



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


jegyző

Szám: 20/219-16/2025.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. szeptember 25-i ülésére

Tárgy: Döntés a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védetségéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Délker Invest Kft. (1037 Budapest, Montevideo u. 5., képviseli: Antal László ügyvezető igazgató) mint tulajdonos, és mint beruházó (a továbbiakban: Beruházó) és Balatonalmádi Város Önkormányzata 2021. február 5-én településrendezési szerződést kötöttek, amelyben a fejlesztés céljaként felek rögzítették, hogy Beruházó a kizárólagos tulajdonát képező 2347/2 hrsz-ú ingatlanon található, jelenleg helyi védelem alatt álló épület elbontását tervezi a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben szabályozott eljárásrend szerint. A bontás feltétele az épület helyi egyedi védetségének a megszüntetése.

Beruházó a 8220 Balatonalmádi, 2347/2 hrsz-ú, természetben a Dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti ingatlanon meglévő helyi egyedi védett épület (Pápai irgalmas nővérek nyaralója) helyi védetségének megszüntetésére irányuló kérelmet nyújtott be 2025. június 3-án.

A képviselő-testület 168/2025. (II.23.) számú határozatával a településkép védelméről szóló 6/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) módosítását határozta el helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló kérelemmel összefüggésben.

A polgármester a TKR módosítását az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat elindításával kezdeményezte, a lakossági fórumot összehívta, a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvet az E-TÉR felületre feltöltötte.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. rend.) 70. §-a értelmében a településképi rendelet módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az eljárásban részt vevő érintett államigazgatási szerveknek az E-TÉR felületen 2025. 08. 18. 23:59-ig volt lehetősége a véleményezésre.

Beérkezett vélemények:

- A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala K/18875-2/2025. számú véleményében megállapította, hogy **a módosítás hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emelt.**
- A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya 10758-2/2025/h számú véleményében megállapította, hogy **a dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tett.**

A beérkezett vélemények az előterjesztés 1. számú mellékletét képezik.

A partnerektől az E-TÉR felületen vélemény nem érkezett.

Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában véleményeltérés nem adódott, egyeztetés kezdeményezése nem vált szükségessé.

Az Elj. rend. 64. § (6) bekezdésének a) pontja értelmében azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. Az E-TÉR felületén kívül, valamint határidőn túl érkezett vélemények az előterjesztés 2. számú mellékletét képezik.

Az Elj. rend. 66. § (7) bekezdése értelmében a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A 66. § (7b) bekezdése értelmében a véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület dönt.

A TKR 3. § (1) bekezdése értelmében a helyi védelem megszüntetéséről a Képviselő-testület dönt.

A TKR 5. § (3) bekezdése értelmében a helyi védelem megszüntetéséről a képviselő-testület:

- a helyi védelem megszüntetését megalapozó szakvélemény
- az érdekeltek észrevételeinek és
- a települési főépítész véleményének figyelembevételével dönt.

A helyi védelem megszüntetését megalapozó szakvélemény az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi. A települési főépítész véleménye az előterjesztés 4. számú mellékletét képezi.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és az alternatív határozati javaslatok egyikét, illetve e döntésnek megfelelően a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjék.

Balatonalmádi, 2025. szeptember 19.


Bercsényi László
polgármester



A határozat meghozatalához **egyszerű** többség szükséges.

A rendelet megalkotásához **minősített** többség szükséges.

Az előterjesztést készítette:

Berki Bálint települési főépítész

Az előterjesztést tárgyalja:

Városfejlesztési Bizottság

1. Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati határozata

a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségének **megszüntetéséről**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „döntés a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségéről” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a véleményezési eljárása során beérkezett véleményeket megismerte és elfogadja.
2. A Képviselő-testület a véleményezési szakaszt lezárja.
3. A Képviselő-testület a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségét megszünteti.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tegyen közzé tájékoztatást, továbbá értesítse írásban Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II.23.) önkormányzati rendeletének 4. §-a szerinti érdekelteket.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy településképi rendelet elfogadását követően a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján az E-TÉR felületre feltöltse.
6. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a helyi védelem megszüntetését elrendelő képviselő-testületi döntés hatályba lépésétől számított 15 napon belül kezdeményezze a védelem megszűnése tényének az ingatlan-nyilvántartásban történő törlését.

Felelős: Bercsényi László polgármester
Hivatali felelős: 4., 5., 6. pontban: Dobosi Gergely aljegyző, Berki Bálint települési főépítész
Határidő: 4., 5. pontban: értelem szerint
6. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2025. szeptember 25.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

2. Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....) önkormányzati határozata

a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségének **fenntartásáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a „döntés a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségéről” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a véleményezési eljárása során beérkezett véleményeket megismerte és elfogadja.
2. A Képviselő-testület a véleményezési szakaszt lezárja.
3. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épület helyi védettségét fenntartja.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tegyen közzé tájékoztatást, továbbá értesítse írásban Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II.23.) önkormányzati rendeletének 4. §-a szerinti érdekelteket.

Felelős: Bercsényi László polgármester
Hivatali felelős: 4. pontban: Dobosi Gergely aljegyző, Berki Bálint települési főépítész
Határidő: 4. pontban: értelem szerint

Balatonalmádi, 2025. szeptember 25.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

RENDELETTERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (IX.26.) önkormányzati rendelettervezete

a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet módosítása helyi egyedi védelem megszüntetése miatt szükséges.

[2] Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában, a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. §-ában biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium és a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

A településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2025. szeptember 27-én lép hatályba.

1. melléklet a .../2025. (IX.26.) önkormányzati rendelethez**Helyi egyedi védelem alatt álló értékek****1.1. Belterületen álló épületek**

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Fogoly utca	8.	154/18	Pince
2.	Martinovics utca	16.	4454	Nyarló
3.	Veszprémi út	29.	887/2	Lakóépület
4.	Bartók Béla út	20.	156/10	Nyarló
5.	Rekettye utca	11-13.	374/10	Régi pince
6.	Baross G. út – Kossuth L. utca sarok	-	2173 2109	Hősi emlékmű
7.	Vöröshegyi út	17.	356/5	Présház
8.	Töltés utca	14/b.	4368/6	Üdülőépület átépítés alatt
9.	Szent Imre herceg utca	21.	4469	Nyarló
10.	Mikszáth K. utca	14.	4380	Nyarló
11.	Mikszáth K. utca	10.	4382/1	Nyarló
12.	Kilátóhegyi utca	5-7.	4483	Nyarló
13.	Pinkóczi út	4.	4589/1	Nyarló
14.	Pinkóczi út	12.	4583/3	Nyarló
15.	Kompolthy utca	16.	4476/2	Nyarló
16.	Pinkóczi út	59.	4663/6	Nyarló
17.	Arany János utca	6.	2151	Nyarló
18.				
19.	Veszprémi út	20.	4793	Nyarló
20.	Bajcsy-Zsilinszky út	60.	2108	Zeneiskola
21.	Baross Gábor út	62.	4443/1	Fatornácos villa, nyarló
22.	Martinovics utca	8.	4448	Fatornácos villa, lakóház
23.	Martinovics utca	6.	4447/2	Fatornácos villa, lakóház
24.	Martinovics utca	4.	4446	Fatornácos villa
25.	Baross Gábor út	61.	2105	Fatornácos villa, nyarló
26.	Komjáth A. köz	2.	4441	Fatornácos villa
27.	Baross G. utca	64.	4768	Szent Margit kápolna
28.	Park utca	10.	2127	Nyarló
29.	Széchenyi sétány	7.	2059	Postás üdülő

30.	Bajcsy-Zsilinszky út	30.	2023	Általános iskola
31.	Bajcsy-Zsilinszky út	29-31.	2017	Bölcsőde
32.	Bajcsy-Zsilinszky út	50.	2096/2	Panzió
33.	Bajcsy-Zsilinszky út	35.	1091	Terike nyaraló / Becsák villa
34.	dr. Óvári F. utca	48.	2344/2	Régi villa
35.	Káptalan utca	2.	3084	Nyaraló
36.	Kőrísa utca	15.	3073, 3069	Boldogasszony kápolna
37.	Deák Ferenc utca	4.	4185/3	Lakóépület
38.	Deák Ferenc utca	1.	4153	Nyaraló
39.	dr. Óvári F. utca	47.	2230	Szent Imre R. kat. templom + Szt. Jobb kápolna
40.	Arany János utca	1.	2157	Nyaraló
41.	dr. Óvári F. utca	20.	2321/1	Nyaraló
42.	József Attila út	59.	2238	Nyaraló
43.	József Attila út	55.	2242	Vöröskő ház
44.	dr. Óvári F. utca	23.	2205/6	Lakóépület
45.	Kossuth L. utca	4.	2187/1	Lakóépület
46.	Kossuth L. utca	5.	4250	Szecessziós villa
47.	Baross G. út	24.	2174	Református templom
48.	Baross G. út	22.	2176	Magda villa
49.	Arany János utca	5.	2159	Nyaraló
50.	Arany János utca	12.	2148	Nyaraló
51.	Arany János utca	9.	2161	Lakóépület
52.	Bajcsy-Zsilinszky út	14.	1653	Véghelyi Villa
53.	Szt. Erzsébet Liget	-	1637/4	Liget kávéház
54.	Széchenyi sétány	5.	2058	Szeőke villa, Mária lak
55.	Neptun utca	1-3.	1626/1	volt BYC klubház
56.	Mészöly G. utca	5.	2546	Nyaraló
57.	Öreghegyi utca	17.	5275	Régi üdülőépület
58.	Szigeti J. utca	32.	2960	Nyaraló
59.	Bajcsy-Zsilinszky út	25.	2007	Evangélikus templom

60.	-	-	-	Vasúti töltés támfala, mint ipari emlékmű a megszüntetett Balatonalmádi-Győr vasútvonalon
61.	Baross Gábor út	43.	2113	A pékség beltéri kemencéje, mint ipari műemlék.

1.2. Külterületen álló épületek

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Pinkóczi út	60.	033/7	Lakóház
2.	Bartók Béla út	-	10127	Présház
3.	Vödörvölgyi út	34.	026/1	Ravatalozó kápolna
4.	Paál László utca	-	10879, 11030, 10880	Présház, lakóház
5.	Sátorhegy-Bagóhegy	-	10401	Présház
6.	Remetevölgy út	-	025/30	Pince - présház

1.3. Műtárgyak

Ssz	Cím	Ház sz.	Hrsz	Funkció
1.	Köztársaság u. Temető	1.	28, 29	Vöröskő síremlékek
2.	Veszprémi út	-	716/27	Kőkereszt
3.	Pinkóczi út	29.	4625	Fehér kőkereszt
4.	Pinkóczi út	-	033/7	Kőkereszt
5.	Pinkóczi temető	-	026/1	Vöröskő síremlékek+kereszt
6.	Kilátóhegyi utca	-	4489	Óvári kilátó

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló/2025. (IX. 26.) önkormányzati rendelettervezete

előzetes hatásvizsgálat

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) **A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A Jat. 22. § szerint:

22. § (1) A jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait is figyelembe véve a Kormány tagja gondoskodik arról, hogy **a tárgykört érintő új jogi szabályozás** vagy módosítás **megalkotása során**, ennek hiányában e célból kiadott jogszabály keretében

- a) az elavult, szükségtelenné vált,
- b) a jogrendszer egységébe nem illeszkedő,
- c) a szabályozási cél sérelme nélkül egyszerűsíthető, a jogszabály címzettjei számára gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményező szabályozással felváltható,
- d) a normatív tartalom nélküli, tartalmilag kiüresedett vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy
- e) az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító, **a feladatkörébe tartozó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére**, illetve megfelelő módosítására **kerüljön sor**.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén **az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.**

II.

A rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

aa) A Tervezet társadalmi hatásai:

Jelentős hatásai nincsenek.

ab) A Tervezet – jellegéből adódóan – gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet:

Nem releváns.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

Nem releváns.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A jogszabálytervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

2. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Délker Invest Kft. (1037 Budapest, Montevideo u. 5., képviseli: Antal László ügyvezető igazgató) mint tulajdonos, és mint beruházó a kizárólagos tulajdonát képező 2347/2 hrsz-ú ingatlanon található, jelenleg helyi védelem alatt álló épület elbontását tervezi. A bontás feltétele az épület helyi egyedi védettségének a megszüntetése. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete 168/2025. (II.23.) számú határozatával a településkép védelméről szóló 6/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) módosítását határozta el helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló kérelemmel összefüggésben.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Rendelkezik az önkormányzati rendelet mellékletének módosításáról.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

Az 1. melléklethez

Tartalmazza a helyi egyedi védelem alatt álló értékeket.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 10758-2/2025/h

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Balatonalmádi Város Önkormányzata

8220 **Balatonalmádi**
Széchenyi sétány 1.

