



# BALATONAKALI község Településképi Arculati Kézikönyve



MEGBÍZÓ: BALATONAKALI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
8241 Balatonakali, Kossuth u. 25  
Koncz Imre - polgármester

KÉSZÍTETTE: Kéri Katalin okl. építész; önkormányzati főépítész szakmérnök  
Pető Piroska környezetmérnök

MUNKATÁRS: Szücs Kata Fruzsina – fotó, szerkesztés, nyomdai előkészítés

**A címer magyarázata:** Balatonakali címere a beszélő címerek (tesserae loquentes) közé sorolható. A sügér (dörgicse) emlékeztet a XI. századi első birtokosára, akinek e név személyneve lehetett, és családjára, melynek birtokosozkodása révén jött létre Akali. A pajzstalp kékje a Balatont, s a település jelentős üdülőhely jellegét idézi. A két templom a község ma legjellegzetesebb építményei, a terület egykori egyházi birtok (hajdan a székesfehérvári érkanonokok, a XVIII. század elejétől a piarista rend birtokolta) s korai templomos hely (Boldogasszony tiszteletére emelt egyházat már a XIV. században említik) voltára utal, ugyanakkor a lakosság eleven hitéletét is demonstrálja. A terméskő kerítés a település jellegzetes építkezési módját szemlélteti. A szabálytalan zöld pólya a termőföld gazdagságát idézi: megtermett itt a gabona, a gyümölcs, legközismertebb terméke mégis a kiváló zamatú fehérbort adó szőlő, melyet a címerfő jobb oldalán lebegő fürt jelenít meg.

---

## TARTALOMJEGYZÉK:

1. Bevezetés, köszöntő	4
2. A település bemutatása	
2.1 Rövid településtörténet	6
2.2 A táj	10
2.3 Általános településkép	12
2.4 Településkarakter	14
3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők	
3.1 Építészeti értékek – műemlékek a belterületen	13
3.2 Építészeti értékek – műemlékek a külterületen	19
3.3 Természeti, táji értékek	23
3.4 A múlt emlékei, melyek hozzá tartoznak a település történelméhez	25
4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával	
4.1 Az Ó-falu területe – a történelmi településrész	27
4.2 A Felső falurész területe	34
4.3 Az üdülőterületek	38
4.4 A táborok területe	42
4.5 A külterület	
4.5.1 A Pántlika-kastély és környezete	43
4.5.2 A Szőlőhegy területe	45
5. A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások	
5.1 A település teljes belterületére - üdülőterületekre vonatkozó ajánlások	52
5.2 Az Ó-falu területének építészeti, településképi útmutatója	59
5.3 A Felső falurész területének építészeti, településképi útmutatója	65
5.4 Az üdülőtelepek építészeti, településképi útmutatója	66
5.5 A táborok területének építészeti, és településképi útmutatója	68
5.6 A külterületi rész építészeti, településképi útmutatója	69
5.6.1 A Pántlika-kastély és környezetének építészeti, településképi útmutatója	70
5.6.2 A Szőlőhegy területe	71

---

## 1. Bevezetés, köszöntő

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. Törvény új jogintézményt vezetett be a magyarországi települések építészeti, településképi védelmének biztosítása érdekében, mellyel közös életterünk, Balatonakali település, építészeti értékei védelmének új korszaka kezdődhet el.

Felvállalva és elindítva ezt a nagyszerű folyamatot, készült el településünk Arculati Kézikönyve, mely községünk esztétikus lakókörnyezetének jövőbeli kialakítása, illetve védelme érdekében lehetőséget teremt, a jellegzetes települési építészeti karakterjegyek meghatározására és széles körű társadalmasítására.

A településképi védelme a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatának és szerkezetének - az építészeti, táji érték és az örökségvédelem figyelembevételével történő - megőrzését vagy kialakítását jelenti.

A kézikönyv a - település természeti és épített környezete által meghatározott - településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze.

Igyekszik feltárni és ismertetni a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és azok értékeit, mindezek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

A Kézikönyv nem kötelezően betartandó előírásokat felsorakoztató rendelkezés, hanem elsősorban a települési döntéshozók és az érintett lakosság tájékoztatását segítő, szemléletformáló kiadvány.

A jogszabályok útvesztője helyett röviden, lényegretörően és mindenki számára érthető módon igyekszik bemutatni településünk környezetalakítással kapcsolatos előre mutató elvárásait.

A Kézikönyv meghatározza a település, településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, a településképhez illeszkedő építészeti elemeket. Mindezekkel pozitív irányba szeretné terelni a jövőbeli építkezéseket.

---

A településkép védelmét a Kézikönyv mellett lesz hivatott szolgálni az arra épülő településképi rendelet is, mely jogszabályi formában fogja szabályozni a településkép védelmének elemeit és a településkép alakításának eredményes érvényesülését a meglévő építmények felújítása, valamint az új épületek tervezése és kivitelezése során.

Az új jogszabályi előírások a településkép védelmének széles körű társadalmi közreműködésen alapuló elvégzését tűzték ki célul, melynek a Kézikönyv készítése során településünkön is igyekeztünk messzemenőig eleget tenni.

Szeretnénk ezért hálás köszönetünket kifejezni mindazon lakosoknak, szervezeteknek és közreműködő partnereknek, akik segítőkész, támogató munkájukkal, javaslataikkal előremutató módon járultak hozzá a Kézikönyv elkészültéhez.

A Kézikönyv elkészítésével azt a célt tűztük ki, hogy példaértékű és pozitív irányú jövőbeli lehetőséget teremtsünk annak érdekében, hogy településünk építészeti értékeit megőrizzük és méltó módon hagyományozzuk át utódainkra.

Bízunk benne, hogy az elkészült dokumentum elnyeri Kedves Lakosaink tetszését és hosszú távon a kitűzött célt fogja majd szolgálni.

Fogadják szeretettel az új időszak első mérföldköveként, Balatonakali község Települési Arculati Kézikönyvét.

Koncz Imre  
polgármester

## 2. A település bemutatása



Balatonakali Veszprém megye délnyugati részén, a Balaton északi partján fekszik. Kedvelt üdülőfalu. Közvetlenül a vízparton, a Balaton és a vízzel párhuzamos 71-es főút két oldalán helyezkedik el. Szomszéd települései Zánka, Dörgicse és Balatonudvari. Megközelíthető a települést kettészelő 71-es főútról, valamint észak felől a Dörgicsei útról. Vasúttal, a Budapest-Tapolca vasútvonalon.

### 2.1 Rövid településtörténet:

Balatonakali, mint a parti települések többsége az őskortól kezdve lakott terület.

A halban gazdag Balaton, a dús vízparti legelő, a kellemes éghajlat kedvező adottság volt a mindenkori letelepedőknek.

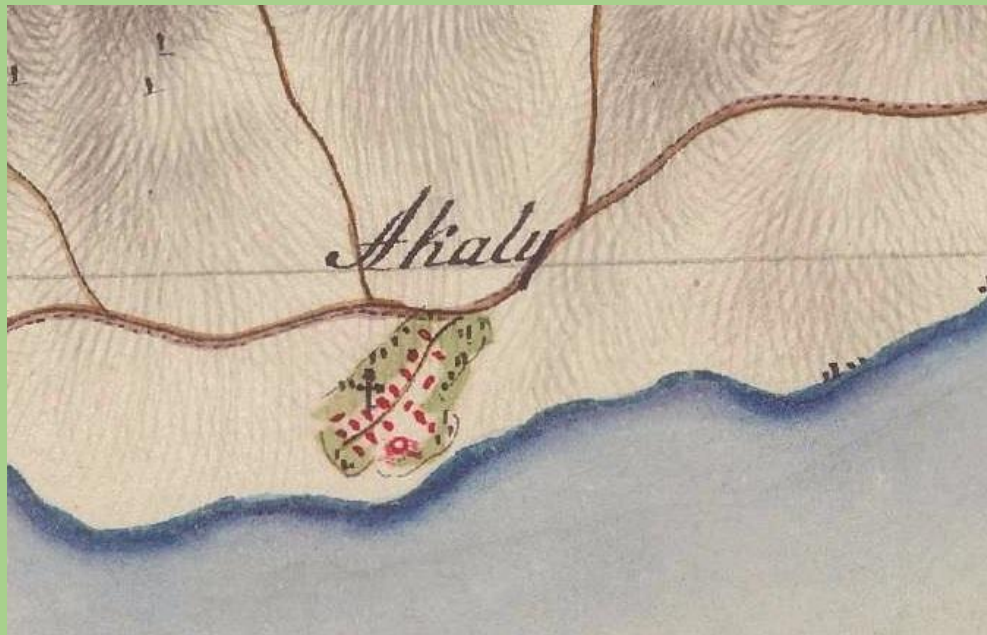
A Kelták majd a rómaiak lakták, szőlőtermesztéssel, halászattal, vadászattal foglalkoztak. Ekkor a népessége még gyér. 1200 körül a Balaton északi partján több kőtemplom épült. Egyes források szerint Akali az Árpád-házi királyok idején is templomos hely volt, maradványai megtalálhatók az iskola valamint a mai r.k. templom épülete alatt. A vidék benépesedése a honfoglalást követően válik általánossá.

Balatonakali és Ságpusztaterületéről a régészeti kutatások során őskori, római kori, Árpád-kori és középkori leletek kerültek elő.

A legkorábbi írásos emlék, mely a települést említi a XI. századból való. A falu akkor hat településrész, hat Dörgicse területébe tartozott:

- Boldogasszony vagy Alsódörgicse
- Szentpéterdörgicse vagy Felsődörgicse
- Szarkadörgicse
- Kisfaluddörgicse
- Akalidörgicse
- Ságdörgicse

I. András király 1055. évi tihanyi alapítólevelében már megemlíti a Dergueche-ke-t. Akali 1211-ben még Dörgicseként van említve, 1333-ban a pápai tizedszedők jegyzékében azonban már megjelenik a falu neve. A leírások leginkább a tihanyi apátság birtokaként tarják számon időről időre. Egyes források már a 1933-35-től a fehérvári kanonok birtokaként jegyzik, ugyanakkor 1509-ben valamint 1531-ben mint a tihanyi apát birtokát említik. A török hódoltság idején a lakosság egy része elmenekült a vidékről. A XIV-XVI. században Akali és Ság az őrkanonokság jobbágyfalvai, a török háborúk során a tihanyi végvárat szolgálják. 1548-ban a harcok során leégett a falu. A háborút



követő pestisjárvány hatására a környező falvakhoz hasonlóan Akali területe is hosszú időre elnéptelenedett.

1648-ban a fehérvári őrkanonok árendába adta Akalit – a tizedek felével –Karacsics Mihálynak, a tihanyi vár kapitányának, akinek a török pusztításától, a kóborlók és a rablók zaklatásaitól is meg kellett védenie a birtokot. A felégett, lerombolt faluba időnként újra visszatér a jobbágyság.

Újra települése az 1730-as években indult meg, a parasztság mellett sok nemes is települt a jobbágytelkekre. A legnagyobb telepítésiakciót az egyház végezte. 1773-ban a falu lakossága többségében magyar, de vannak szláv és német nemzetiségűek is. Többségében evangélikus vallású, imaházuk a prédikátor háza. A katolikus vallású

lakosságnak nincs papja, templomuk mely 1751-ben még áll, 1777-ben már romos, ezért Tihanyba járnak templomba.

ELSŐ KATONAI FELMÉRÉS TÉRKÉPE – 1763-1787

1827-re készül el a román kori templom alapjára az új római katolikus templom.

Az Akali ágostai evangélikus egyház az alsódörgicsei anyagyülekezet fiúháza. A jelenlegi templom helyén állt egykor az imaház, melyet 1890-ben bontottak le.

XVIII. századi összeírások alapján Akaliban 25 holdföldet műveltek, gabona- és szőlőtermesztés folyt legfőképp. A szántókon legnagyobb arányban rozs, tönkölyt, árpa és búza termett. Az ígás és tejelőállatok mellett számos borjút, sertést és birkát tartottak. 1778-ban még az örvényesi malomban őrölték a búzát, addig, 1828-ban már állt a határban malom.

1807-ben I. Ferenc király a Kegyes Tanító Rend (piaristák) magyarországi tartományának adományozta Akalit. A teljes birtok 1945-ig, a földosztásig, a rend tulajdona volt. A rend központja Dörgicsén volt, csak 1907-ben települtek le Akaliban. Új foglalkozások jelennek meg: uradalmi kovács, kocsis, vincellér.



MÁSODIK KATONAI FELMÉRÉS TÉRKÉPE – 1806-1869

A hegyi parcellák nagy részét szőlőtermesztésre használták, mely kezdetben teljes egészében jobbágykézben volt. A termést dörgicsei pincékben kezelték. A piarista pince jó hírét az 1870-es években a Pántlika-dűlőben telepített szőlő alapította meg. 1878-ban Dornay István kormányzó megkezdte a pántlikai pince és villa építését. A filoxéra járvány természetesen az itteni ültetvényeket is elpusztította, pótolni sikeresen csak az 1920-30-as években sikerült.

1909. július 8-án átadták a forgalomnak a Balaton északi partján épült vasutat. A déli part sikeres példáján a gazdaság fejlődését várták tőle, a megtermelt áru, legfőképp a bor szállításának és értékesítésének megkönnyítésével.

Mind a vasút építése, mind a működtetése munkahelyteremtő volt, vasutas családokat telepítettek a faluba.

Az I. világháború során Akaliban is megkezdődött a rekvirálás. Elvitték a templomok harangjait is, 1927-ben kapott új harangot a katolikus templom.





