

BALATONVILÁGOS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE
EGYEZTETÉSI ANYAG



Összeállította:

Müller János főépítész

Közreműködött:

Kuti Henriett jegyzői referens

Felhasználtuk:

Lakossági javaslatok

EGYEZTETÉSI ANYAG

TARTALOMJEGYZÉK

1. **Bevezető, köszöntő.**
2. **A település bemutatása** - általános településképi településkarakter.
3. **Örökségünk** - a településképi szempontból meghatározó építészeti műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők.
4. **Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása**
5. **A településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások:** építészeti útmutatók, közterületek településképi útmutatója-utcák, terek, közparkok, közkertek, zöldfelületek kialakítása.
 - A./ Településszerkezet
 - B./ Építészet
 - C./ Közterületek alakítása
 - D./ Zöldterületek
 - E./ Településkapuk
 - F./ Partmenti sáv
 - G./ Külterületek
 - H./ Egyebek
6. **Jó példák bemutatása:** épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása.
7. **Jó példák bemutatása:** sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések.
8. Kézikönyv készítőinek elvárásai.
9. Irodalom jegyzék.



1. BEVEZETÉS, KÖSZÖNTŐ.



A régi rómaiak hite szerint minden helyet oltalmazó istenség ihletett és védett. Nem csoda hát, ha emlékeinkben egy táj egyedül álló tisztasága olyan átélhető élmény, amely egyszerre irányul a szülőföld lágy éghajlatára, földjének változatosságára, termékenységre és arra a türelmes, tisztelettel és buzgósággal átitatott áldozatos munkára, amely mintha a figyelmes és jótevő Gondviselésnek engedelmesskedne.

Minden település lakójának, odaérkező vendégeinek, ott üdülőknél természetes igénye, hogy ott jól érezze magát. Ehhez elengedhetetlenül hozzájárul épített és természetes környezete, a településkép, a település általános arculata. Balatonvilágos jelenleg is biztosítja ezt az általános igényt. Ugyanakkor a település fejlődik, változik. Különösen a Club Aliga fejlesztése és az általa generált fejlesztés indokolja az odafigyelést. Nem mindegy, hogy a változások milyen irányban történnek. Fontos tehát, hogy ezt a folyamatot Önkormányzatunk kézbe vegye és a lakosság hathatós közreműködésével irányítsa.

A településkép alakításához, a meglévő értékek megőrzéséhez új és remélhetőleg hathatós eszközhez jut minden település. A 2016. évi LXXIV. törvény rendelkezik a településkép védelméről az elkészítendő Településképvédelmi rendelet megalkotásával. A Rendeletet a *Településképi Arculati Kézikönyv* alapozza meg.

A Kézikönyv a település hiteles tükröi. Tükrözi a készítő és a lakosság elképzeléseit, lakókörnyezete, épített és természeti környezete iránti elkötelezettségét. Ezt úgy értük el, hogy nem idegenekkel/ tervezőkkel készítettük el, hanem a települési főépítész irányításával, néhány – a települést jól ismerő és elkötelezett – állampolgár segítségével és a lakosság bevonásával készült. Ezzel biztosítható, hogy úgy alakuljon a település arculata, ahogyan a helyiek szeretnék látni, biztosítva az értéktárunkban már rögzített értékeink megőrzését.

Másik, fontos cél volt, hogy az építkezőknek, tervezőknek segítséget nyújtsunk elképzeléseik megvalósításához, ill. munkájához és megakadályozzuk a nem kívánatos folyamatokat. De hasznosan forgathatja mindenki, akit érdekel a település, ill. közvetlen lakókörnyezetének képe, gazdag környezeti kultúrája.

Köszönetet kell mondani a Kézikönyv készítőinek és mindazoknak, akik javaslataikkal, észrevételeikkel segítettek az elkészítésben.

Fekete Barnabás József
polgármester

A település megjelenésének fontos eleme a település tisztasága, mely közös feladatunk, ha nem szemetelünk nincs mit összeszedni.



2. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA.

Általános településkép, települési karakter.

Általános adatok.

Balatonvilágos a Balaton K-i medencéjének „kapujában” fekszik három megye, Veszprém, Fejér határán, mint Somogy megyei település.

Közigazgatási területe 2923 ha. Belterülete 282,6 ha.

Állandó lakóinak száma 1399 fő.

Itt üdülők száma mintegy 5.000-6000 fő, egy-egy napos nyári hét végén **meghaladja a tízezer főt.**



Balatonvilágos Község az Enyingi-hát szélén 106-163 mBf magasságban a Balaton keleti „kapuja” a Budapestről, Székesfehérvárról és az ország keleti részéről érkezők szempontjából. Megközelítése más irányokból is jól megoldott autópályán, közúton és vasúton is. Ez meghatározza a település jellegét és ezáltal vált gyakorlatilag egy sajátos arculatú és hangulatú üdülő- és lakóhellyé. Kedveltségét alátámasztja kedvező klímája: mérsékelten meleg, mérsékelten száraz.

A település története.

Balatonvilágos 1961. március 1. napjától önálló község, mely Balatonfőkajár külterületeit alkotó Balatonvilágos, Balatonaliga és Petőfi major településrészek leválásával alakult meg Balatonvilágos néven. Legkorábban lakott területek a magasparti fennsíkon talált neolit, ill. vaskori leletek alapján a világosi és aligai részen található.



A település önállóvá válását megelőző időkben megjelenését tekintve szétszórtnak találhatók házakból, tanyaszerű majorból állt a „magas partnak” nevezett szakadó partföldről részen, míg az 1800-as évektől a szakadó part és a Balaton partja között lassan kialakult a falu történetét sokáig meghatározó és későbbi önállóvá válását elindító beépített rész, az üdülőtelep.

Balatonvilágos a Déli vasút megépülésének köszönheti megszületését. A két vasútállomás közelében a XX. század elején néhány földbirtokos nagyarányú tereprendezésbe kezdett és kialakultak az üdülő telepek, megépültek az első villák. Balatonaligai székhellyel 1912. évben megalakult a Balatoni Yacht Club, a kikötő létesítésére az engedélyt 1913 évben adta ki az illetékes minisztérium. Megépítésére 1948-ig várni kellett. Az aligai területen fürdőigazgatóság működött részvénytársaságként, a világosi részen sorra épültek a kisebb villák. A kisebb szállodák és villaszerű épületek építése volt jellemző az **1950. évi** államosításig. Az állam tulajdonába kerültek a háború után gazdátlanul vált villák, melyeket állami vállalatok, szakszervezetek részére adták át. Ezen szervezetek a villákat lebontották és nagyobb, a kor szellemét tükröző sematikusan épületeket emeltek.

A másik nagy változást a rendszerváltás és a privatizáció hozta. A vállalati és szakszervezeti üdülők jórészt magán kézbe kerültek, a nagyobb, több férőhelyes üdülők helyén pár ember kényelmét szolgáló apartmanok épültek és határozzák meg a partmenti utcák képét, ahol itt-

ott mutatóba maradt egy-két régi hangulatot idéző, balatoni tájba illeszkedő villa. Az utcaképet tovább rontja a helyi viszonyokat figyelembe nem vevő magas és tömör kerítés általánossá válása. Az utcák egyik oldalán a magas, tömör kerítés a másik oldalon a meredek vasúti rézsű növényzettel benőtt zöld területe ellenére sivár utcaképet mutat.

Műszaki infrastruktúra-ellátása.

Magas fokon megoldott:

Valamennyi közmű kiépítve. Kapacitása megfelelő.

Humán infrastruktúra-ellátása.

Az alapfokú nevelés, úgy, mint Óvoda és nyolc osztályos általános iskola oktatási feltételei magas fokon biztosítottak. A továbbtanulás lehetőségei jellemzően Siófokon, Veszprémben és Székesfehérváron elérhetőek.

A kultúrház, amely eredetileg mozinak épült, nem igazán alkalmas a kulturális igényeknek megfelelő helyiségek biztosítására. Ennek ellenére több tánc- és dalcsoportnak, kulturális eseménynek ad helyszínt.

Sportolási lehetőségeket a helyi sportegyesület fogja össze, **azonban a jó adottságú sportpálya és a vízi sportolás lehetőségei nincsenek kihasználva.**

Településszerkezet.

A települést térszerkezetileg 4 szempont jellemzi. Egyrészt szintbelileg a magaspárt alatti és feletti területek. Másrészt a vasútvonallal elválasztott **vízparti villasor és a magaspárti településrész.**

A meredek löszfal rézsűjében húzódik a Budapest-Nagykanizsa vasútvonal, mely gyakorlatilag kettévágja a települést, csak két helyen, a két vasútállomás területén köti össze közúti kapcsolatot a Balaton part melletti és a felső szinti településrészeket.

