

8647 BALATONMÁRIAFÜRDŐ, VILMA U. 98. SZÁM (HRSZ.:157/2)

ALATT TALÁLHATÓ HELYI VÉDETT ÉPÜLET

VÉDETTSÉGÉNEK MEGSZÜNTETÉSE



**DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ ÖRÖKSÉGVÉDELMI
HATÁSTANULMÁNY**

KÉSZÍTETTE: L. BALOGH KRISZTINA

JSZ.: 50-2222/2022

**KAPOSVÁR
2022. NOVEMBER 02.**

Bevezetés

Balatonmáriafürdő Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek 16. számú módosítását tervezi. A módosítással érintett 157/2 hrsz-ú ingatlan a Vilma utca 98. szám alatt található, önkormányzati tulajdonban van. Az ingatlant az önkormányzat jelenleg telephelyként használja, a közterületek karbantartására szolgáló gépek és építőanyagok tárolása céljából. Az önkormányzat a közeljövőben az ingatlant értékesíteni szeretné, azonban előtte a hatályos településrendezési eszközeit módosítja annak érdekében, hogy az ingatlan nyugati telekhatára mentén húzódó árok területe, az ingatlan eladását követően is karbantartható legyen. Ennek érdekében az árok területét és annak partmenti fenntartási sávját közlekedési közúti terület övezetbe sorolja át, egyúttal az ingatlanon álló helyi védett épület védettségét is megszünteti, tekintettel az épületszerkezetek olyan mértékű állagromlására, amely a felújítást gazdaságosan már nem teszi lehetővé.

A helyi védettség megszüntetéséhez döntéselőkészítő örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése szükséges, amely az alapját képezi a képviselő-testület határozatának.

A helyi védettségi státusz megszüntetéséhez, előzetesen a védettség településképi rendeletből való törlése szükséges, ezt követően törölhető az épület védettsége a hatályos településrendezési eszközökből.

A helyi védettség tervezett megszüntetésének a 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet szerinti döntéselőkészítő hatástanulmányát az 1. sz. melléklet tartalmazza.

A helyi védettség megszüntetésével érintett épület helyi értékvédelmi adatlapját a 2. sz. melléklet tartalmazza.

ELŐZMÉNYEK

Az épület története

A Vilma u. 98. szám alatt található épület az 1941-ben készített katonai felmérési térképen még nem szerepelt, építése az 50-es évekre tehető. Az ingatlan kezdetben lakóházként funkcionált, majd a 70-es évek alatti tulajdonosváltást követően nyaralóként hasznosult. Az évtizedek során az ingatlan tulajdonviszonyai megváltoztak, egyszerre több tulajdonos kezébe került, akik egyre kevesebbet látogatták az épületet, a szükséges állagmegóvási feladatokat nem látták el. A 2000-es évektől az épület már üresen állt, a jókarbantartás elmulasztása miatt állapota romlásnak indult. 2017. február 17-én a Somogy Megyei Kormányhivatal Marcali Járási hivatal Építésügyi Osztálya határozattal kötelezte a tulajdonosokat az épület helyreállítására, az állagromlás kijavítására, a balesetveszélyes állapot megszüntetésére. A nyugati épületszárny az összedőlt tetőszerkezetével együtt elbontásra került és az ingatlant az önkormányzat a tulajdonosoktól megvásárolta.

Fotók az épületről, a nyugati épületszárny lebontása előtti időszakból:



Jelenleg az önkormányzat az ingatlan értékesítését tervezi, előtte azonban településképi rendeletét és településrendezési eszközeit módosítja, melyhez a helyi védettség megszüntetését készíti elő.

A helyi védelem megszüntetésének hatása az örökségi értékre az alábbiakban kerül röviden összefoglalásra:

Vizsgálati rész

Az örökségi érték elemzése:

Balatonmáriafürdő Község Önkormányzat Képviselő-testületnek 4/2021.(III.16.) számon elfogadott településképi rendelete a 157/2 hrsz-ú ingatlanon álló épületet „H1” védelmi kategóriába sorolja, amely az egész épületre kiterjedő helyi egyedi védelmet jelenti. (Lásd 4/2021.(III.16.) sz. rendelet 1. melléklet 6. pont)

Az épület a Vilma utca 98. szám alatt, az utca - és a település - nyugati végén, a közigazgatási határral érintett utolsó ingatlanon található. Az épület tetőszerkezete az utcával párhuzamos gerincű, nyeregtetős, a tetőhéjalás anyaga égetett agyag tetőcserép. Tömegformálás, a két végén az udvar felé L alakban beforduló – tükörszimmetrikus – épületszárnyakkal volt kialakítva, utcai homlokzata vakolt nyíláskeretekkel díszített. Sajnos a nyugati épületszárny az évek során tönkrement, tetőszerkezete beomlott, ezért elbontásra került.

