



HÉVÍZ

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés, köszöntő	5
2. Hévíz bemutatása <i>a település bemutatása, általános településkép, településkarakter</i>	7
3. Örökségünk <i>a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők</i>	12
4. Településképi szempontból meghatározó területek <i>eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával</i> Városközponti karakter Hévízi tó és környezete Szálloda jellegű beépítés Egregy történeti településmag Egregy szőlőhegy Hévízszentandrás történeti településmag Családi házas beépítés Apartmanházas jellegű beépítés Telepszerű beépítés Lakóparkos beépítés Szabadidős és rekreációs karakter Kereskedelmi speciális terület Élményfürdő	21
5. Ajánlások <i>a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója - utcák, terek, közparkok, közterek</i>	60
6. Jó példák bemutatása <i>épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása</i>	92
7. Jó példák bemutatása <i>sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések</i>	100



1

BEVEZETÉS,
KÖSZÖNTŐ

Bevezetés, köszöntő

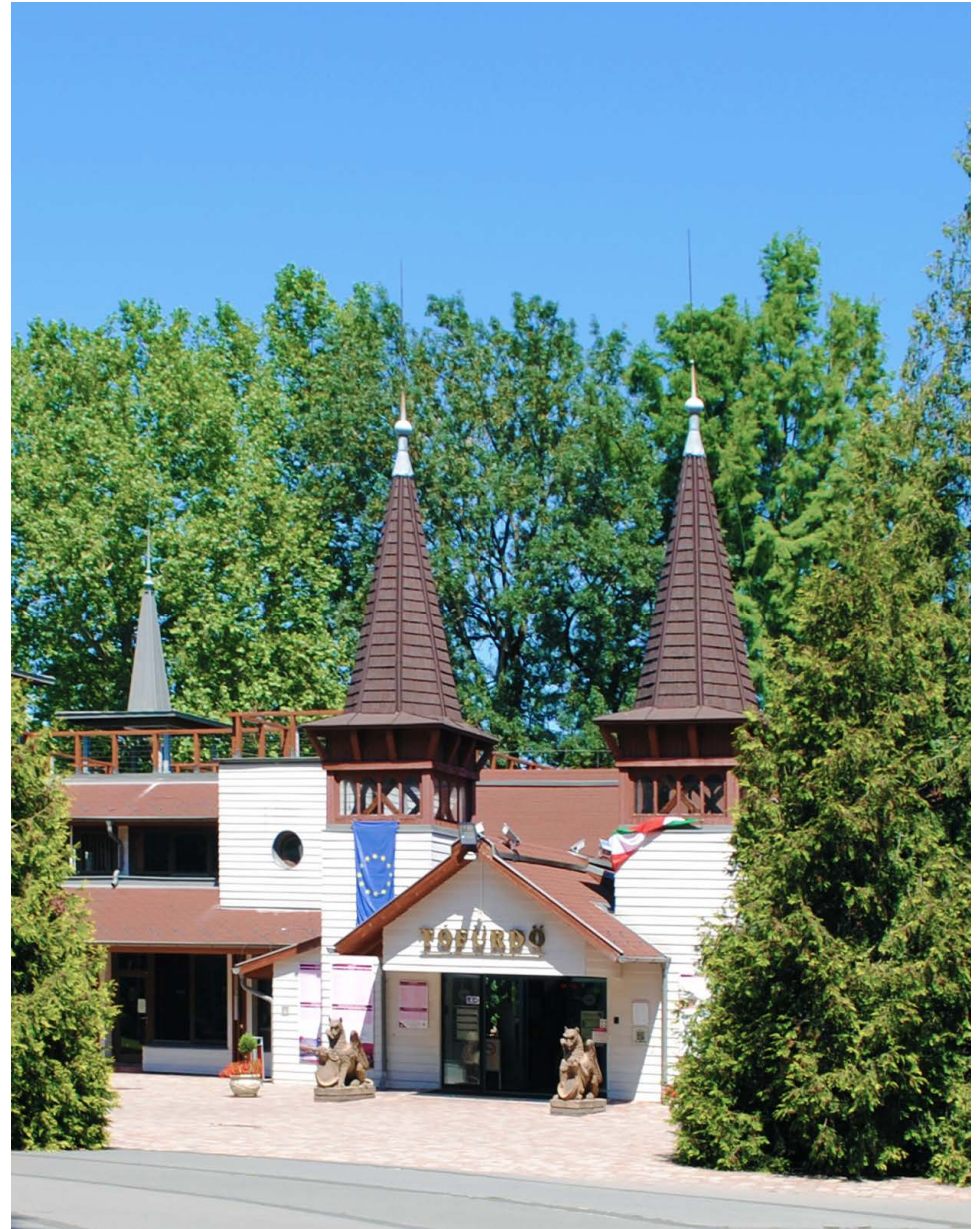
Településeink folyamatosan változó és alakuló környezetét eltérő jellegű házak, utcák, parkok és terek elemei építik fel. Ezen sokszínűség ellenére felfedezhetőek uralkodó motívumok, hasonló formák, jellemző anyaghasználatok, melyek egységes karakterré, karakterek szövedékévé fűzik össze az épített és természeti környezetet.

Jelen kézikönyv feladata, hogy segítse a településkép jövőbeli alakulását, javaslatokkal támogassa a harmonikus településszövet megteremtését, inspirációt nyújtson a környezetalakítási folyamatokhoz, segítse az építéshez kötődő döntéseket, irányt mutasson a jövő építettöinek.

A kézikönyv megmutatja mindazokat a ma is látható jeleket, ismétlődéseket és karakter jellemzőket, amellyel a városalakító hatások felruházták a települési szövetet az idők során, s amik követendő példaként szolgálhatnak a jövőbeli fejlesztésekhez.

Hévíz városa kiemelt figyelmet fordít a településkép minőségi formálásának, hiszen mindenkinek érdeke, hogy esztétikus, kényelmes, ízléses és jól használható környezetben éljen. A kézikönyv meghatározza Hévíz városának településképi jellemzőt, nevesíti az arculati tulajdonságai alapján, elkülönülő karakterrel rendelkező területeket, javaslatokat fogalmaz meg a településkép minőségi formálására, valamint bemutatja a településképhez szervesen illeszkedő megoldásokat és jó gyakorlatokat.

Fontos, hogy a kézikönyv nem építési szabályzat, nem helyettesíti azt. A kézikönyv iránymutatásokat, javaslatokat és elveket fogalmaz meg, példákkal illusztrálja a településkép szempontjából igényes jó gyakorlatokat annak érdekében, hogy segítse a jövő átalakítási, megújítási, bővítési munkáit és új építkezéseit a harmonikus településkép megvalósítása érdekében.



Tófürdő bejárati épülete, Dr. Schulhof Vilmos sétány



Egregy

Sz. András

Mola Dabogo

Hévíz

W.H.

2

HÉVÍZ BEMUTATÁSA

HÉVÍZ BEMUTATÁSA

A település bemutatása, általános településkép, településkarakter

Hévíz városa a Kelet-Zalai-dombság Zalavári-hátán fekvő, 4 721 lélekszámú (2015) település, mely köszönhetően a több mint egymillió éves vendégéjszaka számának kiemelt turisztika szerepet tölt be Magyarországon. A különleges idegenforgalmi vonzerőt a város központjában található, a világon egyedülálló természetes tőzegmedrű gyógytó adja. Az Európában legnagyobb gyógyhatású melegvízes tava és az ezt körülölelő természetvédelmi területek alapjaiban határozták meg Hévíz kialakulását, fejlődését, illetve jelenlegi karakterét.

A természetes termálkarszt-forrás felett létrejött tó, valamint a kialakult tradicionális hévízi gyógyászat és a tavat övező véderdőt alkotó mézgas éterek, mocsári ciprusok és mamutfenyők különös hangulatot kölcsönöznek a területnek. A Festeticsek által megalapozott fürdőkultúrához kapcsolódó épületek úgy, mint a tófürdő és a Szent András Reumakórház történeti épületegyüttese, valamint az ezt övező ösvények, a feltáró sétányok, illetve fás-ligetes parkok határozzák meg Hévíz városközpontjának hangulatát.

A hangsúlyos turisztikai fejlődés, ami átlengette Hévíz elmúlt több mint 100 évét, erősen befolyásolta a város építészeti karakterének kialakulását. A városközpontban elszórva megtalálhatóak historikus villa és hotelépületek (például a Pócza villa, Gyula villa, Gabi villa, Hotel Claudia), megjelentek modern tömegformálású, nagyméretű hotelek és intézményi üdülőterületek, illetve a 70-es, 80-as évektől gombamód elszaporodtak apartmanházak és panzió épületek, illetve családiházak.

Egremy mellett kialakult szőlőhegy a város egyedi karakterű területe, a pincékkel, mezőgazdasági épületekkel és vendéglátóhelyekkel szegélyezett domboldal végpontját zárja le a magaslatra ültetett, a Szent Magdolna tiszteletére felszentelt Árpád-kori templom.

Előző oldalon a Második Katonai Felmérés (1806-1869) térképe szerepel (forrás: www.mapire.eu/hu/)

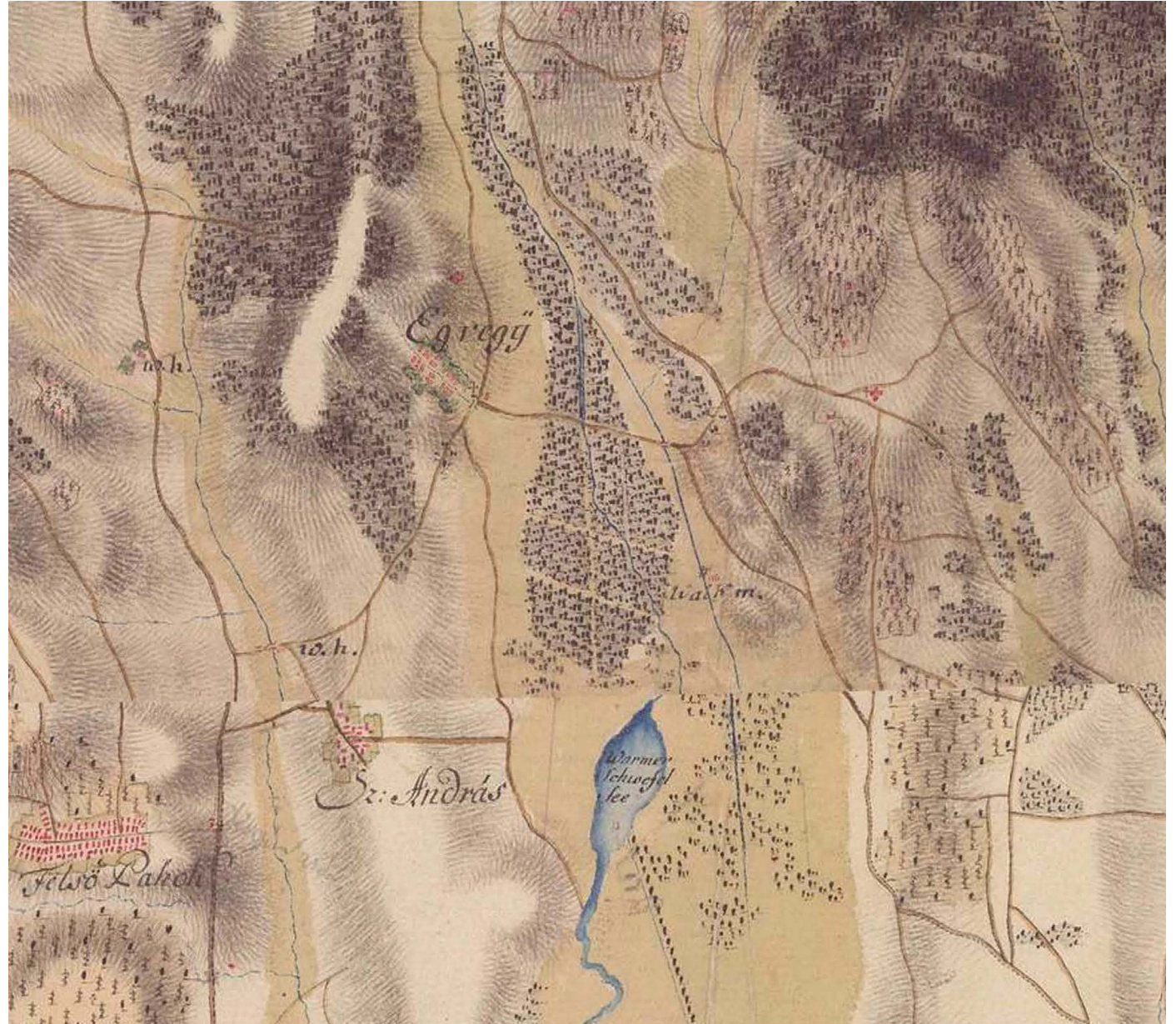


Árpád-kori Szent Magdolna-templom / Egremy, 1949, forrás: FORTEPAN / GYÖNGYI adományozó

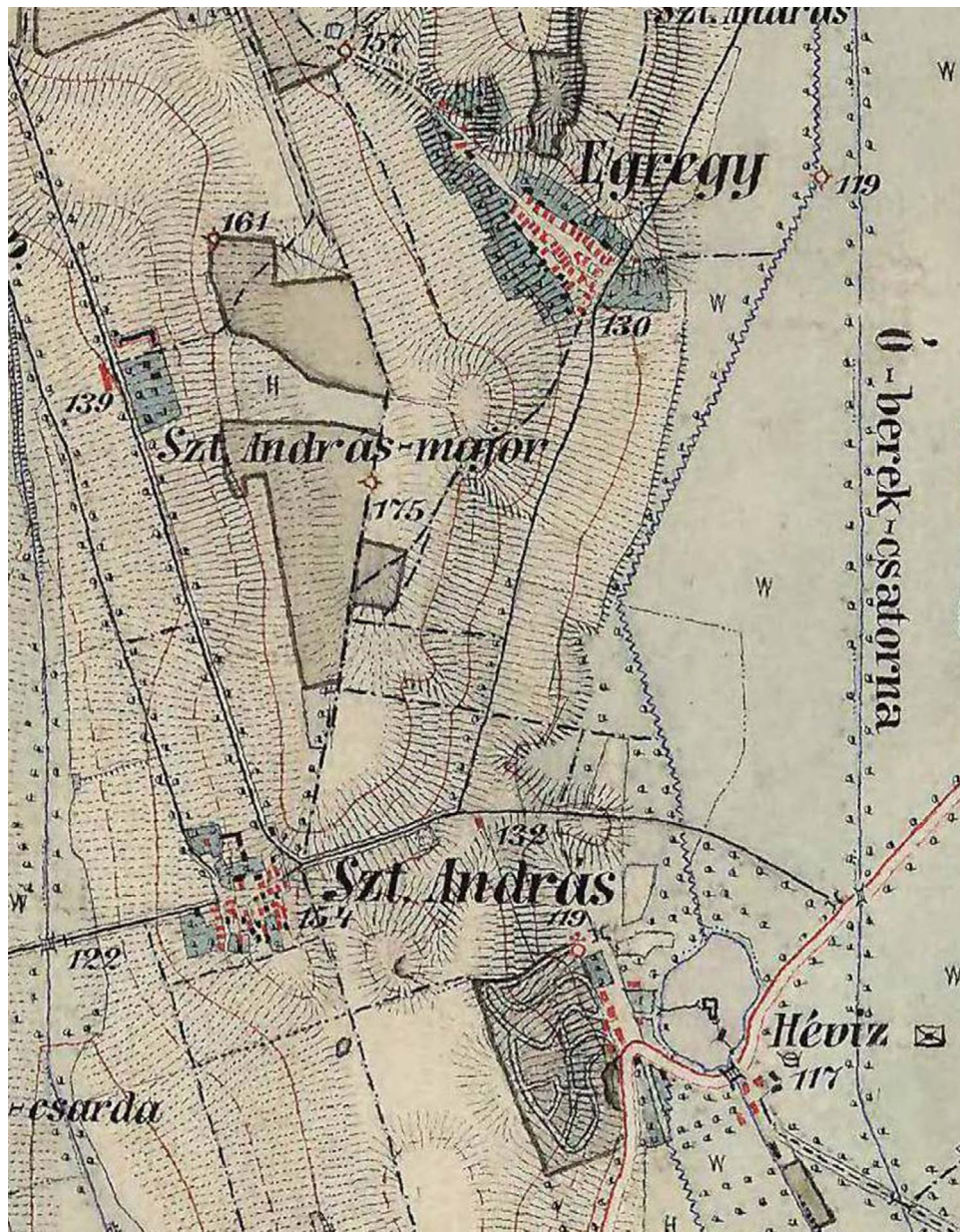
TELEPÜLÉSTÖRTÉNET

A mai Hévíz területén élt korai népcsoportok életmódjukkal alkalmazkodtak a terület adottságaihoz. Az első tájalakító tevékenység a rómaiakhoz köthető, amikor a művelésbe vonható területek növelése, valamint utak és lakóterületek kialakítása érdekében elkezdték a mocsaras területek lecsapolását, feltöltését és az erődterületek kivágását.

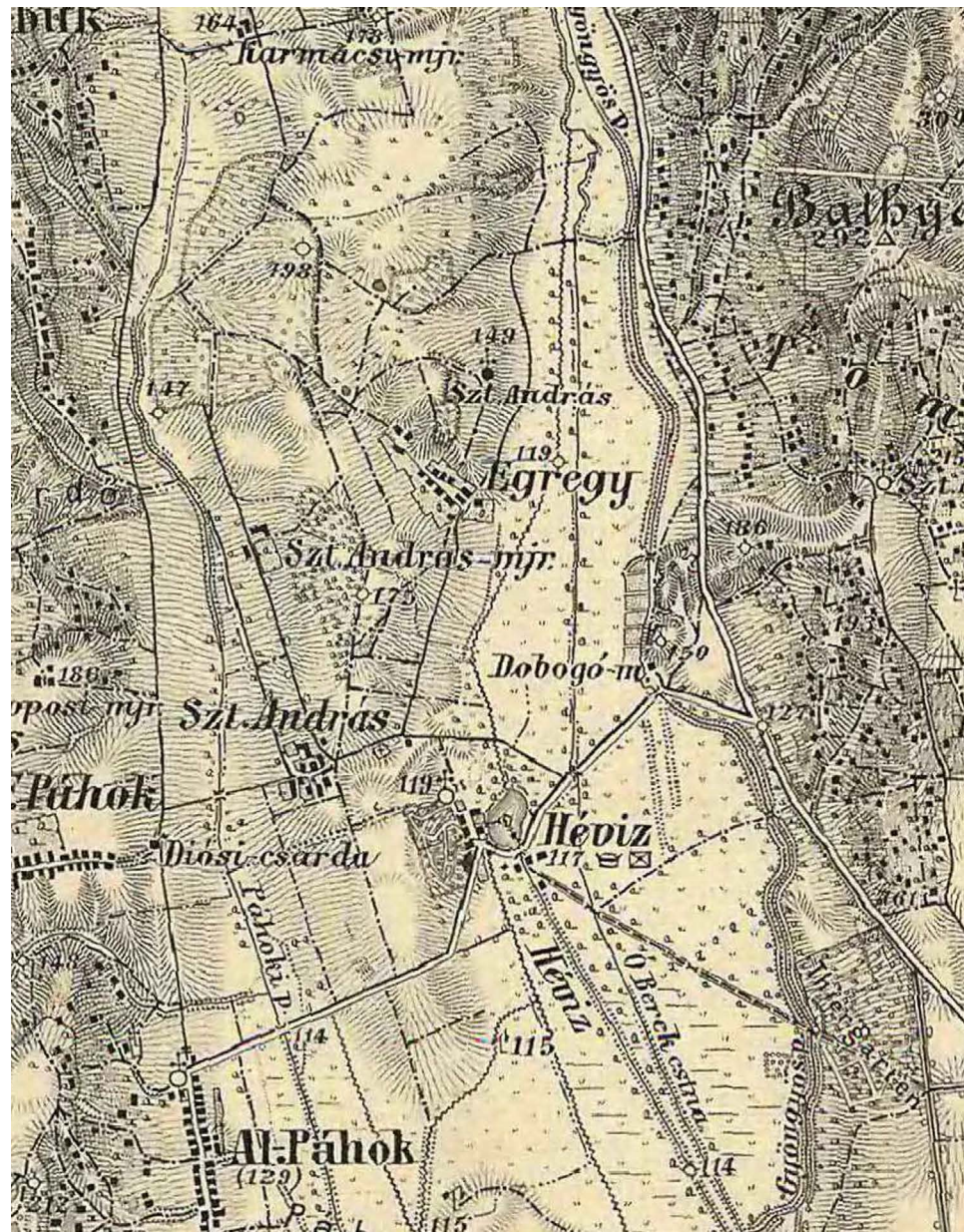
A honfoglalás után a letelepedésre alkalmas dombháton jöttek létre a települések, melyeket továbbra is körbe vettek a mocsaras-lápos területek. A falvak lakói a környező vizekbe ömlő melegvízű forrást ősi mesterségeikhez megfelelően tudták hasznosítani. A bőrpáholás, mely a cserzővargaság egyik vízigényes munkafázisa, fontos mesterséggé vált a területen, melyről a környező települések nevei tanúskodnak.



