VESZPRÉM
A KIRÁLYNÉK VÁROSA

VESZPRÉM TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE 2021.

VESZPRÉM
MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Veszprém Megyei Jogú Város Település Arculati Kézikönyve

2019.

A TELEPÜLÉS ARCULATI KÉZIKÖNYV TARTALMA

1. BEVEZETÉS 4

2.ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER 6

3. ÖRÖKSÉGÜNK 15

4. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ, ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA 40

5. A TELEPÜLÉSKÉP MINőSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK 73

6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA 92

1. melléklet: Karaktertérkép

BEVEZETÉS 1.

BEVEZETÉS

„Veszprém egyike Magyarország legrégibb és legnevezetesebb városainak, melly már őseink bejövetelekor fenállott, és később szent István király alatt az ország legvirágzóbb városai közé tartozott.”

/Vasárnapi Újság 1859.6./

Napjainkban a városok helyi egyedi értékei, az épített környezet és általában a kulturális örökség jelentősen felértékelődött. Az európai városok között versengésben a helyi lakosság bevonásával történő kulturális alapú településfejlesztés nyújt csak jó esélyt. Világszerte azok a települések bizonyulnak gazdaságilag is sikeresnek, amelyek önmaguk kreatív újrafogalmazásával és a kulturális szolgáltatások erősítésével növelik vonzerejüket és népességmegtartó képességüket. Veszprém a ”királynék városa” kiemelkedő táji és épített értékeket hordoz. A gazdag történeti örökség egyedülálló alapot nyújt a város fejlődéséhez, a helyi identitás továbbéltetéséhez, a polgári öntudat erősödéséhez.

„Ha a teljes konzerválást és megóvást választjuk (legyen az természeti, épített vagy szimbolikus örökség), nagy az esélye az elenyészésnek; ha azonban a kulturális örökséget fogyaszthatóvá tesszük, van remény a fennmaradásra.” – idézi Veszprém város kulturális koncepciója Murányi Péter: Rész az egészben című írását.

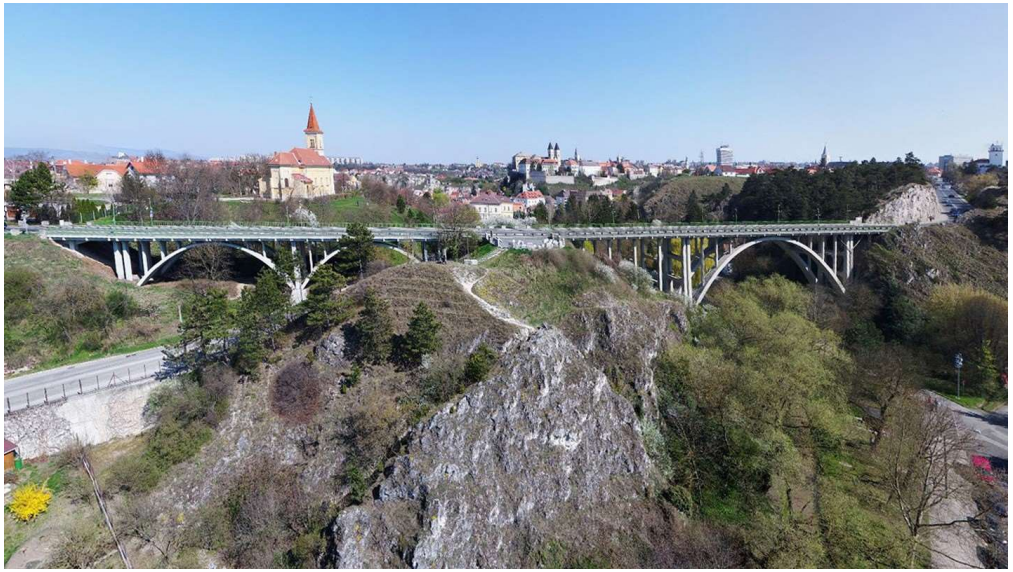
Az arculati kézikönyv segítséget hivatott nyújtani abban, hogyan lehet megőrizni a város épített örökségét, miképpen lehet új értékekkel gazdagítani a környezetet. E cél érdekében a kézikönyv bemutatja – az épített örökségének összefoglalás mellett – a város arculatának legfontosabb jellemzőit és lehatárolja az eltérő karakterű városrészeket. A kézikönyv ajánlásai a további fejlesztések hagyományokhoz történő illesztéséhez nyújtanak segítséget, annak érdekében, hogy Veszprém a jövőben is erős karakterű, harmonikus és vonzó arculattal rendelkezzen.

ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

2.

ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

A Várhegy madártávlatból



A Várhegy látványa a Betekints völgy irányából

A TÁJ ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÖSSZEFÜGGÉSEI

Veszprém a Séd-patak menti dombokon és völgyekben terül el, három kistáj találkozásánál: északról a Bakony hegyvonulata, délről a Balaton-felvidék, keletről pedig a sík Mezőföld északnyugati nyúlványa, a Veszprémi-fennsík határolja. A város – a legmagasabban fekvő megyeszékhely – felszíne átlagosan 260 méterrel található a tengerszint fölött. A város táji karakterét alapvetően a tagolt domborzat, a sajátos terepmorfológiai viszonyok és az ennek erőteljes hatása alatt kialakult épített örökség látványa határozzák meg.

”A városmag helyét a dolomit fennsíkba bevágódó Séd helyenként 60-80 méter mély völgye jelölte ki. A szeszélyes kanyarulatokkal kelet fele utat kereső folyó legmerészebb szakasza a festőien szép Várhegyet és annak folytatását, a Benedek-hegyet kerüli meg. A meredek lejtőjű Várhegy észak fele kiugró sziklafoka ideálisan védhető magaslatnak bizonyult, ide épült a vár, amelynek hosszanti irányára, mint tengelyre települt a későbbi váralja települések láncolata. A fentiekből következik Veszprém településszerkezetének az a kora középkorra visszavezethető különleges jellegzetessége, hogy belvárosi utcái igazodnak a változó terepszint magassághoz, sok a szűk, meredek és kissé töredezett vonalvezetésű utcája. Veszprém tehát a természetesen nőtt városok csoportjába sorolható, korai alaprajza szabálytalan elrendeződésű. Ez az utcahálózat később fokozatosan kifele terjeszkedett. A később összeépülő váralja települések – a szegek – a Bakonyt átszelő devecseri, illetve a Bakonyt a Balaton-felvidéktől elválasztó nagyvázsonyi törésvonalak találkozásánál és közös keleti kijáratánál jöttek létre.” (Bulla B. – Mendolt T. 1999.)

Az északi városrészre és a Bakony hegységre nyíló kilátás a Várból

A veszprémi városkép legsajátosabb jellemzője a magaslatokról a városra – több irányból, nagyobb és kisebb távolságokból – adódó rálátások, valamint a városból a környező tájra nyíló kilátások. A térség domborzati viszonyai, a felszín erőteljes tagoltsága és az emiatt beépítetlenül maradt területsávok sokasága, továbbá a jellemzően alacsony beépítések következtében a város jól átlátható. A relatív kiemelkedések sokaságáról számos irányba szép rálátások adódnak. A terep a Balaton mélyebben fekvő medencéje felől erősen emelkedik a városig, majd észak felé ismét lejt a Séd völgye irányába, hogy messze a városon túl a Magas-Bakonyban a legmagasabb pontját érje el. A bakonyi lejtőkről akadálytalan lenne a városra való rálátás, azonban ez gyakorlatilag csupán elméleti lehetőség, mert a lakatlan térségben kevés a látogatott kilátópontok száma. Az északi irányban elhelyezkedő Kádárta és Gyulafirátót városrészek Veszprém legmélyebben fekvő területrészei.

A városon belül, nagyobb és rövidebb távlatokból feltáruló látványok sokasága jellemző.

A terület mélyvonalában a nyugati irányból érkező, a Várhegyet megkerülő, majd az Aranyos-völgyben északra tovább haladó Séd-patak kanyarog. A vízpart mentén húzódó széles zöldterületek különleges környezeti értékei a városnak, és páratlan történeti emlékeket őriznek.

A Séd-patak menti közpark

A VÁROSSZERKEZET TÖRTÉNETI ALAKULÁSA

A mai város kialakulásának története nagyon régi korokra nyúlik vissza. A várostól délre találták meg Európa jelenleg ismert legkorábbi (35 ezer éves) vörösfesték-bányáját és további paleolitikus leleteket. Neolitikus település nyomait is találtak, a bronzkor középső szakaszából pedig temetkezési leletek kerültek elő a város több területéről.

A Pannoniát elfoglaló rómaiak a város területén kívül telepedtek le, a környék nyíltabb fekvésű helyein építkeztek, így nem hagytak emléket a városban.

A X-XI. századtól már a sziklamagaslaton épült vár jelentette Veszprém központját, amely egyike volt a legkorábbi várainknak. A várat később már teljes egészében kőfallal védtek. A honfoglalás idején a terület az Árpád-ház birtoka, majd az államalapításkor az egyik legkorábbi megyei és püspöki székhely lett. A 1002-ben kelt pannonhalmi alapítólevél már említi a Szent Mihály Főszékesegyházat. A veszprémvölgyi görög apácák monostorának alapítása is a X. századra tehető.

A völgyekben és a Várhegy körüli dombokon kisléptékű települések foglalták keretbe a várat, amelyekben a püspök és a káptalan szolgáló népei laktak. Kivételt képezett a mai Betekints völgy területe, amely az esztergomi érsek fennhatósága alá tartozott. A középkori nevén Veszprém-völgynek nevezett helyen állt a görög szertartású apácák híres zárdája.

A középkori városrészek külön álltak, közöttük mezővárosi kertek, szántók helyezkedtek el. A szegek és a város körüli települések között a XIII. század végére kialakultak a város mai úthálózatát is megalapozó közlekedési kapcsolatok. Közben a kis területű várat is folyamatosan bővítették, erődrendszerét szakaszosan fejlesztették. A XV. századtól kezdve a településközpontok közötti terület is benépesült.

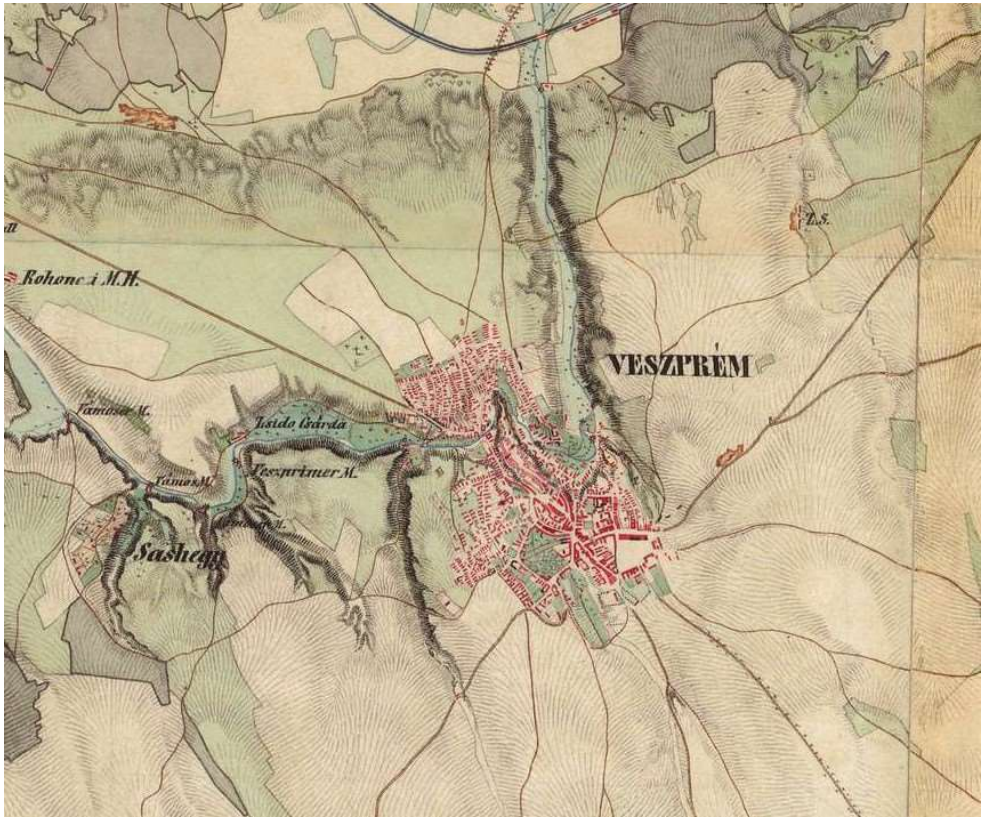
A tatárjáráskor a vár ellenállt a támadásoknak. A török először 1552-ben foglalta el, majd 1683-ig sokszor cserélt gazdát. A török kiűzése után a vár elvesztette katonai jelentőségét. A pusztulást a Habsburgok rombolása tetőzte be a Rákóczi-szabadságharc éveiben.

„A XVIII. századi újjáépítési folyamat összetett hatással volt a településszerkezet fejlődésére. A várban az újjáépítés léptékváltást eredményezett: a régi, keskeny földszintes házak helyén szélesebb emeletes házak épültek. Eltűntek a kis zegzugos zsákutcák (a „térj meg utcák”), kibontakozott a vár barokk jellegű együttese.” (Korompay Gy. 1969)

Ezzel egy időben Veszprém térbeli növekedésének súlypontja délre tolódott és bezárult a vár körüli városrészek gyűrűje.

„Az újabb piackörnyéki városrész ugyanis összenőtt a fokozatosan benépesülő középkori Szent Iván-szeggel. A település fejlődése ezzel átterjedt a mai Cserhát városrészre, amelynek helyén a török időkben még cseres tölgyes állt. Ekkor épült ki a Palotai út új bekötő szakasza is, a Vásárállás utca (a vásárok alkalmával itt volt a kocsik felállásának helye). Ez ma a Kossuth Lajos utca. A század végén déli irányban összeépült a Komakút téri település a mostani Óváros tér északi részén álló piactérrel es környezetével. (A Koma-kút a távolsági szekérforgalom itató- és pihenőhelye volt.) A vártól nyugatra, az Ördögárkon túli dombon telepedtek le a várból 1710 után kiűzött református polgárok, valamint az 1723-tól fokozatosan letelepedő zsidó családok. Új lakóhelyüket bibliai névvel Jeruzsálemhegynek nevezték el. Hamarosan külön-külön temetőt is létesítettek. A jelenlegi belváros egyes részei alaprajzi szerkezetükben megőrizték a koraközépkori úthálózat jellegzetességeit. Ma is találunk szűk, meredek és kissé töredezett vonalvezetésű utcákat. A beépítés igazodott a változó terepszint magassághoz, ez pedig változatossá tette az utcaképeket. A történelmi városrészekben kevés szabályos tömböt találunk. Kivételként említjük meg a 18. században kialakult Tizenháromvárost, a mai Dózsavárost. A török kor után a Temetőhegynek nevezett területre német iparosokat telepítettek kicsi telkekre. A kis telkek ellenére zártsorú beépítéssel alig találkozunk a belvárosban. A kétoldali hosszú, zárt házsorok hiánya és az utcák gyakori irányváltoztatása középkori eredetű sajátosság, ami bizonyítja a varos természetes térbeli fejlődését." (Korompay Gy. 1957)

