




BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


jogyzó

Szám: 20/219-3/2025.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. június 26-i ülésére

Tárgy: Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének módosítása helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló kérelemmel összefüggésben

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022-ben 209/2022. (VI.30.) önkormányzati határozatával a településképi rendelet felülvizsgálatáról döntött a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: régi eljárás rendelet) szabályai szerint. A 273/2022. (VIII.25.) önkormányzati határozatával korábbi döntését úgy módosította, hogy a településképi rendelet módosításával összefüggésben annak a településképi arculati kézikönyvvel való összhangja megvalósuljon, mindez azonban már a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új eljárás rendelet) alapján történjen.

Kérelem

Ezen jogalkotási folyamattal párhuzamosan 2022. november 22. napján a Délker Invest Kft. (1037 Budapest, Montevideo u. 5., képviseli: Antal László ügyvezető igazgató) (a továbbiakban: kérelmező) a 8220 Balatonalmádi, 2347/2 hrsz-ú, természetben a Dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti ingatlanon meglévő helyi egyedi védett épület (Pápai irtalmas növények nyaralója) helyi védettségének megszüntetésére irányuló kérelmet nyújtott be.

1. szakvélemény

Kérelmének mellékleteként a régi, azonban hatályos településképi rendelet 2. § (3) bekezdésének megfelelően benyújtotta Szecsődi Andrea okleveles építőmérnök által készített „Tartószerkezeti Szakértői Véleményt” (a továbbiakban: 1. szakvélemény), ami jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi. A régi településképi rendelet 1. § 10. pontja értelmében a „Védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény”: építésmérnök, településmérnök, statikus, műemlékvédelmi szakmérnök szakképzettséggel rendelkező személy által készített olyan szakvizsgálat, amely a védelem alatt álló épület, építmény vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, és annak eredményét, mely alapján a védelem oka már nem áll fenn.

A szakértői véleményt megvizsgáltam és megállapítottam, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) alapján Szecsődi Andrea (SZÉS1, T 19-0702 okl. építőmérnök, gépészmérnök, tartószerkezeti tervező- és szakértő) jogosult volt a szakvélemény elkészítésére. Megállapítottam továbbá, hogy a szakvélemény megfelel a régi településképi rendelet 2. § (3) bekezdésében felsorolt tartalmi követelményeknek.

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, tetőzetet, tömeg- és térkapcsolatokat,

térstruktúrát és térbeli összefüggéseket, az építményhez kapcsolódó kert, park, zöldfelület, illetve egyéb építmények bemutatásával, a vizsgált építmény összefüggésében.

2. szakvélemény

Kérelmező ennek megfelelően 2023. január 16. napján mellékelte Décsy László (okleveles építészmérnök, okleveles üzemmérnök építési műszaki ellenőr I. É, É 01-0815, ME-É 01-0815, MV-É 01-0815, MV-É-M 01-0815) által készített szakvéleményt (a továbbiakban: 2. szakvélemény), ami jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Településképi rendelet módosítása

A Képviselő-testület 2023. január 26-i ülésén a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX.29.) önkormányzati rendelete alapján lefolytatott partnerségi egyeztetési eljárás lezárásáról döntött. Ugyanezen határozatával egyúttal a Képviselő-testület döntött a településképi rendelet-tervezet véleményezési dokumentációjának E-TÉR felületen történő közzétételéről és a Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárás megindításáról is. E véleményezési eljárás 2023. február 14. napján zárul, amely eredményeként a képviselő-testület 2023. február 23-i ülésén a véleményezési eljárást lezárta és hatályba lépett az új 6/2023. (II. 23.) településképi rendelete (a továbbiakban: új TKR).

A helyi védelem tárgykörében sem az új TKR, sem a Korm. rendelet (sem a régi, sem az új) átmeneti rendelkezései nem tartalmaznak rendelkezéseket a folyamatban lévő ügyeket illetően.

Az új TKR 1. § 16. pontja azt tartalmazza, hogy a *„védelem megszüntetését alátámasztó szakvélemény: jogosultsággal bíró **szakértő** által készített olyan szakvizsgálat, amely a védelem alatt álló épület, építmény vizsgálatát követően részletezi annak állagában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, amelyek eredményeként a védelem oka már nem áll fenn”*.

A 2. szakvéleményt megvizsgáltam és megállapítottam, hogy készítője szakértői jogosultsággal nem rendelkezik, ezért az általa készített dokumentum csak szakmai vélemény és nem szakvélemény.

3. szakvélemény

Kérelmező ennek megfelelően mellékelte Szabó Tamás (okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök, É 02-0215, ME-É 02-0215, ME-É-M 02-0215, ME-M 02-0215, MV-É 02-0215, MV-É-M 02-0215, SZÉS5 02-0215, SZÉSZ 02-0215) igazságügyi **szakértő** építészet és műemléki értékek dokumentálása szakterületen (ig. sz.: 3504) által készített szakvéleményt (a továbbiakban: 3. szakvélemény), ami jelen előterjesztés 3. mellékletét képezi.