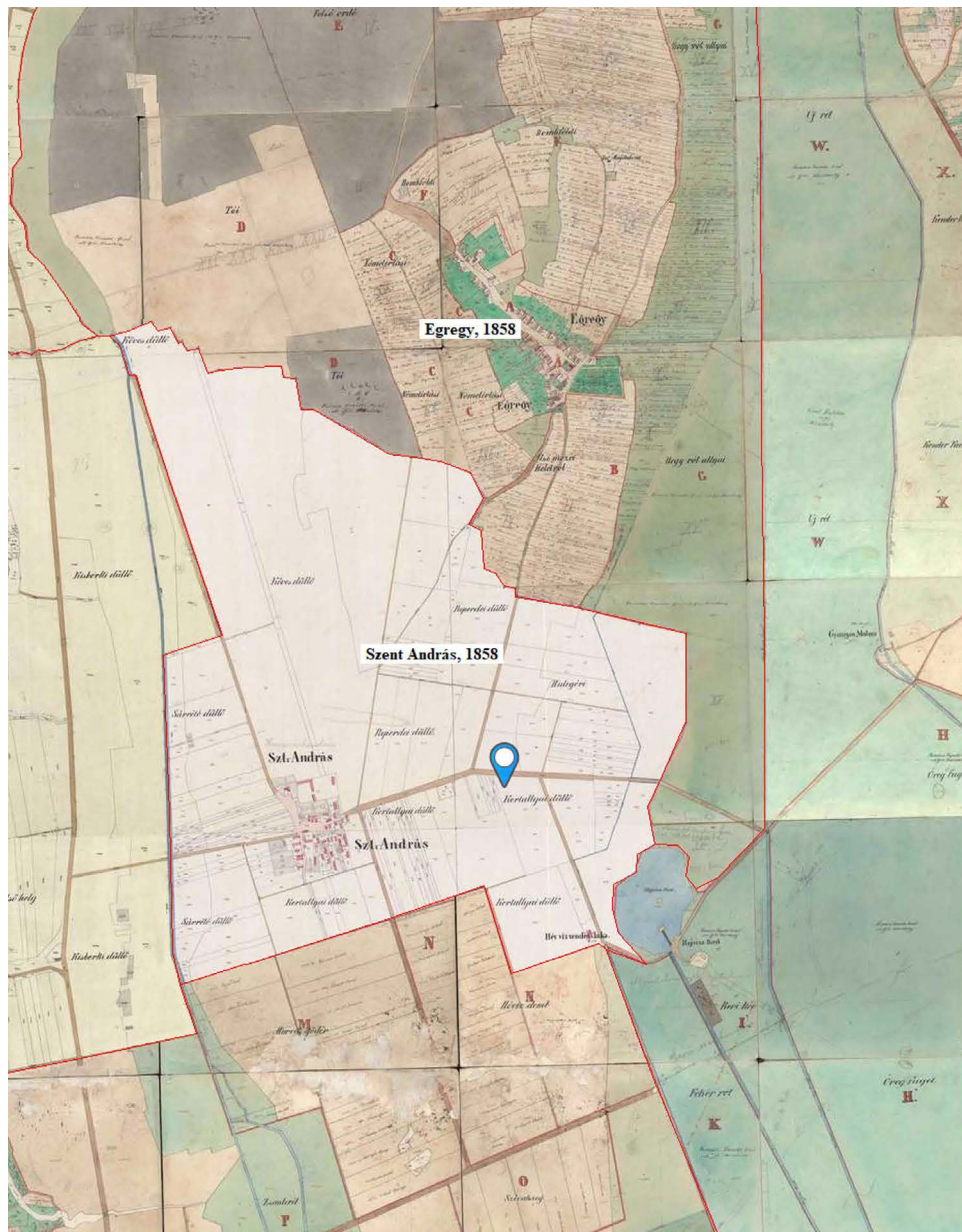
Első Katonai Felmérés (1763-1787) forrás: www.mapire.eu/hu/



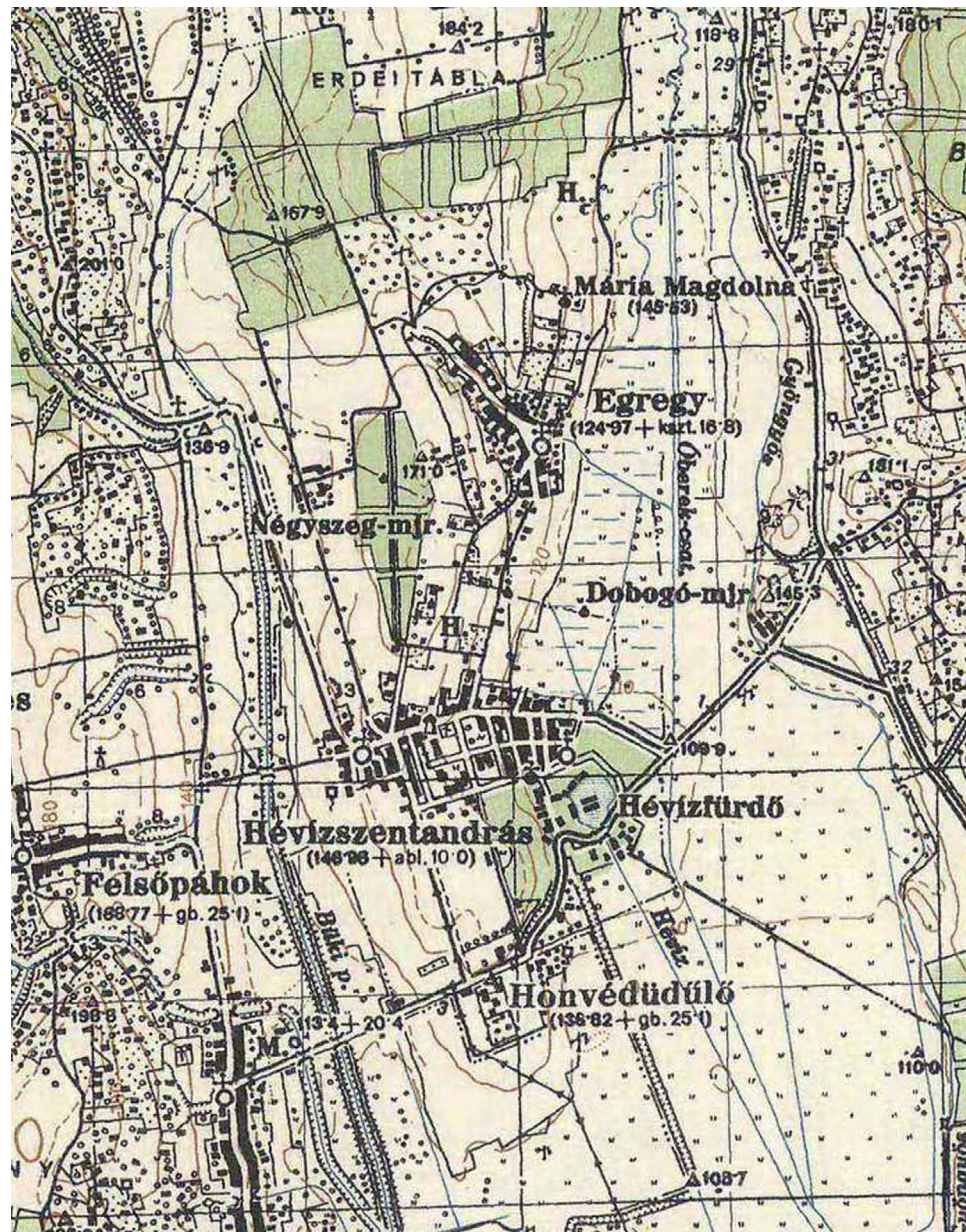
Magyar Királyság történeti térképe (1869-1887) forrás: www.mapire.eu/hu/



Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887) forrás: www.mapire.eu/hu/



Kataszteri térképek (XIX. század) forrás: www.mapire.eu/hu/



Magyarország Katonai Felmérése (1941) forrás: www.mapire.eu/hu/

Szentandráspáh, mely a Zalavári-hát kinyúló Hévízdomb nevű földnyelvének nyugati oldalán alakult ki, már a XIII. század második felében létezett. A rákövetkező században kőtemplomáról is vannak fennmaradt írások, azonban a 17. században is csupán községként említik.

Egregy első említése valamivel korábról, a XIII. század első feléből származik, s ekkor még a ma is álló Alexandriai Szent Katalin (ma Szent Magdolna) templom körül terült el a település. A török kor pusztítása nyomán többször elnéptelenedett a falu, s az újra benépesülése csak az 1730-as évektől kezdődött meg.

Hévizet, mint egy *nagy területű mocsarat tápláló melegvízű forrást*, először a XIV. század első felében említik írásos források. A XVII. századtól indulnak el újabb lecsapolási munkálatok a környéken, aminek célja a szénatermesztésre alkalmas mocsárrétek létrehozása, valamint az akkor még szabályozatlan Hévíz-patak mellékágainak vízimalmokkal történő beépítése volt.

A fürdőfejlesztés úttörője gróf Festetics György volt, akinek a hévízi fürdő kultúra meghonosításában vállalt munkája együtt járt a melegvízű tónak a mocsárvilágtól való leválasztásával. (a gyógyfürdő további történetét lásd az Örökségünk résznél). A fürdő kultúra fellendülését megalapozta egy 19. század közepén megkötött csereszerződés, mely lehetőséget adott a Festetics családnak a tóhoz közvetlenül kapcsolódó, beépítésre alkalmas területen egy fürdőtelep létrehozására. Az Új-telepként kiépülő területen 1871-ig hét ház épült fel.



Tófürdő épülete, régi öltöző épület északi szárny, 1936, forrás: FORTEPAN / JANKOVSKY GYÖRGY adományozó

A nagyarányú fejlődés azonban akkor következett be, amikor a Festetics család rövidebb-hosszabb időre bérbe adta a területet. Reischl Vencel keszthelyi sörgyáros bérleti időszaka alatt új fürdőházak épültek, felépült a Hévíz Szanatórium és Gyógyszálloda. Országos jelentőségre akkor tett szert a fürdő, amikor 1911-ben a belügyminiszter gyógyfürdő jellegű település címet ajándékozott Hévízfürdőnek. A két világháború közötti időszakban sem csökkent a település jelentősége, hiszen a trianoni döntés következtében a fürdőhelyek legtöbbjét elcsatolták az országtól. 1948-ban Hévízfürdőt államosították, majd az 1964-es hármastelepülésösszevonás után kezdődött meg a tófürdő felújítása, és a télifürdővel való bővítése, valamint a településmagok közötti területek beépítése. Az 1950-es évek végén még csupán a Móricz Zsigmond utca, valamint a Park utca és Vörösmarty utca eleje volt lakóházakkal beépítve. 1964-ben a tófürdő melletti Hévízfürdőből, valamint két történelmi falusi településmagból Hévízszentandrás és Egregy területének összevonásából létrehozták a Hévíz városát. A települések egyesítése idején szinte ugyanez a helyzet állt fenn, s Egregy is még jól elkülönült a mai városközponti területtől. A 80-as évek elején azonban az észak-nyugati területrészek utcákkal való feltárása már megtörtént, s beépítésük megkezdődött, mely meghatározta a lakóterületek terjeszkedési irányát a következő évtizedekre. Egreggyel való összenövés folyamatosan zajlott. Először a Zrínyi utca, és az Attila utca kiépülésével, majd a két utca közötti Kodály Zoltán utca kiszabályozásával kezdett el a beépítés sűrűsödni. Hévíz mai városképét jelentősen befolyásoló épületek közül a Hotel Panoráma 1975-re, a Hotel Thermál 1976-ra, a Hotel Thermál Aqua 1984-re készült el. A nagyléptékű építkezések a rendszerváltás után is folytatódtak a tó környékén. Ennek eredményeként épült fel a Castrum gyógykemping 1990-ben, a Rogner Hotel Lotus Therme 1996-ban, a felújított Carbona 1997-ben és az Európa 2000-ben.

A városközponti funkciók kinőtték a központ területét és elkezdtek nyugati irányba terjeszkedni, melynek fő irányát az 1999-ben felépült új városháza és Szentlélek templom jelölte ki a Széchenyi utca mentén. A jellemzően családi házas lakóterületek a város északi részeiből hódítanak meg beépítetlen területeket, ahol már kisebb léptékű társasházak is megjelennek.



Tófürdő épülete, régi öltöző épület, 1968, forrás: FORTEPAN / DRIMBE JÓZSEF adományozó



A Gyógyfürdő parkja, Ferenc József-ház, 1911, forrás: FORTEPAN / MAGYAR FÖLDRAJZI MÚZEUM / ERDÉLYI MÓR CÉGE adományozó



3

ÖRÖKSÉGÜNK

ÖRÖKSÉGÜNK

a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi Jellemzők

Védendő településrész, szerkezet

Hévíz városközpont területe: A fürdőkultúra felfutását követően kialakult városrész, ma a város központi területe. A fasorokkal és történeti villépületekkel tagolt utcahálózata a város teljes karakterét alapjaiban határozza meg. Határa a Széchenyi utca, Kölcsey Utca, Park Utca és a József Attila utca által határolt terület.

Hévízszentandrás történeti központja: A mai központtól nyugatra található történeti városmag utcaszerkezete őrzi Hévíz történeti karakterét, a terület épületállománya és telekosztása idézi a XIX. századi ugrásszerű fejlődést megelőző arányokat és méreteket. Határa a Szent András utca, a Vörösmarty utca, az Arany János utca illetve az Árpád utca által határolt terület.

Egregy történeti központja: Az Egregyi utca térsége jelenti a városrész történeti középpontját, mely a mai napig őrzi a korábbi egyutcás faluszerkezetet, a kissé tölcser szerűen kiszélesedő központi maggal.

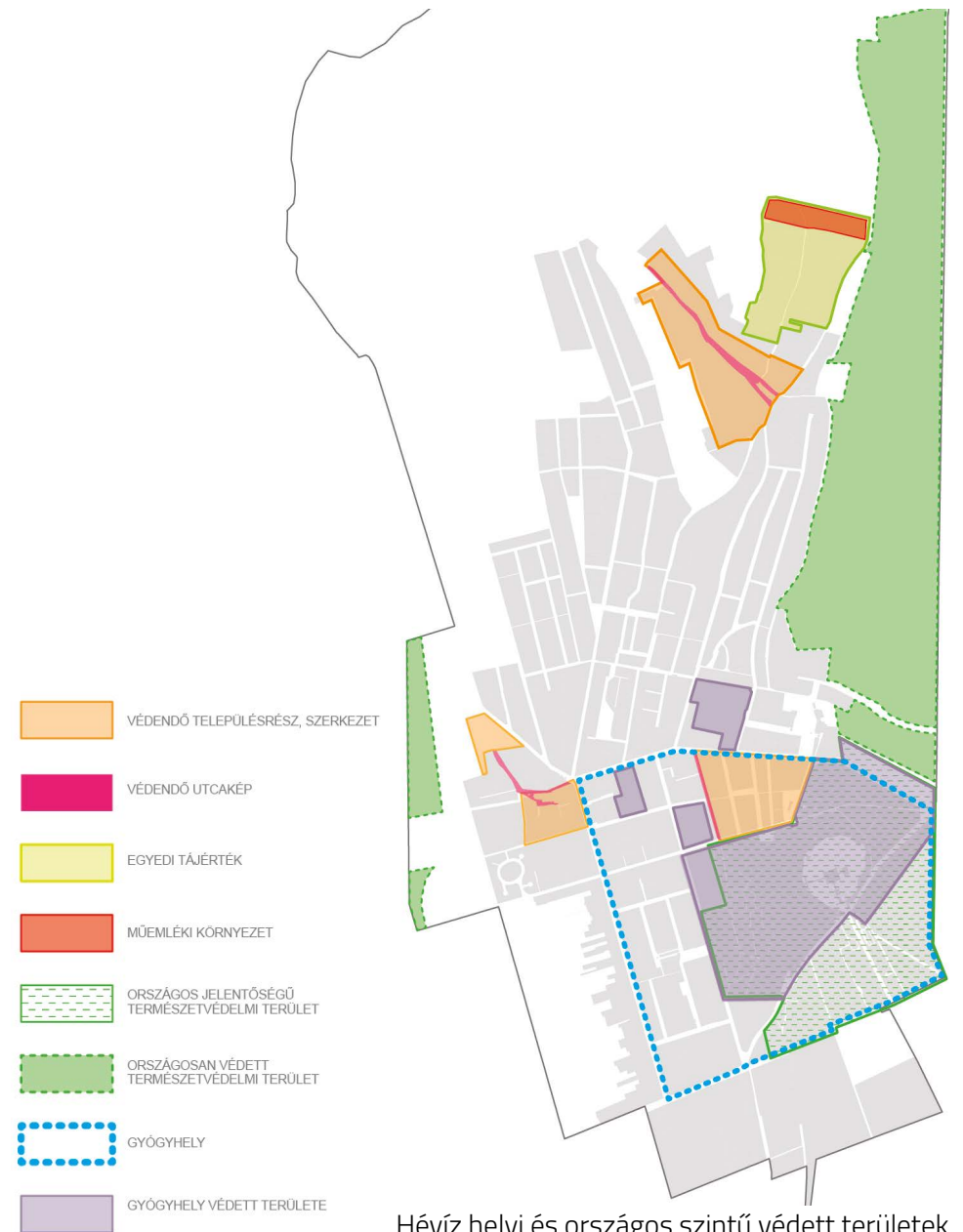
Védendő utcakép

Templom köz | Szent András utca | Árpád utca | József Attila utca | Egregyi utca

Műemléki védelem és műemléki környezet

Hévíz egyetlen országos műemléki nyilvántartásban lévő épülete a Szent Magdolna tiszteletére felszentelt Árpád-kori templom. Egregy városrészben a szőlőhegyet feltáró Dombföldi út végén található, a körülötte lévő temető terület műemléki környezetként szintén védett.

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



Hévíz helyi és országos szintű védett területek

A templom első említése egy 1341-ben kelt oklevélből származik, azonban a stílusjegyei alapján ennél jóval korábban, feltételezhetően a 13. század első felében épülhetett. A hódoltság alatti pusztulás után barokk stílusban, de az Árpád-kori jellegét megőrizve újjátották fel, és magasították meg a hajót 1731-ben. A szabadon álló, hosszanti elrendezésű, hármastagolású, egyhajós, keletelt szentélyű, egyenes szentélyzáródású mészkőből falazott templom nyugati oldalához négyzetes alaprajzú torony csatlakozik. A torony három szinten kettős és hármastagolású ikerablakokkal áttört, tetejét csürlős toronysisak fedi. A torony külső megjelenését az ablakok és a toronysisak mellett a farkasfogas díszítése teszi egyedivé. A külső falfelületen összefüggő foltozatot alkotó sgraffitto díszítés maradt meg. A torony aljában szalagbordás keresztboltozat, a hajóban síkmenyendezet, a szentélyben fiókos dongaboltozat található.



Árpád-kori Szent Magdolna-templom / Egregy

Hévíz-tó és környezete

Az első lecsapolásokig és vízrendezési tevékenységekig Hévíz területét a Balaton korábbi nagyobb kiterjedése és visszahúzódása folyamán visszamaradt tőzeglápos terület határozta meg. Ahhoz, hogy a hőforrás által táplált tó elérhető, megközelíthető legyen, el kellett választani a mocsaras területektől. A lecsapolásokat a terület földesura gróf Festetics György kezdte meg, aki a fürdő kultúra fejlesztésének úttörőjeként említhető. Az első lecsapolások 1795-ben kezdődtek, majd fürdőház épült orvosi ellátással, s a kifolyó csatorna is kialakításra került. Bár a fürdő kultúra elindult a fejlődés útján, a gróf halálát követően ez a fejlődési ütem megtorpant. Ezt követően csak a század közepén folytatódott a terület fejlesztése. Ekkor egy csereszerződés keretében a Festeticseké lett a tó melletti beépítésre alkalmas terület, ahol lére is hozták a fürdőtelepet. 1871-ig a tó közelében hét ház épült meg, melyből még ma is áll az úgynevezett Hetes-ház. A Festeticsek többször bérebe adták a fürdőtelepet, de a legnagyobb fejlődést egy keszthelyi sörgyáros bérleti ideje alatt érte el. A Hévíz 1911-től lett országos jelentőségű fürdő, mert ebben az évben kapta meg a belügyminisztertől a gyógyfürdő jellegű település címet. Hévíz a trianoni békeszerződés után lett az ország legfontosabb fürdőhelye, így a két világháború között sem állt le a fejlesztése. A strandfürdő 1926-ban épült ki, egy évvel később pedig az emeletes strandépület a tó északi partján. A fürdőház épületét az 1930-as évek elején üvegtetővel fedték, így teljesen zárttá alakították. Az elkövetkező háborús időszak, valamint a Festetics család távozása az országból nem tette lehetővé a további fejlődést. A világháború után államosították a fürdőt, s 1952-ben létrehozták a fürdő épületeiben Hévízi Állami Gyógyfürdőkórházat, melynek utódja a Szent András Állami Reumatológiai és Rehabilitációs Kórház. Az 1970-es évek közepétől elkezdődött a tófürdő korszerűsítése, téliesítése. A tófürdő központi épülete 1986-ban leégett, s további két évig eltartott a felújítás. A ma is látható állapot 1989-re készült el.



Hévíz Tófürdő épületegyüttese, forrás: Hévíz Város Önkormányzata

Helyi jelentőségű egyedi értékek

Hévíz városa helyi védelmi rendeletében (2007) összegyűjtötte a legfőbb értékeit és nevesítette a védelemre érdemes területeit, utcáit, épített emlékeit. Ennek keretében 69 épületet, területet, valamint utcát nevesítettek melyek helyi védelmet élveznek.

Táji és természeti értékek

Egyedi tájérték

Egregy szőlőhegy területe: A szőlőhegy területe Hévíz értékes kultúrtája, mely a római korig visszanyúló történelmi, kultúrtörténeti borászkodással összefüggő terület. A dombon és a völgyben elhelyezkedő pincesor értékes tájképi elem.

Országosan védett természetvédelmi terület

Ex lege védett lápterület: Hévíz nyugati határában kisebb, keleti oldalán a gyógytó védőterületéhez illeszkedően nagyobb egybefüggő lápterület található, mely ex lege védelmet élvez.

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Kiemelt és ennek köszönhetően országos védettséget élvező terület a gyógytó, a véderdő illetve a kórház és a hozzá kapcsolódó területek. A Hévízi-tó Természetvédelmi Terület több mint 60 hektáros világviszonylatban is egyedülálló természeti érték.

Gyógyhely

A Hévíz gyógytó körüli zöldfelületeka kiterjesztett városközpont területével együttesen része a gyógyhellyé nyilvánított területnek, köszönhetően a jelenlévő természetes gyógyhelytényezőknek. Határa a Vörösmarty utca, Széchenyi utca, a település közigazgatási hatása, a Lótusz virág utca illetve az Ady endre utca által körbezárt területet.

Gyógyhely védett területe

Kiemelten védett gyógyhely terület a hévízi gyógytó, valamint annak közvetlen környezete beleértve a véderdő egy részét, illetve a kórház területét. Emellett a termálkúttal rendelkező szállodák is gyógyhelyi védettséget élveznek (Honvédkórház Állami Egészségügyi Központ, Hotel Carbonara, Hotel Aquamarin)



Hévízi tavat körülvevő véderdő és park

A teljesség igénye nélkül bemutatjuk Hévíz épített és természeti örökségének leginkább meghatározó, a település karakterét, jellegét befolyásoló elemeit.



Deák Ferenc ház helyi védett épülete / Dr. Schulhof Vilmos sétány



Ferenc József ház helyi védett épülete / Dr. Schulhof Vilmos sétány



Gyógyfürdő parkja, Rákóczi-ház és György-ház, 1911, forrás: FORTEPAN /
MAGYAR FÖLDRAJZI MÚZEUM / ERDÉLYI MŰR CÉGE adományozó



Kőkereszt Egregyen



Tófürdő helyi védett régi öltöző épülete



Hotel Hélios Claudia helyi védett épülete / Ady Endre utca 29.



Kis Helikon épülete / Kossuth Lajos utca 72.



Vám- és Pénzügyőri Gyógyház helyi védett épülete / Park utca 10.



Pócza villa helyi védett épülete / József Attila utca 2.



Lenke villa helyi védett épülete / Széchenyi utca 20.



Gabi villa helyi védett épülete / Rákóczi utca 15.



Feltárt római kori villa maradványai



Gyula villa helyi védett épülete/ Petőfi utca 6.



Kurtács panzió (Bibi villa) helyi védett épülete / Erzsébet királyné utca 9.