Veszprém és térsége az I. katonai felmérés (1763-1787.) térképén



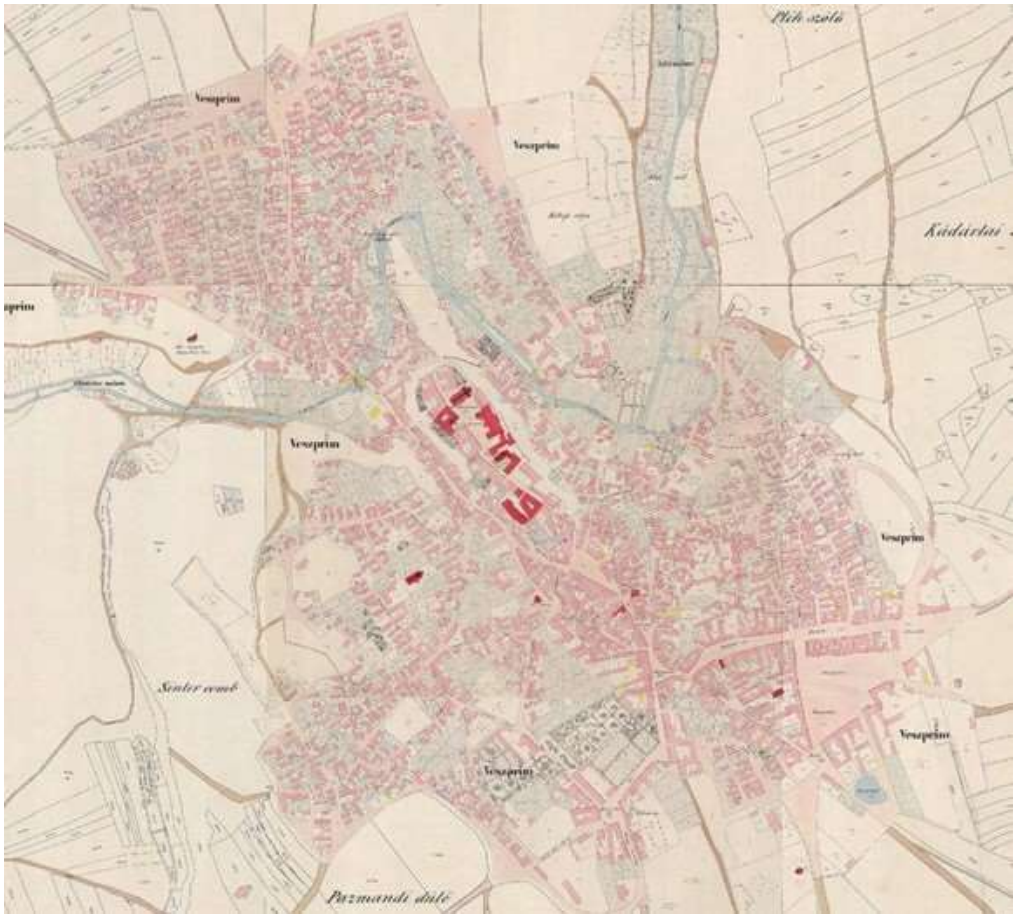
Veszprém és térsége a II. katonai felmérés (1806-1869.) térképén

„Az 1850-es években az arányaiban kicsi térbeli növekedés fő iránya továbbra is délkeleti irányú volt a Vásárállás felé. Új településrészként jelent meg a Cserhát nagyobbik, északi része a beépülő Giricses-dombbal. Az itt megtelepülők szegények voltak, erre utalnak az elaprózott telkek és a kunyhószerű kis házak. A város központja a piactér volt, amely élénk gabonakereskedelmet bonyolított le. Innen indultak ki a Séd völgye felé lejtő – kézművesek által lakott – utcák északi, északkeleti irányba. Aki viszont kocsival akart átkelni a Séden, annak a Horgos utcát és folytatását, a Jókai utcát kellett választania. Ez vezetett le a Séd egyetlen kocsival járható hídjához, a Nagy-hídhoz."

(Cholnoky J. 1938.)

„1861-ben megépült a Budát Nagykanizsával összekötő Déli Vasút."

(Beluszky P. 2003.)



Veszprém, kataszteri térkép, 1857

„Bár voltak olyan elképzelések, hogy a nyomvonalat a Balaton északi oldalán, Veszprémen keresztül vezessék, végül más terv valósult meg. A város óriási anyagi es politikai erőfeszítéseket tett a földrajzi adottságokból eredő hátrányának ledolgozására, de mire 1872-ben megépült a Székesfehérvar-Celldömölk vasútvonal jutasi pályaudvara a fennsíkon, addigra Veszprém elvesztette korábbi meghatározó szerepét a gabonapiacon." (Majdan J. 2003)

Viszont a vasútnak komoly településszerkezet alakító hatása lett azáltal, hogy a külső – eredetileg jutasi – pályaudvar a városközponttól északra 4,5 km-re épült meg és távoli helyzete nem kedvezett a város térbeli fejlődésének. Innentől kezdve a város északi irányba terjeszkedett, hogy a település felzárkózzon a jutasi pályaudvarhoz. Ezen a helyzeten sokat javított az 1909-ben megépült Balatoni vasút, amely közvetlen vasúti kapcsolatot teremtett egyrészt Jutassal, másreszt Balatonalmádin, Alsóörsön és Balatonfüreden keresztül a Balatonnal. Nyomvonala a mai Haszkovó utca – Hold utca – Levendula utca – Mester utca – Európa utca vonalán húzódott. A belső kisállomásról a Kossuth Lajos utca, az Ipartelepek állomás felől a Bajcsy-Zsilinszky út (az egykori Szabadjai út) hozta be a városba érkezőket a központba. Így sikerült biztosítani a kereskedelem megélénkülését és a fürdővendégek tömeges forgalmát." (Hungler J. 1988)

A XIX. század végén jelentős egyházi iskolaépítkezések mellett fontosabb közintézményeknek helyet adó középületek épülnek, mint a postapalota, moziépület, iskolák vagy bérházak, üzletsorok és templomok, amelyek alapjában átalakították korábbi városképét, tevékenységükkel pezsgő városi életritmust honosítottak meg. A város ekkor váltott a csendes kisvárosiról megyeszékhelyi városi karakterre. A Megyeháza felépítésével az adminisztratív központ újabb délre tolódása valósul meg. Ennek hatására a térségben a XX. század elején további nagyon jelentős kulturális fejlesztések történnek, megépül a Petőfi Színház, a Laczkó Dezső Múzeum, a Könyvtár, létrejön Veszprém kulturális negyede.

Az 1950-es évek újabb fejlődést hozott az egyetem létrehozása, amellyel párhuzamosan kapcsolódó intézmények és új iparágak költöztek a városba. Az intézmény mindmáig igen jelentős szerepet tölt be gazdasági és kulturális szempontból is a város életében.

Veszprém 1990-ben vált megyei jogú várossá. Jelenleg nagy tőkéjű vállalatok jelentenek fontos húzóerőt a város gazdaságában.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELLEMZŐK

A GYŰRŰS–SUGARAS VÁROSSZERKEZETI TAGOLÓDÁS

A városfejlődés során, a nagyon tagolt domborzati adottságok által erőteljesen befolyásolt településszerkezetben viszonylag arányos, gyűrűs-sugaras úthálózati rendszer alakult ki. A sugárirányú útvonalak hangsúlya a térség Veszprém-központúságát mutatja, a nagy forgalmú műutak, melyek külső városrészekből, illetve környező nagyvárosokból vezetnek a városközpont irányába: itt találkoznak a Székesfehérvár (Budapest), Balatonalmádi, Balatonfüred, Tapolca és Szombathely felől érkező utak. A gyűrűirányú kapcsolatok kiépítése az 1980-es években, a 8-as főútnak a várost elkerülő külső körgyűrűre terelésével vett lendületet, majd megkezdődött a városon belüli belső körgyűrűk építése is. A külső gyűrű a mai 8-as főút, az elkezdett belső gyűrűt a Haszkovó utca, a Stadion utca és a Kiskőrösi utca folytonos vonala alkotja. A város településszerkezeti terve a teljes hálózat hiányzó elemeinek tervezett nyomvonalát is kijelöli.

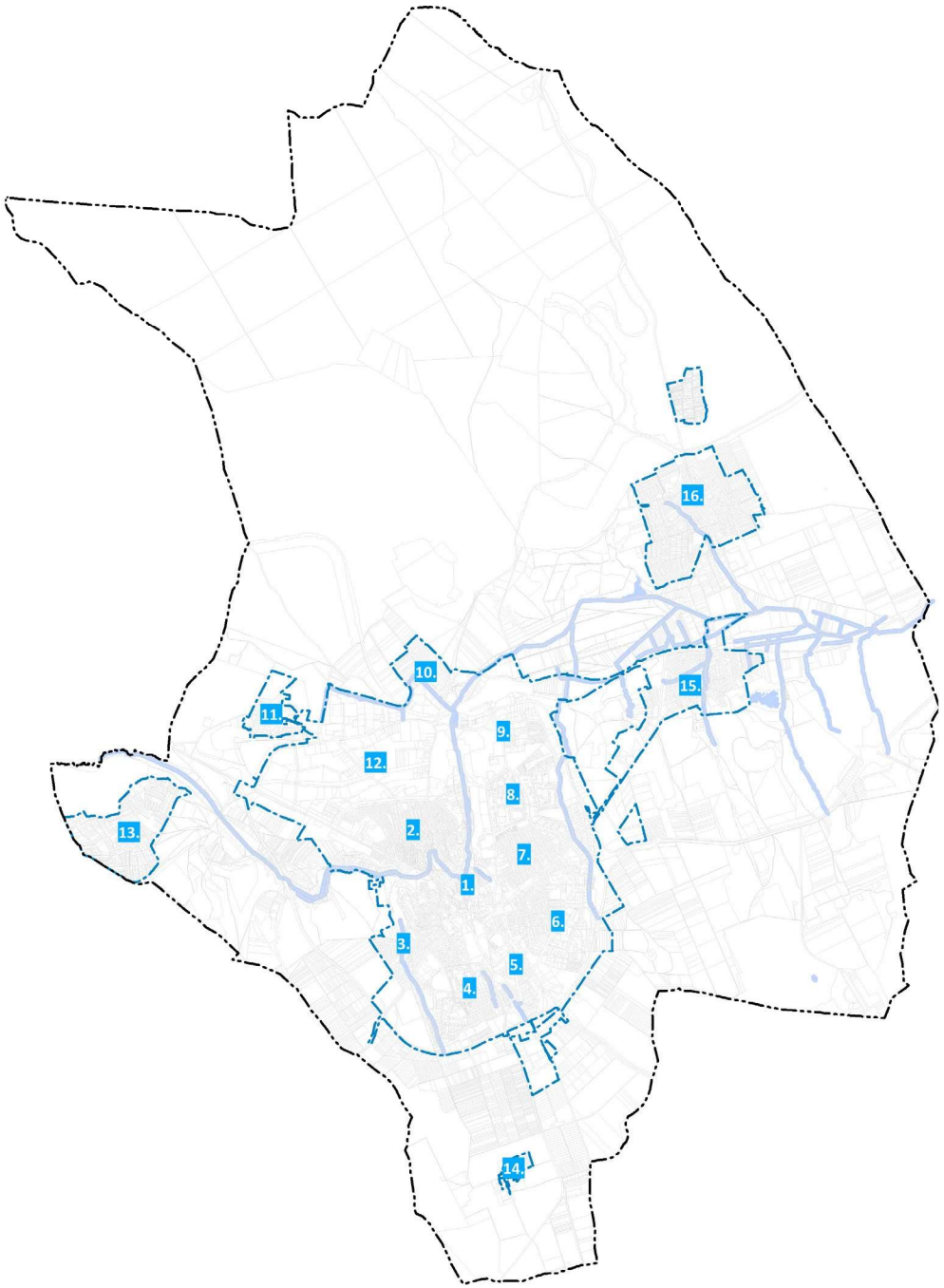
A JELENKORI VÁROSRÉSZEK

A város területe önkormányzati döntés szerint városrészekre tagolódik.

A hivatalosan kijelölt városrészek esetenként több, eltérő karakterű területrészt is magukba foglalnak, nem alkalmasak az arculati kézikönyv metodikája szerinti alkalmazásra, ezért az arculati kézikönyv településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területeket különböztet meg és határol le (1. sz. melléklet).

Veszprém városrészei:

1. Belváros
2. Dózsaváros / Temetőhegy, Pajtakert
3. Jeruzsálemhegy / Endrődi Sándor lakótelep, Takácskert
4. Egyetemváros / Nádortelep, Egry József utcai lakótelep, Hóvirágtelep
5. Füredidomb
6. Cholnokyváros
7. Újtelep
8. Jutasi úti lakótelep
9. Bakonyalja
10. Jutaspuszta
11. Csererdő
12. Iparváros
13. Csatár
14. Szabadságpuszta
15. Kádárta
16. Gyulafirátót



ÖRÖKSÉGÜNK 3.

A vár látványa északnyugati irányból

ÖRÖKSÉGÜNK

A VÁROS KÉPÉT MEGHATÁROZÓ LEGJELENTŐSEBB ÉPÍTETT ÉRTÉKEK

Az országos régészeti és műemléki védelem alatt álló értékek, valamint a helyi jelentőségű védett természeti területek jegyzéke a nyilvántartó hatóságok szolgáltatása révén áll rendelkezésre. A helyi védett épületek és elemek a készülő településképi rendelet keretében lesznek meghatározva. Alábbiakban Veszprém fontos, a településképi arculatot meghatározó történeti épületei sorából csak a legjelentősebb néhányat emelünk ki.

A VÁR

A Vár őrzi történeti egyutcás szerkezetét és telekrendszerét. Területén található a középkorból megmaradt számos kiemelkedő érték közül a legtöbb. Jelenleg látható arculatát alapvetően a barokk korban nyerte el.

A vár látványa északi irányból

A vár látványa madátávlatból

A Szent Mihály székesegyház

A Tűztorony

A Szent Mihály székesegyház első említése 1001-ből származik. A román stílusú bazilikát a XIV. század végén bővítették, majd 1723-ban barokk stílusban jelentősen átépítették. A jelenlegi neoromán stílusú székesegyház a barokk templom szinte teljes átépítésével Aigner Sándor tervei alapján 1907-1910 között készült. A tér közepén álló Szentháromság szobrot 1750-ben állíttatta föl Padányi Bíró Márton. A szobrok jelenleg másolatban láthatók.

A ma Gizella kápolnaként ismert értékes műemlék épület a püspök magánkápolnájaként épült a XIII. században. Az új püspöki palota 1766-ban megkezdett építésekor hozzáfogtak bontásához, de Koller Ignác püspök Fellner Jakabbal alsó szintjét újjáépíttette. (Jelentős döntés volt ez akkoriban.) Restaurálták a megmaradt freskókat is. Az emeleti rész rekonstrukciójára nem került sor, ma már ez a püspöki palota miatt nem is lenne lehetséges. Az emeleti freskók töredékeinek múzeumi restaurálása pedig sok évtizede várat magára. 1772-ben készült a kápolna barokk homlokzata, de mai alakját 1937-38-ban kapta. A kápolna elnevezése a bejárata felett elhelyezett latin nyelvű tábla szerint újkori.

A Vigyázó- vagy Tűztorony a város egyik szimbóluma. A torony alsó része középkori, jelenlegi késő barokk formáját 1814-ben kapta.

A Hősök kapuja

Az egykori várkapu belső ívének helyére 1936-ban építették fel a mai kapuépítményt Pázmándy István tervei nyomán.

A Ferences templom és rendház építése a templommal kezdődött 1723-ban, a teljes épületegyüttes 1776-ra készült el. A templom jelenlegi homlokzata és tornya az 1909-es tűzvész után épült neoromán stílusban.

A várhegy keleti peremén álló Püspöki (ma már érseki) palota hazánk legszebb barokk épületei közé tartozik. Fellner Jakab tervei alapján Koller Ignác püspök építtette 1763 és 1776 között.

A Nagypréposti házat középkori eredetű házak átépítésével Bíró Márton nagyprépost építtette 1741 előtt. Jelenleg az Érseki Hivatal épülete.

A Püspöki palota

A Nagypréposti ház

A Szaléziánum

A Szaléziánum néven, Érseki Turisztikai Központként működő épületet Padányi Bíró Márton nagyprépost építtette 1733 körül, majd emeletessé Giczey István őrkanonok alakíttatta 1772-ben. Manzárdtetejét 1909-ben tűzvész pusztította el, de a műemléki helyreállítás során ezt is rekonstruálták.

