TAPOLCA

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

2017

- egyeztetési változat -

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS
2. TAPOLCA BEMUTATÁSA
3. ÖRÖKSÉGÜNK
4. AJÁNLÁSOK – ÉPÍTÉSZETI MUTATÓ
5. AJÁNLÁSOK AZ ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEKEN
    BELVÁROS
    DÉLI VÁROSRÉSZ
    KERTVÁROS,
    KELETI VÁROSRÉSZ
    Y-HÁZAK TERÜLETE
    BARACKOS LAKÓPARK
    NYUGATI VÁROSRÉSZ
    DOBÓ LAKÓTELEP
    VOLT HONVÉDSÉGI TERÜLETEK
    DISZEL
    HEGYOLDALAK, SZŐLŐSKERTEK
    EGYÉB KÜLTERÜLETEK
6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: UTCÁK, TEREK, KÖZPARKOK, KÖZKERTEK KIALAKÍTÁSA
7. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK (AJTÓK, ABLAKOK, TORNÁCOK, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK, HOMLOKZATKÉPZÉS), KERÍTÉSEK, KERTEK, ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA
8. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK

1. BEVEZETÉS

Polgármesteri köszöntő

Az első benyomás nagyon fontos. Nemcsak akkor, amikor mi magunk mutatkozunk be, vagy megismerünk egy új embert. Akkor is, ha meglátogatunk egy olyan helyet, ahol előtte soha nem jártunk. A város, annak képe, arculata, hangulata, tisztasága marasztalhat, de örökre el is riaszthat. Természetesen nemcsak a hozzánk látogatók miatt fontos, hogy mit sugall, mit mutat magából Tapolca, de az itt élők szempontjából éppen ugyanúgy.

Hány és hány ember alakította ennek a városnak a mindennapjait az alapítása óta eltelt sok szász év alatt? Rómaiak használták a feltörő meleg vizet, és malmot hajtottak vele. Longobárdok lakták, középkorban királyi birtok volt, ahol jobbágyok művelték a földet, hajdúk védték a rendet. A mezőváros borászai messze vitték a tanúhegyeken termelt kiváló borok hírét vasúton és lovaskocsikon. Borkereskedők és iparosok, vasutasok, majd a bányászok és katonák határozták meg az élet folyását Tapolcán. Valamennyien nyomot hagytak maguk után. Épületek, egész városrészek mutatják ma is, kik és hogyan éltek koruk Tapolcáján. Igyekszünk mi is nyomot hagyni, ugyanakkor megőrizni mindazt, amit elődeink ránk hagytak. Erre hivatott, ezért született ez az arculati kézikönyv is.

Dobó Zoltán Polgármester

2. TAPOLCA BEMUTATÁSA

Tapolca város a Balaton északi partjától 10 km-re, Veszprém megye nyugati szélén, a megyehatár közelében helyezkedik el, ám korábban Zala megyéhez tartozott a Balaton-felvidék nagyobb részével együtt. Tapolca lassú, fokozatos fejlődésének köszönhetően máig is megőrizte történelmi hangulatát, kisvárosi léptékét, az 1200-as években a több út találkozásánál kialakult egykori mezőváros ma is jellegzetesen kisvárosias képet mutat.
A belterület déli szélén halad a 77. sz. főút, amely a város megközelítését biztosítja Veszprém felől és a Balaton felől a 84. sz. úttól.
A város fő tengelye a kelet-nyugati irányú Deák Ferenc utca és a Fő tér vonala, tőle északra nagyjából párhuzamosan az Ady Endre út helyezkedik el. A város területe északról dél felé lejt, a természetes adottságokra épített, városszerkezete jól áttekinthető. A város előnyös helyzetben van, mivel közúton több irányból is jól megközelíthető, a város fő tengelyének két végén csatlakoznak ezek a nagyjából sugárirányú utak egymáshoz.
A Belváros a Deák Ferenc utca és a Fő tér vonala mellett helyezkedik el, ahol jellemzően zártsorú beépítésű, főleg 2-3 szintes, nagyrészt magastetős, kisebbrészt lapostetős épületek állnak a fő tengely mellett, ezek mögött pedig zártsorú, néhány helyen pedig többszintes telepszerű beépítés található.
Az 1960-as években lezajlott bontások után a kissé tölcsér alakú, nagyrészt védelem alatt álló, főleg XIX. századi épületek által közrezárt Fő tér (régen vásártér) mindkét végét újabb épülettömeg zárja le (Belvárosi Irodaház, OTP-épülete). A Belváros területe jelenleg is az intézmények, kereskedelem és szolgáltatások fő helyszíne. A Fő tértől délre a Batsányi János és Arany János utcák közötti tulajdonképpeni tömbbelsőben található a város legszebb területe, a Malomtó, mely kiegészülve az ettől délre található Alsó-tó körüli területekkel, a város legattraktívabb idegenforgalmi látványossága lett, mely évente sok turistát vonz a városba a 2 tó és a Tapolca-patak körüli sétányokkal, parkokkal. Rendkívül értékes és érdekes a településszerkezet észak-déli szivárgó rendszere is a kapuátjárók alatti gyalogos sikátorokkal és tömbbelsőkkel.
A központi várostest délnyugati része az úgynevezett régi Tapolca, a Deák Ferenc utca és Fő tér vonala és a 77. sz. út közötti területen. A terület a fő tengelyen kívül a város legrégebben beépült halmaztelepülés jellegű része, mely keskeny utcák mentén organikusan nőtt városrész, jellemzően utcavonalon elhelyezkedő, nagyrészt földszintes, fésűs beépítéssel, a kisméretű telkeken kisebb-nagyobb lakóházakkal.
A Belvárostól északra, keletre és nyugatra már később beépült területek találhatók, főleg észak-déli irányú lakóutcákkal, részben itt is kisvárosias, földszintes, zártsorú, részben pedig kertvárosias, néhol magasabb beépítéssel, és az ezek közé ékelődő telepszerű beépítésekkel, melyek közül legjellemzőbb az Y-házak területe, mely a város leginkább nagyvárosias jellegű területe lett és távolról is látható a város felé érkezve. A városból sugárirányban kivezető utak mentén, illetve az azok által közrezárt területeken az elmúlt évtizedekben kialakult új építésű családi házak és többszintes társasházak is előfordulnak, ezek közül legjelentősebb a város keleti szélén elhelyezkedő Barackos-lakópark területe.

A város beépített területeihez tartozik még egy korábbi község, Tapolca-Diszel területe is, mely a 77. sz. út mentén, a város keleti szélén található, különálló falusias beépítésű, halmazos szerkezetű településrész, jellemzően lakóterületekkel.
Jelentős terület még a városban a volt a honvédségi terület a város nyugati részén, melyhez a laktanya területe és a Dobó István lakótelep is tartozik.
Tapolca gazdasági hasznosítású területei főleg a város nyugati részén, a Tapolca-Ukk-Celldömölk vasútvonal mentén találhatóak, nagyobb kereskedelmi-szolgáltató területe pedig a város dél-keleti szélén helyezkedik el.
A város kiterjedt külterületekkel rendelkezik, amelyek a Tapolcai–medence tájképileg igen attraktív központi részéhez tartoznak. A medence közepén fekvő központi belterület - a város történeti településközpontja és az azt körülvevő ráfűződött településrészek -, és a medence peremén sorakozó vulkanikus tanúhegyek közti külterület szelíden hullámzó karsztvidék. Itt a termőréteg vastagsága jellemzően csekély, több helyen előbukkan a karsztos alapkőzet. A növényi borítottságon belül magas a száraz sziklagyepek aránya, alacsony az erdősültség. A medencére tájképi szempontból jellemzőek a nagy, nyílt, átlátható terek. A medence peremén felhajló hegylábi területek karaktere ettől eltérő, a fás növényzet dominanciája miatt. Itt nemcsak az erdők, hanem a település szőlőültetvényei, zártkertjei is megjelennek. A medence központi része felé lejtő különböző kitettségű hegyoldalak egyedülállóan megragadó tájképi keretbe foglalják a város központi belterületét és a közigazgatásilag a városhoz tartozó Diszel falusias települési környezetét. A Tapolcai-medence a tájképi értékekben gazdag Balatonfelvidék egyedi és egyik legszebb látványt nyújtó gyöngyszeme. Nem véletlenül kiemelkedően magas Tapolcán a táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi szempontból védett területek kiterjedése és aránya.
A Tapolcai medencét keleti irányból szegélyező tanúhegyek látványa a belterület magaspontjáról:

3. ÖRÖKSÉGÜNK

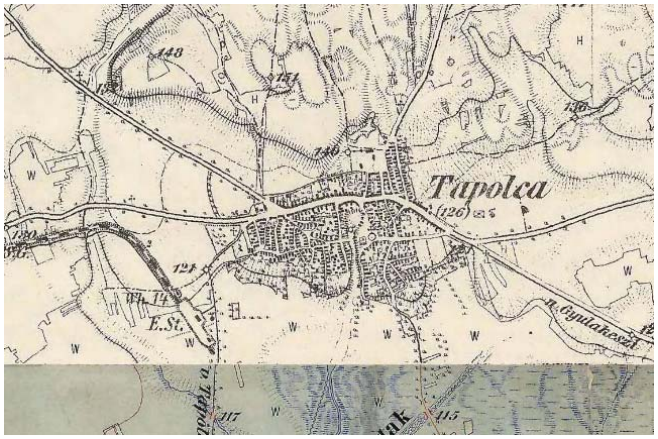
Tapolca az újkőkor óta lakott hely, mely a róla elnevezett medence közepén, ősi közlekedési utak csomópontjában, a síkságból kiemelkedő alacsony hátságon fekszik. A város centrális helyzete már a római korban kialakult, mivel itt haladt keresztül az Aquincumot Itáliával összekötő legrövidebb útvonal. Tapolca térségközponti szerepe a XIII-XIV. században kezdett kibontakozni.

A Templomdomb tekinthető a város egykori történelmi központjának. Az 1200-as évek elején II. András Turul ispánnak adományozta Tapolcát, aki gazdaságának központját a tó partján alakította ki, udvarházát pedig a Templomdombon építette fel. Az itt álló plébániatemplomot is Turul ispán emeltette a XIII. sz. első felében.

A később ismét királyi birtokká vált területet 1347-ben Nagy Lajos király a karthauzi kolostor szerzeteseinek adományozta, akik egyik birtokközpontjukká fejlesztették az évszázad utolsó évtizedeitől már mezővárosként említett települést. A város a veszprémi egyházmegye tizedszedési központja, vámhely és a zalai esperesség központja lett, valamint a nemesi vármegye közgyűléseinek egyik székhelye, törvényszéki hely.

A XIV. század végén a városlődi karthauziak a templommal szemközt erődített kolostort építettek. A mohácsi csata után a török portyázók, Szapolyai János és Ferdinánd király seregei felváltva pusztították a települést. A XVII. sz. közepén Széchényi György veszprémi püspök újjáépíttette a várat, palánkkal vette körül a mezővárost és hajdúkat telepített le. Az erősséget végül a XVIII. század elejétől kezdték lebontani, amelynek köveiből emelték a templomot és plébániát, de a lakóházak építéséhez a lakosság is elhordta a köveket. Az 1763-1787-ből származó első katonai felmérésen már látható a mai városközpontban és közvetlen környezetében a templom és plébánia épülete, és a település fő tengelye mellett és attól délre egyre jobban beépülő lakóterület, ahol sok házat építettek már ekkor, valamint láthatók a településből több irányban kivezető utak nyomvonalai is.

A XVIII. század második felében a kézműves ipar is fejlődésnek indult és sorra alakultak a különböző céhek a városban (bognárok, kádárok, szabók, csapók stb.).



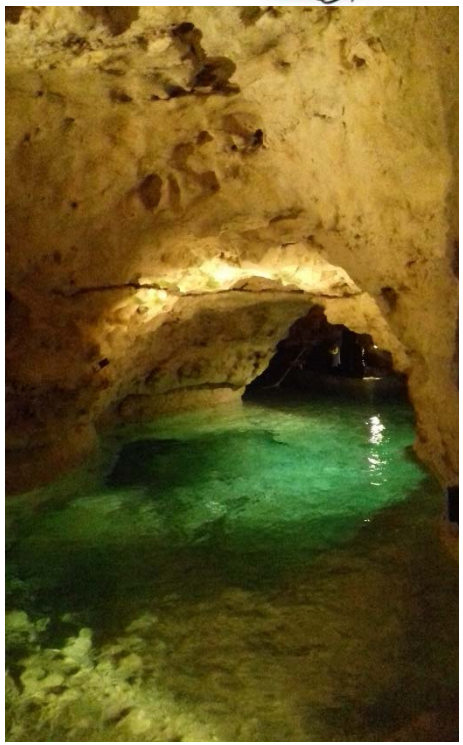
Bár Tapolca 1886-ban elveszítette mezővárosi rangját, a település nemcsak megőrizte, hanem erősítette gazdasági, kulturális szerepét a térségben. Fontos szerepe volt ebben a XIX-XX. század fordulóján indult vasúti fejlesztéseknek, amely nyomán Tapolca vasúti csomóponttá, a „Balaton északi kapujává” vált. A vasút nyomvonala már részben látszik az 1869-1887 között készült 3. katonai felmérés térképén is. Ezek után a fejlődés már a közoktatásban és az egészségügyi ellátás terén is megmutatkozott a városban.

A település környezetének egyik meghatározó eleme a római korig visszavezethető országos jelentőségű szőlőkultúra jelenléte, aminek kiváló terepét jelentik a környék tanúhegyei. A város a XVIII.-XIX. században a Balaton környéki borkereskedelem egyik legnagyobb központja volt, a környéken ma is nagy területeken foglalkoznak szőlőműveléssel. A hagyományos borászat és szőlőültetvények mellett a XX. sz. elején az ipari termelés is fejlődésnek indult, amiben fontos mérföldkő volt 1966, amikor Tapolca a bakonyi bauxitbányászat központja lett. Ebben az évben az addigi nagyközség visszakapta városi rangját is.

Ettől kezdve a város fejlődése új lendületet vett, kiépült az Y-házairól ismert lakóterület, fejlődött az infrastruktúra, bővítették és korszerűsítették a kórházat, új iskolák, óvodák, művelődési otthonok, könyvtár, üzletek, üzemek létesültek. A város a Balaton-felvidék jelentős ellátásszervező kisvárosává vált. A mai kisváros szerkezete jól áttekinthető, a természetes adottságokra épített.

Malomtó A két tó közül a nagyobbat hívják Malom-tónak (de nevezik Nagy-tónak illetve Felső tónak is), míg a második a Kis-tó vagy alsó tó. A tóból indul útjára a Tapolca patak, mely Szigligetnél ömlik a Balatonba. A tó vize egész évben kellemes a 18 hőfokon feltörő karsztvíz révén.

Tapolca legismertebb nevezetessége **Tavasbarlangja**, mely része annak a barlangrendszernek, melyet a mészkő repedéseibe bejutó víz alakított ki, ezzel Magyarország negyedik leghosszabb barlangrendszere. A tavasbarlang teljes hossza 3280 méter, mélysége a bejárattól számítva 16 méter. A barlangot 1903-ban fedezték fel kútásás közben, Tóth Pál pékmester telkén (Németh Ferenc és Bíró Gyula kőműves-kútásó mesterek). 1912-ben elkészült a villanyvilágítás, és a barlangot megnyitották a látogatók előtt. A barlang a nyirádi bauxitbányászat vízszintsüllyesztése miatt sokáig vízmentes volt majd le is zárták. A bányászat befejezése után a karsztvíz szintje helyreállt, és egy 250 m-es szakaszát (amiből 180 m-t csónakkal kell megtenni) ismét megnyitották. A csónakos körtúrán a víz mélysége 0,4–3 m. A tavasbarlang nagyobb része víz alatt van, nem látogatható. A látogatható részbe 73 lépcsőn juthatunk le. Odabent a hőmérséklet 20°C, a relatív páratartalom több mint 90%.



Gabriella szálló és vízimalom

A malmot valószínűleg már a római birodalom fennhatóságának idején megépítették, a patak felduzzasztásával egyidejűleg. Az Árpád-korban épült meg a napjainkban látható malom elődje. Ez a 13-14. században épülhetett, erről a malom gótikus részei árulkodnak. Az egész épület kőből készült, felső részét bevakolták, az alsót a szebb formájú kövekkel vakolatlanul hagyták.

Az egykori vízimalom épületéből kialakított szálloda a város szülöttének, Batsányi János feleségének nevét kapta. Magyarország egyetlen villamos energiát termelő alulcsapott vízkerékkel rendelkező vízimalma a hotel részleges ellátását is biztosítja.

Római katolikus templom

A város történelmi központjába, a Templomdombon álló plébániatemplomot még Turul ispán emeltette a XIII. sz. első felében, erre utal a déli oldalán levő román stílusú ablak is. A XV. sz. elején építették a karthauzi szerzetesek a gótikus, keresztbordás mennyezetű szentélyt, amelynek déli külső falán Szent Kristóf freskójának töredéke látható. Ez utóbbin Szent József alakjában Zsigmond király ismerhető fel. A török idők alatt megsérült templomot Padányi Bíró Márton veszprémi püspök 1756-57-ben építtette át barokk stílusban. Homlokzatát Szt. István és Szt. Imre fülkeszobrai díszítik. Északi oldalához az irgalmas nővérek rendháza és óvodája kapcsolódik, amelyet Ranolder János püspök építtetett 1872-ben. A templommal szemközti iskola helyén állt az egykori vár, benne a karthauziak rendházával. Falai ma megmagasítva láthatók. Az alatta levő római kori alapfalon áll Marton László Múltunk című alkotása.

Tapolcai vár maradványai

A Templomdombon található Tapolca egykori központja. A régi templom a 13. században épült, még Turul ispán emeltette román stílusban (melyet később barokk stílusban építettek újra), ezt vette körül a várbástya. A templommal szemközt állt az egykori vár, melynek falai ma magasítva láthatók. Az iskola északi végénél tárták fel a vár kapuját, amit a 17. században bővítettek ki. Előtte volt a mély farkasverem, fölötte a felvonóhíd. A várban a karthauziak rendháza működött, ők építették a gótikus, keresztbordás mennyezetű szentélyt. A mai Romkertben láthatók a 13. századi birtokközpont, a karthauzi erősség, a várkapu és a farkasverem megőrzött romjai.

Római katolikus plébániaház

Barokk épület a 18. századból, a templom közelében helyezkedik el, a tó felé néz szép, oromfalas homlokzata.

Városi múzeum

A múzeumban helytörténeti kiállítást, iskolamúzeumot rendeztek be, valamint itt láthatók a helyi ásatások során összegyűjtött leletek, és kőtár is várja a látogatókat. A múzeum Közép-Európa egyik legrégibb népiskolai épülete. A régi iratok szerint az egykori végvár várkastélyának romjaira épült Kántorház már 1726-ban létezett. Falai között tanulta a betűvetést Batsányi János (1763-1845), a felvilágosodás kiemelkedő költője. A múzeum eredetileg pedagógiatörténeti gyűjtemény volt, majd kiegészült a városra vonatkozó régészeti, történeti, néprajzi, ipartörténeti és képzőművészeti anyaggal.

Marton László emlékmúzeum:

A kortárs képzőművészet egyik legjelentősebb mestere volt a Tapolcán élt Marton László szobrászművész, az ő alkotásai láthatók a 2000-ben megnyílt Marton Galériában.

Lakóház, volt Flíg-féle ház

Szépen felújított klasszicizáló romantikus lakóház, alul üzletekkel a Fő tér északi térfalán a 19. sz. közepéből. 2002-ben felújítva, az utcafronton alul üzletek vannak.

Barokk felépítményű Szentkút, mely valamikor a Véndek-hegy lábánál fakadó forrást díszítette. A forrás azóta elapadt. A kőhomlokzat timpanonja alatt látható Udvardy Erzsébet Madonna című műve. A gondos felújítás eredményeképpen az évszázados bekarcolások is jól olvashatóak a köveken.

Négy évszak szobor a Malomtó parkban, alacsony kőoszlopokon álló, allegorikus alakok, a 4 évszakot megjelenítve.

Kiskirálylány szobor a Fő téren, a szobor eredeti kisplasztikáját Marton László szobrászművész – aki Tapolcán született - 1972-ben mintázta legidősebb lányáról, az akkor 5 éves Évikéről. Az eredeti kisplasztika a Magyar Nemzeti Galéria tulajdona. Nagyobb változata 1990 óta ül a Dunakorzón, a Vigadó előtt, a másodpéldány került Tapolcára. Egy további másolata Tokióban, a Tokyo Metropolitan Art Space kulturális központ koncertterme előtti csarnokban látható.

Batsányi János szobra A Malom-tó sétánya mentén áll Batsányi János szobra, Segesdy György alkotása. A mészkő talpazaton álló bronz szobrot 1960-ban adták át.

Baumberg Gabriella szobra:

Baumberg Gabriella költőnő Batsányi János magyar költő felesége volt. Batsányi János Tapolcán született. Az ő szobra is a Malom-tó partján áll, szobrát Kocsis András készítette 1966-ban.

Szentháromság szobor:

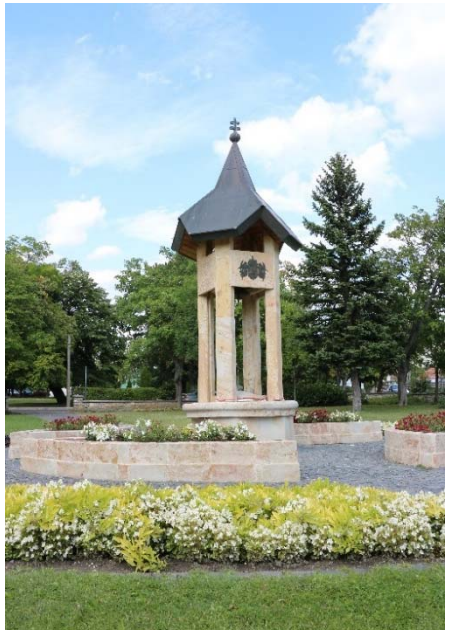
A Fő tér és a Batsányi utca sarkán lévő volt Pannónia Szálló előtt áll az 1757-ben, barokk stílusban készült Szentháromság-szobor. A műalkotást 1863-ban megújították.

Ivókút:

Raffay Béla alkotása, Kosfejes ivókút, mely bronzból és bazaltból készült

Temetőkápolna a régi temetőben:

A Trianon emlékmű a Köztársaság téren található Az egykori vásártéren történelmünkre emlékeztetve a város emlékművet emelt a trianoni békediktátum során megcsonkított Nagy-Magyarország tiszteletére.