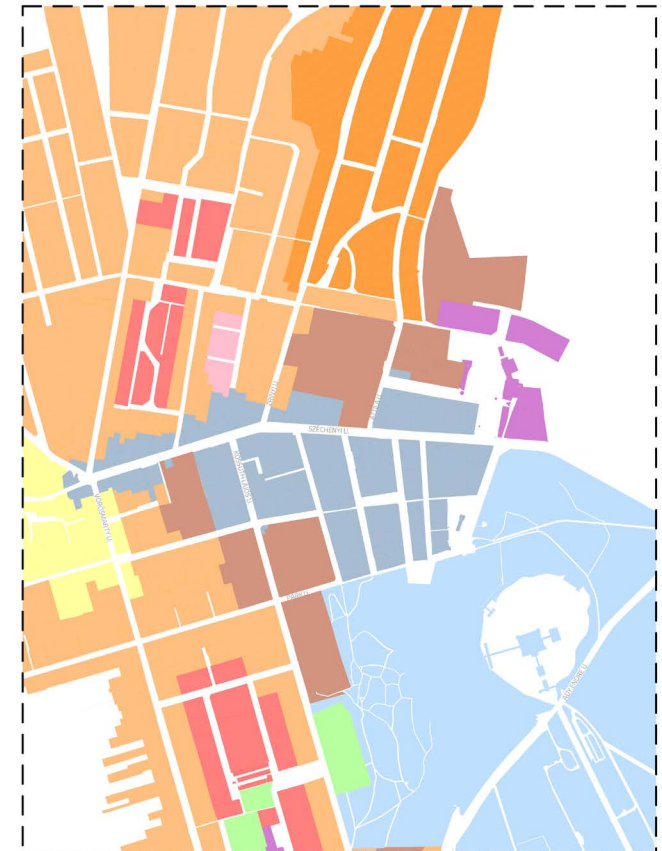
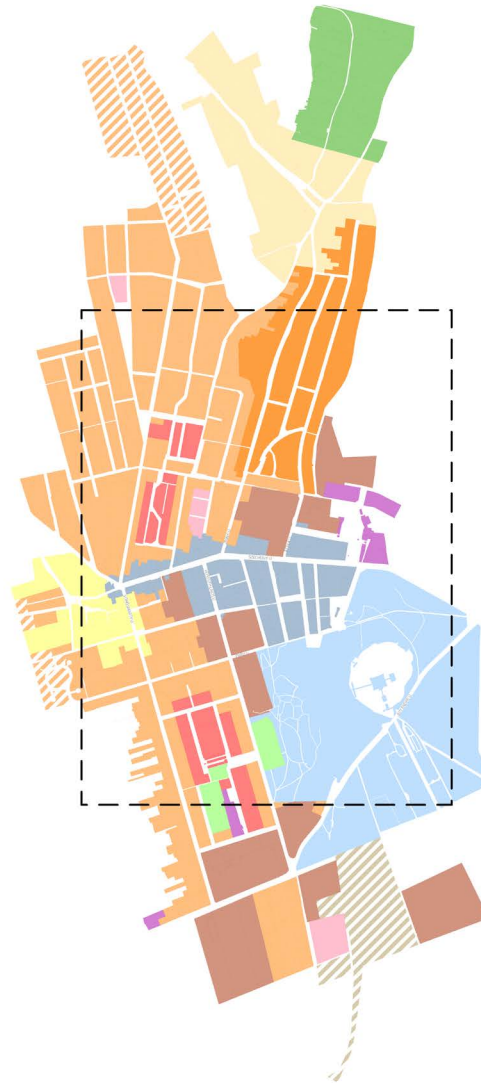
4

TELEPÜLÉSKÉPI
SZEMPONTBÓL
MEGHATÁROZÓ
TERÜLETEK

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓTERÜLETEK



-  VÁROSKÖZPONTI KARAKTER
-  HÉVIZI TÓ ÉS KÖRNYEZETE
-  SZÁLLODA JELLEGŰ BEÉPÍTÉS
-  EGREGY TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSMAG
-  EGREGY SZŐLŐHEGY
-  HÉVÍZSZENTANDRÁS TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSMAG
-  CSALÁDI HÁZAS BEÉPÍTÉS
CSALÁDI HÁZAS FEJLESZTÉSI TERÜLET
-  APARTMAN HÁZAS
JELLEGŰ BEÉPÍTÉS
-  TELEPSZERŰ BEÉPÍTÉS
-  LAKÓPARKOS BEÉPÍTÉS
-  SZABADIDŐS ÉS REKREÁCIÓS
-  KERESKEDELMI SPECIÁLIS
TERÜLET
-  ÉLMÉNYFÜRDŐ FEJLESZTÉSI
TERÜLET



Hévíz településképi szempontból eltérő karakterű területeinek lehatárolása

VÁROSKÖZPONTI KARAKTER

Általános jellemzés

Hévíz szigorúan vett városközponti területe, mely helyi területi védelem alatt áll, a Széchenyi utca – József Attila utca – Park utca – Kölcsey Ferenc utca határian belül helyezkedik el. A városközpont azonban – ahogy ez minden rohamosan fejlődő település esetén megfigyelhető – elkezdett terjeszkedni azokba az irányokba, melyekben erre adott volt a lehetőség. Ennek a növekedési folyamatnak az eredményeként mára a Széchenyi és Kossuth Lajos utca mentén is megjelentek a városközponti funkciók, illetve teret nyert a városközponti karakter.



Rózsakert Étterem és Városi Könyvtár, Rákóczi utca 21., Deák tér 1.,



Szentlélek templom, Széchenyi utca 38.

Beépítettség és sűrűség

A városközpont legelső beépítése üdülőkörzetről és szállóépületekből állt, melyek jobbra szabadon állóan, ritkábban zárt sorúan beépítve helyezkedtek el. A város fejlődésének nem csak a terjeszkedés, de a sűrűsödés is velejárója, ezért a karakter épületei elkezdtek kicserélődni. Bár még ma is látható néhány üdülőkörzet a 20. század első két évtizedéből, helyüket átvették a modernista szállóépületek, és a később épült apartmanházas épületek, hotelek, bevásárlóházak és további turisztikai szolgáltatásokat nyújtó épületek. Ennek eredményeként a tóhoz közelebbi Rákóczi Erzsébet királyné utcák szinte teljesen zárt sorúvá váltak, belső passzázs-szerű gyalogos feltárással.



Hévíz belvárosi területe légifotó, forrás: Hévíz Város Önkormányzata

Épületkarakter

A belvárosi terület épületállománya erősen vegyes képet mutat. A legtöbb helyi védelem alatt álló épület itt található a városban, ezen belül is a Széchenyi utcán, az Erzsébet királyné utcán és a Rákóczi utcán. Ezek jellemzően szabadon álló villa épültek, a történelmi stílusok jegyeit még magukon hordozzák a párkányok, tetődíszek, íves és többszörösen osztott ablakok, ablakkeretezések és homlokzati domborműveklátványában. A felújított épületek egy részénél ezeket meghagyták, vagy az eredetire emlékeztetőre cserélték. A területen előforduló néhány modern, lapostetős épület bár próbál a szerkezetbe illeszkedni telepítésével és tájolásával, ennek ellenére a lépték és a forma tekintetében erősen kitűnik. Az ezt követő évtizedek zárt sorúvá formálták a belvárosi területeket. Az épületállomány átalakult, az új karakter jól jellemezhető az „íves”, „tornyos”, „tagolt”, „színes”, „erkélyes” fogalmakkal, ami alapvetően meghatározza a teljes belvárosi terület arculatát is.



Belügyminisztérium Szanatórium üdülőépülete, Kossuth Lajos utca 7/A



Szent Kristóf Szálloda, Erzsébet királyné utca 1.

Közterületek és zöldfelületek

A terület sűrűsége miatt kevés szabadtér tudott kialakulni a folyamatos beépüléssel egyidejűleg. Szigorúan véve csak a Dr. Moll Károly és Deák Ferenc tér található a karakter határain belül, ám a terület szerves kapcsolatban áll a fürdő területén lévő parkosított szabadterekkel, valamint a parkerdővel és a Nagyparkoló térrel is. A Dr. Moll Károly tér a József Attila és Petőfi Sándor utcák között kialakított teresedés, mely magas minőségben fenntartott növényállománnyal rendelkezik. Rekreációs és forgalomáteresztő szerepe jelentős, hiszen a Honvéd utcával együtt egy középső gyalogos forgalmi tengelyt biztosít. A Deák Ferenc teret jelenleg az autóbusz pályaudvar és a parkoló autók uralják, felújítása tervben van. Az Erzsébet királyné és Rákóczi utcák, melyek a Dr. Schulhoff Vilmos sétány bejárata elé futnak ki, terméskő burkolattal ellátott, forgalomcsillapított, vegyes használatú utcák. Mindkettőn kettős (éger, illetve hárs) fasort ültettek, az összes közmű a felszín alatt fut. Ezeken kívül a Kossuth Lajos és Kölcsey Ferenc utcákon a földkábeleket alakították ki, a többi utcán légvezetékek futnak. Fasor található az összes észak-déli irányba futó utcán, jelentős részük kettős fasorral szegélyezett.



Kossuth Lajos utca, utcakép a Széchenyi utca irányába

HÉVÍZI TÓ ÉS KÖRNYEZETE

Általános jellemzés

A Hévízi-tó és környezete országos jelentőségű védett természeti terület és gyógyhely, továbbá a tó közvetlen környezete és a tófürdő országosan védett gyógyhely. A területén található a gyógyfürdő mellett a téli fürdő, valamint ezzel zártan összeépülve a Szent András Reumakórház különböző egységei az 1870-es évektől kiépült épületekben. Építésük sorrendjében először a Hetes-ház, majd a Rákóczi-, a György-, és a Deák Ferenc-ház, s végül a Ferenc József-ház készült el 1912-re. A terület határait keletről a településhatár, délről a Lótuszvirág utca, és annak egyenes vonalú képzeletbeli folytatása, nyugatról a Kossuth Lajos utca szálloda és szabadidős területekkel tagolva, északról pedig a Park utca, a Kölcsey Ferenc utca és a Széchenyi utca adja.

Beépítettség és sűrűség

Az 1912-ig felépült épületek tömegei szabadon álló egységeket alkottak, azonban a gyógyászati szolgáltatások bővülése folyamán ezek az épületegységek összeépültek újabb beépítések során. Bár a parkerdő területébe beleharapnak a Danubius Health Spa Resort Hévíz és a Danubius Health Spa Resort Aqua területei, mindezek ellenére is megőrizte a terület a természetközeli jellegét, s továbbra is folyamatos fejlesztések történnek a területen.



Hévíz Tófürdő épülete



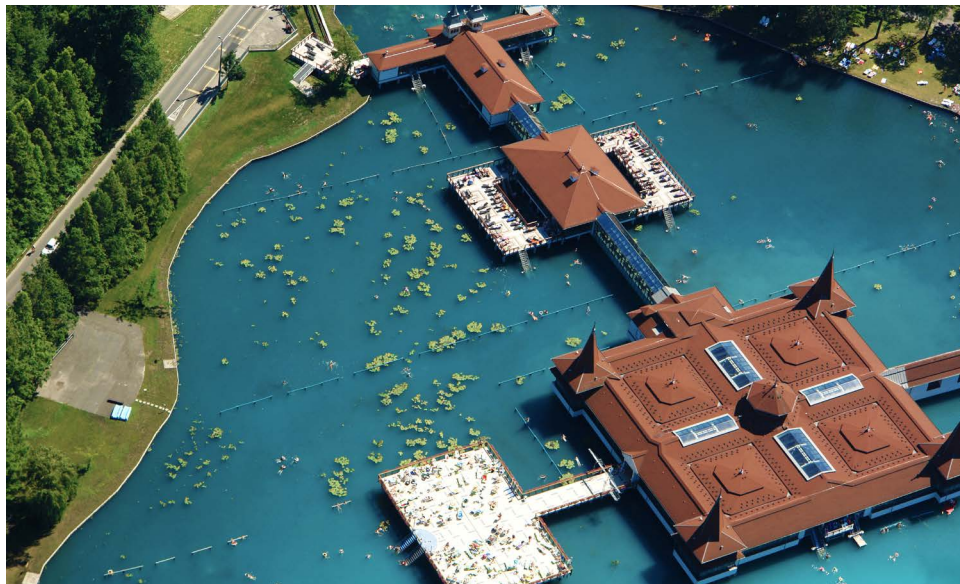
Hévíz Tófürdő épületegyüttese, forrás: Hévíz Város Önkormányzata

Épületkarakter

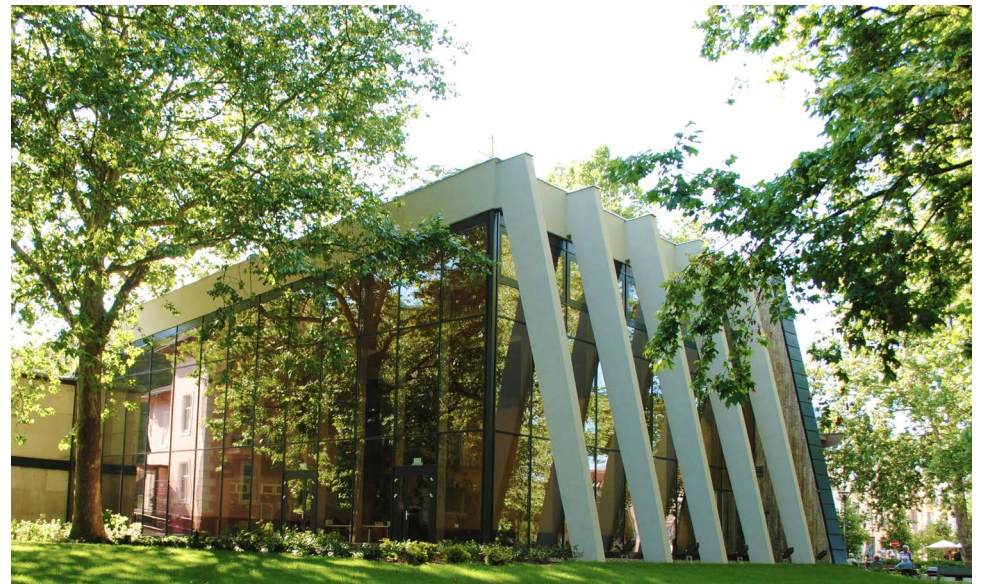
A területen elhelyezkedő kórházépületek a város legidősebb épületei közé tartoznak, melyek karbantartása folyamatosan történik, állapotuk a történeti stílusokat idézi. A Hetes-ház még eklektikus vonásokat hordoz, de a Ferenc József-ház már a századforduló környékén kedvelt svájci stílusra jellemző díszített fa oromzatos megjelenésű. A gyógyfürdő 1986 után felépült tornyos faszervezetű épületei egyértelműen formálják, és meghatározzák az egész város építészeti arcát. A területen még a télifürdő 1968-ra felépült épülete meghatározó, mely a nemrégiben végbement felújításnak köszönhetően kortárs belső kialakítást kapott, de kívülről eredeti állapotban állították helyre.



Festetics Fürdőház épülete, Dr. Schulhof Vilmos sétány 1.



Hévíz Tófürdő épületegyüttese, forrás: Hévíz Város Önkormányzata



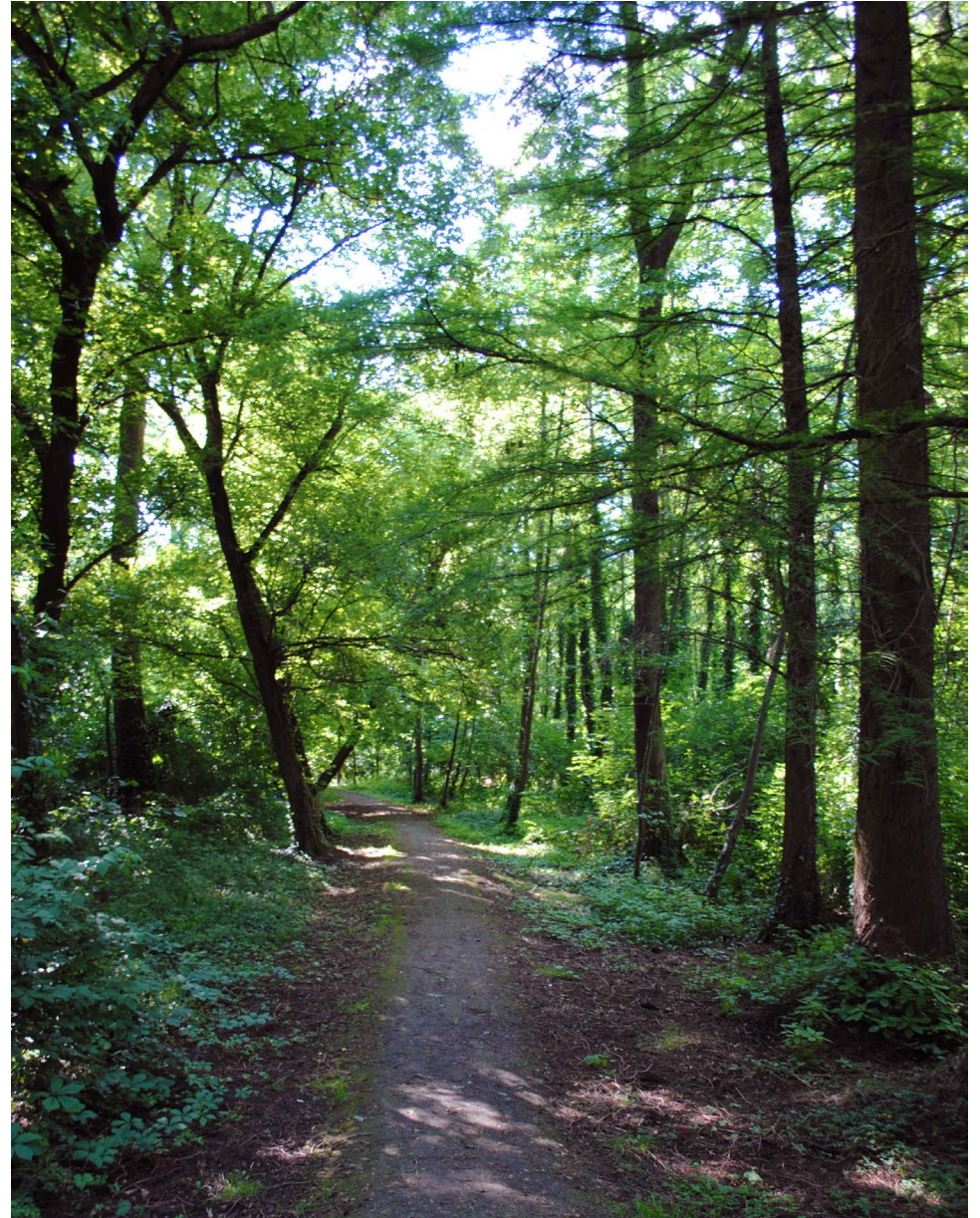
Szent András Reumakórház épülete, Dr. Schulhof Vilmos sétány 1

Közterületek és zöldfelületek

A kórházépületek mind a fürdő bejárata felé tájoltak, így az általuk alkotott térfalmentén jött létre a Dr. Schulhoff Vilmos sétány, melynek karakterét az egész évben díszítő virágágyások és a több száz éves idős platánsor határozza meg. A kórházépületek nyugati oldalán terül el gazdag és változatos növényállománnyal, valamint sétautakkal és tanösvénnyel rendelkező közel 10 hektáros parkerdő területe.



Dr. Schulhof Vilmos sétány



Hévízi tavat körülvevő véderdő és park

SZÁLLODA JELLEGŰ BEÉPÍTÉS

Általános jellemzés

Hévízre a gyógyító turisztikai vonzereje miatt egyre többen érkeznek, mely a szállodaipar folyamatos fejlődésének biztosítéka. Ennek eredményeként a Városcsözpont és a Hévízi-tó környékén nagy vendégszám befogadására alkalmas szállodák épültek a XX. második felétől kezdődően, melyek ma a városszövetben szigetszerű egységeket alkotnak. Ez a nagyléptékű építkezés nem is állt meg minden esetben a Városcsözpont határán, így a zárt sorú beépítésbe ékelődve is feltűnik egy-egy modern épület.



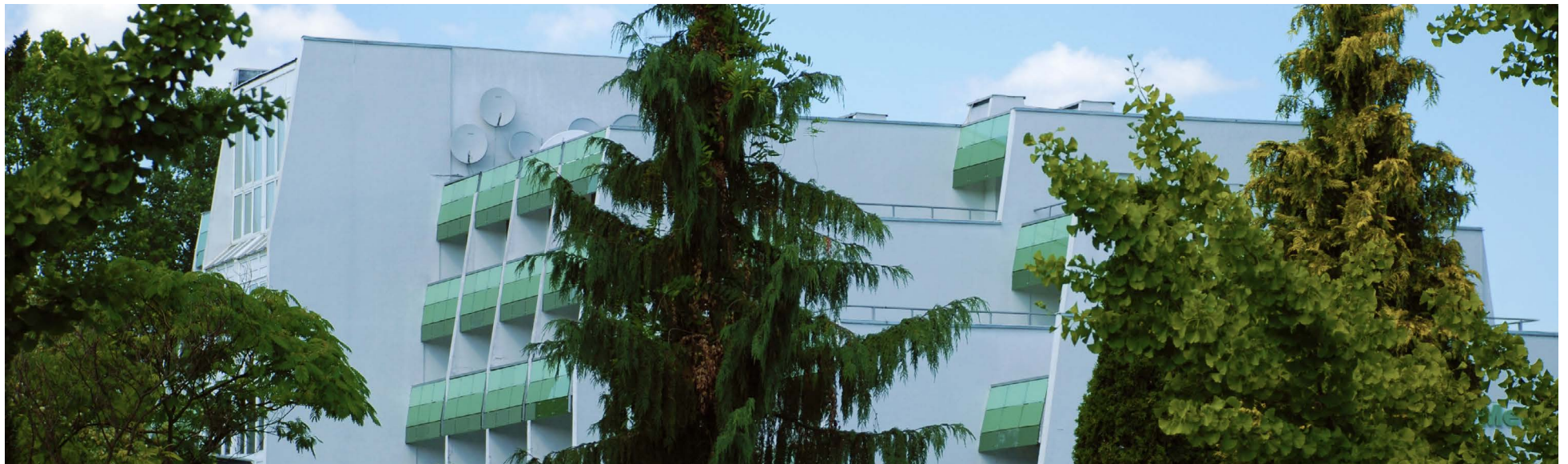
Danubius Health Spa Resort épületrészlete, Kossuth Lajos utca 10

Beépítettség és sűrűség

A karakter általános jellemzője, hogy a nagy telkeken, szabadon állóan elhelyezkedő épületeket viszonylag nagy szabadtér vagy zöldfelület veszi körbe minden oldalról. Az épületek magassága változó, ahogy az építési idejük is. Az Egészségügyi Központ Rehabilitációs Intézete és az Európa Fit Hotel is még az alacsonyabbak közé tartozik, hiszen a legmagasabb épületszárnyai sem haladják meg a hat szintet, és az épületek többnyire magastetős kialakításúak. Az ennél magasabb épületek között további öt szállodát találunk, melyek lapostetős hátsójai elszórtan emelkednek ki az alacsonyabb városszövetből.



Danubius Health Spa Resort épületrészlete, Kossuth Lajos utca 10



Hotel Carbona épületrészlete, Attila utca 1.

Épületkarakter

Az épületeket kevésbé egy egységes stílus, mindinkább a nagy lepték és a több épületszárnyra való tagolt kialakítás jellemzi. Az épületek többsége a 60-as, 70-es évek „szocialista modern szállóépítészet” formavilágának legjavát vonultatja fel, melynek alapvető tartozékai a legalább egy teljes oldalt kitöltő loggiás, ritkábban erkélyes homlokzat, a keskeny hosszú oldalára állított hasábok építészeti tömegformálása és az ehhez kapcsolódó jobbára földszintes vagy egy emeletes épületekben helyet kapó fogadóterek, valamint a lapostetős kialakítás. Az épületszintek száma a kétszintestől egészen a kilenc szintesig megtalálható, a legmagasabb a Városközpontban helyet foglaló Hungest Hotel Panoráma, mely 14 szintes. Az épületek anyaghasználatát tekintve leginkább a betonfelületek meghatározóak, emellett kőburkolat, vakolt felületek, illetve az üveg jellemző.

Közterületek és zöldfelületek

A nagy telekméret miatt az ingatlanokat a legtöbb esetben egynél több utca is határolja, de van olyan is, amely egyedülként alkot egy városszerkezeti tömböt. A zöldfelületi ellátottság a telek méretétől és a rajta lévő épület alapterületétől tehető függővé. Mivel a telkek az átlagos telekméretek többszörösei, így leginkább az elterülő épületek befolyásolják a zöldfelületek mennyiségét, és azok növelésének lehetőségeit. A belső kertekben jellemzően a parkolást segítő burkolt felületek dominálnak a díszkertek mellett.



Danubius Health Spa Resort Aqua épülete, Kossuth Lajos utca 13-15.

