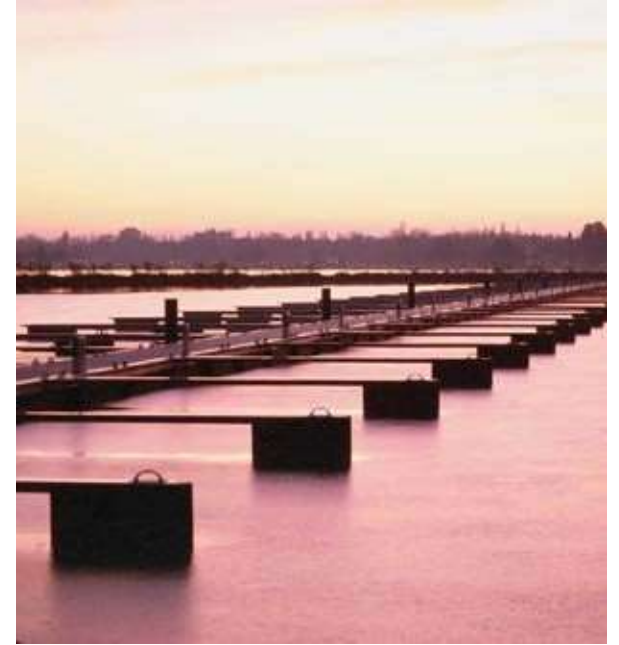
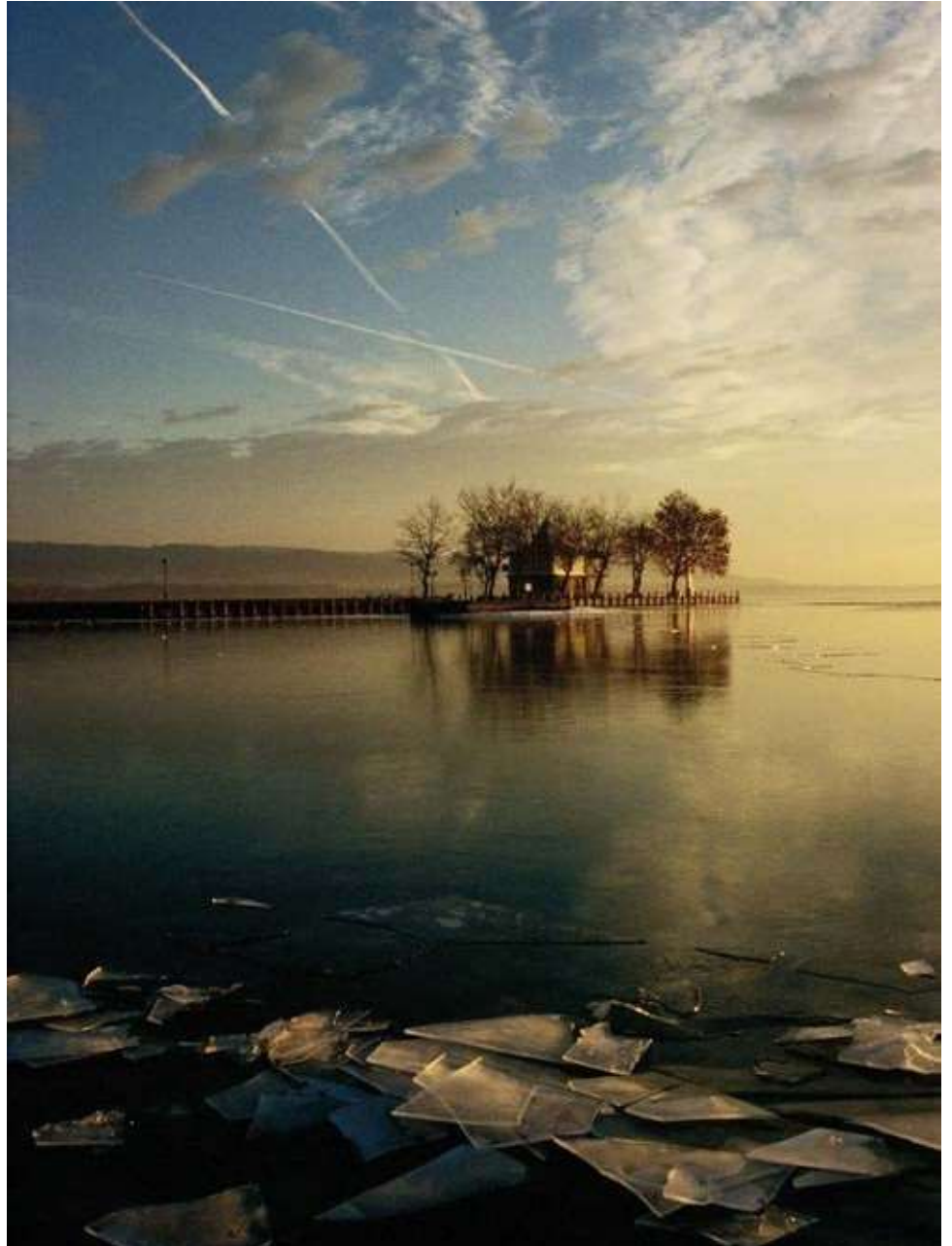




# KESZTHELY

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

















# TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS, KÖSZÖNTŐ	13
2. KESZTHELY BEMUTATÁSA	19
3. ÖRÖKSÉGÜNK	25
4. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK	41
VÁROSKÖZPONTI KARAKTER	43
TÖRTÉNETI VILLANEGYED KARAKTER	47
KISKESZTHELY KARAKTER	51
KERTES CSALÁDI HÁZAS KARAKTER	54
SORHÁZAS KARAKTER	58
LAKÓTELEPI KARAKTER	60
NAGY ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁGÚ ÉPÜLETEK KARAKTERE	64
GAZDASÁGI KARAKTER	67
NYARALÓKERTES KARAKTER	69
ÜDÜLŐTERÜLETI KARAKTER	72
TÖRTÉNETI-URADALMI MAJORSÁGI TERÜLET	74
TÖRTÉNETI PARKTERÜLET	78
BALATON-PART KARAKTER	82
5. AJÁNLÁSOK	87
ILLESZKEDÉS	88
LAKÓHÁZAS KARAKTERŰ TERÜLETEK	90
VÁROSKÖZPONTI KARAKTER	102

TÖRTÉNETI VILLANEGYED KARAKTER	105
KISKESZTHELY KARAKTER	107
KERTES CSALÁDI HÁZAS KARAKTER	110
SORHÁZAS BEÉPÍTÉSI KARAKTER	112
LAKÓTELEPI KARAKTER	113
NAGY ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁGÚ ÉPÜLETEK KARAKTERE	116
GAZDASÁGI KARAKTER	118
NYARALÓKERTES KARAKTER	120
ÜDÜLŐTERÜLETI KARAKTER	122
TÖRTÉNETI – URADALMI MAJORSÁGI TERÜLET	123
TÖRTÉNETI PARKTERÜLET	124
BALATON-PART KARAKTER	126
UTCÁK, KÖZTEREK, KÖZPARKOK	127
KÜLTERÜLETEK	131
HIRDETÉSEK, REKLÁMTÁBLÁK	133
HÍRKÖZLÉSI BERENDEZÉSEK	134
6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA, épültek, építészeti részletek közterületek, zöldfelületek	135
7. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA, sajátos építményfajták, reklámhordozók egyéb műszaki berendezések	149
8. HIVATALOS KUTATÁSI HELYEK	152
9. HIVATKOZÁSOK	152
10. IMPRESSZUM	153





# 1

**BEVEZETÉS,  
KÖSZÖNTŐ**

# Polgármesteri köszöntő

Kedves Olvasó!

Keszthely immár több, mint 7700 éves múltra tekinthet vissza.

Településünk nevének első írásos említése pedig a veszprémi káptalan 1247-ben kelt okiratában szerepel.

Nekünk, az itt lakóknak, s az ide költözőknek is kiemelkedően fontos célunknak kell lenni az elmúlt évszázadok alatt megteremtett természeti, kulturális, s épített örökségünk megőrzése, további fejlesztése.

Ez utóbbihoz szándékozik segítséget nyújtani a Településképi Arculati Kézikönyv, mely az építetőknek, tervezőknek, kivitelezőknek, s minden, a településünk iránt érdeklődőnek szól.

E kiadvány lényegre törően, közérthetően kívánja bemutatni a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket, azok arculati jellemzőivel, értékeivel. Javaslatokat tesz különböző építészeti elemek alkalmazására, melyek a településképi minőségi formálását szolgálják. Alapja a Településképi Rendeletnek, mely jogszabályi formában rögzíti a betartandó építészeti előírásokat.

Az elődöknek köszönjük, hogy településünk arculatát ilyené tették, most rajtunk, utódokon múlik, hogy milyen örökséget hagyunk majd a bennünket követő generációkra.

Bízom benne, hogy a Kézikönyv ajánlásaival Ön is egyetért, s azok figyelembevételével ad majd megbízást tervezőjének, kivitelezőjének. Ezzel Ön is hozzájárul ahhoz, hogy a Keszthely élhető, szerethető város jellege megmaradjon, s tovább fejlődjön.

Keszthely, 2018. január 01.

Ruzsics Ferenc  
polgármester



## Főépítési köszöntő

Városképi arculat formálása, meghatározása hatalmas felelősséggel járó folyamat. Hiszem, hogy csak akkor lehetünk sikeresek, ha az örökségként ránk hagyott meglévő értékek mentén - azok megtartása, megóvása, rekonstrukciója mellett – alakítjuk településünk jövőbeli megjelenését, a mai kor építészeti és társadalmi szellemiségét szem előtt tartva. Ez Keszthely esetében fokozottan érvényes, mivel a város környékén az élet első nyomai az újkőkorig nyúlnak vissza.

Miért oly fontos településünk arculatának meghatározása?

Mert a mai társadalmi környezetben az esztétikai megjelenés, mint a szépség, a tetszetősség, valamint az arányérzék háttérbe szorulnak a funkcionális tartalom javára. Ez a jelenség jól megfigyelhető a mindent elborító hirdetőberendezések előtérbe helyezésénél, vagy a sokszor külföldről hazahozott, „magyarosan” újragondolt gyenge építészeti minőségű épületek megjelenésénél. Ezen túlmenően a városkarakter megóvása is igényként jelenik meg, szeretnénk még hosszú évtizedekig „keszthelyinek” vallani magunkat.

A városvezetés által elfogadásra kerülő településképi arculati normák kialakításában most fokozott lehetőséget és felelősséget kapott az itt élő lakosság. Keszthely Város Településképi Arculati Kézikönyvére úgy tekinthetünk, mint egy széles körű társadalmi egyeztetésen alapuló minta kiadványra, melyet minden keszthelyi lakos, építő szakember büszkén forgathat, használhat.

Riedl Tamás  
főépítész

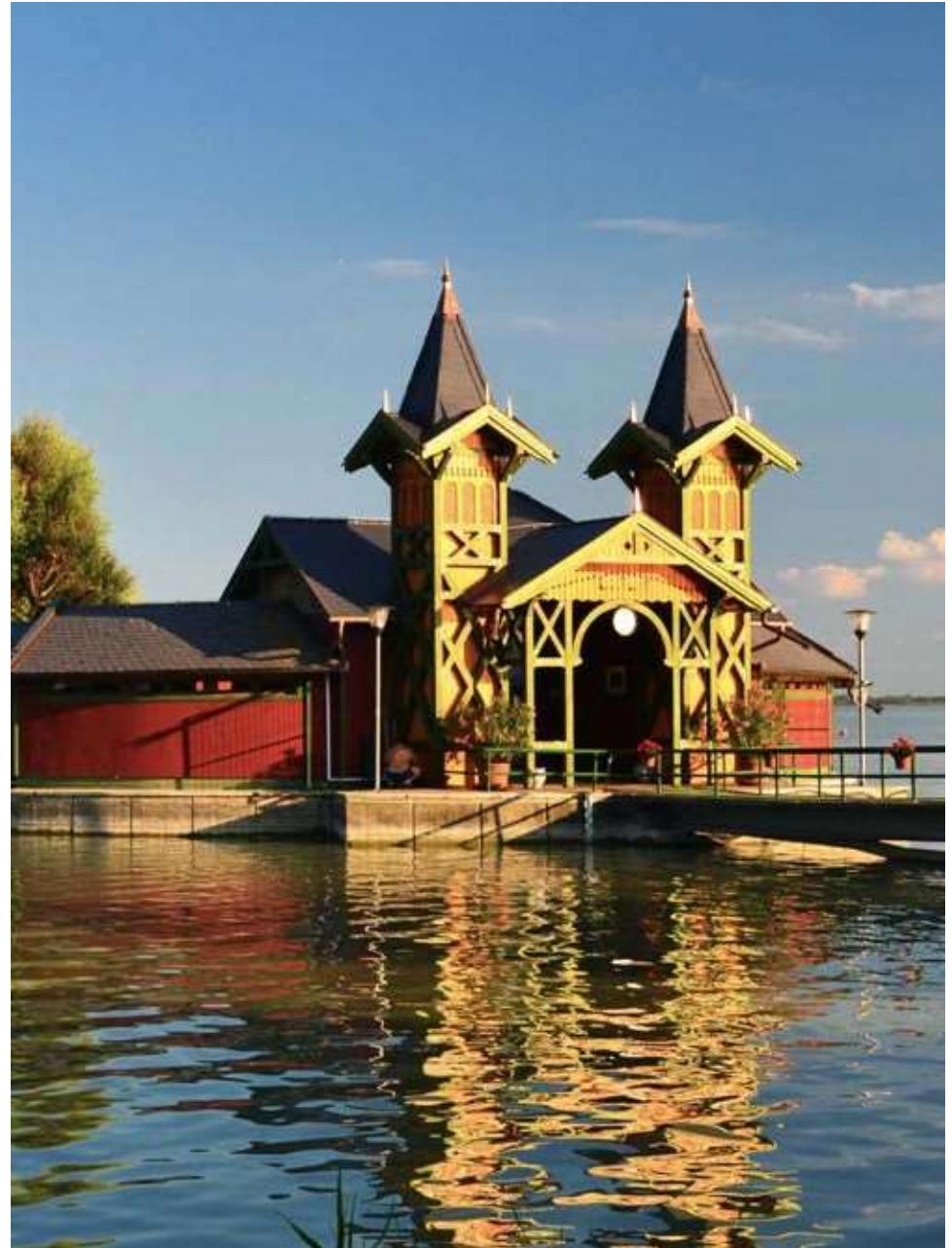


# Bevezetés

Egy település arculata, városi karaktere számos tényező együttes hatásának eredménye. Annak ellenére, hogy egy város egyedi épületek, eltérő terek, utcák és parkok egyvelegéből tevődik össze, meghatározhatóak területi, városrészi motívumok, hasonló formák, uralkodó szín és anyaghasználati módozatok, amik egységessé, harmonikussá, kellemes hangulatúvá teszik városainkat.

Keszthely arculatának megőrzése, védelme kiemelten fontos, amit a város történeti épületállománya, védett településképe, nagy kiterjedésű Balaton-parti területei tovább hangsúlyoznak. Fontos, hogy a jövő fejlesztései tiszteletben tartsák a meglévő épített és természeti környezet értékeit, valamint, hogy a kortárs igények kielégítése mellett, városképbe illeszkedő épületek jöjjenek létre és ezen keresztül formálják a város szövetét.

Keszthely területén 13 eltérő karakterű terület került lehatárolásra, melyek mindegyike városképi szempontból azonos jellegű épületekből, terekből és parkokból formált egységeket határoz meg. A városközponti karakter történeti zártos beépítése, illetve a közvetlenül csatlakozó történeti villanegyed Helikon park körüli telkei adják a belváros jelentős részét, melyhez közvetlenül csatlakozik a kastély alatt elterülő Kiskeszthely kisvárosias beépítésű területe. A nagy felületet kitöltő családi házas övezetekbe ékelődnek sorházas jellegű beépítések, illetve nagyobb intenzitású lakótelepi karakterű negyedek, ezzel lazítva a monoton kertés házas beépítéseket. A városban megtalálhatóak jellemzően nagyméretű történeti parkterületek, illetve a város külsőbb részein elhelyezkedő történeti-uradalmi majorsági területek, melyek nagy kiterjedésű, alacsony intenzitású övezetekkel rendelkeznek, értékes műemléki és helyi védett épületeket és jelentős zöldfelületeket foglalnak magukba. A több helyen előforduló nagy zöldfelületi ellátottságú terek levezetnek Keszthely hosszan elnyúló Balaton-parti területeihez.



A parti szakasz észak-nyugati területeibe beékelődő üdülőterületi beépítés, valamint a leszakadó, korábbi zártkerti, jelenleg nyaralókeres karakter elszigetelt a várostesttől. Keszthely területét észak-keleti irányból nagykiterjedésű gazdasági és ipari övezetek határolják.

A kézikönyv összegyűjti és bemutatja azokat a javaslatokat, melyek hozzájárulnak az egységes, összefüggő települési arculat megvalósításához, az igényes, minőségi építészeti megoldások alkalmazásához.

A településképi arculati kézikönyv általános ajánlásokat fogalmaz meg, illetve javaslatokat rögzít egyes eltérő karakterű területek sajátos tulajdonságai mentén. A kézikönyv iránymutatást tartalmaz a tömegképzés, tájolás, tetőformálás, anyaghasználat, kertkialakítás, valamint a közterületre és a közterülethez szervesen kapcsolódó zónákra vonatkozóan.

A településképi arculati kézikönyvvel szerves egységben álló településképi rendelet, a korábban különböző jogszabályokban szereplő arculati és városképi rendelkezéseket egységesítve foglalja össze.

A kézikönyv iránymutatásokat, javaslatokat és elveket fogalmaz meg, példákkal illusztrálja a településképi szempontjából igényes, jó gyakorlatokat annak érdekében, hogy segítse a jövő átalakítási, megújítási, bővítési munkáit, valamint új építkezéseit a harmonikus településképi megvalósítása érdekében.



## Bevezetés

A Településképi Arculati Kézikönyv feladata, hogy támogassa a városkép meglévő elemeinek védelmét, hangsúlyozza az épített és természeti környezet értékeit, arculati lehatárolásokkal segítse a illeszkedést, javaslatokat fogalmazzon meg az építési, bővítési és átalakítási tevékenységek támogatására a harmonikus és élhető városi szövet megteremtése érdekében.

A kézikönyv célja, hogy meghatározza és rögzítse a város legfontosabb értékeit, karaktereit és szemléletformáló kiadványként építészeti iránymutatást, segítséget nyújtson a jövő építésihez és beruházásaihoz. Kiemelt feladata, hogy inspirációt adjon Keszthely jövőbeli fejlesztéseihez, jó példákat, igényes megoldásokat mutasson be, valamint követendő utak kitűzésével támogassa a környezetalakítási munkákat.

Fontos, hogy a kézikönyv nem váltja ki Keszthely Város helyi építési szabályzatát. A kézikönyv hozzájárul a jogszabályi háttér közérthetőbb átadásához, tanácsokkal, javaslatokkal és iránymutatásokkal segíti a jövő fejlesztési munkáit, összegyűjti a város jó gyakorlatait és követendő értékeit az igényes építészet erősítése és a harmonikus településképp megőrzése és fejlesztése érdekében. Keszthely Város Településképi Arculati Kézikönyvét és Településképi Rendeletét széleskörű partnerségi bevonás keretében készítette. A megvalósítás során helyi kérdőíves felvétel, valamint partnerségi fórumok kerültek megrendezésre. A kézikönyv készítése a város Főépítésznének irányítása mellett, helyi építészek és kertépítész bevonásával és aktív részvételével valósult meg.





**Keszthely**

*M.H.*

*Schl.*

*Z.S.*

*Z.S.*

**T.Z. 71°25**

*Gy*

**2**

**KESZTHELY  
BEMUTATÁSA**

## KESZTHELY BEMUTATÁSA

Keszthely a Balaton nyugati medencéjében fekvő, közel 20 000 fős lélekszámú település. A Balaton-parti települések közül történelmi múltjával, épített és természeti örökségével, térségi súlyponti szerepével kiemelkedik, ennek köszönhetően méltán viseli a Balaton Fővárosa címet.

Keszthely egyben a legnyugatibb és legnagyobb város a Balaton északi partján, ezzel kikerülhetetlen kapuja és központja a térségnek. A városban domináns a szolgáltató szektor, a környék kiskereskedelmi központja, a belsőbb területek kisebb boltjai mellett a gazdasági területen több kisebb-nagyobb üzletet és üzemet, raktáruházat és hipermarketet találunk. Domináns a turisztikai szektor jelenléte a településen és közvetlen környezetében egyaránt.

Keszthely egyike az ország tíz legkeresettebb idegenforgalmi célpontjának, köszönhetően gazdag történelmi emlékeinek, egyedülálló látnivalóinak, kulturális értékeinek és turisztikai szolgáltatásainak, valamint a városban az utóbbi években megvalósuló fejlesztéseknek egyaránt.

Keszthely turisztikai adottságai mellett minőségi és kellemes életteret biztosít lakói számára, üzleti és kereskedelmi infrastruktúrája, oktatási intézményei, kórháza, kulturális intézményei együttesen segítik a várost térségi központi funkciójának betöltésében.

Keszthely kiemelkedő belvárosi területei, mint a műemléki védelem alatt álló történelmi városközpont, a Helikon-park és az azt körülvevő villanegyed területe, vagy a hosszan elnyúló balatoni partszakasz különleges megjelenésű, egyedi karakterű, a város hangulatát alapvetően meghatározó terület.

Keszthelyen, köszönhetően a Festetics család több, mint két évszázados tevékenységének, számos különleges karakterű, országosan is egyedülálló terület jött létre, mint például a Kastély és az azt körülvevő park, a Szendrey major, a fenékpusztai kúria, vagy az ezeket összekötő Fenyves allé feketefenyő fasora.

Keszthely belvárosi és Balaton-parti területei a közelmúlt fejlesztéseinek köszönhetően jelentős átalakuláson mentek keresztül. A Fő tér és a várkert területe, vagy a Balaton-parti sétányok megújítása megteremtette a város igényesen kialakított, minőségi anyaghasználattal rendelkező, gyalogosbarát közterületeit, ezzel is formálva a város településképi arculatát.

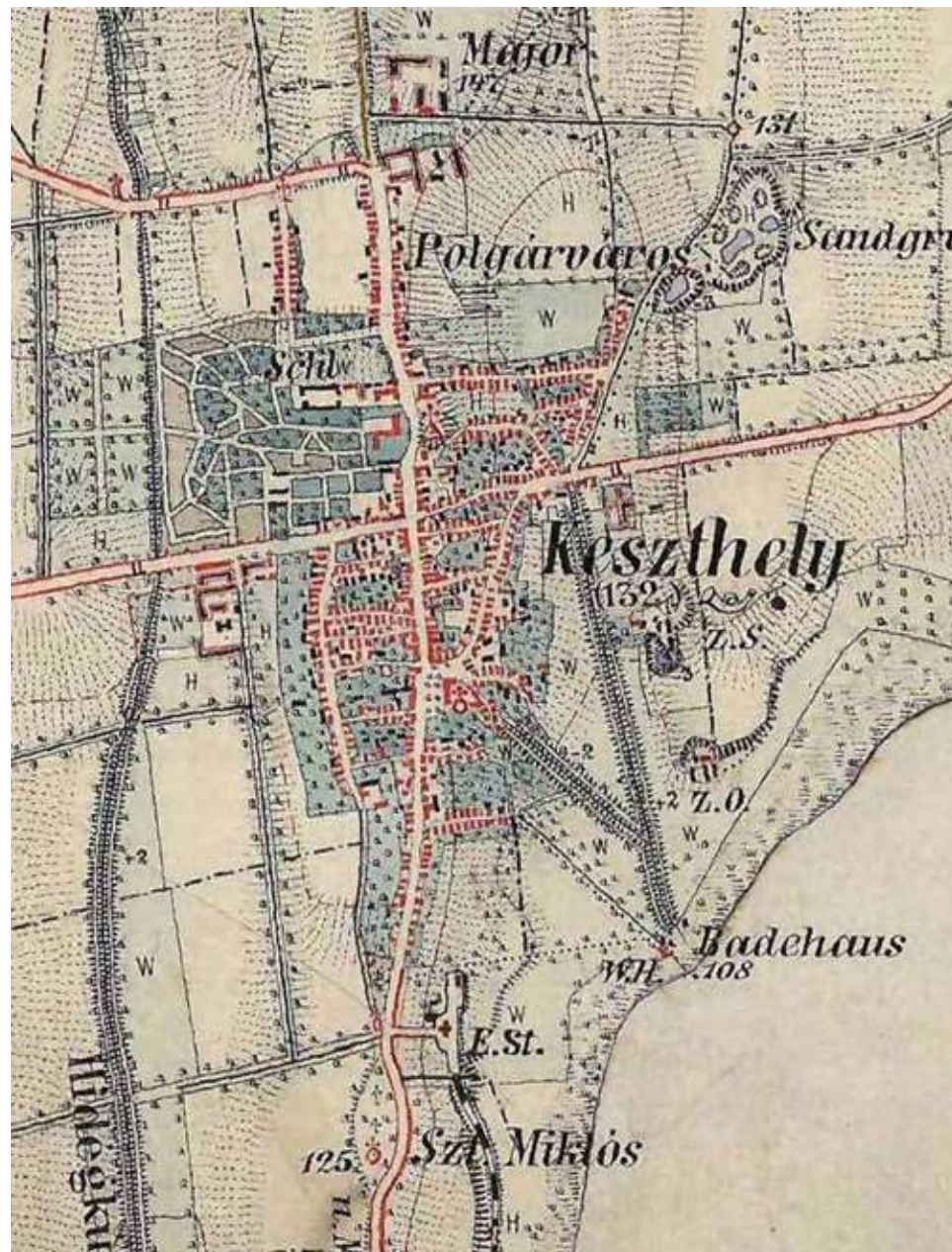


# TELEPÜLÉSTÖRTÉNET

Keszthelyen már az újkőkor idején lakott telepek helyezkedtek el, számos kisebb lelőhelyet tártak fel, azonban három területen egyértelműen meghatározhatók a letelepedésről árulkodó temetkezés nyomai. Ez a három terület a városhatár északi része, a Hévíz határában lévő Dobogó-domb környéke, valamint Fenékpusztá környéke. Ezek kialakulását minden bizonnyal a Balaton melletti észak-déli irányú kereskedelmi útvonal vonzása idézte elő. Időszámítás előtt változó volt a területen lévő települések száma, a legsűrűbben a Kr.e. XII. században volt lakott a környék, a terület vonzerejét tovább növelte a Fenékpusztán lévő nyugat-balatoni átkelő.

A rómaiak a Kr.e. 8-ra hódították meg a Dunántúl területét, és vonták fennhatóságuk alá, mint provinciát. A Dunántúlt átlósan átszelő hadiút, mely Aquincumot kötötte össze Aquileia-val, Fenékpusztánál haladt át a Balatonon. Ezért itt a kelta őslakosság mellett római polgárok is éltek. A barbár betörések miatt a III. századra már csak Fenékpusztá maradt lakott, mely védelmére a IV. században erődöt építettek a rómaiak. Ennek következtében újból benépesült a környék, de a további támadások miatt a rómaiak a következő században kivonultak az erődből és az hun fennhatóság alá került. Az erődöt több alkalommal is pusztulás sújtotta, de a területet uraló népek mindig rendbe hozták. A fenékpusztai átkelő akkor veszítette el jelentőségét, amikor a hévízi öböl eltözegeedett és lehetőség nyílt út nyitására. Ezt követően válhatott Keszthely a környék központjává.

A honfoglalás utáni két és fél évszázadban nem ismert a település története, első írásos említése 1247-ben történt, mely dokumentumban a kastély előtt állt Szent Márton plébániatemplom és a mai várkert területén állt Szent Lőrinc templom neve szerepel. Feltételezhetően három, kisebb területi egység későbbi összeépülésével jött létre az egységes település.



forrás: <http://mapire.eu/hu/>

21

KESZTHELY BEMUTATÁSA

Ez a három egység az északi Szent Márton szeg (kastélypark nyugati teraszának környezete), a mai Fő tér köré szerveződő városrész és a déli Szent Miklós Szeg (a mai Szent Miklós templom területe) lehetett. A XIII. században már fontos szerepet tölthetett be a két templommal rendelkező Keszthely, mely ekkor királyi birtok volt. A XIV. században Keszthely település báró Lackfi István nádor tulajdonába került, akinek köszönhető gazdasági fellendülés nyomán elindult a városiasodás, és a ferences rend is ekkor telepedett le Keszthelyen. Templomuk 1389-ben már állt, mely azonos a Fő téren látható plébániatemplommal. 1403-ban Keszthely már oppidumi (mezővárosi) rangú település volt. A XV. századra gazdag, a környék településeihez képest népesebb településsé vált, ám több alkalommal is a rivalizáló nemesi családok viszályai pusztították. A Pethő család a XV. században szerezte meg a települést, és közel három évszázadon keresztül voltak a terület birtokosai. A törökök 1548-ban kifosztották a települést s a ferencesek nem sokkal később elhagyták a kolostort. Ekkor a Pethők katonai egységeket állomásoztattak benne, majd a ferences templom és kolostor környezetét végvárrá alakították. A város déli területei ekkor teljesen elnéptelenedtek, a lakosság a mai Fő tér és Kossuth Lajos utca környékére zsúfolódott. Ekkor jöttek létre a Kossuth és a Deák utca közötti kisebb mellékutcák. A XVII. század közepén palánkfalal és árokkal erősítették a belvárost, mely azonban elszakította a belső és a kívül maradt területeket egymástól. A hódoltság ideje alatt a törökök megkísérelték bevenni a várat, de Keszthely végig magyar kézen maradt. Az északi részen található, ma Kiskeszthelynek hívott polgárváros önállósodni tudott és adót fizetett a töröknek, ezzel párhuzamosan a környék falvai elnéptelenedtek. A XVIII. század elején több földesúrnak is volt tulajdonrésze a településből, de a legnagyobb területtel az évszázadok óta keszthelyi földbirtokos Pethő család rendelkezett. Festetics Kristóf először az ő földjeiket, majd a többi kisebb területet is felvásárolta 1739-től kezdődően. Innentől a Festetics család neve és Keszthely fejlődése összeforrt. Bár jelentős szankciókat vezettek be a lakosság jogainak korlátozása tekintetében, az uradalmi központ kiépítésével megélhetést biztosítottak a helyiek számára.



forrás: <http://fortepan.hu>

Festetics Kristóf 1759-ben kórházat, Festetics Pál 1772-ben gimnáziumot alapított. A kastély építése 1745-ben kezdődött el, de a mai képét csak az 1880-as években nyerte el.