Első magyar látványtár Kiállítóháza

Tapolca-Diszel területén az elromosodott Stankovics-malom, 7 évi építkezés után született újjá, és azóta minden évben új kiállítással várja látogatóit, egész éves nyitvatartással.

Volt nemesi kúria és magtár (volt Dobrovics kúria)

Több épületből álló együttes Tapolca-Diszel területén, a 18. sz. végéből.

Kőhíd

A Kőhíd Tapolca-Diszel területén található, állapota ma is jó, használata folyamatos, ezen keresztül juthatunk a faluból a Diszel- Káptalantóti útra. A hídon a védőszent, Nepomuki Szent János szobra áll fülkében. A híd és környéke a településrész egyik leghangulatosabb része, a Szabó Ervin és a Miklós utcát köti össze.

Római katolikus templom

Tapolca-Diszelen található a 13. századból származó templom, de át lett építve 1774-ben barokk stílusban, Árpád-kori épületmaradványai is vannak. Diszel templomát 1333-ben a

pápai tizedösszeírás jegyzékei említik, papjának Domonkos volt a neve. Építéstörténetét az 1989. évi leletmentés és műemléki feltárás tisztázta. A község első temploma a XIII. században, román stílusban épült, védőszentje már ekkor Szent Márton toursi püspök volt. A szentély oldalában látható sírkő a IV. században itt álló római villa épületéből származik. A déli falon bemutatásra kerültek a középkori plébániatemplomból megmaradt ablakok és párkány részletek. A templom a török háborúk idején romossá vált. Átépítésére, a falu újratelepítése után, 1755-ben került sor. A templom tömeg arányait és mai formáját az 1774-es barokk stílusú átalakítás során nyerte el. Belső kifestésére 1910-ben került sor. Orgonáját 1892-ben építették. Főoltárképén Szent Márton a köpenyét megosztja a koldussal.

Kisnemesi lakóépület

Kéttraktusos eredetileg lopott tornácos épület, 1920-ban romantikus stílusú előtérrel bővítve, Tapolca-Diszel területén.

Présház-pince:

Emeletes, oldaltornácos épület, népies barokk és klasszicista vakolatdíszítéssel, 1818-ból.

TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A város táji – természeti értékekben gazdag. Az **országos jelentőségű** védett természeti területek szinte minden kategóriája jelen van Tapolcán, az alábbi megoszlásban (a BFNPI részletes adatszolgáltatása alapján):

- a Balaton-felvidéki Nemzeti Park (BFNP) *védett és fokozottan védett területei*
- a Tapolcai - tavasbarlang felszíni védőterülete, *természetvédelmi terület*
- az ex lege védett területek közül: *barlangok és források*
- tervezett természeti emlékként: a (tapolcai) *földtani alapszelvény*;

valamint, a fentieken túl, azokkal részleges átfedésben

- az Európai Közösségi jelentőségű védett természetvédelmi rendeltetésű (Natura2000) területek közül a Tapolcai - medence nevű (HUBF20028) és a SzentGyörgy – hegy nevű (HUBF20020) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek;

továbbá

- a Tvt 15.§(1) pontja szerinti *természeti területek*
- az OTÉK 30/A.§ (1) szerinti *természetközeli területek*
- 2/2002.(I.23.) KöM-FVM együttes rendelet szerinti „Tapolcai medence” nevű kiemelten fontos érzékeny természeti terület (ÉTT)

illetve, az OTRT kijelölése alapján (ugyancsak jelentős átfedésben)

- a tájképvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű területek és a térségi jelentőségű tájképvédelmi területek övezetet
- az országos ökológiai hálózathoz tartozó puffer- ökológiai hálózat- és magterületi övezetek.

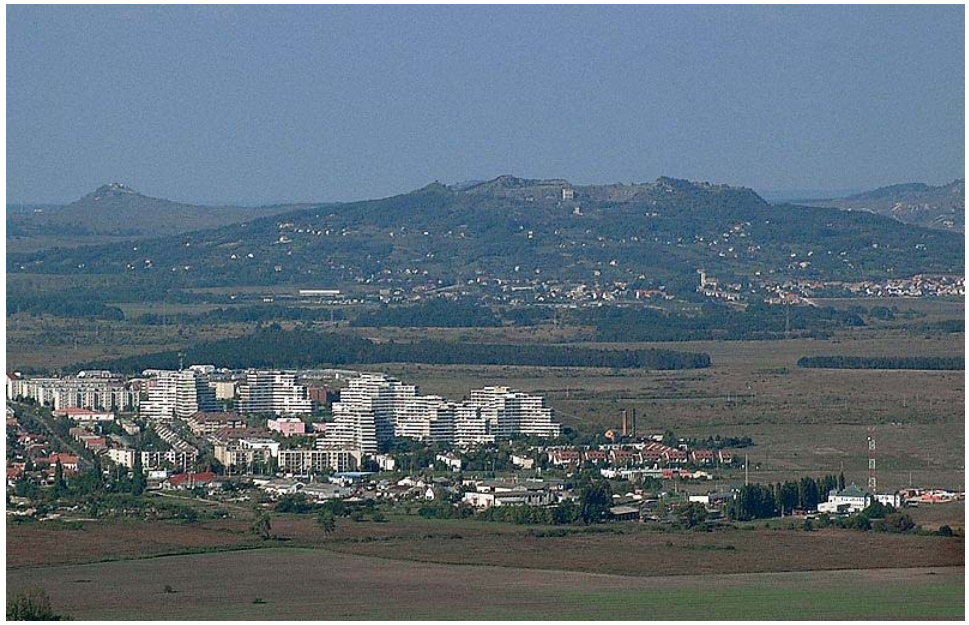
A fentieket Tapolca város településrendezési eszközeinek tervdokumentációja írja és határolja le.

A fentiek közül az országos természetvédelmi oltalom alatt álló területek, a Natura2000 területek, az országos ökológiai hálózat övezetei, és a tájképvédelmi övezetek a külterületen *településképi szempontból meghatározó* területek, az ezek által érintett belterületeket *védett* vagy *településképi szempontból meghatározó* területként kell meghatározni, nemcsak a TAK-ban, hanem a TKR-ben is.

A TAK hatáskörébe ezeken túl a helyi jelentőségű védett területek és értékek tartoznak. Ezeket jelenleg a 11/2010.(VI.21.) sz. Önkormányzati rendelet határozza meg, felsorolásuk ennek 7.sz. mellékletében található:

a 7.1. melléklet 1-13.pontja szerint egyedi fák, 14. pontja szerint egy vadgesztenye fasor;
a 7.2. melléklet 1-3.pontja szerint 3 helyi védett terület (Fő tér, Malom tó, Petőfi liget);
(ezek részletes felsorolását a TAK függeléke és a TKR melléklete tartalmazza).

Petőfi liget



Tapolca megváltoztatott tája – természeti környezete: háttérben a Haláp-hegy elbányászott teteje, az előtérben a tapolcai Y-házak /forrás: balatontipp.hu/

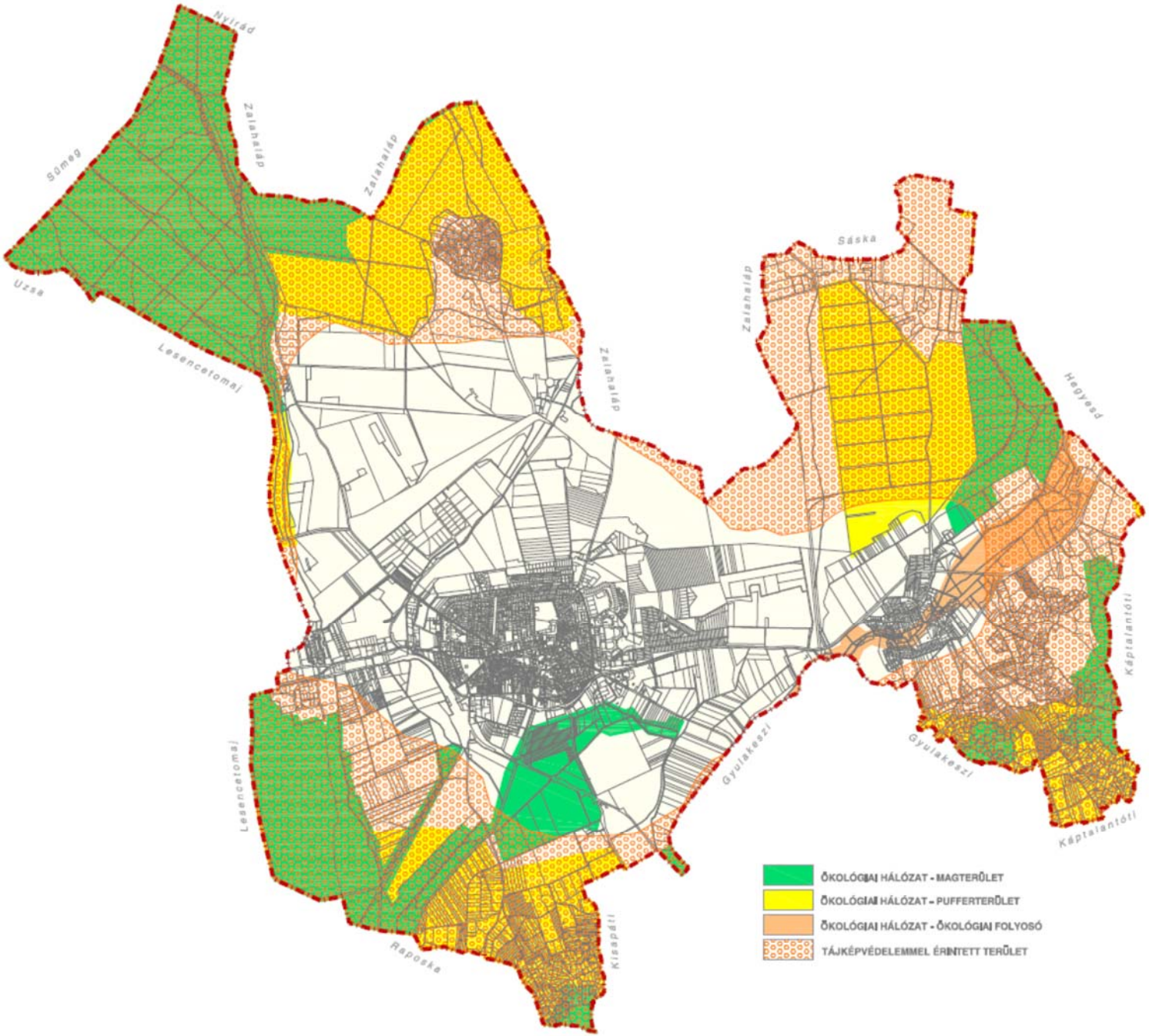
A település szerkezete, madártávból (a központi belterület és közvetlen környezete /fotó forrás: http google earth.com/

A Tapolcai – medence közepébe épített város – a háttérben a medence keleti peremvidéke a vulkanikus tanúhegyekkel /*fotó forrás: sulinet.hu/tapolca*/

TAPOLCA TERMÉSZETI ÉRTÉKEI, VÉDETT TERÜLETEI ÉS ÖVEZETEI

TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK ÉS ÉRTÉKEK
(NEMZETI PARK, TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLETEK, EX-LEGE VÉDETT TERÜLETEK)
ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
(MAGTERÜLET, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ, PUFFER-TERÜLET ÖVEZETEK)

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN



4. AJÁNLÁSOK – ÉPÍTÉSZETI MUTATÓ

ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK

TELEK KIVÁLASZTÁSA

Olyan helyet válasszunk, amely nem csupán álmainknak, de életmódunknak és az általunk összeállított építési programnak is megfelel. Más szempontokat kell figyelembe venni egy történelmi utcakép vagy egy új parcellázás esetén. Lehetőségeinket a terepviszonyok, a telek beépíthető részének helyzete, azon belül a beépítés mértéke is meghatározzák. Egyeztessünk a főépítésszel, tisztázva, hogy a területre érvényes előírások lehetőséget adnak-e az általunk elképzelt épület megvalósítására?
Egy-egy területre eltérő településképi előírások érvényesek, melyek eleve meghatározhatják épületünk jellegét: a tető formáját, a fedés típusát, a kerítést stb. Tájékozódjunk a terület sajátos tulajdonságairól (széljárás, benapozás, szabályozás, fejlesztési kilátások), a szomszédban várható beépítésekről és azok hatásairól, a közművesítés mértékéről.

ÉPÍTÉSZ KIVÁLASZTÁSA

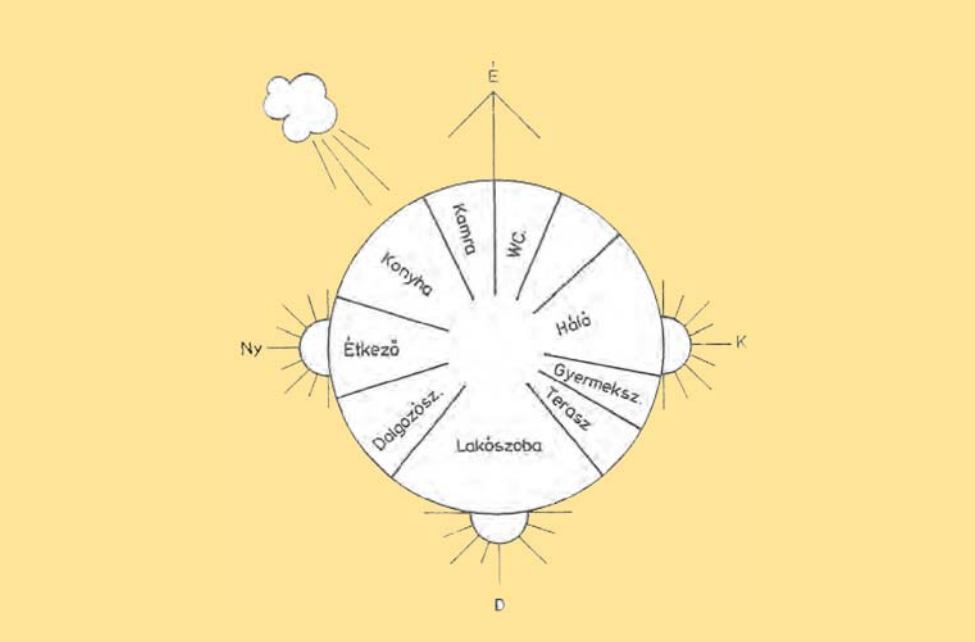
A tervezéssel építészt bízzunk meg, akit elsősorban a referenciamunkák alapján válasszunk ki! Ebben segítségünkre lehetnek a szakfolyóiratok, az építészek saját honlapjai, vagy a település büszkeségeit felsorakoztató, zsűrizett mintaportfolió. Bátran csengessünk be egy-egy tetszetős házba, bármerre is járunk. A tulajdonosok, ha elégedettek voltak az építésszel, általában szívesen megadják elérhetőségét, amely alapján célszerű megtekinteni néhány további munkáját is. Az engedélyezéshez vagy bejelentéshez szükséges tervdokumentáció mellett a kiviteli terv garantálja számunkra, hogy átgondolt részletekkel, az előirányzott költségkereten belül maradva, építészetileg magas színvonalú, értékálló épület szülessen.

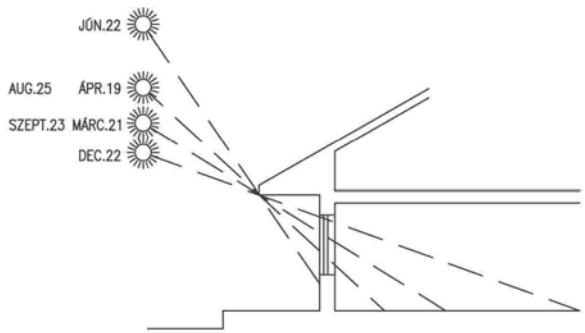
TÁJOLÁS

A megfelelő tájolásra az energiatakarékosságon túl a mentális komfortérzet miatt is figyelnünk kell. Általános szakmai konvenció, hogy a hálószobák keleti (É-K, D-K), a konyha és a kamra északi (É-Ny, É-K), a nappali déli (D-K, D-Ny) tájolása a kedvező, ezek maradéktalan érvényesítése ugyanakkor nem mindig lehetséges.

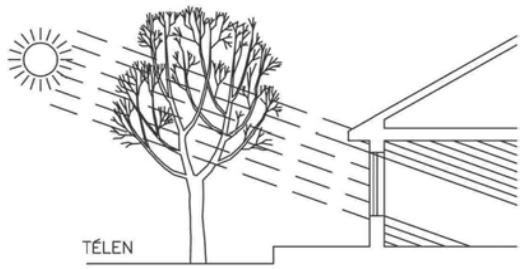
Fontos, hogy a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség lehetőleg benapozott legyen, a napsugárzás ugyan- akkor hátrányos lehet nyáridőben, mert a helyiségeket túlságosan felmelegíti. Ez ellen a legegyszerűbben átmeneti terekkel és árnyékolással lehet védekezni.

Az évszakonként változó napmagassághoz igazodva egy jól elhelyezett tornác télen és tavasszal, amikor nagy szükség van azenergiafelvételre, nem akadályozza a benapozást, a nyári időszakban azonban védelmet nyújt a túlzott felmelegedés ellen. Természetes, szép és olcsó árnyékoló „szerkezet” egy megfelelően elhelyezett lombhullató fa koronája, amely szintén az előbbi elven működik. A benapozás vizsgálatakor vegyük figyelembe a környezetben lévő árnyékot vető objektumokat, épületszárnyakat is. A hazánkban észak-nyugati uralkodó széliránynak kitett homlokzatokra kevesebb nyílás kerüljön, a teraszt lehetőleg a széltől védett helyzetbe helyezzük.

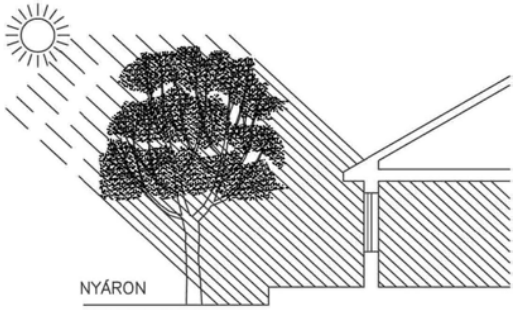




Déli homlokzat árnyékolása vízszintes árnyékoló síkkal



Növényzet árnyékoló hatása télen



Növényzet árnyékoló hatása nyáron

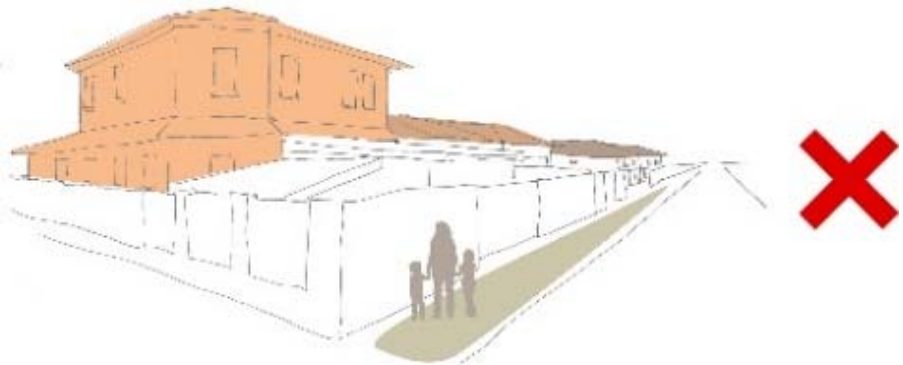
JÓ TELEPÍTÉS

Minden telekre egy meghatározott beépítési szabály vonatkozik, ez lehet oldalhatáros, szabadonálló, ikres, vagy zártsorú, ez határozza meg, hogy a telken belül hova helyezhető el az épület. Az épület telken való elhelyezésénél a helyi előírásokon, a terep és a talaj adottságain túl vegyük figyelembe:

- a benapozást, a szélirányt, és a kilátást,
- a gyalogosan és gépkocsival történő optimális megközelítést. Az épület bejárata legyen építészetileg hangsúlyos és jól látható helyen. Gondoljuk át a gépkocsitárolás helyét, veszélyes, ha gépkocsival áthajtunk a gyerekek által is használt pihenőkerten.
- a kert kialakítását és a jó kertkapcsolatot, egy kopár, elhanyagolt telek és a rossz kertkapcsolat hosszú távon élhetetlenné teszi a legszebb házat is.
- a telken meglévő növényzetet, a telek ékessége lehet egy-egy korosabb fa, melynek eszmei értéke is felbecsülhetetlen!
- a szomszéd beépítés hatásait (kilátás, árnyékolás, áthallások).
- bővíthetőség lehetőségeit.

Figyeljük meg a régi épületek tömegarányait, legyen ez a kiindulásunk alapja!
Próbáljuk meg egy tömegben megoldani az épületet, csak indokolt esetben éljünk az additív, egymáshoz illesztett tömegek játékával. Az épületeket a már kialakult rend szerint javasolt elhelyezni, akár oldalhatáron, akár ikresen csatlakozva, akár sorházasan állnak a házak, azokhoz javasolt alkalmazkodni. Kerülendő kialakítás: bonyolult, összetett forma, tagolt tömeg, rossz arányok, nagy, dobozszerű forma.

A keskeny alaprajzra keskenyebb, az emberi arányokhoz jobban igazodó oromfal illeszthető, mely környezetében nem tűnik túlsúlyosnak. A helyiségek naposabbak, a tornácról fényes közlekedő nyitható.



A széles, terjengős alaprajz széles, magas, „túlsúlyosnak” tűnő házat eredményez. Aránytalanul nagy tető illeszthető rá, a sötét középfolyosó nem szerencsés.

A HÁZ ELHELYEZÉSE

Minden telekre egy meghatározott beépítési szabály vonatkozik, ez lehet oldalhatáros, szabadonálló, ikres, vagy zártsorú. Ez határozza meg, hogy a telken belül hova helyezhető el az épület.

SZABADONÁLLÓ

A szabadonálló beépítés esetén az épületnek minden irányban lehet teljes értékű nyílászárója, ugyanakkor számos szempontot (benapozás, szélvédettség, tájolás, megközelítés, kertkapcsolat, terepre illesztés stb.) figyelembe kell venni a jó elhelyezéshez. Ezek rangsorolása és az egyensúly megteremtése az építész feladata és felelőssége.