A TELEPÜLÉS ÉS KÖRNYEZETE A XIX.SZÁZADBAN

A katonának besorozott férfiak munka erejének hiányát a piarista rend 30-40 hadifogoly foglalkoztatásával pótolta.

A II. világháborúban a frontátvonulások előtt a lakosság a szőlőhegyi pincékbe menekült. A szovjet csapatok támadásiban számos lakóház valamint a katolikus templom sérült meg 1944-ben. Helyreállítási munkái 1952-ben kezdődtek meg. 1950-ben 417 fő lakja a falut, jelentősebb népességyarapodást az 1960-as években indult parcellázások generáltak. A községet közvetlenül körülvevő területeket parcellázták: házhelyek, nyaralók, táborok részére. 30 év alatt megkétszereződött a családi házak, és közel kettőszáz fővel nőtt az állandó lakosok száma. Azóta szezonálisan, nyaranta jelentősen megnő az üdülővendégek száma.

---

Ekkor fontossá vált a vasút korszerűsítése, a személyszállítás kapott nagyobb hangsúlyt, 1968-ban megépült az új vasútállomás. Akali 1950-ig Zala megyéhez tartozott, a közigazgatás átszervezésével csatolták Veszprém megyéhez.

A földosztások után sok terület maradt gazdátlanul.

A Magyar Tudományos Akadémia megbízásából 1949-ben a falu keleti felén létrejött a Kísérleti gazdaság. Az itt folytatott kutatások, a kopár területek kertészeti növényekkel való hasznosítását célozta meg. Ilyenek voltak: citrom, narancs, mandarin, mandula, őszibarack, rózsafélék, levendula, kakukkfű, meggy, különféle szőlőfajták.

A hajdani egyutcás település mára rendezett üdülőtelepüléssé fejlődött. Az állandó lakosok létszáma hétszáz, nyaranta pedig sokszor eléri a húszezret is. Napjainkban Gondozott strand, parti sétány, hajókikötő, nemzetközi kempingek, nyári kulturális programok, horgászlehetőség, vízi sport szolgálja a szabadidő kellemes eltöltését.

## **2.2 A táj:**

Akali a Dunántúli-dombságon belül, a Balaton-medence részén helyezkedik el. A táj domborzata változatos, északra a Balaton-felvidék felé meredekebb, déli, part menti részen síkabb felszínű, déli kiterjedtségű lejtők jellemzik. Éghajlata mérsékelt meleg, mérsékelt száraz, mely hő igényes és fagyérzékeny növénykultúráknak, szőlő és gyümölcsstermesztésnek kedvez. Kiemelkedő az üdülési potenciálja. Természetes növénytakaróját a molyhos tölgyesek, mészkedvelő cseres-tölgyesek, a gyertyános tölgyesek és lejtő erdős-sztyepp jellemzik. Kiterjedt felületeket borítanak sziklagyepek és lejtősztyepek.

Balatonakali település tájhasználat szempontjából két részre osztható: A Balaton-parti sáv, ahol a víz közelsége miatt az üdülési tájhasználat a meghatározó, illetve az északi Balaton-felvidék hegylábi részeire, ahol a szőlőtermesztés, borvidéki tájhasználat és a természetközeli erdőterületek jellemzőek.

A parti terület táji, természeti értéke a tó jelenléte, és part menti természetközeli növénytakarások. A parti sáv keleti részén felhagyott gyümölcsösök területén értékesebb lejtősztyepp vegetációk is megtalálhatók. Értékes táji elem az utak mentén több helyen megtalálható mandula fasor, kiemelendő közülük a Balatonudvari településhatáron húzódó út menti fasor, a 71. sz. úttól délre. Kilátás, rálátás szempontjából a 71. sz. út nyugati településrészén haladó szakaszát kell kiemelni, ahonnan a Balaton panorámája különösen szépen tárul fel, kiemelendő, hogy a feltáruló látványt művi elemek nem zavarják meg.

Az északi településrész kiemelkedő értéke a domborzati, tájhasználati változatosság, a természetközeli erdőtakarások és a borvidéki szőlőterületek váltakozása. Az értékes erdő és gyepterületek többnyire a Balatoni Nemzeti Park területéhez tartoznak, valamint mint



---

kiemelkedően fontos élőhelyek, Natura 2000 hálózat részét képezik. A szőlőterületek szintén értékesek, I. illetve II. osztályú szőlőkataszteri besorolásban vannak, mind tájképi, mind termőhelyi értékét tekintve ki kell emelni a külterület északkeleti részén található kiterjedt szőlőhegyet.

Mindkét településrészről elmondható, hogy tájképileg érzékeny, emiatt különleges odafigyelést igényel.

### **2.3 Általános településkép**

A mai Balatonakali településképének kialakulását kedvező földrajzi adottságai segítették. A Balaton part felett húzódó dombvidék változatos megjelenése többfajta területi használatra ad lehetőséget.

A történelmi faluközpontot lakó- és településközponti területek veszik körül, melyeken túl a Balaton partjával párhuzamosan, kelet és nyugati irányban egyaránt többnyire üdülőházas területek alakultak ki. A főút és a vasútvonal között intenzív beépítést eredményeztek az üdülőterületek. A Balaton part és a vasút közötti területeken nagyobb összefüggő területen a település strandja és három kemping található.

A 71-es főút felett a falu új településrészének családiházas övezte, valamint a kereskedelmi, szolgáltató rész, majd a dombos erdőt terület felett a hegyoldal napos lankáin a szőlőskerteket találunk.

### **2.4 Településkarakter**

Balatonakali legkorábban beépült egykori faluközpontjának telekszerkezete és a beépítése igen eltérő a későbbi korok által beépített területekétől.

Az úthálózat többnyire a parttal és a főúttal párhuzamos, és ezekre merőlegesek az oldalágak.

A főút és a vasút közötti területen a telkek keskenyek, rajtuk máig jellemzően több épület helyezkedik el.

A település belső, legősbibb területét ma jellemzően lakó funkciójú épületek alkotják, valamint nem zavaró, kereskedelmi tevékenység is folyik.

A falu magjától keletre és nyugatra üdülőterületek helyezkednek el, földszintes, lapostetős, csoportos rendszerben.

Viszonylag homogén, egyszerű rendszert követ a 71-es főúttól északra található lakóterület. Széles zöld sáv mögött, az úttól távolabb indul a beépítés.

A Dörgicsei út mindkét oldalán kiterjedt fás-bokros terület található beépítés nélkül.

Balatonakali közigazgatási területéhez nagy kiterjedésű szőlőhegy tartozik. Változó méretű, keskeny, hosszú parcellákon a keskeny út közelében található a pinceépületek. Jellemzően egy telken egy épület áll. Számos telken nem található már szőlő ültetvény, ill. helyette gyümölcsöst telepítettek.

Az épületek többnyire szintvonalra merőleges állásúak, egyszerű nyeregtetős, tagolatlan kialakításúak. Azonban az elmúlt évek során megépült néhány, ezt a hagyományt felrúgó, méretében és elrendezésében sem illeszkedő „gazdasági” épület is.

### 3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők



#### 3.1 Építészeti értékek – műemlékek belterületen

Balatonakali területén nagy számban található műemléki védettségű épületek.

Mind műemléki környezetben, mind a helyi értékvédelmi területen az értékes épületállomány magán hordozza a hagyományos építészeti karaktert és sajátosságokat.

Egy település építészeti öröksége azonban úgy véljük, nem zárulhat le a jegyzett, nyilvántartott épületekben. Fontos, hogy megismerjék az itt lakók és a jövőben itt letelepülni szándékozók azokat, az épületeket, egykori települési területeket is, melyek meghatározzák, vagy meghatározták az adott korban a település történelmét, és szerkezetét.

- Balatonakali elsődleges – belterületi - építészeti emlékei közé tartozik **az egykori falu, településszerkezetével, és épületeivel**, amit ma „Ó-falunak’ hívnak a helyiek.



Az első katonai térkép (1763-1787) tanúsága szerint a település legősibb magja, a katolikus templom körüli terület. A kis halászfalu az elkövetkezendő mintegy 100 év alatti fejlődését a harmadik katonai térkép (1869-1887) mutatja.

A XIX.századi Katonai térkép alapján megállapítható, hogy a terület mai településszerkezete és utcahálózata erre az időre kialakul, és ma is megtalálható. A történelmi múlttal rendelkező faluközpont máig is hűen őrzi a hagyományos egyutcás telekszerkezetet, telekhasználatot és az utcavezetést. Ebből kiemelkedő jelentőségű a többlakóházas keskeny telek.

A Ó-falui területen található a katolikus és az evangélikus templom, valamint az egykori iskola épülete.

- **A Római katolikus templom /Szent Kereszt felmagasztalása/ /hrs.: 258/**

Építtetője a kegyesrendiek, építésének ideje 1787- 1827 (klasszicizáló késő barokk). A templom néhány képét (Szent György, Loyolai Szent Ignác) Pesky János festette 1838-ban, Pestről látták el kehellyel, monstranciával és egyházi ruhákkal. Benedikálását 1827. szeptember 16-án Schwart József füredi esperes végezte.

Az épület a középkori templom alapfalainak felhasználásával, a jelenlegi



telke hátsó részén áll, szűk oldalkertekkel, tágas előkerttel. Az épület főhomlokzatát egyszerű középtornya uralja. Egyhajós, íves szentélyzáródású épület, cserép fedésű, kontyolt tetővel. A tornya háromszintes, osztópárkányokkal tagolt, a legalsó párkánya cserépsorral fedett. Süvege poligonális alapú piros fém gúlasisak, helyenként szürke fémlemez pótlással. Előcsarnokának nyílása kosárgörbe íves, felette félköríves záródás karzatablak, a közép szinten ovális ablak, a legfelsőszinten látható ablakok szintén félköríves záródásúak. A nyílászárók környéke húzott vakolatkeretekkel kialakított. A hajó oldalhomlokzatai keretekkel falmezőkre osztottak, tagoltak, félköríves ablakokkal áttört. Az északi oldalán sekrestyebővítés található.

- **Az Evangélikus templom - /hrs.: 260/**

A jelenlegi templom helyén állt egykor az imaház, melyet 1890-ben bontottak le. Ekkor építette a templomot Reizler Antal nagyvázsonyi kőműves, későklasszicista stílusban. Kialakítása egyszerű, középtornyos, egyhajós, egyenes



záródású épület.

A templom felszerelési tárgyait az akkor alakult nőegylet tagdíjaiból fedezték. Harangjait az I. világháborúban elvitték.

A templom a szomszédos római katolikus templomhoz képest 90 °-al elforgatott helyzetű. Az épület főhomlokzatát egyszerű középtornya uralja. Szentélye egyenes záródású, a tető kontyolt, cserép fedéssel. A tornya háromszintes, cserépsorral fedett osztópárkányokkal tagolt, órapárkányos kialakítású. Süvege poligonális alapú gúlasisak, falazott.

Előcsarnokának bejárata szegmensíves, felette félköríves karzatablak, a közép szinten körablak, a legfelsőszinten látható ablakok félköríves záródásúak. A hajó oldalfala vakolatsávokkal falmezőkre osztott, ablakokkal áttört, a nyílászárói szintén vakoltsávokkal keretezettek. Bejárati ajtaja kétszárnyú, osztott táblás, faragással díszített.



• lakóház – Kossuth u. 2 /hrsz.: 3/2 /



lakóház – Kossuth u. 9 /hrsz.: 249 /



lakóház – pince Kossuth u. 12 /hrsz.: 15/



• lakóház – Kossuth u. 4 /hrsz.: 4 /

• lakóház – Kossuth u. 6-8 /hrsz.: 12-13/

• lakóház - Kossuth u. 10 /hrsz.: 14/

• lakóépület – Kossuth u. /hrsz.: 251/1 /





- lakóépület – Kossuth u. /hrsz.: 252/2 /



- lakóépület – Kossuth u. 14 / hrsz.: 16 /



- lakóépület – Kossuth u. 22 /hrsz.: 22 /
- lakóépület – Kossuth u. 24 /hrsz.: 29 /



- lakóépület – Kossuth u. 28 / hrsz.: 30/



- lakóépület – Kossuth u. 29 / hrsz.: 286 /



- lakóépület – Kossuth u. 32 /hrs.: 31/1/



- lakóépület – Kossuth u. 38 /hrsz.: 35/
- lakóépület – Kossuth u. 36 /hrsz.: 37



### 3.2 Építészeti értékek – műemlékek külterületen

- **A Pántlika – kastély:**

Dornay István kormányzó kezdte meg a pántlikai pince és villa építését, 1878-ban romantikus stílusban, melynek helyét már a második és a harmadik katonai térkép is jelzi.

A pántlika megnevezés, a kastély alatti szőlőparcellák szélességének jelzője volt egykoron. A piarista gazdálkodás sikerét bizonyító épület a mai szűk telke közepén helyezkedik el a Pántlika-hegyen, közvetlen környezetében egyedülként.

A kastély a környék egyedülálló megjelenésű épülete, pincéje keresztirányban boltozott, nagyméretű, borászati szempontból is rendkívül értékes együttes.



Széles, a terep lejtésére merőleges szélesebb épületszárnyból és arra merőleges, keskenyebből áll, mely észak felé nyeregtetős épületszárnyként jelenik meg. Délre, a főhomlokzat előtt a pince fogadóterét alkotó épülettest, mely felett a földszinten impozáns, gazdag díszítésű fedett, fa terasz található. Homlokzata törtfehér simított vakolattal ellátott. Tetőhéjazatának anyaga piros kerámiacserépfedés.