A szakvéleményt megvizsgáltam és megállapítottam, hogy Szabó Tamás jogosult volt a szakvélemény elkészítésére.

Villa megmentésére tett kísérletek

Kérelmező 2023 februárjában lehetőséget biztosított az épület bejárására és párbeszéd indult a beruházó és a partnerek között. Kérelmező határidőt biztosított a partnerek részére, hogy találjanak beruházót az épület méltó helyreállítására és üzemeltetésére.

Új kérelem

Kérelmező az épület helyi védettségének megszüntetésére irányuló kérelmet nyújtott be 2025. június 3. napján, ami az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

A beérkezett kérelmet megvizsgáltam és megállapítottam, hogy az az új TKR-ben részletezett tartalmi követelményeknek megfelel.

Tekintve, hogy a helyi egyedi védelemmel érintett értékek listáját az új TKR 1. melléklete tartalmazza, így a településképi rendelet módosítása szükséges.

Az új TKR 1. melléklete 41. sorszámmal tartalmazza a dr. Óvári Ferenc utca 54. szám alatti 2347/2 hrsz-on nyilvántartásba vett „egykori nyaraló” épületet. A védett érték Balatonalmádi 2348/1 hrsz-ú belterületi, 'kivett művésztelep' művelési ágú ingatlanon áll. Az ingatlan 2020. óta kérelmező tulajdona. Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján az érintett ingatlan műemléki-, világörökségi védelemmel nem érintett, műemléki környezetnek nem része, nyilvántartott régészeti lelőhellyel nem érintett.

Az épület helyi egyedi védettségét a Balatonalmádi településrendezési tervéhez a Benedek Kft. Településrendezési Iroda (1033 Bp. Sorompó u. 1.) által 2005. évben készített Örökségvédelmi hatástanulmány H42 jelű örökségvédelmi nyilvántartó lapja alapozza meg, ami az előterjesztés 5. mellékletét képezi.

Az eljárás rendelet alapján a településképi rendelet módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra.

Az eljárás rendelet értelmében a településképi rendelet módosítását az önkormányzati főépítész szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló az előterjesztés 6. mellékletét képezi.

Az eljárás rendelet és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 30/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelet szabályai szerint a polgármester az E-TÉR felületen kívül, a helyben szokásos módon lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a hirdetőfelületen tesz közzé, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni. A partnerek számára az észrevételek benyújtására a tájékoztató hirdetmény Önkormányzat honlapján való közzétételétől számított 15 nap áll rendelkezésre. A lakossági fórumon szóban előadott észrevételt, javaslatot a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe kell foglalni, amit az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölt.

Az E-TÉR felületén az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül egyeztetést kezdeményez.

A helyi védelem megszüntetéséről az egyeztetési eljárás dönt a Képviselő-testület a településképi rendelet szabályai szerint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen!

Balatonalmádi, 2025. június 18.



Bercsényi László
polgármester

A döntéshez egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette:

Berki Bálint települési főépítész

Az előterjesztést tárgyalja:

Városfejlesztési Bizottság

Határozati javaslat

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

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló kérelemmel összefüggő módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének módosítása helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló kérelemmel összefüggésben” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 6/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosítását határozza el helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló kérelemmel összefüggésben.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy hívja össze a lakossági fórumot, amelynek meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal az önkormányzat honlapján és a hirdetőfelületen tegye közzé, egyúttal gondoskodjon arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településképi rendelet módosítását az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezze.

Felelős: Bercsényi László polgármester

Hivatali felelős: 2., 3. pontban: Dobosi Gergely aljegyző, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: 2. pontban: azonnal
3. pontban értelem szerint

Balatonalmádi, 2025. június 26.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

TARTÓSZERKEZETI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Munka neve: Egykori gyermekotthon épületének vizsgálata
8220 Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc u. hrsz.: 2347/2.

Megrendelő: Délker Invest Kft.
1037 Budapest, Montevideo utca 5.

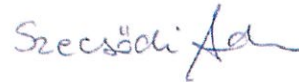
Dátum: 2022.11.22.

Munkaszám: 22176

Verzió: 1.

Oldalak száma: 7

Tervező:



Szecsődi Andrea
Okleveles építőmérnök
T-T 19-0702/2023
SZÉS 1. 19-0702/2023



8220 Balatonalmádi
Szabadság út 92.
Tel: +36 20/55-88-889
info@lazarterv.hu

Tartalomjegyzék

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Tartószerkezeti szakértői nyilatkozat | 3 |
| 2 | Előzmények | 4 |
| 3 | A szakvélemény feladata..... | 4 |
| 4 | A szakvélemény jellege, vizsgálati módszere | 5 |
| 5 | A vizsgálat és annak eredménye | 5 |
| 6 | Megállapítások | 5 |

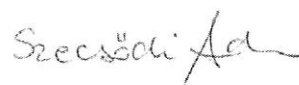
1 Tartószerkezeti szakértői nyilatkozat

Alulírott Szecsődi Andrea tartószerkezeti szakértő a 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet előírásai alapján nyilatkozom, hogy a tárgyi létesítmény építészeti-műszaki megoldása megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, így különösen a statikai, az életvédelmi követelményeknek. Az építés bejelentéshez szükséges szakvéleményt a hatályos általános és eseti rendeletek, előírások alapján és betartásával készítettem. Az adott szakértési feladatra azonos módszert alkalmaztam a hatások(terhek) és az ellenállások(teherbírás) megállapítására és azt a szakértés során teljeskörűen alkalmaztam. A szakértésnél alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31.§ (2) bekezdés c)-h) pontjaiban meghatározott követelményeknek megfelel.