Festetics György, aki a család legjelentősebb alakjaként ismert, 1797-ben megalapítja Európa első mezőgazdasági főiskoláját, a Georgikont, valamint könyvtári szárnyat építtetett a kastély mellé. György fia, László 1839-ben Fenék-pusztán hidat építtetett a déli irányú forgalom megkönnyítése érdekében. Ekkor még Cserszegtomaj, Gyenesdiás és Vonyarcvashegy is Keszthely része volt. A XVIII. század második felében már meglévő, beépült utca volt a mai Sopron utca, a Lehel utca, a Kastély utca, a Katona József utca, a Georgikon és Szalasztó út, a Kossuth Lajos utca, a Deák Ferenc utca és a Bem József utca. Az 1861-ben megnyitott Déli Vasút elkerülte a várost, s egészen 1888-ig kellett a keszthelyieknek várnia, amíg megvalósult a vasúti bekötés. 1903-ban megépült a Balatonszentgyörgy-Keszthely-Tapolca vonal is a helyi forgalmi igények számára, mely a vásárolók és szőlősgazdák számára kedvezett a leginkább.

A XIX. századi iparosítás elkerülte Keszthelyt, a fejlődési irányokat az iskolaváros jelleg erősítésében és fürdővárossá válásban látták. Ennek következtében 1862-ben épült fel az első nyaraló, az első kőszínház a korábbi szabadtéri színpad helyén, valamint 1865-ben a Georgikon utódjaként létrejött az állami Mezőgazdasági Tanintézetet. A belváros építészeti karaktere romantikus és eklektikus stílusúvá vált a XIX. század második felében. Amikor a Balaton-part a város birtokába került, a Helikon park keleti oldalán kiépült az Erzsébet királyné útja és ezt követően az utat szegélyező villasor, felépült a Hullám és a Balaton szálló a parton, valamint megépült a szigetfürdő. Az első óvodát 1870-ben, az irgalmas rendi nővérek iskoláját 1871-ben alapították. 1872-ben polgári leány és fiúiskola, 1884-ben ipariiskola létesült. Zala megye első múzeuma Balatoni Múzeum Egyesület néven a kulturális javak megőrzése érdekében jött létre 1898-ban. A korábban elhatározott fejlesztési irányoknak megfelelően Keszthely virágzó nyaralóhely és kulturális központ lett a XX. század elejére, melyben jelentős szerepet játszott, hogy a hévízi gyógyító környékének szálláshiányát is Keszthely elégítette ki.



forrás: <http://mapire.eu/hu/>

23

KESZTHELY BEMUTATÁSA

Tovább erősítette Keszthely szerepét, hogy a trianoni döntéssel külföldre kerültek a korábbi híres fürdők, ami felértékelte a Balaton szerepét. Ebben az időszakban új szállodák, vendéglők nyíltak, villaépületek épültek és erősödött a szobakiadás. A két világháború közötti időszakban épült házak többsége nem kiemelkedő színvonalú, azonban illeszkedésük miatt a történeti városszerkezet szerves részévé váltak. Ezek a beépítések a déli lakóterületekre és a belváros északi részeire voltak jellemzők, de például Zámor kertvárosi szerkezete is ekkor alakul ki. A Balatoni Múzeum neobarokk palotája, valamint a posta épülete és a Jobsz-anatórium is szintén ennek az időszaknak az alkotása.

A II. világháború utáni közigazgatási átszervezés következtében Keszthely Veszprém megye része lett 1950-ben, és városi rangot kapott 1954-ben. Az 1950-es és 1960-as években nem történt komolyabb fejlesztés a városban, így a városszerkezetet elkerülték az értékromboló beavatkozások. A 60-as évekre Keszthely turisztikai forgalma elérte a világháború előtti szintet. A lakótelepek építésével történő lakás- és intézményállomány bővítés az 1960-es évek legvégén indult el, ezek azonban nem a belváros szövetébe, hanem a korábbi majorsági földek helyére épültek fel, a mai Gagarin utca mentén és a Vásár tér környékén. Ekkor indult el a városban a textilipari termelés és az alkatrészgyártás is, melyek mára már megszűntek. Az idegenforgalom fejlesztésének részeként 1971-ben felépült a Helikon Szálló és megújult a Hullám Szálló, továbbá a város déli részén nagyobb vállalati üdülők épültek. Keszthely 1979-ben Zala megyéhez csatlakozott. Keszthelyi történeti belvárosának épített öröksége műemléki jelentőségű terület, ezért fokozott védelme, és az épületek hiteles rehabilitációja elsődleges fontosságú. A város jelentőségét tovább emeli, hogy a keszthelyi Festetics-kastély és jelenlegi parkja része a Balaton-felvidéki kultúrtáj Világörökségi Várományos Helyszíneinek.

A 90-es évektől folyamatosan újul meg Keszthely. Megvalósult a Fő tér rekonstrukciója, a Kossuth Lajos utca sétálóutca szakaszának megújítása, fejlődik a Kastély illetve a kastélypark területe és a városi középületek rehabilitációja is folyamatosan zajlik, ezzel párhuzamosan erősödik a város turisztikai vonzereje.



forrás: <http://fortepan.hu>



3

ÖRÖKSÉGÜNK

# ÖRÖKSÉGÜNK

Keszthely városa kiemelkedő épített örökségének köszönhetően számos védett területtel és védett épülettel rendelkezik. A településen találunk országos védettségű épületeket, illetve országosan védett műemléki jelentőségű területeket és műemléki környezeteket, melyet helyi védett épületek és értékvédelmi területek egészítenek ki. Keszthely egyedi fekvésének köszönhetően a városközpont közvetlen környezetében található kastélykert országos jelentőségű természetvédelmi terület, de védett fasorok, helyi védett természetvédelmi területek is gazdagítják a város területét.

## Keszthely területi jellegű védelmei

### *Műemléki jelentőségű terület*

Műemléki jelentőségű terület olyan országos szintű területi védelem, mely az adott történelmi jelentőségű településrész jellegzetes szerkezetét, beépítésének módját, összképét, tájjal való kapcsolatát, tereit és utcaképeit, építményeinek együttesét védi (2001. évi LXIV. tv. 39. § (1) bek.).

Keszthely városközpont: történelmi településrészek műemléki jelentőségű területe élvez műemléki jelentőségű területi védeltséget.

### *Műemléki környezet*

A védetté nyilvánított műemlékekkel közvetlenül határos ingatlanokat, valamint a csatlakozó közterületrészeket és a közterületrészekkel határos ingatlanokat érinti a műemléki környezet jellegű védelem, mely külön rendeletben kerül meghatározásra. (1997. évi LIV. tv. 31. § (2) bek.). Keszthelyen több műemléki környezet területet találunk:



- MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET (M)
- MŰEMLEKI KÖRNYZET (MK)
- HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET (ha)
- ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET (T)
- HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET (ht)
- BŐVÍTETT MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET (M)

Területi jellegű védelmek Keszthely közigazgatási területén, saját szerk.

Keszthely-Fenékpuszta: az egykori Festetics kúria és majorság, valamint a későrómai település műemléki környezete  
Plébániaépület műemléki környezete  
Sörház és pálinkafőző műemléki környezete  
Balaton-parti fürdőegyüttes műemléki környezete

#### *Ex-lege műemléki környezet*

Azon műemlékek környezete, mely nincs külön meghatározva rendeletben, ex-lege műemléki környezeti védelmet élveznek a műemlékekkel közvetlenül határos ingatlanokra, valamint a csatlakozó közterületrészekre és a közterületrészekkel határos ingatlanokra vonatkozóan. Keszthelyen 36 ex-lege védett műemléki környezetet találunk.

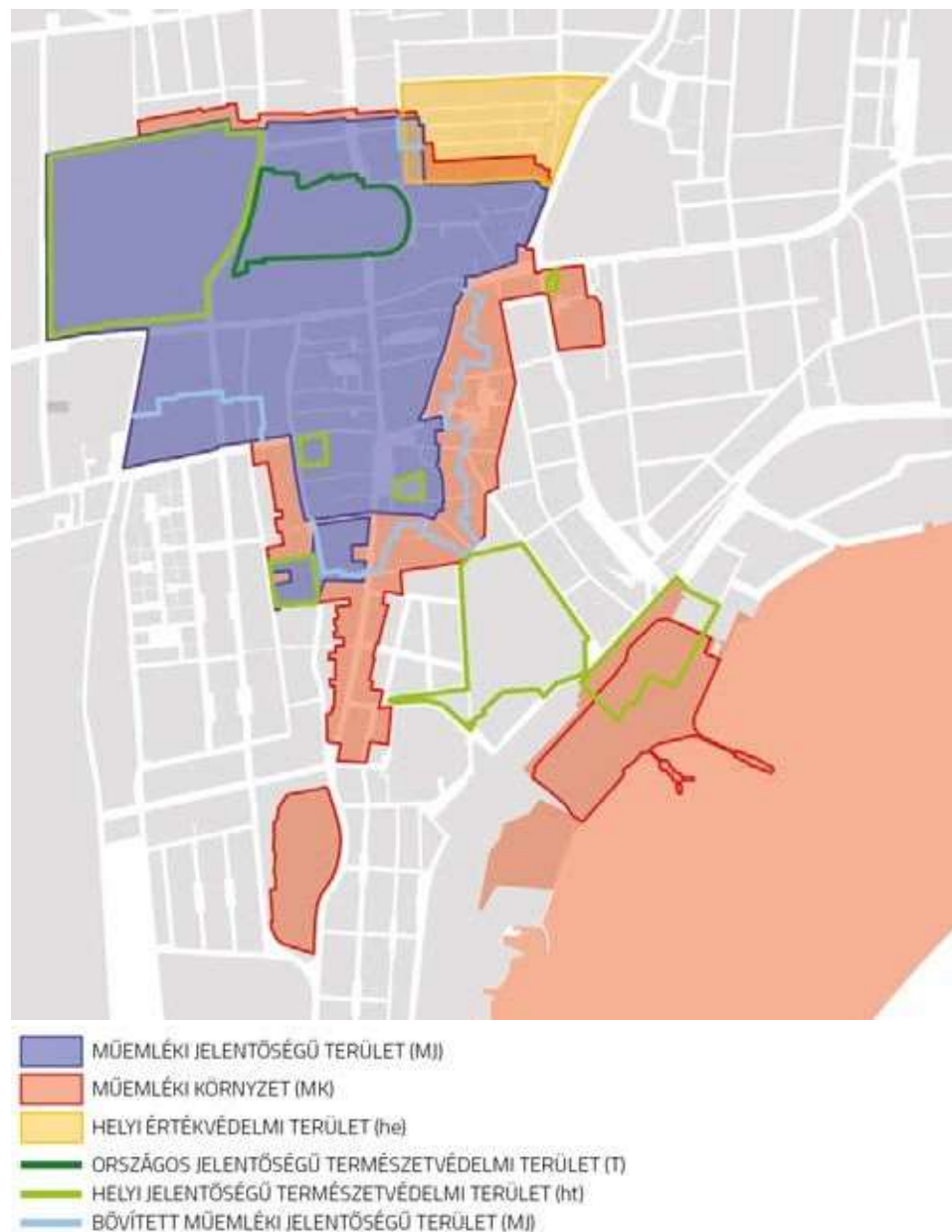
#### *Helyi értékvédelmi területek*

Keszthely Város Önkormányzata településképi rendeletében rögzíti a helyi jellegű védelmeket. Azon településrészek, épületcsoportok, épületek, építmények, illetve azok egyes részei kerülnek védelem alá, melyek a város történeti múltját, építészeti kultúráját magában hordozzák, és a városban élők önbecsülését elősegítik.

#### **táji és természeti értékek**

##### *Országos jelentőségű védett természetvédelmi területek*

Keszthely Város területe tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, ennek köszönhetően fokozott figyelmet kell fordítani a tájkép, a természetes életközösségek, növénytakasulások és élőhelyek megóvására. A település közigazgatási területét érinti a Balaton-felvidéki Nemzeti Park, a település része az országos ökológiai hálózatnak. Keszthelyen található több ex-lege védett természeti érték, fellelhető a törvény ereje által védett barlang, védett lápterületek, illetve védett források.



Területi jellegű védelmek Keszthely közigazgatási területén, saját szerk.

Keszthelyi Kastélypark Természetvédelmi a közvetlenül a Kastély épületéhez tartozó parkfelülete országos jelentőségű védelmet élvez. A 7,9 hektár kiterjedésű, a Kastély utca és a Sopron utca között húzódó viktoriánus kert egyedülálló történeti parkterület. Az 1889-re elkészült park, melynek legutóbbi rekonstrukciója 2015-ben történt meg, ma több mint 4 hektárnyi gyepfelületet, több ezer fát, cserjét és lágyszárú egyedet tartalmaz.

#### *Helyi jelentőségű természetvédelmi terület*

Az országos védettség mellett több természeti, természetközeli terület élvez helyi védettséget. Ezek a területek jellemzően városi történeti parkfelületek, Keszthely karakterének és városképének meghatározó elemei, kiemelt fontosságú zöldfelületek. Köszönhetően annak, hogy Keszthely háromféle táji környezet kapcsolódási pontján fekszik, számos további értékes táji környezet található a településen. Kiemelkedő természeti értéket képvisel a Keszthelyi-hegység és a Balaton lápvidéki területeivel együtt, vagy a Zalai dombság környező tájkaraktert meghatározó vonulatai, a kapcsolódó szőlőhegyekkel.

#### *Keszthely helyi jelentőségű természetvédelmi területei:*

- Fő tér
- Balatoni Múzeum kertje Pannon Egyetem Georgikon Kar „A” épület Botanikus kert (Deák Ferenc utca 16.) és a „B” épület udvara
- Helikon park Keszthely, Történelmi Kastélypark Pethe Ferenc Kollégium Jubileumi park, botanikus kert Szent Miklós temető
- Kossuth Lajos utca
- Várkert Kiskastély előtti park
- Balaton-parti őspark



Keszthely Város Önkormányzata országos műemlékként védett 100 épület, 36 ex-lege védett műemléki környezet, 5 kijelölt műemléki környezet mellett további 127 épületet, épületrészt részesít helyi rendeleti szabályozás útján védelemben.

Keszthely természeti értékek esetében is állapít meg helyi védettséget, 5 helyi faegyed és 11 fasor kapott helyi védelmet:

- Erzsébet királyné utca 30. szám alatti platánfa,
- Georgikon u. E-on telep platánfa
- Vásár tér magas kőris faegyed
- Lovassy u. 2. japánakác faegyed,
- Lovassy u. 2. hegyi juhar faegyed
- Bercsényi Miklós utcai vadgesztenye fasor,
- Béri Balogh Ádám utcai vadgesztenye fasor,
- Csapás út fekete fenyő fasor,
- Deák Ferenc utcai vadgesztenye fasor,
- Madách utcai vadgesztenye fasor,
- Tapolcai utcai japánakác fasor,
- Fenyves állé fenyves fasor, vadgesztenye fasor
- Fenéki úti, Festetics utcai vadgesztenyefasor
- Dózsa György utcai gömbjuhar sor
- 71. sz. út Keszthely- Fenékpusztá közt vadgesztenye fasor
- Keszthely- Fenékpusztai feketefenyő fasor, és a folytatásában a Hévízi útig húzódó vadgesztenye fasor



#### *Kossuth Lajos utca*

A gömbkőrisekkel kétoldalon szegélyezett Kossuth Lajos utca Keszthely sétálóutcája, a város két fontos nevezetességét, a Fő teret és a Festetics kastélyt köti össze. Ez volt a város első utcája, mely a kastély helyén lévő nemesi birtokközpontig futott. Mára a város polgárosodott történetét idézi fel értékes épületállományával.

#### *Helikon park villái*

Az Erzsébet királyné útja megépülésével megkezdődő villaépítések máig meghatározzák a Helikon park környezetét. Az épületek díszes, reprezentatív megjelenése magasztos hangulatot kölcsönöz az egész park számára.



Villa a Helikon park környezetében

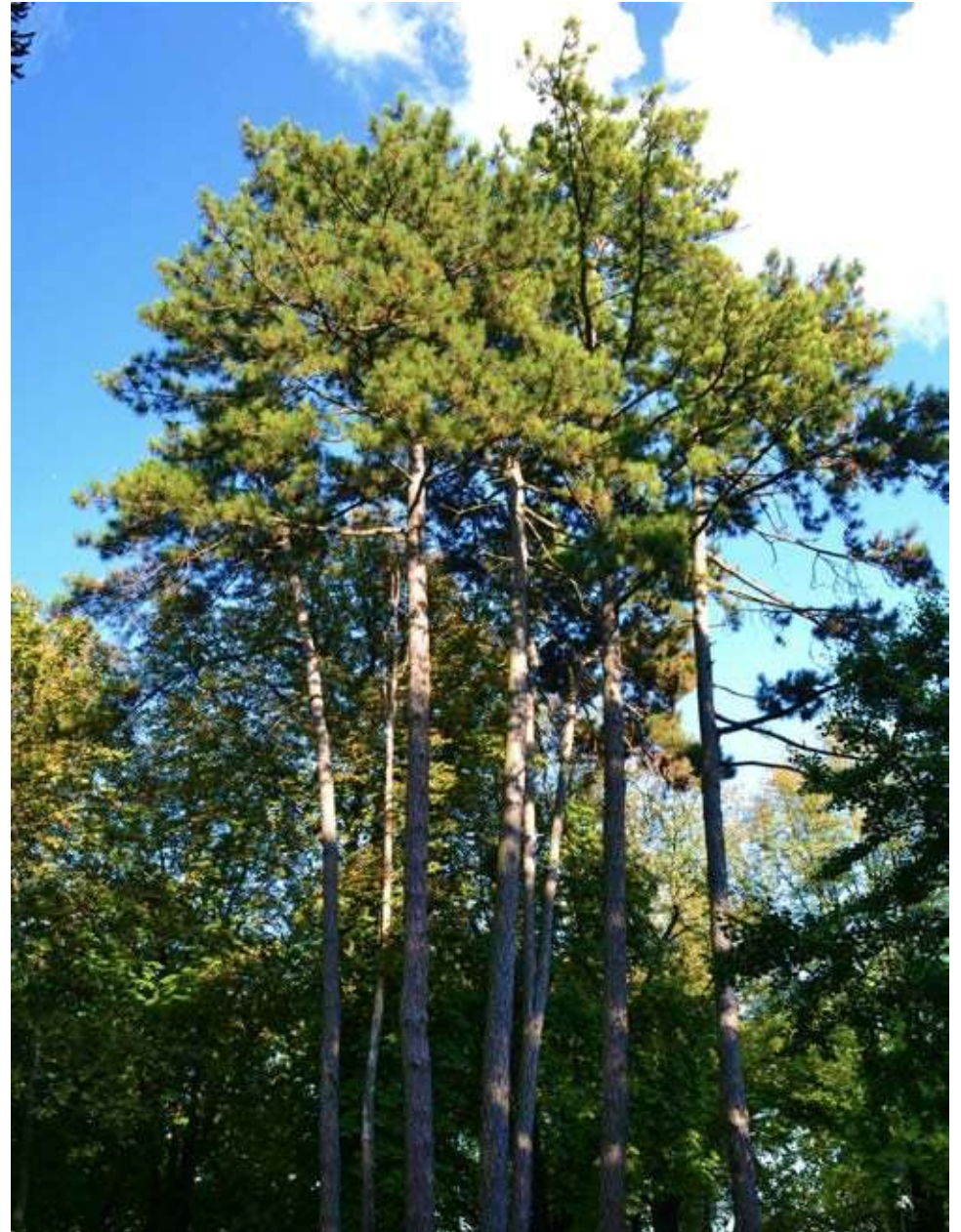


#### *Helikon park*

A város legnagyobb, értékes növényállománnyal rendelkező közparkja, melynek tervszerű kialakítása a XX. század elején történt meg. A Helikon ligetet gróf Festetics Tasziló 1883-ban adományozta Keszthely városának örökös használatra. A város szimbóluma, ide köthetők a kétévente középiskolás művészeti csoportok részére megszervezett Helikon Ünnepek. A park központjában található Helikon emlékművet 1921-ben állították. Az eredetileg 17 hektáros park, mai 9 hektáros kiterjedése 1960 óta Keszthely legnagyobb védett zöldterülete. A területen található idős faállománynak köszönhetően inkább parkerdőként vagy rekreációs erdőként lehet jellemezni. Európai Unió forrásoknak köszönhetően a park a közeljövőben meg fog újulni.

#### *Balaton-parti faállomány*

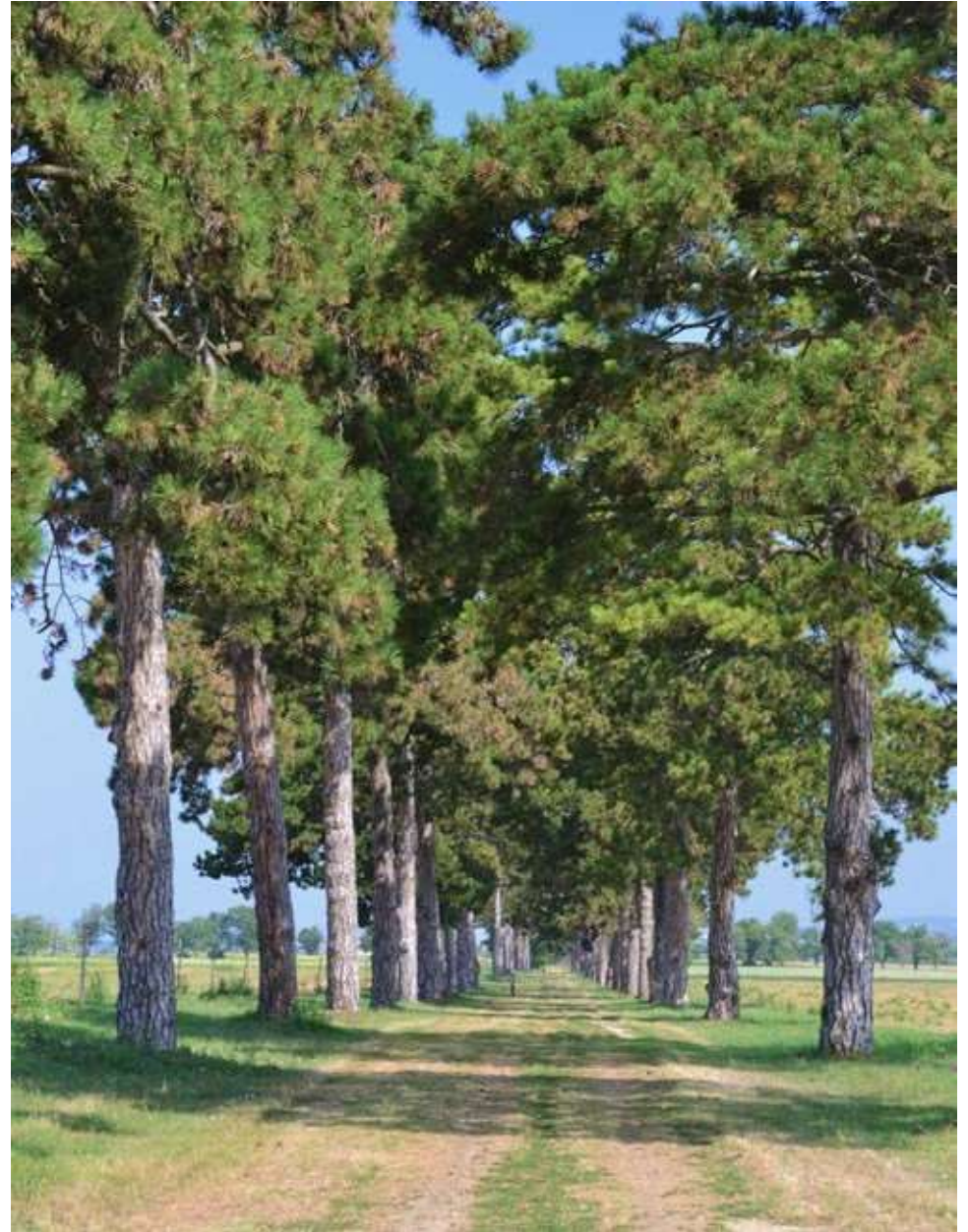
A Balaton-part két meghatározó fafajtája a sorokba ültetett vadgesztenyék és a csoportokba telepített fekete fenyők, melyek a partszakasz intenzíven használt középső szakaszán több helyen is előfordulnak. A part mentén meghatározóak az idős tölgyek, platánok és a mocsárciprusok.



Balatonparti faállomány

### *Fenyves Allé*

A fenépusztai kúriát, a Szendrey telepet és a kastélykert néhai kiterjedésének nyugati határát, az új köztemetőt és a Vadaskert csárdát összekötő kettős fekete fenyő fasort feltehetően 1880-ban telepítette Festetics Tasziló felesége Mary Hamilton, aki a fenépusztai majorban angol telivér versenylovakat tenyésztett. A fenyők között korábban nyárfák álltak, melyek kivágása az 1930-as években történt meg. Az idők folyamán több helyen pusztultak ki fák egész szakaszokon, ezért több, mint 200 darab hiányzik már a hat kilométer hosszú, eredetileg 900 egyedből álló kettős fasorból. 1944-ben történt egy nagyobb felújítása a fasornak, s ezt követően további három alkalommal ültettek fákat. A gondozás hiánya és a vadkárok miatt azonban ezek közül csupán 60-70 egyed maradt meg máig. 2017-ben indult program keretében elkészült egy átfogó, a Fenyves Allét bemutató kiadvány és egy kapcsolódó szakértői felmérés, valamint az első 15 fapótlás beültetése is megtörtént.



Fenyves allé



*a Balaton u. 17. sz. épületet (volt KÖH székház)*

A Helikon park melletti saroktelken álló egyemeletes, nyeregtetővel fedett romantikus stílusú villaépület 1861-ben épült fel, jelenleg műemléki védelem alatt áll.



*Evangélikus templom*

A templomot 1928-ban építették Szeghalmy Bálint tervei szerint neobarokk stílusban, a keszthelyi evangélikus közösség adakozásából.

### *Református templom*

Az 1932-ben felépült, erdélyi népi építészet szellemében formált templomot a fa építőanyag határozza meg. A templom megépítésének és kialakításának oka a Trianoni döntés után Keszthelyre betelepült nagy számú erdélyi reformátusok megjelenésével magyarázható.

### *Polgármesteri hivatal*

A Polgármesteri Hivatal épülete a Fő tér és a Kossuth Lajos utca sarkán található. A nyeregtetős, eredetileg egy emeletes, L alaprajzú épület Hofstädter Kristóf tervei alapján zártosuló beépítésbe épült fel 1790-re. Keleti irányban bővítik 1865-96 között, később beépítik a tetőteret, udvari kosárhátíves árkádjait beüvegezik, s az udvari szárny negyedik oldalának beépítésével körülépített udvaros lesz 1985-re. A Georgikon Mezőgazdasági Tanintézet működik benne rövid ideig, majd a főpostának és a Balatoni Múzeum kiállításainak is helyet ad, 1935 után a városi adminisztráció költözik az épületbe.



Polgármesteri Hivatal épülete



Református templom



#### *Festetics kastély*

A kastély építése a középső épületrész déli szárnyával kezdődött el 1745-ben barokk stílusban a korábbi a Pethő-család XV. századi eredetű kúriájának helyén. Az 1792-ben kezdődött bővítés során felépült a déli könyvtári szárny későbarokk, copf stílusban. Az U alakú épületegyüttes korábban is tervezett északi, lezáró szárnyának megépítése 1887-re készült csak el historizáló, jellemzően neobarokk és neorokokó stílusban. Ekkor épült fel a szimmetria tengelytől északi irányba kimozdított hagymasisakos torony, az istálló és kocsiház északi épülete, valamint az egész együttest lefedő manzárdtető is. A déli oldalon lévő pálmaház 1880-ban készült el, melynek kivitelezési munkálataiban Gustav Eiffel párizsi irodája is közreműködött. Ezt követően nyerte el az épületegyüttes a végleges képét, mely az elmúlt évek felújításainak köszönhetően ma már hitelesen idézi fel a XIX. század végi állapotokat.

#### *Szent Miklós temetőkápolna*

A középkori részek felhasználásával a XVIII. század elején építették újjá barokk stílusban, mai képét az 1909-ben lezajlott bővítés során nyerte el. A kápolna jelentőségét tovább növeli a homlokzatán található egyedi értéket jelentő középkori freskóegyüttes.



Szent Miklós temetőkápolna



### *Balatoni múzeum*

Egy állandó balatonvidéki múzeum alapításának ötlete a millennium előkészületeinek idején vetődött fel. A Balatoni-Múzeum Egyesület hivatalosan 1898-ban kezdte meg munkáját, mely egy állandó kiállítással rendelkező intézmény létrehozását tűzte ki célul. A Múzeum végül 1925-28 között épült fel egy korábbi hercegi telken Györgyi Dénes tervei szerint neobarokk stílusban.



### *Magyarok Nagyasszonya Plébánia templom és volt ferences rendház*

Az egy hajós, gótikus stílusú, keletelt szentélyű, szögletes szentélyzáródású, nyeregtetős templom a XIV. század végén épült fel a ferences szerzetesek kolostortemplomaként, a kolostor épületével együtt. Tornyát csak 1878-ban építették a templom nyugati bejárata elé a templom oromfalában lévő gótikus rózsablak áthelyezésével. A kolostoregyüttest a XVI. század közepén végvárrá alakították, falat emeltek köré. A török kiűzése után ismét a ferences szerzeteseké lett, s az újjáépítés során megépült a templom déli oldalában ma is látható Szent Anna kápolna. A XVIII. század legvégére a tulajdonos Festeticsek a város plébániatemplomává teszik, ekkor alakítják át a templomot neogótikus stílusban. A II. világháborúban megsérül az épület, melyet az 1950-es években javítanak ki. A szentélyben található hazánk legnagyobb kiterjedésű késői XIV. századból származó középkori freskója, aminek feltárása csak az 1970-es években történt meg.

### *Kastélypark*

Már a középkori Pethő-kúria, mely egy fallal körülvett uradalmi központ lehetett, is rendelkezett kerttel az írásos források szerint. Az első jelentősebb parkosítást azonban a Festeticsek végezték a XVIII. század végén, a kastély 1792-es bővítése után angol tájképi kertekre jellemző stílusban. A kastély 1883-as átépítése és bővítése után a kert is átalakításra került az angol származású Henry Ernest Milner tájkertész tervei alapján. A munkálatok 1886-ban kezdődtek és 1889-ig tartottak. Ekkor kerítették körbe a kőkerítéssel a kastélyparkot és ekkor épült fel a Kossuth Lajos utca felőli kapuépítmény is. A Festeticsek a várossal kötött csereszereződés értelmében megszerezték a kastély keleti részén lévő városi területet. 1893-ban a kastély előtti átmenő utat megszüntették és a megszerzett területen kialakították a keleti félkör alakú előkertet. Innentől kezdődően volt a kert a legnagyobb, 42 hektáros kiterjedésű egészen 1945-ig. Ezután a területe felosztásra került, s 1986-ban közutat (Pál utca) nyitottak a területén. Az ezzel egy időben történt felújítás nem volt történeti szempontból hiteles rekonstrukció, az csak 2015-re valósult meg a Pál utcától keletre elterülő részen.

