



# ZALAKAROS

## TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV 2017



## TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés - polgármesteri köszöntő	4.
2.	Zalakaros település bemutatása A település bemutatása, általános településkép, településkarakter	5 - 13.
3.	Örökségünk A településképi szempontból meghatározó, építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők	14– 34.
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Étékleltár</li><li>• Helyi védelem alatt álló épületek</li><li>• Nyilvántartott régészeti lelőhelyek</li><li>• Gémeskutak, kutak</li></ul>	
4.	A településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával	35 – 49.
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Régi településrész, Ófalu</li><li>• Új városrész 1965-</li><li>• Kertvárosias lakóterületek</li><li>• iparterületek</li><li>• Kertgazdasági terület /szőlőhegyek/</li></ul>	
5.	A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások Építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója: utcák, terek, közparkok, közkertek, tó	50 – 61.
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Terepalakítás</li><li>• Melléképületek elhelyezése</li><li>• Épület arány és lépték</li><li>• Magasság</li><li>• Tetőforma</li></ul>	



- Tetőhajlásszög
- Színezés, homlokzatképzés, anyaghasználat
- Az épület tömege
- Kerítés
- Tetőfedő anyagok

## 6. Jó példák bemutatása 62 – 74.

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

- Épületek
- Nyílászárók, Oromzatok
- Növénytelepítés
- Utcaképek
- Utcák, közparkok
- Termáltó és Ökopart
- Köztéri burkolatok, utcabútorok
- Reklámfelületek, Cé gérek
- Középületek

## 7. Jó példák bemutatása 75 – 79.

Sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések, temető

- Szobrok
- Temető

# 1. POLGÁRMESTERI KÖSZÖNTŐ

Zalakaros sokak számára ismerős gyógyüdülőhely. A település története, fejlődése alapvetően két részre tagolható.

A hagyományos falu, amely a mezőgazdaságból élt-ez a fürdő megszületéséig volt a jellemző-, majd a turizmus generálta fejlődés, amely a mai napig tart, és amely döntően átformálta az egykori kisközség életét és arculatát.

Hétvégi házak, apartmanok százai, szállodák tucatjai, új utcasorok születtek az elmúlt évtizedekben, követve az adott időszak divatos trendjét.

A gyors változások, a rohamléptékű fejlődés eléggé heterogén településképet eredményezett.

Napjainkban is nagy változások várhatók ezen a területen: a település központi részén, a Sportcentrum területén új rendezvényter születik, és a többi infrastrukturális fejlesztés is jelentős változásokat eredményez majd a település arculatában.

A múltból nagyon kevés maradt mára, főként az építészet területén, és nagy erőfeszítéseket kell tenni a természeti környezet változatosságának megóvásáért is. Utóbbi hatalmas kincsestára a két évtizede városi címet szerző fürdővárosnak, melyet jól mutat a település jelmondata: „Meríts erőt a természet csodáiból.”

A völgyek, az erdők, a szőlőültetvények, a Kis-Balaton közelsége, a parkok, a virágok sokasága adja Zalakaros egyik fő vonzerejét a fürdő mellett.

A természeti és épített értékek bemutatása, a minőségi környezet kialakítása és az itt lakók életminőségének javítása a Kézikönyv egyik célja.

A meglévő eredmények, amelyek a település nagy hagyományokkal rendelkező virágosítására, tisztaságára épülnek, jó alapokat adnak arra, hogy továbbra is kedvelt gyógyhely legyen Zalakaros. Ne legyen túlépített, maradjon emberléptékű, őrizze meg parkjait, virágait, környező erdeit.

Lakói forgassák haszonnal, fogalmazzon meg ajánlásokat az üdülőhelyi karakter megerősítésre, a vonzó arculat és a minél élhetőbb település megvalósítására.

Legyen jó élni és pihenni, gyógyulni Zalakaroson!

Novák Ferenc  
polgármester

## 2. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP

Zalakaros Zala megye D-K-i szegletében található üdülő kisváros. Zala megye egyik legfiatalabb városa és egyben legdinamikusabban fejlődő gyógyüdülőhelye. Magyarország 9 turisztikai régiójából a Balaton régióhoz, azon belül is a balatoni üdülőkörzethez tartozik.



A Zala-folyó alsó szakaszának É-D irányú völgyében, annak Ny-i oldalán, D-i végén a Kis-Balaton területétől D-re helyezkedik el. Nyugatról a Zalaapáti hát, északról a Kis-Balaton határolja. A település és térségének közlekedési szerkezeti vázát a Zala völgy É-D irányú Zalaszentgrót-Galambok országos mellékút alkotja, mely közlekedési szerkezet K-i irányba kapcsolódik Zalakomáron keresztül a Zala völgy K-i oldalát feltáró Zalakomár – Sármellék - Zalaszentgrót útvonalhoz. Délről a 7. számú főközlekedési út és az M7-es gyorsforgalmi úthoz kapcsolódik. A településnek és a kistérségben lévő községeknek közvetlen közlekedési kapcsolata nyugat felé, a Principális völgyében lévő községek irányába – Zalaszabar – Kerecseny – Kilimán település összekötő út kivételével – nincs.



Első katonai felmérés 1763-1787

Ezen a térképen a mai Karos Ófalut ábrázoló részen Győrös (?) elnevezés található a térképen. A Korros helynév valószínűleg a török időkben elpusztult falut jelöli.



Második katonai felmérés 1763-1869

Itt már a település régi szerkezeti elemei ábrázolva vannak. Az Ófalú (Karos) szerkezete a két régi keresztutcával, Behiák puszta délen, nyugatra a három fő dombvonulatot akkor még Karosi hegy (Kuruk hegy), Városi hegy (Komávárosi hegy), Öreghegy (és Újhegy ma) a Banyavölgyi patak környezetében.



Harmadik katonai felmérés 1869-1887

Itt új elemként megjelenik az Új major.



Kataszteri térkép XIX. sz.

Ez a térkép már pontosan mutatja a 19. sz. végi Karos (Ófalu) telkenkénti beépítését helyrajzi számokkal együtt.



Magyarország katonai felmérése 1941

Ez az időállapot a kőolajkutatás előtti településszerkezetet ábrázolja.



Google térkép a mai településszerkezettel.

A település első hiteles írásos említése 1254-ből való, ahol királyi birtokként jelzik egészen 1355-ig. Ezt követően a falut Nagy Lajos király az óbudai káptalannak adta kárpótlásul, melytől kezdve Karos sok évszázadra egyházi birtok lett, egészen a török világ 1566-os megjelenéséig. Lakóinak nem volt könnyű az élete, határfaluként a török birodalom peremén, a félhold árnyékában, a kiskomári vár védőszárnyai alatt élni. De az igazi küzdelem a túlélésért a török harcok idején zajlott, és amely Kanizsa várának visszafoglalásáig tartott. Kanizsa bevételét ugyanis ostromzárral, kiéheztetéssel tervezték a hadjárat szervezői, ezért a környék lakott településeit 1687-ben elpusztították, lakóit évekre elűzték. Kanizsa 1690 –es kapitulálását követően nyílt csak lehetőség arra, hogy a karosiak három év után hazatérjenek és elkezdhessék a pusztává vált faluban házaik újjáépítését, földjeik művelését.

1700-ban már 11 lakott fél jobbágytelekről és egy működő malomról tesznek említést a források. A település lassan fejlődik, az első magyarországi népszámlálás (1784 és 1787) már 78 házban 98 családot említ és a falu népessége 564 fő. Bár a 18 századi összeírások Karost újra mezővárosnak mondják, azok egyértelműen azt mutatják, hogy valójában kis falu maradt. Lakói munkálkodást néha zavarta csak meg egy-egy jelentősebb esemény. Az első nagyobb tragédia 1794-ben következett be, amikor rövid idő alatt a falu egynegyede leégett, de a falu lakói hamar talpra álltak. Az emberek életében, a falu gazdaságában mindig is kiemelkedő szerepet játszott a szőlőművelés és a bortermelés, az állattenyésztés.

1848-49-ben a községből többen szolgáltak honvédként a forradalom és szabadságharc küzdelmeiben.

A hitéletet erősítette, hogy 1864-és 1866 között megépült a török korban lerombolt Szt. László templom „pótlására” a Szent Anna templom. A település második temploma, az Isteni Irgalmasságé, 2006-ban került átadásra, a város pedig 2014-ben plébánia rangot kapott.

Karos a Zala előtagot 1908-ban kapta a Belügyminisztériumtól, ezzel különböztették meg a Bodroghözben található, ugyanilyen nevű településtől. Nevének eredetére több magyarázat is született, valószínűsíthetően a Károly személynév egyik alakjáról van szó. Ekkor hagyták jóvá címerét is, mely vörös csücskös talpú pajzs, zöld pajzstalpának közepén fa, jobb oldalán kasza, bal oldalán gabonakéve. Így a település tradicionális színei vörös-zöld.

A tanácsrendszer első hat évében nem sok minden történt a településen, ötvenes évek elején mindenki a megélhetésért küzdött, ez volt begyűjtések korszaka. Az 1956-os forradalom jelentősebb cselekmény nélkül zajlott, kisebb helyi megmozdulásokkal. Ezt követte a szocializmusnak egy konszolidáltabb korszaka, melynek alakulását döntően a megszülető fürdő és a hozzá kötődő fejlesztések határozták meg. Bár a település túlélte a tatárt, törököt, a két világháborút, mégis aggasztó jelek mutatkoztak a jövőt illetően az 1960-as években.

Nemcsak azért, mert az egyik legkisebb település volt Zalakaros a térségben, hanem mert folyamatosan csökkent a lakosság lélekszáma, amely 1970-re, a 695 fővel érte el a mélypontját. Ha valami rendkívüli nem történt volna, az átlagos zalai aprófalú sorsára juthattunk volna. De 50 évvel ezelőtt megtörtént a rendkívüli: a kőolajkutatás melléktermékeként felfedezett vízre alapozva felavatták az első fürdőmedencét.

És hogy ezt mit jelentett? Többek között azt, hogy ettől az időponttól folyamatosan nő a lakosság lélekszáma, amely 2017 évre eléri 2453 főt.



Visszatekintve településünk több mint háromnegyed évezredes történetére, az két nagy részre tagolható. Az első, az 1254-et követő 711 évre, a második pedig az utolsó 50 évre. Azaz mi történt a fürdő születése előtt és mindaz, ami ezt követően jött létre. 1965-ig mindössze néhány híradás szólt Magyarországon az ezer fős lélekszámot soha el nem érő kistelepülésről, amely alárendelt szerepet töltött be nagyobb szomszédjai gyűrűjében.

Lehet azt mondani, hogy Zalakaros egyenlő a fürdővel? Lehet, de Zalakaros természetesen több, mint a fürdő. A világ számára azonban ma is a fürdő jelenti Zalakarost.



A fürdő születése 1962-ig nyúlik vissza, amikor egy szénhidrogén kutató próbafúrás eredményeképpen olaj helyett 96 C°-os víz tört a felszínre és amely alapja lett mindennek. A várt fekete arany helyett forróvíz szökött az ég felé, ez meglódította az emberek fantáziáját, és többen a cselekvés mezejére léptek. A lobbizás, a társadalmi munka szervezése eredményeképpen néhány év múlva megszületett a karosi fürdő. 1965. szeptember 5-én nyitotta meg kapuit dr. Benkő János, a Járási Tanács VB elnökének szavaival a gyógyfürdő: „Kívánjuk az itt megjelenteknek és az üdülni és gyógyulni ide kívánczók valamennyi dolgozónak, hogy a fürdő nyújtsa mindazt, amit ettől várnak és egészségük megőrzésében és helyreállításában minél többen használják.” Az óhaj teljesült: az évtizedek alatt két Magyarországnyi ember keresett enyhülést bajaira Zalakaroson.

