



01



02



- 01 A földszinti lakásokhoz kis kertszakaszt is csatoltak, amelyet alacsony sövényssorral választottak el a közös zöldfelülettől
- 02 Helyszínrajz: az első három ház hátat fordít a szomszédainak, a parkoló felé eső két tömb viszont a sétányhoz húzódik közelebb. A partvonalból kialakított öböl a SZOT-üdülő emléke, a parttal párhuzamosan telepített szolgáltatóházba szauna került
- 03 Borsay Attila tudatosan megy szembe azzal a trenddel, amely hatalmas, partra vetett bálnákként telepíti az apartmanházakat

03

A KÉSŐ MODERNTŐL A NEO-TÁRGYIASSÁGIG

TÁRSASVILLA-PARK | BALATONBOGLÁR

—Annyi adóssága van a hazai építészettörténet-írásnak, hogy nehéz lenne rangsorolni, mivel is lenne illendő első helyen foglalkozni. Tomay Tamás életműve? [i] Virág Csaba munkássága? – hogy a feldolgozásra váró hagyatékok közül csak a legnyilvánvalóbbakat említsem. De még mindig a tartozások között kell számon tartanunk Makovecz Imre 1969-ben elindított Mesteriskoláját, esetleg a „fiatal építész” rendszerváltás utáni kezdeményezéseit – hogy egy kevésbé nyilvánvaló témát is szóba hozzak. És rendkívül öröndetes lenne megkutatni azt a Tervező szakmérnök kurzust, amelyet Kapty Jenő szervezett 1995 és 2005 között az „Yblin” diplomázott hallgatói számára. A műhely leginkább egy szabadiskolához hasonlított. Inkább keretek jellemezték, semmint a porosz program, Kapty Jenő pedig nem stílust oktatott, hanem gondolkodni tanított. Attitűdöket és – Csontos Györgyi emléknapi előadása szerint – élet-mód-szereket akart átadni hallgatóinak. A kurzus célja az volt, hogy építész értelmiséget képezzen: az előadások során úgy foglalkoztak gazdasági és vállalkozási kérdésekkel is, hogy közben evidenciának tekintették azt, hogy nagy építész leginkább a kultúra csomópontjaiban szeret megszületni. Kapty ezért nem érdekelte az irány (értsd: stílus – a szerk.), az viszont igen, hogy a ház feszes legyen. Nem érdekelte a forma, az viszont igen, hogy mint eredmény strukturált legyen. Jól tetten érhető ez a feszesség Zsuffa Zsolt, Kalmár László, Herczeg László, Pető László, Pintér Tamás vagy Bódey Attila munkáiban. Ez az a feszesség, amely az organikus iskolán belül felismerhetővé teszi Kuli László házait is, különösen, ha a tízes években épült darabjaira gondolunk. És ez az a feszesség, amely

Author: Wesselényi-Garay, Andor
Affiliation: Óbudai Egyetem, OE
Title: FROM LATE MODERN TO NEO-OBJECTIVENESS
Citation: Metszet, Vol 16, No 2 (2025), pp 50-55,
DOI: 10.33268/Met.2025.2.7
<https://doi.org/10.33268/Met.2025.2.7>

Received: 19 Szeptember 2024

Accepted: 14 March 2025

Published: 23 April 2025

**TÁRSASVILLA-PARK APARTMENTS,
BALATONBOGLÁR, HUNGARY;
ARCHITECT: ATTILA BORSAY**

Developed as a conscious departure from oversized apartment complexes dominating the Balaton shoreline, by clients seeking quality and elegance akin to Borsay's earlier Balatonlelle project, dividing the 0.7-hectare former resort site into five villa volumes along a central axis, preserving mature trees and maximizing lake views. This approach prioritizes human scale and integration with the landscape, offering a contemporary interpretation of lakeside living and a counterpoint to prevailing development trends around Lake Balaton.