A kert mai kiterjedése 7,2 hektár, melynek helyreállítása során rekonstruálták Henry Ernest Milner eredeti kertépítészeti tervei alapján a hercegnői kamarakertet, a park úthálózatát, növényállományát valamint a tavat és a rajta átívelő hidat. A kamarakert geometrikus kialakítású úgynevezett francia kert, mely a kastély déli oldalán található, az előkerttől cserjesor határolja el, ezért intim jellegű, a család magán használatára szolgált. A kerti tavat a kastélykert területének lecsökkentése idején feltöltötték, ezért az amúgy sem túl nagy kiterjedése még kisebb lett. A rekonstrukció során az eredeti tómeder kimélyítése is megtörtént, valamint a felette átívelő híd is újjáépült az eredeti tervek alapján. A kertben található még, a XIX. század végi átépítés során épült szökőkút együttes, az előkerti szökőkút, a klasszicista Oroszlános-kút, az Immaculata szobor, a Szent Ilona szobor, az előkertben pedig a régen ott állt Szent Márton templom emlékköve és Festetics György bronz szobra.



Kastélypark



Sörház



*Izraelita temetői ravatalozó*

A Goldmark Károly utcai izraelita temető ravatalozójának épülete 1910-ben épült neoklasszicista stílusban.

*Sörház*

A sörház együttesének utcai szárnya földszintes, az udvari részek egy- és kétszintesek. Az utcára néző légrégebbi épületrész az 1770-es évek környékén épült Hofstädter Kristóf tervei alapján. Az udvari bővítések a XIX. század közepén épültek fel. Sörgyártás az 1950-es évekig zajlott az épületegyüttesben, ezt követően sajtüzem létesült benne. A jelenleg üresen álló épületet az önkormányzat elnyert pályázati forrásból a közeljövőben újítja meg.



#### Hullám szálló

A Hullám szálló 1893-94 között épült fel, de a nagy forgalomra való tekintettel nem sokkal később tornyos oldalszárnyakkal bővítették. Egy 1912-ben bekövetkezett tűzeset után átalakítva hozták helyre. 1945 után folyamatosan romlott az állapota, s a 70-es években közel került a bontáshoz, azonban a keszthelyiek összefogása révén végül megmenekült.



#### Balaton szálló

A Balaton szálló 1895-ben épült, nem sokkal a Hullám szállót követően. 1954 után vállalati üdülő lett, mely során leromlott az állapota. Mindmáig vár a felújításra.

### *Fenekpuszta Kúria és Valcum castrum*

Valcum erődítménye a II. és IV. század között épült fel a fenéki átkelő védelmének biztosítása érdekében. A 292 x 269 m alapterületű, négyzet alakú, 2 méter vastag fallal körülvelt erőd védelmét 44 torony biztosította. A rómaiak a 430-as években kivonultak a területről, de az ekkor még álló erőd nem néptelenedett el. Ezt követően keleti gót és avar fennhatóság alatt állt és egészen a honfoglalásig lakott volt. Több jelentősebb kőépület is állt a falakon belül, melyek közül a VI-VII. században épült ókeresztény bazilika és egy IV. századból származó terménytároló raktár feltárt alapfalai ma is megtekinthetőek. Az erőd területén további épületek, fürdők, adminisztrációs és reprezentatív épületek, valamint az erődön kívül, attól délre egy temető is volt, ahova a IX. századig folyamatosan temetkeztek. Ma a romterületen az említett két épület alapfalai mellett a déli oldali kaputornyok maradványai láthatók.

A Fenékpusztán ma látható Festetics kúria elődje a XVIII. század közepén épült szimmetrikus elrendezésben. A már ekkor jelen lévő lótenyésztés mellett többek között hajóépítő műhely is működött a területen. Az épületek bővítése, átépítése és új épületek építése a XIX. század első felében történt meg klasszicista stílusban. A főépületnek, vagyis a kúriának és a csikós szállás épületének reprezentatív kialakítása a versenyló tenyésztésnek a főúri családok körében betöltött kiemelt szerepére utal. A bővítés során lett emeletes a főépület, ahol a grófok erkélyes szobája is kialakításra került, a többi épület továbbra is a lótenyésztést szolgálta. Az keszthelyi központú Festetics uradalom részét képező épületegyüttes és a körülötte kialakult kulturtáj egészen a földreformig megőrizte történeti majorság jellegét. Ezt követően lenfonógyár épült a területre, s a major épületeiből pedig alacsony komfortfokozatú lakásokat alakítottak ki.



Valcum castrum



Fenekpuszta Kúria



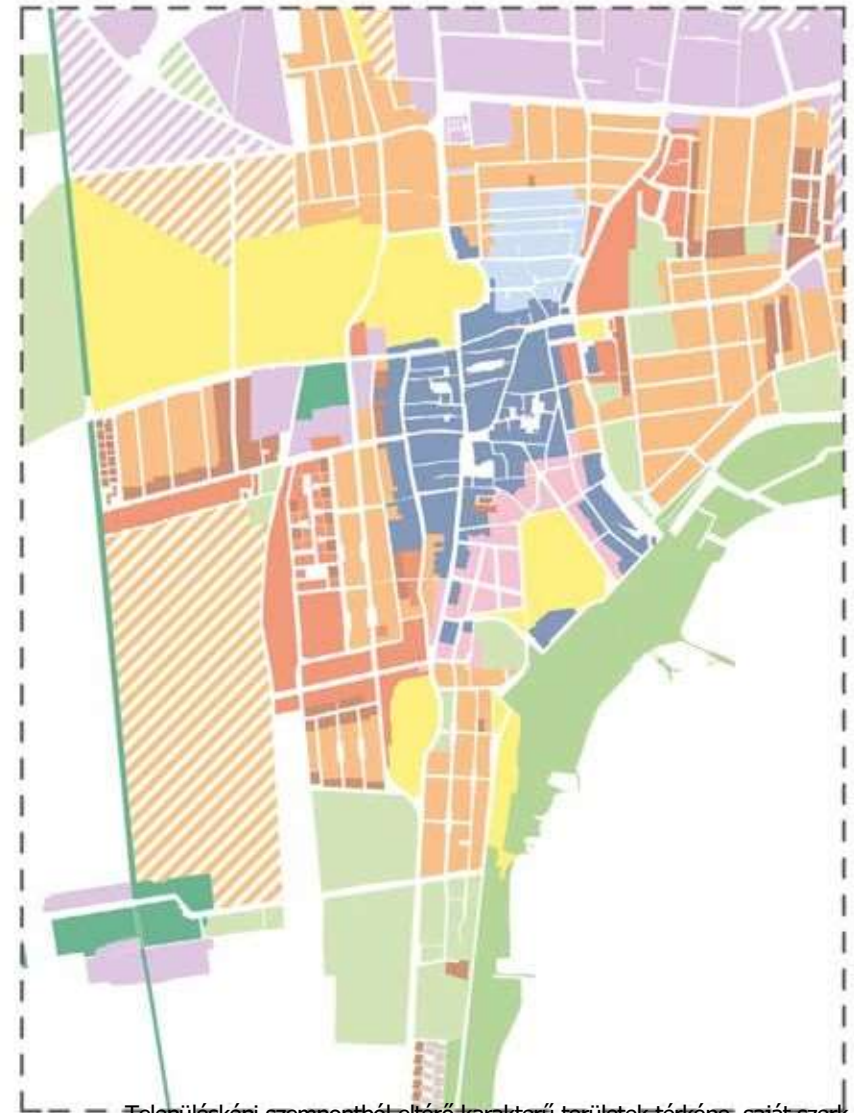
4

**TELEPÜLÉSKÉPI  
SZEMPONTBÓL  
ELTÉRŐ KARAKTERŰ  
TERÜLETEK**

# TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK



- VÁROSKÖZPONTI KARAKTER
- TÖRTÉNETI VILLANEGYED KARAKTER
- KISKESZTHELY KARAKTER
- KERTES CSALÁDI HÁZAS KARAKTER  
KERTES CSALÁDI HÁZAS KARAKTER FEJLESZTÉSI TERÜLET
- SORHÁZAS KARAKTER
- LAKÓTELEPI KARAKTER
- NAGY ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁGÚ ÉPÜLETEK KARAKTERE  
NAGY ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁGÚ KARAKTER FEJLT. TERÜLET
- GAZDSÁGI KARAKTER  
GAZDSÁGI KARAKTER FEJLESZTÉSI TERÜLET
- NYARALÓKERTES KARAKTER
- ÜDÜLŐTERÜLETI KARAKTER
- TÖRTÉNETI - URADALMI MAJORSÁGI TERÜLET
- TÖRTÉNETI PARKTERÜLET
- BALATON-PART KARAKTER



Településképi szempontból eltérő karakterű területek térképe, saját szerk.

# VÁROSKÖZPONTI KARAKTER

## Általános jellemzés

Keszthely történeti központját és a körülötte elterülő leginkább kisvárosias jellegű beépítést foglalja magába a karakter. A telkek legtöbbször zártan beépített, s máig őrzi a terület történeti jellegét, hiszen nagy számú, országos és helyi védelem alatt álló épület található a területen. Az épületállomány idősebb házai a XIX. század közepén épületek, de számottevő mennyiségben vannak a századforduló környéki épületek is. A területet északról a Festetics-kastély épületegyüttes déli oldalánál található gazdasági épületek, és a Szalasztó utca északi házsorának hátsó telekhatára, nyugatról a Deák Ferenc utca nyugati házsorának hátsó telekhatára, északkeletről és délkeletről a Rákóczi út hátsó telekhatára határolja. A déli oldalon szinte összeolvadt a Helikon park környezetében kiépült történeti villákkal.



## Beépítettség és sűrűség

A területen az épületek zárt, kisvárosi beépítésű, szabálytalan alakú tömböket alkotnak. Jellemzően a telkek egyik oldala beépített, de található két-vagy több oldalról körülépített udvaros beépítések is. Több helyen is előfordulnak bejárható, átjárható udvarok, melyek különleges hangulatot kölcsönöznek a belvárosnak.



## Épületkarakter

Az épületek legnagyobb része megőrizte a történeti jellegét. Az utcák szinte mindegyike szabálytalan vonalvezetésű, s az épületek ehhez alkalmazkodva épültek fel. Legjellemzőbbek az egy-két szintes kispolgári házak, melyek zártan, vagy hézagosan zártan alkotják az utcai térfalakat. A kisebb utcákban a nyílászárók viszonylag alacsonyan helyezkednek el, de a reprezentatív Kossuth Lajos utcai épületek építészetét már a századforduló eklektikus stílusjegyei jellemzik, mindazonáltal klasszicista és romantizáló épületeket is találhatunk. A Fő tér felé közeledve növekszik a beépítés sűrűsége, és az épületek szintszáma, s a Fő tér térfalait alkotó beépítés már meghaladja a kisvárosias léptéket.



## Közterületek és zöldfelületek

A területen található a Balaton-part mellett a város legforgalmasabb közterületei, melyek színvonalas felújítása a közelmúltban megtörtént. A város főutcája a Kossuth Lajos utca sétálóutcává vált, a Fő tér pedig történelmi múltjához méltó arculatot kapott a téren fellelt régészeti romok részbeni bemutatásával, és a tér forgalmának átrendezésével. Zöldfelületekszemponyjából történelmi szabálytalan városszerkezet nem tette lehetővé a nagyobb méretű parkok kialakítását. A területen a Magyarok Nagyasszonya Plébániatemplom déli oldalán található Várkert a legnagyobb közpark. A Kossuth Lajos utcán a Fő tér és a Festetics-kastély bejárata között dupla gömbkőrös fasor található.



# TÖRTÉNETI VILLANEGYED KARAKTER

## Általános jellemzés

A Helikon park környéki területeken a századfordulótól kezdődően szabadon álló villák építési hulláma indult el miután kijelölték az Erzsébet királyné útjának vonalát. Ezeknek az épületeknek a nagy része máig meghatározza a park környezetének képét, csupán elvétve található néhány későbbi időszakban épült ház. A terület északról, keletről és nyugatról fogja közre a nagy kiterjedésű parkot. A villanegyed a Városmegyei karakterrel összemosódik az északi és nyugati határán, keleten a Zrínyi Miklós utcai telkek, nyugaton pedig a Rákóczi úti telkek határolják. Délnyugati irányba egészen a Szendrey Júlia utcáig nyúlik el a terület.



## Beépítettség és sűrűség

A viszonylag kisméretű telkek sűrűn beépítettek nagy alapterületű, szabadon álló villaépületekkel. Sűrű elhelyezkedésüknek köszönhetően nem érvényesül nagy mértékben a szabadon álló beépítési mód, a közterületek felől nézve viszonylag zárt térfalat alkotnak. Az épületek a telkik utcai oldalához illeszkednek jellemzően kisméretű előkertekkel. A tömbök belső része nem beépített, így a hátsókertek által a közvetlen zöldfelületi kapcsolat biztosított a villaépületek számára.



## Épületkarakter

A villaépületek viszonylag nagy alapterületűek, jellemzően egy-, két-, vagy háromszintesek. Építészeti stílusok közül az eklektika, a szecesszió egyes visszafogottabb irányzatai jelennek meg, de a svájci stílusra jellemző fából épített homlokzati szakaszok és részletek is felfedezhetők. Elszórtan egy-egy art deco, valamint háború utáni modernista társasházszerű villa is előfordul, de mennyiségük nem számottevő. Azáltal, hogy az épületek ugyan szabadon állóan, de nagy sűrűséggel épültek fel, a telken belül minimális elő-, és oldalkertek találhatóak. Ezeknek az utcától való elhatárolására a legtöbb helyen díszes vaskerítések és kapuk szolgálnak, melyeknek a rendben tartása és megőrzése közel olyan fontosságú, mint a villaépületeké, hiszen az épületek és kerítéseik építészeti egységet alkotnak.



## Közterületek és zöldfelületek

A területet egy nagy zöldfelület a Helikon park, és egy fő útvonal az Erzsébet királyné útja szervezi, mely a villaépületek elhelyezésében játszott és játszik szerepet. Bár a Helikon park külön kategóriaként jelenik meg, mint történelmi parkterület, fontos megemlíteni a szerepét a karakter szempontjából is. A város legnagyobb zöldfelületét adó, eredetileg 17 hektáros parkterület mára 9 hektárra csökkent köszönhetően a vasútépítésnek. A park összekötő szerepet tölt be a Fő tér és a Balaton-part között, ami kiemelt tájképi szerepe mellett jelentős városszerkezeti hangsúlyt is kölcsönöz neki.



# KISKESZTHELY KARAKTER

## Általános jellemzés

A Kiskeszthelynek nevezett városrész a Festetics-kastélytól keletre, enyhén lejtő terepen, kelet-nyugati irányban párhuzamosan futó utcák által tagolt terület. Közvetlenül a kastély „alatt” elhelyezkedő Katona József és Lehel utcák szabálytalan vonala még a település spontán növekedésének eredményei, azonban a Magyar, Árpád, Nagy Lajos király és Esze Tamás utcákat már a szabályos utcaszerkezet és telekosztás jellemzi.

## Beépítettség és sűrűség

A terület belsőbb utcaiban jellemzők a kis méretű, közel azonos hosszúságú és szélességű telkek, míg a szélső utcákban a keskeny, de hosszabb telekméretetek meghatározók. Mind a hosszabb, mind a rövidebb telkek közös jellemzője a sűrű beépítettség és az alacsony épületmagasság. A házak jellemzően előkert nélküliek, és egy-egy kapuval, vagy egy kisebb kerítésrészsel kapcsolódnak a szomszédos épületekhez.



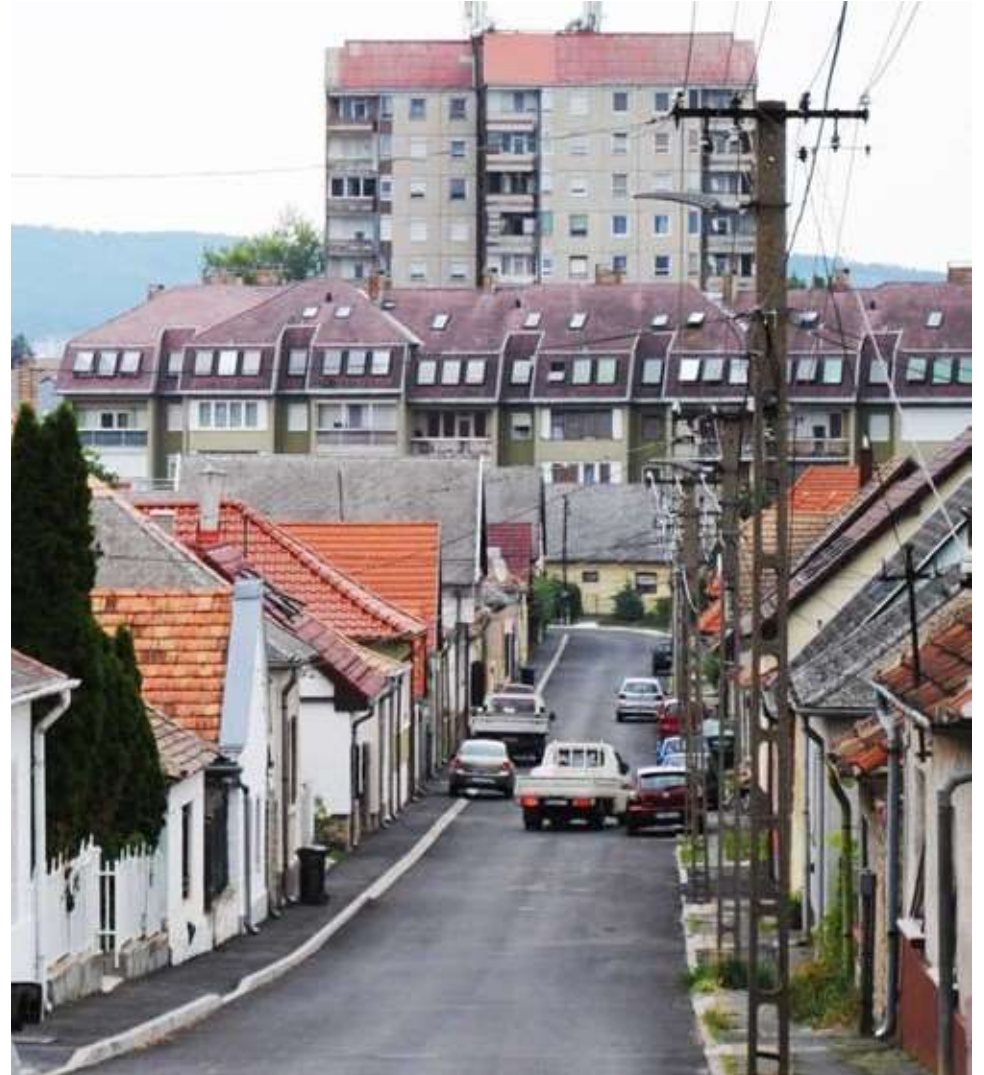
## Épületkarakter

A területre közel olyan sűrűség jellemző, mint egy azonos léptékű zárt sorú beépítésre. Az épületek többnyire földszintesek, vagy tetőtér beépítéssel bővítettek. Előfordulnak egyemeletes házak is, de a karakter jellegét lényegében nem befolyásolják. A tetőidomokat tekintve az épületek építési idejétől függően előfordulnak az utcavonallal párhuzamos és merőleges nyeregtetők, sátor- és kontytetők, valamint a fiatalabb házak esetében oda nem illő csonkakontyos tetők is. Ahogy a fedések kialakítása, úgy a homlokzatképzések is változatos képet mutatnak.



## Közterületek és zöldfelületek

Az utcák viszonylag keskenyek, járda általában mindkét oldalon található. A csapadékvíz elvezetés több helyen még nyílt árkos rendszerrel történik. Az utcákon zöldfelületek csupán elvétve jelennek meg, általában egy-egy szoliter fa a jellemző. A legkeskenyebb utcák faltól-falig burkolattal vannak ellátva, az elektromosáram ellátás légekábeleken történik.



# KERTES CSALÁDI HÁZAS KARAKTER

## Általános jellemzés

Családi házas karakter Keszthely belterületének több részén is előfordul. Ez a kategória, mely a belterület legnagyobb területű, de nem összefüggő egységeit alkotja, a központi elhelyezkedésű Városközpont, Kiskeszthely és Történeti Villanegyed karaktereket öleli körbe több oldalról. A karakter átmentet képez a településmag és a peremterületek között, mely alól csak a Balaton-parti és a kastélykert felőli oldal kivétel. A legnagyobb, összefüggő területű részei a város északi és keleti lakóterületét adják. A nyugati és déli részeken csupán néhány utca mentén jelenik meg a karakter, nem alkotva nagyobb egységet.



## Beépítettség és sűrűség

A területen a telkek beépítettsége a telekméretektől, az épületek építési idejétől és szintszámától függ leginkább. A telkek méretei viszonylag kiegyensúlyozott nagyságúnak mondhatók, csak kisebb eltérésekre lehetünk figyelmesek a területrészek között. Az első beépítések a kastélykerttől északra a mai Goldmark Károly utca, Szent József utca, Korona utca mentén, a belvárostól keletre az Ady Endre utca, Móra Ferenc utca, Cholnoky Jenő utca, Tapolcai út által határolt területen kezdődtek meg. A déli utcákban a családi házak építése az 1930 és 1940 között kezdődött el többnyire títustervek alapján, bár néhány egyedi tervezésű épület is felfedezhetünk. Ekkor már a zámori rész utcaszerkezete is kialakításra került, de a teljes beépülése csak 1945 után történt meg. A legújabb, összefüggő területen zajló beépítést a zámori rész keleti irányú bővítésének újépítésű, villaszerű mediterrán formákat imitáló családi házas utcái adják.



## Épületkarakter

Az épületek karaktere a beépítés időbeli folytonosságának köszönhetően nem határozható meg egyszerű jellemzéssel, sokkal inkább a tömegformálásban keresendő az évtizedeken átívelő kapcsolat az épületek között. A házak jellemzően magastetős, földszintes és egyemeletes, szabadon vagy oldalhatáron álló épületek. Az északi lakóterületre a földszintes kockaházak jellemzők, valamint néhány későbbi emeletes, nyeregtetős, néha erkélyes ház. Elvértve még található földszintes, nyeregtetős, oldalhatáron álló parasztház jellegű épületek is, azonban a korábban jelenlévő fésűs beépítés legnagyobb része mára kicserélődött, s az utcakép is átalakult. A keleti részen a városközponthoz közelebbi utcákban az északihoz hasonló kockaházak, egyemeletes beépítés dominál, de az épületek kevésbé hordozzák az építéskori megjelenésüket a felújítások, átépítések miatt. Tovább haladva kelet felé a zámori részt az egy- és kéteemeletes, nagy alapterületű, jellemzően az utcavonallal párhuzamosan futó nyeregtetős házak uralják, de kockaházak is még elő-előfordulnak. Megjelennek azonban a tagolt tetőkialakítású, vörös kerámia héjazatú, néha tornyos, tetőablakos, gyakran színesre festett épületek is. Ezek látványban már közel állnak a legújabbban beépített újjáépített területekhez, ahol az alacsony hajlásszögű, kerámia héjazatú tagolt tetőformájú, földszintes és emeletes tömegek összeépülésével nagy alapterületen elhelyezkedő mediterrán jelleget imitáló házak épültek, és néhány helyen még most is épülnek, de a visszafogottabb, minimalista irányzat lapostetős és tagolatlan tömegű épületei is egyre nagyobb számban jelennek meg. A nyugati oldalon is az északi részekhez hasonlóan a földszintes kockaházak, valamint az emeletes nyereg, vagy csonkakonty tetős, néha erkélyes házak jellemzőek. A déli területeken található a jó építészeti minőséget képviselő családi házak, mind kortárs, mind történeti szempontból. A Honvéd utca és a Római utca mentén találhatóunk bauhaus stílusú házat az 1930-as évekből, jó arányú modernista házat az 1960-70-es évekből, és több, az elmúlt tíz évben épült kortárs családi házat, valamint színvonalasan felújított régebbi házakat is.



## Közterületek és zöldfelületek

A családi házas lakóterületeken kevésbé jellemzők a pihenésre, kikapcsolódásra szolgáló közparkok, közterek. Ez alól kivételt képez a Helikon liget területe (Madách utca-Csárda utca közötti városrész), ahol a IV. Béla park gyepes, fás ligetes területe, illetve pihenésre alkalmas árnyékos padok és játszótér található. Az utcák növényállománya nem egységes, nem folytonos és szinte minden esetben a házak tulajdonosai telepítik, gondozzák. Ez alól kivétel a déli részen a Honvéd utca kettős hársfasora, a Római út kettős juhar és hársfasora, a nyugati részen a Vak Bottyán utca hársfasora, valamint a Bercsényi utca kettős vadgesztenye fasora, mely már az utca beépítése előtt telepítve lett. Ezeken felül egyes utcákon találunk még juhar, platán, japánakác, nyír és többféle vadgesztenye fasorokat, de ezek az utcáknak csupán rövidebb szakaszain fedezhetők fel. Ilyen például a Sopron utca hússzínű vadgesztenye sora, a Dózsa György utcai gömbjuhar fasor, vagy a Martinovics utca juhar- és platánsora.



# SORHÁZAS BEÉPÍTÉSI KARAKTER

## Általános jellemzés

Keszthelyen szerte a városban több kisebb egységben alacsony-intenzív beépítésű utcarészeket találunk. Ezek nem a tipikusan utcahossz méretben összeépült sorház típusok, hanem jellemzően 4-5-6-7 egységből álló házcsoportok. Elhelyezkedésüket tekintve elszórta a Helikon közben, a Honvéd és a Vak Bottyán utcákban, valamint a Fodor és Gagarin utcák mentén lelhetőek fel. Legalább az utca egyik oldalán összefüggő látványt, beépítési egységet alkotva pedig a Vak Bottyán utcában, a Kodály Zoltán utcában, a Pethe Ferenc utcában, a Damjanich utcában, a Sági János utcában, a Vaszary Kolos utcában, a Stromfeld Aurél utcában, az Ady Endre utcában, a Meggyfa utcában, a Schwarz Dávid utcában, a Zöldmező utcában és a Napsugár utcában. Ennél nagyobb, egész lakóterületi egységet a Martinovics utca, Bessenyei György utca, Fáy András utca, Laczkovics utca mentén találunk.

## Beépítettség és sűrűség

Az alacsony-intenzív beépítési mód városi sűrűséget eredményez, de kertvárosi jellegű lakókörnyezetet biztosít. Ebből következően az aránylag kisméretű telkek beépítettsége viszonylag magas, általánosságban elmondható, hogy minden lakásegység rendelkezik egy kisebb hátsókerttel, valamint legalább egy gépjárműfelhajtóval, vagy a felszereltebbek garázzsal.



## Épületkarakter

A legjellemzőbbek a kétszintes sorházak, de előfordulnak három szintes épületek is. Egyes kétemeletes, sorházszerűen összeépült kétlakásos egységek is illeszkednek a sorházakra jellemző építészeti karakterbe, ezért a kategória részét képezik. A folyamatos kiépülés miatt eltérő stílusú és jellegű beépítéseket találunk a 70-es évek lapostetős egységeitől, a családi házakra emlékeztető magastetős, és posztmodernbe átnyúló épületekig. A Zöldmező utcai több egységet magába foglaló sorházas beépítés leginkább az aktuálisan széleskörben elterjedt mediterrán jellegre törekvő családi házak formai és anyaghasználati sajátosságait tükrözik.

### Közterületek és zöldfelületek

A sorházas területek utcaképei viszonylag rendezettek, köszönhetően az azonosan ismétlődő formának, erre a helyenként kialakított kisebb fasorok még inkább rásegítenek, bár összefüggő fasorok általánosságban nem jellemzőek ezeken területeken. Az újabb beépítésekre, mint a Zöldmező utca vagy a Napsugár utca még inkább jellemző a faállomány hiánya. Az utcaképek egysége jellemzően akkor bomlik fel, ha a sorházának utcai homlokzatát, bejáratát minden tulajdonos elkezdte, lehetőségei szerint, a saját ízlésére alakítani. Erre a szemléletes példákat a Martinovics utca, Bessenyei György utca, Fáy András utca, Laczkovics utca egységében találunk.



# LAKÓTELEPI KARAKTER

## Általános jellemzés

Keszthelyen az iparosított technológia társasházépítései két nagyobb területre koncentráálódtak. Az egyik lakótelep a városközponttól dél-nyugatra lévő Gagarin és Fodor utca mentén, a Szent Miklós utca és Rózsa utca mentén, valamint a Balogh Ferenc és Vaszary Kolos utca által közrefogott területen található. A városközponttól észak-keletre elterülő másik lakótelep a Vásár tér és a Schwarz Dávid utca területén helyezkedik el, melyet a Zsidi út és a Tapolcai út fog közre.



## Beépítettség és sűrűség

A dél-nyugati lakótelepen többféle kialakítású társasházi egység előfordul. Megtalálhatóak pontházak, sávházak és összeépült sávházak is. Jellemzően nagy zöldfelületek között helyezkednek el, melyek megfelelő takarást, árnyékolást biztosítanak az 4-5-6 szintes házaknak.

Az észak-keleti lakótelep közepén és déli pontjában található egy-egy meghatározó magasház, mely kijelöli a különböző időszakban épült lakóteleprészek déli kezdőpontjait. A két időszakban épült lakótelepen sávházak, összeépült sávházak, és keretes beépítésre hasonlító tört vonalvezetésű tömbök helyezkednek el. Területét tekintve kisebb az előzőnél, sűrűség szempontjából pedig szellősebben beépített, így az északi rész még jelenleg is rendelkezik beépítésre alkalmas területekkel.



## Épületkarakter

A dél-nyugati lakótelep folyamatosan épült be a 60-as évek legvégétől kezdődően egészen a 80-as évek közepéig. A közel két évtized alatt felépült lakótelepen látható épületeket leginkább az előregyártott panel elemekből építkező technológia határozza meg, s még a legkésőbb elkészült épületek esetében is ez a jellemző.

