

ALSÓÖRS – TAK



ALSÓÖRS

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

2017. december



MEGBÍZÓ KÉPVISELŐI

Alsóörs Község Önkormányzata, 8226 Alsóörs, Endrődi Sándor u. 49.
 Hebling Zsolt, polgármester, Alsóörs Község Önkormányzata
 Mártonffy Gábor, főépítész, Alsóörs Község Önkormányzata

A VÁROS-TEAMPANNON KFT. KÖZREMŰKÖDŐ MUNKATÁRSAI

Koszorú Lajos ügyvezető, vezető településtervező, Város-Teampannon Kft.
 Tábori Attila, településtervező, Város-Teampannon Kft.
 Szaló Péter, településtervező, Város-Teampannon Kft.
 Tóth Helga, településtervező, Város-Teampannon Kft.

TARTALOM

1. BEVEZETÉS, KÖSZÖNTŐ.....	4
2. ALSÓÖRS BEMUTATÁSA	5
2.1. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER.....	5
2.2. TELEPÜLÉSTÖRTÉNET ÉS SZERKEZETI FEJLŐDÉS.....	6
2.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZET KIALAKULÁSA	8
3. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÖRÖKSÉGÜNK, ÉRTÉKEINK.....	10
3.1. ÉPÍTÉSZETI, RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG	10
3.2. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK	14
4. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK BEMUTATÁSA	15
4.1. ÓFALU	16
4.2. LAKÓ- ÉS ÜDÜLŐTERÜLETEK	18
4.3. TELEPÜLÉSKÖZPONT	19
4.4. VADTELEP	20
4.5. PART MENTI SÁV	21
4.6. SZŐLŐHEGY.....	22
4.7. MEZŐGAZDASÁGI ÉS ERDŐTERÜLETEK	23
5. TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK..	24
5.1. Belterületre vonatkozó általános építészeti ajánlások	24
5.2. ZÖLDFELÜLETI AJÁNLÁSOK	26
6. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES AJÁNLÁSOK.....	27
6.1. AJÁNLÁSOK ÓFALU TERÜLETÉRE	27
6.2. AJÁNLÁSOK A LAKÓ- ÉS ÜDÜLŐTERÜLETEKRE	28
6.3. AJÁNLÁSOK A TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETÉRE.....	29
6.4. AJÁNLÁSOK A VADTELEP TERÜLETÉRE.....	30
6.5. AJÁNLÁSOK A PART MENTI SÁV TERÜLETÉRE.....	31
6.6. AJÁNLÁSOK A SZŐLŐHEGY TERÜLETÉRE	32
6.7. AJÁNLÁSOK AZ ERDŐ ÉS SZÁNTÓTERÜLETEKRE.....	33
7. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA	34
7.1. ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK	34
7.2. KÖZTERÜLETEK	35

1. BEVEZETÉS, KÖSZÖNTŐ

„Fényben, derűben elforgó évszakok. Szőlő- és gyümölcsérlelő lankák, partokra mosolygó szelíd dombhátak. Évmilliók emléke, pannon lelkelet, történelmi hangulat, fejlett fürdőkultúra e széparcú tájon. A Balaton Riviera e partszakaszának gyöngyszeme Alsóörs.”

Albrecht Sándor helytörténész gondolatával köszöntjük tisztelettel a Településképi Arculati Kézikönyv olvasóit és használóit.

Sodálatos ősi településünk jelenlegi környezetének, településképének, szerkezetének kialakítását hálás szívvel köszönjük meg elődeinknek, akik falunk kiváló adottságait felismerve gondosan jártak el lakóhelyük, családi házaik, nyaralóik, borospincéik és a középületek létrehozásakor.

Jellegzetes tájképet mutat itt a temető, a kertek, erdők, szántók, szőlők is. Mindezek megőrzése épp olyan fontos feladat, mint a község folyamatos fejlesztése, alakítása.

Reméljük, hogy a fejlődés, változás iránya – a megnövekedett építési igény mellett is – mindannyiunk megalégedésére szolgál.

A jövőnkét befolyásoló, kiemelt fontosságú az a szabályozási folyamat, amelynek első eleme a Településképi Arculati Kézikönyv, majd ennek elkészítését követően a rendeletek megalkotásának lépései.

Üdvözzel:

Hebling Zsolt
polgármester



2. ALSÓÖRS BEMUTATÁSA

2.1. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

A Balaton partján az Árpád-kori-középkori alapokon nyugvó ófaluból a XIX. századra létrejött az a település, amely a mai napig is látható. Alsóörs a Somlyó hegy oldalára települt, a domborzati viszonyok miatt sajátos szerkezetű Ófalu szerpentin utcahálózatával.



A Balatontól kiemelkedő domboldal felső részén, a hegytető alján létesült a falu, alatta voltak a szántóföldek, keleti irányban a szőlők és az egész képet a hegy és a dombok tetején erdők zárták le. Ezzel létrejött egy kiegyensúlyozott településkép, ahol a falu a domb, a táj arcán a „szemöldök”, amit felülről az erdők zárnak le.

Az Ófalu, az erdők, a szántók és a szőlősök együtteséből nemcsak egy tájképi egyensúly, hanem egyúttal a jellemző külterülethasználat is kialakult.





A több évszázados, lassú fejlődésben új fejezet kezdődött a XIX-XX. század fordulóján, amikor a domboldal alján, viszonylag közelebb a tóhoz létrehozták a Fürdőtelepet.

2.2. TELEPÜLÉSTÖRTÉNET ÉS SZERKEZETI FEJLŐDÉS

Alsóórs több évszázados hagyománnyal rendelkező, szerves történeti fejlődéssel létrejött község, amelynek a szétszórta elhelyezkedő régészeti lelőhelyeiből, illetve leleteiből megállapítható, hogy területén több korszakban is voltak települések. A történelmi korokban létrejött község kialakulását erőteljesen befolyásolta a sajátos domborzati adottság.

