



Zalaegerszeg

MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

TARTALOMJEGYZÉK

- 1 Bevezetés 3
- 2 Zalaegerszeg rövid bemutatása 5
- 3 A város fejlődésének története 9
- 4 Védett építészeti örökség 21
- 5.1 Városközpont – jellemzően a XX. század közepe előtti- eklektikus városközpont barokk kori műemlékekkel 39
- 5.2 Városközpont peremterülete – jellemzően a XX. század közepe előtti – kertvárosias és kisvárosias lakóterületek 49
- 5.3 Falvak öröksége – jellemzően a XX. század közepe előtti – ófalu templomokkal és lakóházakkal 65
- 5.4 Városközpont – jellemzően a XX. század közepe utáni – középületekkel, többszintes városias lakóépületekkel 75
- 5.5 Telepszerű többszintes lakóterületek és intézményeik 89
- 5.6 Kertvárosias lakóterületek - a városközpont peremterületeinek bővülése, csatolt városrészek új lakóterületei 99
- 5.7 Zártkertekből kertvárosias lakóterületté átépült városrészek 109
- 5.8 Zártkertek 123
- 5.9 Különleges területek 129
- 5.10 Gazdasági területek 135
- 6 Ajánlások 139
- 7 Természetvédelem 153

[Eltérő karakterű területek lehatárolása - térkép](#)

BEVEZETÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyve a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben megfogalmazott, a városra jellemző sajátos építészeti jellemzők dokumentálását tartalmazza annak érdekében, hogy rögzítse a település épített környezetének napjainkban létező arculatát, feltérképezze és védelemre javasolja építészetének kiemelkedő, országos védelemmel nem rendelkező örökségét, hangsúlyozva, hogy ez az örökség a település identitását hordozza. A dokumentum célja, hogy a város épített környezetéről, annak sajátos arculatát hordozó egyes részéről bemutassa a jellemző építési módokat, építészeti tömegképzést, anyaghasználatot és a városrészre jellemző egyedi elemeket, megfogalmazza és kiemeli az értékeket. A vizsgálat, valamint a dokumentum társadalmi ismertetésének, egyeztetésének és elfogadásának eredményeként az önkormányzat tudatosítani kívánja a település saját arculatának mibenlétét és fontosságát, melynek következtében az értékekhez történő igazodás szabályai felállíthatók és megkövetelhetők lesznek.

Az arculati kézikönyv dokumentuma a város mai életének, építészetén keresztül rendezettségének, minőségének, gazdagságának vagy a szegénységének, és a lakosság épített környezetében megnyilvánuló értékrendjének. Dokumentuma a mai kornak, melyben megjelenik a múlt társadalmának lenyomata, annak még meglévő épített öröksége és korunk ezen örökséghez történő viszonyulása azáltal, hogy annak megtartását a település milyen mértékben fogadja el és tartja fontosnak. A könyv nem csak a múlttal teremt kapcsolatot. Azáltal, hogy a múlt és a jelen építészetének értékeit felmutatja, javaslatot tesz azok védelméről, valamint megfogalmazza ezen értékekhez történő illeszkedés módját, esélyt ad a településnek arra, hogy értéket őrizzen és teremtsen a jövő számára.

A dokumentum az épített környezeten túl rögzíteni kívánja a táji és természeti értékeket összhangban azok országos védettségével. Fel kívánja hívni a figyelmet a település zöldfelületeinek, a közterek növényzetének fontosságára, településképet befolyásoló szerepére. Javaslatot kíván megfogalmazni a táji és természeti értékek védelmére felülvizsgálva, kiegészítve vagy módosítva a város ezzel kapcsolatos, meglévő szabályozását.

Az arculati kézikönyv megalapozó dokumentuma a törvény szerint megalkotandó településképi rendeletnek, melyben az önkormányzatnak döntéseket kell hozni az építészeti értékek helyi védelméről, a védelmet biztosító szabályokról és kötelezettségekről, a város eltérő építészeti arculattal rendelkező részeit befolyásoló, egységes és sajátos településképet eredményező építési szabályokról, ennek végrehajtásával kapcsolatos településképi bejelentési és véleményezési eljárási szabályokról és kötelezésekről. A rendelet az előzőeken túl szabályozni fogja a közterületek alakításának és fenntartásának módját és a település területén a reklámok elhelyezhetőségét.







ZALAEGRSZEG RÖVID BEMUTATÁSA

Zalaegerszeg az ország délnyugati részén elhelyezkedő Zala megye székhelye és egyben legnagyobb városa. A Zala-folyó és a Válicka-patak találkozásánál festői dombokkal övezett völgyben fekszik. A megyei jogú városok közül az egyik legnagyobb területtel rendelkezik. Bár a megye északkeleti részén található, de központi helyen terül el, a nagyobb városok 45-55 kilométeren belül vannak, érinti az európai 5-ös korridor és a szlovák-magyar vasút is.

A Dunántúl legrégebbi lakott települései közé tartozik, a környéken az őskortól kezdve találunk régészeti emlékeket. A honfoglaló magyarok is hamar megtelepedtek itt. A város első írásos említése 1247-ből való, ekkor már viszonylag nagy lehetett, hisz Mária Magdolna tiszteletére szent kápolnával rendelkezett. A városnév eredete a környéken honos égerfa nevéből származik. A XIV. századi oklevelek egyértelműen bizonyítják a település növekvő jelentőségét. A XV. század első harmadából már egyértelműen mezővárosként emlegetik a források. Az évszázadok során különböző földesurak birtokában volt. Leghosszabb ideig a veszprémi, majd később a szombathelyi püspök volt a város legnagyobb földesura.

A török hódoltság időszakában a település jelentősége mindinkább megnövekedett, mert az egerszegi palánkvárból irányította a védekezést a zalai végvárok parancsnoka. Így lassan kialakult a város központi közigazgatási szerepe. Ez a szerep a török hódoltság megszűnése után felerősödött, Egerszeg a megyei hivatalok székhelye, a megyegyűlések állandó színtere lett. A központi közigazgatási szerep előmozdította a kereskedelem és kézműipar fellendülését, sor került a megyei tisztviselők letelepedésére is.

A reformkorban elsősorban a két jelentős zalai politikus, a mártír Csány László és a „haza bölcse” Deák Ferenc révén országos jelentőségű gyűlések színhelye lett a város, 1848 pedig megteremtette számára a szabadulást a feudális függőségektől. Ez kedvező hatással volt a gazdasági élet fejlődésére. Száz év alatt megduplázódott a lakosság száma (1785: 2881; 1870: 5424; 1890: 7811 fő). A lakosság 82,5%-a római katolikus, 1,5 %-a egyéb keresztény és 16 %-a izraelita vallású volt a XIX. század utolsó harmadában. Ez a fejlődés csak önmagához mérten volt számottevő. Zalaegerszeg a XIX. században megmaradt hivatalnok-kisiparos városnak: 1850-ben mindössze 109 „kisüzem” alkalmazott 2 vagy több munkaeőt, húsznál többet alkalmazó ipari vállalkozás csak kettő volt. 1885-ben Zalaegerszeg rendezett tanácsú várossá vált. Nagy erőfeszítéseket tett a városfejlesztés, a szociális és kulturális ellátás, valamint az iparfejlesztés területén. Bár a hagyományos ruházati ipar dominált továbbra is, fejlődött az építőipar és az élelmiszeripar is. Mindez azonban nem változtatott azon, hogy Zalaegerszeg városi funkciója a XX. század közepéig közigazgatási központi jellegéhez kapcsolódott.

A II. világháború utáni változások a város fejlődése szempontjából kedvezően alakultak. Megyeszékhelyi központi funkciója révén meg tudta szerezni azokat a szükséges beruházási forrásokat, amelyek révén 40 év alatt kisvárosból dinamikus fejlődő, közel 65 ezer fős középvárossá vált. Sorra épültek - a helyi és környékbeli munkaeőreire alapozva - az ipari üzemek (ruhagyár, tejüzem, kőolajfinomító). A meglévő kisüzemekből is gyárak lettek (kenyérgyár, húsipari vállalat, cserépkályhagyár, bútorgyár stb.). Több budapesti vállalat létesített a városban gyáregységet. A 60-as években nagyarányú közművesítés (víz, csatorna, gáz) történt, valamint tömeges lakásépítés, amely új városrészeket hozott létre (Kertváros, Landorhegy). Később jelentős kulturális, egészségügyi és sportberuházásokra is sor került (Göcseji Falumúzeum, Színház, Sportszarnok, kórházfejlesztés). A város lakossága 1980-ban 55348 volt, amely 1990-re már meghaladta a 60 ezer főt. Oktatás területén ezekben az évtizedekben az alsó és középfokú iskolák tekintetében iskolavárossá nőtte ki magát Zalaegerszeg. A megszűnt laktanya területén egy egyetemi „városrész” kezdett kialakulni háromféle felsőoktatási képzéssel.

A növekedés erői a 80-as évek végére kimerültek. A rendszerváltás utáni években több ipari üzem életképtelenné bizonyult. Visszaszorult a könnyű- és élelmiszeripar, helyére megjelent az elektrotechnika és jelentősen nőtt a gépipar. Megerősödtek az szolgáltatóipar ágazatai is.

A város területe nemcsak az új lakótelepek építésével nőtt meg, hanem a fokozatos terjeszkedéssel magába olvasztotta a hajdan önálló szomszédos településeket. Így lett a városrész Ola (1887-ben), Kaszaháza, Gébárt és Neszele (1933-ban), Zalabesenyő (1958-ban), Csácsbozsok és Pózva (1963-ban), Andrásida, Apátfa, Vorhota, Bazita, Ebergény, Ságod, Bekeháza, Szenterszéthegy (1969-ben), és Botfa (1982-ben). A rendszerváltás utáni években több ipari üzem életképtelenné bizonyult. Visszaszorult a könnyű- és élelmiszeripar, helyére megjelent az elektrotechnika és jelentősen nőtt a gépipar. Megerősödtek az szolgáltatóipar ágazatai is.

1995 és 2010 között fontos beruházások történtek. Az újraindult lakásépítések mellett megtörtént a vasútáthelyezés, amelynek

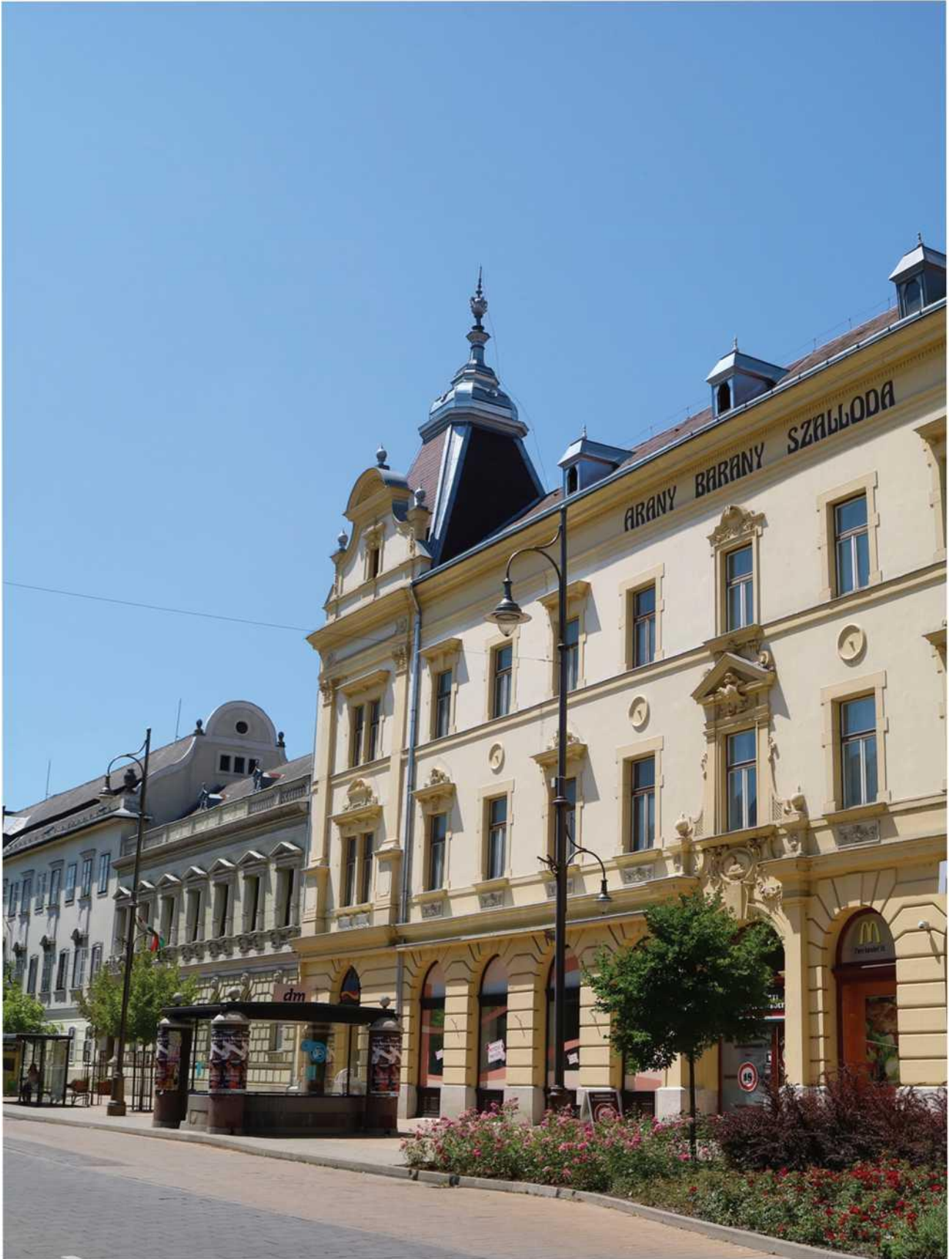
következtében a város rácsatlakozott az V. számú páneurópai vasúti folyosóra. Elkészült a 74. és 76. út várost északról és keletről elkerülő szakasza. Régi vágó teljesült a termálvízre alapuló idegenforgalmi fejlesztéssel (aquapark, kemping, fedett fürdő létesült). A déli és északi peremén a városnak új ipari parkok létesültek. Nagyszabású hulladék- és szennyvízkezelési programot hajtottak végre, amelynek eredményeként a település immár a legkorszerűbb kommunális infrastruktúrával ellátott települések szűk köréhez csatlakozott. A termálprogrammal, a kaszaházi és gólyadombi lakásépítésekkel és a ságodi ipari park kialakításával elindult az északi városrész tervszerű fejlesztése. A mezőgazdasági termelés szerepe erősen lecsökkent, de nem tűnt el a város életéből. A hagyomány erős kapocs, a települést körülölelő zártkerteknek ma is fontos jövedelemkiegészítő szerepe van.

1990-ben 62212 fő volt a város lakossága. Az évtized folyamán ez a szám stagnált, majd folyamatosan csökkenésnek indult. Oka a természetes szaporodás csökkenése, illetve agglomerációba való kiköltözés. Így, bár a lélekszám az ideiglenes lakosokkal ma is 60 ezer felett van, az állandó lakosok száma 60 ezer alá esett (2011-59499 fő).

Az új évezred első évtizedének második felében bekövetkezett nemzetközi válság késleltetett módon, de kihatott Zalaegerszeg fejlődésére is. Több magánkézben lévő, de sok száz munkahelyet biztosító cég tönkrement, kis és középvállalatok sora dőlt be. Ismét nőtt a munkanélküliség. Mindezek ellensúlyozására a város széleskörű befektetést ösztönző programot hozott létre. Ennek hatására, valamint kormányzati és európai uniós pénzek elnyerésével Zalaegerszeg új fejlődési pályára állt. A Déli ipari park megtelt, az Északon pedig egy 40 milliárd forintos program, az ún. „járműipari tesztpálya” kezdődött el. Várhatóan a közeljövőben elindul a város további fejlődése érdekében elengedhetetlen, Zalaegerszeget az autópályákkal összekötő gyorsforgalmi út építése is.







A VÁROS FEJLŐDÉSÉNEK TÖRTÉNETE

Zalaegerszeg 1871-ig püspöki birtok, azt követően nagyközség, és csak 1885-ben válik rendezett tanácsú várossá - melynek léptékét jelzi, hogy a később szervesen összenőtt Ola városrész külön település volt. A beépített területek déli határa a mai Kísfaludy utca vonalában helyezkedett el.

A mai városképet, szerkezetének változását és a területének növekedését elegendő a II. világháborút követő időszakról vizsgálni. A háborút megelőző időszakot kiinduló állapotként, egységes építészeti örökségként lehet értékelni még akkor is, ha a kor településképe sem minőségében, sem építészeti nem volt teljesen azonos. A II. háborút megelőző időkből örökölt városképben a XX. század közepén nem különülnek el a XVIII. és XIX. század, valamint a XX. század során beépült területek, épületek. A XX. századot megelőző időkből származó és napjainkban is létező épületek a városközpontban szórványként helyezkednek el, néhányuk - plébánia, kvártélyház - bővült, emeletráépítést kapott és a századfordulón, valamint a XX. század elején létrejövő, jellemzően eklektikus stílusú városképhez szervesen illeszkedik.

A magyar városokra jellemzően a századfordulón és a XX. század első felében jön létre a városközpontot meghatározó, elsősorban középületekből álló, zömmel eklektikus, helyenként neobarokk, később romantikus stílust követő épületállomány. A néhány külső városrészben található Árpád-kori templom, valamint a város barokk-kori épületei mellett e kor épületei képezik a város műemlékeit és a helyi védett épületállományt. A középületek zöme korabeli stílusjegyeit megtartva jó, vagy elfogadható állapotban lelhető fel, míg a polgári lakóházak többsége köztulajdonba kerülve, vagy a tulajdonváltások következtében jelentősen károsodott, a város korabeli építészeti arculatát meghatározó építészeti minősége leromlott, sok esetben megsemmisült. Összegezve megállapítható, hogy a II. világháborút megelőző városképnek nincs korábbi korok vagy építészeti stílusok szerinti tagozódása.

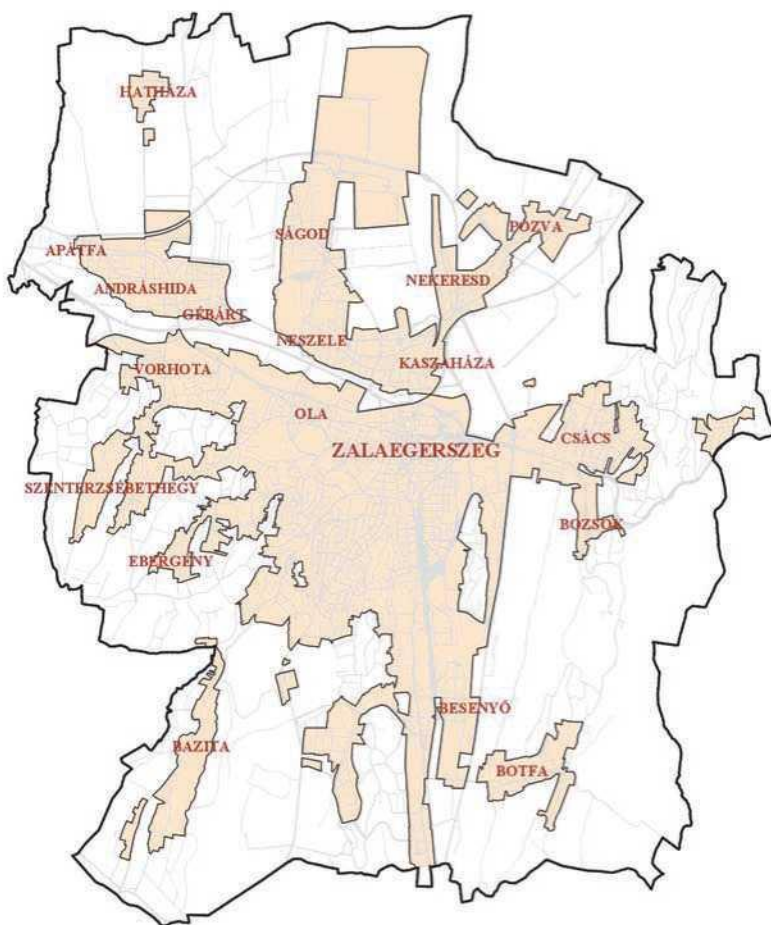
A város mai arculatának vizsgálata során az egységes építészeti örökségként értékelhető állapot XX. század közepéhez történő rögzítése indokolható azzal, hogy napjainkra az elmúlt több mint 70 év radikális változásai csak az értékesebb, ezáltal az egységességet jelképező épületállományt hagyták meg, hogy a II. világháborút megelőző időszak barokk, neobarokk és eklektikus, valamint a későbbi romantikus építészete folytonossággal rendelkezik. Indokolható azzal, hogy a XX. század első felében megjelenő új építészeti stílusok, a szecesszió, a modern és a klasszicizmust magába emelő birodalmi stílus építészete nincs, vagy csak elenyésző mértékben van jelen a városban. Ezeket túl a korabeli egységes városkép egyik legfontosabb magyarázata, hogy ebben az időszakban nincs robbanásszerű fejlődés és az ezzel járó léptékváltás. A város lakossága 1941-ben a később városhoz csatolt községek lakosságával együtt 20 500 fő.

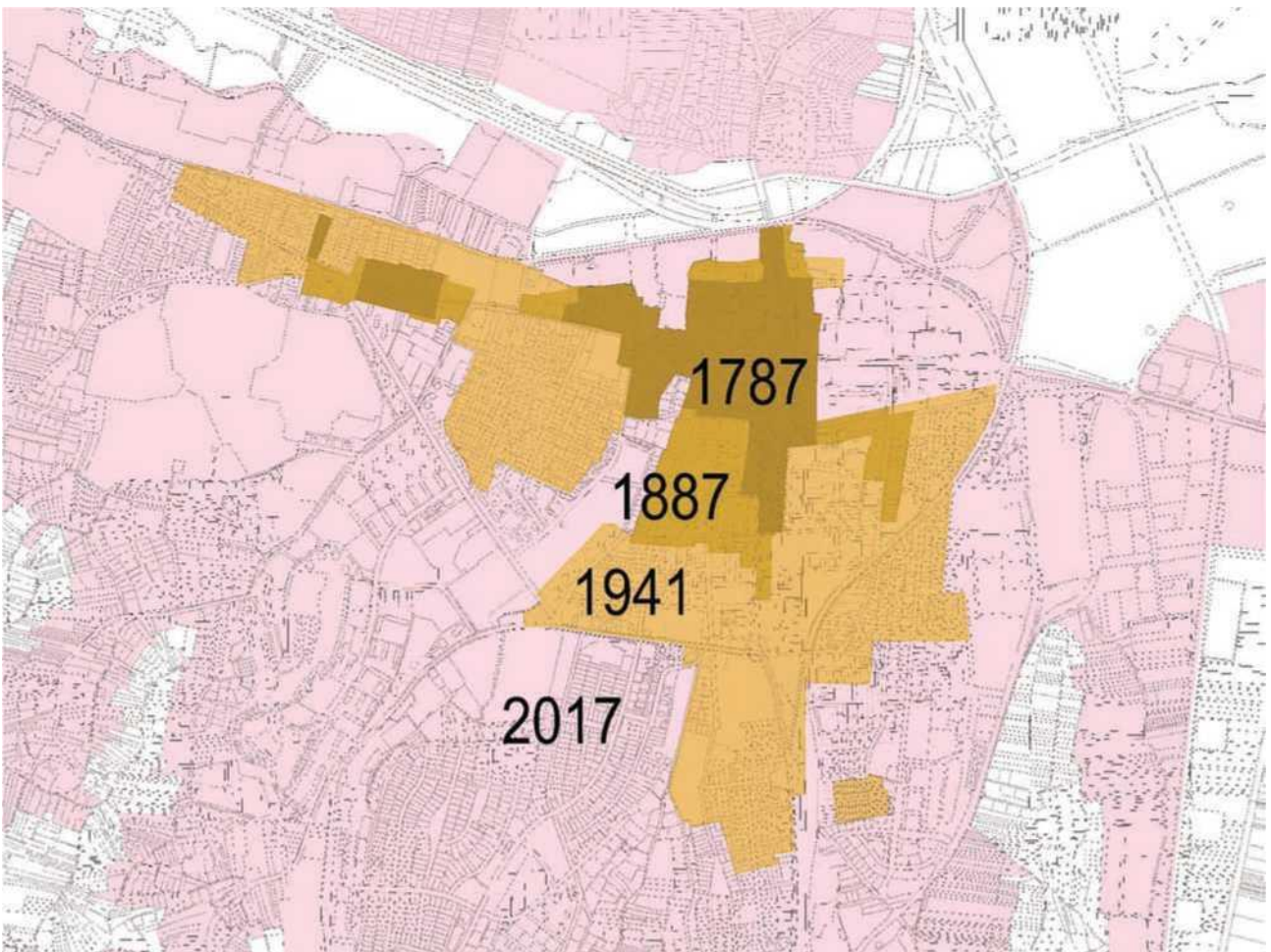
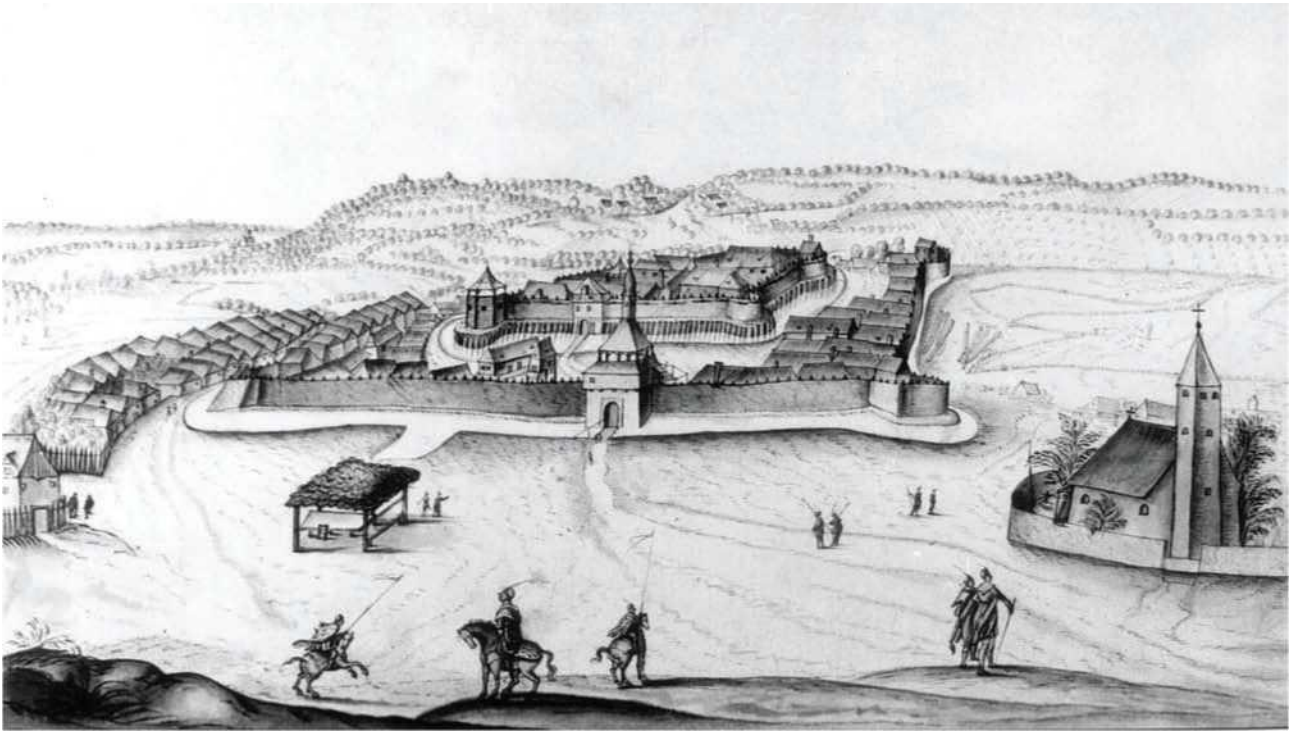
A XX. század fordulóját követően a város szerkezete jelentős változáson ment keresztül, közigazgatási területe és ezen belül a beépített területe többszörösére növekedett, lakossága háromszorosára nőtt. A változás elsődleges oka az 1960-tól rohamtempóban megkezdődött urbanizáció, a községekből a város irányába történő migráció, melynek következtében jelentős lakóterületek sűrűsödése és az új intenzív beépítések kialakulása.

A város beépített területének radikális növekedését eredményezte az ipar fejlődése és annak egyre nagyobb területigénye. Az új iparfejlesztések az eltelt idő során más-más helyen hoztak létre új beépítéseket általában központi, tanácsi, vagy önkormányzati döntések és terület-előkészítések során. Ezek területe az adott időszakban peremterületnek számító és főközlekedési utakhoz kapcsolódó városrészekben jöttek létre.

A város növekedésének következtében a korábbi peremterületeken kialakult ipari zónákat benőtték az új lakó-, vagy intézményterületi fejlesztések, melynek következtében a korábbi ipari terület működése és fejlesztése konfliktusokhoz vezetett. Ilyen terület napjainkban a Könyök és Járum utcák mögötti egykori Univerzál Ipari Szövetkezet területe, a Platánsor mellett lévő Pannontej területe, a Göcseji út melletti GE üzeme, vagy a Páterdomb városrész északkeleti lábánál lévő iparterület. Az új iparfejlesztések területi elhelyezkedését a rendszerváltást követő időszakban már jelentősen determinálták a tulajdonviszonyok, a magántulajdonú és a rendelkezésre álló önkormányzati tulajdonú területek elhelyezkedése esetenként kedvezőtlen területkijelöléseket és fejlesztéseket eredményezett.

A beépített területek jelentős növekedését eredményezte az előzőeken túl a 80-as évek közepétől meginduló, az ezredfordulótól felerősödő szuburbanizáció. Ez utóbbi folyamat során bővül, illetve megújul a lakossága az egykori községekből lett városrészeknek, és jelentős mértékben megindul a város terjeszkedése a zártkertek irányába.





A városközpont történelmi szerkezetének észak-déli irányát a magaslati vonalon elhelyezkedő tengely, a mai Kossuth Lajos utca, Széchenyi tér, Batthyány utca és a Zala völgyének átkelési pontja, a kaszaházi híd alkotta. Az erre merőleges kelet-nyugati tengely két iránya eltoltan helyezkedett el. A nyugatra, Körmend irányába vezető szakaszát a mai Kazinczy tér, Rákóczi, Ola és Hock János utcák, tőlük délre eltolva a később kialakult keleti irányba vezető, az Avas-árok és a Válicka-patak vízenyős völgyeit keresztező egykori Csácsi út, a mai Berzsényi utca jelölte ki. Északról a Zala-folyó mocsaras völgyével, nyugatról a Vizsla-patak mély fekvésű területével határolva, a közlekedési tengelyek kereszteződésétől észak-nyugatra, környezetéhez képest magaslaton helyezkedett el a település egykori földesúri kúriája, melynek helyén 1603 után a török támadások elleni védelem érdekében földvár épül. Ennek környezetében, valamint az említett fő közlekedési útvonalak mentén és azok eltolt kereszteződése között jött létre a város történelmi magja. A várost ábrázoló 1787-ből származó egykori katonai térkép nyugati irányba beépítettnek jelöli a mai Rákóczi és Kert utcát, a Kossuth utca nyugati oldalát a mai Kisfaludy utcáig, keleti oldalát a mai Petőfi utcáig. Kelet felé a Kossuth és Batthyány utcákkal párhuzamosan beépített a mai Kölcsey utca. A száz évvel későbbi térkép a beépített területek kisebb bővülését ábrázolja észak és nyugat irányba. Dél felé beépült a Mártírok és Ady utcák környezete a Petőfi utcáig, a Kossuth utca dél felé tovább épül, és vele párhuzamosan kialakul az egykori Tüttössy utca, a Csács felé vezető út, a Berzsényi utca és a Bíró Márton utca északi szakaszának beépítése.