Jelzésértékű, hogy 2010. július 16-án, az új fogadóépületnek a küszöbét léphette át a 20 milliomodik látogató.

A fürdő és a község fejlődésének is mérföldköve volt az 1975-ös év. Ekkor került ugyanis átadásra a fedett fürdő épülete, mellyel megszűnt a zalakarosi fürdő idényjellege, és kialakult a gyógyhatású termálvíz gyógyászati hasznosításának alapfeltétele. Az ezt követő évek során folyamatosan bővült tovább a fürdő, újabb és újabb medencéket építettek, jelentősen megnövelve ezáltal a vízfelületet.

1978-ban „az elismert gyógyvizű” fürdőt az Egészségügyi Minisztérium hivatalosan gyógyfürdővé nyilvánította. Ez egy nagy ugrás volt a folyamatos fejlesztések területén: Magyarországi újdonságként jelent meg 1999-ben az élményfürdő. És a legújabb: 2012-ben és 2013-ban a gyermekvilágok, a családi fürdő létrejött. Ezzel új lehetőségek nyíltak, amelyet a látogatók növekvő száma is igazol. Természetes, hogy nem feledkeztünk meg a gyógyászatról, a klasszikus értékeinkről sem.

A gyógyfürdővel párhuzamosan az idegenforgalmi a szálláshelyi kapacitás is rohamléptékben fejlődött. A szállodák mellett megjelent a magánszállások kínálata. Jelentős bővülést jelentett az 1983-ban megnyílt hétszintes SZOT Gyógyüdülő, melyet földalatti átjáró-folyosóval kötöttek össze a gyógyfürdővel. Azóta is folyamatos a szálláshely-kapacitás bővülése, megjelentek a négycsillagos szállodák, éttermek nyíltak, és újabb és újabb szolgáltatások születtek a turizmus keltette igények kielégítésre. Mindezek következtében a kis létszámú falu rohamos mértékben fejlődött. 1987-ben megvalósult a gázprogram, majd a telefonprogram, ezekkel párhuzamosan folyt a csatornahálózat kiépítése illetve korszerűsítése, az egyre teljesebb infrastruktúra kiépítése, amely a mai napig tart. E településfejlesztő tevékenység mérföldköveinek tekinthetők az 1984-es nagyközséggé, majd a várossá nyilvánítás 1997. július 25-én, ezzel modern várossá vált a középkori-koraújkori mezőváros, mely bebizonyította, hogy tud élni az adottsággal, és a lehetőségekkel.

Mindezeknek az eredője a fürdő volt, amely a folyamatos fejlesztések eredményeként mára teljes körűen megújult. A beruházások a gyógyfürdő olyan minőségi és kapacitásnövelő fejlesztését tették lehetővé, amely nem csupán a részvénytársaság hosszú távú fejlődésének volt a záloga, hanem kedvező kihatással bírt Zalakaros, a városban működő turisztikai szolgáltatók, valamint a környező kistérség fejlődésére is.



A turizmus mutatóival az országos rangsorban az első 10-ben vagyunk, de büszkék vagyunk arra is, hogy az ország egyik legbiztonságosabb, legtisztább, legvirágosabb városában élhetünk. Karost szívesen választják lakóhelyül az emberek.

A természet egyik csodája a gyógyvíz, a fantasztikus értékekkel bíró környezetünk, az erdők, a tavak, a táji változatosság. A Kis-Balaton páratlan természeti és történelmi kincsei. Napjainkban pedig az elfolyó termálvizet hasznosítva- a környezet értékeit bemutatva- termáltavat hoztunk létre, amely a mellette létesülő attrakciókkal újabb szabadidős lehetőséget biztosít a lakosságnak és az idelátogató vendégeknek. Nagy léptékben fejlesztjük a kerékpáros-turizmust, a régi szakaszok felújítása mellett újakat is építünk. A jövőre vonatkozóan megfogalmaztuk településfejlesztési terveinket, vannak álmunk. Ahogy a fürdő megszületése is egy álom volt, amely megvalósult, nem teszünk le a mai álmok megvalósításáról sem.

## TELEPÜLÉSKATRAKTER

Zalakaros természet-földrajzi, morfológiai és történeti okok miatt egyedi városszerkezetű város. A „régis falu” külterületén találták meg a hévíz-forrást, és itt kezdődött el a fürdő építése. A fürdő környéke a fejlődés következtében körbeépült, valamint egybeépült a régi településsel. Emiatt a város ma kétközpontú város. A régi településrészen a hagyományos városi funkciók, és az intézmények találhatóak meg, míg az új városrészben a fürdőváros turizmushoz kapcsolódó, a várost fejlesztő gazdasági funkciók. A kétközpontúság ily módon egymást átszövő funkciómegosztás is egyben. A kisvárosi jelleg és a település mérete alapján nincs ésszerű mód arra, hogy ugyanannak a funkciónak a régi és az új városrészben is legyen intézménye. A településrendezési tervek mindig is utaltak rá, hogy a település 3 zónára osztható: a régi városra, az új városra, valamint a déli városrésze, mint potenciális terjeszkedési területre.



### 3. ÖRÖKSÉGÜNK

#### a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők

#### ÉRTÉKLELTÁR

A településen műemléki védelem alatt álló épületek nem találhatók, viszont számos helyi védelem alatt álló lakóház, présház, kőkereszt, valamint kegytárgy van nyilvántartva.

Ezen kívül a településen városszerkezeti jelentőségű terület található, mely a Petőfi utca, a Fő út és a Kossuth utca térsége. Az említett utcák mentén található a helyi védelem alatt álló épületek többsége.

A védett és védendő értékek megőrzése, megóvása fontos feladat, ennek érdekében a legtöbbet és a leghatékonyabban, a település lakói és vezetése tehetnek. A védett értékek között található 15 lakóépület, 8 présház, gazdasági és melléképületek, 12 kőkereszt, 2 kegytartó, és egy római katolikus templom, valamint 8 védelemre javasolt fa, továbbá a közelmúltban megtalált (felfedezett) két gémeskút (valószínűleg több is van még).

#### HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK

1. Petőfi utca 14. 102 hrsz.

Igényesen felújított, értékes részletképzésű vakoltoszlopos, mellvédfalas, csonka tornácú, oldalhatáron álló parasztház típus. Utcai homlokzatát széles kiüléssű párkányok, ablakszemöldök orommezéjében megjelenő domborművek, színváltások, bélétes kialakítású nyíláskeretek tagolják. Az épület egésze és a kerítés védelme együttesen javasolt.



2. Petőfi utca 5. 1045 hrsz.

Eredeti tömegű és részletképzésű polgári jellegű nívós lakóépület. Utcai homlokzatát a meghatározott rendben ismétlődő nyílások és az azt keretező széles kiüléssű szemöldökpárkány, a homlokzatmezőt díszítő dombormotívumok és színváltással hangsúlyozott vakolat sávok uralják. Szokatlan megoldás a homlokzat egészén végigfutó könyökpárkány. Az épület egésze és a kerítés védelme együttesen javasolt.



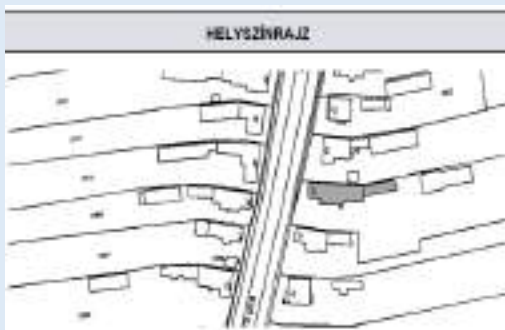
### 3. Fő út 15. 62 hrsz.

Oldalhatáron álló, megváltozott tömegformájú parasztház típus. Formák egyszerűsítésével, színnel, motívumok visszafogott, ízléses változatosságával és attraktív elrendezéssel ható, szép megjelenésű homlokzat felületek jellemzik. Az épület és a kerítés védelme együttesen javasolt.



### 4. Fő út 23. 57 hrsz.

Nem eredeti tömegű, oldalhatáron álló, háromsejtes alaprajzi kialakítású parasztház típus. Gazdagon díszített homlokzata népi építészeti megoldások tárháza. Armírozott sarokrészek, ablakokat keretező dombormotívumokkal díszített bélétes falfelületek, szín és textúra váltások, széles kiülésű szemöldök – és osztópárkányok, az épületen végigfutó, oromfalakon is megjelenő sordíszek jellemzik az igényes részletképzésű épületet.



### 5. Fő út 28. 1070 hrsz.

Számos népi építészeti megoldást felvonultató, gazdag díszítésű lakóépület, a legmagasabb védelmi kategóriába sorolandó. Az utcai homlokzaton végigfutó, fogazott falsáv, a szín és textúra váltásokkal hangsúlyozott sarokrészek, a széles kiülésű párkánnyal lezárt, orommezőben domborműdíszítésű ablakkeretekkel, az épület eredeti tömege a védendő építészeti érték. Az épület egésze és a kerítés védelme együttesen javasolt.



#### 6. Fő út 33. 52 hrsz.

Beforduló tömegű épület, szimmetrikus szervezésű utcai homlokzatát vakolatmegvastagítással kialakított, csekély kiülésű motívumok, sávok díszítik. Felülettájolása színnel és a nyílások elrendezésével megvalósított. Az épületen a redőnytok falsík mögötti elrejtése, valamint a homlokzat újramázolása javasolt.



#### 7. Fő út 40. 1076 hrsz.

A zalai népi építészet megoldásait felvonultató városias megjelenésű épülettípus. Utcai homlokzata gazdag részletképzésű. A meghatározott rendben ismétlődő nyílások és azokat keretező plasztikus tagozatok (széles kiülésű szemöldök párkányok, szemöldök mezőben domborművek, épület egészen végigfutó hornyok) színváltások díszítik az eredeti tömegű és részletképzésű lakóházat. A lakó – és gazdasági épület együttes védelemre javasolt. A szépen felújított épületen található redőnytokok falsík mögötti elrejtése szükséges.



#### 8. Fő út 43. 47 hrsz.

Igényesen felújított, értékes részletképzésű, vakoltoszlopos, oldalhatáron álló lakóépület. Utcai homlokzatát vakolat megvastagítással kialakított, csekély kiülésű motívumok díszítik, színváltások tagolják.



9. Fő út 56. 1085 hrsz.

1866-ban, közadakozásból épült, római katolikus templom. Fő homlokzata, kis toronnyal, íves bejáratral, mozaik motívumos körablakkal, vakolatsávokkal, színváltással tagolt. Romantikus stílusjegyeket magán hordozó, külső és belső díszítő elemek jellemzik. Neogótikus kő kereszt kompozíció a bejárati parkban. Falak felázásának megakadályozása, az állagmegóvás érdekében szükséges.



10. Kossuth utca 20. 1116 hrsz.

A településre jellemző, régi építészeti értékeket, formákat felvonultató épülettípus. Eredeti tömegű, de megváltoztatott nyíláskiosztású, háromsejtes parasztház. Kétablakos, szimmetrikus szervezésű homlokzatát, vakolatmegvastagítással kialakított, színnel hangsúlyozott ablakdíszek, párkányok tagolják. Szépen felújított épület és kerítés építészeti értékvédelme együttesen javasolt. Az épület homlokzatán található gázcső és mérődoboz elrejtése javasolt.



