



ZALAKOMÁR 

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV | 2017

TARTALOM

1. BEVEZETŐ	3
A településképi arculati kézikönyv célja	3
2. ZALAKOMÁR BEMUTATÁSA	4
Táji adottságok, természeti értékek	5
Táj-és településképi alakulása I.	6
Táj-és településképi alakulása II.	7
Táj-és településképi alakulása III. – Utcaképek változása	8
Általános településképi, településkarakter	9
Örökségünk Somssich-kastély	10
3. ZALAKOMÁR- ÖRÖKSÉGÜNK	10
Örökségünk Műemlék templom	11
Örökségünk Népi építészeti értékek	12
Örökségünk Népi építészeti értékek	13
Örökségünk Közösségi, szakrális épületek	14
Örökségünk Közterületi elemek, tájértékek	15
Örökségünk Táji és természeti értékek	17
Településképi védelme szempontjából kiemelt területek	17
Erdőrezervátum területe	18
Bivalyrezervátum területe	19
4. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRESZEEK	20
Eltérő karakterű településrészek lehatárolása	21
Településközpont- intézményi karakter	22
Hagyományos, laza családi házas karakter	23
Kistársas házas karakter	24
Gazdasági karakter	25
Beépítésre nem szánt karakter	26
Részletek, ajtók, ablakok	26
5. AJÁNLÁSOK, ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ	27
5.1 AJÁNLÁSOK, ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓK-ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRESZEEK	27
Ajánlások településközpont- intézményi terület	27

Ajánlások Hagyományos, laza családi házas karakter	28
Ajánlások Kistársas házas karakter	29
Ajánlások Gazdasági területi karakter	30
Ajánlások Beépítésre nem szánt karakter	31
Telepítés, lakótelek beépítése	32
5.2 AJÁNLÁSOK, ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ – ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK	32
Épületmagasság, tömeg	32
Tetőhajlásszög, tetőforma	33
Légvezetékek elhelyezése	33
Cégérek, reklámok	34
Homlokzatképzés	35
Szín és anyag használat	36
37	
Részletek, ajtók, ablakok	37
Kerítések	38
Kertek	39
Közterületek	40
Utcabútorok	41
Közüintézmények, közösségi épületek	42
6. JÓ PÉLDÁK –ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEKEK	42
Lakóházak	43
7. JÓ PÉLDÁK –SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK, EGYÉB BERENDEZÉSEK	45

1. BEVEZETŐ

Tisztelt Zalakomári Polgárok!

Polgármesterként egyik fontos feladatnak tartom a megfelelő településképi kialakítást. Minden évben nagy gondot fordítunk a település tisztaságának és rendezettségének megőrzésére. Az önkormányzati pályázatokkal próbálunk arra törekedni, hogy a középületeket felújítsuk. Bízunk benne, hogy a felújításokkal a lakosságot ösztönözni tudjuk arra, hogy saját ingatlanjaik rendbetételéről is gondoskodjanak az összkép érdekében. Ugyanis amikor építünk, nem csak közvetlen környezetünket formáljuk, hanem szomszédaink életviszonyaira és a közterületek látványára is befolyással vagyunk.

A képekkel dúsított településképi arculati kézikönyv elsődleges célja az otthonteremtéshez való segítségnyújtás. A könyvben különböző korok építészeti stílusait mutatjuk be, melyek a tájegységre, illetve Zalakomárra jellemzőek. A példák felsorolásával a lakóházak, udvarok és előkertek tervezéséhez nyújtunk útmutatót, mellyel olyan megjelenést alakíthatnak ki, ami illeszkedik a környezethez, pozitívan befolyásolja azt.

Az arculati kézikönyv legfontosabb feladata az iránymutatás. Iránymutatás a közös otthon, a közös jövő kialakításához, melyet a Polgárokkal, a Polgárokért építünk.

„Lehetetlenség, hogy ha az alap rendetlen, fölötte rendes legyen az épület.” – Popper Péter



Csárdi Tamás Zalakomár Nagyközség polgármestere



A településképi arculati kézikönyv célja

Az egyedi településkarakter, a megőrződött történetiség egyre jobban felértékelődő adottsága, tulajdonsága a településeknek. Minden egyes épített környezeti elem az utcakép, a településképi, és a táj összképének a része, ezért nagyon fontos, hogy minden beavatkozás ezek figyelembe vételével történjen.

Ennek elősegítése érdekében a településképi arculati kézikönyv:

- bemutatja a településképi alkotó elemeit, a település építészeti karakterét, szépségeit, értékeit, egyediségét, részleteit;
- javaslatokat fogalmaz meg az esztétikus településképi alakítására;
- építészeti útmutatóként, ajánlásokkal, jó példákkal segítséget nyújt az építetőknek és a tervezőknek új építésnél, meglévő épület felújításánál, átalakításánál;
- szemléletformáló dokumentum, mely nem kötelező jellegű ajánlásokat fogalmaz meg.

A kézikönyv lehetővé teszi a folyamatosan érkező hozzászólások, javaslatok és tapasztalatok beépítését. Az idő elteltével, a településképi alakulásával, új épített elemek megjelenésével az ajánlások és bemutatott példák is bővíthetők, cserélhetők.

A fentiekén kívül figyelembe kell venni az országos jogszabályi előírásokat, a helyi építési szabályzatot, a településképi rendeletet és a főépítési javaslatokat is.

2. ZALAKOMÁR BEMUTATÁSA



Légifelvétel
forrás: civertan.hu

Zalakomár a Zalakarosi kistérség keleti részén, Somogy megye határán fekszik. Lakóinak száma 3000 fő körül mozog. A település térségi szerepét alapvetően a zalakarosi kistérség, valamint a Balaton, és Nagykanizsa közelsége és a főbb infrastrukturális elemek, a 7-es elsőrendű főút és az M7-es autópálya határozza meg. A település megközelíthetősége kiváló, a közigazgatási határán halad keresztül az M7-es autópálya, mely Budapest és Letenye, szlovén országhatár között biztosít kapcsolatot. A település autópálya csomóponttal és lehajtóval is rendelkezik, mely az egész térség megközelítését is lehetővé teszi. A 7. számú elsőrendű főút a térség kisebb településeit fűzi fel, mely szintén Zalakomáron halad keresztül.

Potenciálisan előnyt jelent a nagyközség számára, elsősorban gazdaságföldrajzi szempontból a Balaton közelsége és a mellette elhelyezkedő nemzeti park, a bivaly- és a település déli részén elhelyezkedő madárrezervátum. Kedvező lehetőség a település számára a térségi turizmusba (vízi-, kerékpáros-, falusi- turizmus) való bekapcsolódás a Balaton és az autópálya közelsége.

Természetföldrajzilag területének nagy része a Nyugat – Belső - Somogy kistájhoz, észak-nyugati része a Kis-Balaton - medencéhez tartozik. Területén a tágabb földrajzi egységre jellemző észak-déli irányú vízfolyások találhatók, melyeknek befogadója a Kis-Balaton. A területe nyugati részén a Kiskomáromi csatorna gyűjti össze a Banya-völgyi patak, a Galamboki patak, a Kiskomáromi Malomárok, Bűdös árok vizeit, a keleti részen a Zala-Somogy határárok gyűjti össze a Miháldi vízfolyást, Malomárok, Csöngőkuti patak, valamint a kisebb árkok vizeit.

Zalakomár legismertebb látnivalója a *Bivalyrezervátum*. A mintegy 30 hektáros, zombékos, szigetekkel tűzdelt terület mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, de a bivalytartásra ideális. Zimánypusztán, a Kis-Balatonnál helyezték el a második világháború után megmaradt töredék állományt (akkor 40-50 darabot számláló bivalycsorda). A közelmúltban az Alföldről magyar szürkemarha állományt is hoztak a rezervátumba. Másik természetvédelmi szempontból jelentős terület a *Madárrezervátum*: A 264 hektáros terület védelmét 1976-ban rendelték el. A Zalakomár és Galambok határában fekvő terület zömmel erdő, kisebb része gyeppel. A különleges természeti adottságok számos ritka madárfaj számára nyújtanak kedvező élőhelyet. Közülük legjelentősebb a réti sas, amelyből hazánkban csak néhány pár fészkel és számuk Európában is állandóan csökken. A terület védetté nyilvánítása még számos egyéb védett vadon élő állatfajnak – megritkult emlős, hüllő, kételtű és madárfajoknak nyújt zavartalan életfeltételeket (pl. fekete gólya).



Róm. kath. iskola

Régi képeslapok Kiskomáromról és Komárvárosról
forrás: www.hungaricana.hu



Utcarészlet



Komárváros

Köztár-féle malom



RÓM. KATH. TEMPLOM.

UTCARÉSZLET.

A területet É-D-i irányú párhuzamos völgyek tagolják, de a település területén nincs jelentős szintkülönbség. A település D-i része magasabb fekvésű, míg a Balaton, illetve Kis-Balaton felé haladva a terület mélyül, a Határárok mentén egyenesen mélyfekvésű, belvízjárta berekterületek vannak természetes állapotban.

Az erdőszültség 22,2 %, az országos átlaghoz közeli. A mezőgazdasági területeknek majd a fele gyepterület.

A Zalakomár területének nagy része művelt külterület, a belterületi területek és beépített területek összessége a teljes közigazgatási terület 8%-át sem éri el.

Jelentősebb erdőségek a külterület déli részén találhatóak, ahol természetvédelmi terület pl.: *madárrezervátum* és *erdőrezervátum* is van. A mezőgazdasági területek és erdők mellett a terület északkeleti peremén, a Kis-Balaton mocsárvilágának széle is a közigazgatási területhez tartozik.

A település tájtipológiai Nyugat – Belső-Somogy és a Kis-Balaton medence része. A Kelet-Zalai dombvidék peremén fekszik. A kistáj egy észak-déli irányú, kiemelt helyzetben lévő felsőpannoni homokkő, homok és agyagmárga rétegekből felépülő eróziós dombosor. A Kis-Balaton a 19. századig a Balatonhoz szervesen kapcsolódó felszíni víz volt. A Kis-Balaton területének a Zala deltájaként, mint sekély vízállású nádas-tavas területnek jelentős szerepe volt abban, hogy a folyó a hordalékát kirakja és a szerves-anyag tartalmának nagy részét a Kis-Balaton vizes élőhelyének növényzete és állatvilága, mikroorganizmusai lebontsák. A 19. században jelentős változások álltak be a terület vízgazdálkodásában, aminek következtében csökkent a Kis-Balaton vízzel borított területe, ezzel a Zala természetes szűrőmezőjének területe. A dél-balatoni vasútvonal (a mai 30. sz. Budapest – Székesfehérvár -Nagykanizsa - Murakeresztúr vasútvonal) kiépítése miatt jelentős vízrendezési munkákat is végeztek.



Helyi jelentőségű természetvédelmi területként nyilvántartott ormándpusztai Sommsich *kastélypark*nak (0349 hrsz), illetve pontosabban a kastélynak még a Harmadik Katonai Felmérésen (1879) sincs nyoma. A majdani kastély környékén, a mélyfekvésű területekből kimagasló Gárdos homokdombkörnyezetében több száz éve erdők, illetve koros faegyedek, ligetes - fás rétek álltak és állnak ma is.