A Dubniczay házat Dubniczay István kanonok építtette 1751-ben. 1909-ben tűzvész által elpusztított manzárdtetejét a 2006-ban készült színvonalas műemléki helyreállítás során rekonstruálták. Jelenleg múzeumnak és kiállítótereknek ad otthont.

A Dubniczay ház

A Veszprémvölgyi apácakolostor romjai és a Jezsuita templom

A Séd völgye

A Géza fejedelem vagy I. István király által valószínűleg görög apácák részére alapított monostor romjait a 10.-XIV. századra datálják. Történeti szempontból Veszprém egyik legfontosabb, legnevesebb műemléke.

Az apácakolostor mellett álló templom építését a győri jezsuiták 1734 után kezdték meg. A templomot nem vették használatba, így a falakra csak az 1960-as években került tető. A különlegesen szép arányú épületet a műemléki helyreállítás után a város kiállító- előadó térként használja.

A domonkos apácák kolostorának romjai

A volt káptalani jószágkormányzóság épülete

A domonkos apácák Alexandriai Szent Katalinról elnevezett templomának és kolostorának eredete a 13. századra nyúlik vissza. A templomot a XV. században megnagyobbították, a kolostor a 16. században pusztult el. A zárdában nevelkedett IV. Béla király leánya a később szentté avatott Margit.

A volt káptalani jószágkormányzóság késő barokk épületet a 18. sz. végén emelték. A Séd parton álló Gizella szálló fölújításakor megőrizték az eredeti boltozatos tereket, látványos barokk fedélszéket.

A város jellemző emlékei a Séd-völgyi malmok. Feltehetően már a középkorban működtek. A források 1756-ban a Nádasdy-malmot említették, amely a ma álló épület előzménye lehetett. A jelenlegi malmot a XVIII. század végén vagy a XIX. század elején létesítették. A szeszélyesen kanyargó patak medrét 1814-ben szabályozták, ekkor alakították ki a Malom-csatorna mellékágat. A tulajdonosok sorában az 1830-as évektől a Kopácsy család szerepel. Legismertebb tagja, József, plébánosként és kanonokként kezdte, majd a székesfehérvári és veszprémi püspöki évek után esztergomi érsekké, hercegprímássá választották – róla kapta nevét a malom és a pihenő pavilon épülete.

Kopácsy-malom felújítás előtt

Kopácsy-malom felújítva

A felújított Kopácsy-Friedler-féle vízimalom és bővítményei

A Fenyves utca elején az egykori Kopácsy-Friedler-féle vízimalom a 18. - 19. sz. fordulójának táján épülhetett. 2013-ban történt felújítása óta vendéglátó- és szálláshelyként működik.

Az 1820-as években Kopácsy József püspök pihenőjeként épült klasszicista kerti lak a Pajtakertben áll.

Püspöki kerti lak

A Szent István völgyhidat a Budapest-Graz közötti 8. számú autóút építésével összefüggésben emeltette a Palatinus Építő és Ingatlanforgalmi Rt. Folly Róbert mérnök tervei alapján 1936-37-ben. A II. világháborúban középső ívét felrobbantották, helyreállítására 1947-1948-ban került sor. A Séd patak felett átívelő, háromnyílású híd a magyar vasbeton-építészet jellegzetes alkotása, ipari műemlék.

A Szent István völgyhíd

A TÖRTÉNETI BEÉPÍTÉSŰ VÁROSKÖZPONT

A történeti belváros egyik legfontosabb, legszebb műemléke a copf stílusban épült egyemeletes, manzárdtetős Pósa ház. Eredetileg 1793-ban a zirci ciszterci apátság építtette. Mai nevét 20. századi könyvkereskedő, nyomdász tulajdonosáról kapta.

A városközpontban álló, városképi szempontból kiemelkedően fontos épületet Kapuváry Antal kanonok építtette 1793-ban. Déli szárnyát az Óváry Ferenc utca megnyitáskor, 1907-ben emelték. Az épületben sokáig a városháza működött.

A Megyeháza impozáns historizáló stílusú épülete Kiss István tervei alapján 1886-87-ben épült.

Medgyaszay István kivételes értékű munkássága nyomán a város két kiemelkedő szecessziós középülettel gazdagodott, ezek a Petőfi Színház és a Laczkó Dezső Múzeum.

A Pósa-ház

A Kapuváry-ház

A Megyeháza

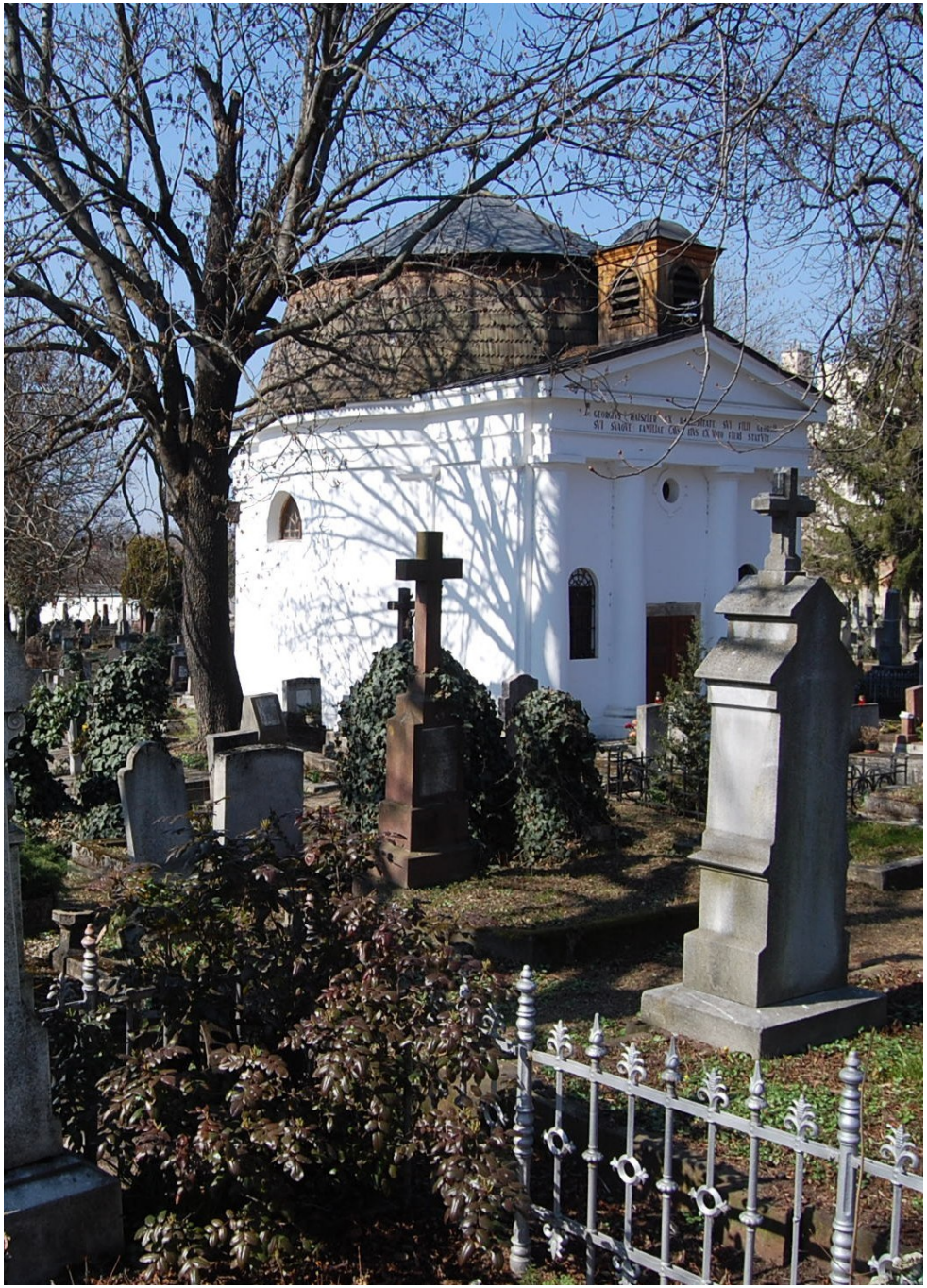
A Petőfi Színház a mai Színházkertben, az egykori Belső-Püspökkertben található. A város 20. századi történetének építészettörténeti, művészettörténeti szempontból talán legjelentősebb, szecessziós építészeti emléke 1908-ban épült Medgyaszay István tervei alapján. Ugyanebben az időszakban épült a színház szomszédságában az építész másik remekműve a Laczkó Dezső Múzeum épülete.

Az alsóvárosi temetőben álló szép arányú klasszicista kápolnát Haiszler György építtette 1830-31-ben.

A Petőfi Színház északi homlokzata

A Petőfi Színház homlokzata részlet

A Laczkó Dezső Múzeum épülete



A Haiszler kápolna

A volt püspöki Jószágkormányzóság épülete

ÉPÍTETT ÉS TÁJI ÉRTÉKEK VÉDELME

A város legértékesebb épített értékei jelenleg többrétű védelem alatt állnak.

Műemlék: a történeti múlt jellegzetes, pótolhatatlan olyan emléke (építmény és egyéb alkotás, annak tartozékai, továbbá a vele kapcsolatos képző- és iparművészeti alkotások), amely az ország gazdasági-társadalmi és kulturális fejlődésének tárgyi bizonyítékául szolgál, s építészeti, történeti, régészeti, képzőművészeti, iparművészeti vagy néprajzi szempontból kiemelkedő jelentőségű.

A több mint 110 db műemléki védettség alatt álló elem zömében a város központjában található, valamint a külső lakóterületeken, Kádártán, Gyulafirátóton és a Csatárhegyen.

Műemléki jelentőségű terület: Védett a település azon része, amelynek jellegzetes szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva történelmi jelentőségű és ezért műemléki védelemre érdemes.

Veszprém városának műemléki jelentőségű területe a Várhegyet és az Óváros egy részét foglalja magába.

Műemléki környezet: A műemlék jogszabályban meghatározott környezete műemléki környezetnek minősül.

A hivatalos műemléki nyilvántartás szerint Veszprémben 105 db műemléki környezet található, ezek közé a műemlékek és a műemléki jelentőségű terület környezete tartozik.

Történelmi emlékhely: A nemzet vagy valamely velünk élő nemzetiség történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Kormány rendelettel történelmi emlékhellyé nyilvánít. A történelmi emlékhely Veszprém területén belül a Vár utca.

Helyi építészeti örökség: Az épített elemek helyi védelmét jelen TAK-al összhangban készült településképi rendelet (TKR) tartalmazza.

A többnyire történeti elemek értelemszerűen a nagyobb múltú, hagyományos városrészekben, jellemzően csoportosan helyezkednek el. Védett elemeket legnagyobb számban, a belvárosi részekben, továbbá az egykori történeti települések központjaiban találunk. Emellett számos védett elem különállóan helyezkedik el a városszövetben.

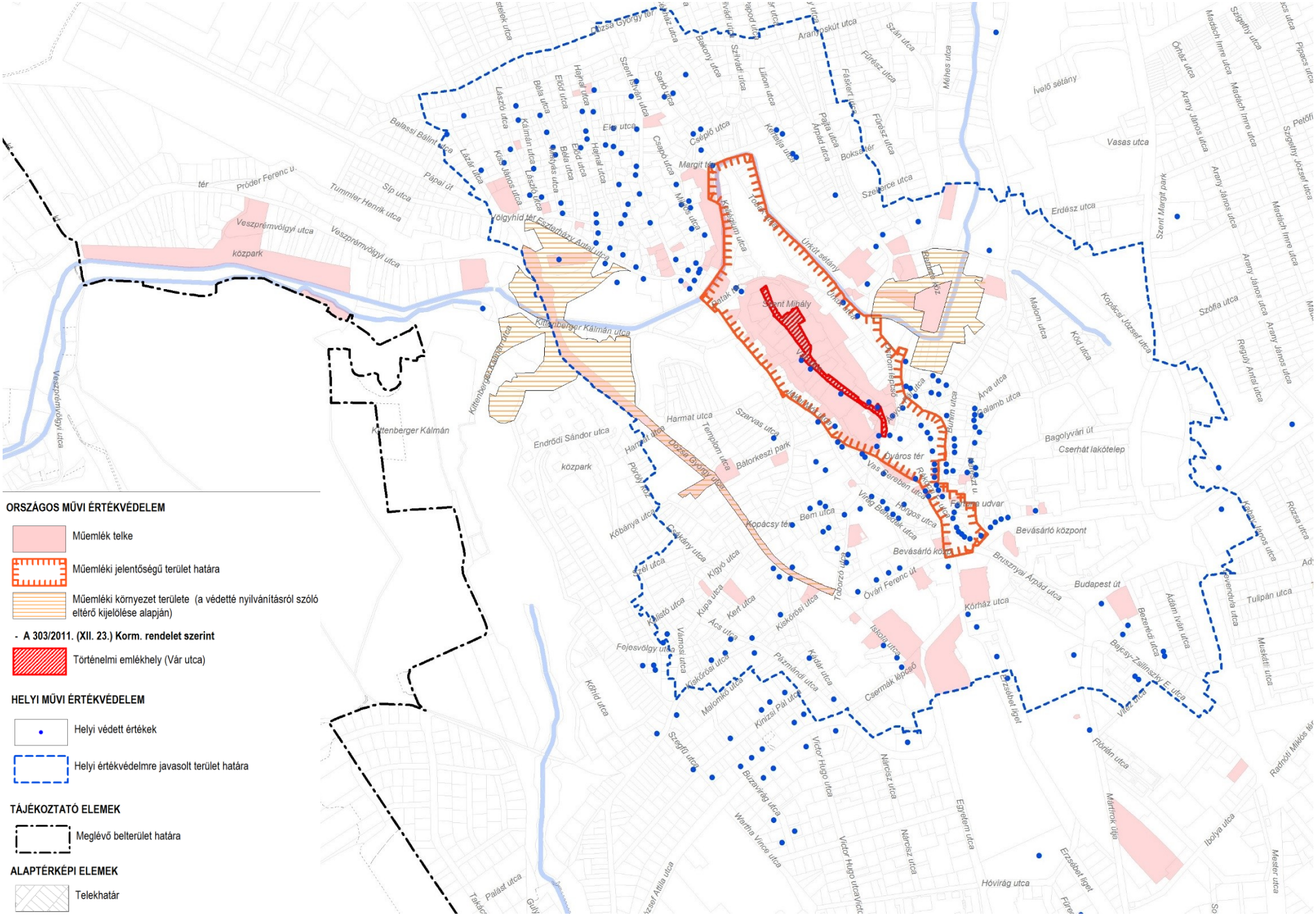
A hatályos helyi rendelet, jelenleg 273 db objektumot véd, 3 különböző szempont szerint:

H: Homlokzati elemek, vakolatdíszek architektúra, (eredeti) nyílászárók, tetőidom, héjazat

B: Boltozat, belső elrendezés, belső díszítés (kifestés), értékes padlóburkolat

T: Telekszerkezet: eredeti melléképület, pl. ún. terményes ház, pajta

M és HV értékek elhelyezkedése városrészenként a mellékletben.


ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM
Műemlék telke
Műemléki jelentőségű terület határa
Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló eltérő kijelölése alapján)
- A 303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint
Történelmi emlékhely (Vár utca)
HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM
Helyi védett értékek
Helyi értékvédelmre javasolt terület határa
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK
Meglévő belterület határa
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
Telekhatár

TERMÉSZETI KÖRNYEZET

Veszprém különleges természeti adottságokkal rendelkezik. Több, országos jelentőségű, törvény erejénél fogva védett (ex lege) természeti érték, helyi védettséget élvező természeti terület, ezenkívül magasabb rendű országos tervekben védett, illetve nemzetközi jelentőségű természeti terület található a közigazgatási területen belül. Megemlítendő a város tájképi karaktere, amelyet alapvetően a várost tagoló dombok és völgyek természetes adottságaihoz illeszkedő városépítészet határoz meg.