OLDALHATÁRON ÁLLÓ

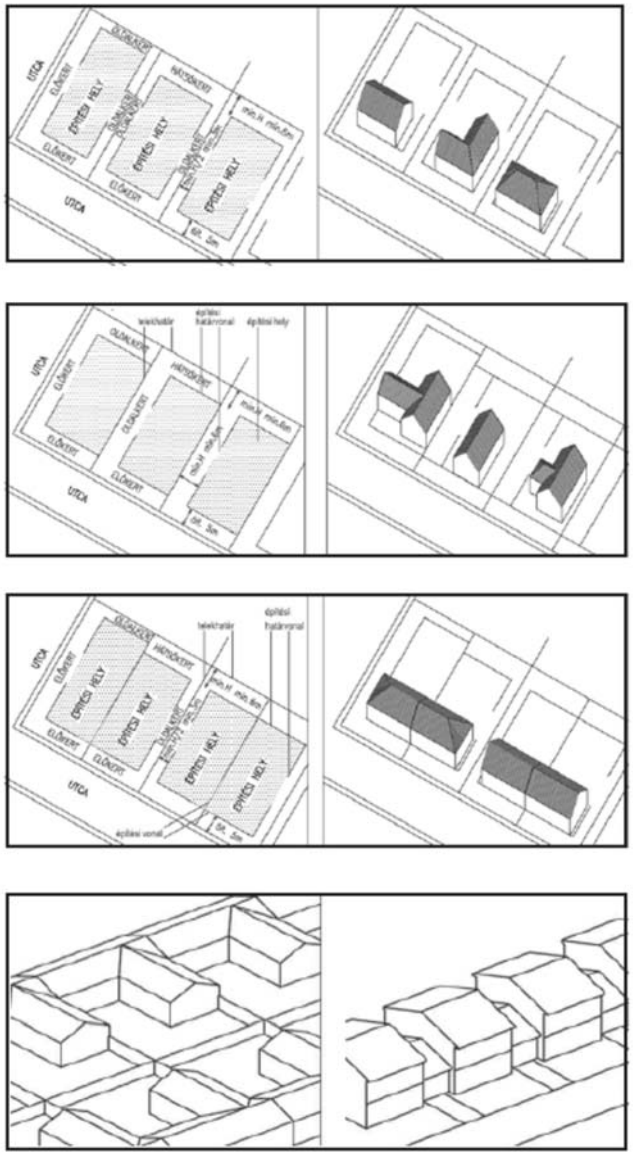
A hazánkban igen elterjedt oldalhatáron álló beépítés nem a szegénység, hanem a józanságjele: az épület helye és az oldalhatáron álló homlokzati nyílászárók elhelyezése korlátozott, ugyanakkor vitathatatlan előny a kíváncsi tekintetek és az áthallások elől védettebb intim udvar, és a kedvező tájolás. Egy jó arányú oldalhatárosépület egyszerű tetőformájával gazdaságos kialakítást tesz lehetővé, jól tagolható, és rugalmasanbővíthető.

IKRES

A telektakarékossági okokból kialakult, sok kompromisszumot igénylő. ikres beépítéskor a tervezőknek gondosan kell arra ügyelni, hogy a két ház tömege, homlokzata harmonikusan illeszkedjék egymáshoz. Fokozott figyelmet igényel a jó kertkapcsolat, a benapozás és a jótájolás feltételeinek biztosítása mindkét háznál. A jó szomszédsági viszony és az ingatlanértéke nagyban függ attól, hogy egy átgondolt tervezés eredményeként jól elkülönül-e egymástól a két ház élettere.

ZÁRTSORÚ

A zártsorú (teljes, vagy hézagos) beépítés leginkább régebbi, városi szövetben fordul elő, ahol kötött az épület helye, hiszen a kialakult állapotra tekintettel kell lenni: adottak a szomszédos épületek, melyekhez igazodnunk - tűzfalaikhoz csatlakoznunk - kell. A meglévőszövetbe illeszkedő homlokzat mellett nagy gondosságot igényel a kapuáthajtó, azudvar kialakítása, a kertkapcsolat és a megfelelő benapozás kérdésének megoldása.



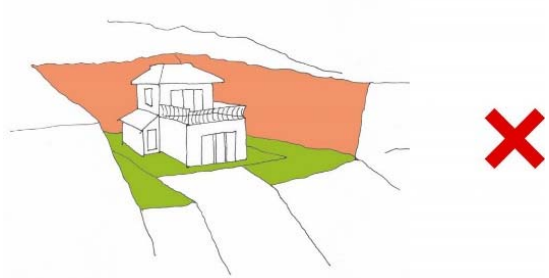
KÖVESSÜK A DOMBORZATOT!

A szükségesnél nagyobb mértékű talajmunka (kiemelés, feltöltés) jelentős és felesleges költségtöbblettel jár, és örök sebet üt a tájban, csökkentve a saját és a szomszédos ingatlanok értékét is. Egy leleményes építész különböző eszközök (a szintek és a belmagasság meghatározásával, jó térbeli elrendezéssel stb.) segítségével a táj megváltoztatása nélkül tudja a lejtős terepre illeszteni a házat. Ha az életformánktól idegen a hegyvidék, a táj átalakítása helyett javasolt sík terepen telket keresni!

Igazodjunk a terepviszonyokhoz, úgy helyezzük el az épületet, hogy minél kevesebb földmunka váljon szükségessé, elkerülve ezzel a saját magunknak és a szomszédoknak okozott kellemetlenségeket.

Lejtős terep esetén kerüljük a nagy bevágásokat, földkiemeléseket, vagy a nagy mesterséges sík teraszok kialakítását Terepre ültetett, keskenyebb tömeg.
A lejtővel párhuzamos és keskeny alaprajz miatt kevesebb a földmunka.

Az épület illeszkedjen a lejtős terepre.
A nagyobb feltöltés azért sem előnyös, mert jelentős földmunkát igényel.



A nagyobb bevágás is jelentős földmunkát igényel, ezért nem előnyös.

JÓ ALAPRAJZ - JÓ ARÁNYOK – JÓ TÖMEG

Egy jó alaprajzzal jelentős költségeket takaríthatunk meg! A rossz alaprajz harmóniát nélkülöző homlokzati arányokat és rossz tömegarányt (terjengős vagy túlbonyolított tömeget, aránytalan léptékű, dobozszerű házat) eredményez! Ne feledjük: otthonunk alaprajza visszahat családi életünk minőségére, ezért fokozott gondossággal alakítsuk ki a családi élet színteréül szolgáló központi teret, annak kapcsolatait.

A jó alaprajz ismérvei:

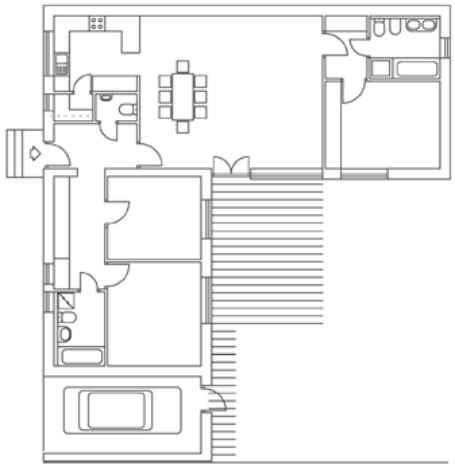
- logikus és indokolt térkapcsolatok és méretek, igazodva a funkcióhoz, a család életviteléhez,
- átlátható térszervezés, optimális méretű szervízterek (a szűkös előterek és a terjengős lakóterek összessége diszharmóniát szül),
- minimalizált közlekedők,
- közvetlen kertkapcsolat,
- átszellőztethető, világos helyiségek,
- kert esetén épületen belüli tárolók, utólag elhelyezett melléképületek helyett,
- a jó alaprajzhoz rugalmas bútorozhatóság tartozik.

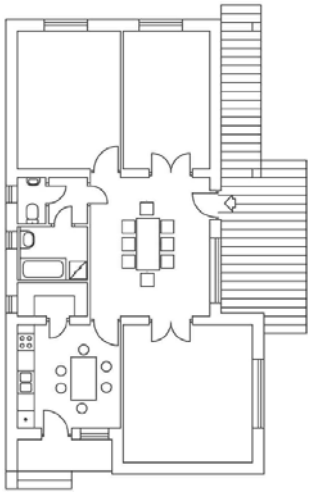
Minden építészeti stílusjegyben lehet településképbe illő, harmonikus új épületet alkotni, ha figyelünk arra, hogy kerüljük a tagolt tömegek, rossz arányok, nagy dobozszerű formák alkalmazását a tömegformálás során. Figyeljünk arra, hogy ne keverjük a stílusjegyeket, kerüljük a túldíszítettséget és a rikító színeket, törekedjünk a harmonikus – természetes - anyaghasználatra.

Lehetőleg kerüljük az épülettömeg tördelését, a tömegugrásokat, törekedjünk az egyszerű formára. Figyeljük meg a régi épületek tömegarányait, legyen ez a kiindulásunk alapja. Meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén is törekedni kell az eredeti arányok, anyaghasználat, nyílászárórend érvényesítésére!

A széles, terjengős alaprajz széles „arcú”, magas, „túlsúlyosnak” tűnő házat eredményez. Aránytalanul nagy tető illeszthető rá, a sötét középfolyosó nem szerencsés.

A keskeny alaprajzra keskenyebb, az emberi arányokhoz jobban igazodó oromfal illeszthető, mely környezetében nem tűnik túlsúlyosnak. A helyiségek naposabbak, a tornácról fényes közlekedő nyitható.





HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAG VÁLASZTÁS

Az épületeink burkolása, vakolatának színezése, megmunkálása mindig is kedvelt tulajdonosi eszköz volt településünkön. Használjuk bátran, de figyeljünk a végső összképre! A túldíszített, túlszínezett épület hamar elveszíti érdekességét, és utána inkább zavaróan hat a nyugodt, tiszta településképben. A jól megválasztott burkolat nem csak a hangulatot, hanem az épület védelmét is szolgálja.

A régiek még tudták, hogy az utcai homlokzat az épület arca, ezért nagyon fontos, hogy mi az az arc, amit megjelenít. Kialakításakor törekedni kell a hagyományos arányok megtartására, a kellemes arányú ablakok megfelelő kiosztására. Kerülendő az utca felé a garázskapuval fordulni, javasolt inkább a garázsokba oldalról, a telken belül behajtani. Ha ezt a telek szélessége nem engedi meg, akkor a tömegalakítást érdemes úgy kivitelezni, hogy ne a garázskapu kapja a fő hangsúlyt a homlokzaton, ezen túl természetes, (pl. fa) anyaghasználattal, enyhíthetünk az erőteljes ipari megjelenésen.

A homlokzaton vakolt felületet készítsünk egyszerű architektúrával. A kiegészítő szerkezetek természetes anyagokból, pl. fából készülhetnek. A vakolat szempontjából kerülendők a harsány színek. A visszafogott színek használata javasolt, mint a fehér illetve a meleg földszínek halvány változatai.

Részesítsük előnyben a helyi, természetes, szépen öregedő anyagokat, melyeket bátran használjunk fel! Az egyszerűség nemessé tesz: kerüljük a túl sokféle anyag használatát, melyek gyengítik egymás hatását. Részesítsük előnyben a tartós, idővel patinásodó anyagok használatát az idővel értéküket és szépségüket vesztő, műantikolt, múló divatokat képviselőkkel szemben!

A homlokzaton fehér mészkő vagy vakolt felületet készítsünk egyszerű architektúrával.
A fehér mészkő és ebből rakott kőfalak, bástyák tapolcai jellegzetesség, javasolt ennek az alkalmazása. Azonban egy tagolt vakolatfelület is lehet hasonlóan elegáns, mint egy kő vagy téglafelület, de ez utóbbiak csempeszerűen ragasztott utánzata kerülendő.

Felújítás esetén tartsunk meg minél többet a régi elemekből, de soha ne másoljuk azokat silány anyagokkal!

TETŐFEDÉS

A héjazat kiselemes, pikkelyszerű fedésként készüljön, lehetőleg égetett agyag kerámiacserépből. Kerüljük a mű antikolt, mintás, nem természetes színű fedéseket. Az épületek meghatározó tömegén a héjazat anyaga – előpatinásított, korcolt síklemez kivételével – fém, bitumenes zsindely és hullámpala nem lehet.
Nem ajánlott a túlhatározott karakterű, szinte önálló életet élő nagyhullámú, nagyméretű cserepek alkalmazása.

Nem minősül pikkelyszerű fedésnek a cserepes lemez és a pikkelyfedést imitáló nagytáblás fémfedés, a hullámlemez és a trapézlemez. A tetőhéjazat anyagaként nád és fazsindely nem alkalmazható. A tetőhéjazat színezése csak homogén lehet tarka színű, valamint kék, zöld és világosszürke színek nem alkalmazhatók. Fémlemez fedés csak előpatinázott horgany-, vörösréz- illetve antracit színnel alkalmazható.

LÁBAZATOK

Hagyományosan a ház alja mindig nehéz, sötétebb tónusú, mint a falazat. Anyaga helyi kő, tégla, vagy festett. A hőszigetelés kialakítása miatt ez az eredeti, a helyre jellemző anyag sokszor eltűnik. Lehetőség szerint javasolt a lábazat eredeti anyagból való újraépítése.

A lábazat egy szükséges építészeti elem, nem egy épületdísz. Legyen semleges és visszafogott. Csak a legszükségesebb esetben lépcsőzzünk a lábazattal. Az épület lábazata vakolt felülettel, tégla burkolattal vagy helyi kőből készüljön.

Vakolt felület esetén a homlokzat színénél sötétebb árnyalatot alkalmazzunk. Kerüljük a ragasztott, csempeszerű burkolatok alkalmazását.

NYÍLÁSZÁRÓK

Az épületek megjelenését és hangulatát a nyílászárók nagyban befolyásolják. A zárt épülettömeggel így nyitunk a külvilág felé, ezért nem mindegy, milyen módon tesszük ezt. A népi építészet házain, régi középületeken fából készült, osztott ablakokat, ajtókat használtak.

Leginkább elterjedt a barna, zöld, fekete színek alkalmazása volt. Jellemző az ablakok faragott díszítése a vízszintes osztásban, illetve a módosabb épületek ajtajai fölötti faragott díszítés, és az osztott felülvilágító. Jellemzően az épületek ablakai inkább álló arányúak.
Az utcafronti homlokzatot tekintve általában egy, aszimmetrikusan, vagy két szimmetrikusan elhelyezett ablak néz az utcára. A nyílások és a tömör falfelületek jellegzetes aránya, különösen az oromfalon, karakteres arcot ad a háznak. Amennyiben nagyobbra, szélesebbre vesszük ezeket a nyílásokat - legyen az egy felújítás, vagy egy új építés -, a ház arca idegenül fog hatni környezetében.

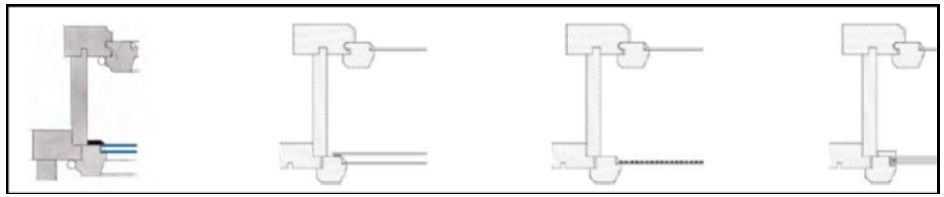
Új épületek építése esetén tetszőleges anyagú, de fa mintázatú, vagy fegyverzetű, víztiszta, vagy matt síküvegezésű, osztott ablakok beépítése javasolt. Utcai homlokzaton érdemes spalettát vagy zsalugátert kialakítani, illetve redőnyszekrény csak beépített, rejtett kivitelben létesíthető, a nyílászáróval megegyező színben. A nyílászárók javasolt színe világos és középbarna, olívazöld, vagy ezek szürkével tört árnyalata.

MIRE FIGYELJÜNK?

- Azonos ablakméret más-más ablakosztással egészen eltérő megjelenést, hangulatot ad a háznak.
- Hagyományosan az ablaknyílások nyújtott arányúak, azaz magasabbak, mint szélesebbek.
- Lehetőleg válasszunk fa (fa mintázatú egyéb) anyagú nyílászárókat és redőnyöket.
- Régi szigeteletlen ház nyílászárójának felújítása esetén ne helyettesítsük a régi kétrétegű szerkezetet új egyrétegű nyílászáróval. Helyette újítsuk fel a nyílászárót, és cseréljük az üvegezést
- Minden esetben javasolt a természetes, szépen öregedő anyagok és a rikítók helyett a természetes, föld színek használata. Vegyük figyelembe, hogy míg a természetes anyagok felújíthatók, átfesthetők, addig a műanyag idővel nem javítható.
- Az utólag felszerelt fehér redőnytokok beszerelése helyett gondoljuk át a rejtett árnyékoló szerkezetek vagy a zsalugáter elhelyezésének lehetőségét.
- Vegyük figyelembe, hogy ma már lehetőség nyílik az eredeti, hagyományos kialakítású és osztású ablakok hőszigetelt üvegezésű, korszerű legyártására!
- Ablakok felújítása esetén javasolt a történeti ablakok felújítása, egységes anyag, osztás és profil megjelenéssel!

Kétszárnyú, kapcsolt geréb tokos ablak felújítási lehetőségei:

- belső szárny teljes cseréjével
- belső ablakszárnyra szerelt előtét üvegezéssel
- belső ablakszárny üveg cseréje egyrétegű hővédő üvegre
- belső ablakszárny üvegcsere vékony hőszigetelt üvegre



Utcaképi védelem esetén egyszerű vakolat architektúra, síkban tartott utcai homlokzat alkalmazása javasolt álló téglány nyílászárókkal, pikkelyszerű, hagyományos cserép tetőfedéssel.

SZÍNEK

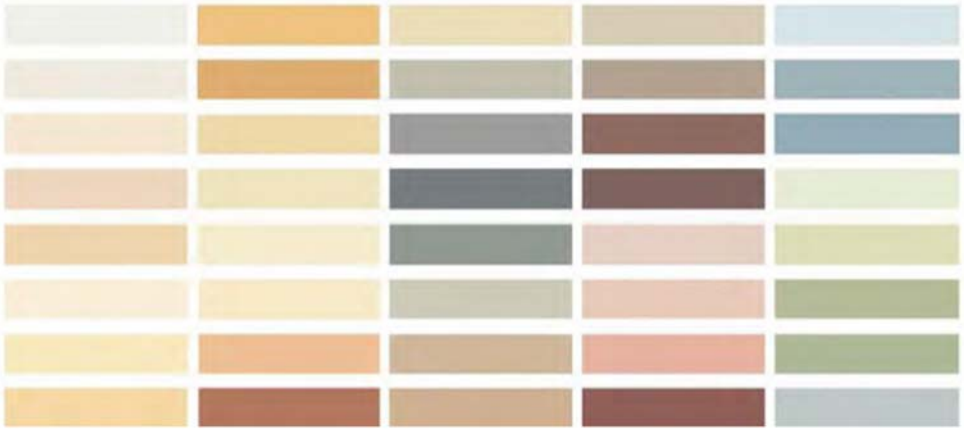
A szín kiválasztásánál vegyük figyelembe a környezethez és az épület többi eleméhez való harmonikus illeszkedést. Általánosságban az élénk, rikító színeket érdemes kerülni, helyette a lágyabb árnyalatok, földszínek előnyösek. Egy zsalugáter, vagy egy fa nyílászáró gondosan kiválasztott színe öltöztetheti a visszafogottan színezett a házat. Eltérő szempontokat kell figyelembe venni például egy műemlék épület, egy jellegzetes városi szövet, vagy egy kertvárosi beépítés esetén. A színválasztás az építészeti terv része, a színekre vonatkozó ajánlásokról az egyes területekre vonatkozó fejezetekben tájékozódhatunk.

A kiegészítő szerkezetek természetes anyagokból, pl. fából készülhetnek. A vakolat szempontjából kerülendők a harsány színek. A visszafogott színek használata javasolt, mint a fehér illetve a meleg földszínek halvány változatai.

Figyeljük meg a hagyományos épületek színeit, és induljunk ki abból.

A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedés és burkolat.

Homlokzatra javasolt színek



Nyílászárókhoz javasolt színek

KERÍTÉSEK

A kerítés egyszerre teremt kapcsolatot a közterülettel, ugyanakkor elválasztja azt az ingatlantól. Térfalat képez, mely lehet tömör, ha magánéletünket szeretnénk óvni, de lehet áttört, átlátható is. Minden településen vannak olyan anyagok vagy formák, amelyek rendszeresen visszatérnek. A történeti településrészeken jellemzően fa , kovácsoltvas, kő kerítésekkel találkozhatunk, így jól látszódik az előkert és az épülethomlokzat teljessége.

A kerítések az utcaképek legfontosabb épített kiegészítő elemei, amelyeknek vagyonvédelmi funkcióik mellett fontos térformaló szerepük is van. Igényes építészeti kialakításukkal sokszor az épületekkel egyenrangúvá válhatnak. Az építészeti arculatot az épületek mellett a kerítések is nagyban formálják, befolyásolják.

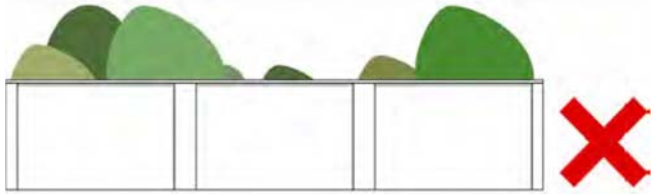
Kerítés építése esetén az utcai kerítésnél érdemes a környezet szép példáit megfigyelni, azokhoz illeszkedő áttört kerítést építeni, természetes termékek, anyagok, szerkezetekkel. A teljesen tömör, átláthatatlan utcai kerítés kerülendő, csak a kapu szakaszán lehet indokolt. Ezen kívül az élő sövény is elképzelhető kerítésként. Az oldalsó és hátsó kerítések rejtettebbek, mégis érdemes átgondolni anyagukat, zártságukat.

Ne alkalmazzunk nád vagy műanyag háló fedést és kerüljük az előregyártott kerítéselemek alkalmazását is! Kerítésünk legyen növényzettel kombinált! A kerítés anyaga, megjelenése legyen összhangban az épülettel! A kerítések csak telekhatáron épülhetnek!