Egyértelműen külön áll az autópályán kívüli településrész. A volt Állami Gazdaság ipari létesítményei és a külterületi lakótelep (Mathiasz lakótelep) közvetlenül csak gyalogosan közelíthetők meg a település belterületétől, a TSZ major területe közúton is.

Karakteresen eltér a többi területtől a Club Aliga üdülőterület. A terület sorsa az egész település képe és további fejlődése szempontjából is létkérdés. Sajnálatos módon a terület legnagyobb részét tulajdonló ingatlanfejlesztő eddig nem teljesítette a területtel kapcsolatos fejlesztési ígéreteket és a terület jó karban tartásával kapcsolatos feladatait.

A településnek tulajdonképpen nincs központnak tekinthető része. A fontosabb igazgatási, egészségügyi, oktatási intézmények épületei egymástól távol eső pontokon találhatók.

Településközpont kialakítására a településrendezési terv tartalmaz javaslatot.

A település *tájban való megjelenésére* jellemző változatos „bekeretezése” erdővel, Balatonnal, a külterületi magas színvonalon művelt mezőgazdasági kultúrákkal. Településképét a zöld felületek magas aránya alakítja kedvezően. A képet javítani fogja az autópálya mellett tervezett erdősáv.



Fontos településszerkezeti elem a Balaton és a zöldfelületek kedvező aránya

A világosi és aligai településrészre is jellemző a földszintes, zöldbe ágyazott beépítés. Ettől eltérő a volt Club Aliga üdülőterülete 46 hektáron vegyes beépítési móddal, különösen sok értékes zöld felülettel.

Általában is érvényes a településképre a zöld felületek nagy aránya, mely nagy értéke a településnek.

Értékes a közel 6,8 km hosszú Balaton-partja, melyből mintegy 1,5 km a Club Aliga területére esik. Hátrány, hogy a strandok és a Club Aliga területén kívül a vízpart alig elérhető, mintegy 200 méter a **közterületi szakasz három egymástól távol eső területén**.

Ez meghatározza a *település fő szerkezetét*, kiegészülve azzal, hogy gyakorlatilag egyik legfontosabb és legjellemzőbb terület a Club Aliga területe.

A jelen és főleg a jövő szempontjából fontos a turisztikai szolgáltatások **fejlesztése, a kínálat körének szélesítése** iránti igény.

Gazdasági (ipari jellegű) teljesítménye mérsékelt, de fejlesztési lehetőségei fennállnak és a fejlesztések folyamatosak. A szükséges területek rendelkezésre állnak.

Építészeti kialakítások.

A fegyelmezett, áttekinthető utcaszerkezet és a Club Aliga területén található helyileg védett épületek jellemzik és képviselik a település építészeti színvonalát.



Vendéglátó egység a parton

A közelmúltban épült és most épülő épületek nagyobb része már képvisel bizonyos építészeti színvonalat.



Ugyanis néhány védett épület kivételével nem találhatók meg a hagyományos balatoni építészeti létesítményei. Az épületek építészeti színvonala átlagos.



*Új épület a magas parton modern felfogásban
hagyományos elemekkel*



Horizontális elrendezésű lakóépület



Étterem és panzió a parton

Belterületi zöld felületek.

A település szinte teljes területére általánosságban is jellemző a földszintes, zöldbe ágyazott beépítés. Ettől eltérő a volt Club Aliga üdülőterülete 46 hektáron vegyes beépítési móddal, azonban itt is lényeges karaktert ad a területnek a zöld felület tekintélyes aránya, az értékes fa-állománnyal.

A település „zöld” jellegét nagyban befolyásolják az út menti fasorok, virágágyak és a telkek magas zöldfelületi aránya.

Értékes a több, mint 6,8 km hosszú Balaton-partja és a bevezető utak mentén telepített fasorok.



Csók István sétány



Zöldterület emlékművekkel



Sétány zöld környezetben



Fasoros „településkapu”

A hely szelleme.

A fentiekben bemutatott települést, mint egy darab, körülhatárolt területet mindenféle szempontok, mutatók szerint. E könyv céljai és szelleme ennél többet akar bemutatni, sugallni, amit leginkább Hamvas Béla szavaival tudnánk kifejezni: *A helyet nem szabad összetéveszteni a térrel. A tér mindig geometriai ábra. a hely mindig festmény és rajz, és nincs belőle több, mint az az egy. A helynek nem csak fizikája, hanem metafizikája is van és nem csak látvány, hanem génusz.*

A fentiek összegzéseként elmondható, hogy Balatonvilágos egy zöldbe ágyazott, csendes, pihenésre, strandolásra és vízi sportokra alkalmas HELY.

3. ÖRÖKSÉGÜNK.

Településképi szempontból meghatározó építészeti műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők.

A település viszonylag rövid történetét jellemzi a védelemre érdemes épületek, építmények területi elhelyezkedése és viszonylag kis száma. Természeti, táji értékeit a földrajzi elhelyezkedése adja, mely adottságokat a fejlődés során tudatosan használták ki és folyamatosan védik, fejlesztik.

A hagyomány a közösség tapasztalatának átadása az új és mindig újabb generációnak, a már felhalmozott értékek hordozója. A hagyomány a múlt értékeinek beépülése az új, tőle különböző értékekbe. (dr. Tóth Zoltán)

1. Helyi védelem alatt álló épületek, építmények.

A településnek viszonylag kevés védelemre érdemes épülete, építménye van. Az épületek, melyek korábbi időben épültek a Club Aliga területén találhatók. Az emlékműveket a világosi részen emelték.

Épületek:

- a) Elnöki villa.
- b) Kádár villa
- c) Étterem, konferenciaterem
- d) Szász villa
- e) Bíró villa
- f) Kmetty villa
- g) Református kápolna



Elnöki villa



Református templom



Étterem



Rákóczi emlékmű



Kegyelet emlékműve



Mészöly Géza emlékmű



Mészöly Géza forrás

Emlékművek:

- h) Mészöly Géza emlékmű
- i) Kegyelet emlékmű
- j) Millenniumi Szent Korona emlékmű
- k) Rákóczi emlékmű
- l) Szent István és Gizella emlékmű

Millenniumi Szent Korona emlékmű



2. Területi védelem alatt álló területek.

Balatonvilágos nagy részére jellemző a zöld felületek magas aránya és azok példás gondozása. Ezek a nem védett területekre is érvényesek és emelik a környezet komfortosságát, a településképet.

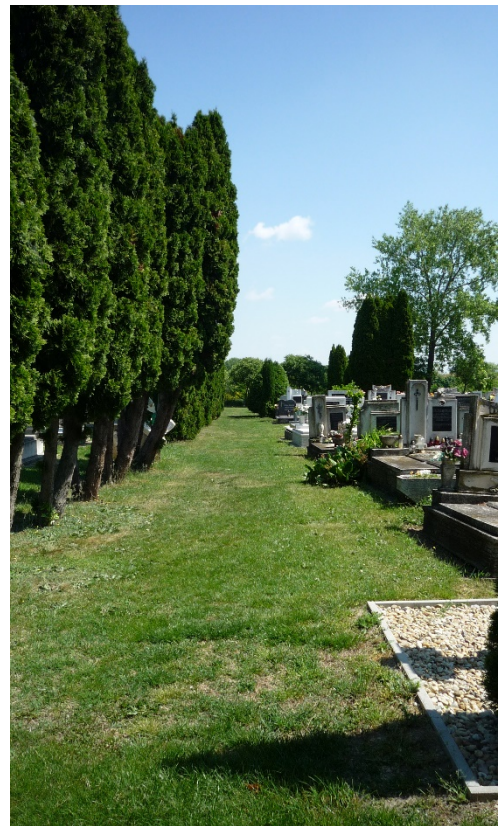
- a) Club Aliga kijelölt értékes zöldfelülete (tv1)
- b) Magasparti sétány értékes zöldfelülete (tv2) A Cseresznyés utcától Ady Endre utcáig.
 - ba) Petőfi Sándor utca - hrsz 1132
 - bb) Mészöly Géza sétány-hrsz1131
 - bc) Csók István sétány-hrsz1446 (MÁV), 1245 (MÁV), 747/39
 - bd) Fecske köz –hrs1716
 - be) Szélső utca –hrs291, 290
- c) Magaspart geológiai érték területe a Club Aliga területén
- d) Mathiász lakótelep területe.