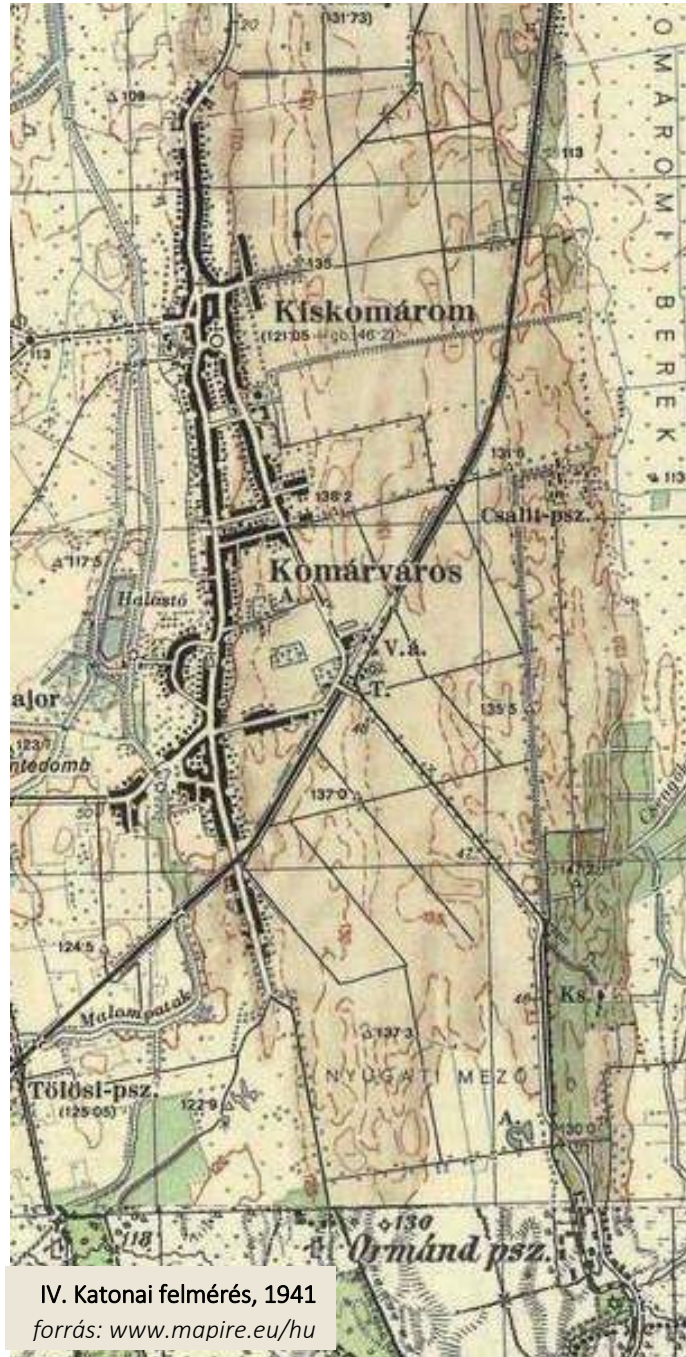
A tájhasználat az elmúlt két évszázadban többször is jelentősen változott. Az 1800-as években a tájhasználatot délen az É-D-i irányú tagolt völgyekben, domboldalon elsősorban az erdőgazdálkodás, Kiskomárom és Komárváros településektől Ny-ra a jelentős területarányú gyepgazdálkodás és szántóművelés, a településektől K-re elsősorban a szántóművelés volt a jellemző. Az É-D-i irányú Határ-árok, a mai Zala-Somogy - Határárok mentén széles sávban mélyfekvésű, vízenyős berekterületek húzódtak, amelyek területén a vízfolyások által szállított szerves hordalék kirakódása, a szerves organizmusok életfolyamatai és elpusztulása következtében tőzegmezők alakultak ki, ami lehetőséget adott a későbbi tőzegtányászatra.

A korábbiakban leírt vasútépítés és vízrendezés után a magasabban fekvő gyepterületeken is szántóföldi művelésre váltottak, majd a Kis-Balaton berekterületeinek rehabilitációjával újból előretört a természetsterű gyepgazdálkodás és a berekterületek vizes élőhelyként és szűrőmezőként történő fenntartása.

Táj- és településkép alakulása I.



II. Katonai felmérés, 1857
forrás: www.mapire.eu/hu

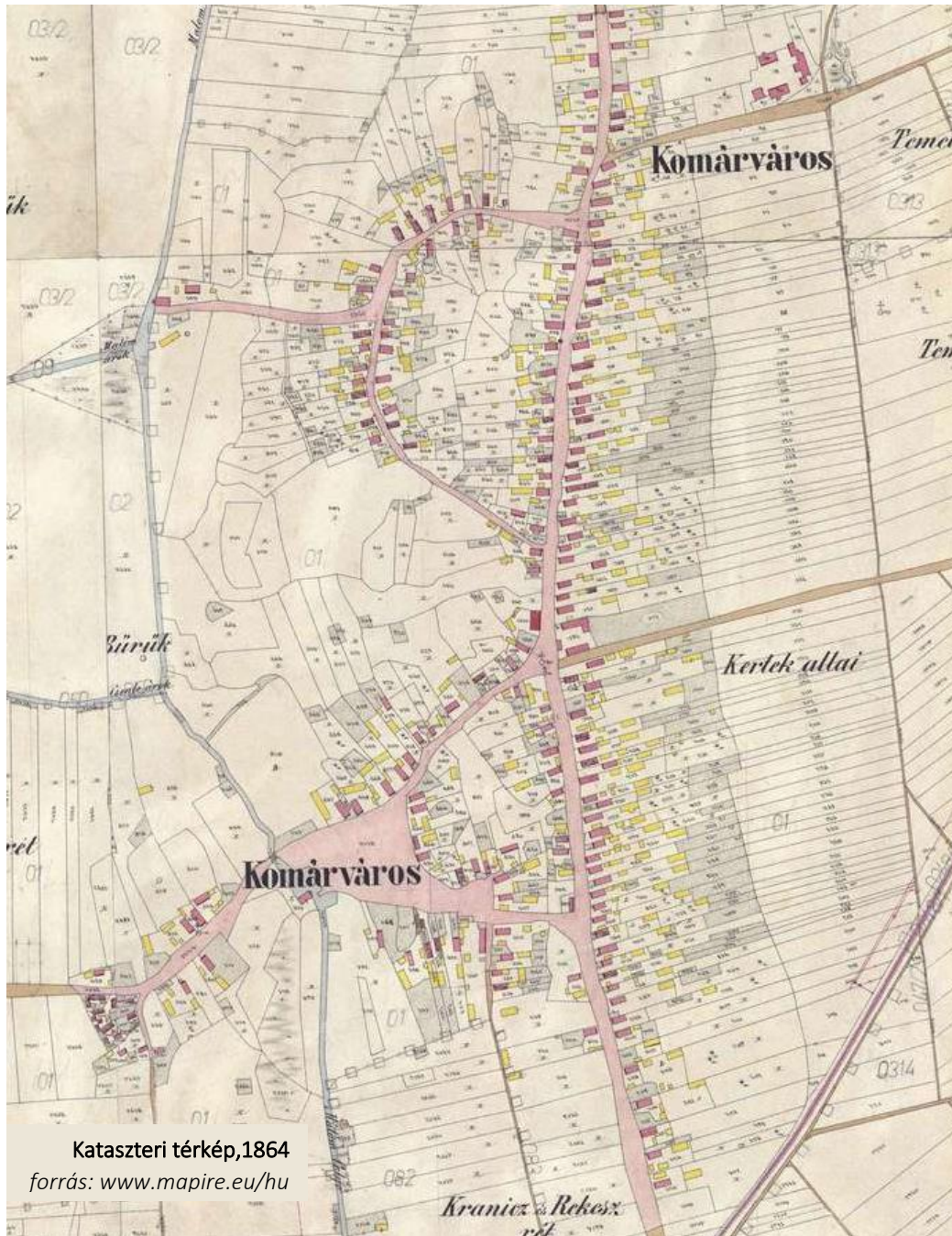


IV. Katonai felmérés, 1941
forrás: www.mapire.eu/hu

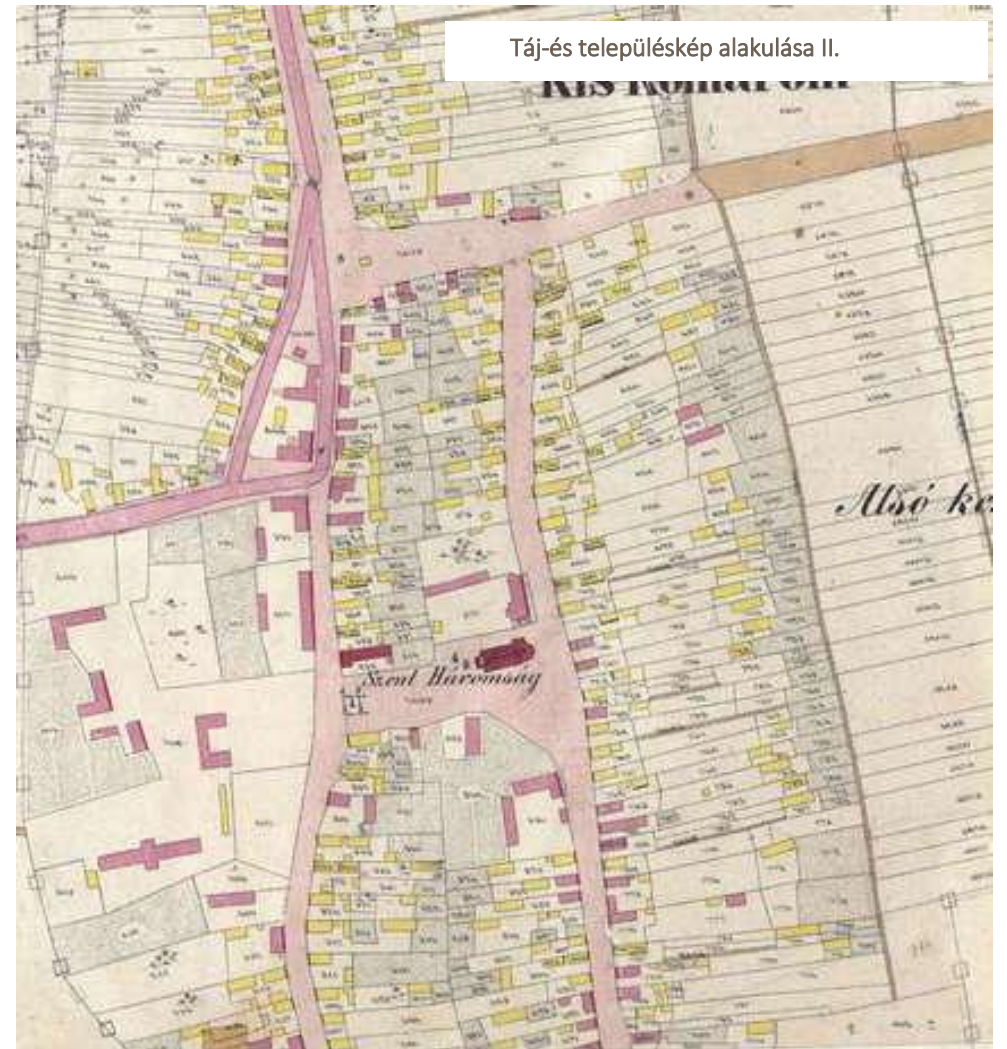
A település újkori tájhasználatának változásáról tájékozódhatunk, ha összehasonlítjuk a XIX. századi II. katonai felmérés térképszelvényeit a mai területhasználattal. A szövetszerűen összefonódó úthálózat alakította Kiskomárom szerkezetét, melyhez igazodott az utcákra felfűződő épületek sora. Az országos utak között és az utak mentén kialakult tömbökre a halmazszerű beépülés a jellemző. Ez alakította ki a településképet, ez tükröződik a mai napig is, azzal a különbséggel, hogy az évek során az épületek köré telkek alakultak. Az észak déli irányú Petőfi utca, Árpád utca a meghatározóbb a településképben, utcaépben, valamint az országút hálózatában. Kis-Komárom közepén, a lakóházak között épült fel a kelet –nyugati tájolású római katolikus templom. A templom körül központi tér nem alakult ki. Tömege a településképben meghatározó a mai napig, kiemelkedik a földszintes lakóházak közül.

Komáromváros belső rendszerét az egymást merőlegesen keresztező országút hálózat adja. (Fő utca – Ady Endre utca) A Fő utca keleti oldalán a településkép útifalu jelleget tükröz, a nyugati részen a halmazszerű sűrűbb karakter jelenik meg. A nyugati oldalon hármastörérendszer határolja a beépült részeket a Kiskomáromi csatornára felfűződően. A településkép karakteresen földszintes, ez a XX. század második feléig megőrződött.

A IV. Katonai felmérésen már látható, hogy a két településrész összenövése. Az, egyesülést követően az új központ megvalósulása eredményezte az emeletes településrész létrejöttét a falusi jellegtől eltérően.