A legkorábbi ezek közül az újkorból (neolitikum) származik, amelynek meglétéről az ún. Középsok (ma részben Felső Sédre-dűlő) nevű határrészen lelt szörvány felszíni leletek tanúskodnak. Őskoriak voltak azok a szörvány kővéskők is, amelyeket ettől északabbra a „Nemesség erdejében” találtak.

Hosszan tartó megtelepedésre a római korszakban került sor először, melynek számos bizonyítéka ismert a település mai bel- és külterületén egyaránt (Kermencs-réten villa falmaradványai, szörvány telepelemek: tégladarabok, vörös homokkő, illetve téglaegető, kemence a Somlyóhegy aljáról, az Orgona, Viola, Mihalkovics, Hársfa és Lóki utcából, település a Szerdahelyi-dűlőben, ismeretlen lelőhelyű éremlelet).

Alsóórs település középkori előzményének maradványai a Középsok nevű határrészen is megtalálhatók voltak felszíni leletek formájában. Ez a dűlőnév egyébként a XII. században felhagyott településre utal. XIII. századi előzménye lehet a mai református templomnak a Somlyóhegyen. Későbbi, XII-XV. századi kerámia került elő a Kisréti-dűlőben. A vidék egyetlen fennmaradt gótikus udvarháza az ún. Török-ház a mai Petőfi-közben található.

Alsóórs írott története az Árpád-korba nyúlik vissza, 1272-ből van írásos említése, 1279-ben pedig mai nevén szerepelt egy oklevélben. A középkorban királyi és királynéi birtokok voltak a területén. Valószínűleg már a XII. században birtokhoz jutott itt a veszprémi káptalan is. Később a királyi jobbágyságot ritkábban említik a források, a szőlőket inkább egyházi birtokosok, leginkább pedig középnemesi családok birtokolták. Az Árpád-korban kezdték a vöröskő bányászatát a település határában.

A XVI. században egy ideig a tihanyi várhoz tartozott, de adózott a törököknek is. 1570-ben Bornemissza János, pápai várkapitány feltehetően Alsóórs közelében vívott csatát a törökökkel. A XVII. század folyamán Veszprémbe adózott a lakosság. (TOPOGRÁFIA 1969, 22-24.)

A több évszázados, lassú fejlődésben új fejezet kezdődött a XIX-XX. század fordulóján, amikor a domboldal alján, viszonylag közelebb a tóhoz létrehozták a Fürdőtelepet. Megalakult a fürdőegylet. Az üdülőterületen Endrődi Sándor költő, a budapesti Petőfi-emlékmúzeum alapítója (1860-1920) építette az első villát. Helyén tábla hirdeti a költő emlékét, aki jelentősen hozzájárult a balatoni vitorlázás felvirágztatásához is.

Alsóórs fejlődéséhez a vasúthálózat kiépítése is hozzájárult. 1909-ben készült el a Győr-Alsóórs–(Budapest) vonal. (Sajnos, a Veszprémet Alsóórral összekötő pályaszakaszt csaknem 30 éve megszüntették.)

Ebben az időben, valószínűleg több tényező együttes hatására (a Balaton apadása, filoxéra, vasútépítés, hajóállomás, stb.) kialakult egy tóparti, vízközei, a domboldal lábánál lévő településrész, és a település kezdett lefelé húzódní a Balaton felé. A község elindult az üdülőhelyé válás útján.

A falu fejlődése robbanásszerűen felgyorsult az 1970-es, 1980-as években. A gomba módra szaporodó üdülők ellepték a domboldalt, amellyel nemcsak a tájképi egyensúly bomlott fel, de eltűnt maga az eredeti táj is.

Alsóórs a Balaton régi települései közé tartozik, ahol az üdülőhelyé válás a XIX. század végétől az 1950-es évekig kisebb területen, lassabb ütemben haladt, majd az 1960-as, 1970-es évektől robbanásszerűen felgyorsult a folyamat. Ennek következtében egyrészt a település beépített részein az állandó lakosság által lakott területek; illetve az ófalu aránya összezsugorodott az üdülőterületekhez képest, másrészt az új építkezésekkel beavatkoztak a régi, intakt településrészbe, megbontva annak egységességét. Így a település legrégebbi, népi építészeti emlékei közül kevés maradt fenn érintetlenül.



2.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZET KIALAKULÁSA

Alsóórs településszerkezeti kialakulásának két döntő meghatározója: a domborzati – vízrajzi adottságok és a történelmi elemek, illetve ezek kölcsönhatása volt. Ennek jellegzetessége a Balaton parttal közel párhuzamosan futó Római út, melynek magasan fekvő szakasza mentén, a Somlyó-hegy oldalában alakult ki a szerpentinesen haladó, párhuzamos utcahálózatú ófalu, és az erre merőlegesen, a Balaton felé párhuzamos lefutású vízfolyások, itatóutak, lejáróutak rendszere. A belterület újabb építésű (XIX. század végétől számitandó) településrészeinek szerkezete, útrendszere erre - a Balaton felé lefutó-lejtő irányú úthálózatra - épült rá. Így alakult ki az a derékszögű úthálózat, amelynek jellemzője a Balaton parttól a dombra felfutó hosszú, szélesebb utcák és az ezekre merőleges, sűrűbb ritmusú, keskenyebb keresztutcák derékszögű rendszere.

A község történelmi településmagját, a Somlyó-hegy oldalában fekvő ófalut a párhuzamos utcákból és az ezeket a két végükön összekötő utcákból kialakult szerpentinszerű hálózat alkotja. A falu, a történelmi települések kialakulásának megfelelően szervesen illeszkedett a domborzatra, illetve úthálózatára, beépítése a terepviszonyokat követte. Az eredeti utcahálózat valószínűleg már a XVIII. század közepére kialakult és az a szűken vett ófalu területén kisebb változásoktól, korrekcióktól eltekintve a mai napig megmaradt.

Az ófalut a XVIII. században északon a Kossuth Lajos (régén: Felső) és Templom utca, délen az Ady Endre (régén: Alsó) utca, keleten a Szabadság tér – Endrődi utca (régén: Kút utca), nyugaton pedig a Fő utca – Szent István utca határolta. A falu a XVIII. században csak korlátozottan, északkeleti irányban terjeszkedhetett a Somlyó-hegy kerületét követve, a Mosókút irányában, mivel a falut körbevevő szántóföldi dűlőkből nem vehettek el területet beltelkek céljára.