A II. világháborút megelőző időszakok a városszerkezetet az említett alapstruktúra szerves alakításával egészítették ki. Az 1941-es katonai térkép alapján nyugati irányba a Rákóczi és Ola utcák beépítésével, Ola városrészrel történő összeépüléssel, a Vizslarétől - akkori mély fekvésű szántó és rétterületektől - nyugatra a Jókai és Dózsa utcákra szerveződéen új kertvárosias lakóterület kialakításával bővül a város. Nagyobb nyugati irányú terjeszkedés Ola városrészben valósul meg, melynek során beépül a mai Hock János utca, az Ola és Hock János utcák és a vasút közötti terület, valamint az Ebergényi és Hock János utcák közötti terület keleti része. A történelmi központ déli irányba kiegészül a mai Kossuth utca déli részével, az Ady és Mártírok utcákkal és keresztutcákkal, valamint a Jánkahegy északi és keleti lábának beépítésével és a vasútállomással.

A keleti irányú bővülés kevésbé jelentős. A mai Petőfi és Bíró Márton utcák korábról származó beépítése mellett megkezdődik a Kossuth utca párjaként a Kosztolányi utca, későbbi városi főút kialakítása, a Petőfi utcai kereszteződésnél és a tőle délre létrejött villasorral. Új keleti városrész kezdete indul el a két világháború közötti időszakban. Az Avas-árok és az akkor már elkészült vasút túloldalán megkezdődik a Páterdomb beépítése az egykori egyházi birtokok igénybevételével. A Bíró Márton utca vasút megépítésével leváló, Páterdombhoz került szakaszához kapcsolódóan a domb északi részén új lakóterület alakul ki, melynek során többek között tisztviselő és munkáslakások épülnek. Létrejötté során még szervesen nem kapcsolódik a városhoz az a lakóterület, melyet a Páterdomb vasútállomással szemközti oldalán szociális lakásépítés keretében hoznak létre a 40-es évek elején. Ez a terület mai napig a köztudatban magán hordja az ONCSA elnevezést, mely a létrehozásában közreműködő akkori szervezet, az Országos Nép és Családvédelmi Alap rövidítését tartalmazza. Északi irányba a város csak nagyon kis mértékben tud terjeszkedni a Zala-folyó miatt. Ennek ellenére a vasút megépítését követően a folyó holtágának birtokba vételével létrehozzák az egykori Horthy, ma Október 6. -a teret és a ma már eltűnt Galamb utcát.

A II. világháború után a már említett folyamatok következtében nagy léptékű fejlesztések kezdődnek meg. A háborút követő új városépítés az 50-es évektől indul meg, mely az első időszakban szinte csak központosított, tanácsai szervezéssel és finanszírozással jött létre. Megkezdődik az új nyugati városrész, a Landorhegy kiépítése kizárólag telepszerű többszintes lakásépítéssel, valamint az új laktanya, ruhagyár és a tejfeldolgozó üzem beruházásaival. A Göcseji úttól északra lévő, az Egerszeg hegy domboldalaira felkúszó, északról a laktanya területével határolt városrész kiépítése több évtizedig tart, melynek során ott kizárólag többszintes telepszerű lakóépületek és oktatási intézményépületek jönnek létre. A terület beépítésében az egyes építési korok eltérő épülettípusai ugyan eredményeznek különbségeket, mégis a város talán építészeti legmegkülönböztetőbb része, ahol 4-5 szintes, zöldfelületbe ágyazott telepszerű beépítés a jellemző. Markánsan eltérő egysége a Göcseji út mentén és a Landorhegyi út felső szakaszán a 80-as évek elején megvalósuló beépítés 10 szintes toronyházai révén jön létre.



A 60-as évek elejétől Landerhegyi városrész kiépítésével egyidejűleg a városközpont keleti irányú bővítése valósul meg a Kosztolányi, Pázmány Péter utcák, és a Kovács Károly tér létrehozásával, valamint megkezdődik a Jánkahegy nyugati oldalának, a Kertvárosnak a kiépítése. Az új városrész Olajmunkás utcai telepszerű beépítése mellett itt nagy kiterjedésű magánérs beépítésű családi házas terület alakul ki, melynek jellemző épülettípusa a korra jellemző „kockaház”. Az alacsony intenzitású beépítést idővel egyre magasabb intenzitás követi. Sorházak, 4-6 lakásos társasházak, 4-5 szintes, és egy kisebb területen 10 szintes épületek jelentek meg. A különböző intenzitású beépítés, az eltérő és gyorsan változó építési mód és építészeti megfogalmazás városképileg heterogén városrészt eredményezett.



A két nagy lakótelep kialakulásával párhuzamosan folyamatosan átépül és léptéket vált a belváros. A mai Kossuth téren a korábbi térfaltól visszalépve 49-ben felépül a város szocialista realista korszakát megelőző egyetlen klasszikus modern épülete, a Pontház. A történelmi központban a Széchenyi téren felépül a mozi és a szomszédos lakóház szocialista realista stílusú tömbje, később átépül a Széchenyi tér keleti oldala a Centrum üzletház épületegyüttesével a keleti oldalon is megbontva a tér klasszikus tölcéses formáját adó térfalat. A Kossuth utca kisvárosias, 1-2 szintes beépítése megszűnik, az épületek többségét kicserélik és a 70-es években létrejön a város új főtere, a Dísz tér, majd azt követően a város központjának építészeti arculatát meghatározó úgynevezett „Csipkeházak” épületegyüttese.

A XX. század második felének építései az időnek megfelelően változatos minőséget és építészeti megfogalmazást eredményeznek, így egységes arculat az átépítésekkel nem jön létre. A városközpont másik főtere, a Kazinczy tér térfalai csak kis mértékben változnak, ugyanakkor a szakszerűtlen felújítások és átépítések jelentős mértékben lerontották az egykori eklektikus város örökségét. A tértől nyugatra a Rákóczi út mentén az Arany János utcáig intenzív átépítés valójában meg. Ugyancsak intenzív, teleszerű átépítés jön létre a központtól keletre a Berzsényi utca átépítésével, valamint a keleti irányba kialakított új főút, a Balatoni út mentén. E területeken jellemző a 10 szintes nagyvárosias, teleszerű beépítés.

A már említett két nagy lakóterületet magába foglaló új városrész, a Kertváros és a Landorhegy mellett a 60-as évektől tovább épül a városközponttól dél-keletre elhelyezkedő Páterdomb. A fejlesztés első időszakában a Kertvároshoz hasonlóan kertvárosias, családi házas utcák jönnek létre a már meglévő északi rész folytatásában. A város folytonos növekedése Kertvároshoz hasonlóan a terület beépítésének intenzívebbé válását eredményezte, és a városrész déli, városközponttól távolabbi részen megjelent a több szintes teleszerű beépítés.





A 60-as évektől megindult intenzív városfejlesztés a városközpont és az említett telepszerűen beépült városrészek mellett új kertvárosias, családi házas beépítéseket hozott létre déli irányba a Zrínyi út és a Jánkahegy közötti terület háború előtt már beépített részének folytatásában, valamint Ola városrészben az Ebergényi és Hock János utcák közötti területen. E fejlesztésekkel párhuzamosan a városhoz csatolt egykori falvak területén ugyancsak kertvárosias, családi házas építések számára számos új utca nyílt, az egykori községek beépített területe megsokszorozódott. A fejlesztések mértékét tekintve a legjobban Andrásbida és Csács városrészek fejlődtek, ahol az új lakóterületekhez oktatási, gyermekintézmények és egyéb városi szolgáltatás is létesült.

A 90-es évektől jelentős változás következett be az intenzív területfejlesztések vonatkozásában. Megszűnt a telepszerű, úszótelkes beépítés és a fejlesztések alapját a magántulajdonban lévő telkek biztosították. A családi házas fejlesztésnél nagyobb intenzitású lakóterületi fejlesztések többsége a városközpontba koncentrált és általánossá vált a városias beépítést jellemző zárt sorú építési mód. Ennek megfelelő legnagyobb egységes átépítés a Bíró Márton utcában jött létre, ahol a földszintes oldalhatáros beépítést 4-5 szintes zárt sorú városias beépítés váltotta megszélesítve az egykori utcát. Ugyan így napjainkra már egységesen, de több ütemben épült át a Batthyány utca keleti térfala, a Kölcsey utca, a Deák és Piac tér déli térfala és a Sütő utca, a Tompa és Eötvös utcák valamint az Eötvös köz.

Számos egyéb területen, egy-egy telken valósult meg intenzív átépítések, melyek folyamatosan városiasabbá alakították a korábbi kisvárosias utcákat. E fejlesztések révén a városközpont általánosan kezdett felnőni ahhoz a léptékhez, melyet a város a megelőző időszakokban külső, főleg lakótelepi fejlesztésekkel, vagy a városközpont egyes területein elért. A város léptékváltása ennek a folyamatnak a révén vált, illetve válik általánossá, a központ központtá. A léptékváltás ezen átépítések során jelentős, így a szórányban megvalósuló fejlesztések számos területen rendezetlen és kiegyensúlyozatlan városképet eredményeznek, melyek csak a terület, vagy utca teljes átépítése során rendeződnek sokszor nagyon hosszú idő eltelte után. Ezen esetekben a magántulajdon viszonylagos érinthetlensége miatt az önkormányzatnak kevés változtatási lehetősége van, a léptékváltás folyamatának befejeződését csak a fejlődés folytonossága, a terület magasabb piaci értéke és a kereslet biztosíthatja a még át nem épített ingatlanok felértékelésével.



A várost keletről, délről és nyugatról határoló dombok jelentős részén kertes mezőgazdasági területek, úgynevezett zártkertek találhatóak. Talán ez a város rendelkezik az országban a legtöbb zártkerti területtel. Ennek oka több összetevőből adódik. Elsőként a megyére, különösen a dombokkal tagolt részére jellemző 'tájhasználat említhető', melynek sajátossága, hogy a domboldalak nagyüzemi művelésre egyébként nem alkalmas, nagybirtokokhoz, később állami gazdasági, vagy termelő' szövetkezeti művelés alá nem tartoztak, itt a települések aprótelkes, mindvégig magántulajdonban lévő' kertes mező'gazdasági területei, helyi szóhasználattal a „hegyek” helyezkedtek el. Ezeken általános volt a szőlő- és gyümölcsművelés szórványban erdőszült részekkel, szántó és rétműveléssel. Zalaegerszeg zártkertjeinek összességét nem csak az egykori városhoz tartozó földterületek, hegyek alkotják, hanem ma már ide tartoznak a csatolt községekhez tartozók is. E községek közül a Zala-folyó déli oldalán található községek, Szenterzsébethegy, Ebergény, Bazita, Vorhota, Besenyő', Csács, Bozsok, Botfa és a folyó északi oldalán lévő' Andrásida községek, valamint a korabeli város zártkerti területei adódtak össze. A várostól délnyugatra elterülő' dombok olyan nagyságú összefüggő' zártkerti területet alkotnak, hogy az ottani szórvány lakott területeken élőknek az Egerszeghegyen kápolnája és temetője is volt. Ezen túl hegyi kápolnája épült Csács községnek, és ha kápolna nem is, de fa harangtorony több hegyen is található.

Zalaegerszeg zártkerti területeinek nagy jelentősége volt a XX. század második felében is. A nagyüzemi művelés alá nem tartozó hegyek területén találta meg a robbanásszerű urbanizáció során falvakból betelepült lakosság a termőföldhöz kapcsolódás lehetőségét, melynek gazdasági és szabadidő's funkciói egyaránt voltak. A rendszerváltást követően a hegyek gazdasági szerepe folyamatosan visszaszorult, a kezdeti depresszió és tulajdonosi generációváltás után a területek üdülő' és lakó funkciója felélénkült. Az egyre nagyobb kertvárosias lakóterületeket igénylő' város lakóterületeivel a 80-as évektől kezdődően felkészült a domboldalakra, a belterülethez kapcsolódó zártkerti területeket a településrendezési tervek lakóterületbe sorolták lehetővé téve az ottani lakásépítést és egyúttal felértékelték a területeket. Ez utóbbihoz jelentő'sen hozzájárult, hogy a zártkertek teljes közművesítettsége és szilárd úthálózata kiépült. Napjainkra a városhoz tartozó, nagy kiterjedésű zártkertek első'sorban az üdülés és pihenés területei, és egyre jelentő'sebb a lakófunkciója. Mező'gazdasági szerepe visszaszorulóban van, a szőlővel művelt területei csökkennek, ugyanakkor az ápolat és gondozott díszkertek aránya növekszik. Az épületek gazdasági funkciója a mező'gazdasági művelés csökkenésével párhuzamosan csökken és erősödik a hétvégi pihenésben és üdülésben betöltött szerepe. A város körüli hegyek területének árutermelő' mező'gazdasági funkciója csak elszórtan található meg. A hegyek a leírt folyamatok eredményeként a város gondozott és egyre értékesebb zöldövezeti agglomerációját képezik, első'sorban lakó, üdülő' és pihenő' funkcióval, és kisebb mértékben mező'gazdasági szereppel.







VÉDETT ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG: MŰEMLÉKEK, MŰEMLÉKI KÖRNYEZET, HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

MŰEMLÉKEK, NYILVÁNTARTOTT MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK

A város műemlékeit a csatolt községek - Andrásida, Csács és Besenyő - Árpádkorból származó templomai, Csács városrészben található barokk kori Apáti nyaraló, botfai Hűvös kastély, a belső városrész barokk kori épületei, szakrális szobrai és a skanzen területén található malom alkotja. A műemlékvédelem közelmúltban megváltozott szabályozása a XIX. század végi, XX. század elejei emlékeket - Arany Bárány szálloda, Levéltár, Göcseji Múzeum, andráshidai Nepomuki Szent János kápolna és fakereszt, kaszaházi Nepomuki Szent János szobor - III. birsági kategóriába sorolt és nyilvántartott műemléki értéként jegyzett. Ebbe a védettségbe sorolja a Deák téren található Sóházat és a közelmúltban védelem alá helyezett ruhagyári főépületet.

Középkori templomok csak az egykori községek területén maradtak fenn. Andrásida, Besenyő és Csács városrészekben a XIII. századról ránk maradt római katolikus templomok a történelem során többször átépültek, bővültek, vagy jelentős mértékben újraépítették őket. E templomok közül az andráshidai őrzi leginkább eredeti állapotát, román kori stílusjegyeit. A csácsi és besenyői templomok XVIII. és XIX. századi átépítései, ezekből a korokból származó boltozatai, tornyai a román kori épületeket jelentősen átírták, de így is a város legértékesebb és legféltettebb műemlékei. A templomok mindegyikét a közelmúltban felújították és így váltak a város bemutatható középkori hagyatékává.





Az országosan is aktív építési kornak számító késő barokk a XVIII. század közepétől a városban számos épületet hozott létre, melyek a város belső területének legértékesebb építészeti örökségét alkotják. Még a század első felében, 1730-32-ben épül az egykori megyeháza, ma a törvényszék barokk kori szárnya, nem sokkal később 1750-60 között a város katolikus nagytemploma, majd a szomszédságában a plébánia egykori kétszintes barokk épülete.



A belváros további barokk kori épületei az 1765-ben épült kvártélyház Széchenyi tér felőli és a déli egyemeletes szárnya, a Deák tér déli oldalán található Sóházként ismert raktárépület, a Kazinczy tér északi oldalán található egykori Korona szálló és vendéglő' épülete.

A korabeli belvárostól távolabb a Rákóczi utca 19. szám alatt, a száz évvel később épült gimnáziummal szemben találunk egy ugyancsak XVIII. század végéről származó emeletes barokk lakóházat, mely a püspöki uradalom tisztartója és tisztviselői számára épült. A belváros barokk kori műemlékei közé tartozik a Nagytemplom környezetében elhelyezkedő Szent Flórián és Szentháromság szobor.



Néhány barokk kori épület az egykori város területén kívülről is maradt ránk, melyek szintén a műemlékek sorába tartoznak. A várostól délre, az akkor még külterületen lévő Kálvária temető kápolnája és emlékművei készülnek el, Botfa területén 1750- ben felépül a Hűvös család kastélya, valamint 1755-ben Ola temetőjében a temető kápolna.



Csács községben a már említett középkori templommal szemben 1768 előtt felépült a Zalavári Apátságához tartozó uradalom intézőjének lakása és az apátság szálláshelye, az Apáti nyaraló, mely később a plébánia épülete lett. A felsorolásból látható, hogy a barokk korból ránk maradt örökség az akkor még városi ranggal nem rendelkező település szórványban elhelyezkedő, első sorban egyházi és közfunkciójú épületekkel és néhány lakóházzal rendelkezik, nem alakulnak ki, illetve nem maradnak ránk e korból egységes városias településrészek, utcák és terek. E hiány ellenére ezek az épületek alkotják a város további építésének viszonyulási elemeit, és legtöbbször ma is ezekkel az épületekkel jelöljük a várost.

A város továbbépítése az előző kort követően majd száz év eltelte után produkál olyan épületeket, melyet az épített örökségünként, nyilvántartott műemléki értéként tartunk számon. Zalaegerszeg rendezett tanácsú várossá nyilvánítását, 1885-öt követően az országos változásokkal szinkronban jelentős fejlődés indul meg a városban. Ebben a korban épülnek fel a város közigazgatási, iskolái, hivatalai és a jellemzően eklektikus polgári lakóházakból álló főterei, egyes utcaszakaszai. Ezen épületek közül műemléki védelemmel csak a mai Göcseji Múzeum, valamint az Arany Bárány szálloda épülete rendelkezik. A múzeum épülete a Zala-Egerszegi Takarékpénztár székháza és bérlakások számára épült 1889-1890-ben, a szálloda néhány évvel később, 1893-94 évben valósult meg.



Ebben az időszakban több barokk kori középület jelentős bővülésen és átalakításon ment keresztül, mely átépítések örökségét ismerjük, és így ezeknek az épületeknek néhány kivételével nem az eredeti, hanem a századfordulón kialakult arculata öröklődött napjainkra. 1892-ben új eklektikus szárnyal bővült a barokk megyeháza épülete a tömb Várkör utcai oldalán, mely bővítés eklektikus építészeti arculata jól illeszkedő egységet képez a 160 évvel korábbi épülettel.

1880-ban megépül a kvartélyház nyugati szárnya, majd 1890-91-ben a „kismegyeháza” -ként ismert északi irányú bővítés, melyben a levéltár és a főszolgabírói hivatal, valamint a megye új közgyűlési díszterme kapott helyet. További nagyobb szabású átépítés 1927-28-ban történik, mikor Dr. Kotsis Iván tervei alapján a barokk kaszárnyaépület és a későbbi nyugati szárny egy új szintet kap, és ebből az átépítésből származik az a neobarokk Széchenyi téri homlokzat, mely aztán meghatározója lesz az épületnek és a térnek egyaránt.

1936-ban északi és déli irányba is bővül és egy új szintet, valamint díszes neobarokk homlokzatot kap a Széchenyi tér keleti oldalán lévő barokk korból származó plébánia épülete.





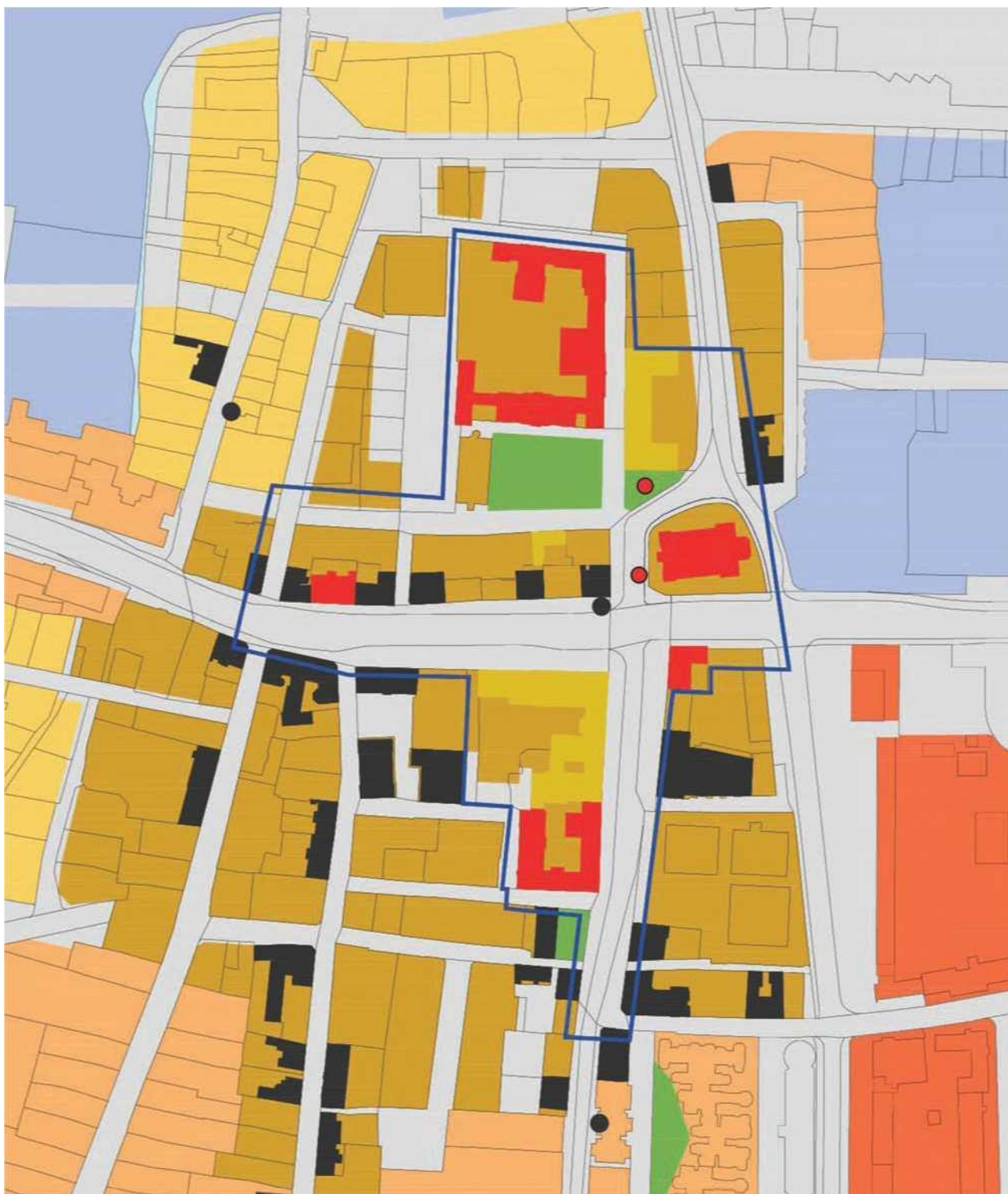
MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

A műemlékek védelmével kapcsolatos jogszabályok változásával módosult a műemléki környezet kijelölésével és a műemléki környezetre vonatkozó rendelkezésekkel kapcsolatos szabályozás is. A műemlékek környezete a korábbi általános szabály szerinti lehatárolás helyett nyilvántartásban meghatározott, melyet az arculati kézikönyv elkészítéséhez a Miniszterelnökség örökségvédelemmel megbízott szerve adatszolgáltatásként megküldött a város számára.

A XIX. század végén, a XX. század első felében megvalósult neobarokk és eklektikus átépítésekkel és bővítésekkel megváltoztatott barokk kori épületek alkotják a város központi részének műemléki örökségét, melyet kiegészít és egységbe foglalnak e kor jellemzően eklektikus középületei és polgári lakóépületei. A műemlékek jelentős részét tömörítő, a Deák, Mindszenty, Kazinczy és Széchenyi tereket magába foglaló központ egységességének megtartását hangsúlyozó döntésként az 1980-as évek végén összevont műemléki környezet került kijelölésre az akkori műemléki hatóság által. E műemléki környezet kijelölését az állami nyilvántartás ma is megtartotta. Ez a műemléki környezet a barokk és eklektikus korból származó épületeken túl sok későbbi, jól vagy rosszul illeszkedő épületet is tartalmaz.

A XX. század második felében jelentősen megbomlik a klasszikus tölcseres formájú Széchenyi tér térfala, és sokat sérülnek az eklektikus lakóházak homlokzatai, de mindezek ellenére a műemléki környezetként lehatárolt központ őrzi építészeti örökségét, és egyúttal meghatározója a város arculatának. Ehhez hozzájárultak a közelmúlt változásai, melynek során megújultak a Széchenyi, Deák és Mindszenty terek burkolatai és növényzete, a Deák és Mindszenty téren a járműforgalom megszűnt, a Deák tér műemléki épületei közül a Sóház és a Törvényszék homlokzata megújult, valamint a déli térfala korszerű, de illeszkedő épületegyüttessel gazdagodott. A város identitását hordozó műemléki környezet üzletportáljainak, az épületekhez illeszkedő és minőségi megújításai is a terület pozitív irányú változását eredményezték.





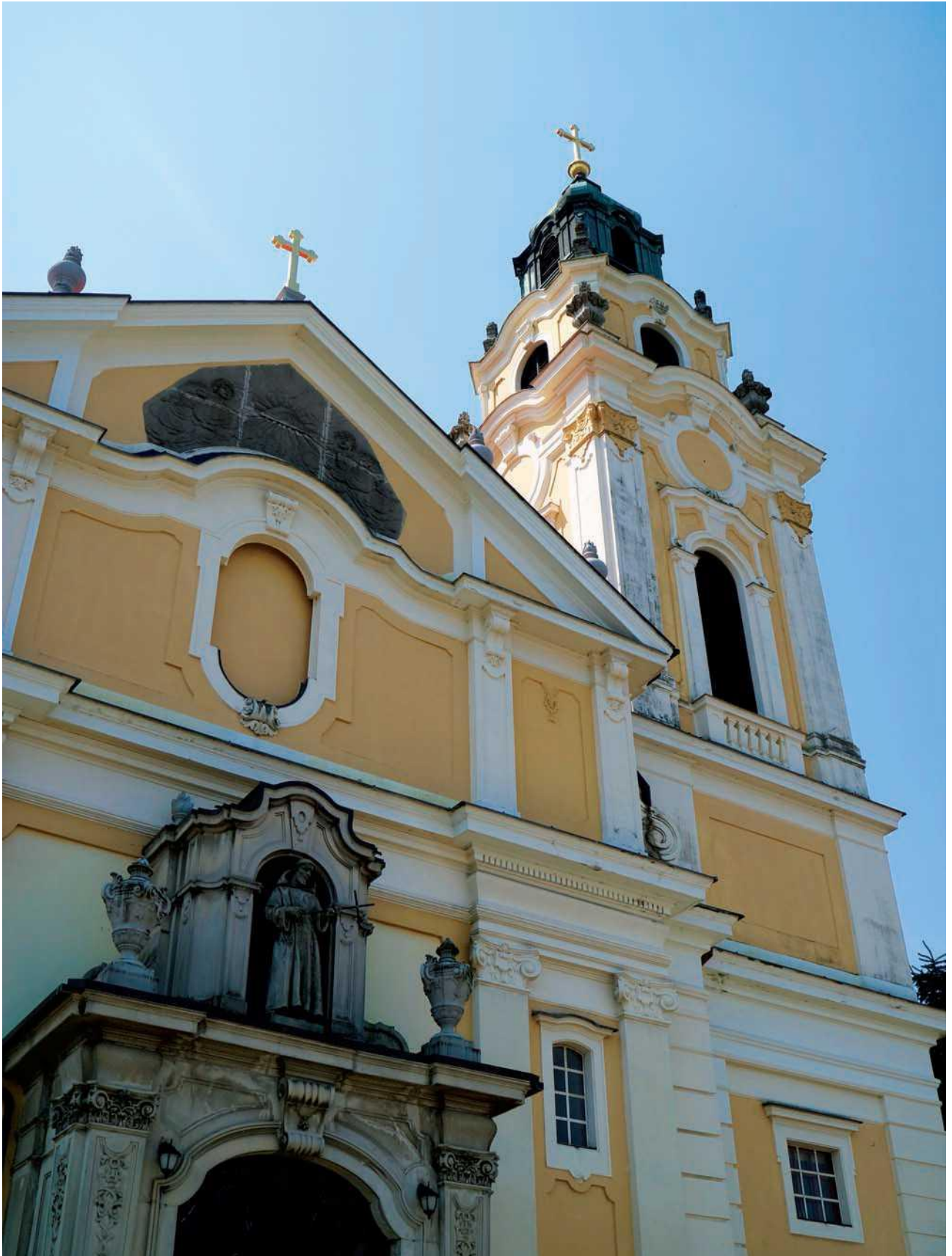
ÉPÍTETT KÖRNYEZET HELYI VÉDELME

A város 2002 óta rendelettel védi az épített környezetének értékeit. A védelem elsősorban a XIX. század második és a XX. század első feléből származó épületekre vonatkozik, melyek megléte és építészetük eredeti állapot szerinti megtartása, vagy helyreállítása a város múltjának és identitásának megőrzése érdekében elengedhetetlen. A helyi védelemmel rendelkező épületek jelentős része középület, melyek az említett időszakban születtek. Építészeti minőségük, városszerkezetben elfoglalt helyük és a helytörténeti vonatkozásaik az

épületek védelmét feltétlen indokoltá teszik. Ezen épületek sorába tartoznak a műemléki védelemmel nem rendelkező, a XIX. században, vagy azt követően épült katolikus, református, evangélikus és zsidó templomok, rendházak, a közigazgatási és iskolaépületek, a vasútállomás és számos lakóépület. A köztulajdonban, állami, önkormányzati vagy egyházi tulajdonban lévő épületek esetében a helyi védelem eredményeként számos helyen az épületek állagmegóvása a XX. század második felének pusztító időszakában is általában megfelelő minőségben, de legalább az értékek megtartásával történt. A közelmúltban felújítással érintett épületeknél az elpusztult értékeket helyreállították és ezek az épületek ma a város díszéül szolgálnak.