Ezzel szemben az észak-keleti lakótelepen a szintén modern elvek alapján felépült déli rész mellett megjelenik az északi részben a formákat valamivel szabadabban alkalmazó, de az iparosított technológiához ekkor még ragaszkodó, posztmodern jellegű formálás. Az utolsó épületek a Zsidi út és a Schwarz Dávid utca mentén épültek. A lapostetős modernista tömbök kevesebb tagolással, síkokkal és tömegekkel határolnak, alkotnak térfalat, míg a későbbi, magastetős épületek már a homlokzati és alaprajzi tagoltságukkal próbálják a teret szervezni.



## Közterületek és zöldfelületek

A dél-nyugati lakótelepen egyszerre találunk úszótelkes épületcsoportokat és önálló telkes egységeket. Zöldfelület szempontjából jól ellátott, többszintes, jellemzően lombhullató fákkal beültetett, parkosított közterület veszi körbe a háztömböket. A Gagarin és a Fodor utca közötti párhuzamosan futó Ságvári köz zöld folyosóként tárja fel a kerékpárosok és gyalogosok számára a lakótömbök belső zöldfelületeit. Gépjárműközlekedés mindenhol biztosított, egyes részeken zsákutcákban közterületen, bizonyos tömbök esetében pedig a földszinti traktusban kialakított magángarázsokban van lehetőség a gépjárművek elhelyezése. Az észak-keleti lakótelepen nagyobb zöldfelületek találhatóak a háztömbök között, ellenben kevesebb a fás állomány. A nagy zöldfelületek ellenére a közösségi funkciókat ellátó terek kialakítása nem jellemző. A korábbi beépítésű részek egy nagy úszótelken, az újabb rész házai több, kisebb telken helyezkednek el.



# NAGY ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁGÚ ÉPÜLETEK KARAKTERE

## Általános jellemzés

A kategóriába sorolt épületek, építmények nagy telken helyezkednek el, a telek beépítettségének aránya pedig alacsony, s a beépítetlen területen nagy arányú a zöldfelületi ellátottság. Ehhez bizonyos esetben párosul az is, hogy az épületet az átlagos építménymagasságot meghaladó méretekkel alakítják ki. A területen elhelyezkedő funkciók számára elsődleges a jó zöldfelületi ellátottság, ezért a karakter jellemzésénél legfőbb szempontnak ez a tényező számít. Ide sorolhatók a szabadtéri sportpályák, kempingek területei, a nagyobb vendégfogadásra alkalmas szállodák, és az ahhoz kapcsolódó szolgáltatások, korábbi vállalati üdülők, valamint az egyetemi campus területei.



## Beépítettség és sűrűség

A viszonylag nagy méretű telkek beépítettsége alacsony, a nagyobb zöldterületen álló épületek pont szerűen, a kisebbek szétszórtnan, a nagyobbak a szabad térben egy-egy központi tömböt alkotva, de minden esetben szabadon állóan helyezkednek el. Részben magánterületi jellegük ellenére, a város legnagyobb zöldfelületei - a Balaton-parti karakter és a történeti parkok mellett - ezeken a szigetszerűen előforduló területeken találhatók.



## Épületkarakter

Az épületállomány sokszínű a területeken, a karakter egységességét a telkek nagy kiterjedésű zöldfelületei adják. Találunk földszintes szálló- és kiszolgáló épületeket a kempingben, vagy a sportpályák környékén, emeletes, magastetős házakat a belváros környéki területeken, vagy nagy alapterületű intézményépületeket, mint a Georgikon vagy a Kórház épületegyüttese.

## Közterületek és zöldfelületek

A területeket, a méretükből adódóan is, több oldalról közterület határolja, de több esetben önálló tömböt alkotnak, több irányból is megközelíthetők. A legnagyobb zöldfelületi ellátottsággal a sportpályák, a kemping, valamint a Georgikon együttese rendelkezik. Utóbbi esetében számottevő fásszárú állomány található a Georgikon Botanikus Kertben. A gyűjtemény egyedi példányai közé tartozik a csüngő ágú magaskőrös, a tulipánfa, az indiai császárfa, a szárnyas dió vagy a piramis tölgy.



# GAZDASÁGI KARAKTER

## Általános jellemzés

Keszthely ipari, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területei a várost ívesen északról és észak-keletről határolják, viszonylag széles sávban. Keszthely méretéhez képest, északi területein nagykiterjedésű gazdasági-kereskedelmi övezet található, mely jelentős térségi szerepet kölcsönöz a városnak. Az északi részt a Csapás út és a 71-es országút, az észak-keletit a Tapolcai út és a Csapás út fogja közre. Az észak-keleti részen csak kereskedelmi-szolgáltató tevékenység folyik. Erre a részre települtek a város hipermarketei, nagyobb raktárházai. Az északi részen ipari tevékenység is megtalálható, ez azonban a 71-es út menti területekre korlátozódik leginkább, a Csapás út mentén kereskedelmi-szolgáltató tevékenységet folytatnak. A terület mindkét része rendelkezik növekedési potenciállal, ezért a további fejlesztések tekintetében kiemelten fontos a szabályozott építési tevékenység.

## Beépítettség és sűrűség

A területen nagyméretű telkek helyezkednek el, melyeken feltáró magánutak biztosítják a közlekedést. A telkek beépítettsége nem mondható sűrűnek, annak ellenére, hogy egyes épületek több száz négyzetméteres alapterületűek.



## Épületkarakter

A területen megtalálható épületeket nem lehet egyértelműen, építészeti jellegzetességeik alapján kategorizálni, erősen technológia és funkciófüggő a kialakításuk. Elvértve még megtalálhatók a területen a minden bizonnyal legkorábban felépült, falazott szerkezetű, családi ház léptékű gazdasági épületek, korábbi történeti maradványépületek, melyekhez kisebb telkek kapcsolódnak. Az ennél valamivel nagyobb léptékűek a még kiskereskedelemmel foglalkozó kis-, és középvállalkozások falazott és könnyűszerkezetes épületei. A következő kategóriába pedig a terület legnagyobb alapterületű épületei, építményei tartoznak, melyek a legtöbb esetben csarnoképületek, logisztikai, raktározási és kereskedelmi funkcióval. Szerkezetüket tekintve vagy könnyűszerkezetesek, vagy előregyártott vasbeton vázszerkezetűek, melyeknél szerelt és falazott homlokzatok kialakítása is előfordul.



68

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK / GAZDASÁGI KARAKTER



## Közterületek és zöldfelületek

A nagy telkek következtében kevés a közterület, a feltáró utak közül is csak kevés rendelkezik szilárd burkolattal. A telkeken a zöldfelületek mennyisége és minősége különböző. Fásítás ott jellemző, ahol a gazdasági tevékenység miatt ezt a szabályozás megköveteli. Általánosságban elmondható, hogy nagyon szegényes a faállomány. További zöldfelület a még beépítetlen telkek gyepes területei, melyeken elvértve egy-egy fa vagy kisebb facsoport is előfordul. A telkeket viszonylag nagyfelületű közlekedésre és rakodásra is alkalmas, szilárd burkolatú felületek tagolják (parkolók, belső udvarok). A közforgalom céljára kialakított parkoló területeken jellemzően kevés fa található, kopár, árnyékmentes burkolt felületek határozzák meg. A közterületeken, valamint a közterületekről jól látható magánterületeken nagy mennyiségű reklám- és hirdetőfelület található.

# NYARALÓ KERTES KARAKTER

## Általános jellemzés

Keszthely északi részén, a város belterületétől elkülönülve helyezkedik el Cerszegtomaj és Hévíz határában a keszthelyi Kertvárosként hívott terület. A nevével ellentétben korábban nem kertvárosi lakóterület volt, hanem gazdálkodásra alkalmas zártkertek, gyümölcsösök voltak a területen. Beépítését tekintve sokszínű mind formában, mind léptékben, ahogy a korábbi zártkerti területeken ez mindenhol általánosságban jellemző. Szabálytalan utcahálózata a domborzat viszonyaihoz igazodik, délről a Vadaskerti út, keletről a Tomaji sor, északról a Bikedi sor, nyugatról a Napfény sor határolja.

## Beépítettség és sűrűség

A Napfény sor felé, nyugati irányba lejtős domboldalon kialakított telkek jellemzően a családi házas karakterhez képest nagyobbak. A szintvonalakat nagyjából követő utcahálózattól következően a telkek szabálytalan alakúak, bár a Napfény sor menti alacsonyabban fekvő területen (Patkó utca, Keringő utca) a családi házas karakterre jellemző sűrűsödés fedezhető fel szabályos telekosztással és beépítéssel. A sűrűbben beépített telkeken is szabadon álló a beépítés, ezért kertvárosi karakterre jellemző sűrűségtől kezdve az egészen laza beépítésig minden előfordul. A funkciókat tekintve laknak is a területen, de találunk hobbikerteket, szőlőskerteket, gyümölcsösöket, üdülőket is.



## Épületkarakter

Az épületek megjelenése sok hasonlóságot mutat a családi házas karakter épületeivel, és a változatosság tekintetében sem marad el sokkal tőle. A nádfedeles parasztházaktól, kockaházakon, az emeletes, nyeregtetős vagy csonkakonty tetős házakon át a posztmodern jellegű színes, formagazdag, összetett tetőzettel fedett, kisebb-nagyobb, csúcsos tetőablakokkal tagolt, többnyire vörös kerámiafedésű házakig, melyek közül a földszintesek jellemzően kisebb hajlásszögű, az emeletesek nagyobb hajlásszögű tetővel fedettek. Látható, hogy az épületek nem álltak meg a nyaraló léptéknél, s bizonyos területek már állandóan lakottá váltak, melyre a folyamatosan fejlődő közművesítettség lehetőséget is ad.



## Közterületek és zöldfelületek

Az utak, utcák, közök által felszabdalt területen nincsen egységesen telepített közterületi zöldfelület, azonban uralkodók a területen a magántelkeken és a telkek előtti közterületen a különböző megjelenésű és fenntartású kertek. Bizonyos részeken nem épült kerítés, így a telken ültetett növényzet kiterjedhet a közterületre is. A zöldfelületek arányát növelik a kisebb nagyobb telkeken lévő zöldséges-, gyümölcsös-, és szőlőskertek. Az utak keskenyek, de a legtöbb helyen aszfaltozottak, csupán kisebb szakaszokon van szórt kavicsburkolat. Az elektromos áram legvezetékeken biztosított.



# ÜDÜLŐTERÜLETI KARAKTER

## Általános jellemzés

Keszthely a kulturális és történelmi hagyományai miatt, nem vált a legtöbb balatoni településhez hasonló üdülőtelepüléssé. Sikerült megőriznie azt a karaktert és polgári kisugárzást, melyet a Festetics tevékenysége nyomán örökségbe kapott. Ennek ellenére a város déli részén létrejött egy kisebb, egy időben épült üdülőterület az 1970-es évek közepén, mely jellemzően, szezonális használatra alkalmas, nem téliesített épületeket tartalmaz. A környező épületek karakterétől a Csókakó utca, Sajka utca, Szigony utca, Fülemlé utca által feltárt kis üdülőtelep teljesen különbözik, mind megjelenés, mind lépték tekintetében.

## Beépítettség és sűrűség

Az említett négy utca a Festetics György utcával párhuzamosan futó szervízútról, a Kodály Zoltán utcáról nyílik a Balaton-part irányába. A Kodály Zoltán utcán még sorházas beépítés látható, az utcákon azonban apró telkekre épült, kis alapterületű földszintes üdülőházakat találunk, ezért a kis épülettömeg miatt is viszonylag sűrű a terület beépítettsége. Az épületek között találunk szabadon állókat, de a feltáró utakra merőlegesen négyesével összeépült házakat is, minimális kertfelülettel.



## Épületkarakter

A házak lapostetősek, nagyjából 30-40 m<sup>2</sup> alapterületűek, viszonylag kis nyílászárókkal kialakítva. A tulajdonosok igyekeztek a nyaralóikat a saját ízlésüknek és lehetőségeiknek megfelelően átalakítani, ezért a különböző színű festések mellett kisebb nagyobb hozzáépítések, előtetők, teraszok, homlokzat- és térkő burkolatok fedezhetők fel, de az elhanyagolt kerti növényzet is az egységes összkép kialakulását csökkenti.



## Közterületek és zöldfelületek

A terület megközelítése egy szervízútról nyíló négy feltáró úton lehetséges, melyekazonban zsákutcákazutakközepénegyfordulóhurokkal, kisértéssel. A zsákutcák között csak gyalogosan lehet átjutni, de az utcák gépjárművel való megközelítése is nehézkes, hiszen a feltáró utak is legfeljebb egy autó szélességűek. Járda nem található az utcákban, a közterületi zöldfelületeket a tulajdonosok tartják fenn, az elektromos áramellátást légvezetékek biztosítják.

# TÖRTÉNETI – URADALMI MAJORSÁGI TERÜLET

## Általános jellemzés

A történeti majorsági karakterbe négy területi elemet, a kastélykert melletti Georgikon major területét, a Szendrey-telepet, a fenépusztai-kúria és a római Castrum romterületét, valamint az utóbbi kettőt összekötő, kettős fekete fenyő fasorral kialakított Fenyves allét soroltuk. A fasor egészen a kastélykerttől indul és Fenépusztáig tart kisebb-nagyobb hézagokkal megszakítva. A Szendrey-telep Keszthely belterületétől délre a Festetics György útról nyugati irányba leágazó Szendrey-telepiútása Fenyves fasor kereszteződésében helyezkedik el. Fenépuszta a Szendrey teleptől délre található a 71-es útnak a 76-os útba torkollása előtti leágazásánál. A Georgikon major a kastélykerten kívül, annak déli oldalánál a Georgikon utca és Bercsényi utca kereszteződésénél található, és épületei adnak helyet a majortörténeti kiállításnak.



## Beépítettség és sűrűség

A Georgikon major területe viszonylag sűrűn beépített, a területén hat országos műemléki védelem alatt álló épület helyezkedik el. A főépületben (korábbi iskolaépület) található a Hotel Georgikon, a további épületek (juhodály, bognárműhely, istállók, magtár, kocsiszín) kiállítóhelyként, a gyűjtemény részeként működnek.

A Szendrey-telep épületállománya hosszanti tömegű gazdasági épületekből áll, melyek viszonylag nagy telkeken, szabadon állóan helyezkednek el, nagykiterjedésű gazdasági udvarokat közrefogva. A kilenc épületből álló együttes a majorsági központ jellegét mindmáig megőrizte, s jelenleg is folyik mezőgazdálkodási tevékenység az épületek egy részében.

A fenékpusztai terület nyolc épület együtteséből tevődik össze, mely a Festeticsek lótenyésztő központja volt. A mára elhagyatott, romos terület középpontjában álló kúria épületét kiszolgáló épületek, majorsági szárnyak, illetve azok maradványai egészítik ki.



## Épületkarakter

A Georgikon majorság XIX. század eleji épületeit egyszerűség jellemzi, a magtár kivételével földszintesek, hosszanti, törtvonalú téglalap alakú tömegeit egyszerű nyeregtető fedi. Egyedül a főépület kontytetővel fedett középső traktusa emeletes, a kapcsolódó földszintes szárnyak csonkakonty fedésűek. A kocsiszín pilléreként álló ívesen záródó nyitott résszel rendelkezik, a magtár egyemeletes, kisméretű négyzetes, keretezett ablakkal kialakított.

A Szendrey-telep legtöbb épületére jellemző a hosszú épülettömeg és a tagolatlan, 45°-os hajlásszögű, magas nyeregtetős, vörös cserépfedés. Az ablakok a klasszicista stílusra jellemzően a homlokzat síkjára kihelyezettek, hatos osztatúak, de egyes épületeken már kicserélődtek. A kisebb szolgálati épületek homlokzatán felfedezhető vakolat architektúra díszítés és homlokzati ablakkeretezés is. A Szendrey-ház, a magtár, a kocsiszín, a cselédlakások, a műhely, a pajta, a kovácsműhely, a juhakol és az ökoristálló országos műemléki védelem alatt áll, az intéző házak helyileg védett épületek.

A szintén klasszicista stílusjegyeket hordozó fenékpusztai együttes legimpozánsabb épülete a kúria, melynek középső tömege emeletes, a két oldalról csatlakozó szárnyak földszintes kialakításúak. A bejárati tömeg előtt árkádos lovaskocsi beálló, felette öntöttvas korlátos terasz látható. A többi épület (kanca istálló, mén istálló, ökör istálló, gulya istálló, borjú istálló, szekér szín, magtár, cseléd lakások, csikós szállás) közül a csikós szállás négy oszlopos portikuszos bejárata kiemelkedő. A körülölelő épületek és épületrészek nagyobb hasonlóságot mutatnak a Szendrey-telep épületeivel, azonban jellemzően a fenékpusztai épületek homlokzatai pilaszterekkel tagoltak, párkányokkal díszítettek. Az épületek mind országos műemléki védelem alatt állnak, jelenleg elhanyagoltak, leromlott állapotúak.



## Közterületek és zöldfelületek

A Fenyves allé, mely önmagában nagy értékkel bíró zöldfelület, közel hét kilométer hosszan fut Keszthely és Fenékpusztá között észak-déli irányban. A kettős fasor mindegyik egyede fekete fenyő (*Pinus nigra*), azonban a telepítés óta eltelt több, mint 120 év alatt közel 200 egyed került kivágásra különböző okokból.

A Fenyves allé érinti mind a Szendreytelepet, mind a fenékpusztai-kúria és romterületet, azonban mindkét résznél hiányos a fasor. A Szendreytelep gazdasági jellegéből adódóan nincsenek parkosított területek, a közlekedési útvonalak egyes részein lombhullató fák alkotta fasorok állnak. Fenékpusztán a Fenyves allét felváltja egy szintén kettős lombhullató fasor, mely korábban bekanyarodott a kúria épület bejárata elé. Ennek még láthatók nyomai, de sok egyed hiányzik már. A fenékpusztai együttest a korábbi versenyló tenyésztés miatt nagy zöldfelületek veszik körbe, melyeket jelenleg rétként, és szántóföldként hasznosítanak. A Georgikon major területe gyepesített, csupán néhány fa található a területén. A környezetében a kastélykert a legmeghatározóbb zöldfelület.



# TÖRTÉNETI PARKTERÜLET

## Általános jellemzés

Keszthelyt kevésbé a kisebb parkok, mindinkább a nagy területű zöldfelületek jellemzik. A Balaton-parti sétautas pihenőpark mellett hat fontos helyi és országos kulturális jelentőséggel bíró park is növeli a város zöldfelületeinek arányát.

A legnagyobb jelentőségű a Festetics-kastély parkja, mely tájképi és historizáló kertrészeivel harmonikus egységet alkot a kastéllyal. A kert a város északnyugati részén található, délről a Georgikon utca, nyugatról a Fenyves fasor út, északról a Hévízi út, keletről a Sopron és Kastély utca határolja.

A másik kiemelkedő történeti parkterület a Helikon park, melynek története szintén a Festeticsekhez és a kastélykerthez kapcsolódik. A Festeticsekkel kötött csereszterződést követően, a város tulajdonába került park. A századforduló után épült ki, és még ma is jelentős részben tervezett, részben természetes lombhullató állománnyal rendelkezik, továbbá a park közepén található a Helikon- emlékmű.

Fontos jelentéssel bíró történeti terület a Szent Miklós sírkert, az izraelita temető, valamint a Balaton-parthoz viszonylag közel elhelyezkedő értékes faállománnyal rendelkező, a Festeticsek által alapított Erzsébet liget (a korábbi sportkemping területe), és a Vásár térnél található kiskastély és környezete. A kastélykerthez képest a többi terület mérete annak csupán töredéke, azonban zöldfelületi és épített örökségi szempontból fontos jelentéssel és szereppel rendelkeznek.



## Beépítettség és sűrűség

A Kastélykert beépítettsége a történelmi kertekhez hasonló. A kastély főépülete és az előtte lévő cour d'honneur határozza meg a kert tengelyét, ide futnak a közlekedési útvonalak, erre épülnek a látványtengelyek. A főépülettől északnyugati irányba a lovarda, délnyugati irányba az orangerie (pálmaház), a postaállomás és lóváltó épülete található. A kastélykert a korábbi kiterjedésének csupán töredéke, mert a Pál utca elvágja a további területeitől. Ezen a leválasztott terület északi részén fekszik az 2008-ban megnyitott Vadászati Múzeum új épülete.

A Helikon park szinte beépítetlen, egyedüli épülete a Helikon-emlékmű, mely jól illeszkedik a ligetes környezetbe. Bár a park déli részével határos buszgarázs területe korábban a park része volt, a nagyarányú beépítettsége miatt már nem tartozik hozzá.

A Szent Miklós temető történelmi múltjának köszönhetően országosan védett műemléki környezet, híres keszthelyiek és a Festetics család négy tagjának nyughelye. Az izraelita temető városszéli elhelyezkedése miatt kevesebb figyelmet kap, de szintén történelmi jelentőségű sírkert. A kiskastély viszonylag kisebb területen, a kastélytól keletre helyezkedik el. A területen a főépület mellett magtár és cselédlakások találhatók.



## Épületkarakter

A karakter legmeghatározóbb épülete a Festetics-kastély. A kastély első építési időszakában készült el a főépület déli, toldott L alakú szárnya, mely barokk stílusjegyeket hordoz. A kastély mai képét a 1880-as években lezajlott átépítés során nyerte el. Ekkor épült fel a háromemeletes, hagymasisakos tornya, mely a középtengelytől kissé kimozdítva helyezkedik el, továbbá az átépítést követően alakultak ki az egyemeletes épületszárnyak mai manzárd tetős és kupola jellegű fedései is. A kert másik meghatározó tömegű épülete a tagolt téglalap alaprajzú közép és oldalrizalitos lovarda épülete a park északi oldalán, mely a középrizalt emeletes tömegétől eltekintve földszintes kialakítású, jelenleg kiállítóterként működik. A pálmaház téglalap alaprajzú együttese a déli oldalon található. Az üveghomlokzatú főépület közép-és oldalrizalitjai magasabbak a többi épületrésznél.

A XX. század elején kialakított Helikon parkban a klasszicista tájképi kertekre jellemző oszlopos körpavilonokat idézi meg a Helikon-emlékmű, mely léptékével, átjárhatóságával reprezentatív parki elemként jelenik meg.

Az 1770-es évektől működő Szent Miklós temetőben két meghatározó épület is található. Az egyik a temetőkápolna, mely feltehetőleg Szentmiklósszeg középkori templomának barokk átépítése után jött létre, s mai képét az 1909-es bővítéskor nyerte el. A másik, görög templomok arányát megidéző, pillérekben álló, nyitott, timpanonos épület a Festetics Mauzóleum, az első vasbeton építmények között nyilvántartott műemlékek egyike az országban. A sírkert a több száz éves síremlékei, és épületei miatt műemléki környezetként nyilvántartott terület.

Az izraelita temetőben egy 1910-ben épült, hármasszögű, neoklasszicista ravatalozó épület található. Középső, timpanonos tömegét, valamint kapcsolódó oldalszárnyait kettős féloszlopok díszítik.

A kiskastély főépülete egy emeletes, aszimmetrikus, bejárati tömege kilép a homlokzat síkjából félköríves, négy pilléren álló nyitott földszinti traktusával. A klasszicista stílusú épülethez tartozik egy emeletes magtár és egy földszintes cselédlakásokat tartalmazó romos épület is.



## Közterületek és zöldfelületek

A Kastélypark és a Helikon park jelentős zöldfelületi állománnyal rendelkezik, melyek fenntartása és fejlesztése elsődleges feladat. A kastélykert országos jelentőségű természetvédelmi terület, a Helikon park, valamint a kastélyparknak a Pál utca túloldalán lévő része helyi területi védelem alatt áll. A kastélykert intenzíven fenntartott virágos és gyepes parterei a kastély előtti fogadó teret díszítik, a tájképi kertet lombhullató és örökzöld fák szoliter és csoportos egyedei, valamint gyepes felületek határozzák meg, melyhez egy tó is kapcsolódik. Nagyobb arányban vannak lombhullató fajok, de sok fenyő és örökzöld is található a kertben.

A Helikon parkban többségben vannak a lombhullató fajok, melyek közül legtöbb a vadgesztenye, a cseresznye, a hárs, a bükk, a szomorúfűz, a japánakác és a tölgy, valamint meghatározó a parkon tengelyesen keresztülfutó sétányt szegélyező kettős platán fasor. A tűlevelűek közül a fekete-, és erdeifenyő, a keleti tuja és a mocsárciprus a legjellemzőbb. A parkot feltáró utak nagy része szórt aprószemű kavicsburkolatú, a főbb útvonalak aszfaltozottak.

Az Erzsébet-liget jelentős vadgesztenyés fásszárú állománnyal rendelkezik, mely a vasút, valamint a Balatontól való elszigeteltség miatt nem tud érvényesülni, ezért nem tud városi szintű funkciót ellátni.

A Szent Miklós sírkertet a temetőkertekre jellemző nagy arányú örökzöld fásszárú faállomány határozza meg. A sírok között ritkábban, míg a Festetics mauzóleum környezetében sűrűbben helyezkednek el a fák, jellemző növényfajok a tuja-, és fenyőfélék, a tiszafa, de találunk szivarfákat és vadgesztenyéket is.

Az izraelita temető növényállománya alacsonyabb szinten fenntartott, annak ellenére, hogy idős örökzöld és lombhullató állománnyal rendelkezik.

A kiskastély környezetét lombhullató fák határozzák meg, azonban a gyepes felületek elmaradnak a kastélykertben tapasztalt fenntartási szinttől. A kiskastély környezete helyi jelentőségű természetvédelmi terület.



# BALATON-PART KARAKTER

## Általános jellemzés

A közel 10 km hosszú keszthelyi Balaton-part mentén kétféle szakasz különíthető el. Az északi és a déli rész jellemzője a természetközeli jelleg, míg a középső rész az urbanizált, beépített és intenzív használatra kialakított partszakasz. Az északi természetközeli rész Keszthely határától tart a Borbás Vince sétány északi végéig. Itt a parti növényzet mellett kikötők és vendéglátóhelyek is találhatóak, azonban a szakasz jellemzően beépítetlen. A középső, intenzíven használt rész a Borbás Vince sétány északi végétől egészen az Entz Géza sétány déli végéig tart. Ez a részben beépített, üdülésre, fürdőzésre, rekreációra, sportra, pihenésre alkalmas terület jellemzően nagy számú látogató befogadására alkalmas, egyes látogatottabb részein magas színvonalon fenntartott terület. A déli természetközeli rész az Entz Géza sétány déli végétől kezdődő alig beépített szakasz, mely a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területéhez tartozik. Itt Balaton-parti természetes élőhelyek találhatóak, s csak bizonyos részeinél érhető el a Balaton-part.



## Beépítettség és sűrűség

A Balaton-part nem egységesen beépített, a legtöbb épületet a középső szakaszon találjuk, az északi részen elszórtan jelennek meg beépítések, a déli rész pedig szinte beépítetlen. Keszthelyen, ahogy számos Balatonparti településen is, a vasút vonala vágja el egymástól a belvárosi és a Balatonparti területeket. Míg a vasút egyik oldalán sűrűn beépített utcahálózatot, addig a másik oldalán nagy zöldfelületeket, különböző időben épült, kisebb-nagyobb alapterületű szálló épületeket találunk. Keszthelyen a Szigetfürdő mellett két századforduló környéki és két 70-es évekbeli szállóépület határozza meg a part beépítését. Mindről elmondható, hogy szabadon állnak, zöldfelületek veszik körbe, s a Balaton közelsége minden esetben meghatározó. A parti területekről általánosságban elmondható, hogy nem túlépítettek, építészeti összeképe heterogén, de az ott álló épületek az adott korszak színvonalas alkotásai. A Libás strand és a Hotel Via közötti üres területre tervezett lakópark fejlesztés azonban megbontani látszik a part zöldfelületi jellegét, jelentősen beépített területet létrehozva.



## Épületkarakter

A keszthelyi partot, s annak építészeti arculatát, látványát öt épület határozza meg. Ez az öt épület a még reformkori eredetű Szigetfürdő, az 1893-ban épült Hullám Szálló, az 1895-ben épült Balaton Szálló, az 1971-ben épült Helikon Szálló és az 1976-ban épült Hotel Via. Bár a Szigetfürdő és a Helikon Hotel kivételével a másik három épület üresen áll, elvitathatatlan a partot meghatározó sziluettjük.

A szigetfürdő, melynek XIX. századi állapotát rekonstruálták a helyreállítása során, a faszervezetes kapuépítményén át egy keskeny sétányon érhető el a partról.

A Hullám és Balaton Szállók téglalap alaprajzúak, egy emeletesek, tömegüket közép, és oldalrizalitok tagolják, fedésük nyeregvetős, a Hullám Szállónál tornyos tetőfelépítmény is látható. A szigetfürdő és a Hullám Szálló a századforduló idején üdülő- és nyaralóhelyeken kedvelt faszervezetű oromdíszes svájci stílusban épült fel, a Balaton Szálló esetében az öntöttvas elemek a meghatározók.

A Helikon Hotel a szocialista modern szállodaépítészet erkélyes, törtvonalú hasábos tömegű építménye, a Hotel Via néhány évvel később épült tömegén pedig láthatók már íves formák, valamint tömegformálásában is részletgazdagabb. A Helikon Hotel kilenc szintes, míg a Hotel Via hét szint magas, alsó szintjein lépcsőzetesen teraszos. A partra vezető sétány mellett faszervezetes pavilonsor áll, mely, bár kevésbé illik a történeti környezetbe, nem uralkodó a megjelenése. A középső szakasz déli részein található a Városi Strand, a Halászcsernye, a Helikon Strand, a Zala Kemping és a Déli szabadstrand területei. Az északra fekvő partszakasz beépített területein a Libás strand és mellette a KJAVSE és a Keszthelyi Yachtkikötő terül el.



## Közterületek és zöldfelületek

A keszthelyi Balaton-part északi részét többségében, a déli részét szinte teljes mértékben vízparti növényzet borítja. A parton fehérnyáras-füzes ligetek, a partmenti sekély vízben összefüggő nádasok találhatóak. A középső részen pihenést és rekreációt szolgáló fás ligetes parkok, fürdésre kialakított partszakaszok, sétautak, játszóterek és több tóparti sétány található. Az intenzíven fenntartott terület, melynek központi része átgondolt, értékes kerttörténeti kialakítás eredménye, alkalmas a város Balaton-parti rendezvényeinek megtartására, hiszen állandó szabadtéri színpad, valamint nagy létszámú látogatók befogadására is alkalmas burkolt és burkolatlan felületek találhatók rajta. Fontos említést tenni az értékes vadgesztenye sorokról, a sétányt kettős fasorként kísérő, valamint szórtan elhelyezkedő platánokról, a természetes keményfás ligeterdő megmaradt tölgyeiről és a csoportokba ültetett lombhullató fekete- és vörösfenyőkről, melyek a part faállományának meghatározó elemei. Ennek egy értékes, de leszakadó egysége az Erzsébet-liget területe, mely a történeti parkok karakterének a része. Az értékes vadgesztenye állománnyal rendelkező Erzsébet liget a Csik Ferenc sétány mellett található, területileg beékelődik a Balaton-parti területbe, attól azonban elszigetelt, nem kapcsolódik hozzá szervesen.