Értékes zöldterület utcabútorokkal



Sétány értékes zöld felülettel



Temető tágas úttal és fasorral

Nem védett, de településkép és településkultúra szempontjából további értékes területek:

- A temető területe, melyet példaértékűen alakítottak ki és gondoznak.
A temető kialakítása, állapota, gondozása akár tükrözheti a település lelkiismeretét is.
- Út menti fasorok. Különösen értékes a Dobó István utca déli oldalán telepített fasor, mely a szembeni beépített területet lezárja és komfortját erősíti.
- Valamennyi terület, ahonnan a Balaton nagy területére kiváló rálátás van.
(Magasparti sétányok, Csók István és Mészöly Géza sétány, Petőfi utca, Szélső utca)

Balatonvilágos örökségi listája viszonylag rövid. De viszonylag rövid a település története is. A lista azonban nem zárt. A település élete során – amennyiben lakói akarják és lesznek Mészöly Gézák, Csók Istvánok- úgy bizonyosan bővülni fog a lista. A Kézikönyv is nyitott, oda mindaz bekerülhet, amit a lakók szeretnek és értékesnek tartanak.

Amit ma értékesnek tartunk, az a jövőben örökség lesz.

A település meglévő értékei mind településképet alakító, javító elemek. Ezért azok megbecsülése, védelme alapvető közös érdek.



Mennyi szépség olvad itt össze a csöndességgel. amikor a déli harangszó lágy üteme a meleg levegőn átszűrődő hullámok rezgésén át, szinte ez is rögtön felolvad a csendben, amely itt a méla akkordokkal ráborul mindenre és valami ködszerű zománc törékeny aranyával elborít mindent.

(Bedő Miklós)

4. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ, ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA.

A település tájban való megjelenése a nézőponttól függően változó.

Legjellemzőbb és legértékesebb a Balaton felőli nézet, mely szerint a település mintegy kiemelkedik a tóból beágyazódva a domboldalba és a nagy zöldfelületbe. A további megközelítésből kellemesen a tájba simulás a jellemző.

Balatonvilágos Község településképét sok szempontból hasonló, de egymástól jól elkülönülő területek alakítják. Ezek végül egy harmonikus egységet alkotnak. Általános jellemzőjük a rendezettség, épített és természeti környezet tiszteletben tartása. Ez adja a településkép magas értékét, bár egyedi építészeti értékekben nem gazdag a település.

Az övezeti besorolástól függetlenül a 3. és 9. sz. településrész kivételével jellemző a lakóépületek nagy aránya.

Funkcionális, településszerkezeti és településképi szempontból az alábbiak szerint határoltuk le a település területét.

1. Központi településrész.

(az autópálya, Engel út, Posta utca, Csók István sétány, Iskola utca közötti terület.)

- Beépítése jellemzően földszintes.
- A területen közösségi jellegű épületek vannak és ilyenek bővítése tervezett a rendezési terv szerint.
- Az épületek építészeti színvonala átlagos.
- Településszerkezete rendezett, átlátható.
- Értékes utcaképi elem az út menti fasor.

2. Délnyugati és északnyugati világosi lakóterületek:

2a. Dny-i világosi lakóterület.

(Posta utca, Csók István sétány, Ady Endre utca, Dobó István utca, 025/5 hrsz-ú külterület, ill. Dobó István utca, Engel út, 021/11 hrsz-ú külterület, valamint a világosi vasúti lejáró, vasút, sóstói település határ és autópálya közötti terület)

- Értékes utcaképi elem az út menti fasor.

2b. Ény-i világosi lakóterület.

(Iskola u, Csók István sétány, vasút, Dózsa György út között)

- Mindkettő lakó-és üdülőterület.
- Beépítése jellemzően földszintes.
- Épületek építészeti színvonala átlagos.
- Településszerkezete rendezett, átlátható.

3. Partmenti üdülőövezet.

(Vasút és Balaton-part közötti terület. Határolja a sóstói településhatár, Rákóczi út D-i oldalán lévő zöldsáv, Zrínyi út D-i határán lévő földszáv, Club Aliga határa, Balaton jogi határa)

- Üdülőházas, ill. hétvégi házas módon beépített terület.
- Utcaképet tekintve túlnyomó részben magas tetős épületek. A Rákóczi út és Zrínyi út egységes utcafépi megjelenését néhány lapos tetős épület megbontja.
- A Balatonra való kilátást az épületek között néhány tömör kerítés akadályozza.
- A telkek legnagyobb része a Balatonig nyúlik, ami a hosszú part-szakasz közcélú használatát akadályozza.
- Épületek építészeti színvonala átlagosnak mondható.
- Zöldfelületi lefedettsége megfelelő.

4. Világosi üdülőövezet.

(Autópálya, 019 hrsz-ú út, Dózsa György út között)

- Jellegzően földszintes lakó-és hétvégi házas beépítés.
- Településszerkezete rendezett.
- Zöldfelületi aránya magas szintű.
- Épületek építészeti színvonala átlagos.
- A rendezési terv szerint nagyvonalú fejlesztés várható.

5. Sport-és zöldterület.

(Vasút, Kölcsey Ferenc utca, Jászai Mari utca között)

- Gondozott sport terület és erdő.

6. Autópályán túli lakó-és üdülő övezet.

(Autópályától keletre a 7118 sz. közút 2 oldalán, Ny-i belterületi határ, Dk-i belterületi határ, 030/2 hrsz-ú külterületi határ és 048/73, :74, :75 hrsz-ú külterületi határ között)

- Jellegzően földszintes a beépítés.
- A külterület határán egy gazdasági egység található.
- Épületek építészeti színvonala változó.
- Zöldfelületi lefedettsége megfelelő.

7. Mathiász lakótelep.

(A vasút, külterület, volt ÁG területe közötti terület)

- Helyi védelem alatt áll.
- Földszintes beépítésű, részben ikerházas terület.
- Falusi lakóövezeti besorolású terület Jellegző településszerkezete miatt továbbra is védendő.
- Zöldfelületi lefedettsége jónak mondható.

- Harmonikus utcaképet az átalakítások veszélyeztetik.

8. Balatonaligai lakó-és üdülőterület.

(A település ÉNy-i részén a Club Aliga és a vasút által az Aligai út mellett elterülő terület, benne a Gagarin lakótelep)

- Jellemzően földszintes üdülő és lakóépületekkel beépített terület.
- Az épületek építészeti színvonala változó. Főleg az új és jelenleg épülő épületek igényesebb kialakításúak.

9. CLUB ALIGA üdülőközpont.

(a Balaton, Zrínyi út, vasút és az aligai településrész közötti terület)

- A település szempontjából kiemelkedő jelentőségű terület.
- Meglévő és tervezett beépítése vegyes: földszintes és többszintes, főleg üdülőépületek.
- A település védett épületeinek nagyobb része itt található.
- Jelentős zöldfelületekkel (egy része felújítandó) és természeti értékkel (lőszfal) rendelkezik.
- Különös értéke a dendrológiai szakvéleményben meghatározott 1050 db értékes fa.
- Idegenforgalmi és a lakosság pihenése szempontjából kiemelt érték a mintegy 1500 m hosszú Balaton-part a stranddal és kikötővel.

10. Volt Állami Gazdaság és környezete, az Új Vinoservice telep gazdasági területe.

(Mathiász lakótelep, külterületi mezőgazdasági területek és az Enying irányába vezető ?? számú közl. út között)

- Kialakult és fejlesztésre alkalmas gazdasági felhasználású terület.
- Beépítése és az épületek építészeti kialakítása eredetileg ennek megfelelő volt, de jelenleg nagyobb része kihasználatlan és romos állapotban van.

11. Fejlesztésre tervezett gazdasági terület.

(A 7. sz. főközlekedési út és 64. sz. közl. út csatlakozásánál)

- A szabályozási terv szerinti zöldmezős fejlesztési terület.
- Szabályozása környezet-és tájvédelmi szempontból történt.

12. Külterület.

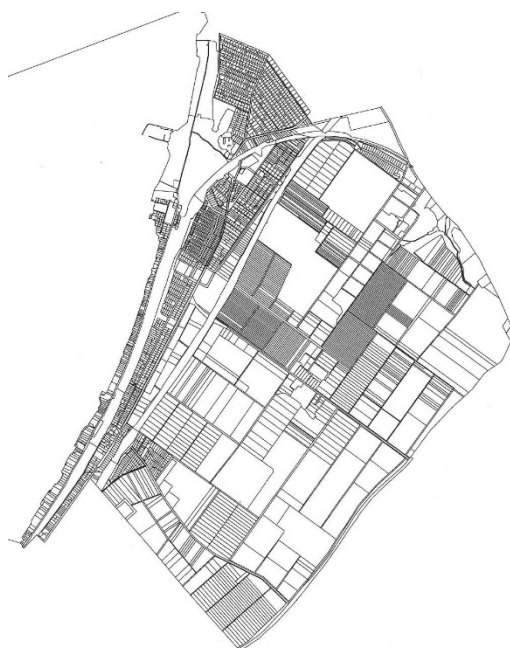
(Lényegében az autópálya és a 7. sz. főközlekedési út közötti terület)

- Nagy része a mezőgazdasági termelést szolgálja.
- **Az öntöző rendszer a teljes külterületen ki van építve.**
- Fontos értéke a kiváló minőségű termőföld és a magas szőlőkultúra.
- A külterület nagy részben tájkép-védelem alatt áll. (12a)
- Középső részén kis mezőgazdasági telep van lakóházak csoportjával, külterületi lakott hely.