A XIX. századi terjeszkedés részben folytatódott északkeleti irányban, részben megindult déli irányba. Ennek jele az 1863-as telekkönyvi térképen szereplő két párhuzamos utcácska az Ady Endre utcától délre (Alkotás köz és egy névtelen zsákutca). Az 1863-as térképen nemcsak a domborzati és tulajdoni viszonyokból fakadó déli irányú terjeszkedés látszik, hanem ez a szerves fejlődés kijelölte a Balatonra levezető későbbi főutcákat is: elsősorban az Endrődi utcát, amely gyakorlatilag a mai nyomvonallal szerepel; a Szent István utcát, amelyet később az Ady Endre utcától északra kissé (a nyugati oldalán), attól délre pedig – cca. az Iskola utcáig – erőteljesen korrigáltak: azaz a nyomvonalát is módosították. Kiemelt dűlőútként szerepel már a mai May János utca is.

A község nagyobb arányú fejlődése, terjeszkedése a XIX. század végén indult meg a Fördőtelep megszületésével. Az első villák a Balatonhoz közeli szőlőtulajdonosok pincéi, tanyái – azok bővítései voltak. Endrődi Sándor költő házat, az Endrődi hajlékot tekintik általában az első nyaralónak, amely mellé 1886 óta építkezett a többi tulajdonos. Ebből lassan egy egész villatelep alakult ki. A villatelep magja az Endrődi utcától keletre fekvő Merse- és Loki dűlő területein épült.

A fürdőtelep kialakítását hamarosan követte a terület parkosítása és rendezése is.

A Fürdőtelep volt Alsóórs első, olyan nagyobb településrésze, amely nem kapcsolódott az ófaluhoz, attól eltérő településszerkezettel épült. Itt jelenik meg a derékszögű utcarendszer, amelynek váza a vízpartra lefutó, hosszirányú utcák sora (a Szent István utca, Endrődi utca és a Miháلكovics sétány). Ezeket keresztezik mellékutcák.

A szocialista rendszer az 1970-es években lehetővé tette, hogy mindenkinek lehessen egy lakása és egy nyaralója. Ez a Balaton környéki területeken tömeges nyaralótelek iránti igényt gerjesztett.

Az üdülőépítkezésekkel párhuzamosan, az 1960-as évektől megindult az őslakosság kiáramlása az ófaluból. Új házat építettek és átköltöztek a mai üdülőrészekbe: a Lovasi út – May János utca és a Szent István – Endrődi utca térségébe. Az ófalu régi lakóházait az üdülőknek adták el.

Az 1960 utáni településrészek szerkezetére a tervezett, merőleges utcahálózat a jellemző. Ez az utcaszövet tölti meg Alsóórs teljes belterületét, illetve községterületét az Endrődi utcától a lovasi határig. Az utcahálózat elemei – különösen a Balatonnal párhuzamosan futó keresztutcák – szűkek; terek, teresedések nincsenek; a monoton utcahálózat független az egyébként egyenletesen lejtő domboldaltól. Ennek eredménye, hogy a község üdülőterületének mai arcát a rendezettség, csinosság jellemzi, de nincs a helyszínt, a hely szellemét tükröző egyedi arcvonása.

A fentiekben a Loki – Kisloki út és Séd-patak völgyétől nyugatra fekvő községrészek szerkezetét, kialakulását jellemeztük. Az ettől keletre eső terület kis része belterület, zöme külterület.

A keleti község rész szerkezetében, beépítésében a közigazgatási státuson kívül sajnálatosan egységes. Itt voltak eredetileg a régi, nagy kiterjedésű szőlősök (a Kermencsi, Máli, Telekfői dűlők). Ezen a részen a domboldal változatosabb,

hullámzóbb felületű, mint az ettől nyugatra fekvő terület részen (ami ezért korábban szántóföld volt). A szőlőskertek telekosztása, útrendszere ehhez a hullámzó terephez és a gazdálkodáshoz igazodott. Az 1970 körüli években a szőlőskerteket is kezdték gazdáik eladogatni, felhagytak a műveléssel. Megjelentek a nyaralók, megindultak az üdülőépítkezések.

A 2000-ben településszerkezeti szempontból változás nincs, viszont a beépítés intenzitása, elsősorban a külterületi részen jelentősen megnőtt.

A község településszerkezetéről elmondottak a Balaton parton haladó vasút – 71-es út feletti, attól északra lévő belterületre igaz. A 71-es út nemcsak bezárja az északi terület rész szerkezetét, hanem el is vágja azt a parti sávtól. A parti sáv és a község rész településszerkezete között nincs kapcsolat az átjárási pontokon kívül.

Alsóórs teljes vízparti területsávjának kis része beépített. Ott a közlekedés, úthálózat csak az egyes létesítmények megközelítését szolgálja, összefüggő, kialakult szerkezete nincs.



3. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÖRÖKSÉGÜNK, ÉRTÉKEINK

3.1. ÉPÍTÉSZETI, RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG

Községünk területén összesen öt, országos védelem alatt álló építmény található, melyek közül kettő középkori eredetű. Alsóörs településképét meghatározza a Somlyóhegy oldalában emelkedő **Árpád-kori** eredetű **református templom**, melyet először 1318-ban említenek a források. A Szűz Mária tiszteletére szentelt templom egyhajós csarnoktemplom, mely a XV. században átépítésre került. Ezt mutatja a nyugati homlokzatának sarkain található ferde támpillérek és a torony gótikus ablakai, az előcsarnok csücsíves bélletes bejárati kapuja. Famennyezete 1720-23-ban készült. Mai barokk stílusú formáját az 1788-as átépítése folyamán nyerte, ebből az időből származik a copf stílusú szószék is.