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ, „EX LEGE" VÉDETT TERÜLETEK, ÉRTÉKEK

A természetvédelmi törvény rendelkezése értelmében „ex lege" védett természeti területnek minősül minden láp, forrás és a barlang.

Országos jelentőségű védett természeti terület – „ex lege" védett láp: Veszprém közigazgatási területén összesen mintegy 310 ha-t tesznek ki a Gyulafirátót és Kádárta térségében elterülő védett lápterületek. A Gyulafirátóton található lápterület szerepel a lápok jegyzékében.

Országos jelentőségű védett természeti emlék - „Ex lege" védett barlang: Veszprém közigazgatási területén

21 feltárt barlang található. Országos védettségű természeti érték a Csatár hegyi barlang.

Országos jelentőségű védett természeti emlék – „Ex lege" védett forrás: A település területén található több forrás és forráscsoport (a BFNPI nyilvántartásába 33 db szerepel), melyek közül 7 található a település belterületén (pl. Laczkó-források), ezek kataszterezése folyamatban van.

NATURA 2000

Az Európai Unió ökológiai hálózatába tartozik négy területegység Veszprém közigazgatási területén: Papod és Miklád, Csatár-hegy és Miklós-Pál hegy, Kádártai dolomitmezők élőhelyei, valamint Szentkirályszabadja közigazgatási határához közeli élőhelyek.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

Az Országos Területrendezési Tervben (OTrT) kijelölt ökológiai hálózat a város szinte valamennyi természeti szempontból értékesnek mondható területét tartalmazza. Magterület övezetbe sorolt a belterülettől északra eső szinte teljes külterületi rész (honvédelmi és erdőterületek), a Csatárhegy térsége, valamint a Kádártától délre eső területrész. Ökológiai folyosó övezetbe tartozik a Szabadságpusztától nyugatra fekvő erdőterület, valamint a Szentkirályszabadja térségében fekvő erdők és rétek.

TERMÉSZETI TERÜLETEK

A város közigazgatási területén 28 db természeti területet tart nyilván a Balaton-felvidéki Nemzeti Park. A természeti terület fogalma a természetvédelmi törvény alapján: "valamennyi olyan földterület, melyet elsősorban természetközeli állapotok jellemeznek". A területeket rétek, legelők, vagy természetközeli erdők alkotják és számos védett állat, valamint növényfaj életteréül szolgálnak. A gyulafirátóti mezőgazdasági ingatlanok (Tési fennsík) érzékeny természeti területek közé soroltak.

	Srsz.	Terület megnevezése	Illetékes NPI	Illetékes KTVF
Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek	1.	Csatár-hegy és Miklós Pál hegy SCI	BFNPI	KDTKTVF
	2.	Papod és Miklád SCI	BFNPI	KDTKTVF
	3.	Kádártai dolomitmezők SCI	BFNPI	KDTKTVF
Különleges Természetmegőrzési Terület	4.	Szentkirályszabadja SCI	BFNPI	KDTKTVF

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ, ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

4.

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ, ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

Veszprém azon magyar középvárosok egyike, ahol a városszerkezet, a beépítés alakulását a természeti adottságok erőteljesen befolyásolták. A település beépítése – leszámítva az egykor önálló Gyulafirátót és Kádárta jellemzően falusias jellegű részeit – alapvetően városias. A változatos domborzati adottságokból is adódóan a beépítések vertikális tagozódása erőteljes, a horizontális zártsága pedig kisebb arányú, mint a síkvidéki városokban. Veszprémben a magyar városokra jellemző beépítési típusok közül valamennyi előfordul a város történeti fejlődéséből fakadó arányokban. Fenti jellegzetességek alapján egymástól eltérő, homogén karakterű területrészek különülnek el, amelyek a TAK-ban a metodikának megfelelően településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területekként kerültek meghatározásra:

Történeti jelentőségű beépítéssel rendelkező, településképi szempontból meghatározó területek:

- A vár területe
- Történeti beépítésű városközpont
- Történeti beépítésű lakóterületek (Dózsaváros, Jeruzsálemhegy, valamint Gyulafirárót és Kádárta hagyományos, falusias beépítésű területei)
- Terület, amelyre a várból rálátás adódik (több településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területtel átfedésben kijelölt terület)

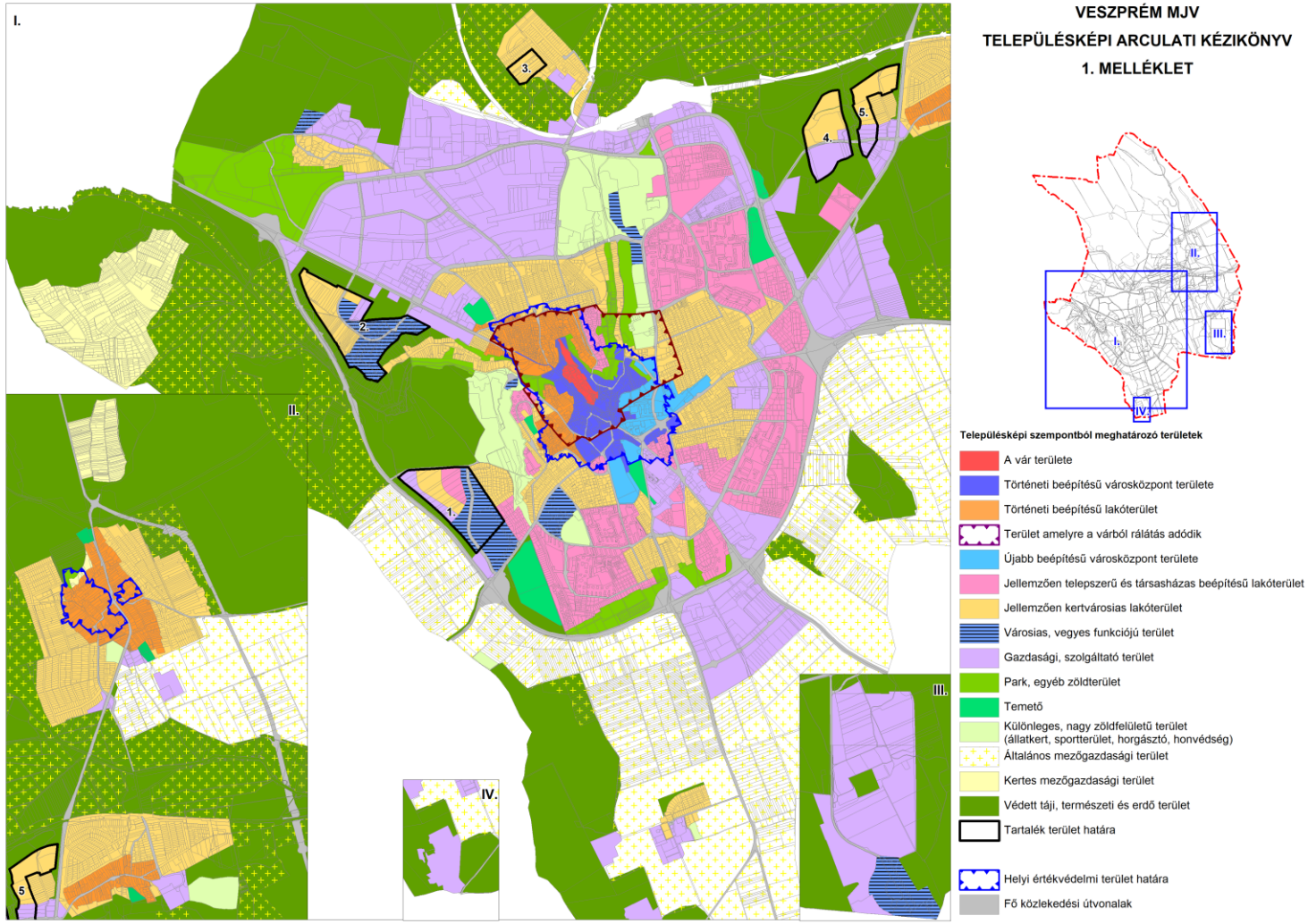
Újabb beépítésű, településképi szempontból meghatározó terület:

- Újabb beépítésű városközpont
- Városias vegyes funkciójú terület
- Jellemzően telepszerű és társasházas beépítésű lakóterület
- Jellemzően kertvárosias lakóterületek
- Gazdasági, szolgáltató területek

Jelentős zöldfelülettel rendelkező területek:

- Parkok és egyéb zöldterületek
- Temetők
- Különleges nagy zöldfelületű területek (állatkert, sportterület, horgásztó, honvédségi terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági terület
- Védett táji, természeti területek

Az első csoportban szereplő azon területek, amelyekre a várból rálátás adódik, nem képeznek önálló, egységes karaktert. E lehatárolás átfedésben van több más karakterű területtel, de külön meghatározó területként szerepel, annak érdekében, hogy az itt érvényesülő, a városkép szempontjából nagyon fontos „tetőtáj” védelmével kapcsolatos településképi követelmények egységesen megfogalmazhatók legyenek. A helyi védettségű (értékvédelmi) terület nem településképi szempontból meghatározó területként szerepel, a területi védettségre vonatkozó kijelölés, valamint a vonatkozó rendelkezések a településképi rendeletben (TKR) kerülnek megfogalmazásra. Ugyanúgy a városképi szempontból kiemelt, fő közlekedési útvonalak sem településképi szempontból meghatározó területeként szerepelnek a TAK-ban, de a településképben fontos szerepük miatt, ezekre vonatkozó rendelkezéseket a TKR megállapít.



4.1. A VÁR TERÜLETE

A terület városszerkezetének alakulása a kora középkorra vezethető vissza. A Várnegyed egyutcás szerkezetű. Különleges jellegzetessége, hogy építményei igazodnak a változó terepszint magasságokhoz, az utca töredezett vonalvezetésű, a beépítések tagoltak, a természetesen nőtt városokra jellemzőek.

A Vár Veszprém városának, gazdag történelmi múltjának jelképe, területén található a legtöbb történelmi érték. Ez a terület a város mindenkori mentális központja. A beépítés egyedi, az egész város arculatát domináló megjelenése, kimagasló épített értékei miatt az arculati kézikönyvben kiemelt jelentőségű, meghatározó területként szerepel.

A vár országosan védett, műemlék jellegű terület (MJT) és történelmi emlékhely.

A Várnegyed mai formáját és arculatát alakító épített elemek a XVIII. századi barokk püspöki és káptalani átépítések alatt keletkeztek. A Vár utcára fűződnek fel a kétszintes barokk és klasszicista épületek, melyek a reprezentatív épületeknek biztosítanak méltó környezetet, melyben napjainkra szinte kizárólag intézmények telepedtek meg. A várkaputól déli irányba az Óváros tér együttesével, a hegylábnál a keleti és nyugati oldalon pedig a várhoz hasonló kétszintes lakóházakkal egészül ki. Az épületek jellemzően intézményi funkciót látnak el. A területen legtöbb épület műemlék, vagy helyi védelem alatt áll.

A vár kialakítása jó példája a természeti adottságok kihasználásának, ennek következtében a területről rendkívüli kilátások, a környező területekről, már messziről is jó rálátások adódnak. A vár épületeinek együttese alkotta sziluettje uralja a településközpont képét. Kiemelkedő elemei a Székesegyház, az Érseki Palota, a Szent Imre templom, a Tűztorony és a megmaradt várfalak, melyet az alacsonyabban elhelyezkedő történeti beépítésű területek öveznek.

A vár madártávlati képe

Vár utca

Vár utca

Vár utca

Vár utca

4.2. TÖRTÉNETI BEÉPÍTÉSŰ VÁROSKÖZPONT

A történeti városközpont a várat körülölelő, részben az egykori szegek összeolvadásának eredménye. Az Ördög árok két oldalán, az egykori Püspök kertek területén, a Cserháton és a Palotai út mentén kialakult és megmaradt városszövetet foglalja magába.

Az utcahálózat sűrű, nagyobb részben középkori eredetű és a geomorfológiai adottságok által meghatározott. A terület karakterét részben a szép arányú városi terek, részben a szűk utcák zártsorú beépítései szervesen alakították.

A városrész többfunkciós központi terület, ahol az intézmények mellett számos lakás is található. A város többi területéhez hasonlítva, itt a legnagyobb a beépítettség és itt a legkisebbek a telkek. A beépítést arculatilag heterogén, vertikálisan tagolt, többnyire 2-4 szintes, zártsorúan összeépített épületek alkotják. Az épületek nagyobb része mintaszerűen felújított.

Az Óváros tér – egykori piactér – és a Szabadság tér és környéke műemlék jellegű terület (MJT). A tereket a legértékesebb polgárházak szegélyezik, amelyek a barokk kortól a napjainkig tartó időszakban épültek. Számos további épület jelenleg is helyi védettség alatt áll.

A városközpont déli része később, a XIX. század végén és a XX. század elején épült be. A Megyeháza megépítését követően, az egykori püspöki kertekbe fokozatosan települtek be jelentős kulturális intézmények, amelynek eredményeként kialakult a város „Kulturális Negyede”. A területrész sajátos karakterét a betelepült jelentős intézmények – Megyeháza, Veszprémi Eötvös Károly Megyei Könyvtár, Petőfi Színház, Laczkó Dezső Múzeum – épületeinek eltérő stílusai (historikus, illetve szecessziós) is színesítik.

A Veszprémi Petőfi Színház a kiemelt kategóriájú színházak közé tartozik, kimagasló építészeti értéke a fontos műemlékek sorába emeli. A Színházkert dús növényzete e területrészen a reprezentatív épületek zöldbeágyazott jellegét biztosítják.

A városközpontban historizáló és szecessziós stílusban megépült épületek nagyvárosias karaktert biztosítanak a területnek.

A történeti városközponthoz tartozónak tekinthetők a Jókai Mór, Óvári Ferenc Buhim és Deák Ferenc utcák két oldalán elhelyezkedő területrészek is, mivel itt az egykor jellemzően lakóterületi használat egyre jobban keveredik intézményi funkciókkal. A nagy forgalomterhelésnek kitett utcák még őrzik a hagyományos nyomvonalukat. A beépítés hagyományos jellegű, jellemzően zártsorú. A földszintes és egyemeletes lakóházak közé helyenként többnyire intézményi funkciókat hordozó nagyobb épületek is beékelődnek. A területrészek markánsan városias karakterűek.

Szecessziós homlokzatrészletek

Az Óváros tér nézete a Tűztoronyból

Szecessziós homlokzatrészletek

A Városháza

A Szabadság tér felújított épületei

A Szabadság tér felújított épületek

A Megyeháza

Az Angolkisasszonyok temploma és iskola

A Budapest utca déli térfala

Az egykori mozi épülete

Petőfi Színház

A Laczkó Dezső Múzeum

4.3. TÖRTÉNETI BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETEK

A történeti beépítésű lakóterületek a történeti városközpont és kertvárosi rész között helyezkednek el. Ezek a területek jellemzően a XVIII. századi újjáépítési folyamat során indultak újabb fejlődésnek. A vár barokk jellegű kiépülése idején a városfejlődés a vár körüli városrészekre is kiterjedt. Beépült a mai Cserhát városrész, az Ördögárkon túli dombon telepedtek le a várból 1710 után kiűzött református polgárok, valamint az 1723-tól fokozatosan letelepedő zsidó családok. Új lakóhelyüket bibliai névvel Jeruzsálemhegynek nevezték el. Hamarosan külön-külön temetőt is létesítettek. A jelenlegi belváros egyes részei alaprajzi szerkezetükben megőrizték a koraközépkori úthálózat jellegzetességeit. Ma is találunk szűk, meredek és kissé töredezett vonalvezetésű utcákat. A beépítés igazodott a változó terepszint magassághoz, ez pedig változatossá tette az utcaképeket. A történelmi városrészekben kevés szabályos tömböt találunk. Kivételt képez ez alól a XVIII. században kialakult Tizenháromváros, a mai Dózsaváros. A török kor után a Temetőhegynek nevezett területre német iparosokat telepítettek kicsi telkekre. A kis telkek ellenére zártsorú beépítéssel alig találkozunk a belvárosban. A kétoldali hosszú, zárt házsorok hiánya és az utcák gyakori irányváltoztatása középkori eredetű sajátosság, ami bizonyítja a város természetes térbeli fejlődését.