Nyílászárói a külsőoldalon egységesen zöld festésűek. Kertje parkosított, gazdag faállomány található az épülettől távolabb. Az épület jelenleg magánkézben van.



- **Présház, Fenyve-hegy 19. 873/4. hrsz**

Háromosztatú, klasszikus elrendezésű, cseréppel fedett, védett műemlék épület. Szobája csehsüveg boltozatos, présház részében szabadkéményt találunk, kivételes értéke a boronafalú pincerész. Hagyományos használatban van.



- **Présház, Fenyve-hegy 38. / hrsz.: 947/5 /**

Meszlényi László műemlék présháza. A kifogástalanul, értékőrző módon felújított épület kétszintes, alul végig alapincézett. Szobája csehsüveg boltozatos, nyílászárói eredetiek. Ajtói kivételesen szépek, díszítettek. Oromfalán két szellőzőnyílás található, homlokzata vakolatdíszekkel gazdagított. Kéményfeje rendkívül szép.



- **Présház, Fenyé-hegy 42. /965. hrsz. /**

Értékőrző felújításon, belső modernizáláson átesett kétszintes épület, előlő homlokzatán gazdagon díszített. Szobája csehsüveg boltozatos.

- **Présház, Les-hegy 48. 1076/9. hrsz**

Illyés Gyula egykori présháza. Kétszintes, vakolatdíszekkel gazdagon ékesített, végig alapincézett, eredeti állapotában megőrzött épület. Szőlőterülete nincs. Oromfala macskalépcsős, ajtóji jellegzetes, napsugaras díszítésűek.





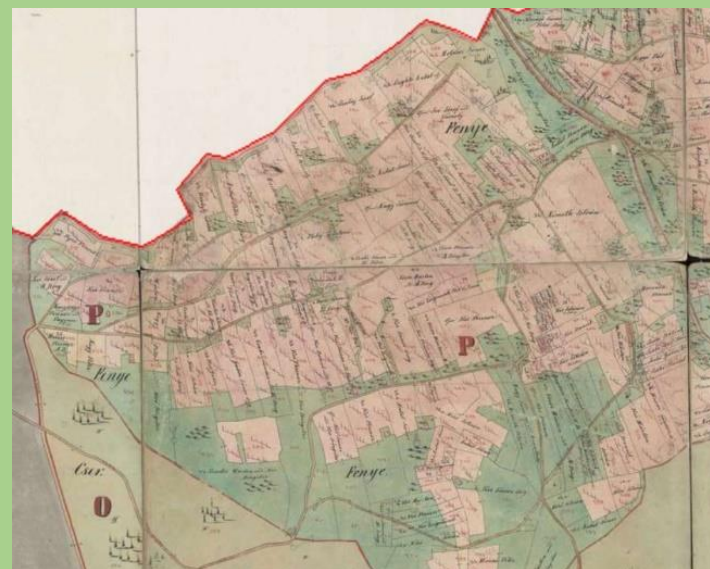
### **Présház, Les-hegy 62. 1042/2. hrsz**

Szafner Lászlóné présháza. Rendeltetésszerűen használt kétszintes présház épület, gondozott környezettel, gyümölcsfákkal, művelt szőlővel. Belseje eredeti, néprajzi gyűjteménnyel gazdagított. Macskalépcsős oromfalán ANNO 1783 felirat foglal helyet.

## **3.3 Természeti, táji értékek**

### **• Szőlőhegyi pincék, présházak:**

XVIII. századi összeírások alapján Akaliban 25 hold földet műveltek, gabona- és szőlőtermesztés folyt legfőképp. A szántókon legnagyobb arányban rozs, tönköly, árpa és búza termett. A szántóföldi gazdálkodás eredményei gyengék voltak, viszont a sok virágos rét kedvező volt a méhészet számára. A domboldali parcellák nagy részét szőlőtermesztésre használták, mely kezdetben teljes egészében jobbágykézben voltak. A termést dörgicsei pincékben kezelték. A filoxéra járvány természetesen az itteni ültetvényeket is



**A FENYE – HEGY TERÜLETE A XIX.SZÁZADI TÉRKÉPEN**

## A LES – HEGY TERÜLETE A XIX.SZÁZADI TÉRKÉPEN



épület épült a szőlők közé. A terület körülbelül 35%-a szőlő, és csaknem ugyanennyi a bozót, parlag, erdő. Az üdülés erősödése mellett van egy-két jele a szőlőművelés megújulásának is. A borminőséget tekintve a Fenye-hegy az egyik legjobb terület a borvidéken. Az itt lévő 3 műemlék prэшáz építészeti-történeti szempontból kiemelkedő jelentőséget ad a területnek.

A szőlő termőhelyi katasztere szerint I. osztályú a terület 334 pontos értékkel. Egyedi értékű dőlőnek minősíthető a hegy nagy része, további pince-prэшázak javasolhatók egyedi védelemre (a terület egészének kiemelése, védelme mellett) a tájkarakter, a tájjelleg megőrzése érdekében. Az összhatás szerinti értékelés alapján a jelentős táji és építészeti emlékekkel rendelkező, az üdülés által érintett, viszonylag kevésbé művelt szőlőhegyek közé tartozik.

elpusztította, pótolni sikeresen csak az 1920-30-as években sikerült.

A szőlőhegyi területet egy természetes kis mélységű árok vágja át, és ossza nyugati oldalra, a Fenye-hegyre, és keleti oldala a Les-hegyre. A szőlőkben – már a filoxéra járvány előtti időkben – kisebb- nagyobb méretű prэшázakat építettek pincékkel.

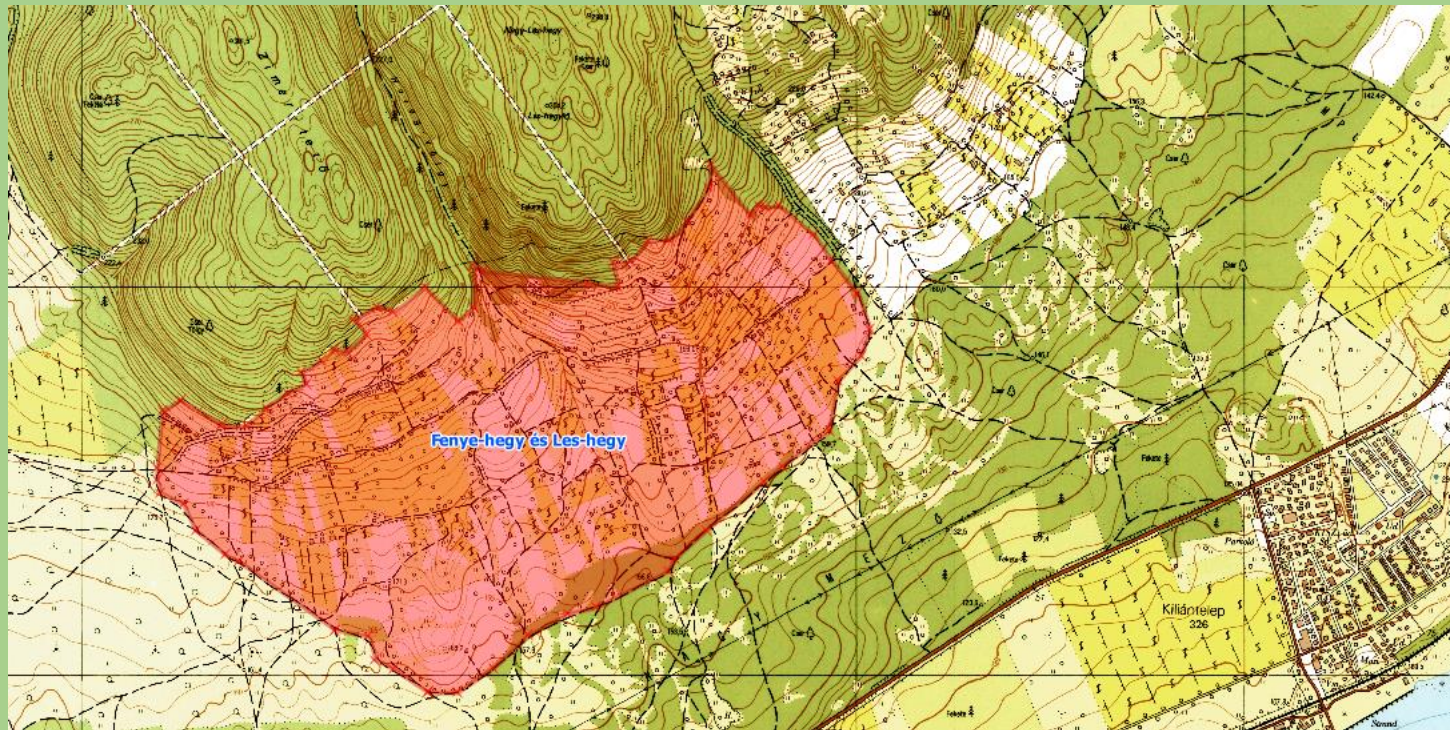
A Fenye- hegyi és a Les-hegyi rész is gazdag műemlék prэшázakban.

### **Szőlőhegyek:**

#### **Fenye-hegy**

A Fenye-hegy a Balatonparttól, a településtől 1,5-2 km távolságban a tóval párhuzamosan húzódó hegyvonulat déli lejtőin terül el. A történelmi szőlőterület régen Dörgicséhez tartozott és hosszú ideig a dörgicseiek művelték a szőlőket. A hegy középső része 170-210 méter magasságban még felidézi a Balaton-felvidéki szőlőhegyek jellemzőit, annak ellenére, hogy több üdülő funkciójú





## Les-hegy

A Les-hegy közvetlenül a Fenyő-hegy szomszédságában található, 160-230 méter tengerszint feletti magasságban. A szőlőkataszteri pontszáma a Fenyővel megegyező 334 pont. A Les-hegy középső része nagymértékben elaprózódott, a keleti részein azonban értékelhető árutermelő szőlők találhatók. A megindult

nyaralóépítési folyamat kifejezetten kedvezőtlen, de a terület kiterjedése, termelési értéke következtében feltétlenül azon Balaton-felvidéki szőlőhegyek közé tartozik, melyet meg kell próbálni megmenteni. A terület körülbelül 30-35%-a szőlő, a felső részeken a művelés erőteljesen visszaesett.

### 3.4 A múlt emlékei, melyek hozzá tartoznak a település történelméhez:

- **Az egykori kísérleti Gazdaság területe:**

A terület ma koránt sem árulkodik erről a tevékenységről. A 71-es út alatt a Balatonudvari felé eső több hektáros területről van szó. Mint már korábban említettük, a Magyar Tudományos Akadémia megbízásából 1949-ben a falu keleti felén jött létre a több hektáros telep. Az itt folytattak kutatásokat, mely a kopár területek kertészeti növényekkel való hasznosítását célozta meg. Ilyenek voltak: citrom, narancs, mandarin, mandula, őszibarack, rózsafélék, levendula, kakukkfű, meggy, különféle szőlőfajták. Ugyanekkor a falu északi és nyugati

oldalán az Állami Gazdaság kezdte meg működését. Kezdetben főleg szaporítóanyag- és oltványtermesztéssel foglalkoztak, 1952-ben kezdődött meg a későbbiekben meghatározó szőlőtelepítés. Ekkor 70 hold mandulát is telepítettek. A korábbi helyi kísérleti gazdaságban végzett munka eredményét Őrzi nevében a kinemesített „Akali 60-as” mandula fajta. Az

egykori telep épületeinek és üvegházának nyomai még fellelhetők a fás területen.



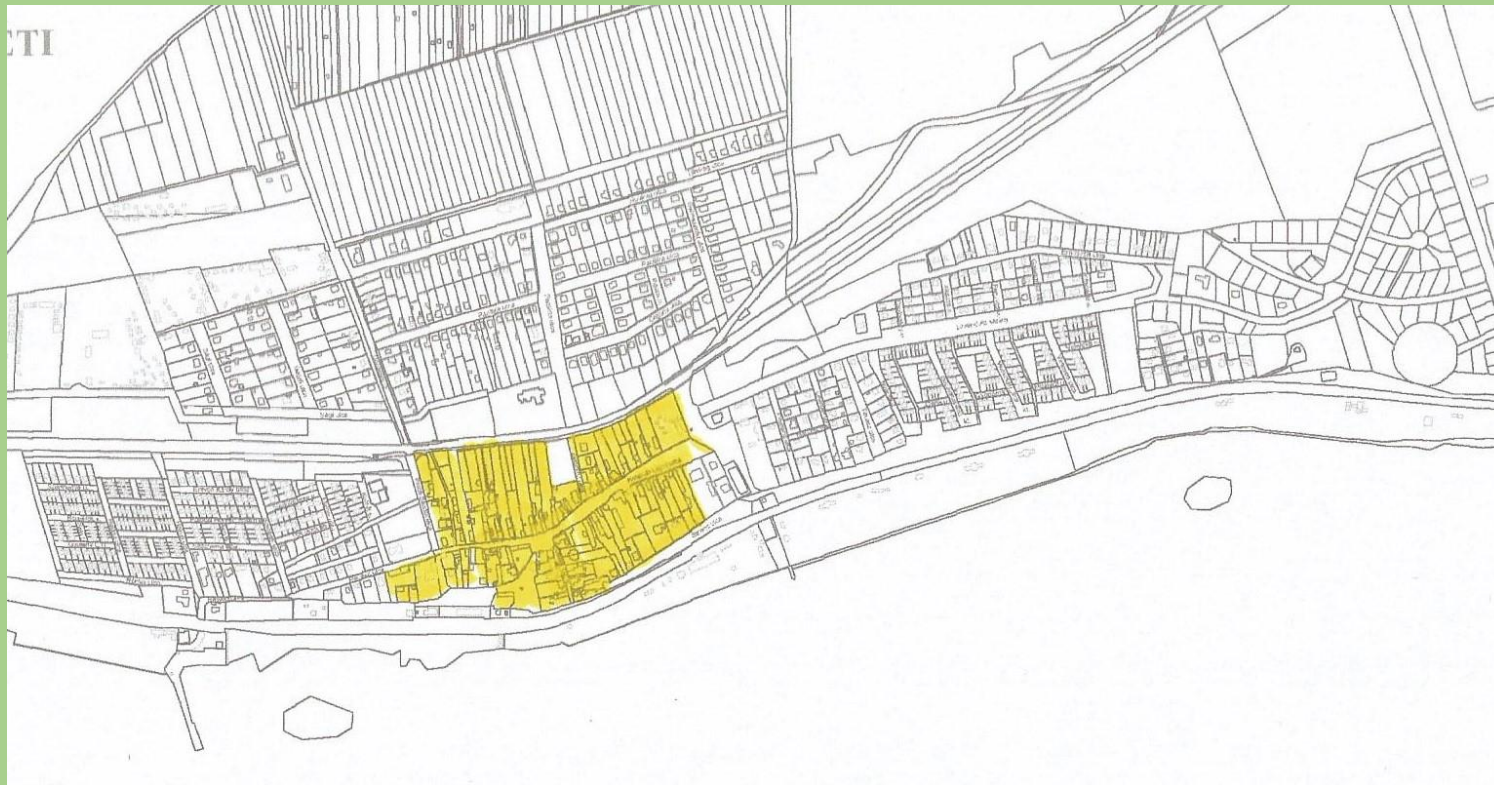
- **Az egykori Ságdörgicse (Ságpuszta) településrész:**