### 11. Kossuth utca 26. 1135 hrsz.

Városias jellegű, értékes részletképzésű, utcával párhuzamos gerincű lakóépület. Homlokzata a szimmetria elvét követve, a meghatározott rendben ismétlődő ablakokkal, fejezetekkel ellátott faloszlopokkal tagolt. A széles, nyílásokat keretező gazdag díszítésű vakolatsávok, íves párkányok orommezejét díszítő búzakalász motívumok megőrzése érdekében az épület, valamint a kerítés a legmagasabb védelmi kategóriába sorolandó. A szépen felújított épület homlokzatán található gázcső és mérődoboz elrejtése javasolt.



### 12. Kossuth utca 23. 5 hrsz.

Utcával párhuzamos gerincű parasztház típus. Utcai homlokzata egyszerű részletképzésű és szimmetrián alapuló homlokzatszervezésű. A meghatározott rendben ismétlődő nyílások, téglarchitektúrás kiképzése eltér a táji jellegtől, valamint az oldalhomlokzaton kialakított bejárat is negatív hatású az eredeti tömegű, védendő épületre. Az eredeti nyíláskiosztás visszaállítása javasolt.



### 13. Zalagyöngye utca 23. 539 hrsz.

Az eddigiektől eltérő részletképzésű és tömegalakítású háromsejtes alaprajzi kialakítású parasztház típus. Egyszerű, csak a főhomlokzaton megjelenő vakolatsávok az épület plasztikus díszei, de ennek ellenére az emberléptékű tömegforma és természetes egyszerűsége miatt a legmagasabb védelmi kategóriába sorolandó. Az állagmegóvás érdekében a falak felázásának megoldása szükséges.



### 14. Kossuth utca 32. 1141/2 hrsz.

Sajnos már nem eredeti tömegű és részletképzésű főépület jellemzi a Kossuth utca és a Dózsa György út sarkán található lakóépületet. Viszont a telek hátsó részén elhelyezett gazdasági épületek és létesítmények közel eredeti állapotot tükröznek. Az istálló, a kukoricagóré, az ólak, valamint a kerek kút mind egy régmúlt gazdaság kellékei, megőrzésük, védelmük feltétlen javasolt. A gazdasági épületek foghíjának beépítése az eredeti tömeg arányok és részletek figyelembevételével, valamint az eredeti homlokzat színezésének visszaállítása javasolt.



### 15. Külterület 2188/1 hrsz.

A 2188/1 hrsz-ú telken található kisebb léptékű pince présház, szokatlan megoldásai, pincebejárat előtti, vakoltoszlopos, mellvédfal-as tornáca, armírozott sarokrészei, vakolatmegvastagítással kialakított füleskeretei, színváltásai legmagasabb védelmi kategóriába sorolását indokolja. Külső felújítási munkákat igényel.



### 16. Külterület 2168/2 hrsz.

Külterületen található kúria jellegű épület. Eredeti tömege, nyílaskiosztása és részletképzése jelent építészeti értéket. Szerényen díszített homlokzatát a csonkatornác jellegű, vakoltoszlopos, mellvédfalas építmény uralja. A településre jellemző építészeti megoldás egy eredeti példája, követendő.



### 17. Külterület 2086 hrsz.

Az 1927-ben épült rangos présház, gazdag díszei, megoldásai méltán képviselik a népi építészeti értéket. Pártázatos, axiális szervezésű oromzat, vakolatmegvastagítással kialakított homlokzati díszek és a térségre jellemző bádogos előtetős pincelejáró, vakoltoszlopos, mellvédfalas tornác jellemzi.



### 18. Külterület 3652 hrsz.

Kisméretű présház, eredeti arányok és építészeti megoldások. Homlokzati pincelejáró. Ez a térség egyik jellegzetes archaikus eleme. A szerény, színváltással díszített homlokzat dekoratív megoldása, a fa ablakkeret. Az épület védelme feltétlen javasolt. Az épület teljes felújítása szükséges. Az eredeti tömegarányok visszaállítandók.



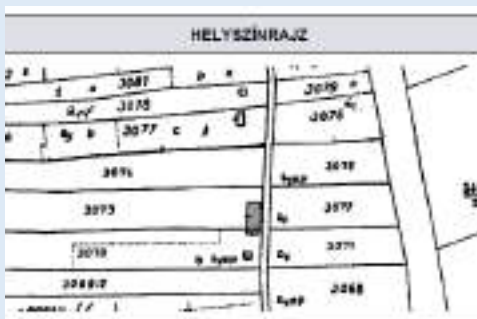
### 19. Külterület 3637 hrsz.

Rangos préház, eredeti tömeggel és részletekkel. Gazdagon díszített, homlokzata népi építészeti érték. Axiális homlokzatszervezés, fejezettel ellátott faoszlopok, elvont geometrikus idomokkal és motívumokkal díszített orommezők, hornyolt falfelületek jellemzik a bádogtetős pinceépületet. Teljes felújítása szükséges.



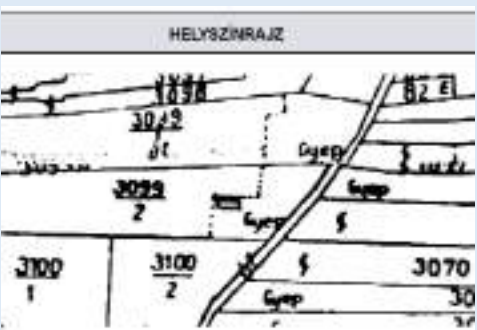
### 20. Külterület 3073 hrsz.

Eredeti tömegű és nyíláskiosztású vályogépület. Szimmetrikus, két ablakos, fa oromzat, csonka kontyolt tető jellemzi a régi építészeti elemeket felvonultató, háromsejtes alaprajzi kialakítású, parasztház jellegű szőlőhegyi épületet. Az eredeti részletek visszaállítása, az épület teljes felújítása javasolt.



### 21. Külterület 3099/2 hrsz.

Külterületen található favázás, szabadon álló, rossz állapotban lévő gazdasági épület a hagyományos szerkezeti megoldással védendő. Az épület teljes felújítása szükséges



### 22. Külterület 3085/2 hrsz.

Szépen gondozott, rangos pincepréház. Felülettákolása, színnel, nyílások elrendezésével, vakolatmegvastagítással kialakított ablakkeretező sávokkal,

osztópárkánnyal megoldott. Az ismert népi építészeti érték itt is meghatározó eleme a homlokzatnak.



### 23. Külterület 3477 hrsz.

A szőlőhegy egyik legjelentősebb épülete. Arányai, építészeti megoldásai, homlokzati díszei is erről árulkodnak. Festetics előzményeket követően a Kodály család birtokolta. Hatalmas borpincéje az épület egésze alatt húzódik. Szépen karbantartott épület és szépen karbantartott a környezete.



### 24. Külterület 3184 hrsz.

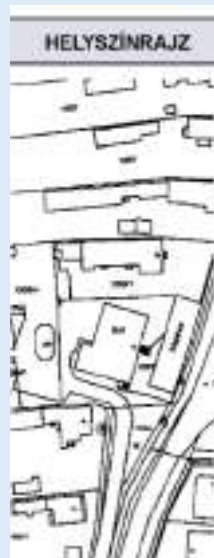
Kis léptékű, szimmetrikus tömegű présház. Eredeti tömege és építészeti megoldásai miatt helyi védelemre javasolt. A szerény színváltással díszített homlokzat dekoratív megoldásai az ívelt áthidalók. A teljes felújítás javasolt az eredeti arányok figyelembevételével.





26. Petőfi utca 5. 185 hrsz.

Zalakarosi utcakép jellemző eleme a kőfeszület. Ennek egyik példája a Petőfi utcában található, melynek a helyi védelme indokolt. Egyszerű formavilágú, egységes fehér festéssel. A feszület és környezetének karbantartása javasolt.



27. Fő út 33. 56 hrsz.

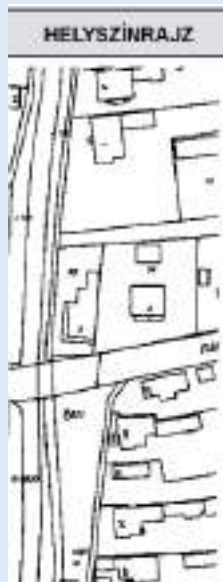
Kőfeszület található a Fő úton is, melynek a helyi védelme indokolt. Telken belül helyezkedik el. Szépen karbantartott emlék. Színezésében az alap szürke festése mellett a szobrok fehérek. A sérült Krisztus alak helyreállításához feltétlenül szobrász szakrestaurátor közreműködése szükséges.





28. Fő út 55. 40 hrsz.

A Fő úton található még egy kőfeszület, melynek a helyi védelme indokolt. Formavilága gazdag, konzolokra helyezett szobrokkal került kialakításra. A feszület és környezetének karbantartása javasolt a jelenlegi állapot megtartása érdekében.



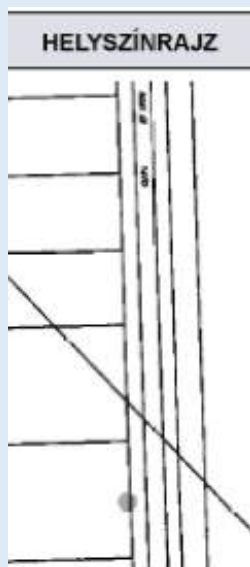
29. Fő út 1053 hrsz.

Zalakarosi kőfeszületek egyik díszes példája a római katolikus templom előtt található, melynek a helyi védelme indokolt. A feszület és környezetének karbantartása javasolt a jelenlegi állapot megtartása érdekében.



### 30. Külterület 1424 hrsz.

Az útmenti kőkereszt, egyedi kialakítása, motívumai, kovácsoltvas kerítése miatt méltán tájérték, ezért helyi védelme indokolt. Szobrok színezettek, mára viszont már ezek kopottak. A fészület bármilyen beavatkozásához feltétlenül szobrász szakrestaurátor közreműködése szükséges.



### 31. Petőfi utca 9. 183 hrsz.

Zalakarosi utcakép jellemző eleme a kőfészület. Ennek egyik díszes példája a Petőfi utcában található, melynek a helyi védelme indokolt. A fészület és környezetének karbantartása javasolt a jelenlegi állapot megtartása érdekében.



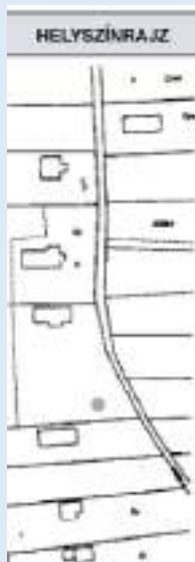
### 32. Alsó - hegyi utca 1410 hrsz.

Az útmenti kőkereszt, egyedi kialakítása, motívumai miatt méltán tájérték, ezért helyi védelme indokolt. Az emlékmű egyszerű kialakítású és színezésű. Alap színezése szürke, szobrok fehér színű festést kaptak. A feszület és környezetének karbantartása javasolt a jelenlegi állapot megtartása érdekében.



### 33. Külterület 2086 hrsz.

Az útmenti kőkereszt helyi védelme indokolt. Az építmény gazdag formavilágú, konzolokra ültetett szobrokkal. A feszület bármilyen beavatkozásához feltétlenül szobrász szakrestaurátor közreműködése szükséges.