Balatonvilágos területe lényegében egy kompakt egység, de az egységet a helyenként csak finom részleteibe eltérő részek alkotják. Ezért érdemes meg a részek a megkülönböztetést.

*Aranyos egy tájék. Tündéri szép álom!
Van-e ilyen szépség még egy a világon?
Ilyen sóhajtások röpködnek a légben,
S lelkesedés pírja lobban ki sok képen.*

(Paksy Gáspár)



5. A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

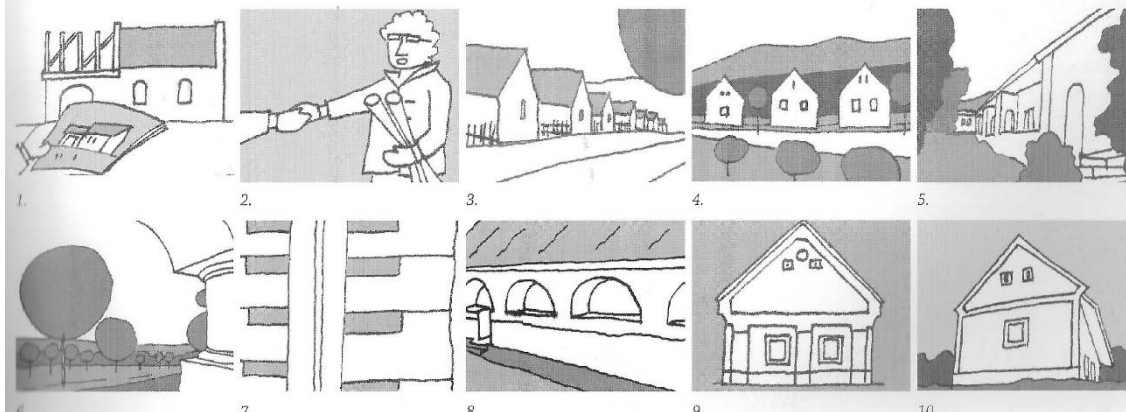
A településkép olyan, mint minden esztétikai fogalom, melyet leírni, szabályok közé szorítani nem lehet. De vannak alapvető szempontok, melyek betartásával nem követhetünk el nagy hibát.

Érdemes segítségül hívni Meggyesi professzort, mint a településrendezésben legilletékesebb szakembert az alábbiak szerint.

Az építés tízparancsolata

1. Mielőtt új épületet tervezel, kétszer is gondold meg, hogy a régit nem lehet-e felhasználni!
2. A tervezéssel építéssel bízzál meg!
3. Ne feledd, hogy az építés közügy is!
4. Próbáld alkalmazkodni a kialakult beépítéshez és utcaképhez!
5. A telek beépítésénél ne csak házban, hanem udvarban és térfalakban is gondolkozzál!
6. Az udvart úgy tervezd, mint a házat: olyan helyiségekről van szó, amely fölül csak a tető hiányzik!
7. Az oldalhatáron álló beépítést ne a szegénység, hanem a józanság és a kulturáltság jelének tekintsd!
8. Használd a hagyományos környezetkultúra elemeit: a tornácot, a falazott kerítést, a tetőfeljárót, és töltsd meg új tartalommal!
9. Az épület homlokzatánál alkalmazd a harmonikus arányrendszer törvényeit!
10. A kevesebb több: az egyszerűség nemessé tesz!

(dr. Meggyesi Tamás egyetemi tanár / Települési kultúránk című tanulmány – 1990.)



Mint minden reális jövőkép, a települések jövője is a múltban és a mában gyökerezik.

*A jövő, ha hiszünk egy értelmes jövőben,
a múlt és jelen tapasztalatait használja és haladja meg.*

A./ Településszerkezet.

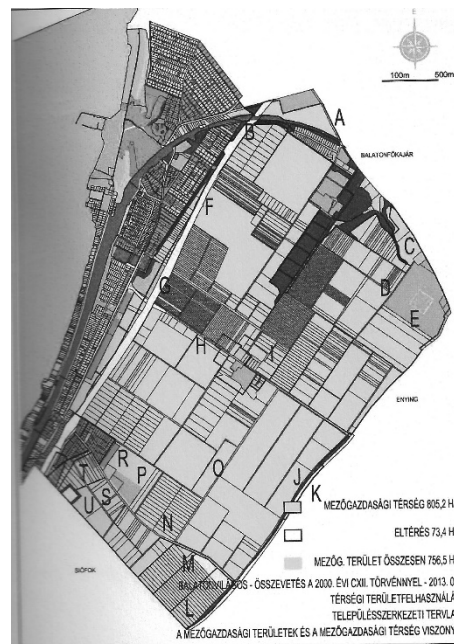
A kialakult jellegzetes, átlátható településszerkezet megvédendő. A település szerkezetének megváltoztatása a település kialakult és elfogadott jellegét is megváltoztatná.

A településszerkezet meghatározó eleme a telekszerkezet.

A túl keskeny utcáknál a közlekedés zavartalanságát a közlekedés szabályozásával (egyirányúsítás, célforgalom bevezetése, **lakó- üdülőövezet kijelölése**) kell biztosítani. A Club Aliga laza, zöldbe ágyazott településszerkezetét meg kell tartani és tovább fejleszteni. A telkek minimális méretét a HÉSZ szerint be kell tartani.

A Zrínyi és Rákóczi utakon gyalogjárda és parkolósáv kiépítése szükséges. A régi Rózsa sétány visszaépítése javasolt.

Felső falu: Panoráma kilátó vonalában a koronaél mellett sétaút kiépítése, esti megvilágítása, DRV területének hasznosítása kiegészítené a településszerkezetet.



B./ Építészet.

Elsősorban a parti részeken ajánlott a hagyományos, de már csak néhány épületnél alkalmazott *építészeti elemek, formák, tömegek* alkalmazása.

Általánosságban az egyes területeken viszonylag kialakult valamilyen építészeti forma. Ezek figyelembe vételével biztosítható egyes utcák harmonikus megjelenése.

A Mathiász lakótelepen az eredeti építészeti jelleg és ezzel együtt a településképp erősen leromlott az ízléstelen, rossz arányú épület-bővítések és átalakítások eredményeként.

Ezért a még menthető meg kell menteni.

A település jellegéhez igazodóan ajánlott a homlokzatok világos árnyalatú, ill. fehér színű kialakítása.



Jellemző képek Balatonvilágosról



ÍGY IS LEHET!

A TÁJAK, FALVAK ÉPÍTÉSZETI HAGYOMÁNYAI
IRÁNT FOGÉKONY ALKOTÓI ÉS ÉPÍTETŐI
GYAKORLAT NÉPSZERŰSÍTÉSÉRE KIADJA
A KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM
ORSZÁGOS ÉPÍTÉSÜGYI HIVATALA

Tallózás más területekről

Tetőfedés kis elemes (cserép), ill. ezt leképező lemezfedés ajánlott a vörös, ill. barna szín árnyalatában

Belterületen az *utcai homlokzaton elhelyezendő vezetékeket* építészetiileg megtervezett módon kell elhelyezni.

A *kerítések* belterületen illeszkedjenek az épület jellegéhez, léptékéhez. alacsony, max. 60 cm magas lábazattal, 1,8 m össz-magassággal áttörten készüljenek lehetőleg természetes anyagokból. (A vízszintes rácsoszerű kerítés lehet szép is, de nem „kerít” be semmit, csak elősegíti a behatolást)

Az Aligai úton a hanggátló kerítések tömör megjelenését kísérő növényzettel kell feloldani.

Utcai telekhatáron *támfalakat* csak természetes anyagból lehet építeni 1,0 m magassággal, ill. ilyen méretű lépcsőzéssel.

Napelemek az épületek tetőjén építészetiileg megtervezett módon kell elhelyezni, lehetőleg nem az utcai homlokzaton.



Hanggátló kerítés (Aligai útra)



C./ Közterületek alakítása.

A *téralakítást* a funkciójának megfelelő térszervezéssel, növényzet-ültetéssel és jelentőségének megfelelő építészeti színvonalban kell megoldani.

Az *utcák* kialakítása, fenntartása, gondozása a kialakult átlagos színvonalon, részlet megoldásokkal, növénygazdagsággal, a Dózsa György úti útszéli virágágyások folytatásával és kétoldali fasorokkal történjen.