5

AJÁNLTÁSOK

# AJÁNLÁSOK

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

## Illeszkedés

Az egységes, összefüggő, minőségi városkép formálása során kiemelt hangsúly helyeződik az illeszkedésre. A folyamatos építési, megújítási munkák a települések életének szerves részei, azonban az eltérő időszakban épült épületekből összeálló városi szövet heterogén megjelenését nagymértékben segíti, ha bizonyos tényezők, elemek, formák, színek és anyagok illeszkednek egymáshoz. A cél nem az, hogy egyforma épületekből nyomdaszerűen előálló negyedek alakuljanak ki, hanem az, hogy harmonikus, egymáshoz illő, folytonos és egységes utcaképek szövete jöjjön létre.

Az illeszkedés nem általánosítható objektív szabályok halmazává, mindig a helyi adottságok, a természeti és épített környezet határozza meg és mindig egyéni mérlegelés alapján kell eldönteni, hogy mely elemekhez hasonulunk és milyen eszközkészletet használunk. Átfogóan érdemes figyelemmel lenni új építés, bővítés és átalakítás során a környező telkek, az utca vagy városrész uralkodó funkciójára, mert mindez alapjaiban határozza meg az épületünk jellegét. Fontos szempont a meglévő telkek méretének és tájolásának jellege, a tető és az utca viszonya, a környező épületek utcával való kapcsolata. Az egységes utcakép, városrészi arculat kialakulását nagymértékben meghatározza a tervezett beépítés mértéke, a sűrűség, zöldfelületeinek mérete, az épület magassági mutatói, tömegarányai, tagoltsága.

Illeszkedés során mindig a környezetünkben lévő jó gyakorlatok vegyünk alapul, azokat kövessük, hiszen csak ezekben az esetekben indokolt és jogos. Kövessük a jó arányú, ízléses megjelenésű, minőségi épületek és kertek példáját.



Az összefüggő városképi megjelenést alapjaiban determinálja a ritmikus váltakozás, a hasonló szín- és anyaghasználat, az egységes megjelenés, a térstruktúra, az arányos lépték, a megjelenő hangsúlyok, és utcaképi látványok. Cél, hogy elkerüljük egy telepítésében, tömegében eltérő, más módon tájolt, kirívó színezéssel és kiugró anyaghasználattal rendelkező épület lehelyezését a városszövetben, hiszen ez megváltoztatná a környezet karakterét, megtörné az őt befogadó utcaképet, felborítaná a településrész egységes megjelenését.

Keszthely egyedülálló természeti és épített környezete miatt még nagyobb hangsúly kerül az illeszkedés fontosságára. A műemléki jelentőségű és helyileg védett terület karakteres utcakepei esetén a meglévő történeti épületállományhoz illeszkedő, azzal szerves egységet kialakító új épületek építésére, és a meglévő épületek igényes és hiteles megújítására minden esetben kiemelt figyelmet kell fordítani.

Az illeszkedés kérdése számos esetben nem egyértelmű, nem könnyen kezelhető, hiszen kérdéses, hogy egy heterogén városi környezetben, különböző időszakban épült épületek között mit használjunk, mint viszonyítási alap, milyen tényezőket emelünk ki. Ilyen esetekben támpontot nyújtanak a helyi építészeti hagyományok, a meglévő értékes épületállomány eszközkészletének megfigyelése úgy, hogy közben számításba vesszük az aktuális igényeket és a korszellem alapján való igényes és minőségi építészeti, tájépítészeti tervezést. Törekedjünk illeszkedési pontot keresni a környező terület beépítési karakterében, vagy keressünk utcaszintű, városrész szintű meghatározó elemeket, amik segítik a tervezés folyamatát és orientálják az épületünk kialakítását.

### **Építkezni szeretnék?!**

A hazai építési gyakorlat egy szabályozott folyamat, mely eltérő követelményeket, feltételeket és eljárasmódokat igényel. Ennek ismerete, figyelembevétele az építési, bővítési, felújítási munkákat megelőzően elkerülhetetlen annak érdekében, hogy felelős döntéseket tudjunk hozni az építés teljes folyamata során. Ehhez valamennyi szükséges általános információ, leírás megtalálható a <https://www.e-epites.hu/lakossagi-tajekoztatok> honlapon az összes eljárástípussal kapcsolatosan. Keszthely helyi építési szabályzata, szabályozási terve, valamint településképi rendelete a <https://www.keszthely.hu/ftp/Foepitesz/> linken érhető el, mely a helyben érvényes építési követelményeket és szabályokat tartalmazza.



# LAKÓHÁZAS KARAKTERŰ TERÜLETEK

## ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK MEGFOGALMAZÁSA

### Tömegformálás

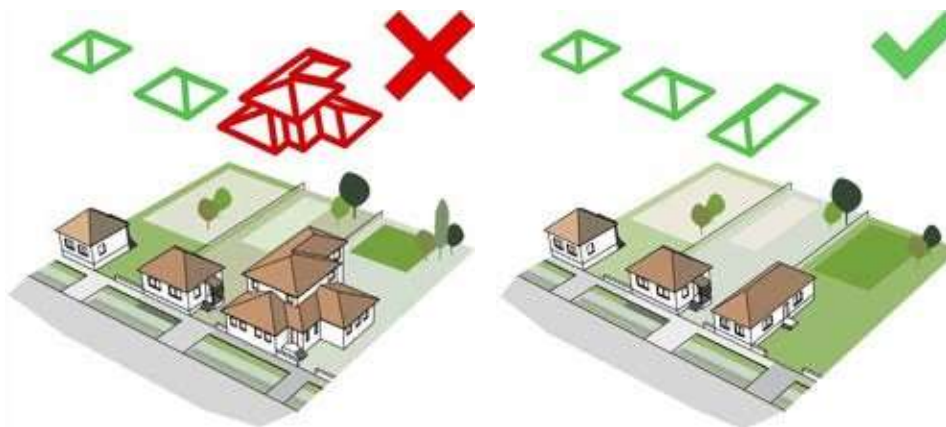
Illeszkedés szempontjából az egyik leginkább meghatározó szempont a tömegformálás kérdése, mely alapjaiban határozza meg egy környék arculatát. Épületünk kialakítása során mindig törekedjünk a visszafogott, tömegképzés szempontjából egyszerű elemekből építkező kialakításra. Kerüljük a túlzottan mozgalmas, elnagyolt gesztusokat használó, környezetéből kiugró, léptékében elütő épületek kialakítását. Kerüljük a tájidegen formák, mint például a „piramisszerű”, középen kétszintes, szoknyaként terjeszkedő „mediterrán” hatású épületek kialakítását. Hagyományos arányrendszerrel, kis gesztusokkal és finom tömegmozgatásokkal is kialakítható az elvárt hatású épülettömeg, mely környezetébe is illeszkedik egyaránt. Kerüljük a túlzott sűrűség kialakítását, ne hozzunk létre túlépített telkeket, teremtsük meg az épület használatához szükséges életteret, kezeljük egységként az épületet és a hozzá kapcsolódó kertet.

### Tetőforma

Az épület tájolása, telken való elhelyezése során kövessük az utcában kialakult állapotot, az épület formálása során vegyük figyelembe az utcára és a területre jellemző tetők gerincvonalának helyzetét. Törekedjünk hagyományos tetőformák alkalmazására. Javasoljuk egyszerű, átlátható szerkesztésű tetőidom kialakítását. Kerüljük az alacsony hajlásszögű sokszorosan tört tetőket, ne halmozzuk a tetőfelépítményeket, tartózkodjunk a burjánzó tetőkibúvók, csúcsos tornyok alkalmazásától, csak indokolt esetben alkalmazzuk őket, például sarokhelyzet hangsúlyozása, azonban ebben az esetben is kerüljük a túlzó formavilágot. Kerüljük a túlzottan tagolt, a túl sok vápából és sok felületből összeálló tetőidomokat.

Héjazatok kiválasztása során törekedjünk a természetes színek, mint például a téglavörös, barna, antracit színek használatára. Kerüljük a túlzottan élénk, változatos átmenetekkel kialakított fedéseket, alkalmazzunk kiselemes fedéseket lakóépületek esetében. Antik hatású, színátmenetes fedések helyett alkalmazzunk szépen öregedő anyagokat, mint például a natúr tetőcserepek, hódfarkú, téglány, vagy hornyolt kialakításban.

Keszthelyen meghatározó a magastetős tömegképzés. Lapostető is alkalmazható, azonban ennek elbírálása minden esetben egyedileg kell, hogy történjen a főépítész bevonásával.



### **A telek szélessége**

A telepítést, a beépítést, illetve a tömegformálás lehetőségeit alapjaiban befolyásolja a kialakításra kerülő telekméret és telek szélesség. Nagymértékben megkönnyíti az illeszkedést, ha a környező telekállományhoz hasonló paraméterrel rendelkező telkeket alakítunk ki, hiszen egy sokkal keskenyebb, vagy más arányú építési hely erősen megnehezíti egy tömegében illeszkedő háznak, a legjobb szándékok mellett is, a megvalósítását.

### **Megújítás, régi és az új viszonya**

A történeti épületek megújítása, átalakítása és bővítése során cél az igényes megvalósítás. Mindig törekedjünk a meglévő szerkezetek és részletek, eredeti színezési és felületképzési módok megőrzésére és használatára. Tartsuk tiszteletben az épület külső megjelenését a nyílaskiosztástól egészen a fedés anyagáig és a részleteképzésekig. Az épülethez tartozó kertet kezeljük egységként, törekedjünk az épülethez hasonlóan igényes formálásra, átgondolt növényválasztásra.

A történeti megújítások során a funkcionális változások átalakítást, bővítést igényelhetnek a meglévő épületen. Tartsuk tiszteletben a történeti épület szellemiségét, arányrendszerét, törekedjünk az utcai látvány megőrzésére, és a belátható homlokzati szakaszok érintetlenségére. Kortárs anyagok és formák alkalmazása során cél, hogy a végeredmény egy építészileg igényes, harmonikusan együttműködő, arányában illeszkedő beavatkozás legyen, ami nem harsogja túl a meglévő történeti épületet. Alkalmazhatunk elütő megoldásokat, de mindig alkalmazzunk az eredetivel azonos építészeti minőséget és színvonalat. Színek és anyagok esetén alkalmazzunk minőségi felületeket, törekedjünk a régi és az új harmóniájának megtalálására. Gépészeti berendezések minden esetben csak takart, utcáról nem látható helyen helyezhetők el.



### **Városi hiátusok**

Keszthely belvárosi területeit a sűrű, kisvárosias jellegű beépítettség jellemzi, jól differenciált térstruktúrával. A belváros karakterét a szűk utcák, valamint a kiszélesedő terek ritmusa határozza meg, hangsúlyokat kialakítva a városszövetben. Ebből kifolyólag különösen fontos, hogy törekedjünk a zárt, összefüggő térfalak megtartására, a homlokzati hiátusok feltöltésére. Indokolt épületbontások esetén mindig törekedjünk a térfal visszaállítására, az elbontott épület pótlására. Kerülendő az épületek elbontását követően a „foghíj állapot” fenntartása, valamint az ideiglenes más célú hasznosítás, hiszen ez a beépítetlen állapot konzerválódását eredményezheti. A város értékét éppen a zártság és a határolt térfalak közé terelt utcarendszer adja, ezért ennek megtartása, illetve visszaállítása kiemelt fontosságú. A beépített területek szétterülésének, térhódításának, új területek építésbe bevonásának megakadályozása érdekében a belső területek épületállományának megújítása, fejlesztése, a mai kor igényeinek megfelelő állapotba hozása kiemelt feladat. Ösztönözni kell a már beépített területek, alulhasznosított városi helyszínek építésbe való bevonását, **segíteni kell a város minőségi sűrűsödését.**

### **A közös tulajdon**

Egy közös tulajdonban lévő épület felújítása során nehéz feladat a kompromisszum kialakítása. Minden esetben törekedjünk az egységes, közös koncepció alapján, egy időben megvalósuló felújításra. A homlokzati felületeket minden esetben egységesen színezzük, hőszigeteljük, a fedés anyagát is egy lépésben cseréljük a teljes épületen, kiemelten a városképi szempontból meghatározó területeken. Minden esetben törekedjünk az ablakok anyaghasználatának, színének és az ablak osztásának egységes kialakítására.

Speciális helyzetet jelentenek a lakótelepi területek társasházi lakásai. Ezen épületek egységes megjelenése érdekében a homlokzati hőszigetelő munkákat mindig egységes terv alapján, közös koncepció szerint végezzük. A nyílászárók és a kiegészítő homlokzati elemek esetében törekedjünk a ház szintű egységességre, őrizzük meg a nyílászárókat, és alkalmazzunk azonos színű nyílászárókat, válasszunk azonos színű és rendszerű árnyékolókat.

**Az egységes településképp kialakítása érdekében kövessük a már megvalósult homlokzatmegújításokat, tekintsünk rájuk iránymutató jelleggel.**

### **Anyaghasználat és színek alkalmazása**

Az épületek anyag- és színhasználatának meghatározásakor mindig törekedjünk visszafogott, alacsony telítettségű színárnyalatok választására. Kerüljük a kirívó, rikító színek alkalmazását, mint például harsány piros, zöld, kék színeket, a mesterséges színárnyalatokat, neonszíneket. Alkalmazzunk pasztell színeket, törekedjünk a visszafogott, halvány színek alkalmazására, a fehér, tört fehér, bézs, barna színek használata javasolt. Cserépfedés esetén natúr, téglavörös vagy egyéb természetes hatású, fémfedés esetén szürke árnyalatokat, fa esetén látszó erezetű lazúrozást alkalmazzunk. A kiválasztásnál törekedjünk a „szépen öregedő” burkolatok alkalmazására, vegyünk példát a várost meghatározó épületek szín- és anyaghasználatáról.

Ezalól kivételt képeznek a történeti épületek, dokumentáltan eredeti színezésének visszaállítási, melyek esetében törekedjünk az eredeti állapothoz hasonló összkép megvalósítására a színek tekintetében is.

Homlokzati anyagválasztásnál mindig az egyszerűbb megoldások irányába mozduljunk el. Ne halmozzuk az eltérő struktúrájú anyagokat, kerüljük lakóépületek esetén a túlzottan nagyméretű burkolt homlokzati felületek kialakítását. Burkolatválasztás esetén törekedjünk a színében és struktúrájában visszafogott megoldások alkalmazására.



### Részletezettség és díszítettség

A történeti épületek esetében a homlokzatok díszítettsége és részletgazdagsága az épület egészének fontos része, a keletkezésük korszellemének lenyomatai. Mind az anyaghasználat, mind az alkalmazott formavilág a korszak eszközkészletének természetes részei voltak. Ezek megőrzése, felújítás esetén az eredeti állapot visszaállítása kiemelkedően fontos az egyes épületek védelme és a teljes településkép szempontjából egyaránt.

A kortárs épületek kialakítása során is fontos kérdés a részletezettség, azonban ezt eltérő eszközökkel tudjuk elérni. Lehetőségünk van az épület tömegének mozgatásával, a minőségi homlokzati anyagok jó arányú változtatásával, az elhelyezésre kerülő faszervezetek ritmusával részletgazdag, igényes épületek kialakítására. Használjuk az alkalmazott anyagok és szerkezetek struktúráját a részletezettség növelésére, mint például sűrű lécosztású árnyékolók, fa zsalutáblák, vagy sűrű pálcaosztású erkélykorlátok kialakítása, vagy a nyílászáró osztásának, ritmusának, elosztásának megválasztása. Abban az esetben, ha a környezeti viszonyok, az épület karaktere, jellege, valamint az utcakép és a vonatkozó helyi szabályozás ezt lehetővé teszi, homlokzatra felfutó növényzettel javíthatjuk épületünk hőháztartását.

Kerüljük a homlokzatra ragasztott, felületi jellegű „tüzéparokk” díszítéseket, a történetire emlékeztető, de azt sem arányrendszerében, sem alkalmazásmódjában, sem kialakításában nem követő épülettagezatok alkalmazását. Kerüljük a hőszigetelő anyagokból kialakított, sarokarmírozást, párkány és ablakkeretezéseket. Ne alkalmazzunk ballusztrádós korlátot, fejezetes, kannelurázott oszlopokat, timpanonokat és csúcscsúcsdíszeket.



### **Gépészeti elemek elhelyezése épületen**

Számos gépészeti és kiegészítő elem elhelyezése szükséges mind az épületek építése, mind a későbbi használata során. Fontos feladat, hogy az elhelyezés során tartsuk szem előtt a városképi szempontokat.

Közterületről látható helyre, homlokzati falra kerüljük klíma kültéri egységek elhelyezését, törekedjünk a takart helyzetű kialakításukra. Panelházak esetén a klímagépeket erkélyen, takart módon, az utcáról nem látható helyzetben helyezzük el. Erkéllyel nem rendelkező lakások esetében a homlokzaton szélső helyzetben, minden szinten egymás fölött kell elhelyezni egységesen, vagy bizonyos esetekben lapostetőre is felszerelhető.

Kerüljük parabolaantennák elhelyezését látható homlokzati felületeken, törekedjünk a tetőn, utcáról nem látható ponton való rögzítésükre. Törekedni kell a megújuló energiát biztosító berendezések (napelem, napkollektor) esetében a közterületről nem látható módon történő elhelyezésre. Magastetős épületek esetében a táblás, paneles berendezéseket a tető lejtésével párhuzamosan kell elhelyezni, mely nem lóg túl a tető szélén és gerincén, szélei igazodnak a tetőidom gerinc- és ereszvonáéhoz. Alkalmazzunk téglalap alakú elrendezést, ne kövessük le négyszögekkel a tetőidom háromszög felületeit.

Utólagos redőnykialakítások esetén törekedni kell arra, hogy a homlokzat színéhez illeszkedő módon, visszafogott kialakításban jelenjen meg az árnyékolószerkezet, az épület egészét egységben kezelve. Társasházak utólagos árnyékolóinak kialakítása esetén cél az egységes, azonos színű és szerkezetű eszközök használata. A kialakítás mindig illeszkedjen a már megvalósult elemekhez, használjunk visszafogott színeket, az épületre jellemző anyagot.

### **Közterület és zöldfelület határán, kapcsolatunk a közterületekhez**

A magántelkek bizonyos részei jelentősen befolyásolják a városkép alakulását, köszönhetően annak, hogy vizuálisan kapcsolódnak a közterületekhez. Ezen kapcsolódási elemek közé tartoznak az utcafronton elhelyezett hulladékgyűjtők, autótároló felületek, nyílt árkos csapadékvíz elvezetés feletti gépkocsi behajtók, kerítések, közműórákat fogadó szerkezetek, kerítések, előkertek. Az ilyen határhelyzeti felületek kialakítása során mindig fordítsunk kiemelt figyelmet az utcához és a területre jellemző karakterhez való alkalmazkodásra, hiszen ezen területek is a városkép szerves részét képezik. Illeszkedés során mindig a környezetünkben lépvő jó gyakorlatok vegyünk alapul, azokat kövessük.



### Hulladékgyűjtők elhelyezése

Törekedjünk a hulladékgyűjtő edények az utcáról nem látható módon történő elhelyezésére. Az előkertbe és az oldalkert első, utcáról látható szakaszára elhelyezett hulladékgyűjtők esetében gondoskodjunk az esztétikus és megfelelő kialakításról, rejtve, hangsúly nélküli elhelyezésre. Hulladéktároló kialakítása esetén is törekedjünk a visszafogott kialakításra. Nem szükséges a hulladéktároló teljes lezárása, lehetőség van részleges megnyitásra, az oldalak rácsos elfedésére vagy növényzettel beborítására. Mindig biztosítsunk kellő átszellőzést, illetve elegendő helyet a hulladéktárolók mozgatásához. Az építmények fedésére számos lehetőség kínálkozik a különböző típusú fémlemez fedések között, kerüljük a túlzottan élénk színű, rikító fedéseket. A hulladéktárolók kialakítása során kerüljük a szedett-vedett ideiglenes megjelenést, alkalmazzunk egységes szerkezeti megoldásokat.

### Előkert

Az előkert jelenti az átvezetést az utca és az épület között, kialakítása alapvetően meghatározza az utcaképet és az épület homlokzati arculatát. Az itt kialakított zöldfelület befolyásolja az épület körüli mikroklímát, és az épület belső hőmérsékletére is kiegyenlítő hatást gyakorol. Megfelelő növényalkalmazással akár kevés gondozást igénylő esztétikus előkert is kialakítható, de egynyári és évelőágyakkal színpompás kertet is létre lehet hozni. Éppen emiatt javasolt az előkert zöldfelületeinek igényes, rendezett fenntartása, a burkolt felületek arányának minimalizálása. Válasszunk vízáteresztő térburkolatot, törekedjünk a csapadékvíz visszatartására és helyben hasznosítására. Ezek például a homokágyba rakott, vízáteresztő fugával kialakított kiselemes burkolatok, a kavicságyak, a stabilizált gyöngykavics, a rácskő, a hézagos burkolatok, a gyeprács, illetve a gyeplületek.

Fák ültetése során vegyük figyelembe, hogy szűk, árnyékos helyeken a nagyobb termetű növények megnyúlnak, felkopaszodnak, javasolt inkább cserjéket választani ide.



## Parkolás

A gépjárművek elhelyezésének módja és kialakítása nagymértékben befolyásolja a városkép alakulását. Kerüljük az utca irányába lévő homlokzaton megjelenő túlzottan hangsúlyos garázkapu kialakítását, mert ezek a felületek nagymértékben megtörik, szétzilálják az utcaképet. Kerüljük az előkertben megjelenő igénytelen megjelenésű autóbeállók kialakítását, az előkertet uraló építmények elhelyezését.

Törekedjünk arra, hogy az autóbehajtók, kapubeállók ne foglalják el a kerítés döntő hányadát. Kerüljük a nagyméretű burkolt parkoló felületek kialakítását, törekedjünk arra, hogy ne vegyen el túl nagy területet az előkertből az autóbeálló, autóbehajtó. Alkalmazzunk vízáteresztő burkolatot megfelelő teherhordási adottságokkal (pl: gyeprács, rácskő, gyephézagos térkő), alakítsunk ki keréknyom-sávos beállót a zöldfelület növelése érdekében, mindig gondoljunk a vízelvezetésre, a parkolófelületet szegélyezzük növényekkel, alkalmazzunk árnyékot adó fa- és cserjeállományt.

Épített garázs esetén törekedjünk a garázkapu utcavonaltól hátrébb történő létesítésre, igyekezzünk takartan kialakítani, kerüljük el, hogy a homlokzat uralkodó eleme legyen a garázkapu. Épített garázs mellett alkalmazhatunk a kerti fákat és cserjéket árnyékos és védett beállók kialakításához.

Törekedjünk az integrált gondolkodásra, ha kialakítunk parkolóépítményt, akkor tegyük részévé az egyéb kiszolgáló funkciókat is úgy, mint a fatároló, kutatóroló. Kerüljük a különálló építmények elszaporodását.



## Kerítések

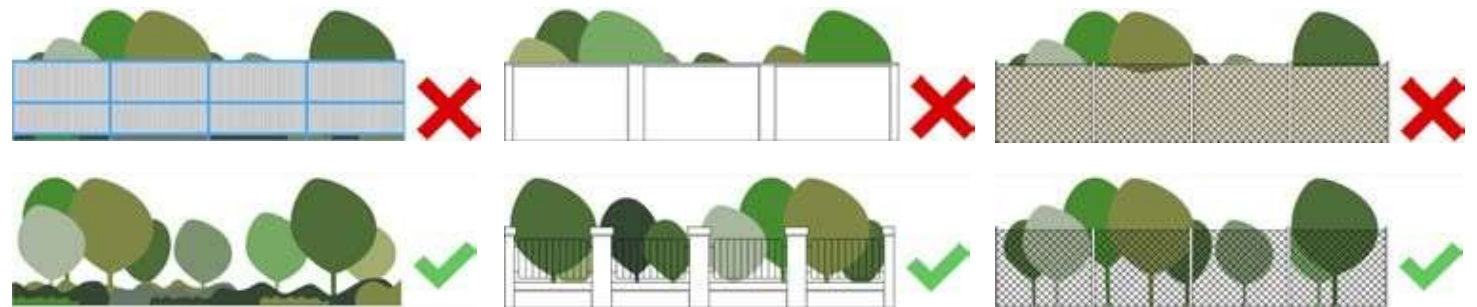
A telkek közterülettel határos oldalán húzódó kerítés szerves részét képezi az utcaképnek. Családi házas, sorházas területeken kerüljük a teljesen zárt, falszerű, tömör kerítések kialakítását, mert ezek a felületek erősen lezárják az utca vonalát, beszűkítik az utca terét a közterületi sávra, meggátolva ezzel az áttört jelleg kialakulását, illetve balesetveszélyesek a sarkokon a beláthatóság csökkentése miatt. Az utcai kerítéseket mindig az utcaképbe illeszkedő módon, a kialakult állapotnak megfelelő anyagból és színben, magasságban, illetve áttörtségben kell kialakítani.

A családi házas területeken alkalmazzunk téglából, kőből falazott, betonból öntött tömör lábazattal és oszlopokkal rendelkező, áttört kerítést, átlátható fém vagy fa anyagú rácsozással kialakítva. A tömör felületek esetében javasolt a vakolt, illetve kőburkolatos falfelületek kialakítása. Javasoljuk a fémszerkezetek színének megválasztása során a matt fekete, sötét szürke, illetve sötét tónusú színek (sötétbarna, sötétzöld) alkalmazását, míg fafelületek esetében szintén sötét színű pácolt, festett felületek kialakítása javasolt. A kerítés maximális magassága ne haladja meg a járda szintjétől számított 1,80 métert.

Telkünkre való belátás korlátozása érdekében alkalmazzunk növényeket, áttört kerítés növényzettel való befuttatását. Növényzetből álló kerítés esetén is kerüljük a falszerű (pl: tujasor) megjelenést, helyette alkalmazzunk felfutó, felkapaszkodó növényeket, mint például a gyertyán, sövény, vadszőlő, borostány, hegyi iszalag, illatos lonc.

A telkek közötti lehatárolása során fából készült kerítés, drótfonatú kerítés, acélhuzallal erősített élőszövény használható, ne alkalmazzunk teljesen zárt, légmozgást akadályozó, falszerű kerítés kialakítást. Minden esetben vegyük figyelembe az ültetés és a növények elhelyezése során azok teljes méretét és helyigényét. Nem szabad növényeket úgy ültetni, hogy azok átlógnak a szomszéd telkére, vagy, hogy a karbantartás akadályozott legyen, a növények gondozása minden esetben a tulajdonosi feladat.

A város bizonyos területein (városközponti karakter egyes zárt sorúan, hézagosan zárt sorúan beépült területei) a jelenleg kialakult gyakorlat a zárt kerítések alkalmazása, kőből, illetve téglából falazott vakolt módon. Ezekben a területeken megengedett a meglévő állapothoz illeszkedve zárt kerítések kialakítása. Kiemelten a történelmi villanegyed területén alkalmazzunk a környezetbe illő kovácsoltvas kerítéseket, az épületekhez illeszkedő, igényes kialakításban.



### Épület előtti zöldfelületek beültetése

Az utcaképet jelentősen befolyásolja a közterületen található növényállomány. Egy egységes fasorral rendelkező utcában az ingatlanok értéke is magasabb, ugyanis az esztétikai előnyök mellett számos más pozitívuma is van, mint például a pihenési célú hatása, kellemesebb mikroklíma, intimebb teraszok, erkélyek. A telkünk előtt, a közterület részét képező zöldsáv gondozásának, egyedi kiültetéseknek nagy hagyománya van hazánkban. Mindig gondoljunk arra, hogy a közterületen végzett tevékenységek engedélykötelesek, kérjünk engedélyt. Ne feledjük el, hogy egy utcai fának, cserjének más követelményeknek kell megfelelnie, mint egy kerten belüli fajnak. Egyrészt illeszkednie kell egy nagyobb fasorba, tűrőképesebb minőségű fajtából kell állnia, illetve nem elhanyagolható kérdés, hogy a különböző habitusú, fenntartási igényű növények többletmunkát jelenthetnek, megnehezíthetik a fenntartási feladatok tervezését.

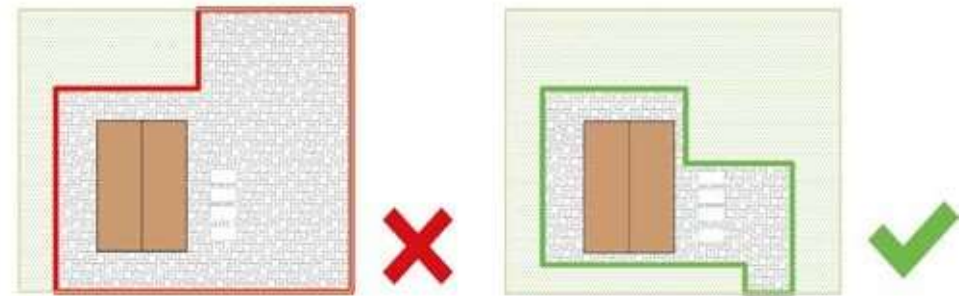
Általános, átfogó cél, az utca egységes képének megőrzése. Amennyiben ezekre a területekre növényültetést tervezünk a gyepesítés mellett javasoljuk, hogy egyynári, esetleg évelő fajokat alkalmazzunk, a cserjék, illetve fák telepítését bizzuk a fenntartóra. Gyomirtó alkalmazása helyett a rendszeres fenntartás, és az alkalmas fajválasztás a megfelelő megoldás.