Ság-dörgicse néven jelölték egykor, akali nyugati oldalán lévő kis települési területet. Bizonyítottan római kori településre épült. Önálló temploma és papja volt, a pápai tizedszedők jegyzékében is szerepelt. Középkori templomát még 1459-ben említik, korán pusztulásnak indul. A török dúlás utáni két évszázadban többször települt be és néptelenedett el. Egyházi birtok lévén a telepítési akciókat itt is az egyház végezte. Kis létszámú lakói mellett Alsó-dörgicse és Akali lakói bérelték, szántóit, legelőit, erdőit, 2 malmát használták, nádat vágtak és halásztak, birkát tartottak. Az Akali mellett elmenő postaút keresztül ment Ságon. 1970-71-ben a pusztaság lakói Akaliba költöztek, a Ságutcában felépített házakba. A terület ma közigazgatásilag Zánka területéhez tartozik. A település maradványait feltárják, a romok, a Zánkai Ifjusági Centrum központi bejárata előtt, a műút túloldalán található a vízmű zárt területén.

A SÁG – PUSZTA TERÜLETE A XIX.SZÁZADI TÉRKÉPEN

## 4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával

### 4.1 Az Ó-falu területe – a történeti településrész /71-es főút, Balaton utca, Strand utca, Vasútállomás, Petőfi S. utca által körbezárt terület/



#### **A telek:**

Az egykori halászfalucska főutcája – ma Kossuth L. u. - a terep szintvonalalaival közel párhuzamosan, kelet nyugati irányban futott, és fut ma is. A telkek a mai Kossuth utca ezen szakaszának északi felén máig a 71. sz. főútig felérnek, hasonló telekalakításra utal nyomokban az utca déli felének helyenként a vasútig

futó telekosztása. A főutca kapcsolatban volt a vele párhuzamosan haladó, egykori postaútvonallal és így a Dörgicsei úttal, valamint a Balaton parttal.

A terület igen gazdag épített értékekben, melyeket az előző fejezetben már bemutatunk.

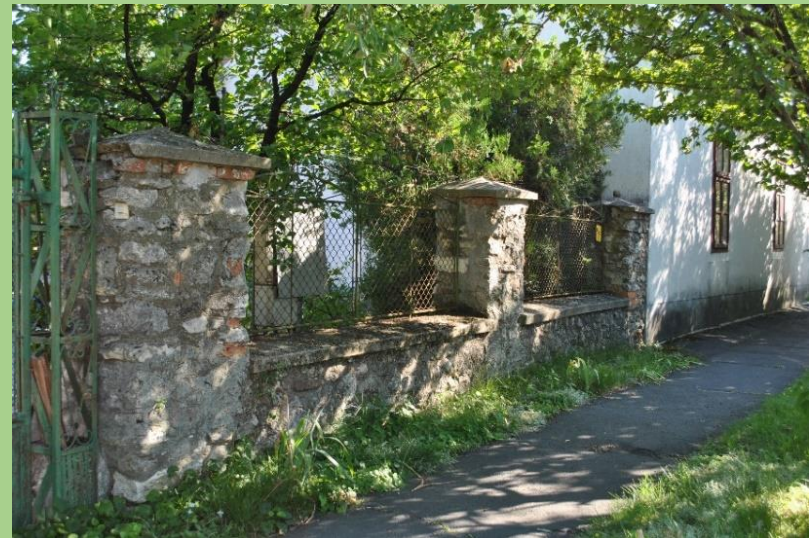
**A telek beépítés és az épületek elhelyezkedése:** a keskeny hosszú telkek beépítése, oldalhatáron álló módon történt.

A melléképületek a lakóház folytatásaként, egy sorban épültek, a szemközti oldalhatár mentén csak apróbb építmények állnak a viszonylag szélesebb telkeken. Számos telekre jellemző, hogy több lakóház található egy telken, szintén sorban egymás mögött.

Ez a beépítés Veszprém megyére és a palóc területekre jellemzőleginkább. Helyenként a tulajdonviszonyok változásával ezek külön telkekre kerültek, megközelítésüket az eredetitelekből leválasztott köz biztosítja.

A lakóépületek többnyire egy traktus széles, nyeregtetős, oromfalasak, jellemző a nád fedés, a simított, fehér színűfröcskölt vagy simított vakolat. Az utcaképet meghatározó tömör rakott vakolt vagy vakolatlan kőkerítések közel azonos magasságúak, harmonikusan igazodnak egymáshoz és az épületek magasságához

**Az utcai kerítések:** Az utcaképet meghatározó tömör rakott vakolt vagy vakolatlan kőkerítések közel azonos magasságúak, harmonikusan igazodnak egymáshoz és az épületek magasságához. A meglévő egybefüggő kőkerítéseknek hagyománya van a területen, így védelmük javasolt.





**Épület részletek:** Részletképzés tekintetében a nyílászárók keretezését, a homlokzaton megjelenő vakolatmintákat, a kéményeket, a homlokzati párkányokat, valamint a kőkerítések apró részleteit érdemes megfigyelnünk.





### Középületek, értékek :

A terület két történelmi jelentőségű középülete a katolikus és az evangélikus templom, de itt található az egykori iskola épülete is, mely ma kiállítóhely. A templomok történetéről már korábban szóltunk.

Nem hagyhatjuk ki az új vasútállomás épületét sem. A vasútvonal 1909-ben létesült, Balatonakali felvételi épülete a vonal többi állomásépületéhez hasonlóan a Helyi Érdekű Vasutak (HÉV) szabványtervei alapján készültek (azok kisebb módosításaival, díszítésekkel),

ebből azonban már kevés maradt fenn. Akali első állomás épülete is ilyen terv alapján készült. A mai felvételi épület a hatvanas években épülhetett. Mint valamennyi Észak-Balaton állomás épülete, ez is egyszintes, lapostetős, faragott terméskő falburkolattal, nagy üvegfelületekkel. (újabb típusú terv) A régi képeslapon az egykori állomásépületet mutatjuk.

A Kossuth utcán található az önkormányzati hivatal épülete is. 1970 táján épült, az épület, nem erre a célra. Stílusában igen csak zavaró.



### Közterület

Az utcaképet többnyire az épületek vakolt oromfala, a jellemzően alacsony vakolt kerítések felülete határozzák meg. A templomok elrendezése egyedi.

A beépítés struktúrája megváltozik a kiemelt, közösségi funkciójú központ, a

templomok körül. A leírásokban szerepelt, hogy a katolikus templomot egykor körülvették a lakóépületek, és az evangélikus templom az egykori evangélikus imaház helyén épült meg. Ez magyarázatot ad a két templom egymáshoz képest is egyedi elhelyezkedésére, ezáltal a templomok elrendezése egyedi képet mutat.



A templomok főhomlokzatai közös előteret generálnak, mely igényesen parkosított pihenőhely, fákkal és virágzó növényekkel.

A vasútállomás előtti nagyméretű parkoló az állomás építésével egyidős. Valaha, a helyiek elmondása szerint óriás hársfák álltak itt, melyeket az építés folyamán kivágtak.

A Kossuth utca terebélyes fáai miatt az épületek ugyan a késő tavasztól későőszig nem érvényesülnek, de a jelentős, többszintes zöldfelület látványa kárpótolja az idelátogatót.



- **Reklámok, hirdető felületek**

A területen, mivel a népi lakóházak egy része kiadó, megjelennek a kiadás hirdető táblái. Ezek azonban idény jellegűek, nem zavaróak. Zavaró ellenben az a két óriásplakát, és 2-3 kisebb hirdetőfelület, mely a 71-es út és a strand utca sarkán lévő telken áll, illetve az az egy, mely a 71-es út mellett található.

Az utcanevet és középületeket mutató irányító táblák a környezethez illenek.

**A terület helyi védelemre érdemes épületei, területei:**

- **Művelődési ház, és a Kerti Mozi:**

Az épület a település nyugati részén, a népi műemlékek utcájának végében, a Petőfi S. utca sarkán található telken áll. A feltehetően XIX. század második felében épült épület, mely valaha nemesi kúria, birtok felügyelői központ volt. A barokk homlokzati elem felső része a II. világháborúban egy közeli robbanás miatt ledőlt. Helyreállítása a mai állapot, mely 1m-rel alacsonyabb az eredetinel. napjainkban a település közösségi életének központja. A nemrég felújított épület, szintén felújított kertjében található immáron közel ötven éve, a kedves kertmozi. Sokan már a nosztalgikus élmény miatt is szívesen töltenek egy estét pokrócba burkolódzva a nézőtéren.



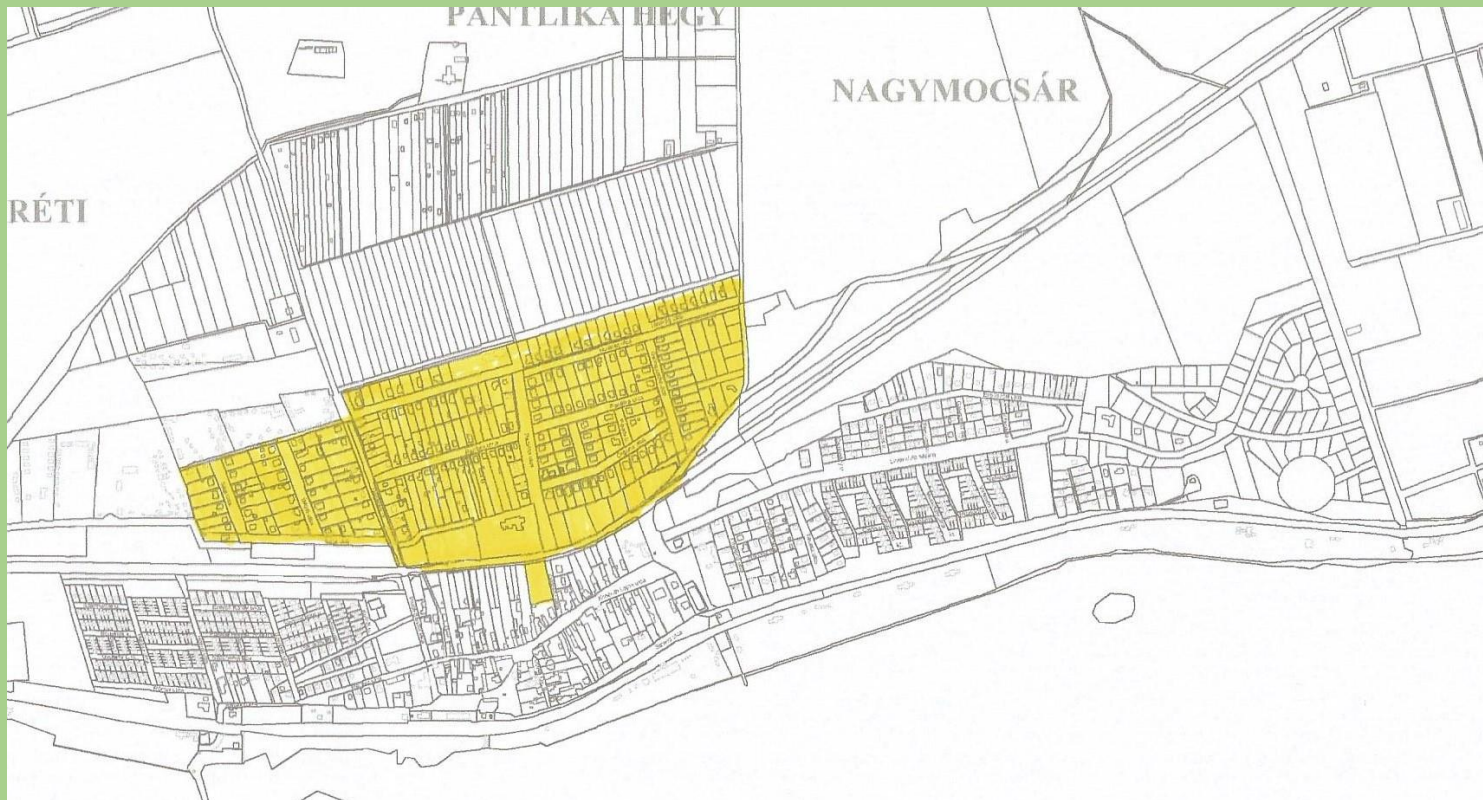
- Az **egykori magtár épülete**: Az épület helyét jól beazonosíthatjuk a harmadik katonai térképen, és a XIX. századi kataszteri térképen is. Így építésének ideje feltehetően 1869 előtti. Napjainkban kissé körbeépült, így a közterületről nehezen látható. Ha a művelődési ház udvarára bejutunk onnan jól szemügyre vehető a jelenleg növényvel borított régi formáját mutató épület. Az önkormányzat nem rég vásárolta meg magánkézből, felújítását és hasznosítását – közösségi terek - pályázati pénzből kívánják megvalósítani. Az épület téglalap alakú, kétszintes magastetős épület. Kis ablakai körül és az épület homlokzatán szalagos vakolatdísz található.