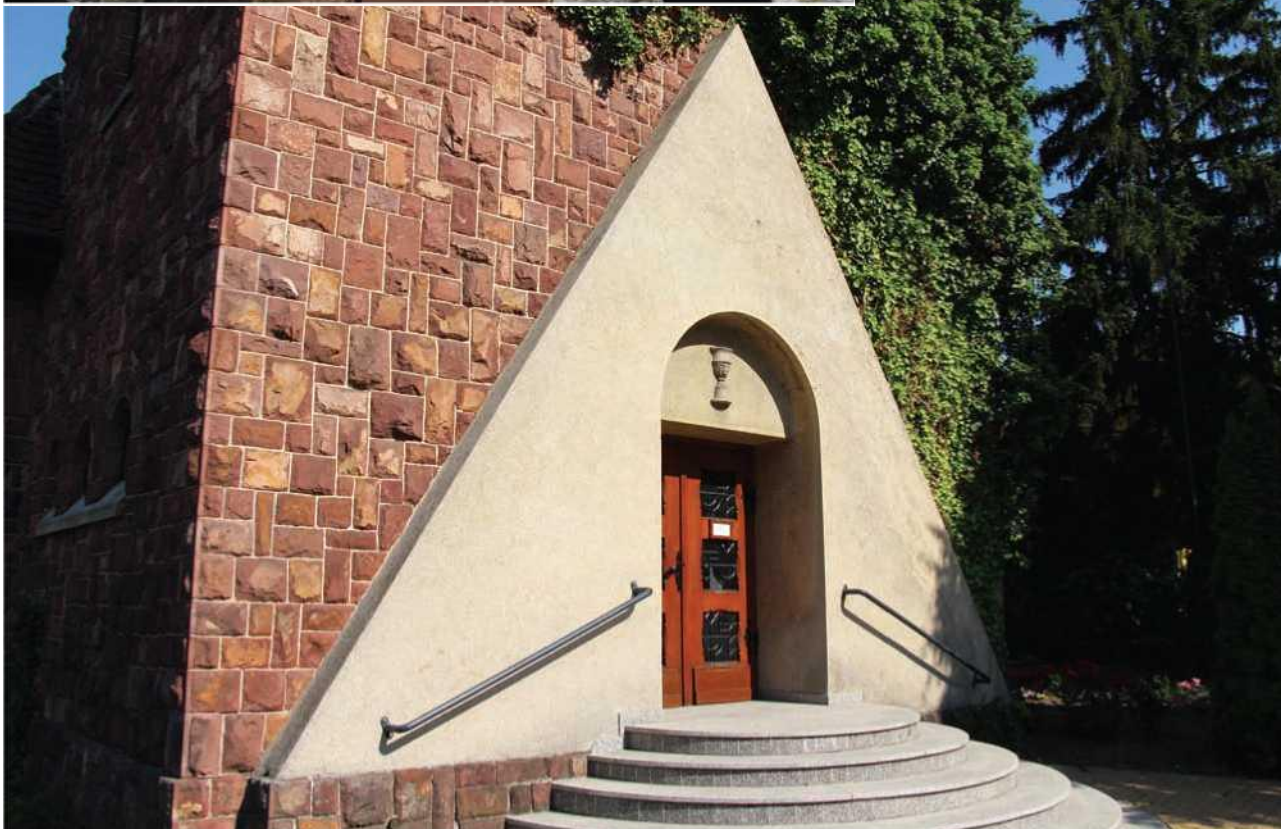
A védelemmel érintett épületek másik jelentős része magántulajdonban lévő családi vagy társas lakóházak. Ezek megóvása és eredeti állapot szerinti helyreállítása nehezebben végrehajtható feladat, de ezek nélkül, csak a középületek megmentésével nem lehet teljessé tenni a város történelmi központjának felújítását, és különösen nem őrizhető meg a XX. század első felében kiépült polgári kertvárosi városrészek építészeti öröksége. A védelmet sok esetben korlátozásként megélő tulajdonosok szemléletváltása, a tulajdonukban lévő épületek értékének felismerése egyrészt a megvalósult jó példák népszerűsítésével, másrészt a város építészeti identitásának megőrzése miatt elhatározott védelem önkormányzat által történő támogatásával érhető el. A helyi védett épületek felújításának támogatási rendszerét a város már a korábbi időszakokban alkalmazta, melynek eredményeként valósultak meg felmutatható, példaértékű felújítások.

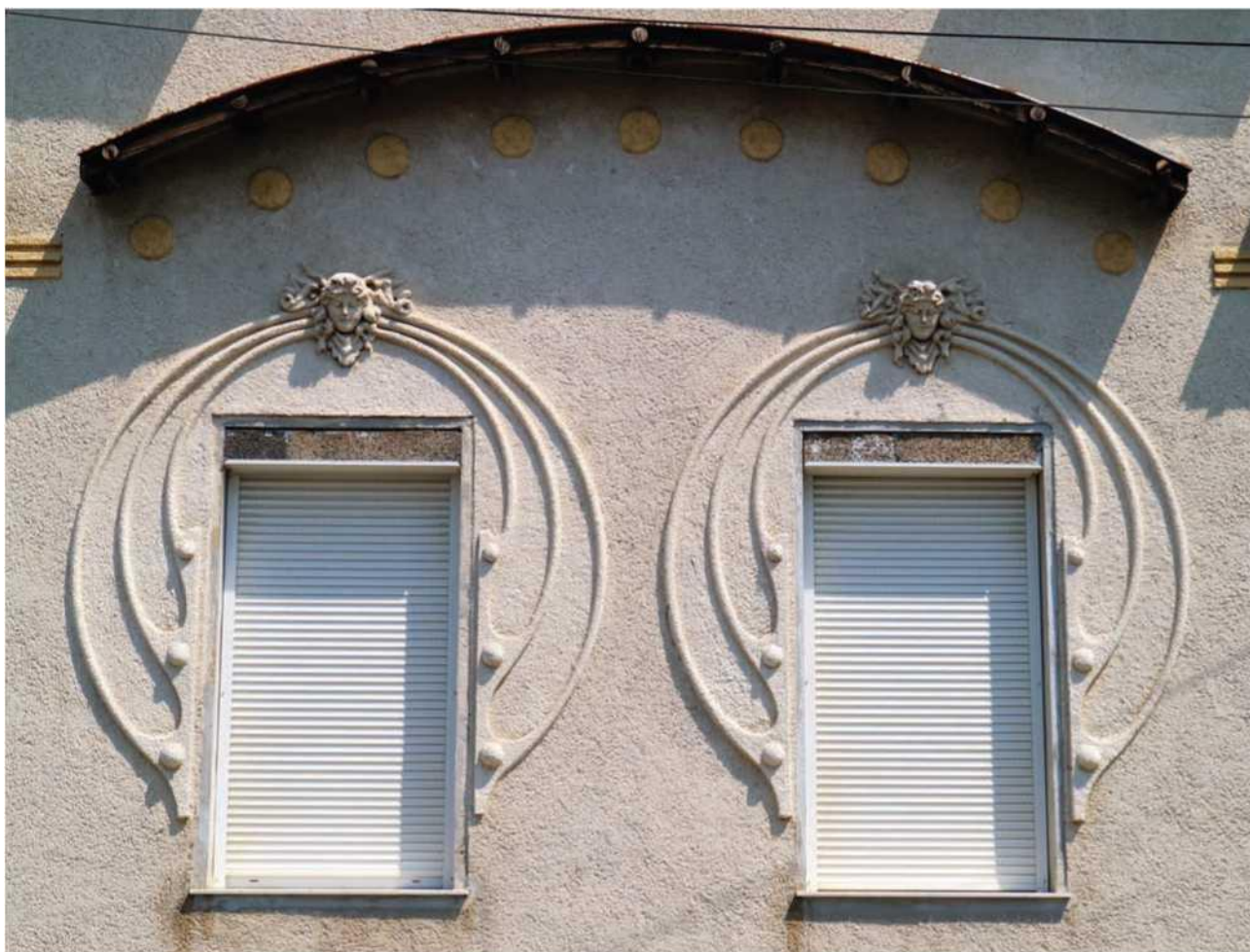




Ezt a rendszert a korábbihoz képest aktívabban folytatnia kell az önkormányzatnak és tájékoztatni kell a lakosságot annak eredményességéről, a megvalósuló értékteremtésről. Különösen nehéz feladatot jelent ez a múltban tanácsi tulajdonban és kezelésben lévő nagyon elhanyagolt, építészeti díszeitől és így a jellegétől sok esetben megfosztott belvárosi többszintes lakóházak korhű helyreállítása, melyek nélkül nem őrizhető meg a történelmi központ egykori arculatának még meglévő részletei. A védelemmel kapcsolatos kihívás másik nehezen kezelhető problémája a napjaink megváltozott anyaghasználata és a felújítások során a hőszigetelés fokozott igénye.

A problémák ellenére felmutathatók a védelem eredményei, melynek megvalósításában elengedhetetlen az önkormányzat konzekvens és támogató magatartása.







A II. világháborút megelőző korok értékesebb épületeinek védelme mellett az idő múlásával a háború utáni építési korok közül a szocialista realista időszak néhány, a kort reprezentáló és építészeti értékét képviselő épülete is védelemre szorul, hogy a város megőrizze ennek az 1949-től kb. 1960-ig tartó időszaknak a hagyatékát is. Ezen épületek védelmét a településrendezési tervek elmúlt évben készített módosítása alátámasztó munkarésében felvetette, a védelemmel kapcsolatos döntésre a településképi rendelet megalkotása során kerülhet sor.

A helyi védelem ma is létező' másik formája az utcakép védelem, melynek során az egyes épületek egyedi védelemben nem részesülnek, de követelmény, hogy a védett utcaszakasz épületeinek átépítése során a térfal egységessége és építészeti jellege ne változzon meg. Ilyen védelemmel bír a Rákóczi utca északi oldalának egy szakasza a műemléki védettségű barokk lakóháztól nyugatra, a Kosztolányi utca nyugati oldalán lévő', az 1930-as években épült villasor, valamint a Vörösmarty utca egy része.







AHumnuuui
Iwu\mu\

UUUUUU
W uniuinn

flttlMNBll \
WMIBIN

VÁROSKÖZPONT A XX. SZÁZAD KÖZEPE ELŐTT - EKLEKTIKUS VÁROSKÖZPONT BAROKK KORI MŰEMLÉKEKKEL

A város központja a XX. század közepét megelőző időszakban a történelmi magot jelentő Deák, Széchenyi és Kazinczy terek környezetében, a Széchenyi tér déli folytatásában, a Kossuth Lajos utca, a Kazinczy tér nyugati folytatásában és a Rákóczy út mentén jött létre. Az előzőek szerint lehatárolt központ az egykori középkori vázra épül, melynek központi eleme a püspöki kúria, majd 1600 után a vár területe és annak közvetlen környezete, a Zala folyó völgyét keresztező észak-dél irányú út, a mai Széchenyi tér és Batthyány utca, valamint a nyugati és keleti keresztező utak, a mai Rákóczy tér és Berzsényi utca. A szűk központ részét képezte a nagytemplomtól északra, a Zala átkelési pontjához vezető Batthyány utca déli része, valamint a város főutcájával párhuzamosan, tőle nyugatra kialakult Ady és Mártírok utcák északi vége. A napjainkra ránk maradt eklektikus városközpont e területnél szűkebb. A központ peremét jelentő utcák kevésbé értékes és alacsonyabb épületállománya a múlt század második felében átépült. Az egykori egy-két szintes főutca helyén intenzív beépítéssel a városközpont déli irányba kiegészült és a város egykor déli szélét jelentő Kísfaludy utca főutcai torkolatánál kialakult a XX. századi modern központ, a Dísz tér. A város dinamikus átépítésének, léptékváltásának köszönhetően az eklektikus városközpont napjainkra fennmaradt területe az említett terek környezetére szűkült.

DEÁK FERENC ÉS MINDSZENTY JÓZSEF TÉR

A kúria, később vár, ma pedig a Törvényszék és börtön tömbjének fő épülete a barokk korban megyeházának épült egyemeletes épület, mely a tőle délre lévő Deák tér tengelyében helyezkedik el. A tér központjában a tér névadójának, a megye szülöttének XIX. századi szobra található. A Deák tér déli térfalának része a később barokk Sóház raktárépület, valamint a tér dél-keleti folytatásában a templom előtti Mindszenty tér keleti oldalán a város ugyancsak barokk nagytemploma. További két barokk kori szobor, a Szent Flórián és a Szentháromság szobor díszíti a Deák térrel összenyíló Mindszenty teret.

A barokk épületekkel meghatározott területen a XIX. és XX. század fordulóján az eklektika korában további épületek jöttek létre. Bővült a törvényszék épülete, és megépült a börtön eklektikus Várkör felőli szárnya. A tér keleti térfalaként elegáns, kétszintes épület készült a takarékszövetkezet székháza, valamint lakások számára, mely napjainkban a Göcseji múzeum épülete. Nem közvetlenül a tér része, de a térfal távolabbi eleme a Batthyány utca keleti oldalán lévő kétszintes eklektikus épület, az egykori Kummer kávéház, valamint a szomszédos díszes homlokzatú lakóház.

A város történelmi terén a korábbi korok épületein túl a tér nyugati térfalát a XX. században épült, majd az ezredfordulón magas tetővel és tetőtéri szinttel kiegészült Megyei Könyvtár modern épülete zárja. Déli térfalának átépítése két évvel ezelőtt igényes kortárs irodaépülettel fejeződött be. Az idős fákkal borított, térfalakkal szegélyezett és járműforgalomtól mentes tér a város legszebb, klasszikus, szabályos és befejezett intézményi tere.



KAZINCZY TÉR

Körmend irányába vezető út keleti vége tölcseyszerűen kiszélesedő, Széchenyi térbe torkolló vége klasszikus városi térforma. A tér keleti végén a tér tengelyétől eltelve északra a barokk nagytemplom, délre a plébánia eredetileg barokk kori, 1936-ban neobarokk stílusban bővített épülete található. A tér északi oldalán szintén a barokk korból maradt ránk az egykori Korona Szálló kétszintes épülete. A tér további épületei a XIX. század végén, XX. század elején épültek. Legjelentősebb épület e korban szinte minden városban felépülő, nyilvántartott műemléki értéként jegyzett szálloda épülete, az Ady utca torkolatánál található mai Járási Hivatal, valamint a tér észak-keleti sarkán, a nagytemplommal szemközt elhelyezkedő egykori városháza épülete. A tér további épületei tehető kétszintes polgári lakóházak földszinten üzletekkel. Az egykor egységesen eklektikus városi tér jellege megmaradt, de a XX. századi átépítések sok sebet ejtettek épületein. A közelmúlt változásai, a Járási Hivatal épületének felújítása, a tér Munkácsi és Sütő utcák közötti szakaszának részleges rendbetétele, portálok színvonalas átépítése megmutatták az egykori értékek visszaállításának lehetőségét.

A tér a városközponton kelet-nyugat irányba átvezető járműforgalom útvonala, hat forgalmi sáv szélességű aszfaltozott felület, melyen a növényzet mennyisége elenyésző, a gyalogos és kerékpáros forgalom területe visszaszorított. A városi tér szerepének visszaállítása, a forgalom csillapítása csak hosszútávon, a városközpont belső elkerülő úthálózatának teljes kiépítését követően valósítható meg.

A Kazinczy tér eklektikus egységéhez kapcsolódnak, de nem közvetlenül a tér részét képezik az Ady utca északi végén, annak keleti oldalán található egykori iskolaépületek. Bensőséges zárt utca jött létre az Arany Bárány szálloda, Járási Hivatal és a Kvártélyház tömbjének déli oldalán. Az itt található két iskolaépület, az Ady utcai egykor Felső Kereskedelmi Iskola, a szomszédos Elemi Iskola és a műemléki védelemmel rendelkező Kvártélyház XIX. század végén épült nyugati szárnyának Iskola közre néző homlokzatai alkotják ezt a középületekkel határolt zárt, eklektikus környezetet.







SZÉCHENYI TÉR

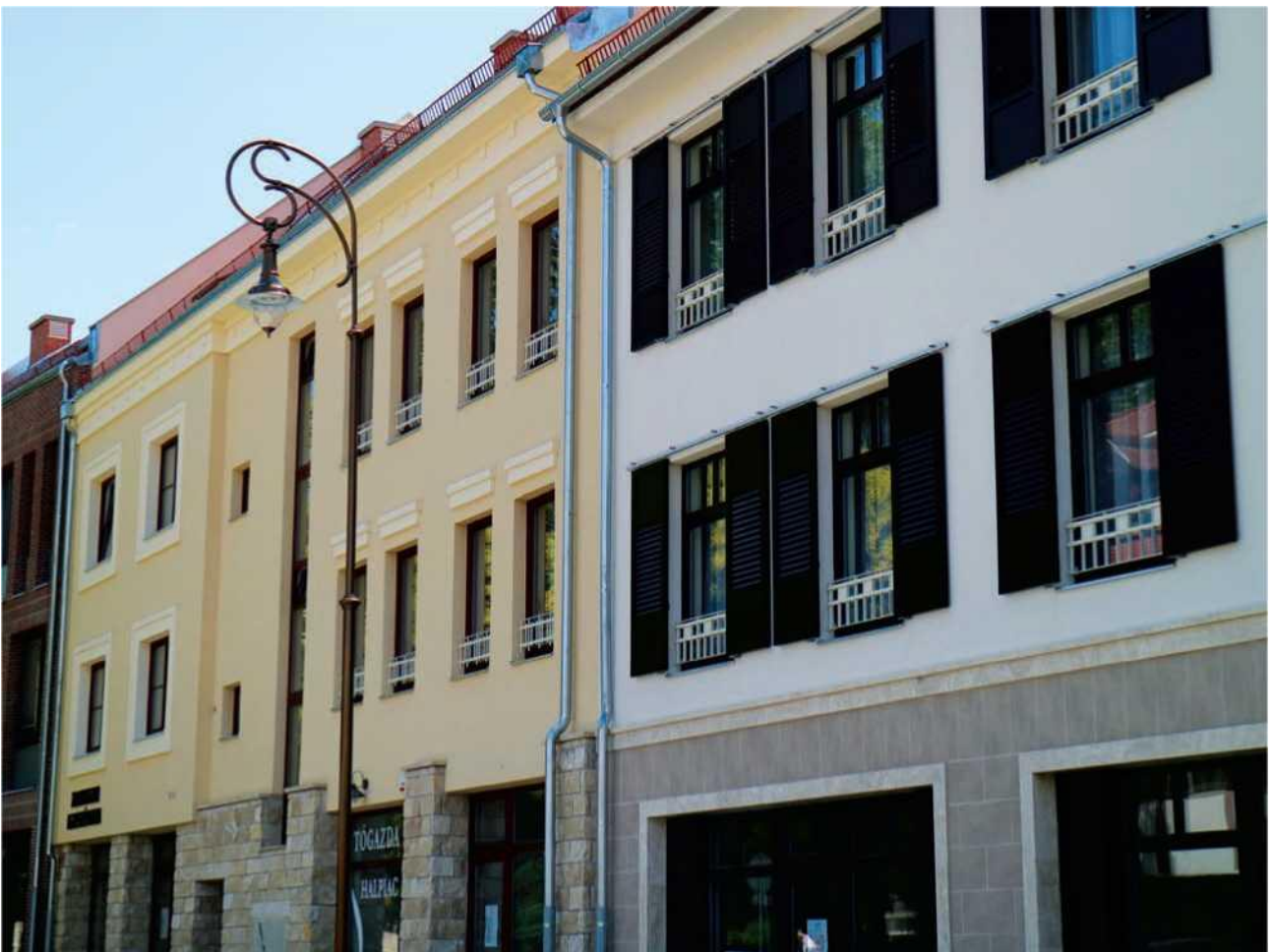
Észak-dél irányú, déli irányba szűkülő, a Kazinczy térhez hasonló tölcésesedő tér. Déli torkolati pontjában saroktoronnyal kialakított kétszintes eklektikus banképület található. Tőle északra a posta szecessziós épülete, az egykori Ispotály, ma bank épülete és egy kétszintes, egykor a takarékszövetkezet XIX. századi épülete található, melyek a tér déli végének építészeti egységét alkotják. Nyugati térfalát a Kazinczy térnél már említett szálloda épülete, az eredetileg barokk kori kvartélyház neobarokk háromszintes homlokzata, köztük pedig az egykori „Kis-megyeháza”, mai levéltár épülete képezi. A keleti térfal északi vége a már említett plébánia, melytől délre lakóépület és a mozi szocialista realista stílusú, a plébánia épületével azonos magasságú épületegyüttese található. Az egykori klasszikus formájú tér keleti és nyugati térfalának zártsága a háborús sérüléseket követő újraépítés során felbomlik. A nyugati oldalon az egykori gettó helyén az új modern stílusú lakóház az egykori térfaltól visszahúzza épült fel és előtte a Széchenyi tér bővületeként létrejött a Kossuth tér, a város szépen parkosított kisméretű köztere. Az 1970-es években épül fel a keleti oldal modern bevásárló központja, a Centrum üzletház, melynek elhelyezése és építészeti kialakítása keletről nyitja meg a Széchenyi teret. A változások eredményeként a tér eredeti formája, építészeti kialakítása sérült, de a tér burkolatainak korszerű átépítése és a jól ápoltság gazdag növényzet kárpótolja ezeket a hiányosságokat, így a város egyik legszebb és jól élhető' közterévé vált.





PIAC TÉR

A barokk és eklektikus épületekkel határolt Deák tértől nyugatra található az észak-dél irányban hosszanti tér, a város piactere. Az egykori kisváros piacterét egyszerű földszintes, kereskedők és iparosok által lakott épületek határolták, így annak területe nem tartozik a többszintes eklektikus városközponthoz. Ennek ellenére a történelmi központban lévő teret a XX. század közepe előtti városközpont területének kell tekinteni. A város növekedése magával hozta a tér léptékváltását. A 70-es években a tér északi végén felépült vásárcsarnok és a keleti térfal törvényszéki irodaépülete, valamint a Deák teret a Piac tértől elválasztó könyvtár korábbi épített környezeténél nagyobb. A közelmúltban a tér burkolata, a teret lefedő építmények és a térbútorok megújultak, valamint többszintes, új térfala épült ki a déli oldalon. A piactér változásai során a város megújult arcúterülete jött létre.

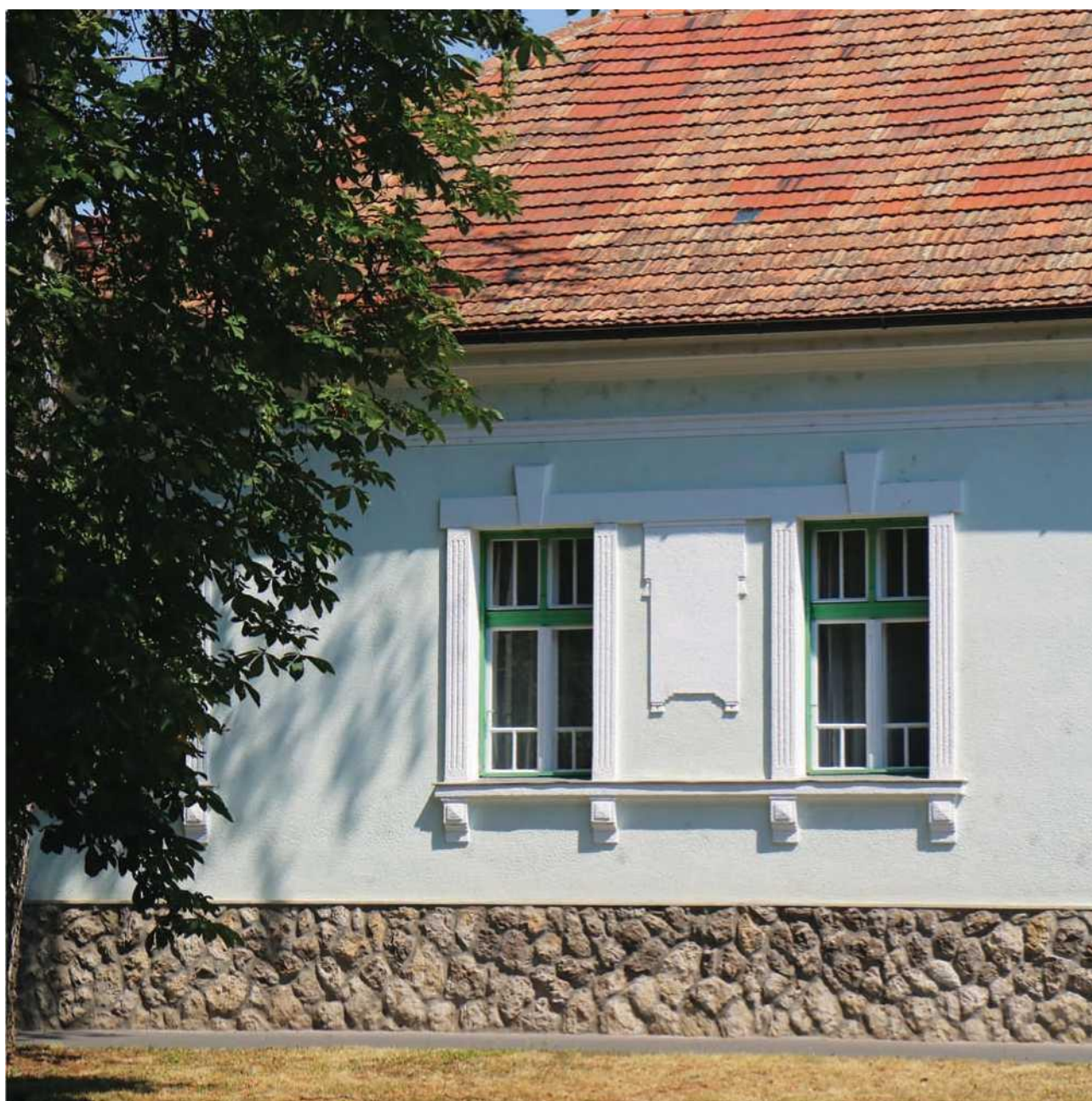






VÁROSKÖZPONT PEREMTERÜLETE A XX. SZÁZAD KÖZEPE ELŐTT - KERTVÁROSIS ÉS KISVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK

Zalaegerszeg XIX. század végi és XX. század eleji fejlődése a korábban kialakult szűk központ mellett új, jellemzően földszintes családi házas beépítésű területeket hoz létre. Ezeken a területeken kétfajta építési kultúra épületei jelennek meg. A területek nagyobb részén a kor általános gyakorlatával és stílusával megegyező, és országosan is jellemző kisvárosi építészeti polgári lakóházai jelennek meg.







Az épületek igényessége, művészete, stílusának tisztasága és frissessége a tulajdonos városban betöltött társadalmi és gazdasági pozíciójával volt szoros összefüggésben. A díszesebb épületeket a tehetősebb polgárság birtokolta, melyek városközponthoz történő elhelyezkedése is szinkronban volt a lakosság társadalmi és gazdasági helyzetével. A különböző időszakokban megvalósult szegregáció a közel egy időben és azonos egzisztenciájú polgárok által létrehozott új beépítésekkel jött létre. Így épült fel az első világháború előtt a Rákóczy utca északi oldalán a napjainkban is meglévő egységes térrel a gimnáziummal szemben lévő kétszintes barokk lakóház környezetében, és ebben az időszakban épült ki a napjainkban már csak szakaszaiban meglévő Ady utca északi fele, a Mártírok utca egyes részei.



A város két háború közötti időszakából nagyobb számban és jobb minőségben maradtak fenn épületek a Jókai és Dózsa utca környezetében, a Göcseji úttól délre az ugyancsak ebből a korból származó romantikus stílusú vasútállomással szemben, valamint a harmincas évek második felétől beépülő Kosztolányi utcai villasorban. A díszes, tehetősebb középpolgári házak mellett a központtól távolabb kisebb, egyszerűbb díszítésű és tömegű épületek találhatóak, melyek szerényebb eszközökkel, de így is jelölik a kor építési módját, megmaradt elemekkel hordozzák annak művészetét.





Az első háború előtti polgári lakóépületek egyszerű tömegalakítással, tagolatlan, utcával párhuzamos nyeregtetővel készültek. Elhelyezésük előkert nélkül, a későbbi korokhoz képest alacsonyabb lábazattal történt, zárt sorúan, vagy szűk közökkel, egymás felé oromfalakkal kialakítva. Az épületek közel azonos magassággal épültek, így az ereszpárkányok vonalai feszes rendet alkottak. Sokszor az épület tömegébe épített, vagy az épületek közötti szakaszon zártan épített kapuzatok találhatók. Az utcai homlokzatok azonos ritmusú ablakosztással rendelkeztek, az ablakok árnyékolásánál gyakori volt a zsalugáter használata, melyek napjainkra általában tönkrementek, eltűntek.



Az épületek utcai homlokzatán térdfallal emelik meg az ereszpárkányt nagyobb felületet és homlokzatmagasságot kialakítva a közterület felé. Térdfal alkalmazásával növekszik az ablakok feletti szemöldök magassága, lehetővé téve a felület díszítését, az ablakok feletti szemöldökpárkányok elhelyezését valamint az arányosabb és elegánsabb homlokzat kialakítását. A homlokzat díszítése - épületenként változóan lábazati, osztó és ereszpárkány - húzott vakolatú tagozattal kialakított, mely vakolatú tagozást sokszor előre gyártott, többnyire öntött kerámia díszekkel egészítették ki.





Az épületek homlokzatának tagozása diszkrét, kevésbé plasztikus. A homlokzatok minden esetben vakolt felületűek, melyek eredetileg pasztell földszínek alkalmazásával mésszel festettek voltak. Az átépítések és felújítások során a homlokzati felületeken sok helyen megjelenik a cementet is tartalmazó szemcsés kőporos felület, melynek szennyeződése gyorsabb és erősebb, a szemcsés felület elfedi, tompítja a finom tagozatokat. A tetők hajlásszöge egységesen 35-40°, a héjazat anyaga natúr agyagcserép, eredetileg a korra jellemző kettős fedésű egyenes vágású tetőcserép alkalmazásával készült.

A háború után felépült családi házak a gazdagságtól függően változatosabbá és tömegalakításban is mozgalmasabbá válnak. A Kosztolányi utca legkésőbb épült és legtehetősebb épületei kivételével az épületek továbbra is előkert nélkül épülnek, zárt térfalat alkotva. Általában nem összeépítve, hanem szűk közöket hagyva épülnek, melynek következtében az épületek tömegébe elhelyezett zárt kapuzat elmarad, és legtöbb helyen a belátást lehetővé tevő rácsos kapu készül. Megjelenik a homlokzatok tagozása, a felületi sík elmozdításával aszimmetrikus oldalsó, vagy középrizalitt alakul ki. A homlokzati felület játékát a gazdagabb épületek esetében gyakran követi a tetőtömegből merőlegesen kilépő kisebb tető, és annak díszes fa és vakolati oromzata.







Az egyszerűbb épületeknél a tető tömege nem követi a homlokzati sík kimozdítását, azt egyszerű osztatlan tömegként alakítják ki. A homlokzati felület vakolatból kialakított tagozása a korábbi időszakhoz képest erősebb, kialakítása általában eklektikus, néhány épületnél szecessziós elemeket tartalmaz. Az épületek díszítése nagyon változatos, a tehetősebb épületek esetében gazdag, míg a szerényebbeknél egyszerű, jelzésértékű. A homlokzati felületek jellemzően vakoltak, de néhány helyen megjelenik a ciklop rakású mészkő lábazat és homlokzati tagolás. A homlokzati felületek kialakítása a korábbi időszakhoz hasonlóan festett, melyet nagyon sok helyen később felvált a szemcsés kőporos, vagy a ma használt vékonyvakolat.



Az ablakok homlokzati elhelyezése és mérete a tagolt felületek esetén a kiemelt apszisra erősít, megnövelve vagy duplázva az ottani nyílásokat. Az ablakok árnyékolásánál a zsalugáter mellett megjelenik a redőny használata. A tetők hajlásszöge a korábbi korokéval megegyező, 35-40° közötti, a tető héjazata többségében továbbra is a cserép, de megjelenik az azbesztpala használata is. Az eklektika szigorú szerkesztési szabályai mellett a szecesszió játékos felületképzése, valamint a szecesszió székelv építészetéhez kötődő nemzeti irányzata is helyet kap. Ez utóbbival megjelenik a festett fa homlokzati anyagként történő használata.