EGREGY TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSMAG

Általános jellemzés

Egregy korábban önálló településként máig megőrizte utcaszervezetét és telekstruktúráját, bár épületeinek nagy része mára kicserélődött. Az Egregyi utcán már csak elvétve található egy-két épület, mely már a XIX. században is állt. Általánosságban falusias karakter, földszintes és egyemeletes beépítés jellemzi. Az egregyi történeti településmagot az Egregyi utca, valamint a rá merőleges Dr. Babócsay és Zrínyi utcák kisebb csatlakozó házsorai alkotják, melyek még emlékeztetnek a korábbi falusias szerkezetre. A történelem során kialakult telek- és utcaszervezet miatt az épületek legtöbb esetben merőlegesen állnak az utca vonalára, azonban sok újabb épület is található a területen. Ezt a fésűs beépítési struktúrát a nagyobb méretű, a hagyományos építéssel konkuráló épülettömegek törik csak meg. Találunk példát olyan újabb építésű házakra is, melyek törekednek falusias karakter sajátosságaihoz való alkalmazkodásra.



Egregy látkép a Jézus szíve templom harangtornyával

Beépítettség és sűrűség

A régi Egregy hangulatát felidéző hagyományos falusias épületek pont szerűen találhatóak már csak meg az utcákban, de a falusias karakter még felfedezhető. A lényegében egyutcás falu jelleget kellemes léptékű, kevésbé zárt beépítés jellemzi. Az Egregyi utcában, mely szerkezete helyi területi védelem alatt áll, az épületek előkerttel rendelkeznek, azonban ezek kialakítása kevésbé egységes. Az előkertek mérete változó, melynek előidézője részben a terep emelkedése miatt több helyen kialakított támfalas földpart. Ezek a lapos kövesterméskőből szárazon rakott támfalak helyi sajátosságként az Egregyi vársorész karkaterét erősítik. A Dr. Babócsay és Zrínyi utcák beépítettsége valamivel sűrűbb, de a változó méretű előkertek és a támfalas kialakítás ezekben is felfedezhető.



Lakóház és kőkerítés Egregyen

Épületkarakter

Az Egregyi utcában az utcafronton beforduló, az utcai homlokzata alapján kockaházakra emlékeztető földszintes és magasföldszintes lakóházak jellemzők, melyek közül több átcsatolt már egy felújításon vagy átépítésen. Azok helyére, amelyeket elbontottak, nagyobb, emeletes házak kerültek, de az utca tér-tömeg arányát összességében nem befolyásolja számottevően.



Lakóház Egregyen

Közterületek és zöldfelületek

A Jézus Szíve templomig emelkedő Dr. Babócsay és Zrínyi utcák az Egregyi utcában futnak össze, mely egy kis háztömböt sziget szerűen átölelve északnyugati irányba folyamatosan keskenyedik és emelkedik. Az Egregyi utcában az aszfaltozott út nem a közterület közepén, hanem a délnyugati házsor mellett fut, ezért az északkeleti házsor első házához viszonylag nagyméretű zöldterület kapcsolódik, mely az utca keskenyedésével elfogy. Az utcának a városhoz közel eső része a szőlőhegy turistaforgalma miatt megújult. Az Egregyi utca végében a Jézus Szíve templom mellett fekszenek a római kori villagazdaság romjai, mely környezetét 2015-ben rendezték. Az aszfalt utak burkolata átlagos minőségű, járda az utca egyik oldalán fut, a csapadékvíz elvezetése felszín alatt történik, az elektromos árammal való ellátást légkábelek biztosítják.



A Jézus szíve templom és az Egregyi Múzeum előtti park, Zrínyi Miklós utca



Helyi lapos kőből készített támfal Egregyen

EGREGY SZŐLŐHEGY

Általános jellemzés

Hévíz központi területétől északra helyezkedik el az egregyi szőlőhegy, mely egyedi tájképi védelmet élvez. A keleti fekvésű lejtőn a hajdani szőlőhegyi művelésből eredő telekstruktúra jellemző, melyet a dombtetőtől a lejtő aljáig elnyúló, keskeny, szalag szerű teleksávok alakítottak ki. A területet a Dombföldi út tárja fel és osztja két részre. A domboldalról páratlan kilátás nyílik a szomszédos Cserszegtomajra. A szőlőhegy végpontja az országos műemléki védelem alatt álló Árpád-kori Szent Magdolna-templom, valamint a körülötte elterülő temető, melyvédett műemléki környezetként nyilvántartott.



Római Pince Étterem, Dombföldi u. 2023/1



Árpád-kori Szent Magdolna-templom / Egregy

Beépítettség és sűrűség

Egregy szőlőhegyi területei a feltáró út mentén éttermekkel, borozókkal beépítettek, a szokványos zártkerti beépítésnél sűrűbb, turizmusra fókuszáló épületekkel, nagy kiterjedésű teraszokkal. A lejtős terep adottságainak következtében a domboldal irányából két-, olykor háromszintes beépítés a jellemző. A beépítések néhány kivételtől eltekintve a domboldalban, a telkek legmagasabban fekvő pontjaiban kaptak helyet. Így a nyugati oldalon lévő épületek jellemzően a feltáró Dombföldi úttól távolabb, míg a keleti oldalon lévő telkek épületei a feltáró út mentén lettek kialakítva. Utóbbi esetében az út közepső szakasza mentén alakult ki a legnagyobb sűrűsödés.



Egregy szőlőhegyi látkép

Épületkarakter

A turisztikai szektor szolgáltatáson alapuló funkciókínálatának köszönhetően különböző léptékű és megjelenésű épületek jellemzik a területet, ezért lakó funkció csak elvétve található. Uralkodó a magastetős kialakítás, különböző fedéstípusok is megjelennek, de a cserépfedés a legelterjedtebb. Az épületek a domb kínálta panorámát kihasználva elsődlegesen keleti irányába, Csereszegtomaj felé tájoltak nagy üvegfelületű nyílászárókkal, valamint nagy kültéri teraszokkal. A nagyobb léptékű épületek inkább a nyugati oldalon, a legmagasabban fekvő részekre épültek, míg a kisebb pinceépületek és prësházak a keleti oldalon jellemzőbbek, de a keleti oldalon is megjelentek már a nagyobb épületek.



Egregy szőlőhegyi látkép

Közterületek és zöldfelületek

Az egregyi szőlőhegy zöldfelületi karakterét a keskeny telekosztás, valamint a nyomokban még fellelhető szőlőtermesztés határozza meg. Mára a telkek jellemzően füvesítettek, de helyenként találunk gyümölcsfákkal és szőlőtőkékkel beültetett telkeket is. Ez a kertés kultúrtáj adja a terület egyedi atmoszféráját, melynek fennmaradása, és hagyományainak megőrzése elsődleges feladat. A dombra felkapaszkodó keskeny feltáró út közelmúltban történt felújításának köszönhetően jó állapotú, szilárd burkolaton közelíthető meg a terület, mely gyalogos pihenő pontokkal, árnyas padokkal tagolt. Külön járda nincs az utcában, az elektromosáram ellátást biztosító légvezetékek oszlopai az út szélén kerültek elhelyezésre.



Egregy szőlőhegyi látkép a Dombföldi út menti éttermekkel

HÉVÍZSZENTANDRÁS TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSMAG

Általános jellemzés

Hévízszentandrás, korábbi elnevezésen Szentandrás, Egregyhez hasonlóan önálló település volt, erre utal a kialakult utcaszervezete és telekstruktúrája is. Bár épületeinek nagy része kicserélődött vagy átépült, a karakter még itt is felfedezhető. A hévízszentandrási történeti településmagot a Templom köz, az Árpád utca, az Arany János utca, a Vörösmarty Mihály utca, a Szent András utca házai és a Büki utca nyugati oldalán található házak alkotják. A terület beépülése Egregyhez képest nem egy hosszú utcára szerveződött, hanem inkább halmazszerűen alakult a fő utca (Szent András utca) és a Templom köz mentén.



Lakóház Hévízszentandrás városrészben, Árpád utca

Beépítettség és sűrűség

A területen szabálytalan alakú, és változó méretű telkek találhatók, melyen a házak is sokféle formában és stílusban épültek fel. Az Árpád utca - Arany János utca - Vörösmarty Mihály utca - Szent András utca által határolt négyzetes tömb szerkezete helyi területi védelem alatt áll. A legrégebbi földszintes épületek még viszonylag nagy számban fordulnak elő, ám az utólagos felújítások és átépítések során egyedi vonásaikra már csak néhány példából tudunk következtetni.



Szent András utca, utcakép a körforgalom irányából

Épületkarakter

Az utcaképeket még a földszintes házak határozzák meg a Templom közben, a Szent András utcában és az Árpád utcában, azonban az emeletes épületek ezekben az utcákban is megjelentek már. A többi utca változatosabb képet mutat, ahol a földszintes, régebbi épületek száma már lecsökkent. A terület jellegzetes pontja a ma szociális otthonként működő korábbi templom épülete.



Lakóház Hévízszentandrás városrészben, Árpád utca 20.



Teréz Anya Szociális Otthon (korábban templom), Szent András u. 11.

Közterületek és zöldfelületek

A Szent András utca nem azonos szélességű, a körforgalom felől a Templom köz felé szélesedik. Mindkét oldalon térkővel burkolt járda fut végig, a kiszélesedő részen néhány nyírfa is található, az aszfaltozott út jó minőségű. Az Arany János utcában és az Árpád utcában nincsen járda kialakítva. A Büki utcában csak az egyik oldalon fut járda, a másik oldalon csapadékvíz elvezető árok került kialakításra. A Templom közben a változó utcaszélesség miatt nincs járda, viszont kisebb zöldfelületek előfordulnak a házak előtti szabad tereken. A területen az elektromosáram ellátást légvezetékek biztosítják. Az Árpád utcában található egy japánakác fasor, valamint egy kisebb nyírfa csoport.



Helyi lapos kőből készített támfal

CSALÁDI HÁZAS BEÉPÍTÉS

Általános jellemzés

Hévíz legnagyobb kiterjedésű beépítésétkertes, családi házas karakter jellemzi, bár területileg nem képeznek homogén egységet. A legnagyobb összefüggő területrész a Móricz Zsigmond utcától keletre elhelyezkedő utcák mentén alakult ki, melyek mára szinte teljes mértékben beépültek.

Az évtizedek alatt összenőtt városszövet a város nyugati területén, észak-déli irányban futó területen helyezkedik el, amit szigetszerűen eltérő karakterű beépítések, délen nagy telkekkel rendelkező szálloda jellegű beépítés, a középső területen telepszerű beépítés szakít fel. A teljes beépítés erősen heterogén szerkezetű.

A nyugati családi házas és a keleti apartman házas jellegű karakter között épülnek fel a legújabb családi és kisebb-nagyobb társasházak. A jelenlegi szabályozási terv szerint, a városközpontához közeli szabad telkek beépülését követően északi irányba, Egregy felé van tovább terjeszkedési lehetőség, ezen a területen lehet beépíteni.



Családi ház, Attila utca, Madách



Családi ház, Madách utca

Beépítettség és sűrűség

A telkek beépítettségének mértéke a várostörténeti eseményekhez vezethető vissza. Azon utcák mentén, melyek még a szabályozott városfejlesztés előtt jöttek létre, szabálytalanabb telkek találhatók, néhol minimális kertrésszel, mint a Móricz Zsigmond utca vagy a Kisfaludy utca legelején. Ezzel szemben a Vörösmarty utcanyugati szakaszán megtalálható házak az átlagnál nagyobb, keskeny szalagtelkeken helyezkednek el. A többi területen egységesen a 700 - 1200 m² közötti telekméret jellemző, rajtuk változó alapterületű épületekkel. A telkek szélessége szinte mindenhol megegyező, így a szabadon álló épületek azonos sűrűségben alkotják az utcaképet. A telkeken mindenhol található előkert, ezért a kerítéseknek és az előkerteknek jelentős szerepe van az utcaképek alakításában. A kerítések általában az épülethez hasonló színhasználattal és formában épültek, de előfordulnak sövénykerítések is.



Családi ház, Madách utca

Épületkarakter

Az épületek külső megjelenése széles skálán mozog az eltérő építési időszakokból következően. A legelső beépítések az 1970-es évek földszintes kockaházai voltak, ezt követték az apartmanházas jellegű karakternél is előforduló, ám annál visszafogottabb megjelenésű, utcára merőleges, vagy az utcával párhuzamos nyeregtetős, egy- ritkán kétemeletes, erkélyes családi házak. A magasabb csonkakonty tetős nagyobb alapterületű házak, valamint az összetett tetőidomokkal épült, olykor kisebb tornyokkal tagolt házak szintén megtalálhatók az egyre később beépült területeken. A jelenleg is beépítés alatt álló telkeken pedig továbbra is épülnek családi házak összetett tetővel és erkélyekkel, de néhány utcában megjelent egy újabb vonala a családi ház építészetnek, mely igyekszik a kortárs, minimalista formavilágot, visszafogottabb lépétket, anyag- és színhasználatot meghonosítani a területen.



Családi ház, Dr. Babócsay utca



Családi ház

Közterületek és zöldfelületek

Az utcák jellemzően járda nélküliek, vagy legfeljebb az út egyik oldalán futnak. A csapadékvíz elvezetés felszín alatt történik, az elektromos áram légekábeleken vezetve biztosított. Az útfelületek aszfaltozottak, s felújításuk folyamatosan zajlik. Az utcák fásítását legtöbb helyen a háztulajdonosok végezték, így ezeken a területeken egységes fasorok a városközponttal ellentétben ritkán fordulnak elő. Kivételt képez a Madách utca, valamint a Sugár, a Kisfaludy és Vörösmarty utca egy-egy szakasza, ahol megtörténtek a fasorok telepítései. Zöldterületek, közterek nem jellemzők a területen. Az északi részen, az utcaszerkezetből adódó két háromszögletű tértől eltekintve nem található közparkok, fásított közterek.



Madách utca, utcakép a Móricz Zsigmond utca irányából

APARTMANHÁZAS JELLEGŰ BEÉPÍTÉS

Általános jellemzés

Hévíz apartmanházas jellegű területe köti össze a város központi részeit és az egregyi városrészt, ez a pozíció, illetve a gyógytó relatív közelsége hozzájárult az apartmanházas funkciók megtelepedéséhez. A terület a Zrínyi utca - Kodály Zoltán utca – Attila utca - Bartók Béla utca mentén terül el. Beépítésük a Zrínyi utca, majd a Attila utca kiépülésével kezdődött.



Kodály Zoltán utca, utcakép Egregy irányába nézve

Beépítettség és sűrűség

A beépítettséget egyértelműen a kis területű, a legsűrűbb részeken 450-600 m² nagyságú telkek, valamint a nagy alapterületű, többszintes apartman házak jellemzik. A viszonylag magas épületek és a nagy sűrűség miatt kicsik a telken belüli zöldfelületek, melyeket a burkolt gépjármű beállók is csökkentenek. Az utcákban az építési vonal megegyezik, az épületek előtt előkert került kialakításra, ezért a túlépítettség ellenére is az utcakép rendezettnak mondható.



Kodály Zoltán utca, utcakép Egregy irányából nézve

Épületkarakter

Elvétve még található földszintes és egyemeletes kockaház, de a kis telekméret miatt legjellemzőbbek az emeletes, utcafrontra néző erkélyes kialakítású, nyeregvetős (utcavonalra párhuzamos és merőleges) házak az 1970-80-as évekből. A másik jellemző háztípus a léptékben és telepítésben az előző mintájára épült, azonban sok esetben még magasabb, formavilága és tagozatai miatt posztmodern jelleget idéző, több szinten erkélyekkel osztott apartman házak. Ezek bővítése, átépítése, valamint a 2000-es évek óta épült házak pedig az utcák legnagyobb épületei olykor 4 szinttel kialakítva. Megjelenésükben a nyereg és csonkakonty tető, ritkábban a sátoztető jellemző, de találunk példát többszörösen összetett tetőidomra is. A falak szinte minden esetben vakoltak, azonban a 70-80-as évek házáinak lábazata vagy az egész földszinti traktusa gyakran lapos köves terméskővel burkolt, mely egy helyi és térségi sajátossága a korszak építészetének. Szinte kivétel nélkül az épületeknek legalább egy erkélye az utcafront felé néz. Az egy- és kétemeletes házak magassága és tömege a meghatározó a területen, azonban a legnagyobb szintszámú házak a 11-12 méteres építménymagasságot is elérik.



Attila utca, utcakép Egregy irányába nézve

Közterületek és zöldfelületek

Az utcákon mindkét oldalon gyalogos - a Kodály Zoltán utcán szürke színű beton térkő burkolatú - járda fut végig, valamint egy keskeny, úgynevezett berendezési sáv, ahova a léghvezetékek, a közvilágítás oszlopai, valamint a telepített fasorok (nyírfa és cseplezsmeggy és gömbakác) fái kerültek. Az aszfalt utak jó állapotúak, jól karban tartottak. A csapadékvíz elvezetése felszín alatt történik.



Attila utca, utcakép Egregy irányából nézve

TELEPSZERŰ BEÉPÍTÉS

Általános jellemzés

A telepszerű beépítési karakter három elkülönülő területen, szigetszerűen jelenik meg Hévízen, melyek a kisvárosokra jellemző lakótelepi léptékét követve nem haladják meg az öt szintet. A legnagyobb lakótelep a város déli részén található, családi házas utcákkal körbevéve. A 80-as években épült Vajda Ákos utcai lakótelep, társasházi és sorházi lakásokkal együtt a városközponthoz közeli Széchenyi utca - Móricz Zsigmond utca – Hunyadi utca – Dr. Babocsay utca által határolt tömbbelsőben épült fel. A harmadik terület az előzőtől északra helyezkedik el, s csupán egy néhány épületből álló kisebb, családi házas tömb választja el tőle. A hat sávházból álló, két ütemben kiépült lakótelep nyugati házai korábban, míg keleti épületei néhány évtizeddel később valósultak meg.



Telepszerű beépítés, Mikes utca

Beépítettség és sűrűség

Mindhárom lakótelepről elmondható, hogy nincsen túlépítve, léptékük meg- egyezik a négyemeletes társasházakéval. A Vajda Ákos utcai lakótelep kivé- telével a másik kettőnél a terv részét képezte a megfelelő mennyiségű zöld- terület biztosítása a lakótömbök mellett és között, melyek ma megfelelő zöld környezetet biztosítanak a lakók számára. A Vajda Ákos utcai beépítés esetében a szabadterek hangsúlya némiképp háttérbe szorult a megfelelő lakásmennyi- séggel szemben. Ez azzal magyarázható, hogy a másik kettővel ellentétben ez egy tömbbelső beépítésével valósult meg, mely kevés teret adott zöldfelületek kialakításának. A kevesebb szabad teret a jó arányú és kedvező léptékű épüle- tek megfelelően kompenzálják, a sorházas beépítés esetében mindenki saját hátsó kerttel rendelkezik.



Vajda Ákos úti beépítés, többszintes társasházi tömbje

Épületkarakter

A Tavirózsa utcai lakótömböket a modern tömegformálás jellemzi, egységes jellemzője az egyszerű, geometrikus formák alkalmazása, a lehető legkevesebb tagolással. A lakótelep három háromemeletes tömbje a közelmúltban teljes fel- újításon ment keresztül és a tetőtér beépítésével magastetőssé lett alakítva. A Vajda Ákos utcai lakótelep jellemzője az úttal párhuzamosan futó nyeregtetős fedés és a faanyag használata az erkélykorlátoknál és a fedélszékeknél. Az épü- letek jó karban tartott állapotban vannak, kellemes lakókörnyezetet biztosíta- nak. A Dr. Babocsay utcai lakótelepen a keleti tömbök még modern formavilágú- ak, de megjelennek már a fa erkélykorlátok, és a merőlegestől eltérő szögben tagolt homlokzati megoldások is.



Tavirózsa utca lakótelep Dr. Korányi Frigyes utcai többszintes társasházi tömbje

Közterületek és zöldfelületek

Mindhárom egység tömbtelkes formában valósult meg, így az épületek közötti terek szabadon használhatók, ez alól kivételt képez a Semmelweis utca menti rézsútosan álló épületsor, ahol körülkerített magántelkek övezik a házakat. A vegyes stílusú lakótelep többnyire örökzöldekből álló, rendezett, de viszonylag fiatal növényállománnyal rendelkezik. A Vajda Ákos utcai lakótelepnél többségben jellemző az örökzöld növényállomány, azonban a tavaszi és nyári időszakban a házak előtti előkertek is díszítenek. Ezt mindenhol a lakások tulajdonosai alakítják ki és gondozzák, emiatt a megjelenésük kevésbé egységes, viszont ennek ellenére is rendezett hatást keltenek. A parkolás a sorházak lakóinak külön garázsosorban, a társasházak lakóinak a házak földszintjén lévő garázsokban biztosított. A Tavorózsza utcai lakótelepen is nagy mennyiségben vannak örökzöldek, de hasonló arányban található lombhullató egyedek is. A lakótelephez kapcsolódik egy multifunkcionális és egy nagyobb, füvesített sportpálya.



Vajda Ákos úti beépítés, sorházas tömbje

LAKÓPARKOS BEÉPÍTÉS

Általános jellemzés

Szigetszerűen nagyobb léptékű társasházak beruházások is megjelennek Hévíz városszövetében. A városban három kisebb területen épült fel hatnál több lakásos lakóépület.

A Nagy Imre és Móricz Zsigmond utcák találkozásánál felépült többlakásos társasház magasságát tekintve nem feltűnő, jól illeszkedik, azonban az összes alapterülete már jóval nagyobb a környék többi társasházától.

Atelepülés déli részén a lakóterületektől viszonylag elszigetelődve épült fel egy lakópark a Római utca mentén, mely magasabb, több ütemben épült.

A részben kivitelezés alatt álló, a városközpont közel elhelyezkedő Hunyadi utca – Zrínyi utca – Széchenyi utca által határolt tömb belsőjébe épülő lakópark a Martinovics utca mentén sűrű beépítést hoz létre.

Beépítettség és sűrűség

Az első társasház zárt sorú kialakításával illeszkedik az utcaképhez, de a kisebb épületméretekre meghatározott telkek miatt a túlépítettség jellemzi. A déli lakópark egy elkerített lakóközösséget alakított ki hat szabadon álló társasházzal. Elhelyezésüket tekintve nem mondhatók sűrűnek, hiszen közlekedési- és parkoló területnek, továbbá egy játszótérnek, egy medencének és egy tenispályának is elegendő helyet biztosítottak a tervezés során.

A Martinovics utca mentén felépülő 8 lakásos társasházaknál ez a szellős telepítés nem jellemző. A tömbben lévő kevés beépíthető terület leghatékonyabb kihasználása érdekében a házak nem csak magasak, hanem szabályos 3x3-as raszteres kiosztásban, kevés minőségi zöldfelülettel, viszonylag sűrűn helyezkednek el.



Lakópark, Martinovics utca



Lakópark, Római út, forrás: Hévíz Város Önkormányzata

Épületkarakter

Mindhárom helyen az épületek magastetőes kialakításúak, valamint a városközpontnál is említett erkélyek és a szabad színhasználat is mindegyik esetben megjelenik különböző szinten. A Nagy Imre utcai lakóegyüttes esetében a zártan összeépült egységek megépülésének köszönhetően városi sűrűsödésre jellemző beépítési lépték jött létre. A tagolt homlokzatok és tetőidomok jellemzik legjobban a külső megjelenését.

A Római lakópark esetében két nagyobb épület külső megjelenése sokban hasonlít az előbbire, viszont léptékét tekintve nagyjából az előző duplája. A másik négy épület anyag, forma, és lépték tekintetében is visszafogottabb. Formáját leginkább a geometrikusformák összemetsződése jellemzi, melyet kis hajlásszögű összetett nyeregtető fed. Az anyaghasználatban nem csak a vakolt felületek, de a téglarchitektúra is megjelenik.