## 4.2 A felső falurész / A 71-es főút feletti településrész, melyet nyugaton a táborok területe, keleten és északon pedig a külterület határol /

**A terület** : A XX. század végén beépített, kialakult területről beszélünk. Először a Dörgicsei út két oldala épült be, majd a fejlődése keleti irányba folytatódott. A keleti szélén megmaradt néhány üres telek beépítése napjainkban folyamatban van. A lakóépületek többsége földszintes, tetőtér beépítésű, az előkertek szinte egységes mélységűek. A telekszélességek hasonlóak, emiatt az utcakép egységesnek mondható.





**A telek beépítés és az épületek elhelyezkedése:** A korábban beépített területen közepes méretű szalagtelek mentén, oldalhatáron állóan, még az úttól keletre eső területen a későbbi beépítésű részekben pedig szélesebb, rövidebb telkeken, szabadonálló beépítéssel épültek meg a lakóházak. Az épületek – építési korokra jellemzően – magas oromfalú homlokzattal, utcára merőleges gerinccel fordulnak az utca felé. Tetőformájuk nyereg, de néha fellelhető összetett forma is.

**Az utcai kerítések:** Az utca mindkét oldalán jellemzően beton lábazatos kerítéseket találunk, nagyrészt falazott (kő és téglá) tartóoszlopokkal, fém anyagú pálcás, vagy figurális kerítés mezőkkel. Ritkán előfordulnak az előre gyártott beton elemekből készített kerítések is.



**Középület:** A település óvodája ezen a településrészen épült fel a hetvenes években. A földszinted magastetős épület és a rendezett játszódudvar kellemes színfoltja a gyöngyvirág utcának. Szintén a 71-es út felett, illetve mellett épült fel az egykori „FÉK” étterem mellett, a település legnagyobb vendéglátó és kereskedelmi egysége, a „FÉK” étterem és a hozzá tartozó CBA prima élelmiszer bolt. Az új épület kellemesen illeszkedik a falusi környezetbe. Szerencsére parkolójának nagy, burkolt felületét a kiültetett zöld és virágos növényzet nagysága kedvezően ellensúlyozza.

**Közterület:** A 71-es út felett van a már korábban említett Ósök-parkja, és mellette a focipálya az új öltözővel. A terület utcái igen szélesek, így zöldfelületük is jelentős. Fás, sövényes, gyepes felületek váltakoznak. Jelentős egybe függő zöldfelületet alkot a Pipacs utca és Gyöngyvirág utca által közbezárt, közvetlen a 71-es út feletti tiszta gyepes terület.

**Hirdető táblák, reklámok:** A területen jellemzően a 71-es főút mellett találunk kisebb – nagyobb reklámfelületeket, hirdető táblákat. Ezek egy része idény jellegű (nyári programok hirdetésére szolgáló molinó), mások állandók, így a Fék Üzletház hirdetései.

## A terület helyi védelemre javasolt épületei, építményei, ingatlanai:

- Az **egykori temető területe** : A terület, a 71-es út és a Dörgicsei út keleti sarkában található. Helye már a harmadik katonai térképen is jelzett. A füredi kerület 1846-os egyházlátogatási jegyzőkönyvéből kiderül, hogy a temetőbe, csak a katolikus vallású polgárok temetkezhettek, melyet a temető felhagyásáig, 1930-ig gyakoroltak. A temetőben egykor egy nagyméretű fakereszt állott, a jelenleg látható vörös homokkő keresztet 1890 –ben állították. A korabeli sírjelek fából készültek, így a temető felhagyása után ezek az enyészetté lettek.

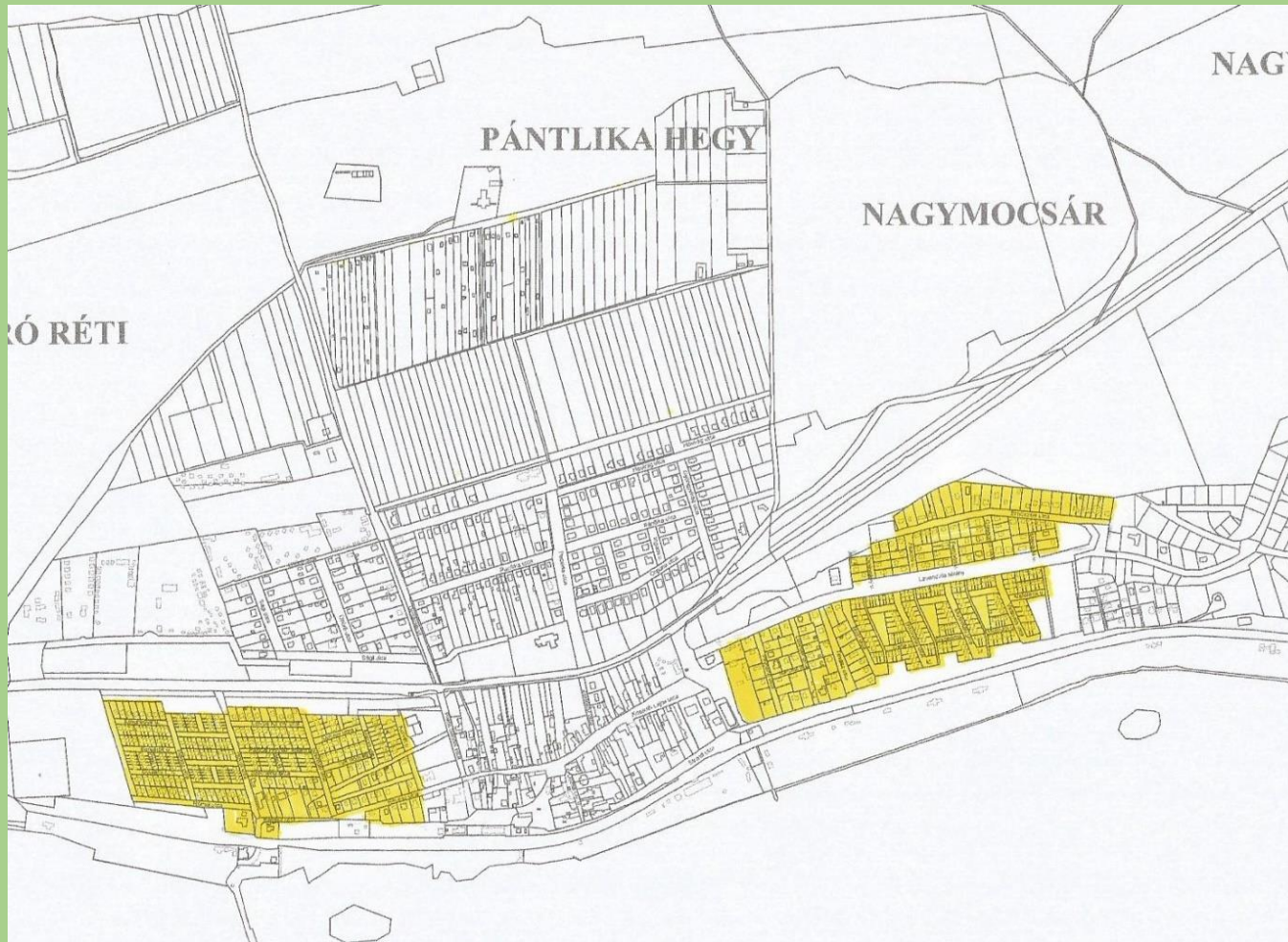


Miután a temetőt nem használták, és mivel elég vizenyős a terület, az állatok szívesen ide jártak legelészni.

A falusi temetőt azért kellett felhagyni – tudjuk meg a korabeli írásokból - mert a falu legelőkellőbbnek számító, nemesi származású Kiss család kriptáját – ami a mostani buszmegálló mögött volt – annyira ellepte a víz, hogy már „úsztak a koporsók” a kriptában.

Az önkormányzat 2011-ben döntött a terület rendbetételéről. A döntést tett követte. Így hozták létre a kegyelet emlékhelyét, az „Ősök parkját”, elhelyezve itt a kőkeresztet és a még fellelhető kő sírjeleket. Kedves gesztus, hogy itt állítottak emléket, Molnár József geológusnak, Balatonakali szülöttének.

**4.3 Az üdülőterületek / A Csordás-kúti, Nyugati üdülő telep; A Levendulás, Keleti üdülő telep /**





### **A terület:**

A településen két jelentős nagyságú nyaralóterület van. Az egyik az Ó-falutól keletre / *Strand utca, Vasút utca, Virányos utca, Levendula stny., Erdőszéle u. /*; A másik az Ó-falutól nyugatra helyezkedik el. / *Petőfi S. utca, Strand utca, Római út, Nagymező utca, 71-es főút /*

A keleti településrészen lévőt az itt élők „Levendulás üdülőterület”-nek nevezi. Nevét onnan kapta, hogy helyén, valamikor 10 ha nagyságú levendulamező volt.

A nyugati településrészen lévőt pedig „Csordás –kúti üdülőtelepnek nevezik”, mert valaha itt hajtották a vízre – a Balatonra – a csordát.

Az egykori organikus, a terephez igazodó, az idők során folyamatosan fejlődő belsőterület környezetében, tervszerűen megalkotott, raszteresen kialakított utcahálózatú üdülőtelepek épültek meg a hetvenes évek táján, relatív rövid idő alatt.

A két üdülőterület kialakítása egyformának tűnik, de valójában lényeges különbségek vannak.

### **A telek:**

Még a Csordás-kúti területen a beépítettség sűrű, a telekcsoportokat általában négy utca határolja, addig a Levendulás területe alapterületileg is nagyobb, beépítése a közterületi parkoknak köszönhetően lazább. A telekcsoportokon belüli területeken a 71-es alatt közvetlenül, önálló kis alapterületű, még a Balaton felőli szélén ikres beépítésű, aránylag kis alapterületű, szintén önálló nyaralóépületeket találunk. A telep „belsejében” fűrészfogas beépítéssel 3-4-5 önálló területrészből álló nyaraló egységet építettek.



A keleti oldalon a Balaton és a Nyár utca között itt is megjelennek az önálló, kis alapterületű nyaralók, még a Nyár utca, Virányos utca között itt is a fűrészfogas elrendezésű 3-4 önálló területrészből álló nyaralóépületek a jellemzők.

**A telek beépítése és az épületek elhelyezése:** A beépítés módja mindkét területen csoportházás vagy szabadonálló. Az épületek a csoportházaknál lapostetősek, még a szabadon állók általában döntően földszintesek, vagy tetőtér beépítésűek. Komoly probléma, hogy a kis üdülőegységek a mai igényeknek egyre jobban nem felelnek meg, bővítésük azonban sem vízszintes, sem függőleges irányba nem lehetséges.

**Az utcai kerítések:** Színes palettáját tapasztalhatjuk a kerítéseknek a közterülettel határos oldalon. Ami általános, a kb. 60-





80 cm magas beton lábazat. A kerítés mezők általában valamilyen oszlopszerkezet - fa, beton, falazott pillér – között fa vagy fém anyagúak. Sajnos megjelentek a bontott téglafelületű – rakott, vagy ragasztott – kerítések, melyek teljesen idegen elemként hatnak a területen.