TÉMA: TÁRSASHÁZ

ÉPÍTÉSZ | ARCHITECT
Borsay Attila

FOTÓ | PHOTO
Bujnovszky Tamás

SZERZŐ | AUTHOR
Wesselényi-Garay Andor

közel hozza egymáshoz Borsay Attila (és Szokolyai Gábor) 2007-es yacht- és apartmanklubját Lellén a 2024-ben átadott társasvilla-parkjával Boglárán.

—A COVID-lezárások végén, 2021 májusában kereste fel a három megbízó Borsay Attilát egy balatoni ingatlanfejlesztés ötletével. A boglári villasoron fekvő 0,7 hektáros telek a vasút és a part között húzódik, rajta egykoron SZOT-üdülő állott. A tulajdonosok az akvizíciót követően az itt álló házakat elbontották, megőrizték viszont a vasút és a part között 165 méteren húzódó árnyas platánsort. Üzleti érdekeltségeik és az energiaszektorttal kapcsolatos megbízásaik okán a három tulajdonos folyamatosan járta a világot, így 2021-re már voltak benyomásaik a sikeresebb építkezésekről és az eleganciáról. Rendelkezésre álló tőkéjüket úgy akarták értelmesen befektetni, hogy közben azért egyikük sem tartotta magát ingatlanfejlesztőnek. Az építészhez a lellei apartmanegyüttesen keresztül jutottak, az ott látott minőséget és architektúrát tekintették itt

is mérvadónak, így Borsay Attila érthető elánnal vetette magát a munkába. Közel másfél év lezárás után számára is felüdülés volt a helyszínre járni, ötletelni és gondolkodni, de leginkább megbízóival beszélgetni.

—A program 2021 augusztusára forrt ki magát. Addig ugyanis bizonytalan volt, mit is kellene ide építeni. Szállodát? Apartmanházat? Kondomíniumot? A heti rendszerességgel tartott beszélgetések során tisztázódott, hogy a telek legjobban társasvilla-parkként tudna működni. Mielőtt azonban Borsay még egy vonalat is húzhatott volna, a megbízók eljuttattak hozzá egy táblázatot, amelyben összegyűjtötték az akkor nyilvánosan elérhető összes Balaton-parti apartmanházat. A listát azzal a megjegyzéssel küldték el Borsaynak, hogy ezek azok az épületek, amelyekhez még csak hasonlót sem szeretnének látni a telkükön.

—Ami az elmúlt húsz évben a Balaton mellett történt, az egyszerre tragédia és egyszerre érthető. Tragédia, hisz



- 04 A túlpárt és a víz látványa szervezi a központi sétányt: innen nyílnak a társasvillák bejáratai
- 05 A parkolóhoz közelebb fekvő két tömböt szűkebbre szabták annak érdekében, hogy nagyobb nyereséggel adhassák el a magasabb négyzetméterárú parti blokkokat
- 06 Külön tervezési szempont volt, hogy az összes lakás jól használható teraszt kapjon
- 07 A telepítésből adódó apró eltérések végül tizenkettő különböző alaprajzú lakást eredményeztek