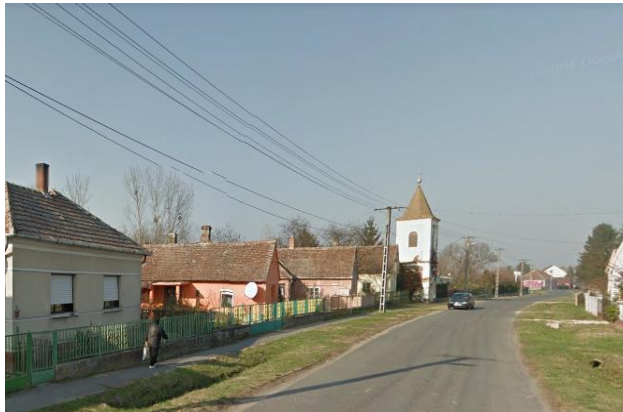


Kataszteri térkép, 1864
forrás: www.mapire.eu/hu



A két településrész, Kiskomárom és Komárom korabeli beépítését, épületállományát, településszerkezetét mutatja az 1864-ben készült kataszteri térkép.

Táj-és településkép alakulása III. – Utcaképek változása



Hunyadi János utca ▶

▲ Fő utca.

◀ A volt Korona fogadó épülete a Petőfi Sándor utcában.

Vasútállomás épülete ▶



Általános településkép, településkarakter



A 7. számú I. rendű főút északi és déli részre osztja a közigazgatási területet és a központi belterületet. A két település Kiskomárom és Komárváros egyesülését követte a két településrész közelítése. A főút a település középrészén halad keresztül, a központi belterületnél rögzíti a két településrész különállóságát, annak ellenére, hogy Kiskomárom és Komárváros egyesítéseként, az elmúlt évtizedekben megvalósított fejlesztés az összeépülést szolgálta. A főúthoz csatlakoznak mindkét községrészből az észak-déli irányú települési főbb utcák. Északkeleti - délnyugati íves vonalvezetéssel ugyancsak két részre osztja a település közigazgatási területét a vasútvonal és az M7 autópálya. 30 vasúti fővonal a belterületi határ délkeleti részén halad. A vasút révén leválik a központi belterülettől Bakalló falusias lakóterülete és működő majorsága, valamint Tüskés-dűlő gazdasági területe. Az autópálya a déli - délkeleti mezőgazdasági területeket osztja meg. A vasútvonallal közel párhuzamosan halad, az ormándpusztai belterületi rész és a központi belterület között. A közigazgatási területet hálósan tagolják a szomszédos településekre vezető összekötő utak. Az észak - déli irányú vízfolyások is jelentősen szabdalják a mezőgazdasági területeket (Zala-Somogyi határárok, Miháldi vízfolyás, Malomárok, Csöngőkúti patak, Kiskomáromi csatorna, Banya-völgyi patak, Kiskomáromi malomárok, Büdös-árok, Galamboki patak, és több kisebb árkok).

A központi belterület a közigazgatási terület középrészén alakult ki, a két vízgyűjtő közötti, domborzatilag magasabban fekvő részeken. A központi belterület észak - déli tengely mentén elnyúló 5km hosszú településsé vált. A központi belterület és Ormándpusztajellemzően falusias, családi házas karakterű terület. Ebből a Tavasz utcai emeletes, városias életformát tükröző beépítése lóg ki. A település településközponti területrészeijellemzően három részen csoportosulnak, Kiskomárom területén a műemléki római katolikus templom környezetében, Komárváros területén az elmúlt évtizedekben kialakított új központnál, és az Ady Endre utca - Fő út találkozásánál lévő régi központ területén. A gazdasági területek a vasútállomás környékén alakultak ki, a Komárvárosi településrész északkeleti oldalán.

Zalakomár sajátos településkaraktere nem alakult ki. A két településrész központi magja a település egészéhez képest jelentősen kisebb volt, Kiskomáromnál a jelenlegi terület közel 1/3-a, Komárváros részben a jelenlegi terület 1/4-e. A növekedés és a mai megjelenést adó épületek többsége a XX. század második felében létesült, így a régi hagyományokat őrző környezeti kultúra csak nyomokban lelhető fel. A folyamat és a beépülés az egyesülést követően vált intenzívebbé. Az új központ 1970-es 1980-as éveket követően jött létre és ezzel egyidőben alakult ki a Tavasz utca kétoldalas, emeletes, kistársasházi városias

3. ZALAKOMÁR- ÖRÖKSÉGÜNK

Örökségünk, ezen belül a települési értékek felkutatása, illetve védelme meghatározó a település identitásának megerősítésében, népességmegtartó erejének fokozásában. A fejlesztések érvényesülésének fontos feltétele, hogy azok a már meglévő környezeti értékekre figyelemmel valósuljanak meg. Egy új fejlesztési terület, illetve egy új épület tényleges értékének jelentős része abban a többletben realizálódik, ami a környezet a település már meglévő értékeiből vetül rá. A települési környezet értékeinek védelme, a hozzájuk való igazodás nem csak kulturális, esztétikai igény, egyben gazdasági érdek is, melyet kulturált módon, esztétikai eszközökkel kell teljesíteni. Ebből következően először fel kell ismerni, és különböző eszközökkel védeni kell a települési szövet épített környezeti értékeit, másodsor az új fejlesztéseknél, azok építészeti kialakítása során igazodni kell ezekhez az értékekhez.



A nagy parkkal övezett ormándpusztai kastélyt a sáárdi Somssich-család építette 1906-10 között, eklektikus stílusban. A megrendelő gróf Somssich Antal volt, a kivitelező pedig a marcali ifj. Sztelek Ferenc (1856-1926) építőmester. Ormándpusztán született gróf Somssich Gabriella (1907-1982), aki a gróf Széchényi Endréhez ment feleségül, és 1944 novemberéig a marcali kastély lakója volt. A család a háborús front közeledtével Ormándpusztára költözött, ahol a nagyszülők gróf Somssich Antal, agrármérnök, országgyűlési képviselő és Kendeffy Margit lakott. A kastély 1945 után bentlakásos iskolaszanatóriumnak adott otthont, majd gyermeküdülőként működött hosszú éveken át. A rendszerváltást követően az elidegenítés az egész együttest elérte, ma magán tulajdonban van és üresen áll.

Örökségünk | Somssich-kastély





A Nagyközség műemléki temploma 1772-ben épült, freskóinak egy részét Dorffmeister készítette. Szerepe lehet a zalakomári kötődés kialakításában, fenntartásában a hívek között.

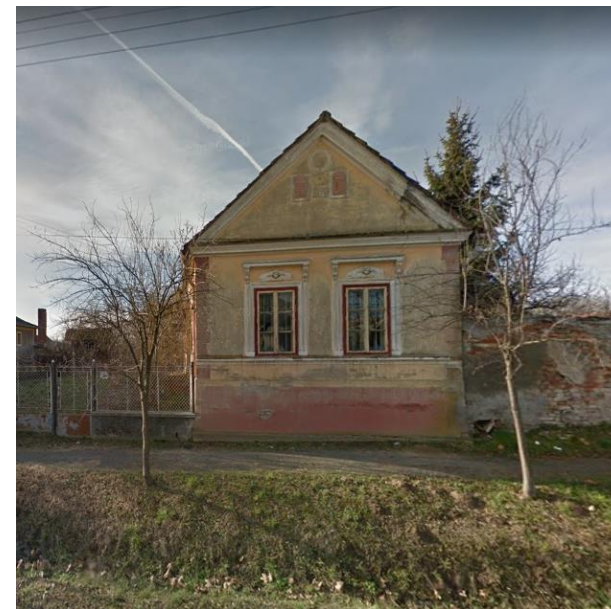
Szabadon álló, keletelt, egyhajós, kosáríves szentélyzáródású templom, Ny-i homlokzata előtt toronnyal, a szentély felől kontyolt nyeregtetővel, a szentély É-i oldalához csatlakozó sekrestyével. A Ny-i homlokzat szélső tengelyeiben két üres szoborfülke. Csehsüveg boltozatos hajó, a hajó bejárati oldalán falazott-, oldalfalai mentén öntöttvas szerkezetű karzatok, feljárókkal. Falképek: 1793 (Dorffmaister István), restaurálva, 1941. Berendezés: jellemzően 18. század második fele; keresztelőkút, 1698; főoltárkép, 1781 (Dorffmaister István), mellékoltárképek, padok, nyílászárók, szószék, 18. század második fele. Orgona: 1866 (Mooser Lajos). Épült 1772-ben, oldalkarzatai a 19. század végén készültek. A templom Ny-i homlokzata előtt: Szent Sebestyén és Szent Flórián szobra, közöttük magas, nyolcszögű pillértalazaton Immaculata, 1856.



Örökségünk | Műemlék templom

Örökségünk | Népi építészeti értékek

Jellemzően a régi lakóházakba két helyiséget építettek egy szobát az utca felé, a ház első részébe és egy konyhát annak középső részébe. A konyha elé került a bejárat és a házhoz érkezők fogadó tere, a kódisállás. Később a helyiségek sora hátsó szobával vagy kamrával kibővült. Az egyszerű kis magasságú nyeregtető az utcai homlokzatot és kódisállást lezáró oromfalnak fut neki. A helyiségeket nyeregtetős padlástér zárta le, a fedés 10-20cm-rel ráfutott az oromfalra annak is némi csapóeső elleni védelmet biztosított. A homlokzaton a fehér meszelés épp úgy jellemző, mint a díszítést adó homlokzatfestés, sötét égetett téglaszínre emlékeztető falmezővel, világosabb színre festett nyílászoruzéssal. A zárttá tett „kódisállásos” házat néhány épület még képviseli.





Örökségünk | Népi építészeti értékek



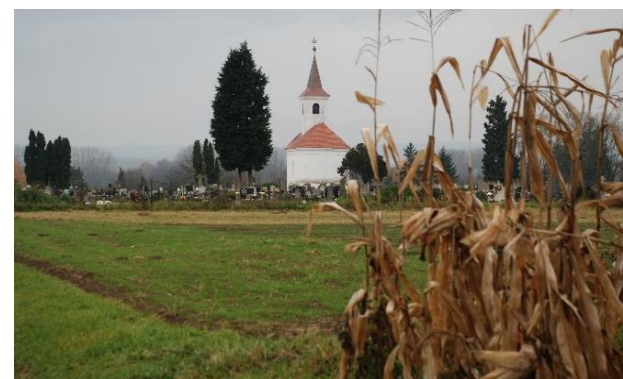
Az utcával párhuzamos hossztengetyű szecessziós épületek a XX. század fordulóján épültek. A földszintes nagybelmagasságú épületeket kontyolt nyeregtető zárja le. Az épületek a közterület felőli homlokzata hármast ill. többosztatú. A lakóépületek főhomlokzata afüggőleges kiemeléssel középen díszített, pártázatos, ívből formált lezárással. Díszítő elemként jelenik meg a padlásszellőző keretezése és párkányzata, a szélső épületrészen végigfutó záró párkány, ablakoknál megjelenő könyöklőpárkány.

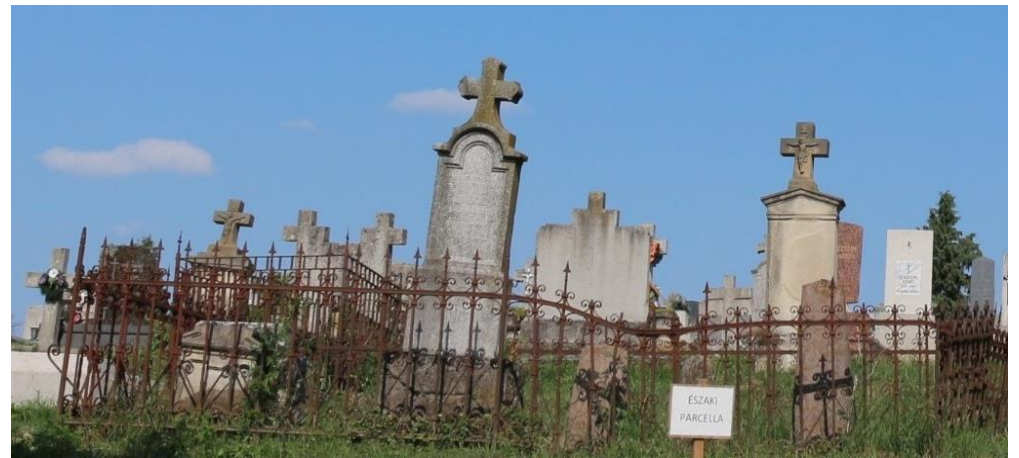
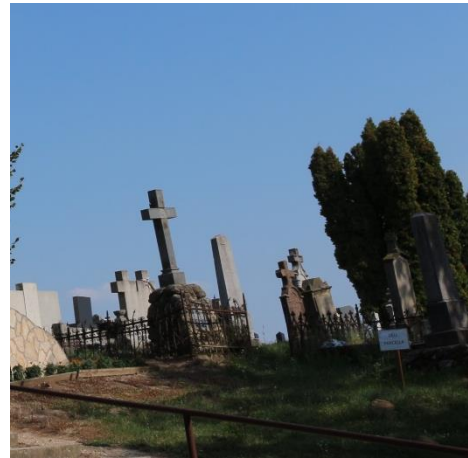
A lakóházakon az utca felől rejtett csatorna, kisebb osztópárkány felett álló pártázatos párkány jelenik meg, változó ívű lezárással. Pártázata az egész közterület felőli homlokzati szélességen végig fut, hármast tagolással. A padlás bevilágító formai kezelése hasonló. Faltükrök, vakolat keretezés fogja össze az egyes mezőket és az ablakokat. A homlokzat hangsúlyos eleme a középső részen az egyenes záródású sorolt hármast ablak.