A település egész területén gondoskodni kell az utcák szabad keresztmetszetének virágosításáról, növények, cserjék telepítéséről a lakosság bevonásával



A terek, utcák arra alkalmas helyein kisebb-nagyobb pihenő/gyülekező tereket célszerű kialakítani, ezzel „élővé” tenni.



A közösségi tér egyfajta létesítménye



A tér „berendezése”



Egy utcarészlet tudatosan sok zölddel kialakítva



Nagyobb zöldterület pihenősarka

Hirdetőtáblák mérete 1m^2 -nél nagyobb ne legyen. Egymástól való távolságuk minimum 50 méter legyen.

A Balatonról láthatóan a magasparton reklám-és hirdetőtábla nem helyezhető el.
Óriás plakát a település belterületén nem helyezhető el.

Információs táblák a meglévő utcanév-mutatókhoz hasonló kivitelben készüljenek. **Egységes grafikai elemekre épülő információs, tájékoztató és utcanév táblák jelenjenek meg a kerékpárút mellett, a forgalmasabb helyeken a vasúti és autóbusszmegállók környékén.**

A közterületek megvilágítását településképi szempontból is mindenhol legalább a minimális mértékben biztosítani kell.

Ajánlott a kiemelt létesítmények díszkivilágítás megoldása és működtetése.

Amennyiben a jövőben *hulladékgyűjtő szigetek*et telepítenek, azokat min. 2,0 m magas növényzettel kell takarni. **(Inkább a láthatóságot, megközelíthetőséget hangsúlyozni utcabútor jellegű, egységes, szelektív és kutya „melléktermék” gyűjtésére is alkalmas hulladékgyűjtők elhelyezésével)**

D./ Zöldterületek.

Balatonvilágos Község nagyon értékes, nagyobb zöldfelülettel rendelkezik. Ilyenek a *Csók István és Mészöly Géza sétány*, valamint a *Club Aliga* területén az egyedileg is regisztrált értékes fák. Ezek magas színvonalú kialakítása megvédendő és fenntartandó.

A Club Aliga területének zöldfelületi aránya rendkívül magas és a biológiai egyenértéke is magas. Ugyanakkor nagy része gondozatlan, elbozótosodott. Mindenképpen rendezni szükséges a zöld-felületeket.



A *településközpont* fejlesztését nagy és igényesen kialakított zöldfelületekkel kell megoldani őshonos növényzet telepítésével kertészeti terv alapján. A rendezési terv ezt tartalmazza.

Az értékes út menti fasorok (pl. Dobó István utca) fenntartandók, szakszerűen kezelendők.



Az egyes *építési övezetekre* előírt zöldfelületi arány nem csökkenthető, ezzel is biztosítva a település kellemes zöld jellegét.

Javasolt az út menti virágágyak létesítése a Dózsa György úthoz hasonlóan.

A Csók István és Mészöly Géza sétány értékét növeli a Balatonra való rálátás. Ezért a rézsű-élek magas növényzettel való telepítése elkerülendő.

E./ Településkapuk.

Egy településről az első benyomást itt szerzik az odaérkezők. De az ott lakók is jobb érzéssel érkeznek haza, ha kellemes kép fogadja őket. Ezért itt magas színvonalon kell megoldani az utcaképet, zöldfelületeket, téralkotást.

Szerencsés helyzet, hogy mindegyik településkapura kétoldali fasor vezet rá. A legforgalmasabb *aligai településkapu* baloldali kis teresedését fejleszteni kell utcabútorokkal, térburkolattal, magas színvonalú parkosítással, a település rövid ismertetésével.

Az **E**ngel úti *településkapu* gondozott virágos felülettel rendelkezik. Ezt fejleszteni kell. Eligazító térkép és település-ismertető, üdvölő elhelyezése itt is szükséges.



Az *Ady Endre utcai településkapu*t jelenleg főleg a bevezető út fasora jelzi. A baloldali kis teresedést ki kell egészíteni Legalább még egy településismertető tábla elhelyezése indokolt.



EGYEZTETÉSI ANYAG

F./ Partmenti sáv. (Rákóczi út és Zrínyi út)

A hosszú partszakaszt alig tudják a lakók és turisták elérni. Ezzel sokat veszít a település turisztikai értékéből és komfortjából. Biztosítani kell, hogy a Balaton minél több helyen legalább vizuálisan elérhető legyen. Ezt azzal is elő kell segíteni, hogy az oldalkertekben 1,20 m vegetációs magasságú növényzet nem telepíthető.

A két utcának kiemelt szerepe van a Balaton megközelítésében és az itt kialakult üdülő övezet ellátásában. Ezért annak a teljes rekonstrukciójára lenne szükség. (Gyalogos sáv, parkolás megoldása szabályozottan, parkosítás), a felső településrészhez méltó színvonalon.

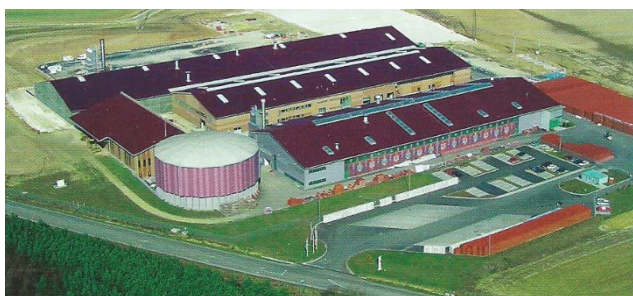


Jelenlegi utcakép

G/. Külterület.

A település összképét befolyásolja annak környezete. Ezért fontos a külterületek állapota. A táj harmonikus megjelenése miatt az alábbi legfontosabb követelményeket kell betartani:

- A külterületen a településképet hátrányosan befolyásoló beavatkozást el kell kerülni. Ilyen lehet: Tájidegen terület-használat, Magas, vagy tájidegen építmények, épületek.
- 10 m.-nél magasabb épületeket, építményeket (adótorony) a tájba illesztve kell elhelyezni.
- Az épületeket a helyi építészeti hagyományok figyelembe vételével kell kialakítani.
- Gondoskodni kell a területeknek a művelési ágnak megfelelő szakszerű műveléséről, a tájkaraktert előnyösen befolyásoló fasorok megtartásáról, kezeléséről, ill. fejlesztéséről.
- A külterület egy részét képező tájképvédelmi területen meg kell őrizni az ember-természet kölcsönhatásában, kulturális, esztétikai, természeti értékeket.



Tájba simuló gazdasági terület



Présház külterületen



Rendezett telep külterületen



Balatonvilágos külterülete madártávlatból

H/. Egyebek.

Közüvilágítás: a közvilágítás nem csak közbiztonsági célokat szolgál, hanem fontos településképi szerepe is van. Jogos lakossági igényként jelentkezik a település több területén a hiányos közvilágítás pótlása.

Csak érintőlegesen településképi téma, de jogos az *úttestek, járdák* állapota. Több helyen indokolt ezek javítása és folyamatos karban tartása. (Mathiász lakótelep)

A **hirdető és** tájékoztató tábláknak nem csak az eligazításban van szerepe, de azok léte és megjelenése településképi szempontból is fontos. Ezért azok pótlása egységes formában fontos feleadat.

Az úttestre, ill. járdákra kihajló ágak a közlekedésbiztonsági szempontokon túlmenően a településképet is rontja. Intézkedés szükséges.

Szükséges lenne a 020/2 hrsz-ú terület (a településközpontban) olyan jellegű felhasználása, mely településszerkezeti és településképi szempontból a leghatékosabb.

A Lavender étterem környékén *erdei tornapálya* létesítésére érkezett lakossági javaslat. Megfontolandó.

Világos puszta településképi szempontból erősen kifogásolható. Rekonstrukciója szükséges.

Lakossági igény: *Aliga Yacht Club* emlékmű létesítése.

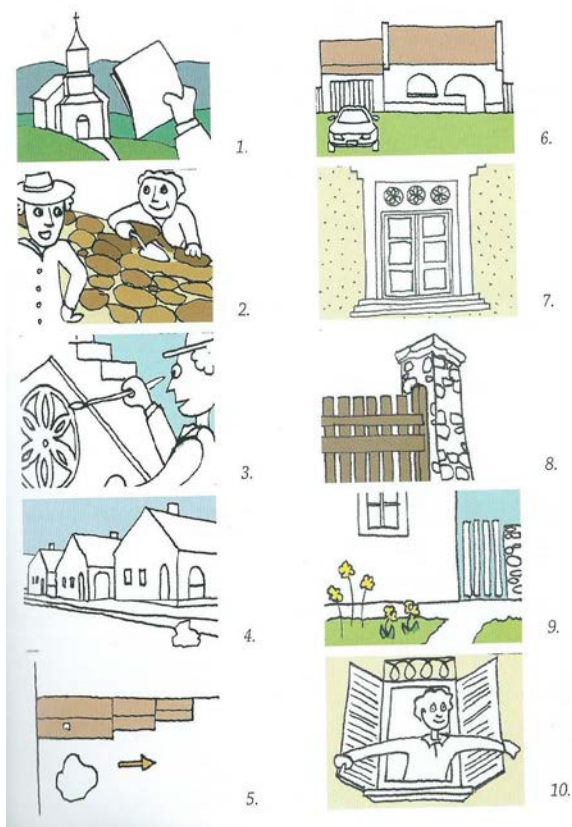
A *balatoni kerékpárút* kedvelt szakasza Balatonvilágosnál van a szép kilátás miatt. Ezért a kapcsolódó szolgáltatások kiépítése fontos feladat lehet.