A Martinovics utcai lakópark esetében a házak azonos kinézetűek, melyek jellemzője a normál, 45 fokos hajlásszögű, vörös kerámia cseréppel fedett nyeregtető, az egységes világos színű vakolt homlokzatok, acél erkélykorlátok, valamint fémlemez fedés a kiugró tetőablakok burkolásánál.



Lakópark, Martinovics utca

Közterületek és zöldfelületek

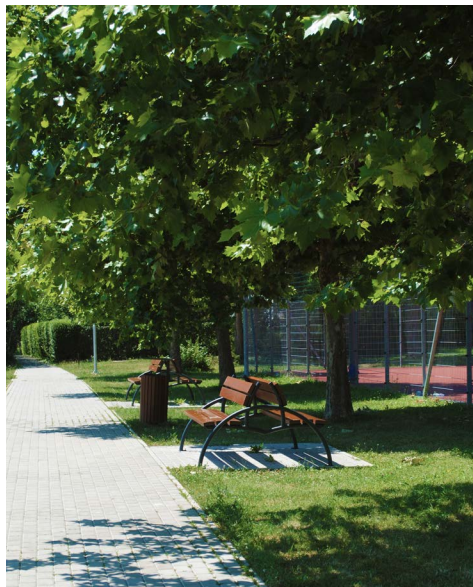
A három lakópark közül kettő a belvárostól relatív távol található, ebben kiemelkedik városzéli helyzete miatt a Római utcai lakópark. Általánosságban elmondható, hogy nagy kiterjedésű burkolt felületekkel rendelkeznek, valamint viszonylag alacsony zöldfelületi aránnyal, melyek jellemzően alacsonyabb biológiai aktivitású füves területek. A Nagy Imre utcánál lévő lakópark közvetlen közterületi megközelítéssel rendelkezik, emiatt a környező városszövet szerves részét képezi, bár garázsokkal fordul a szomszédos park irányába. A Római és a Martinovics utcai lakóparkok nagyobb telekegységen kialakított, belső gyalogosfelülettel feltárt beépítés, ezért mérsékelve vannak a közterületi kapcsolódási pontok. A Római utcai lakópark esetében a feltáró utak mellett találunk cserje és faállománnyal tagolt zöldfelületeket is, illetve megjelennek sportolási és rekreációs jellegű funkciók is.



Társasházi beépítés, Móricz Zsigmond utca

SZABADIŐS ÉS REKREÁCIÓS KARAKTER

A karakterbe sorolható területek a Tavirózsa utcai lakótelep környékén helyezkednek el. Ide tartozik két normál méretű füvesített sportpálya, valamint több kisebb labdarúgó- és tenispálya. A lakótelep mellett nem régeb (mikor?) létrehozott multifunkcionális sportpálya a különböző sportok iránt érdeklődők számára biztosítja a megfelelő teret. A terület egységes jellemzője, hogy a sportolásra, aktív kapcsolódásra vágyók számára megfelelő lehetőségeket nyújt.



parkrészlet, Tavirózsa utca



Hévízi focipálya, Sport utca, forrás: Hévíz Város Önkormányzata

KERESKEDELMI SPECIÁLIS TERÜLET

Ebbe a kategóriába a városban két, kisebb területű egység sorolható. Az egyik a Tavirózsa utcai lakótelephez és sportpályákhoz kapcsolódó, a lakótelepi lakosság számára létrehozott szolgáltatósor, mely az idők során átalakult, s jellemzően vendéglátó egységek foglalták el az épületeket. A másik a Nagyparkoló tér területének keleti oldalán húzódó szintén vendéglátásra, valamint a turisták igényeinek kiszolgálására specializálódott szolgáltatósor. Mindkettőre jellemző, hogy egy időben, egységes építészeti arculattal kialakított üzlestor, közel azonos helységi méretekkel. A lakótelep mellett a félnyereg tetők, deszka burkolatú oromzat, íves ablaknyílások, valamint utólagos teraszhelységek hozzáépítése jellemző. A parkoló mellett a tagolt, magastetős vörös kerámia héjazat, valamint a nyitott, előtetős bejáratokba kipakolt áru és szolgáltatások jellemzik, terasz területeik az előtte lévő sétányra nyílnak.



Hévízi nagyparkoló mentén lévő üzletek utcaképe



Üzletek és vendéglátóhelyek homlokzata a Tavirózsa utca mentén



Hévízi nagyparkoló mentén lévő üzletek utcaképe

ÉLMÉNYFÜRDŐ

Az élményfürdő területe egy, még be nem épített, tervezési fázisban lévő fürdőkomplexum. A beépítés megvalósulását követően egy, a többi karaktertől eltérő új fejlesztés fog létrejönni a jelenleg zöldmezős telken.



Élményfürdő jövőbeni fejlesztési területe, Lótuszvirág utca, forrás: Hévíz Város Önkormányzata



5

AJÁNLÁSOK

AJÁNLÁSOK

a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek

Illeszkedés

Eltérő korszakokban létrejött épületek eltérő körülmények, építési technológiák, társadalmi igények között valósulnak meg, különböző formavilágot alkalmaznak. Az illeszkedés során a cél nem az, hogy pontosan azonos épületeket hozunk létre, másoljuk korábbi korok megoldásait, hiszen ez az esetek jelentős részében nem is megvalósítható. Cél inkább az, hogy a megújításra, építésre kerülő új elemek illeszkedjen az őt körülvevő szövetbe, ne törje meg azt, ne harsogják túl a környezetüket, ezzel elkerülve a településszövet szétzilálását, mozaikosan összetördelését.

A településkép minőségi formálásának érdekében mindig tartjuk szem előtt az illeszkedés képességét. Összefüggő településkép alapeleme a ritmikus váltakozás, az egységes megjelenés, a hasonló anyaghasználat, a jól strukturált tér, a arányos lépték, valamint a hangsúlyok helyes és pontos megtalálása az adott települési szöveten belül. Cél, hogy elkerüljük egy tömegében eltérő, más módon tájolt, rikító színű épület lekerülését, hiszen ez döntően megbontaná az utcaképet, átalakítaná a környék karakterét, megtörné a településrész egységét.



Rózsakert Étterem és Városi Könyvtár, Rákóczi utca 21., Deák tér 1.,

Az illeszkedés nem generalizálható, mindig az adott helyen, az adott lépésekben kell mérlegelni, felmérni és kiválasztani, hogy a környezetünk mely tulajdonságai hatnak az újonnan lekerülő, módosuló elemhez. Általános tapasztalatok alapján érdemes az illeszkedés során a funkció, a kialakításra kerülő telekméret, a beépítés mértéke, sűrűsége, magassága, a tetőforma és az anyaghasználat szempontjait vizsgálni. Hiszen a hasonló telekméret orientálja a környezetében lévőhöz hasonló arányú épület kialakítását. A magassági illeszkedés és a tetőformai hasonlóságok, mint például a gerinc és az utcának a viszonya nagyban elősegíti az egységes utcakép megőrzését.

Számtalan olyan városi környezetet lehet találni, ahol az illeszkedés korántsem egyértelmű és könnyű kérdés, hiszen évtizedek folyamatos építési tevékenysége egy meglehetősen heterogén környezetet hozott létre. Ebben az esetben próbáljunk meg a környező telkek építési karakterében illeszkedési pontot, pontokat, vagy utca szintű, városrész szintű karaktert keresni, ami segíti az orientációt és a tervezési folyamatot.



Vörösmarty utca, utcakép a körforgalom irányába nézve

Lakóházas területek

Általános ajánlások megfogalmazása

A jellemzően családi és apartmanházas jellegű területek esetében számos összefogó és általános elvű javaslat fogalmazható meg, melyek hozzájárulnak a településkép minőségi alakulásához.

Tömegformálás

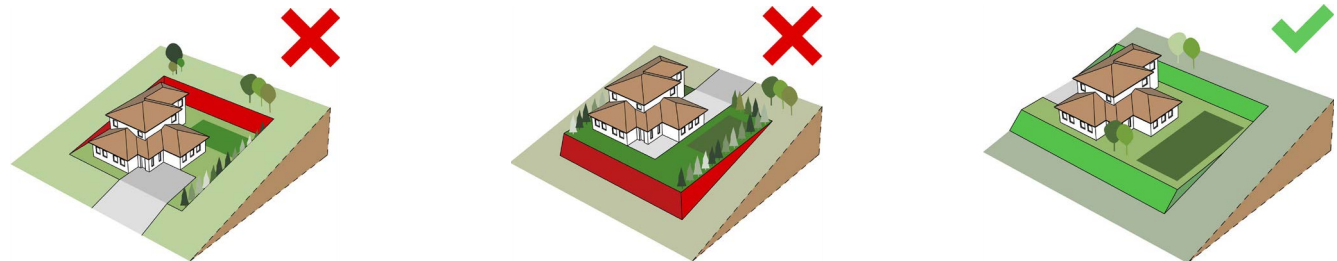
Az épületek tömegformálása alapjaiban határozza meg a település arculatát. Az épületek tömegformálása során javasoljuk visszafogott, egyszerű tömegű épületek kialakítását. Kerüljük a túlzottan szabdalt és tört, uralkodni akaró tömegek használatát, kisebb gesztusokkal és hangsúlyokkal is elérhető hatásos és illeszkedő tömegformálás. Kerüljük tájidegen formák alkalmazását és átültetését.

Terepviszonyok

Hévíz domborzati viszonyainak köszönhetően számos építési telek esetében találkozunk lejtős tereppel. Nagy szintkülönbség esetén törekedjünk a terephez való illeszkedésre, kerüljük a nagy támfalakkal, a mélyebben lévő utcához többszintes homlokzattal csatlakozó épületeket, mert ezek kilógnak az általánosan jellemző építési karakterből.



Kerüljük a túlzottan nagy terepbevágások és rézsűk kialakítását. Illesszük az épületet terepre, vagy osszuk meg a szükséges bevágást annak érdekében, hogy ne alakítsunk ki túlméretezett mesterséges támfalakat, kerüljük az aránytalanul nagy terepalakítási munkákat.



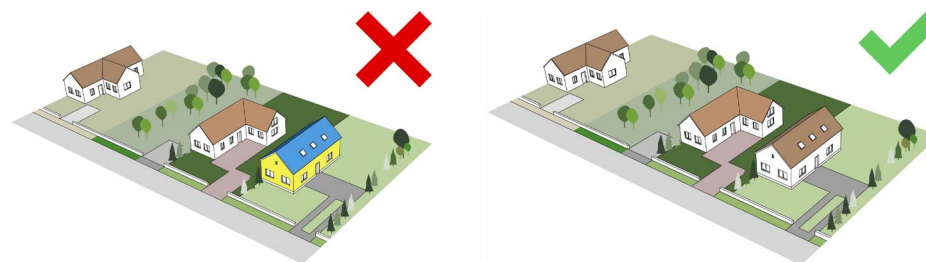
Anyaghasználat és színek alkalmazása

Az épületek anyaghasználatára esetén a tömegformáláshoz hasonlóan mindig törekedjünk a visszafogottság és az egyszerűség irányába. Nem cél, hogy típus-terv szerűen kialakított, teljesen egyforma épületek épüljenek, az egyes házak egyedisége fontos és természetes része is a városi környezetnek, azonban a változatosságok mederben tartása segíti az rendezett városkép kialakulását, és ezzel az életminőség javítását. Kellő változatosságot és egyediséget lehet elérni egy szűkebb és egységesebb eszközkészlet alkalmazásával is.

Színek: Javasoljuk visszafogott, halvány színek alkalmazását, kerüljük a túlzottan élénk, túlzottan mesterségesnek ható színezési módokat. Törekedjünk természetközeli színárnyalatok használatára. Jó választás lehet a fehér falfelület kialakítása is.

Anyaghasználat: Anyaghasználat területén is cél a mértékletesség. A természetes, pácolt fafelületek használata javítja az épületek megjelenését. Tetőfedés esetén keressük a természetes színeket, mint a téglavörös, barna, antracit, kerüljük a túlzottan élénk, túlzottan változatos átmenetekkel kialakított fedéseket, alkalmazzunk kiseleemes fedéseket.

Kerüljük a nagyfelületű tájidegen kő és téglaburkolatok túlzott alkalmazását, színválasztáskor is törekedjünk a visszafogottságra, és a nem túl kirívóan markáns színek alkalmazására.



Jó példa az alkalmazott anyagokra, szerkezeti megoldásokra és színválasztásra

Hévízen találunk több példát, ahol fehérre vakolt falak mellett antracit (sötétszürke) színű cserépfedést, szürke színű bádogszegélyeket alkalmaznak, színben illeszkedő burkolatbetétekkel. Ezek a kortárs építészetnek már jól bevált építészeti megoldásai.

Szintén több példát találunk halvány krémszínű vakolattal, 35 és 45° közötti hajlásszögű, hagyományos kiselemes téglavörös cserépfedéssel kialakított, részleteiben pácolt fafelületeket alkalmazó épületekre, melyek hozzájárulnak a visszafogott összkép kialakításához.

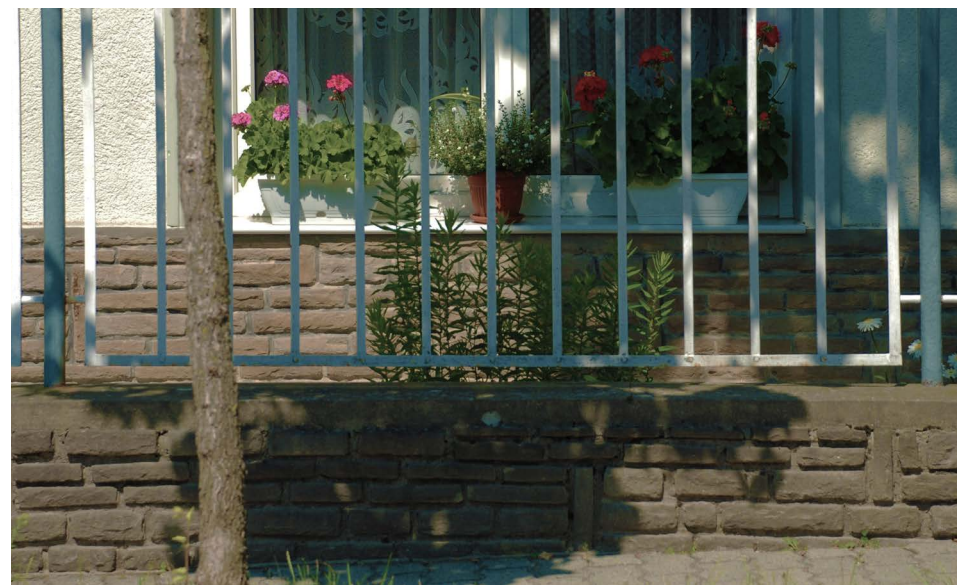
Több ház esetén előforduló egyedi megoldások, mint a terméskő lábazatkialakítások, valamint a már említett terméskő támfalak a helyi építészeti karakter megóvása érdekében minden esetben megőrzendők, és mai eszközökkel is tovább örökítendő értékek.



Jó példa anyag és színhasználat tekintetében, fehér vakolt fal, antracit színű téglány cserépfedés színben illeszkedő kiegészítő bádogszerkezetekkel



A helyi lapos kőből épült támfalak az város szerves részei



Kerítés kialakítása tömör lábazattal és áttört kerítésmezővel

Részletezettség és díszítettség

Az épületek részleteinek kialakítása során kerüljük a túlzott mennyiségű, aránytalan felépítményekkel, és tagozatokkal telepakolt homlokzatok kialakítását. Törekedjünk a visszafogott megjelenésre. Ne halmozzuk a tetőfelépítményeket, tartózkodjunk a tornyok, burjánzó tetőkibúvók alkalmazásától. Kerüljük a túlzottan tagolt, a túl sok vápa alkalmazását, és a sok felületből összeálló tetőidomokat. Ezek az esztétikai szempontok mellett épületszerkezeti és kivitelezési szempontból sem kedvező megoldások.

Közterület és zöldfelület határán | Kapcsolatunk a közterületekhez

Településképet jelentősen befolyásolják azok az elemek, melyek még a magánterület részét képezik, de aktívan kommunikálnak a közterületekkel, vizuálisan annak részét képezik. Ezek közé tartoznak az előkertek, oldalkertek, a hulladékgyűjtők tárolására szolgáló építmények, parkolók, parkolóépítmények, illetve a kerítések.



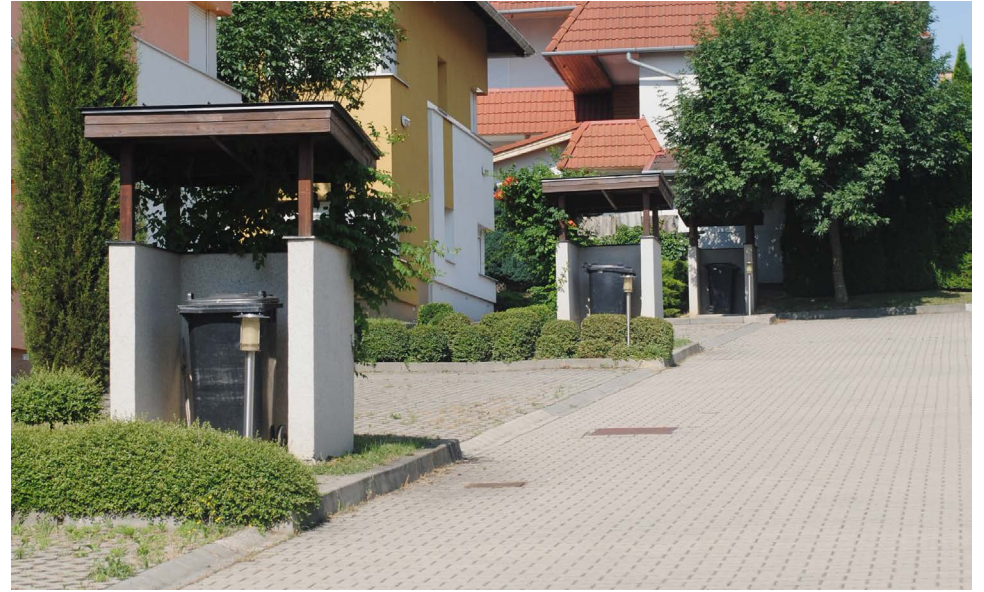
Példa visszafogott, egymáshoz illeszkedő tetőforma kialakítására



Áttört filigrán fém szelvényekből kialakított kerítésmező

Hulladékgyűjtők elhelyezése

Amennyiben az előkertben, illetve az oldalkert első szakaszában helyezük el a hulladékgyűjtő edényeket, gondoskodjunk azok megfelelő és esztétikus takarásáról. Praktikus javaslat egy félnyereggtetős kialakítású, fa szerkezetű építmény megvalósítása. Alkalmazhatunk látszó, pácolt fafelületeket, akár igényesen kialakított fémszerkezetet, nem szükséges az építmény minden oldalának lezárása, rácsozással való takarás is elegendő. Fontos szempont, hogy a hulladék-tároló ne legyen teljesen zárt, biztosítson kellő átszellőzést, ne nehezítse meg a hulladékgyűjtők mozgását. Fedés anyagaként számos lehetőség kínálkozik a különböző típusú fémlemez fedések között. Fontos, hogy kerüljük a szedett-vedett megjelenést és az ideiglenes jelleget.



Jó példa kukatároló építmény kialakítására, fedett-nyitott kialakításban

Előkert

Az előkertek az utcakép és az utca terének szerves részét képezik. Az oda elültetett növényállomány mellett, hogy díszíti a kertünket, hozzájárul az utca zöldítéséhez is. Kerülni kell a túl sok burkolt felület létesítését, a murvával fedett kopár területek kialakítását. Cél lenne, hogy a puritán gyepfelület mellett legalább kétszintű növényállományt alakítsunk ki előkertünkben, ökológiailag megfelelő, őshonos cserjefajokat ültessünk, valamint fákkal tagoljuk az előkertet. Követve a Hévízen fellelhető számos jó példát egynyári és évelő virágágyások kialakításával is szép és esztétikus előkert hozható létre.

Autóparkolás

Gépjárművek telken belüli elhelyezése kötelezettség, azonban annak módja befolyásolja a településkép alakulását. Kerülni kell a közvetlenül az utcára nyíló tömör garázkapukat, valamint a homlokzatot uraló nagyméretű garázkapu kialakítását. Figyeljünk rá, hogy ne az autóbehajtó ne foglalja el a kerítés teljes felületét. Kerülni kell a túlzottan nagy burkolt parkolófelületeket, a több autóbeállót igénylő apartmanok esetében alkalmazzunk teherhordásban megfelelő, vízáteresztő burkolatot (pl: gyeprács, rácskő, gyephézagos térkő), minden esetben gondoljunk a vízelvezetésre. Tagoljuk a parkolót növényzettel, árnyékot adó cserje- és faállománnyal.

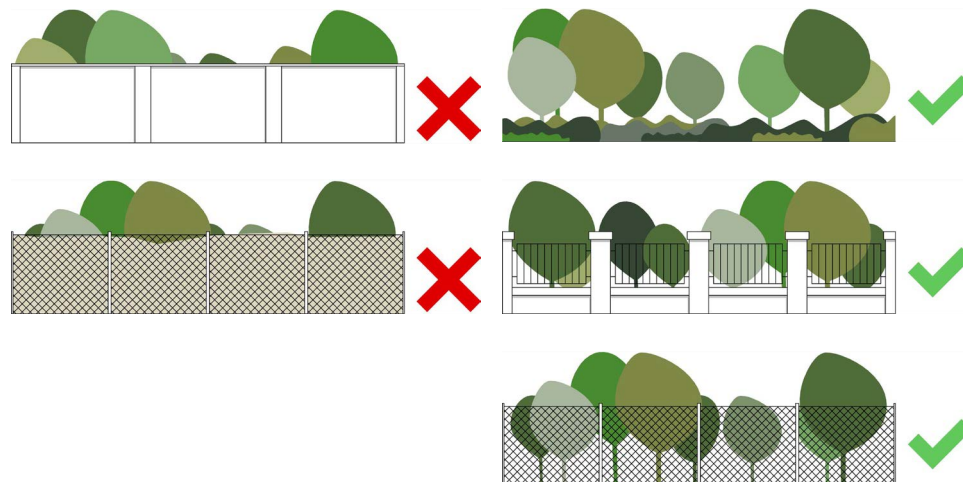
Számos alternatív példája van a gépkocsik tárolásának gépkocsi tárolási lehetőség van. Építhetünk fedett-nyitott, alacsony hajlásszögű félnyereggtetős beállókat. Ebben az esetben praktikus fa, illetve filigrán acélszerkezetek alkalmazása. Kialakíthatunk pergola szerű beállókat, akár kúszónövényekkel befuttatva, valamint alkalmazhatjuk a kerti fákat és cserjéket, mint árnyékot és védelmet nyújtó kerti elemeket.

Kerítések

Telkünk arca az utca felé a kerítés. Emiatt ennek kialakítása fontos szerepet tölt be a településképbén. Kerülni kell a teljesen zárt, falszerű, áttekintést nem engedő kerítések használatát, köszönhetően annak, hogy túlzottan lezárják az utca vonalát, nem illeszkednek a jellemző településképbé, illetve a sarkokon balesetveszélyesek a beláthatóság csökkentése miatt.

Javasolt a Hévízen jellemző tömör (leggyakrabban téglából vagy kőből falazott) oszlopokkal és lábazattal rendelkező kerítés kialakítása, átlátható, fém vagy fa anyagú mezőráncsozással kialakítva. A tömör elemek felületképzésére javasolt a vakolt vagy a Hévízre jellemző lapos kőből falazott köfelület.