Az egyházi- és szakrális célú épületeknek minden település esetében fontos közösségépítő, identitást erősítő és településképet meghatározó szerepük van. A műemlék római katolikus templom mellett a fontos településképi szerepe van a kiskomáromi temetőben, magaslaton álló kápolnának is.

Komárom Fő utcájának is jellegzetes eleme a harangláb. A Gerentsér-kereszt és kápolna ugyan külterületen helyezkedik el, de a kivezető, fontosabb Zalakaros és Galambok irányába vezető útvonalak találkozásánál kialakult háromszögletű téren.







A település gazdag közterületi elemekben, emlékjelekben. A kőkeresztek régi és újabb példái is díszítik az utcákat tereket, elmélkedésre készítik a mellettük elhaladót.

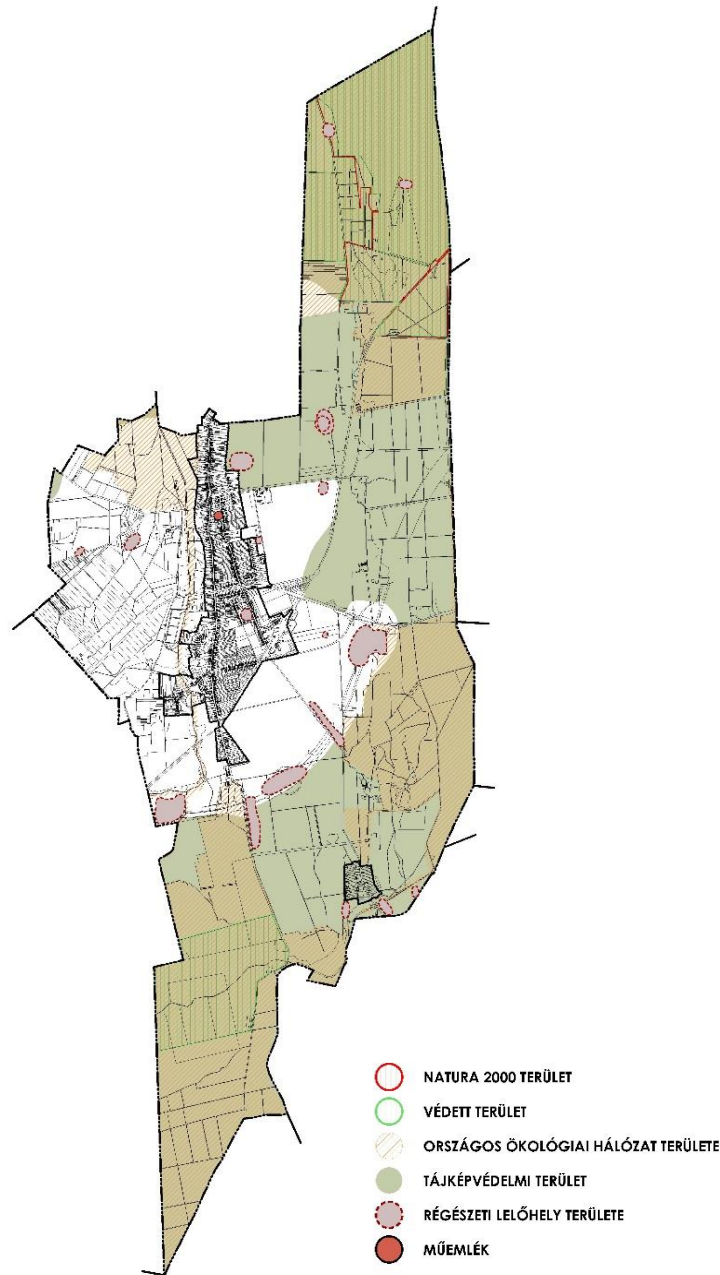
A település történeti viharait felidéző emlékművek (I. és a II. világháború hőseinek emlékműve, 1956) a múltba révedést átörökítik a jövőbe.

A Kiskomáromi temetőben megőrződött régi sírjelek is a település múltját idézik és a folytonosságot jelképezik.

Településkép védelme szempontjából kiemelt területek

A település közigazgatási területéhez tartozó fokozott, országos védelem alatt területeket, melyek a településkép védelme szempontjából kiemelt területeknek minősülnek a mellékelt ábra mutatja be. Ide tartoznak Zalakomár közigazgatási területét érintően a Natura 2000 területek, a védett természeti területek, az országos ökológiai hálózat részét képező területek, a kastélypark, mint helyi jelentőségű természeti terület, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelt területek és régészeti lelőhelyek területei alkotják.

Az ábra a Balaton-felvidéki Nemzeti Park és ZMKH-Zalaegerszegi Járási Hivatala Hatósági Osztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása alapján készült. A területi kategória kijelölése a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. Tv. 1. melléklete szerint történik.

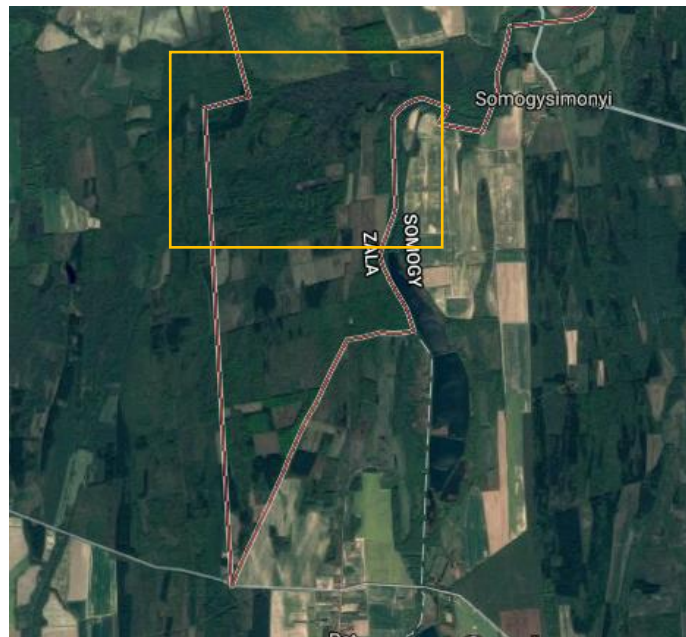


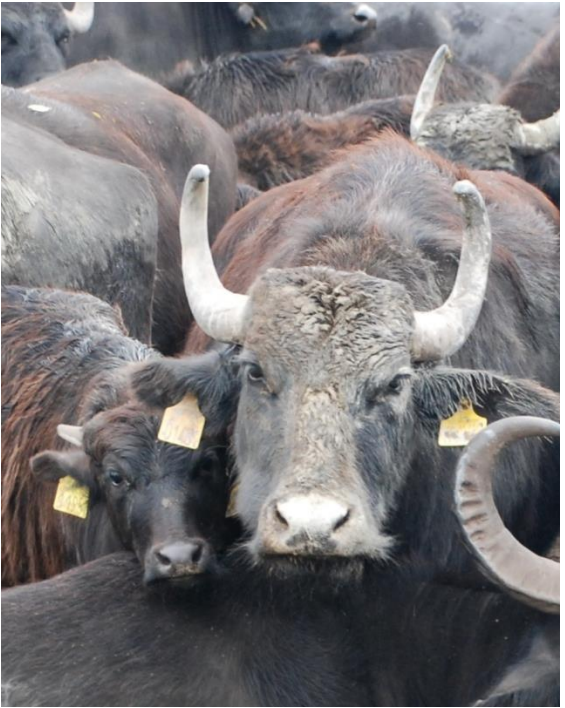
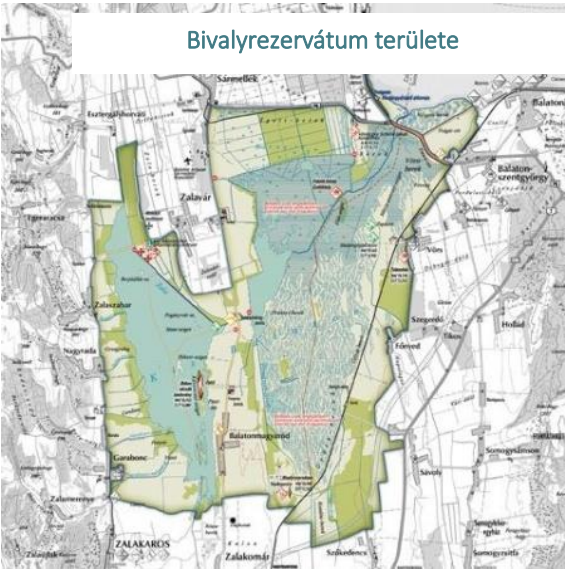
Erdőrezervátum területe



Dél-Zala egykoron egyik jellemző területe ez, ahol természeti oltalom alatt sikerült megőrizni az eredeti természetes állapotokat egy madár és erdő rezervátum formájában. A Miháldi-vízfolyás táplálta pangóvízes láperdő az utolsók között maradt meg országosan szinten is. Így 1976-ban az Országos Természetvédelmi Hivatal határozatában védettnek nyilvánította ezt a területet. A Zalakomári Madárrezervátum Természetvédelmi Területet 283 ha került kialakításra, míg ezen belül 25 ha területen a Csörnyeberek Erdőrezervátum magterülete, körülötte védőzónával. 1994-ben zsilip létesítésével fogták meg a területen átfutó vizeket. Ezzel próbálva enyhíteni az előző években jelentkező szárazodást, mely a növényzetet már erősen megviselte. Mára a vízjárását már nem szabályozott, a magára hagyott patak határozza meg.

A terület nagyrészt égeres láperdő gazdag páfránynövényzettel és pompás békaliliomokkal. A buja növényzetben tarajosgötte, mocsári teknős, réti csík és unka él. A magasabb területek faállományát idős kocsányos tölgyek és gyertyánosok alkotják. A talajszinten farkas boroszlán, hóvirág, odvas keltike és medvehagyma virít. A terület igazi értékét azonban ritka madarak jelentik, mint a rétisas, a fekete gólya vagy épp a fekete harkály. A terület védett, sőt bizonyos részei fokozottan védettek. Így nem látogathatóak.





4. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK

Zalacomár közigazgatási területe két nagy csoportba tartozik a beépítés karaktere szempontjából.

Beépítésre szánt területek

A település közigazgatási területe belterületre és külterületre tagolódik. A belterületet beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek alkotják, beépítésre szánt területi dominanciával. Beépítésre szánt területek a ténylegesen életvitelszerűen lakott részei a községnek. Területében legnagyobb kiterjedésű Zalacomár belterülete, mely három résztelepülésből áll össze: Kiskomárom, Komárváros és Ormádpusztá. A belterület jellemzően egységes, homogén családi házas lakóterületből és az ezt kiszolgáló intézmények területéből áll. Kiskomáromközpontja és az új központ a Tavasz utca két oldalán beépítési intenzitásában, tömegformálásában eltér a hagyományos falusi jellegű településrészekről. Ugyancsak eltérés figyelhető meg az ormádpusztai lakótelek jellegében.

A mezőgazdasági területtől elkülönülten jelennek meg a település életében fontos szerepet betöltő működő majorságok.

Gazdasági területek telekhasználata és tömegformálása is eltér. A teleknagysághoz igazodik alapterületi tömegben, magasságban azonban a falusi környezethez, mivel 7,5m-t meghaladó épületmagasság nem alakult ki, 12m-20m magas logisztikai igényeket kiszolgáló több hektáros csarnoképületek nem épültek. A raktárépítési bumm elkerülte Zalacomárt. Ezeket a területeket veszik körül a beépítésre nem szánt, külterületek.