Kerékpározók kedvelt pihenőhelye

.....és hívjuk segítségül még egyszer Meggyesi Tamást a szakma szaktekintélyét:

A felújítás tízparancsolata



1. Ismerd meg környezeted értékeit, mielőtt hozzányúlsz!
2. Mutass példát szomszédaidnak és kövesd a jó példát!
3. Újítsd fel az eredeti építészeti tagozatokat és díszítéseket, mert az Istenek a részletekben laknak!
4. Használd ki a hagyományos beépítés előnyeit!
5. Először az udvar felőli szárnyat bővítsd és tetőtéri ablakot is csak az udvarra nyiss!
6. Garázst az utcára ne nyiss, a melléképületet a lakóházzal vagy a falazott kerítéssel szervesen építsd egybe!
7. Próbáld rekonstruálni a hagyományos ablakosztást, mert a homlokzat a ház arca, ablaka pedig a szeme!
8. Cseréld ki a vaslemez kaput hagyományos fakapura!
9. Ápold a ház előtti virág- és növény sort, mert a tied!
10. Ne zárkózz be, hanem lépj ki és segíts másoknak is!

(dr. Meggyesi Tamás egyetemi tanár / Települési kultúráink című tanulmány – 1990.)

A településkép alakításának nem csak tárgyi, de eszmei eszközei, lehetőségei lehetnek.

Ilyenek például:

- Települési értéktár megalkotása és folyamatos ápolása, fejlesztése. Ebben a településkép szempontjából releváns elemek is megjelenhetnek. (Emlékművek, védendő településrészecskék, látképek, stb.) jelentőségét a lakossági fórumon is felvetették.
- Települési értékekkel, településképpel is foglalkozó polgári egyesületek.
- A település sorsáért felelősséget érzők – patrióták – alkalmi/ állandó együttgondolkodása.

Váth János írja Mészöly Gézáról: *Exaltált elfogódottságában darabig csak állt a művész rokon, s hogy a magas löszpartú tengert jobbra-balra szemügyre veszi bugyogó forrásaival, apró vízeséseivel, izgékony levelű nyárfáival, képek gyúlnak lelkébe s szerelmi vallomásra késztetik.*

6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA.

Épületek, építészeti részletek, (ajtók, ablakok, tornácok, zöldfelületek) kialakítása.

(A mellékelt példák természetesen nem kötelezők, vagy másolandók, csupán gondolat-ébresztők)

Épületek



Az épület hagyományos szerkezetű sík, vagy kis-mértékben lejtős terepre a telekmérettől függően, oldalhatára telepíthető, földszint - tetőtér beépítéses, részben alapincézett, teljes háztartás vitelére alkalmas, egylakásos épület, mely a tetőtérben tovább bővíthető, generációs lakássá fejleszthető. A földszint ütemezett kivitelezés esetén tetőtér nélkül is teljes értékű lakást biztosít.

A főépülethez gazdasági épület csatlakozik, amely esetenként az igénynek megfelelően változtatható, ill. el is hagyható.

Adatok:

Szobák száma: földszinten 3
tetőtérben 2
Beépített alapterület: 233,40 m²
Homlokzatmagasság: 3,86 m
Gerincmagasság: 7,36 m

Elsősorban a békonyalji térségre ajánljuk.



Példásan felújított hagyományos épület

Megyei pályázaton díjazott épület



Nagy épülettömeg megosztása kedvező



Modern felfogás, hagyományos elemek

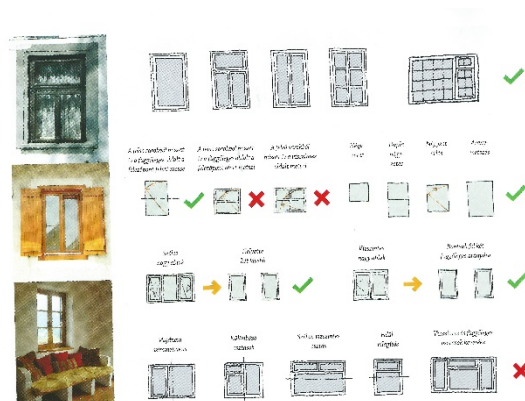


Arányos tömeg, egyszerű építészeti eszközök



*Példás helyreállítás, bővítés
(Pl. Mathiász lakótelep !)*

Ajtók ablakok



Kódisállás

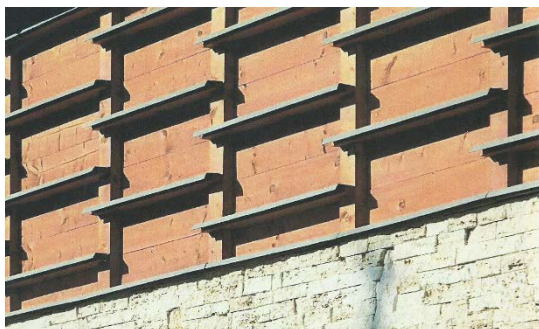


Lopott tornác

Kerítések

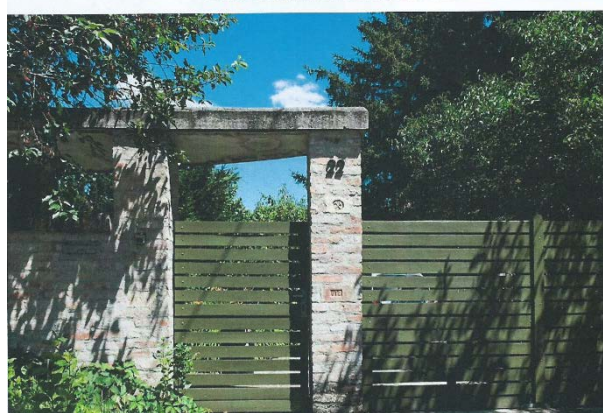


*Balatonvilágosan hagyományos is és előírt is az áttört kerítés
Kivétel a hanggátló kerítés. (Aligai út)*

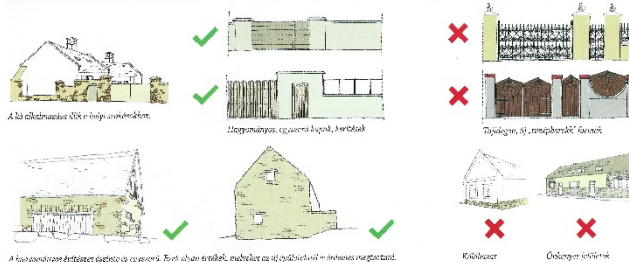


Hanggátló kerítés

erősebb teret is, természetünk
agymányosan alkalmazott anyagokról,
agy formákról - Magyarországon esetében
z az átalakuló, új településrészen is
íthető, amelyek igen szép példái a
lasszikusan alkalmazott magyarországi
ő és a fa kerítésnek. Az új építési
észekben változatos
nyaghasználattal találkozunk a szárazon
akott természetes tartószerkezet kezdve a
égláig, a legtöbb esetben fa köztes
fémekkel vegyítve. Jó példái annak, hogy a
hagyományos mellett megérnek a modern
anyagok, kialakítások is. A kerítések
kialakítása során bátran dolgozzunk a
akóépületünkkel is alkalmazott
anyagokkal, színekkel így még inkább
harmonikusabb, egységesebb hatást
írhettek el. A kertkapu kialakításakor
hangsúlyozzuk a belépés helyét, de kerüljük
a túlzottan hivalkodó bejárat kialakítást.