Az épület közvetlenül a telek utcai homlokvonalára épült, amely nem jellemző sem az érintett telektömbben, sem a Vilma utca szemközti oldalán. Az utcaképeket az alábbi fotók szemléltetik:



Változtatási szándék

Az épület szerkezeti elemei - mind a tetőszerkezetet, mind pedig az alapozást tekintve – jelentősen károsodtak. Az évek során a beázások miatt a tetőszerkezet korhadásnak indult, az alap felázott, megsüllyedt, amelyre a homlokzati fal repedései is utalnak:



Az épület felújítása gazdaságosan már nem oldható meg, így annak elbontása jelentene megoldást.

Az önkormányzat a településképi (utcaképi) szempontokat és a felújítás költségeit mérlegelve szeretné az épület helyi védettségi státuszát megszüntetni, amely lehetővé tenné egy új - az utcaképhez illeszkedő, a kialakult beépítésekhez igazodó - épület létesítését.

Hatáselemzés

Az épület védettségének megszüntetése következtében kialakuló állapot az épület elbontásának lehetőségét teremti meg, amely visszafordíthatatlan folyamat, ezért a Képviselő-testület döntése kialakítása előtt ennek és az alábbiakban leírtaknak mérlegelése szükséges.

A tervezett beavatkozásnak nincs történeti településszerkezetet érintő hatása, nem változtat a természeti, táji környezeten, a helyi védettség nem kapcsolódik utcaképi megjelenéshez, helyi területi védelemhez, ezért hatásterület kijelölése nem szükséges.

A helyi védettség megszüntetése lehetőséget teremt a balesetveszélyes épület elbontására és egy új, az OTÉK beépítési szabályait figyelembe vevő, épített környezetéhez jobban illeszkedő épület felépítésére, összhangban az utcában kialakult beépítésekhez, megteremtve ezzel a kedvezőbb utcakép kialakulását.

Kaposvár, 2022. november 2.

L. Balogh Krisztina

É1 14-0007, SZÉ5 műemléki szakértő,
műemléki érték dokumentálása szakterület nyilvántartási szám 21-0296

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Balatonmárfafürdő Vilma u. 98. szám (157/2 hrsz) alatti helyi védett épület
védettségének megszüntetése kapcsán


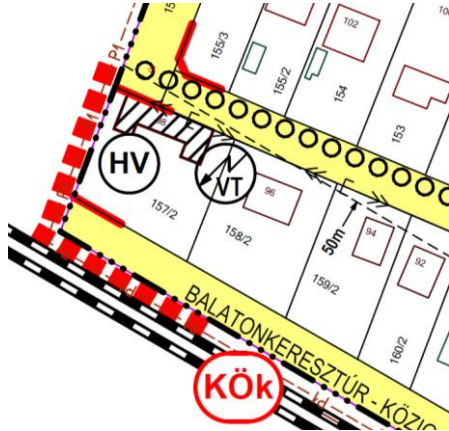
Készült a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló
68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 15. melléklete szerint