Beépítésre nem szánt területek karaktere

A közigazgatási területből nagyobb terület lefedő külterületbe, a beépítésre nem szánt területek tartoznak, melyek teljesen körbe ölelik a belterületet. Ezek a erdős területek, szántók, rétek legelők. Összességében a beépítetlenség határozza meg a táj feltárulását, a művelt felületek összefüggő látványát. A település külterületein jellemző tradicionális tájhasználat az erdő- és mezőgazdasági, azon belül is a szántóföldi és gyepgazdálkodás.



Légifotó

forrás: maps.google.com

Eltérő karakterű településrészek lehatárolása



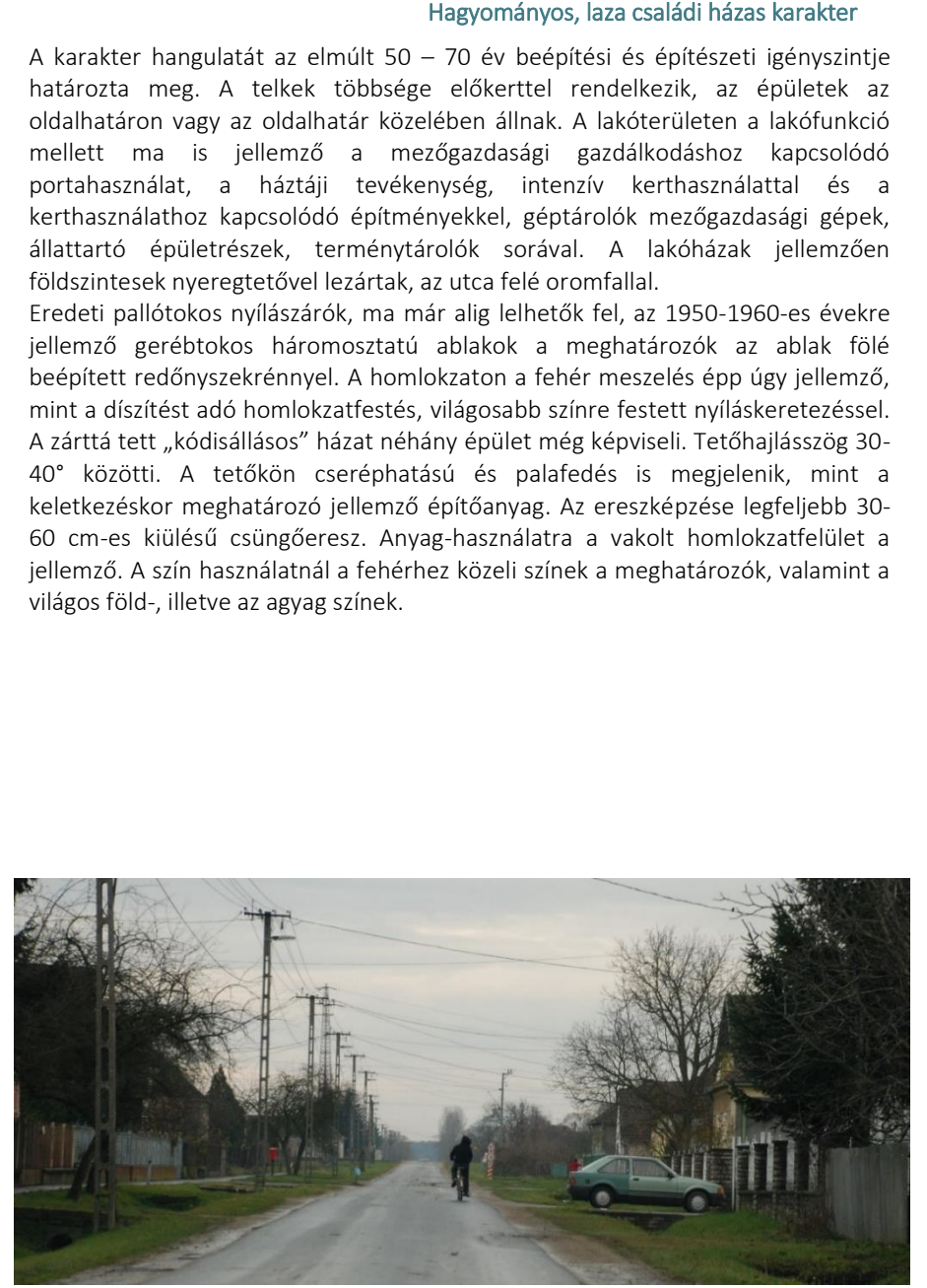
- INTÉZMÉNYI KARAKTER
- HAGYOMÁNYOS LAZA, CSALÁDI HÁZAS KARAKTER
- GAZDASÁGI KARAKTER
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KARAKTER
- KIS-BALATON

Településközpont- intézményi karakter



Mivel a mai Zalakomár területe több település egyesítése során keletkezett, több ilyen terület is található a belterületen. Ide tartoznak a történetileg kialakult központok Kiskomáromban, Komárvárosban, a Tavasz utcai kistársasház as ikerház jellegű telkeket és a Péczely közti idősek otthon. A besorolt tömbökben, a lakófunkció mellett az ellátásban szerepet játszó közösségi kulturális, szakrális, egészségügyi és szociális ellátási, kereskedelmi szolgáltatói, vendéglátói, egyéb gazdasági funkciók is helyet kapnak. Az érintett tömbök tartoznak a településközponti-intézményi karakterhez.





Hagyományos, laza családi házas karakter

A karakter hangulatát az elmúlt 50 – 70 év beépítési és építészeti igény szintje határozta meg. A telkek többsége előkerttel rendelkezik, az épületek az oldalhatáron vagy az oldalhatár közelében állnak. A lakóterületen a lakófunkció mellett ma is jellemző a mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó portahasználat, a háztáji tevékenység, intenzív kerthasználattal és a kerthasználathoz kapcsolódó építményekkel, géptárolók mezőgazdasági gépek, állattartó épületrészek, terménytárolók sorával. A lakóházak jellemzően földszintesek nyeregtetővel lezártak, az utca felé oromfallal.

Eredeti pallótokos nyílászárók, ma már alig lelhetők fel, az 1950-1960-es évekre jellemző gerébtokos háromsztatú ablakok a meghatározók az ablak fölé beépített redőnyszekrényvel. A homlokzaton a fehér meszelés épp úgy jellemző, mint a díszítést adó homlokzatfestés, világosabb színre festett nyílászárúkkal. A zárttá tett „kódisállásos” házat néhány épület még képviseli. Tetőhajlásszög 30-40° közötti. A tetőkön cseréphasú és palafedés is megjelenik, mint a keletkezésükkor meghatározó jellemző építőanyag. Az ereszképzése legfeljebb 30-60 cm-es kiülésű csüngőeresz. Anyaghasználatra a vakolt homlokzatfelület a jellemző. A színhasználatnál a fehérhez közeli színek a meghatározók, valamint a világos föld-, illetve az agyag színek.

Kistársas házas karakter



A kistársasházaskarakterbe az emeletes sorház jellegű lakóházak, ikerházak épületei tartoznak a Tavasz utca mentén. A beépítés az egész környezetnek városias karaktert kölcsönöz.

Ezek jellemzően az 1970-es években épültek. Az akkori igény szint és építőanyag kínálat határozta meg a tervezés és a kivitelezés kereteit. A lakóházak eltérő ereszmagassággal és változó belmagassággal épültek, de majdnem mindegyik egyemeletes, az épületeket magastető zárja le, tetőtér beépítés nélkül (néhol utólagos, részleges beépítés is készült). A földszint fölött az emeleti homlokzat előtt konzolos erkély fut végig az épület teljes szélességében. Egyik-másik erkély fölé tornác jelleggel esővédő tető került. A házakra hullámpala és cserépfedés is került. A földszinten egyik másik lakáshoz utólagos bővítés is készült.

Az ikerházak az építéskor egy ház benyomását keltették, felújításukkor azonban eltérővé vált a homlokzati megjelenésük. megváltozott a loggia korlátja, eltérővé vált az ablakok vakolat keretezése és eltérő a kerítés kialakítása is.

A karaktert az emeletesség, a magastető lezárás, az előkert és az oldalkert zöldfelületének váltakozása adja. A közterület felé a nyitottságot a lakatos szerkezetű, alacsony lábazatos kerítés teremti meg.

A település szövetében a lakóterületek után a legkiterjedtebb területfelhasználási egységnek számít a településképi szempontból kijelölt gazdasági- és ipar telephelyeket magukba foglaló gazdasági telkek együttese. Ezen területek épületállományai eltérő módon jelennek meg Lenti településképében, így különböző módon befolyásolják a város arculati megjelenését. A telephely használatban és az épületek formálásában a tevékenység, annak technológiai igényei a legmeghatározóbbak, mint például a fűrészüzem szárítójának jelkészerű kéménye, a csarnokok méretét homlokzati képzését, anyaghasználatát, lezárását is a technológiák határozzák meg, valamint a tervezett működési távlatok. Igényesebb anyagokat használnak a több évtizedre tervezett tevékenységek tereihez. A gyorsan megtérülők legfeljebb 10 -15 évig működők, szerelt dobozszerű fémszerkezetű csarnokokba kerülnek.



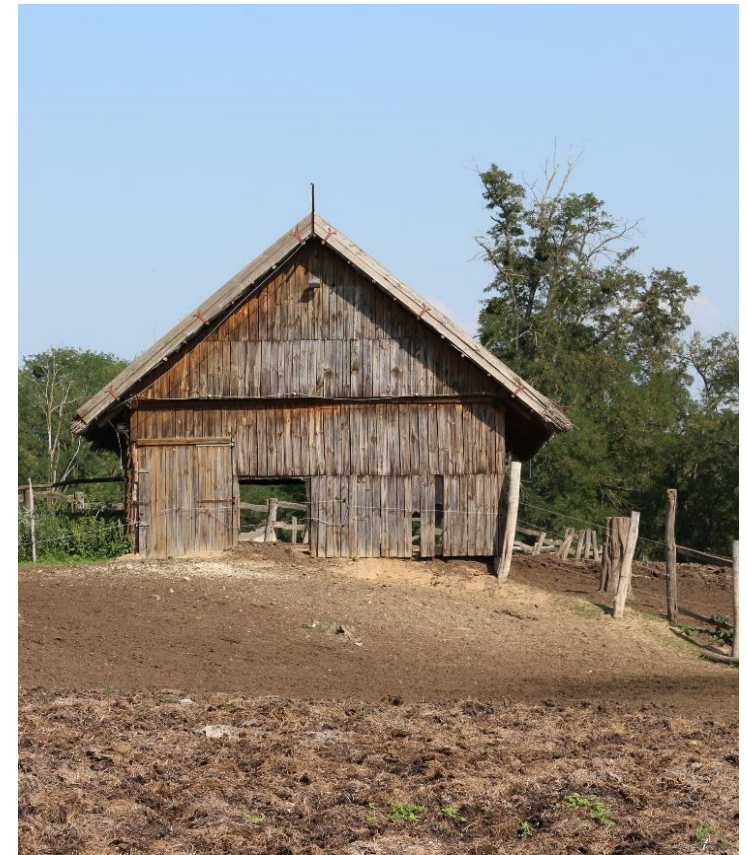
Gazdasági karakter



Beépítésre nem szánt karakter



A beépítésre szánt területek között településképi szempontból sajátos helyzetű a bivalyrezervátum területe. A kápolnapusztai bivalyrezervátum a Zala megyei Zalakomár és Balatonmagyaród között, Kápolnapusztán található rezervátum, amelynek célja a magyarországi vízibivalyok génállományának megőrzése és az állatfaj bemutatása. A rezervátum területén él a legnagyobb magyarországi bivalypopuláció. A rezervátumban a bivalyokon kívül szürke marhákat is tartanak. A Zalakomár közelében található rezervátum területe az 1945-ig nagybirtokos gazdaság majorsága volt, ahol külterjes állattartást folytattak. A második világháború után a birtokot kiosztották a környékbeli lakosságnak. Később létrehozták a kápolnapusztai állami gazdaságot. Az állatok száma azonban az 1960-as évektől jelentősen csökkent. Az 1980-as évekre pedig az állatállomány is visszaesett, ezért a területen található épületeket, istállókat is lebontották. A területet 1992-ben vásárolta meg a Közép-dunántúli Természetvédelmi Igazgatóság, a jelenlegi Balaton-felvidéki Nemzeti Park jogelődje. A megvásárolt területen a nemzeti park bivalyok és szürkemarhák tartását kezdte el. A bivalyok a Nagykanizsai Állami Gazdaságtól kerültek a bivalyrezervátum tulajdonába 1992-ben. A környék nagybirtokain nagy számban tartott bivalyokat a második világháború után a nagykanizsai gazdaság gyűjtötte össze.