Községünk fontos műemlék lakóépülete a „**Török ház**”, mely régészeti lelőhely is egyben. Ez a ház **Magyarország legrégebbi gótikus kisnemesi udvarháza** a XV-XVI. századból. A nép a "török adószedő házának" nevezi. Az épület kéménye egy turbános fejre emlékeztet, innen ered az elnevezése. A község kulturális központjaként működő ritka építészeti érték községünk fontos közösségi tere is. A kiállítások, bemutatók házához parkosított telek is tartozik.

A község műemlékei közé tartoznak még a XIX. században épült **népi lakóházak** az Endrődi és az Ady Endre utcában, valamint a Szőlőhegyen található markáns Balaton-felvidéki nép építészeti jegyeket tükröző **Rauscher-pince és prészház**.



Alsóörs építészeti értékei közül a népi építészeti képviselő emlékek döntő hányada az ófaluban található, melyek nagyjából 30 épületet jelentenek a Kossuth utca, Fő utca, Szabadság tér, Endrődi utca, Ady Endre utca tömbjeiben. Az ófalú építészeti egységének, karakterének meghatározó elemei a domboldalon kialakított telekszerkezet, telekosztás és utcahálózat, valamint a házak elhelyezése módja. Ófalú mai építészeti értéke elsősorban a táj, a domborzat és a támfalrendszer máig megőrződött egységében van, mivel az eredeti épületállomány erősen leaptad.

A meredek domboldalra települt falu képét alapvetően meghatározza a helyi építőanyagból, a vörösköböl kialakított támfalrendszer, illetve a támfalak mentén kiépített, kanyargós utcahálózat. A szűk utcák egyik oldalának térfalát a támfalak alkották, míg másik oldalukon álltak az utcavonalra épített kis, nádfedeles házak. A támfalak jellegzetességét textúrájuk adták. Ennek oka, hogy a falakat szárazon építették, tehát a viszonylag kisebb kőveket tartószerkezeti szerepüknek megfelelő kötőanyag nélkül építésként mély fugák alakultak ki. Ezek kirajzolták a kővek alakját, a kőfal szerkezetét.

A településképen, beépítettség vizuálisan is megjelenik a domborzaton, teraszrendszeren kívül a hagyományos, helyi társadalom hatása. Jellegzetes beépítést eredményezett a rendileg tagolt társadalom azáltal, hogy a falu a sűrűn beépült nemesi-félnemesi és a laza beépítésű jobbágytelkek egymástól el nem különült kombinációjából jött létre. Az egymást váltó sűrű-laза beépítések a domborzat szerint egymás felett helyezkedtek el. Ez adja az utcáknak és a településképnek a sajátos dinamikáját. Tradicionális „nemesi” utca volt az Ady Endre utca és Fő utca, valamint a Petőfi közt kísérő teleksáv.

A zártos beépítés ritkaság számba megy a régi, hagyományos falvaknál. Alsóörsön viszont kétféle formában is megjelenik. A beépítés, az eredeti épületkialakítás a kisnemesi telkek kuriális beosztásának szép példája.

Alsóörs történeti épületei a közép-dunántúli ház Balaton-felvidéken elterjedt földszintes, kőfalazatú típusához tartozik. Jellemző alaprajzát a háromszatúságon kívül a nyitott tornác jellemezte. A háromszatú (szoba-konyha-kamra/szoba), tornács házak a XX. századra átvették az egy bejáratos, pitvar-szabadkéményes konyha rendszert.



A még álló régi, alsóórsi házak nagyrészt ehhez a típushoz tartoznak, de nyitott tornác már csak egy helyen van a Fő utcában.

A legjelentősebb, kultúrtörténeti értéket is képviselő épület, az a kiválóan megőrződött **Kisnemesi porta** lakóházával, pincéjével, gazdasági épületeivel, mely kb. 200 éve áll az Ady Endre utca közepén és műemléki védelemre is javasolt.

Az építészeti emlékek sajátos csoportját képezik a több helyen még megmaradt hagyományos épített tárolók és ólak, melyek a parsztházakhoz hasonlóan vörös homokkőből épültek és nádfedelesek.

Önálló egységként, de az ófaluhoz hasonlóan kiemelten kezelendő érték a temető is, ahol több száz éves sírhely és sírfej is található.

Az ófalu együttesén kívül a község másik, karakteres épületállományát a fürdőhely, a villatelep kialakulásának idején, a cca 1900–1940 közötti években épített épületállomány alkotja. Ezek közül megmaradt néhány eredeti állapotában.

A polgári villák – nyaralók zömmel eklektikusnak mondható stílusban, neobarokkos elemek felhasználásával épültek (manzard tetők, kőbábos korlátok, vakolatarchitektúra: ablakkeretek, sarokarmirozás, bádogdíszítmények a tetőkön). A földszintes, magastetős épületek jó arányúak, igényes építészeti részletekkel. A nyaralóépületek és a kert kapcsolatát sok helyen előlépcsőkkel, teraszokkal oldották meg. Ezek az épületek már korszerűbbek és a mai igényeket is ki tudják elégíteni, ezért tömegűk, homlokzatuk megóvása reális. A gondos helyreállítás szép példája látható pl. a Nagy László utcában.

A község életében jelentős szerepet töltött be a szőlő- és borkészítés. A borkészítés és tárolás helyszínei Alsóórsön is a préházpincék. A történelmi korok változásából adódóan, mára alig maradt fenn régi, átépítetlen préházpince. A módosabb préházak jellemzően dűlönként fordultak elő, vagyis nem alakult ki olyan csoport, amely mára kiemelt vendég egységet jelenthetne.



Alsóórs köztárgyai közül az emlékművek és emléktáblák jelentenek települési értéket, melyek Alsóórs történetének, kulturális életének, gazdasági fejlődésének, illetve a településhez kötődő személyiségek munkásságának egy-egy szeletére emlékeztetnek. Faluképi szerepük megőrzése fontos: Arató Emil-emlékoszlop, Balatoni gőzhajózás emlékműve, Endródi Sándor-emlékoszlop, II. világháborús emlékmű, May János-emléktábla, 48-as honvédek emléktáblája a művelődési ház falán.