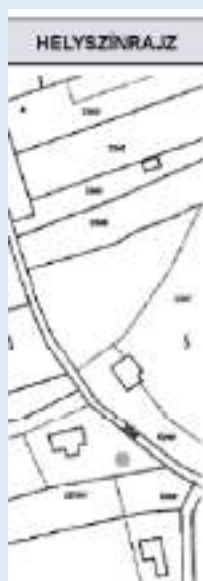
### 34. Külterület 3502/2 hrsz.

A kőkereszt, egyedi kialakítású, tájérték, ezért helyi védelme indokolt. Az emlék egyszerű formavilágú. Színezésében is ez köszön vissza a fehér meszeléssel Kovácsoltvas rács veszi körül. A fészület bármilyen beavatkozásához feltétlenül szobrász szakrestaurátor közreműködése szükséges.



### 35. Külterület 2370/2 hrsz.

Az útmenti kőkereszt helyi védelme indokolt. Több szintes kialakítású, gazdag díszítéssel. A fészület bármilyen beavatkozásához feltétlenül szobrász szakrestaurátor közreműködése szükséges.



**ZALAKAROS**

MÉRITS ERŐT A TERMÉSZET CSODÁIBÓL!

### 36. Külterület 2105 hrsz.

Az útmenti kőkereszt, egyedi kialakítása és motívumai miatt tájérték, helyi védelme indokolt.

Kőkereszt alsó részén kegyszobor található. Formai világa egyszerű, letisztult. A feszület bármilyen beavatkozásához feltétlenül szobrász szakrestaurátor közreműködése szükséges.



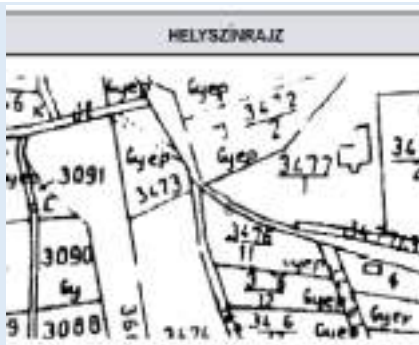
### 37. Külterület 3146 hrsz.

Az útmenti kegyszobor, egyedi kialakítása, motívumai miatt méltán tájérték, ezért helyi védelme indokolt. Felülete nagyrészt fehérre meszelt, barna, sárga díszítésekkel. Tetején feszület kapott helyet. A kegyszobron bármilyen beavatkozásához feltétlenül szobrász szakrestaurátor közreműködése szükséges.



### 38. Külterület 1476/11 hrsz.

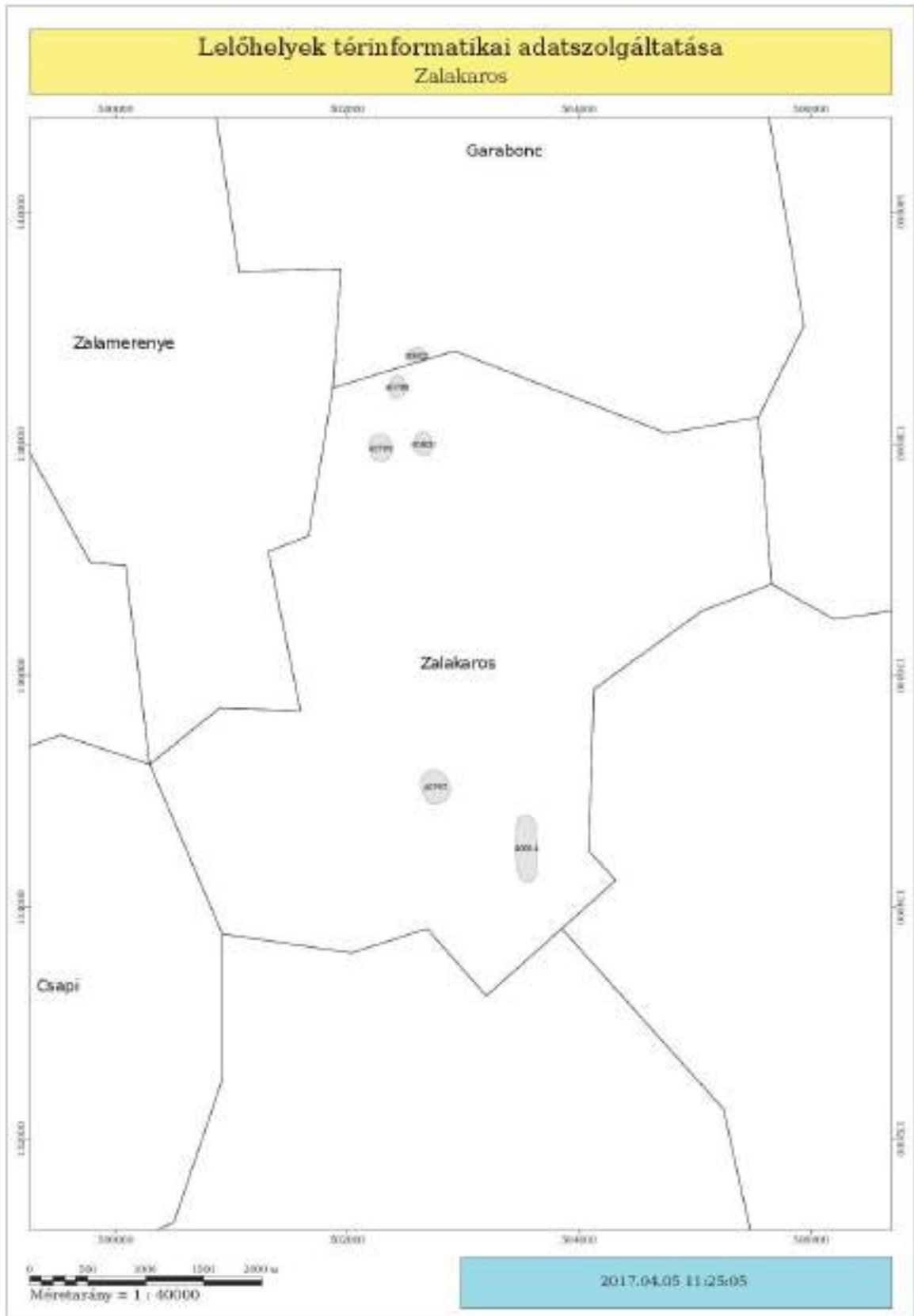
Az útmenti kegyszobor helyi védelme indokolt. Egyszerű kialakítású, fehér meszelése megkopott. Kegyszobrot vasrács védi. A kegyszobron bármilyen beavatkozásához feltétlenül szobrász szakrestaurátor közreműködése szükséges.



A településen a hagyományos utcaképek, telekstruktúrák védelmében a meglévő épületek lehetőség szerint megtartandók. Szükségszerű bontás esetén az új épületeket a meglévő épületek helyére - a kialakult építési vonalhoz illeszkedve - kell elhelyezni. Helyi védettségű épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési, felújítási munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők, illetve az eredeti állapotok helyreállítandók.

## NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK:

	Régészeti lelőhely nyilvántartási száma	Régészeti lelőhely elnevezése	hrs.
1.	40797	Fürdő	287/6, 282, 281, 271, 284/2, 286, 285, 287/4, 280, 273, 274, 277, 278, 276/2, 276/1, 287/1, 279, 275
2.	40798	Homokbánya	1440, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439/1, 1442, 1441, 1468
3.	40799	Paphegy	1451, 09/62, 1459/2, 1460/2, 1461/2, 1462/2, 1462/1, 1461/1, 1460/1, 1459/1, 1458/1, 1457/1, 1456/1, 1455/1, 1592, 1454/2, 1455/2, 1456/2, 1457/2, 1458/2, 1454/1, 1453, 1452
4.	40800	É-i településvég	1524/1, 023/54, 1524/5, 1524/6, 1524/7, 1524/8, 1524/2, 1524/3, 1524/4
5.	40802	Kápolnai-dűlő	023/5, 023/6, 023/7, 023/8, 023/56
6.	40814	Behiák-puszta	0133/1, 0131/6, 0131/7, 0131/4, 0133/2, 0133/3, 0133/4, 0147/41, 0146/2, 0147/42, 0147/43, 0148, 0147/38, 0147/39, 0147/40, 0147/44, 0147/45, 0147/46, 0147/47, 0147/48, 0147/37, 0147/36, 0147/35, 0147/34, 0147/33, 0147/32, 0147/31, 0147/30, 0147/49, 0147/50, 0147/51, 0147/52, 0147/53, 0147/54, 0147/55, 0147/56, 0147/57, 0147/58, 0147/59, 0147/60, 0147/61, 0147/62, 0147/63, 0147/64, 0147/65, 0147/3, 0147/4, 0147/5, 0147/6, 0147/7, 0147/8, 0147/9, 0147/10, 0131/3, 0131/1, 0132



## GÉMESKUTAK, KUTAK



Sózói dűlő, egykori gémeskút (~1933): hrsz.: 036/6



Delelői dűlő, egykori gémeskút, 1933.: hrsz.: 036/17



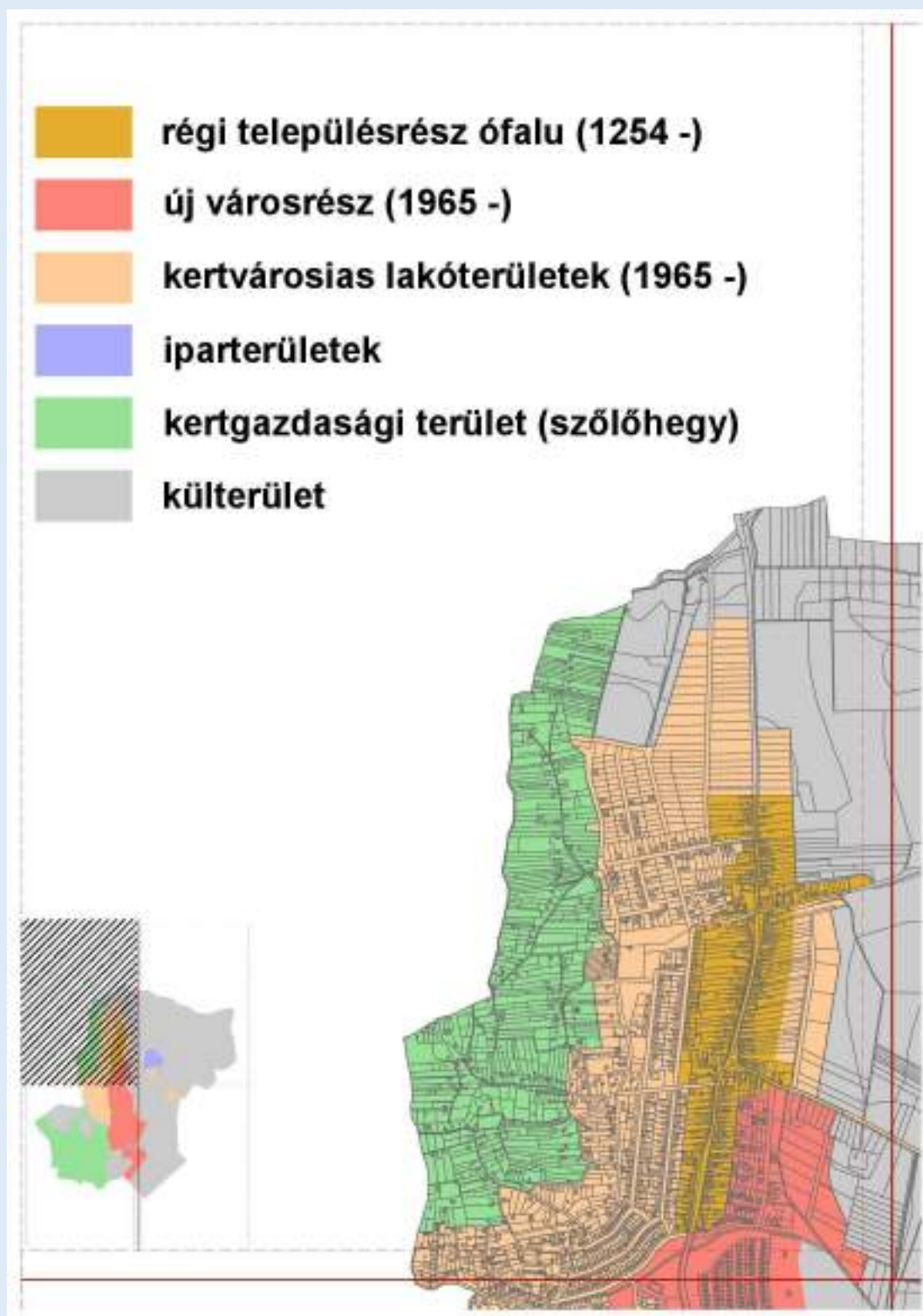
A két gémeskút egy időben készülhetett, valószínű azonos mester műve, mert szimmetrikus elrendezése, a téglából falazott ásott kút fala "azonos kézre vall". A Sózói kútnak nincs kútháza, vagy nem volt, vagy lebontották, amikor a modernebb szivattyút rárakták.