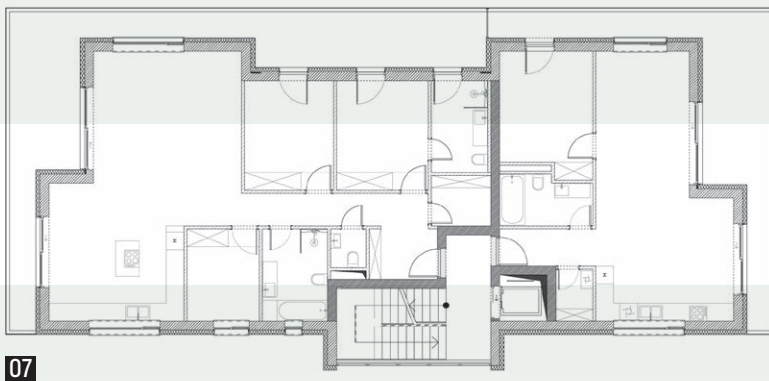
04

übergagyi házak, gigantikus bálnák nőttek a parton, amelyek felették a tó térfalát is. Olyan összefüggő települési táj alakult a Balaton körül, amelynek végén a tó már nem természeti jelenség, hanem medence egy város közepén. Érthető másfelől, ugyanis a magyar tenger több mint száz éve a nem-ott-lévő, az elveszett, a máshol-lévő szimbóluma. Nem valós hely a térben, hanem a legváltozatosabb álmok és mítoszok helyszíne. A köré épült tárgyalom ezért nem „építészet”, hanem vasba formált, betonba öntött vágyalakzat azokról a koronként változó elképzelésekről, amelyet a pihenéshez, a luxushoz, a szabadsághoz és a máshol-léthez kötünk. Ez az a kollektív mítosz, amely egymás mellé rendeli az Aranypart szállodáit és Füred fatornácos villáit, [2] a pártüdülőt és a Kádár-kori bungalót, a tájidegen Balalandot vagy a partra vetett luxushajót. Materiális vagy technológiai gazdagságon túl, nosztalgikus emlékidézeteiken innen: az elmúlt

száz év házai – szinte egytől egyig – a suttyóság szimbólumai. Enyhébben: díszletek és keretek ahhoz a jellegzetesen hazai viselkedéshez, amely a tó- és köztérhasználat, továbbá a szórakozás és a fogyasztás módozatait kíséri. Ezt nem akarták a megbízók, de építészüik sem a telken látni.

—Borsay Attila a nyár végére sikerrel győzte meg a tulajdonosokat arról, hogy hiba lenne a telek közepére egy anyahajó méretű házat építeni, ezért már az első vázlatok is öt tömegre bontott luxusvillaparkot rögzítettek. Bizonytalan volt azonban a luxus mibenléte, továbbá az, hogy ez megtérülhet-e Bogláron, amely azért nem bír olyan helyszíni adottságokkal, mint Füred, Tihany, netán Siófok vagy Aliga. Annak érdekében, hogy tisztázzák a fényűzés mibenlétét, Borsay Attila egy kétórás építészeti előadással illusztrálta, hogy a téri minőség, a nagyvonalú térkapcsolatok, az anyagok és a részletképzés együttese

01
03



definiálja ma a luxust. Előadásában David Chipperfieldtől, Renzo Pianótól hozott példákkal illusztrálta álláspontját. A prezentáció végén a megbízók úgy álltak fel, hogy „rendben Attila, ezt kérjük”.

—A tényleges tervezés ezután az előadás után kezdődött 2021 szeptember elején. Az öt tömeg egy telek közepi allé két oldalára került annak érdekében, hogy a belépés pillanatától semmi se blokkolja a víz látványát. Ennek következtében született egy park a benne álló villákkal, amelynek léptéke, mérete arányosnak és befogadhatónak tűnt a használók és a tágabb környezet irányából is. Borsay elképzelése az volt, hogy a házak a lépcsőházukkal néznek a sétányra, fő helyiségei, teraszai pedig a szomszédos telkek irányába nyílnak egy intimebb elrendezés érdekében. A szeptember végére kitisztult elképzelést asztalnyi méretű papírmaketten mutatta be. A megbízók beleszerettek az ekkor még egyforma

épületekbe, és a keretek tiszteletben tartásával szabad kezet adtak Borsaynak. Csakhogy tervezés közben kiderült, a nyugati szomszéd hatalmas apartmanházra kapott építési engedélyt, így a látványnak leginkább kitett házakat átfordították annak érdekében, hogy teraszaik a sétányra nézzenek.

—Az építménymagasság két és fél szintes elrendezést diktált, amit jól szemléltet a tetőszintre tett kilátólakás. A földszintre és az emeletre két-két lakás került, az öt blokkban összesen huszonöt egység épült. Szempont volt, hogy kikerüljék a tíz platánfát, nyolcat sikerült is megmenteni. Egy öreg volt, egy másik pedig sajnos útnban. Meglehet apróság, de Borsay számára kritikus volt, hogy a fogatolt elrendezésű lakások három homlokzattal legyenek átszellőztethetők, hogy mindenhol kényelmesen élhető terasz adjon lehetőséget a kinti-benti létezésre, életre.