Tárgy: Balatonalmádi város településképi rendeletének módosítása -
véleményezési eljárás

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

TFO

BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2025-07-30	MCSAP
20/219-8/2025	Melléklet
Előszám:	Előadó: BB

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
nevében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.: +36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

20/219-9/2025.



A DOKUMENTUM
ELEKTRONIKUS
ALÁÍRÁSSAL
HITELESÍTETT

Elektronikusan aláírta:
Simon Imre János
Építésügyi csoportvezető
2025.08.01 10:33
A HITELESSÉG ELLENŐRZÉSÉHEZ
KATTINTSON IDE

Iktatószám: K/18875-2/2025.

Tárgy: véleményezés

Ügyintéző: Csikár Brúnó

E-mail cím: csikar@nmhh.hu

Telefon: (99) 518-542

Hivatkozási szám: 20/219-6/2025.

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Fábó Péter Polgármester Úr részére!

Balatonalmádi

Széchenyi sétány 1.

8220

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) a Balatonalmádi Város Önkormányzata településkép védelméről szóló rendeletének módosításáról szóló dokumentumot megvizsgálta.

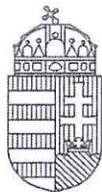
A Hatóság megállapította, hogy a módosítás hírközlési érdeket nem sért, a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 70. § a) pontjában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Simon Imre építésügyi csoportvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

Aláíró: Szabó Beáta
osztályvezető 2025.08.28. 15:52:08



Handwritten signature and initials "38" and "m".

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/02058-2/2025
Ügyintéző: Krulik Zsófia Ditta
Szervezeti egység: Építésügyi Osztály
Telefonszám: 88/550-357
Műemléki törzsszám: -
Lelőhely azonosító: -

Tárgy: Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc utca 52. szám alatti, 2347/2 helyrajzi számú ingatlan településképi rendelet módosítása helyi védelem megszüntetési eljárás

Hiv. szám: 20/219-6/2025.
Ügyintézőjük: Berki Bálint

Bercsényi László polgármester

részére

Balatonalmádi Város Önkormányzati Hivatal

Balatonalmádi

Széchenyi tér 1.

8220

BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
8.		
Érkezett: 2025-08-29	13963	
20/219-10/2025 szám		melléklet
Előszám: -	Utószám: -	Előadó: B. B.

TFO

(Hivatali kapun - KRID: 502108901)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc utca 52. szám alatti, 2347/2 helyrajzi számú ingatlan településképi rendelet módosítása helyi védelem megszüntetési eljáráshoz kapcsolódóan a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Öv. rendelet) 91. §-ában és A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr. 419.) 64 § (2) foglaltakra figyelemmel az alábbi kulturális örökségvédelmi véleményt adom.

A rendelkezésemre álló iratok alapján megállapítottam az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy a módosítással érintett ingatlanon **nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket, avagy műemléki környezetet nem érint.**

A Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc utca 52. szám alatti, 2347/2 helyrajzi számú ingatlan településképi rendelet módosítása helyi védelem megszüntetési eljárása ügyében **Rác Miklós szakértői javaslatával egyetértünk**, miszerint:

„Mindezek alapján a Páli Szent Vince Szeretet Leányai Társulat, más néven Irgalmas Nővérek egykori nyaralójának helyi védett épületét megőrizni és továbbra is helyi védelemben részesíteni feltétlenül indokolt. A környező terület beépítésének megtervezése során a meglévő helyi védettségű épület és történeti környezetének tiszteletben tartása, a tömegalakításban, beépítési módban, anyaghasználatban a történeti épülethez való illeszkedés szükséges. Az önkormányzat az épület fenntartását, megfelelő terv alapján való helyreállítását további anyagi, szakmai, adminisztratív – így szabályozási, közműellátási stb. téren nyújtott támogatásokkal segítheti elő. A támogatás, a műemléki értékek esetén szokásos módon, az eltűnt, vagy hiányos, sérült műemléki értékek: homlokzati

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
Telefon: 88/550-350, e-mail: veszprem.epitesugy@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 555423120

tagozatok, díszítőelemek visszaállításának, illetve a speciális történeti anyagok, szerkezeti megoldások alkalmazásának többletköltségére konkrétan is irányulhat. Emellett a védett (helyi védett és műemlék) épületek helyreállítását, felújítását, karbantartását a hazai országos jogszabályok vállalkozások számára adókedvezményekkel segítik elő. A műemléki érték felújítását, megőrzését szolgáló ráfordítások esetén az összeg kétszeresével csökkenthető a társasági adó alapja akár hat éven keresztül, ennek révén akár a teljes beruházási összeg leírható adókedvezményként.”

A Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc utca 52. szám alatti, 2347/2 helyrajzi számú ingatlan településképi rendelet módosítása helyi védelem megszüntetési eljárása ellen örökségvédelmi szempontból az alábbi észrevételekről tájékoztattam.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából

Szabó Beáta
osztályvezető

BB



Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Németh Zsolt állami főépítész
2025.09.04. 16:30:25

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
3.		
Érkezett: 2025-09-05	14 451	
20/219-11/2025 szám		melléklet
Előszám: -	Utószám: -	Előadó: BB

m

Ügyiratszám: VE/05/1415-2/2025.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
E-TÉR azonosító: 24848
Hiv.szám: 20/30-2/2025.

Tárgy: Balatonalmádi város településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletének módosítása
véleményezési szakasz

Bercsényi László polgármester
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Balatonalmádi
(E-TÉR)

TFO

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonalmádi város településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletének a fenti hivatkozási számon, az E-TÉR felületre feltöltött módosítás tervezetét, valamint a csatolt dokumentumokat áttekinttem, azzal kapcsolatosan a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 70/A. § alapján az alábbi **állami főépítész** **véleményt** adom.

Előzmények:

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Délker Invest Kft. (1037 Budapest, Montevideo u. 5.) kérelmére a 168/2025. (VI. 26.) számú határozatában döntött a *településképvédelméről* szóló 6/2023. (II. 23.) számú képviselő-testületi rendelet (a továbbiakban: Tkr.) a módosításának elindításáról.

A Tkr. módosításának tárgya:

A Balatonalmádi, Óvári Ferenc utca 54. szám alatti, 2347/2 hrsz.-ú ingatlanon álló – Pápai irgalmas nővérek nyaralója – helyi egyedi védett épület helyi védelmének megszüntetése.

Szakmai véleményem:

Az Eljr.419. 23/A. § (2) bekezdésével összhangban, a Tkr. 2.-10. §-ai tartalmazzák a helyi építészeti örökség feltárására, számbavételére, védetté nyilvánítására, fenntartására, a védelem megszüntetésére, a védettséggel összefüggő korlátozásokra, kötelezettségekre, továbbá a védett helyi építészeti örökség nyilvántartására vonatkozó követelményeket.

A Balatonalmádi, 2347/2 hrsz.-ú ingatlanon álló, egykori Pápai irgalmas nővérek nyaralója a Tkr. 1. melléklet 1.1. sorszámú táblázata (Belterületen álló épületek) 41. sora szerint helyi egyedi védelem alatt álló érték. Az épület védettségét – a települési főépítész 20/219-2/2025. ügyiratszámú „*Szakmai összefoglalója*” szerint – Balatonalmádi településrendezési eszközeihez a Benedek Kft. Településrendezési Iroda által 2005. évben készített Örökségvédelmi hatástanulmány H42 jelű örökségvédelmi nyilvántartó lapja alapozza meg:

1 2025. június 17.

„A nyaralóépület a Paulai Szent Vincéről elnevezett Magyarországi Irgalmas Nővérek központi háza építette a Veszprémi Rendház számára. A telekkönyvi adatok szerint, az 1918-ban vásárolt telken hamarosan (háborús évek ellenére) 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 emeleti teraszt építettek, ahonnan gyönyörű kilátás nyílt annak idején a Balatonra. 1950-ben államosították, mint egyházi tulajdont és a szomszédos Nevelőtthon (eredetileg az Országos Gyermekvédő Liga Zsófia Gyermekszanatóriuma) igazgatói lakása, valamint irodák kerültek bele. Őrzi eredeti, 1930-as architektúráját. Jelenleg lakatlan és hasznosításra vár.”

Délker Invest Kft. a helyi védelem megszüntetése iránti kérelméhez csatolta

- **Szecsődi Andrea** okleveles építőmérnök [SZÉS 1.19-0702/2023] által készített **Tartószerkezeti szakértői vélemény** (Lázárterv Mérnöki Iroda Kft.; dátum: 2022.11.22., munkaszám: 22176) – a települési főépítész által 20/219-6/2025. ügyiratszámom elkészített „Előzmények összefoglalása” (a továbbiakban: Főépítészeti összefoglaló) szerint a szakvéleményt megfelelő jogosultsággal rendelkező személy készítette, tartalmában megfelel a készítésekor hatályos Tkr. 2. § (3) bekezdés szerinti tartalmi követelményeknek, ugyanakkor „A védettség megszüntetése ügyében a kellően megalapozott döntés meghozatala érdekében szükségessé vált egy olyan vélemény beszerzése, ami az esztétikai megjelenés tekintetében vizsgálja annak részletes külső és belső építészeti, művészettörténeti összefüggéseit különösen a beépítési módot, tömegformálást, homlokzatokat, tetőzet, tömeg- és térkapcsolatokat, térstruktúrát és térbeli összefüggéseket, az építményhez kapcsolódó kert, park, zöldfelület, illetve egyéb építmények bemutatásával, a vizsgált építmény összefüggésében.”
- **Décsy László** okleveles építészmérnök [E-01-0815] által készített szakvélemény („**Szakvélemény** meglévő helyi védelem alatt álló épület védettségének megszüntetéséhez [...] Hrsz.: 2347/2”) – a Főépítészeti összefoglaló megállapította, hogy a szakvélemény készítője nem rendelkezett az Tkr. 1. § 16. pontja szerinti szakértői jogosultsággal, ezért a dokumentum csak szakmai vélemény, és nem tekinthető a Tkr. szerinti szakvéleménynek.
- **Szabó Tamás** igazságügyi szakértő ([SZÉS5-02-0215] építészet, és műemléki értékek dokumentálása szakterületen [ig. sz. 3504], műemléki értékek dokumentálása [21-0376]) által készített **Szakértői vélemény és javaslat** (készült: 2023. június).

A véleményezésre megküldött iratanyag tartalmazza a fentiekben felsorolt dokumentumokat, amelyeket áttanulmányoztam.

Szecsődi Andrea okleveles építőmérnök Tartószerkezeti szakértői véleménye „részleges jellegű”, a vizsgálatot feltárások nélkül, szemrevételezéssel végezte. Véleménye ellentmondásos („Az épületen szerkezeti repedés a vizsgálat idején nem látható. Nem süllyed, nincsenek tartószerkezeti repedések.”²), és alátámasztó számítások, igazolások nélkül adott javaslatot az épület jövőjére („A két vasbeton földem teherbírása jelen állapotban csak terhervizsgálattal állapítható meg pontosan”, „Javasolom az épület teljes elbontását, mert a mai piaci környezetben nem gazdaságos annak felújítása. Várhatóan a pincefalak és a vasbetonfödémekek is megerősítésre szorulnak, és valamennyi faszerkezet mindenképp elbontandó”). A vélemény nem tér ki a helyi védettséget megalapozó értékek vizsgálatára. Előbbiekből következően a szakértői vélemény nem alkalmas a helyi védettség megszüntetésének alátámasztására.

2 megjegyzem, hogy a dokumentum Tartószerkezeti szakértői nyilatkozat része egy sablon szöveg, ugyanakkor tartalmában teljesen ellentmond a szakértői véleményben megfogalmazottakkal

Décsy László okleveles építészmérnök szakmai véleményében megállapította, 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 amelyeket 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 megtalálhatóak a településen.”. A vélemény nem tér ki a helyi védettséget megalapozó értékek részletes vizsgálatára. Megállapítja ugyan, hogy az épület építészeti értékeit jelen állapotában elveszítette, azonban a helyi védelemnek nem az a célja, hogy a kialakult, jelen állapotot konzerválja. A szakmai vélemény nem vizsgálja az eredeti, vagy egy azt megközelítő állapot helyreállításának lehetőségét. Mindazonáltal a véleményt készítő nem rendelkezett a jogszabályban meghatározott jogosultsággal, ezért az nem alkalmas a helyi védettség megszüntetésének alátámasztására.