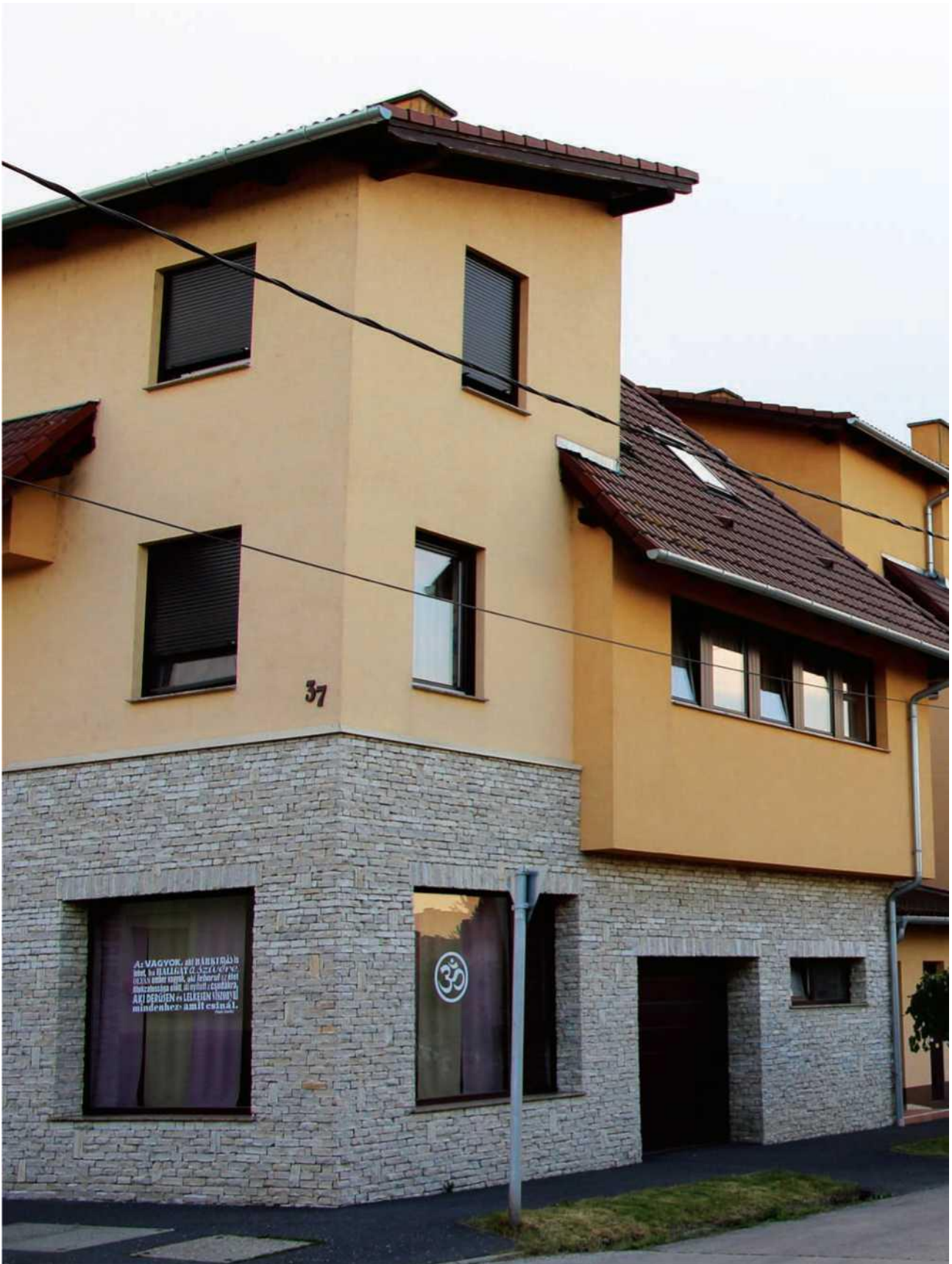
A két háború közötti polgári lakóházak építési módjában az időszak második felében megjelenik a szabadon álló, előkerttel elhelyezett, kontyolt tetőzettel kialakított villa jellegű épülettípusok alkalmazása. Ilyen épületek alkotják a Kosztolányi utca déli felében létrejött, ma helyi védelem alatt álló villasort, melynek épületei a kor leggazdagabb újonnan épített lakóházai voltak.

A két háború közötti időszak lakóház építésének másik, sajátosan a városra jellemző megjelenési formája a tájegység, azon belül Göcsej népi építészetét figyelembe vevő, formavilágát felhasználó építési mód. Az ebben a formavilágban és szellemiségben megvalósult épületek a szegényebb lakosság számára készültek szociális lakásként. Nagyobb egység, az úgynevezett ONCSA telep épült fel a Páterdomb vasútállomással szembeni részén, de található ilyen épületek Ola városrész nyugati részén is. Ezek az épületek a népi lakóházak mintájára előkert kialakításával elhelyezett oldalhatáron álló, egy traktusú hosszházak fa oszlopos első' és oldaltornáccal, vagy az utcai oromzat konzolos kiugratásával. A szimmetrikus 35-40° hajlásszögű tető' cserépfedéssel készült, a tető utca felőli oromzata a göcseji népi építészet hagyományait követve mintázatos deszkaburkolatot és csonkakonty lezárást kapott. Az ízes és archaikus épületek csoportos megjelenése a város ezen részeinek markáns arculatot adott, ugyanakkor a rosszabb minőségű, kis alapterületű és rossz elrendezésű, valamint szűk telkeken felépített házak nem voltak fenntarthatóak. A kedvezőtlen adottságok - különösen a páterdombi területen - a korábbi beépítés elértéktelenedését és ezt követően a negatív szegregációját eredményezték. A területen élők generációváltása, a lakosság cserélődése következtében az átépítésekkel és korszerűsítésekkel az épületek a korabeli arcukat és egységességüket Páterdombon nem tudták megtartani, ugyanakkor Ola városrészben lévő' néhány hasonló épület esetében ez sikerült.



A XX. század közepe előtt épült polgári lakóházakon az eltelt idő sok változást hozott. Abban az esetben is, ha az épület eredeti formája és a homlokzat nyílásrendje változatlan maradt, az elkerülhetetlen vakolat-felújítás során a cement általánossá vált használatával a kőporos, vagy napjaink szemcsés vékonyvakolata a homlokzati felület jellegét megváltoztatta, a felületi architektúrát eldurvította. Gyakori károsodás, hogy az idővel megrongálódott vakolattagozatokat tudás és szándék hiányában nem állítják helyre, vagy a tönkrement ablakok helyett a régítől méretben, rendszerében és kidolgozottságban is eltérő, silány minőségű szerkezeteket építenek be. Ezekkel a beavatkozásokkal az épület tovább szegényedik. Kedvezőtlen változás a tető anyaghasználatában is előfordul és további kockázatot jelent az épület eredeti állapotának megőrzése szempontjából a korunkban megjelent utólagos hőszigetelés igénye. A negatív folyamatok azonban megállíthatók, szakmai hozzáértéssel és figyelemmel e régi épületek az eredeti pompájukban és a korunk követelményeinek megfelelően felújíthatók. Ennek sok szép példája található napjainkban, és szerencsére még bővséges az eredeti állapotát őrző és ismét újjá varázsolható épület e korból. A korábbi folyamatok megfordulni látszanak. A város tehető polgárainak egykori lakóhelye újra kedvelt élettér lehet, és megdőlni látszik az az értékrend, miszerint csak új zöldterületi lakóterületen lehet színvonalas épületeket létrehozni. A korabeli épületek értékeinek megőrzése és jó állapotuk visszaállítása fontos a város számára, ezért sok ilyen épület védelmét határozta el a helyi védelmi rendeletében.





A XX. század közepe előtt beépült városrészek az idő múlásával sok generáció életteréül szolgáltak, sok építési korszak és stílus érintette meg a területét. Az első építési időszak arculatát meghatározó építészete mellett az épületek átépítésével, cseréjével új építési korok anyaghasználata, formavilága és eltérő értékrendje jelent meg. A háborút követő időszak felforgatta a korábbi társadalmi értékrendeket, devalválta építészét. Felszámolta az építőipari szakma számos területét, melyek elengedhetetlenek lettek volna a korábbi minőség megtartásához, így nem csak az új korok építészeteinek különbözősége, hanem a korábbi épületek minőségének romlása, illetve az új elemekkel és szerkezetekkel történő átírás is megváltoztatta a korábbi építészeti arculatot. A folyamat, melynek során egy már beépített területen új korok új építészete megjelenik, minden élő városra jellemző, a változás folytonossága állandó. Különösen igaz ez Zalaegerszegre, ahol a társadalmi változások mellett a város népessége rövid idő alatt háromszorosára nőtt. A változások nem elfogadhatóak, ha azok a terület devalválódását eredményezik, a korábbi minőségtől elmaradnak. Nem elfogadhatóak, ha léptékváltással zilálják szét a beépített környezet jellegét. A mai város nagy területét lefedő, és a központhoz közvetlen csatlakozó, vagy a központ részévé váló, a II. világháborúig beépült városrészek építéstörténete, de különösen az építések minősége nagyon eltérő. A város fejlődésének folyamatából látható, hogy ezek a területek napjainkra felértékelődtek, és az egykor kertvárosias jelleg kisvárosiassá alakul át a terület beépítésének sűrűsödésével.

A folyamat nem megállítható, de a változás történhet arányos léptékben és illeszkedéssel. Az új épületek jó példái a beépítés kialakult módjában, a tető kialakításában és anyaghasználatban, az épülettömeg formálásában követik a terület eredeti arculatát meghatározó kor építészeteinek jellemzőit, ugyanakkor újak és modernnek tudnak lenni az illeszkedés kötöttsége mellett is.











FALVAK XX. SZÁZAD KÖZEPE ELŐTTI ÖRÖKSÉGE - ÓFALU TEMPLOMOKKAL, TEMETŐKKEL, LAKÓHÁZAKKAL

A város háborút követő robbanásszerű fejlődésével egyidejűleg a környező falvakat a város közigazgatási területéhez csatolták. 16 darab városkörnyéki kis település, Csács, Bozsok, Botfa, Besenyő, Bazita, Ebergény, Szentersébethegy, Vorhota, Andráshida, Apátfa, Gébárt, Hatháza, Neszele, Ságod, Nekeresd és Pózva községek kapcsolódnak a városhoz. A felsorolt egykori községek némelyike - Andráshida, Apátfa, Gébárt, valamint Csács és Bozsok - a csatlakozást megelőzően összenőtt, illetve egy községet alkotott. Az egykor különálló településeket a temetők jelzik napjainkban, többségük ma is működik, a bezártakat parkká alakították.





A csatolt városrészekben a népességszámmal együtt a beépített területek is jelentős növekedésnek indultak. Ezentúl lényeges változás, hogy a korábbi, mezőgazdasággal összefüggő falusi életmódot felváltotta a városi munkavállalás, a lakott területek használatában a falusias jelleget a kertvárosias telekhasználat és beépítés. A városrészek korábbi épületállománya jelentősen átépült, így az újonnan beépült területek és a korábban is lakott részek többnyire egységbe olvadtak. Az átépülés legintenzívebb időszaka 1960-75 között volt, a korábbi falusias beépítést felváltotta az úgynevezett „kockaházak” által átírt településkép, mely azt követően tovább keveredett a következő évtizedek építészetiével. A falusias mag területe, építészeti jellege visszaszorult, egységessége eltűnt. Az építészeti hagyatéka, az „ófalú”, mára a templom, a harangtorony vagy haranglábak környezetében lelhető fel, hiszen az egykori falu központját a templom jelölte ki, melynek környezetében a beépítés folytonos volt. Itt álltak a tehetősek polgárok gazdagabb lakóházai, a plébánia, az elemi iskola, a tanító és orvos lakása, a bolt és a kocsmá.





Csak néhány helyen maradtak fent valamelyest egységes, inkább a falu hangulatát megtartó területek, mint Csács északi része, Besenyő területén a temető dombjának környezete, Bazita két kisebb területe, Ebergény központja, Andrásidán a templom környezete, Apátfa, valamint Ságod és Pózva központja. Az „ófalú” jelleggel rendelkező településrészek sajátja a viszonylagos zártság, a XX. század közepét megelőzően épített háztípusok gyakoribb előfordulása. Ezek az épülettípusok a város környéki falvakban vegyesen fordulnak elő’.



A szegényparasztság jellemző épülettípusa az egy traktusú hosszház volt, általában „kódisállással”, utcára néző oromzattal, a legszegényebbek esetében kontyoltan, utcára nézően két kisméretű ablakkal épült. Nagyon ritkán, de előfordult annak tornácos változata is. Gyakran a hosszház továbbépítésével jött létre az utca felől már két szobát tartalmazó hajlított ház. A város területén fellelhető népi lakóházak esetében nem találkozhatunk a Göcsej tájegységre jellemző boronaház szerkezettel, eredetileg zsuppfedéssel készített csonkakontyos, konzolos oromzatú épülettel, illetve boronaházakkal sem. Az épületek között még előfordul vert falú tömés ház, de többsége téglafalazatú.

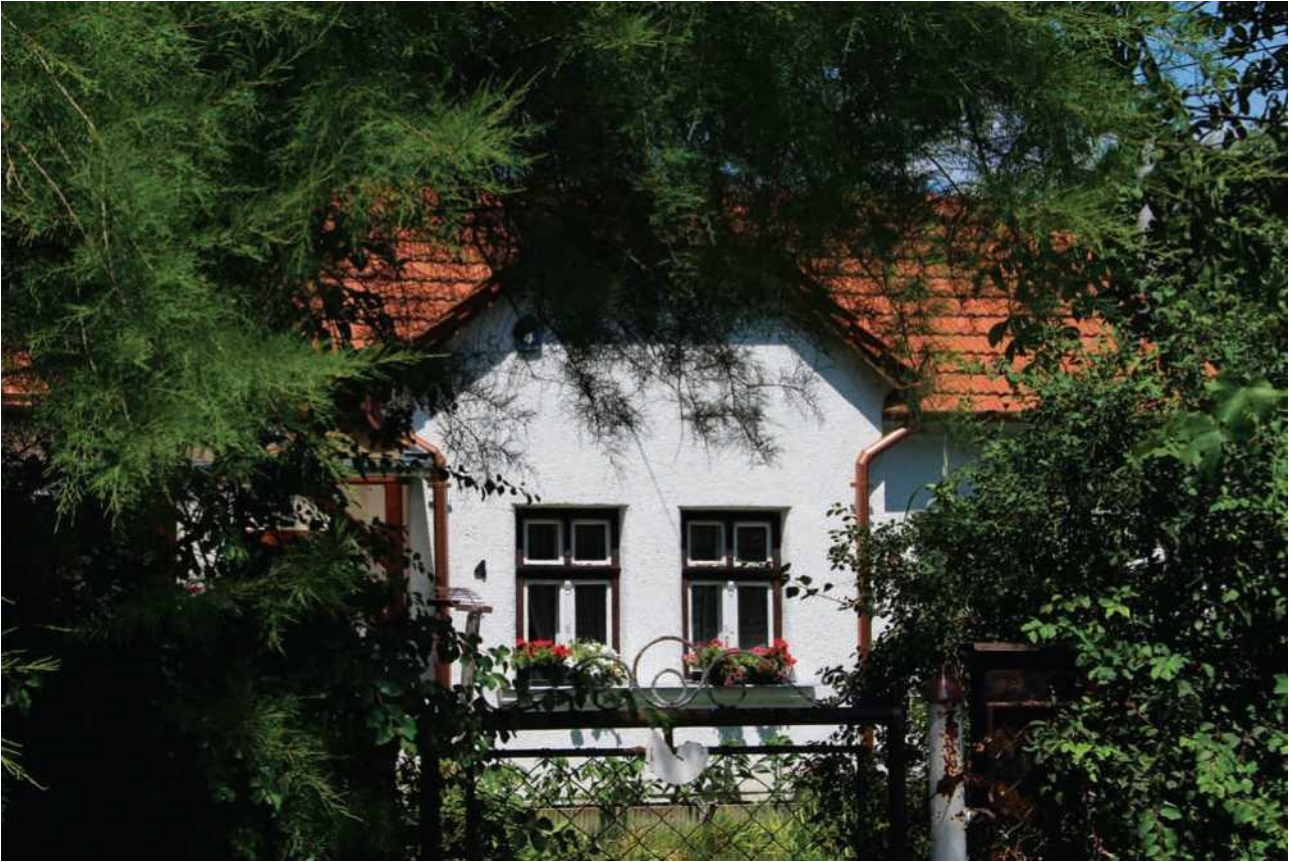






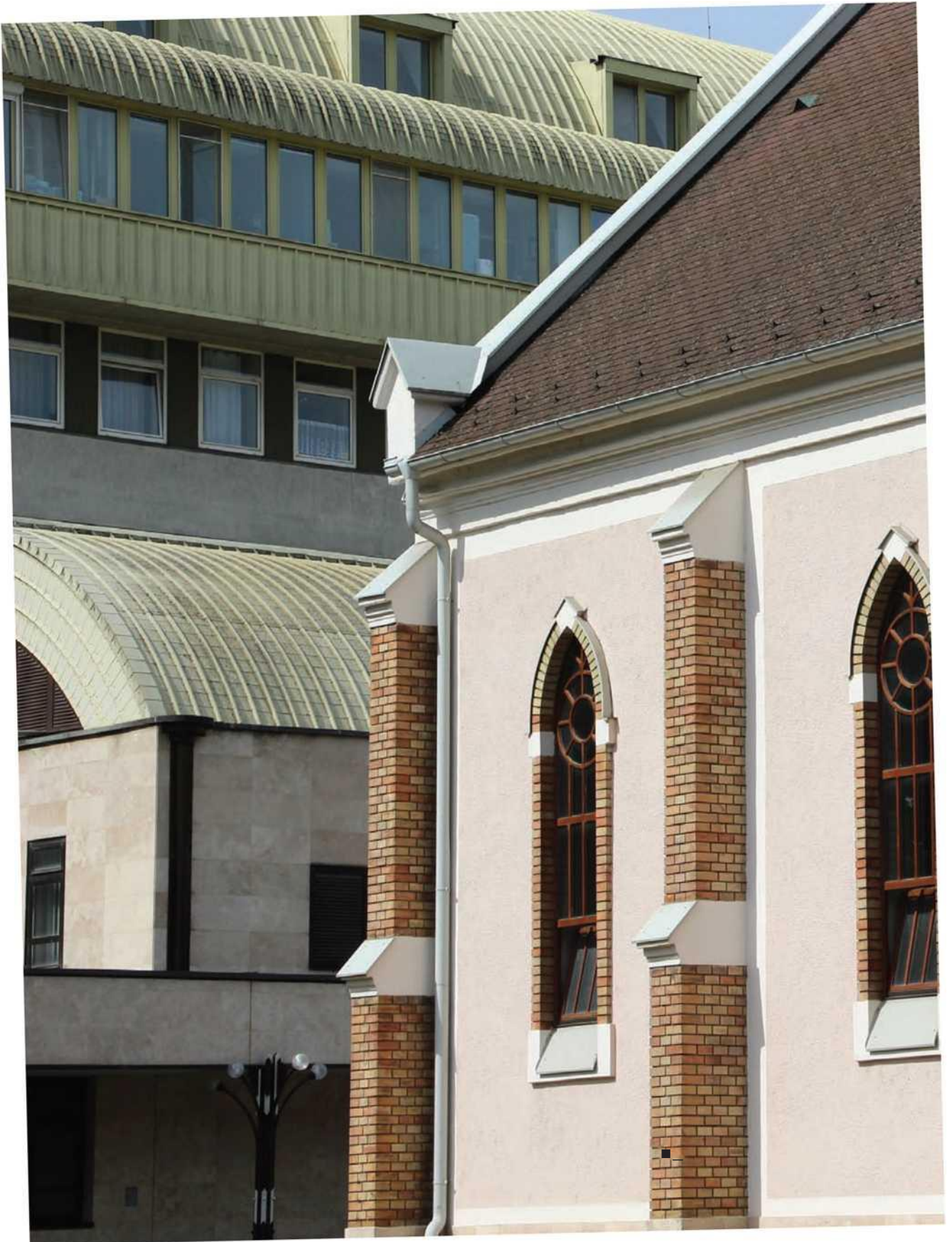
Az egyszerű és szegényes népi épületek mellett gyakran megjelent a települések központjában a tehetősebb, az utcával párhuzamos tömegű, több szobával és utca felől szabályos ablakrenddel kialakított, sokszor előkert nélkül elhelyezett épület. Gazdagságtól függően magasabb lábazattal és díszesebb vakolati architektúrával készültek. Tetőzetük 35-40° közötti hajlásszöggel, cserép héjazattal épült, utca felőli homlokfalát térfallal emelték meg. Anyaghasználata egyszerű, a tető cserépfedése mellett festett vakolt falfelület és fa ablak jellemezte.





A lakóházak mellett jelentős épület-állományt képeztek a melléképületek, melyek a főépülettel azonos tetőkialakítással, egyszerű tömeggel, külön, vagy egybeépítve jelentek meg. Az így létrejött eltérő nagyságú és magasságú, de egyszerű tömegű épületek halmaza jellemezte a faluképet, melynek meghatározó sajátossága volt a tetők szimmetrikus volta, a közel azonos hajlásszöge, cserép héjazata és a vakolt festett falak. A települések sajátossága a többségében előkerttel történő épület-elhelyezés, az előkert mérete sokszor csak szimbolikus, 1-2 m, de 5 méternél sehol sem több.





VÁROSKÖZPONT XX. SZÁZAD KÖZEPE UTÁN

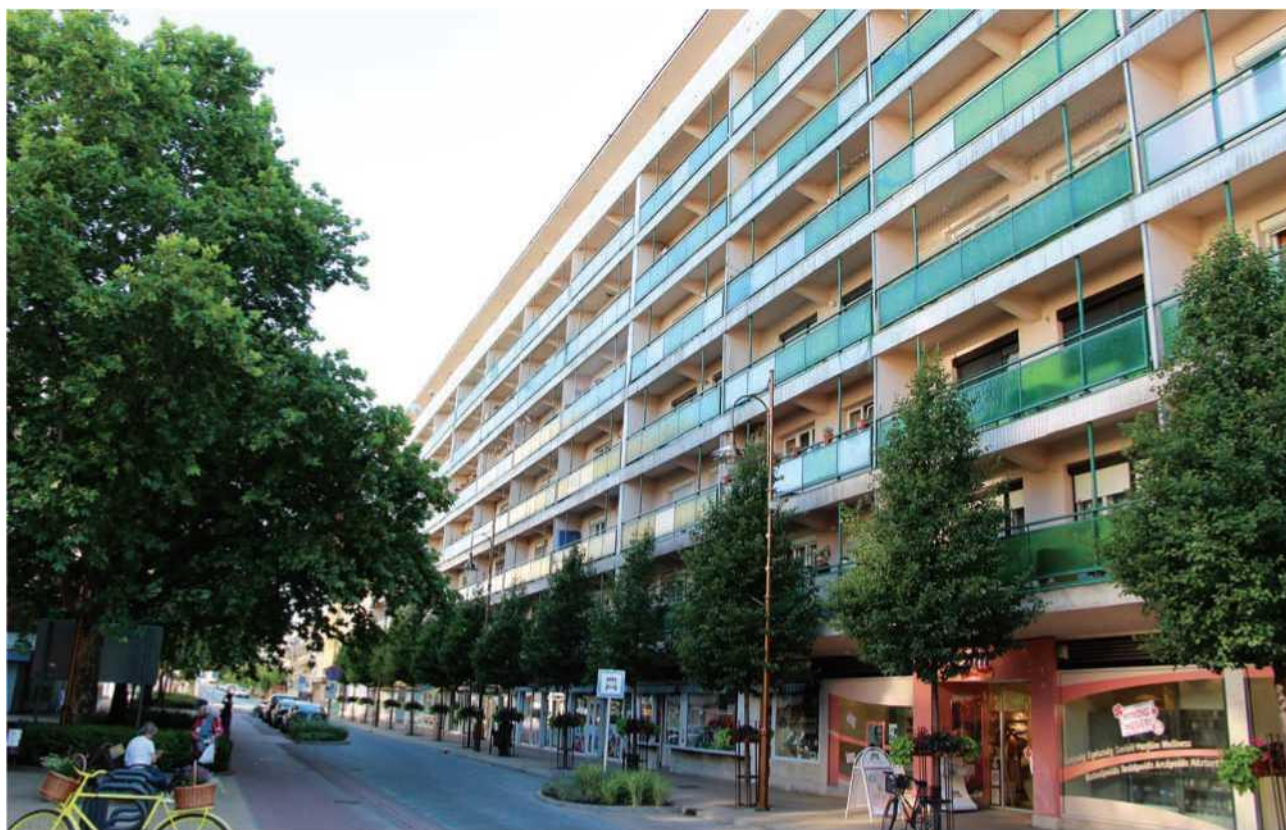
A városközpont a második világháborút követően a város növekedésével szinkronban radikálisan megváltozik, bővül, átalakul és léptéket vált. A század első feléből örökölt, az 51. fejezetben ismertetett többszintes eklektikus központ környezetében lévő alacsonyabb beépítésű területeken új beépítések jöttek létre. Az új fejlesztéseket a szocialista rendszer állami szervei, a városi tanács, a tanácsi és állami vállalatok és az állami pénzügyintézet, az OTP valósították meg. A fejlesztési területekhez a hozzáférés először a háborús károk miatt, később a magántulajdon államosításával, kisajátításával könnyedén megvalósíthatóvá vált. Nagyszabású, az akkori szóhasználattal modern városfejlesztést tervezett és valósított meg a politika és az építész szakma is. Tömböket, utcákat lehetett a fejlesztések érdekében letarolni és igénybe venni, radikálisan lehetett belenyúlni a város szerkezetébe. Így épült át az egy-két szintes egykori főutca, a Rákóczi utca Kazinczy tér és Arany János utca közötti szakasza, a Kossuth utcával párhuzamos Tüttössy utca, a keleti irányú Berzsényi utca. Kisvárosias beépítés szanálásával helyezik el a városközpont több intézményét a Kossuth utcától nyugatra, az Ady és a Mártírok utcán.





A Kossuth és Tüttössy utca átépítése több évtized során történik meg, és ennek megfelelően magán viseli az évtizedek eltérő városépítészeti szemléletét, a háború előtti korból származó épületekhez való eltérő viszonyulást. A főutca átépítésének első nagyobb, és a szocialista realista stílus egyetlen épülete az egykori pártbizottság székháza. Az első nagyobb léptékű modernista várostervezés eredményeként a főutca középső részén, a korábbi utca struktúrájának megbontásával, nagyszabású építések jönnek létre. A korszakot jellemzi a városháza, a tőle délre lévő' hétszintes, úgynevezett „szalagház” és a városközpont sziluettjét megváltoztatni kívánó tízemeletes épület a Petőfi utca sarkán.









Az új városközpont kialakításában jelentős változást hozott a 70-es évek közepének szemléletváltása, melynek eredményeként a mai szemmel léptékét tévesztett monumentális térszervezést és építészeti strukturált szövetszerű új központ kialakítása követte. Ennek eredményeként jött létre a Dísz tér és két oldalán a „Csipkeház” néven ismert, építési korában híres épületegyüttes, mely két ütemű megvalósulása befejeztette az új városközpontot.

A központ harmadik eleme, a tér északi oldala már a 80-as évek végén épült fel, egy új építészeti korszak, a posztmodern stílusában. Az épület építészeti gondolatai az idő' múlásával gyorsan amortizálódtak. Az új központ legkésőbbi épülete a terület észak-keleti szegletében tíz évvel ezelőtt épült. A korábbi felszíni parkoló helyett parkolóház kapott helyet, mely az épületet beborító gazdag és gondozott növényzetével a város új színpontjává vált.

Az új városközpont az eklektikus Széchenyi és Kazinczy tér mellett, a Dísz tér környezetében épült fel, és pozícióját a mai napig megtartotta. A Dísz tér közelmúltban történt átépítése tovább erősítette ezt a szerepet. Az egykor centrális, burkolt városi teret felváltotta egy városi kert, melyben a burkolt felületek mellett a növényzet intenzív megjelenése, és az építmények megosztották az egykor homogén felületet, így az a lakosság által kedvelt térré, rendezvények helyszínévé vált.









A városközpont déli végpontja a Csány László tér, melynek meghatározó, a főutcát lezáró épületegyüttese a kórház főépülete. Az épület a 70-es években épült, többször bővítették és átalakították. A beavatkozások révén az épület korszerű új arculatot kapott, építészeti egységét megtartotta. A főutca átépítése az ezredfordulót követően fejeződik be a Táncsics utcai új társasházzal, mely a korábbiakhoz képest egy újabb építészeti kor stílusa és minősége.



A korábban beépített területek igénybevétele mellett, a városközpont fejlesztésére új, beépítetlen területeket is felhasználtak. A város területi elhelyezkedéséből következően erre keleti irányba nyílt lehetőség. Első ütemben a szocialista realista korszak várostervezése és építésze hozta létre a Kosztolányi utca Petőfi és Berzsényi utca közötti szakaszát, és a Pázmány Péter utca északi folytatását. Ennek során, több lakóépület mellett épült fel a város új, nagy, kulturális közintézménye, a művelődési központ, amely 1983-tól, az épület átépítésével, a Hevesi Sándor Színház épülete lett. A kor és terület épületeinek jelentős részét az elmúlt időszak fejlesztései agresszíven érintették, az emelet és tetőtér beépítések a szocialista realista építészeti stílus egységét megbontották, esetenként jellegtelen épületeket hozva létre.





A szocialista realista építészeti korszak további területeket nem épített be, felváltotta az iparosított, nagy tömegű építés korszaka, melynek építészete a klasszikus modern formavilágán alapul, de gondolkodása és eszköztrendszere leegyszerűsített technicizmus. A korszakhoz kapcsolódóan először a Kovács Károly tér, majd a Berzsényi utca épült át telepszerű, többszintes épületekkel. Innen terjeszkedik tovább a város kelet felé a 70-es évektől. A plébánia és a nagytemplom közötti templomkeret megszüntetve kialakult a Balatoni út a Kazinczy tér keleti folytatásában, mely a 70-es évek második felében vasúti felüljáróval egészült ki.

Az új főút környezetében tízemeletes lakó és irodaépületek, sportcsarnok, gyermek- és oktatási intézmények épültek fel megteremtve a kornak megfelelő, nagyléptékű, dinamikus város arculatát. A terület átépítése a nyolcvanas évek végéig folytatódott a Berzsényi út mentén, annak déli oldalán, ahol az épületek idővel alacsonyabbá váltak, és magas tetőt kaptak közelítve a hagyományos városi beépítéshez.







A rendszerváltást követően jelentős változások történtek a városfejlesztésben. A fejlesztés korábbi szereplői eltűntek és helyettük magánszemélyek társaságai, építőközösségek, majd vállalkozások váltak a főszereplőkké. A telepszerű, úszótelkes beépítést felváltotta a klasszikus építési telken történő építés, mely a magántulajdonban lévő telkek megvásárlásával vált megvalósíthatóvá. Lakóterületként újra felértékelődött a városközpont, melynek következtében a beépítetlen területeket elfoglaló terjeszkedés lelassult, és a szűk központ környezetében lévő földszintes, kisvárosias területek átépítése megkezdődött. A szocializmus robbanásszerű növekedése nem folytonosan és harmonikusan történt, melynek következtében a város léptékéhez képest szűk központot korábban beépített, alacsony intenzitású területek vették körül, és azokon túl, a központtól távolabb jöttek létre intenzív beépítések, a lakótelepek. A rendszerváltást, különösen az ezredfordulót követő építések ezt az aránytalanságot pótolták. Így jött létre a Széchenyi tér és az Ady utca közötti terület beépítése, a Bíró Márton utca városias többszintes átépítése, és sok új társasház a központ környezetében. A folyamat eredményeként kirajzolódik az új városközpont területe, melynek északi határa az új belső körgyűrű, az egykori vasút nyomvonalán, keleti határa a vasút, déli a Göcseji út, nyugati pedig az Arany János utca. Az új átépítések eltérő építészeti minőséggel valósultak meg, és zavaró, hogy számtalan helyen a folyamat nem befejezett. A problémák ellenére a folyamat eredményeként a központ minősége és léptéke átalakult, a korra jellemző egység és arculat jött létre.