02
04
05

06
07



—A 2021 szeptember végén indult finomhangolás első eleme tehát a tükrözésekkel járó alaprajzi struktúrát érintette, második eleme viszont már gazdasági természetű volt. Mivel a Balaton-parti lakásokat jóval drágábban lehet eladni, a telepítést úgy módosították, hogy nagyobbra szabták a part közelébe eső három épületet, miközben beszűkítették a parkolóra néző tömböket.

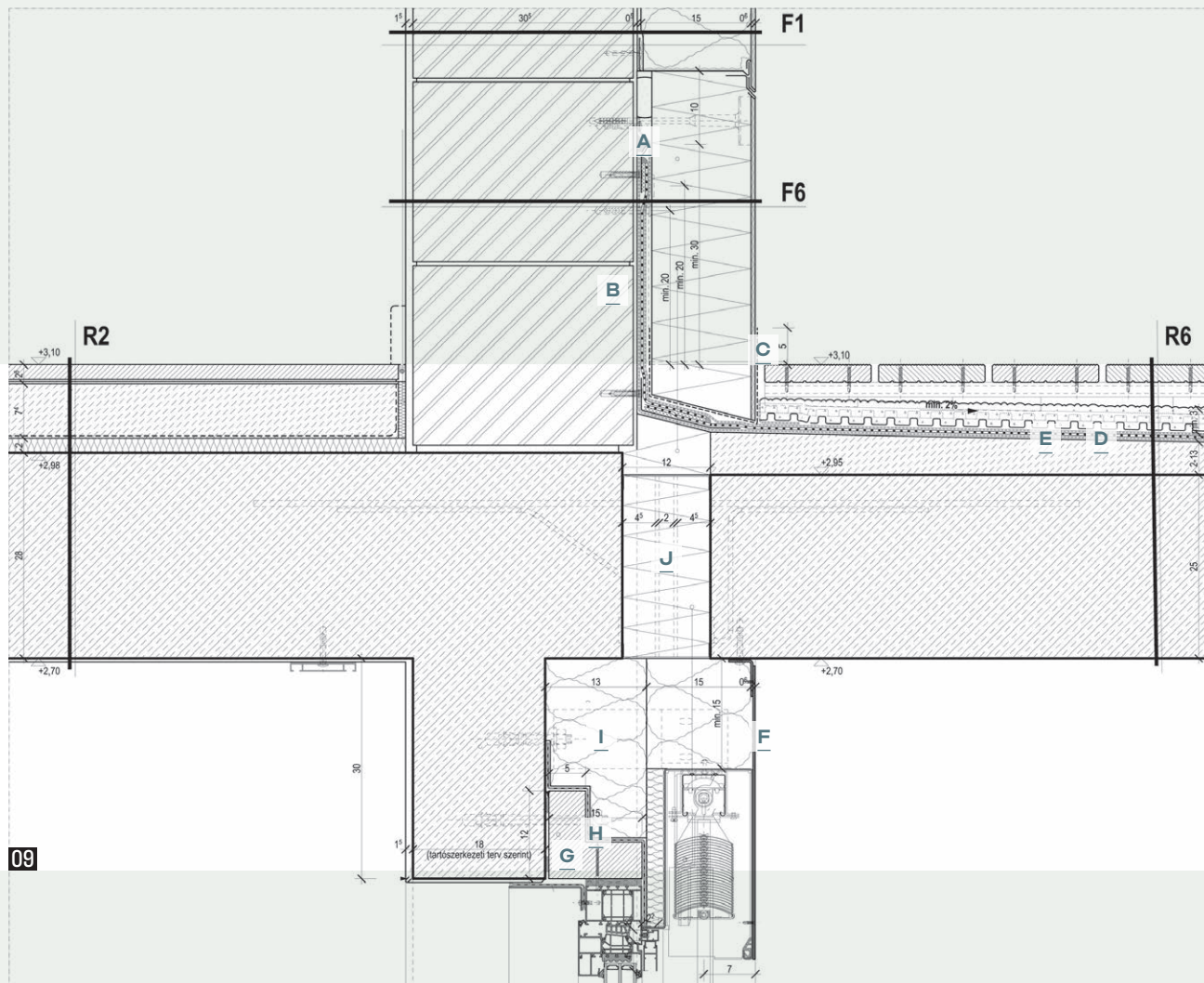
—A huszonöt egyformának szánt lakás helyett tizenkét különböző alaprajz készült, amelyek egyszerre követik a méretek és az irányok változásait. Mindez lazította az összképet is: némiképp könnyedebb, mozgalmasabb kompozíció született, arról nem is beszélve, hogy a luxusra értékesíteni kívánt lakásportfóliónak is jót tett a változatosság.