Szabó Tamás igazságügyi szakértő véleményében ismerteti az épület építéstörténetét, egykori funkcióját, leírja a jelen állapotát. Megállapítja, hogy „Az épület déli szárnyán történt átépítések, módosítások miatt teljesen elvesztette eredeti megjelenését, eleganciáját és értékeit.”, „Az épület északi, kelet-nyugati hossz tengelyű tömbje eredetileg sem volt jelentősebb építészeti értékű. Főbejárata szép, de önmagában nem különösebb érték. A déli társalgó-terasz épületrészt az átépítésekkel/befalazásokkal teljesen tönkre tették. Eredeti szépségét, finom részleteit eltüntették a falakkal és a típus (Tüzép) ablakokkal. A belső terek semmiféle védelmet igénylő elemet, díszítést, beépített berendezést nem tartalmaznak. Egyszerű, 2-3 fős kis szobák lehettek annak idején. Ez az alaprajzi elrendezés alapvetően nem változott az átalakítás során sem, de ez nem indokol egyedi helyi védelmet.”, „Szakértői véleményem az, hogy az épület helyi védelmének fenntartását nem lehet indokolni, és szakmai érvekkel alátámasztani. Javasolom az épületnek a helyi védelmi listáról való törlését.”.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 96. § (9) bekezdése szerint: „**Helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat – a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat – rendeletében helyi emlékké nyilvánít. A helyi emlékké nyilvánítás célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme.** A helyi emlékké nyilvánítás során vizsgálni kell a településen található, az állam által nyilvántartásba vett egyedi tájértékeket.”

Előbbiekből következően az adott épületet nem kizárólag önálló, helyi építészeti örökségként kell vizsgálni, hanem olyan komplex értéként is, amely jelentésével és történetiségével szervesen kapcsolódik a településen élő közösség identitásához és kulturális emlékezetéhez. Balatonalmádiban több mint 65 épület áll helyi védelem alatt. Ezek az épületek nem csupán önmagukban értelmezendők, hanem együttesen őrzik a település épített és kulturális örökségét. A helyi védelem célja az épített környezet megőrzésén túl mindazon közösségi értékek védelme is, amelyek az ott élt és élő lakosság múltját, hagyományait és kulturális emlékét tükrözik, továbbá az identitás erősítése és a településképek védelme.

Az épület számtalan képeslapon, fotón került megörökítésre, melyek segítségével végig lehet kísérni az épület sorsát, átalakulását. Ezen képek a mai napig rendszeresen fel-fel bukkannak különböző fórumokon, kiadványokban, dokumentumokban. Nem egy elfeledett építészeti érték, máig él a köztudatban. Előbbiek, valamint a településen élő lakosság, civil szervezetek épület

megmentése iránti törekvései bizonyítják annak közösségi, helytörténeti jelentőségét. Előbbiek miatt fontos a csatolt szakértői dokumentumok mellett a lakosság, a civil szervezetek véleményének, az általuk rendelkezésre bocsátott szakértői vélemény ismerete.

Rácz Miklós PhD szakértő ([ny.sz. 21-0007] műemléki érték dokumentálása szakterületen) által 2025. július 11-én készített „Örökségvédelmi szakértői vélemény”-ben megállapítja, hogy: „A Páli Szent Vince Szeretet Leányai Társulat, más néven Irgalmas Nővérek pápai rendházának egykori nyaralója 1928-ra felépült, évtizedek óta hasznosítás nélkül álló épülete Balatonalmádi két világháború közötti településképeinek jellegzetes és jelentős emléke. A klasszikus elrendezésű, arányrendszerű és díszítésű épület a balatoni villaépítészet hagyományaihoz és az 1. világháború utáni évtized historizáló irányzatához egyaránt igazodik. Külön meg kell említeni a villa egykori kertépítészeti értékeit: a kúszónövénnyel futtatott lécvázzal ellátott homlokzatot és az elegáns előkertet. A homlokzattagolás egyes részletei, a feltehetőleg műkőből készült díszítő elemek a második világháború után eltűntek, egyes meghatározó részletek, a tömegformálással és szerkezetekkel együtt azonban máig megmaradtak.

[...] A területen állt egykori, jótékony adakozással, közösségi céllal létrehozott gyermekszanatórium, gyermeküdülő, majd gyermekvédelmi intézmény emléke önmagán túlmutató közösségi jelentőséggel is bír a település számára. A gyermekszanatórium a polgári társadalomban jelentkező társadalmi felelősségvállalás példája volt. Azon a területen, amelynek beépítése jelenleg folyamatban van, és amely egy évszázadon át a gyermekszanatóriumnak, majd gyermeknevelő intézetnek adott helyet, ma a nyaraló fennmaradt épülete e korszak egyetlen látható emléke.

A nyaraló megmaradt épülete továbbra is megérdemli a védelmet, méltó helyreállítást és használatot. A kialakítás eltűnt értékei az archív fényképek alapján megfelelően rekonstruálhatók.

[...] Bár a kutatás még további vizsgálatokat igényel, feltételezésként megfogalmazható, hogy a védett épületek megléte és megőrzése egy adott környéken, így Balatonalmádi Káptalanfürdő és Tisztviselőtelep településrészén nem csak az ott lakók, hanem az oda érkezők, ott nyaralók számára is a szubjektív jólléthez és elégedettséghez járulhat hozzá a jelenben és a jövőben is.”

Rácz Miklós **véleménye szerint az Irgalmas Nővérek egykori nyaralójának helyi védett épületét meg kell őrizni és a helyi védelemét fenn kell tartani**, továbbá „A környező terület beépítésének megtervezése során a meglévő helyi védettségű épület és történeti környezetének tiszteletben tartása, a tömegalakításban, beépítési módban, anyaghasználatban a történeti épülethez való illeszkedés szükséges.”

Az épület egyike azon egykori balatoni villaépítészeti emlékeknek, amelyeket nem érintettek a későbbi telekalakítások. Az épület ma még egy viszonylag beépítetlen tömbben áll, a környező beépítések annak érvényesülését még nem gátolják. Az épület egykori homlokzati struktúrája a későbbi átalakítások és a karbantartás hiánya miatt ma már valóban nem látható, ugyanakkor még mindig őrzi az eredeti architektúráját. Az épületre tekintve még érezhető, érzékelhető az egykori Fürdőváros szellemisége, öröksége.

A kérelem alátámasztására a Délker Invest Kft. több szakértői véleményt is csatolt, ugyanakkor ezek egyike sem állapította meg az épület végleges szerkezeti károsodást, süllyedését, repedését. Egyik szakértői vélemény sem nyilvánította az épületet veszélyes állapotúnak.

Köztudott és vitathatatlan tény, hogy egy ilyen épület megóvása és felújítása jóval magasabb költségű, mint egy új épület építése, de itt nem lehet ez az elsőrendű szempont.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Előbbiekre való tekintettel a tárgyi épület helyi védelmének megszüntetését nem támogatom, annak képviselő-testület előtti megtárgyalása ellen kifogást emelek.

Kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy az új településterv készítésekor, vagy azt megelőzően a településrendezési eszközök teletömböt érintő módosítása során kiemelt figyelemmel kezelje a helyi védettségű épületet és annak környezetét visszaadva az épület méltóságát (beépítési mód, beépítettség, épületmagasság, szintszám, stb.). A telet terület csökkentését nem tudom támogatni.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Eljr.419. 70. §-a értelmében a településképi rendelet készítése és módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában véleményeltérés esetén a **polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.**

A településképi rendelet elfogadását követően a polgármester a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre [Eljr.419. 72. § (1) b)].

- Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.
- Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál. [Eljr.419. 73. §].

Az Eljr.419.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2025. szeptember 4.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

Ügyiratszám: 3516-3/2025

Ügyintéző: Kaszián Ágota

BB

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Balatonalmádi város településképi védelmi
rendeletének módosítása - véleményezés

Melléklet: -

Balatonalmádi Város Önkormányzata

Bercsényi László

polgármester

részére

Tisztelt Polgármester Úr!

BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2025-09-08	14 501
Előszám:	2/210-12/2025	szám: Utószám: Előadó: BB

Balatonalmádi Város Önkormányzata a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: törvény) értelmében elkészített településképi rendeletét módosítja, melynek dokumentumait az E-TÉR digitális egyeztetési felületre véleményezés céljából feltöltött.

Az E-TÉR felületre feltöltött dokumentumok alapján Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő testülete a Délker Invest Kft. (1037 Budapest, Montevideo u. 5.) kérelmére a 168/2025. (VI.26.) számú határozat alapján döntött a településképi védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) számú képviselő-testületi rendelet (a továbbiakban: Tkr.) a módosításának elindításáról.

A rendelet elkészítésére, egyeztetésére, elfogadására és módosítására vonatkozó részletes szabályokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj. R.) tartalmazza, melynek értelmében a jelen táj- és természetvédelmi véleményt adjuk.

A módosítás tárgya a Balatonalmádi 2347/2 hrsz.-ú ingatlanon található, dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti helyi egyedi védett épület - Pápai irgalmas nővérek nyaralója - helyi védelmének megszüntetése.

Az Eljr.R. 23/A. § (2) bekezdésével összhangban, a Tkr. 2.-10. §-ai tartalmazzák a helyi építészeti örökség feltárására, számbavételére, védetté nyilvánítására, fenntartására, a védelem megszüntetésére, a védettséggel összefüggő korlátozásokra, kötelezettségekre, továbbá a védett helyi építészeti örökség nyilvántartására vonatkozó követelményeket.

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján, az elmúlt évek során több szakmai vélemény – Szecsődi Andrea okl. építőmérnök készített tartószerkezeti szakértői véleményt, Décsy László okl. építésmérnök szakvéleménye – készült, melyek azonban nem tartalmazzák a helyi védettséget megalapozó értékek vizsgálatát, így azok nem alkalmasak a helyi védettség megszüntetésének alátámasztására.

Az előzmények összefoglalása szerint a villa épület állapotvizsgálatára, felmérési tervére Szabó Tamás okl. építésmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök, igazságügyi szakértő (építészet és műemléki értékek dokumentálása szakterület) által készített szakvélemény elfogadásra került.

Tájékoztatjuk a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 96. § (9) bekezdése szerint: „Helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat – a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat – rendeletében helyi emlékké nyilvánít. A helyi

emlékké nyilvánítás célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme.

A helyi emlékké nyilvánítás során vizsgálni kell a településen található, az állam által nyilvántartásba vett egyedi tájértékeket." A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 6. § (3) bekezdése értelmében **egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van. Az egyedi tájértékek nagyban hozzájárulnak tájaink egyedi arculatának kialakításához és így a tájak, települések változatosságához.** A Tvt. 6. §-a értelmében a tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról. Megőrzésük nem pusztán a „szép megóvása” miatt szükséges, hiszen létezésük önmagában is értéket képvisel, hozzájárulnak tájaink, településeink egyedi arculatának kialakításához, és így a tájak változatosságához.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az adott épületet nem kizárólag önálló, helyi építészeti örökségként kell vizsgálni, hanem olyan komplex értéként is, amely jelentésével és történetiségével szervesen kapcsolódik a településen élő közösség identitásához és kulturális emlékezetéhez, egyfajta egyedi tájértékként.

Balatonalmádiban számos egyedi tájérték került felmérésre, továbbá több villaépület áll helyi védelem alatt, melyek együttesen őrzik a település épített és kulturális örökségét. A helyi védelem célja az épített környezet megőrzésén túl mindazon közösségi értékek védelme is, amelyek az ott élt és élő lakosság múltját, hagyományait és kulturális emlékét tükrözik, továbbá az identitás erősítése és a településkép védelme.

Felhívjuk a figyelmet Balatonalmádi Arculati Kézikönyvében rögzítettekre vonatkozóan, hogy a *„városrészben kevés műemlék van, de a század elejéről megmaradt facsipkés, verandás villák közül számos fennmaradt napjainkig. Ezek az épületek amellest, hogy magas építészeti értéket képviselnek, a századelő fellendülő fürdővárosnak jelképei, melyek helytörténeti jelentőséggel bírnak és meghatározó szerepet töltenek be Almádi arculatában.”*

„Balatonalmádi város épített öröksége sajátos, szorosan összefonódik a természeti környezettel, a Balatonnal, de az egyes városrészek kialakulásának történelme is meghatározó. A tradicionális épületeknek köszönhetően az egyes városrészek arculata egyedi. Ezen adottságokat a későbbi korok formálták, alakították, de oly módon, hogy közben az egyediség megmaradt. A sajátosságok megőrzése fontos cél a jövőben is. Ne feledjük az egyedi, kellemes arculat kedvezően befolyásolja a város és térségének megítélését, közvetve erősíti annak gazdasági pozícióit, javítja a lakosság életminőségét.”