5. AJÁNLÁSOK, ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

5.1 AJÁNLÁSOK, ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓK-ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK



Ajánlások | településközpont- intézményi terület

Zalacomár intézményei a településképben pontszerűen jelennek meg. Az intézmények többsége az egyes településrészek súlypontjában könnyen megközelíthető. Az intézmények fejlesztésénél, akár új létesítmény építése vagy meglévő felújítása esetén, fontosak az esztétikai szempontok, hiszen a közösségi és vegyes létesítmények térbeli megjelenése jelentős arculatformáló szereppel bír. Környezetesztétikai példa lehet az intézményt látogatók, használók számára tömegformálásra vonatkozólag, anyaghasználatban színezésben homlokzatképzésben. A település sík, így a terepre ültetés gondokat nem vethet fel. Az intézményi rendeletetéseket egységesség képviselnek, mindegyik más attól függően, hogy milyen közösségi, intézményi, szolgáltatói funkciót fogad be. A funkció határozza meg az épület méretét (1-2 szint) és az épületet körülvevő telek méretét, az épület telken belüli helyét, építészeti kialakítását (lapostetős, magastetős, áttört, tagolt, mozzgatott tömeg), magasságát, anyaghasználatát és színezését, valamint a burkolt felületeinek és kertrészeinek arányát és milyenségét. Megújuló energia alkalmazása esetén, egyedi gépészeti és hírközlési berendezések elhelyezése során törekedni kell a lehetőségek szerinti legoptimálisabb elhelyezésére- annak zavaró hatását minimalizálni- lehetőleg nem közterületi homlokzaton való elhelyezését elősegíteni.



Ajánlások | Hagyományos, laza családi házas karakter



A karakter hangulatát előkerttel rendelkező, vagy előkert nélküli földszintes családi ház és az oldalkerti udvar egymás mellettsége adja. A karakter beépítési módja az oldalhatáron álló építési hely és épület. A földszintes háznak közvetlen kertkapcsolata van, nem szükséges a padlástér beépítése, főleg nem az utca felől. A közterület felől nyugodt, egyszerű tetőforma, jelenik meg. A hosszúházaknál még napjainkban is áll a kódisállás. A tetőhajlásszög 30-40° közötti. Anyag-használatra jellemző a vakolt homlokzati felület. Az oromfalakon eredetileg két álló formátumú faablak volt a jellemző, a padlás vonalában egy, vagy két kisebb nyílással. A tetőn főleg cserép jelenik meg, mint a keletkezéskor meghatározó építőanyag. Napjainkban a ma divatos formálásnak megfelelő épületek készülnek. Az anyaghasználat nem egységes, a közelmúltban felújított és az új épületek kaptak igényesebb megjelenést. Általában több rétegben vakolt, hőszigetelt téglafalakkal készültek az épületek, fedésük többnyire cserép, elvéve bitumenes zsindegy fedés is előfordul.

Az ereszmagasság a tetőtér hasznosításának igényétől függően változó, de megmarad a 3,5-4,5m között. Formája lehet minden irányban kontyolt vagy oromfalra ráfutó csonkakonty.

Követendő ajánlások, javaslatok:

- A meglévő lakóterületeken minőségi fejlesztést kell előtérbe helyezni.
- Igazodni szükséges az előkert egységes vonalához, ahol lakókert alakítandó ki.
- Igazodni szükséges, az utcafronti homlokzati szélesség egységességéhez, igazodni szükséges a tető és gerinc irány jellemzőjéhez.
- Igazodni szükséges a szomszédos párkánymagassághoz, párkánykinyúláshoz, tetőhajlásszöghöz (legfeljebb 40°), tetőfelépítmények nélküli homogén tetőformáláshoz.
- Épületszélességtől függően az utcai homlokzat 2 tengelyes karakterű, nyújtott arányú ablakokkal.

Kerülendő jellegzetességek:

- Utcái homlokzaton garázkapu, személybejárat, torony, álló tetőfelépítmény.
- A földszintes háznak közvetlen kertkapcsolata van, nem szükséges a földszinti, vagy a tetőtéri erkély.
- Géptároló, melléképület, raktár, pajta építése az előkertben és a főépület nélküli telekrész előterében nem kívánatos.

A többlakásos lakóépületek jellemzően egyemeletesek, magastatósek, tetőtér beépítés nélkül, a lakás előtt végigfutó erkéllyel, fa és műanyag nyílászáróval, lakatos szerkezetre szereltfa mellvédkorláttal, világos homlokzattal.

Követendő ajánlások, javaslatok:

Az egyidőben, egyszerre készült házak jellegét, karakterét nem szerencsés megváltoztatni. A korszerűsítést, hőszigetelést, nyílászáró cserét, megújuló energia alkalmazását, egyedi gépészeti és hírközlési berendezések felszerelését, színeinek megváltoztatását a teljes épületre elkészített tervek alapján, csak egységesen javasolt megvalósítani.

Kerülendő, nem javasolt

- Szobánként vagy lakásegységként az erkély beépítése, zárttá tétele.
- Az egyedileg, lakásonként alkalmazott változtatás az arculatot rontjaés épületfizikai problémákat keletkeztet. Penészedési folyamatot indíthat el az átalakított lakásban és a kapcsolódó szomszédos lakásokban.
- Kerülendő az eltérő tetőfedő anyagok alkalmazása.





A korábban működő majorság barnamezős átalakulással újul meg és fejlődik tovább. Az arculatot így a meglévő épületek tömegei határozzák meg. A telephely csak az északi határainál kapcsolódik a lakóterületekhez. Az épületek átalakulását a tevékenység, annak technológiai igényei formálhatják, az új csarnoképületek méretét, tagolását, anyaghasználatát, homlokzati képzését, színezését is a működési technológia, valamint a gazdaságosság diktálja. Így az épületek lehetnek nagyméretű nagy belmagasságú nyeregtetős csarnokok, félig nyitott színek, tárolók, de lehetnek elterülő elnyúló, minden irányban nagy kiterjedésű, magastetővel fedett épületek is.

Követendő ajánlások, javaslatok:

- Magastetős és lapostetős épületek is elhelyezhetők, attól függően, hogy mekkora az épület szélessége mélysége és magassága, mit követel meg a befogadni kívánt technológia.
- Széles épületre 30°-ot meghaladó hajlású, egybefüggő nagy tetőtömeg ne kerüljön.
- A homlokzatokon hagyományos és korszerű építőanyagok egyaránt alkalmazhatók, a technológiától és a tűzrendészeti követelményektől függően.
- Tetőfedőanyag homlokzatra burkolatként lehetőség szerint ne kerüljön.
- Törekedni kell a homlokzati építőanyagok harmonikus összeválogatására a hagyományos anyagok és a sajtolt fémlemezek felületben is és színben is egymáshoz igazodók legyenek.
- Fontos követelmény a zöldfelületek igényes betelepítése, de nem csak a minimálisan szükséges szinten. A parkolók fásítása a dolgozók komfort érzetét és a telep mikroklímáját is javítja. Csökkenti a nagykiterjedésű burkolt manipulációs felületek mikroklímát megváltoztató hatását. A fásítás segít a tájba, településképebe illesztésben. Eltérő használatú telkek mentén a cserjék és a fák segítenek kiszűrni az egymásra gyakorolt esetleges kedvezőtlen hatásokat (defláció, porterhelés).
- Fontos a telephelyek tisztántartása, karbantarthatósága, az avult építménynek felújítása. A szabadtéri manipulációs felületeket vízzáró teherbíró burkolattal célszerű ellátni. Kerülni kell a gumorodást, felgyomosodást

A belterületeket a külterület földrészletei, vízfolyásai, erdei veszik körül, ahol elsősorban a mezőgazdasági művelés, az erdőgazdálkodás és a tájvédelmi, tájképvédelmi tényezők játszanak meghatározó szerepet. Az árkok csatornák partjai természet közeleik, inkább vizes élőhelyek. A szántókon az összefüggő nagyüzemi tájhasználat a meghatározó, jellemzően eddig a beépítetlenség adja a karaktert. A művelt kultúrtáj az erdőig és a látóhatárig nyújtózik. A gyepeken és legelőkön is az épületmentesség a meghatározó. A település erdőborítottsága az átlag feletti.

A tájban minden beavatkozást kerülni kell, vagy ha mégsem kerülhető körültekintően kell megvalósítani.

Követendő ajánlások, javaslatok:

- A területek beépítetlen jellegének megtartása a jövőre nézve is kívánatos.
- Az értékes tájkarakter megőrzését szolgálja a területhasználat és a telekszerkezet hosszú távú megőrzése.
- A tájképvédelmi jelentőségű területeken reklámfelület elhelyezésére szolgáló önálló építmény, új felszíni elektromos hálózati vagy új hírközlési elem vagy építmény elhelyezése nem ajánlott.
- A legelőkön a delettető facsoportokat csak mértéktartóan célszerű telepíteni az erdőszültség magas aránya miatt. A tájkarakter így őrizhető meg.
- Kerítések csak vadvédelmi célból létesíthetők a külterületi földrészleteken.
- Tájfásításra a tájhozony növényfajok javasoltak. Tájfásítás az utak mentén és az eltérő területhasználatok határán javasolt, mint pl.: mezőgazdasági szántó és gazdasági kereskedelmi szolgáltató vagy ipari, esetleg majorsági terület.

A sík terepadottságot változatlanul célszerű figyelembe venni. Az új épületeket (a pince kivételével) mesterséges kisdombra kiemelni nem kedvező.



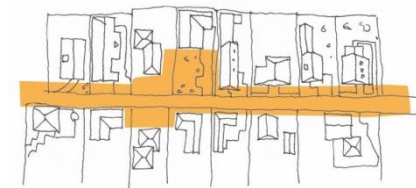
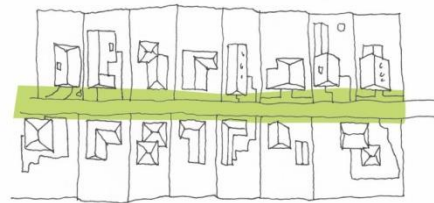
5.2 AJÁNLÁSOK, ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ – ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK

Telepítés, lakótelek beépítése

A lakóutcák többségében hasonló méretűek a telkek, de sok helyen keskenyebb és szélesebb telkek is váltják egymást. A telkek meghatározó alakja szabályos téglalap alakú, vannak azonban trapéz, négyzetes „L” alakú telkek is.

A beépítési karakterben domináns az oldalhatáron álló beépítési mód, de a szélesebb telkek méret és telekforma esetén az épület szabadon álló elhelyezését is lehetővé teszi.

Az utcákban az épületek jellemzően igazodnak a beépítési módhoz és a beépítési vonalhoz, a homlokzati síkok által meghatározott előkertekhez. Az épületek egységes nyugodt jó ritmusú képet adnak a közel azonos méretű előkert, a közel azonos méretű épülethossz és szélesség esetén. A növényzetben gazdag elő- és oldalkertek ritmusa is egységes utcaképet eredményez. Az előkerti mélység figyelmen kívül hagyása megtöri az egységességet, a rendszert.



Épületmagasság, tömeg

A lábazat, a falmagasság, a térdfal építése vagy elhagyása eltérő magasságú épületekhez vezet. Javasolt igazodni a kialakult párkánymagassághoz tetőformáláshoz. Kiugróan magas épület megbontja a nyugodt egységességet. Ha a telekméret lehetővé teszi a helyiségeket egy szinten célszerű elhelyezni egy jellemzően földszintes utcaképből. Kerülni kell a telkek összevonását. Az utcára merőleges hosszú sorát, karakteri rendszerét megbontja az utcával párhuzamos hosszú új foghíj épület. A jellemző épületszélességekhez igazodni szükséges a lakóházak esetében. A meghatározó utcafronti épületszélesség a karakteren belül legfeljebb +/- 1,0m-es eltérést tesz lehetővé.