A legrégebben épített családi házak a belvárost körülvevő városrészekben találhatók (História Kert környéke), de a terület folyamatosan megújul. Régebben épült családi házak jellemzőek még a középkori eredetű Sárszeg nyugati felén. Itt az épületek állaga gyengébb. A városközponttól északra elhelyezkedő Dózsaváros XVIII. századi alapítású, korábban Tizenhárom városnak nevezték. Itt a telkek kicsik, a beépítés sűrű, a házak nagy többsége régi (80-120 év) építésű, az állaguk igen vegyes. Az egész városrész folyamatosan átépülőben van, keverednek egymással a régi és az új épületek. Szintén régi építésű házak jellemzik a XVIII. században kialakított Jeruzsálemhegy nagyobbik részét, ahol az utcák zegzugosak, a telkek kicsik.

Az utcakép átmeneti, vegyes képet mutat a hagyományos (falusias) fésűs és a városias zártsorú beépítés között. Szépsége éppen ebben a sokféleségben áll. Ennek megtartása kívánatos, ugyanakkor az utca szűkössége sajátos intimitást biztosít – ezért ezek az utcák érzékenyebbek a megfelelő építészeti lépték eltalálására.

Lakóházak a Benedek-hegy lábánál

Jeruzsálemhegyi utca

Szent István utca részlete

Miklós utca

Szent István utca részlete

Eszterházy Antal utca részlet

Dózsaváros, kisvárosias karakterű utcarészlete

Dózsaváros, kisvárosias karakterű utcarészlete

Dózsaváros, Sigray Jakab utcai házak

Dózsaváros, Sigray Jakab utcai házak

TÖRTÉNETI BEÉPÍTÉSŰ, HAGYOMÁNYOS FALUSIAS TERÜLETEK

Veszprém városszerkezetének sajátos elemeit alkotják a településhez csatolt egykori falvak, úgymint Csatár, Gyulafirátót, Jutaspuszta, Kádárta és Szabadságpuszta. A városrészek az elkerülő körgyűrűn kívül, elszórtan helyezkednek el a város körül. Gyulafirátót és Kádárta központi részei máig őrzik a falusias szerkezetüket és arculatukat. Ezek körül általában jellegtelen kertvárosias, családiházas beépítések létesültek. E területek csaknem tisztán lakófunkciót tartalmaznak, más funkciók elvétve fordulnak elő.

Az egyszerű, egyszintes, alacsony beépítésű telkek jellemzik, funkciójukat tekintve egyértelműen lakó szerepet töltenek be, ahol a közterületi rendszer természetes módon alakult ki, nem jellemzi semmilyen tervszerű kialakítás. Az egykor önálló települések központjai, melyek összenőttek Veszprémmel szintén ebbe a karakterzónába tartoznak.

Kádárta utcarészlet

Gyulafirátót utcarészlet

4.4. TERÜLETEK, AMELYEKRE A VÁRBÓL RÁLÁTÁS ADÓDIK

Veszprém egyik jellegzetessége a Várból feltáruló körlátvány. Zavartalan rálátás adódik különböző karakterű városrészekre, amelyek mögött a bakonyi táj mutatkozik. Az átláthatóságot segíti a város és a környék felszínének tagoltsága, valamint az alacsonyan beépített és a beépítetlen területek. A látvány három – nyugati, északi és keleti – irányban erőteljesen nyitott, így Jeruzsálemhegy, Dózsaváros, Újtelep és Jutasi úti lakótelep városrészekre adódik jó rálátás. A történeti struktúrában elhelyezkedő épületek tetői látványos „tetőtájat” alkotnak, amelyet sikerült példásan megvédeni a jelentősebb torzulásoktól hatályos szabályozásokkal az elmúlt években. Dózsaváros közelebb fekvő, a Várhegy tövében elhelyezkedő udvaraiba belátás nyílik. A városi környezetben szokatlan, nagytávlatú látványok, a környező természeti környezet városképpel való együttlátszása a tágasság érzését nyújtja.

Észak-keleti irányában kiterjedt zöldterületekre nyílik rálátás, de a Jutasi úti lakótelep tömbházainak sziluettje erőteljesen érvényesül, ami idegen a harmonikus veszprémi tájban és városképben.

Észak-nyugati irányú kilátás a Várból

Észak-keleti irányú kilátás a Várból

4.5. ÚJABB BEÉPÍTÉSŰ VÁROSKÖZPONT

A XX. század második felében, a Cserhát történeti városrész déli felének bontását követően új, léptékében és méreteiben idegen beépítés született. A történeti városszövet helyét szétszórtan elhelyezett, kereskedelmi és szolgáltató funkcióknak helyet adó, többszintes tömbépültek vették át. A város szerepkörének növekedésével további igazgatási, gazdasági, kulturális és tudományos funkciójú tematikus épületet hoztak létre az új központban, fokozatosan bővítve annak területét. Új szabadonálló beépítés alakult ki a Budapest és Jutasi főutak mentén. A széles közterületek köré nagy tömegű vasbeton szerkezetű épületeket telepítettek. A többségében négy- és hatemeletes tömbházak megfogalmazása és kialakítása során fel sem vetődött bármiféle illeszkedés igénye.

Az új beépítés arculata erős kontrasztban áll a történelmi városszövet karakterével és látványával. A húszemeletes toronyház az egész város látványát dominálja.

A Kossuth Lajos utca

4.6. VÁROSIAS, VEGYES FUNKCIÓJÚ TERÜLET

Jellemzően vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területeken változatos funkciójú beépítések alakultak ki, amelyek a történelmi belvárostól távolabb helyezkednek el. Az épületek kora viszonylag fiatal, állaga jellemzően jó. Az épülettömegek változatos kialakításúak, így e területeken egységes karakter nem alakult ki.

4.7. JELLEMZŐEN TELEPSZERŰ ÉS TÁRSASHÁZAS BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETEK

A városban magas a megvalósult többszintes tömbházas és a sorházas beépítések aránya. A lakótelepek jelentősen eltérnek a város egyéb épületeitől, karakterükben és megjelenésükben könnyen megkülönböztethetők. Nagyléptékű, programszerűen kialakított városrészek, melyek önálló városként kerültek megtervezésre, addig beépítetlen területeken. Jellemzőek a házgyári technológiával létrehozott dobozszerű épületek, a homogén felületek, ismétlődő eszközrendszerek, melynek jellemző sajátos hangulata minden lakótelep esetében megjelenik. Az épületek elrendezése valamilyen kompozíció vagy csoportosítás szerint történt. A magas, többszintes épületek elszórtan helyezkednek el a zöldfelületben, mely összefogja a szabadonálló, többszintes épületállományt, aminek kiemelkedő értéke az intenzív fásítottsága, amely teljes városi szinten fontos, megőrzendő és fejlesztendő elem.

Jutasi úti lakótelep

„A megépült három nagy lakótelep közül a legnagyobb a mintegy 20 ezer embert befogadó Jutasi. A lakótelep nagy része az 1970-es évtizedben, kisebb része az 1980-asban épült. A panelépületek egy része négyemeletes, de a lakótelep főbb utjai mentén nyolc-, tízemeletes lakóházak épültek.

A második legnagyobb lakótelep az Egyetemvárosban levő Egry József lakótelep, de ide tartozik az Egyetemváros többi többszintes tömbös beépítésű része is. Ezen a lakótelepen közel hatezren laknak. Az egyetemtől délre levő háromemeletes épületek az 1950-es években épültek tipikus szocreál stílusban. A lakótelep többi része az 1960-as, illetve az 1970-es évtizedben épült fel. Az épületek többsége a középmagas, három-, illetve négyemeletes, téglából és nem panelből épült.

A harmadik lakótelep a Cholnoky-városban van, ahol mintegy 4 és félezer fő él, döntően négyemeletes, téglából épített tömbházakban. Ezt a lakótelepet már az 1980-as évtizedben építették fel, a házak és a lakások modernebb kialakításúak.

A három nagyobb lakótelepen kívül van még az Endrődi Sándor lakótelep, amelyet az 1960-as években építettek. 13 háromemeletes pontházból és egy ugyancsak háromemeletes szalagházból áll a Jeruzsálemhegy északi részén, az Állatkert szomszédságában.

A Füredi-dombon is van kisebb tömbös beépítésű terület, az Almádi út és a Déli útgyűrű közötti háromszögben, a Kalmár tér környékén. Veszprémben, az 1970-es évtizedben új városközpontot alakítottak ki, amelynek során a Cserhát városrész lepusztult, de szép polgári zárt házsorai helyére új, vegyes magasságú tömbházakat húztak fel. Itt található a város legmagasabb, 20 emeletes épülete is, amely abszolút kirí környezetéből.

A legfiatalabb tömbös beépítésű lakótelepet a Jutasi úti lakóteleptől északra, egy korábban hulladéklerakónak is használt szűz területen, a Bakonyalján alakították ki a rendszerváltozás után. A középmagas (három- és négyemeletes) téglaépületek már igényesebb kivitelezésűek." (Csapó T – Lenner T. 2012)

Telepszerű beépítések

Telepszerű beépítések

A lakóparkok a XXI. században elterjedt nagykiterjedésű, intenzív telepszerű beépítései, amelynek mozgatóelemei pusztán piaci alapúak. A megvalósulás önálló egységben történik, egységes épített környezet, előre meghatározott építési paraméterek, közös védelmi, fenntartási és egyéb szolgáltatásokkal, melynek végső célja a helyben lakók igényeinek teljes körű kiszolgálása. Az egyes lakóparkok építészeti megoldásai egyediek, az egyes fejlesztésekre jellemzőek. Zárt városszerkezeti egységek, saját, belső térrendszerrel, ami sok esetben nem illeszkedik a környező városszövethez.

„Veszprémben kevésbé terjedtek el a lakóparkok, amelyek lényegében modern, bizonyos többletszolgáltatásokat nyújtó, elzárt kis lakótelepek. A városban mindössze kettő lakóparkot építettek ki az elmúlt tíz évben. Mindkettő négyemeletes tömbös épületekből áll. Igényesebb kialakítású a Cédrus lakópark, amely egy korábbi ipari területre épült a Füredidomb északi részén. A másik, kisebb lakópark Cholnoky-város déli részén található, szintén egykori ipari területen. A sorházas beépítésű részek kapcsolódnak a lakótelepekhez, hiszen többnyire azok peremen, gyakran az elkerülő úthoz igen közel helyezkednek el. Ez a típus 1980 után jelent meg a városban, a sorházak többségét az elmúlt két dekádban építették. Ilyen a beépítés a Bakonyalja délkeleti részén, a Jutasi úti lakóteleptől délre, az Északkeleti útgyűrűnek a Kádártai úthoz közel eső részén, a Cholnoky-város külső részén, a Füredidomb déli részén és az Egry József utcai lakóteleptől délre eső területen. A fentieken túl kisebb foltokban szórtan fordul még elő sorhazás beépítés (Jeruzsálemhegy nyugati fele, Dózsavaros, Csererdő).” (Csapó T. – Lenner T. 2012)

Az elmúlt években a rehabilitációs programoknak köszönhetően Magyarországon a panelépületek energiahatékonyságának javítása keretében általában az épületek utólagos hőszigetelésére, a nyílászárók cseréjére és a fűtéskorszerűsítésre került sor. Ezeknek a beavatkozásoknak településképi vonzatai is vannak. Ezzel összefüggésben is megfogalmazható az igény, hogy a hangsúlyt kell fektetni a telepszerűen kialakított épületegyüttesek és a közterületek harmonikus, egységes, magas színvonalú kialakítására.

Sorházak az Aulich Lajos utcában

Sorházak az Aulich Lajos utcában

4.8. JELLEMZŐEN KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

A családi házak, hasonlóan a legtöbb hazai városhoz, a beépített lakóterületnek közel a felét teszik ki. A lakóterületek jellemzően szabadonállóan helyezkednek el, viszonylag alacsony a többszintes és a földszintes zártsorú beépítés aránya.

Az egy-két szintes családi házakkal és kistársasházakkal beépített lakóterületek a városközpont körüli második gyűrűben helyezkednek el. A telekállományra és az úthálózatra a szabályos, mérnöki négyzethálós kiosztás jellemző, tervszerűen kialakított városrészek, ahol az egyes részek jellemző egységet mutatnak. Az intenzitás a nagytelkes szellős beépítéstől, a sűrűbb aprótelkes kialakításig változik. Az épületeket jellemzően legalább három, de általában mind a négy oldaláról kert határolja. Jellemző a telken belüli nagy zöldfelületi arány.

„Az első világháborút követően épült ki az egyetem es a városközpont között elhelyezkedő Nádortelep, ahol 25-50 éve épült egyforma családi házak találhatók. A telep egésze gondozott, elegáns, kisvárosias, a házak állaga jó, a főbb utakhoz közel egy-egy villaszerű ház is található.

Szintén a két világháború között épült ki az Újtelep, elég egységes kialakítású családi házakkal.

A Füredidomb és a Cholnokyváros családi hazainak a zöme elsősorban 1960 es 1990 között épült. A házak es környezetük kertvárosias, a telkek és az épületek nagyobbak, a házak állaga jó. A legújabb építésű családi házak a Giricses-dombon és a Takácskertben vannak, melyet gyönyörű, néha villaszerű hatalmas alapterületű, új családi házak jellemeznek.

A Kálvária-domb környékének egy részét villanegyednek nevezik, morfológiai szempontból nézve csupán néhány épület nevezhető valóban villának. Kétségtelen, hogy a Kálvária-domb és az Erzsébet sétány környéke egyike Veszprém legszebb részeinek, ahol valóban van néhány, a XX. század elején épült villa. Ezen kívül van még néhány villa Jeruzsálemhegy északi részén, a Kert utcában és a József Attila utca elején." (Csapó T. – Lenner T. 2012)

A családiházas lakóterületek utcái átlagosan rendezettek, az utcakép hagyományos, de markáns megkülönböztető jellegzetességet itt alig találunk. A legtöbb helyen, a burkolt út- és járdafelület között zöldfelületi sáv és utcai fasor húzódik. A kerítések alacsony lábazatúak, felületük nagyarányban átlátható, így az utcáról a kerti növényzet látványa is jól érvényesül, kihangsúlyozva a lakóterületek zöldbeágyazott karakterét.

Veszprémi, egyedi jellegzetesség az előregyártott betonkerítések gyakori előfordulása. A vasút számára gyártott, országosan elterjedt kerítéstípust magántelkek kerítésének kialakítására is használták. A változatos mintázattal készült kerítésmezők a veszprémi lakóutcák sajátos színfoltjai.

József Attila utcai villa

József Attila utcai villa

Búzavirág utca

Búzavirág utca

Kertvárosias lakóépület

Kertvárosias lakóépület

Kertvárosias lakóépület

Kertvárosias lakóépület

Betonkerítés

Betonkerítés

Betonkerítés

Betonkerítés

4.9. GAZDASÁGI, SZOLGÁLTATÓ ÉS IPARI TERÜLETEK

Az ipari, gazdasági, szolgáltató területek jellemzően nagy telkekből állnak össze, jelentős kiterjedésű, helyenként városrésznyi területekké. A városszerkezetben jelenleg perifériális elhelyezkedésűek, többnyire az úthálózat gyűrűirányú elemein keresztül közelíthetők meg. A telephelyek beépítésének módja, az épületek kialakítása és méretei nagy részben a befogadott funkciók, az alkalmazott technológiák sajátos függvénye. Funkciójukat tekintve a területek vegyesen szolgálnak termelési, raktározási, logisztikai, vagy kereskedelmi célokat. Az épületek között gyakoriak a nagy tömegű, nagy alapterületű és nagy belmagasságú, dobozszerű csarnoképületek. Telken belül, az épületek körül kiterjedt burkolt felületek találhatók, a sokszor nagyméretű zöldfelületen jellemzően kevés a fás szárú növényzet, ami a sajátos talajadottságokra is visszavezethető.