Egyéb értékes építészeti elemként jelenik meg a szimbolikus jelentőséggel is bíró **Csere-hegyi kilátó**, mely permi vörös kőből épült 1935-ben Padányi Gulyás Jenő tervei alapján. A 298 méter magasan álló kilátó és gondnokház a gótika és a reneszánsz korát idézi műves kötörönyként, és jelentős turisztikai vonzerővel bír. A kilátóból lenyűgöző panoráma nyílik a Bakonyra, a Balaton-felvidékre, a tópartra és a somogyi dombokra is.



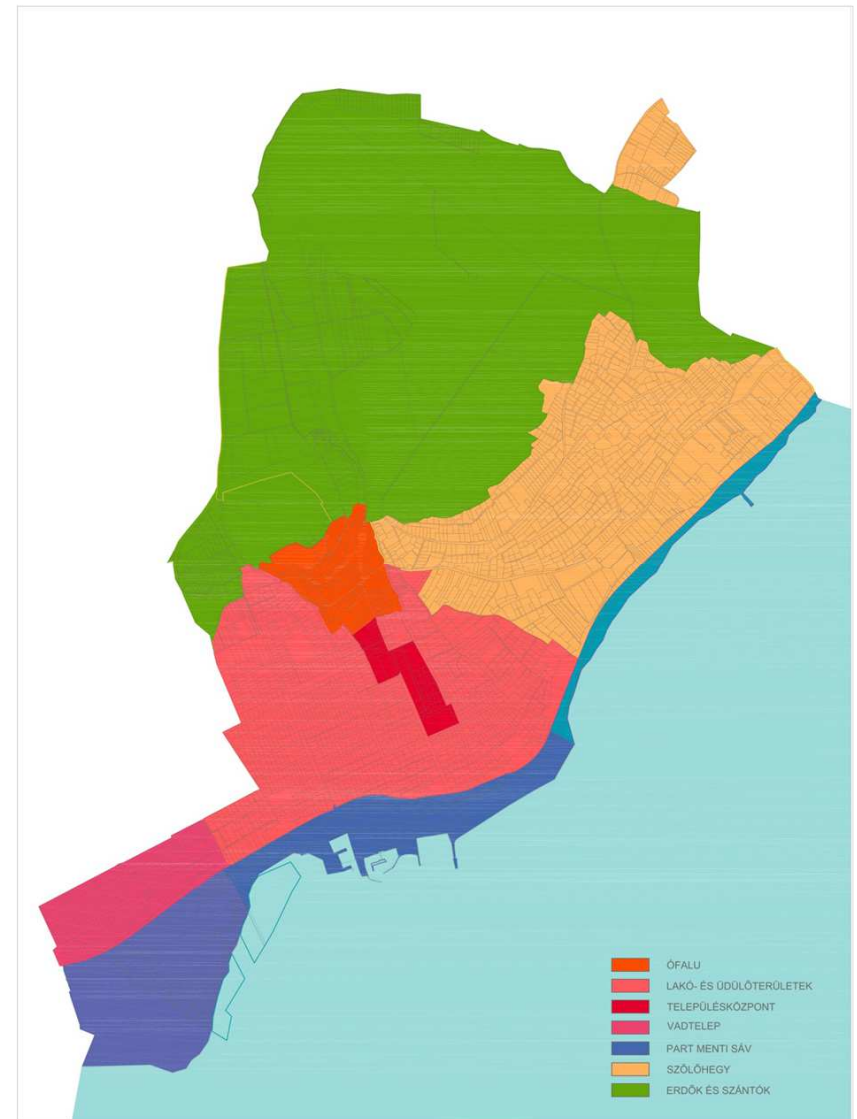
3.2. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A volt zártkerttől illetve a belterülettől északra zömmel erdőterületek vannak. A Nagy-kő orra, a Cser-hegy, Alsó-hegy és Somlyó-hegy oldalán, 200-300 méter magasságban (Jobbágyok erdeje – Nemesség erdeje) cser- és tölgyerdők találhatóak. A kb. 220-230 ha erdő természeti terület, amelyet a Balaton-törvény védett természeti területté javasol minősíteni.



Egyedi tájértékek közé tartozik a Halacsi présház, pince, kúria szőlővel, a Cserehegyi kilátó, a Sziklacsport, az Óriás orra, a Felső-máli kőrengeteg, a Somlyó-hegyi kilátó, a Zsidó temető és a temető.

4. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK BEMUTATÁSA



4.1. ÓFALU

Ófalu Alsóörs ősi településmagja, hangulatát történelmi miliő és tradicionális épületek, építványok jelenléte határozza meg. Ófalu utcahálózata a szintvonalakkal párhuzamosan futó utcák, és ezeket felfűző szerpentinek alkotják. Az utcahálózat a XVIII. század óta változatlan, szervesen illeszkedik a domborzatra, úthálózata, beépítése a terepviszonyokat követi. A terület látványát meghatározó épület a református templom, emellett emblemikus épülete a Török ház, mely Alsóörs jelképe is egyben. Ófalu beépítése változatos: egyes részekben az utcával párhuzamosan, más helyeken utcára merőlegesen telepítették az épületeket. A nemesi telkekre jellemző a kuriális beépítés, ahol az épület a telek hátsó részén elhelyezkedve, a tornácos oldalával fordul az utca felé.

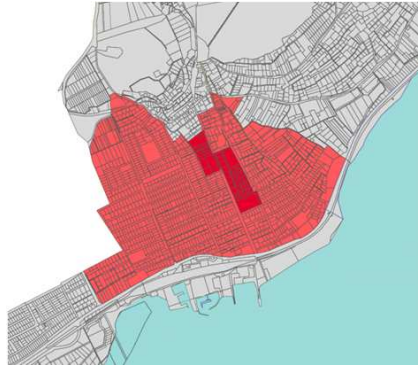


A terület látványát a vörös homokkőből épült támfalak, kerítések látványa uralja, melyek végigfutnak Ófalu utcáin. Ófalu házai keskenyek, kis léptékűek, ahol a földszintes épületeket 45 fokos nyeregtető fedi. Az épületeket náddal, cseréptetővel héjalták, majd később (kedvezőtlen módon) megjelent a palatető is. A homlokzatok jellemzően vakoltak, de jellemző a vörös homokkő falazat előfordulása is. A vakolt homlokzatok színe fehér, csak a díszes vakolatképzések megjelenése változatos. Az újabb kerítések, vörös homokkő lábazattal épültek, melyeket áttört, fém vagy farács mezővel egészítettek ki. A kerítések kis méretű, teraszosított díszkereteket rejtenek.