**Középületek:** A területen középület, és épített érték nincsen.

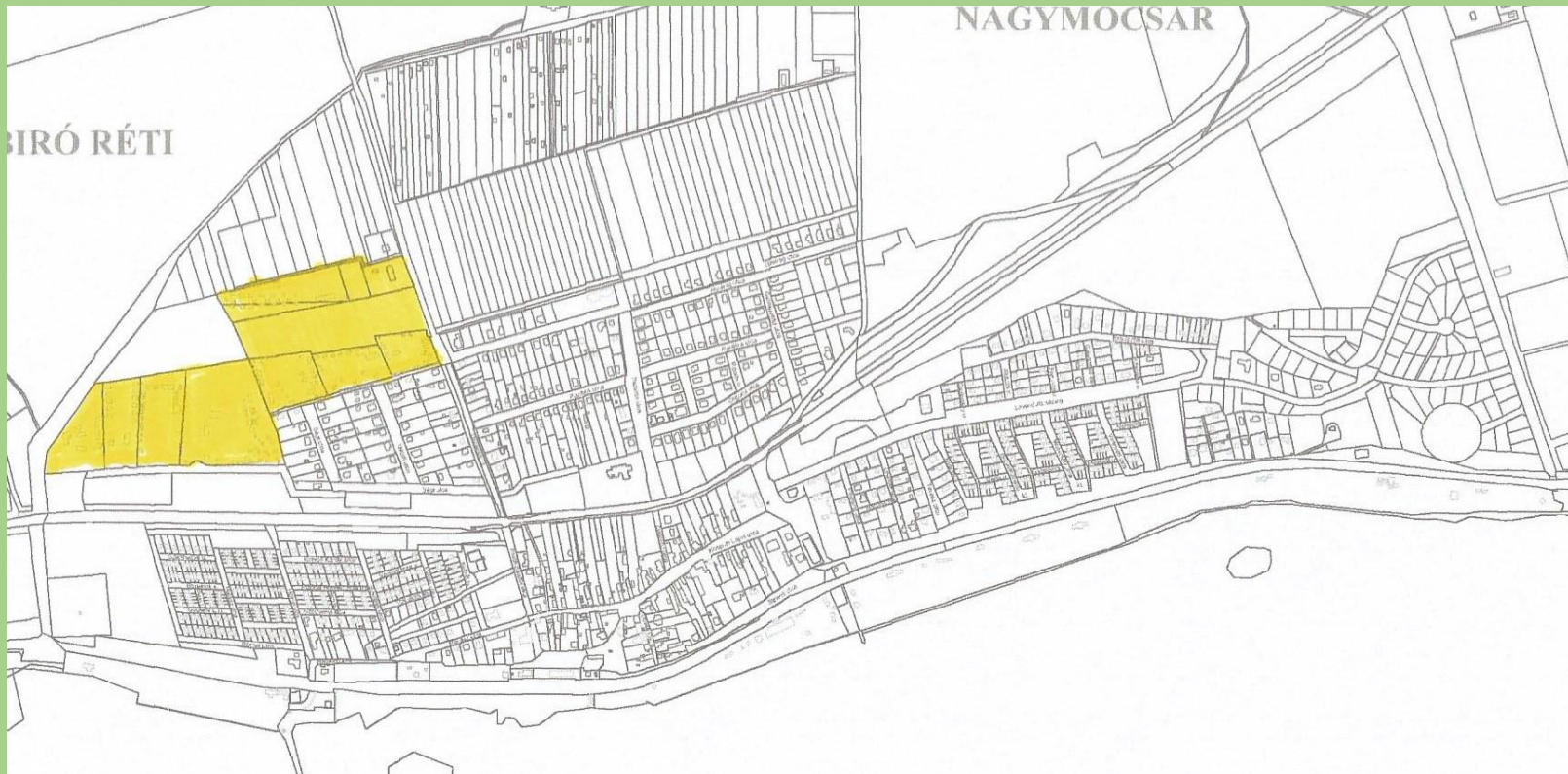
**Közterületek, közparkok:** A nyugati terület utcái között találunk keskenyebbeket és szélesebbeket. Az utcák minimális zöldfelülete a gyep, de nagy részük fásított is. Ezzel szemben a keleti üdülőtételep széles utcáival, nagy, kertes közparkjaival – melyek inkább kertek mint parkok - sokkal kellemesebb látványt nyújtanak. Nem rég készült el a területéhez tartozó, az orvosi rendelő melletti nagy zöldterületen kialakított pihenő –és szabadidő park, mely nagyon szép színtartója lett a környezetének.



**Hirdető táblák,  
reklámok:**  
Szerencsére  
egyik területen  
sem jellemző.



#### 4.4 A Táborok területe / Úttörő utca és Sági utca északi oldala/



**A terület:** A Dörgicsei úttól nyugatra eső területen, az Ifjúság és a Sági utca szomszédságában nyolc nagy táborterület helyezkedik el. A táborok klasszikus kisházazás szállásépületeket tartalmaznak.

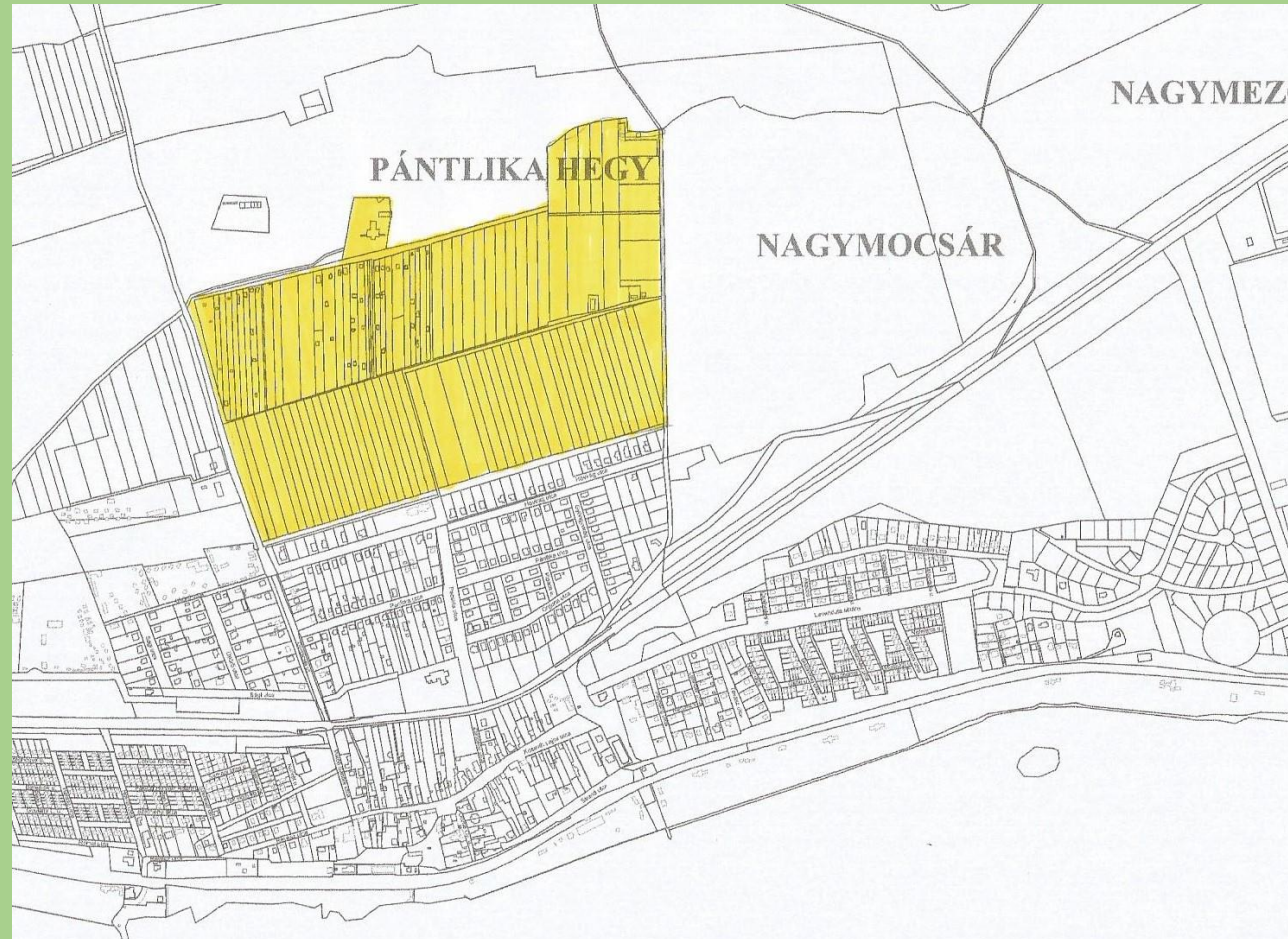
**A telkek:** Nagyméretűek, kis beépítettséggel.

**Az utcai kerítések:** beton oszlopok között drótkerítés van.

Minden képen figyelemre méltó a terület, a táborok esetleges korszerűsítéséhez átalakításához szükséges az iránymutatás a kézikönyv második részében.

## 4.5 Kültérületi részek

### 4.5.1 A Pántlika-kastély és környezete





**A terület:** A Pántlika – kastély alatt, a belterület határáig, valamint nyugatról a Dörgicsei úttal határolt egykor zártkerti területéről van szó. Azért határoltuk le, mint önálló területet, mert megjelenése igen csak meghatározza – és nem előnyére – a település területét.

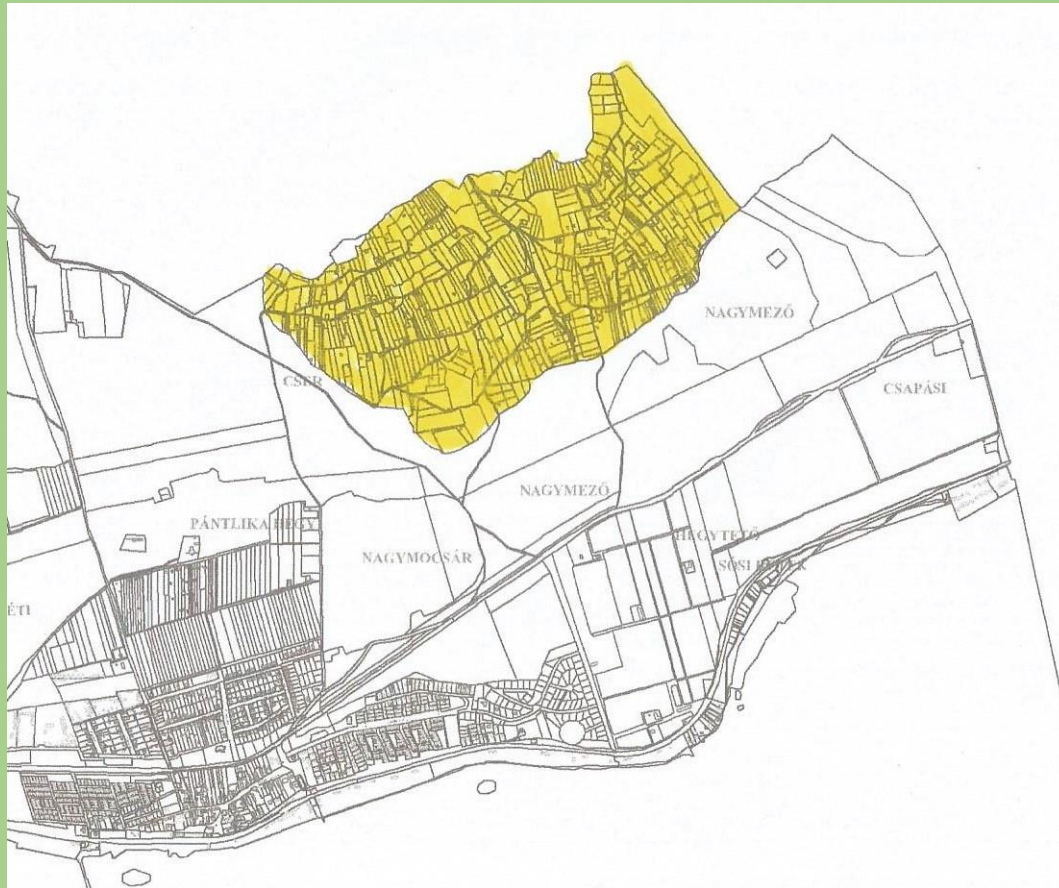
**A telek:** Az itt lévő nagyszámú szalagtelken, - pántlika szélességű, és hosszúságú telken - több apró, gazdasági épületnek épült, de nyaralónak használt „épület” található. Egyrésztük legálisan, de nagyobb részük nem legálisan épült, az elmúlt ~50 év alatt.

**A telek beépítés és az épületek elhelyezése:** A telkek tulajdoni viszonya miatt, egy területen olykor 3-4 épületet is elhelyeztek. Az épületek telepítése felrúg minden építési szabályt. Van itt faház, téglából épült vakolt felülettel kialakított, magastetőű épület, és nagyon sok igénytelen elhagyott bungaló.

**A kerítések:** Itt-ott fellelhető, a beton oszlopok közzé feszített, vagy a kis elemes lábazattal vasoszlopokkal készült dróthálós kerítés.

**Értékek:** Épített értékről nem beszélhetünk, de a Kastély, mint műemlék, esztétikusabb környezetet kívánna.

#### 4.5.2 A szőlőhegy területe / Les-hegy, Fenyő-hegy /



**A telek:** A telkek mérete különböző, de jellemzően a hegyi utakra hossz tengellyel merőlegesek.

**A terület:** Akali egykori zártkerti területe ez, melynek gyönyörű kilátása páratlan a környéken. Sokan ezért is vesznek itt ingatlant. Az országos szőlőkataszter része, így gazdasági épületet építeni csak szőlőművelés esetén lehet. A terület művelése régi időkre vezethető vissza, mint ahogy az örökségi fejezetként már bemutattuk. Szerencsére jó néhány még ma is használatba lévő műemléki pince-présház található szétszórva, így bár merre tekintünk egy gyönyörű hófehér épület fel-fel villan a zöld tájban.

A legcsodálatosabb látvány a tavaszi mandulavirágzás, mikor virágba és mandulavirág illatfelhőbe borul a táj. Ősszel aztán elcsendesedik a vidék, és érett szőlő illata lengi be a tájat.





**A telek beépítés és az épületek elhelyezése:** A telkeken egy épületet helyeztek el, általában az úthoz közel. A téglalap alapterületű kialakítás oromfalas, nyeregtetővel, lejtő oldalon Balatonra nyíló pince bejárattal. A pincszinten az előkészítőbe léphetünk, ahonnan pár lépcsőfokon jutunk le a boltozott, kőből rakott pincetérbe. Az előkészítő és a pince között testes kétszárnyú pinceajtó található. A földszintre külső lépcsőn vagy - a terepszint változásból adódóan – közvetlenül a kertből juthatunk. Ott az előtérben általában konyha volt, innen nyílt a Balatonfelé a pihenőszoba két kis ablakkal. A földem boltozott, vagy síkfödém.