Emellett igényes térelhatárolás a kizárólag növényzettel elválasztott kertek kialakítása is, illetve javasolt a teljesen áttört, drótfonatos kerítés létesítése, mely átlátható, nádszövettel, és egyéb zárt felülettel nem takart. Hévíz perifériálisabb területein lehetőség van részlegesen áttört kerítések használatára, mely esetben az áttörés mértéke nem lehet kevesebb mint a teljes falszakasz 50%-a.



Közterületi kiültetések

Magyarországon általános gyakorlata van annak, hogy az előkert és az út közötti, már a közterülethez tartozó kis területen is ültetnek a tulajdonosok. Ezzel természetesen semmi gond nincs, azonban ilyenkor mindig vegyük figyelembe, hogy egy közterületi növénynek teljesen más követelményeknek kell megfelelnie, mint egy kertbe ültetett növényfajnak, például az útmenti fasorok esetében, melyek egy nagyobb egység részei lesznek, amit növényválasztáskor feltétlen figyelembe kell venni.

Minden ilyen kiültetés előtt célszerű lenne egyeztetni a közterületek fenntartójával, a Gazdasági Műszaki Ellátó Szervezettel (GAMESZ), akik Hévíz összes közterületen található zöldfelületét kezelik, és rendelkeznek a szükséges információkkal

Zöldfelületek

Termőtalaj: Mára a sok építési tevékenységnek köszönhetően a talaj erősen szennyezett sittel mind a magánterületeken, mint a közterületeken egyaránt. Ezért új növényfelület kialakítása esetén, amennyiben kérdéses a talaj minősége, célszerű és szükséges a meglévő talaj cseréje, és olyan termőtalajjal való pótlása, ami alkalmas növények ültetésére.

Csapadékvíz: A telken lehulló csapadékvíz helyben tartására kell törekedni, illetve az erre kialakított nyílt és zárt csapadékvíz elvezető árokba kell bevezetni. A csapadékvíz telken belül tartása azon túl, hogy javítja a kert vízzel való ellátottságát, lassítja a lefolyást és ezzel mérsékli az elvezető rendszer terheltségét és az elöntés veszélyét.

Fontos feladat a vízelvezető árokok és a víznyelők karbantartása és a lefolyás feltételeinek megteremtése. Ezek a városi infrastruktúra fontos elemei, ezért lezárásuk, eltömésük tilos. Alkalmazhatunk alternatív megoldásokat is, mint például a felszín alatti csapadékvíz tárolót, melyben összegyűlt víz később öntözésre használható (a régi ereszcsontra alá helyezett hordó modern megfelelője), illetve kialakíthatunk esőkerteket, ahol a lehulló csapadék rövid időre egy kis tavat hoz létre, amíg lassan el nem szikkad, illetve a beültetett növények nem hasznosítják.

Növényválasztás: Mindig ökológiailag megfelelő, őshonos növényfajokat válasszunk és kerüljük az invazív, tájidegenözönfajok alkalmazását. Ennek magyarázata egyrészt az ökoszisztéma természetes jellegének megőrzése, másrészt életképesebb, fenntartás szempontból olcsóbb megoldást jelentenek a klímához alkalmazkodott őshonos fajok. Ápoljuk a meglévő hévízi hagyományokat (rózsafélék illetve az örökzöldek) korszerű növényalkalmazások figyelembe vételével.

Akkor helyes a növényválasztásunk, ha az alkalmazkodik az adottságokhoz (végleges méret, talajigény, csapadékvízviszonyok stb.) mindeközben dekoratív és virágával, levelével egyedi hatást kelt, nem akadályozza a megfelelő látási viszonyokat, nem lóg bele a közművezetékekbe, nem gátolja az őt körülvevő funkciókat (pl.: közlekedés). Vegyük figyelembe a növényválasztásunk során Hévíz speciális szerkezetét, a gyógytó közelségét, vagy az emelkedő domborzaton kialakuló eltérő adottságú élőhelyeket. Olyan nemzetségeket, fajokat válasszunk, melyek kártevőkre, kórokozókra nem érzékenyek, az év minél nagyobb időszakában dekoratívak, ellenállnak az időjárás és a városi környezet viszonyosságainak és kis fenntartási igényűek.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park honlapján megtalálható egy lista az ajánlott fajokról és fajtákról, melyet növénytelepítés során ajánlott figyelembe venni: <http://www.bfnp.hu/hu/novenyjegyzek>

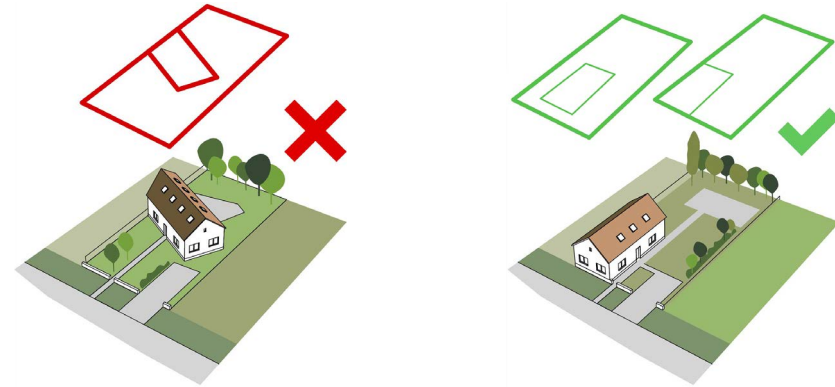
Kertünk kialakítása során természetes, hogy burkolt felületeket is létesítünk. Azonban az egyre elharapódzó burkolt felületek aránya lerontja a telkünk vízelnyelési képességét, növeli a locsolási igényt, és túlzott terhelést ró a csapadékvíz elvezető rendszerre. Ezek elkerülése érdekében törekedjünk a burkolt felületek minimális szinten tartásán, illetve használjunk olyan burkolatokat, melyek szilárdak, illetve stabilizáltak, azonban vízáteresztő képességgel rendelkeznek. Ezek például a homokágyba rakott, vízáteresztő fugával kialakított kiselemes burkolatok, a kavicságyak, a stabilizált gyöngykavics, a rekortán burkolat, a rácskő, a hézagos burkolatok, a gyeprács illetve a gyeppelületek.



Példa kerti növénykiültetésre

EGREGY TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSMAG

Fontos a történeti településszerkezet megőrzése és védelme, mely alapvetően meghatározza a beépítés jellegét, ezért kerüljük a túlzottan nagy telkek kialakítását. Az Egregyi utca sem egységes beépítésében, felsőbb szakaszán előkertes beépítésű, míg déli területén előkert nélküli, helyenként utcavonalra merőleges, helyenként utcavonallal párhuzamos tetőgerincű épületekkel. Törekedünk arra, hogy illeszkedjünk a környezetünkben lévő beépítésekhez, mind a beépítés tájolásában, mind az előkert tekintetében.



Ebben a falusias környezetben fokozottan törekedjünk az egyszerű tömegformálásra, természetes anyagok használatára. Érdeemes a meglévő egyenes, illetve „L” alakú beépítések alaprajzi formáját alkalmazni. Meghatározó a földszintes, illetve a földszintes-tetőtér beépítéses épületek jelenléte, törekedjünk a lépték tartására. Földszinti nyílászárók esetén javasolt a területen több helyen előforduló fa lamellás, zsalugáteres árnyékolók kialakítása.



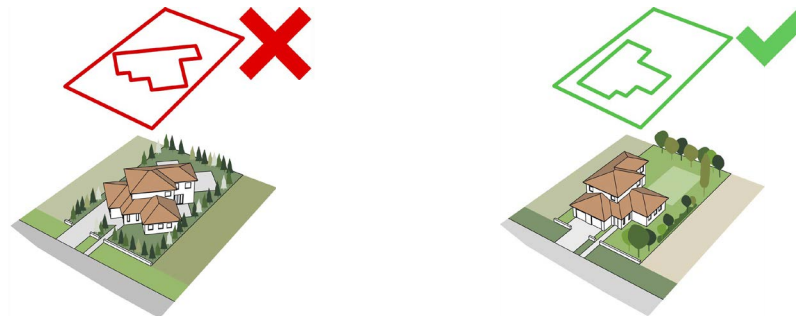
A hely karakteréhez illeszkedve alkalmazzunk magastetős tömegformát, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel, kiselemes fedéssel. Kerüljük a túlzott felépítmények alkalmazását. Homlokzati szín választása során alkalmazzunk fehér vagy halvány és visszafogott színeket. A tetőtér beépítése esetén az emeleti nyílászárók tekintetében a tetősíkba helyezett ablakok alkalmazása javasolt.



A terep lejtése miatt egyes telkeken támfalak kialakítása válhat szükségessé. Törekedjünk a támfal felületek minimalizálására, valamint a környékre jellemző és Egregyen több helyen is megjelenő lapos köves, vagy arra emlékeztető termésköves támfal kialakítására, de természetesen más, környezetbe illő, visszafogott anyag is alkalmazható.

EGREGY SZŐLŐHEGY

Az Egregyi szőlőhegy területének karakterét alapvetően meghatározza a domboldali fekvés, illetve a keskeny telkeken kialakult szőlőtermesztési kultúra. Ezért a telepítés során kiemelten fontos, hogy az épületek a rétegvonalakra merőlegesen kerüljenek kialakításra, a lehetőséghez mérten telepre illesztett módon. Törekedjünk a meglévő beépítések követésére, illeszkedjünk a szomszédos ingatlanokhoz.



A területi karakterhez illeszkedően 38-45° os hajlásszögű, szimmetrikus, rétegvonalra merőleges gerincű nyeregtetőt alkalmazunk. Mindig törekedjünk a visszafogott és egyszerű tetőforma kialakítására, kerüljük a túlzó felépítmények és tetőkibúvók alkalmazását.

A tetőhéjazat anyagát tekintve égetett agyag cserépfedés, vagy természetes palafedést használjunk, a területen hullámpala, fémlemez fedés, bitumenes zsindely nem alkalmazható.



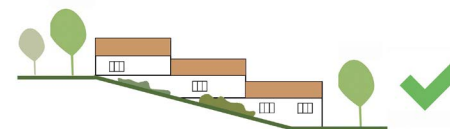
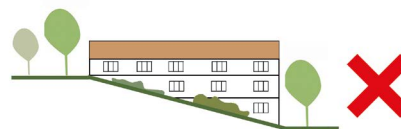
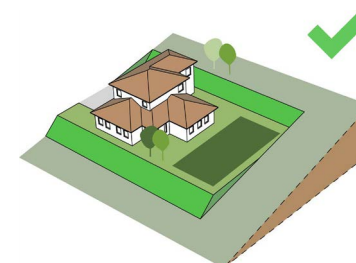
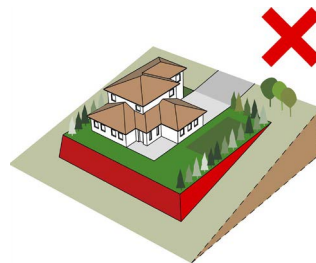
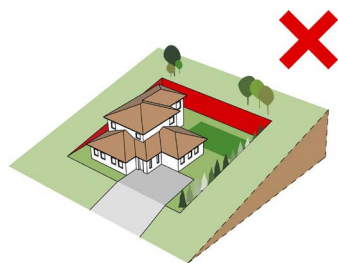
Az épületmagasságok kialakításakor törekedjünk arra, hogy a magasabban fekvő épületrész, ne legyen egy szintnél magasabb, figyeljünk a terepre illesztésre. Tetőtérbeépítés esetén csak egyszintes tér alakítható ki, egysoros álló, vagy tetősíkban fekvő ablakkal, tetőtérben erkély, loggia nem létesíthető.



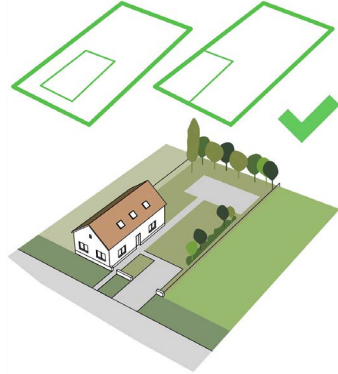
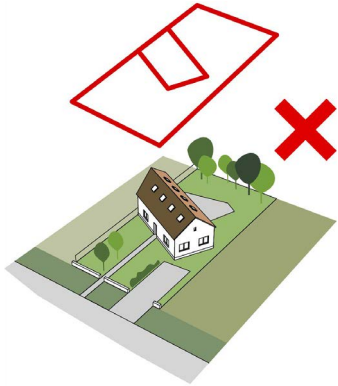
Épületek csak természetes építőanyagokból építhetők, mint például kő, vakolt téglá vagy vályog. Homlokzatképzés tekintetében kerámiaburkolat, drótüveg, műanyag hullámlemez, műpala nem alkalmazható.

A szűk utcák miatt a kerítések kialakításánál és autóbehajtók építésénél biztosítsunk helyet a gépjárművek kikanyarodása számára. A telkek lehatárolása során fából készült kerítés, acélhuzallal erősített élősvévény, maximum 80 cm magas sövénytel takart drótfonatú kerítés használható.

A jelenleg meglévő, illetve a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel, rézsúkkal kell kialakítani, a rézsúk biológiai eszközökkel történő védelme kötelező (talajmegfogásra alkalmas növényültetéssel, mint például fák, fásszárúak, fűfélék, állandó növényborítást biztosító fajok alkalmazása). Kerüljük a túlzott földmunkával járó terepalakításokat, törekedjünk minimális rézsűfelületek létesítésére, egy nagyfelületű támfal megtöri a terület táji karakterét. Az épület tömegformálása alkalmazkodjon a domborzati adottságokhoz.

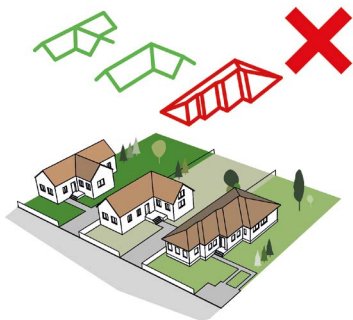


HÉVÍZSZENTANDRÁS TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSMAG



Hévízszentandrás esetében szintén a történeti településszerkezet megőrzése kiemelt fontosságú kérdés. Kerüljük túlzottan nagy telkek kialakítását, valamint a meglévő telekállomány erőteljes átformálását. Az előkert helyzete változó, illeszkedjünk a szomszédos telkeken álló épületek homlokzatvonalához, illetve az utcákban kialakult gyakorlathoz.

Ügyeljünk arra, hogy alkalmazkodjunk a meglévő sűrűséghez, továbbá kerüljük a túlzottan nagy beépítéseket.



Kerüljük a túlzottan bonyolult beépítéseket, sokszorosán összetett alaprajzokat, a meglévő utcára merőleges, utcával párhuzamos gerincű, illetve „L” alakú beépítések kedvező lehetőséget teremtenek egy modern igényeknek megfelelő ház kialakítására. Túlzottan tagolt formaképzés, és ehhez kapcsolódóan osztott tetőidom kialakítása kerülendő.

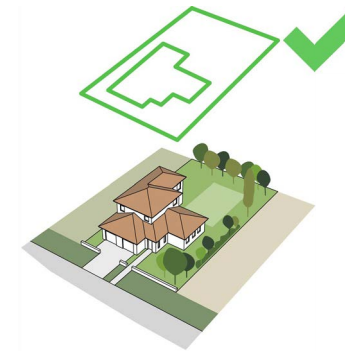
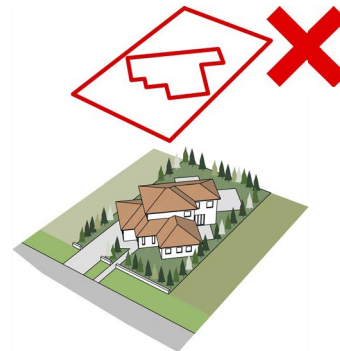
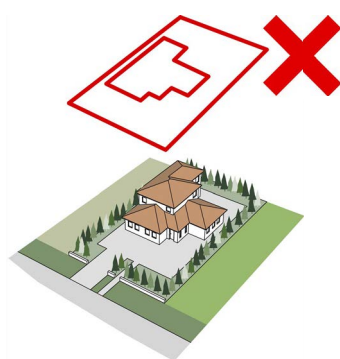
A terület jellegéhez alkalmazkodva használjunk magastetős tömegformát, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel, kiselemes fedéssel. Tartózkodjunk a túlzott felépítmények és tornyok használatától, illetve az erősen töredező tetőidomtól.



A Szent András utca mentén megjelennek zárt sorú beépítések, itt ehhez illeszkedjünk az új épületekkel. Az út mentén, a korábbi fontos és jelentősebb forgalmú útvonal miatt tömör kerítések jelentek meg. Alkalmazhatunk ilyen jellegű zárt kerítést, azonban méretében, kialakításába, és felületkezelésében illeszkedjünk a kialakult állapothoz, ne hozzunk létre túlzottan lehatároló, magas fal jellegű kerítéseket.

CSALÁDI HÁZAS BEÉPÍTÉS / VEGYES KARAKTERŰ BEÉPÍTÉS

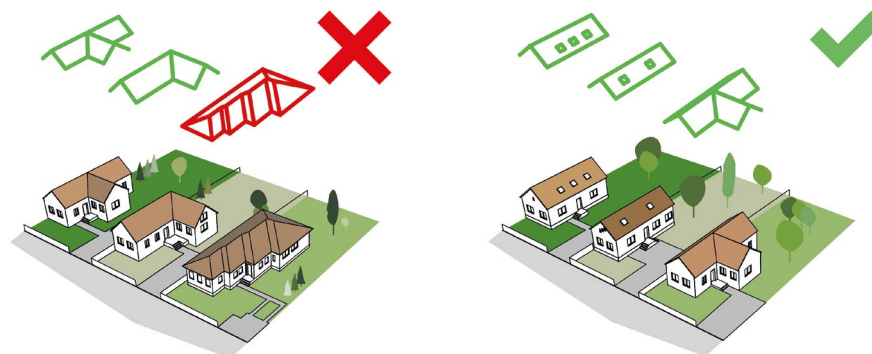
A családi házas karakterbe tartozó területeken a legkevésbé homogén a beépítés, ami előtérbe hozza az utcaszintű illeszkedés helyi mérlegelését. A teljes területet jellemzi az utcához illesztett telepítés és az előkertek kialakítása. Új épület elhelyezése, valamint meglévő bővítése esetén tartsuk a szomszéd épületek által meghatározott homlokzati síkot. Ne forgassuk el az épülettömeget.



A településkép egységét nagyban segíti, ha követjük a környező telkek épületeinek, illetve az utcára jellemző beépítés magasságát. Jellemző a földszintes-tetőtér beépítéses, emeletes-tetőtér beépítéses épületméret. Mindenképpen kerüljük az ennél magasabb épületek kialakítását, törekedjünk földszintes és a földszintes-tetőtér beépítésre.



A területi karakterhez illeszkedően alkalmazzunk magastetős tömeget, a tető hajlásszögét tartsuk 35° és 45° között. Törekedjünk minél egyszerűbb tetőforma kialakítására, kerüljük a vápák torlódását, a túlzó felépítmények, tornyok, tetőkibúvók alkalmazását, az esztétikai és illeszkedési szempontok mellett épületszerkezeti és kivitelezési szempontból sem kedvező egy túlzottan osztott tetőidom kialakítása. Mindig törekedjünk visszafogott, feltűnés mentes, minimális tördelésű, egyszerű levezetésű ereszcatornák telepítésére.



Hévíz északi részén található, jelenleg beépítetlen területen (a szabályozási tervhez igazodva) cél egy földszintes, tetőtér-beépítést megengedő, kertvárosias családiház karakter kialakítása, oldalhatáron álló, előkertes épületekkel. A jelenleg zöldmezős területen megvalósuló új épületek esetén kiemelten fontos a tömegformálásra, anyag és színhasználatra, valamint a kert kialakításra vonatkozó javaslatok figyelembe vétele annak érdekében, hogy egy egységes karakterű új területrész alakulhasson ki.



APARTMANHÁZAS JELLEGŰ BEÉPÍTÉS

A terület már jelenleg is erősen túlépített, ennek megfelelően nem cél az építménymagasságok további növelése. A keskeny telekosztás miatt javasolt az utcavonalra merőleges gerincű kialakítás. A beépítés jellemzően előkertekkel kialakított, a szomszéd épületek homlokzatvonalához való illeszkedés javasolt.



A lakóterületen cél a magastetős tömegformálás, illeszkedve a meglévő épületállományhoz. Az utcavonalra merőleges, 35-45 ° közötti tetőhajlásszög kialakítása javasolt, kiselemes fedéssel kialakítva.



Törekedjünk az egyszerű tömegformálásra. Kerüljük a túlzottan osztott tömegalakítást és tetőformálást, mellőzzük a tornyok, hangsúlyos tetőfelépítmények és túlzottan mozgalmas alaprajzi formákat. Kialakítható változatos tömegforma tobzódó formai elemkészlet nélkül is. Használjunk halvány és visszafogott színezést, válasszunk természetes anyagokat.

Az épületeken jellemzően hangsúlyosan jelennek meg az erkélyek. Korlátok kialakítása során is törekedjünk visszafogottságra, és egyszerű formálásra.

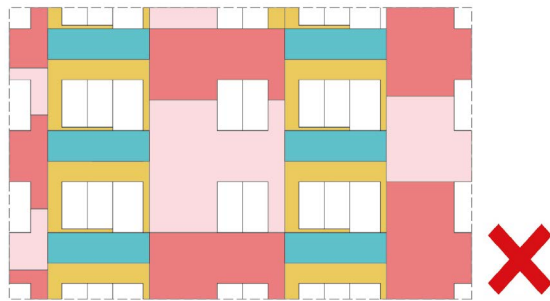


TELEPSZERŰ BEÉPÍTÉS

Elsődlegesen a megújítás és a korszerűsítés jellegű folyamatok várhatóak ezeken a területeken, melyek szintén nagymértékben meghatározzák a településképet alakulását.

Természetes folyamat az épületek megújítása, ami leginkább energetikai korszerűsítés kapcsán kerül elő a lakótelepi területeken. Ilyen beruházások esetén is törekedni kell a vonzó városkép kialakítására, melynek kulcsa az egységesség, és a minimum épület méretű átgondoltság és tudatosság.

Színhasználat: Alkalmazzunk visszafogott és halvány színeket, használjuk egy szín több árnyalatát, kerüljük az egymást ütő, nagyon harsány és élénk színeket és színkombinációkat. Segíti az épület vizuális átalakítását, ha architektonikus színezést használunk, azaz, leképezzük az épület szerkezeti és tömegi viszonyait, főbb elemeit. Kerüljük a túlzottan erős gesztusokat.



Az épületet kiegészítő elemek széles választéka áll rendelkezésre, és jelentősen befolyásolják a teljes épület megjelenését. Nagyan segíti az épület egységes és vonzó küllemét, ha egyedi ötlettől vezérelt megoldások helyett egységes koncepció mentén valósulnak meg a megújítások.

Egységes koncepció nélkül az eltérő időben megvalósuló kisebb homlokzati beavatkozások esetén alkalmazkodjunk a már korábban megvalósult elemekhez. (Például a mellettünk lévőhöz hasonlóan válasszunk fehér redőnyt, illeszkedjünk az erkély beépítéssel a korlát osztáshoz, hasonló színű és osztású erkély beépítést használjunk, mint a kettővel felettünk lévő, stb.)



Ha van rá lehetőség, akkor készítsünk ház szintű tervet, és az energetikai korszerűsítés mellett fektessünk hangsúlyt a külső homlokzatok tudatos tervezésére. Ezzel részben feloldható az épület masszív megjelenése, és javítható városképi szerepe. Mindig teljes épület szintjén valósítsuk meg a homlokzati hőszigetelést és festést, soha ne hőszigeteljünk lakóegységenként!