TELEPSZERŰ TÖBBSZINTES LAKÓTERÜLETEK ÉS INTÉZMÉNYEIK

A város háborút követő rendkívül gyors fejlődése intenzív lakásépítést eredményezett, mely a szocialista hatalmi rendszer által irányított többszintes telepszerű városépítéssel valósult meg. A háború után nemcsak Kelet-Európában, hanem a fejlett világban is általánossá váltak a modern városépítés eszméi és gyakorlata. A legradikálisabb változást a magántulajdonú telkek, a közterületek, az utak és az építési telkek klasszikus struktúrájának megszüntetése jelentette, melynek következtében az épületek közterületbe ágyazva, úgynevezett úszó telken (az épület által elfoglalt területen) épültek fel. Az általában öt-, helyenként tízszintes társasházak tágas, zöldterületbe ágyazott elhelyezése, benapozottsága, az út és közműhálózat kiépítettsége, valamint az új lakóterületeket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek, a gyermek-, oktatási és kulturális intézmények teljes értékű, új városrészeket eredményeztek.





A városközponton kívül, többségében tőle délre és délnyugatra zöldmezős beruházások során épültek fel az új lakóterületek, a lakótelepek. Elsőként az 1950-es évektől a Vizsla-patak nyugati oldalán az Egerszeghegy domboldalaira felkúszva jött létre Landorhegy városrész. A 60-as évektől megkezdődött Landorhegytől keletre a Vizsla patak és a Jánkahegy észak-dél irányú dombvonulata között a Kertváros létrehozása. A telepszerű lakóterületek teljes kiépítése több évtizedig tartott, így ezekben a városrészekben az egyes korok építési technológiájának és stílusának megfelelően egymástól eltérő, de területrészenként egységes beépítések jöttek létre. A korai építések Landorhegy területén, az új üzemek, a tejgyár és ruhagyár környezetében, szocialista realista stílusban valósultak meg.





Az idő múlásával a későbbi épületek a kor stílusjegyeit elhagyták, és a modern formavilágából merítve, de annak lényegétől és minőségétől megfosztva, egyszerű technicista módon jöttek létre. A három évtizedig tartó korszak építészete a rendelkezésre álló építési technológiát az építészet elsődleges meghatározójaként kezeli, azonban ehhez hozzátartozik a kor technikai fejletlensége és az építés rossz minősége is. A város területén lakásépítésben elsőként a téglablokkos technológia terjedt el, mellette kisebb mennyiségben található előre gyártott vasbeton vázszerkezetű épület, melyet később az alagútszalus vasbeton szerkezetépítés váltott fel. Ez utóbbi vált meghatározóvá, és technológiája által a város bizonyos területein az építészet formálójává. Házigyári építés a városban nem volt, és az elterjedt alagútszalus technológia a kor lehetséges legjobb minőségű épületeit és építészét eredményezte, mellyel lehet jól gazdálkodni, az épületek belső átalakításával és felújításával a lakóterületeket ismét élhetővé tenni.







A lakóterületek - akkori nevén lakótelepek - területén a lakásokon kívül számos középület, elsősorban oktatási intézmény jött létre. Többségük a modern építészeti gondolkodást alkalmazó, építészeti igényesen formált, de az idő' múlásával erő'sen amortizálódott épületállomány, mely megfelelő' alap arra, hogy a már megkezdett felújításokat és korszerűsítéseket követő'en ismét betöltsék funkcióikat.



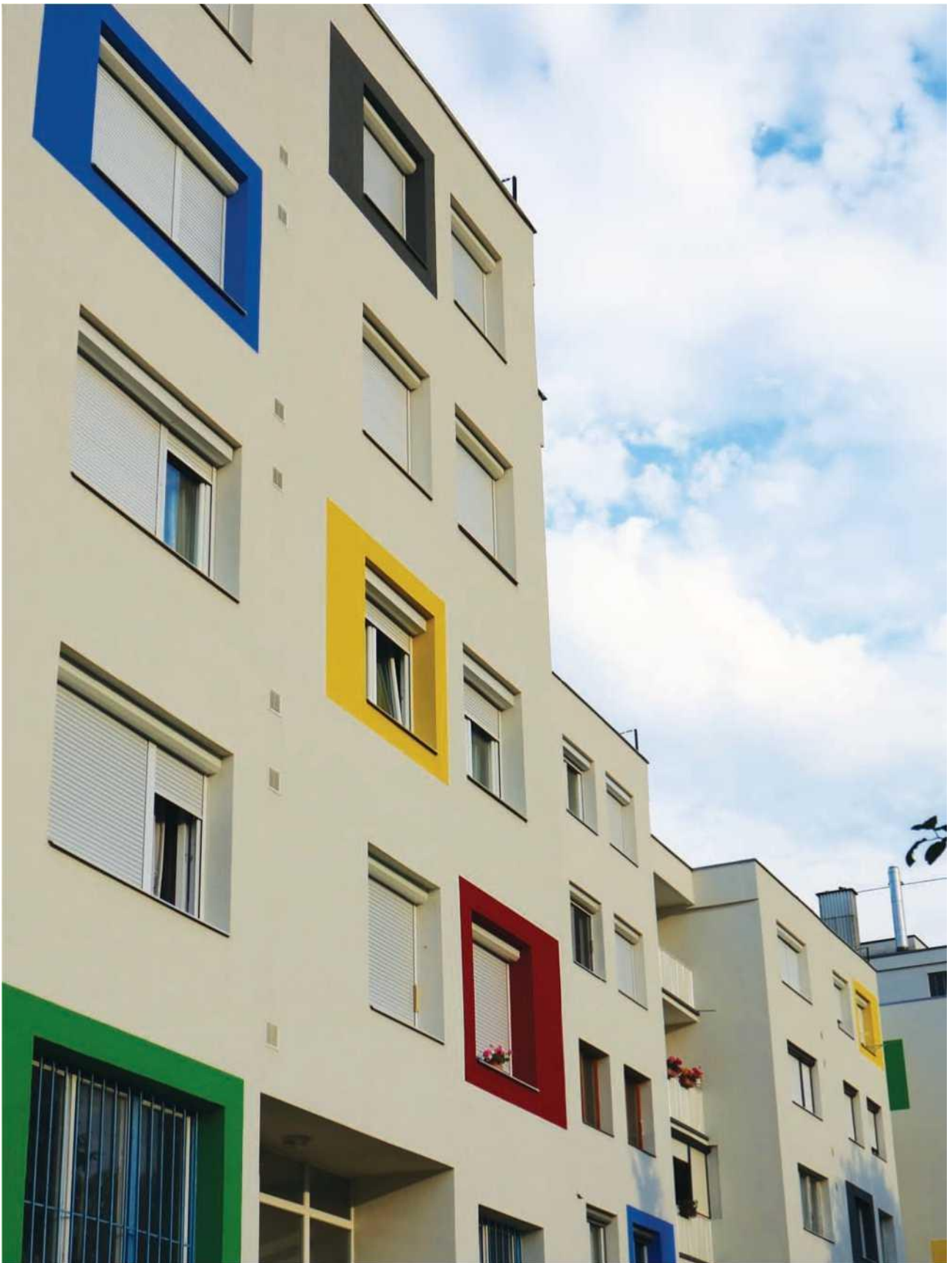
A tömeges építés egyen minőségű és nagyságú lakásokat hozott létre, melyek az eltérő, elsősorban az átlagnál nagyobb igényeket nem tudták kiszolgálni, így ezeken a területeken idővel létrejött a lakosság szegregációja. A rendszerváltást megelőző időszak telepszerű építésének hiányosságai: az alacsony műszaki színvonal és annak további gyors avulása, valamint a gépjárművek elhelyezésének megoldatlansága. Az úszótelkeken létrejött épületek - miután építési telekkel nem rendelkeztek - olyan formát és rendszert eredményeztek, mely az épületek későbbi bővítését, változtatását szinte teljes mértékben lehetetlenné tették. A véglegesnek gondolt városrendezés és építési forma a változás és a változtatás szükségességével és lehetőségeivel nem számolt. A korabeli nagyszabású tervek és gondolatok a legállandóbb folyamatra, a változás állandóságára nem adtak módot a magántulajdon és a telekrendszer eltörlésével.





Az 50-es évektől a rendszerváltás koráig tartó „modern” városépítés területei és épületei túl vannak az első időszakukon, műszaki állapotuk amortizálódott és korszerűtlenné vált, de ennél lényegesebb, hogy egykor azonos egzisztenciájú és életkorú lakossága kiöregedett. Megkezdődött ezeken a területeken is a változás, a lakosság folytonos cserélődése, fiatalodása. Ezek a folyamatok, a műszaki avultság kényszere, valamint az állami és uniós támogatások révén megindult az épületállomány korszerűsítése. A beavatkozás városképet befolyásoló része a nyílászárók cseréje és a homlokzati hőszigetelések elkészítése, az épületek újraszínezése. Színezés szempontjából egyaránt van példa pozitív és negatív változtatásokra. Gyakran a régi, viszonylagosan homogén festés helyett sokszínű mintákat alkalmaznak, mely átgondolt koncepció nélkül disszonanciát eredményezhet. Gyakran nem veszik figyelembe, hogy az egyes épületcsoportok egységet képeznek, és ez az egység az eltérő színezés révén megbomlik. Az egységes településkép érdekében meghatározzuk a felújítandó társasházak színkódjait, festésük mikéntjét.







KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK A XX. SZÁZAD MÁSODIK FELÉBŐL - VÁROSKÖZPONT PEREMTERÜLETEINEK BŐVÜLÉSE, CSATOLT VÁROSRÉSZEK ÚJ LAKÓTERÜLETEI

A háborút követően, különösen az 1960-as évektől felerősödő városba költözés nemcsak a városközponti vagy a teletszerű többszintes lakásépítést, hanem a családi házas lakóterületek bővülését is magával hozta. A század közepéig kialakult kis- és kertvárosias beépítésű lakóterületek a már megkezdett fejlesztések irányába bővültek. Így déli irányba továbbépült Páterdomb, és ezzel összeépült a háború előtt létrehozott „Oncsa” területe a városszél északi beépített részével. Nyugati irányba több utcával bővült Ola városszél, dél felé továbbépült a Jánkahegy keleti oldala és a vasút közötti terület. Megkezdődött a ma legnagyobb lakosságsszámmal rendelkező városszél, a Kertváros kialakítása, melynek városközpontoz közelibb eső részén nagy kiterjedésű, családi házas beépítés jött létre.





A város belső területéhez tartozó új kertvárosias beépítések zöme a 60-70-es évek során jött létre, mely időszak jellemző épülete a földszintes, sáttetővel fedett, utcafronton két szobával kialakított „kockaház”. Ezeknek az épületeknek további jellemzője az emelt, általában vörös homokkőből épített lábazat, az utcafronton két darab három osztatú redőnyös ablak. Általános a tető cserép fedése, de a későbbi épületeknél megjelenik a műpala alkalmazása is. Ebben a korban válik általánossá a cement használata, melynek következtében a korábbi festett homlokzati felületképzést felváltja a kőporos szemcsés vakolat. Az azonos kialakítású, csak méreteiben és udvar felőli oldalon eltérő épületek között a vakolatnál használt geometrikus díszítés (a homlokzati felület vízszintes tagozása, kőporos vakolat kapart és simított felületével kialakított geometrikus mintázat), az eltérő színezés, és a kerítések különbözősége teremt változatosságot.



A korábban kialakult beépítések során az épületeket előkert nélkül, oldalhatáron állóan helyezték el. A Kertváros beépítése során jelent meg ezeknek az épületeknek az előkerttel történő elhelyezése, ami ezt követően a város más területein kialakuló új utcáknál általánossá vált. A kertvárosias beépítésnél általános, hogy az épületek nem épülnek össze zárt sorúan, általában oldalhatáron álló, helyenként szabadon álló villaszerű épület elhelyezés valósul meg.





A családi házas beépítések zöme a század második felében az említett területek nagysága ellenére nem a város területén, hanem a csatolt városrészekben történt. Az egykori falvak területe jelentős részben átépült, a korábbi, különösen a rosszabb minőségű hossz- és a hajlított házak kicserélődtek, a falvak egykori arculatának egységessége felbomlott. A század közepén lakott területeken túl új utcák nyíltak és épültek be. A 70-es évek közepéig ez kizárólagosan az előzőekben leírt „kockaház” épület-típus alkalmazásával történt. Ezután jelenik meg a meglévő „kockaházak” továbbépítésével és az új épületekkel a térdfallal kialakított tetőtér beépítés, vagy az emeletráépítés. Ez az épülettípus utcára merőleges nyeregtetővel, az utcai fronton az épület szélessége miatt nagy oromzattal, sok esetben a tájra jellemző népi építészetben használt csonkakontyolással készült. Az előkerttel rendelkező épületeknél gyakori az utcára néző konzolos erkély vagy loggia kialakítása.



Nem általános, de helyenként megjelent az előzőtől eltérő, igényesebb építészeti formálással rendelkező modern stílusú családi ház formavilága. Ezek az épületek a tömeg változatos tagolásával, a vakolt falfelületek mellett a kő használatával, esetenként lapos tető alkalmazásával készültek.





A 80-90-es évek ismét új időszakot jelentenek a lakóház építés stílusvilágában. A korábbi, sokszor aránytalanul nagy tömegű épületeket felváltotta egy tagoltabb, művesebb tömegalakítás. Ez a változás a korábbi egalizált társadalom és építészeti arctalan egyformaságának ellenpontjaként sokszor extrovertált megjelenést eredményezett. Egymással párhuzamosan több irányzat épületei valósultak meg ebben az időszakban. Az egyik általánossá vált irányzatban nagyon jelentős a népi építészeti elemeinek alkalmazása, melynek során a korábbi tagolatlan épülettömeg és tetőzet osztottá vált, a tető tömegét meghatározó épületszélesség és ezáltal az épület tömege csökkent. Jellemző az oromzatok csonkakontyos kialakítása, valamint a népi építészeti egyéb elemeinek - tornác, kódisállás, faburkolatos oromzat, stb. - alkalmazása. Jellemző, hogy ezeket az eszközöket a kor építészete sokszor nem az eredeti arányrendszerben és az egyes elemeket eklektikusan keverve használja. Az ellentmondások mellett ennek a kornak az épületei sokszor alkotnak jó minőségű egységes utcaképet, a közel egy időben kiépült utcák a hasonló építészeti elemek alkalmazása révén egységes arculattal rendelkeznek. Ennek a korszaknak sajnálatos velejárója a tetőtér beépítéssel, nagy tömegű tetőzettel kialakított épület, a tetőzet 40-45°-os hajlásszöge, az ebben a korban megjelent betoncserep alkalmazása. Több egységesen használt elem mellett a tetőhéjazat anyagának és színének vegyes használata sok esetben a kialakuló rendet megbontotta. A város arculatának szempontjából lényeges és pozitív változás, hogy a kertek kialakítására, a növényzet minőségére a korábbi időszakhoz képest nagyobb hangsúlyt fektetett a lakosság. Az eltelt idő során a növényzet erősödésével az egységesség teljesebbé vált.







A 80-90-es évek építészetének, a ma már posztmodern korként nyilvántartott időszaknak volt egy kísérletező, rosszabb iránya. Ahogy a rendszerváltást követően az egyén keresi helyét a társadalomban, és esetenként tévesen jelöli meg azt, úgy épületeinek stílusát, formavilágát is sokszor nem a kornak és a társadalmi helyzetnek megfelelően választja. Így jönnek létre tornyokkal és bábos korláttal kialakított kiskastélyok, egyéb, néha torz és eklektikus formai kísérletek, extrém anyag és színhasználatok.



Az előzőekben leírt építészeti korok és stílusok a XX. század második felében beépített területeken egymásra rakódtak, a többedik életszakaszát megélt területek pedig folyamatosan átépültek. Első'dleges arculatukat beépítésük idő'szakának építésze határozza meg, mely mindig változott a későbbi korok stílusában megvalósuló átépítésekkel. Az így átépült területek korábbi feszes egysége felbomlott, de szerencsés esetben a tetők hajlásszögének közel azonos kialakítása, valamint az azonos színű és anyagú héjazata a beépítés karakterének harmonikus változását eredményezte. Egy terület építészeti arculatának rendezettségéhez nem csak az építészeti elemek egységes használata szükséges. Elengedhetetlen az épületek minőségének, rendezettségének és a környezet - zöldfelület, kerítés, stb. - ápoltságának egyenletes jó színvonala, mely a lakosság közel azonos egzisztenciális szintjén, egzisztenciális szegregációja esetén valósuljon meg.



A legegységesebbek az idő'szak végén kiépült utcák, melyekben új korok átépítése nem bontotta meg a beépítéskor létrejött arculatot. Ilyen területek nagyobb és rendezett egységben Csács városrész keleti szélén, valamint And-ráshida legkésőbb beépült észak-keleti területén találhatók.





ZÁRTKERTEKBŐL KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETTÉ ÁTÉPÜLT VÁROSRÉSZEK

A város az 1980-as évektől létrejött fejlődése során a hagyományosan új utcák nyitásával megvalósuló fejlesztésével elérte a zártkertek területét. A város központi területét dél-nyugatról határoló Egerszeghegy és délre a városba ékelődő Jánkahegy közvetlenül beépített területekhez kapcsolódik. A beépítés domboldalakra történő kiterjesztése kézenfekvő választása és elkerülhetetlen lépése volt a városnak. A kapcsolódó beépített területek közlekedési és közmű infrastruktúrájához csatlakozva, valamint az intézményi infrastruktúrát használva, a fejlesztési területek kiterjesztését nagyobb volumenű beruházás nélkül, apró lépésekkel, többnyire magán erőből meg lehetett valósítani. Egy terület jelentősebb beépítését követően a megkezdett fejlesztéseket a közterületek rendezése, kiépítése követte önkormányzati vagy a lakók közösségi beruházásaként. A domboldalak gyönyörű természeti környezetet és panorámát biztosítottak az új lakóépületek számára, melyek a nehezen építhető terepviszonyok ellenére is csábító lehetőséget jelentettek.





Az egykori zártkertek területén a közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítése, az építési költségek kedvezménye, valamint az ingatlanpiacon megjelenő új építési telkek a lakásépítést ezeken a területeken egyre népszerűbbé tették. A településrendezési tervek szabályozása nagy területeken tette lehetővé a korábbi mezőgazdasági területek beépítését, így már nem csak a közvetlenül városhoz kapcsolódó domboldalakon jelentek meg a lakóterületek. Szinte minden hegy városhoz közeli részén és a csatolt városrészekhez kapcsolódó domboldalakon - Csács, Ebergény, Szentersébethegy, Vorhota, Bazita - új kertvárosias lakóterületek kezdtek kialakulni.



A zártkertek területének telekstruktúrája és úthálózata nem lakóterületek számára, hanem mezőgazdasági területek és hobbikertek kialakításával jött létre. A területek korábbi beépítése ennek a funkciónak megfelelően kisméretű, ideiglenes tartózkodást biztosító pihenő és gazdasági épületekkel valósult meg. Az épületek eltérő minőségben és rendezetlenül, a terepviszonyokat figyelembe véve helyezkedtek el, általában utcasort nem alkottak. A keskeny úthálózat, a szabálytalan, eltérő szélességű telkek rendszere, valamint a magántulajdon mobilitásának hiánya nehezen változtatható és rendezhető fejlesztési területet jelentett. Ezek a nehézségek és a mozgalmas terepviszonyok, a beépítés „hegyvidéki” jellege együttesen a korábban ismertetett családi házas, kertvárosias lakóterületekhez képest eltérő arculatot hozott létre. Ennek az eltérő arculatú épített környezetnek elsődleges meghatározója a domborzat, az utak domborzathoz igazodó szabálytalan rendszere, a közterületek keskeny, bevágásokkal, rézsúkkal határolt kialakítása. Ezekből adódóan az útburkolatok keskenyek, gyakran egy nyomsávval rendelkeznek, és járdák sem határolják. Az utakat kiegészítő közterületek, zöldterületek nem jöttek létre, azok rendezettsége és minősége elmarad a táji és természeti adottságoktól, valamint az épített környezet, az épületek és kertek minőségétől is.





A telkek struktúrájának egyenetlenségéből következik, hogy helyenként a beépítés besűrűsödik, máshol tágas, villaszerű elhelyezés jött létre. Az egykori zártkertek területén a telkek átépítése nem egy ütemben, hanem hosszú időn keresztül valósult meg, melynek következtében a gazdasági és lakófunkció keveredik, a zártkerti és a lakóépületek a területeken vegyesen helyezkednek el. A funkciók keveredése mellett keverednek az eltérő egzisztenciával rendelkező életterek, tehetősebb és szegényebb épületek, környezetek. A be- és átépítés elhúzódó folyamata vegyes, helyenként egyenetlen minőségű területrészeket eredményeztek.

A zártkerti területek hosszan tartó beépítéséből következően az épületek stílusa, architektúrája az egyes korokhoz igazodik és nagyon vegyes beépítést eredményezett. A 80-90-es évtizedek tetőtér beépítésű, 40-45° hajlásszögű tetőzettel kialakított, nagy tömegű épületei mellett megjelentek a későbbi kor „mediterrán” stílusú földszintes, alacsony hajlásszögű tetővel, tagolt tömeggel épített háza és a napjainkban új reneszánszát élő modern stílusú lapos tetővel készült épületei is. A nagyon heterogén építés nem képez egységes beépítést, meghatározó építészeti arculatot, ugyanakkor az épületek a tagolt tájban, gazdag növényzettel körülvéve történő elhelyezése általában feloldja az egység hiányából adódó problémákat. A hegyoldalakon a domborzat által determinált épületelhelyezés nem hoz létre térfalakat, az épületek sokszor a közterületek irányából nem, vagy csak kis mértékben láthatók. Nagyobb távolságból érzékelhető egy domboldal beépítésének módja a völgy irányába néző homlokzatok nagysága, a tető tömege és színe által.





KERTVÁROSI LAKÓTERÜLETEK A XXI. SZÁZADBÓL

A rendszerváltást követően felnövő új generációk új világot kívánnak teremteni, más példákat és mintákat követnek, és ezzel összefüggésben az életterüket, házaikat is a korábbi időszaktól eltérően, új eszköz és formavilág alkalmazásával hozzák létre. A megújulás, az új teremtésének vágya hatja át az építészet formanyelvét. Az ezredforduló környékén a társadalom nyitottságával összefüggésben az építészetet új hatások érték, és az újonnan beépülő területeken a korábbi korok megújítása helyett új arculat alakult ki. Ezeknek az újonnan beépült területeknek az építészete, sajátos hangulata nem a helyhez, a városhoz, hanem a korszakhoz kapcsolódik. Az ezredfordulót követően a korábbiaktól eltérő új építészettel összefüggően beépült terület viszonylag kevés alakult ki, hiszen az új építések nemcsak ezeken a területeken, hanem elszórtan, a korábban beépült utcákban és zártkerti területeken is megjelennek. Építészetében átmeneti korszaknak tekinthető a Hegyközség egykori szőlészetén, a Búzavirág és Kispálhegyi utcákban kialakult beépítés.





Az új stílus jegyeit egyértelműen magán hordozó területek: az újonnan létrejött utcák a város északi részén, a Gólyadomb, Neszele városrészben a Bükkfa, az Esthajnal, a Király és Jégmadár utcák, és a legnagyobb a napjainkban kialakuló Kaszaházi tető. Nem egységes utcaként, csak a később beépült oldalán jelenik meg ennek a kornak az építészete Nekeresd városrészben, a Virágzó mező utcában és Csácsban, a Hét vezér utca nyugati oldalán.



Az új arculatot jelentő építési kor egyik épülettípusa az úgynevezett „mediterrán” stílusú lakóépület. Jellemzője ezeknek az épületeknek a földszintes beépítés, az alacsony hajlásszögű, általában minden irányból kontyolt tetőzet és a mozgalmas tömegalakítás. Tetőtéri, vagy emeleti szint kevés épületnél jelenik meg, ott is csak az épület alapterületének kisebb hányadán. Gyakori a tetőfedés anyagaként nagy hullámú beton-, vagy agyagcserép, héjazat használata és a falfelület egyes szakaszainak kővel, téglával, vagy fával történő burkolása. A héjazat anyaga és színe ebben a korban is változatos, de látható, hogy egységes településkép azonos anyag-, és főleg színhasználat esetén érhető el. A színhasználat során többséget jelent a piros agyagcserép használata, mely néhány utcában egységesen jött létre, harmonikus épített környezetet alkotva az utcában és a tájban. Fontos ez azért is, mert a földszintes, alacsony hajlásszögű kontyolt tetővel rendelkező, általában növényzettel és kerítéssel takart épületek esetében a tetők alkotják az utcakép fő karakterét. Településkép szempontjából lényeges változás, hogy az épületek a korábbi korokhoz képest rejtőzködően épülnek. Az udvar gazdasági szerepe megszűnt, annak szerepe átértékelődött. Utcafrontra kerülnek a garázskapuk és ezzel megszűnik az udvarok járműforgalma. A lakás fő helyiségei és teraszai az udvar irányában rejtetten helyezkednek el. Az udvarokat néha építetten, de általában gazdag örökzöld növényzettel kialakított kerítéssel zárják. Az épületek homlokzatára és az udvarokra korlátozott rálátás nyílik.





A „mediterrán” épülettípus mellett a legújabb kor építészeti stílusa, a modern, vagy új modern is megjelenik a napjainkban beépülő területeken. Általában lapos tetővel kialakított, nagyvonalú tömegalakítással rendelkező építészet egyszerűsége és formai tisztasága új elemként jelenik meg környezetében. Ez az új építészeti irányzat kevésbé illeszthető a tőle eltérő stílusú zárt környezetbe, de tágasabb beépítés esetén, zöldövezetbe ágyazva elegáns és karakteres épített minőség jön létre.







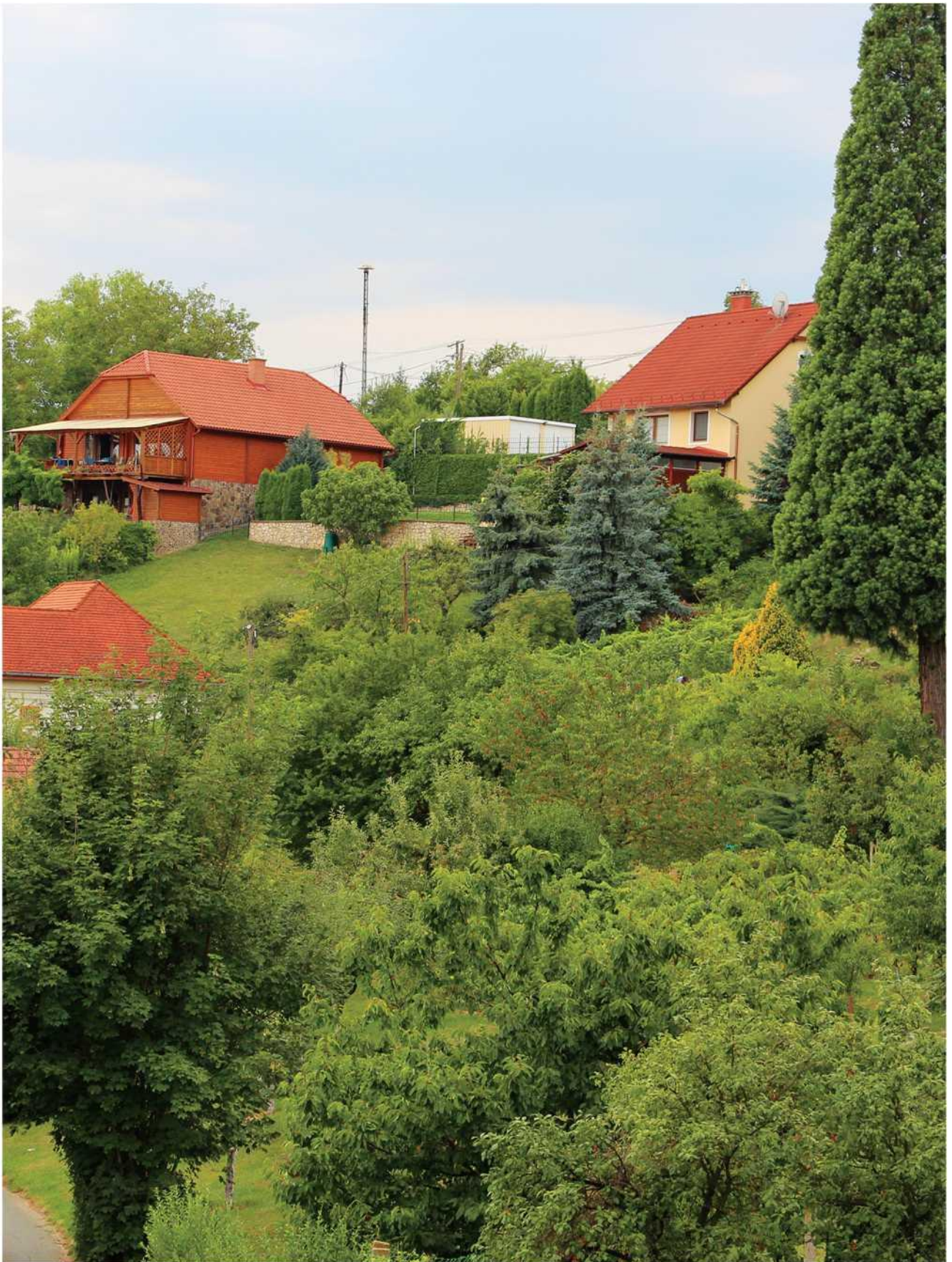
A korábbi építészeti hagyományokhoz nem köthető építési mód, a faház vagy rönkház alkalmazása is megjelenik az új kertvárosokban. Az új stílusú épületek mellett van folytonossága a 80-90-es évek építészetének is. Ezek a területeken letisztultabban, modern építészeti elemekkel megújulva tovább épül a kor stílusa, melynek elemeinél a kor leírásánál már említettek szerint gyakran alkalmazzák a táj és a népi építészet hagyományait.



Az említett építészeti irányzatok sok esetben nem tisztán, egymástól elválvá jelennek meg, hanem az elemek és anyagok használatában átfedések találhatók, melyek a beépítések egységességének irányába mutatnak. A területek építészeti elemei, stílusa is folyton változó, így a csak néhány évvel korábbi beépítések is finom eltérést jelentenek az utcák hangulatában. Fontos megemlíteni az utcákat, az épületek és köztér viszonyát meghatározó kertek kialakításának gyakorlatát. Jelentős változás történt ezen a területen is: így az új építésekhez legtöbbször rendezett és jó minőségben megépített kerítés, kert, ezen belül gyönyörű, az épületet jelentősen elrejtő előkert növényzet kapcsolódik.





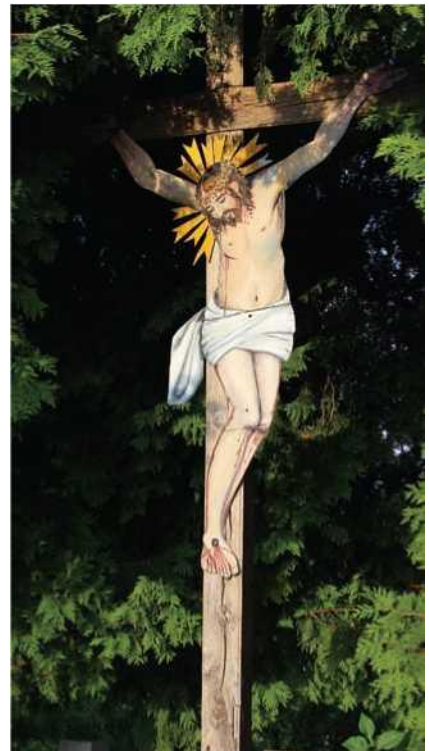


ZÁRTKERTEK

A várost három oldalról határoló dombok a kertés mezőgazdasági területek kiterjedt világa, helyi szóhasználattal a hegyek területe. A városhoz közeli részeket folyamatosan benövik a lakóterületek, míg a távolabbi részeket a korábbi zártkerti kultúrák folyamatos átalakulása jellemzi. A zártkertek ezer és ezer kis méretű telkén a korábbi mezőgazdasági termelés visszaszorult, árutermelő' mezőgazdasági művelés csak elvétve található, a szőlőket, gyümölcsösöket és kerteket jelentős mértékben felváltja a pihenés területe, a díszkertek, a művelés felhagyásának következtében a spontán beerdősödött területek. A gazdasági épületek használatánál a korábbihoz képest erősebb szerepet kap az üdülő és pihenő funkció, valamint növekszik a lakóépületek aránya.