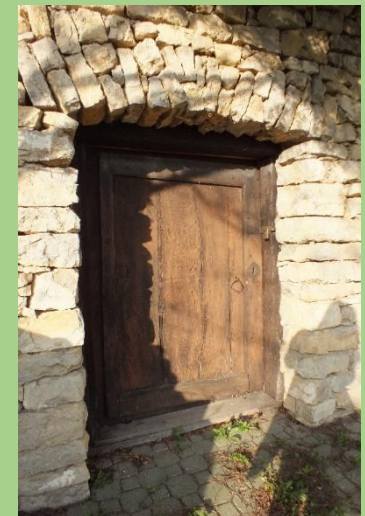


**Épület részletek:** Még az épületek oldal és hátsó homlokzat durva, höbörccsös vakolattal készült, a nyílások pedig sima kerettel, addig a Balatoni homlokzat oromfala díszítésben gazdag. Díszített az oromszegély, a födém síkjában és a falszéleken mintázott vakolatsáv található. Az ablakok körül széles vakolatkeret felett növényfonat minta jellemző. Az oromzaton egy vagy két kisméretű padlásszellőzőablak. A készítés, vagy a felújítás dátumát az oromfal közepén helyezték el, díszes keretben.

- **Ajtók, ablakok**



- Kémények





## Védelemre érdemes szőlőhegyi épületek

- Pince-présház, Fenyő-hegy 836/2. hrsz

Értékőrző módon helyreállított, ízléses anyaghasználattal épített iszlinges pince. Közel eredeti formája, határozott kiállítású kéménye, díszes kéményfeje révén rendkívül értékes tájalkotó elem. Az ajtó szemöldökfáján „Készült 1853 dik esztendőbe” felirat.



- Présház, Fenyő-hegy 830/2/a

A területre jellemző népi építészeti sajátosságokat hordozó, eredeti állapotában megmaradt, cseréppel fedett, pusztulófélben lévő kétszintes épület. Oromfalán foglal helyet a padlás nyílása, ahonnan az ajtó hiányzik. Nyílászárói díszes kialakításúak, zöld színűek.



- Présház, Fenyő-hegy 822/14. hrsz

Kétszintes présház, melynek arányai szívet melengetőek, tájba simuló képe példaértékű lehetne az új építetők számára. Egyszárnyú bejáratát oldalt találjuk, szobácskájának ablaka és vakablaka is szolidabb kivitelű vakolatdíszekkel gazdagított.





- **Présház, Les-hegy 1059.hrsz**

Jellegzetes, Balaton-felvidéki stílusú, T alaprajzú épület, egyszerű és nagyszerű kivitelben, nádtetővel és szép kéményfejezettel. Eredeti belsőben szabadkémény van, melyen vésett évszámot találunk. Szobájában eredeti zöld szemeskályha áll. Kivételes régiségértékkel rendelkező, eredeti állapotában megtartott épület.



- **Présház, Les-hegy 1037/5. hrsz**

Értékőrző módon megújított, cserépfedésű, kétosztatú épület.

- Présház, Les-hegy 1125/1. hrsz

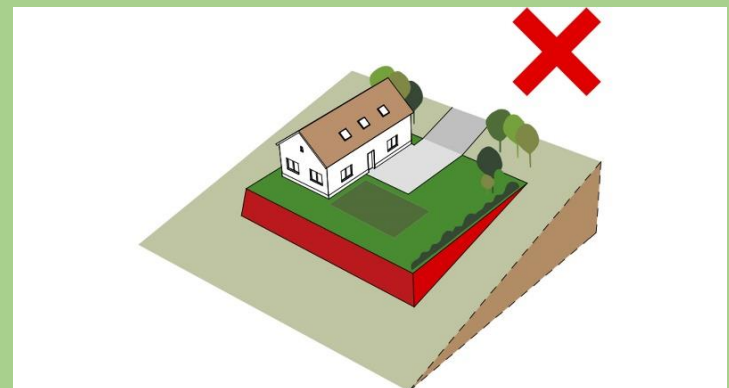
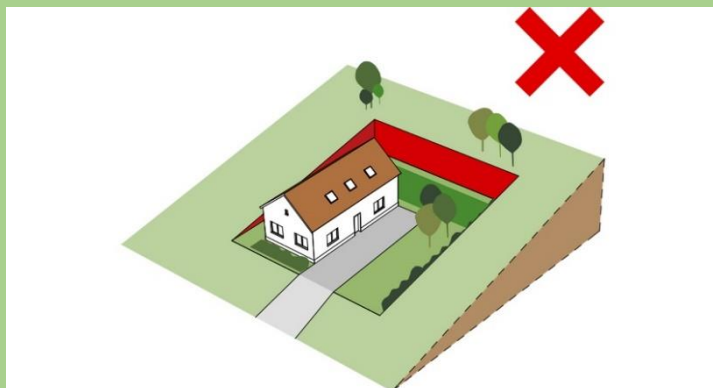
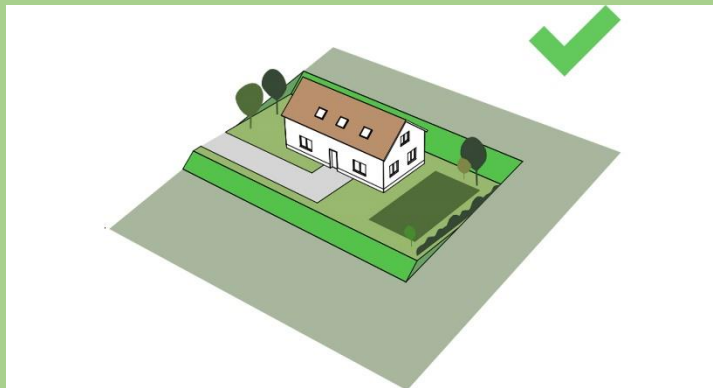


A területre jellemző népi építészeti formákat tükröző, közel eredeti állapotában megmaradt, nyeregtetős, cseréppel fedett, háromosztatú épület. Arányai, hagyományos külseje idillikus hangulatot kölcsönöz annak ellenére, hogy állapota romlik. Elülső homlokzatán egy kis ablak, oromfalán szellőzőnyílás és felirati tábla foglal helyet, OS 1882 felirattal. Csipkefalas, nyílászárói díszesek. Az egykori „igazi” szőlőhegyi hangulat egyik utolsó hírmondója.

## 5. A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások :

### 5.1 A település teljes belterületére – lakó és üdülőterületre vonatkozó általános ajánlások:

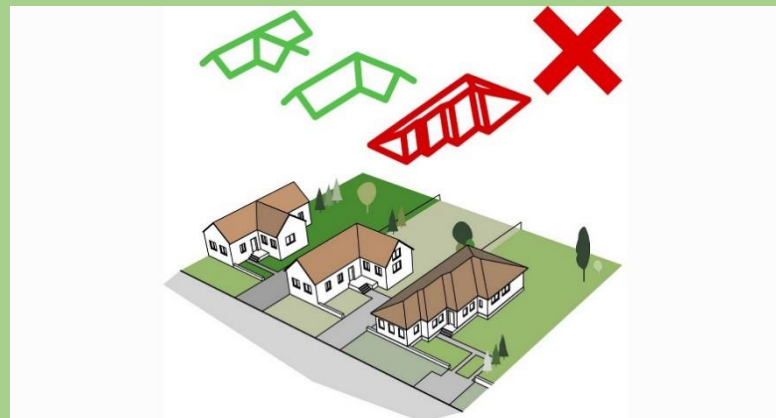
- **Terepalakítás:** Mivel a belterületi részen nem jellemző nagyobb domborzati változás, indokolatlanul nagy feltöltésre, és bevágásra nincsen szükség.



- **Épületek tetőhajlásszöge:** lakóházas területen 35-40°-os, üdülőterületen 28-40° (megengedhető az épület alapterületének 40%-án lapostető is, amennyiben illeszkedik a környezetéhez)



- **Épületek tetőformája, héjazat anyaga:** általában nyeregtető, összetett nyeregtető, kontytető (környezetehz illeszkedő)



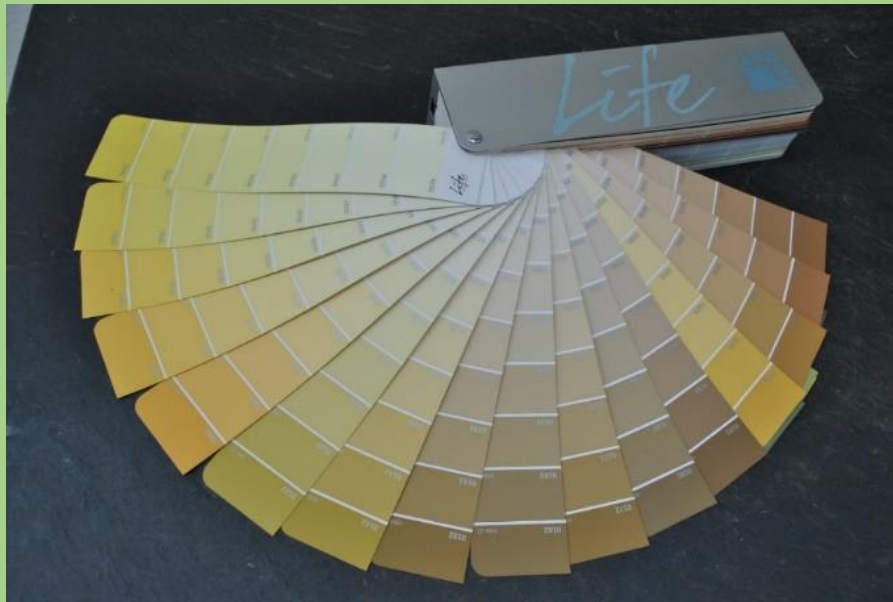
A tetőfedés anyaga kerámia, vagy betoncserép legyen. A bitumenes zsindey megjelenése és látványa nem előnyös a településkép szempontjából, és tájidegen is. Aránylag kevés számú épület van fedve régi szürke szabványpalával. Ha ezeket lecseréljük, és a tetőszerkezet

nem alkalmas a cserép súlyának fogadására, alkalmazunk olyan cserepes lemezt, melynek felülete, és megjelenése hasonlít a cseréppel fedett tetőkhöz. A héjazat színeként vörös, és vöröses barna árnyalatokat válasszunk.



• **Épületek színezése:** A színekártya segítségével megpróbáltuk érzékelteni, azokat a színtartományokat, melyek használatát javasoljuk a településen. Minden képpen világos pasztel – sárgás, okker, barnás, zöld, szürke – színeket és ezek világos árnyalatait használjunk a homlokzatok színezésére. A sötétebb árnyalatok és színek a homlokzati dekoráció színe legyen.

Kerüljük a vörös, kék, lila színeket és árnyalataikat!





- **Kertek, a porta rendezettsége:**

Mi is a „rendezett porta”? Nem fogalmaznánk meg szabályokat, inkább jó példákkal élve határozzuk meg a „rendezett porta” fogalmát!

Szerencsére szép számmal találunk rendezett, ápolott portát a községben.

Egyértelmű, hogy az állandóan „használt” udvar nem lehet parkosított. A minden napi élet nyoma meglátszik egy udvaron.

De fontos a használatnak látszani? Próbáljuk egy terület részre koncentrálni, az udvarunk gazdasági részét. Ne érjen az, a kert hátsó részétől a nagykapuig.

Legyen az előkert, és az épület környezete ápolt, szemnek tetsző. Lehetőség szerint tájhonos növényeket ültessünk kertünkbe! Pl.: A gondozott, ápolt ház és udvar kellemes látványt nyújt nem csak az utcán sétálóknak, de az ingatlan tulajdonosának is.







- **Utcák, Közterek, közparkok, közkertek**

Megállapíthatjuk, hogy Akali utcái, parkjai szépek, ápoltak rendezettek. Dicséret illeti ezért a települést. A zöldfelületek rendezésének szükségességén, itt, inkább a karbantartást, mint a kialakítást értjük.

A sok zöldnövény között jó lenne látni tarka növényágásokat is.

A járdák, burkolt felületek felújítása során kerüljük az aszfaltozást. Használjunk térburkoló elemeket.





- **Hirdető táblák, reklámok:**

A település területén szerencsére, kevés óriásplakátot, és kisebb reklámfelületet találunk. A jövőben sem lenne szerencsés a nagyfelületű fém anyagú hirdető és reklámtáblák kihelyezése.

Az ingatlanokra bejelentett gazdasági tevékenységeket hirdető tábla elhelyezhető a kerítésen, vagy az épület utcai homlokzatán. Nagysága max. 1 m<sup>2</sup>. A megállító táblák közterületre való kihelyezése továbbra is megengedett lehet.

Javaslatunk, az irányító táblák – utca és intézményhez vezető táblák – megtartását.

A turisták és az itt nyaralók tájékoztatása céljából, célszerű lenne a település, településképileg lehatárolt területeinek ismertetése kihelyezett tájékoztató táblákon, - a terület „bejárata” előtt. A tábla fa szerkezetű kb. 1,5m felületű tájékoztató tábla, melynek formáját egységesen kellene kialakítani úgy hogy valamennyi terület arculatához illeszkedjen.