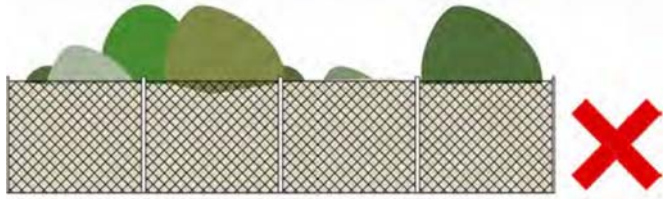
Kerítések terén is beszélhetünk hagyományosan alkalmazott anyagokról, vagy formákról - Magyarszéphely esetében ez az átalakuló, új településrészen is látható, amelyek igen szép példái a klasszikusan alkalmazott magyarszéphelyi kő és a fa kerítésnek. Az új építésű részeken változatos anyaghasználattal találkozunk: a szárazon rakott terméskő tartóoszloptól kezdve a tégláig, a legtöbb esetben fa köztes elemekkel vegyítve. Jó példái annak, hogy a hagyományos mellett megférnek a modern anyagok, kialakítások is. A kerítések kialakítása során bátran dolgozzunk a lakóépületünknél is alkalmazott anyagokkal, színekkel: így még inkább harmonikusabb, egységesebb hatást érhetünk el. A kertkapu kialakításakor hangsúlyozzuk a belépés helyét, de kerüljük a túlzottan hivalkodó bejárati kialakítást.

A kertkapu a megérkezés, fogadás kiemelt pontja. A kertkapu és a gépkocsikapu kialakításakor illeszkedjünk a kerítéshez és az épülethez. A kapu legyen hangsúlyos, de ne hivalkodó. Kialakításakor mértékkel alkalmazhatunk helyi hagyományos díszítőmintákat.

Tapolca településrészein az áttört kerítések kívánatosak, tömör és nem átlátható megoldások nem javasoltak.



A falszerű, teljesen áttörésmentes kerítések nem elfogadhatók



Áttört kerítés nádszövettel való zárása nem megfelelő

Teljesen áttört kerítés

Oszlopos, áttört kerítés, tömör lábazati résszel

FENNTARTHATÓSÁG, ENERGIATUDATOSSÁG

Az energiatudatosság szemlélete az egész tervezésen végig kell, hogy vonuljon! Gazdaságosan megépíthető és fenntartható konstrukciót érdemes létrehozni, mely környezettel harmonikus viszonyra törekszik, teljes életciklusa során.

- Mindenekelőtt javasolt az igények mértéktartó meghatározása az építési program összeállítása során. Csak akkorát építsünk, amekkorára szükségünk van, hiszen egy jó tervezésű ház bővíthető, átalakítható, azaz rugalmasan képes alkalmazkodni a jövőbeli igényekhez.
- Átgondolt alaprajzi rendszerrel (megfelelő tájolás, jó térszervezés, átmeneti terek, napcsapdák, tornác, árnyékolás) költséges gépészeti rendszerek nélkül is sokat tehetünk környezetünkért, szemben a túlzó igényszinthez párosuló mértéktelen fogyasztással.
- Az épületszerkezetek optimális megválasztásában (réteges falszerkezetek, hőszigetelés) segítséget nyújt az építész. Az építési anyagok átgondolt használata csökkenti a káros emissziót és gondot fordít az újrahasznosíthatóság kérdésére is.
- A fenti alapvetéseket támogathatják speciális épületgépészeti rendszerek (szürkevíz felhasználás, szolárrendszerek, alternatív energiaforrások stb.) is, melyek optimalizálása gépész tervező feladata.
- Az energiatakarékosságot a mindennapi okos használattal (a nulla energiaigényű, hőszigetelt épületekesetén nyáron a nyílászárók árnyékolásával, nappali zárva és éjszakai nyitva tartásával; télen a gyors, minélnagyobb felületen történő többszöri szellőztetéssel stb.) is támogassuk, hisz e nélkül mit sem érnek az előbbiekben felsoroltak!

MEGLÉVŐ ÉPÜLET HŐSZIGETELÉSE

Az energetikai korszerűsítés indokolt az alacsonyabb fenntartási költségek miatt, melynél a technikain túl településképi szempontokat is figyelembe kell venni. Hőszigetelés külső vagy belső oldalra egyaránt tehető, utóbbi csak gondos számítás alapján, főleg műemlék épületeknél. Ne feledjük: a praktikum és az esztétika, az építészeti minőség egymással nem ellentétesfogalmak! Különösen fontos a vakolatszín és struktúra, az ablakpárkányok gondos megválasztása. Ablakcsere esetén ügyeljünk az eredeti nyílásosztás megtartására, a nyílászárók színére! Vegyük figyelembe, hogy ma már lehetőség nyílik az eredeti, hagyományos kialakítású és osztásúablakok fából történő hőszigetelt üvegezésű, korszerű legyártására!

Hőszigetelés során legyünk figyelemmel a lábazatkialakításra! A lábazati hőszigetelést követően helyezzük vissza a gondosan bontott, eredeti követ vagy téglát, vagy építsünk be az eredetivel azonos kialakítású új anyagot.

KERTEK

Településünknek és épületeinknek egyaránt illeniük kell abba a környezetbe, amelyet az adott helyen az ember és a természet közösen formált. A történeti településrészben a tájba illesztés során a hagyományos településkép megőrzése az elsődleges cél. Az épületeket csak részlegesen takarjuk, árnyékoló fákat a déli kitettségű falak közelében ültessünk. Az előkertbe ültetett fák, cserjék helyének megválasztásakor vegyük figyelembe a ház homlokzati kialakítását, nyílászáróinak elhelyezését. A kerti építményeket takarjuk, hogy az épület jobban érvényesüljön. A régi épületek bővítése, felújítása során fokozottan ügyeljünk a már meglévő fásszárú növényzet megóvására. A ház méreteinek érzetét a környező növényzettel befolyásolhatjuk. Szándékunk szerint magas növényzettel csökkenthetjük, alacsony növényekkel növelhetjük a ház méretének érzetét.

Kertünk teremti meg a kapcsolatot a természettel; annak változása tetten érhető benne, hiszen minden évszakban más-más arcát mutatja. Változatos növényalkalmazással többféle élőlénynek biztosíthatunk életteret. Általában a rejtettebb, intimebb hátsó kertrész a szemlélő előtt észrevétlen marad.

A kert az épített környezet része, közvetlen életterünk szabadtérre kiterjesztett közege, amely akkor tölti be szerepét, ha harmonikus egységet képez az épülettel, amelyhez kapcsolódik. A kertalakítás során az épület és a kert stílusa, hangulata harmóniában legyen. Elsődlegesen tehát az épület stílusához, üzenetéhez, közvetített érzetéhez illeszkedő kertépítészeti megoldásokat alkalmazzunk.

A szemlélő számára telkünk láthatóbb része az elő,- illetve oldalkert lehet, amely ilyen tekintetben nem csak védelmi, hanem díszítő szerepet is ellát. Díszes, gondozott előkertünkben nem csak saját magunk, hanem az arra tévedők is gyönyörködhetnek; jó benyomást kelthetünk, és nem utolsó sorban hozzájárulunk utcánk, településünk szép arculatához. Érdemes olyan fajokat telepíteni, amelyek nem csak virágukkal, hanem levelükkel, termésükkel is díszítenek, így majdnem egész évben színesíthetik udvarunkat.

Ne csak a házban, hanem kertben is gondolkozzunk! A kert tervezéséhez kérje kert- és tájépítészmérnök segítségét! A jó telepítés az alap, amire jó házat lehet építeni. Ne feledjük: a jó telepítés nem pénzkérdés!

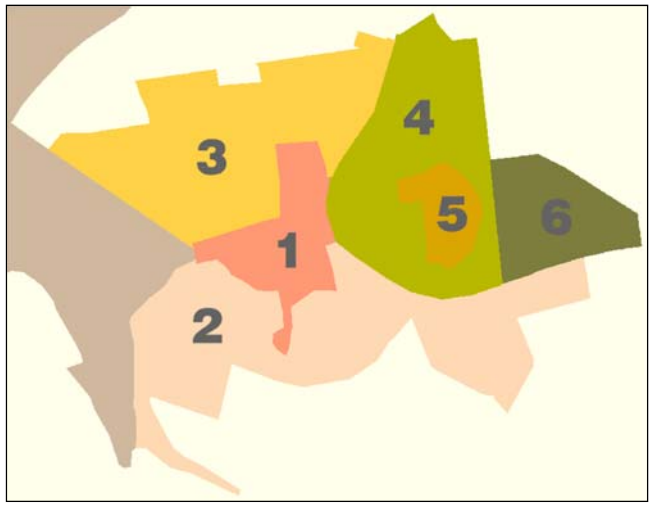
A kerti építmények a főépülettel azonos építőanyagokból, vagy azzal harmonizálva készüljenek. A pergolák, növényrácsok, gépkocsibeállók, kukatárolók kialakíthatók favázas szerkezettel is, a nyílászárókkal harmonizáló színezéssel. Fémvázas szerkezet kialakításakor annak növénnyel való befuttatása javasolt. A hulladéktárolók számára a kertkaputól balra, az épülethomlokzat vonalában alakítsunk ki helyet, növényekkel takarjuk. Helyezzünk el kerti padot, ahonnan gyönyörködhetünk házunkban, kertünkben. Az előkertben a helyi hagyományokhoz illeszkedő, a kiskertet keretező, alacsony fa léckerítés alkalmazása elfogadható, illeszkedve az épülethez és a kerítéshez.

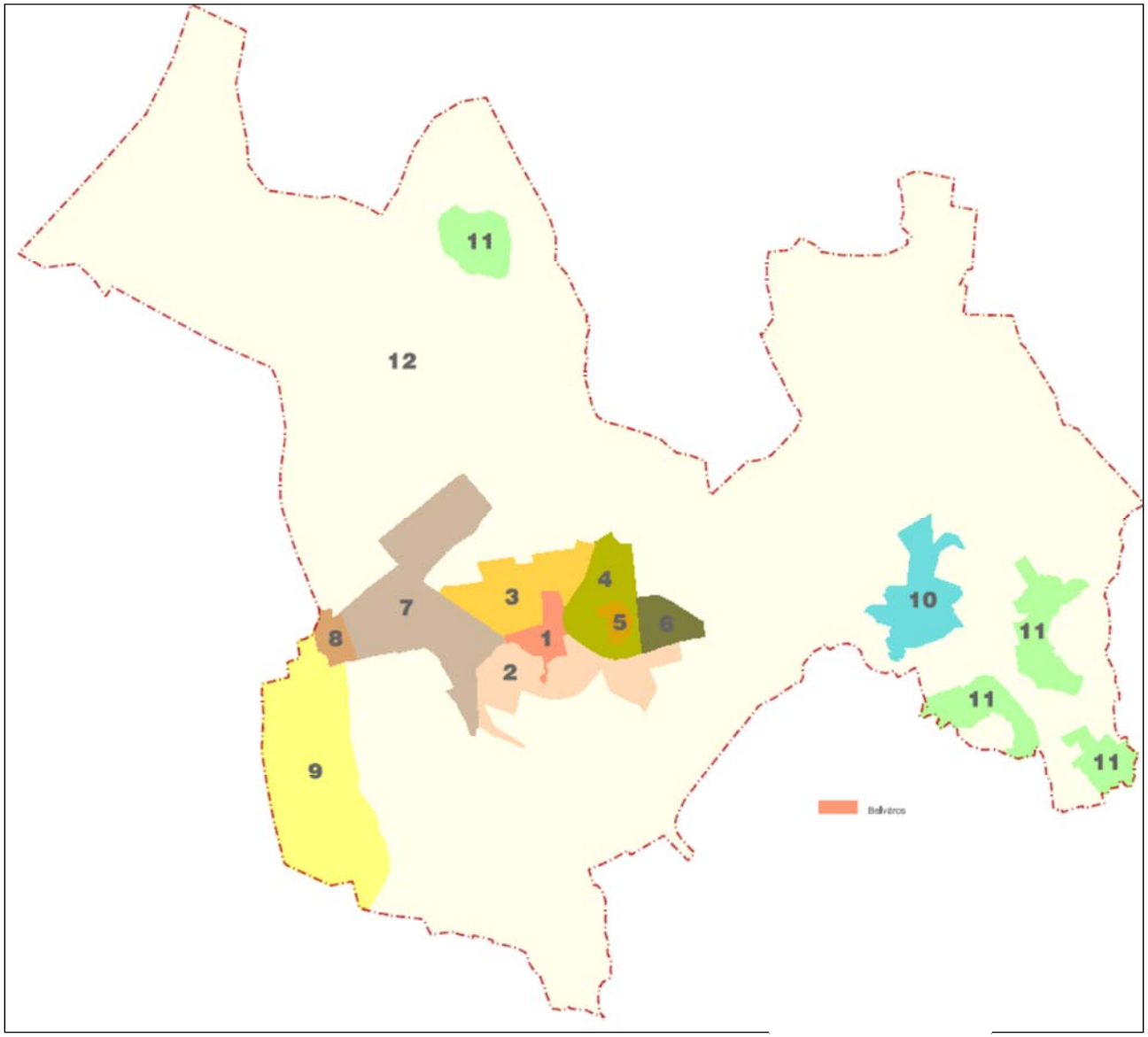
Lehetőleg könnyen felújítható, vízáteresztő burkolatot alkalmazzunk. A kevéssé használt részeken dekoratív, régi téglából alakíthatunk ki járófelületet. A szegélyeket azonos hangulatú anyagból alakítsuk ki.

5. AJÁNLÁSOK AZ ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEKEN

Egy településképi szempontból meghatározó területet alapvetően a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculat, település- vagy tájkarakter határoz meg. Tapolca településképi szempontból 12 területre osztható:

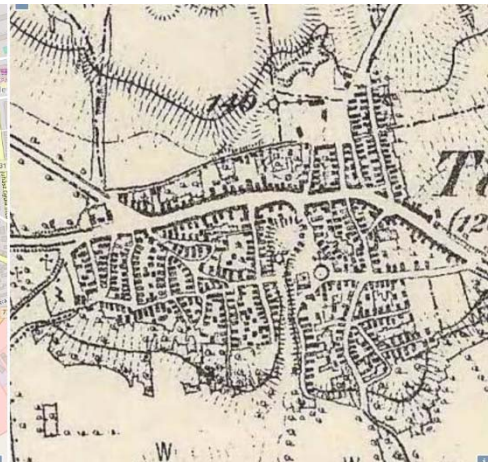
- Belváros
- Déli városrész
- Kertváros
- Keleti városrész
- Y- házak területe
- Barackos lakópark
- Nyugati városrész
- Dobó lakótelep
- Volt honvédségi területek
- Diszel
- Hegyoldalak, szőlőskertek
- Egyéb külterület





1. BELVÁROS

Tapolca Belvárosa a város legrégebben kialakult területe, a város hagyományos településközpontja, amely kronológiai és fontossági szempontból is az első városrész, és amely magában foglalja a legtöbb városi, központi funkciót.



A Belváros központja a Fő tér. A kissé kiszélesedő hosszúkás tér, amely őrzi a XIX. századi beépítést és hangulatot, korábban a kereskedelem fő helyszíne volt, itt működtek a piac és üzletek, és jelenleg is alapvetően kereskedelmi funkciójú, de kisebb részben reprezentatív funkciót is betölt a Deák Ferenc utcára is kiterjedve.

A Deák Ferenc utcában a hagyományos beépítést már jellemzően fel-váltotta a modernebb beépítés. A Fő teret szerkezetileg kiegészítik a tér két oldalán lévő tömbbelsők, az északi oldalon kereskedelmi és lakófunkcióval, a déli oldalon pedig a Malomtó körzete, rekreációs-reprezentatív-vendéglátó szereppel. Ezáltal a városközpont két fő tengelyét adó kelet-nyugati irányú utak mellett gyalogosan bejárható észak-déli átjárók tárják fel a városközpontot.

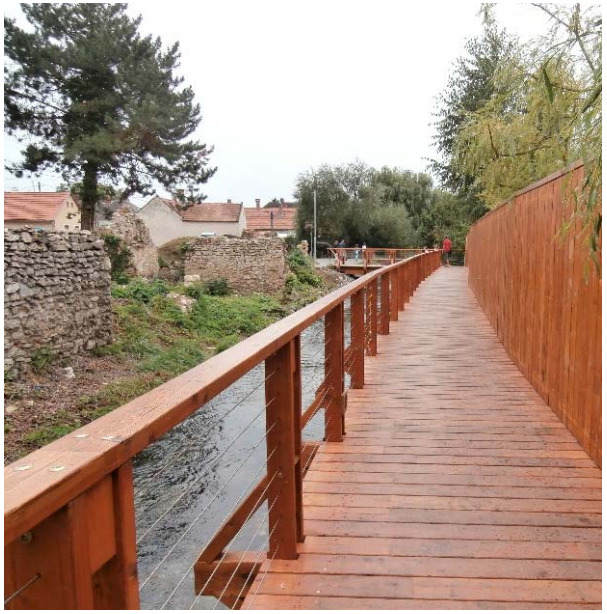
A Fő teret keleti irányban az egykori Harangozó-ház helyén álló Belvárosi Irodaház zárja le, majd emellett a Kossuth Lajos utcán át juthatunk a Kisfaludy utcába a Tavasbarlang bejáratához, amely terület rendezvény-helyszínként is szolgál. Ez a terület vezet el a Köztársaság térhez is, amely egyben a legnagyobb zöldfelület is a városközpont közelében.

A városközpont északi része a Fő tértől északra az Ady Endre utcáig és annak északi oldalán található központi intézmények területéig terjed ki, a terület vegyes beépítésű és

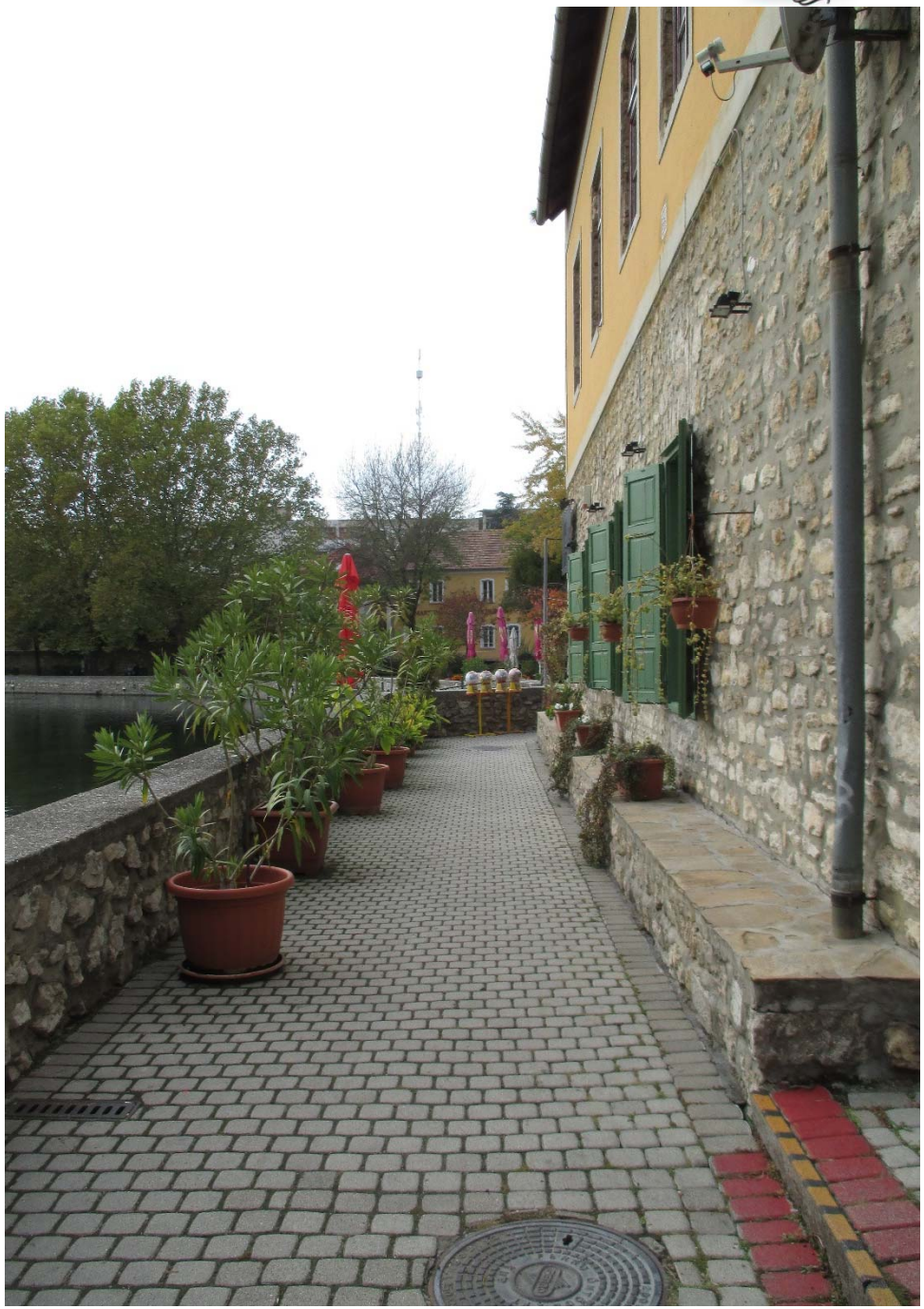
funkciójú, főleg lakó-, intézményi- kereskedelmi funkcióknak ad helyet. A területhez csatlakozik a Belváros nyugati szélén a Városháza és néhány lakóépület alkotta tömb.
A Fő tértől délre a Malomtó és környezete található, mely a Belváros délkeleti része a Templom-dombbal kiegészülve. A terület a lakófunkció mellett egyházi-, oktatási- és pihenőfunkcióknak is otthont ad, kisvárosias, zártsorú beépítéssel. A Belváros délnyugati részén a kisvárosias lakóépületek mellett már modern lakótömbök is megjelentek.

Nagyobb zöldterület a városközpontban a Malomtó partja és a Köztársaság tér. A két tó közül a nagyobbat hívják Malom-tónak (de nevezik Nagy-tónak illetve felső tónak is), míg a második a Kis-tó vagy alsó tó. A malom mögött azért duzzasztották fel újra a Tapolca-patak vizét, hogy egy második malmot is meghajtsanak vele. A patak a Bakonyban ered és a Balatonba torkollik. A patakban kellemesen meleg karsztvíz folydogál, mely sosem fagy be, benne nagyméretű aranyhalak úszkálnak. A Tapolca-patak sétánya a Malom-tótól indul, és a Köztársaság térig vezet. A patak fölött több híd is átível, miközben a látogató elhalad szobrok, kutak, park és játszótér mellett.