### Magánterek zöldfelületei

A magánkertek zöldfelületeinek kialakítása mindenhol egyéni ízlés és igények mentén történik, azonban nem szabad elfelejteni, hogy ezek a felületek is értékes részei a városi zöld infrastruktúrának, ezáltal hozzájárulnak például a kellemesebb klímához, a faji sokszínűség növeléséhez, Keszthely zöldebb tájképének elősegítéséhez, a „parkváros” hangulat megőrzéséhez. Ezen felületek által nyújtott úgynevezett ökoszisztéma szolgáltatások, azaz a településen való „jó lét” és kellemes közérzet megőrzése a közösség érdeke: is

**Zöld- és burkolt felületek aránya:** Az egyik legfontosabb, hogy megfelelő teret engedjünk a zöldfelületeknek, minimalizáljuk a burkolt felületek nagyságát. Természetesen a gépjárműveknek szánt helyeken szükséges megfelelően tömörített talaj biztosítása, de itt is használhatunk rácskövet, gyeprácsot, és keréknyomra korlátozhatjuk a burkolatot. Nagyobb felületen a vízáteresztő burkolatok kínálnak esztétikus alternatívát úgy mint, a homokágyba rakott, vízáteresztő fugával kialakított kiselemes burkolatok, kavicságyak, a stabilizált gyöngykavics, hézagos burkolatok vagy az előbb említett rácskő, gyeprács burkolatok. A burkolt felületek nyújtotta látszólagos előnyök (egyszerűbb fenntartás, többértű hasznosítás) eltörpülnek a hátrányok mellett, mint például a csapadékvíz elvezetés okozta problémák, hőszigetelés, sivatár élettér, szélsőségesebb hőháztartású épület, vagy a talajminőség romlása.



**Termőtalaj megóvása:** Az építési helyszíneken a termőtalaj erősen bolygatott, jellemzően talajpótlással lehet a feltalaj megfelelő minőségét biztosítani a növényzet számára. Javasolt a termőtalaj kiválasztása során a helyi viszonyoknak megfelelő kémiai paraméterekkel és gazdag humusztartalommal bíró talajtípust előnyben részesíteni. Lehetőség szerint őrizzük meg a területen meglévő termőföldet, komposzttal, természetes adalékanyagokkal javítsuk.

**Csapadékvíz-hasznosítás:** A korábbi gyakorlattól eltérően a csapadékvíz helyben tartására érdemes törekedni. Ez azt jelenti, hogy a telekre hulló csapadék minél szélesebb körű felhasználásának lehetőségeit érdemes kiépíteni például felszíni vagy felszín alatti öntözőtartályok elhelyezése, esőkertek kialakítása (melyekben a lehulló csapadék összegyűjtésével pár napra kis tavat hoznak létre, majd miután a vize lassan elszikkad, az esztétikus kinézetét erre a célra javasolt növényekkel biztosítják), talajban történő hasznosulási lehetőségek biztosítása mentén. Emellett az elvezetésre kerülő vizet az erre kialakított nyílt és zárt csapadékvíz elvezető árokba kell bevezetni. Ezen infrastruktúra elemek karbantartása, a lefolyás feltételeinek megteremtése szükséges és egyben kötelező, lezárásuk, eltömésük tilos.

**Növényalkalmazás:** A kertbe ültetendő növények gondos, szakszerű kiválasztása nem csak esztétikai, hanem fenntartási szempontból is meghálálja magát. Ehhez érdemes szakértő segítségét kérni, de leginkább a kertünk környezeti sajátosságainak ismerete segíti a megfelelő fajok, fajták kiválasztását. Általános irányelveként elmondható azonban, hogy az adott tájegységen, környéken őshonos, ökológiai szempontból megfelelő, kórokozóknak és kártevőknek ellenálló fajok kiválasztásával életerős növények díszíthetik a kertet, melyeket permetezni és öntözni is csak ritkán kell. Kerüljük a gyomosító fajokat, melyek gyors elszaporodásukkal jelentős gyomlálási többletmunkát generálnak a magánkertekben és a közterületeken egyaránt. A növényválasztás során vegyük figyelembe milyen funkciókat támogatnak, mindig a fajra/fajtára jellemző végleges mérettel és adottságokkal számoljunk. Például a parkolásra használt terület környezetében fontos, hogy könnyen metszhető, örökzöld állomány jelenjen meg és többszintű növényvel segítsük a szennyeződések felfogását. Keszthelyen jellemzőek a lomblevelű örökzöldek, virágos kúszók, illatos fűszernövények, oszlopos jellegű ciprusok. Kerüljük a hegyvidéket idéző fenyők, hamisciprusok, hangák alkalmazását, mert nem őshonos növények, nem illeszkednek a táji környezetbe.

Keszthelyen is jó kiinduló iránymutatásnak tekinthető a Balaton-felvidéki Nemzeti Park honlapján megtalálható lista az ajánlott fajokról és fajtákról: (<http://www.bfnp.hu/hu/novenyjegyzek>), valamint a speciális keszthelyi igényekhez igazított, a helyi építési szabályzat függelékében található javaslatok.

### **Védett természeti értékek**

A helyi védelem alatt álló természeti terület felújításának, a jelleg és használat megváltoztatásának, nád és más vízinnövények égetésének, fa kivágásának és a művelési ág megváltoztatásának engedélyezése, az állagot befolyásoló, valamint a helyileg védett fasorban lévő és az egyedileg védett fák kivágásának tevékenységhez való hozzájárulás hatósági jogkörbe tartozik.

Védett növények, fák kivágásához hozzájárulás csak a fák biológiai pusztulása esetén adható ki, valamint akkor, ha azok állapota a környezetre károsodással járó veszélyt jelent. A helyileg védett természeti érték jelentős mértékű megváltoztatásának engedélyezéséhez Keszthely Város Önkormányzatának hozzájárulása szükséges. Ezen helyileg védett természeti érték károsodása, illetve megváltoztatása esetén a tulajdonosnak a lehetséges és szükséges mértékben gondoskodni kell a természeti érték helyreállításáról, pótlásáról.

Tilos minden olyan tevékenység, amely a védelem alá vont természeti értékek állapotát közvetlen vagy közvetett módon a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatja vagy veszélyezteti.

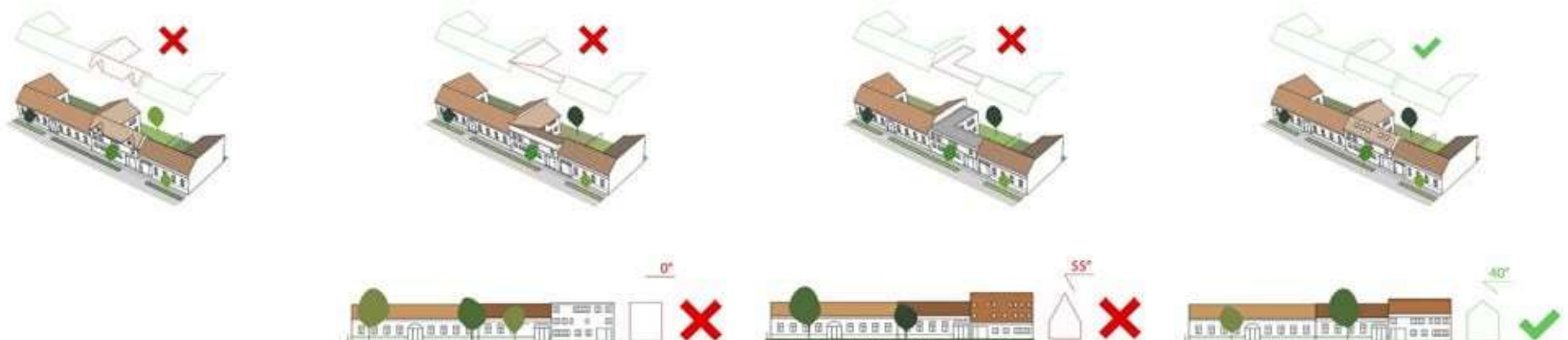
A védett területek esetében is szükséges a hatóságok (természetvédelmi, erdészeti) engedélyének beszerzése, illetve a természetvédelmi kezelési terveknek a Natura 2000 fenntartási terveknek megfelelő kezelés. A természetvédelmi kezelésre vonatkozó tájékoztatás a Nemzeti Park Igazgatóságtól kérhető.

# VÁROSKÖZPONTI KARAKTER

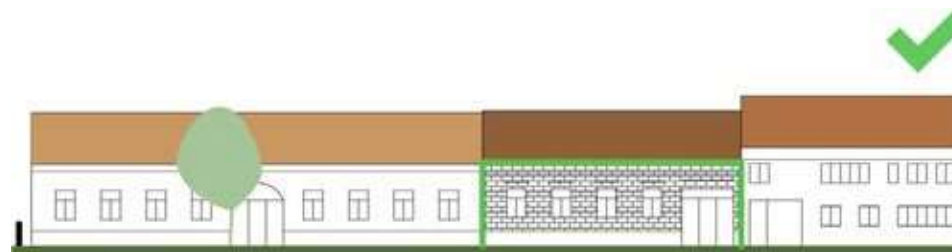
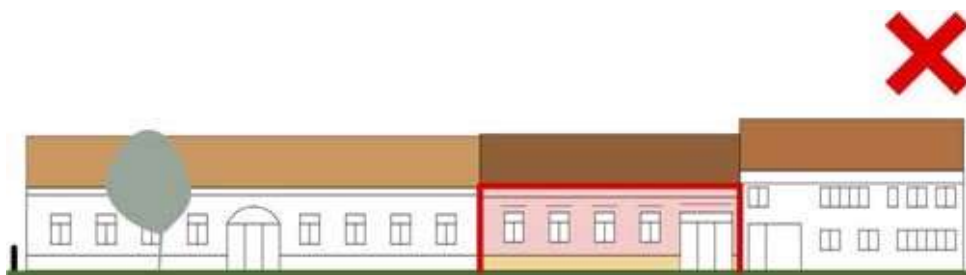
Köszönhetően annak, hogy Keszthely egész belvárosa műemléki vagy helyi védeltséget élvez, épületfelújítások és bővítések kerülnek előtérbe. Bontás következtében a zárt sorú beépítésben létrejött foghíj telek esetén fontos, hogy az új épület a környezetéhez illeszkedő legyen léptékében, homlokzatmagasságban, tetőhajlásszögben, tetőkialakításban, illetve a nyílászárók kiosztásának ritmusában. Bontás esetén, amennyiben új építés nem történik azonnal, az utcafronti falat meg kell hagyni 1,80 magasságig, a zárt sorú jelleg megtartása miatt.



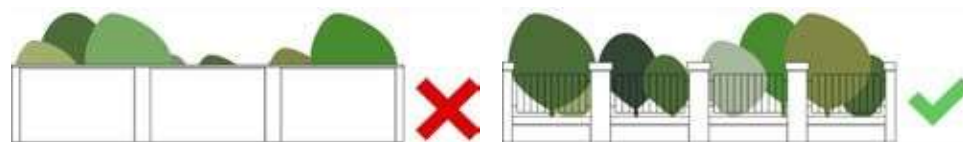
Zárt sorú beépítés esetén csak az utcával párhuzamos nyeregtető létesíthető, fedés anyagát a környezetéhez illeszkedő módon, kiselemes, téglavörös égetett kerámia cserépfedés felhasználásával alakítsuk ki. Kerüljük az álló tetőablakok alkalmazását. Tetőtér beépítés esetén a legjobb megoldás a belső udvar felőli tetősíkba helyezett ablakok kialakítása. Kerüljük a tetőfelépítmények, tornyok alkalmazását. Ezalól kivételt képeznek a dokumentáltan eredeti történeti megújítások.



Mind a zárt sorú, mind a hézagosan zárt sorú beépítés esetén ügyelni kell a szomszédos épületekhez való illeszkedésre. Ne alkalmazzunk rikító színeket a homlokzatokon, törekedjünk a meglévő eredeti fa nyílászárók felújítására, abban az esetben cseréljük őket, ha állapotuk menthetetlen. Pótlások esetén is az eredetivel megegyező anyagú szerkezeteket alkalmazzunk. Az ablakkeretek felújításakor a színválasztásnál is törekedjünk annak eredeti színének visszaállítására, ha ez nem lehetséges, akkor vegyünk példát a szomszédos épületeken használt színekről. Leginkább javasolt a fehér, sötétebb, kontrasztos hatású színek esetén a sötétbarna, a vörösesbarna, a sötétzöld harmonizáló árnyalatainak alkalmazása. A felújítások során az egységes utcakép megőrzése érdekében az egyes helyeken jellemző épület-, és kerítéslábazatok ciklopköves kialakítása eredeti állapotban megtartandó. Amennyiben az épület építéstörténeti vonatkozásai megállapíthatók, úgy törekedjünk elsődlegesen a történeti állapotoknak megfelelő felújításra és a hiteles forrásokon alapuló eredeti elemek visszaállítására.



**A kerítések** a történeti épületek esetében sok helyen igényes lakatos- és asztalosmunkák, melyeknek az épületekkel közös megjelenése harmonikus utcaképet eredményez. A kerítések felújításánál a megőrzés, valamint a megfelelő színhasználat elsődleges. Ne alkalmazzunk rikító színeket, új kerítések kialakítása esetén törekedjünk a visszafogott formavilág alkalmazására, a hagyományos anyaghasználatra (pl. terméskő lábazat, pillérek), alkalmazzunk fém, illetve fa anyagú áttört kerítésmezőket. Fontos szempont az áttört megjelenés, mely szellőssé, nyitott hatásúvá teszi az utcákat, kibővíti annak tereit köszönhetően a vizuális kapcsolatnak.



Keszthely belvárosának szerkezetét meghatározzák a zárt sorú beépítés tömbbelsőiben kialakult belső udvarok, melyek részben átjárhatóak. Cél, hogy ezek a belső udvarok megmaradjanak, illetve az új beépítések is lekövezzék a kialakult szerkezetet. Törekedjünk a belső udvarok zöldítésére, gyepfelületek, cserje és faállomány kialakítása javítja a belváros élhetőségét, mérsékeli a nyári túlmelegedést, kellemes atmoszférát teremtve.



Az utcavonallal párhuzamos homlokzati tömbökhöz jellemzően kapcsolódnak oldal és hátsó szárnyak. Ezen traktusok felújítása, bővítése esetében kövessük a kialakult állapotot, törekedjünk az összefüggő belső udvar felületének maximalizálására. Épületmagasság kialakítása során ügyeljünk a benapozás biztosítására. Ne alakítsunk ki épületszárnyat úgy, hogy az utcaszintről látható legyen, kerüljük a városi sziluettet zavaró, a jelenlegi beépítés fölé emelkedő épülettraktus kialakítását.

Belváros karakterét meghatározzák a zárt sorú beépítésen megjelenő nyitott kapualjak. Ennek megőrzése a modern igények kielégítése mellett is fontos cél. A városközponti karakter területén ne alkalmazzunk a homlokzati kapualj esetében tömör lezárást, ne nyíljon garázkapu közvetlenül közterületre. Ezeket az kapualjakat szabadon, átlátást engedő módon alakítsuk ki. Ilyen esetben is számos eszköz segítségével oldhatjuk meg a nemkívánt behajtást, mint például igényesen kialakított rácsos kapu elhelyezése, hátrébb tolt beengedő kapu vagy süllyedő pollerek alkalmazása

# TÖRTÉNETI VILLANEGYED KARAKTER

A villanegyedben álló épületek Keszthely meghatározó értékei, a helyi értékvédelmi terület részét képezik.

A villák többsége előkerttel rendelkező, szabadon álló épület, ezért fontos figyelmet fordítani az előkertek kialakítására. Az előkerteket lehetőleg ne uralják gépjármű parkolók burkolt felületei, javasolt a parkolóhelyek oldalkertben történő biztosításra. Törekedjünk az előkertek őshonos növényfajokkal való beültetésére, virágos előkertek kialakítására. A terület karakterét meghatározza a villaépületek látványa, tartsuk tiszteletben, olyan növényeket válasszunk, melyek nem befolyásolják az épület látványát, nem takarják ki azokat.



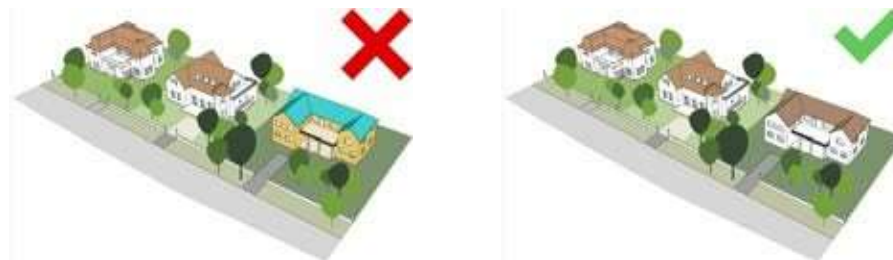
A felújítás során törekedjünk az épület történeti jellegének megőrzésére, esetleges hiányzó részeinek, elemeinek (tetőforma, tetődíszek, homlokzat architektúra, ablakkiosztás, ablakkeretek, kerítések) hiteles visszaállítására. A meglévő történeti épületszerkezeteknél törekedjünk a csere helyett a megőrzésre és szakszerű helyreállításra.

A kerítések a legtöbb helyen fémből készültek, az épületekhez illeszkedő díszítőelemekkel. Ezek felújítása, és megfelelő színűre festése az épület jobb megjelenését és az utcakép egységességét segíti elő.

A villaépületeknél fiatalabb épület felújítása, új épületek építése esetén elsődleges szempont, hogy illeszkedjen a történeti környezethez. A legtöbb villa szabadon álló, ezért követendő az előkertek kialakítása a szabályozásnak és a szomszédos épületeknek megfelelően. Az új épület esetében is a „villaszerű” megjelenés kialakítására kell törekedni. Tömegformálásban is kövessük a kialakult állapotot, mindig arányos épületet létrehozva.

Az illeszkedés lehetővé teszi összetettebb tetőformák kialakítását a területen, azonban kerüljük az önkényesen formált, vápatorlódásokkal, sok tetőfelépítménnyel kialakított tetőket. Hangúlyos tornyokat, csak műemlékileg indokolt esetben alakítsunk ki. Szabadon álló épület esetén van lehetőség lapostetős kialakításra is, ha tömegében, léptékében és telepítésében illeszkedik a szomszédos épületekhez és az utcaképhez.

A szín és anyaghasználatnál is elsődleges az utca karakteréhez és a terület jellegéhez való illeszkedés. Alkalmazzunk hagyományos alapanyagokat (fát, terméskövet, vakolt téglafelületeket) és fehér vagy halvány tónusú színezést, törekedjünk pasztellszínek alkalmazására, kerüljük a rikító színek használatát, kivételt képez ez alól a történeti épületek dokumentálhatóan eredeti színezése.



A Helikon park környéki villaépületek sűrű beépítése keskeny elő- és oldalkertek létrejöttét eredményezte, melyek az épület szerves részét képezik, ezért megőrzésük mindenképpen javasolt. Az épületek és a villanegyed hangulatát a kertek kialakítása alapvetően meghatározza, ezek megőrzése, és igényes fenntartása a villanegyed tekintetében különös jelentőséggel bír. A kertek növényállományát tekintve az előkertekben és az oldalkertekben kisebb növekedésű, alacsony fenntartási igényű, de mégis reprezentatív növényalkalmazás javasolt. A burkolt felületek kialakítását itt is kerüljük, vagy alkalmazzunk vízáteresztő burkolatokat.

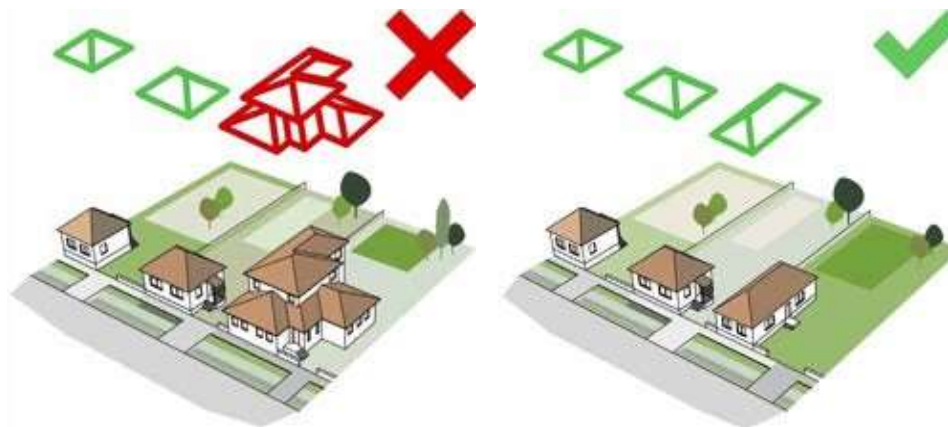
## KISKESZTHELY KARAKTER

Kiskeszthely arculata az épületek telepítése, tetőfedése és az épületek korát tekintve is erősen heterogén. A nagy sűrűség és az ilyen mértékű változatosság mellett kiemelten fontos, hogy törekedjünk az egységesség irányába.

Fordítsunk kiemelt figyelmet az illeszkedés legfontosabb szempontjára, a léptékre. A tervezett új épület vagy bővítmény léptéke ne haladja meg a területen jellemző földszintes és tetőtér-beépítéses épületek nagyságát, kerüljük a kiugró épülettömegek megjelenését.

Az utcaképpé formálódás érdekében fontos, hogy figyelemmel legyünk legalább a két-két szomszédos telken álló ház telepítésére, léptékére, tetőkialakítására. Uralkodó beépítés a területen az utcára merőleges földszintes épületek kontytetős fedéssel, de több példát találunk oromfalas házakra is, melyek visszaidézik a területen fellelhető régioromfalas épületek jellegét.

Figyeljünk tehát, hogy olyan házat építsünk fel, mely illeszkedik a szomszédaihoz. A heterogén környezetben az utcaritmusra reflektáló kialakítás hozzájárul a városi arculat fejlesztéséhez, beleértve a kontytetős oromfalas, sátoztetős, párhuzamos vagy merőleges nyeregtetős tetőformákat egyaránt.

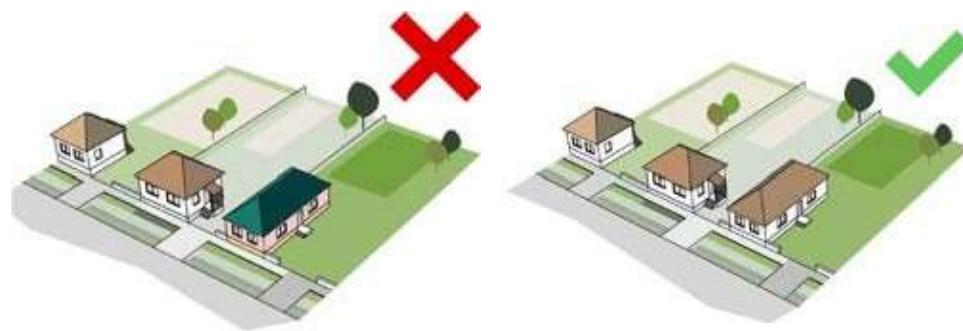




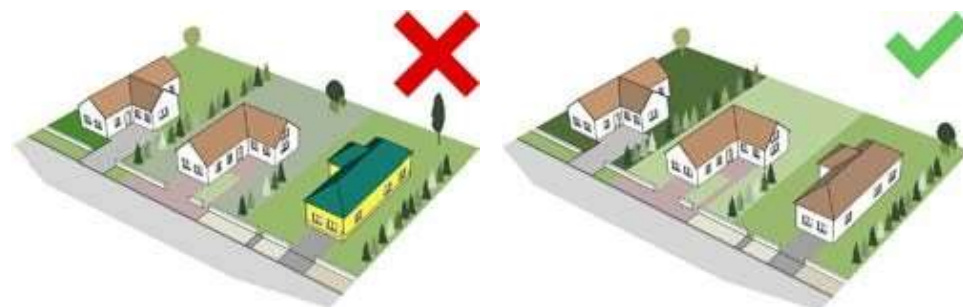
A tetőtéri ablakok a tető egyszerű kialakításának megőrzése érdekében a tetősíkba helyezendők el. Igyekezünk a fentebb említett tetőformák egyszerű alkalmazására, kerüljük a többszörösen összetett, vápákkal és különböző síkokkal tagolt tetőkialakításokat. A tető hajlásszögének megválasztásakor nyeregtető esetében a 40-45° a legideálisabb, ennél kisebb, legfeljebb 30°-os hajlásszög a sátor és kontytetők esetében lehetséges. 45°-ot meghaladó tetőhajlásszöget a nyeregtetők esetében se alkalmazzunk.



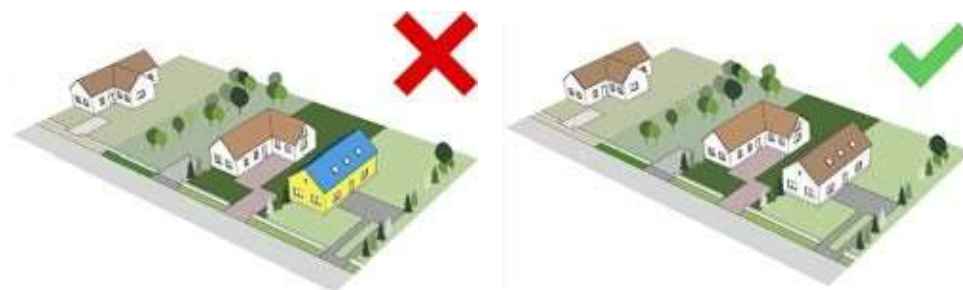
Fordítsunk figyelmet a homlokzat és tető anyagának és színének megválasztására. Amennyiben terméskövet használunk, hagyjuk az anyag színvilágát érvényesülni, alkalmazzunk a környezetbe illő árnyalatot és textúrát. Vakolt homlokzatok esetében törekedjünk a fehér vagy halvány, pasztell színek alkalmazására, melyek nem tűnnek ki az utcakép látványából, kerüljük az élénk, mesterségesnek tűnő színárnyalatokat. A tetőfedés színére legalkalmasabb az égetett kerámia vöröses színe, de a különböző pala vagy beton héjazatok esetén is jó választás lehet a vörös, barna vagy a palára jellemző antracit színvilág. Javasolt kiselemes héjazatok kialakítása, kerüljük a hullámlemez, hullámpala fedéseket, bitumenes zsindely alkalmazását.



A kiskeszthelyi karakter területe, köszönhetően a nagy sűrűségnek városi szinten is a legkisebb zöldfelülettel rendelkező terület, ezért kiemelt figyelem fordítódik a kertfelületeknek. Törekedjünk a lehető legnagyobb, egybefüggő zöldfelület kialakítására, a hely adta lehetőségeket figyelembe véve ültessünk fákat, telepítsünk cserjeállományt, alakítsunk kis virágos kerteket.



A területen előfordulnak a zárt, falszerű kerítések, amik tovább szűkítik az egyébként is keskeny utcákat. Kerüljük ezek alkalmazását, törekedjünk áttört kerítések kialakítására.



## KERTES CSALÁDI HÁZAS KARAKTER

A családi házas területeken a kiskeszthelyi karakterhez hasonlóan heterogén beépítés jellemző. Általánosan elmondható minden részére, hogy a telkek előkerttel rendelkeznek, s a beépítés vonala párhuzamos az utca vonalára. Ez a két alapvető szempont az új épületek esetén is fontos, és követendő. Az épülettömegek léptéke szempontjából a földszintestől kezdve a kétemeletes magastetős házakig több beépítéssel találkozunk.

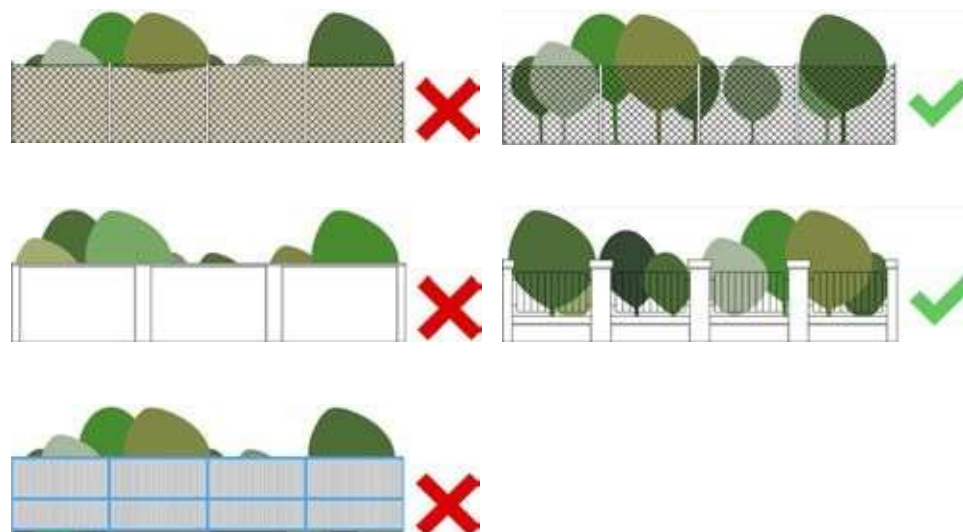
Az új épületek esetében elsődleges szempont a szomszédos házakhoz, és a teljes utcaképhez való illeszkedés magasságban, léptékben, telepítésben és tájolásban. Az épülettömeg kialakításánál törekedünk a minimálisan tagolt alaprajzi formálásra, valamint az egyszerű tetőforma kialakítására, ami egyrészt szerkezetileg is kedvezőbb másrészt nagyban megkönnyíti az illeszkedés lehetőségeit.

A településkép egységét nagyban segíti, ha követjük a környező telkek épületeinek, illetve az utcára jellemző beépítés magasságát. Illeszkedünk a szomszédos épületekhez, ne építsünk földszint és tetőtér, vagy emeletes épületmagasságot meghaladó házakat az utcakép egységessége és a karakter léptékének megőrzése érdekében.

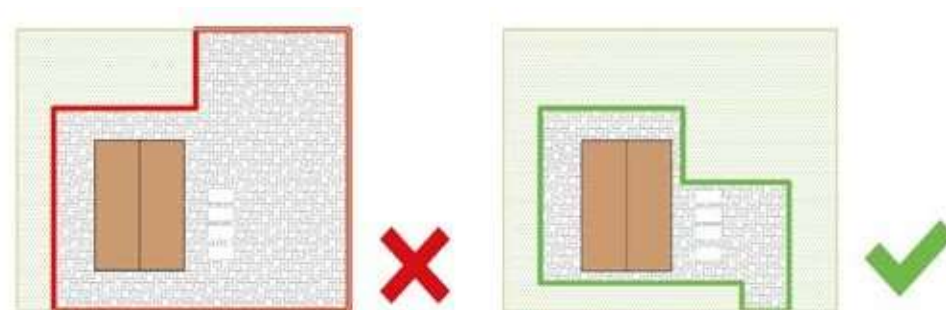


Törekedünk a tetőidom kialakítása során a 35-45°-os tetőhajlásszög kialakítására. Kerüljük az összetett, síkokkal és vágakkal, álló tetőablakkal, tornyos részekkel tagolt tetőformákat. A tetőzet színének és anyagának kiválasztásakor a vörös égetett kerámia fedés, natúr cserép, illetőleg antracit színű kiselemes vagy szürke színű fémlemez fedés alkalmazása javasolt, ne alkalmazzunk rikító színeket. Keszthelyen meghatározó a magastetős tömegképzés, lapostető is alkalmazható, azonban ennek elbírálása minden esetben egyedileg kell megtörténnie. Kerüljük az eternit anyagú és műanyag fedéseket, hullámpala alkalmazását.