4.2. LAKÓ- ÉS ÜDÜLŐTERÜLETEK

A Balatonról a dombokra felfutó széles utcák, és kertvárosi, vikend házas hangulat a jellemző Alsóórs legnagyobb kiterjedésű lakóterületi egységére, mely a 71-es főúttól egészen az Ófaluig tart. A XX. század során kiépült településrészt merőleges utcák alkotják, ahol a telkek a terület teljes részén kis méretűek, szabályosan kialakítottak. Az épületeket általában előkert megtartásával helyezték el, de néhány esetben, mint például a Nagy László, vagy a Madách Imre utcában az épületeket sorban a telkek végére helyezték el. A szabályos telekosztásnak és a szigorú telepítésnek köszönhetően egységes ritmus jellemzi a településrészt, de a léptékében enyhe eltérés figyelhető meg az üdülőterületként használt Vadtelep, és az üdülő- és lakóterületként egyaránt használt belső területek között. A Vadtelep épületeinek léptéke kisebb, az időszakos használatnak megfelelően kompakt tömeggel rendelkeznek.



A teljes területre földszint+tetőtér beépítés jellemző, ami a Vadtelepen egységesen, a többi területen változatosabban jelenik meg. Az épületek fedése általában nyeregtetővel történik, de a tetőgerinc iránya utcánként változik: hol az utcával párhuzamos, hol az utcára merőleges. A fedés anyaga cserép, vagy palatető, helyenként a különböző színű bitumenes zsindelyfedések is megjelennek. Az Ófalun használt vörös homokkő itt már csak az épületek lábazatán köszön vissza. Emellett még a beton lábazatok alkalmazása gyakori, különösen a Vadtelep oldalán. A döntően téglafalazatos épületek színezése változatos, a színek skálája a fehértől a sárgán át a rózsaszínig tart. A terület kertés miliójét teremtik meg az utcák telekhatár előtti fás, füves sávjai, melyek az áttört, fém, drót és fa kerítéseken keresztül összeérnek a belső kertekkel. Ez a hatás különösen ott érvényesül, ahol a kerítés mellett sövényt is telepítettek.



4.3. TELEPÜLÉSKÖZPONT

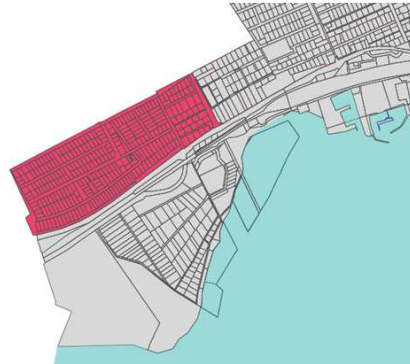
A lakó- és üdülőterületek szívében fekszik a településközpont, mely környezetétől eltérő karakterrel rendelkezik. Alsóórs legkisebb karakterterületén a község intézményei, az óvoda, a polgármesteri hivatal, üzletek, szolgáltatóegységek és a sportcsarnok helyezkedik el, melyeket az Endrédi Sándor utcai kétszintes lakóházak kötnek össze.



A terület értékei a megszokottnál tágasabb színvonalasan kiépített közterületek és az Alkotmány utca széles zóldsávja, mely összefüggő zöldfelületet alkot a lakóépületek viszonylag nagyobb előkertjével. Az építészeti karaktert a XX. század második felének változatos minőségű építészete határozza meg.



4.4. VADELEP



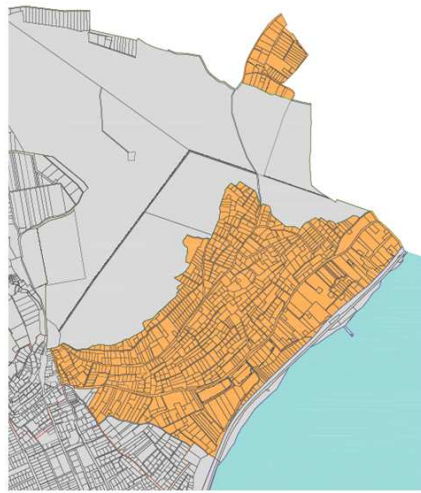
4.5. PART MENTI SÁV

A partmenti zónát a 71-es út és a Balaton medre közötti hosszú sáv alkotja. A terület helyet ad a turisztikai szempontból kiemelt szerepű fő közlekedési folyosóknak, mivel sok ember innen szerzi első és egyetlen benyomását Alsóörsről, ezért a terület településképileg különösen érzékeny. A zóna középső részén, a településközpont meghosszabbításában helyezkedik el Alsóörs legrégebbi közparkja a Sirály park, valamint a strand, a kikötő és a hozzá tartozó épületek. Ezek léptéke és építészeti minősége is változó, valamint fokozza a zavarosságot, ahogyan a vasút félbevágja a területet. Különálló egységet alkot a Szerdahelyi-dűlő, melynek jelentős része ugyan beépítetlen, viszont Alsóörs kiemelt turisztikai fejlesztési területének tekinthető. A vonzó, nagy zöldfelületi arányú településképp kialakítása elsődleges feladat. A maradék területet nádasok és egyéb természetközeli területek töltik ki.