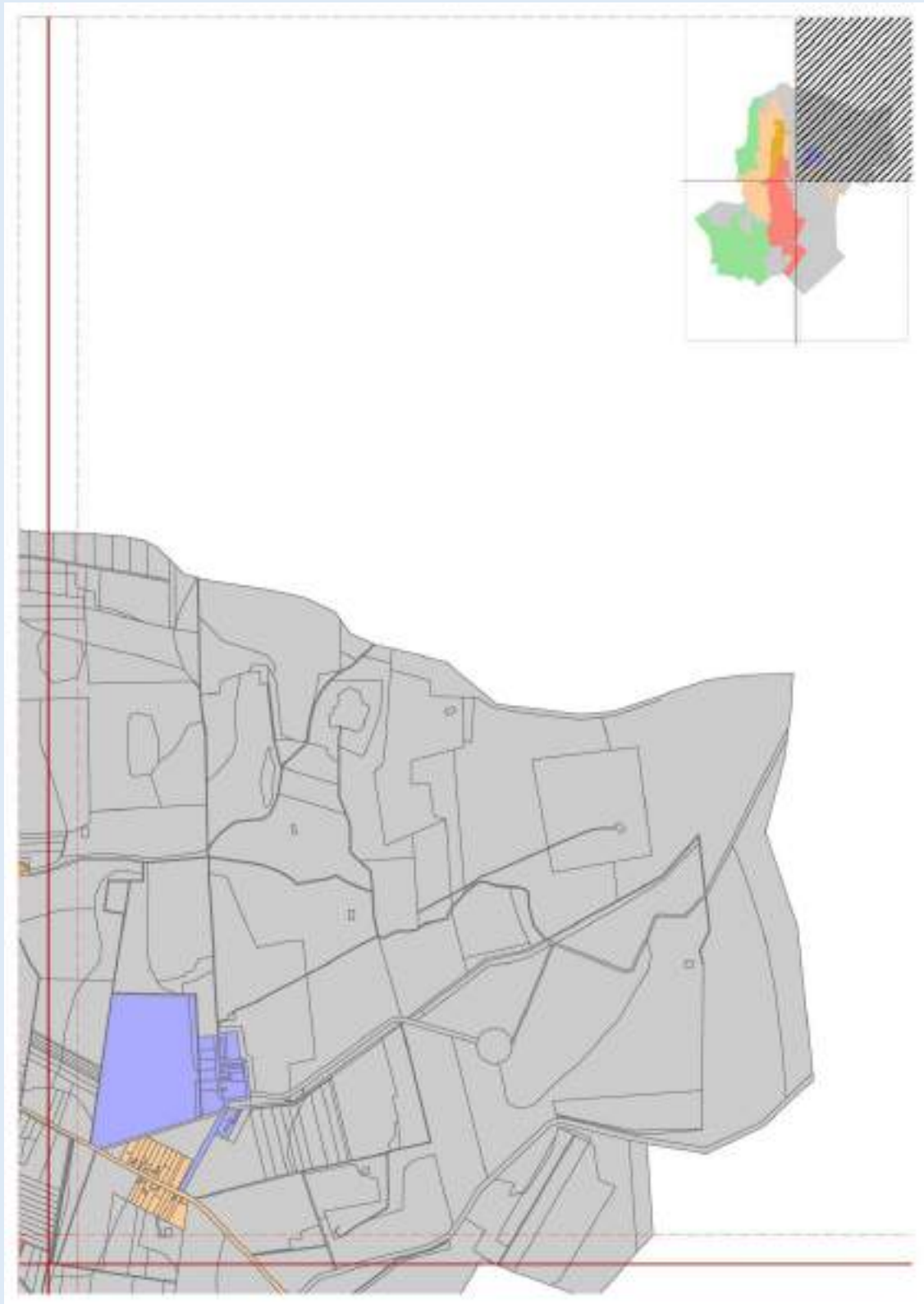
A Delelői kútnak még megvan a gémeskút ágas oszlopa a kovácsoltvas kereszt csappal és rajta van a gém fele (a kút felőli oldal már letört). Ezekből a gémeskút eredeti méretében visszaállítható.

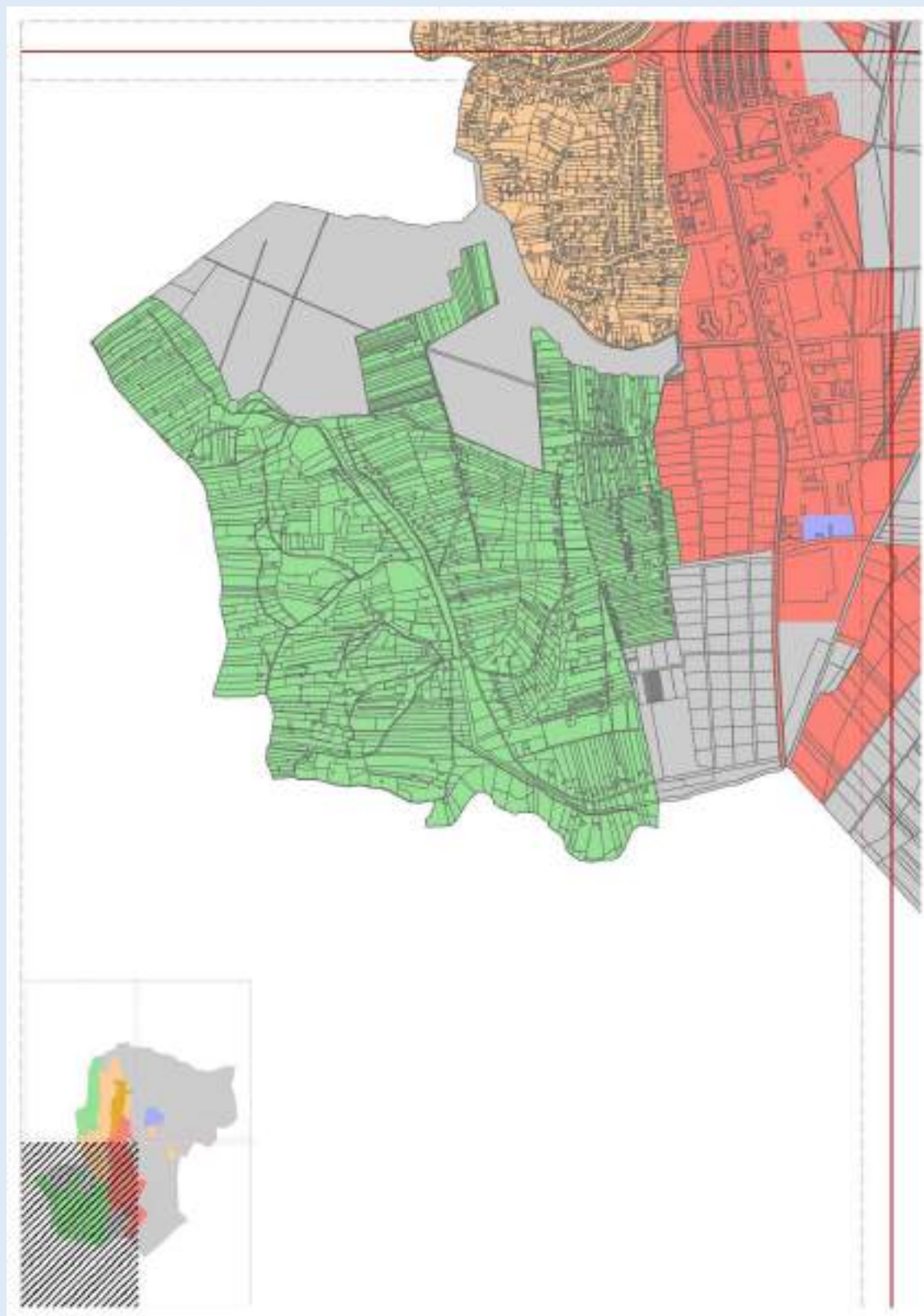


Kilátó utca – kerek kút

#### 4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával









**ZALAKAROS**

MÉRİTS ERŐT A TERMÉSZET CSODÁIBÓL!

## RÉGI TELEPÜLÉSRÉSZ, ÓFALU

A régi településrész a város északi részén helyezkedik el. 1962-ig, a termálvíz megtalálásáig ez volt Zalakaros falu területe. Egyutcás falu volt, amit ma a Kossuth utca - Fő utca - Petőfi utca alkot. Van két kis kereszt utcája, a Rákóczi utca, Temető utca és a Zrínyi utca becsatlakozó része.

A Rákóczi utca - Temető utca kereszteződésében kialakult egy teresedés (Hősök tere). Itt van a Szent Anna templom, a város régebbi temploma. A Zrínyi utcai kereszteződés is egy teresedést alkot. Ezt a teret uralta a lebontott régi épület pincéje és a volt kultúrház, melynek helye továbbra is középületre vár. Ezeket a csomópontokat jól ábrázolja a 19. sz.-i kataszteri térképrészlet.

A régi településrész É-i határa még most is mezőgazdasági terület, D-i határa pedig a mai Park utca, Bodahegyi út vonala. E városrészhez kapcsolódónak tekintjük a hozzá közvetlenül K-i irányba kiépült Zrínyi utca és Torrens árok közötti területsávot. A „falu” klasszikus elrendezésű, fésűs telekosztású, egyutcás település, a telkek beépítése, területhasználata a település mezőgazdasági funkciójához kapcsolódott. A tájegység építészeti hagyományának megfelelően utcafronton lakóépületek, kisebb előkert (1-5m) kialakításával kerültek elhelyezésre, oldalhatáros beépítéssel. Lakóépületek mögött az épületeket egymáshoz kapcsolva gazdasági épületek sora - kamra, istálló, pajta - helyezkedik el. A 19. század végéről, 20. század elejéről ránk maradt lakóépületek kialakításuk révén a következő építészeti típusokba sorolhatók:

- Az épületek egy része, a szegényebb parasztházak **egy-traktusos hosszházak**, melyek többsége oromfallal záródik, a tetőzet szimmetrikus, 35-40 fok közötti hajlásszöggel, cserép héjalással. A hosszházak oldaltornáccal, kódisállással nem rendelkeznek, ugyanakkor több helyen tapasztalható a ház dereka táján kereszt szárny kialakítása. Az épületek többségénél a lábazat alacsony, az utcai homlokzat kétosztatú, mely fölött az oromfalat elválasztóan osztópárkány helyezkedik el.