A hegyek régóta beépítettek és szórványban lakottak voltak, de a XX. század második felétől megváltozott a területhasználat, a telkek elaprózódása és beépítése a korábbi jelleget átírta. Elvétve, a várostól távolabbi hegyeken fellelhető' régi épület, borona szerkezetű, vagy vályog (tömés) falazatú pince és egykori lakóház. Ezek felújítása és megtartása az egykori szőlőhegyek építészetének, hangulatának megőrzését eredményezheti.







A zártkertekben az épületek többsége a 70-80-as években épült, melyek gyakran szűk telken, a keskeny hegygerincen összezsúfolva helyezkednek el. A tájhasználat jellemzője, hogy a beépítés a hegygerinc mentén, vagy a völgyekben, az utak közelében jelenik meg, a meredek domboldalak pedig beépítetlenek maradnak. Az épületek többsége a gerinc közelében a lejtőre merőleges hosszanti tömeggel és nyeregtetővel, völgyre nézően kétszintesen és oromzattal kialakított. A telkek beépítésének, az épületek méretének korlátozása és a lehetőségeknél nagyobb építési igény közötti feloldhatatlan ellentét sokszor az építési tervektől eltérő aránytalan és toldozott épületeket eredményezett. Ebben a korban létrejött épületek többsége egyszerű és igénytelen. A zártkert pihenő funkciójának erősödésével összefüggésben, sok esetben ezek az épületek megújulnak, korszerűen és igényesen átépülnek. Környezetükben igényesen ápolt díszkerteket alakítanak ki.

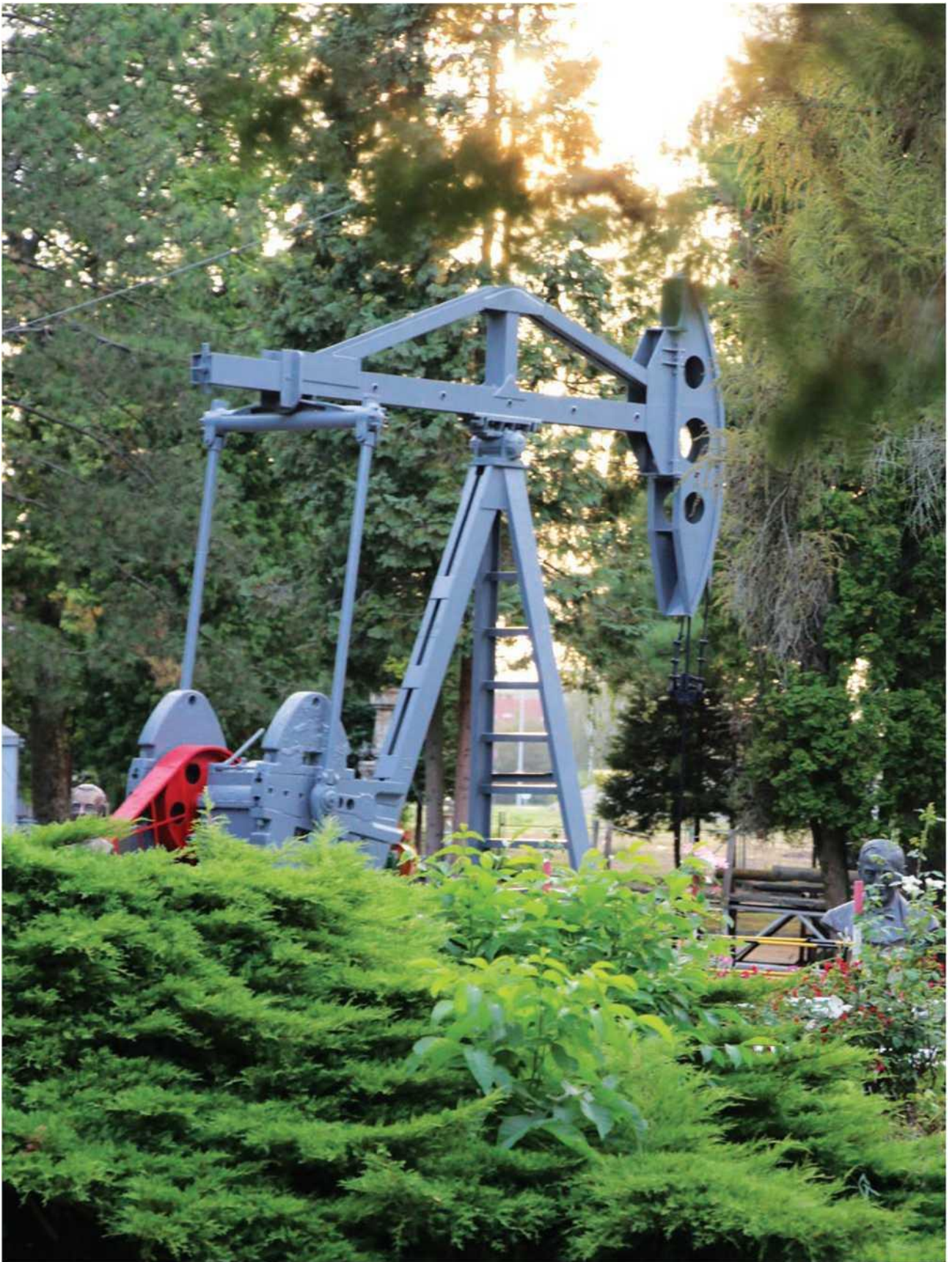
Az utak és a közművek kiépítettsége, valamint a szabályozás adta lehetőségek révén a nagyobb telkeken megjelennek a lakóépületek. A zártkertből lakóterületbe sorolt városhoz közeli beépítéshez képest - csak a nagyobb telkek beépítését megengedő szabályozás, valamint a várostól lévő nagyobb távolság révén - a lakóépületeket tágas környezettel, tájba illesztve villaszerűen helyezik el. Az épületek stílusa építési korának szokását követve nagyon változatos, az épületek zöldterületi ágyazottsága, köztük kialakuló nagy távolság miatt építészetüknek nincs jelentős hatása egymásra.

A zártkerti területek pihenő és lakófunkciójának erősödése révén a telkek zártsága jelentősen nőtt. A szűk és sokszor bevágásban haladó úttól növényzettel zárják le a belátást és sajnos ezzel együtt a völgyek irányába a kilátást is. Az utak irányából az épületek kevésbé láthatók, így nem jön létre klasszikus értelemben utca, utcakép. Az épületek tájban, a domboldalakon, vagy a dombok keskeny gerince mentén történő megjelenése látható távolról, melyek együttese a tájat alakítja a növényzettel, művelési kultúrákkal együtt. Az épületek tájba illesztése szempontjából az épület és tető tömegének kialakítása, valamint a magas tetők héjazatának anyaga a meghatározó. Ennek rendezettsége, egységessége és harmonikussága alkotja a zártkertek építészeti arculatát.









KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A településkép szempontjából a fontosabb területek ismertetését tartalmazzák a korábbi fejezetek, melyek a város fejlődése, a városközpontozóhoz való közelsége, a városszerkezetben elfoglalt helye, beépítésének sajátos módja alapján osztályozta a területek sajátos településképi arculatát. Az ismertetett területek a város intézményeit és lakóterületeit, valamint a zártkertjeit ölelték fel. Ezeken a területeken túl számos olyan beépített terület található, melynek használata speciális, és beépítésének módja a használattal összefüggően egyedi. Ilyenek a város és az egykori falvak temetői, a kórházak, a város nevezetessége, az 1968-ban megnyílt Gőcseji Falumúzeum, a Magyar Olaj és Gázipari Múzeum, a városi strand és fedett uszoda, a nagy kiterjedésű sportterületek, a Gébárti-tó strandja, a termálfalu és kemping, közelében a termál- és élményfürdő, valamint az egykori laktanya területén az egyetemi campus.



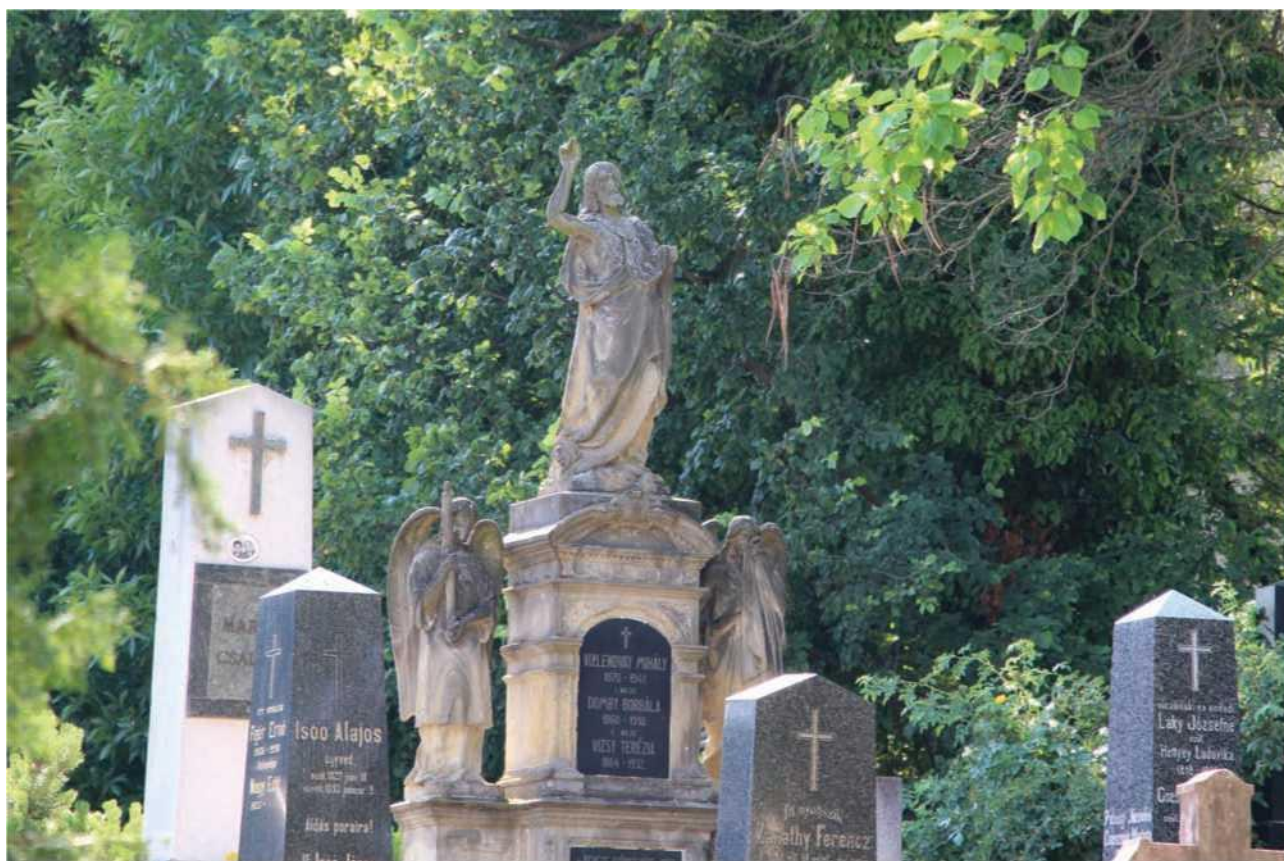


Ezeket a területeket a településképi arculat vizsgálata szempontjából különleges területeknek tekintjük. Az általában nagy kiterjedésű területeknek a funkcióból adódóan nagyon eltérő építményei csak ritkán befolyásolják a város építészeti arculatát, az itt található épületek, építmények építészeti megjelenését elsősorban a terület rendeltetése determinálja. Ebből következően építészeti arculatuk befolyásolását, szabályozását a településképi rendeletben nem tartjuk szükségesnek. Ismertetésük ennek ellenére indokolt, hiszen a város fontos intézményei, építményei pedig a város bemutatása során szerepeltetett ikonikus elemek. A városról alkotott



arculatot meghatározó legfontosabb intézmények és építményeik a Skanzen, az Olajipari Múzeum, a Gébárti-tó környezete, a termál- és élményfürdő' és a futballstadion.











GAZDASÁGI TERÜLETEK

A város építészeti arculatának ismertetése idáig nem tért ki a gazdasági, az összefüggő kereskedelmi és szolgáltató, valamint ipari funkciókkal rendelkező területekre. A város beépített területének jelentős részét alkotják, és jellemzően összefüggő területegységekben helyezkednek el a város belterületének külső peremén és a város irányába vezető országutak mentén. A város fejlődésének különböző korszakaiban jöttek létre, így van köztük olyan, melyet a város az idő során lakó- és intézményterületekkel körbeépített, és vannak területek, ahol a korábbi gazdasági funkció megszűnt, területén ma lakások állnak. Az új fejlesztések többsége zöldmezős beruházásban, mezőgazdasági területek beépítésével jönnek létre, de a korábban kialakult gazdasági területek is megújulnak, tulajdonosváltást követően újraépülnek, korszerűsödnek. A városban nem számottevő az egykori ipar elhagyott, roncsolt, barnamezős területe.

A kereskedelmi és az ipari fejlesztések építési módjára jellemző, hogy általában nem hordoznak településre jellemző építészeti elemeket, így azok kevésbé beazonosíthatók. Az építés korában szokásos építési technológia, multinacionális cégek esetében a rendszer egységes megjelenésének követelménye határozza meg az épületek arculatát. A gazdasági területek építészeti arculatának egységesítésére az előzőek értelmében szabályokat alkotni nem szükséges, és az szabályozással kevésbé befolyásolható.

Napjaink ipari építészetére az előre gyártott, szerelt, elsősorban fémből készült szerkezetek alkalmazása a jellemző, mely elegáns, feszes és sokszínű épületek létrehozására alkalmas. A korábbi épületek felújítása, átépítése is az új technológiák és anyagok használatával történik, így a területek építészete folytonosan változik, korszerűsödik. A gazdasági területek épített minősége a vállalkozások gazdasági potenciájától függ. A nagyobb gazdasági potenciával rendelkező multinacionális cégek nagyobb méretű telephelyei és épületei általában rendezettebbek a kisvállalkozások által elfoglalt területeknél. Az utóbbiak esetében gyakori probléma a telephelyek kis mérete és zsúfoltsága, a korábbi barnamezős iparterület felaprózódásából keletkezett rendezetlenség és beszorítottság.

Napjainkban a kereskedelmi és ipari területeken az építések, fejlesztések megélnékültek, a gazdasági területek dinamikus fejlődő város képét mutatják. Az új gazdasági területek a lakóterületektől elkülönülve, tőlük nagyobb távolságra, a főközlekedési utak mentén alakulnak ki, elkerülve a zavaró környezeti hatásokat, csökkentve a város belterületének forgalomterhelését.









AJÁNLÁSOK - ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETENKÉNT

Az eltérő karakterű zónák 5. fejezetben ismertetett építészetének megtartása, minőségének javítása érdekében ebben a fejezetben megfogalmazásra kerülnek a területek arculati fejlesztésének legfontosabb céljai. Javaslatot adunk a területen történő építések arculatot meghatározó elemeinek kialakítására, illetve azok településképi rendeletben történő szabályozására.

A helyi építési szabályzat az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló kormányrendelettel szinkronban általános elveket fogalmaz meg a meglévő épített környezetbe történő új építés illeszkedésére vonatkozóan.

Ezeket a szabályokat a településképi védelméről szóló törvény értelmében az építési szabályzatból törölni szükséges, ugyanakkor javasoljuk a településképi rendeletbe általános elvként történő beillesztését. Az említett szakasz a következőket tartalmazza:

Minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani, továbbá illeszkednie kell a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését. A településképi szempontból meghatározó területek területének jelentős megújulása, vagy a beépítés intenzitásának változása esetén az járuljon hozzá a táj- és településképi esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

A közvilágítás, a korlát, a parkolást akadályozó köztárgyak és berendezések, térbútorok, valamint a reklámhordozók kialakítása és stílusa illeszkedjék a közterületek kialakításához, mellettük lévő épületek jellegéhez

Építési tevékenységhez kapcsolódó felvonulási épületek, építési segédstruktúrák és egyéb ideiglenes építmények fenntartása kizárólag az építési-kivitelezési tevékenység ideje alatt lehetséges. Építési tevékenység hiányában csak az adott településképi szempontból meghatározó terület építészeti követelményeinek megfelelő, illetve a környező épületekhez, környezethez és az adott épülethez is illeszkedő kerítés építhető.

Az épületek utólagos hőszigetelését, vagy festését tilos egy homlokzati felületen több ütemben elkészíteni.

Beépítésre szánt területen – az iparterület és a kereskedelmi, szolgáltató területek kivételével – új építés és épület felújítás esetén tetőszerkezet héjalására és homlokzati falfelület, valamint kerítés burkolására hullámpala, fém hullám- és trapézlemez, továbbá műanyag hullámlemez nem alkalmazható.

Konténer, lakókocsi és sátor nem helyezhető el, kivéve a felvonulási építmények, a 14 napnál nem hosszabb ideig működő ideiglenes építmények, valamint a rendezvények keretében kihelyezett építmények esetében

A zónák meghatározásakor, illetve ismertetésekor a város épített területét 11 eltérő karakterű zónára osztottuk. A zónák épített környezetének ismertetése során a 10-es sorszámú különleges, valamint a 11-es sorszámú gazdasági területek bemutatásánál már említésre került, hogy ez a két terület olyan sajátosságokkal rendelkezik, melynek révén annak építésze nem a településrészt jellemző' arculati egységhez, hanem a különleges rendeltetéséhez kapcsolódik. Ebből következően ezen területek építészeti arculatának befolyásolására célok, és megvalósításukhoz eszközök meghatározása nem lehetséges és nem is szükséges. Ugyanakkor az ismertetett eltérő' karakterű településrészek első' kilenc zónájával kapcsolatos településképi célokat ez a dokumentum a továbbiakban megfogalmazza és ajánlást tesz a településképi rendelet segítségével megvalósítható eszközök meghatározására.



1. VÁROSKÖZPONT – JELLEMZŐEN A XX. SZÁZAD KÖZEPE ELŐTTI - EKLEKTIKUS VÁROSKÖZPONT BAROKK KORI MŰEMLEKEKKEL

A városközpont legrégebbi területének építészeti karakterével kapcsolatos cél a terület barokk és eklektikus egységének megtartása, építészeti minőségének javítása. A számos védett épület környezetében előjogot kap a XX. század első feléből származó építészeti és városépítészeti szemlélet, melynek értelmében a területen a kortárs építészetnek tömegalakításban, térfal-képzésben és bizonyos elemekkel az anyaghasználatban is illeszkednie kell a korábbi építészethez. A zóna területének városképet befolyásoló építészeti szabályait javasoljuk egységesen meghatározni az új épületek építésére, meglévők felújítására, átalakítására és bővítésére. Ezeket a szabályokat javasoljuk kiegészíteni a zónát jellemző, a háborút megelőző korból származó épületekre vonatkozó olyan előírásokkal, melyek ennek a korábbi építészeti stílusnak a megőrzéséhez prioritást biztosítanak. Ajánlásaink a településképi szabályozásra a következők:

- (1) Új épület építése, meglévő épület nem korhú felújítása, átalakítása és bővítése esetén:
 - a) Az épület magas és lapostetővel egyaránt kialakítható. Magastetőt utcával párhuzamos tetőgerinccel kell kialakítani, a közterület felé néző tető hajlásszöge a magastetővel rendelkező szomszédos épület esetén annak hajlásszögével azonos, vagy 35-40° közötti, héjazata homogén terrakotta színű agyagcserép, sötét színű korcolt fémlemez vagy üveg lehet.
 - b) Az épület közterület felőli tömegét a meglévő térfalnak megfelelően osztatlanul, zárt egységben kell kialakítani. A térfal jellemző tömegéből kiemelkedő egység, domináns tetőfelépítmény csak városszerkezeti indokolt pozíció esetén létesíthető.
 - c) A hagyományos beépítést, telekalakulatot őrző, vagy visszaidéző, több építészeti egységgel tagolt térfal alakítható ki.
 - d) Közterület felőli ereszpárkány ereszcsonna nélküli kinyúlása az 50 cm-t nem haladhatja meg és látszó fa szerkezettel nem alakítható ki.
 - e) Közterület felől a vakolt homlokzati felületeken világos paszellszínek használhatók.
 - f) Új épület építése esetén az épület földszintjének közterülettel határos részét - a falfelületeket, a bejáratokat, az üzletek portálgait és a lábazatot – egységesen, kiemelt minőségben, tartós és sérülésálló anyagok használatával kell kialakítani, illetve megváltoztatni.
 - g) Erkélyek, loggiák beépítése épületenként egységes terv alapján valósítható meg.
- (2) Meglévő épület korhú felújítása, átalakítása és bővítése esetén:
 - a) Közterület felőli homlokzatának korhú felújítása és átalakítása csak az eredeti építési korának megfelelő stílusban és anyaghasználattal történhet. Meg kell tartani, vagy megsemmisülése esetén vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét, a nyílászárók üvegezésének osztását. Közterület felőli új földszinti nyílás az épület eredeti homlokzati architektúrájához illeszkedően alakítható ki.
 - b) Bővítése során a korábbi épület építészeti arculatának egységességét meg kell tartani, a bővítéskor az új épület építésére vonatkozó szabályokat be kell tartani.
 - c) Felújítása során a magastető héjazata a korabeli héjazattal megegyező vagy homogén terrakotta színű agyagcserép lehet.
 - d) Homlokzatának felújítása során a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. Közterület felől a vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos paszellszínek használhatók.
- (3) Telkenként gépjármű behajtásra alkalmas kapu vagy homlokzati nyílás legfeljebb kettő, összesen 6 méter szélességben létesíthető.



2. VÁROSKÖZPONT PEREMTERÜLETE - JELLEMZŐEN A XX SZÁZAD KÖZEPE ELŐTTI - KERTVÁROSIAS ÉS KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

A városközponthoz szervesen kapcsolódó, de már nem a központ részét képező terület jelentős mértékben őrzi a XX. század közepe előttről származó város hangulatát, ugyanakkor a későbbi, és napjainkban is megvalósuló átépítések folyamatosan formálják építészetét. A városrész folyton változó építészeti arculatának alakítása során cél, hogy a korábbi korok értékesebb épületei, utcaszakaszai eredeti építészeti értékeiket megtartsák, illetve a változások során a terület harmonikusan illeszkedő kortárs építészettel gazdagodjon. Cél, hogy a területen az intenzitás növekedésével kisvárosias beépítés jöjjön létre a régi és az új építés egységével.

A történelmi városközpont peremterületének karakterével kapcsolatos cél megvalósítása érdekében javasoljuk, hogy a rendelkezések eltérően kerüljenek megfogalmazásra az új és a jelentős változást eredményező, valamint a korabeli épületet megtartó építési munkákra. Ajánlásunk az építészeti szabályokra a következők:

- (1) Új épület építése, meglévő épület nem korrú felújítása, átalakítása és bővítése esetén:
 - a) Magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. Közterület felé néző magastető hajlásszöge 35-40° közötti, héjazata homogén terrakotta vagy antracit színű agyag- vagy betoncserép, szürke színű korcolt fémlemez és üveg lehet.
 - b) A hagyományos beépítést, telekalakulatot őrző vagy visszaidéző, több építészeti egységgel tagolt térfal alakítható ki.
 - c) Közterület felőli ereszpárkány ereszcsonna nélküli mérete 50 cm-t nem haladhatja meg és látszó fa szerkezettel nem alakítható ki.
 - d) Új épület építése esetén az épület földszintjének közterülettel határos részét - a falfületeket, a bejárásokat, az üzletek portáljait és a lábazatot – egységesen, kiemelt minőségben, tartós és sérülésálló anyagok használatával kell kialakítani, illetve megváltoztatni.
 - e) Az erkélyek, loggiák beépítése épületenként egységes terv alapján valósítható meg.
- (2) Meglévő épület korrú felújítása, átalakítása és bővítése esetén:
 - a) Felújítása, átalakítása és bővítése vagy az épület építészeti arculatának egységességét megtartva az eredeti építési korának megfelelő stílusban vagy az épület stílusát a mai kor építészetének megfelelően egységesen átírva történhet.
 - b) meg kell tartani vagy vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét, a nyílászárók üvegezésének osztását Közterület felőli új földszinti nyílás az épület eredeti homlokzati architektúrájához illeszkedően alakítható ki.
 - c) a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. A vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos paszellszínek használhatók.
 - d) a magastető héjazata a korabeli héjazattal megegyező vagy homogén terrakotta színű agyagcserép lehet, rajta közterület felé nézően a korábbi állapottól eltérően új tetőfelépítmény nem helyezhető el.
- (3) Utcafronti kerítés és kapu formájában és anyaghasználatában az épület stílusával összhangban alakítható ki.
- (4) Telkenként gépjármű behajtásra alkalmas kapu vagy homlokzati nyílás legfeljebb kettő, összesen 6 méter szélességben létesíthető.







3. FALVAK ÖRÖKSÉGE – JELLEMZŐEN A XX. SZÁZAD KÖZEPE ELŐTTI - ÓFALU TEMPLOMOKKAL ÉS LAKÓHÁZAKKAL

A város részévé vált egykori falvak területének töredékén érzékelhető az egykori falura jellemző beépítés egyrészt a korabeli épületek által, másrészt pedig az új épületek illeszkedő kialakítása révén. Ezek a szűk területek minden esetben a falu régóta beépített központjában, a templom, vagy harangláb környezetében található. Cél a falvak megmaradt töredékét, az egykori központokat építészeti karakterükben megőrizni. Az ófalu arculatát meghatározó egységesség megtartása és megteremtése az egyszerű osztatlan épülettömegek és tetők kialakításával, a tetők héjazatának azonosságával érhető el. ajánlott építészeti eszközök a következők:

- (1) Új épület építése, meglévő épület nem kornú felújítása, átalakítása és bővítése esetén:
 - a) A főépítményt térfalat alkotó módon a telek közterület felőli beépítési vonalán kell elhelyezni.
 - b) Az épület tömegét meghatározó tetőzetet szimmetrikus magastetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge 35-40° közötti, héjazata homogén terrakotta színű agyagcserép lehet.
 - c) Egyszerű, hagyományos építési mód szerinti tagolatlan épülettömeget kell létrehozni, domináns tetőfelépítmény nem alkalmazható.
 - d) Az épület közterület felé néző orozatán erkély, vagy loggia nem helyezhető el.
 - e) A vakolt homlokzati felületeken világos pasztellszínek használhatók.
- (2) Meglévő épület kornú felújítása, átalakítása és bővítése esetén:
 - a) meg kell tartani vagy vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét, a nyílászárók üvegezésének osztását. Közterület felőli új földszinti nyílás az épület eredeti homlokzati architektúrájához illeszkedően alakítható ki.
 - b) a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. A vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos pasztellszínek használhatók.
 - c) a magastető héjazata homogén terrakotta színű agyagcserép lehet, rajta közterület felé nézően domináns tetőfelépítmény nem helyezhető el.
- (3) Utcafronti kerítés az épület stílusával összhangban, áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.
- (4) Telkenként gépjármű behajtásra alkalmas kapu vagy homlokzati nyílás legfeljebb kettő, összesen 6 méter szélességben létesíthető.

4. VÁROSKÖZPONT – JELLEMZŐEN A XX. SZÁZAD KÖZEPE UTÁNI - KÖZÉPÜLETEKKEL, TÖBBSZINTES VÁROSIAS LAKÓÉPÜLETEKKEL

A háború után, a város intenzív növekedésének időszakában kialakult, és napjainkban is változó, nagy területen elhelyezkedő városközpont építészete nem tekinthető olyan egységes arculattal rendelkező területnek, mint az 1. zónában ismertetett eklektikus régi központ, a Széchenyi, Kazinczy és Deák terek környezete. Különböző korok által létrehozott épületcsoportok eltérő karakterű kisebb egységeket alakítottak ki - színház és környezetének szocialista realista építészete, a Csipkeházak épülettömbjei, stb. -, melyek közül a korábbi építészeti egységek épületei esetenként a későbbi építészeti elemekkel keveredve eklektikusan átépültek. A város, és ezen belül a központ építészeti arculatának alakítása szempontjából cél, hogy ezeknek a területeknek a fejlesztése minőségi építészet létrehozásával történjen, melyben elsődleges szerepet a kortárs építészet kaphat. Cél, hogy a központ különböző építési korszakainak értékei, azok egyedi arculata ne olvadjon el egy eklektikusan alkalmazott átépítés során, hanem az minőségében megújulva, de korábbi értékét megtartva újuljon meg. A karakteres, építészetileg jó minőséget képviselő épületek és egységes területek átépítése, megújítása a korábbi építészet értékeinek tiszteletével, karakterének megőrzésével történjen.

Az arculati kézikönyv ajánlásai erre a zónára a következők:

- (1) Új épület építése esetén, meglévő épület nem korhű felújítása, átalakítása és bővítése esetén:
 - a) Az épület magas és lapostetővel egyaránt kialakítható. Magastetőt utcával párhuzamos tetőgerinccel kell kialakítani, a közterület felé néző tető hajlásszöge a magastetővel rendelkező szomszédos épület esetén annak hajlásszögével azonos, vagy 35-40° közötti, héjazata homogén terrakotta színű agyagcserép, sötét színű korcolt fémlemez vagy üveg lehet.
 - b) A homlokzat színezése az épület architektúrájának figyelembe vételével, a tömeg tagozásának megtartásával történhet. A homlokzatok színezésével nem írható felül, nem alakítható ki az épület tagozását átíró felületképzés. Több azonos épületből álló épületegyüttes színezése egységes szinterv alapján valósítható meg.
 - c) A hagyományos beépítést, telekalakulatot őrző, vagy visszaidéző, több építészeti egységgel tagolt térfal alakítható ki.
 - d) Közterület felőli ereszpárkány ereszcsontra nélküli kinyúlása az 50 cm-t nem haladhatja meg és látszó fa szerkezettel nem alakítható ki.
 - e) Közterület felől a vakolt homlokzati felületeken világos paszellszínek használhatók.
 - f) Új épület építése esetén az épület földszintjének közterülettel határos részét - a falfelületeket, a bejáratozatokat, az üzletek portálijait és a lábazatot – egységesen, kiemelt minőségben, tartós és sérülésálló anyagok használatával kell kialakítani, illetve megváltoztatni.
 - g) Erkélyek, loggiák beépítése épületenként egységes terv alapján valósítható meg.
- (2) meglévő épület korhű felújítása, átalakítása és bővítése során:
 - a) Közterület felőli homlokzatának felújítása és átalakítása csak az eredeti építési korának megfelelő stílusban és anyaghasználattal történhet. Meg kell tartani vagy vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét, a nyílászárók üvegezésének osztását
 - b) Bővítése során a korábbi épület építészeti arculatának egységességét meg kell tartani.
 - c) Felújítása során a magastető héjazata a korabeli héjazattal megegyező vagy homogén terrakotta színű agyagcserép lehet, rajta közterület felé nézően domináns tetőfelépítmény nem helyezhető el.
 - d) Homlokzatának felújítása során a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. Közterület felől a vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos paszellszínek használhatók.