Az épületek összes építési tevékenységgel érintett, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetei, valamint a meglévő teherhordó szerkezetek jelenleg, megfelelőek megerősítésükre nincs szükség.

A szükséges szakértői jogosultsággal rendelkezem.

Tartószerkezeti szakértő:



Szecsődi Andrea
Okleveles építőmérnök
Veszprém Megyei Mérnöki Kamara tagja
T-T 19-0702/2023
SZÉS I. 19-0702/2023

Balatonalmádi, 2022.11.22.

2 Előzmények

Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc u. hrsz.: 2347/2. szám alatt áll egy épület. A megbízó az épület tartószerkezeteinek állapota miatt kérte annak statikai vizsgálatát. Az alábbi dokumentációban látható fotókat a vizsgálat idején készítettem.



1. Épület déli homlokzata



1. Épület nyugati homlokzata

3 A szakvélemény feladata

A meglévő épület tartószerkezeti vizsgálata. Az építményen és környezetében szükségessé váló intézkedések leírása. A meglévő teherhordó szerkezetek megfelelőségéről, illetve ha szükséges, akkor megerősítésére vonatkozó tartószerkezeti megoldásokról nyilatkozik.

4 A szakvélemény jellege, vizsgálati módszere

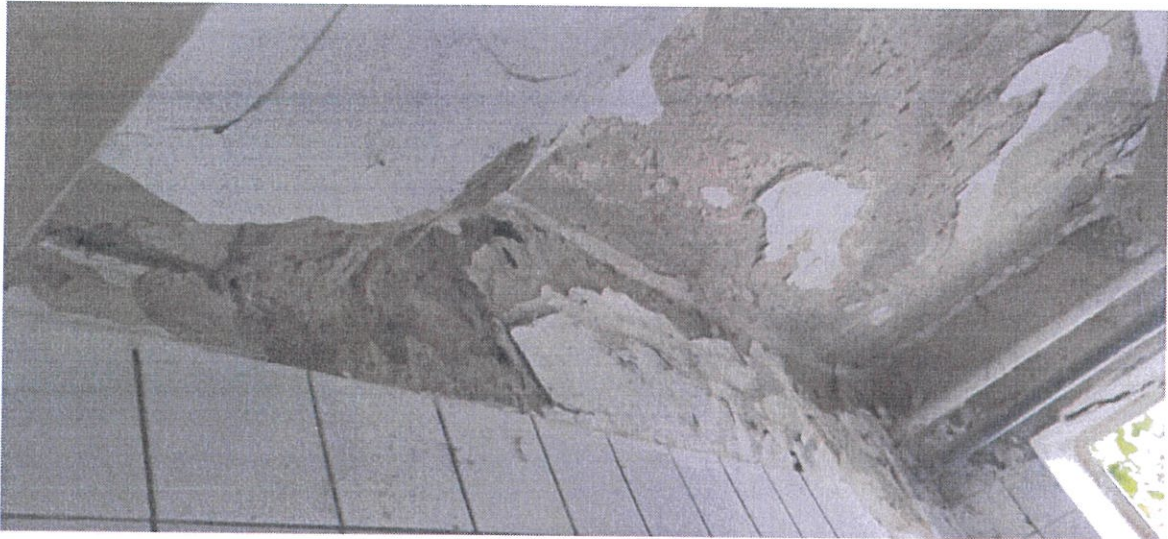
A szakvélemény részleges jellegű. A vizsgálatot helyszíni szemlével, feltárások nélkül szemrevételezéssel végeztem.