1.	VIZSGÁLAT:								
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="285 501 373 536">1.1.</td><td data-bbox="373 501 1460 536">történeti leírás és a változással érintett területen</td></tr> <tr> <td data-bbox="285 536 373 792"></td><td data-bbox="373 536 1460 792">Balatonmárfafürdő története a XIX. század végén kezdődött. Az északi part filoxéria járvány miatt tönkrement szőlősgazdái kaptak itt lehetőséget az újrakezdéshez. Az alapítók szorgos munkájának eredményeként, a szőlőültetvények mellett először kisebb pincék, majd házak épültek. Kialakult egy állandóan lakott település: Máriatelep. Nevét, a szőlőtelepítést irányító Gróf Széchenyi Imre feleségéről, Andrássy Máriáról kapta. A vizsgálattal érintett helyi védett épület építése az 1900-as évek közepére tehető.</td></tr> <tr> <td data-bbox="285 792 373 943">1.1.1.</td><td data-bbox="373 792 1460 943">régészeti örökség felmérése esetén terepbejárás <i>nem releváns</i></td></tr> <tr> <td data-bbox="285 943 373 1052">1.1.2.</td><td data-bbox="373 943 1460 1052">műemléki értékek felmérése, települési értéktár felvétele szemrevételezéssel <i>Műemléki értéket hordozó objektumok az épület környezetében nem találhatók.</i></td></tr> </table>	1.1.	történeti leírás és a változással érintett területen		Balatonmárfafürdő története a XIX. század végén kezdődött. Az északi part filoxéria járvány miatt tönkrement szőlősgazdái kaptak itt lehetőséget az újrakezdéshez. Az alapítók szorgos munkájának eredményeként, a szőlőültetvények mellett először kisebb pincék, majd házak épültek. Kialakult egy állandóan lakott település: Máriatelep. Nevét, a szőlőtelepítést irányító Gróf Széchenyi Imre feleségéről, Andrássy Máriáról kapta. A vizsgálattal érintett helyi védett épület építése az 1900-as évek közepére tehető.	1.1.1.	régészeti örökség felmérése esetén terepbejárás <i>nem releváns</i>	1.1.2.	műemléki értékek felmérése, települési értéktár felvétele szemrevételezéssel <i>Műemléki értéket hordozó objektumok az épület környezetében nem találhatók.</i>
1.1.	történeti leírás és a változással érintett területen								
	Balatonmárfafürdő története a XIX. század végén kezdődött. Az északi part filoxéria járvány miatt tönkrement szőlősgazdái kaptak itt lehetőséget az újrakezdéshez. Az alapítók szorgos munkájának eredményeként, a szőlőültetvények mellett először kisebb pincék, majd házak épültek. Kialakult egy állandóan lakott település: Máriatelep. Nevét, a szőlőtelepítést irányító Gróf Széchenyi Imre feleségéről, Andrássy Máriáról kapta. A vizsgálattal érintett helyi védett épület építése az 1900-as évek közepére tehető.								
1.1.1.	régészeti örökség felmérése esetén terepbejárás <i>nem releváns</i>								
1.1.2.	műemléki értékek felmérése, települési értéktár felvétele szemrevételezéssel <i>Műemléki értéket hordozó objektumok az épület környezetében nem találhatók.</i>								
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="285 1052 373 1087">1.2.</td><td data-bbox="373 1052 1460 1087">természet, táj, tájhasználati és településszerkezeti összefüggések</td></tr> <tr> <td data-bbox="285 1087 373 1273"></td><td data-bbox="373 1087 1460 1273"><i>A vizsgálattal érintett helyi védett épület telke Balatonmárfafürdő és Balatonkeresztúr közös közigazgatási határa mellett a Vilma utca nyugati végén található. Kiemelendő természeti, táji, tájhasználati összefüggés a helyi védelemmel nem hozható kapcsolatba, az egyedi védelem alapjául az épület külső megjelenése szolgált.</i></td></tr> </table>	1.2.	természet, táj, tájhasználati és településszerkezeti összefüggések		<i>A vizsgálattal érintett helyi védett épület telke Balatonmárfafürdő és Balatonkeresztúr közös közigazgatási határa mellett a Vilma utca nyugati végén található. Kiemelendő természeti, táji, tájhasználati összefüggés a helyi védelemmel nem hozható kapcsolatba, az egyedi védelem alapjául az épület külső megjelenése szolgált.</i>				
1.2.	természet, táj, tájhasználati és településszerkezeti összefüggések								
	<i>A vizsgálattal érintett helyi védett épület telke Balatonmárfafürdő és Balatonkeresztúr közös közigazgatási határa mellett a Vilma utca nyugati végén található. Kiemelendő természeti, táji, tájhasználati összefüggés a helyi védelemmel nem hozható kapcsolatba, az egyedi védelem alapjául az épület külső megjelenése szolgált.</i>								
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="285 1273 373 1308">1.3.</td><td data-bbox="373 1273 1460 1308">településkép és utcaképek</td></tr> <tr> <td data-bbox="285 1308 373 1668"></td><td data-bbox="373 1308 1460 1668"><i>Településképi, utcaképi szempontból az épület „kilóg” a sorból. Az utca telkeinek beépítésére az 5 méteres előkertek megtartása a jellemző. A vizsgált épület az utcával párhuzamos tetőgerinccel rendelkezik és teljesen kiépült az utca homlokvonalára, eltérően a környező beépítésektől. A helyi védett épület vélhetően az elsők között épülhetett az utcában, mégis a későbbi építések során az előkertek megtartása fontos szerepet játszott a beépítéseknél, ami a szellősebb utcakép kialakításának igényét, az élhetőbb környezet kialakítására való törekvést feltételezi. Fentiek alapján a Vilma utcában a beépítések során az előkertek megtartása, új beépítések esetén 5 méter széles előkert létesítése javasolt.