5. (3) Telkenként gépjármű behajtásra alkalmas kapu vagy homlokzati nyílás legfeljebb kettő, összesen 6 méter szélességben létesíthető TELEPSZERŰ TÖBBSZINTES LAKÓTERÜLETEK ÉS INTÉZMÉNYEIK

A város sűrűn beépített területének legnagyobb része, a legtöbb lakást befogadó zónája. A területek sajátossága, hogy az intézményterületek kivételével az épületek közterületbe ágyazva úszótelken helyezkednek el, így zárt térfalat nem alkotnak. További sajátja, hogy az építési beruházási egységek, változó nagyságú épületcsoportok egységes beépítést és városképet alkotnak. Cél, hogy a város ezen lakóterületeinek korábbi rossz megítélése, a lakótelepek rossz stigmája megszűnjön, ezek a területek és épületek korszerűsítésükkel megújuljanak. Cél, hogy a különböző korban és változó minőségben megépült és létező épületek tovább-építése és korszerűsítése, esetenként új épület építése ezen kis részek városképi egységességét ne bontsák meg, megújulva is egységes arculatot képviseljenek. Cél, hogy az épületek megújítása az épületek és a beépítés építészeti értékeit figyelembe véve, azt erősítve történjen. Ezen célok megvalósulása érdekében a kézikönyv ajánlásai a következők:

- (1) Új épület építése esetén annak tetőzetét környezetéhez illeszkedően, a környező épületek tetőzetével azonosan kell kialakítani.
- (2) Új épület, meglévő épület felújítása, átalakítása és bővítése során:
- a) A homlokzat színezése az épület architektúrájának figyelembe vételével, tagozásának megtartásával történhet. A homlokzatok színezésével nem írható felül, nem alakítható ki az épület tagozását átíró felületképzés.
 - b) Társasházak homlokzati felületén a lábazat színén kívül legfeljebb két szín alkalmazható. Az épület tektonika szabályai szerint a legsötétebb szín a lábazaton, illetve a földszinti felületeken jelenjen meg. Az erkélykorlátok betéteinek anyag- és színválasztásának illeszkednie kell az adott homlokzathoz. A konvektor rácsok színe igazodjon a falszínhez. c) Nyílászárók, üzletportálok, garázskapuk kialakítása, cseréje épületenként, garázssoronként egységesen történjen
 - d) Új garázssorok építése, illetve meglévők felújítása során a vakolat csak fehér vagy szürke lehet. e) Erkélyek, loggiák beépítése épületenként egységes terv alapján valósítható meg

6. f) Több, azonos épületből álló épületegyüttes színezése során az egységesség szem előtt tartásával

koncepcionális, átfogó szinterv készítenendő. A szomszédos társasházak színezését együttesen, egymáshoz illeszkedve, a környező épületekkel összhangban kell megvalósítani.

KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK – VÁROSKÖZPONTI PEREMTERÜLETEINEK BŐVÜLÉSE, CSATOLT VÁROSRÉSZEK ÚJ LAKÓTERÜLETEI

Míg az 5. zóna a többszintes, addig ez a családi házas lakóterületek többségét lefedő arculati zóna területei. A 60-as éveket követően kialakuló és egyes részein átépülő, megújuló beépítések többfajta építészeti kort és stílust foglalnak magukba. A különböző korok építette területek szétválasztása, tagolása a folytonos változás és a beépítések sokszínűsége miatt nem lehetséges. Egységes építészeti karakterek az átépített területeken csak véletlenszerűen alakultak ki, nagyobb egységes területek azokon a később beépített utcákban lelhetők fel, ahol az épületek második kora nem kezdődött el, a terület őrzi a beépítés korának eredetiségét. Cél, hogy ezeken a területeken a folytonos változás ne zülálja szét a karakterüket. Cél, hogy az új építések és átalakítások az utcaképet befolyásoló elemeivel a környezetükhöz illeszkedjenek. Ajánlás a településképi rendelet szabályozására a következő:

- (1) Új épület építése, meglévő felújítása, átalakítása és bővítése során:
 - a) Magas és lapostetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. A magastető hajlásszöge nem lehet több 45°-nál, héjazata homogén terrakotta vagy antracit színű agyag- vagy betoncserep, szürke színű korcolt fémlemez, továbbá üveg lehet.
 - b) A főépítményt térfalat alkotó módon a telek közterület felőli beépítési vonalán kell elhelyezni.
 - c) A vakolt homlokzati felületeken világos paszellszínek használhatók.
- (2) Utcafronti kerítés áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.



7. ZÁRTKERTEKBŐL KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETTÉ ÁTÉPÜLT VÁROSRÉSZEK

A zóna építészetének sajátossága a heterogén megjelenése, melynek során keverednek a kevésbé igényes kisméretű és gyakran zsúfoltan elhelyezett zártkerti gazdasági épületek a villaszerűen elhelyezett gazdag és ápoltnövényzettel körbevett lakóépületekkel. Sajátossága továbbá, hogy a beépítés nem hoz létre rendezett térfalakat, utcákat, az épületek megjelenését a domborzathoz, tájhoz viszonyulása határozza meg. A beépítés tájban történő megjelenésének rendezettségét a tetők tömegének azonos színe és a völgyek irányába néző épülettömegek és homlokzati felületek arányossága adja. Ennek figyelembe vételével célként a táji illeszkedés minőségét kell megfogalmazni és szabályozni, melyre a kézikönyv ajánlása a következő:

- (1) Új épület építése, meglévő épület tetőzetének teljes körű felújítása esetén:
Magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. A magastető hajlásszöge nem lehet több 45°-nál, héjazata homogén terrakotta vagy antracit színű agyag- vagy betoncserep, szürke színű korcolt fémlemez, vagy üveg lehet.
- (2) Utcafronti kerítés
 - a) Áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.
 - b) Járműforgalom számára kialakított kapuját úgy kell elhelyezni, hogy az a meglévő útburkolat tengelyétől legalább 6 m-re kerüljön, hogy ott személygépjármű számára a megforduláshoz szükséges terület biztosított legyen."





8. ZÁRTKERTEK

Többségében gazdasági és pihenő épületekkel beépített része a városnak, ahol a kis léptékű épületek mellett nagyobb telkeken megjelent a lakásépítés. A 7. zóna ismertetésében leírtakkal megegyező'en itt is az épületek tájba illesztésének minősége határozza meg a terület építészeti karakterét, annak minőségét. Az épületek itt sem alkotnak rendezett térfalat, nem alakulnak ki klasszikus értelemben vett utcák. Az utak környezetét elsősorban nem az épületek, hanem a kerítések kialakítása határozza meg.

Az előzőekből következő cél, hogy a beépítés tájban történő megjelenése rendezett legyen, melynek eszköze a tetők és épületek tömegének és anyaghasználatának egységessége, valamint a domboldalok kialakult rendszer szerinti, a szabályozási tervben meghatározott építési sávban történő beépítése. A kézikönyv ajánlásai a következők:

- (1) Új épület építése, meglévő épület tetőzetének teljes körű felújítása esetén magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. A magastető hajlásszöge nem lehet több 45°-nál, héjazata homogén terrakotta agyag- vagy betoncserep lehet.
- (2) Új épület építése során az épület lejtő irányába néző homlokzata nem lehet magasabb a szélességénél.
- (3) Utcafronti kerítés:
 - a) áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.
 - b) Járműforgalom számára kialakított kapuját úgy kell elhelyezni, hogy az a meglévő útburkolat tengelyétől legalább 6 m-re kerüljön, hogy ott személygépjármű számára a megforduláshoz szükséges terület biztosított legyen



9. Tájképvédelmi területek

A tájképvédelmi területeken

- a) a hagyományos tájhasználatot meg kell tartani,
- b) adótorony, hírközlési építmény, szélérőmű nem létesíthető,
- c) építményt elhelyezni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési móddal lehet,
- d) a tájszerkezetbe illesztés és a tájra jellemző építészeti hagyományok megőrzése érdekében a csarnok jellegű épületek esetében az épületek hossz tengelyét a lejtős domboldalakon a szintvonalakkal párhuzamosan kell elhelyezni, a csarnokot a tájképfeltárulás irányában zárt fasorral kell takarni, a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei, közművezetékek és járulékos közműépítmények a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – helyezhetők el.”



TERMÉSZETVÉDELEM

A TERÜLET ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

ELHELYEZKEDÉSE, FEKVÉSE, TERMÉSZETFÖLDRAJZI VISZONYAI

A megyeszékhely a dél-dunántúli régióban, Zala megyében található. Magyarország Kistájkatasztere (Marosi szerk. 1990) alapján a Kelet-Zalai-dombságon belül a Egerszegi-Letenyei-dombság északi végén, négy kistáj találkozásánál helyezkedik el. Északon a dombvidéket a Vasi-hegyháttól elválasztó Felső-Zala-völgy, délkeleten az Egerszeg-Letenyei-dombság, míg délnyugaton a Közép-Zalai-dombság (Göcsej) mikrorégiók a területileg meghatározók, a negyedik kistáj, a Zala völgyétől északra húzódó Felső-Kemeneshát déli szegélye is benyúlik a város közigazgatási területébe, ám hatása elhanyagolható.



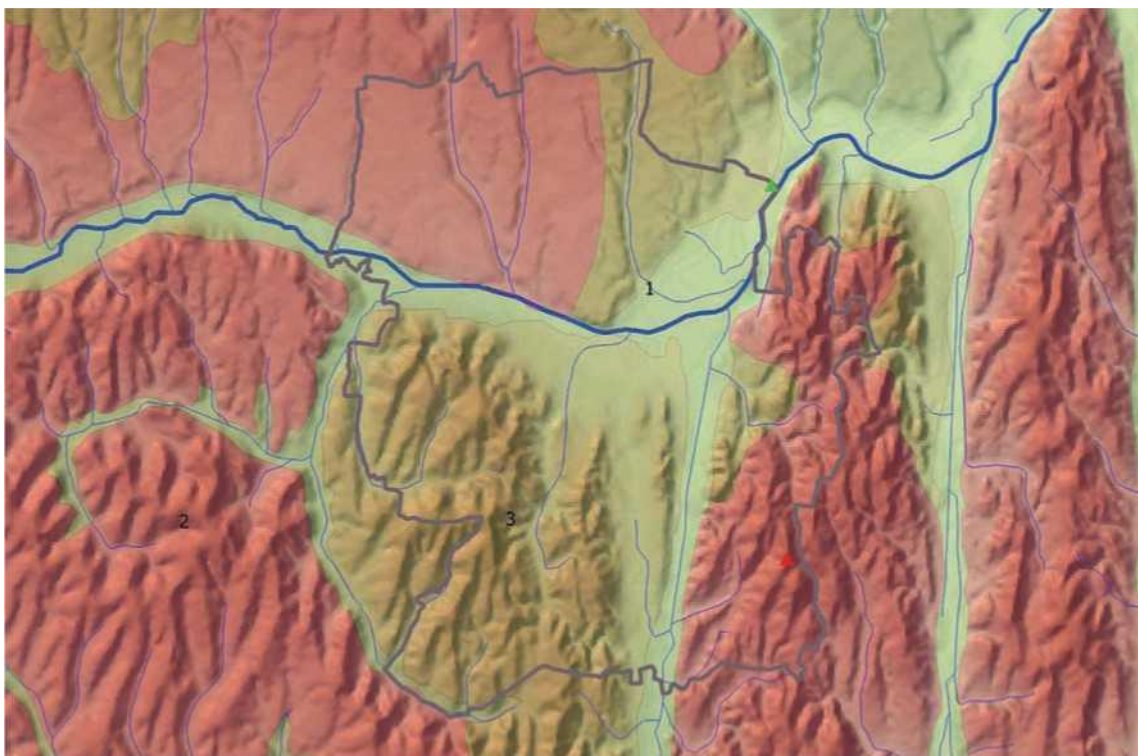
A megyeszékhely elhelyezkedése a délnyugat-dunántúli tájban Zala

A kistájak elhelyezkedése a város területén

GEOLÓGIA, DOMBORZAT

A terület mai felszíni formája hosszú, bonyolult földtani változások során alakult ki. A mélyben a variszkuszi kristályos alap (gránit és kristályos pala) húzódik. Ez fölött a földtörténeti ókorban képződött felsőtriász földolomit aljzat található, mely Hévíztől nyugatra a mélybe süllyedt, mára a felszín alatt különböző mélységben hatalmas darabokra válva található: ez tulajdonképpen a Bakony lesüllyedt pikkelyes szerkezetű mezozoikumának a folytatása. Erre az aljzatra az idők során lerakódott pannóniai és negyedkori rétegek (miocén, pliocén) üledékek felszíni megjelenése adja a táj mai geomorfológiai formáját. A földkéregmozgások nyomán a törésekkel, vetődésekkel szabdalta Kárpát-medence egyik legtagoltabb felszínévé vált. A legjellemzőbb talajképző kőzet a perigraciális vályog és agyag (délnyugaton), a karbonátos tartalmú homokkő és annak graciáliskori lösszel fedett málladáka (keleten), valamint Ságod-Pózva térségében az egykor erre kanyargó Ős-Rába által lerakott ópleisztocén kavicsalluvium.

A település felszíni domborzati képét a kistájak jellegzetességei határozzák meg, mely azok eltérő karakteréből adódóan igen változatos. A meridionális elhelyezkedésű meredek dombok közt patak völgyek húzódnak. Ezek közül legjelentősebb a Zalai-dombvidéket a Kemenesháttól elválasztó Zala-völgy, mely a nyugatról érkező, Csácsbozsoknál északkeletre forduló folyó völgye. A völgy az Ős-Rába alluviumának jellegzetes árkos vetődésen kialakult aszimmetrikus teraszos árka, így a két oldal képe ennek megfelelően meglehetősen eltérő. A folyásirány jobb oldalán erősen tagolt felszínű, eróziós-deráziós völgyek, folyó menti szedimentációs területek és erodált, ill. meredek emelkedésű dombok váltakoznak, közöttük egyenes lefutású, éles törésű, egymást keresztező kisebb völgyrészek váltakoznak. A baloldalon a kemenesháti lejtők hordalékkúp-rendszere a völgy szélén alig észrevehetően emelkedik ki a tájból. A területen a völgy szintjének legmélyebb szintjéhez képest () 139 mBf., a dombok legmagasabb pontja () 304 mBf., így a város területén a relatív magasságkülönbség eléri a 165 métert.

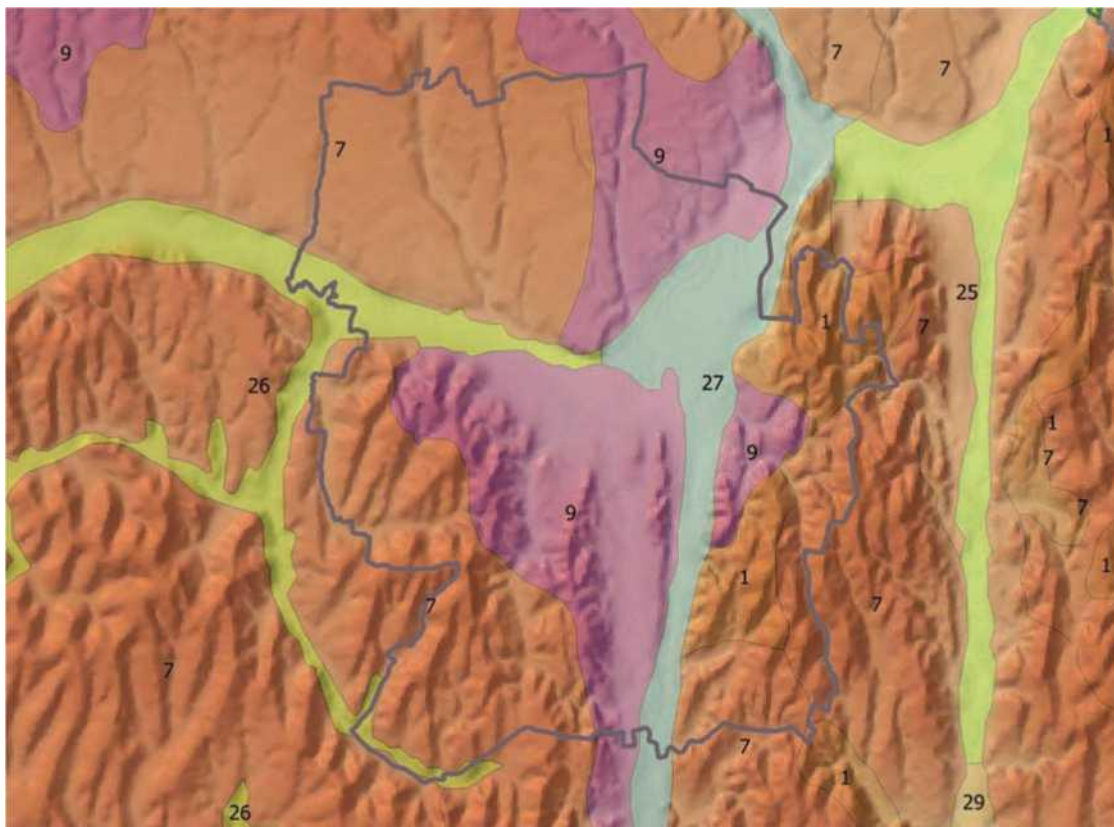


A felszínközeli alapkőzetek határainak elhelyezkedése

- 1 Glaciális és alluviális üledékek
- 2 Lössös üledékek
- 3 Harmadkori és idősebb üledékek

TALAJOK

A Zala völgyében a vastag kavicsstakarón a Zala rendszeres kiöntéseinek következtében az elterített hordalékból karbonátmentes, vályog mechanikai összetételű réti és lápos réti öntéstalajok fejlődtek. Ezek mellett a völgy kiszélesedő részén Pózvánál megjelennek a karbonátos talajok is. Az alluvium többnyire a dombok művelt területeinek (szőlő, kert, szántó) eróziójából származó, eső által lemosott, az egykor gyakori árvizek során elterített hordalék, mely az egykori puha- és keményfa erdők letermelését követően kialakult rét- és legelőgazdálkodás számára tápanyagokban gazdag talajt biztosított. A folyóvölgy meliorált, művelésbe vont területein mára telkesített rétláp talajok találhatók. A többi vízfolyás (Válicka, Pálos- fai-patak) mentén is hasonló talajképződési folyamatok zajlottak, ám ott az alsó kavicsalluvium helyett agyagos rétegeket találunk. A talajok jellemzően réti- és öntéstalajok ma is művelt rétekekkel, a telkesített síklápokon nagyüzemi szántóművelés folyik, mely mellett újabban hasznosításként beépítések és jóléti tőrendszer is megjelent. A domboldalakon az egykori erdők nyomán pszeudoglejes és Ramann-féle rozsdabarna erdő'talajok vannak jelen, a löszköpenyen földes kopárok találhatók. A jobb vízgazdálkodású domboldalakban erdő- és szőlőművelés folyik.



A város környékének talajtérképe
 1 Kö ves és földes kopárok
 7 Agyagbemosódásos barna erdő'talajok
 9 Barnaföldek (Ramann-féle barna erdő'talajok)
 25 Réti talajok
 26 Réti öntéstalajok
 27 Lápos réti talajok
 29 Lecsapolt és telkesített síkláp talajok

ÉGHAJLAT

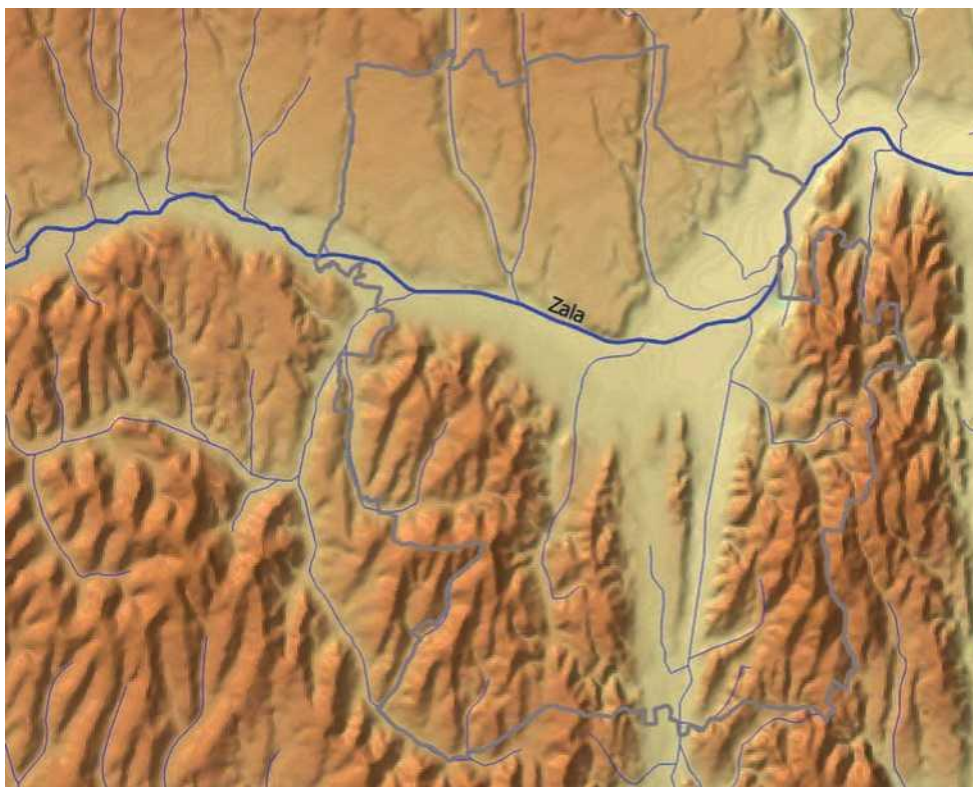
Éghajlata mérsékelten hűvös - mérsékelten nedves. Az évi napsütéses órák száma 1900 körül várható. Az évi középhőmérséklet 9.5 °C, mely a vegetációs időszakban 16°C fölé alakul. Az évi abszolút hőmérsékleti szélsőségek átlaga 33.0 °C és -17.0 °C.

A fagymentes idő'szak 189 nap. Az éves csapadékösszeg 750-800 mm között változik, de egyes években a 800 mm-t is meghaladja; tenyészidő'szakra eső' mennyisége 450 mm, a rendes évi csapadék felesleg 130 mm.. Az uralkodó szélirány északi és déli. .

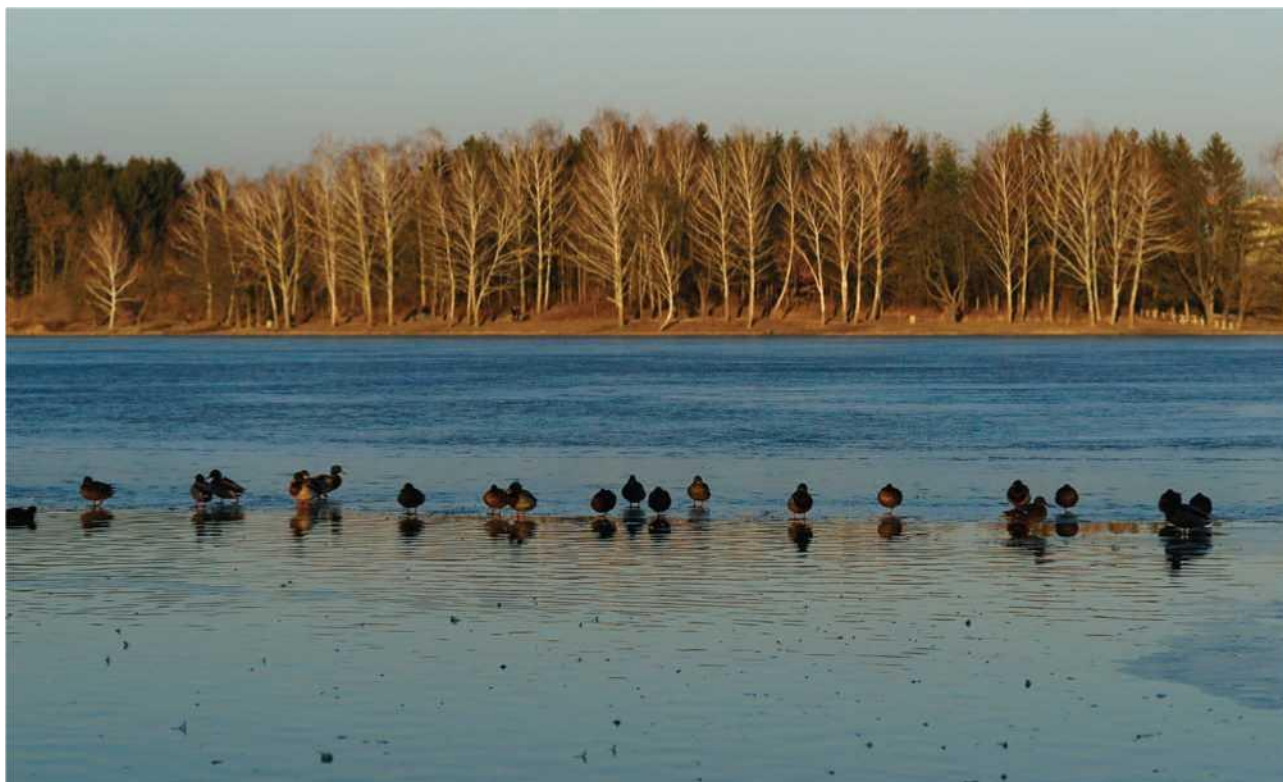
VÍZRAJZ

A lehulló csapadék nyomán a dombokról lefolyó vizeket a völgyekben vízfolyások gyűjtik össze. A változatos domborzat következtében a főbb patak völgyek mellett több ér, csermely is található, ám mindegyik vize végül a fő befogadóba, a Zalába jut. A Zala bal oldalán érkező vizek közül a Vitenyédi-, Zsiger-, Nagypáli- és Pózvai-patakok mellett kiemelt jelentőségű a Gébárti tóban egyesülő Szentmártoni- és Ságodi-patak. A jobb parton érkezők közül a Pálosfai-patak és a Felső-Válicka a jelentősebb, mint saját völgygel és mellékvizekkel rendelkező' algyűjtők. Az utóbbi évtizedekben gyakoribbá váló csapadékdeficit következtében a vízfolyások egyre inkább idő'szakossá válnak, a bennük lévő' fajok (halak, kétélűek) létfeltételeit beszűkítve. Ugyanakkor a Zala a tavaszi hóolvadás, vagy nagyobb, hirtelen eső'zés következtében ma is még kilép medréből' és néhány napra előnti a réteket.

A város területén található tavak többnyire mesterséges eredetűek. Közülük a legjelentősebb a duzzasztással létrehozott Gébárti-tó, mely a város fontos rekreációs és pihenő helyszíne önálló stranddal. A Pózvai-lápréten az egykori kavicsbányászat emlékét számos kis sekély disztróf tó őrizte, melyek mára túlnyomórészt jóléti célokat szolgálnak. Közeliükben a puhafa ligetek ölelésében több idő'szakos sekély láptó bújjik meg. A Csácsi-arborétumban is található egy forrásból táplált, mocsarasodó mesterséges tó.



A területen található vízfolyások hálózata



*A Gébárti-tó
télidőben*



Domolykó

A VIZSGÁLT TERÜLET TERMÉSZETVÉDELMI VIZSGÁLATA TÁJTÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS

Európában az utolsó jégkorszakot követő időszakban a természet képét a nagyarányú erdősültség határozta meg. Ennek megfelelően a Zala-völgyét is láperdők, puhafa- és keményfa ligeterdők borították. Erre utal a város neve is: Egerszeg, mely az égerről (mézgás éger - *Alnus glutinosa*) kapta nevét. A korabeli tájról ismereteink meglehetősen szűkösek, annak egykori állapotát csupán a történelmi katonai térképek segítségével rekonstruálhatjuk. Az első militarista térkép Mária Terézia idejében készült, melyben még elég nagyok a pontatlanságok. A pontatlanságok ellenére jól láthatóan elkülönülnek az alapvető területegységek, mind a mai társtelepülések elhelyezkedése, mind a domborzat és a vegetáció, illetve földművelés tekintetében.

A XIX. században készült II. katonai felmérés térképe már elég pontos ahhoz, hogy a mai állapotokkal összevessük. Az ábrázoláson jól látható, hogy a város és környékének a maihoz hasonló alapvető térstruktúrája már akkor kialakult és nagyjából száz évig nem változott. A térbeli elrendeződés több eleme a korábbi helyszínen kiterjedésében, funkcióját tekintve ma is megtalálható: Bozsoki erdő'k, Zala- és Válicka-völgy, Ságodi-fennsík, a társult települések kiterjedt zártkertjei. Ez az állapot nagyjából a második világháborúig tartott, a nagyobb változások azt követően történtek. A megyeszékhellyé válással együtt járó fejlődés a lakó- és iparterület számottevő növekedését vonta maga után. A belterület bővülése, a beépítések helyszínei a korábbi városmag körüli szántók, rétek lettek, a legutóbbi időszakban a szőlő'hegyek lakóterületté való válása és az ipari parkok megjelenése hozott változást. Mindez azonban az alapvető természeti értékeket sokáig nem érintette, a város zöldfelülete a laikus számára változatlanok tűnt.



A város területe a II. katonai felmérés idején (1819-69)

POTENCIÁLIS VEGETÁCIÓ

A város természeti értékvizsgálata a potenciális növényzet és az aktuális természeti állapot összevetésével válik láthatóvá, mely a Zólyomi-féle vegetáció-térkép alapján rekonstruálható. A terület növényföldrajzi értelemben a Nyugat-Dunántúli (Praenoricum) és a Dél-Dunántúli (Praeillyricum) flóraidék találkozásánál a Zalai (Saladiense) és a Göcseji (Petovicum) flórajárás átmeneti zónájába tartozik. A térképen jól elkülönülve látszanak az eltérő vegetációtípusok. A vízfolyások mentén jellemző abiotikus élőhelyek, ártéri ligeterdők, mocsarak zónája található, melyeket az évszázadok során erdőirtásokkal az állattartáshoz szükséges rétekké (kaszálókká és legelőkké) alakított a gazdálkodó ember. A víz jelenlétéhez köthető fás vegetáció, az égeresek, puhafás fűzligetek, bokorfüzesek a vízfolyások mentén és a jobb vízellátású mélyedésekben ma is megtalálhatók a völgyekben, területük az állattartás és a rétművelés visszaszorulásával még nőtt is az utóbbi években. A mészből gazdag kőzetek alkotta dombok növényzetét melegkedvelő cserések, illír jelegű gyertyános tölgyesek és illír bükkösök alkották. A cserések területén ma többnyire szőlőhegyek találhatóak, az illír erdők a keletre eső dombokon a Csácsi-erdőtömbben és a belvárostól délre eső Alsóerdő térségében maradtak fenn. A Göcsej jellegzetes erdeifenyővel vegyes lomboserdő a város területén ma már nem található.

Napjainkra az egykori vegetációban domináns erdők fennmaradt természetes - természetközeli állományai a térképen látszó mintázatot adják. Az erdők kiterjedése valójában ennél nagyobb, ám a tájidegen és inváziós ültetvényeket (akác, tájidegen fenyők, nemesnyarasok, stb.) nem került ábrázolásra. Látszik, hogy összefüggő állományok csak a belvárostól távolabb eső területeken maradtak fenn.