„Veszprémben az ipari területek jellemzően a lakóterületektől jól elkülönülten a város északi, északnyugati részen helyezkednek el. Elhelyezkedésüket a közlekedési infrastruktúra, régebben elsősorban a vasútvonal, az elmúlt húsz évben már inkább a várost elkerülő körgyűrű határozza meg. Az övezet északi terjeszkedésével egyidejűleg sorra szűnnek meg a belső lakóterületek közé ékelődött ipari üzemek, amelyek ma már enklávészerűen fordulnak elő elsősorban a város déli és keleti részein. Helyükre lakóházak, olykor lakóparkok épültek. Az egyik legnagyobb ipari enklávé a Budapest-Cholnoky Jenő-Viola utcák által határolt területen van, ahol ipari üzemek, raktárak, a Pannon Klaszter és különböző ipari szolgáltatások találhatók. A terület egy része erősen lepusztult. A másik beékelődött ipari terület az Alsóvárosi temető és a Bajcsy Zsilinszky utca közötti részen van, ahonnét az ipar fokozatosan kiszorul, helyét lakóházak és kereskedelmi egységek vették át, de van, ahol beépítetlen a terület. Az Egyetemváros nyugati részén, a József Attila utca - Stadion utca és a Stadion köz által határolt részen van még néhány ipari cég, de a régi ipari üzemek helyén többnyire közintézmények (ÁNTSZ, TV, Munkaügyi Központ) és kereskedelmi vállalkozások vannak.

A város összefüggő, nagy ipari területe északon, az Iparváros területen található. Itt régebbi és új vállalkozások egyaránt előfordulnak. Az előbbiek közé tartozik a Vasútállomás, a környéken található Mélyépítő Vállalat és a Városi Szennyvíztisztító Telep, az elkerülő út menten levő Agroker és Bramac Kft, a Kistó utca környéki Veszprémtej, vagy a Pápai út menti Balaton Volán, Vegyépszer raktárak, Veszprém megyei Víz- és Csatornaművek. Az új vállalkozások döntően az Iparváros nyugati felén vannak. Ilyenek a Schiedel Kéménygyár Kft, a Continental Teves Magyarország Kft, a Pannon Lapok Társasága Kiadói Kft, a Valeo Auto Electric Kft, az Unilever Magyarország Kft, Veszprémi Algida Jégkrémgyára, a Lassenberger Knauf Kft. és a Ballauff Elektronikai Kft. Az egykor Veszprém legnagyobb vállalatának számító Bakony Művek több kisebb ipari-szolgáltató cégre esett szét és ma is Csererdőn található.

A hazai megyei jogú városok közül talán Veszprémben érvényesült legjobban a várost körülvevő elkerülő út vonzó hatása a hipermarketek, szakáruházak és bevásárlóközpontok megtelepedésére. Ugyanis ezek nagy többsége az elkerülő út mentén található, elsősorban a Keleti-, Északkeleti- és az Északi útgyűrű mentén ott, ahol a nagy népességű lakótelepek is vannak.” (Csapó T. – Lenner T. 2012)

„A hipermarketek és a bevásarlóközpontok megjelenésével a körgyűrű mentén három szubcentrum alakult ki, amelyek egyre inkább átveszik a városközpont kereskedelmi szerepkörét. A legnagyobb, legjelentősebb szubcentrum az Északkeleti útgyűrű menten alakult ki, a 20 ezer lakosú Jutasi úti lakótelep közelében. Itt van a Tesco hipermarket, az OBI szakáruház, több szupermarket es autószalon. A másik nagy szubcentrum a Déli- es a Keleti útgyűrű találkozásánál alakult ki. Ennek magját az Interspar hipermarket es a Stop Shop bevásarlóközpont adja. Ezt egészítik ki az autószalonok, különböző raktáráruházak és kereskedelmi-szolgáltató egységek. A harmadik szubcentrum az Északi útgyűrűtől nyugatra, a Házgyári út mentén van. Ez a rész a korábban itt levő ipari területek részleges átalakulását követően alakult ki, mely folyamat még napjainkban is zajlik. Nagy hipermarketek itt nincsenek, a legnagyobb kereskedelmi egység a Fórum Bevásarlóközpont, ezen

Prospektus nyomda, Tartu utca

Jost Hungária, Henger utca

Kistó utca

Maxon Motor, Tartu utca

kívül sok raktáráruház, köztük az Interfruct, található ezen a területen. Külön kell szólni a Budapesti úton, a régi vasútállomás mellett található Balaton Plázáról, amely Veszprém legnagyobb bevásárlóközpontja. Hatására a környéken, elsősorban a főút menten, több kisebb-nagyobb üzlet és szolgáltatóház települt meg, így ez a városrész a városközpont keleti meghosszabbításának is tekinthető." (Csapó T. – Lenner T. 2012)

4.10. PARKOK, EGYÉB ZÖLDTERÜLETEK

Számottevő a városi zöldterületek aránya, amely a sok városi parknak, de még inkább a nagy erdősültségnek köszönhető. Számos park van a településen elsősorban a Belvárosban, illetve a Séd folyása mentén. Közülük a jelentősebb a Barátság park, a Színházkert, a Kálvária domb parkjai, a Benedek hegyet körülvevő park és játszótér, a Völgyikút-völgyben levő park és a Buhim-völgyben nemrég kialakított História kert.

A Séd-völgyi rehabilitációs projekt eredményeként megvalósult, a pihenést, kikapcsolódást, szórakozást komplex módon biztosító, összefüggő zöld felülettel rendelkező közösségi tér fontos és igen értékes része a városnak. Kiemelkedő helyszínei a völgynek a szintén megújult Margit-rom és az új játszótér is.

A parkokban és köztereken számos köztéri szobor áll. Néhány jelentősebb: az Erzsébet királyné szobor, az Örmény kereszteskő, a Cholnoky Jenő mellszobor, a Veranics-Faustus emléktábla, a Szent Háromság Emlékmű.

Szentháromság emlékmű

Veranics-Faustus emléktábla

Örmény keresztkő

Erzsébet királyné szobor

Cholnoky Jenő mellszobor

Séd-parti zöldterület

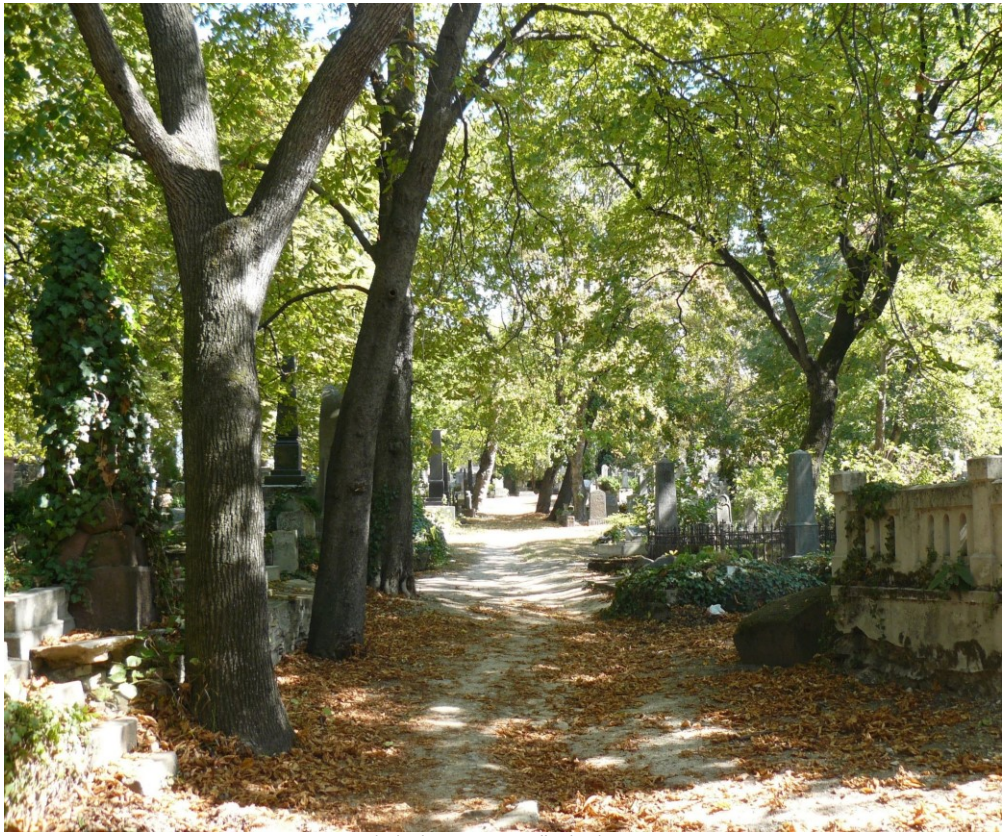
Séd-parti zöldterület

4.11. TEMETŐK

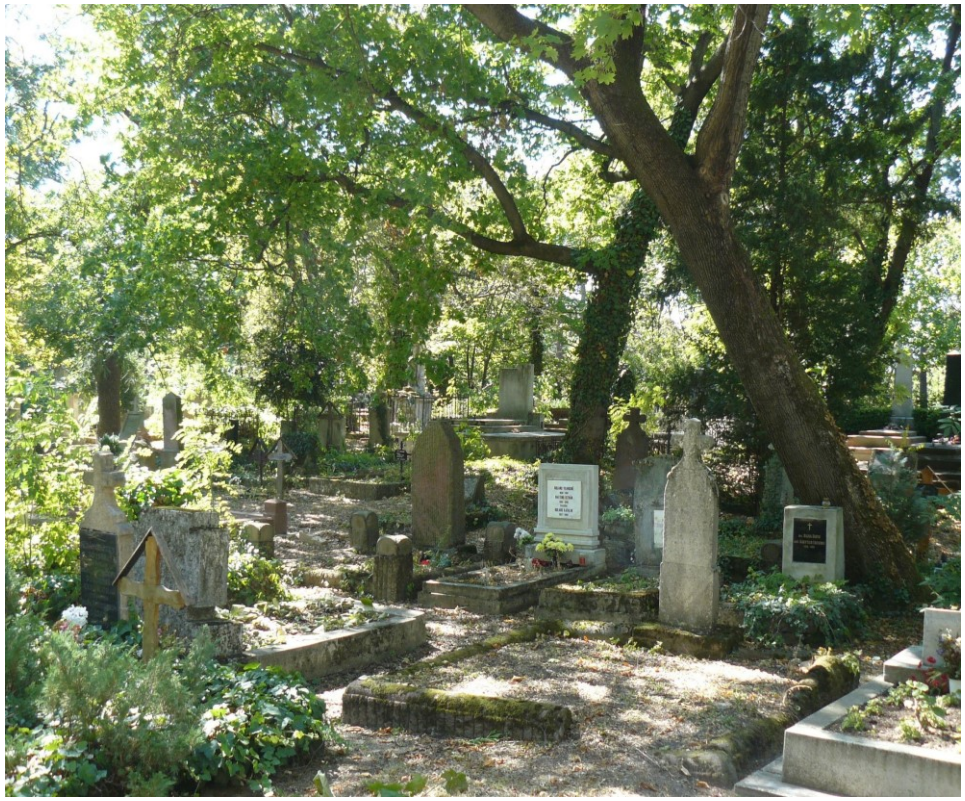
A temetők egyedi karakterük mellett jelentős zöldfelületi értéket képviselnek, meghatározó elemei a főváros zöldfelületi rendszerének. A temetők figyelemre méltó kultúrtörténeti és identitástudat erősítő szerepe fontos a társadalom számára.

A város temetői: a működő Vámosi úti, Dózsavárosi, Kádártai, Gyulafirátóti alsó, Gyulafirátóti felső, a részben lezárt Alsóvárosi, valamint a lezárt Alsóvárosi izraelita, Jutaspusztai, és a Jeruzsálem-hegyi. Veszprém legújabb, egyben legnagyobb temetője a Vámosi úti temető, ahol a Katonai temető is helyet kapott.

A temetők fenntartása mindenkori település-üzemeltetési, közegyészségügyi feladat, de kegyeleti szempontból a környezet megfelelő minősége a legfontosabb. A temető nyugalma mellett a környezet arculati színvonalát is biztosítani kell. Az átláthatatlan zsúfoltság, a zavaró építmények létesítése nem megengedhető. A növényhasználat elsősorban a terület szerkezeti vonalainak hangsúlyozására telepítendő, ami a tájékozódást is könnyíti a látogatók számára. A temetési helyek, sírjelek mérete és formája, a sírhelyképzés módja a kegyeleti tevékenységet (temetési szertartást, temetőlátogatást) és az üzemszerű fenntartást nem zavarhatja, nem gátolhatja.



Alsóvárosi temető részletei



Alsóvárosi temető részletei

4.12. JELENTŐS ZÖLDFELÜLETTEL RENDELKEZŐ KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A VESZPRÉMI ÁLLATKERT

Veszprém egyik legismertebb, jelentős zöldfelülettel rendelkező, intézménye a Veszprémi Állatkert, amely Jeruzsálemhegy beépített területeitől nyugatra helyezkedik el. Területének látványos domborzati adottságai miatt az ország egyik legszebb fekvésű állatkertjeként tartják számon.

A Veszprémi Állatkert nagyságát tekintve az országban második, területén jelenleg, mintegy 92 faj 624 egyede látható. Az intézmény a város legdinamikusabban fejlődő, legnagyobb látogatottságot produkáló komplex közjóléti intézménye. Az oktatási, génmegőrzési céllal létesült intézmény parkosított területe vegyes kialakítású, helyenként természetes környezettel, helyenként élőhely-imitációval, amely napjainkban is fejlődik.

Az állatkert közelmúltban megvalósult fejlesztései során olyan látogatóbarát és nagy vonzerővel rendelkező beruházások valósultak meg, melyeknek egyik eredményeként a látogatószám jelentősen megnövekedett. A siker nagy részben a rendkívül magas, világszínvonalú építészeti és tájépítészeti kialakításnak is tulajdonítható.

Veszprémi Állatkert új bejárata

Új madár röpde az állatkertben

SPORT ÉS REKREÁCIÓS TERÜLETEK

A városi zöldterületek körébe sorolhatók a jelentős zöldfelülettel rendelkező sport- és szabadidő területek is. A városban sok ilyen terület, illetve építmény található, közöttük a Szabadidő Sportcentrum, a Schönherz pálya, a Tüzér utcai sportpálya, az Egyetemváros déli részén levő városi stadion, valamint további kisebb sportterületek.

KÁDÁRTAI HORGÁSZTÓ

A horgásztó jó példája a bánya utólagos tájhasznosításának. A vízbetörés természetes eredetű volt, a partkialakítás is természetközeli maradt, ami a lehetséges építést korlátozza és a rekreációs potenciált fenntartja.

HONVÉDSÉDI TERÜLETEK

Veszprém jelentős katonai hagyományai révén nagy kiterjedésű területek katonai célt szolgálnak, amelyek közül több jelentős zöldfelületekkel rendelkezik. Egyes laktanyák és a gyakorlóterek területén jelentős zöldfelületek találhatók. A honvédelmi rendeltetésű és érdekeltségű erdőterületek elsődlegesen védelmi funkciót töltenek be, de szerepük a városképben is meghatározó.

A kádártai horgásztó

4.13. ÁLTALÁNOS ÉS KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A Csatárhegyen, Tik-hegyen, Gyulafirátóton lévő kiskertes mezőgazdasági területek jelentős arányban rendelkeznek zöldfelületekkel, növényzettel, amelyek településképi szempontból is jelentős szerepet töltenek be. Ugyanakkor az épített környezet ezeken a területeken rendezetlen. Mivel itt nem biztosítottak a megfelelő infrastrukturális feltételek, e területek jelentősebb átalakulására belátható időn belül nem is lehet számítani. A területfelhasználási egységbe összefüggő szántó- és rét-legelő területek tartoznak, amelyek a várost délről és észak-keletről övezik. A mezőgazdasági területek jelentős része átlagosnál jobb termőhelyi adottságú. A várostól északra lévő területek táji- és természetvédelmi területeken található.