- A hosszházak mellett nagyon jelentős az úgynevezett **hajlított ház**, az utcafronton kereszt szárnyal kialakított lakóépület. Ezek az épületek a hosszháztól eltérően két, vagy akár több szobát is tartalmaznak. Tehetősebb lakosság épületei voltak, a portán lévő épületegyüttesben nagyobb arányt képeznek a lakófunkciók. Az épületek lábazata a hosszházakhoz képest általában nagyobb, a homlokzat díszesebb.



- A városrészben jelentős a 20. század 2. felében kialakult épületek mennyisége, ezek többsége **sátortetős épület**, mely a 60-as, 70-es évek során jött létre.

A Petőfi utca közepétől (1012 hrsz-ú gyalogút) D-re a fürdőhöz közelebb eső területen jelentős

átépítés, a Ny-i oldalon új utcaszakasz található, magasabb, nagyobb léptékű és díszesebb épületekkel, melyek minőségi kialakításuk ellenére idegenek a városrész É-i történelmi örökségétől.



A Zrínyi utcánál is található egy másik teresedés.

Az Ófalu beépítése szinte töretlenül követi e régi településszerkezetet: fésűs beépítés, északi oldalhatáron álló házak. Az épületek jellemzően az utcavonaltól 1-5 m-re helyezkednek el.



Az utcákban álló házak hagyományosan földszintes, nyeregtetős, oromfalas épületek, a főépület mögött sok telken még állnak az igényesen megépített melléképületek.

Az utcák egységes településképet alkotnak a mai napig, szerencsére nem lettek elépítve, átépítve a 70-es, 80-as évek divatja szerint.

Ebben a városrészben található a település temetője, ami mind kertészetileg, mind síremlékeiben is figyelemre méltó kert. Sok szép síremlék, I. világháborús sírkő található itt.



## ÚJ VÁROS RÉSZ, 1965 -

Az új városrész a település déli felén helyezkedik el. A termálvíz megtalálását követően 1965-ben nyílt meg a fürdő, mely gyors fejlődésnek indult. Az új fürdő kapcsán elindult egy modern városrész kiépülése.

Ahogy fejlődött a fürdő, úgy nőtt és fejlődött a város.



Az eltelt 50 év magán hordozza a viszonylag rövid idő minden építészeti, kulturális, ideológiai lenyomatát. Mindenki próbált az éppen aktuális korszak divatjához alkalmazkodni több-kevesebb sikerrel.

Így létrejött egy rendkívül heterogén városszerkezet, a fent leírt évszázados hagyományokat őrző egységes Ófaluval szemben. A város mind a mai napig keresi a központját, az új arculatát, ami egy ilyen fiatal és "viharos" évtizedeket megélt településrészen nem kis feladat.

Az összehatás azért mégsem reménytelen, ezt alátámasztja az egyre növekvő idegenforgalom. És az, hogy az itt tartózkodó vendégek jól érzik magukat.

Ez köszönhető az új városszövetet összefogó nagyméretű zöldfelületeknek, növényzetnek, köztéri alkotásoknak. Az városrész motorja kétségtelenül az egyre fejlődő és bővülő fürdő.

Az területen található nagyméretű épülettömbök a település egy másik nagyvárosias arcúlatát mutatják. A termálfürdőtől D-re, a Termál utcától K-re, a mélyebben fekvő területeken részben a Termál utcára, részben pedig a vele párhuzamos Üdülő sorra felfűzve kisebb szállodák, üdülők találhatók.

Ezek építési kora, építészeti arcúlatá és minősége eltérő, az épületek szabadon állóan, zöldterületbe ágyazva, egymástól nagyobb távolságra helyezkednek el, így egységes, városias utcakép a területen nem alakult ki. A parkokba ágyazott üdülők és szállodák kellemes, épített és természeti környezetet eredményeznek.

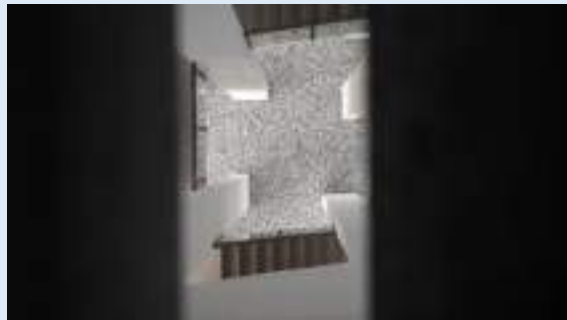


2006-ban épült meg az új Isteni Irgalmasság templom, kiépült a Dísz tér (akkor is, ha nem mindenben tudja betölteni hivatását), épültek szállodák a különböző korokat idézve (2017. évben került átadásra a legújabb).

Nem kis visszhangja van az új Termáltó és Ökopart komplexumnak, ami tovább bővítette szabadidő eltöltésre alkalmas tereket és a város zöldterületét.



Az Ökopart területén található egy 12.800 m<sup>2</sup> vízfelületű élménytó, két híddal, stéggel és szökőkúttal. A Dísz tér felőli oldalon épült egy kilátó épület csúszda komplexummal (kamikáze és turbó csúszdával), egy növényzettel kialakított labirintus és egy játszótér. A tavat körbe sétány övezi. A tó déli végében, az erdőben tanösvényen sétálhat az ide látogató. Itt látható az Ökopart szimbóluma, a Tőzike tündér.



Reméljük, hogy a várost keletről elkerülő út egyszer megépül, és akkor a négysávos szélességű Termálút forgalomcsillapítása, megszelídítése is megvalósulhat.



## KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK:

Az új, fejlődő város természetesen létrehozta a növekvő leteleplők igényeit kielégítő új lakóterületeket. Azt lehet mondani, hogy ezek egy viszonylag egységes települési szövetet hoztak létre, kevés kivétellel egységes utcaképeket, épületállományt alkotnak az elmúlt idők építészeti árnyalatainak megfelelően. Ez az egységes településkép elsősorban a Bodahegyi út - Park utca vonalától északra eső lakóterületeken figyelhető meg.



A Park utcától délre eső új lakóterületeknél az egységes beépítés már nem tud mindenütt megvalósulni, aminek az az oka, hogy a volt zártkertekből kialakult kisméretű telkek és a változatos domborzat a mai napig sok gondot okoznak a beépítések során, Nem véletlen, hogy itt jelennek meg sokszor a kirívó építészeti "alkotások" is.



## IPARTERÜLETEK:

A város iparterülete a Zalakomár felé vezető úttól északra, a volt majorság környékét jelölték ki. Ezen a területen van egyedül lehetőség ipar megtelepülésére, amire várhatóan előbb-utóbb szükség lesz, mivel a fürdőváros fejlődése várhatóan némi kiszolgáló, gazdasági tevékenységet is maga után vonz.



A város áttételesen ennek köszönheti a fellendülését.

## KERTGAZDASÁGI TERÜLET (SZŐLŐHEGYEK):

Zalakaros Zala megye borvidékeinek egyikéhez tartozik. A város több zártkerttel büszkélkedhet:

A hely(domb)nevek északról dél felé haladva:

Felsőhegy körzete:

Gátszer

Felső- hegy

Alsó- hegy

Hegy alja

Park utcától délre eső hegy:

Városi -hegy (korábban Komárvárosi hegy)

Kanica

Banyavölgyi patak völgy körzete:

Kis -Komáromi -hegy (Új hegy, Bancsa hegy)

Öreghegy

A **Felsőhegy** településrész kicsit szorosabban csatlakozik a "belvároshoz". Sok helyen mai napig él a szőlőtermesztés, borozók, régi préházak őrzik a múltat és mutatnak a jövőbe. Ez a terület inkább szőlőhegyi hangulat, ami a domborzatnak is köszönhető ("hegy"). Több pontjáról szép a rálátás a városra.



ZALAKAROS

MÉRITS ERŐT A TERMÉSZET CSODÁIBÓL!



A szőlőhegy hangulatának, arculatának, építészeti megjelenésének megőrzése és fejlesztése rendkívül fontos! Vigyázni kell a borra, a szőlőhegyre, a régi épületek fémjelezte hangulatra. A jövő számára is mutatkozik egy biztató szándék: a szőlőhegy hangulatába illeszkedő, mai kornak megfelelő idegenforgalmi létesítmény megjelenési szándéka.

A **Banyavölgyi-patak körzete** egy nagyobb, volt zártkerti terület, amely sok részén még alszik. Néhány utcájában már lakóterületi funkciókat lát el, és egy jó részén újra éled. Más tájegység, inkább völgyek és a közte húzódó dombhátak alkotják. Sok része beerdősült. A szőlőművelés ezen a területen nem annyira jellemző, inkább a kertgazdasági jelleg uralkodik. A várostól is kicsit jobban elkülönül, de értékes színfolt a településen belül.

A területen található régi présházak, kis kúriák, régi és új gazdasági épületek:



Egykori Péczely család által birtokolt kúria 20. sz. közepi és mai képe.