A Belváros ad helyet a legtöbb kulturális intézménynek, rendezvénynek is, és a Malomtó partján kerül megrendezésre minden nyáron a Tapolcai Nyár, a Kisfaludy utcában pedig a Tapolcai Ünnepi Napok és Szent-György-hegyi Napok rendezvénysorozat.
A Belváros területére a legjellemzőbbek a kisebb-nagyobb méretű kereskedelmi-szolgáltató egységek, melyek homlokzatán, kerítésén elhelyezett cégérek, üzletfeliratok az utcaképek karakteres elemei. A településképi szempontból kedvező megjelenésű cégérek, utcafeliratok illeszkednek az épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, összhangban vannak az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.



MÚZEU



AJÁNLÁS

TELEPÍTÉS

Az épület elhelyezése az utcavonalon történjen, a szomszédos épületekhez alkalmazkodva.
Az utcaképben mindig jelenjen meg a főépület, ne telepítsünk az utcafrontra magában álló garázs, illetve más melléképületet, és visszahúzott főépületet.
Az élettel teli, városias utcakép megőrzése és annak az örökség alapján történő továbbfejlesztése a cél.

A városközpont nagy részén a házak telepítése jellemzően zártsorú, a szomszédos épületekhez tűzfalakkal kapcsolódnak. Az új épületeket a városközpontban zártsorúan kell elhelyezni, őrizve a városias beépítés utcaképét. A városközpontban a házak telepítése utcafronton álló, így a szomszédos épületekhez képest indokolatlanul hátrahúzott, vagy nem zártsorúan kialakított és így látszó tűzfalakat eredményező beépítés kerülendő. A telepítés során fontos, hogy az új beépítés főépülete kövesse az utcavonalat, sarok teleknél az átforduló homlokzat zártsorú beépítést adjon.
A saroktelek beépítésénél fontos, hogy az épület mindkét utcai homlokzata építészeti elemekkel illeszkedő legyen.

Nem javasolt az épületet az utcavonaltól beljebb elhelyezni.

MAGASSÁG

A szomszédos épületekhez alkalmazkodó magassággal javasolt az épületeket kialakítani.
Nem javasolt a környezetből túlzottan kiugró, magasabb épületek elhelyezése, ami nem illik bele a városközpontba.

Természetesen nem az a cél, hogy minden a legszigorúbb pontossággal csatlakozzon a mellette levő épülethez, de kerüljük az utcakép harmóniáját romboló megoldásokat.

Az új épületek meghatározó eresz- és gerincmagasságát is a szomszéd épületekhez kell illeszteni.

TETŐHAJLÁSSZÖG

A tetők hajlásszögének kialakítása a környezethez igazodva javasolt.
Ha az utcával párhuzamos gerinc a jellemző elrendezés akkor a beépítés fő tömegének ezt jellemzően követnie kell.
Az új építésnél a szomszédos épületekhez való illeszkedésnél a csatlakozó történelmi épületek, szomszédok tetőjellemzőit figyelembe kell venni.

A túl magas vagy túl alacsony hajlásszögű tetők nem illeszkednek Tapolca Belvárosának és kertvárosi részeinek utcaképébe sem, ezért nem javasolt a túl magas vagy túl alacsony tetőalakítás.
Nem javasolt a tetősíkból kiugró tetőablak. Ne szabdaljuk, tördeljük az ereszt, a tetőfelületet sok apró tömegre, mindig tiszta, egyszerű szerkesztésre törekedjünk!

Hiába illeszkedik az ereszvonal a szomszédokhoz, ha a tetőfelületet egy kiálló szint, tetőablakok teljes felületen megszakítják, a nyeregtetők illeszkedő felülete, es utcaképi szépsége teljesen semmivé válik.
Nem javasolt a Belvárosban napelemek elhelyezése sem a tetőkön.

SZÍNEK

Tapolca történelmi belvárosában az épületek színvilága változatos, de mégis megfigyelhető a visszafogott illeszkedés, az épületek hasonló anyag- és színhasználata.

Tapolca Belvárosában a meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedés és burkolat

UTCABÚTOROK, REKLÁMOK

Az utcai bútorok egységes, környezethez illő kialakításúak legyenek. A közterületi bútorok legyenek természetes anyagokból, ne legyenek silány, gyenge minőségűek.

A Belvárosban a vendéglátóhelyek kitelepülése esetén nem megengedett a közterület teljes mértékű elfoglalása, ezzel a gépkocsi- és gyalogos forgalom zavarás!
Az üzletek utcai portáljai egységesek legyenek egy-egy utcaszakaszon. Nem javasolt különböző utcai reklámok, oszlopok, fogasok, polcok elhelyezése, melyek a gyalogos és esetlegesen a gépkocsi közlekedést is zavarják!
A kisebb méretű kereskedelmi-szolgáltató egységek homlokzatfelületén, kerítésén elhelyezett cégérek, üzletfeliratok legfeljebb …. m2-en helyezhetők el!
A cégérek, feliratok illeszkedjenek az épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához, legyenek összhangban az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
Reklámok elhelyezése csak az önkormányzati bútorokon megengedett, mint pad, hirdető oszlop, vitrin stb. Reklámok elhelyezése esetén a reklámok felülete …. m2 lehet legfeljebb.
Információs táblákat egységes formában lehet elhelyezni az egész városrészben.
A Malomtó közvetlen környékén reklámok, táblák elhelyezése …. m2 felületig megengedett.
A tó melletti vendéglátóhelyek utcabútorai egységesek, környezethez illőek lehetnek, természetes anyagokból kialakítva.

Nem a méret a lényeg! A reklám ne takarja el az épületdíszeket, tagozatokat. Adjuk meg a tiszteletet az épület nyílászáróinak, faragott kapuinak – ne ide helyezzük el a cégtáblákat, reklámokat. Célszerű egy településen főépítészi ajánlás alapján egységes információs táblákat kihelyezni, melyekbe belefoglalhatók a kereskedelmi jellegű táblák is. Fontos, hogy a különböző témákhoz színkód alapján megfelelő, meleg tónusú, nem rikító háttérszínt és olvasható, ugyanakkor esztétikus betűtípust válasszunk. A villogó táblák, cégérek nem javasoltak. A jó ötlet nem feltétlenül drága ötlet! Egy drága megoldás is lehet igénytelen, míg kis kreativitással és jó arányérzékkel egy alacsonyabb költségvetésből is minden szempontból időtálló és figyelemfelkeltő megoldás születhet. A védett utcákban a cégéreket míves megoldással készítsük el. Kerüljük a belülről megvilágított típusokat, elegánsabb megoldás a cégér külső megvilágítása.

ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK

A település helyi védelem alatt álló területei közül 2 (a Fő tér és a Malom tó) a Belvárosban található. A városközpont egyéb nem védett zöldfelületei is arculati szempontból értékes, jól karbantartott fasorok, zöldsávok és kertek.

A történeti település-részben a tájbaillesztés és a kertészeti kialakítás során a hagyományos településkép megőrzése az elsődleges cél.

Ezért a város területén általánosan alkalmazható – több előzményi dokumentumban (pl. rendezési tervek, ITS, stb.) – jól megfogalmazott zöldfelületi ajánlások, irányelvek mellett a történeti településrészben külön hangsúlyt kell fektetni a növénytelepítések, a kertépítészeti tervezés és kivitelezés során a városközpont területén sűrűsödő építészeti – műemléki értékek feltárulására, településképi érvényesülésének biztosítására.

Ez értelemszerűen elsősorban azt jelenti, hogy a nagyobb termetű és lombtömegű növényzetet – elsősorban a fákat – úgy kell telepíteni és alakítani, hogy ne takarják, sőt, lehetőleg kiemeljék az arculati szempontból értékes művi elemeket – épületegyütteseket, épületeket, ezek homlokzati részleteit -, valamint a feltáruló szép település- és tájképi részleteket; - viszont, ha szükséges, takarják az összhatást rontó, csúnya építményeket és látványelemeket.

Ez utóbbi igényeknek például megfelel a településképet rontó, valamilyen okból el nem bontható, tartósan ottmaradó falak, kerítések, homlokzati részletek kúszónövénnyel való befuttatása. Erre alkalmas, a tájolástól, kitettségtől függően a vadszőlők, loncok és borostyánok fajtáinak széles választéka (a vadszőlő és loncfélék az inkább napos, a borostyán félék az inkább árnyékos helyeket kedvelik).

Az épületeket csak részlegesen takarjuk, az előkertbe ültetett fák, cserjék helyének megválasztásakor vegyük figyelembe a ház homlokzati kialakítását, nyílászáróinak elhelyezését. A kerti építményeket takarjuk, hogy a főépület jobban érvényesüljön, az árnyékoló fákat a déli kitettségű falak közelébe ültessük.

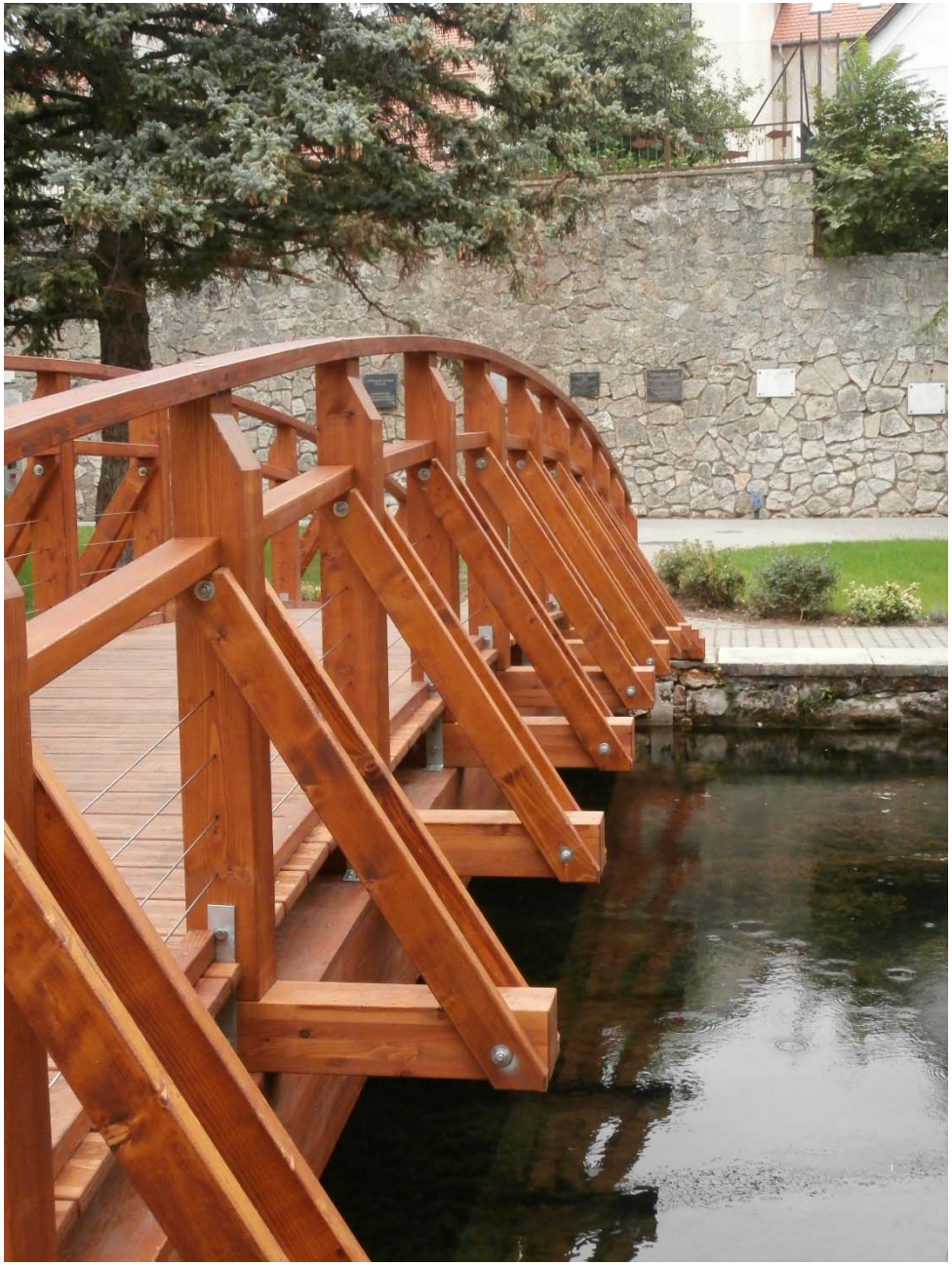
A régi épületek bővítése, felújítása során fokozottan ügyeljünk a meglévő fásszárú növényzet megóvására, elsősorban az idős, értékes faegyedek megtartására, amelyek látványa és kondicionáló hatásai a magánkerten túl a közterületekre is kiterjednek.

Elsősorban az előkertbe érdemes olyan fajokat telepíteni, amelyek nem csak virágukkal, hanem levelükkel, termésükkel is díszítenek, így majdnem egész évben színesíthetik udvarunkat. Az előkertbe gazdag forma- és színvilágú növényeket ültessünk. A fák közül leginkább a közepes méretű, laza ágállású fajokat válasszuk. Mértékkel használjunk tömör, sötét lombú növényeket. Az előkertben a helyi hagyományokhoz illeszkedő, a kiskertet keretező, nem túl magas, és nem túl zárt kerítés alkalmazása elfogadható, illeszkedve az épülethez.

A nagyobb kertekben a dísznövények mellett szőlő és gyümölcsfák is ültethetők (elsősorban mandula, őszibarack, szilva, alma, körte és cseresznyefélék). Kerüljük a fenyők, tuják és egyéb tűlevelű örökzöldek túlzott alkalmazását.

A kertben lehetőleg könnyen felújítható, vízáteresztő burkolatokat alkalmazzunk. A szegélyeket azonos hangulatú anyagból alakítsuk ki és ügyeljünk csapadékvíz terelő hatásuk tudatos érvényesítésére. A burkolatokra hulló csapadék terepviszonyoknak megfelelő kerten belüli elvezetése és elszikkasztása nagyban hozzájárulhat a kellő talajnedvességi állapot biztosításához. A telekre hulló csapadékvizeket igyekezzünk helyben megtartani és a kert vízellátására, öntözésére fordítani. Kedvező megoldás a háztetőkre hulló eső összegyűjtése hordóban, ciszternában, esetleg kis kerti tóban.

A településrész legfőbb zöldfelületi értékei szépen parkosított, fásított közterületei.

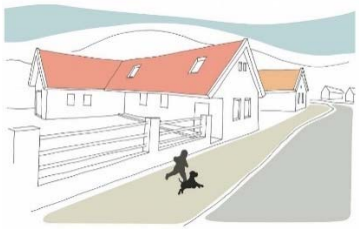


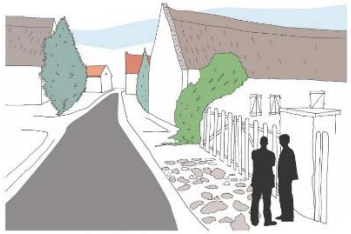
2. DÉLI VÁROSRÉSZ

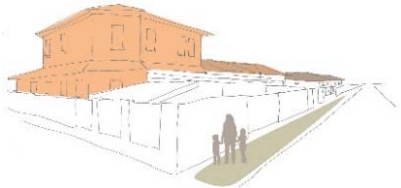
A Belvárostól délre alakult ki a XIX. század folyamán az első nagyobb lakóterület, amely a legutóbbi évtizedben kiépült kereskedelmi egységekkel együtt ma a Déli városrészt alkotja, egészen a déli elkerülő útig terjedően.
A városrész szinte kizárólag lakóterület, amely sűrű, zártsorú beépítésű régi épületekkel, nagyrészt földszintes házakkal épült be. A lakóépületeken kívül csak a vendéglátóhelyek említhetők a Belvároshoz közeli részen, intézmények nincsenek a területen, csak az Öregek napközi otthona. A terület dél-keleti részén az utóbbi években a déli tehermentesítő út megépülésével megépült több kereskedelmi létesítmény is.
A városrész történelmi utcaszerkezetével, hangulatával, néhol a Belvároshoz hasonlítható építészeti értékével kiegészíti a központ turisztikai funkcióját, és a Belvároshoz csatlakozik Tapolca-patak menti sétánnyal.
A városrészben a beépítési mód zömében oldalhatáros, többségében falusias jellegű, sűrű, zártsorú vagy oldalhatáron álló beépítésű kis épületek, elöregedett épületállomány található, aminek oka az, hogy a terület hosszú ideig a tömeges lakásépítés kijelölt területe volt, és korszerű felújításra nem volt lehetőség. A városrészben általában az egyszerű sima nyeregtető és a hosszú, egyenes ereszvonal jellemző.

AJÁNLÁS

TELEPÍTÉS



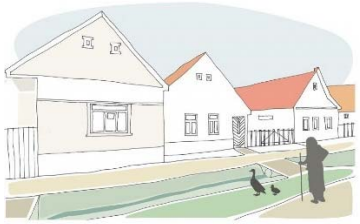


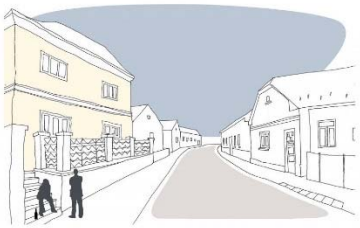


Egyszerű, nyugodt forma, jó arányok, egyensúly, díszítés a főhomlokzaton, minőségi, természetes anyagok, tiszta, egyszerű szerkesztés. A hagyományos, keskeny alaprajzi elrendezés javasolt, a tömör hátsó homlokzat véd a széltől.
A védett, napos udvar közvetlen kertkapcsolattal előnyös kialakítás.
A napfény felé forduló hosszú tornác véd az esőtől és nyáron hűvös árnyékot ad.
Az utcaképben mindig jelenjen meg a főépület, ami jellemzően lakófunkciójú, ne telepítsünk az utcafrontra magában álló garázs illetve más melléképületet, és ehhez visszahúzott, a kertben minden szemtől elbújó főépületet.
Valamennyi épület az utcafronton áll. Igazodjunk a már kialakult, harmonikus rendhez.
Kerülendő kialakítás: bonyolult, összetett forma, tagolt tömeg, rossz arányok, nagy, dobozszerű forma.

A Déli városrészben a régi épületek hosszanti irányban terjeszkedtek, és sohasem felfelé.
Ez a rendszer lehetőséget nyújt a szakaszos építkezésre, a későbbi bővítésekre.

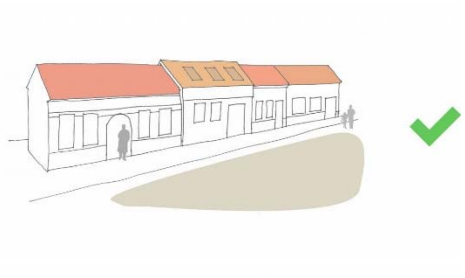
MAGASSÁG





A régi épületek sohasem felfelé, hanem hosszanti irányban terjeszkedtek. Ez a földszintesség adja a ház barátságos otthonosságát.
Az épületek magassága illeszkedjen a szomszédos épületekhez, a környezetben kialakult beépítéshez.
Az aránytalanul nagy tömegek felborítják az egyensúlyt. A horizontális ablakok így dominánssá válhatnak, mely elrontja hagyományos építészetre jellemző arányokat.

TETŐHAJLÁSSZÖG



A házak tetőhajlásszöge általában 37-45 fokos, az új házak tetőhajlásszöge is ilyen legyen.
Egy 45° körüli tetőhajlással épített oromfalas tömegforma – szinte a tömegarányoktól függetlenül - önmagában is szép, nincs szükség szinte semmilyen felületi díszítésre.

A déli városrészben kerülendő az ún. mediterrán típusú ház, ebben a városrészben nem ez a hagyományosan kialakult típus. Kerülendő a bonyolult, tagolt tetőforma, vápák, tornyok.
Kerülendő az ún. alpesi típusú ház, ezt nálunk nem indokolják az időjárási körülmények sem.
Nem javasolt a városrészben a lapostető kialakítása sem.

SZÍNEK

A déli városrészben az épületek színvilága változatos, de mégis megfigyelhető az épületek hasonló anyag- és színhasználata.
A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott.
Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedés és burkolat.

ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK

A belvároshoz délről közvetlenül kapcsolódó településrész zöldfelületi, kertépítészeti ajánlásai hasonlóak a városközponthoz, de figyelembe kell venni az itt megörökölt sűrűbb telekstruktúrát, a kisebb alapterületű, keskenyebb telkek adottságait és a kevésbé zöld közterületi adottságokat. Ezek kihatnak a növényalkalmazásra és a kertek szerkezetére is. Ezeken a telkeken kisebb lombkoronájú, alacsonyabb fafajok ültetése, valamint a sűrűbb cserjetelepítés mellőzése is célszerű. Ugyancsak kisebb szerepe van a gyümölcsfa félék alkalmazásának.

A másik jelentősebb különbség az épületek telken való elhelyezésében van, az utcafrontra kiépített homlokzattal. Az előkert nélküli, zártsorú vagy oldalhatáros beépítés, jellemzően társul a zártabb kapu- és kerítés kialakításokkal. Így a közterületekről látható kertrészek szerepe is jóval kisebb, mint a nagyobb telkes és előkertes beépítéseknél, - itt elsősorban a hátsókertek intimebb kialakítása jellemző.