5 A vizsgálat és annak eredménye

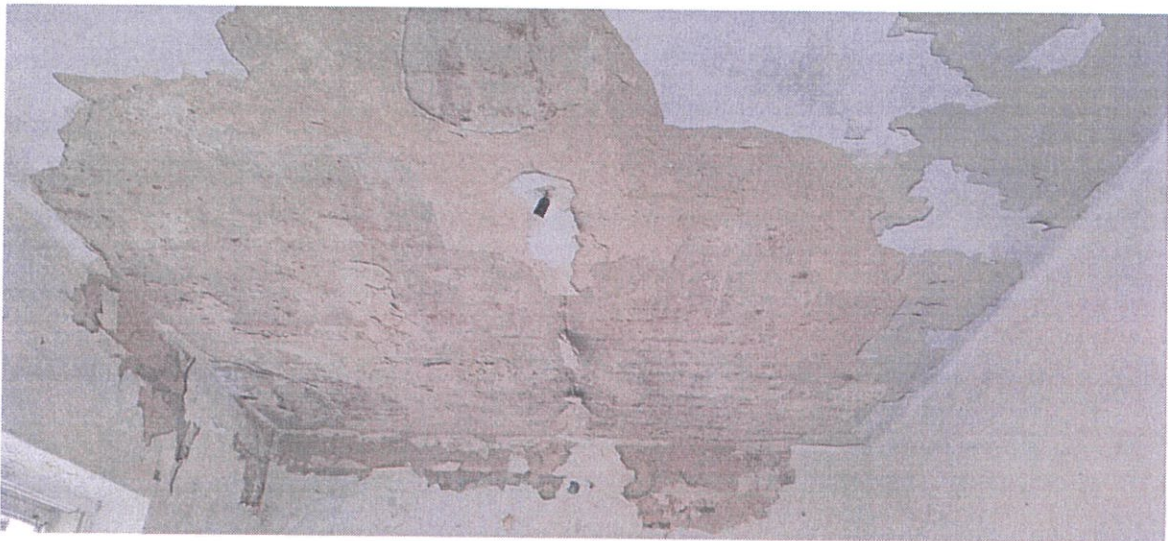
A vizsgálatot 2022. november 19-én tartottam meg, egy kísérővel. Az épület az 1930-as években épült. Az épület szintjei: pince, földszint és emelet. Az épület magastetővel épült. Az épület alapozása, az épület korából adódóan, kővel úsztatott monolit beton sávalap. A pince falazata 55 cm vastag rakott vöröshomokkő falazat. A pince felett felülbordás monolit vasbeton födém készült. A földszintre kétkarú, pihenős monolit vasbeton lépcső vezet fel. A földszint főfalazata kisméretű tömör kerámiatégla, a külső falazat vastagsága 44 cm, a belső falak vastagsága 29 cm. A földszint felett felülbordás monolit vasbeton födém készült. Az emelet, teljes emeleti szint, főfalazata kisméretű tömör kerámiatégla, a külső falazat vastagsága 44 cm, a belső falak vastagsága 29 cm. Az épület nyílásai felett monolit vasbeton áthidalók épültek be. Az emelet felett borított fagerendás födém található. Az épületen hagyományos fa fedélszék épült, két székállásos megtámasztással. A tető héjalása - szigetelés és fólia nélkül – palafedés. Az épület két kéménnyel épült.

6 Megállapítások

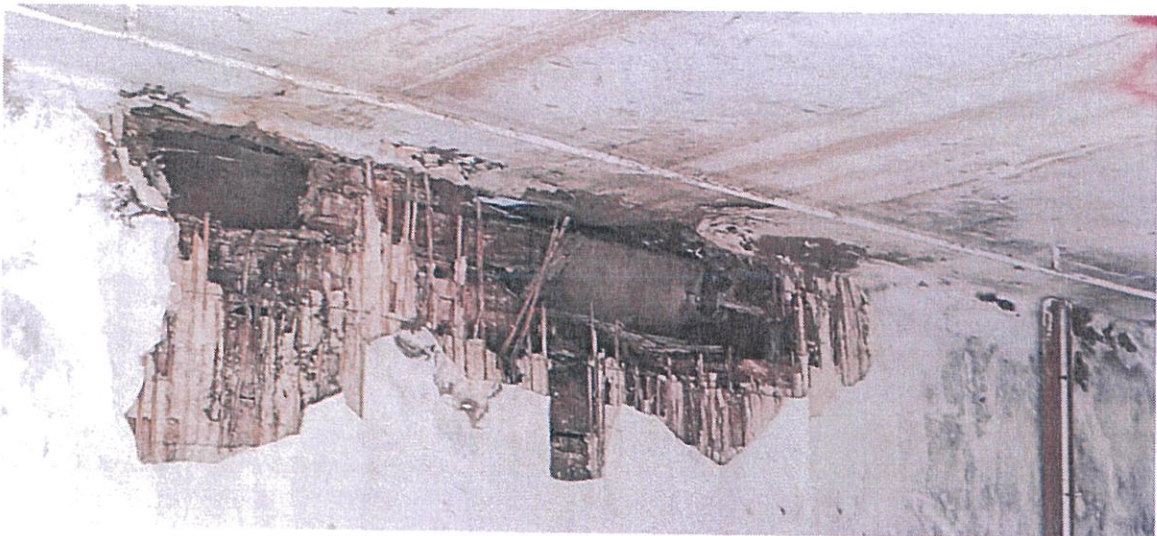
A vizsgálat idejekor az épület már legalább 30 éve nem volt lakott, valamennyi nyílászárót eltávolították. A tető pala-héjalása több helyen sérült, ami miatt az épület sok helyen beázott. A beázások egészen a pincefödémig lehatoltak. Mindhárom födém az épület teljes alaprajzi területén beázott. A két vasbeton födémen szerkezeti repedés még nem keletkezett, de a vakolatok lehullottak és néhol a betonacél is látható korrodált állapotban, ami hamarosan a szerkezeti gyengüléshez is vezethet. Az emelet feletti fafödém több helyen már lyukas, a tartógerendák között, a nádpallós deszkázat több helyen beszakadt. A tető fedélszék szerkezete és a fafödém gerendái erősen ázottak, kismértékben gyengültek.