## 5.2 Az Ó-falu területe – a történeti településrész /71-es főút, Balaton utca, Strand utca, Vasútállomás, Petőfi S. utca által körbezárt terület/



Az Ó-falu területe jelenleg is védett. A védettséget továbbra is fenn kell tartani. Védeni kell az utcahálózatot, a porták beépítésének módját. A területen több gondos épület felújítást, kerítésmegoldást találtunk. Ezeket bemutatva kívánunk irányt mutatni azoknak, akik még e munkák előtt állnak.

**Telepítés:** Az esetleges telekösszevonások ártanának a kialakult fésűs szerkezetnek, tehát ezt ne tegyék.

**Épületek magassága, tetőforma:** Fontos a kialakult földszint + tetőteres rendszer megtartása, csak úgy mint az utcára merőleges tengelyű tetőidom, és az utcai oromfal. A kontytető idegen lenne ebben a környezetben, az új házak építésénél ne alkalmazzuk. Ez alól kivétel az utcában az a két polgári ház, melynek hossz tengelye az utcával párhuzamos. Itt a kontyolt forma a kialakult, ezeket a tetőket ebben a formában szabad csak felújítani.

**Tetőfedés, héjazat:** a terület történelmileg kialakult fedése a nád. Ezeket ha mód és lehetőség van rá, meg kell tartani. A nádazás helyett használjunk vörös, vagy vöröses barna egyszínű kerámia cserepet.

**Nyílászárók:** Fa szerkezetű nyílászárókat használjunk. Ezek az épületeken, és a környezetben rendkívül zavarólag hatna a műanyag ablak, ajtó.



### Homlokzatképzés, anyaghasználat

A homlokzatok felülete kőporos vakolat, vagy simított vakolat. Felülete festett. Első sorban a hagyományosan használt fehér színt használjuk, melyet díszíthetünk szürke árnyalatokkal. Ritkán fellelhető az ún.: barokk sárga árnyalat, esetlegesen, ha az épület tömegét összhangját nem zavarja, alkalmazhatjuk.





**Kerítések:** a kőből rakott kerítésnek hagyománya van a területen, így ennek megtartását javasoljuk a jövőben is. Elfogadható még a falazott vakolt felület is. A Kapuk készülhetnek áttörten vagy tömören. Valamennyire van követendő példa a területen. Itt is bemutatunk néhány követendő példát.







### **Közterületek, közterek**

Mint már említettük, a terület zöldfelületekben igen gazdag. Nyáron, mikor a turistaforgalom igen nagy zavaró, hogy nem lászik a településrész utcaképe. Ezért javasoljuk a fák, sövények tömegének rendbetételét kevéske ritkítással. Így az épületek is érvényesülnének.

Szintén rendezésre szorulna, a templomok előtti tér mintájára az egykori falukút területe is.

Burkolatként használjunk bátran, nagyobb felületen is térkövet!







### 5.3 A felső falurész / A 71-es főút feletti településrész, melyet nyugaton a táborok területe, keleten és északon pedig a külterület határol /



A 71-es út feletti új települési terület tulajdon képen kialakult, beépült. Új épületek építésére alkalmas üres telek már csak a keleti utcavégeken található, kb. 2-3 db. Ebből kifolyólag a meglévő, az ötvenes-hatvanas évekből megmaradt épületek átépítése, vagy bontása utáni új építések várhatók, valamint a meglévő épületek, ingatlanok esztétikai alakítása. /homlokzatképzések, kerítés átépítések/

**Telepítés:** új épületek telepítésénél figyelembe kell venni a meglévő épületek elhelyezését, előkert mélységét. Az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

**Terepalakítás:** Nagymérvű – 1m feletti - terepalakítást végezni nem szabad.

**Az épületmagasság** megállapításánál a fejezet elején, a belterületre vonatkozó általános javaslatokat kell figyelembe venni.

**Ajtók, ablakok:** A területen fa és műanyag nyílászárók egyaránt beépíthetők.

**Kerítések:** A területen több esztétikus, az arculatba illeszkedő kerítésmegoldást találtunk. kerüljük az ipari kerítésformák megjelenését.

#### **Közterület**

A meglévő közterület – utcák – zöldfelülete rendezett. Továbbfejlesztésére javasoljuk a virágos szigeteket.



#### 5.4 Az üdülőterületek / A Csordás-kúti, Nyugati üdülő telep; A Levendulás, Keleti üdülő telep /



A telepeken a 3-4-5 egységből álló lapostetős nyaralóépület tömbök kialakultak az elmúlt évtizedek során. Fejlesztésüknek, korszerűsítésüknek komoly akadályt szab ez az összeépülés, ugyan is csak tömbben képzelhető el felújításuk is. Indokolja ezt statikai rendszerük, és az egységes megjelenés jogos igénye. Célszerű lenne a nyaralóegységek együttes, homlokzati felújítása. Az épületek lapostetős földszintes tömege megtartandó, ezáltal magasságuk is. Homlokzati felületképzésüknél ajánljuk a vakolt festett felületeket, faburkolat a homlokzat 40%-án megjelenhet. Az előtetők anyagát és formáját célszerűen legalább



homlokzati egységenként azonosan kellene kialakítani. Sokat emelne a terület utcaképin, ha legalább a kerítések lennének egyformák egy-egy telektömb előtt.

**Kertek, a porta rendezettsége:**

Sajnos a kis telekterületek miatt a családok élete az előkertben, illetve az utcai teraszon zajlik. Ez sokszor magával hozza a rendezetlenséget is. Erre kellene a tulajdonosoknak több figyelmet fordítani. Ne használják az előkertet raktározásra, a lomok tárolására. Vegyék figyelembe, hogy a település arculatát ezzel nagy mértékben rontják.

**Kerítések:** Ahány ház, annyi fajta kerítés – mondhatnánk. Az előzőekben már említettük a tömbönkénti kerítés építését.

Kialakítása, megjelenése: lábazattal vagy anélkül, pillérrel, vagy pillér nélkül, kőből, vakolva, fából, sövényből mind elfogadható, csak az utcában harmonikus egység alakuljon ki. A bontott téglából, fugázottan épített kerítés idegen a terület építési stílusától.





### **Közterület, utcák**

Elmondható, hogy mind a két üdülőtelep kiterjedt közterületi zöldfelülettel rendelkezik. Azonban a felületek, további növényültetéssel még szebbé tehetők lennének. A keleti üdülőtelep keretes beépítéséből adódó belső zöldterületek rendezésébe, a nyaralótulajdonosok is bekapcsolódhatnak, hiszen úgy tűnik ők használják, hasznosítják. /Gyümölcsfa telepítések. /

Javasoljuk a közösségi pihenőterületek kialakítását, melyet a használó üdültulajdonosok hoznának létre, ezáltal gondozottá válhatna a közterület, mindenki megalégedésére.

## **5.5 A táborok területe**

Az előző fejezetben jeleztük, hogy a táborok területére vonatkozóan, a jövőbeni felújításra, beépítésére vonatkozóan ajánlást adunk. Mivel a kézikönyv célja a településkép és településarculat fejlesztésének elősegítése, ajánlásunk kizárólag ezekre a szempontokra vonatkozik. A tervezés, terveztetés folyamán az alábbiak figyelembe vételét tartjuk szem előtt.

- ha új épületet építünk, a szabadonálló beépítés követendő
- a meglévő telekformák megőrzendők, a telkek tovább osztása nem célszerű
- az előkert mélysége 10m legyen
- a közterülethez legközelebb eső épület/ek jellemző tetőidoma legyen merőleges legyen az utca vonalára, így a falusias jelleg megtartható
- az épületek magastetővel készüljenek
- tetőfedő anyaga is illeszkedjen a településen elterjedt cserépfedéshez, ne alkalmazzunk tájidegen héjazati anyagot, így pl. bitumenes zsindelyt
- törekedjünk arra, hogy a meglévő épületek felújítása során, a főépület körüli kisebb, szállás jellegű épületek kialakítása, tömegképzése,

- 
- anyaghasználata illeszkedjen a főépület építészeti megoldásához.
  - az épületek homlokzata elsősorban vakolattal készüljön, de kis mértékben a fa burkolat sem zavaró hatású. Ne használjunk a homlokzaton burkolólapokból készült burkolatot

#### **Kerítés:**

A közterület felőli kerítések a környezetben megjelenő formákhoz illesztendőek. Az előregyártott fémpálcás, vagy betonelemből készült, vakolt szerkezet is megjelenhet, természetesen nem célszerű ezeket – a betonelemeseknél főleg - hosszú zárt falakként kialakítani. A hosszú egyhangú részeket törjük meg zöld sövényvel.

#### **Külterületi részek**



#### **5.6 A település teljes külterületére vonatkozó általános ajánlások:**

Ahol épületek létesítését a helyi szabályozás lehetővé teszi, ott úgy kell azokat megtervezni, hogy a tájidegen, tájat terhelő, uraló épületformák, ne jöjjenek létre. Ez a terület attól hogy a „gazdasági épületben” nyaralunk, még mezőgazdasági terület. Tartsuk tiszteletbe ezt az állapotot, és így a táji környezetet is. Ne létesítsünk park minőségű zöldterületet, idegen növénykultúrákkal. Telepítsünk itt,

honos gyümölcsfákat és egyéb kultúrnövényeket.

Tartsuk tiszteletbe a környező épített örökséget azzal, hogy környezetünkbe hozzájuk méltó épületeket hozunk létre, megtartva az építési hagyományokat, alapformákat. Ne terheljük a tájat idegen épületformákkal, vakolatlan hatalmas támfalakkal és beton felületekkel, - és főleg nem lakókocsokkal, bádoggal és fa sufnikkal. Törekedjünk itt is a rendezett területnek megfelelni!

### 5.6.1 A Pántlika-kastély és környezete

A kastély és a belterületi határ között két típusú mezőgazdasági terület található, mely egymástól térben és látványban is jól elkülöníthető. Közvetlen a kastély alatti mezőgazdasági tábla az egykori zártkerti terület, még alatta a belterülettel határos általános mezőgazdasági terület található.



Az egykori zártkerti terület sajnos nem a pozitív színfoltja a településnek, így róla fényképet nem is közlünk.

Fontos azonban a terület rendezése minden oldalról. A legnagyobb problémát az okozza, hogy az ingatlanok nagy része osztatlan közös tulajdoni forma, ezáltal rajtuk általában 3-4 építmény található. /Szándékosan nem neveztük épületnek./ Az építmények igen kis száma rendelkezik építési engedéllyel, a többi „bele-öregedett” a területbe. Meg kell keresni a terület és arculati rendezés formáját, a táj így nem maradhat!

Javasoljuk, hogy a rendezésig, ne lehessen semmilyen építési tevékenységet folytatni ezen a területen!

A rendezést követően, az épületek építéskor a hegyoldal hagyományos épületkialakítását kell figyelembe venni, tömegben, magasságban, tetőformában, héjazatban, felületképzésben egyaránt.

Az általános mezőgazdasági területrészen nincsenek épületek, és kedvező folyamat indult el a művelés új ágával. Egyre nagyobb területen jelennek meg az új mandulafások. Ez örömteli változás az előző legelő, gyepes, ritkán szőlős területhez képest.

A terület művelése - természetes igényként- magával hozza az építés igényét is. Nem várható el úgy gondoljuk sem a párszáz, sem a több ezer m<sup>2</sup> művelése, a termés tárolása úgy, hogy a hozzávalókat folyamatosan utaztatni kell. Ha ezt tesszük, egy idő után megjelennek a „bungik”, a lakókocsik és minden nem odavaló, de tárolásra igénybe vehető objektumok. / Régen is így volt ez a balatoni hegyekben. A szőlőterületekhez pince-présház társult, és nem is kis méretben, nagyságban. Pont ezek az épületek maradtak ránk értéként. amiket most óvunk, védünk./

Meg kell állapítani azt az épületmennyiséget és nagyságot a területen, amely még nem hozza magával a táji látvány romlását.

Az új épületek kialakításában, formaviláguk megalkotásában iránymutatásként, figyelembe kell venni a területen ránk maradt épített örökséget.

## 5.6.2 A szőlőhegy területe

Jó példák:





A szőlőhegy átalakulása, mindig is fájó pontja volt, és ma is az az itt élőknek. A területek felaprózódása, az épület szám növekedését eredményezte, majd megindultak a szőlő kivágások, és velük párhuzamosan az épületek használati funkció változása.

Ez az élet – mondhatnánk, de a baj az étellel, illetve a táj felélésével van.

Jelenleg van egy kialakult, létrejött épített állapot. Hol jobb, hol rosszabb eredménnyel, melynek a látványával a jövőben kénytelenek vagyunk, leszünk együtt élni.

Amin változtatni lehet, és kellene, az elsősorban a szemlélet.

Mint már az általános részben is megfogalmaztuk, - az hogy átalakult a terület használata, a vidék még a mezőgazdasági kultúráé. Ne kívánjunk tőle kertvárosi komfortot. Éljük a környezetnek és tájnak megfelelően.

A változás iránya a telkek összevonásából adódóan pozitív. Ez azzal fog járni, hogy eltűnnek a XX. század végének épület termékei, a faházak, „25m<sup>2</sup>-es korszak” kézzelfogható emlékei.

De! Nem megengedhető, hogy az „építészeti divat” betegye a lábát a területre.

Ragaszkodnunk kell táj tiszteléséhez! Legyen a ház magasztos, legyen





rajta cserép, legyenek fából az ablakok, és ne használjunk üvegfalakat. A panorámát ne hozzuk be a térbe, nagy a kert ülünk ki egy szép nagy teraszra, és ott még a falak sem fogják a látványt kitakarni. Élvezzük a tájat, a tájban.



---

**IRODALOM:**

BALATONAKALI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYA

PÁL-MÜLLER JÓZSEF: BALATONAKALI TÖRTÉNETE