4.14. VÉDETT TÁJI-, TERMÉSZETI TERÜLETEK

A Veszprém körül elterülő kiterjedt természeti területek gyönyörű keretbe foglalják, a város domborzati tagoltságból fakadóan is változatos panorámáját. A természeti területek nagyobb részben védettséget élveznek. A településnek szerencsés a fekvése, hiszen a Veszprémi fennsíkon, a Déli Bakonyban található, nyugatról és északról nagy erdők veszik közre. Közülük a legjelentősebb a Jutas-erdő. Magas a városon belüli zöldterületek aránya is, amelyeknek egy része ugyancsak erdő. Így erdő borítja például a Gulya-dombot, a Szalay-dombot, a Sere-dombot, de erdő van a Séd mentén, az Aranyos-völgyben is.

Kiemelt célként követendő a táj érintetlenségének megőrzése, az építmények megjelenésének szigorú szabályozása.

A helyi védett terület lehatárolását és az arra vonatkozó rendelkezéseket a településképi rendelet határozta meg.

4.15. FŐ KÖZLEKEDÉSI ÚTVONALAK

A főutak a városban közlekedők, a városba érkezők, átutazók frekventált áthaladási nyomvonalai. Az innen feltáruló utcakép vegyes, ellenőrizetlenül alakul, pedig annak meghatározó élményt kellene nyújtania a közlekedők számára, ezért e területeket a településképi rendelet is kiemelten kezeli.

A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

5.

A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

A településképi arculati kézikönyv alábbi fejezetében a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó ajánlásokat tartalmaz, amelyek alátámasztják és megalapozzák a településképi rendeletbe foglalandó településképi követelményeket. A cél, hogy ezek az új településrendezési eszközök hatékony eszközeivé váljanak a város arculatának megőrzése és alakítása érdekében folytatott közös, lakossági és önkormányzati, törekvéseknek és munkának.

A jelentős történelmi hagyományokkal és erős identitással rendelkező város különböző területei eltérő adottságúak és karakterűek, amiből következik, hogy tudatos fejlesztések során követendő szempontok is különbözőek.

Az ajánlások a helyi értékek és jellegzetességek kihangsúlyozására irányulnak, utat mutatnak megőrzésükhöz és értékes új települési környezet létrehozásához. Ennek érdekében egyik fő szempontunk, hogy a város teljes területén kerülni kell a tájidegen, invazív növényzet telepítését.

TÖRTÉNETI BEÉPÍTÉSSEL RENDELKEZŐ, TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

Történeti jelentőségű beépítéssel rendelkező, településképi szempontból meghatározó területek:

- A Vár területe
- Történeti beépítésű városközpont
- Történeti beépítésű lakóterületek (Dózsaváros, Jeruzsálemhegy, valamint Gyulafirárót és Kádárta hagyományos falusias területei)
- Terület, amelyre a várból rálátás adódik (A terület nagy részben átfedésben van a belvárosban kijelölt, egyéb településképi szempontból meghatározó területekkel.)

Általános célok:

→ Elsődleges cél Veszprém történelme során kialakult egyedülálló kulturális és építészeti örökség történeti értékeinek hiteles, élő környezetben történő átmentése, a város hagyományos, egyedi karakterének továbbéltetése.

→ Minőségi fejlesztések ösztönzése, a beépítési sűrűség túlzott növekedésének megakadályozása, a régi és új épített elemek harmóniájának megőrzése. Az új fejlesztések céljainak alárendelése a történeti városszövet és az értékes épületállomány megőrzési szempontjainak. Az épített örökség és az innovatív új fejlesztések – értékvédelem és értékteremtés – harmonikus együttélésének biztosítása.

→ Az eredeti, történeti értéket képviselő épületállomány megőrzése, minőségi fejlesztése.

Általános ajánlások:

→A történeti városi tájban minden (a beépítést, a telekstruktúrát, tömbméretet, utca- és városképet, a tetőtájat, a közterületeket érintő) beavatkozást a műemlékvédelmi szempontoknak kell alárendelni.

→ Az építészeti örökséget a hatályos jogszabályokkal összhangban, fizikai valójukban, épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell megőrizni és fenntartani. Mindez az épületek hiteles alkotórészeire, tartozékaira, valamint beépített berendezési tárgyaira is kiterjed.

→ A történeti jelentőségű beépítésű területen az eredeti épületállomány megőrzendő és minőségi fejlesztése, eredeti, építészeti értéket képviselő elemeinek minél teljesebb megőrzése szükséges, épületbontások elkerülésével.

→ Nemcsak az egyes értékes épületek, homlokzatok, hanem azokkal kontextusban a város- és az utcakép is védendő és lehetőleg megőrzendő.

→ Védelem alatt álló meglévő épületen és melléképületen is, csak az épület építési korából származóval azonos anyagú és színű tetőhéjazat alkalmazható. Csillogó mázas bevonatú (engóbozott) cserépfelület nem alkalmazható.

→ Védelem alatt álló épület nyílászáróit csak az építés korából származóval azonos osztású, anyagú és szerkezetű nyílászáróra javasolt cserélni, az eredetivel azonos beépítési síkban, az eredeti nyitásiránnyal. Az épület minden nyílászáróját egyidejűleg javasolt cserélni.

→ Védelem alatt álló épület homlokzatára külső hőszigetelő réteg nem kerülhet, felújításkor az építészeti tagozatok helyreállítása, javítása csak az építés korának megfelelő anyagból készülhet.

→ Új épület építése, meglévő bővítése tömegében, karakterében környezetéhez illeszkedő, mégis kortárs megfogalmazású legyen, új építészeti értéket hozva létre.

→ Új épület építése, illetve régi bővítése igazodjon a történetileg kialakult, meglévő környezethez, figyelembe véve a terület jellemző léptékét, beépítésének típusát, az eredeti, meglévő épületek tömegét, különösen magasságát, tetőformáit, kialakításuk sajátos rendjét.

→ A panoráma védelmével összefüggésben a magas épületszerkezetek hozzáadása kerülendő.

→ Új épület elhelyezésekor, vagy meglévő épület homlokzatát, tetőformáját megváltoztató bővítés esetén a történeti településképhez való illeszkedés igazolására környezetbe illesztett látványtervet kell készíteni az érintkező közterület(ek) olyan pontja felől, ahonnan az utcaképi változás a legmarkánsabban észlelhető.

5.1. A VÁR MŰEMLÉK JELLEGŰ TERÜLETÉRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Ajánlások

→ A Vár látványát megzavaró beavatkozás nem végezhető.

→ Meglévő épület magassága nem növelhető, az építéskori állapotoktól eltérő tetőfelépítmény, tetőablak nem készíthető.

→ Közterületen építeni csak közterület alakítási terv alapján lehet.

→ Közterületi burkolatok, utcabútorok, lámpatestek cseréje, felújítása csak egységes koncepció alapján, a műemléki környezetnek megfelelő igényességgel történhet.

→ Mind közterületen, mind magánterületen belül csak természetes anyagú térburkolatok használhatók.

5.2. TÖRTÉNETI BEÉPÍTÉSŰ VÁROSKÖZPONT TERÜLETÉRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Ajánlások

→ A településkép szempontjából kiemelkedően fontos Vár látványát megzavaró beavatkozás nem végezhető.

→ A kialakult telekosztás szerkezete megőrzendő.

→ A meglévő épületek lehetőleg megőrzendőek anyagaikban, szerkezeteikben.

→ Csak a történelmi városi táj látképét tiszteletben tartó kortárs épületek elhelyezése lehet elfogadható.

→ Szabadonálló új beépítés esetén az előkert mérete a tömb érintett utcai oldalán kialakult jellemző állapothoz, zártsorú csatlakozás esetén meglévő szomszédos épülethez igazodjon.

→ Zártsorú beépítés esetén a magastető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek takaratlan tűzfalait.

→ Zártsorú beépítés esetén tetőidomot a szomszédos tetősíkokhoz igazodva kell kialakítani. Csak az épület építési korából származóval azonos anyagú és színű tetőhéjazat alkalmazható.

→ Új beépítés, a beépítésének módja, tömegalakítása, magassága és anyaghasználata révén, a kialakult állapothoz igazodó kell, hogy legyen.

→ Új portálok és cégérek építészeti értéket képviseljenek.

→ Látványterveken kell feltüntetni az épület megjelenését befolyásoló gépészeti és közműellátási szerelvények elhelyezési módját és kialakítását.

→ Közterületen építeni csak közterület alakítási terv alapján lehet.

→ Közterületen és magántulajdonú ingatlanon csak természetes anyagú térburkolat használható.

5.3. TÖRTÉNETI BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Ajánlások

→ Adott terület helyi beépítési és építészeti karaktere megőrzendő.

→ Új beépítés esetén a tömbben, illetve az utcában jellemző beépítést kell követni, a jellemzően zártsorú beépítés, vagy hézagosan zártsorú, illetve szomszédos épülethez csatlakozás esetén ahhoz illeszkedjen. Előkert csak akkor létesüljön, ha a környező karakterben az a meghatározó, ekkor mérete a tömb érintett utcai oldalán kialakult jellemző állapothoz igazodó legyen.

→ Tetőkön gépészeti berendezés, közterületről látható módon, nem helyezhető el.

→ A területek beépítési karakteréhez illeszkedő megoldások követendők.

→ Zártsorú beépítés esetén új tetőidomot a szomszédos tetősíkokhoz igazodva kell kialakítani, magastető hajlásszöge megközelítőleg legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló szomszédos épület(ek) tetősíkjának lejtésszögével

→ Gyulafirátót és Kádárta történeti beépítésű területrészein a hagyományos falusias beépítési karakter megőrzendő.

→ Hagyományos falusias beépítésű területen

- az utcai telekhatárra merőleges gerincvonalú nyeregtetős új épületek létesíthetők,
- magastető legalább 30 és legfeljebb 45 fokos hajlásszöggel létesíthető,
- az épületek meghatározó tetőhéjazata pikkelyszerű és hagyományos anyagú és natúr színvilágú lehet, táblás jellegűfedés nem alkalmazható.

→ Tetőtér beépítése legfeljebb egy szintben megengedett.

→ Tetőfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel.

→ Közterület felőli tetőfelületen csak fekvő ablak létesíthető, tetőfelépítmények udvarra néző tetőfelületeken alakíthatók ki.

→ Az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, előtetőket, nyílászáró-rácsokat és az egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez és részletmegoldásaihoz illeszkedő anyagokból, formai megoldásokkal és színezéssel kell kialakítani.

5.4. JAVASLATOK TERÜLETEKRE, AMELYEKRE A VÁRBÓL RÁLÁTÁS ADÓDIK

Ajánlások

→ A domborzati viszonyok miatt a tetőkre rálátás adódik, azok ötödik homlokzataként jelennek meg, ezért csak természetes anyagból készült pikkelyes fedésű, magastetős épülettömegek alakíthatók ki.

→ A jellegzetesen kialakult beépítési struktúrába illeszkedő új beépítés valósítható meg,

kiugróan nagy tömegű és magasságú új épület nem létesíthető.

→ Zártsorúan beépült, védelem alatt nem álló épülettel közös telekhatáron a meglévő épület tűzfalához annál legfeljebb 5 méterrel nagyobb hosszúságú tűzfallal lehet csatlakozni.

→ Csak magastetős épület létesíthető, amelynek hajlásszöge legfeljebb 45 fokos lehet.

→ Tetőfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel.

→ Közterület felőli tetőfelületen csak fekvő ablak létesíthető, tetőfelépítmények udvarra néző tetőfelületeken alakíthatók ki.

→ A területen az épületek meghatározó tetőhéjazata kizárólag a területre jellemző, pikkelyszerű és hagyományos anyagú, illetve színvilágú lehet, táblás jellegű fedés nem alkalmazható.

→ Nem helyezhető el napelem a magastetős épületek várból látható oldalán.

→ A látványnak kitett lejtőkön való beépítések esetén tekintettel kell lenni a domborzati adottságokra. Kerülendő a lejtők felől túlságosan nagy magasságú vagy tagolatlan épülettömegek megjelenése. Terepbe illesztéssel, tagolással kell biztosítani a kedvező képet.

→ Természeti környezettel harmonikus építészeti követelmények alkalmazása, épületek tájba illesztése javasolt (hagyományos anyaghasználat, nem kirívó színek használata).

→ Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek kivételével –ha a meglévő épület szerkezete statikai szakvélemény alapján azt lehetővé teszi, a tetőfelületet intenzív zöldtetőként, tetőkertként javasolt kialakítani.

5.5. ÚJABB BEÉPÍTÉSŰ VÁROSKÖZPONTRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Ajánlások

→ Karakteres, tagolt tömegalakítású, a városközpont jelleget erősítő új beépítések megvalósítására kell törekedni.

→ A településkép szempontjából kiemelkedően fontos Várhegy látványát megzavaró beavatkozást nem szabad végezni.

→ A közterületi kapcsolati, eljutási lehetőségek bővítésével a városias karakter erősítendő.

→ Differenciált funkciók telepítése, központi funkciók körének bővítése támogatandó.

→ A közterületek kialakítása révén, pihenőhelyek komfortos kialakításával (árnyék, víz biztosítása) növelni kell a közterületek megtartó erejét.

→ Új épületek homlokzatait tagolt, középvárosi léptékben kell kialakítani

→ Több telket érintő új beépítés esetén a mélygarázs kialakításánál tűzgátló nyílászárók mellett megengedett, hogy szomszédos telkek mélygarázs szintjei összekapcsolódjanak.

→ Új építés esetén törekedni kell a telken belül a lehető legnagyobb zöldfelület kialakítására.

5.6. VÁROSIAS VEGYES FUNKCIÓJÚ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Ajánlások

→ Karakteres, tagolt tömegalakítású, a nagyvárosias jelleget erősítő új beépítések megvalósítására kell törekedni.

→ Az új beépítések telkein tervezett, változatos növénytelepítéssel kialakított kerteket kell létrehozni és fenntartani.

5.7. JELLEMZŐEN TELEPSZERŰ ÉS TÁRSASHÁZAS BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Ajánlások

→ Új csoportos beépítések egységének kialakítására, meglévők megőrzésére kell törekedni.

→ Épületek felújítása esetén az egy telken álló, vagy azonos időben épült, szomszédos épületeken

- homlokzat felújítása, hőszigetelése homlokzat színezési terv alapján lehetséges, melyben igazolni kell a szomszédos épületekhez való harmonikus igazodást. Az épületek egységes anyag- és színhasználatát kell kialakítani és fenntartani,
- homlokzatszínezéskor a feltűnő, kirívó színhasználat kerülendő, a színezés színdinamikai terv alapján történjen,
- a részleges homlokzati színezés nem megengedett,
- épületenként egységes színű, anyagú, osztású, jellegében az eredeti kialakítással megegyező nyílászárók alkalmazhatók,
- előtetők, mellvédek, szélfogók, árnyékoló ernyők, redőnyök, légkondicionáló kültéri egységeit egységes, az egész épületen egységes kialakítással valósíthatók meg,
- erkély, loggia átalakítása, beépítése egységes, több emeletet átfogó koncepció, illetve a teljes épület átépítése során lehetséges.

→ Erkély és loggia nem beépíthető, a korlátok eredeti jellege, színe, átláthatósága nem változtatható meg.

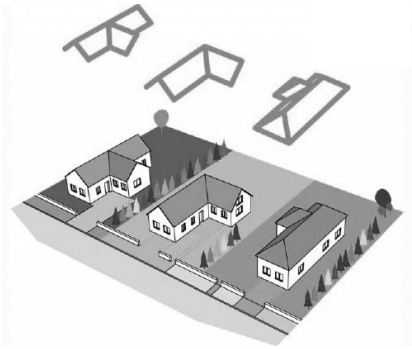
→ Egyéb műszaki berendezés kültéri egysége

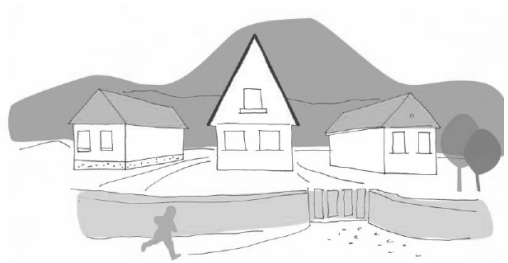
- meglévő épület esetén a teljes homlokzaton egységes módon, takartan, erkélyen és loggián nem látható módon
- új épület esetén kizárólag épületen belül, vagy tetőn, takartan helyezhető el.