2. A pince feletti földém beázva



3. A földszint feletti földém beázva

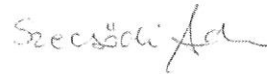


4. Az emelet feletti földém beázva

Az épületen szerkezeti repedés a vizsgálat idején még nem látható. Nem süllyed, nincsenek tartószerkezeti repedések. Azonban a tetőszerkezet és az emelet feletti fafödém elbontása szükséges. A két vasbeton födém teherbírása jelen állapotban csak terhelési vizsgálattal állapítható meg pontosan, a károsodás miatt és a nem pontosan ismert, több mint 90 éves - födémvasalás miatt. A mai teherszabványoknak várhatóan nem lesz megfelelő, még lakócélra sem, de közösségi használatra még kevésbé. A pinceszinten az oldalfalak is kismértékben vizesednek. Ezért a pinceszinti rakott vörös homokkő falazat teherbírása, az esetlegesen kimosott fugaanyagok miatt gyengülhetett, még repedések nem láthatóak.

Javaslom az épület teljes elbontását, mert a mai piaci környezetben nem gazdaságos annak felújítása. Várhatóan a pincefalak és a vasbetonfödémek is megerősítésre szorulnak, és valamennyi faszerkezet mindenképpen elbontandó.

Szakértő:



Szecsődi Andrea
Okleveles építőmérnök
T-T 19-0702/2023
SZÉS 1. 19-0702/2023

Balatonalmádi, 2022.11.22.

Megbízó:

Délker Invest Kft.

1037 Budapest, Montevideo u.5.

A létesítmény megnevezése:

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

8220 Balatonalmádi, Dr. Óvári Ferenc u. 52.

Hrsz.: 2347/2



1. Előzmények

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

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

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

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

2. Alapadatok

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

Beépítettségi adatok (meglévő állapot):

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

3. Az épület és környezete általános leírása, ismertetése

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

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

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

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

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

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

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

4. A helyi védelem megszüntetésének indokolása

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

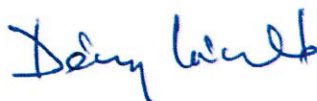
Sajnálatosan megállapítható, hogy az ötvenes és hatvanas években kierőszakolt államosítással olyan funkcionális változás történt, amely során az épület a végrehajtott átalakításával már valószínűleg abban az időben elvesztette azokat az építészeti értékeket, melyeket a település magántulajdonban maradt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

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

5. Összefoglalás

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

Balatonalmádi, 2023. január 15.

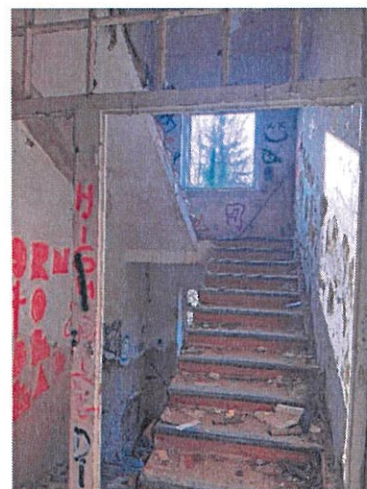
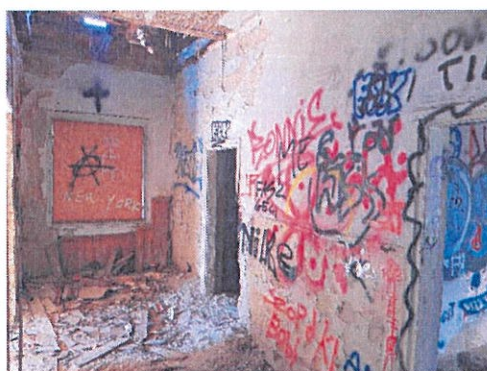
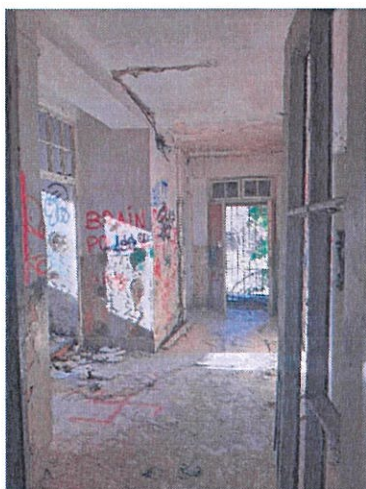


Décsy László

1024 Budapest, Retek u. 21-27/a

Okl. építész mérnök
E-01-0815

Fotók a meglévő állapotról:



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 építészmérnök, 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.