Az erkélybeépítés a mai lakótelepi épületek elkerülhetetlen része. Kerüljük az eltérő anyaghasználatot, a harsány és elütő színeket, törekedjünk az illeszkedésre, hiszen egy rosszul megválasztott anyag vagy szín jelentősen befolyásolhatja az épület külső összhatását.

Ne feledkezzünk meg az egyéb kiegészítő elemekről sem (korlátok, bejárati ajtó, stb.), mert ezek az elemek is módosíthatják az összképet. Színben illeszkedjenek a homlokzathoz és az egész épület megjelenéséhez, harmonizáljanak egymással. Korlátok a homlokzat egyetlen „díszítő elemei”, kezeljük ennek megfelelően, kerüljük a túlzottan élénk színezést, tervezetten alakítsuk.



Több épületen is találhatóak fafelületek látható szerkezeti és burkolati elemként egyaránt. Fordítsunk figyelmet a fa ápolására és kezelésére. Ezek az épület hangsúlyos és meghatározó részletei, a szín és anyagmódosításokat mindig épület szinten gondoljuk át, ha megoldható a felületkezelést is egységesen és ne lakásonként végezzük.

Találunk példát meglévő, eredetileg lapostetős épület átalakítására és bővítésére, a külső megjelenés magastetős módosítására. Ilyen, vagy ehhez hasonló esetekben mindig törekedjünk arra, hogy a létrejött épület egyrészt formailag illeszkedjen a környezetébe, másrészt tömegében megfelelő tetőszerkezet kerüljön rá.

Sok esetben az erkély helyettesíti a lakások szűkös tárolókapacitásait. Mindig igyekezzünk rendezett állapotban tartani, mert közvetlenül a homlokzaton jelenik meg, így mindenki számára látható.

Ha valami olyan épületszerkezethez kell hozzányúlni, ami kívülről is jól látható, akkor a beavatkozás során mindig az egységes koncepciót tartsuk szem előtt, az egyéni, elütő megoldásokat kerüljük. Nem cél, hogy az épület sok-sok egyénileg megvalósított részlet kollázsa legyen. (Javasolt, hogy a klíma kültéri egységét mindenki azonos helyre szerelje fel, lehetőleg nem látható módon, az antennák egységesen a tetőre kerüljenek ha megoldható, mindenki azonos jellegű és színű árnyékolót használjon, ne legyen például valahol zsalutábla, valahol redőny, stb.)

LAKÓPARKOS BEÉPÍTÉS

Városi helyszínen esetén a környező lakószövet, a városszéli területeken megvalósuló zöldmezős beruházás esetén a beépítetlen környezet határozza meg a határoló sűrűséget. Maga az elhelyezés és a beépítési jelleg is a nagyobb szabadterek létjogosultságát hangsúlyozza, ezért ne építsünk be túlzottan sűrűn a területet.



A lakóparkos beépítés jellemzően környezetéhez képest nagyobb telken valósul meg. Ennek ellenére törekedjünk arra, hogy illeszkedjünk a csatlakozó utcásorba, kövessük le a szomszéd beépítések vonalát, erősítve az utcakép egységességét.

Kerüljük az egy nagy, léptékében a környezet felé magasodó, robusztus tömegformálást. Törekedjünk több, a kisebb méretű, jobban illeszkedő tömbökre bontásra, alakítsunk ki arányos, a meglévő szövethez illeszkedő beépítést és formavilágot.

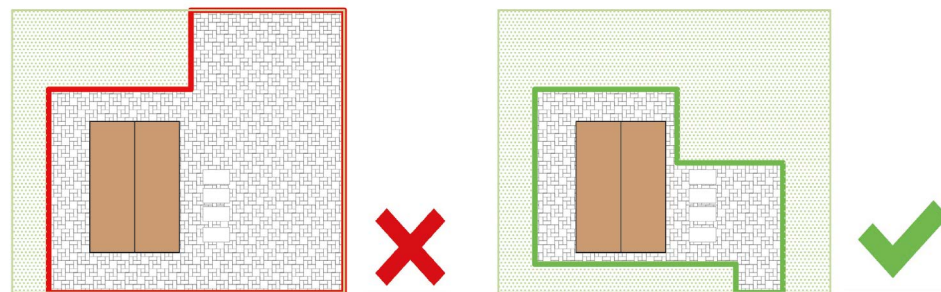


Ne alkalmazzunk zárt kerítést, mert túlzottan elszigeteli a környező városszövettől a beépítést. Törekedjünk a közterületi kapcsolatok erősítésére, mind vizuálisan, mind fizikai értelemben. Ne csak a gépkocsi behajtóval forduljunk az utca felé.



Mivel relatív sok lakóegység kerül kialakításra, ezért a közterület irányába kapcsolódó elemek, mint például a megközelítés, autóbehajtó, hulladékgyűjtő hangsúlyosabban jelenik meg, ezért ezek kialakítására, építészeti és tájépítészeti megfogalmazására kiemelt hangsúlyt fordítsunk.

A nagyobb lakássűrűség miatt több autó elhelyezését kell biztosítani, ami nagyobb közlekedési és forduló felületekre van szükség, mint egy hagyományos családi házas beépítés esetén. A szükséges területigény figyelembevételével törekedjünk a burkolt felületek minimalizálására, alkalmazzunk vízáteresztő burkolatokat, igyekezzünk a csapadékvíz helyben tartására (összegyűjtés és felhasználás öntözés céljára, stb.). Lehetőségekhez mérten növeljük a zöldfelületek mennyiségét, alakítsunk ki többszintű növényállományt.



A megvalósuló épületek tömegformálását, illeszkedve a környezethez, alapvetően magastetős kialakítás határozza meg, 35-45° közötti hajlásszöggel. A nagyobb épületek, szélesebb traktusok miatt indokolt lehet lapostetős tömegrészletek megjelenése is. Kerüljük a túlzott tetőfelépítmények, tornyok, vápatorlódások alkalmazását, törekedjünk visszafogott formálásra mind a tető, mind az épülettömeg terén.

Hévíz lejtős terepe miatt szükségessé válhat, a meglévő terepviszonyok módosítása, teraszok kialakítása. Kerüljük túlzottan nagy, egybefüggő támfalak és rézsűk kialakítását. Törekedjünk a minimális talajmozgatásra és túlzott bevágások kerülésére.

SPECIÁLIS TERÜLETEK I VÁROSKÖZPONTI KARAKTER

A városközpont területe kiemelten kezelendő Hévíz településképe szempontjából, ezért a területen folytatott építési tevékenységeket minden esetben egyedileg kell elbírálni és értékelni. Hangsúlyos szempont az illeszkedés kérdése, annak érdekében, hogy megőrizzük és erősítsük a város központi karakterét.

A terület történeti villaépületes karaktere, illetve az átalakult posztmodern jellegű beépítések esetében is uralkodó a magastetős megjelenés, ezért a 35 és 45° közötti hajlásszögű magastető további alkalmazása kiemelten fontos az illeszkedés szempontjából is. Tagolt tetőforma gyakran megjelenik, ezek visszafogott és mérsékelt alkalmazásával illeszthetők az épületek a környezethez, de kerüljük a túlzottan osztott és tagolt, tornyokkal és felépítményekkel kialakított tetőformát.



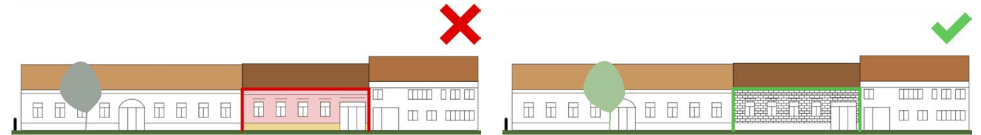
A belváros karakterét meghatározza a zárt és hézagosan zárt beépítés. Új építés és átalakítás esetén fordítsunk kiemelt figyelmet az utcafronti homlokzatra, illetve az utcai kapcsolatokra.

Épületmagasságok tekintetében illeszkedjünk a szomszédos, illetve az utcát meghatározó beépítési magasságokhoz. Törekedjünk arra, hogy folyamatos és összefüggő utcakép maradjon meg, vagy alakuljon ki.



A karakter lehatárolás területén belül számos helyileg védett épület található. Átalakítás, bővítés esetén fordítsunk kiemelt figyelmet az eredeti épület értékeinek megőrzésére, színvilágának visszaállítására és városképi illesztésére eredetihez hasonló anyagok, szerkezetek és megoldások alkalmazásával.

A belvárosi területet a vakolt felületek és a kő, kisebb arányban a téglaburkolatos homlokzatok jellemzik, használjuk továbbra is ezeket az anyagokat. Színek tekintetében alkalmazzunk halvány és visszafogott színezést, kerüljük a túlzottan élénk és harsány felületek kialakítását, illetve a történeti építészetre emlékeztető, de aránytalan felületi díszítéseket, balusztrádos korlátokat.



A városközpont kialakult karakterében elmosódik a köz- és a magánterület határa részint a földszint összefüggő kereskedelmi és vendéglátó sorának, részint az utcavonaltól kismértékben hátrahúzott épületeknek köszönhetően. Cél, hogy a tulajdonjogi különbségek ellenére egy egységes utcakép alakuljon ki. Törekedjük a közterülethez való illeszkedésre anyag és színhasználatban, alkalmazzunk stílusában összeillő berendezési elemeket. A rendezett utcakép kulcsa, hogy az egymás melletti üzletek hasonló anyagú, színű, kialakítású és stílusú elemekkel jelenjenek meg a közterületen.

Reklámok, cégtáblák, cégérek és hirdetések kihelyezése során alkalmazzunk visszafogott grafikai- és színvilágot. Méretében, arányában és stílusában illeszszük a homlokzatba, illetve figyeljünk az utcaképi megjelenésre és az összhatásra. Kerüljük a megállító és túlzottan kirívó kirakodást és hirdetések alkalmazását. Javasoljuk, hogy a reklámokat és hirdetéseket kombináljuk bele a már meglévő árusító elemekbe, kerüljük a különálló, reklámhordozót tartó szerkezetek kialakítását.

SPECIÁLIS TERÜLETEK I SZÁLLODA JELLEGŰ BEÉPÍTÉS

A szálloda jellegű beépítések építési karakter szempontjából speciális területek. Minden új építési tevékenység esetén egyedi elbírálás szükséges, annak érdekében, hogy a kialakult karakterben illeszkedő épületek valósuljanak meg.

A karaktert jellemzi a nagyméretű szabadon álló épületeket körül ölelő parkosított kertek, intenzíven fenntartott növényzet és értékes faállomány. Ez a legmeghatározóbb karakterjellemző, mely védendő érték, ezért az új épületek kialakítása során is tartsunk tiszteletben.

Anyaghasználat és színek választása tekintetében törekedjünk a visszafogottságra. Egy szállodaépület fontos része az egyedi megjelenés, cél, hogy ez olyan eszközökkel valósuljon meg, ami illeszkedik a település általános arculatához, illetve nem kirívó körülvető környezetből. Tömegformálás és részletek tekintetében kerüljük a túlzottan burjánzó formák alkalmazását, és a tetőfelépítmények torlódását.

Az épületekhez kapcsolódó reklámfelületek, cégtáblák, cégérek, vendégforgalmat irányító információs táblák igényes létesítése üzleti szempontból is kiemelten fontos és szükséges. Tartsuk a megjelenő grafikai elemeket egy egységes arculati rendszerbe. Ügyeljünk arra, hogy a homlokzaton, a közterület irányába megjelenő feliratok és grafikák ne legyenek uralkodóak, a kellő információ és tartalom átadása mellett, színvilágában, arányában is illeszkedjenek az épület, kert, kerítés és az utca rendszerébe. Kerüljük a különálló, reklámhordozót tartó szerkezetek létesítését.



Danubius Health Spa Resort épületegyüttese, Kossuth Lajos utca 10.

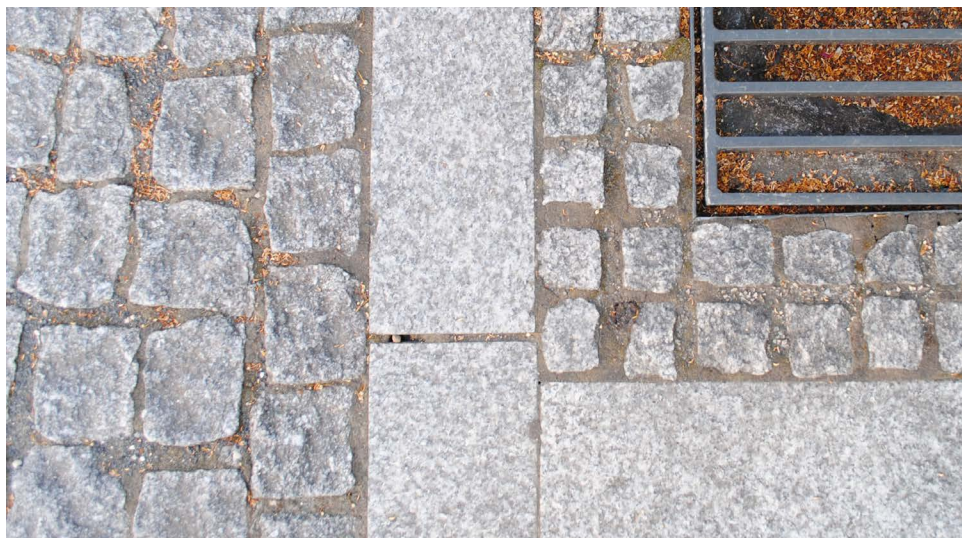


Hunguest Hotel Hélios épületegyüttese, Vörösmarty Mihály utca 91.

Intézményi kertek

Hévízen számos nagyterületű szálloda és közintézmény található, melyeket jellemzően nagy zöldfelületek vesznek körbe. Ugyan jogilag ezek nem képezik Hévíz Város Önkormányzatának tulajdonát, azonban jelentősen befolyásolják a városképet, aktívan kapcsolódnak a közterületekhez, azok folytatásaként részben szabadon bejárhatóak.

Fontos, hogy ezen területek képe, kialakításuk jellege illeszkedjen a közterületekhez, keressen vele kapcsolatot. Hasonló anyagok alkalmazása, növénykialakítás és pótlás eseténegy kooperatív együttműködés a város közterületinek fenntartójával nagyban hozzájárul a teljes város összképének alakulásához és minőségi fejlesztéséhez. A parkoló-felületek kialakítása során törekedjünk a burkolt és zöldfelületek arányának egyensúlyára.



Minőségi módon kialakított közterületi burkolatrészlet, Rákóczi utca



Dr. Moll Károly tér igényes közterületi növénykiültetései

SPECIÁLIS TERÜLETEK I HÉVÍZI TÓ ÉS KÖRNYEZETE

A Hévízi gyógytó és környezete kiemelt terület, országos jelentőségű természetvédelmi és gyógyhely terület, ami Hévíz karakterét és országos ismertségét meghatározza. Ennél fogva valamennyi építési, bővítési és átalakítási tevékenység kiemelten kezelendő, egyedi elbírálás során kezelendő.

A terület építészeti öröksége, tájépítészeti adottságai, valamint természetvédelmi és vízbázisvédelmi tényezői miatt az építési tevékenységekkel kapcsolatosan folyamatos szakmai konszenzus kell az érintett szakértőkkel, kezelő szervezetekkel és államigazgatási szereplőkkel. A terület védett jellegéből adódóan csak indokolt esetben lehet bármiféle építési tevékenységet végezni, hiszen minden egyes beavatkozás befolyásolhatja a vízbázist, alakítja a zöldfelületeket és érinti a használatot.

A területen szinte valamennyi épület helyi védelem alatt áll. A folyamatosan fejlődő kórházfunkció igényli az épületek megújulását. Az épületeknek a kor követelményei miatti átalakítása és esetleges bővítése során kiemelten figyeljünk az örökségvédelmi szempontokra. Ápoljuk a történeti hagyományokat, alkalmazunk azonos szín- és anyaghasználatot, őrizzük meg és újítsuk fel az eredeti nyílászárókat ezzel megőrizve a Szent András Reumakórház egyedülálló építészeti karakterét.

A gyógytó környezetének közterületei folytatólagosan kapcsolódnak a város utcáihoz, tereihez. Tartsuk szem előtt az egységes megjelenés kialakítását, alkalmazzunk azonos vagy hasonló jellegű burkolatokat, utcabútorokat és lámpákat. Törekedjünk a zöldfelületek városi jó gyakorlatokhoz hasonló kialakítására, tudatos formálására.



UTCÁK, KÖZTEREK, KÖZPARKOK

Közterületek

Hévíz a folyamatos megújításoknak köszönhetően rendezett közterületekkel, megújított utcákkal és terekkel rendelkezik, kiemelten a városközpontban. A kialakított arculat, az alkalmazott burkolatok, szabadtérépítészeti megoldások egységessége nagymértékben segíti Hévíz arculatának formálását.

A jövőbeli fejlesztések és közterület-alakítások esetében vegyük figyelembe a már átalakított utcák, terek karakterét, alkalmazzunk azonos, vagy struktúrájában és színében illeszkedő anyagokat, keressünk hasonló megoldásokat. A cél nem a teljesen azonos megoldások átmásolása, hanem az adott helyhez illeszkedő, és közben a közterület egységének létrejöttét elősegítő lehetőségek kiválasztása.

Ha egy magánberuházás során valamilyen okból hozzá kell nyúlni a közterülethez (például gépjármű behajtó kialakítása) mindig korrekt módon, azonos minőségben és anyaghasználattal állítsuk helyre az igénybe vett területet. Egy rosszul visszatömörített járdaalap hamar beroskad és egyenetlen, balesetveszélyes közterületet hoz létre.

Utcabútorok

A közterületi utcabútorok (padok, hulladékgyűjtők, virágládák, lámpák, hirdető és reklámfelületek, kerékpártároló, buszváró) erősen meghatározzák a terek, utcák, parkok karakterét. Egységes megjelenésük segíti az átfogó, pozitív benyomás kialakítását.

Cél, hogy azonos helyszínek esetén közel azonos megjelenésű utcabútorokat válasszunk. Fontos, hogy az eltérő funkciójú bútorlemek is egy bútorcsaládból származzanak, ha ez nem megoldható, akkor megjelenésükben legyenek hasonlóak. Emellett nem elhanyagolható szempont, hogy azonos jellegű bútorok nagyban megkönnyítik a fenntartó és karbantartó munkát.



Dr. Moll Károly tér több szintű növényállománya és igényes virágágyai



Hévízen alkalmazott közterületi padtípus

Az olyan köz- és magánterületi határhelyezetek esetén, mint az intézményi kertek, üzletek, vendéglátóhelyek területei is kiemelten fontos az egységes közterületi bútorzat alkalmazása. Valamilyen utcabútor jellegű elem (például virágládát az üzlet elé, pad a magán/intézményi parkba) elhelyezése esetén törekedjünk az egységes megjelenésre, alkalmazzunk azonos, vagy stílusában azonos bútorokat szem előtt tartva az illeszkedést. Ha szükséges, akkor egyeztessünk a közterületek fenntartójával és az üzemeltetőjével (GAMESZ).

Zöldfelületek

Általános elvként említhető, hogy Hévíz zöld karakterének erősítése a város identitása szempontjából kiemelt fontosságú. Törekedjünk minél több zöldfelület kialakítására, fás, füves, cserjés, virágos felületek létesítésére. Számos alternatív lehetőség van, mint például részben burkolt felületek kialakítása, növényzettel fedett felületek, zöldtetők kialakítása, melyek szintén hozzájárulhatnak a város arculatának fejlesztéséhez.

A közterületek a különböző korok építési tevékenységei során fokozott igénybevételnek voltak kitéve, ami erősen hatott a talaj minőségére. Ennek következtében zöldfelületrehabilitáció esetén célszerű a beültetési sávokban, teljes szélességében, egy méteres mélységig a talajcsere megvalósítása.

Hévízen folyamatosan sűrűsödő és növekvő beépítéseknek köszönhetően a zöldfelületek és az utcai fasorokegyre nagyobb hangsúlyt kapnak. Ezek fenntartása, folyamatos karban tartása és bővítése nagyban hozzájárul Hévíz településképi arculatának erősítéséhez. Fontos, hogy ökológiailag megfelelő, kártevő és kórokozómentes fajokot alkalmazzunk, melyek nem szemetelnek. Ezért cél, hogy a közterületi fasorok az elérhető legnagyobb mértékig töltsék ki a zöldűrszelvényt. Cél a lehető legnagyobb mennyiségű faállomány ültetése megfelelő lombfelülettel, mely a város élhetőségének javításához sokban hozzá tud járulni. Az utcafásítás során mindig kellő méretű ültetőgödrot és a lombnövekedéshez szükséges helyet kell biztosítani annak érdekében, hogy elférjen az utca keresztmetszetében, ne akadályozza a kilátást, illetve ne veszélyeztesse a légkábeleket. Fontos, hogy jóminőségű és a növekedéshez és meggyökeresedéshez kellő mennyiségű termőtalaj álljon rendelkezésre.



Feltárt római kori villa maradványai melletti igényes antik növényhasználatot idéző kert részlete, Egregyen

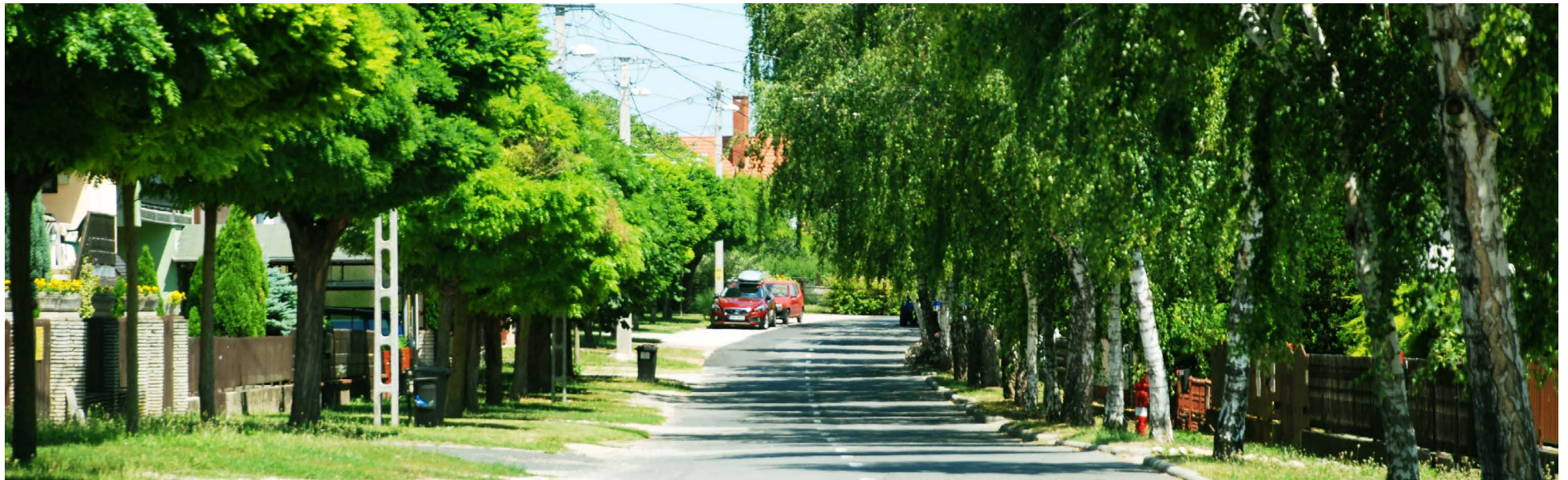
A faállomány mellett fontos a cserjék részarányának növelése, mellyel a többszintű növényállomány megvalósítása a cél. Fontos, hogy fenntartás szempontjából alacsony befektetett költségű, tág ökológiai tűrőképességű fajokat alkalmazzunk, melyek szükség esetén nyírhatóak, alakíthatóak. Biodiverzitás növelése érdekében törekedni kell az élő növények használatára, a növényágakat tervezetten és esztétikusan alakítsuk ki. A mai klimatikus viszonyok mellett az öntözés elengedhetetlen.