A dokumentációban rögzítettek alapján Rácz Miklós PhD szakértő véleménye szerint az Irgalmas Nővérek egykori nyaralójának helyi védett épületét meg kell őrizni és a helyi védelemét fenn kell tartani, továbbá *„A környező terület beépítésének megtervezése során a meglévő helyi védettségű épület és történeti környezetének tiszteletben tartása, a tömegalakításban, beépítési módban, anyaghasználatban a történeti épülethez való illeszkedés szükséges.”.*

Felhívjuk a figyelmet, hogy az épület mostani helyzetében megőrizte egybefüggő beépítetlen területi elhelyezkedését, a környező beépítések az épület tömbjének érvényesülését, térélményét nem zavarják. Az épület egykori homlokzati megjelenése az átalakítások és a jókarbantartás hiánya miatt változott, ugyanakkor tömegaránya még mindig őrzi az eredeti villa épület struktúráját.

A dokumentációba becsatolt szakértői vélemények összessége a kérelem alátámasztásaként nem állapította meg az épület végleges és visszafordíthatatlan szerkezeti károsodását, nem rögzítették annak veszélyes állapotát. A településképi rendelet módosítását jelen formájában nem támogatjuk, az érintett épület helyi védelmének megszüntetését nem javasoljuk. Az eredeti villa épület jellege visszaépíthető, táj- és természetvédelmi szempontból szükségesnek tartjuk az új településtervezési készítésekor az adott telektömb környezetének figyelembevételét, továbbá a TKR olyan településképi megfogalmazásokat tartalmazzon, melyekkel az épület hagyományos villaépítészeti jellege hosszútávon megőrizhető.

A településképi rendelettel kapcsolatos természet- és tájvédelmi véleményünket az Elj. R. 62. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében adtuk, valamint a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja alapján. Szakmai vonatkozásban elsődlegesen az 1996. évi LIII. törvény és a 2018. évi CXXXIX. törvény és a vonatkozó egyéb jogszabályok alapján.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2025. szeptember 5.

Tisztelettel:


Bendé Zsolt
igazgató



- Kapják:
1. Címzett elektronikusan - hivatali kapun – KRID: 309008785, 145816131
 2. polgarmester@balatonalmadi.hu – e-mai-en tájékoztatásul
 3. Dr. Lőkkös Andor TMO osztályvezető, Papp Sándor természetvédelmi őr – e-mailen
 4. Irattár

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY és JAVASLAT



Építmény: Pápai Irgalmasnővérek nyaralója – Balatonalmádi

Cím: Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc utca 54. – hrsz 2347/2.

Szakértő: Szabó Tamás
SZÉS5-02-0215
igazságügyi szakértő építészet, és műemléki értékek dokumentálása
szakterületen ig. sz. 3504
21-0376 műemléki értékek dokumentálása
7635 Pécs, Bálicsi út 50. – 20/546 07 60

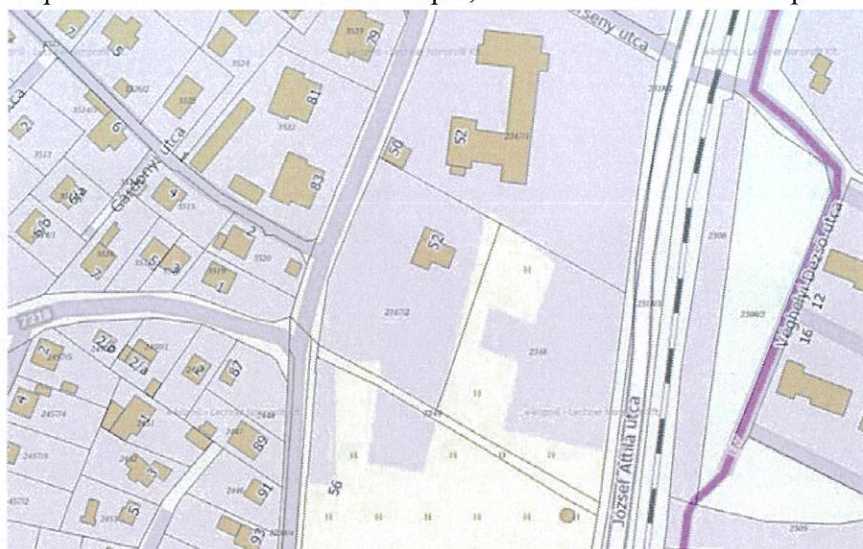
Munkatárs: Gyenes-Szabó Virág
okleveles építésmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök

Készült: 2023. június

Előzmények

Az egykor a Pápai Irgalmasrendi nővérek részére, Balatonalmádi központjában felépített nyaraló épület mai állapotában egy lerobbant, az átalakításokkal eltorzított, lakatlan hajléktalan tanya.

A szebb napokat megélt épület a mai dr. Óvári Ferenc utcából közelíthető meg egy kiskapun keresztül. A hozzátartozó telek véleményem szerint nem változott az 1936-os rendezési terven ábrázolthoz képest. Ma a 2347/2 hrsz-on szerepel, és az 52-es házszámot kapta.



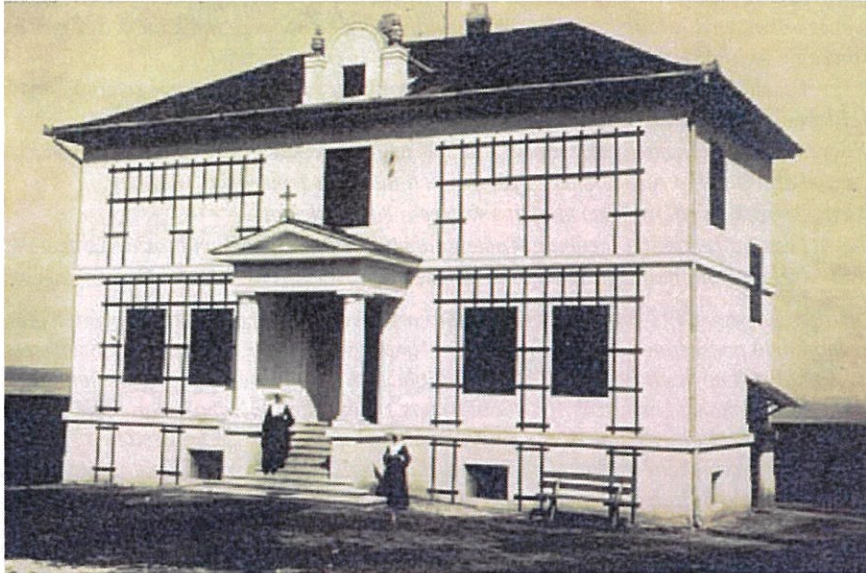
A település helyszínrajza az egykori nyaraló épületével

Az építéstörténeti előzményeket Berki Bálint, települési főépítész részletes dokumentációban dolgozta fel.

Adatai szerint az épület valamikor az 1920-as években épült. Tervezője nem ismert, eredeti rajzi dokumentáció nem maradt fenn. A kor szokása szerint képeslapok örökítették meg az épületet, még pedig – szerencsénkre – több időpontban is.



Az első fotó az épületet délről ábrázolja, minden bizonnyal nem sokkal felépülte, és birtokba vétele után. Akkor az emeleti szinten még nyitott terasz volt, alatta a földszinten egy beüvegezett tér – talán társalgó, közösségi helyiség.



Minden bizonnyal ez a fotó is akkoriban készülhetett az épület északi, főbejárati homlokzatáról. Akkor az emeleten a főbejárat felett csak egy ablak volt, amely a közlekedőre nyílt. Ez ma is így van, azonban mostanra 1-1 ablakot nyitottak a két emeleti szobának.



Balatonalmádi

Pápai Irgalmas Nővérek nyaralója

A képeslap 1939 júliusában készült. Az emeleti nyitott teraszt megváltoztatták, fedett-nyitott teraszra. A déli oldalon magas oszlopokat emeltek, és a tetőt kihozták az épület homlokzati síkjáig. Az oszlopok közötti vasrácsokat megtartották. A nyeregtetőt záró ormfalat a korábbi tünpanon motívummal együtt újra építették.

Az alsó szinten, a déli oldalon volt egy kijárati ajtó, mely a ház előtti kertbe vezetett.

A földszinti üvegezett tér véleményem szerint ebben az időben még nem változott meg.

Településtörténet

Már az ősidők óta lakott hely volt Balatonalmádi:

- 8000 éves kőkorszaki talajfelszínre és méteres átmérőjű kemencére bukkantak a régészek a vörösberényi új iskola alapozásakor
- 6000 évvel ezelőtti, újkőkori, pelyvával kevert agyagból gyúrt, és tűzzel kiégetett edényeket találtak a Kunföldeknek nevezett vörösberényi dűlőben
- 5000 évvel ezelőtti, újkőkori, szerpentin kőből készült balta került elő az Öreghegyen
- 4000 évvel ezelőttről, a rézkorszakból két vízparti lakóhely ismeretes
- 3000 éves bronzkori edények kerültek napfényre a Kunföldeken
- 2000 évvel ezelőtt kezdődött a rómaiak betelepülése, a talajból előkerült az a vízvezeték, amely a közeli források vizét a római majorgazdaságokhoz vezette.

Almádit első alkalommal egy 1493-ban keletkezett, szőlő adás-vételéről szóló, latin nyelven írott oklevélben említik, „in promontorio possessionis Zarbereny in loco Almadi vote sitam” formában (“Szarberény helység szőlőhegyén az Almádinak nevezett helyen”). Még két Mohács előtti oklevélben történik említés Almádiról, mindkét esetben szőlőbirtokokról esik szó. A későbbi írásos emlékekben folyamatosan szőlőhegyként, majd hegyközségként említik Almádit. Földesura a Veszprémi Káptalan volt, akinek tizedet fizettek a szőlőbirtokosok. A szőlőket szabadon adhatták-vehették a birtokosok, természetesen a Káptalan tudtával, hiszen a földesúrnak tudnia kellett ki fizeti, netán nem fizeti a tizedet.

Almádi 1848-ig önálló hegyközségi szervezetben létezett, 1849-től önállóságát elveszítette, Szentkirályszabadjához csatolta az akkori osztrák közigazgatás. 1869. július 15-én kiadott Megyegyűlési határozat szerint önkormányzati képviselői jogát visszakapta, de adózás tekintetében csak 1877-ben lett önálló. Az 1880-as évek végén a filoxéra járvány csaknem teljesen kipusztította a szőlőket. Ezzel felerősödött a szőlőbeli épületek nyaralóként való használata, illetve hasznosításának tendenciája. Ez a folyamat nem állt le az új szőlőtelepítések után sem. Az esetenként több katasztrális hold nagyságú szőlőbirtokon – gyakran a régi pince-présház épület átalakításával – téli használatra is alkalmas nyaraló épületet építettek. A birtokok több parcellára történt felosztását ennek az igénynek a megjelenése indukálta.

Az írásos források szerint a fürdőélet 1874-ben indult meg Almádban, ugyanis ez volt az első hivatalosan megnyitott szezon. Brenner Lőrinc veszprémi építőmester, egyben almádi szőlőbirtokos, 1877-ben építette meg az első nyolc fürdőkabint a Káptalantól bérelt, az örökmécses közelében, a kikötő felé eső területen. Itt meg kell jegyezni, hogy akkori időben a Balaton vize is a települések, illetve a földesúr tulajdona volt. Ezt a kis építményt az 1883-ban alakult Almádi Fürdő Rt. folyamatosan bővítette egészen az 1926-ban történt lebontásáig, amikor már 130 kabin állt a vendégek rendelkezésére.

A település kialakulásában és fürdőhellyé válásában meghatározó tényező volt két almádi részvénytársaság: az 1883-ban alakult Almádi Fürdő Rt., majd ennek felszámolása után az 1918-ban alapított Balatonalmádi Fürdő és Építő Rt. Működésük átfogta az 1883 és 1939 közötti, nem könnyű időszakot, amely alatt Almádi a válságok és gazdasági krízisek ellenére is dinamikusan fejlődött. Mindkét részvénytársaság működésének ideje alatt sok minden épült, a magánszemélyek által épített nyaralókon, illetve lakóházakon kívül. Közülük nagyon kevés maradt fenn napjainkig.