Jellemzően földszintes lakóutcában emeletes épület nem építhető, magastető épületek közé lapostető lakóépület nem helyezhető. A kockaház sátozott utcafrontot megbontja a tetőtér beépítéses széles új lakóépület.

Az igazodásnak ki kell térnie az anyaghasználatra homlokzaton, tetőn és a hasonló színvilág alkalmazására is.



Tetőhajlásszög, tetőforma

Az igazodás a párkányképzésnél és tetőhajlásnál legfeljebb 0,6m-es eltérést enged magasságban. Az alkalmazott tető hajlásszög 35-45° között illeszkedő. A tető karakterénél is igazodni szükséges, ha a szomszédság oromfalas, akkor oromfallal, ha kontyolt, akkor kontyolással. Ha az utcaszakaszra a tetőtér beépítés nem jellemző, akkor az utcai homlokzat felé kerülni kell a tetőkiemeléseket, tetőmegemlést. Azonos épületmagasság alkalmazásakor egységes, nyugodt utcakép jön létre.

Az oromfalas karakteren belül az épület szélessége legfeljebb 7m-9m közötti lehet. A kéttengelyes oromfalas emelt térdfalas karaktert megbontja az épületszélesség növelése, a garázkapu utcai homlokzatra helyezése, a csonkakonty alkalmazása, a tető oromfalra futtatása.

Igazodni az épület alaprajzi elrendezésével is szükséges. A nagyon megmozgatott alaprajz zaklatott, tördelt épülettömeget eredményez, ami az egységes tetőképést sem teszi lehetővé. Sok ponton meghibásodást, beázást idézhet elő. A túl mozgatott épülettömeg mai igények szerinti energetikai követelmények ellen hat.



Légvezetékek elhelyezése

Kedvezőbb az utcakép, ha a villamos légvezetékek helyett és a vezetékes hírközlési légvezetékek helyett földkábeles kiépítésre kerül sor. Ha a pókhálószerű légvezetékek tömege eltűnik a közterületről, a szabad közlekedésre nem használt felületek beültethetők, fásíthatók.

A légvezeték alatti sávok nem fásíthatók, balesetek elkerülése okán. A lakóutcák fásítása karakter meghatározó elem Mikebudán, a humánusabb lakókörnyezet kialakításának eszköze, mind a mai napig.



Kerítés kialakítás

Zalakovár sajátja a hagyományos lécs-, vagy pallókerítés, ami összehatásában áttört és tömör is. Olyan utcaszakaszon ahol az áttört kerítés a jellemző az egységet megbontja a tömör kerítés létesítése. Az alacsony lábazat, a pillérekkel tagolt áttört mezők alkalmazása az előkertet összekapcsolja a közterületi zöldfelülettel, gazdagíthatja a lakótelket is és a közterületet is. A tömör kerítés és a magasra növesztett tömör tujasor idegen a településtől és a közlekedésbiztonságot, valamint a vagyonbiztonságot is veszélyezteti. A közlekedésbiztonsághoz szükséges belátást és átláthatóságot kizárja.



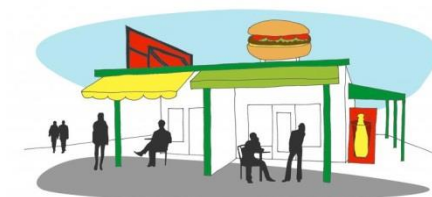
Szín- és anyaghasználat

A világos pasztellszínek, természetes építőanyag színek alkalmazása harmonikus környezetet eredményez. A mesterséges színező anyagokkal előállított rikító erős színek megbontják az egységes utcaképet. Színmeghatározásnál, szín választásnál alkalmazásuk kerülendő.



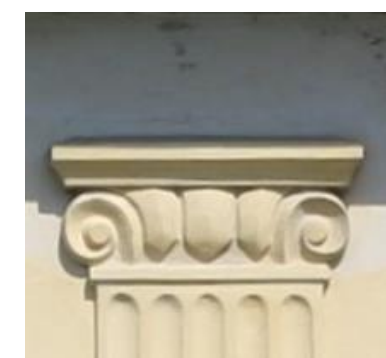
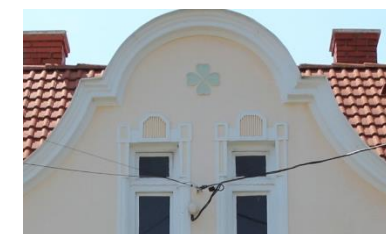
Cégérek, reklámok

A településen nem jellemző, de a jövőben is kerülendő a hivalkodó cégér, eltúlzott léptékű cégreklám alkalmazása. Kedvezőbb, ha nem az épületen, nem a homlokzaton jelenik meg a végzett funkció, szolgáltatás, hanem utcabútorként kialakított hirdető, tájékoztató táblán, közterülettől elkerített kitélepülésen.



A homlokzatképzésre hatással van az épület rendeltetése vagyis, hogy az közösségi, lakó, gazdasági vagy vendégforgalmat bonyolító funkciót hordoz. A lakóház nyílás méreteit a bevilágítási árnyékolási igény, az adott kor építészeti stílus irányzatai is befolyásolják, valamint a korra jellemző forgalmazott építőanyag kínálat és árszint. Összességében a homlokzati megjelenést alakítja a letisztult, harmonikus formálás. Hagyományosan az elmúlt 30-50 évben a szobák néztek az utca felé, így az ablakoztatás rendszere formálta a homlokzatot. Napjainkban a telkek gazdasági szerepet kevésbé vagy egyáltalán nem töltenek be, a lakótelkeken már csak elvétve vannak pajták, nyárikonyhák. A házbejárat és a gépkocsi tároló sokszor a lakóudvarra szervezett, de újabban gyakran kerül az utcai homlokzatra, és a lakóudvar is már többnyire pihenőkert szerepét tölti be. Korábban a nyílászárók (ablak, zsalu, ácsszerkezetű bejárati ajtó, pincelejárat, kerítéskapu) is fából készültek. A vakolat architektúra volt a meghatározó. Vakolatból képzett díszítés csak a módosabb házaknál jelent meg. A díszítést visszafogottan az ablak, a pallótok, zsalu, az ereszképzés adta. A 10x10-es lakóházakra jellemző az oldalbejáratának kiemelése, nyitott, de fedett tetővel. Ma már nemes vakolat zárja le az egymásra kerülő különböző hőszigetelő rétegeket. A fa nyílászárót a családi házaknál még nem teljesen szorította ki a műanyag, de relatív olcsósága révén háttérbe szorítja a fából készült szerkezeteket. A faszervezetek további hátránya a folyamatos karbantartási igény. A központi belterületen a gazdasági épületek, a gazdasági területek épületei ettől eltérő anyaghasználatúak is lehetnek, melyek illeszkednek a gazdasági funkciókhoz. Törekedni kell a rendezett, egyszerű alaprajzi elrendezés kialakítására, ami jelentős hatással van az épület tömegformálására, nyílászáró osztására, törekedni kell a letisztult harmonikus nyílászáró osztásokra, a hagyományos arányok megtartására, kellemes arányú ablakok megfelelő kiosztására. A homlokzatok kialakításánál a természetes anyagok részesítendőek előnyben: kő, téglá, vakolt felületek, faburkolat.

A homlokzatképzése során kerülni kell az indokolatlan tagolásokat, homlokzati töredezettséget, az egyszerű letisztult formavilág nyugalmat végiggondoltságot sugall. Nem ajánlott a homlokzat nagyarányú terméskővel, téglával vagy fával való burkolása. Emellett a gépészeti berendezések kültéri egységének elhelyezése sem javasolt az utca felőli homlokzaton.



Szín és anyag használat



A település házainak színvilága nem egységes, de kevésbé jellemző a kirívó élénk szín használata. Elterjedt, ezért javasolt a vakolt felületek alkalmazása, a látszó téglafelületek, természetes kő- és faburkolatok alkalmazása a homlokzati felületek egy-egy részletén, de nem a teljes felületen. Azokat a színeket kell előnyben részesíteni, amik a használt anyagokkal és a természetes építőanyagok színeivel harmonizálnak. A földszínek használata környezetbe, tájba illeszti az épületet. Színek harmonikus egymásmellettsége jelentősen növeli az épület esztétikus megjelenését. Kerülni kell az indokolatlanul sok elütő szín megjelenését a családi házak homlokzatain is, és az intézmények közösségi épületek homlokzatain is. A fehér szín használata teljes homlokzaton verőfényes napsütésben vakító hatást kelt, nem szerencsés, kerülni kell. Alkalmazható a tört fehér felületrészekben, a homok- és agyag szín, a tégl- és terrakotta vörös szín, a pasztell földszínek, valamint természetes építőanyagok természetes színei. A földszintes épületeknél az erősebb, sötétebb színek is alkalmazhatók, kedvező összehatást teremthetnek. „A homlokzatokon háromnál több anyagféleség ne legyen. Ugyanez vonatkozik a homlokzatok színezésére is. Háromnál több – sok.” (Istvánfi Gyula: Őskor, népi építészet). A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem megfelelő a feltűnő és kirívó színhasználat, a ríktó színű fémlemezfedés és burkolat. A javasolt tetőhéjalás: cserép, cserép jellegű tetőburkolat, sajtolt tetőcserép, síkpala. Természetes anyagú réz, cink és felületkezelt fémlemez fedés (porbeégetett felületkezelt alumínium) legfeljebb a teljes tetőfelület 20 %-án.

Nem javasolt tetőhéjalás lakóépületeknél: műanyag, vagy fém hullámlemez, alumínium trapézlemez, bitumenes zsindegy, hullámpala.

A nyílászárók lehetnek egyszerűek és igényesen kialakítottak, használatuk hozzá adhat az épület arányosságához, vagy elvehet az épület megjelenéséből. Régebben a nyújtott forma volt a meghatározó, napjainkban a négyzetes forma a dominálóbb. A hagyományos pallótokos ablakok mai energetikai igényeknek megfelelő újragyártása a múltat, a hagyományok tiszteletét jelképezi, folytonosságot képvisel a jelenből a jövő irányában. Ennek ellenére ezek lekerülnek a házakról. A korszerűbb ablakok elé a homlokzat külső síkjára spaletta, vagy zsalu kerül. Ez kiegészülhet színben harmonizáló látszó téglafelületű könyöklő párkánnyal. A lakóépületeknél mára már az igényesség szimbólumává vált a drágább, folyamatos gondozást igénylő, színezhető fa nyílászáró, fa zsalu.

Fontosak a nyílások és a tömör falfelületek jó arányai. A teljes homlokzatszélesség megnyitása, a szalagablakok alkalmazása idegen a karakterektől. A településen a régi épületek felújítása során igyekeznek az arányokat megtartani.

Az ereszképzésnél is a kis kiülésű csüngőeresz a meghatározó még napjainkban is, alsósíki deszkázással, vagy a homlokzat színével megegyezően vakolva. A bejárati ajtók tagolása kedvezőbbé teheti a homlokzatot, mint a mai szokásos biztonsági bejárati ajtók.



A régi nyílászárók nem csak fából készültek, de függőlegesen és vízszintesen is tagoltak voltak. A közepén felnyíló nyújtott forma volt a meghatározó, az ablak méretétől függetlenül. A homlokzati síkon belüli helyzetük és választott színezésük adta a díszítést. Leginkább elterjedt volt a sötétbarna és a zöld szín alkalmazása.

Napjainkban is a nyílászárók adják az épületek homlokzatainak díszítését. A nyílás körüli keretezés egyik két helyen megjelenik, hőszigetelő anyagból vagy vakolatból kialakítva. A keretezés összképe kedvezőbb, ha lefut a könyöklő párkányig, így a színnel történő hangsúlyozás is befejezettebb.

A lábazat és ereszképzés is lehet egyszerű díszítő elem, ha anyagában és színében elválik a meghatározó homlokzati szintől.

A közepén felnyíló fehér műanyag ablak és a fehér műanyag redőny beépítési terjedőben van az energetikai, gazdaságossági és a támogatási rendszereknek köszönhetően.

Rejtett árnyékoló szerkezetek és zsalugáter alkalmazása szintén kedvező homlokzatképző.