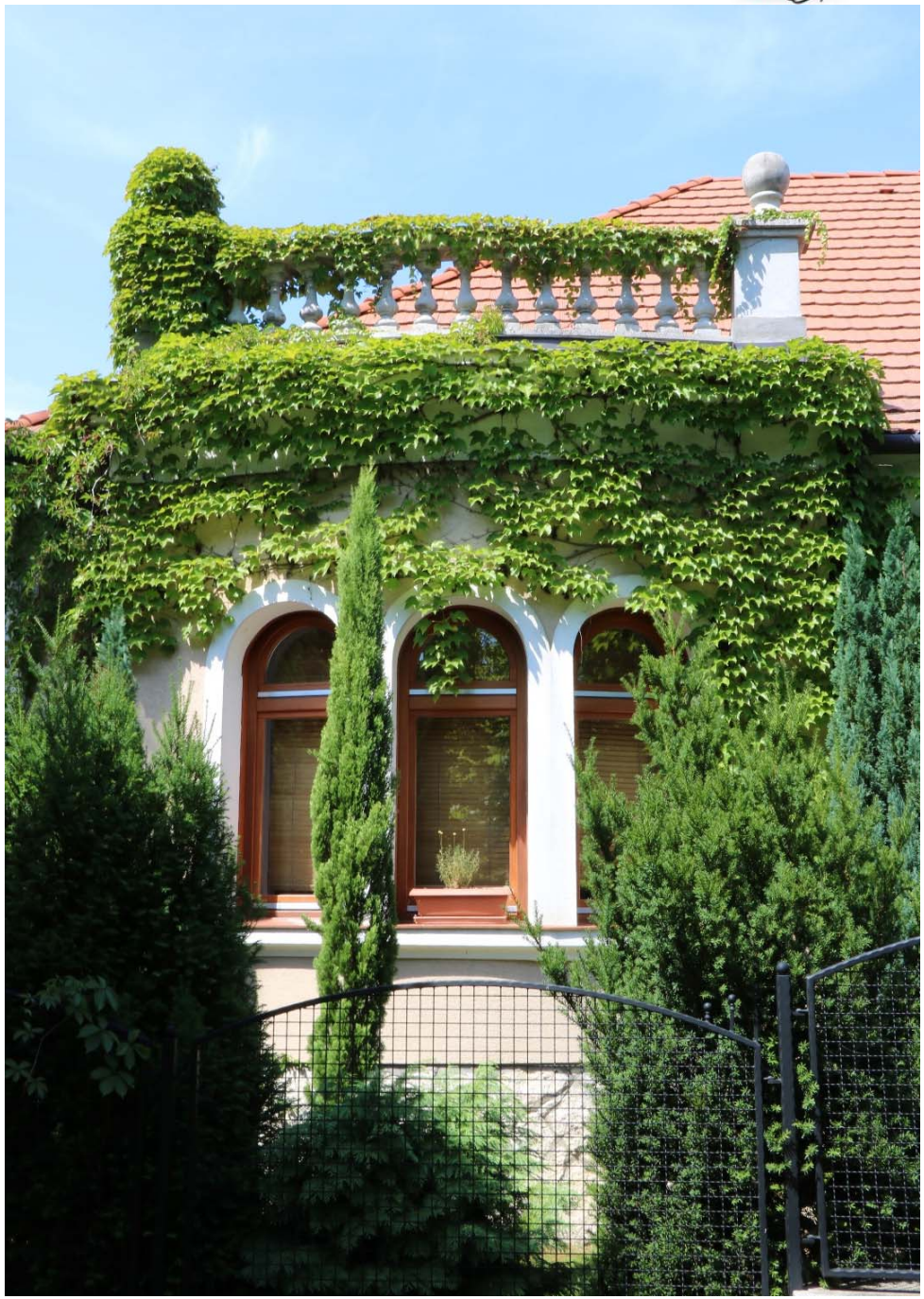
A városrészben ugyanakkor az utcák, közterületek keresztmetszete is jellemzően kisebb és korlátozottabbak az utcafásítás és az közterületi zöldsávok kialakításának lehetőségei is. Nagyobb szerephez juthat a kerítésekre, falakra futtatható növények alkalmazása.

A szűkös közterületek és a telkek hiányzó előkertjeinek „pótlására” közös megoldás a kis térigényű utcafák, rövid cserjesorok alkalmazása és akár a járda egy részének (vagy helyének) parkosítása, a növénytelepítésre alkalmas mikro-területek lehetőségeinek felhasználása.

3. KERTVÁROS

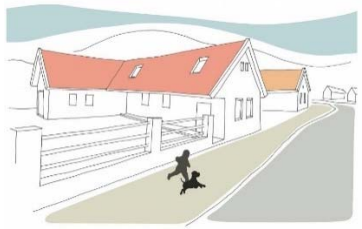
A Kertváros a Belvárostól északra elhelyezkedő, szinte teljes egészében lakódominanciájú terület, mely a város legértékesebb lakóterülete. A lakóterület a XX. század második felében alakult ki, lazább, kertvárosias beépítéssel. Nagyobbrészt egyedi építésű, oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítésű családi-házak találhatók a terület legnagyobb részén, de a terület északi szélén, a belterület szélén több ikerházas és sorházas beépítésű utca is előfordul. A családi házak nagyobb része a területen földszintes és földszint+tetőteres kialakítású, az ikerházas és sorházas utcákban és a terület azonban szélein sok magasabb épület, földszint+1 szintes, vagy akár földszint+1+tetőteres is megtalálható, mintegy keretezve ezzel a hagyományosan kialakult kertvárosi lakóterületet.

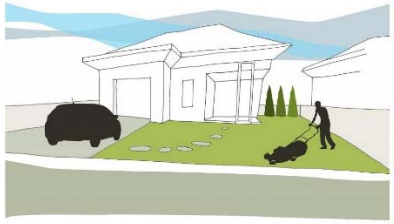
A Kertváros szinte teljes egészében lakóterület, nem találhatók a területen sem intézmények, sem kereskedelmi és gazdasági funkciójú területek.

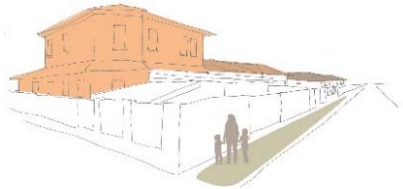


AJÁNLÁS

TELEPÍTÉS





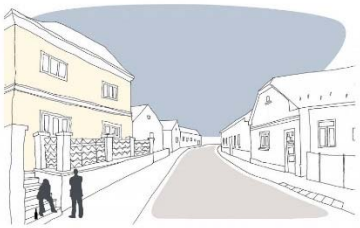


Az épületeket a már kialakult rend szerint javasolt elhelyezni, akár oldalhatáron, akár ikresen csatlakozva, akár sorházasan állnak a házak, azokhoz javasolt alkalmazkodni.

Kerülendő kialakítás: bonyolult, összetett forma, tagolt tömeg, rossz arányok, nagy, dobozszerű forma.

MAGASSÁG

Meglévő épületek közé kerülő új épületeket közel hasonló magassággal kell építeni, mint a környezetben álló épületek magassága.
Az épületek magassága illeszkedjen a szomszédos épületekhez, a környezetben kialakult beépítéshez.



A szomszédos házak léptékét jelentősen túllépő épületek zavaró utcaképet eredményeznek.

TETŐHAJLÁSSZÖG

Ahol a házak tetőhajlásszöge általában 37-45 fokos, ott az új házak tetőhajlásszöge is ilyen legyen. Kerüljük a bonyolult, összetett tetőkialakítást, mert egy egyszerű tetőforma szinte a tömegarányoktól függetlenül önmagában is szép, nincs szükség szinte semmilyen felületi díszítésre.

A kertvárosban is kerülendő az ún. alpesi típusú ház, ezt nálunk nem indokolják az időjárási körülmények.

SZÍNEK

A városrészben az épületek színvilága változatos, de a meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott.

Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedés és burkolat!
Vakolatok tekintetében gondolkodjuk természetes, föld színekben, azok világosabb árnyalataiban.

KERÍTÉSEK

A Kertváros területén az áttört kerítések javasoltak, a tömör megoldások nem elfogadhatóak. Az áttört kerítések nádfonattal való zárása nem megfelelő, a belátást inkább növények vagy sövény telepítésével akadályozzuk, mely jól véd az utca pora és a beszűrődő zaj ellen is. A kertkapu illeszkedjen a kerítéshez és az épület kialakításához, kerüljük az embermagas bádog szerkezeteket.

FELÚJÍTÁS, ÁTALAKÍTÁS

A nyolcvanas évek tipikus, terjengős tömegű, széles fesztávú családi házát több esetben szeretnék átalakítani, korszerűsíteni tulajdonosaik. Bármekkora is legyen a beavatkozás, jó alkalom a településképi szempontból is meghatározó „ráncfelvarrásra” és az értéknövelésre.
A cserépfedés, az egyszerű nyíláskeretezések, vakolatdíszek, a megemelt lábazat, a magasságot optikailag csökkentő vakolat és színjáték, a meleg föld színek valamint a természetes anyagok használata látványosan változtatja meg az épület jellegét.
Kerüljük a harsány színeket, a hungarocell stukkókat és az előregyártott faragott fa korlátléceket, melyek túl könnyedek a léptékhez.

ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK

A döntően lakókertes településrészben szinte valamennyi beépítési mód, és ennek megfelelően az elő- oldal- és hátsókertek többféle típusa előfordul.
A lakótömbök és a lakóutcák zöldfelületi kapcsolata közvetlen, az utcafásítás településképileg együtt jelenik meg a kertek, főleg az előkertek növényzetével, vagy akár pótolhatja is az előkerti növényzet a keskenyebb utcák hiányzó közterületi növényzetét is.

A településrész településszerkezeti meghatározója a szabadonálló beépítés, de előfordulnak zártabb, intenzívebb telepítési formák is. Ezen a településrészen a tájbaillesztés során a kialakult településkép kedvező elemeinek megőrzése, kisebb területeken, a jelenleginél kedvezőbb arculat létrehozása a cél.
A kedvezőtlen utcaképi megjelenést eredményező épületeket legalább részlegesen takarjuk növényzettel, de az előkertbe ültetett fák, cserjék megválasztásakor vegyük figyelembe a ház homlokzati kialakítását, nyílászáróinak elhelyezését is. A kertben levő egyéb építményeket is lehetőleg takarjuk, megfelelő növénytelepítéssel. Jó eszközök lehetnek az építmények kúszónövénnyel való befuttatása, fásítással, sövénnyel való takarása, illetve kerti építményekkel – pergolával, növényrácsokkal való integrálása az épülethez, vagy a kert egyéb építményeihez. Az épületek bővítése, felújítása során fokozottan ügyeljünk a már meglévő fásszárú növényzet megóvására.
Telkünk láthatóbb része az elő-, illetve oldalkert, amelyek elsősorban díszítő szerepet látnak el. A gondozott előkertben nem csak saját magunk, hanem az arra tévedők is gyönyörködhetnek; jó benyomást kelthetünk, és nem utolsó sorban hozzájárulunk utcánk, településünk szép arculatához. (Az előkertekkel kapcsolatban a másutt, illetve a korábban elmondottak itt is érvényesek.) A kertbe, főleg az előkertbe érdemes olyan fajokat telepíteni, amelyek nem csak virágukkal, hanem levelükkel, termésükkel is díszítenek, így majdnem egész évben színesíthetik nem csak kertünket, hanem a kapcsolódó közterületeket is.
A növényfajok megválasztásának alapelvei nem térnek el a különböző karakterű városrészekben, itt is lehetőség szerint a helyi természeti adottságokhoz és hagyományokhoz, meglévő növényzethez illeszkedő fajokat válasszunk. A kertekben a díszfák mellett gyümölcsfák is ültethetők, az itt jól bevált választék szerint.
A megfelelő eszközökkel kialakított, nagy zöldfelülettel rendelkező kert a helyi vízvisszatartás legfőbb eszköze is egyben. Kerüljük a nagy összefüggő vízátnemeresztő burkolatok kialakítását.

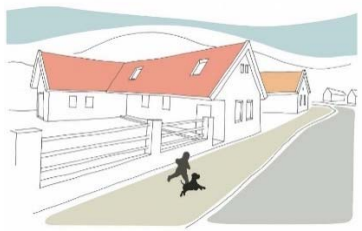
Ahol az utcafásítás lehetőségei adottak a kertvárosban, ott szép, beállt egy- vagy kétoldali fasorok szegélyezik a kisforgalmú utcaburkolatot, folyamatos vagy megszakított zöldsávokban.
Másutt az utcai zöldsáv kialakításában a fák helyett a cserjék dominálnak, így kevésbé árnyékoló, de nyitottabb, színesebb utcaképet eredményez, láttatva a házak homlokzatát is.

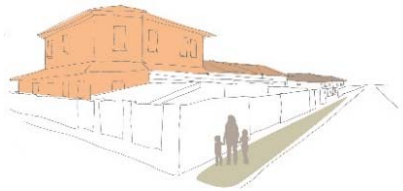
4. KELETI VÁROSRÉSZ

A központtól keletre eső, Keleti városrész elég vegyes képet mutat, a Belváros menti területek még inkább kisvárosias jellegűek, a Belvárostól távolodva azonban sokkal vegyesebb, lakóterületek és egyéb funkciók is megtalálhatók itt. A lakóterületek kertvárosias, kisvárosias és nagyvárosias jellegűek, többféle magassággal és beépítési móddal, és még a paneles telepszerű beépítés is jellemző itt, az Y-házak területén túl is, mely területet egy külön városrészbe soroltunk egyedi jellege és kialakítása miatt.
A Belvároshoz kapcsolódóan kisvárosi jellegű lakóterület helyezkedik el, egyrészt zártsorú, keskeny telkeken álló hagyományos fésűs beépítési móddal, mely terület a keleti városrészen belül legrégebben épült be, másrészt már inkább kertvárosias jellegű, szélesebb telkeken elhelyezkedő oldalhatáros beépítésű, később épült épületek találhatók itt. A többi területen az Y-házak köré települve sorházas, ikerházas, paneles lakótelepi, valamint az elmúlt 15 év eredményeként beépült újabb lakópark jellegű utcák találhatók, különböző magasságokkal és telekméretekkel és különböző jellegű épületekkel.
Ezeken kívül intézmények épületei, oktatási intézmények találhatók itt és jelentős a kiskereskedelmi egységek száma is, együtt egy kisebb alközpontot alkotva a városon belül, valamint az elmúlt évtizedben a város keleti kapujában az elkerülő út menti nagyobb kereskedelmi épületek települtek a terület széleire.
A főutak mentén jellemzőek a kereskedelem, szolgáltatás funkciójú épületek is, amik méreteikben és megjelenésükben is sokszor eltérnek a kialakult beépítéstől.

AJÁNLÁS

TELEPÍTÉS





A szomszédos épületekhez való alkalmazkodás és egyszerű, nyugodt forma, jó arányok, egyensúly, minőségi, természetes anyagok, tiszta, egyszerű szerkesztés javasolt a városrészben. Igazodjunk a már kialakult, harmonikus rendhez!
Az utcaképben mindig jelenjen meg a főépület, ami jellemzően lakófunkciójú, ne telepítsünk az utcafrontra magában álló garázs, illetve más melléképületet, és ehhez visszahúzott, a kertben minden szemtől elbújó főépületet.

Kerülendő kialakítás: bonyolult, összetett forma, tagolt tömeg, rossz arányok, nagy, dobozszerű forma.

SZÍNEK

A városrészben az épületek színvilága változatos, de a meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott.
Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedés és burkolat.
A lakótelepek homlokzati színezésének kérdése a közeljövőben előtérbe kerülhet, ezért fontos, hogy ez az önkormányzat által megalkotott egységes színezési terv alapján valósuljon meg.

MAGASSÁG

Az épületek magassága illeszkedjen a szomszédos épületekhez, a környezetben kialakult beépítéshez.
A régi épületek sohasem felfelé, hanem hosszanti irányban terjeszkedtek. Ez a földszintesség adja a ház barátságos otthonosságát.
Lehetőleg kerüljük az épülettömeg tördelését, a tömegugrásokat, törekedjünk az egyszerű formára.

Figyeljük meg a régi épületek tömegarányait, legyen ez a kiindulásunk alapja.
Az aránytalanul nagy tömegek felborítják az egyensúlyt. A horizontális ablakok így dominánssá válhatnak, mely elrontja hagyományos építészetre jellemző arányokat.

TETŐHAJLÁSSZÖG

Kerüljük a bonyolult, összetett tetőkialakítást, mert egy egyszerű tetőforma szinte a tömegarányoktól függetlenül önmagában is szép, nincs szükség szinte semmilyen felületi díszítésre.
Ahol a házak tetőhajlásszöge általában 37-45 fokos, ott az új házak tetőhajlásszöge is ilyen legyen.

A lakótelepek kialakult lapostetős épületein új magastető kialakítása nem javasolt.

Az egyéb kialakult hagyományos beépítésű területeken nem ajánlott lapostetős épületeket építeni.

ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK

A településrész településszerkezeti meghatározója a vegyes funkció és beépítés, ahol a szabadonálló és a zártabb (ikerházas, láncházas, stb.) formák is jelen vannak, különböző méretű épületekkel és kertekkel. Ezen a településrészen a tájbaillesztés során a kialakult településkép fellelhető pozitív elemeinek a megőrzése, valamint új, a jelenleginél kedvezőbb arculat létrehozása egyaránt célként határozható meg, zöldfelületi szempontból is.

A családiházas részeken az előkertbe ültetett fák, cserjék megválasztásakor vegyük figyelembe a ház homlokzati kialakítását, nyílászáróinak elhelyezését is. A kertben levő egyéb építményeket lehetőleg takarjuk, megfelelő növénytelepítéssel. Jó eszközök lehetnek az építmények kúszónövénnyel való befuttatása, fásítással, sövénnyel való takarása, illetve kerti építményekkel – pergolával, növényrácsokkal való integrálása az épülethez, vagy a kert egyéb építményeihez. Az épületek bővítése, felújítása során fokozottan ügyeljünk a már meglévő fásszárú növényzet megóvására.
Az intenzív, telepszerű beépítésű részek sem okoznak településképi szempontból jelentősebb problémát, mivel a jól beállt, több évtizedes növényzet jól takarja az amúgy kevésbé igényes lakótelepi házakat. Az ezzel összefüggő zöldfelületi feladat a növényzet, - elsősorban a fák és cserjék, valamint a gyepfelületek – megfelelő karbantartása. Itt elsősorban a fasorok minősége meghatározó az utcaképben.
A növényfajok megválasztásának alapelvei nem térnek el a különböző karakterű városrészekben, itt is lehetőség szerint a helyi természeti adottságokhoz és hagyományokhoz, meglévő növényzethez illeszkedő fajokat válasszunk.
A településrész egyéb – nem lakó – funkciójú, nagyobb tömegű épületei körül nem teljeskörűen megoldott a megfelelő parkosítás, fásítás, a nagyobb felületű burkolatok, parkolók növénytelepítéssel való megtörése, árnyékolása, a lehulló csapadék helyben való megtartása. Ezeket a problémákat egyedileg célszerű kezelni, megoldásuk településképi szempontból is kedvezőbb állapotot fog eredményezni.

5. Y-HÁZAK TERÜLETE

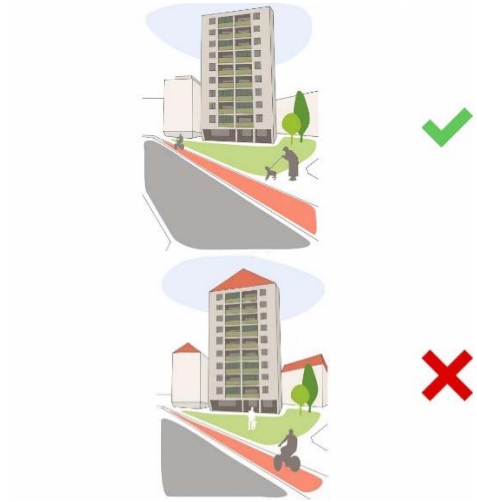
Az Y-házak a város jellegzetes területe (eredeti nevén: Bauxitváros) a város keleti szélén, a városba érkezve már messziről láthatók ezek a jellegzetes, alagútzsalus technológiával épített épületek. A város legintenzívebben beépített területének számító lakótelep azonban idegen szövetként van jelen a város szerkezetében magas, környezetéből kiemelkedő épületeivel. Az első épületet 1972-ben kezdték építeni, tehát a 70-es évek szemlélete alapján indult, és 1986-ig több ütemben épültek fel a házak, a tervező Kiss Tamás építész-városépítész volt. A terület a város legmagasabb nagyvárosias beépítésű területe, ahol összesen 9 darab ilyen ház épült, melyek teraszos-lépcsőzetes formája kissé emlékeztet a várost körülvevő hegyekre, amivel talán a tájba illesztést próbálta elősegíteni a tervező. A terület az épületek befoglaló alaprajzáról kapta nevét, melyek Y-alakúak, és az egész egy összefüggő lakóterületet alkot, közöttük azonban kisebb intézmények és kereskedelmi épületek helyezkednek el a terület kiszolgáló létesítményei elhelyezésére.

A lakótelep területe jelenleg esztétikus és gondozott városrész képét mutatja. Azonban várható, hogy az épületállomány hőszigetelésével egybekötött homlokzati színezések kérdése a közeljövőben előtérbe kerülhet, ezért fontos, hogy ez egységes színezési terv alapján valósuljon meg.

Az egységes arculatú lakótelep településképi megjelenése középtávon előre láthatólag nem fog megváltozni, hiszen jelentős településképet megváltoztató fejlesztésekre nincsen már lehetőség, így a jelenlegi állapot fenntartása mellett az épületállomány további korszerűsítései (pl.: gépészeti rendszerek megújításai, megújuló energiaforrások alkalmazásával stb.), valamint a közterületek további megújításai lehetnek az elkövetkezendő időszak feladatai, szükség lenne az épületek felújítására, környezetük – a közös közterületek és zöldfelületek – rendezésére.

AJÁNLÁS

TETŐHAJLÁSSZÖG



Kialakult lapostetős, ezért a meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítása nem javasolt.

SZÍNEK

A homlokzati színezések kérdése a közeljövőben előtérbe kerülhet, ezért fontos, hogy ez egységes színezési terv alapján valósuljon meg!

ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK

Zöldfelületi szempontból is indokolt a keleti településrészen belül az Y-házak részterületének elkülönítésére, amelynek településszerkezeti meghatározója a tömbtelken megjelenő egyedi, szabadonálló, telepszerű beépítés és az ehhez tartozó közkertek.

Ezen a településrészen a tájbaillesztés során a sajátos településkép unikális elemeinek megőrzése, valamint új elemekkel a jelenleginél kedvezőbb arculat létrehozása a cél.

A városrészben tervszerűen épített egyedi tervezésű típusházak nem csak az utcaképi hanem a tájképi megjelenés szintjén is vizsgálhatók és értékelendők. Mindkét szinten másodlagos szempont a zöldfelületi kialakítás, amely utcaképi szinten erősebben, tájképi szinten gyengébben érvényesülő faktor. Az Y-házakat közvetlen közelről körüljárva kisebb-nagyobb mértékben érvényesül a szemmagasság fölé nyúló növényzet kitakaró hatása. Távolabbi nézőpontból azonban ez a hatás elenyészővé válik a közel 40 m-es épületmagasságnak köszönhetően. Keleti – északkeleti irányból megközelítve a várost a település sziluett meghatározó eleme, de a távolabbi nézőpontokról is látszik az Y-házas beépítés, kissé magasabb terepszintről, szinte minden irányból. (Alább a városrész képe a Mogyoróshegyi szőlőkből. Jellemző, hogy a távlati képeken a várossziluettből kiemelkedő

épületegyüttes látványát tompítja a tanúhegyek háttere. Ez ebből a nézetből is jól érvényesül, a Halápi heggyel a háttérben).