1899 tavaszán az Almádi Fürdő Rt. és az Országos Magyar Kneipp Egyesület megegyezett egy Kneipp Intézet Almádban történő létesítésében. Az elhatározást gyors cselekvés követte és már 1899. július 10-én megnyílt, a rövid idő alatt nagy népszerűsége szert tett „Gyógyház”. Bevezetésre került a Kneipp-féle vízkúra, Ricikli-féle nap- és légfürdő, valamint a Lahmann-féle egészséges táplálkozási rend. Ezen bevezetett kúrák alapján Almádi gyógyfürdői rangot kapott és az 1899-ben megfogalmazott Almádi Fürdőszabályzatot, 1904-ben követte Almádi Gyógyfürdőszabályrendeletének kiadása.

Az 1918-ban alakult Balatonalmádi Fürdő és Építő Rt. 1922-ben egy nagyszabású, korszerű „fővenyfürdő” építését kezdte meg, ami 1926 szezonzra épült ki teljesen, több mint 500 kabinnal rendelkezett, az északi Balatonpart legnagyobb strandjának számított. 1943-ban lebontásra került és azonnal új strand épült helyette, ami 1944 szezonzra készen lett. Ma Wesselényi strandként ismeretes, az időközben területileg kibővült és épületét tekintve átalakított strand.

Almádban jelentős sportélet zajlott már az 1880-as évek elejétől kezdve. Legkorábbi adat galamblövészetről tudósít. Későbbiekben a szezon nem múlhatott el egy-két úszó és atlétikai verseny nélkül. A tenisz kedvelt sport

volt már 1896-ban, mint ezt egy levél tanúsítja. Ekkor két pálya állt a nyaralóvendégek rendelkezésére, mikor készítették a pályákat, illetve mikor kezdődött az amatőr teniszélet nem tudjuk pontosan. Az igazi versenyszerű teniszélet az 1930-as évek elejétől zajlott, nyaranta nemzetközi versenyeket és hazai bajnoki mérkőzéseket rendeztek Almádiban, a szépen kiépített hat, versenyméretű, kitűnő minőségű vörös salakos pályán.

1913-ban megalakult a Balatoni Yacht Club Almádi Osztálya. Első „klubházuk” a hajókikötőtől kiágazó, egyszerű stégen álló, néhány négyzetméteres, fa házikó volt, mint ezt a képes levelezőlapok tanúsítják. 1925 augusztusában avatták fel a Káptalantól bérelt területen az új, ma is álló klubházukat. Az épület később államosításra került. Almádiban a vitorlássport nem volt oly mértékben meghatározó, mint például Balatonfüreden, vagy Siófokon. A korabeli meghatározás szerint Almádi családias, kedves, nem nagyvilági üdülőhely volt és a vitorlásélet is ennek megfelelően alakult.

Az 1930-as években, Almádiban „Balaton bajnokságokat” rendeztek, jeles hazai és külföldi sportolók részvételével, elsősorban a teniszsport területén. 1933-tól az évente rendezett „Nemzetközi Sporthét” keretében megrendezett nemzetközi viadalok közül Almádi adott otthont a tenisz, a vívó, az asztalitenisz és a lovassport versenyeknek. Az 1930-as évek második felében Almádi elérte azt, hogy közép-európai kupáért folyó teniszversenyt is rendezhetett. Egy 1934-ben megjelent sajtótudósítás szerint 500 sportoló és kíséretük voltak Almádi vendégei.

Az 1940-es évek elejére elmaradtak a nemzetközi és az országos versenyek, sportrendezvények, megtört az 1930-as években tapasztalt lendület és érdeklődés. Ennek egyrészt az volt az oka, hogy Almádiban kevés volt a kornak megfelelő, nemzetközi szintet megütő szálláshely. Hiányzott egy, vagy több, megfelelő kapacitású, nagy befogadóképességű szálloda, aminek felépítéséről évek óta szó esett, de nem akadt vállalkozó annak megvalósítására. A Balatonalmádi Fürdő és Építő Rt. 1939-ben történt felszámolása, továbbá a háborús évek korlátjai erősen hátráltatták, illetve visszafogták, mind a sportesemények, mind az építkezések lehetőségeit.

A mai város négy településrész: Vörösberény, Almádi, Káptalanfüred és Budatava összefonódásából fejlődött ki.

Vörösberény falu már a honfoglalás körüli években létezett. Szent István király adományozta – 48 füsttel, 6 halással Szárberény néven – a veszprémvölgyi görög apácáknak az első, magyar helyneveket is tartalmazó, görög nyelvű oklevél szerint. Ebben a városrészben található a Balaton-felvidéken egyedülálló, kőfallal erődített református templom, a település legrégebbi épülete. A város címerében is szereplő XI-XII. századi, román-gótikus stílusban épült templomot 1290-ben említik először, 1789-ben barokk stílusú toronysíveget kapott. Vörösberény másik meghatározó történelmi épülete a Szent Ignác tiszteletére emelt, és 1779-ben felszentelt barokk stílusú katolikus templom. Freskói, oltárai, szószéke kiemelkedő művészi alkotások. Nyaranta komolyzenei koncertek helyszíne. A templom mellett a XVII. század közepén barokk stílusban épített egykori jezsuita kolostor épülete áll.

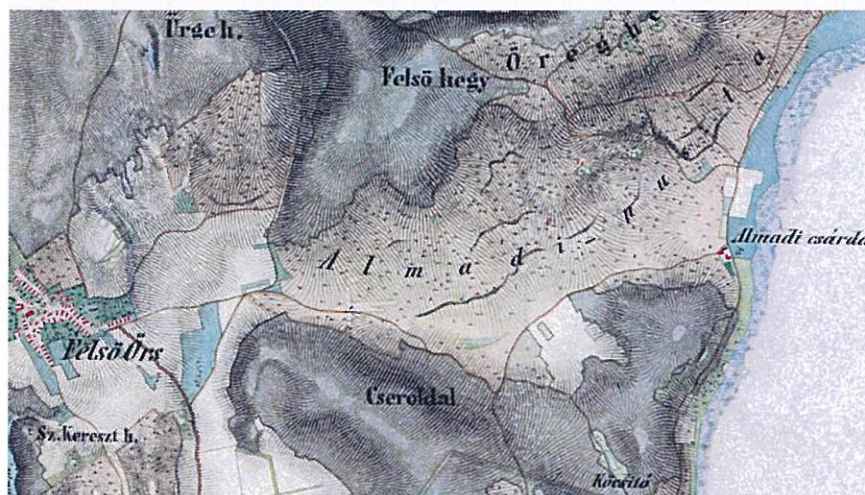
Almádi névvel először egy 1493-ban kelt oklevélben találkozunk. A szőlőművelés – a kedvező földrajzi fekvés és éghajlat miatt – évszázadokon át, egészen az 1880-as évek közepén bekövetkezett filoxéra járvány pusztításáig a legjövedelmezőbb gazdasági ág, a megélhetés forrása volt a környéken. Almádi területe – Almádi és Berény dűlő – a veszprémi káptalan, mint földesúr birtoka volt. Önálló települési rangot 1869-ben kapott, majd 1901-től lett hivatalos neve Balatonalmádi. 1889-ben bekapcsolódott Almádi a rendszeres balatoni hajóforgalomba, 1909-ben a vasúti közlekedés is megindult.

Különös lendületet adott a településnek a természetgyógyászati módszerek helyi népszerűsítése az 1900-as évek elején. Később e gyógymódok veszítettek jelentőségükből, de addigra Almádi mint gyógyfürdő is ismertté vált. Nyaranta jómódú polgárcsaládok népesítették be a partot. Az egykori újságok tenisz, úszó, póló és atlétika, vitorlás versenyekről tudósítanak, de beszámolnak estélyekről, műkedvelő előadásokról, gyermekbálokról és tombolaestélyekről is. Az egykori képeslapokról hosszú ruhás, napernyős hölgyek mosolyognak ránk, kalapos gavalérok sétálnak a parti sétányon, a zenepavilonból, a vendéglők kerthelyiségéből szinte hallatszik a cigányzene, vidám, pezsgő nyarak emléke éled.

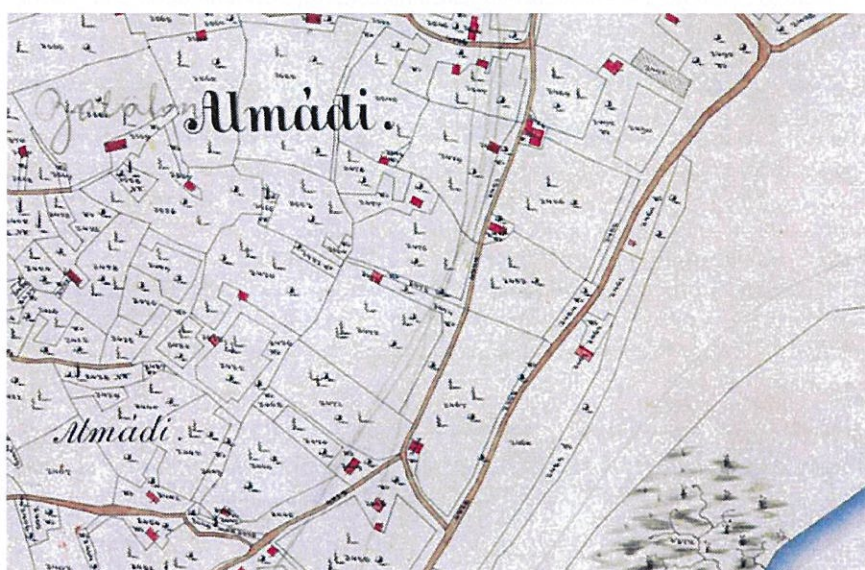
Almádi városrészben – korából adódóan – kevés műemlék jellegű látnivaló akad, de a század elejéről megmaradt facsipkés, verandás villák igazi helyi érdekességek. Kiemelkedő jelentőségű az 1930-ban épült Szent Imre katolikus templom, anyaga permi vörös homokkő, a környék jellegzetes kőzete és építőanyaga. Mellette, a Szent Jobb kápolnában látható a budai várból a II. világháború után idemenekített Szent Istvánt ábrázoló aranyozás. A templom egyedülálló „ereklye-családdal”: a Szent Jobb egy fragmentumával, Szent Imre és Boldog Gizella ereklyéivel is rendelkezik.

Balatonalmádi a Balaton észak-keleti partján fekvő, jelenleg 9500 fő állandó lakosú kisváros.

A második katonai felmérés időszakában gyakorlatilag nem létezett lakott település, egyedül egy út menti csárdát ábrázol a térkép a Felső Örsre vezető útelágazásnál.



A második katonai felmérés térképe



Az 1858-körül készült kataszteri térkép egy rendkívül ritkán lakott települést mutat. Nagyon kevés lakóépület volt, és nagy egybefüggő telkekből állt a település.

A mai nyaraló épületkörnyezete is kialakulatlan volt, csak egy épület állt északabbra, az úthoz közel.

A település rendezési terve 1936-ban készült. Ezen a Pápai Irgalmasnővérek nyaralóját a térkép jelmagyarázatában 35-ös számmal jelölik, és a ma ismert formájában, és helyén ábrázolták. A jelkulcs szerint új építésű épületként van feltüntetve.

Az épület leírása

Az épület helyi védelem alatt áll a *Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2023. (II. 23.) sz., a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletének I. sz. melléklet: 41. dr. Óvári F. utca 54. 2347/2 Egykori nyaraló.*

A ma már régóta lakatlan, és használaton kívüli épület az utolsó információim szerint a szomszédos telken álló nevelőotthonhoz kapcsolódó igazgatói lakás és iroda volt.

Az épület fő tömege kelet-nyugati hossz tengelyű, és közepén észak-déli irányú középfolyosó van. Keleti oldalon kisebb szobák-, nyugati oldalon szobák és a főlépcsőház van.

A déli oldalon volt a földszinten az egykori társalgó, mely felett a korábbi nyitott teraszt beépítették, és az is zárt tér lett. Befalazták az oszlopok közeit, déli oldalra 3 ablakot építettek be.

Az alsó szinten a fenti helyiség kiosztásnak megfelelően alakították ki kisebb-nagyobb tereket. Ezeket vélhetően az elmúlt évtizedekben mennyezetig csempézték, aminek látható értelme, funkciója nincs.

Az alsó szint déli homlokzatán korábban meglévő kijárati ajtót megszüntették, helyette ma ablak van. Az egykori ajtó előtti terepszintet feltöltéssel megemelték.

A nyugati homlokzaton, a lépcsőfordulóból az udvarra kivezető ajtó nyílása megmaradt, jelenleg vasrács van az ajtó helyén.