</i></td></tr> </table>	1.3.	településkép és utcaképek		<i>Településképi, utcaképi szempontból az épület „kilóg” a sorból. Az utca telkeinek beépítésére az 5 méteres előkertek megtartása a jellemző. A vizsgált épület az utcával párhuzamos tetőgerinccel rendelkezik és teljesen kiépült az utca homlokvonalára, eltérően a környező beépítésektől. A helyi védett épület vélhetően az elsők között épülhetett az utcában, mégis a későbbi építések során az előkertek megtartása fontos szerepet játszott a beépítéseknél, ami a szellősebb utcakép kialakításának igényét, az élhetőbb környezet kialakítására való törekvést feltételezi. Fentiek alapján a Vilma utcában a beépítések során az előkertek megtartása, új beépítések esetén 5 méter széles előkert létesítése javasolt.</i>				
1.3.	településkép és utcaképek								
	<i>Településképi, utcaképi szempontból az épület „kilóg” a sorból. Az utca telkeinek beépítésére az 5 méteres előkertek megtartása a jellemző. A vizsgált épület az utcával párhuzamos tetőgerinccel rendelkezik és teljesen kiépült az utca homlokvonalára, eltérően a környező beépítésektől. A helyi védett épület vélhetően az elsők között épülhetett az utcában, mégis a későbbi építések során az előkertek megtartása fontos szerepet játszott a beépítéseknél, ami a szellősebb utcakép kialakításának igényét, az élhetőbb környezet kialakítására való törekvést feltételezi. Fentiek alapján a Vilma utcában a beépítések során az előkertek megtartása, új beépítések esetén 5 méter széles előkert létesítése javasolt.</i>								
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="285 1668 373 1703">1.4.</td><td data-bbox="373 1668 1460 1703">településszerkezet és területhasználat</td></tr> <tr> <td data-bbox="285 1703 373 1773"></td><td data-bbox="373 1703 1460 1773"><i>nem releváns</i></td></tr> </table>	1.4.	településszerkezet és területhasználat		<i>nem releváns</i>				
1.4.	településszerkezet és területhasználat								
	<i>nem releváns</i>								
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="285 1773 373 1808">1.5.</td><td data-bbox="373 1773 1460 1808">településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok</td></tr> <tr> <td data-bbox="285 1808 373 2210"></td><td data-bbox="373 1808 1460 2210"> <i>A vizsgálattal érintett ingatlan Balatonmárfafürdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2021.(III.16.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendelete szerint lakó és nyaralóterület karakterű területen belül fekszik, az ingatlan nem tartozik a rendelet 3. mellékletében megállapított településképi szempontból meghatározó területek közé. A telektömb földszintes, ill. földszint plusz tetőteres szabadon álló lakóépületekkel szinte már teljesen beépült.</i> <i>A vizsgálattal érintett ingatlan Balatonmárfafürdő Község Önkormányzatának tulajdonában van, azt az önkormányzat telephelyként használja. (A közterületek karbantartására szolgáló gépek és építőanyagok tárolását, valamint a közterületek karbantartása során képződött nyesedékek és zöldhulladékok lerakását, kezelését oldja meg ezen a területen.)</i> </td></tr> </table>	1.5.	településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok		<i>A vizsgálattal érintett ingatlan Balatonmárfafürdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2021.(III.16.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendelete szerint lakó és nyaralóterület karakterű területen belül fekszik, az ingatlan nem tartozik a rendelet 3. mellékletében megállapított településképi szempontból meghatározó területek közé. A telektömb földszintes, ill. földszint plusz tetőteres szabadon álló lakóépületekkel szinte már teljesen beépült.</i> <i>A vizsgálattal érintett ingatlan Balatonmárfafürdő Község Önkormányzatának tulajdonában van, azt az önkormányzat telephelyként használja. (A közterületek karbantartására szolgáló gépek és építőanyagok tárolását, valamint a közterületek karbantartása során képződött nyesedékek és zöldhulladékok lerakását, kezelését oldja meg ezen a területen.)</i>				
1.5.	településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok								
	<i>A vizsgálattal érintett ingatlan Balatonmárfafürdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2021.(III.16.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendelete szerint lakó és nyaralóterület karakterű területen belül fekszik, az ingatlan nem tartozik a rendelet 3. mellékletében megállapított településképi szempontból meghatározó területek közé. A telektömb földszintes, ill. földszint plusz tetőteres szabadon álló lakóépületekkel szinte már teljesen beépült.</i> <i>A vizsgálattal érintett ingatlan Balatonmárfafürdő Község Önkormányzatának tulajdonában van, azt az önkormányzat telephelyként használja. (A közterületek karbantartására szolgáló gépek és építőanyagok tárolását, valamint a közterületek karbantartása során képződött nyesedékek és zöldhulladékok lerakását, kezelését oldja meg ezen a területen.)</i>								