A kerítés kialakítása során az általános ajánlásokban foglaltakat vegyük figyelembe.



A kertek esetén törekedjünk a burkolt felületek minimalizálására a klimatikus és környezeti hatásuk miatt (hősugárzás, mikroklíma, lefolyás megakadályozása stb.). Válasszunk vízáteresztő térburkolatot.



Ügyeljünk a megfelelő homlokzati szín kiválasztására. Törekedjünk fehér vagy világos tónusú árnyalatok, pasztellszínek alkalmazására, ne halmozzunk a színeket, ha alkalmazunk természetes anyagokat (fa, terméskő), akkor a saját színüket hagyjuk érvényesülni. Ne alkalmazzunk túlzottan nagy, léptékében elütő aránytalan burkolt felületeket a homlokzaton.

# SORHÁZAS BEÉPÍTÉSI KARAKTER

Sorházas beépítések az egész város területén megtalálhatók. Legtöbbjük a családi házas karakterhez közel, azonban a városközponti és a lakótelepi karakterek környékén is fellelhetők.

Elsődleges szempont mind a felújításnál, mind az új épületek építésénél az egységesség, hiszen a nagy sűrűség miatt nem az egyes épületek, hanem a közös látvány a meghatározó, együtt alkotnak térfalat, utcaképet. Emiatt elengedhetetlen, hogy ügyeljünk az épületek egységes kialakítására, mely nem vonja maga után egyértelműen az azonos épületek repetitív ismétlődését.

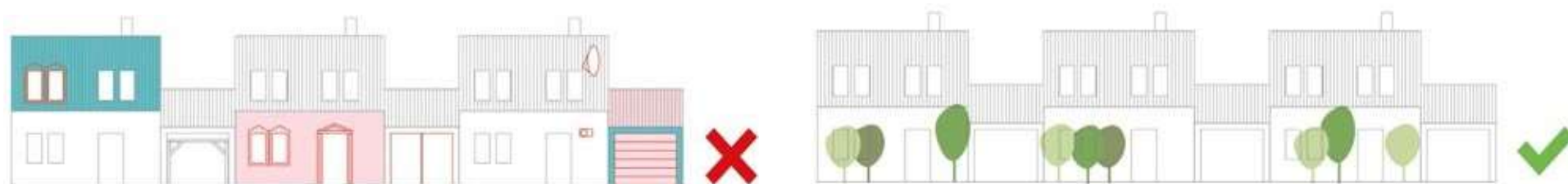
Meglévő beépítések bővítésére a legtöbb esetben nincsen lehetőség a telek szűkösége és a nagy sűrűség miatt. Kerüljük az épületeket kiegészítő, fedett-nyitott, könnyűszerkezetes építmények kialakítását, mint például parkolók, teraszfedések hozzáépítésénél, meglévő szerkezetek esetén kerüljük a szedett-vedett megjelenést.

Új sorházak építésénél fordítsunk figyelmet arra, hogy a házak megfelelő méretű hátsókerttel és lehetőleg fedett kocsibeállóval, garázzsal legyenek kialakítva. Kerüljük a garázkapu által dominált homlokzati kialakítást, az épületek előtti előkertek teljes leburkolása helyett törekedjünk zöldfelületek kialakítására.

Egy utca nagyobb szakaszán épített sorházas szakasznál az épületek egysége mellett az utcakép egységessége is fontos, ezért javasolt őshonos fasor telepítése a közterületre abban az esetben is, ha korábban nem volt ott egységes fasor.

Az épületek lehetnek lapos-, és magastetősek, azonban a tömegformálásuk illeszkedjen a környező beépítéshez. Törekedjünk magastetős beépítés esetén a nyeregvetős, esetleg félnyeregvetős, minimálisan tagolt tetőidom kialakítására, alkalmazzunk természetközeli színeket (téglavörös, barna, antracit), kerüljük ríkító, kirívó színek (pl. piros, kék, zöld) alkalmazását.

Ne alkalmazzunk tájidegen formákat, kerüljük a „mediterrán” megjelenést. A külső homlokzati színek esetében ne használjunk túlzottan telített színeket, vakolt homlokzatok esetén fehéret, vagy halvány tónusú színt válasszunk.



Utcafronton kialakított kerítések esetén kerüljük a zárt falszerű kialakítást. Alkalmazzuk az általános javaslatban megfogalmazott szempontokat.

A telkek közötti lehatárolásra alkalmazzunk áttört, növényzettel takart drótfonatos kerítést, acélhuzallal erősített élősvényt, ez ennél a beépítésnél kiemelten fontos. Ne alkalmazzunk teljesen zárt felületeket, melyek gátolják a légmozgást, kerüljük a nádszövettel takart kerítésszakaszok kialakítását.

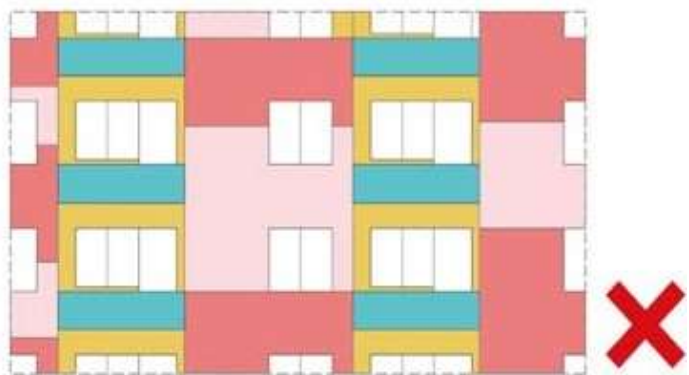
# LAKÓTELEPI KARAKTER

Az utolsó lakótelepek az 1980-as években épültek fel, beállt épületállományú terület, ezért elsődlegesen a felújítási, korszerűsítési folyamatok várhatóak a területen. Általánosságban az épületállományt az egyszerű, geometrikus tömegformálás jellemzi, ezért a tömbházak esetében esedékessé váló energetikai felújítás során kiemelt figyelmet kell fordítani az anyagok és színek használatára, törekedni kell a vonzó, településképi szempontból igényes városkép kialakítására. Felújítások során illeszkedjünk a már megvalósult igényes épületmegújításokhoz, hiszen nem elegendő az, hogy energetikailag fejlesztjük házunkat, törekedjünk arra, hogy az a felületképzés során is a környezetbe illően viselkedjen, mint például színválasztás, homlokzati színezés során.

Lakótömbök energetikai megújítása során elődlegesen a külső homlokzati hőszigetelés és a vakolt felületek jellemzőek.

Általános javaslatunk, hogy az épületek visszafogott, halvány alapszínekkel készüljenek. Előnyben részesítjük a fehéret, törtfehéret különösen azoknál az épületeknél, ahol a szomszédságban további épületek felújítása is időszerű. Javasoljuk egységes külső, alapszín és változatosan (grádiens módon) színezett erkély / loggia falak kialakítását. A dekor szín az ablakok külső spalettafelületein is megjelenhet.

Törekedjünk első sorban a fehér, mint alapszín, és a szürke árnyalatainak, esetleg egy-egy választott szín halványabb árnyalatainak alkalmazására. Színek használata az építészeti részletek, az épületszerkezet és tartószerkezet által meghatározott viszonyok lekövetésével javasolt. Egy élben látszó ablak kávájának, egy tömör vasbeton erkélykorlát oldalának a színesre festése nem lesz feltűnő, nem fog dominálni, de mégis mozgalmassabbá teszi a homlokzat, és így az egész ház látványát. Kerüljük a túlzottan elütő, rikító színek alkalmazását, törekedjünk a harmonikus egység kialakítására az egész épület szintjén.



A felújítást legalább egy tömbház szintjén szükségszerű elkészíteni, hiszen egy lakás, vagy néhány lakás esetében megvalósult felújítás csak zavarosabbá teheti az épület megjelenését. Célszerű egy átfogó koncepció kidolgozása, mely kiter a színválasztás és színalkalmazás, továbbá a nyílászárók és egyéb kiegészítő épületrészek, elemek (pl. szerelt korlátok, légkondicionáló berendezések kültéri egységei, parabola antennák, árnyékolók, redőnyök vagy lamellás árnyékolók, teraszbeépítések, virágos kaspók) kialakítási módszertanára.

A homlokzatot kiegészítő elemek esetén (korlátok, bejárati ajtó, stb.) törekedjünk a színben való illeszkedésre, a harmonikus egység kialakítására, hiszen ezek az épületünk egyetlen „díszei”. Kerüljük a túlzottan élénk, elütő színek alkalmazását.

Az egyedi ötletek alapján vezérelt megoldások nem tudnak célravezetőek lenni egy városképbe illeszkedő épület kialakítása során. Az egységes koncepció hiánya esetén törekedjünk visszafogott szín (fehér, szürke), és anyagok, részletek alkalmazására, vegyünk példát szomszédos lakásokról, ahol a felújítás alatt eszközölt változtatások nem befolyásolják az épület megjelenését.

Egy egységes koncepció megvalósulása esetén lakásegységenként is megtörténhetnek az egyes homlokzati elemek felújításai, kialakításai, hiszen a koncepcióba való illeszkedésnek köszönhetően biztosított az épület harmonikus megjelenése a nem egy időben történő felújítások ellenére is.

Soha ne szigeteljünk lakásegységenként, mindig egész épület szintjén kezeljük a homlokzati hőszigetelés kérdését, ennek megvalósítása egységességet igényel.



Abban az esetben, ha olyan épületszerkezeti elemhez kell hozzányúlni, ami utcáról is jól látható, akkor a beavatkozás során mindig az egységes koncepciót tartjuk szem előtt, az egyéni, elütő megoldásokat kerüljük. Nem cél, hogy az épület a sok egyéni megoldás egyvelege legyen.

Légkondicionáló berendezések kültéri egységeinek kialakítása esetében törekedni kell az egységes megjelenésre. A homlokzat azonos részén történő, lehetőség szerint rejtett elhelyezésre. Tegyük a kültéri egységeket az erkélyre, nem látható, takart helyre, erkéllyel nem rendelkező lakások esetén a homlokzati falon egymás alatt elhelyezve szereljük fel őket. A parabola antennákat, amennyiben lehetséges, egységesen a tetőre helyezjük el, ahol nem befolyásolja a homlokzatok összképét.



Kerüljük az egy homlokzaton megjelenő, eltérő típusú, anyagú és szerkezetű árnyékolók használatát (ne legyen például valahol zsalutábla, valahol redőny, valahol lamella stb.). Törekedjünk az egységre, alkalmazkodjunk a korábban megvalósult kialakításokhoz.

Az erkélybeépítés gyakorlata a lakótelepek szerves része. Kerüljük az eltérő szerkezetek és anyagok használatát, a harsány és elütő színeket, törekedjünk az illeszkedésre, hiszen egy rosszul megválasztott anyag vagy szín jelentősen befolyásolhatja az épület külső összhatását.

Az erkélyekre vonatkozó javaslatok között fontos, hogy a szűkös tárolókapacitások ellenére se használjuk rendezetlen tárolóként, hiszen az mindenhol látható, alakítsunk ki virágosládákat, tartsunk rendet az erkélyünkön.

A Vásár tértől északra elhelyezkedő keretes jellegű beépítés esetében a tetőszerkezeténél, nyílászáróinál, erkélykorlátjainál megjelenő faanyag esetén törekedjünk a fa felületek folyamatos ápolására, azonos színűre festésére, hiszen ezek a részletek a homlokzatok legmeghatározóbb elemei.

Lapostetős lakótelepi házak megújítása esetén magastető kialakítása nem javasolt, a tetőszerkezet átalakítása esetén egyszerű, illeszkedő, lapos tetőforma alkalmazása javasolt, manzárd tető kialakítása nem megengedett.

Minden olyan esetben, amikor az épület homlokzati megjelenését módosító, befolyásoló, megváltoztató munkavégzés történik törekedjünk az egységes összkép kialakítására, ha készült, elsődlegesen az egységes koncepció utasításait követve végezzük el a beavatkozásokat. A lakótelepi házak felújítása során az egységes homlokzatok létrehozása az cél, ami az egyedi ötlettől vezérelt megoldások esetén nem eszközölhető.

# NAGY ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTSÁGÚ ÉPÜLETEK KARAKTERE

Keszthely nagy zöldfelületi állománnyal rendelkező karakterű területei elszórtnan helyezkednek el a városban. A legfontosabb szempont a karakter esetében a növényállomány szakszerű fenntartása, és bővítése, növelése. Szerepük azért nagyon fontos, mert a történeti parkterületek és a Balaton-part után ezeken a területeken található a város legnagyobb zöldfelületei, valamint ezek a nagyméretű zöldfelületek az épületek, épületegyüttesek, intézmények működtetésének fontos részei.

A zöldfelületek fenntartása során nagy figyelmet kell fordítani a kórokozók elleni védelemre és a nagyobb fák esetén a szükséges fiatalító és alakító metszésekkel a biztonság és a díszítőérték fenntartására. A zöldterületek bővítése, fejlesztése esetén törekedni kell honos növényfajok, jellemzően fajok alkalmazására, melyek jól alkalmazkodnak a helyi klimatikus és környezeti viszonyokhoz. Az elöregedett, beteg egyedek cseréje, megfelelő fajjal vagy fajokkal történő pótlása is kiemelt feladat. Nem csak a faállomány, de a cserje és lágyszárúak is fontosak például a Kórház vagy egy hotel kertjében. A gyepek felületek fenntartása sportpályák, kempingek esetén hasonló fontossággal bír.



Új, nagy zöldfelületi ellátottságú területek létesítése, vagy meglévők bővítése esetén az épületeket és a zöld környezetet harmonikusan kell kezelni. Amennyiben lehetséges, törekedni kell a kisebb léptékű épületek elszórt elhelyezésére a nagy tömegű magasabb épületek központi szerepű telepítése helyett.

Az épületek kialakítását az épített környezet kevésbé befolyásolja, új épületek esetében törekedjünk a kortárs építészeti formák alkalmazására. Ahhoz, hogy minél inkább érvényesüljön az épület és a zöld környezet kapcsolata, javasolt az átlagnál nagyobb üvegfelületek, és minimális méretű burkolt felületek kialakítása, átmeneti fedett -nyitott területek létesítése. Üvegfelületek kialakítása során vegyük figyelembe a madárvédelmi szempontokat.

Mivel nem az épített környezethez, hanem a zöld környezethez kapcsolódnak az épületek, ezért igyekezzünk egyszerűbb formavilágú épületeket létrehozni akár fa, vagy terméskő anyagok beépítésével. Ne alkalmazzunk rikító, feltűnő, uralkodó színeket, helyette használjuk a fehér színt, a szürke árnyalatait, vagy esetleg olyan színek halványabb változatait, melyek a természetben is megjelennek. Az épületeket a zöldfelület szintjéhez igazítva csak a szükséges mértékig emeljük ki, közvetlen kertkapcsolatot biztosítva.

Az épületekhez kapcsolódó reklámfelületek, információs táblák igényes kialakítása üzleti kulcskérdés, tartsuk a megjelenő grafikai elemeket egységes arculati rendszerben. Fordítsunk kiemelt figyelmet arra, hogy amennyiben megengedett a homlokzaton, a közterület irányába megjelenő feliratok és grafikák elhelyezése, azok ne legyenek uralkodóak, színvilágában, arányában is illeszkedjenek az épület, kert, kerítés és az utca rendszerébe.

## GAZDASÁGI KARAKTER

A város északi és keleti határában húzódó gazdasági területen a rendszerváltás óta jellemzővé váltak a csarnok méretű raktározás, logisztika, kereskedelem céljából épült épületek.

Ha olyan üzemi vagy logisztikai épületről van szó, mely esetében nem szempont a láthatóság, azoknál kiemelten fontos a sűrű növényállománnyal történő takarás megoldása. Ezeknek a gyakran több száz négyzetméteres épületeknek a látványa határozottan megjelenik a városképben, melynek csökkentésére a takaró faállomány telepítése megoldásként szolgál. Az épületeket a közterületektől távolabb helyezük el, a telek közepén, hogy látványával még kevésbé zavaró legyen.

Az olyan épületeknél, melyek esetében fontos szempont a jó láthatóság, ott ezzel szemben törekedni kell az igényesebb építészeti megvalósításra. Ezek jellemzően nagyobb hipermarketek épületei, kereskedelmi létesítmények. Alkalmazzunk igényes, visszafogott tömegformálást, kerüljük a nagy rikító színű dobozszerű épületek megjelenését.

Törekedjünk a színvonalas és igényes anyaghasználatra, mint például a fehér, törtfehér, szürke, ezüstszürke színek alkalmazása. Ha a funkció engedi mozgassuk meg az épület tömegét, megtörve a monoton hasábszerű formát. Ne használjuk az épületet nagy reklámfelületnek, mert ez nagymértékben rontja a városképet. A hirdetések, reklámok homlokzaton történő elhelyezéséhez vegyük figyelembe a településképi rendelet előírásait.



Az épületeket, akár könnyűszerkezetesek, akár vasbeton vázasak, tájba illő módon szükséges kialakítani. Ahol csak lehetőség van rá, a lapostetőkön extenzív zöldtető telepítés javasolt az épület hőháztartásának javítása érdekében, ennek köszönhetően hosszútávon jelentős hőcsillapítás érhető el. Magastetők helyett alkalmazzunk kevésbé feltűnő, és kevésbé nagy összefüggő felületet eredményező lapos, vagy alacsony hajlásszögű tetőt.

A magastető kialakítása esetében kerüljük az élénk színek (pl. kék, piros, zöld), valamint a hullám- és szürke pala alkalmazását, helyette fedjük fehér vagy szürke árnyalatú anyaggal, például fémlemezzel az épületet. Még a melléképületek, hozzátoldások esetén se alkalmazzunk műanyag hullámlemez, hullámpala fedést. Az ipari vagy gazdasági épületek esetében a megfelelő növényalkalmazásnak különleges szerep jut. Egyrészt a funkcionális épületek emberi léptékét teremtik meg, takarják azokat a felületeket, részeket, melyek esztétikai szempontból kifogásolhatók. Emellett pufferzónát is képeznek, felfogják például a port, zajszigetelő hatásúak és természetes lehatárolást jelentenek a mezőgazdasági vagy lakóterületek esetén.

A kialakított parkolók fásítása mellett a faállomány megtartása is fontos. Sajnálatos módon a kiültetett növények öntözése, esetleges pótlása gyakran elmarad, emiatt ezekre külön figyelem fordítandó. Javasoljuk a területeken megfelelő fás állományú pufferzóna kialakítását, parkolókba megfelelő minőségű faállomány ültetését, ezek fenntartását, pótlását. A fákat tömbösítve javasoljuk telepíteni, mellyel összefüggő zöldfelület jöhet létre, valamint a fenntartási és megmaradási hatékonyságuk is növekszik ezzel. Biztosítsunk elég életteret a fák számára, ne burkoljuk teli a favermeket. A nagykiterjedésű közlekedési területek, mint parkolófelületek esetében szükséges négy parkolóhelyenként egy nagy lombkoronájú fa ültetése, mely a keletkező por megfogása és árnyékolás szempontjából kiemelten fontos. Kerüljük a teljesen kopár, sivár közlekedési felületek kialakítását.

A bevezető utak fásítása, fasor kialakítása legalább olyan fontos feladat, mint az üzemek környékének zöldítése. Az alkalmazott növényfajok esetében a tág tűrőképesség és az alacsony kezelési költség mellett az őshonos, környezet flórájába illeszkedő fajok kiválasztása elsődleges szempont.

# NYARALÓKERTES KARAKTER

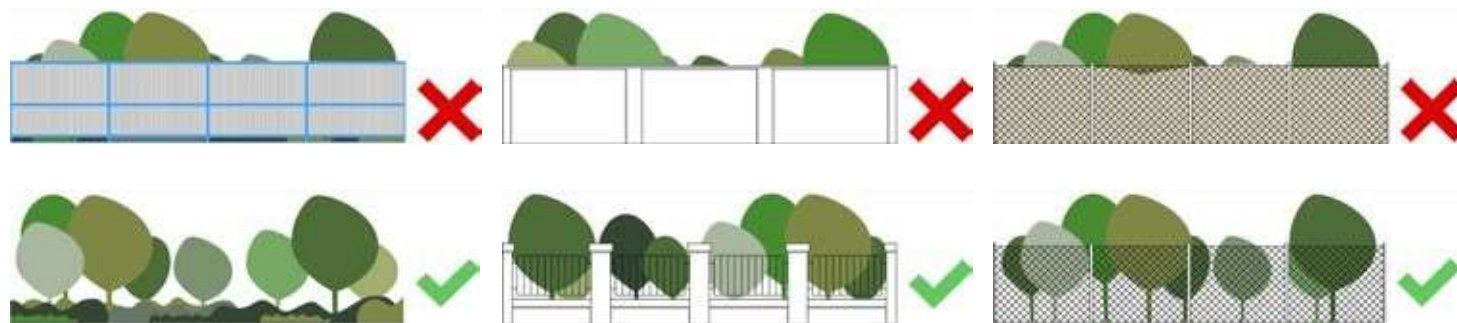
A Hévíz és Cserszegtomaj határában lévő korábban zártkertekkel kialakított nyugati lejtésű domboldalon lévő beépítés jellege hasonló a családi házas karakteren találhatóhoz, azonban a domborzati viszonyok miatt létrejött szabálytalan utcaszerkezet, telek-, és épületméretek miatt a terület összképe kevésbé szabályos, beépítése lényegesen heterogénebb.

Elsődleges szempont az illeszkedés figyelembe vétele a táji környezetbe való illesztés szintjén is. Bár az épületek léptéke, tetőkialakítása, tömegformálása különbözik, mindegyik rendelkezik előkerttel, és szabadon álló a beépítésük.

Az előkert és a szabadon álló beépítés tartása mellett törekedni kell az egyszerű alaprajzi formálásra, valamint a legfeljebb földszint és tetőtér vagy emeletes épületmagasság kialakítására a domborzati viszonyok, és a karakter képének egységessége érdekében. Kerüljük a túlzottan osztott tetőformák alkalmazását, ne használjunk rikító színeket.



Az előkertek kialakításánál ügyeljünk a megfelelő növényalkalmazásra, ültessünk őshonos fajokat. Előkertünkkel törekedjünk az egyediség mellett a szomszédaink kertjéhez, továbbá az utcaképbe történő illeszkedésre is. Amennyiben nincsen kerítés a telekhatáron, többszintű, virágokból, cserjékből és fákból álló növényzet telepítésével is van lehetőség a magánterület elhatárolására. Kerítések létesítésénél törekedjünk a kerítésmezőket minél áttörtebbé, átláthatóvá alakítani, hogy az utcák nyitottak, szellősek maradjanak. A kerítések illeszkedjenek kialakításban és színben az épülethez, ezért igyekezzünk egyszerű formájú kerítéseket és tartó oszlopokat, tartópilléreket kialakítani. Telkek között kerüljük tömör kerítések kialakítását, használjunk növényfelületeket, drótfonatos kerítéseket.



A terület domborzati viszonyainak köszönhetően jellemzőek a lejtős telkek. Nagy szintkülönbség esetén törekedjünk a terephez való illeszkedésre, kerüljük a nagy támfalakkal, a mélyebben lévő utcához többszintes homlokzattal csatlakozó épületeket, mert ezek rossz irányba formálják és uralják a terület jellegét. Használjuk ki a terepadottságokból származó előnyöket, a felszínen vagy emeleten kialakítható közvetlen kertkapcsolatokkal.

Támfalak kialakításánál törekedjünk a meglévő természetes lejtési viszonyok követésére, ne alkalmazzunk nagyfelületű falakat. Kialakíthatóak természetes földművekből rézsús felületek, melyek esetében fontos a kertészeti eszközökkel történő védelem (talajmegfogásra alkalmas növényültetéssel, mint például fák, fásszárúak, egyes fűfélék, állandó növényborítást biztosító rézsűmegkötő fajok alkalmazása) megteremtése. Kerüljük a túlzott földmunkával, nagymennyiségű föld megmozgatásával járó munkákat. Nagy szintkülönbségeket egy nagy támfal helyett több, kisebb tereplépcsővel hidaljuk át, teraszokat kialakítva.



# ÜDÜLŐTERÜLETI KARAKTER

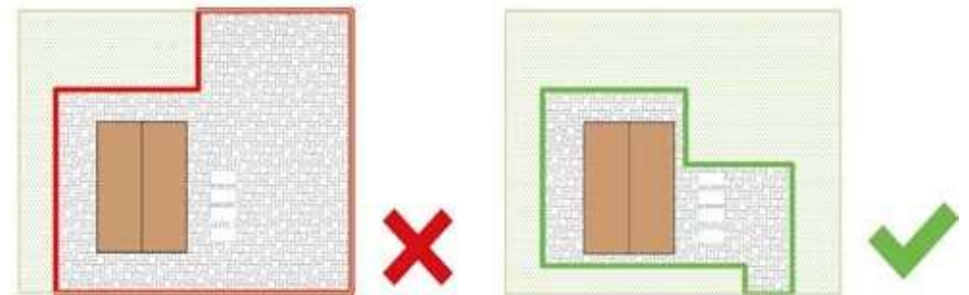
Az üdülőterületi karaktert, a sorházas beépítéshez hasonlóan, közel azonos egységekből felépült beépítés alkotja, és jellemzően kis alapterületű, csupán időszakosan használható üdülőépületekből áll össze.

Mivel a terület kis léptéke ellenére jelentős sűrűséggel rendelkezik, további beépítésekre nincs lehetőség a területen, legfeljebb területbővítés esetén, bár erre a környező telkek részbeni beépítettsége kevés lehetőséget biztosít. Az építési tevékenységek a felújítások, esetleg valamilyen könnyűszerkezetes épületbővítés (pl.: fedett nyitott gépjármű beálló, bejárati előtető, kukatároló, terasztető, árnyékoló) során lehetségesek, bár tetőtérbeépítésre is találunk példát a területen.

Az üdülőépületek esetében egy felújítás során javasolt az eredeti állapotokhoz hasonló megjelenés kialakítása. A terület egy értékes beépítés, ezért cél a meglévő állapot minőségi megújításával párhuzamosan az eredeti szellemiség megőrzése. Törekedjünk az épületek karakterének megőrzésére, a beépítést meghatározó tér és tömegalakítás védelmére. Az esetleges hőszigetelés utáni festés színének kiválasztása esetén javasolt a fehér, vagy más természetesebb színek halvány tónusú árnyalatának alkalmazása. Kerüendő a túlzottan eltérő formavilág, szerkezeti megoldás, és szín és anyaghasználat alkalmazása. Az ajtóknál, ablakkereteknél fehér, vagy az épület részleteivel azonos szín használatára törekedjünk. Az összeépült egységeknél, és a szabadon álló üdülőépületeknél is figyeljünk szomszédos épületekhez való illeszkedésre egy-egy építéssel járó beavatkozás során. Bár lehetőség van tetőtér beépítésre, a karakter lapostetős egységének megtartása érdekében nem javasolt.



Törekedjünk az előkertben minél kisebb felületet burkolattal ellátni, helyette ültessünk őshonos, a területre jellemző cserjéket, évelőket, esetleg, ha a telekméret lehetőséget ad rá, akkor fákat. A burkolt felületeknél biztosítsuk a csapadékvizek lefolyását vízáteresztő burkolatok alkalmazásával. A kerítések kialakításánál fordítsunk figyelmet a jó átláthatóságra, hogy az üdülőterületi keskeny utcák szellősek maradhassanak. A kerítések kialakításánál törekedjünk ez egyszerű formavilág és mind az épülethez, mint az utcaképhez illeszkedő, jellemzően sötétebb, kontrasztosabb szín és anyag kiválasztására. Parabola antennákat és légkondicionáló berendezések kültéri egységeit ne az utcai homlokzaton helyezzük el.



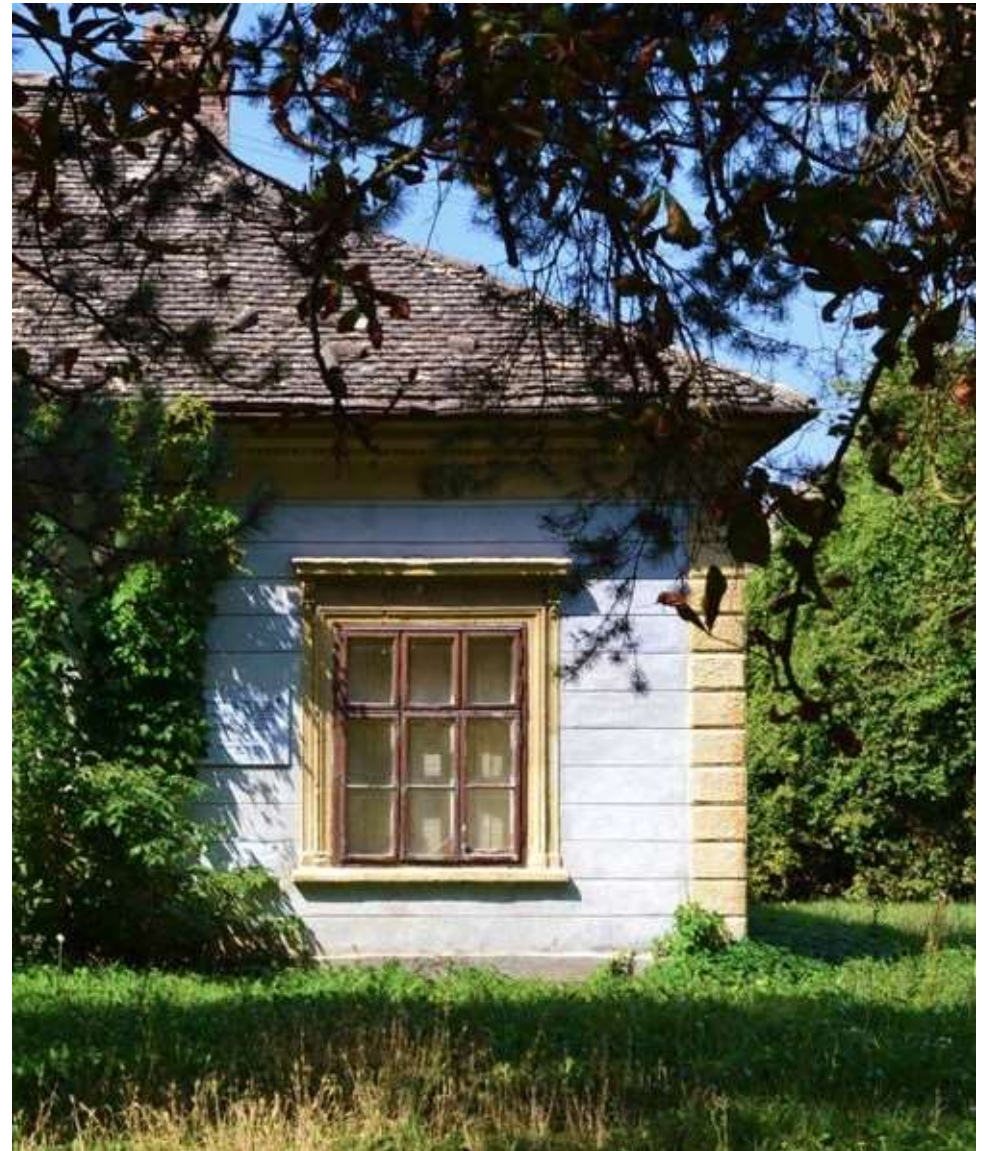
## SPECIÁLIS TERÜLETEK / TÖRTÉNETI – URADALMI MAJORSÁGI TERÜLET

A történeti karakterű területek közül a több, kisebb majorsági terület beépítési jellege nagyon hasonló. A többnyire egyszerű alaprajzú épületek által közrefogott udvarok meghatározzák ezeket a területeket. A történeti jellegük ellenére ezek, a volt majorsági területek, a legtöbb esetben leromlott állapotúak, mára többnyire kiüresedett a korábbi funkciójuk. Ahhoz, hogy ezek az országos és helyi műemléki védelem alatt álló épületek és épületegyüttesek megőrizhessék a karakterük által városi szinten betöltött szerepüket, fontos az értékmegőrző, hiteles helyreállításuk, és a mai kor igényeinek megfelelő funkciókkal való megtöltésük, az összképet nem rontó kortárs építészeti beavatkozások alkalmazásán keresztül.