Esztétikus kerítések, kapuk - sok zölddel



Jó és rossz példák

*Egy könnyed és egy komor hangulatú
kerítés*

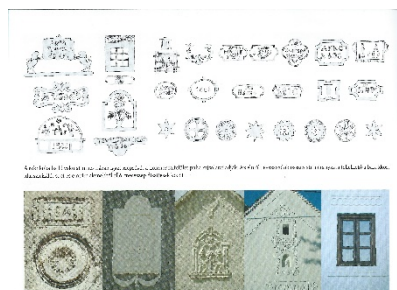


Különböző alacsony lábazatos fakerítések

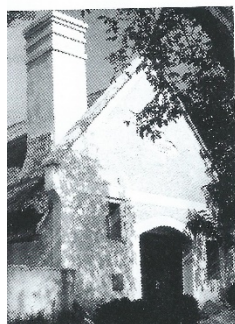
Részletek



*Homlokzat-felújítás,
harmonikus színezés*



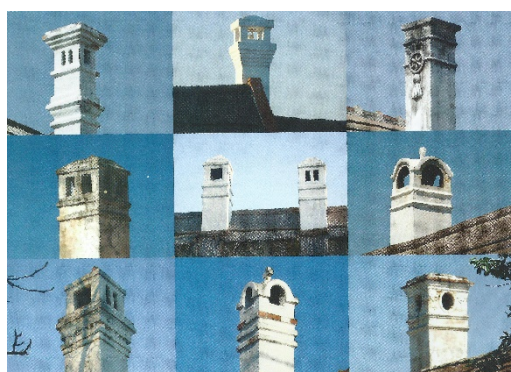
*Hagyományos homlokzati
elemek*



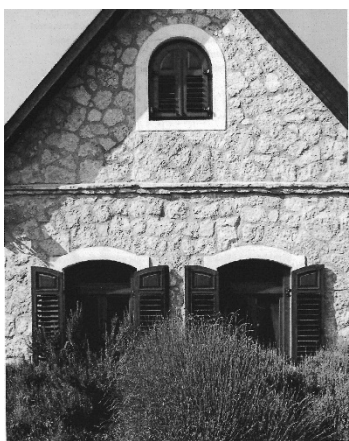
*Hagyományos építészeti elemek, részletek: világos homlokzatvakolat, kémények
tetőfedések, macskalépcső*



Díszes homlokzati felületek



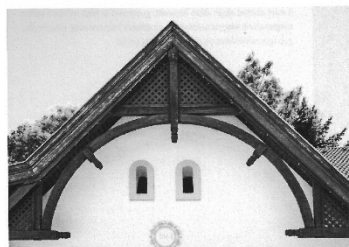
Hagyományosan falazott, vakolt kémények



MAGASSÁG

Magyarszéphely történeti településrészén a családi házak magassága közel azonos.

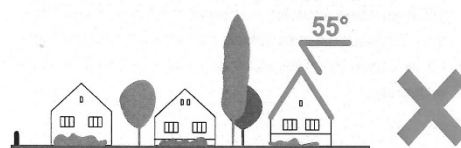
A meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetük. A túl magas házak nem illeszkednek Magyarszéphely történeti településrészének utcaképébe.



TETŐHAJLÁSSZÖG

Magyarszéphely történeti településrészén a családi házak tetőhajlásszöge közel azonos.

A meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló tetőhajlásszöggel kell épülniük, mint környezetük. A túl magas illetve túl alacsony hajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek Magyarszéphely történeti településrészének utcaképébe.



*Rusztikus kőfal-sima vakolat
hagyományos fa oromfal*



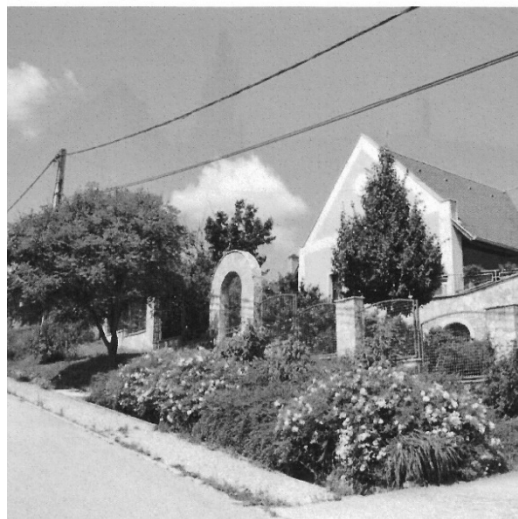
Zöldfelületek

A települések „tüdeje” a növényzet sokasága. Egészségügyi szerepén túlmenően település-képi, közérzetjavító és esztétikai szerepe is van. Ez azt is jelentheti, hogy az ember lételeme.

Balatonvilágosan ezt elődeink jól tudták és környezetüket ezek szerint alakították. Ennek ellenére érdemes még néhány ötletet, jó példát bemutatni.



Egy virágoszlop is lehet a zöldfelület alakítója

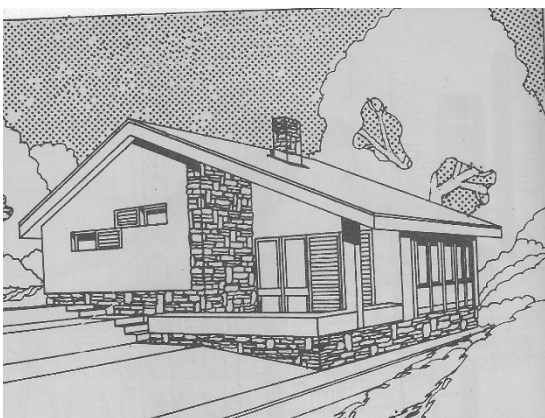
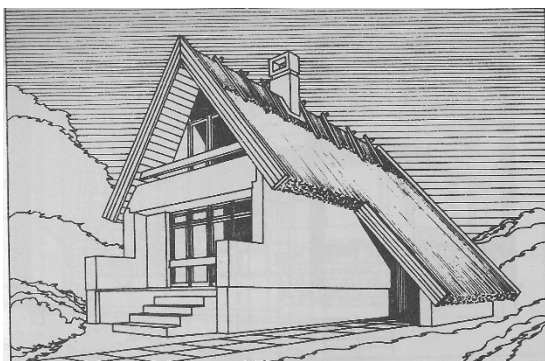
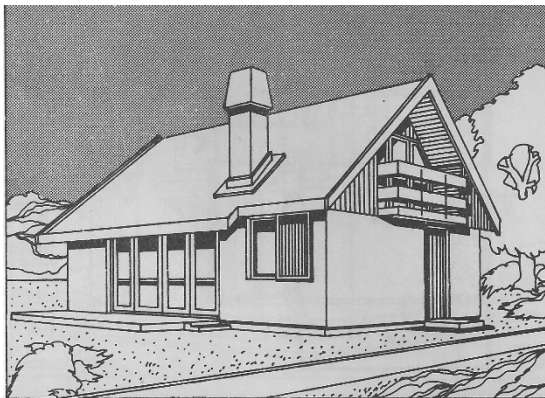


A zöld különböző szerepben: térburkolások kiegészítője, utcák „koronázása” pihenőhely

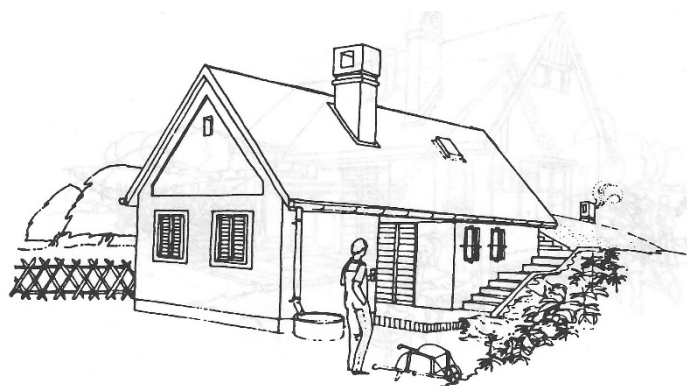
7. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA.

Sajátos építményfajták, reklámhordozók,
egyéb műszaki berendezések.