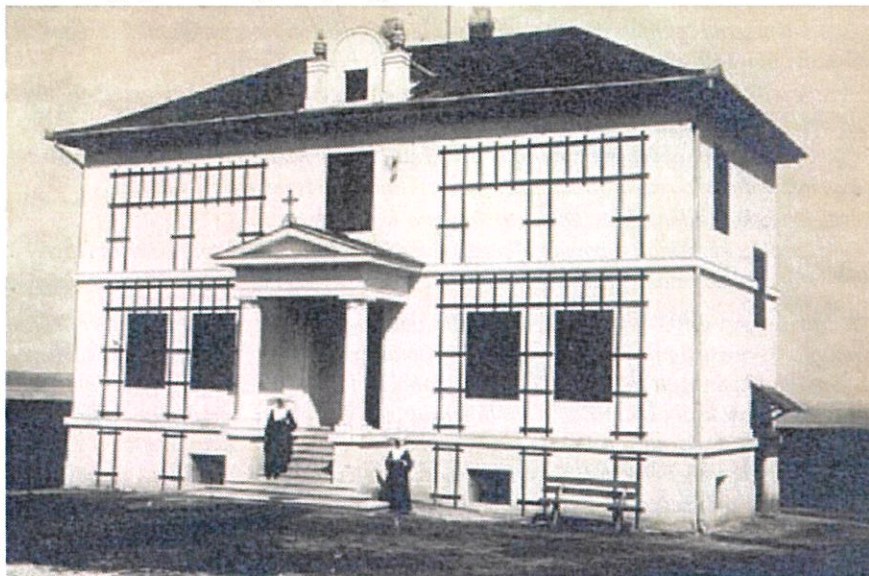
A település helyszínrajza az egykori nyaraló épületével

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 timpanon 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 hegy-községként 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, Szentkirályszabadjá-hoz 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 szőlőbéli épületek nyaralóként való használatára, 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 Almádiiban, 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 Almádiiban 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 „fövenyfürdő” építését kezdte meg, ami 1926 szezonra 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 szezonra készen lett. Ma Wesselényi strandként ismeretes, az időközben területileg kibővült és épületét tekintve átalakított strand.

Almádiiban jelentős sportélet zajlott már az 1880-as évek elejétől kezdve. Legkorábbi adat galamblovásatról 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 hajókikötőből 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 családiás, 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 viadatok 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 apácának az első, magyar helyneveket is tartalmazó, görög nyelvű oklevél szerint. Ebben a városrészben található a Balaton-felvidéken egyedülálló, kőfállal 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 toronysüveget kapott. Vörösberény másik meghatározó történelmi épülete a Szent Ignác tiszteletére emelt, és 1779-ben felszentelt barokk stílusú katolikus templom. Freskói, oltárai, szőszéke kiemelkedő művészi alkotások. Nyaranta komolyzenei koncertek helyszíne. A templom mellett a XVII. század közepén barokk stílusban épített egykori jezsuita kolostor épülete áll.

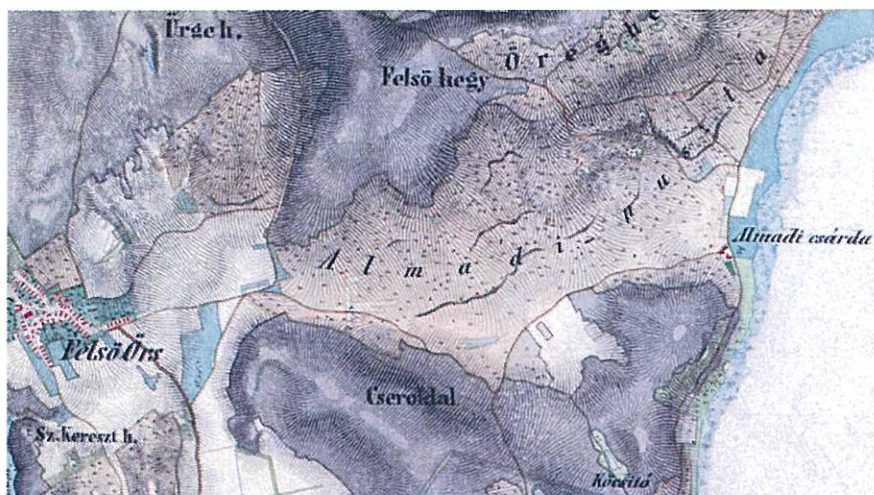
Almádi nevével először egy 1493-ban kelt oklevélben találkozunk. A szőlőművelés – a kedvező földrajzi fekvés és éghajlat miatt – évszázadokon át, egészen az 1880-as évek közepén bekövetkezett filoxéra járvány pusztításáig a legjövődélmezőbb gazdasági ág, a megélhetés forrása volt a környéken. Almádi területe – Almádi és Berény dűllő – 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.