Kerítések

Az utcaképet az épületek mellett jelentősen meghatározzák a kerítések is, az előkertés beépítés esetén. A településen előkert nélküli épületeket összekötők kerítés csak elvétve fordul elő. A XX. század elejéről a téglapillérek közötti tömör téglabetétes kerítés maradt meg, mintát adva a zárt kerítés arányrendszerére, magasságára, anyaghasználatára.

XX. század második felétől a kerítésekre a lakatos szerkezet a jellemző. Az alacsony lábazatnak a drótszövetnek köszönhetően kapcsolat teremődik a kert és a közterületi zöld között. Az áttört kerítéseknek színes a palettája, burkolt, vagy téglapillérek között kovacsoltvas mező, zártszelvényre szerelt ferde farácsozás, vízszintes pallózással kitöltött pillérek közötti mező.

Javasolt a kerítés és az épület anyag- és színhasználatának összehangolása, kerítések magassága inkább alacsony, de a magasabbak sem érik el a 2m-t. A tömör lábazat magassága 75cm-nél alacsonyabb. A hagyományosan alkalmazott anyagok a téglapillérek közötti mező, lakatos szerkezet, fa.



Az épített környezethez szorosan kapcsolódnak, a mindennapi élet kereteit adják a kertek, zöldfelületek is.

A településen a zöldfelületek elemeit a facsoportok, fasorok adják. Az előforduló fafajok választéka színes, a gesztenyefa, vérszilva, egyéb lomhullató térformáló hatása jelentős. Gyakorik az örökzöld facsoportok, bokrok, legnagyobb arányban a gyepek alkotják a zöldfelületeket. A vidéki életforma velejárója a veteményes és virágos kertek megmaradása, és a gyepek dominanciája. A kertek és a közterületi zöldfelületek is ökológiai szempontokon túl esztétikai jelentőséggel is bírnak. A növényzetet védeni kell a meglévő, fás növényzet megtartásával. A telek ékessége lehet egy-egy korosabb fa, ha egészséges.

A megfelelő telepítésen és terepalakításon túl ügyeljünk arra, hogy lehetőség szerint megfelelő természetes háttérrel, környezetet adjunk az épületnek. A tájba illesztett épület nem hivalkodik, hasznosítja a fák szélvédelmét, árnyékolását is.

Az utcák többsége vegyeshasználatú utca, a gépjármű közlekedésre kialakított középső burkolt felülettel. A járda helyén jellemzően gyepes zöldfelület van, cserjékkel tagoltan. Az áttört kerítésű utcákban a külső belső zöldfelület összekapcsolódik.



Közterületek



A közterületek, egyben közösségi terek nagyban befolyásolják a településről alkotott képünket, valamint a településen lakók közérzetét. A zöld utcák, gondozott terek nagyon fontos hozzátartozói az élhető településnek, és a barátságos, szerethető, esztétikus településképnek. Az öreg fasorok alatt vezetett sétányok, burkolt terek közösség formáló találkozhelyek is egyben. A település belterületén az értékes, meglévő növényállomány településképi szempontból meghatározó szereppel bír, ezért karbantartásuk, fejlesztésük kiemelt fontosságú. A közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni. A lombhullató fák a nyári hőséget tompítják, az örökzöldek a környezetbe illesztést, takarás biztosítják. A közterületeken is a gyepfelület a meghatározó csak néhány helyen színesít egy-egy virágágy.

A közterületi tájkoztató és információs táblák, utcabútorok és egyéb köztárgyak elhelyezésének is a helyei a közterületek.

A léggábelek eltüntetése kívánatos, de nagyon hosszútávon valósítható csak meg. Azokban az utcákban, ahol nincsenek vagy hiányosak a fasorok azonos fákat célszerű ültetni. A fasor telepítés és a léggábelek egymás kibékíthetetlen ellenségei.

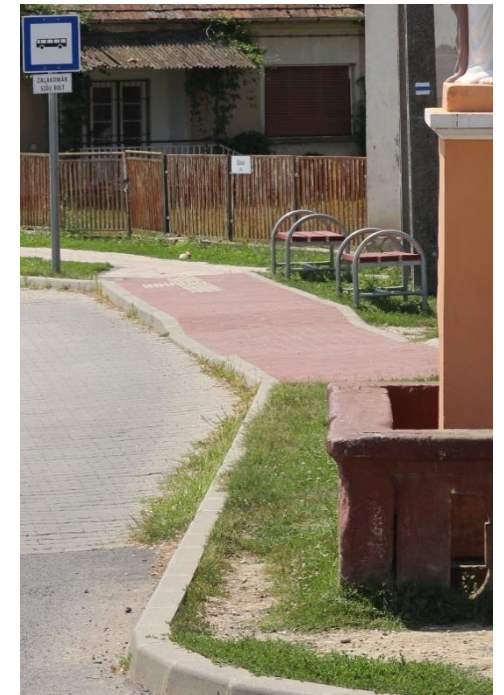




Utcabútorok

Az utcabútorok a közösségi terekre, a közparkokra, a pihenő és játszóhelyekre jellemzők. Zalakomáron is ezeken a helyeken található, közösség képző, közösség formáló szerepük van. A régi ház előtti kispadok a településekről mára már eltűntek. Barátkozásra, beszélgetésre az intézménykertek, a közparkok és közkertek, valamint a sportpálya körüli szurkolótér adnak teret.

Az utcabútorok játszószerkezték és a kiegészítők anyaga fa, a környezethez igazodó módon.



Közüintézmények, közösségi épületek



6. JÓ PÉLDÁK –ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZEI RÉSZLETEK



Az intézmények többsége régi épületek korszerűsítésével újult meg. Jó példának tekinthetők a folytonosság megőrzése kapcsán. Mintaadó a megőrzés szándéka. A mindent elbontás a múltat, gyökereket is megsemmisíti. Mindegyik épületnél a keletkezés kori tömegarány megőrződött. Korszerű anyagok alkalmazása biztosítja a mai igényeknek és követelményeknek való megfelelést. Színhasználat visszafogott és harmonikus, a telekhez kapcsolódó kiegészítő elemek anyag és színhasználat is egymásra hangolt. Néhol az előkert utcabútorokkal gazdagított, közösség formáló térré vált.



A településen általában a hagyományos formavilág, anyaghasználat, színezés jelenik meg a lakóépületek építészetében. Homlokzatképzésnél a vakolat, a natúr, égetett agyagcserép fedés a fa zsaluzat és a világos színek alkalmazása a meghatározó. Néhol az oromzaton faburkolat található.

A régi felújított kockaházak is és az új lakóházak léptéke hagyományos, párkánymagassága 3,5-4,5m közötti. Mindegyik épülethez előkert és oldalkert is tartozik. Általában oromfalas nyeregtető zárja le a földszintes épületet, csüngő-eresszel, cserép fedéssel, tetőfelépítmények nélkül. A kerítés is igazodik az arculathoz és a településre jellemző áttört átlátható alacsony karakterhez. Anyaga vakolt, néhol téglá vagy kőborítású pillérek között lévő, részben áttört faanyagú, vagy fémrács kerítés elem, acél tartóvázon, vagy a teljes telekszélességen végigfutó pálcarács.



A városi létformához igazodó épületek épültek a századforduló tájékán. Ezek az épületek módosabb családok élettereit adták, igényesebbek, nagyobbak, mint a népi építészetet képviselő lakóházak.

Az épületekre az utcával párhuzamos hossz tengely a jellemző. A lábazat megemelt, a belmagasság az átlagosnál nagyobb. Az épületeket térdfalra állított cseréptető minden irányban kontyolt fedélszék zárja le. A tetőhajlás szimmetrikus hosszban és hajlásszögben is. Az utca felé legalább 3 szoba készült, ez 3-6 tengelyessé tette a homlokzatot. Az épületnek hangsúlyt ad az igényes, mives homlokzati díszítés az esetleg megjelenő közép rizaliton, a záró párkánynál, a sarok pilasztereknél, a szemöldök és könyöklő párkányzatnál.

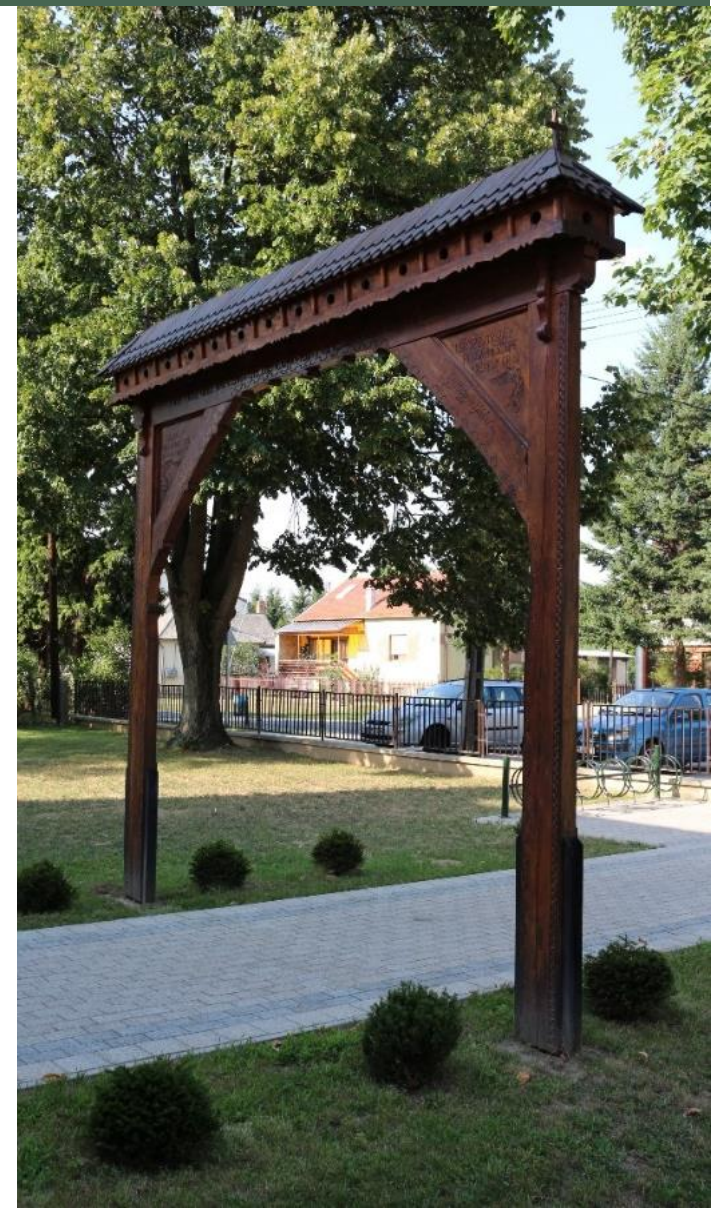
A karakterbe tartozó épületek felújításai mintaértékűek. A homlokzatképzés igényessége megőrződött, megmaradt a régi arányrendszer az épület teljes tömegén, megmaradt a hagyományos anyaghasználat. A színezés visszafogott, a falfelületekre is és a kiemelésekre is a világos szín jellemző. A tagozatok kiemelésénél a cserépfedéssel harmonizáló szín használata is megjelenik.

7. JÓ PÉLDÁK –SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK, EGYÉB BERENDEZÉSEK



A sajátos építményfajták épített és táji környezetbe helyezése a jövőre nézve változni fog. Az EU elvárásaival összhangban a jelenlegi jogszabályi környezet is az eszközök közös használatát preferálja a már meglévő infrastruktúrák fejlesztésénél is. Az új létesítésénél az elektronikus hírközlési szolgáltatók a zöldmezős beruházások esetén új, földalatti infrastruktúra kiépítését tervezik.

Az új országos szabályozás a nagy, önálló reklámtáblák kihelyezését közterületen, köztulajdonban lévő területen, valamint közterületről látható magánterületen tiltja. Az egyéb jó berendezéseket érvényesülését nem zavarják a sajátos építmények, reklámok.





MEGBÍZÓ:
ZALAKOMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
8751 Zalakomár, Tavasz u, 13.
Csárdi Tamás polgármester
Király Noémi főépítész

KÉSZÍTETTE:
HEGY21. BT
Király Noémi
Cseri Gabriella
Horváth Marianna

FOTÓK:
Király Noémi
Révész László

ÁBRÁK:
tak.lechnerkozpont.hu

FELHASZNÁLT IRODALOM:
örökségvédelmi hatástanulmány
településrendezési eszközök alátámasztó
munkarésze

ZALAKOMÁR, 2017.