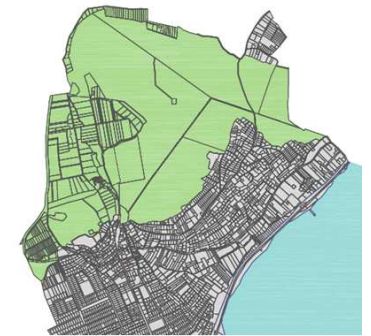
4.6. SZŐLŐHEGY

Az alsóórsi szőlőhegy átalakult-átalakulóban lévő terület, ahol a szőlőtermelés folyamatosan szorul vissza, és a helyét átveszi az üdülő, hétvégi házas használat. A szőlőtermelés a terület déli, laposabb területein maradt fent, míg a felső, értékes panorámával rendelkező területek egyre intenzívebb beépülése figyelhető meg. Ennek köszönhetően épületállománya vegyes képet mutat: a kisméretű faházaktól a terebélyes villaépületekig tartó skálát vonultat fel a terület. A terület megjelenése zavaróan heterogén. A tájkép zaklatottságát a besűrűsödő épületeken túl a lapostetőtől a túltöredezett tetőformákig, a cserépfedéstől a hullámlemezig mindenféle tetőformaffedés zagyva egyvelege fokozza. Az anyaghasználatra vakolt homlokzatok jellemzők, melyeket gyakran világos színre festenek. Gyakori jelenség a kertek teraszosítása, a terep durva, erőteljes alakítása.



4.7. MEZŐGAZDASÁGI ÉS ERDŐTERÜLETEK

Vegyes használatú, alacsony beépítettségű terület. Ide tartoznak a Somlyó-hegy, és a Csere-hegy cser- és tölgyerdői, tőle északra és nyugatra fekvő szántóterületek dűlői és a patak mentén kisebb galériaövényzet található. Az erdő területén korábban több helyen is vörös homokkővet bányásztak. Az egyik bánya átalakításával jött létre szabadtéri rendezvényhelyszínként az amfiteátrum. A területen csupán kilátók, néhány tanya és az úttörőábor felhagyott épületei találhatóak.

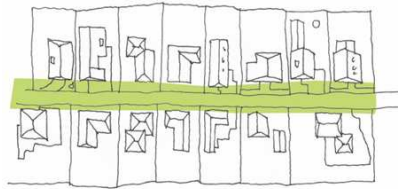


5. TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK

5.1. Belterületre vonatkozó általános építészeti ajánlások

BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- Kövessük az utcában kialakult előkert méreteit! Ahol nincs előkert, ott mi se alakítsunk! Ahol van előkert, igazodjunk a szomszédos épületek előkertjének méreteihez!
- Az épületek elhelyezésénél figyeljünk a tájolásra, ügyeljünk a szomszédos épületek elhelyezésére!
- A helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő tömegű épületet létesítsünk!
- Kövessük az utcában jellemző tetőformát! A tetőforma ne legyen túltördelt!
- Helyi védelem alatt álló épület felújításakor meg kell őrizni az épület jellegét, homlokzatnyílásait, homlokzatdíszzeit!
- Hirdetések, reklámok, cégértáblák kialakítását az épülettel együtt tervezzük! Ezeket a homlokzattal együtt, vagy azt figyelembe véve alakítsuk ki!

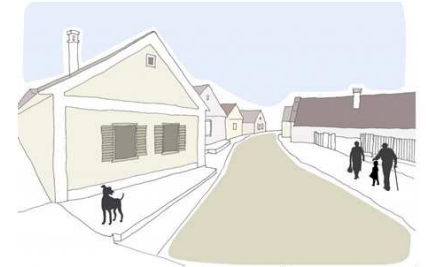


Nem török meg az egységes utcakép, ha a szomszédos épületekhez hasonló mélységben helyezzük el épületünket a telken



ANYAGHASZNÁLAT ÉS SZÍNEZÉS

- Az anyaghasználatában, színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épületet létesítsünk!
- Visszafogott színeket alkalmazzunk! Egymással harmonizáló legfeljebb 2-3 színt használjunk, figyelve az anyaghasználatra!
- Kerüljük a rikító, harsány, az utcaképből kitűnő színeket!
- Legyen harmónia a homlokzatszínek, nyílászárók, és esetleges homlokzatdíszek anyagai és színei között!
- Áttört, lábazatos kerítést építsünk. A kerítés anyagában és színezésében harmonizáljon a homlokzat színével!
- Magastetőkön kerüljük a pala, fém, trapéz hullámlemezfedést és a bitumenes zsindelet!
- A kerítések kialakításánál kombináljuk az épített elemeket növényzettel!



Jól illeszkednek azok az épületek a településképhez, melyek színezése pasztelles és világosabb árnyalatú



5.2. ZÖLDFELÜLETI AJÁNLÁSOK

Közterületekre:

• A zöldfelületeken lévő fasorokat gondozzuk! Fa kipusztulása esetén lehetőleg azonos fajfajjal pótoljuk!

• A közterületi zöldsávokat, a keskeny kísérő zöldterületeket is, mint jó gazda hasznosítsuk! Ültessünk gyümölcsfákat, szelíd gesztenyét, diófákat, ehető termésű cserjéket!

• Legalább utcaszakaszonként azonos fajfajt telepítsünk! Ha már van egy utcaszakaszon meglévő fasor, azt az utca további részein is alakítsuk ki!

• Közparkokban, közterekben magas díszítő értékű, de alacsony fenntartási igényű növénykiültetéseket valósítsunk meg!

• Önkéntes faültetés esetén egyeztessünk és kérjünk segítséget a Polgármesteri Hivataltól!

• Közterületi zöldfelületet önkényesen ne burkoljunk le, csak a bejáráshoz szükséges legkisebb zöldfelületet vegyük igénybe!

• A zöldhulladékot komposztáljuk!

Udvarokra, telkekre:

• Az épületek udvarait alakítsuk igényesen és tartsuk rendben!

• **Kerüljük** az idegenhonos, **invazív** (erőszakosan terjedő) **növényfajok alkalmazását!**

• A kertekben alkalmazzunk **többszintes növényállományt!** A gyeppel együtt az ehető termésű cserjék és gyümölcsfák is kapjanak helyet!

• A kerteket műveljük és tartsuk fenn a mezgyéket gyümölcsfasorokkal, ehető bogycsokkal!