## 5. A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek

### TEREPALAKÍTÁS

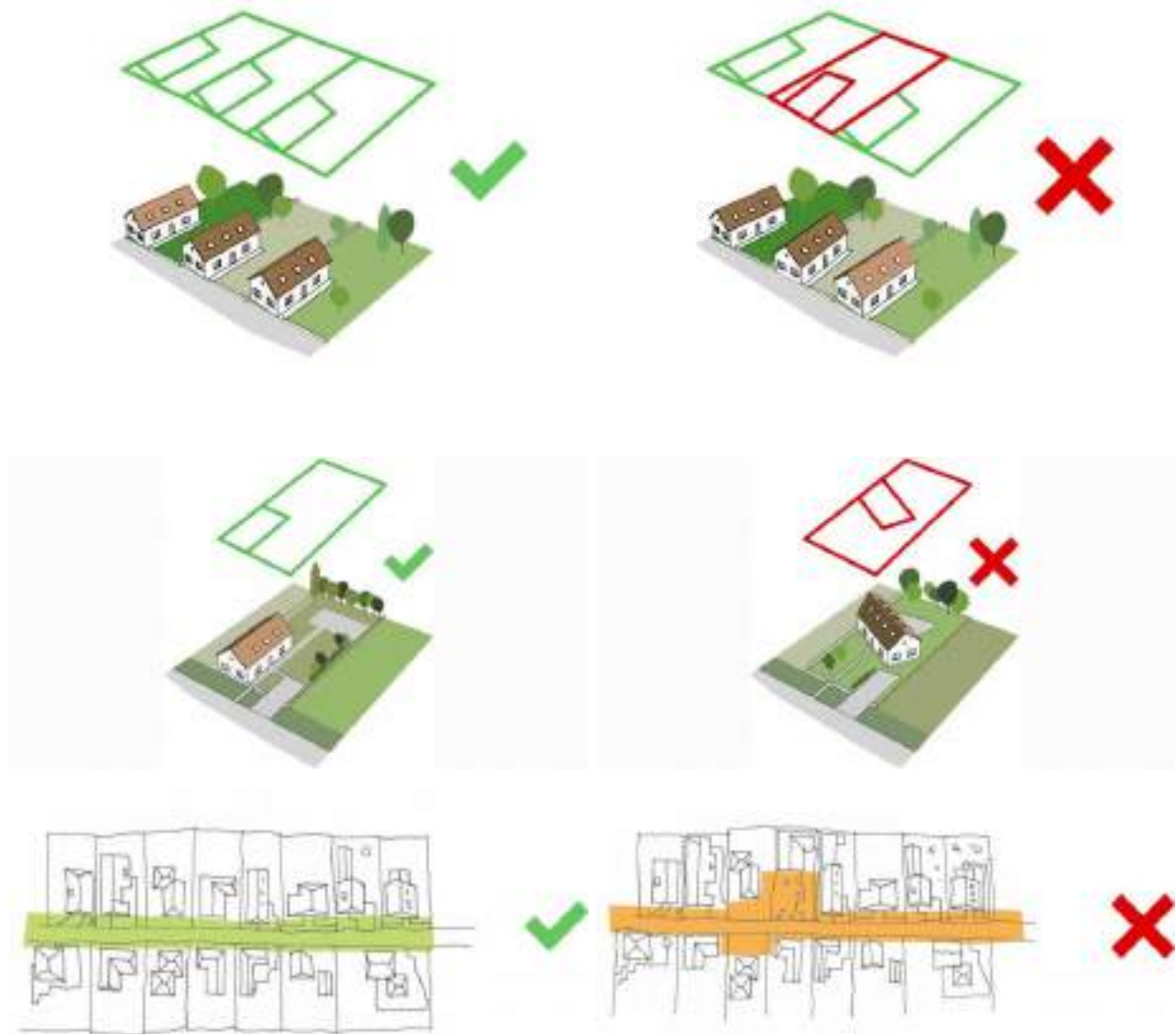
Az épületek kialakítása során a meglévő lejtős terepviszonyok miatt gyakran kisebb-nagyobb ejtésviszonyokra kell számítani.

Bár a terepalakítást a helyi építési szabályzatban illetve magasabb rendű jogszabályokban is rögzítik, ezt a jelen arculati kézikönyvben is meg kell említeni.

A leendő épületek tervezése során szem előtt kell tartani, hogy a meglévő terepviszonyokat minél kisebb mértékben változtassuk meg. A teljes bevágás és a teljes feltöltés (sík terep kialakítása) nem javasolt, amennyiben a lejtésviszonyok ezt indokolják, akkor minimális terepalakítás (kismértékű földmunka) az épület használata és megközelítése céljából megengedhető.

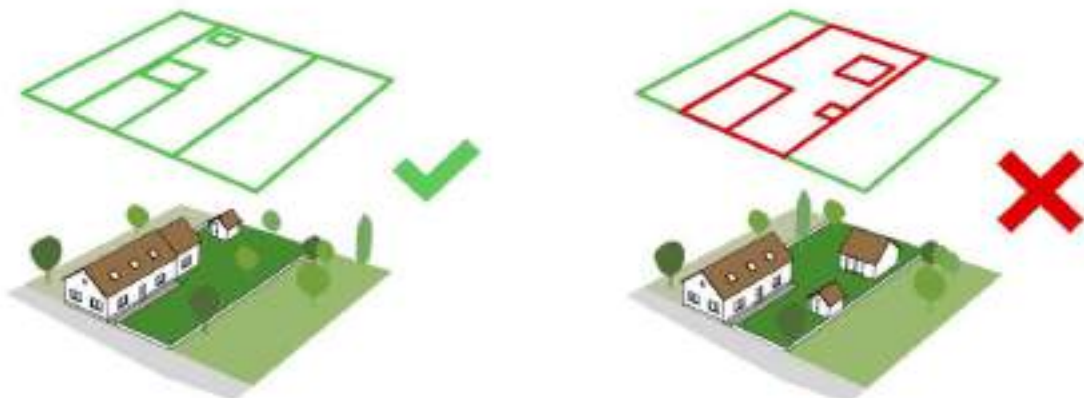


## TELEPÍTÉS



Az épület létrehozásának első lépése a telepítés. Nem mindegy azonban, hogy a tervezett épületet hol helyezzük el a rendelkezésre álló ingatlanon. A környezethez való illeszkedés egyik legfontosabb feltétele az épület megfelelő telepítése.

## MELLÉKÉPÜLETEK ELHELYEZÉSE



A melléképületek elhelyezésénél szem előtt kell tartani, hogy lehetőség a főépület takarásába kerüljenek.

## ÉPÜLET ARÁNY ÉS LÉPTÉK



Az új épületek arányainak, szintszámának, tömeg kialakításának tervezésénél igazodni kell a meglévő, kialakult vagy kialakuló környezet építészeti elvárásaihoz. Pl. ahol a beépítésre a magastetős épületek a jellemzők, akkor illeszkedni kell azokhoz.

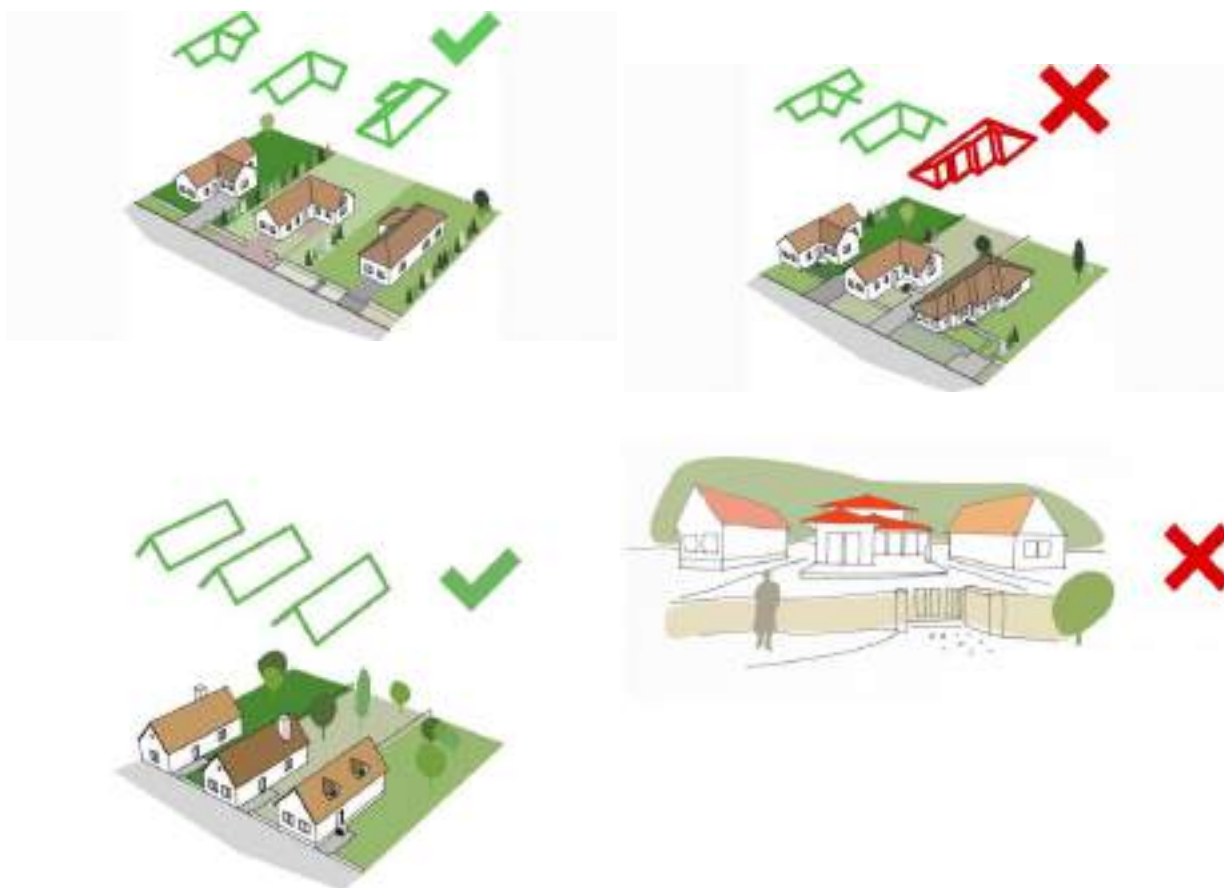
Új, modern, kialakuló lakó / épület környezetben természetesen tervezhetők lapostetős épületek is. Ezt is a környezet határozza, illetve engedi meg.

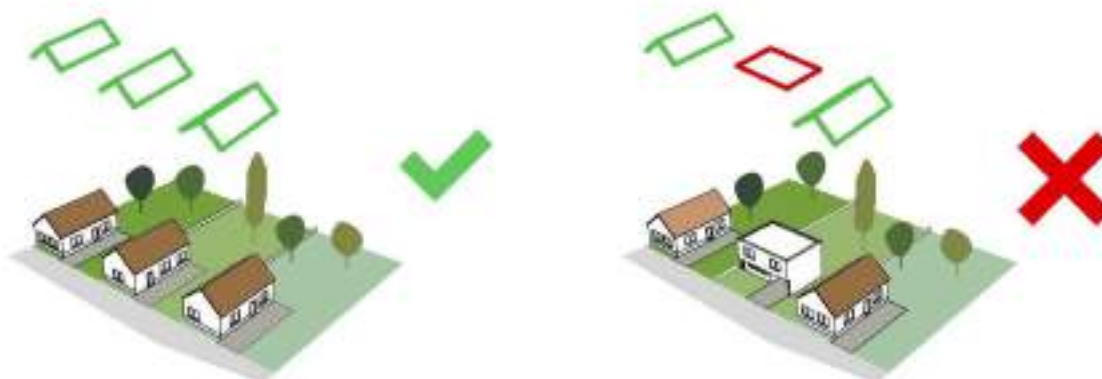
## MAGASSÁG



Jellemzően földszintes beépítés és utcakép környezetében az új épületnek is illeszkednie kell a kialakult arculathoz.

## TETŐFORMA





Zalakaros történeti településrészein az utcakép, az épületek karaktere jól meghatározható. Az új épületek esetében a meglévő szomszédos épületek tömegéhez és tetőformájához kell alkalmazkodni.

#### Nyeregtető

Amennyiben az építési telek környezetében nyeregtetős épületek állnak, új építés esetén a szomszédos épületekhez hasonló, nyeregtetős kialakítású épület készüljön.

#### Sátortető

Amennyiben az építési telek környezetében sátortetős épületek állnak, új építés esetén a szomszédos épületekhez hasonló, sátortetős kialakítású épület készüljön.

A környező beépítéstől kialakítását, formaképzését, összetettségét tekintve jelentősen eltérő, a településrész utcaképebe nem illeszkedő tetővel rendelkező épület építése nem javasolt.

## TETŐHAJLÁSSZÖG



Az utcaképet meghatározó egyik legfontosabb paraméter az épületek tetőhajlásszöge. Zalakaros településen meglehetősen karakteres, egymáshoz jól illeszkedő tetőformákat találunk, melyekhez az új épületek tervezésekor is igazodni szükséges.