Az épület összes ablakáról eltávolították az ablakszárnyakat, a nyílások jelentős részét be-
deszkázták. A belső ajtók döntő többségénél eltávolították az ajtólapokat.

Az északi homlokzati főbejárat az előlépcsővel és a portikusszal változatlanul megvan, de a bejárat ajtó helyén vasrácsot találni.

A palafedésű tetőt több helyen is javították, a palát fémlappal pótolták.

Az emelet feletti födém deszkázata és nádazása több helyen beázástól károsodott, kisebb-nagyobb foltokban beszakadt.



Az épület déli szárnyán történt átépítések, módosítások miatt teljesen elvesztette eredeti megjelenését, eleganciáját és értékeit.

SZAKÉRTŐI JAVASLAT

A szakvélemény alapkérdése az volt, hogy az épület helyi védelme továbbra is fennmaradjon-e, vagy indokolható, és ezzel kezdeményezhető a helyi védelem megszüntetése?

Az erre adandó válasz kiindulási alapja a helyi védelem elrendelésének indoklása, mely az alább volt:

Az ingatlan helyi védettségét a Balatonalmádi településrendezési tervéhez a Benedek Kft. Településrendezési Iroda (1033 Bp. Sorompó u. 1.) által készített Örökségvédelmi hatástanulmány H42 jelű örökségvédelmi nyilvántartó lapja alapozza meg.

A nyilvántartó lap alapján az épületről a következőket tudjuk meg:

"A nyaralóépületet a Paulai Szent Vincéről elnevezett Magyarországi Irgalmas Nővérek központi háza építette a Veszprémi Rendház számára. A telekkönyvi adatok szerint az 1918-ban vásárolt telken hamarosan (háborús évek ellenére) 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, ahonnan gyönyörű kilátás nyílt annak idején a Balatonra. 1950-ben államosították, mint egyházi tulajdont és a szomszédos Nevelőotthon (eredetileg az Országos Gyermekvédő Liga Zsófia Gyermekszanatóriuma) igazgatói lakása, valamint irodák kerültek bele. Őrzi az eredeti, 1930-as architektúráját. Jelenleg lakatlan és hasznosításra vár".¹

Az épület építés történetét a rendelkezésre álló források egységesen ismertetik. Az épület átalakítását (emeleti terasz befedését) a korabeli fotókon/képeslapokon nyomon lehet követni.

Az államosítást követő átalakításokról adataink nincsenek, de a végeredményt látjuk.

Az épület északi, kelet-nyugati hossz tengelyű tömbje eredetileg sem volt jelentősebb építészei értékű. Főbejárata szép, de önmagában nem különösebb érték.

A déli társalgó-terasz épületrészt az átépítésekkel/befalazásokkal teljesen tönkre tették. Eredeti szépségét, finom részleteit eltüntették a falakkal és a típus (Tüzép) ablakokkal.

A belső terek semmiféle védelmet igénylő elemet, díszítést, beépített berendezést nem tartalmaznak. Egyszerű, 2-3 fős kis szobák lehettek annak idején. Ez az alaprajzi elrendezés alapvetően nem változott az átalakítás során sem, de ez nem indokol egyedi helyi védelmet.

Szakértői véleményem az, hogy az épület helyi védelmének fenntartását nem lehet indokolni, és szakmai érvekkel alátámasztani.

Javaslom az épületnek a helyi védelmi listáról való törlését.

Szabó Tamás

okleveles építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök 21-0376, SZÉS5-02-0215
igazságügyi szakértő építészet, és műemléki értékek dokumentálása szakterületen ig. sz. 3504

¹ Berki Bálint települési főépítész közlése szerint

FOTÓMELLÉKLET



Főbejárati – északi – homlokzat



Déli-nyugati homlokzat



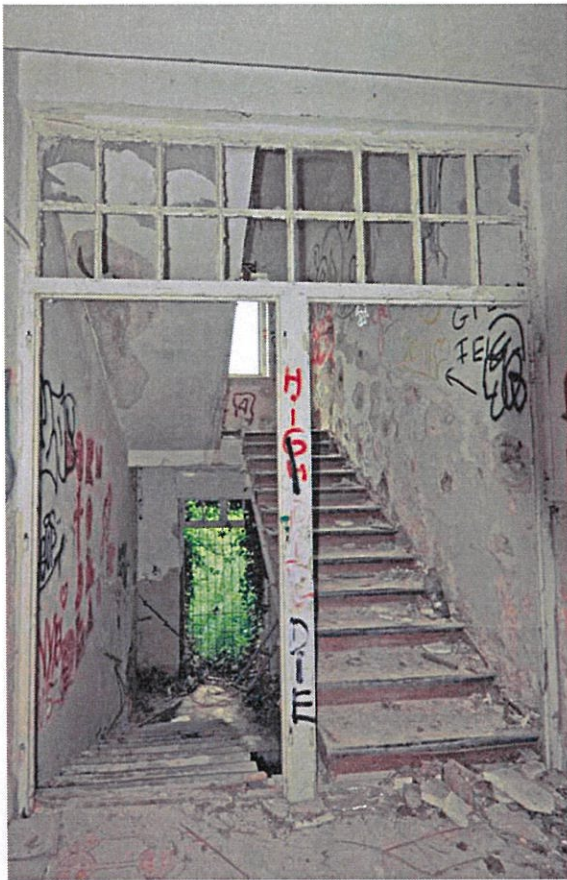
Az épület keleti homlokzata



A nyugati homlokzat



*A déli homlokzat mögötti helyiségek belső terei
alagsor – földszint – emelet*



A lépcsőház mai állapota



Beszakadt zárófödém



BALATONALMÁDI POLGÁRMESTERI HIVATAL
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI OSZTÁLY
FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
+ 36 88 542 410

Iktatószám:	20/219-15/2025.	Tárgy:	Főépítészeti vélemény
Ügyintéző:	Berki Bálint		Balatonalmádi településrendezési
Tel.:	88/542-414		eszközeinek tervezett módosítása
E-mail:	foepitesz@balatonalmadi.hu		ügyében

Délker Invest Kft. (1037 Budapest, Montevideo u. 5., képviseli: Antal László ügyvezető igazgató) kérelmező a 8220 Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-ú ingatlanon meglévő helyi védett épület (Pápai irgalmas nővérek nyaralója) helyi védettségének megszüntetésére irányuló kérelmet nyújtott be 2025. június 3-án.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) számú önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: településképi rendelet) 5. § (3) bekezdésének c. pontja szerinti főépítész

Vélemény

célja annak a vizsgálata, hogy rendelkezik-e az épület olyan kiemelkedő építészeti értékekkel, amelyek indokolják a védelem további fenntartását.

Jelen vélemény a védettség tárgyát képező épület eredeti, legelső építészeti kialakításával foglalkozik, nem tér ki az azóta azon additív módon történt bővítések vizsgálatára, tekintve, hogy nem történt azóta olyan építészeti beavatkozás, ami ne lenne visszafordíthatatlan; ami megakadályozná az épület eredeti architektúrájának helyreállítását.

A pápai Irgalmas Nővérek nyaralója, Balatonalmádi.



Jelen vélemény nem tér ki a védelem megszüntetését alátámasztó szakvéleményekben foglaltakra, nem tér ki továbbá a mindenkorai tulajdonosok jogszabályokban foglalt kötelező jókarbantartási kötelezettség teljesítésének elmulasztására.

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
telefon: 88/542-410, KRID: BALMPOLG 309008785

*Kérjük, hogy válaszukban hivatkozzanak az ügyiratszámunkra!
Ügyfélfogadási idő: hétfőn és szerdán 8-16 óráig*

Jelen vélemény nem foglalkozik a (köz)ízléssel, távol tartja magát a szubjektív értékítélettől, azokra az jól definiált esztétikai- és művészeti minőségekre támaszkodik, amelyek a célhoz rendelkezésre állnak.

A szakvéleménnyel érintett ingatlan helyi egyedi védettségét a Balatonalmádi településrendezési tervéhez a Benedek Kft. Településrendezési Iroda (1033 Bp. Sorompó u. 1.) által készített Örökségvédelmi hatástanulmány H42 jelű örökségvédelmi nyilvántartó lapja alapozza meg. A nyilvántartó lap alapján az épületről a következők tudhatóak meg:

"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 (háborús évek ellenére) 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, ahonnan gyönyörű kilátás nyílt annak idején a Balatonra. 1950-ben államosították, mint egyházi tulajdont és a szomszédos Nevelőtthon (eredetileg az Országos Gyermekvédő Liga Zsófia Gyermekszanatóriuma) igazgatói lakása, valamint irodák kerültek bele. Őrzi az eredeti, 1930-as architektúráját. Jelenleg lakatlan és hasznosításra vár".

Az épület legelső, a képeslapok alapján megfigyelhető architektúrája szempontjából meghatározó a Balatonra néző homlokzati síkból kiugró hangsúlyos középrizalit timpanonnal, valamint a főtömeghez kapcsolódó kör keresztmetszetű pillérekre támaszkodó, félköríves boltozaton nyugvó fedett terasz, amit négyszögletes oszlopokkal közrefogott, díszes, ízlésesen cizellált – feltételezhetően – fa korlátelemekkel áttört attika fal keretezett. Az emeleten a falsíkot geometrikus szerkesztésű pilaszterek tagolták. Hátsó hosszhomlokzatán, a főbejáratnál az antik görög prosztiloszt idéző timpanonnal koronázott portikuszt látunk.

A lábazat fölött – még ma is meglévő – talppárkány húzódik, a földem magasságában egyrészes osztópárkány – ami a Balaton felőli homlokzat fedett terasz járóvonalával, valamint az ellenkező oldali bejárati portikuszt timpanonjának alsó síkjával futott és ma már nem látható – húzódott.

A nyílászárókat nem keretezi díszítés. A nyugati rövid oldali homlokzaton a tengelyek rendjét a két szint közé épített ablak „zavarja” meg (ami az osztópárkány sávját szakította meg, amíg az osztópárkány látható volt). Az ellenkező oldali rövid homlokzatról nincs rendelkezésünkre álló korabeli fotó, vagy állapotadat.

A fedélszék kétállószerű, a tető kontyolt nyereg idomú, síkpala héjazattal. A főbejárati tetősíkon középen félköríves oromfal lezárású tetőidom épült, a két szélén urnaszobor jellegű épület-dísz szobrokkal. Az ereszképzés vakolt alsódeszkázatos, vélhetően kötőgerendás kialakítású. Koronázó koszorúpárkány nem készült.



A nyaralónak a környezetével – településképpel, településszerkezettel, az építményhez kapcsolódó kerttel, parkkal, zöldfelülettel – való eredeti összefüggéséről nem áll rendelkezésre

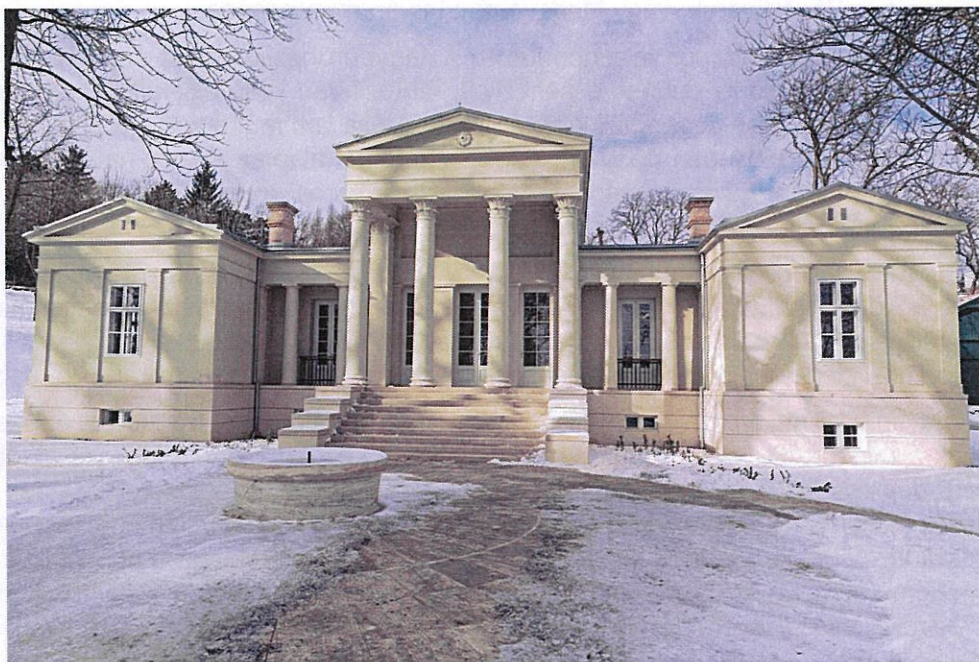
Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
telefon: 88/542-410, KRID: BALMPOLG 309008785

*Kérjük, hogy válaszukban hivatkozzanak az ügyiratszámunkra!
Ügyérfogadási idő: hétfőn és szerdán 8-16 óráig*

információ, így annak városképet meghatározó szerepét, színvonala nem megítélhető. A villa nem tartozott védett, illetve védendő együtteshez, értékhez. Az épülethez nem kapcsolódnak különleges eszmei-szellemi, „nem anyagiasult” – „személyi emlékhely”, egyetlen személyhez kötődő, születési, lakóhelyi, halálozási – vonatkozások.