	1.6.	védettségek felsorolása (régészeti, műemléki, világörökségi érintettség) <i>Régészeti, műemléki, vagy világörökségi érintettség nem áll fenn, az épület helyi egyedi védelemben részesült Balatonmáriafürdő 4/2021.(III.16.) számú településkép védelméről szóló rendelete és az 5/2012.(III.21.) számú Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete 1. mellékletének 6. pontja alapján.</i>
	1.7.	az örökségi értékek elemzése <i>Örökségi értékek a helyi egyedi védelemmel érintett épület környezetében nincsenek.</i>
	1.8.	területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében <i>nem releváns</i>
2.	VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK	
	2.1.	településhálózati és tájhasználati változás <i>nincs</i>
	2.2.	településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás <i>A jelenlegi területhasználat (telephely) a változtatást követően lakóterületre módosul a településrendezési eszközökben és a településképi rendeletben meghatározottak szerint. Az épület elbontása után az ingatlan, a szabályozási tervnek megfelelően lesz beépíthető a környező telkek beépítéséhez igazodva szabadon álló beépítéssel, 5 méter széles előkert megtartásával.</i>
	2.3.	infrastrukturális változás <i>nincs</i>
	2.4.	műemléki értékek felmérése esetén a középtávon tervezett, a települési értéktárban szerepeltetett létesítmények megjelenését érintő beavatkozások megnevezése és rövid ismertetése <i>nincs</i>
3.	HATÁSELEMZÉS	
	3.1.	történeti településszerkezetet érintő következmények <i>nincs</i>
	3.2.	természeti, táji hatások <i>nincs</i>
	3.3.	a vizsgált érték feltárulásának változásai <i>az épület védettségének megszüntetésével az épület elbonthatóvá válik, amely a helyi egyedi érték megszűnését eredményezi, azonban a változtatás az utcaképhez és a környező beépítésekhez jobban illeszkedő, a településképet pozitív irányban befolyásoló épület építésének lehetőségét teremti meg.</i>
	3.4.	régészeti emlékek, műemléki értékek feltárhatóságának, megmaradásának, elfedésének, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei <i>nincs</i>
	3.5.	műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági lehetőségei <i>nem releváns</i>
	3.6.	környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései <i>nincs</i>
	3.7.	folyamatok iránya, visszafordíthatósága <i>nem visszafordítható, településképi szempontból előremutató</i>
	3.8.	kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei <i>a felújítás gazdaságosan nem oldható meg</i>

Értékvizsgálati adatlap az építészeti örökség helyi védelméhez
419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján

Cím: Balatonmárfürdő, Vilma utca 98.	Hrsz: 157/2
Védettségi fok:	Helyi védelem – H1
Helyi védelem fajtája, kategóriája:	Helyi egyedi védelem
Helyi védelem kiterjedése:	Épület egésze
Védendő értékek:	Épület tömege, homlokzata
Rendeltetés, használati mód:	Lakóház

Fényképfelvétel: 	Helyszínrajz: 
---	---

Védelem rövid indoklása: U alaprajzú földszintes lakóépület, utcai homlokzatán vakolt nyíláskeretekkel díszítve.
--

Korrektíós javaslat: Külső felújítás, homlokzati díszítőelemek - vakolatkeretek -helyreállítása.
--

Javasolt önkormányzati rendeleti előírás: (6§(1)-(2) alapján) <ul style="list-style-type: none"> a védelem alapját jelentő tömeg, homlokzati jelleg - homlokzati nyílásrend, nyíláskeretek - megtartása indokolt.