—2021 novemberére azonban elbizonytalanodtak a megbízók. Kétségeik támadtak azt illetően, hogy képesek lesznek az általuk elképzelt összegért értékesíteni a lakásokat. Hogy megnyugtassa őket, Borsay konzultációt szervezett egy ingatlanszakértővel, aki előzetesen végignézte a terveket is. A tanácsadó véleménye az volt, hogy építészeti értelemben megalapozottak a számítások, amelyhez annyit tett még hozzá, hogy Magyarországon az elmúlt tíz év során kialakult az a – rétegében jóllehet vékony, de mégiscsak létező – felső középosztály, amely nehezen talál magának olyan minőséget, amely nem fogható mondjuk a turai kastélyhoz, de megfeleltethető annak, amellyel külföldi utazásai során találkozott. A megbízók megnyugodtak, Borsaynak és az ingatlanosnak pedig igaza lett. A balatoni átlagos négyzetméterár duplájáért értékesítették a balatoni átlagnál kétszer nagyobb lakásokat – papírról.

—Mindennek gerincét a minőség jelentette. Borsay Attila arra kérte a belsőépítészettel foglalkozó Göde Andrást, hogy ezzel a szemmel is nézze az alaprajzokat.

Kivitelezéskor a német építésiügyi szabványokat tekintették mértékadónak úgy az anyagok, mint az eljárások tekintetében. Az eredeti tervek kőburkolatos házakat javasoltak, ennek árát azonban sokallták a megbízók. A ház végül bevakolódott: Borsay – mintegy a kő emlékeként – a H&M Schaulagerén látható burkolat színét javasolta olyan anyaggal, amely öntisztuló és taszítja a rovarokat és bogarakat. Hogy a színt ellenőrizhessék, az egyik tulajdonos személyesen utazott Bázélbe, a javaslatot pedig elfogadták.

—A kortárs magyar építészetben vannak bizonyos kerettörténetek. Ekként engedi magát olvasni Sugár Péter két borászata Tolcsván és bő évtizeddel később Tokajban. Egy formálási hagyomány kezdet- és végpontja a két ház. Határkövek, amelyek különösen a visszatekintő szemhatáron keretelnek sikeresen egy – domináns stilisztikai jegyekkel is leírható – korszakot. Hasonló keretes szerkezetnek látom Borsay Attila lellei [3] és balatonboglári apartmankomplexumait. Anélkül, hogy ítéletet mondanék a minőség képviselőjének szentelt formákról – vö. modern, késő modern, neo-tárgyiasság –, felmerülhet a kérdés, hogy hosszú távon mennyiben teherbíró ez az alakzat akkor, ha építészeti értelemben is keressük a balatoniság mibenlétét. Ehhez a beszélgetéshez itt Borsay Attila a minőséggel és a feszességgel fűzött újabb gondolatot egy olyan építészeti nyelvvel, amely tizen-sok év elteltével sem veszített érvényességéből, pontosabban: még mindig ugyanazt „jelenti”. E nyelvi hitelesség aranyfedezete pedig az a muníció, amelyet Borsay – megannyi pályatársával – a húsz évvel ezelőtti véget ért Kapykurzusokon gyűjtött. Mely kurzusokról jó lenne végre legalább egy hosszabb írást olvasni.