Megállapítható azonban, hogy az épület kialakítása a klasszicizmusra jellemző építészeti megoldásokat mutat, az irgalmas rendi nővérek nyaralója azonban 1920. körül épül. Pontosán nem tudjuk, hogy mikor, tervezőjét sem ismerjük. Annyit tudunk, hogy egy 1923-as kataszteri térképen már fel volt tüntetve. Mi történt azonban azalatt a közel nyolcvan, száz év alatt a magyar építészetben?

A klasszicizmust idehaza a reformkor építészeti stílusának is szokás nevezni. Tárgyi nyaralóépülethez hasonló tömegformálású köz- és lakóépületek jó 100 évvel korábban, a XIX. század közepe táján (kb. 1800 és 1840 között) épülnek elsősorban Hild József és Pollack Mihály, valamint követőik tervei alapján. Ezeket az épületeket a klasszikus egyszerűségekre való törekvés jellemzi: arányosság, visszafogottság, józanság. Több hasonló léptékű villa épült ezidőtájt, többek között Budapesten, például a Csendilla villa, Diana úti villa, budakeszi úti Hild villa, stb.



„Hild villa”

A Pápai irgalmas nővérek nyaralója ezeknek a villáknak a stílusjegyeit idézi, legalábbis annak legkorábbi fotóján látható állapotában. A klasszicizmus azonban az 1850-es évek végén elveszti a dinamikáját.

A klasszicizmust már fénykorában sokan unalmasnak találták – köszönhetően ezt visszafogottságának, egyszerűségének (v.ö. a frissen elkészült Magyar Nemzeti Múzeum fogadtatása). Az ókori formákból hiányolták azt a sajátos nemzeti ízt, amit a szecesszió és a historizmus más-más módon kezdett el szenvedélyesen keresni. Már a XIX. század közepén úgy gondolták sokan, hogy a gótikát kellene az építészetben visszaidézni; egy vallásos, lovagias keresztény kor építészetét; szembeállítva a pogány antik görögökkel és rómaiakkal.

Ahogy a reformkor építésze, mint uralkodó, progresszív építészeti nyelv kifulladását adta a stafétabotot a historizáló, eklektikus stílusnak. Ez a leginkább Ybl Miklós nevével fémjelvezhető korszak, aki leginkább romantikus, majd neoreneszánsz stílusban dolgozott.

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
telefon: 88/542-410, KRID: BALMPOLG 309008785

*Kérjük, hogy válaszukban hivatkozzanak az ügyiratszámunkra!
Ügyfélfogadási idő: hétfőn és szerdán 8-16 óráig*

Nyilvánvalóan ezek között a korszakok között nincs éles határvonal, az átmenet kapcsán megfigyelhető azonban egy kulcsfontosságú tendencia, amit később tárgyalunk.

Az eklektikát a szecesszió követte, amely stílusnak Lechner Ödön az úttörője, aki kétségtelenül iskolát teremtett és számos elismert követője volt.

A milleniumra Lechner pályája is megtörik, ettől kezdve iskoláját Komor Marcell, Jakab Dezső, Korb Flóris, Bálint Zoltán, Jámbor Lajos képviselik. A Balaton parti vonatkozásban emeljük ki, hogy Komor Marcell és János, valamint Árkay Bertalan 1931-ben készített ún. ajánlati tervet (akkoriban ezek egyfajta mintatervként szolgáltak) a Balaton partra. Ők elsősorban vidéken kezdik megteremteni azt a sajátosan magyaros „styl”-t, amit Wlassics Gyula vallási és közoktatási miniszter összemossa a szecesszióval és kijelenti, hogy a jövőben igyekszik majd megakadályozni a szecessziós stílus terjedését. Lyka Károly 1902-től indítja útjára a „Művészet” című folyóiratát, ahol a magyaros stílust szenvedélyesen védelmébe vette, de az elvi győzelem sem tudta megvédeni a stílust és Lechnert, a mestert a félreállítástól. Nagy szerepe volt ebben a politikával szövetkező Alpár Ignácnak és körének, akik ettől kezdve el tudták érni, hogy Lechner ne kapjon több állami megbízást. Amíg Bécsben és Prágában a kísérletező építészek széles köre nyer egyre több reprezentatív pályázatot, addig Budapesten a félmódern eklektikusok klikkje jut egy időre uralomra. Ettől az időponttól datálódik Lajta Béla rövid, de fényes pályája, a Vágó fivérek, vagy Medgyaszay István munkássága.

1907. előtt idehaza az építőipar válságba jutott. A nagyberuházásokat az Alpár Ignác nevével fémjelzett lobbij nyeri, sorra épültek a nehézkes, fantáziátlan késő-eklektika uralta épületek. Ekkorra az Art Nouveau és a Jugendstil kísérletező korszaka is a múlté volt már. Ne felejtjük el, hogy ekkor épül meg 1910-ben Bécsben, Adolf Loos tervei alapján a Loos-haus. Ugyanebben az évben épül továbbá Balatonalmádi központjában a város egyetlen szecessziós stílusban épült villája, a Sári-villa is. Ennek a tervezője szintén nem ismert.

Az a tendencia azonban megfigyelhető, hogy viszonylag rövid időintervallum alatt a nagymesterektől a kismesterek elsajátítják, átveszik az uralkodó stílusjegyek alkalmazását – azt saját formanyelvükre adaptálva –, majd ezután az kis késéssel jut el a szélesebb építész "társadalomhoz", legalábbis annak az újításoktól, a progressziótól el nem zárkozó részéhez.

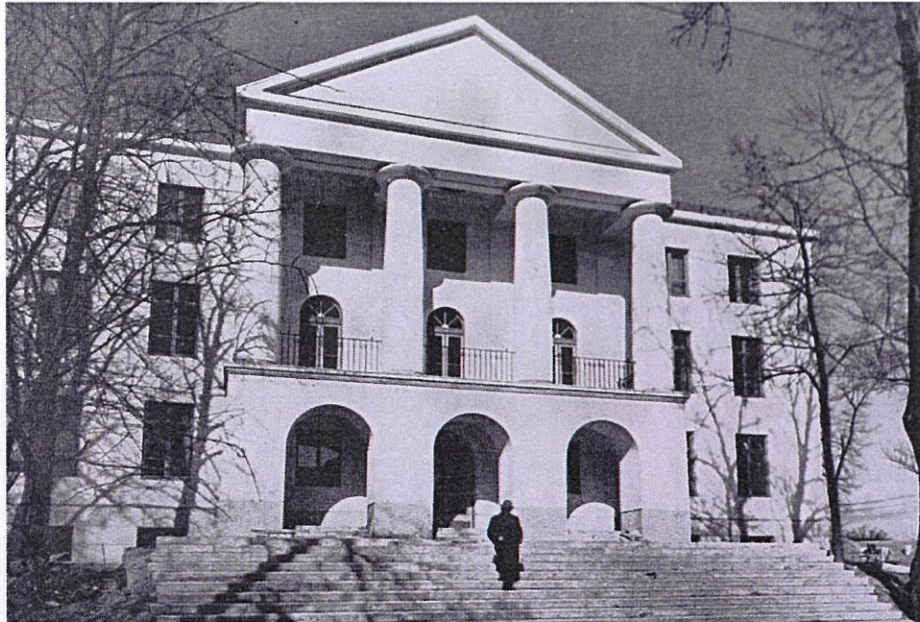
Ekkorra ugyanis a magyaros "styl" kismesterei már járják az országot és előszeretettel használják a mestertől átvett formavilágot. 1910 körül kezdett oldódni idehaza az építőipari gazdasági depresszió. Elindul a „Ház” nevű folyóirat, vidéken is lendületet vesznek a nagy építkezések (Nagyvárad, Temesvár, Szabadka, stb). Mindenhol nagy volumenű, monumentális építkezések kezdődnek. Szárnyra kap a premodern. Az 1907-es budapesti finn kiállítás hatása is kezd megmutatkozni, megalakul egy laza csoportosulás - annak legsokoldalúbb képviselője - Kós Károly vezetésével, ide tartozik Jánuszky Béla, Zrumeczky Dezső, valamint a Balatonalmádi kötődésű Györgyi Dénes. A lechneri generációtól eltérően ők nem a népi művészeti ornamentikából próbálták a stílust megteremteni, hanem úgy, hogy az erdélyi regionális építészeti hagyományokat követték. Ekkor érkezünk el körülbelül abba az időpontba, amikor a Pápai irgalmas nővérek nyaralója épül. Ez azért fontos, hogy lássuk, hogy hol tartott Magyarországon az építészeti gondolkodás ebben az időszakban. Ez a korszak, noha időben viszonylag rövid intervallumot fogott át, láthatjuk, hogy milyen intenzív művészeti milió jellemezte. Általánosan jellemző, hogy a XX. században felgyorsul a korstílusok egymásutánisága, míg végül meg is szűnik az átfogó korstílusok jelenléte.

A két világháború közötti építészetet a többféle stílus egyidejűsége jellemezte. A tovább élő historizáló stílusok (neoreneszánsz, neogótikus és a különösen közkedvelt neobarokk és a neoromán) gyakran ötvöződtek a vernakuláris és a premodern stílusokkal. A Balatonparton a villaépület építése idejében általános problémát jelentett az építészeti minták, valamint a képzett szakemberek hiánya. Habsburg József főherceg tihanyi nyaralójával egyértelműen példát kívánt mutatni a balatoni építkezések tekintetében, ezért bízta meg Kotsis Iván építész, egyetemi tanárt, hogy a neoreneszánsz épületet megtervezze.

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
telefon: 88/542-410, KRID: BALMPOLG 309008785

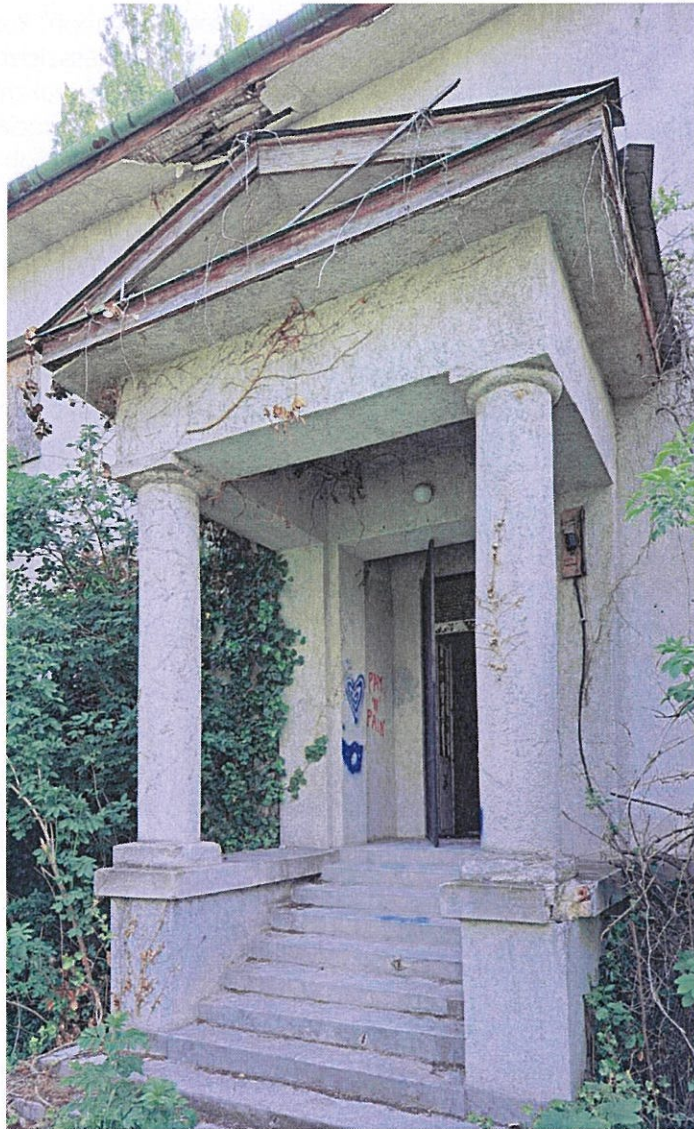
*Kérjük, hogy válaszukban hivatkozzanak az ügyiratszámunkra!
Ügyfélfogadási idő: hétfőn és szerdán 8-16 óráig*

A divatból a XIX. század derekán kiment klasszicizmus a két világháború között, első virágkorát élő modernista stílussal keverve tér majd újra vissza. A magyar klasszicizmus újrafelfedezése a Rákosi-korszakban történt, ekkor kezdődött ugyanis a szocialista realizmus (szocreál) kora. Ezt Közép-Európában úgy érvényesítették, hogy az tartalmában szocialista, kellett, hogy legyen, de jellegében, formájában nemzetinek. Minden érintett országban kiszemeltek egy adott stílust, ami az adott ország történelmében a "nemzeti progressziót" jelentette. Hazánk esetében ez a reformkor klasszicizmusa volt. Ekkor jelentek meg újra a portikuszok, klasszikus oszloprendek, mint például a Farkasdy Zoltán tervezte 1954-ben épült Iparművészeti Főiskola (a mai MOME) épülete.