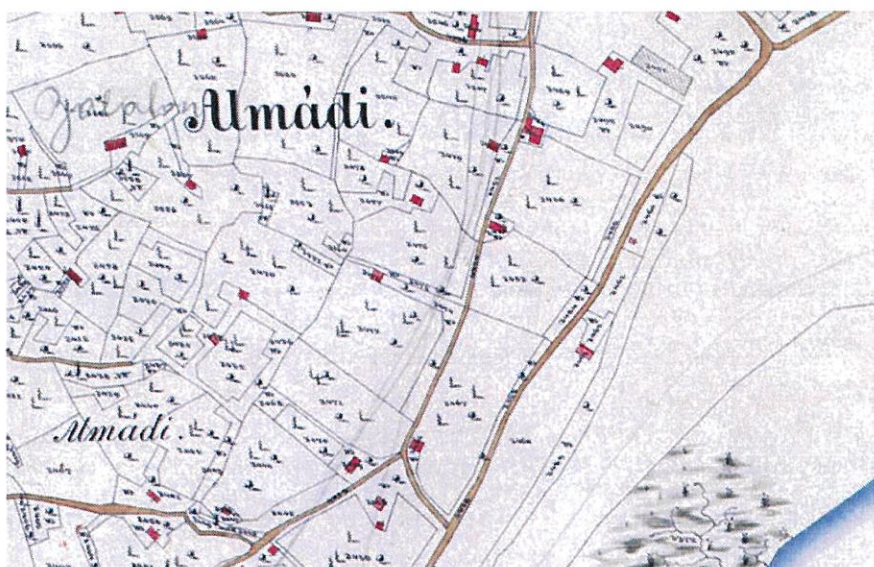
Almádi városrészben – korából adódóan – kevés műemlék jellegű látnivaló akad, de a század elejéről megmaradt facsipkés, verandás villák igazi helyi érdekességek. Kiemelkedő jelentőségű az 1930-ban épült Szent Imre katolikus templom, anyaga permi vörös homokkő, a környék jellegzetes kőzete és építőanyaga. Mellette, a Szent Jobb kápolnában látható a budai várból a II. világháború után idemenekített Szent Istvánt ábrázoló aranyozások. 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.



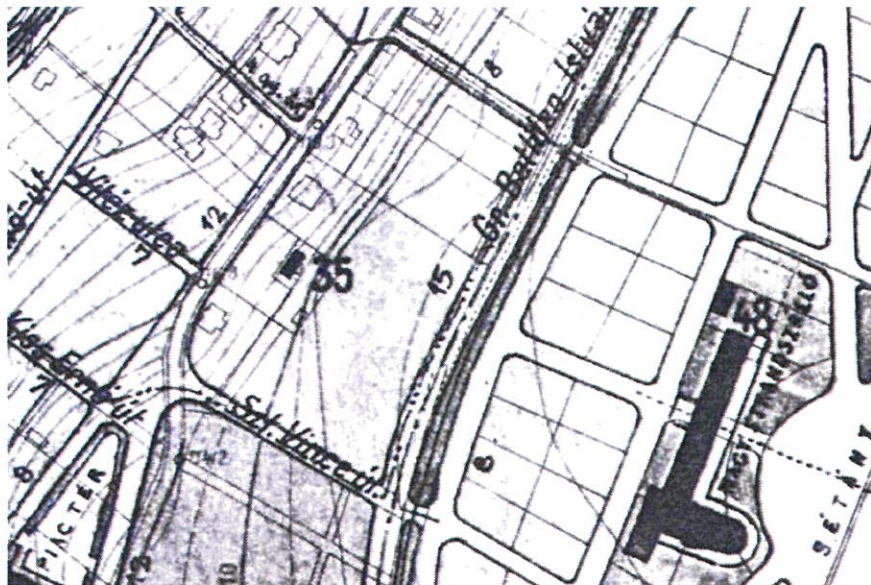
A második katonai felmérés térképe



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.

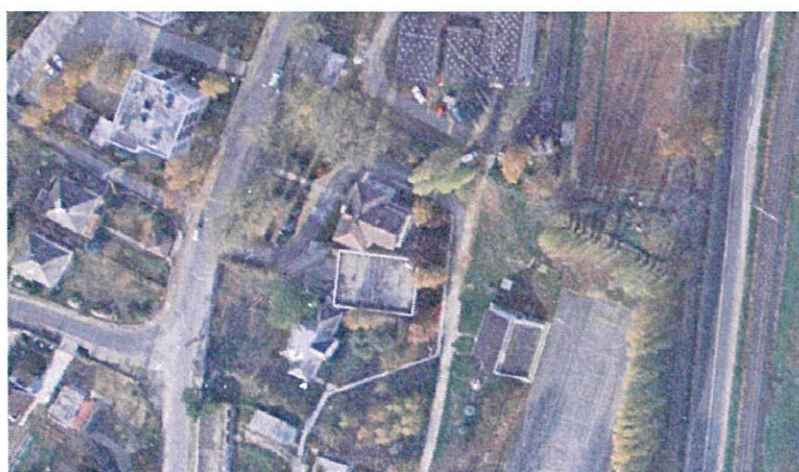
A település rendezési terve 1936-ban készült. Ezen a Pápai Irgalmasnővérek nyaralóját a térkép jelmagyarázatában 35-ös számmal jelölik, és a ma ismert formájában, és helyén ábrázolták. A jelkulcs szerint új építésű épületként van feltüntetve.



Az üdülő és környezete 1936-ban



Az épület és környezete 1959-es légifotón



Az épület és környezete 1992-es légifotón

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 1. 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 alakítottak 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 találunk.