- 08 Noha „egyszerű” formákról van szó, a részletek jól tükrözik a gondosságot, amellyel a tervezési és kivitelezési munkákat végezték
- 09 Hőhídmeگزszakításos teraszcsomópont elektromosan vezérelhető zsaluzálással

- A** | Fóliabádog falszegély rögzítés
- B** | 1,5 mm vastag, poliészterszövet erősítéses flexibilis poliolefin szigetelés
- C** | Deszka burkolat rejtetten rögzítőklipszekkel és rozsdamentes acél csavarokkal alumínium zártszelvény párnafákhoz rögzítve
- D** | 3 cm vastag NZ2/5 bazaltzúzalék tűzvédelmi réteg
- E** | 2,5 cm hullámmagasságú műanyag felületszivárgó szigetelésvédelem
- F** | 2 mm vastag, a nyílászáró színére porszórt alumíniumlemez
- G** | Minősített ablakbeépítő keretrendszer hőszigetelő beépítő ékeleme
- H** | 0,75 mm vastag öntapadó, víz- és párazáró EPDM szigetelőfólia
- I** | MW-EN 13162-T3-WS-WL(P)-AF6-MU1 minősítésű ásványgyapot
- J** | Hőhídmeگزszakító - tartószerkezeti terv szerint

IRODALOM / REFERENCES

- [1] Wettstein, Domonkos: „Visszatérés a kezdetekhez – Tomay Tamás Balaton-parti építésze”, *Metszet*, Vol 12, No 2 (2021), pp 12-19, DOI: <oi.org/10.33268/Met.2021.2.1> [utolsó belépés: 2025-03-08].
- [2] Wettstein, Domonkos: „A kisvárosban rejlő kortárs karakter: Tömbrehabilitáció Balatonfüred ófalujaiban”, *Metszet*, Vol 15, No 2 (2024), pp 38-43, DOI: <10.33268/Met.2024.2.5> [utolsó belépés: 2025-03-08].
- [3] Haba, Péter: „Tóparti látomás: apartmantelep és jachtklub Balatonlellén, építészet: Borsay Attila, Szokolyai Gábor”, *Atrium*, Vol 12, No 6 (2007), pp 54-61.

MEGBÍZÓ: Planum Lignum Kft. | GENERÁLTERVEZŐ: Borsay Attila Építész-műterme Kft. | ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK: Bene Péter, Pabián Zsófia | STATIKUS TERVEZŐ: Pataki Bottyán, Messor mérnökiroda Kft. | ÉPÜLETGÉPÉSZ TERVEZŐ: Temesvári László, Inges Bence, Temesvári tervező Kft. | ÉPÜLETVILÁGOSÁGI TERVEZŐ: Sándor Dávid, S Design Electric Kft. | GYENGEÁRAMÚ TERVEZŐ: Kovács Péter, Inter-Ház Tech Kft. | ÉPÜLETSZERKEZETANI TERVEZŐ: Handa Péter, Stratus projekt Kft. | TŰZVÉDELMI TERVEZŐ: Székács András | BELSŐÉPÍTÉSZET: Göde András, Vass Orsolya, Kroki stúdió, | KERTTERV: Nádai Brigitta | ÖNTÖZÉSTERV: Antal Miklós, Hydrolight Kft. | AKADÁLYMENTES TERVEZŐ: Bischothka Noémi | LIFTTERVEZŐ: Makovsky Zsolt | AKUSZTIKA: Kotschy András | VILÁGÍTÁSTERVEZÉS: Tóthfalusi Emese, beLIGHT Kft. | TALAJMECHANIKA: Varga Tamás, GEOLínea Kft. | CPT VIZSGÁLAT: Lukász Károly, GEOTerra Kft. | ÚTTERVEZŐ: Rohrer Ádám, Közlekedés Kft. | FAVIZSGÁLATI SZAKÉRTŐ: Dr. Szabó Krisztina | KIVITELEZŐ: Peller János, Stílus kő Kft. | ÉPÍTÉSVEZETŐ: Bodor Gábor | MŰSZAKI ELLENŐR: Csuta Kálmán