A mai MOME az 1950-es években

A nyaraló jelenlegi állapotában megfigyelhető például az oszlopfelvezetek kiképzésének a dőrra ugyan hajazó, de modernista szellemű „átírt”, stilizált megfogalmazása; vagy a koronázópárkány hiánya; az egyszerű ereszképzés, továbbá mindennemű díszítés hiánya. A nyaraló architektúrája inkább hajaz erre a később újra megjelenő "klasszicizmusra" jellemző stílusjegyekre. Ez azonban ez a XX. század közepén jelenik meg, nyilvánvalóan nem lehet annak előfutára.



A bejárat portikusz nagyvonalú kialakítása

Közelebbről megvizsgálva a nyaraló épület nagyvonalú építészeti részletképzését, sokkal inkább emlékeztetnek bizonyos építészeti megfogalmazások Kotsis Iván által tervezett „előképekre”. Figyeljük meg az egyszerű tömegformát, a nagykiülésű ereszt és a tagozatoktól mentes homlokzatképzést.

Vizsgáljuk meg az épületet a rendelkezésünkre álló információk alapján a fentebb említett esztétikai- és művészeti minőségek elvei mentén:

Az épület – mint művészeti minőség – egyszerű; kifejezőeszközei közérthetőek, kialakítása, komponáltsága könnyen áttekinthető, befogadható, egyértelmű, világos. Eredeti nyílászáró kiosztása „helyel-közzel” (lásd fentebb részletezett tengelyek esetlegessége) arányos, az épülettömegek tagolása harmonikus, kiegyensúlyozott.

Az érthetőség kritériuma, hogy a befogadó képes legyen kódolni az építészettörténetben kialakult jelrendszereket, ismerje, a korstílusokra jellemző attribútumokat. Amint azt említettük, a klasszicizmusnál megfigyelhetünk olyan stílusjegyeket, amik kivétel nélkül jellemezték a korszakot. Ezek közül, ahogy arra utaltunk, vannak olyanok, amiket a nyaraló épület nélkülöz. Ilyen az, hogy a klasszicizmusra minden esetben jellemző koronázó párkány hiányzik, továbbá az, hogy az oszlopok mindig valamelyik klasszikus oszloprendnek

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
telefon: 88/542-410, KRID: BALMPOLG 309008785

*Kérjük, hogy válaszukban hivatkozzanak az ügyiratszámunkra!
Ügyfélfogadási idő: hétfőn és szerdán 8-16 óráig*

megfelelően kerültek kialakításra (dór, ión, korinthuszi, toszkán (római dór), vagy kompozit, de kedvelt, alkalmazott volt még az egyiptomi sásleveles is).

Felvetődik a kérdés, hogy miért épült 1920-ban közel 80-100 évvel annak építészeti kialakítására jellemző kor után – egy markánsan eltérő építészeti klímában – egy, a nyaralóhoz hasonló épület?

A jellemző tendenciákkal ellentétesen az épület keletkezése korában alkotó, progresszív, de legalábbis naprakész irányzatokat képviselő építészársadalom nem volt vevő ilyen kortévesztő megoldásra, azonban tény, hogy ők ekkor egy erre még csak szűk elit befogadó, értő közönség igényeinek megfelelő művészetet képviseltek. A szélesebb társadalmi réteg elvárásainak, egy addigra megszokott, elfogadottá vált építészeti stílust, mint a klasszicizmus – ami alkalmas a szélesebb társadalom körében a közízlésnek megfelelően a reprezentációra – epigonok sora rutinszerűen viszont már elsajátított. Ahogy arra kitértünk és a tendenciákat megfigyeltük, az Alpár Ignác lobbi körhöz tartozó ügyes építőmesterek és az építészgárda középszerű többsége már elsajátította a századforduló irányzatainak formanyelvét és rutinszerűen alkalmazta, ha a megrendelőnek épp ez a stílus felelt meg.

Az építetői igény – amelynek adott esetben legfontosabb szempontja a reprezentáció, és amely az adott kor építészeti eszköztárának felhasználására is kiterjedhet – áttételesen ugyan kapcsolódik a konkrét építészeti feladathoz, de alapvetően a meglévő formakészlet elemeinek használatát és adaptálását tűzi ki fő célul a kívánt eredmény elérése érdekében. Annak a tervezőnek, aki minél szélesebb réteg tervezési igényét igyekszik kielégíteni a tervezésben a stiláris, formai megközelítések elsajátítása olyan lehetőséget kínálhat egy olyan tervezés gyakorlására, ami sokrétű építészeti feladatra tud koncentrálni. Ilyen esetben a formai kérdések fogják meghatározni a tervezést; minden ezekből kiindulva alakul, következik, az építészeti praktikus művészetként – technéként, készségként – gyakorolva. Ez a vonulata az építészetnek olyan formákat használ, amelyek nem a tervezési helyzetből következnek, így az épület a megrendelői igényeknek megfelelő stiláris gesztusok, formák híján a legtöbb esetben nem lesz érdekes a befogadó számára.

A villaépület építéstechnika történeti vonatkozásában megállapítható, hogy az építéstechnika építéskori korára jellemző; az azonban korábban sem mutatott sajátos megoldásokat; egyedi megoldásokat nélkülöz.

A korszerűség, mint művészeti minőség a művészeti minőségek szempontjából az egyik legfontosabb kritérium. Alapkövetelménye az, hogy az épület az adott kor társadalmi tudatának, valóságtartalmának legadekvátabb módon feleljen meg. Az eredetiség – amennyiben nem kifejezetten az archaizálás a cél – velejárója, hogy, amennyiben a tatalomhoz avitt forma párosul, elkerülhetetlen, hogy a forma és a hozzá tapadó hangulati tartalom torzul. Az eredetiség hiányában, amennyiben az építészeti díszek "kulissza" jellegűek, nem ab ovo immanens, koruknak megfelelő jellegűek; különösebb értéket nem képviselnek. Banális, közönséges, felszínes művészeti minőséget képviselnek, de legalábbis kiemelkedőt nem. Ezek a körülmények egy korstílus attribútumainak felszínes elsajátítására és annak adaptálására engednek következtetni.

A tipikusság szempontjából a villa építészeti kialakítása nem keletkezési korára (egészében) jellemző; sőt, egy másik kor építészeti sajátosságait tükrözi (kortévesztés). Megformálását tekintve messze áll a típus tipikus - legfőképpen annak legérettebb - jelentkezési formájától. Nem títusteremtő emlék; epigon jellegű, utánzó. Nem egy stílus legépebben, legkevésbé megváltoztatott formában fennmaradt emléke. A típus megjelenési területen való gyakorisága szempontjából nem releváns.

Egyediség szempontjából a művészi értéke nem különleges, mással nem pótolható volta nem áll fenn. Nem alkotójának (nem ismerjük), vagy egy adott kor(szak)nak a (fő)műve. Nem kizárt - de nem áll módunkban igazolni -, hogy egy jelentős, azonban korának kevésbé reprezentált személyiségének alkotása, azonban fentiek alapján erre aligha gyanakodhatunk. Nem

típusának korát tekintve annak fennálló ritkasága. Az épület nem történeti és tudományos jelentőséget hordozó ritkaság.

Hasonlítsuk össze a nyaralót egy valóban a klasszicizmus korában épült épülettel, például a csopaki, ún. "Buday villával".



Csopak „Buday villa”

A villa Csopakon a Füredi útról nyíló Budai utca 1. szám alatti 1846/1 hrsz-ú ingatlanon áll. Műemlék; az országos műemlék nyilvántartásban szerepel, 5475 törzsszámon, 9811 azonosító számon tartja nyilván az örökségvédelem. A ház 1820-körül épült, tervezőjét ennek sem ismerjük. Érdekessége, hogy timpanonos portikusának kolonnádját a két szélén két toszkán (négyszög keresztmetszetű oszloptörzsszel), míg középen két dór oszlop alkotja. Ma sajnos ez is leromlott állapotban van, a csopaki Önkormányzat bérlakása. Ez a fajta portikus kialakítás nem volt egyedülálló korában, ehhez hasonló a dégi Festetics kastély elülső rámpás portikusza. Festetics Antal (1764-1853) császári és királyi kamarás megbízásából tervezte Pollack Mihály (1773-1855). 1810 és 1815 között épült, 2018-2020 újult meg.



Dégi Festetics kastély egykor és ma

A pápai irgalmas rendi nyaralóhoz hasonló nagyon kevés – a klasszicizmus formavilágát magán viselő, talán egyetlen – Balatonalmádban fellelhető épület az IRENEION nevű villa, ami 1900-ban épült. Tervezőjét ennek sem ismerjük, a nyaralóépülettől eltérően azonban ezt hozzáértő

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
telefon: 88/542-410, KRID: BALMPOLG 309008785

*Kérjük, hogy válaszukban hivatkozzanak az ügyiratszámunkra!
Ügyélfogadási idő: hétfőn és szerdán 8-16 óráig*

tervező tervezhette, legalábbis az alábbiak alapján erre következtethetünk. Timpanonjában – a Csendilla villához hasonlóan – felirat található; portikuszának kolonnádja a klasszikus oszloprend(ek)re hajaz; megfigyelhető továbbá a nyaraló esetében hiányzó koronázópárkány. Érdeemes összevetni az IRENEION villa portikuszának kolonnádját a csopaki Buday villa, vagy a dégi Festetics kastély elülső rámpás portikuszával. Nyílászárói – a várpalotai, egykori zsinagóga (ma galéria), a budapesti Károlyi-palota, vagy a régi pesti Vigadónak megfelelően – félköríves záródásúak és homlokzatdíszsel ellátottak, azaz, nem áll fenn a kortévesztés esete. Valójában azonban ez az épület az Irgalmas Nővérek nyaralójánál hitelesebben imitálja a klasszicizmus formavilágát.



„IRENEION villa”

A Balatonalmádira igazán jellemző villa általában egyszerű tömegformálású fatornácos, faverandás, fafaragással díszített, amik jellemzőek pl. Budapesten, a Svábhegyen is. Ezek jellemzően a millenium környékén, alpesi hegyekből kölcsönzött kiskastélyok (chalet) mintájára épültek. Almádiban ezek; például a Kurc villa (~1850.), Segesdy-villa (~1890.), Lengei villa (1910. előtt), Mikszáth Kálmán utcai nyaralók, vagy a Martinovics utcai nyaralók a jellemzőek és a meghatározóak.

Ezek – Almádiban is – mind egységes építészeti arculatot követnek; a tetőforma jellemzően az épület oromzatán túllógó nyeregtető (sok esetben manzárdtető), a sarkokon esetenként kváder képzés, de főleg az, hogy ezek jellemzően legalábbis "koruknak megfelelő időben" épültek. Kivételt képeznek talán a felső Molnár-villa, vagy a cecei Molnár-villa, amik 1905. körül épülhettek, azonban architektúrájukban sokkal inkább köthetőek az eklektikához.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a védettség megszüntetése ügyében a döntése meghozatalkor a fenti szempontokat figyelembe venni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2025. szeptember 16.

Berki Bálint
települési főépítész

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
telefon: 88/542-410, KRID: BALMPOLG 309008785

*Kérjük, hogy válaszukban hivatkozzanak az ügyiratszámunkra!
Ügyfelfogadási idő: hétfőn és szerdán 8-16 óráig*