Amennyiben lehetőség van egységesen beavatkozni, és fenntartani a majorsági területeket, akkor a Szendrey-telep és a fenékpusztai kúria a Fenyves allé által biztosított összeköttetés miatt egymást kiegészítve tudna működni. A Georgikon major jelenleg részben megújított épületei jó példaként szolgálnak a jelenleg alulhasznosított területek számára.

A Fenyves allé jelentős kultúrtörténeti értékkel rendelkezik, melyet a kapcsolódó két major, valamint a kastélykert is erősítenek. A több, mint 120 éves fasor kiemelt növényápolási és növényvédelmi szempontjai mellett a hiányzó egyedek szakszerű pótlása is elmaradhatatlan, hogy a Festetics hagyaték tovább örökíthető legyen.

A hiteles felújítás során nagy figyelmet kell fordítani az épületek esetén történeti tagozatok, valamint a klasszicista (a Georgikon major esetén barokk) stílus elemeinek visszaidézésére. Pilaszterek, timpanon, portikusz, oszlopfők megfelelő helyreállítása vissza tudja hozni a kor hangulatát, a korábbihoz kapcsolódó funkciók esetén pedig átélhetővé is tud válni a majorság élete. Az épületek közötti környezet rendezése során őshonos növényfajták ültetése, esetleg a gazdálkodási formák bemutatása esetén haszonnövények telepítése lehetséges. A római Valcum erőd romterületének megismertetéséhez, bemutatásához szükséges a területének rendezése, továbbá a látogatófogadás megoldása.



## SPECIÁLIS TERÜLETEK / TÖRTÉNETI PARKTERÜLET

A történeti parkterület legfontosabb egysége a Festetics-kastély és parkja, melyen az elmúlt években jelentős fejlesztések történtek, s a továbbiakban is tervezett a bővítése. Elsődleges a Pál utca által levágott részének hozzákapcsolása a kastélykerthez, mellyel a park területe többszörösére növekedhet. A hozzákapcsolni kívánt parkrész növényállománya jelenleg megújításra szorul. A kert történeti útjai nyomvonalának feltárása és visszaállítása mellett a fásszerű növényállomány szakszerű megújítása, biztonságossá tétele, és jellemző parkfákkal való bővítése javasolt.

Az elmúlt években az épületállomány megújult, ezért további fejlesztés a park, Henry Ernest Milner viktoriánus kori tájkertész, XIX. század végi kertépítészeti terve alapján valósulhat meg az elhanyagolt területen. A műemléki környezetként és műemléki jelentőségű területként, valamint részben országos, részben helyi természetvédelmi területként nyilvántartott kastélykertben bármiféle építészeti beavatkozás csak indokolt, a kastély funkciójához kapcsolódó, azt kiegészítő esetben történhet meg, tiszteletben tartva a műemléki környezetet.

A kiskastély klasszicista együttesének hiteles, műemlékvédelmi szemléletű épületállományának, és helyi jelentőségű természetvédelmi terület besorolású környezetének együttes megújulása a terület elhanyagolt jellege miatt szükségszerű, új funkcióval való ellátása kiemelt feladat.



A város legnagyobb zöldfelülete, a Helikon park jelentős növényállománnyal, és minimális beépített területtel rendelkezik. Ez az arány továbbra is fenntartandó és megőrzése kiemelt feladat. Összesen két sportpálya és a vízmű két kisebb építménye található a nagy zöldterületbe beágyazva. Építési tevékenységet csak indokolt esetben lehet végezni, ha a park szélesebb körű használatát elősegítő funkció jön létre. Ehelyett a parki utak, padok, hulladékgyűjtők, világítótestek egységes megjelenésű felújítása és bővítése javasolt. A park jövőbeli fejlesztése során a növényállomány egészségügyi javításának, fiatalításának és a közösségi funkciókat ellátó rekreációs, játék- és sportterek létesítésének kell megtörténnie.

A történeti parkterület karakter két fontos eleme a Szent Miklós sírkert és az izraelita sírkert. A Szent Miklós temető területének védettsége és beépítettsége miatt építési tevékenység nem végezhető. A meglévő két műemlék épület, valamint az értékes fásszerű növényállomány kezelése, fenntartása javasolt. A Szent Miklós templomra középkori freskórészletei miatt kiemelt fenntartási és védelmi szempontú figyelmet kell fordítani. Az izraelita temető zöldfelületei és útjai az előbbi sírkerthez képest alacsonyabb színvonalon fenntartott, s a ravatalozó épülete is felújításra szorul.

A karakter részét képezi még a Balaton-parthoz közel elhelyezkedő Erzsébet liget értékes vadgesztenyéből, tölgyekből és kőrisekből álló keményfa ligetes területe, mely jelenleg magánterületre eső faegyedei is megőrzendők. A területnek, a közelsége ellenére, nem jött létre szerves kapcsolata a Balaton-parttal, ahogy a városközponttal sem a vasúti sínek elhatárolása miatt. A Balaton- parti sáv területi és funkcionális bővülése esetén fontos rekreációt és kikapcsolódást szolgáló eleme lehet a fejlesztéseknek a liget. Egy esetleges beavatkozás során ügyelni kell a faállomány megfelelő kezelésére, a terület biztonságos használatának megteremtésére, a megközelítési útvonalak kialakítására, a zárvány jelleg feloldására, megszüntetésére.

## SPECIÁLIS TERÜLETEK / BALATON-PART KARAKTER

A Balaton-part a tó közelsége, a beépítés jellege és a közterületek-zöldfelületek minősége terén is speciális területnek tekintendő. Minden környezetalakító és építési tevékenységnek külön elbírálás alá kell esnie. Törekedni kell a meglévő területeken lévő értékes beépítések és környeztük felújítására. Új épületek építése csak indokolt esetben valósulhat meg, és a vízparti terület nyitott, szellős, zöldfelület - központú jellegét megváltoztatni nem lehet.

Jelenleg két, az 1890-es években épült szállóépület található a parton, melyek műemléki szempontú felújítása és funkciókkal történő megtöltése a Balaton-part központi részének legfontosabb beavatkozása.

A Balaton-part intenzíven használt középső részén további fontos feladat a területek vízparttal való kapcsolatának erősítése. Ennek teendői közé tartozik a közlekedési módok, irányok, útvonalak átfogó megszervezése, rendezése, megújítása. A gyalogosok számára a legtöbb területet bejárhatóvá kell tenni. Átfogó célként említendő a Libás strand és a Halászcsernye közötti sétány megvalósítása.

A közlekedési felületek kialakításánál fontos szempont a vízátteresztő, a városközpont arculatának megfelelő, egységes anyagú és színű burkolatok használata, valamint a parton lévő értékes fásszerű növényállomány szakszerű bővítése, és ha szükséges, pótlása.

A part természetközeli részein az élővilág védelme, az élőhelyek fenntartása továbbra is fontos feladat a Balaton faji sokféleségének fennmaradása érdekében. Az emberi használat és a természetes élőhelyek közötti jelenlétének jövőbeni fenntartása a terület fejlesztésének kulcskérdése.



# UTCÁK, KÖZTEREK, KÖZPARKOK

A közterületek bárki által szabadon átjárható életterei a városnak, arányai és kialakítása alapvetően befolyásolja közérzetünket, az épített környezet minőségét. Éppen emiatt minden közterületet, vagy a közterületre ható beavatkozást gondos tervezés kell, hogy megelőzze. Rendezett és igényes kialakításuk a minőségi városkép kulcseleme. Tartsuk mindig szem előtt, hogy a közterület formálása minden esetben a tulajdonos, Keszthely Város Önkormányzata, illetve az üzemeltető, a Gazdasági Ellátó Szervezet Keszthely (GESZ) feladata. Valamennyi közterületet érintő építési, növényültetési munka engedélyköteles tevékenység.

**Közterületek:** az utcák térfalai és az épületek homlokzatai jelölik, ezek határolják be azt a teret, amiben élünk. Barátságos, emberi léptékű utcakeresztmetszet kialakítása élő, vibráló városi szövet létrejöttét teszi lehetővé. Fontos, hogy kerüljük a rideg, egyhangú homlokzatokat, a zárt elszigetelő kerítéseket, fektessünk hangsúlyt az átmeneti terekre is egyaránt.

**Térburkolatok:** Javasoljuk mindig az adott környezetben lévő burkolatok figyelembevételét. Javításoknál, kiegészítéseknél kövessük a meglévő burkolati rendszereket, alkalmazzuk a korábban használt aszfalt, beton térkő, vagy természetes kő burkolóelemek (kockák, vagy lapok) városrészekenként egységes stílusban.

Fontos, hogy az eltérő időben megvalósuló beruházások egységes megjelenés irányába mozdítsák el Keszthely közterületeit. Az anyag- és színválasztás során igazodjunk a térfalak adottságaihoz, a tervezett funkciókhoz, valamint a környezet sajátosságaihoz és a városrészi jelleghez.



Burkolatok kialakítására általánosságban négyféle minőségi kategóriát javasolunk:

- a.) Lakossági használatra javasoljuk a 10x20 világosszürke térkőburkolat alkalmazását, hézagosan rakott, vízáteresztő fugával kialakítva.
- b.) Általános helyeken 10/20 cm-es (pl.) Semmelrock térkövet antracit (nem halványszürke!) színben. (Megvalósult példa az Amazonnál lévő sétálóutcai gyalogos átkötés.)
- c.) Kiemelt helyeken (igényes térrészek) a 2011-2012-es belváros rekonstrukció során alkalmazott anyagok, konkrét burkolati tervek szerinti alkalmazását:
  - 18/20 bazalt nagykocka (esetleg félkocka) kötésben rakva,
  - 8/10 andezit kiskocka kötésben, vagy hullámmintával rakva (legyező minta is lehet esetleg),
  - 5/6 andezit tűkocka kötésben, vagy szabálytalanul rakva.Forgalmi terhelésre méretezett lapméretű és lapvastagságú gránit burkolat a Fő téren alkalmazott színekkel (szürkés és szürkés-sárga árnyalatokkal).
- d.) Balaton-parti területeken homokszínű térkövet alkalmazzunk a meglévővel azonos méretben és rakásmódban kialakítva.

**A közterületi burkolatok, járdafelületek fejlesztése, átalakítása minden esetben engedélyköteles tevékenység, és csak a tulajdonos (Keszthely Város Önkormányzata) engedélyével végezhető. Közterületek alakítása során alkalmazzunk a már megújított közterületekkel azonos, kialakításban, színben, anyagban és formavilágban azonos megoldásokat, egységes elemeket.**

Törekedjünk a közterületek „megtisztítására”. Számos használaton kívüli műtárgy, köztéri elem, kerítés, aktualitását veszített reklám és elhelyezett tárgy található a közterületeken. Ezek fokozatos és szisztematikus felszámolása nagymértékben hozzájárul a közterületek rendezett megjelenésének kialakításához.

Cél lenne, hogy fokozatosan kiváltsuk a légvezetékeket, és helyette földkábelben vezessük a közműveket, mert az ezt kísérő oszlopok és látható bekötések negatív irányba befolyásolják a városi arculatot.



**Utcabútorok:** A közterületen elhelyezendő padok, világítótestek, hulladéktárolók egyéb műtárgyak kiválasztása azonos bútorcsaládból, legalább városrészekenként egységes stílusban valósuljon meg. Cél, hogy azonos helyszínek esetén közel azonos megjelenésű utcabútorokat válasszunk. Fontos, hogy az eltérő funkciójú bútorelemek is egy bútorcsaládból származzanak, ha ez nem megoldható, akkor megjelenésükben legyenek hasonlóak. Emellett nem elhanyagolható szempont, hogy azonos jellegű bútorok nagyban megkönnyítik a fenntartó és karbantartó munkát.

A 2011-2012-es belváros rekonstrukció során alkalmazott Ubcité minőség és karakter folytatását tartjuk ildomosnak, így javasolt ezen gyár termékeit, vagy ezekkel anyaghasználat és formai tekintetben rokonítható más, minőségi, nem archaizáló termékek (pl. Santa and Cole, Escofet, stb.) használata, minden esetben főépítési kontrollal, mely a térburkolatok kialakítására is érvényes.

A hosszú távú fenntarthatóság érdekében az egyszerű, alacsony kezelési igényű, lehetőség szerint természetes anyagok használata és a korszerű LED világítás alkalmazása javasolt. A világítás szerepe megkérdőjelezhetetlen a város közterületeinek biztonsága szempontjából. Egy éjszaka megfelelően megvilágított partszakasz vagy utca barátságosabb, csökkenti az arra járók félelem érzetét, bővíti a közterületek használatának lehetőségeit.

**Közterületek zöldfelületei:** A közterület növényállománya a város fontos része, működésének egyik kiemelt szereplője. Keszthely alapjellemezője a parkvárosi jelleg, ennek megőrzése a közterületek fenntartása és fejlesztése során kiemelt szempont. A közterület növényzete a legkülönbözőbb környezeti megpróbáltatásoknak, emberi tevékenység nyomán keletkező hatásoknak van kitéve. Emiatt olyan ellenálló fajták alkalmazása javasolt, melyek a szélsőségeket jól bírják és kezelésük, ápolási munkái nem rónak indokolatlanul terhet a költségvetésre. Településképi szempontok is jelentős szerepet játszanak a kiválasztásban, hiszen egy idős vadgesztenye fasor olyan meghatározó karaktert kölcsönöz, hogy egy esetleges pótlás során is csak hasonló, de ellenállóbb fajtákkal hajthatók végre.



A városi fák jelentős szereppel bírnak a köztereken, meghatározzák egy hely hangulatát, árnyékolnak, közelebb hozzák a természetet a városi ember számára, ezáltal rekreációs hatásuk sem elhanyagolandó.

Keszthely zöld infrastruktúrájának fontos elemét jelentik a fasorok. Számos védett fasor mellett fontos a meglévő területeket, utcákat szegélyező fák igényes fenntartása és megújítása, pótlása valamint új fasorok ültetése, az állomány bővítése. Fontos, hogy kártevő- és kórokozómentes, ökológiailag megfelelő fafajokat alkalmazzunk. Utcai fajok esetén kiemelten fontos, hogy ne legyenek balesetveszélyesek, illetve ne szemeteljenek. A fákat egységes, átfogó koncepció szerint ültessük, és pótoljuk a meglévő fasorokat szakértő bevonását követően, ennek elvégzése a fenntartó feladata.

Közterületen törekedjünk a gyepfelületekből és fákból álló többszintű növényállomány kialakítására. Fontos cél, hogy alacsony fenntartási igényű növényeket válasszunk, melyek szükség esetén alakíthatóak, nyírhatóak. Emellett a közterületi zöldfelületek fontos részei az igényesen kialakított évelő és egynyári növényekkel beültetett virágágyak. Korszerű közterületi kertészeti megoldásként lehetséges a kevesebb fajból, tömbszerűen kialakított növényalkalmazás, a dúsabb, átlátható talajtakaró telepítés, és az egynyáriak helyett évelők ültetése. A fenntartás csökkentése érdekében kavicskertek kialakítására is van lehetőség, azonban az igényesebb területeken automata csepegtető öntözőrendszer kialakítása javasolt.

Az infrastrukturális beavatkozás során kiemelten tervezzünk a fákkal, segítsük a meglévő faállomány megőrzését a közművek megfelelő elhelyezésével, megfelelő védőtávolságok kialakításával, fahelyek szabadon hagyásával és a taposás hatását mérséklő rács vagy stabilizált gyöngykavics alkalmazásával.

Kerüljük az üresen álló fahelyek burkolását, meglévő fák túl szoros körülépítését hiszen a növénynek szüksége van élettérre, védjük a meglévő növényállomány törzsét, gyökérzetét, lombkoronáját.

### **Játszóterek**

Kiemelt jelentőségű területeken, például a központi városrészek esetében kerülendő a tömeggyártású játszótéri termékek alkalmazása. Javasolt a TÜV minősítéssel rendelkező, egyedi megjelenésű (típus, vagy egyedi gyártású) játszószerkezetek telepítése, melyek anyaghasználatukban - mint például nagy mennyiségű „puha” fa - kedvezőbbek az acélvázaknál, színrendszereikben pedig gazdagabbak.

### **Köztéri pavilonok**

Az utcabútorokhoz hasonlóan a közterületen elhelyezett ideiglenes és állandó pavilonok komoly hatást gyakorolnak a közterület arculatára. Törekedjünk mindig az igényes kialakításra, kerüljük a szedett-vedett megjelenést. Alkalmazzunk fa szerkezeteket a kialakítás során. A közterületen kihelyezhető eszközökre, ideiglenes építményekre vonatkozóan a településképi rendelet rögzít szabályozást, valamint annak figyelembevételével az önkormányzat által meghatározásra kerülő közterület alakítási terv ad iránymutatást.

# KÜLTERÜLETEK

Keszthely külterületeinek mozaikos tájszerkezetét négy különböző területhasználat jellemzi: mezőgazdasági területek, jellemzően a belterülettől északra és nyugatra; természetvédelmi terület a Keszthelyi láp délen; Balatonparti területek és északon a Keszthelyi hegység erdőterületei.

**Fasorok:** elsősorban az utak mentén javasolt fasorok ültetése, melyek nem csak a táj meghatározó vonalas elemei, de közlekedésbiztonsági szempontból is fontos szerepet játszanak. Településarculati szempontból jelentősek a bevezető utak fái, különösen a délről érkező 71-es főút idős vadgesztenye fasora, mely felismerhetővé, egyedivé teszi a várost. Hasonlóképp fontos lenne a 71-es főút északi szakaszán is fasorokat telepíteni. A Fenyves allé különleges karaktert és arculatot kölcsönöz a településnek, egyedi, megőrzendő természeti érték, ami a város kulturális hagyományainak része. Kora, történeti jelentősége országos elismerésre méltó, jelenleg csupán helyi védettségnek örvend. Megóvása, megfelelő kezelése városi szintű összefogást igényel, szakértői szinten alkotott fenntartási terv mentén biztosítható hosszú távú megőrzése.

**Mezsgyék:** a mezőgazdasági táj jelentős karakteralkotói a telekhatáron található fa- és cserjesávok. A nagytáblás művelés nyomán ezek eltűnőben vannak, pár helyen azonban Keszthely környékén is felfedezhetőek. Jelenlétük a faji sokféleség megőrzésében, a mezőgazdasági művelés során kiszórt műtrágyák és növényvédő szerek vagy a keletkező por felfogásában a legkiemelkedőbb. A meglévők megóvása mellett újak létesítése is javasolt. Különösen igaz ez a természetvédelmi-, lakóterületekhez közel eső területek melletti szántóföldekre, illetve a Fenyves allé környezetére.



**Területhasználat:** A vidéki táj szépségét a területhasználat szabályozásán keresztül lehet megóvni, mely nagymértékben hozzájárul a tájkarakter megőrzéséhez is. Elsősorban törekedjünk a már belterületbe vont telkek hasznosítására, a racionális területkihasználásra. Hasonlóképpen szükséges óvni a természet-közeli területeket, erdőket, felszíni víztesteket is, hiszen ezek eltűnése a táj, tájkép kiüresedését fogja eredményezni és az életterek csökkenésével fog járni. Az alacsonyabban fekvő, tartós vízborítású vagy rossz termőképességű talajokon a mezőgazdasági termelés helyett gyepterületek kialakítása javasolt. A nádasok védelme az egész Balaton élővilágának megőrzésében szerepet játszik. Keszthely kiemelt értéke és arculatának, egyedi vonzerejének záloga a Balaton-parti zöldterületek jelentős száma.

**Inváziós fajok:** elsősorban elhanyagolt vagy ipari területen jellemző a különböző inváziós fajok tömeges megjelenése. Az ilyen gócpontok megszüntetésével segíthetjük a tájra jellemző flóra és fauna megmaradását. Jellemző özőnfajok: bálványfa (*Ailanthus altissima*), gyalogakác (*Amorpha fruticosa*), akác (*Robinia pseudo-acacia*), aranyvessző (*Solidago canadensis*, *S. gigantea*), ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*), zöld juhar (*Acer negundo*).



# HIRDETÉSEK, REKLÁMTÁBLÁK

Keszthely város területén bármely hirdető berendezés csak Keszthely városképének, város-szerkezetének, kisvárosi jellegének, idegenforgalmi nevezetességeinek, történelmi hagyományainak, épületei, építményei léptékének és méretének figyelembe vételével helyezhető el.

A város közterületén hirdetményt elhelyezni csak a város (tulajdonosi) hozzájárulásával e célra igénybe vehető hirdető berendezéseken lehet.

Közterületen, valamint magánterületen reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések csak a vonatkozó törvényekben és kormányrendeletben, valamint településképi rendeletben meghatározott módon, a megjelölt eljárás lefolytatását követően helyezhetők el. Reklámok, hirdetések, feliratok, cégérek, cégtáblák elhelyezése szempontjából kiemelten kezelendő műemléki és helyi védettség alatt áll, valamint településképi szempontból kiemelt területi besorolásba tartozik a keszthelyi belváros, valamint a Balaton-part területe. Ezekre, a teljes városi arculatot meghatározó városrészekre településképi szempontból nagyobb figyelmet kell fordítani.

## HOMLOKZATKÉP

Az elhelyezett cégérek és cégfeliratok esetén kiemelt követelmény a meglévő épített és természeti környezetbe, valamint a településképi való illeszkedés.

Az épületen, építményen elhelyezett eszköznek minden esetben igazodnia kell az épület karakteréhez, színezéséhez, arányrendszeréhez, kiemelt kérdés a homlokzat és az elhelyezésre kerülő tárgy összhangja.

Az eszközök elhelyezése során vegyük figyelembe a homlokzatképbe illeszkedést, törekedjünk a homlokzati és utca szintű egységes megjelenésre. Kiemelten figyeljünk a betűméretre, az anyaghasználatra, a színválasztásra, az elhelyezési magasságra, az alkalmazott vászon árnyékolók színvilágára, valamint a kiegészítő elemek egységes megjelenésére, kerüljük a bazáros, mindenhol áruval beborított üzletek össze-vissza hatását.

Tartsuk szem előtt a homlokzat egységét, ne takarja el semmilyen reklámfelület az épület díszítő tagozatait, összképet meghatározó részleteit. A homlokzati szakaszt eredeti állapotában kell megőrizni. Kváder, vakolat architektúra, burkolat, díszítő tagozat semmilyen eszköz, berendezés kihelyezése érdekében nem bontható el, a rögzítő szerkezetek helyei az elbontást követően helyreállítandóak.

Emléktáblák elhelyezése során vegyük figyelembe az épület homlokzatának adottságait, szerkezetét, kerüljük a túlzottan kirívó, aránytalanul nagy tábla kihelyezését.



# HÍRKÖZLÉSI BERENDEZÉSEK

- Műemléki területeken, régészeti területeken, helyi védett épületek esetén, a történeti városközpont „b” jellel megkülönböztetett övezeteiben, vízparti-rehabilitációs parti sávban, továbbá lakóterületi övezetekben adóantenna, szélkerék nem létesíthető. (KÉSZ 2. §)
- Épületek közterület felé néző homlokzatán, klíma berendezés, parabola antenna nem helyezhető el. (KÉSZ 12.§)
- Bármilyen antenna az utcai homlokzattól beljebb, legalább 6 m-re helyezhető el, ezen túl parabola antenna úgy, hogy az épülettel szemközi utcai járdáról ne látszódjon. (KÉSZ 12.§)
- Történeti települési területeken, tájképvédelmi területeken, védett természeti területeken, turisztikai fejlesztési területeken a közmű és elektronikus hírközlési létesítményeket a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani. (2000. évi CXII. tv)
- A műsorszórás és a mobil rádiótelefon hírközlés bázisállomásainak telepítésekor a berendezéseket meglévő
- magasépítményeken többfunkciós állomásként kialakított közös hírközlési toronyra kell elhelyezni. (2000. évi CXII. Tv 4/C. §)
- Önálló antennatartó szerkezet és egyéb műtárgy csak akkor helyezhető el, ha meglévő magasépítményeken erre nincs lehetőség. (2000. évi CXII. Tv 4/C. §)
- Az önálló antennatartó szerkezet az országos jelentőségű védett természeti területeken, valamint a térségi jelentőségű táj- és településkép védelmi területen kívül, a táj- és településképbe illeszkedően létesíthető. (2000. évi CXII. Tv 4/C. §)



Jó példa napemel igényes kialakítására.



# 6

## JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA

ÉPÜLTEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK  
KÖZTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK

# Felújítások



Vasútállomás



homlokzatfelújítás

136

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA / ÉPÜLTEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK, KÖZTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK



villa a Baross Gábor utcában



Városháza



felújított kockaház



Villa Castelli





Amazon Látogatóközpont



Kulturális Örökségvédelmi Hivatal korábbi épülete  
138

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA / ÉPÜLTEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK, KÖZTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK



Szigetfürdő

# Kortárs épületek



kortárs családi ház



kortárs családi ház



kortárs családi ház



kortárs családi ház

## Ipari-kereskedelmi épületek



Alphapark bevásárlóközpont

140

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA / ÉPÜLTEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK, KÖZTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK

## Részletek









faragott fa díszítések



hagyományos árnyékolás



kovácsolt vas épületdísz

144

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA / ÉPÜLTEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK, KÖZTERÜLETEK, ZÖLDFELÜLETEK



faragott tornác



## Egyéb jó példák hazai településekről



Lakóház, Monoszló



Ügyfélszolgálati központ, Kőbánya



Majorság, Káli-medence



Gyógynövény-völgy Látogató- és Oktatóközpont, Zánka

## Egyéb jó külföldi példák - régi és új találkozása



Családi ház, Belgium, kép forrása: <http://www.trendir.com>, Bruno Ericum



Lakóház, Versam, Svájc, kép forrása: <https://www.flickr.com> / fcamusd, Peter Zumthor



Lakóépület, Bergen, Norvégia, kép forrása: <http://saunders.no/>, Saunders Architecture



S. Maria Kolostor, Gonzaga, Olaszország, kép forrása: <http://www.archdaily.com/>, LR-Architetti





7

**JÓ PÉLDÁK  
BEMUTATÁSA**

SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK  
EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK

## Sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések





reklámfelületek



## 8. HIVATALOS KUTATÁSI HELYEK

- Magyar Nemzeti Levéltár Zala megyei Levéltára – Zalaegerszeg
- Balatoni Múzeum – Keszthely
- Festetics Kastély – Keszthely
- Magyar Mezőgazdasági Múzeum Georgikon Majortörténeti Kiállítóhely – Keszthely
- Fejér György Városi Könyvtár – Keszthely
- Pannon Egyetem Georgikon Kar – Keszthely
- Polgármesteri Hivatal – Keszthely

## 9. HIVATKOZÁSOK

- <https://www.keszthely.hu/hirek/lezarult-a-keszthelyi-kastelypark-rekonstrukcioja>
- <http://www.festeticskastely.hu/festetics-kastely/kastelypark>
- [https://www.keszthely.hu/tortenelem/keszthely\\_tortenete](https://www.keszthely.hu/tortenelem/keszthely_tortenete)
- <https://west-balaton.hu/keszthely-tortenete>
- [https://www.keszthely.hu/tortenelem/keszthely\\_tortenete](https://www.keszthely.hu/tortenelem/keszthely_tortenete)
- Keszthely zöld kincsei – Keszthelyi Környezetvédő Egyesület által készített zöldfelületi térkép
- Örökségvédelmi hatástanulmány és értékvédelmi terv - Megalapozó vizsgálat Keszthely Város településrendezési eszközeinek módosításához - Kerner és Társa Kkt. - 2016 szeptember 19.
- <https://west-balaton.hu/keszthely/keszthely-strand/balaton-part-es-szigetfurdo-keszthely>
- <https://west-balaton.hu/keszthely/keszthely-latnivalok/helikoni-emlekmu-helikon-park>
- <http://www.muemlekem.hu/muemlek?id=10876>
- <http://egykor.hu/keszthely/helikon-szallo/1582>

## 10. IMPRESSZUM

Keszthely Város Településképi Arculati Kézikönyv

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA RÉSZÉRŐL

Riedl Tamás  
Leposa Éva

Keszthely Város Főépítésze  
Keszthely Város Önkormányzata, Főépítészeti Iroda



KÉSZÍTETTE:  
HÉTFA Elemző Központ Kft.

Dr. Csíte András  
Szendrei Zsolt  
Iváncsics Vera  
Marosi Péter  
Bakó Bettina

Ügyvezető  
Építész, Urbanista  
Tájépítész  
Építészhallgató, gyakornok  
Építészhallgató, gyakornok

A Készítésben közreműködött:

Benke Zoltán  
Béres Attila  
Kerner Gábor  
Kurucz Szabolcs  
Rácz Tamásné Páldy Eszter

Építész  
Építész  
Építész, Műemlékvédelmi szakmérnök  
Építész  
Táj- és kertépítész

A fényképeket készítette

Benke Zoltán  
Béres Attila  
Marosi Péter  
Szendrei Zsolt

Építész  
Építész  
Építészhallgató, gyakornok  
Építész, Urbanista

Keszthely 2018. január 01.