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

Az emelet feletti földem 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 védettséget 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 tönkretették. Eredeti szépségét, finom részleteit eltüntették a falakkal és a típus (Tüzép) ablakokkal.

A belső terek semmilyen 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 zárófüdém

Délker Invest Kft.
1037 Budapest, Montevideo utca 5., cgj: 01-09-959158, asz: 23303153-2-41

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



Balatonalmádi Város Polgármesteri Hivatala
Berki Bálint főépítész részére

tárgy: helyi védelem megszüntetése a 2348/1 hrsz-ú ingatlanon

Tisztelt Főépítész Úr,

Szabó Tamás pécsi igazságügyi szakértő 2023 májusában készült szakvéleménye alapján kezdeményezzük az Óvári Ferenc utcában található volt Irgalmasrendi nyaraló helyi védettségének megszüntetését.

A szakvélemény alapján az ingatlan nem rendelkezik a helyi védettséget megalapozó történeti, kulturális, építészeti vagy vallási értékekkel, ezért a védettség megszüntetése indokolt.

Kérjük a kérés testületi ülésre való előterjesztését.

Amennyiben valamilyen további információra van szüksége a testületnek, kérem jelezze.

Budapest, 2025, június 03.

Tisztelettel:

Délker Invest Kft.
1037 Budapest, Montevideo u. 5.
asz: 23303153-2-41

Antal László
ügyvezető
Délker Invest Kft.

H42 ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM:

UTCA: ÓVÁRI FERENC UTCA
HÁZSZÁM: 54.
HRSZ: 2347/2.

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE:

PÁPAI IRGALMAS NŐVÉREK NYARALÓJA

JELENLÉGI VÉDELEM:

MŰEMLÉKI NYILV.T. SZÁM:

-

-

AZ ÉPÜLET EREDETI RENDELTETÉSE:

PÁPAI IRGALMAS NŐVÉREK NYARALÓJA

AZ ÉPÜLET JELENLEGI RENDELTETÉSE:

LAKATLAN

AZ ÉPÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

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 annakidején 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.

A TELKEN LÉVŐ EGYÉB MELLÉKÉPÜLETEK/ÉPÍTMÉNYEK:

-



pai Irgalmas Nővérek nyaralója, Balatonalmádi.



almas Nővérek nyaralója, Balatonalmádi.





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

Iktatószám: 20/219-2/2025. **Tárgy:** Főépítészeti szakmai összefoglaló
Ügyintéző: Berki Bálint a településképi rendelet
Tel.: 88/542-414 tervezett módosítása ügyében
E-mail: foepitesz@balatonalmadi.hu
Melléklet: örökségvédelmi hatástanulmány

Szakmai összefoglaló

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

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 6/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr) 3. § (1) bekezdése értelmében a helyi védelem alá helyezésről és annak megszüntetéséről a Tkr szabályai szerint a Képviselő-testület dönt. A helyi védelem alá helyezési és annak megszüntetése iránti eljárást bármely természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti írásban.

A beérkezett kérelem a Tkr-ben részletezett tartalmi követelményeknek megfelel.

A Tkr tervezett módosítása a Tkr. 1. számú mellékletét érinti, tekintve, helyi egyedi védelemmel érintett értékek listáját a településképi rendelet 1. melléklete tartalmazza, ennek megfelelően a Tkr. módosítása vált szükségessé. A Tkr. módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) alapján a 70. § szerinti egyeztetési eljárás keretében történhet.

A tervezett módosítás a kézikönyvet nem érinti.

A helyi egyedi védelem megszüntetésével összefüggésben a 32. § szerinti értékvizsgálat (örökségvédelmi hatástanulmány) rendelkezésre áll. Az épület helyi egyedi védettségét a Balatonalmádi településrendezési tervéhez a Benedek Kft. Településrendezési Iroda (1033 Bp. Sorompó u. 1.) által 2005. évben készített Örökségvédelmi hatástanulmány H42 jelű örökségvédelmi nyilvántartó lapja alapozza meg.

Balatonalmádi, 2025. június 17.


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!
Ügyfélfogadási idő: hétfőn és szerdán 8-16 óráig*

H42 ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

Cím:

UTCA: ÓVÁRI FERENC UTCA
HÁZSZÁM: 54.
HRSZ: 2347/2.

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE:

PÁPAI IRGALMAS NÖVÉREK NYARALÓJA

JELENLÉGI VÉDELEM: MŰEMLÉKI NYILV.T. SZÁM:

-

AZ ÉPÜLET EREDETI RENDELTETÉSE:

PÁPAI IRGALMAS NÖVÉREK NYARALÓJA

AZ ÉPÜLET JELENLEGI RENDELTETÉSE:

LAKATLAN

AZ ÉPÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

A nyaralóépületet a Paulai Szent Vincéről elnevezett Magyarországi Irgalmas Növérök 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 annakidején 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.

A TELKEN LÉVŐ EGYÉB MELLÉKÉPÜLETEK/ÉPÍTMÉNYEK:

-