## SZÍNEZÉS, HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT

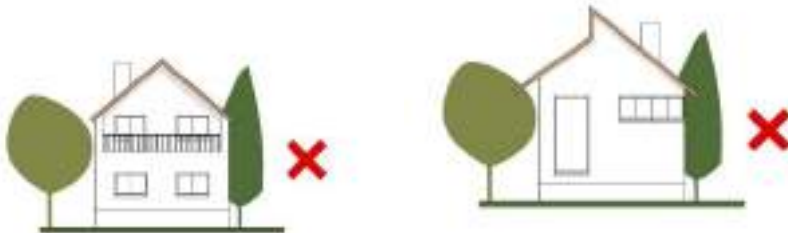


Meglévő épületek átalakítása, felújítások és új létesítmények esetében is fontos szempont a környező épületek megjelenéséhez, homlokzati színeihez való illeszkedés. Zalakaroson megfigyelhetőek azok a jellemző színek, anyaghasználatok (pl. cserépfedés, pasztellszínű homlokzatok stb.), melytől eltérni nem ajánlott.





## AZ ÉPÜLET TÖMEGEK:



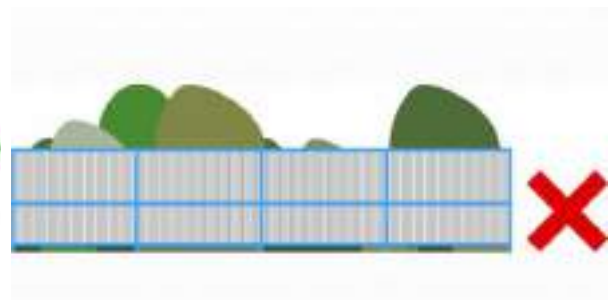
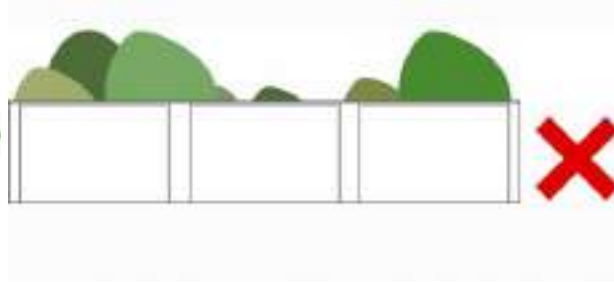
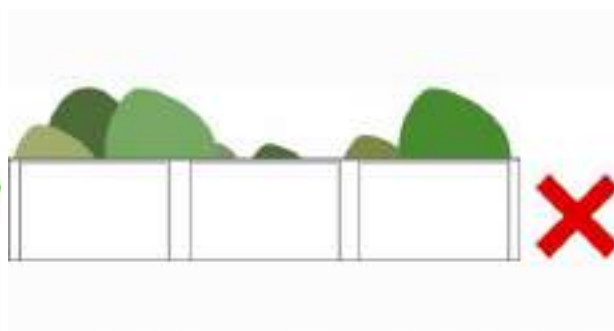
Az épület tömegek kialakításánál nem szabad Zalakarostól idegen épület formákat, tömegeket építeni!

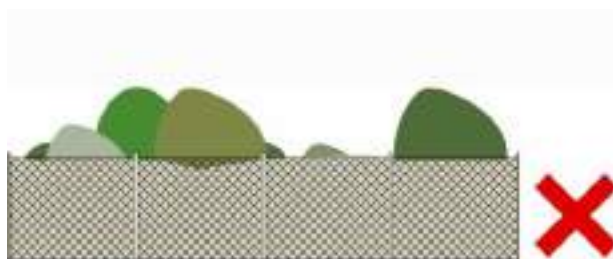
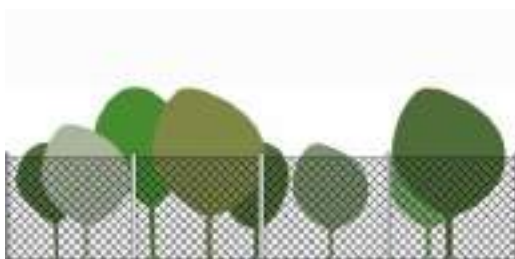


A településen el kell kerülni a légvezetékek építését, új településrészekben már csak földkábelben lehet szerelni az elektromos energia ellátást.



## KERÍTÉS





A történeti településrészeken megjelenő kerítések alapvetően egységes képet mutatnak, bár a meglévő létesítmények műszaki állapota nem mindenhol megfelelő.

Az új kerítések kialakításánál és a meglévők felújítása során törekedni kell arra, hogy a szomszédos létesítményekhez az új kerítés megjelenésében igazodjon.

Az új kerítések esetében kerülni kell a teljesen tömör kerítések építését, törekedni kell a minél inkább áttört szerkezetek használatára.

Élősövény kerítés létesítése támogatható, ezzel amennyiben az a közterületi növényállomány értékét növeli. Új épített kerítés esetén az átlátás megszüntetésére is létesíthető élő sövény.

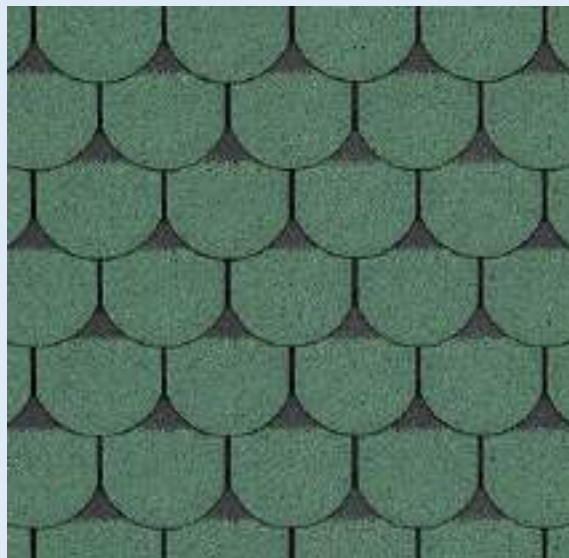


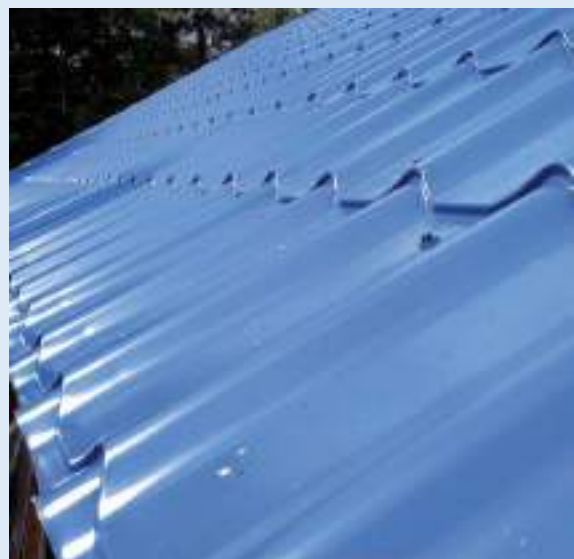
Az utcakép karakteres eleme az épületeken kívül a kerítés, mely ugyancsak e tájegységre jellemző változata az előregyártott betonkerítés nagyon sok telken előfordul. Ezek a kerítések a 20. század 1. feléből ránk maradt, különböző mintázattal díszített beton elemekből épülnek fel. A meglévő karakteres utcakép, az épített örökség megtartása érdekében ezeket a kerítéseket meg kell óvni!



## TETŐFEDŐ ANYAGOK

A magastetők lefedésére természetes anyagú (égetett cserép), beton cserép vagy állókorcolt fémlemez fedést kell alkalmazni. A színek piros, bordó, szürke, barna színűek legyenek, mindenképpen a környezethez alkalmazkodva. Kerülni kell a tarka héjazatot, a bitumenes lemez, bitumenes zszindely, hullámlemez és kék színű cserepeslemez fedést!





## 6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA:

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

### ÉPÜLETEK:



Értékes épületek felújítva



Értékes épületek felújítva





Fő út



Banyavölgy 3477 hrsz., kúria



Zalagyöngye utca



Banyavölgy



Zalagyöngye utca



Banyavölgy





Gesztenye utca



Hársfa utca



Seregély utca



Égerfa köz



Zalagyöngye utca



Juharfa utca



Seregély utca



Dózsa Gy. utca



Zalagyöngye utca



Megfelelő lakókörnyezetben a mai kornak megfelelő lapostetős épületek megjelenése is helyénvaló lehet.



## NYÍLÁSZÁRÓK, OROMZATOK

A 20. század első feléből örökölt épületek, a hosszházak és hajlított házak egyaránt utcafronton gazdag vakolatdíszítéssel készültek, mely díszítettség egyedi és jellemző Zalakarosra, valamint a környező településekre (Galamboktól Esztergályhorvátiig terjedő települések). E díszítések számos épület esetében felújításra kerültek, megőrizve e kulturális örökséget.

A díszített homlokzatok felújítása során két olyan probléma lelhető fel, melyet a jövőben célszerű kiküszöbölni. Az egyik a homlokzatszínezések túlzott kontrasztja, az erős és hagyományában idegen színek használata.

A másik fellelhető probléma pedig a díszítés újraépítése során tapasztalható hibák, a nem használat, aránytalan díszítőelemek beemelése, túlzóan díszített felületek kialakítása.



## NÖVÉNYTELEPÍTÉS

Zalakaros közterületei rendezettek, utcai faállománya gazdag. Közparkjai egynyári és évelő növény szigetekkel tarkított, szépen kialakított zöldterületek találhatók a településen. Épületállománya túlnyomó részt a 70-es, 80-as években jött létre, mely az épületek különbözősége ellenére is viszonylagos egységességet mutat, melyben nagy segítség a kertek gazdag, minőségi és fejlett növényzete.





## UTCAKÉPEK



## UTCÁK – KÖZPARKOK





## TERMÁLTÓ ÉS ÖKOPART



## KÖZTÉRI BURKOLATOK, UTCABÚTOROK



## REKLÁMFELÜLETEK, CÉGÉREK

A település egységes arculatának kialakításához hozzátartoznak a város közterületein, az épületek homlokzatán elhelyezésre kerülő reklámok, cégfeliratok, cégjelzések és világító berendezések.

A reklámfelületek engedélyezéséről, kihelyezéséről részletesen a településképi rendelet ad iránymutatást.

A település arculatát befolyásoló egyéb részletek:

- Reklámtáblák, cégérek, cégjelzések, adventi világító berendezések (ezek időszakos, de arculatot meghatározó elemek, melyek megjelenéséről a településképi rendeletben kell intézkedni.

- Légvezetékek, utcabútorok, homlokzati klíma egységek, tetőfelületen megjelenő napelemek és kollektorok elhelyezéséről részletesen a településképi rendelet ad iránymutatást ezek elhelyezési lehetőségeiről.

## KÖZÉPÜLETEK



Isteni Irgalmasság templom



Szent Anna templom



Gránit Gyógyfürdő



Park Inn Szálloda



MenDan Hotel



## 7. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA:

sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések



## SZOBROK





# TEMETŐ





## Források:

- [www.mapire.eu](http://www.mapire.eu)
- Zalakaros Településrendezési Terve 2015.
- Értéktár
- Zalakaros története c. kiadvány
- Zalakaros Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány-Hübner Tervező Kft.
- Google maps
- [http://www.kormany.hu/download/f/5a/f0000/magyarszephely\\_tak.pdf](http://www.kormany.hu/download/f/5a/f0000/magyarszephely_tak.pdf)
- Települési fotógyűjtemény

## Impresszum:

Megbízó: Zalakaros Város Önkormányzat

TAK készítői: Novák Ferenc polgármester  
Klie Zoltán főépítész  
Tóthné Őri Ibolya építész  
Kovács Melinda településmérnök

Zalakaros, 2018. február