A település egykori erdősültsége a Zólyomiféle potenciális vegetációtérképen



A természetközeli erdők elhelyezkedése városban és környékén

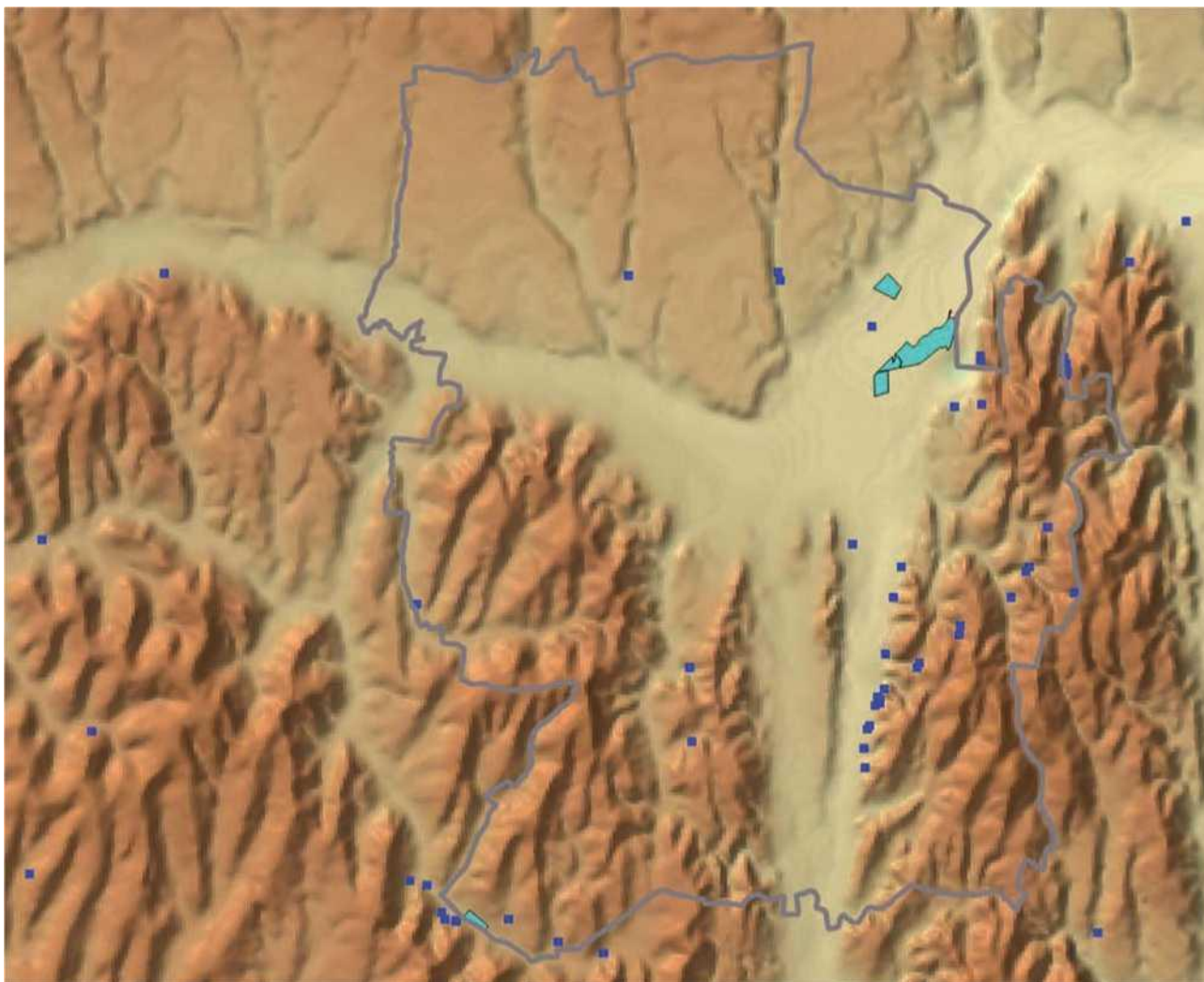


ORSZÁGOS VÉDETTSÉG

A település közigazgatási területén országos jelentőségű természetvédelmi védelem alatt álló terület nincs. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben meghatározott ex lege védettség (forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár) közül csupán forrás található a településen. A város területén kijelölt láp nincs, de a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. számában (2012.01.13.) megjelent A vidékfejlesztési miniszter közleménye az ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett területekről jogforrás 2. mellékletében szerepelnek külterületi helyrajzi számok, melyek esetében a láp jogi jelleg megállapítást nyert, de a lápkijelölő eljárás még nem történt meg. Ezek a város külterületén a Zala-völgyben és a Pálosfai-patak völgyében az alábbi helyrajzi számok:

Zala-völgy: 0864/4, 0911,0917/1,0917/2, 0917/3, 0917/4, 0917/5, 0917/7, 0917/9, 0918/3, 0923, 0926/2, 0944

Pálosfai-patak völgye: 0240

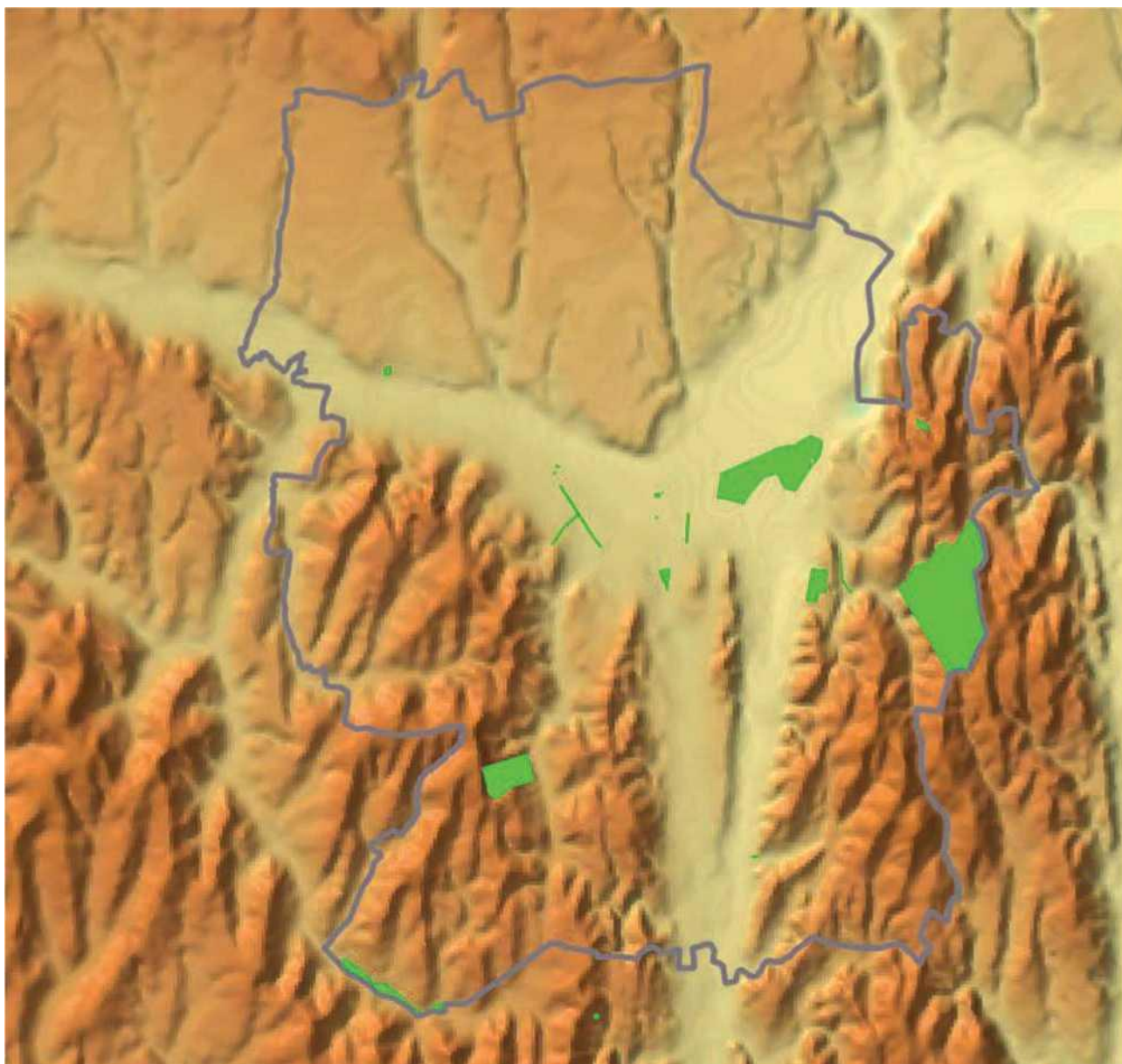


A források és a tervezett, kijelölésre váró lápok hrsz.

X források potenciális lápok

HELYI VÉDETTSÉG

A város területén a természetvédelmi értékekről a többször módosított és bővített Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelete a helyi jelentőségű természeti értékek védelméről rendelkezik. A rendeletben belterületi és külterületi (egykori zártkerti ingatlanokat is ide sorolva) értékeket egyaránt nevesít. A belterületi védett értékek általában dendrológiai értékek, melyek esetében a faegyedek, fasorok esztétikai minősége indokolta a védelmet, a növények törvényes védelem alatt nem állnak (kivéve a tiszafa). A külterületen álló védett értékek esetében a területen található élőhelyek, védett növény- és állatfajok védelmének biztosítása indokolta a védettség kimondását.



A helyi védett területek elhelyezkedése
Természeti területek

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 15. § (1) pontja alapján természeti területnek minősül az erdő, gyepek, nádasok, művelési ágú termőföld. A természeti terület jogi kategóriát a törvény azért alkotta, hogy a természetes, illetve természetközeli

állapotú élőhelyek védelme a helyi, vagy országos védettség kimondása nélkül is biztosítva legyen. A természeti területek vonatkozásában az 1996-ban történt megyei felmérés áll rendelkezésre, törvényi kihirdetése nem történt meg, így kijelölésükhöz nem áll rendelkezésre elégséges információ.

Természetközeli területek

Az OTÉK 30/A § (1) bekezdése alapján a mocsár, nádas és sziklás terület természetközeli területnek minősül. A földhivatali nyilvántartás szerint a településen mocsár művelési ágú területek az alábbi ábrán láthatóak.

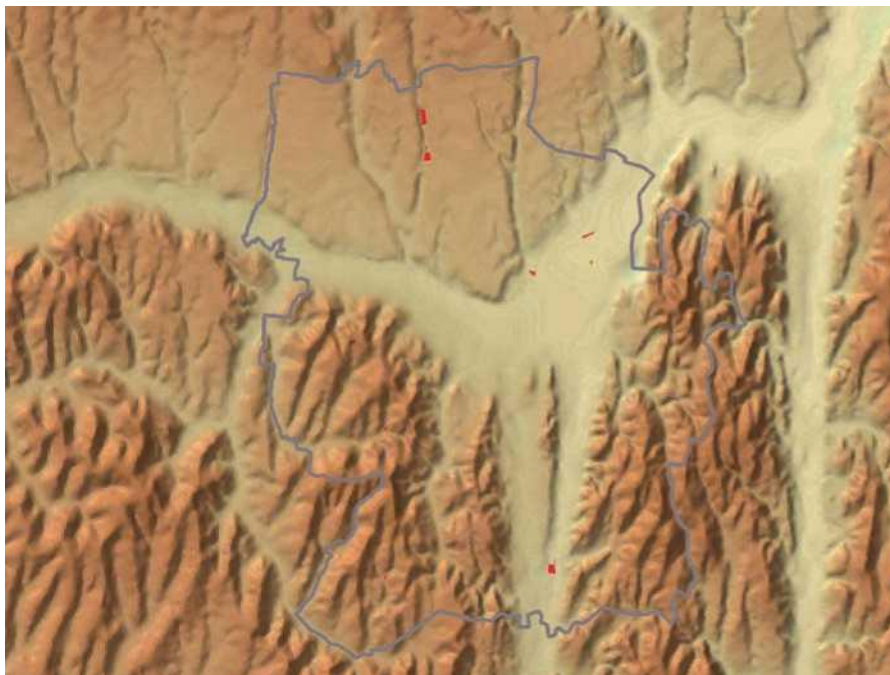
Érzékeny természeti területek (ÉTT) és Magas Természeti Értékű Területek (MTÉT)

A 2/2002 (I. 23.) KöM-FVM együttes rendeletben megjelölt kiemelten fontos, valamint a fontos ÉTT-k listáján a település nem szerepel.

Natura 2000 területek

A település külterületét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendeletben kihirdetett, majd az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010 (V.11.) KvVM rendelettel közzétett Natura 2000 területek közül három kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület érinti a város közigazgatási területét:

- HUBF20047 Felső-Zala-völgy
- HUBF20037 Alsó-Zala-völgy
- HUBF20053 Zalaegerszegi Csácsi erdő'



A mocsár művelési ágú ingatlanok elhelyezkedése

Felső-Zala-völgy

A Csődétől Zalaegerszegig húzódó folyóvölgy keleti, Apátfa - Falumúzeum közti szakasza, melyben kaszálórétek a dominánsak, a mocsárrétek, puhafa ligetek térfoglalása nem jelentős. A rétek többségükben ma is műveletek, kaszálóként hasznosítottak.

Alsó-Zala-völgy

Zalaegerszeg kelti részén az ukki vasúti pályától induló, a Kis-Balatonig húzódó, a Zala folyót két oldalról kísérő árterület. Túlnyomórészt üde kaszálórétek, ill. mocsárrétek uralják, melyekben a mélyebb fekvésű, jobb vízellátású területeken, holtágakban magassásosok, puhafa ligeterdők találhatóak.

Zalaegerszegi Csacsi erdő

A Zalaegerszeg-Letenyei-dombság északnyugati szélén emelkedő dombok zonális erdői lettek kijelölve a Natura 2000 területbe. A többségében honos fajok alkotta erdők, illír bükkösök és illír gyertyános-tölgyesek sokféle fajgazdag gyepszinttel, védett botanikai és zoológiai értékekkel.



*A Zala-völgy jellegzetes élőhelyei:
kaszálórétek, bokorfűzések, keményfa
ligeterdő maradványok*



A Natura 2000 területek elhelyezkedése

Ökológiai hálózat

A város közigazgatási területét az országos ökológiai hálózat érinti. Területileg a Zala-völgy, a Felső'-Válicka-völgy és a szűkebb patak völgyek mellett a nagyobb kiterjedésű zonális erdők, az Alsóerdő, Csácsi-erdő tömbje lett kijelölve. A rendelkezésre bocsátott digitális fedvény alapján az ökológiai hálózat övezetei közül magterület, ökológiai folyosó és pufferterület is megtalálható. A magterületekbe a kockásliliom állományai, a láprétek, valamint a Csácsi-erdő tömbje, az ökológiai folyosóba többé-kevésbé a természeti területek, a pufferbe a gyomosodott gyepek kerültek.

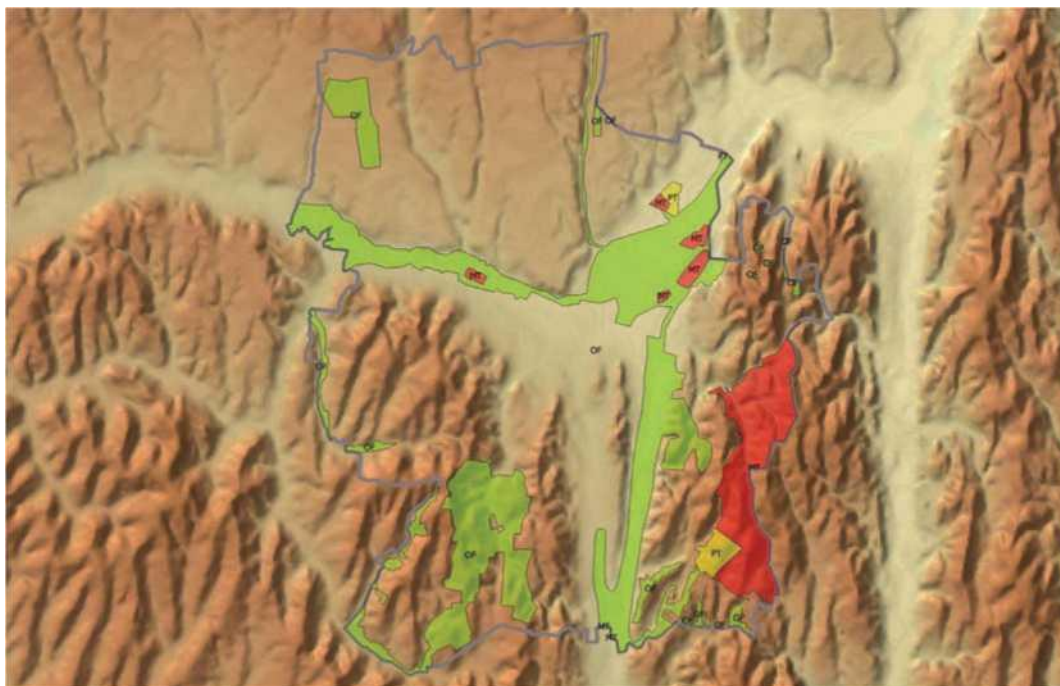
Egyedi tájértékek

A város területére vonatkozó egyedi tájértékek listája ez idáig nem készült el. A potenciálisan ide sorolható egyedi tájértékek nagy száma miatt pontos adatokat csak becsülni lehet, többségében az árterek és a zártkertek idős fái, szőlőhegyek idős gyümölcsfái, főképp a gesztenyék (*Castanea sativa*) és az épített szakrális emlékek (keresztek) sorolandók ebbe a körbe. Megjegyzendő, hogy a tájértékek közül számos védett épület és természeti érték már védelemben részesül.

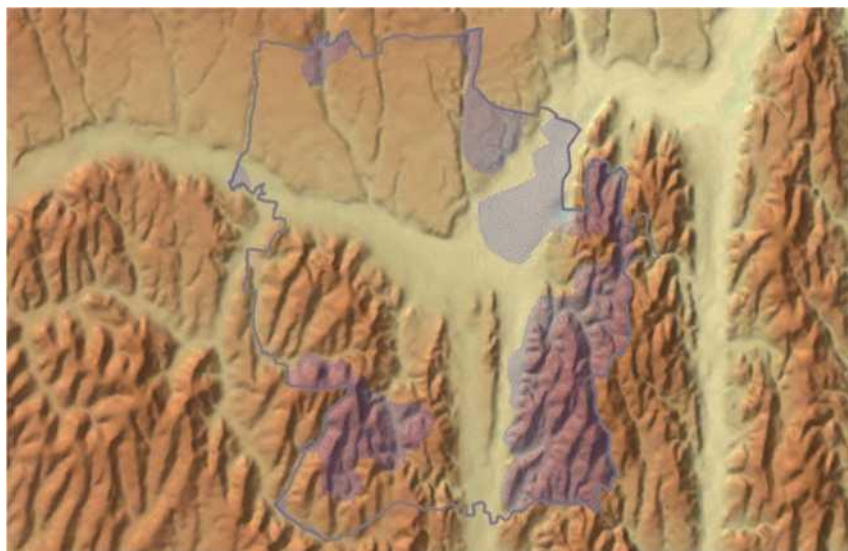
Tájvédelmi szempontból kiemelt övezet

Az alapadatok alapján a város területén tájképvédelmi szempontból kiemelt övezet került kijelölésre. A kijelölés érinti a Zala-völgyi réteket, Pózva és Hatháza környékét. A város keleti részén a 74-es úton túl Csács, Bozsok és Botfa településrészek belterületein kívül az egész közigazgatási terület ide lett sorolva. A belterülettől délre a tájvédelmi kategóriába a Kemeneskúti-erdő - Alsóerdő térsége került kijelölésre.

Tájképi szempontból kiemelkedő a szőlőhegyek gerincének panorámája; tiszta időben jó látási viszonyok esetén északnyugaton az ausztriai Keleti-Mészközpok kétezer méter magas csúcsai (Rax, Schneeberg, Schneetalpe), északon a Somló, keleten a nagykapornaki dombok fölött a Keszthelyi-hegység tömbje és a dióskáli szőlőhegy látszik. Dél felé a Válicka völgye és a mellette emelkedő dombok látványa fogadja a nézelődőt.



Az országos ökológiai hálózat térképe



A tájképvédelmi övezet érintettsége



Kilátás a Botfai-hegyről



*Kilátás a hénye-hegyi kápolnától:
háttérben a Keszthelyi-hegység*

A TERMÉSZETVÉDELMI ÉRTÉKEK BEMUTATÁSA

Zala-völgy

A Zala nyugaton Apátfánál érkezik a város területére, majd a településen az völgyében áthaladva a Vérmalom után északkeletre fordulva hagyja el azt. A völgyben a tájtalakító folyamatok eredményeképp napjainkban kaszált gyepek találhatók egykori mocsarak, lápok, erdők helyén. A rétek mélyebb fekvésű, vízállásos részein égerliget foltok, a holtágak, árkok mentén különböző fűfajok alkotta puhafa ligetek díszlenek. Az egykori völgy-kőrös-szil keményfa ligeterdőre a kaszálók mezsgyéjében és a völgy magasulatain fennmaradt idős kocsányostölgyek, magaskőrisek és alattuk tavasszal megjelenő geofitonok emlékeztetnek: a bogláros- és berki szellőrózsa, keltikék, réti kakukktorma. A völgy rétjei többnyire az üde franciaperjés kaszálórétekhez sorolhatók. Természetességük változó, a fajszegély állományok mellett a virágpompában gazdag szép rétek is megtalálhatók. Mellettük a nedves mocsárrétek - réti csenkeszesek, sédbúzások - sem ritkák, melyek igen fajgazdagok. Az egykori sekély medrekben nem zsombékoló magassásosok, pántlikafüvesek díszlenek, melyek vízutánpótlása időszakos, árvizek híján napjainkra a csapadékból pótlódik.

A zala-völgyi rétek kiemelkedő jelentőségű természeti értéke a kockásliliom. A sokat megélt és túlélő növények mai napig fennmaradt legszebb állományai Zalaegerszeg-Zalacsány közt található. Kiemelendő a Parkerőben és a Csácsi réteken élő állománya, melyek országos és európai kitekintésben is kiemelkedő jelentőségűek. A rétek további védett fajai közül gyakori a hosszúlevelű veronika és a szibériai nőszirm.

Pózvánál a völgy kiszélesedett részén a karbonátos talajok és felszínre törő források megjelenésével egy igen értékes élőhely, a kékperjés láprét is jelen volt, mely mára a vízszintsüllyedés, útépités és egyéb tájtalakítás során nagyrészt odaveszett. Fennmaradt mozaikjaiban él a kornistárnics, hússzínű ujjaskosbor, fehér zászpa, északi sás. A kavicsbordalék magasabb felszínének sovány csenkeszesei adnak otthont a réti szegfű, agárkosbor, kígyónyelv, háromfogfű, sovány ibolya számára. Egykori cserések emlékét a fehér pimpó és a parlagi madárhúr őrzi. A mára időszakos vízborítású vált egykori holtágakban, vasút menti kubikgödörökben megjelennek a mocsári csetkákások, valamint a nádas széleslevelű- és rizsgyékényes.

Az évtizedekkel korábbi kavicsbányászat emlékei a fennmaradt kis sekély tavak. Eutróf vizükben szép hínár vegetáció látható olyan fajokkal, mint rovarfogó osztrák rence, vagy a békaliliom. A víz felszínén a vízidara, apró- és keresztcs békalencsehínár lebeg, melyet a sekélyebb részen vízi harmatkása, tavikáka és a gyékény szegélyez. E páratlan értékű tavak mára többnyire a hétvégi házas beépítések áldozatául estek. A völgyben Csács alatt egykori falulegelőre telepített erdőben kapott helyet a város pihenőterülete, a Parkerdő. A nyírfák alatt a kárpáti sáfrány, széleslevelű nőszőfű nyílik, a Vérmalmi réten a kotuliliom sokezres állománya virít.



Zala-rét áprilisban nyíló



*Virágzó szibériai
nőszírom*



*Kárpáti sáfrány
virágzás*



Felső-Válicka-völgy

A Válicka északi folyását adó völgy a meridionális dombok közt délről érkeznek a városba, a patak a Csácsi-réteken torkollik a Zalába. Bal oldalán a közúton túl ma mezőgazdasági- és iparterületek találhatóak. Botfa alatt a rétek között vízállásos fűz- és éger mocsáredők állnak, gyepszintjükben a tavaszi tőzike jelentős állománya mellett a fehér zászpa, bugás sás, kétlaki macskagyökér él. Északabbra a művelésből felhagyott területeken kiterjedt nádasok, aranyvesszővel, süntökkel gyomosodó kórósok, mocsarak húzódnak. A rendszeresen kaszált területeken szép mocsárrétek, magaskórósok láthatók, a felettük emelkedő keleti domboldalak száraz gyepeiben a vadon élő orchideák közül a vitézvirág, agárkosbor, méhbangó él.

Pálosfai-patak völgye

A várost délről szegélyező Pálosfai-patak Búslakpusztától délre egy forrásokban gazdag völgyalji láperdőben ered. A források környékén álló gólyahíres égereseket gyomos területek és kezelt kaszálórétek követik. A bazitai elágazó után egykor szebb napokat látott gyapjúsásos láprét maradványa látható. A réteken a védett mocsári kosbor, hússzínű- és széleslevelű ujjaskosbor, csermelyaszat él, az útszegélyben, kaszálókon a hagymaszagú tarsóka virágzik.

A rétek állatvilága is figyelemre méltó. A madárfauna a nádasokban, bokrosokban fészkelő és a területre táplálkozni járó fajokból áll. A fészkelők közt a nádírigó, nádi- és réti tücsökmadár, cserregő nádiposzáta, fülemüle gyakori, az öreg fűzek odvaiban seregély, harkályok, a Zala partoldalában jégmadarak költenek. A táplálékért érkezők közül a fehér gólya mellett megjelenik a nagykócsag, szürke- és vörösgém is. A ragadozók közül leggyakrabban az egerészölyvet és a vörös vércse látjuk, de a héja, karvaly, darázsölyv is időnként látható. Vonuláskor a halaszásas is megpihen, télen a kékes rétihéja űzi a réteken az enekesmadarakat.

A rétek rovarvilága is gazdag, a növényevő rovarok (sáskák, szöcskék) mellett a virágokon a virágorórt gyűjtő méhekre, poszméhekre és egyéb hártványászárnyúakra lesben álló karolópók, darázspók, márványos keresztespók vadászik. A lepkék közt a védett fajok is gyakoriak, nyáridőben a Atalanta-lepke, fecskefarkú lepke, kardoslepke, a nyár végén a narancslepke és vérfű hangyabogárka. A nedves aljú növényzet ad otthont két ritka állatnak, a harántfogú és a hasas törpecsigának. A vízfolyások, holtágak mentén a türkizsínű kiasasszony szitakötők és a sebes röptű acsák keringenek. Az idős fűzek kérge alatt a skarlátbogár rejtőzik, a virágokon tarszák, zsákmányra váró imádkozósáskák bújnak meg. A kétélűeket a dunai götte, gyepi béka, kecskebéka, zöld- és barna varangy, a hullóket az erdei sikló, ürge gyík képviseli. A tiszta folyóvízben élő halak közül a domolykó, szivárványos ökle, bodorka, fenékjáró küllő, törpeharcsa, vagy a védett kövi csík említendő, az aljazaton kövi rák és a tompa folyamkagyló él. A zivatarok csúcsragadozója a vidra kóborló vendég, főképp a jóléti tavak halállományára vadászik. A rétek felett alkonyatkor a rovarokra vadászó közönséges denevér látható.

Csácsbozsoki erdők

Az egykori kiterjedt erdők a tájalakítással nagyjából eltűntek. Összefüggő nagyobb állományokat mára csak a város keleti szélén emelkedő domboson találunk. Ezek klimax erdőtársulásai nagyjából mindenütt jellemző illír bükkösök, kisebb részben az illír gyertyános-tölgyesek. A zalai tájban extrazonálisan megjelenő bükkösök itt érnek északi elterjedési határukhöz, a 76-os úttól északra már csak néhány helyen található. Gyepszintjük az erdőhelyi viszonyok és a rendelkezésre álló talajvíz függvényében az üde podagrafüvestől a gyöngyperjés száraz típusig változik. A védett növények közül a zalai bükköny, turbánliliom mellett jelentős a vadon élő orchideák előfordulása: fehér-, kardos- és piros madársisak, kétlevelű sarkvirág, madárfészek- és bíboros kosbor, hét nőszőfűfaj, köztük a Norden-, Tallós- és Naousai nőszőfű, utóbbi hazánkban egyedül Zalából ismert. Hűvös, források menti völgyalakban kőris, éger erdők láthatók tavaszi gólyahírral, sásborítással.

Az erdő és a Válicka-völgy közötti alacsony dombhátak is értékesek: A Bozsoki-domb felhagyott parcelláin méhbangó, sűrűvirágú bibircsvirág, agár sisakos-, bíboros- és vitézkosbor, őszi füzértkeres telepedett meg, felhagyott homokbánya másodlagos képerjésében hússzínű ujjaskosbor, békakölyök és téli zsurló él.

A domboson dél felé haladva Botfa mellett legeltetett sztyepréteken a tarka pettyeskosbor erősen állománya díszlik, közelükben az egykor elterjedt melegkedvelő erdőben olyan ritka mészkedvelő bokrok élnek, mint az ostorménbangita, mogoró és a boróka.

Hagymaszagú tarsóka a réten



Tavaszi tözike virágzás a botfai fehérfüzek alatt



A város belterületétől délre húzódó Alsóerdő a lakosok kedvelt rekreációs központja sportpályával, sétautakkal. Csereseiben, tölgyeseiben mintha a zalai erdők értékeinek egyfajta eszenciája koncentrálna, számos védett és titka faj talál itt otthonra. A szép tavaszi virágpompa után a turbánliliom, zalai bükköny, pirítógyökér nyílik, nyáron a ciklámen, az árnyas, hűvös vízmosások oldalán páfrányok, farkasölő sisakvirág, völgycsillag virágzik.

Az erdő egyik völgyében került kialakításra a havasszépék gyűjteménye, az Azáleás-völgy. A főképp Ázsiából hozott rhododendronok májusi virágzása sok látogatót vonz.

Az erdők madarai közül a feketerigó, erdei pinty, vörösbegy, csuszka és a cinegék kerülnek leggyakrabban az a szemünk elé. Az idős öreg bükkök odvaiban költ a kék galamb, fekete harkály, fakopáncsok és a örvös légykapó. A ragadozókat az egerészölyv, darázsölyv, és a közeli fenyesben fészkelő karvaly képviseli, ritka vendég a héja. A nagyvadak közül a mára túlszaporodott gímszarvas, őz és a vaddisznó említendő, a szurdokoldalak homokjába a vörös róka, borz építi kotorékát.

Szőlőhegyek

A Zala-völgytől délre várost körülölelő dombokon az egykori gazdálkodói életvitel emlékeként mindenütt szőlők, gyümölcsösök találhatóak. Mára a belterülethez közeli részek lakóterületté váltak, így a természeti értékek az extenzív művelésű külső zónákban tudtak fennmaradni. Kiemelkedő értékek tárházai az öreg gyümölcsösök, főképp a gesztenyések, melyek közül kiemelendő a zalabesenődi és a csácsi-hegyi. A kiskertek, telkek gyümölcsfáinak madarai a rigók, cinegék, nyaktekerccs, zöldike, seregély, sárgarigó, búbos banka, csicsörke. A területen a számtalan rovar mellett a rájuk vadászó denevérek, sün mellett a mezei nyúl, mókus és pelék is élnek.

A város belterületén az emberi jelenlét és az urbanizáció ellenére is találhatóak értékek, ezeket főképp a tágabb ökológiai tűrőképességű madarak képviselik. A peremterületek villanyoszlopain épített fészkeikben rendszeresen költenek a fehér gólyák. A kiskertekben, udvarokban és a temetőben a mára urbánussá vált fekete- és énekesrigó, mezei veréb, balkáni gerle mellett egyre gyakoribb a szürke légykapó és az örvös galamb. A város körüli öreg erdők letermelését követően a telepeseen költő varjak a belterületi platánokon hoztak létre fészkeztelepeket, költésüket követően az erdei fülesbagoly neveli fel fiókáit a fészkekben. Vonuláskor a vándorsólyom is megjelenik, télidőben a gyors röptű karvaly vadászik a kiskertekben.



Kövi rák



*Turbánlilio
m*



*Sűrűvirágú
bibircsvirág*



*Erdei
fülesbagoly*



*vörös
gém*



*Májusi színek - nyíló
azáleák*