Főútvonalak

Újonnan beépülő területek és kialakításra kerülő utak esetén a kapcsolódó zöldfelületek kialakítása is történjen meg a beépítéssel egy időben. Az úrszelvény tervezése során biztosítsunk helyet fasor elhelyezésére is egyaránt.

Főútvonalak mentén a fasor segíti a zajcsillapítást, javítja a levegőminőséget, térképző szerepe van, és esztétikai szerepe sem elhanyagolható, karaktert ad az útvonalaknak.

Föld alá kerülő közművek elhelyezésekor törekedni kell a zöldfelületi sávok szabadon hagyására. Egy beállt cserje, illetve faállomány közműépítéssel való bolygatása ellehetetlenítheti a növények életterét, a közművek bekorlátozhatják növekedési lehetőségeket, illetve a növények gyökerei kárt okozhatnak a közművekben, lerövidítve annak tervezett élettartalmát.



Attila utca, utcakép a fasor bemutatásával

HIRDETÉSEK, REKLÁMTÁBLÁK

Hévíz arcukat jelentősen befolyásolják a kihelyezett reklámok, hirdetések és eladó termékek. Tartsuk tiszteletben a közterületeket, illetve a közterülethez kapcsolódó magánterületeket, kerüljük a túlzásfolttságot és a bazárszerű kavalkád kialakulását.

Ne használjunk homlokzattal vetekedő portál kialakítást, illetve cégereket. Reklámok, cégérek és cégtáblák esetén illeszkedjünk a homlokzat rendszeréhez és építészeti adottságaihoz, ügyeljünk a színek alkalmazására, törekedjünk harmonikus összkép kialakítására, kerüljük az élénk színvilág alkalmazását.

A reklámeszközök mindig illeszkedjenek a körülvevő épített és természeti környezetbe, illetve a településképbbe, kiemelten a belvárosi és a védettséget élvező területeken. Törekedjünk utcakép szintű illeszkedésre, vegyük figyelembe a szomszéd üzletek hirdetési és reklám felületeit, cél a városképi szempontból egységes megjelenés kialakítása.



Boltrészlet igényesen kialakított portálszerkezet és boltfelirat, Rákóczi utca

Közterületen csak az önkormányzat által engedélyezett egységes megjelenésű hirdető és reklámberendezés létesíthető. Épület homlokzatán 1 m²-nél nagyobb felületű hirdetés és reklám nem helyezhető el. A kialakításra kerülő reklámok mindig legyenek összhangban az épülettel, illetve az utcaképpel.

Reklám, hirdetés, cégér és cégtábla elhelyezésekor tartsuk tiszteletben a homlokzat meglévő architektúráját. Az elhelyezésre kerülő elemek illeszkedjen az épület egészéhez színben, méreteben és kialakításban egyaránt. Kerüljük a táblaszerű reklámfeliratok elhelyezését, törekedjünk önálló betűkből álló, szerelt vagy festett cégfelirat elhelyezésére. Helyi védettséget élvező épületek esetén kerüljük a címfestett feliratok alkalmazását a homlokzat védelme érdekében.

Törekedjünk a cégereket, cégtáblákat épület és utcaszinten történő összehangolására (jó példa a Hévízi Szobakiadók Szövetsége tagok által használt egységes tavirózsa-motívum és ehhez tartozó kiírás) legalább az elhelyezési magasságok, betűnagyságok, alkalmazott színvilág, kitekerhető vászon árnyékoló elhelyezése és színe, valamint a gondolák és árusító eszközök tekintetében. Üzletenként csak egy megállító tábla helyezhető ki.

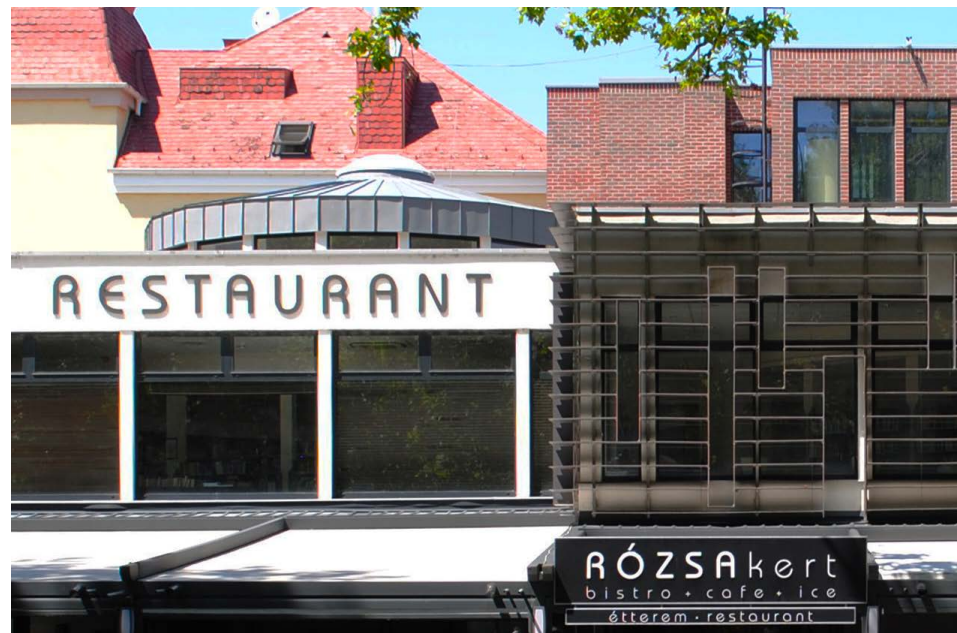
A kirakatok és előterük kialakítása során vegyük figyelembe az utcaképet, ízléses elrendezéssel inkább a minőség, mint a mennyiség bemutatást tartjuk szem előtt. Különösen igaz ez a sétálóutcán található üzlethelységekre.

Ne takarjuk ez az üvegfelületeket, ha fóliadekorációt alkalmazunk törekedjünk ízléses grafikai kialakításra és a teljes portálfelület egységes megjelenésének fenntartására, kerüljük a teljes felületű eltakarást. Riasztó hang- és fényjelzőjét integráljuk bele a portálba, kerüljük a homlokzatra helyezett különálló megjelenést. Klíma kültéri egységet takart helyzetben alakítsunk ki.

Ne helyezzünk el reklámot köztéren álló fán, virágágyásban, védett természeti területen, parkban, közterületi berendezési tárgyhoz, utcabútorokhoz barkácsolts módon rögzítve, játszótéren.

Hévíz bevezetői útjai mentén számos szállásadó hirdet óriásplakátokon, ami erős vizuális súllyal bír, kihat a teljes település arculatára köszönhetően annak, hogy ez a látvány határozza meg a Hévízről kialakuló első képet. A szállásadó hirdetési igénye érthető szándék, azonban rendezett kialakítással és egységesedés felé ható megjelenéssel nagymértékben javítható lenne a városkép ezeken a területeken.

Kerüljük új közterületi kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató célú pavilon létesítését, kivéve rendezvények ideje alatt ideiglenes jelleggel, emellett a meglévő pavilonok és árusító helyek bővítése nem ajánlott.



Rózsakert Étterem Rákóczi utca 21., igényesen kialakított üzletfeliratok, árnyékoló és portálszerkezetek



6

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA

ÉPÜLTEK, ÉPÍTÉSZEI RÉSZLETEK
KÖZTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK

ÉPÜLETEK



Tömegformálásban, anyag- és színhasználatában visszafogott lakóépület. A fehér vakolt falak és antracit színű cserépfedés illeszkedő hatást kölcsönöz.



Az Egregyi templom megújítása kifejezetten jól sikerült rekonstrukciós példa.



Utcaképbe illő épület, igényesen kialakított homlokzattal a belvárosi karakter területén, Széchenyi utca 1



ZENÁ épülete, igényesen kialakított portálok, minőségi anyaghasználat, túlzó mértékű reklámfelületek alkalmazása , Széchenyi utca 6.

RÉSZLETEK

Ajtók, ablakok, kerítések



Természetes pácolt fa felültek, táblás zsalugáterek, hagyományosabb szín- és anyagválasztás visszafogott megjelenést kölcsönöz és segíti az illeszkedést.

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

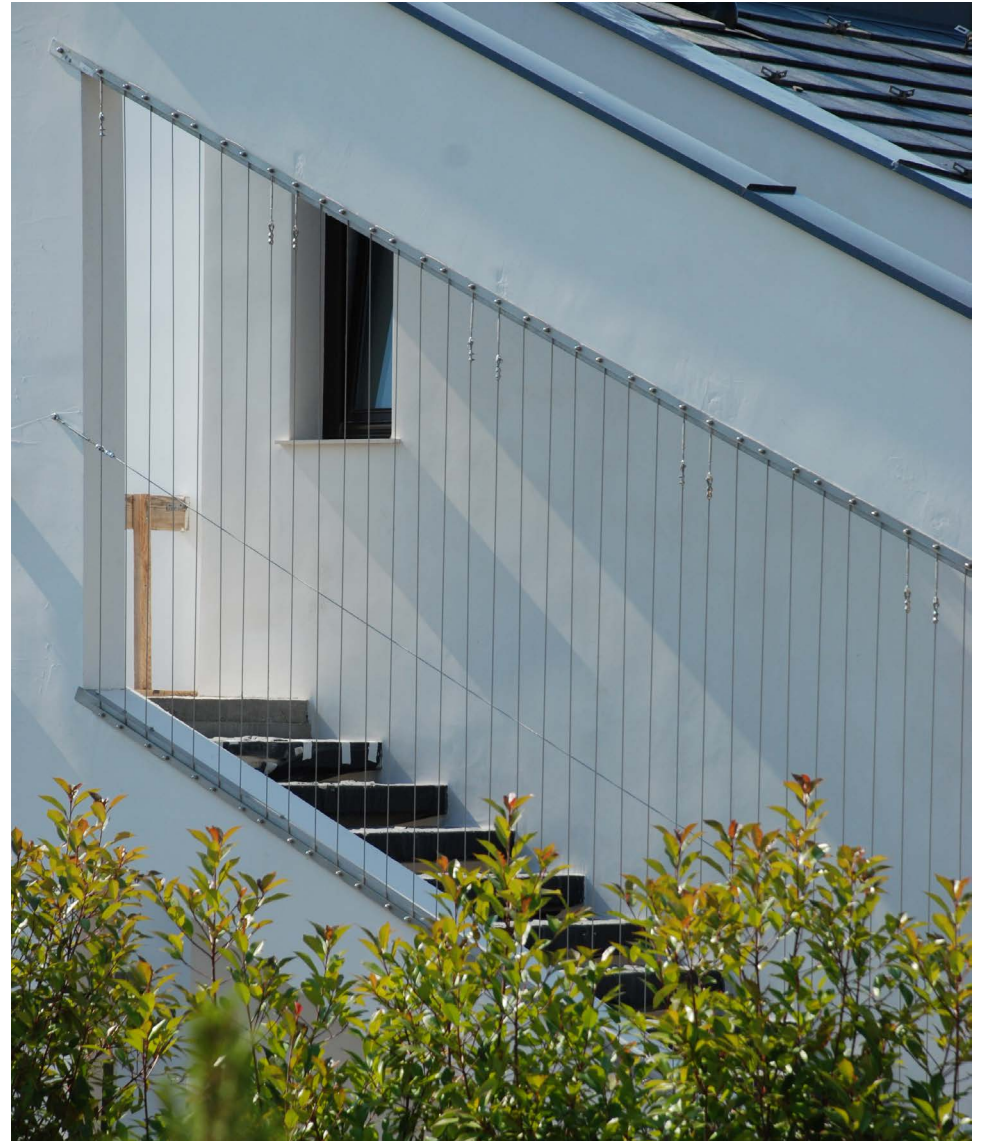


Kerítés kialakítása a helyben fellelhető lapos köves lábazattal és áttört fa kerítésmezővel.

Homlokzatképzés



Kőburkolat, fehér vakolt felületek és sötét színű nyílászárók alkalmazása visszafogott épületet eredményez.



Áttört felületképzés és transzparens szerkezeti megoldások alkalmazásával kialakított átmeneti terek csökkentik az épület egytömögű megjelenését és kellemes komfortérzetű tereket hoznak létre.

Anyaghasználat



Kőburkolatos felületek jó arányú alkalmazása segíti az épületek tagolását.
Használjunk mindig visszafogott színeket.

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

Kertek, zöldfelületek, közterületek



Virágos felületek, cserjék és fás szárú növények alkalmazása igényes megjelenést kölcsönök a kerteknek és a közösségi zöldfelületeknek, parkoknak.

ZÖLDFELÜLETEK, KÖZTERÜLETEK

Hévíz városa speciális a zöldfelületei tekintetében is. A gyógytó központi elhelyezkedésének köszönhetően a sűrűbb beépítésű belvárosi terület közvetlenül kapcsolódik a tavat keleti oldalról övező véderdővel, ami különleges hangulatot kölcsönöz a központi területeknek. Ennek köszönhetően a mocsári ciprus erdőszegélyek mind a tó körüli sétány, Kölcsey Ferenc utca, és a Deák tér mentén, mind a bevezető út két oldalán erős szerepet kapnak és a városi növényállomány aktív részszévé válnak, illetve követendő példa a Zrínyi utca biodiverz, kavicsmulcsos évelő, cserje beültetése, valamint a Zrínyi utcai játszótér.

Hévíz városa tudatos zöldfelület fejlesztési és kezelési gyakorlatának köszönhetően kiemelkedően zöld és virágos település. A közterületei közül kiemelkedik a Dr. Moll Károly tér többszintes növényállománya (gyep, egyynyári virágágy, évelők, félcserjék, rózsák, cserjék, fák együttese), a Gr. Festetics György tér virágágyai, Polgármesteri Hivatal környékének virágágyai, a Zrínyi utcai kavicsmulcsos ágyak, Szentlélek templom körüli templomkert, illetve az Egregyi Múzeum melletti romkert növénybeültetése (babér meggyek, zsályák, fűgék, levendulák, lomblevelű örökzöldek, aromás cserjék, évelők).

A városi utcák fontos tartozéka a szegélyező fasorok, melyek amellett, hogy árnyékot nyújtanak és csökkentik a nyári túlmelegedést, térfalat képeznek, takarást biztosítanak és hozzájárulnak a levegő tisztaságának elősegítéséhez. Hévíz utcái nagyarányban fasorokkal szegélyezettek, ezek közül kiemelkednek az Erzsébet királyné utca, az Egregyi utca, a Madách utca, a Jókai utca, a Kodály utca, a Kisfaludy utca, a Vörösmarty utca, a Sugár utca, illetve a Széchenyi utca fasorai.



Feltárt római kori villa maradványai melletti igényes antik növényhasználatot idéző kert részlete, Egregy



Hévízen jellemző a modern vonalvezetésű, szürke fém- és pácolt fafelületekkel kialakított utcabútorok. Természetes köfelület használható támfalak, tereplépcsők kialakításához.

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



Légies szerkezetű kerékpártároló, fémszerkezetből kialakítva.



Helyi lapos kőből készített támfal és tereplépcső környezetbe illeszkedő megjelenést eredményez

Telepített fasorok



Hévíz utcai fasorai alapjaiban határozza meg közterületeinek hangulatát.

Játszótér



Igényes játszótér kialakítása változatos zöldfelületekkel és fa játékelemekkel.

Körforgalom



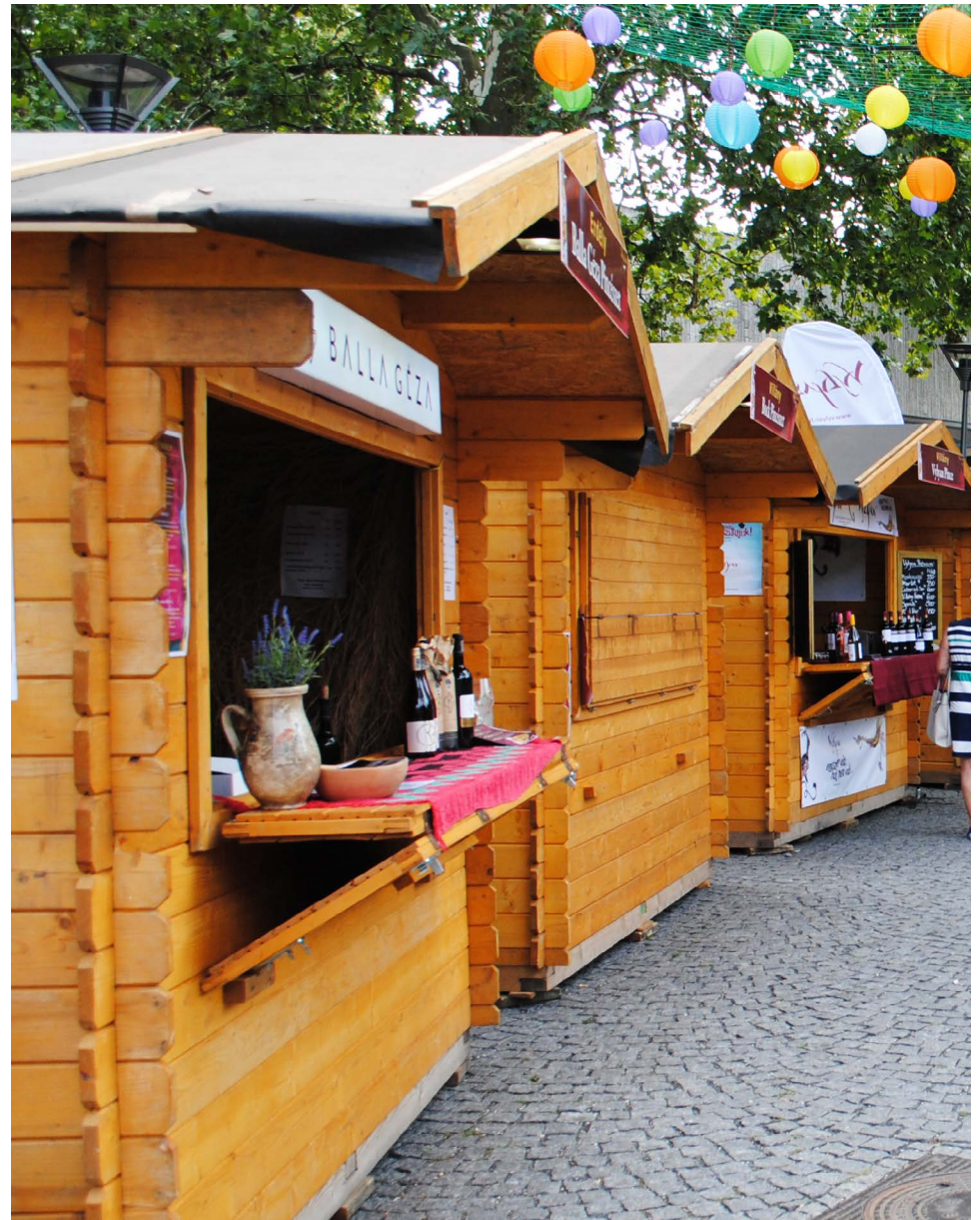
Körforgalmak hangsúlyos helyezettük miatt kiemelt figyelmet kapnak, igények kialakításuk fontos.



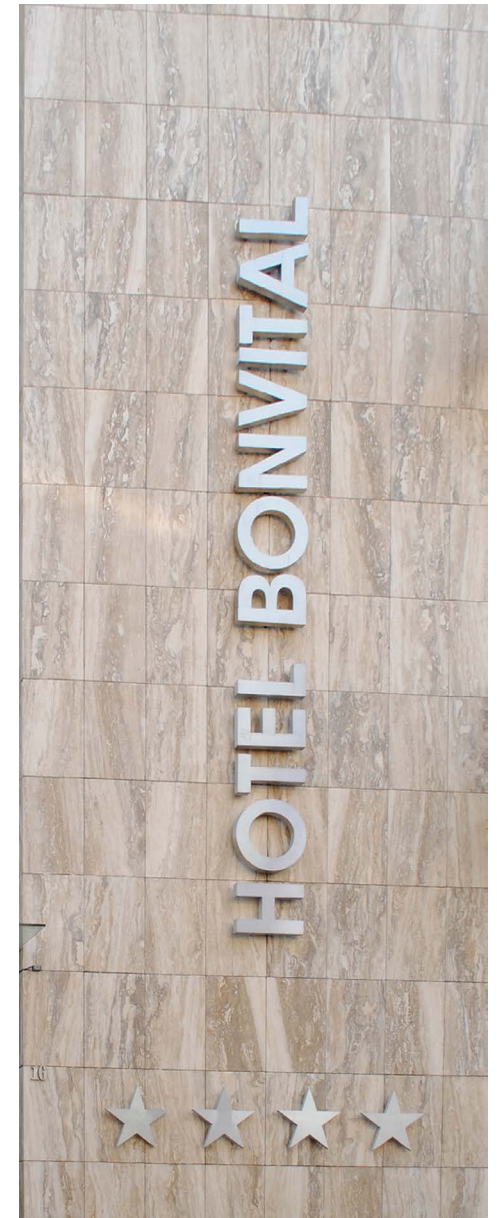
7

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA

SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK
EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK



Hévíz egységes pavilonjai ideiglenes kitelepülések esetén, azonos megjelenést kölcsönöz a belvárosi területnek fesztiválok idején



Példák igényesen kialakított, különálló betűkből álló homlokzati feliratokra



Példa igényesen kialakított földszinti portálszerkezetekre és homlokzati üzletfeliratokra



Egységes közösségi kerékpárállomás azonos stílusban és grafikai eszközökkel kialakítva egész Hévízen segíti a közterületek egységességét

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



Gabion támfal és tereplépcső igényes megoldás nagyobb szintkülönbség áthidalására



Példa igényesen kialakított, rendezett zöldfelületekkel szegélyezett útszakaszra. Nagyobb utak mentén, városképi és tájképi szempontból jelentős területeken kerüljük reklámhordozók kihelyezését.

IMPRESSZUM

Hévíz Város Településképi Arculati Kézikönyv

HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA RÉSZÉRŐL

Karsádi György Hévíz Város Főépítésze

KÉSZÍTETTE:

HÉTFA Elemző Központ Kft.

Dr. Csité András

Szendrei Zsolt

Ivánscics Vera

Marosi Péter

Bakó Bettina



A forrásmegjelölés nélküli fényképek a Településképi Arculati Kézikönyvhöz kapcsolódóan készültek a szerzők által, ideje 2017 június-július

Címlap: Hévíz Tófürdő épületegyüttese, légifelvétel, forrás: Hévíz Város Önkormányzata

Budapest, 2017. július 31.

FELHASZNÁLT FORRÁSOK:

<http://www.muemlekem.hu/muemlek?id=10833>

http://epa.oszk.hu/01600/01610/00006/pdf/vmm_06_1967_12_szczeledy-entz-reisinger-mendele.pdf

HÉVÍZ VÁROS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNYA, HÜBNER TERVEZŐ KFT. (2014)

HÉVÍZ VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁT ÉS SZERKEZETI TERVÉT MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HÜBNER TERVEZŐ KFT. (2014)

Magyarázó ábrák: Lechner Tudásközpont Településképi Arculati Kézikönyv árbagyűjtemény

Légifelvételek: Hévíz Város Önkormányzatának felvételei

Fortepan.hu

Mapire.hu