Sajátos építményfajták



Kilátó



Hétféle házak (tervpályázat anyaga)



Kápolna



Autóbuszváró



*Támfal lépcsővel, sok zölddel
Utcavonali támfal*



Kocsibeálló



*Nosztalgia-híd a
zöldben*



*Kis hidak kulturált
környezetben*

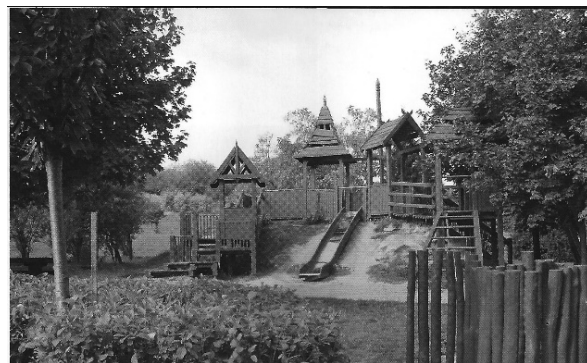


Reklámhordozók



Egyéb műszaki berendezések

Napkollektor, mint építészeti elem



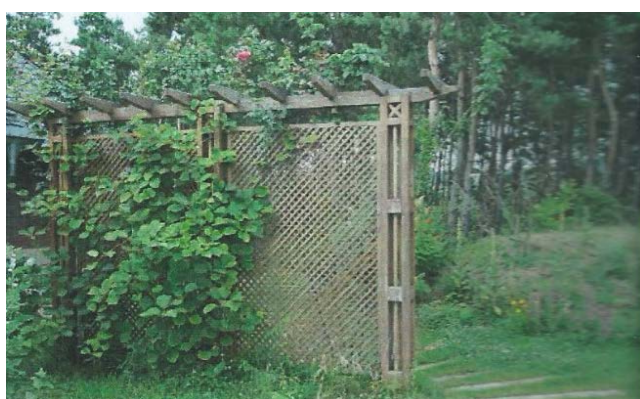
Játszóterek



Térvilágítás „önellátó” módon



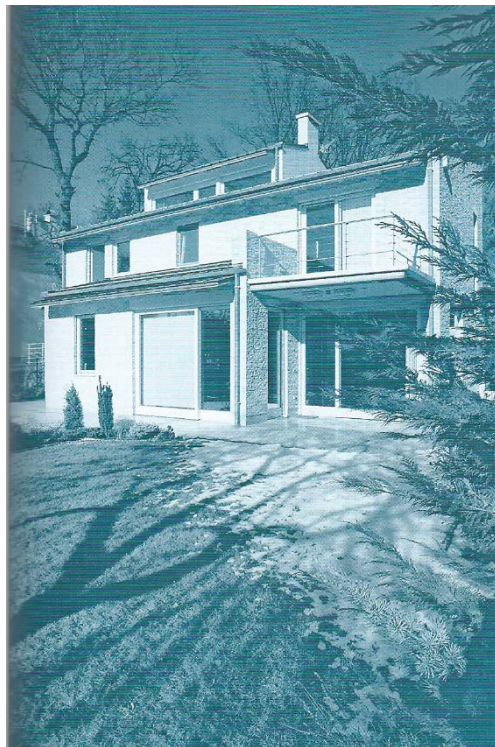
Postaláda



A kert fontos berendezése, alakítója a térelválasztó virágrács

Néhány gondolat elsősorban a Club Aligához

Balatonvilágos kiemelkedő fontos településrésze a Club Aliga. Ezért településképi, település-szerkezeti és építészeti szempontból döntő fontosságú, hogy ott csak minőségi megoldások szülessenek. A feladat bonyolult, receptet nem lehet adni, ezért az alábbi példák csak gondolat-ébresztőek.



A Club Aliga területének sorsa évtizedekig bizonytalan volt és erősen lepusztult. Az új tulajdonos megjelenése és a rendezési terv elkészülte után a terület sorsának megoldása biztosított lehetne. Sajnos a várt folyamatból még szinte semmi sem látszik.

Mit várnak/ remélnék a könyv összeállítói a Kézikönyvtől?

- *hogy a Polgármesternek segítségére legyen a településképi vélemények kialakításában,*
- *hogy a képviselőtestület a település arculata alakításának ügyeiben képből legyen”,*
- *hogy a település lakói a könyv forgatása közben találják meg a módját lakókörnyezetük helyes alakításának, szépítésének,*
- *hogy az itt nyaralók annak a tudatában utazhassanak haza, hogy érezzék környezetük folyamatos változását, szépülését,*
- *hogy az ide érkezők szívesen érkezzenek ide máskor is,*
- *hogy az építkező állampolgárok hasznosan forgatják majd a Könyvet,*
- *hogy a tervezőket orientálja abban, hogy a település karakterének legjobban megfelelő tervet készítsenek,*
- *végül, hogy a Kézikönyv legyen ténylegesen „kézi”, azaz minél több embernek jusson a kezébe.*

Felhasznált irodalom:

Krizsán András (2013). *Balaton-felvidéki Építészeti Útmutató. Egy tájegység építészeti karaktergyűjteménye és útmutató tanulmánya*. Nemzeti Agrárszaktanácsadási, Képzési és Vidékfejlesztési Intézet. Budapest.

Krizsán András - Somogyi Győző (2009). *A Balaton-felvidék tájba simuló népi építésze*. Cser Kiadó. Budapest.

Heinrich Pál – Szita Ferenc (2011). *Fehér partok alján. Balatonvilágos évszázados története és polgárainak visszaemlékezései*. Kiadó: Balatonvilágos Jövőjéért Közalapítvány és Balatonvilágos Község Önkormányzata. Balatonvilágos.

Tóth Zoltán (1997). *A települések világa*. Ponte Press Kiadó. Pécs.

dr Tóth Zoltán (2000). *Építészet – Városépítészet: hagyományok és modernizáció*. Ponte Press Kiadó. Pécs.

Szerkesztő/k/ (évszám) *Építész évkönyv* ?? év. *Kiadó*. Budapest

Építési megoldások

Metszet

Lechner Nonprofit Kft.

Balatonvilágos Településrendezési Terve

Magyarországi Falufelújítási Díj 2011

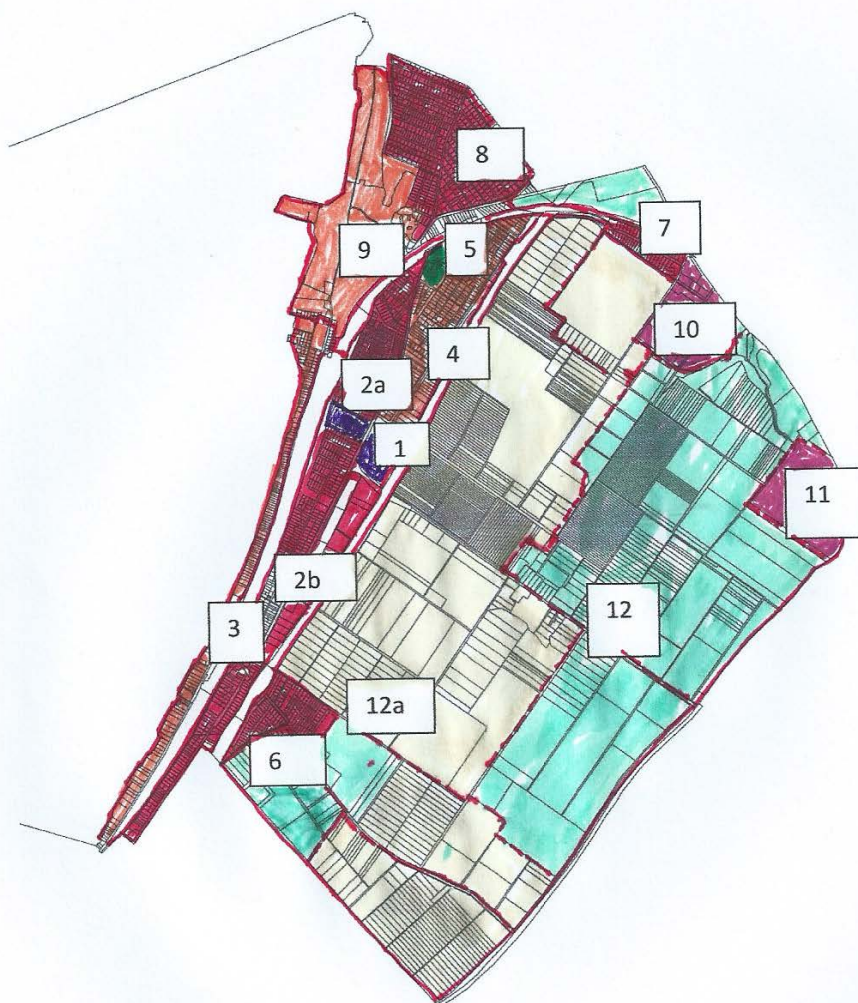
Veszprém Megyei Családi ház tervek tervpályázati anyag)

Hétvégi házak Veszprém Megyei Ajánlott Tervek Tervkatalógusa

*A települési társadalom a maga strukturáltságában
a település fejlesztője, formálója.*

MELLÉKLET

4. Településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területek lehatárolása.



- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Központi településrész | 2a. Ény-i világosi lakóterület |
| 2b. Dny-i világosilakóterület | 3. Partmenti üdüloövezet |
| 4. Világosi üdüloövezet | 5. Sport- és zöldterület |
| 6. Autópályán túli lakó-és üd.övezet | 7. Mathiasz lakóterület |
| 8. B.aligai lakó-és üdüloövezet | 9. CLUB ALIGA üdüloterület |
| 10. Volt ÁG és Vinoszervíz | 11. Fejlesztésre tervezett gazd.ter. |
| 12. Kültérület | 12a. Tájképvédelmi terület |