A 70-es 80-as évek fordulóján kialakított lakótelepi közkert fásszárú növényzetét ligetesen telepítették, ma is megfelelő elrendezéssel. A közkert csak néhány elemében avult (funkcionális kerttechnikai elemek, burkolatok), de a kert lényegét képező fás növényzet jó állapotban van, a gyepek kiterjedése és aránya megfelelő. Zöldfelületi ajánlásként

megfogalmazható, hogy a karbantartás színvonalának megőrzése, szükség szerinti emelése mellett, célszerű a cserjeszint gazdagítása. A fásítás megfelelő szintje mellett ugyanis ezzel fokozható a terület funkcionális tagoltsága és ökológia értéke is. A nagykiterjedésű közterület intenzívebb kialakítású részein gazdagítható a vízfelület látványával is.

A növényfajok megválasztásának alapelvei nem térnek el a különböző karakterű városrészekben, itt is lehetőség szerint a helyi természeti adottságokhoz és hagyományokhoz, meglévő növényzethez illeszkedő fajokat válasszunk.

Az Y-házaktól remek kilátás nyílik a Tapolcai - medence hegyes peremvidéke felé már a terepszintről is, de a magasabb emeletekről és az épületek tetejéről még inkább. A területegység peremén új tájképi elemként tűnik fel a kiépülő Barackos lakópark, azonban ennek mértéktartó épületmagassági szabályozása kedvező a tájképi feltárulás szempontjából. (A lakópark táji – zöldfelületi helyzetét a következő fejezet írja le.)

6. BARACKOS LAKÓPARK

A Barackos-lakópark a város keleti szélén, az Y-házakon túl elhelyezkedő még csak részben beépült lakóterület, mely az elmúlt 15 évben megszületett tervek alapján kezdett fokozatosan kialakulni, beépülni.
A város új beépítésű lakóparkja, mely egyedi tervezésű családi házakkal kezdett kialakulni, a mai igényeknek már inkább megfelelő kisebb méretű telkeken, jellemzően földszintes, és földszint+tetőteres, oldalhatáron álló beépítéssel, ún. mediterrán jellegű lakóházakkal, sok esetben a területen hagyományosan megszokottól eltérő, alacsonyabb tetőhajlásszöggel kialakított épületekkel még csak részben épült be.

Az új lakóterület feltárulása a 77-es főútról, Diszel felől:

Az új lakóterület a belterület felől, az Y-házaktól

AJÁNLÁS

MEDITERRÁN?

Külföldi utazások, vagy filmélmények során sokakban mély nyomot hagynak a mediterrán vidékek családi házai. A külső jegyek szolgai másolása helyett azonban koncentráljunk a mediterrán építés szemléletére:

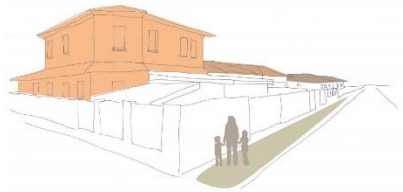
- A külső és a belső nappali tér szoros kapcsolatban van. Sokszor a teraszon, a pergola alatt is van egy “szalon”, nyárikonyhával.
- Jellemző a hűs belső udvarok, átriumok kialakítása.
- Jó átszellőztethetőség, kellemes klíma.
- Természetes anyagok és színek alkalmazása kül- és beltérben.
- Jellemzően földszintes kialakítás, beépítetlen tetőtérrel, változatos belmagasságú terekkel.

A hangulatot a látszó gerendák fokozhatják. A mediterrán színek és a tetőforma másolása helyett javasoljuk, hogy az épület alaprajzát és térkapcsolatait is hassa át a mediterrán szemlélet. Kerüljük a túlburjánzó, „sokszoknyás”, rosszul rámetszett tetőcskék alkalmazását!

Ne feledjük: a mediterrán ház értékeit tökéletesen megtestesíti nagyapáink, dédapáink portája, a népi építészet példái: Ismerjük meg és ezt a hagyományt vigyük tovább!

MAGASSÁG

Az épületmagasság tekintetében javasolt a közel azonos magasság kialakítása. A szomszédos épületekhez alkalmazkodó magassággal javasolt az épületeket kialakítani.
A többihez hasonló tömegű és egyszerű tetőformájú épületben gondolkodjunk. Nem az a cél, hogy minden a legszigorúbb pontossággal csatlakozzon a mellette levő épülethez, de kerüljük az utcakép harmóniáját romboló megoldásokat.



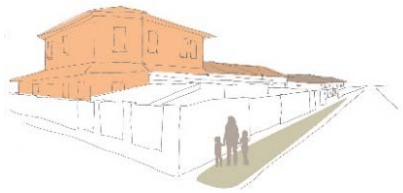
Nem javasolt a környezetből túlzottan kiugró, magasabb épületek elhelyezése, ami nem illik bele az utcaképbe

TELEPÍTÉS

Az épületek az utcától azonos távolságban álljanak, mely egységes utcaképet eredményez.
Alkalmazkodjunk a már kialakult rendhez!

A szomszédos épületekhez való alkalmazkodás és egyszerű, nyugodt forma, jó arányok, egyensúly, minőségi, természetes anyagok, tiszta, egyszerű szerkesztés javasolt a városrészben.

Az utcaképben mindig jelenjen meg a főépület, ami jellemzően lakófunkciójú, ne telepítsünk az utcafrontra magában álló garázs, illetve más melléképületet.



Kerülendő kialakítás: bonyolult, összetett forma, tagolt tömeg, rossz arányok, nagy, dobozszerű forma.

SZÍNEK

A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott.

Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedés és burkolat.

TETŐK, TETŐHAJLÁSSZÖG

A tetők hajlásszöge 30-45 fok közötti lehet a városrészben.

A tetők hajlásszögének kialakítása a környezethez igazodva javasolt.
Ha az utcával párhuzamos gerinc a jellemző elrendezés akkor a beépítés fő tömegének ezt jellemzően követnie kell.

A környezetre jellemző, hasonló tömegű és egyszerű tetőformájú épületben gondolkodjunk.

Ne szabdaljuk, tördeljük az ereszt, a tetőfelületet sok apró tömegre, mindig tiszta, egyszerű szerkesztésre törekedjünk, mely a szomszédos épületekkel harmonizál.
Nem javasolt a tetősíkból kiugró tetőablak.

Idegenül ható, nagy hajlásszögű tető vagy manzárdtető nem javasolt.

A héjazat kiselemes, pikkelyszerű fedésként készüljön, lehetőleg égetett agyag kerámiacserépből, ennek használata hozzájárul a magaslatokról is jól látható egységes településképhez.

Kerüljük a mű antikolt, mintás, nem természetes színű fedéseket. Az épületek meghatározó tömegén a héjazat anyaga – előpatinásított, korcolt síklemez kivételével – fém, bitumenes zsindely és hullámpala nem lehet.

Nem minősül pikkelyszerű fedésnek a cserepes lemez és a pikkelyfedést imitáló nagytáblás fémfedés, a hullámlemez és a trapézlemez. A tetőhéjazat anyagaként nád és fazsindely nem alkalmazható. A tetőhéjazat színezése csak homogén lehet, tarka színű, valamint kék, zöld és világosszürke színek nem alkalmazhatók. Fémlemez fedés csak előpatinázott horgany-, vörösréz- illetve antracit színnel alkalmazható.

KERÍTÉSEK

A városrész területén az áttört kerítések javasoltak, a tömör megoldások nem elfogadhatóak. Az áttört kerítések nádfonattal való zárása nem megfelelő, a belátást inkább növények vagy sövény telepítésével akadályozzuk, mely jól véd az utca pora és a beszűrődő zaj ellen is. A kertkapu illeszkedjen a kerítéshez és az épület kialakításához, kerüljük az embermagas bádog szerkezeteket.

ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK

A településrész településszerkezeti meghatározója a szabadonálló beépítés, amely eddig beépítetlen, sekély termőrétegű, kőkibúvásos, fátlan, száraz jött létre a közelmúltban és kiépítése jelenleg is folyamatban van. A kiépítésbe a kertészépítészeti kialakítás is beleérthető, amely párhuzamosan zajlott, illetve zajlik a lakóházak felépítésével.
A kertépítés, növénytelepítés jelentős nehézségekbe ütközik a terület arid természeti viszonyai miatt: a felszínközeli karsztos alapkőzeten képződött vékony termőtalaj nem alkalmas díszfák és díszcserjék telepítésére, a családiház kertek hagyományos kialakítására. Az ültetőgödrök egyedi kialakítása és jelentős talajcsere szükséges az eredményes fa- és cserje, valamint gyeptelepítéshez. A sikeres telepítéshez szárazságtűrő, mészkedvelő fajok alkalmazása szükséges. A díszkerti fajták mellett javasolt az ilyen gyümölcsfélék, a mandula és az őszibarack fajták ültetése. Viszont kerülendő a területen amúgy is tájidegen fenyőfélék és egyéb örökzöldek telepítése.
A száraz és gyenge termőképességű talajon fontos szerepe van vízvisszatartásnak, a területre hulló csapadék minél nagyobb mértékű helyben való hasznosításának és a csapadékmennyiség locsolással való kiegészítésének.
Kertépítészeti próbálkozások a kopáros területen: fa- és cserjetelepítés, gyepfenntartás -- javasolt a napsugárzásnak, széljárásnak intenzíven kitett terület minél intenzívebb fásítása, cserjetelepítése az árnyékoltság, a légnedvességi viszonyok (páratartalom) és a szélvédelem, valamint a vízvisszatartás megvalósítása érdekében is.

7. NYUGATI VÁROSRÉSZ

Tapolca nyugati városrésze elég vegyes képet mutat, itt található a város iparterülete, de ezen kívül kertvárosi, sorházas, lakótelepi beépítés is megjelenik, valamint itt találhatók a város sportlétesítményei, a strand, a régi temető, a vasútállomás, a Keszthelyi út mentén pedig nagyobb méretű, de külön egységekben kialakult gazdasági területek, kereskedelmi és szolgáltatási funkciók jelentek meg. A terület belső tagolódása alapján négy részre osztható: nyugaton a Dobó-lakótelep, középen a gazdasági területek több egységben, a Keszthelyi úttól délre a Sebron kiskertes, külterjes kereskedelmi területe, keleten pedig a Belvároshoz csatlakozó vegyes lakó- és intézményi terület. Az eltérő karakterek ellenére a terület mégis egy városrésznek tekinthető az alkotórészek egymáshoz közeli elhelyezkedése, szerkezeti kapcsolatai és egymásra utaltsága miatt.
A városközponthoz közeli lakó- és intézményi területeket főleg a Belváros szolgálja ki. A Belváros közelében fekvő lakóterületek kisvárosias jellegű, zártsorú beépítésű, főleg földszintes épületekkel beépült területek, keskeny, csendes kis lakóutcákkal.
Ettől kifelé régebben épült 3 vagy 4 emeletes lakótelepek helyezkednek el, mely terület szélén még újabb beépítés is megjelent egyrészt paneles lakóépületekkel a Sümegi út mentén, másrészt ehhez hasonló magasságokkal, de később épült épületekkel. A lakótelepi részek közé ékelődve iskola, diákotthon, és a városi rendezvénycsarnok helyezkedik még el.

A vasútállomás és környéke vasúti területein jelenleg az állomásépület felújítása folyik, melynek során az állomás utasforgalmi épülete, forgalmi épülete, raktárépülete is megújul, de lecserélik az útburkolatot, járdát, új parkolóhelyeket, akadálymentesített parkolót, új taximegállót is kap az állomás.

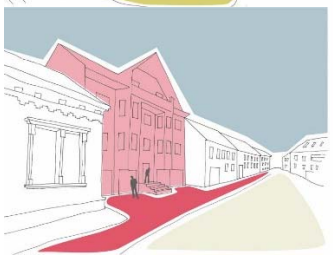
Vasúti emlék a vasutat kedvelők nagy kedvence, a vasúti területen belül elhelyezkedő NOHAB mozdony egy részlete is. A NOHAB-GM alapítvány hagyományt teremtett azzal, hogy évente egyszer megszervezi a NOHAB mozdonyok napját.

Az erre a területre betelepülő vállalkozások kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkező környezetben alakították ki munkakörnyezetüket. Ezen területek épületállományai eltérő módon jelennek meg Tapolca településképében, így különböző módon befolyásolják a város arculati megjelenését.

AJÁNLÁS

TELEPÍTÉS

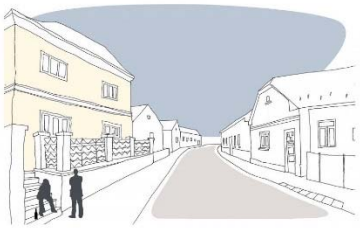
Az épület elhelyezése az utcavonalon történjen, a szomszédos épületekhez alkalmazkodva. Igazodjunk a már kialakult, harmonikus rendhez.
Az utcaképben mindig jelenjen meg a főépület, ne telepítsünk az utcafrontra magában álló garázs, illetve más melléképületet, és visszahúzott főépületet.
Kerülendő kialakítás: bonyolult, összetett forma, tagolt tömeg, rossz arányok, nagy, dobozszerű forma



Nem javasolt az épületet az utcavonaltól beljebb elhelyezni.

MAGASSÁG

Az épületek magassága illeszkedjen a szomszédos épületekhez, a környezetben kialakult beépítéshez.



Az aránytalanul nagy tömegek felborítják az egyensúlyt. A horizontális ablakok így dominánssá válhatnak, mely elrontja hagyományos építészetre jellemző arányokat.

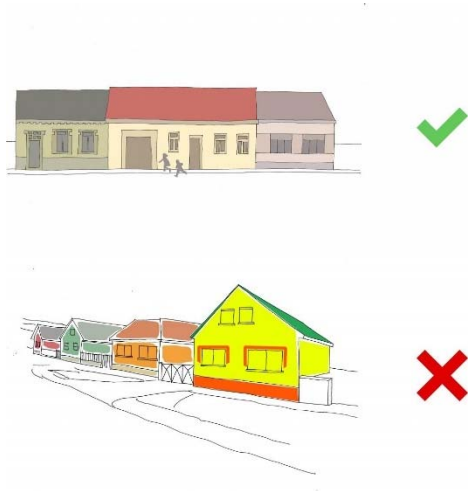
TETŐHAJLÁSSZÖG

A házak tetőhajlásszöge általában 37-42 fokos, az új házak tetőhajlásszöge is ilyen legyen.

A lapostetős kialakítású lakótelepi részeken az új épületek is ehhez illeszkedjenek.

Kerülendő a bonyolult, tagolt tetőforma, vápák, tornyok.
Kerülendő az ún. alpesi típusú ház, ezt nálunk nem indokolják az időjárási körülmények sem.

SZÍNEK



A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedés és burkolat.

ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK

A településrész településszerkezeti meghatározója a különböző funkciók és beépítési formák keveredése. Zöldfelületi szempontból is meglehetősen vegyes a településkép és a növényalkalmazás módja és lehetőségei.

A különböző intenzitású lakóterületek kertjei és közterületi zöldfelületei jellegüknek megfelelően eltérő kialakításúak.

A tömbtelkes területek lakótelepi közkertjei és közlekedési közterületeinek fásítása megfelelően megoldott. A több évtizedes, megöröklött állapot településképi problémákat nem vet fel zöldfelületi szempontból, sőt, a jól beállt fasorok, zöldsávok megfelelő takarást, árnyékolást biztosítanak

A magántelkes kertvárosi lakóterületek családiház kertjei és közlekedési közterületeinek fásítása eltérő színvonalon megoldott. A kertvárosi lakóövezetek jellemzően szabadonálló, előkertes beépítésű tömbökből állnak össze.

Az előkertek kialakítása, valamint az utcai zöldsávok, az utcafásítás megoldásai változatosak, többnyire arculati szempontból is kedvezőek, de sűrűségük, intenzitásuk fejlesztendő, a hiányos utcafásítások kiegészítendők.

A két beépítési mód között átmenetet képező lakóterületek – többszintes társasházak - kertjei és közlekedési közterületeinek zöldfelületi kialakítása megkezdődött. Az új beépítésekkel párhuzamosan folyamatban van a parkosítás. Ajánlott a meglévő, kertépítészeti és kertfenntartási szint emelése, az elmaradt növénykiültetések fokozatos pótlása. Az egységesebb utcaképek megteremtése érdekében célszerű az intenzívebb fásítás, az utcai keresztszelvényekben a zöldsávok szélességének növelése.

A településrész karakterében merőben eltérő része az gazdasági – ipari telephelyek övezete. A több telephelyből álló ipartelep újonnan beépült telkei és a kapcsolódó

közterületek gazdag fásszárú növényzet telepítésével kerültek kialakításra. Törekedni kell a jövőben az iparterület teljes területére kiterjedő, egységes koncepció és terv alapján kivitelezett növénytelepítés megvalósítására, az egyes telephelyek zöldfelületi tagolására.

8. DOBÓ LAKÓTELEP

A lakóterület másik része a Dobó-lakótelep, amelyik a városközponttól messze, attól iparterülettel elválasztva helyezkedik el. Ennek a volt honvédségi lakótelepnek a kiszolgálása korábban szinte teljes mértékben helyben megoldott volt, ezáltal elszigetelődött a várostól. Ma is rendelkezik
általános iskolával és óvodával, de a helyőrségi klub és más intézmények (pl. orvosi rendelő) megszűnésével funkcióhiányossá vált ez a városrész.
A város másik lakótelepe az egykor a honvédség számára épült Dobó István lakótelep leszakad a várostesttől, ellátása hiányos, az állagromlás előrehaladott. Legalább állagmegóvó felújítása aligha halasztható tovább.

AJÁNLÁS

TELEPÍTÉS

Az épület elhelyezése az utcavonalon a szomszédos épületekhez alkalmazkodva történjen. Igazodjunk a már kialakult, harmonikus rendhez.

Nem javasolt az épületet az utcavonaltól beljebb elhelyezni.

MAGASSÁG

Az épületek magassága illeszkedjen a szomszédos épületekhez, a környezetben kialakult beépítéshez.

TETŐHAJLÁSSZÖG

Kialakult lapostetős, ezért a meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítása nem javasolt.

SZÍNEK

A homlokzati színezések kérdése a közeljövőben előtérbe kerülhet, ezért fontos, hogy ez az önkormányzat által megalkotott egységes színezési terv alapján valósuljon meg.

ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK

A településrész településszerkezeti meghatározója a szabadonálló, telepszerű beépítés, ahol az építéssel együtt megvalósult a terület parkosítása, fásítása, a lakótelepi közkertek kialakítása.

A lakótelep növényzete szépen beállt, településképi szempontból is kedvező arculatot nyújt az amúgy építészetileg nem túl igényes kialakítású településrésznek. A fás növényzet megfelelő arányban árnyékolja, takarja a homlokzatokat és a burkolatokat, nemcsak arculati, hanem településökológiai szempontból is megfelelően funkcionál.

A lakótelepi közkertek, zöldsávok megfelelő fenntartásán, a fásszárú növényzet szükség szerinti pótlásán túl nem szükséges megfogalmazni különösebb zöldfelületi ajánlásokat a településrész rendezettségének, kisvárosi léptéknek megfelelő arculati jellemzőinek jobbítása érdekében.

A folyamatos karbantartás során jelentkező feladatok – pl. a burkolatok, kert berendezési tárgyak felújítása, a szezonális kiültetések ápolása, stb. – kialakult szinten történő ellátásával, lehetőség szerinti javításával ugyan emelhető a településképi megjelenés szintje is, de a lényegi követelmény ebből a szempontból is a beépített és a burkolt felületek arányának jelenlegi szinten való fenntartása, a kialakult zöldfelületi arányok megőrzése, esetleg a zöldfelületi intenzitás fokozása.

A területre hulló csapadék helyben való megtartásának és hasznosulásának legfőbb eszköze itt is a befogadó felületek minél nagyobb zöldfelületi mértéke, a csapadékvíz elvezetésének szükséges minimumra korlátozás a helyben való elszikkasztással szemben.

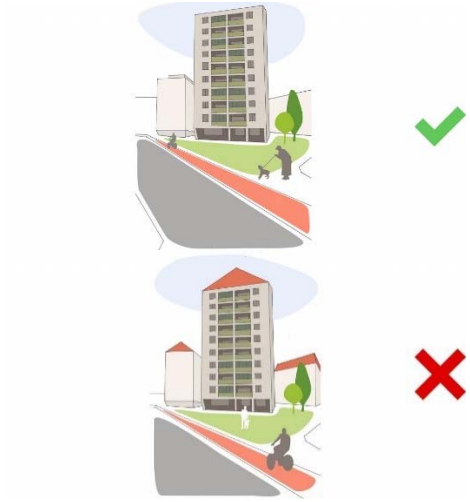
9. VOLT HONVÉDSÉGI TERÜLETEK

A volt honvédségi terület messze esik a központtól, mégis fontos volt a város életében, amíg a honvédség birtokolta a területet. A terület történetileg kapcsolódik a Nyugati városrészhez a Dobó-lakótelepen keresztül, ám az új funkció kialakítása és a terület nagysága a külön kezelést indokolja.
A honvédség 2006-ban döntött a területek a kiürítéséről, és a déli (Kinizsi), valamint az északi (Csobánc) laktanya az önkormányzathoz került, az északi laktanya nyugati részének kivételével, amely a közigazgatási határnak megfelelően Lesencetomaj község tulajdona lett. A Volt honvédségi terület nem él szervesen együtt a várossal, korábban az ott folyó tevékenység miatt, ma pedig funkció nélküli zónaként.

AJÁNLÁS

SZÍNEK
A homlokzati színezések kérdése a közeljövőben előtérbe kerülhet, ezért fontos, hogy ez egységes színezési terv alapján valósuljon meg.

TETŐHAJLÁSSZÖG



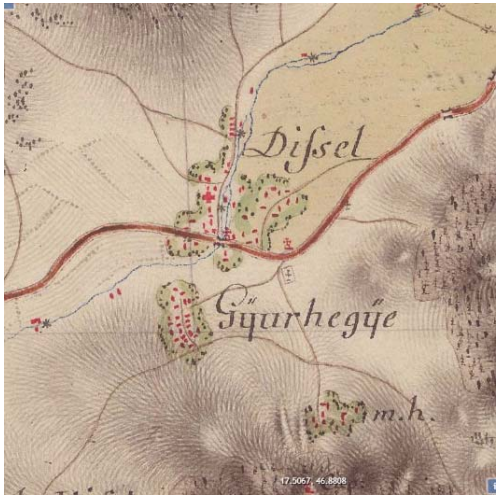
Kialakult lapostetős, ezért a meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítása nem javasolt.

ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK
A volt honvédségi terület zárt kerítése mögött értékes, idős növényzettel rendelkező laktanyaudvar található.
Itt kiemelten fontos, hogy a tervezett mascélú hasznosítás (a rendezési terven gazdasági célra átsorolt a terület) esetén biztosítékok legyenek a növényzeti értékeknek, kiemelten az idő faállománynak a megtartására, megóvására. A volt laktanya területet egységes zöldfelületi koncepció és terv alapján célszerű rendezni. A rendezést fafelvétel és favédelmi terv készítésével kell megalapozni.

10. TAPOLCA-DISZEL

Tapolca-Diszel 4,5 km távolságra található Tapolca központjától, és jellemzően falusias, laza beépítésű településrész, mely korábban önálló község volt. Földrajzilag elkülönülő egységet alkot a városhoz 1977-ben hozzácsatolt városrész, amely a várostól keletre, a Csobánc északi lábánál, a veszprémi út mentén helyezkedik el. Diszel nevét 1247 óta említik, elsősorban okleveles források és peres iratok, előnyös fekvésénél fogva valószínűleg már akkor voltak itt telepesek. A honfoglaláskor is valószínűleg megtelepedtek itt az erdő a legelő és a patak találkozásánál. Diszel falusias jellegű maradt, halmazos település-szerkezet jellemző rá, falusias jellegű, többnyire oldalhatáron álló, utcára merőleges tetőgerincű lakóházak találhatók utcáiban, egy kisebb, telepszerű részén azonban az utcával párhuzamos tetőgerinc és a zártsorú jellegű beépítés jellemző.

Tapolca-Diszel Híres szőlőhegyei a Hajagos-hegy és Csobánc-hegy.
Diszelben található az Első Magyar Látványtár, amely egy régi malomból kialakított épületben különböző korszakok használati tárgyait mutatja be egyfajta néprajzi gyűjteményként, de nemcsak a népi jellegű anyagokra koncentrálva.
A településrész településszerkezeti meghatározója az oldalhatáron álló, falusias beépítés, ahol a családiházas kertek kialakítása eltérő a különböző településrészeken.



A belterület központi részén levő régifalu telkein a régi házak mellett jellemzően idős faállománnyal rendelkező vegyes kertek, dísz- és haszonkertek láthatók gyakran gazdag gyümölcsfa állománnyal.
Az újabb keletű családiházas beépítések szabályosabb telekstruktúrával és értelemszerűen fiatalabb növényzettel rendelkeznek, ahol alacsonyabb a gyümölcsösök részesedése.
A közterületi zöldfelületek kialakításában, jellegében is eltérő a központ és az új parcellázások területei. A községközpont közterületi zöldfelületei közül kiemelkedik a templom körüli gazdagon fásított tér, valamit a patak menti kiterjedt gyepes terület a Látványtár és a régi híd között, amely rendezvénytérként is szolgálja a települést.

Diszel zöldfelületi rendszerének legnagyobb kiterjedésű és legértékesebb elemei a patakmenti területek természetközeli növényzete: tágas, puhafás - ligetes, gyepes területei /*fotó: Google earth*/

Egy valamikori malom szépen felújított épületében berendezett „látványtár” udvara és a kapcsolódó kaszáló közpark pótló funkcót is betölt a falu központi részén.

A településrész központi területeinek telepített fásítása, rendezett zöldsávjai jól kiegészítik a patakmenti területek természetközeli növénytársulásait.

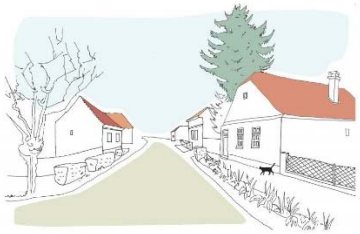
AJÁNLÁS

TELEPÍTÉS, ÉPÜLETTÖMEG

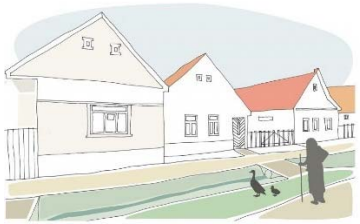
Javasolt a földszintes, hosszan elnyúló épület nyeregtetővel, keskenyebb homlokzattal, hátsó kert irányába bővített épület.
Általában jellemző az egyszerű tömeg, horizontális nyeregtetővel, és ezt egészítik ki a vertikális elemek, mint a nyílások, oromfalak, kémények.
Hagyományos, keskeny alaprajzi elrendezés, a tömör hátsó homlokzat véd a széltől. Védett, napos udvar, közvetlen kertkapcsolattal.
A napfény felé forduló hosszú tornác, ami véd az esőtől és nyáron hűvös árnyékot ad.

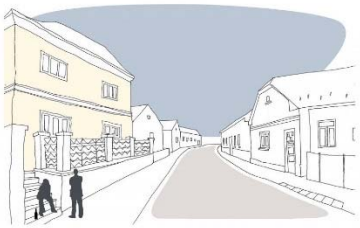
Nagy tömegű, léptéktelen ház, ami nem illik a településrész képébe, nem javasolt, ráadásul rosszul kitalált alaprajzzal is párosulhat.

MAGASSÁG



Földszintes, a szomszédos házakhoz illeszkedő magasság javasolt.





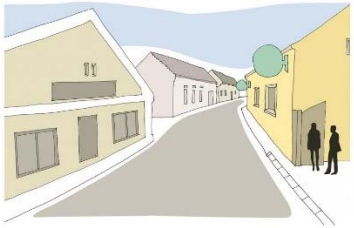
Nem javasolt a környezetből túlzottan kiugró, magasabb épületek elhelyezése, ami nem illik bele a falusias környezetbe.
Nem illik egy meglévő, kisebb épület mellé egy arányaiban nagyobbat építeni.
Vegyük figyelembe az új épület hatását a környező házakra!

TETŐHAJLÁSSZÖG

A házak tetőhajlásszöge általában 37-42 fokos, az új házak tetőhajlásszöge is ilyen legyen.
Egy 45° körüli tetőhajlással épített oromfalas tömegforma – szinte a tömegarányoktól függetlenül - önmagában is szép, nincs szükség szinte semmilyen felületi díszítésre.

A túl magas vagy túl alacsony hajlásszögű tetők nem illeszkednek Diszel utcaképébe, ezért nem javasolt a túl magas vagy túl alacsony tetőalakítás.
Nem javasolt a tetősíkból kiugró tetőablak.
Ne szabdaljuk, tördeljük az ereszt, a tetőfelületet sok apró tömegre, mindig tiszta, egyszerű szerkesztésre törekedjünk, mely a szomszédos épületekkel harmonizál.

ANYAGOK, SZÍNEK



A településrészben az épületek színvilága változatos, de mégis megfigyelhető az épületek hasonló anyag- és színhasználata.
A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott.
Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedés és burkolat.

Részesítsük előnyben a hegyvidéki hangulattal harmonizáló anyagokat, melyeket a maguk természetességében, vakolt felületekkel párosítva jelenítsünk meg a homlokzaton: helyi kő, fa.

Részesítsük előnyben a hegyvidéki hangulattal harmonizáló anyagokat, melyeket a maguk természetességében, vakolt felületekkel párosítva jelenítsünk meg a homlokzaton: helyi kő, fa.
A javasolt az égetett agyagcserép fedés, használata hozzájárul a magaslatokról is jól látható egységes településképhez. Kerülendő a mű antikolt vagy egyéb mintázatú, nem természetes színű cserepek, vagy egyéb anyagú héjazatok alkalmazása. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat egyik szerkezet esetében sem.
Vakolatok tekintetében gondolkodjuk természetes, föld színekben, azok világosabb árnyalataiban. Lehetőleg válasszunk fa (fa mintázatú egyéb) anyagú nyílászárókat és természetes anyagú árnyékoló szerkezeteket, például zsalugátert. Ez utóbbinak mind a hagyományos, mind a kortárs megfogalmazásai az árnyékoláson túl értékeinket is védik, szúnyoghálóval kombinálhatók, igény esetén biztosítják a friss levegő beáramlását.

11. HEGYOLDALAK, SZŐLŐSKERTEK

A szőlőskerti és zártkerti területek Tapolca külterületén a Szent-György hegyen (Mogyoróshegy) és a Halápi – hegy déli lejtőjén, valamint Diszel belterületétől délre, a Csobánc oldalában és a Hajagos hegyen találhatók, több tagban.
Ezeken a hegyoldali és hegylábi területeken a külterületi kertes területek több típusa megtalálható, a hagyományos kistelkes vegyes gyümölcsös és szőlőskertektől a nagyobb telkes szőlőültetvényekig.
A különböző mértékben beépített külterületi kertes mezőgazdasági területek a Tapolcai-medence több részterületén tájkép meghatározó elemek.

A terület beépítésére jellemző a korábban épült, a mezőgazdálkodást kiszolgáló gazdasági épületek-, valamint egyre több esetben a terület besorolásától eltérően lakóépületek megjelenése. Egyre nagyobb érdeklődés, igény mutatkozik a vásárlók részéről a lakóépületek elhelyezésére, ez érthető, hiszen a tapolcai telekárakhoz mérten itt mérsékeltebb árakkal találkozhatunk, viszont a terület jellegéből, besorolásából és a szigorú beépítési feltételekből adódóan ez a terület nem alkalmas és nem megengedett a lakóingatlanok kialakítása, kivéve a HÉSZ előírásaiban szereplő kritériumok (pl.: 6000 m-t meghaladó telek eseteken megengedett a lakófunkció kialakítása) teljesülése esetén. 720 m2-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad. 720-6000 m2 közötti telekterületű ingatlanokon kizárólag a növénytermesztés, kertművelés és állattartó, valamint az ezek feldolgozásához tárolás és árusító rendeltetésű gazdasági épületek és terepszint alatti építmények helyezhetők el.

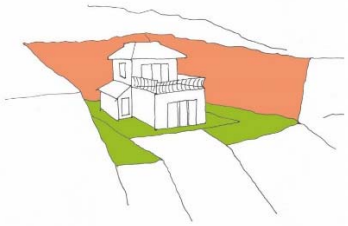
AJÁNLÁS

A hegyoldali épületek általában alacsonyabbak, emberi léptékűek.
Nem javasolt magasabb és szélesebb új épületeket építeni. Egy nagy lakóház, függetlenül attól, hogy egy- vagy kétszintes, el fog ütni a tájtól.
Hegyvidéki területeken jellemzően nem beszélhetünk kialakult utcaképről, mert az épületek a látvány és a telekstruktúra (keskeny elnyúló) miatt legtöbb esetben a közterülettől távolabbi részein lettek elhelyezve, így itt megengedett az épületek közterülettől hátrébb való kialakítása is.
A terület jelentős tereplejtése miatt törekedni kell a minél kisebb terepmunkával járó beépítési szituációkra, úgy, hogy az épület minél jobban illeszkedjen a meglévő terepre, mind a terep alatt, mind fölött!

TEREPALAKÍTÁS

Terepre ültetett, keskenyebb tömeg. A lejtővel párhuzamos és keskeny alaprajz miatt kevesebb A földmunka. Lejtőre merőleges kialakítással pedig elnyeli a lejtést.

A nagyobb feltöltés azért sem előnyös, mert jelentős földmunkát igényel.



A nagyobb bevágás is jelentős földmunkát igényel, ezért nem előnyös.

A jelenlegi természetközeli állapot megőrzésének érdekében törekedni kell az értékes növényállomány megtartására és az épület anyaghasználatánál, színezésénél törekedni kell a természetes anyagok és színek használatára;
A területen csak 25-45° közötti tetőhajlásszögű épületek alakíthatók ki, kerülendő a bonyolult, tagolt tetőforma, vápák, tornyok kialakítása.
A hegyoldalakon megfigyelhető az épületek hasonló anyag- és színhasználata. A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedés és burkolat!
Részesítsük előnyben a hegyvidéki hangulattal harmonizáló anyagokat, melyeket a maguk természetességében, vakolt felületekkel párosítva jelenítsünk meg a homlokzaton: helyi kő, fa.
A hagyományos félköríves pincekapuk arányai kötöttek. Ha lehet, az eredeti formát tartsuk meg vagy alkalmazzuk, de semmiképp se torzítsuk szegmensíves vagy kosáríves formájúra. Inkább alkalmazzunk kevésbé hangsúlyos, egyenes záródású homlokzati nyílást.

TELEPÍTÉS

Általában javasolt az egyszerű tömeg, horizontális nyeregtetővel. A táji környezet feloldja a ház méreteit. Egyszerű forma közvetlen kertkapcsolattal.

Keskenyebb a homlokzat, és ha szükséges, inkább a hátsó kert irányába bővített épület.
Keskeny alaprajz: kisebb ablakok esetén is naposabb helyiségek alakíthatók ki.

Kis házakhoz képest és kis telken egy nagyobb ház aránytalanul nagynak tűnik, ezért nem javasolt túl nagy méretű házat építeni.

ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK

A Tapolcai–medence peremvidékén sorakozó tanúhegyek hegyoldalai – hegylábi területei tájképi arculatához történetileg is hozzá tartozik zártkertek, szőlőskertek látványa.

A hagyományosan jelenlévő szőlő- és borkultúra az általános külterületi mezőgazdasági beépítettségi mutatóktól eltérő, magasabb szintű, viszonylagosa sűrűbb beépítés megjelenésével jár. Ez mindaddig nem eredményez tájképi – tájvédelmi problémákat, amíg a tradicionális pincék, présházak, borházak épületei és építményei jelennek meg a jó rálátási adottságokkal rendelkező hegyoldalakon, az indokolt sűrűségben.

Az ettől eltérő intenzitású beépítés okozhat olyan jellegű és mértékű tájképi problémákat, amelyek növénytelepítési eszközökkel sem kezelhetők, mivel a terepadottságok miatt nem érvényesül a takaró hatás. Ugyanakkor szép példák láthatók a Balatonfelvidék hegyvidéki – borvidéki területein a kúszócserjékkel befuttatott falfelületek és pergolák, szőlőlugasokkal kombináltan kialakított építmények tájbaillesztési megoldásaira is.

A beépítés – területi- és településtervi szinten is megfelelően előírt szabályozásának megfelelő – visszafogása mellett, táji – zöldfelületi szempontból elsődleges a tájegységnek megfelelő hagyományos ültetvénykultúrák – mindenek előtt a Tapolcai medence szőlőfajtáinak – telepítése és fenntartása, a borvidéki és hegyközségi előírásoknak megfelelő művelése. A tájkarakter elsődleges eleme itt ugyanis maga a szőlőkultúra, amely nélkül kevésbé egyedi és kevésbé gazdag lenne a tapolcai táj képe.

A tapolcai tájkarakter nélkülözhetetlen, bizonyos részein meghatározó elemei a rendezett, ápolt szőlőültetvények. A hegylábi területeken a nagyobb táblás, a hegyoldalakon a hagyományos kisebb telkes szőlőskertek a jellemzők.

Az öreg szőlőket, a hagyományos művelési módnak megfelelően fel kell újítani, biztosítani kell a szőlőkataszterhez tartozó területek tartós szőlő művelési ágban való hasznosítását.

A zártkerteket, különösen a szőlőhegyi területeket óvni kell a túlzott és más célú beépítésektől, a hegyoldalakon hagyományos léptékű és funkciójú épületek megjelenésétől. A meglévő, tájképileg zavaró hatású épületek jól takarhatók a megfelelően megválasztott növénytelepítéssel: fásítással, futónövények alkalmazásával.

Példaértékű présház épület a XIX. század elejéről (műemléki védettség alatt)

12. EGYÉB KÜLTERÜLETEK

Az egyéb külterületek a Tapolcai–medence középső részén helyezkednek el, a medenceperemen őrt álló tanúhegyek gyűrűjében, kivéve az e hegyek oldalában, lábainál kialakult szőlőskerti – zártkerti területeket és kivéve a tapolcai és a diszeli belterület által lefedett részeket. A Medencének ezen része alapvetően mezőgazdasági térség, sajátossága, hogy ezen belül magas az extenzív gyepek, a természetközeli területek aránya.

ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK

A település egyéb (zártkerteken, szőlőskerteken kívüli) külterületein nem jellemző a beépítés, leszámítva néhány speciális funkciójú épületet, gazdasági funkciójú telephelyet.

A táj külterületi részén uralkodó a mezőgazdasági tájhasználat, ezen belül jellemző a szántóterületek mellett a gyepterületek (legelők, sziklagyepek) kiemelkedően magas aránya, másodlagosan jelenléte. Ültetvények (szőlők, gyümölcsösök) csak a kertes területeken, a hegylábi – hegyoldali szőlőskertekben fordulnak elő.

Az erdőterületek aránya is jelentős, elsősorban a medenceperemi hegyoldalakon meghatározó elemei a tájképnek.

A beépítésre nem szánt településrészek jelentős része táj- és természetvédelmi oltalom alatt áll: érintik a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területei, a Natura2000 területek, valamint az országos ökológiai hálózat övezeteinek, illetve a tájképvédelmi övezetek területei is.

A két különböző tájkarakterrel rendelkező külterületi területegyég közös vonása a táji-természeti adottságokon alapuló magasszintű védelem, de emellett településképi szempontból gyökeresen eltérő arculati elemekkel rendelkeznek. Míg a hegyoldali szőlőskertekben – bár kisebb területegységenként eltérő mértékben, de mégiscsak – viszonylag hangsúlyosan jelenik meg a beépítés, addig az egyéb külterületek fő védendő jellemzője a beépítetlenség. Tájképi - arculati szempontból ez a fő jellemzőjük és egyben a fő célkitűzés is a medence belső területein a meglévő alacsonyszintű beépítettségi szint megőrzésének igénye.

A Tapolcai medence kiemelkedő tájképi értékeinek, egyedi arculatának, értékes tájkarakterének megőrzését szolgálja a történetileg kialakult területhasználat, táj- és telekszerkezet, művelési ág szerkezet hosszú távú megőrzése.

A tájképvédelmi jelentőségű területeken reklámfelület elhelyezésére szolgáló önálló építmény, felszíni elektromos hálózati vagy hírközlési elem vagy építmény elhelyezése nem kívánatos, - a védett területeken tiltott. Gondolni kell az éjszakai fényszennyezésre is, ahol világítás kialakítása szükséges, ott csak lefelé világító megoldások alkalmazása megengedett. A külterület meglevő beépítésének felújítása, az esetleges átépítések során az épület tömegek és magasságok nem haladhatják meg a meglévő értékeket. A meglévő növényzet megtartásáról gondoskodni kell. Amennyiben tájképileg zavaró épület vagy építmény nem bontható el, törekedni kell az azt takaró növényzet telepítésére.

6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA

utcák, terek, közparkok, közkertek kialakítása

Településünk vonzerejét nagymértékben befolyásolja közterületeink állapota, azok településképi megjelenése. A közterületek egyben közösségi terek is, amit szinte mindenki naponta akár többször is használ, legyen az közlekedési célú- rekreációs-, kikapcsolódási, vagy akár szabadidős célú idő eltöltése. Egy település arculatát, közterületek minőségét, esztétikáját, vagy azok hiányát az épületekkel azonos mértékben és szinten befolyásolják a közlekedési létesítmények és eszközök. Közterületeink minőségi fenntartásai, alakításai közös érdekünk és feladatunk, mely feladat kiemelt odafigyelést érdemel a Tulajdonos, kezelő részéről. Alapvető fontosságú tehát a közterületek esztétikus, élhető, biztonságos kialakítása, mely igen fejlettnek tekinthető Tapolcán, az Önkormányzat jó gazda módjára gondoskodik azokról. Ennek a szemléletnek kell tükröződnie a meglévő létesítmények tervezésekor, építésekor és működtetésekor, valamint korszerűsítésekor is.

A városi közterületek, közhasználatra átadott területei megújítási, korszerűsítési igénye a város életében folyamatosan jelen van, a megfogalmazott feladatok végrehajtása, a város egészére kiterjedően összességében jelenti a kulturált települési lakókörnyezet megvalósítását. Ez a stratégiai folyamat nagyon sokrétű, sok szálon indult kezdeményezése a városnak, melybe éppúgy beletartozik a közterületrendezés és közpark-, közkert kialakítás, mint a közterületi és intézményi fakataszter készítése, a település egyedi tájértékeinek kataszterezése, hiszen a kulturált települési környezet megvalósítását a lehetőségek felmérésével, az értékek védelmével, a hagyományok táplálásával és megőrzésével kell kezdeni.

7. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA

épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása

Homlokzatkialakítás:

Utcaképbe illleszkedő épülettömeg kialakítása

Homlokzatkialakítás, utcai homlokzat és oldalkerti homlokzat, valamint kert kialakítása:

Homlokzatkialakítás, kerítés

Homlokzatkialakítás, növénnyel befuttatott homlokzat

Régi oldalhatáron álló ház felújítva, kibővítve

Régi polgári épület helyreállított homlokzata, erkéllyel

Kisvárosias jellegű zártsorú beépítés

Homlokzatkialakítás:

A tó partján és a Fő téren:

Tapolca-Diszel:

8. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA

sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések

Térkép a Fő téren:

Pavilon a Fő téren:

Padok a Fő téren és a Malomtónál:

Híd az alsó tó felett

Olimpiai emléktábla, Tapolca olimpikonjai:

Köztéri óra:

Emlékmű a Hősök terén:

Testvérvárosok

Emléksírok a temetőben:

Műszaki emlék, NOHAB mozdony orra a MÁV M61-es sorozatból, 2015 óta áll Tapolcán

Út- és utcafásítás

IMPRESSZUM

MEGBÍZÓ:

TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Székhely: 8300 Tapolca, Hősök tere 15.
Levelezési cím: 8300 Tapolca, Hősök tere 15.
Telefon: 87/511-150
Fax: 87/511-164
E-mail: polghiv@tapolca.hu
www.tapolca.hu

POLGÁRMESTER: DOBÓ ZOLTÁN
FŐÉPÍTÉSZ: GYARMATI TAMÁS

KÉSZÍTETTE:
PESTTERV - CITY PRO KONZORCIUM
MÁTYÁS-VARGA ESZTER
BURÁNYI ENDRE
KÁROLYI JÁNOS
FAZEKAS RÓBERT
VANCSÓNÉ JÁNOSSY ZSUZSANNA

FOTÓK:
FAZEKAS RÓBERT
MÁTYÁS-VARGA ESZTER
KÁROLYI JÁNOS
BURÁNYI ENDRE

FELHASZNÁLT ANYAGOK:
Archív térképek: mapire.eu, Arcanum Kft.
Holcsek Eszter: Diszel településvizsgálata és értékleltára szakdolgozat
Pető Piroska Okleveles környezetmérnök: Diszel egyedi tájértékeinek gyűjtése, dokumentálása; települési értéktár bővítése