• Burkolatokat csak a **legsükségesebb helyeken, kiselemes, vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!**



6. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES AJÁNLÁSOK

6.1. AJÁNLÁSOK ÓFALU TERÜLETÉRE

BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- Csak a szabályozási terv szerinti, és a meglévő építési helyen helyezünk el építményt illetve bővítünk!
- Ügyeljünk arra, hogy a főépület és melléképület tömege harmonizáljon egymással, homlokzati kialakítása, tetőformája és anyaghasználata közel azonos legyen.
- Tetőablakot legfeljebb tetősíkba helyezve telepítsünk!
- Új épület utcai homlokzatának szélessége ne legyen több 7,0 m-nél
- Fő rendeltetésű épületek esetén csak nyeregtetőt alkalmazzunk! Amennyiben szabályozási terv meghatározza irányát, úgy azt aszerint alakítsuk ki!



ANYAGHASZNÁLAT ÉS SZÍNEZÉS

- Építmény vakolt homlokzatát, lábátat fehérre fessük! Vörös homokkő felületet ne vakoljuk
- A fedésre használjunk hagyományos anyagot, égetett kerámia cserepet, vagy nádat.
- Tüpfalakat csak vörös homokkőből építsünk!
- Homlokzat díszítésére a Balaton-felvidéken alkalmazott motívumokat használjuk!
- Tartsuk meg az eredeti fa nyílászárókat. A nyílászárók, spaletta, redőny színe legyen fehér, sötétzöld, sötétbarna és harmonizáljon a homlokzattal.
- Az összetartozó építmények homlokzatait azonos arculattal alakítsuk ki!
- Kerítésünket áttört módon, fából, vagy egyszerű fémből építsük. Használhatunk oszlopokat, lábátatot. Ha vöröskőből, vagy hagyományos téglából építjük, nem kell vakolni.
- Hirdetések, reklámok, cégértáblák kialakítását az épülettel együtt tervezzük! Ezeket a homlokzattal együtt, vagy azt figyelembe véve alakítsuk ki!
- Ne engedjük elhelyezni épület homlokzatára közműbecsatlakozási műtárgyat, vezetékét!



6.2. AJÁNLÁSOK A LAKÓ- ÉS ÜDÜLŐTERÜLETEKRE



6.3. AJÁNLÁSOK A TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETÉRE



6.4. AJÁNLÁSOK A VADTELEP TERÜLETÉRE



6.5. AJÁNLÁSOK A PART MENTI SÁV TERÜLETÉRE

- Teremtsünk építészeti értéket! Építészeti minőség, egyedi építészeti megjelenés és minőségi anyaghasználat jellemezze az épületeket!
- A tömegformálás esetén fektessünk nagyobb hangsúlyt a tájba illesztésre!
- Több épület elhelyezése esetén gondoljunk át azok telepítését. A funkcionalitás mellett törekedjünk arra, hogy az épületek elhelyezése harmóniát sugározzon.
- Meglévő beépítés esetén illeszkedjünk a meglévő épületek telepítéséhez.
- Ne építsünk csarnokszerű építményeket, lehetőleg tagoljuk az épülettömeget.
- Csak pasztell színeket alkalmazzunk a homlokzati felületeken!
- A természetes kőburkolatok, fa és igényesen kialakított látszóbeton mellett, koracélt, felületkezelt acélszerkezeteket, cink- és rézlemez alkalmazunk!
- Nagyobb telkek (1 ha<) esetén a funkcionálisan eltérő telekrészeket különféle növénytávok, fasorok telepítésével határoljuk.
- Nagyobb telkek (1 ha<) esetén a padokat, hulladékedényeket, játszótérrel és egyéb műtárgyakat úgy alakítsuk ki, hogy azok hasonló arculatot, stílust sugározzanak.
- Nagyobb telkek (1 ha<) úgy tervezzük meg a belső úthálózatot és sétányokat, hogy a lehető legkevesebb burkolt felületet kelljen kialakítani.
- A telek, vagy a rendezettség működéséhez szorosan kapcsolódó, de településképileg zavaró megjelenésű műtárgyakat takarjuk el növényállománnyal (pl. hulladéktárolók)
- Telekhatárok kerítése mentén sűrű, többszintes növényállományt alakítsunk ki.
- A telkek zöldfelületét kertépítészeti tervek alapján alakítsuk ki!



6.6. AJÁNLÁSOK A SZŐLŐHEGY TERÜLETÉRE

- Használjuk ki a terepadottságok adta lehetőségeket az épület elhelyezésénél és kialakításánál. (funkcionalitás)
- Az épülettömeg megformálásánál ügyeljünk a táji szempontokra is!
- Csak nyeregtetőt alkalmazunk!
- Fedésre használjunk hagyományos anyagot, égetett kerámia cserepet, vagy nádat.
- Présházon kisebb ablakokat alakítsunk ki, használjunk fa nyílászárókat.
- Tetőablakot elsősorban a tető síkjában helyezünk el, de alkalmazhatunk ökörszem formájút is.
- A homlokzatot vakoltan alakítsuk ki, téglá, természetes kő alkalmazásakor nem kell vakolni!
- Homlokzati díszítőelemek alkalmazásakor kizárólag balaton-felvidéki motívumokat használjunk!
- Kerítésként sövénykerítést, áttört léckerítést építsünk!



6.7. AJÁNLÁSOK AZ ERDŐ ÉS SZÁNTÓTERÜLETEKRE



- Teremtsünk építészeti értéket! Építészeti minőség, egyedi építészeti megjelenés és minőségi anyaghasználat jellemezze az épületeket!
- Több épület elhelyezése esetén gondoljuk át azok telepítését. A funkcionalitás mellett törekedjünk arra, hogy az épületek elhelyezése harmóniát sugározzon.
- Részesítsük előnyben a hagyományos építőanyagokat!
- A tömegformálás esetén fektessünk nagyobb hangsúlyt a tájba illesztésre!
- Csak nyeregtetőt alkalmazunk!
- Erdőterületen legfeljebb vadkerítést létesítsünk.
- Tetőablakot a tető síkjában helyezük el, vagy alkalmazunk ökörszem formájút tetőablakot.
- Mezőgazdasági területen csak állattartás esetén építsünk kerítést (karám)



7. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA

7.1. ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK



7.2. KÖZTERÜLETEK