→ Hulladékgyűjtő edények épületben, vagy oldalról takaró és felülről fedett építményben tárolhatók.

→ Külön használatú telekrészeket átlátszó, lábazat nélküli kerítéssel vagy sövénnyel lehet elválasztani.

→ Kisebb tömegű épületek esetében a jellemzően kertvárosias lakóterületekre vonatkozó ajánlások is irányadóak.





5.8. JELLEMZŐEN KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Ajánlások

→ Új beépítés esetén az épületek

- telepítése
- tömegformálása
- épületek magasságának meghatározása alkalmazkodjon a környező beépítéshez.

→ Telkek összevonása esetén nagy alapterületű házak tömegének-tagolására kell törekedni, hogy léptékében illeszkedjen a környezetben kialakult épülettömegekhez.

→ A házakat az utcában jellemző, egységes előkertes kialakítással kell elhelyezni a közterülethez közelebbi telekrészen, törekedni kell a telkek belső részeinek szabadon hagyására, zöldfelületként való kialakítására, hogy a tömbbelsőkben összefüggő zöld alakulhasson ki.

→ Több apró melléképület elhelyezése kerülendő, helyette a főépülettel egybeépített, vagy összefogott melléképület-tömeg építése javasolt.

→ Kerti építményeket – garázs kivételével – a fő rendeltetésű épület(ek) mögött, közterületről nem láthatóan kell elhelyezni.

→ Utcai telekhatáron kerítés elhagyása megváltoztatja az utca karakterét, ezért kerítés építése javasolt.

→ Telekhatáron csak átlátható, a kerti növényzet látványát nem takaró, alacsony lábazatú kerítés létesítése javasolt.

→ Új épület építésa vagy meglévő épület átalakítása során a tetőzet az építési tömbben jellemző tetőformával kerüljön kialakításra.

→ Magastető legalább 30 és legfeljebb 45 fokos kialakítású lehet.

→ Magastetős épületen pikkelyes héjazat alkalmazása javasolt, táblás héjazat alkalmazása kerülendő.

→ Összetett tetőformák építése, tetőgerinc magasság váltások nem javasoltak, kerülendő a dongatető. A tetőfelület megbontása tetősík-ablakkal vagy tetőfelépítménnyel a lehető legkisebb arányú legyen.

→ Tetőtérbeépítés esetén egyszintű tetőterek

kialakítása javasolt, a tetőablakot lehetőleg a tető síkjában legyen elhelyezve. Kiálló tetőtéri ablak esetén méretét és mennyiségét tekintve arányosságra kell törekedni.

→ Új épület kialakítása során esetén kerülendő a terület karakterétől idegen „mediterrán”, vagy túldíszített jellegű építészeti megfogalmazás alkalmazása.

→ Homlokzatok vakolt, vagy burkolt falazatokkal történő képzése javasolt.

→ Homlokzat színezésénél az erős színek használata kerülendő. Utólagos homlokzatszínezés esetén kerülendők a tulajdonrész szerinti homlokzatszínezések.

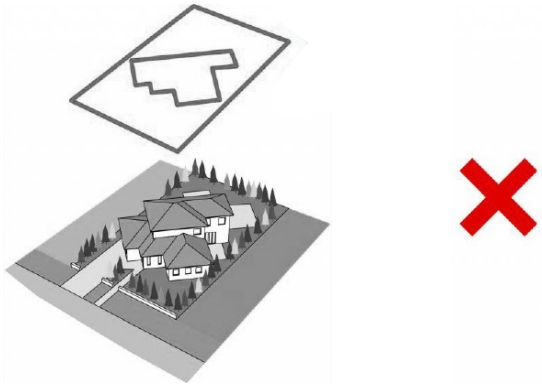
→ A tömör, nyílászáró nélküli utcafronti homlokzatok kerülendőek, utcai homlokzatok esetében alárendelt helyiségek nyílásait elhelyezni nem javasolt.

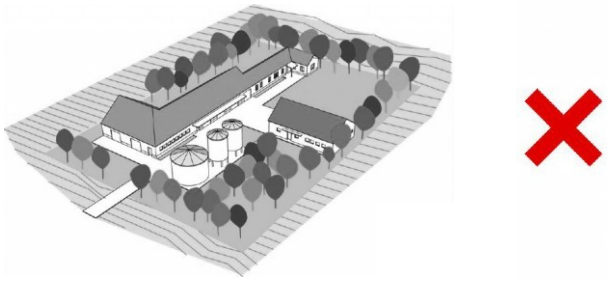
→ Utólagos nyílászáró elhelyezése esetén a meglévő nyílászárók kiosztásához és formájához igazodni kell. A homlokzaton ne legyen hangsúlyos elem az utólagosan épített lépcső.

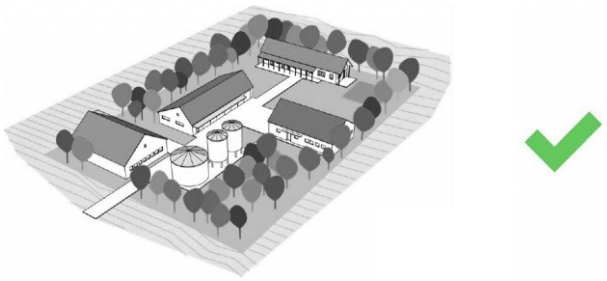
→ Faburkolat homlokzatfelület legfeljebb 30%-án alkalmazható.

→ Épületgépészeti elemek közterületről láthatóan nem helyezhetők el.

→ A telek legkisebb zöldfelületét elsődlegesen elő-, oldal- és hátsókertben kell kialakítani.







5.9. GAZDASÁGI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Ajánlások

→ A tornyok és toronyjellegű technológiai építmények építménymagassága kivételesen meghaladhatja az építési övezetben megengedett épületmagasságot, de a helyüket, a méreteiket és a formájukat úgy kell meghatározni, hogy azok illeszkedjenek a környezet (a környező épületek, az utcakép, a várossziluett, a növényzet, a domborzat, a táj) adottságaihoz.

→ 10 m-nél magasabb építmény vagy műtárgy helyének kijelölését tájesztétikai vizsgálattal kell alátámasztani.

→ A területen tömör kerítés nem létesíthető.

→ Csak olyan – elsősorban egyedi tervezésű – építmények építhetők, illetőleg engedélyezhetők, amelyeket a környezetük jellegének, a telek adottságainak, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően, a táj- és a városképbe illeszkedő módon, esztétikusan formáltak meg. Az építmények tömegformájának, homlokzatképzésének, részletmegoldásainak illeszkedniük kell az építési övezetben, illetőleg övezetben, tömbben, utcában, szűkebb környezetben, illetőleg tájban kialakult építészeti formai megoldásokhoz.

→ Hosszú épülettömegeket csak technológiai igényel esetén javasolt kialakítani.

→ Épületek homlokzati felületeinek egyhangúságát előtetőkkel, síkból kilépő negatív, vagy pozitív tagozatokkal, anyagváltással, különböző textúrák használatával célszerű oldani.

→ Épület tetején épületgépészeti kültéri egységek, csoportosított elrendezésben, takaró szerkezet által rejtve helyezhetők el.

→ A telek oldal- és hátsó telekhatárai mentén háromszintű takaró növényzetet javasolt telepíteni.

5.10. PARKOKRA, EGYÉB ZÖLDTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Cél

Magas zöldfelületi arány megtartása, illetve kialakítása, kultúrtörténeti és kertépítészeti értékek, településkép szempontjából meghatározó növényállomány megőrzése, komplex rekreációs funkciókínálat létrehozása. A lokális klímát javító ökológiai potenciál megőrzése, tervezett beépítés esetén a feltétlen szükséges infrastruktúra létesítése, új esztétikai érték létrehozása.

Ajánlások

→ Park és zöldterület-fejlesztés során figyelembe veendő szempontok:

- előnyös környezeti változtatások a terepalakítás, a csapadékvíz-elhelyezés és a növénytelepítés vonatkozásában,
- a közterületek használhatóságának javítása.

→ A közterületeken a fasorok megőrzendők, megtartandók, szükség esetén a fasorok kiegészítendők. A közterületeken meglévő fa helyek, fasor helyek megtartandók, el nem építhetők, a lehetséges fásításokról a közterületet érintő építési, átépítési és felújítási, rekonstrukciós munkálatok során gondoskodni kell.

→ A közmű fejlesztés tervezésekor keresztszelvényen is be kell mutatni a távlati közmű elhelyezést, mind a felszín alatti, mind a felszín feletti útszelvény elemeit elhelyezve. Földkábeles villamos hálózat kiépítés esetén a növényállomány megőrzése kiemelt szempont, annak pótlásakor a helyszíni elhelyezésre kell törekedni.

→ Környezet alakítási tervet indokolt készíteni

- a Vár
- történeti beépítésű városközpont
- új beépítésű városközpont
- történeti beépítésű lakóterület
- park és egyéb zöldterület
- településképi szempontból meghatározó területen lévő park építése esetén.

→ A Színházkert és az Erzsébet-liget kiemelt jelentőségű pihenőkert és kulturális agóra jelleggel fejlesztendők, értékes növényzetük karakterükben megőrzendők.

→ Parkok területén egységes, az adott területnek egyedi arculatot adó berendezési tárgyak, burkolatok, utcabútorok, kioszkok megtervezett módon történő elhelyezése ajánlott.

→ Köztéri alkotások helyét , megfelelő helybiztosítás érdekében, megtervezett módon ajánlott kijelölni.

→ Vízáteresztő, a park karakteréhez illeszkedő, lehetőleg természetes anyagú burkolatok alkalmazása javasolt.

→ Kerülni kell a indokolatlanul nagy/széles burkolt felületeket. Ugyanakkor az áttaposásoknál meg kell vizsgálni a terület burkolásának szükségességét, vagy egyéb módon gondoskodni kell az irányított gyalogosforgalomról.

→ Indokolt funkcionális igény esetén, parkrészek átlátható kerítéssel lehatárolhatók.

→ Közmű műtárgyak elhelyezése lehetőleg tájbaillesztett módon történjen (süllyesztve felszín alá, vagy növényzet takarásában). A közműberendezések formai kialakítása és anyaghasználata esetén is figyelembe kell venni a terület karakterét.

→ A parkokban időszaki rendezvények idejére, átfogó helyszínvizsgálat és előzetes, összehangolt kijelölés alapján is, csak magas minőségű, kis léptékű, egységesen kortárs stílusú városi kioszkok telepíthetők. Két rendezvény között annyi időt kell biztosítani, hogy a zöldfelület helyreállítása és regenerálódása biztosítható legyen.

→ Lakókocsiból, járműből történő árusítás nem ajánlott.

→ A Színházkert területén

- épület és kioszk elhelyezése nem ajánlott,
- a hely adottságainak és hagyományainak megfelelően, kutak, vízarchitektúrák, vízfelületek létesítése ajánlott,
- kerítéssel lezárt területrészek kialakítása nem ajánlott.

→ Az Erzsébet-liget közterületén építményt, közterület alakítási terv alapján javasolt elhelyezni.

5.11. TEMETŐKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Cél

Cél a kegyeleti helyszínek rendezett településképi arculatának megteremtése és megőrzése, ennek érdekében az építési tevékenység csökkentése, a meghatározó növényállomány megtartása és bővítése, valamint az épített és zöld elemek harmóniájának megőrzése.

Ajánlások

→ A temetők szerkezeti tengelyeinek hangsúlyozása érdekében, egységes zöldfelületi látvány kialakítása céljából azonos habitusú, karakterében illeszkedő fasorok telepítése ajánlott.

→ Dendrológiai vagy kerttörténeti szempontból különleges, illetve meghatározó növényfajok alkalmazása javasolt.

→ A temetőknek egyedi arculatot adó berendezési tárgyak, utcabútorok elhelyezése ajánlott.

→ A parcellákhoz kapcsolódó vízvételi, hulladékgyűjtő helyek diszkrét kialakítása (növényzet takarásában vagy nem feltűnő helyen) javasolt.

→ Temetőben a kegyeletet zavaró üzemi, kereskedelmi tevékenység (kőfaragó, más irányú reklámok kihelyezése) tiltandó, illetve korlátozandó.

→ A temető környezetében reklámok, hirdetőtáblák valamint köztárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, stb.) csak a kegyeleti méltóság tiszteletben tartásával javasolt elhelyezni.

→ Az alkalmazható sírjelek magasságát célszerű korlátozni.

→ A Vámosi úti temető bővítése során a lakóterület és a temető között vizuális izoláció céljából többszintes növényállománnyal zöldsáv telepítése indokolt.

→ A temető területén tilos bármilyen reklám és hirdető-berendezés elhelyezése, kivéve – az erre a célra kijelölt helyen – a temetkezési szolgáltatásra utalókat.

5.12. KÜLÖNLEGES, NAGY ZÖLDFELÜLETTEL RENDELKEZŐ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Cél

A különleges területek sajátos településképi arculatának kialakítása, kiemelten a meglévő növényállomány megőrzése, valamint az épített és természeti elemek harmóniájának megteremtése.

Ajánlások

→ A Veszprémi Állatkert szakszerű fejlesztését a megvalósult színvonalon javasolt tovább folytatni.

→ Kádártai horgásztó körüli rekreációs területen a spontán szukcesszióból származó vízközeli növényállomány megőrzendő, új ültetések során az invazív (pionír) fajok helyett honos növényfajok telepítésére kell törekedni.

→ Honvédelmi rendeltetésű gyakorló-területeken a térségi léptékű relief megváltoztatása kerülendő, a meglévő növényállomány megtartása javasolt.

→ A sportterületek telekhatárai mentén szakaszosan, háromszintes növényállományú zöldfelület kialakítása javasolt, amely télen is takaró lomblevelű örökzöld cserjéket is tartalmaz.

5.13. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Cél

A területen hosszú távon továbbfejleszthető beépítési struktúrák kialakítása, elfogadható, sajátos településképi arculat fenntartása.

Ajánlások

→ A kertes mezőgazdasági területek kertség jellege megőrzendő.

→ A területen tömör, nem átlátható kerítés, túlzottan magas tereptámfal építése, továbbá a természetes talajszint nagyobb méretű megváltoztatása nem javasolt.

→ A tájjelleghez illeszkedő, földszintes, legfeljebb beépített tetőterű gazdasági épület létesítése ajánlott.

→ A területen parabolaantenna, klímaberendezés kültéri egysége látható módon nem helyezhető el.

→ Az övezetekben építeni csak a táj képét nem rontó építési anyagokból lehet. Fém és szürke azbesztcement építési anyagok, továbbá táblás faanyagok használata tilos.

→ Faburkolatú felület, látszó faszerkezet az épületen csak másodlagos szerkezetként jelenhet meg.

→ Lakókocsi, fém konténer nem helyezhető el a területen.

5.14. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

Cél

A területen hosszú távon is természetes környezet megtartása, a táji karakter megőrzése.

Ajánlások

→ Az építmények számának minimális szinten tartására kell törekedni.

→ A természeti értékek védelme biztosítandó.

5.15. VÉDETT TÁJI-, TERMÉSZETI TERÜLETEKRE VONATKZÓ AJÁNLÁSOK

Cél

A természeti értékek, látványt meghatározó jelentős erdőborítottság megőrzése, harmonikus városképi sziluett biztosítása, rendkívül alacsony arányú beépítéssel.

Ajánlások

→ A Csatár-hegyen lévő Cholnoky kilátó, a Csatári kápolna környezetében a kilátás és rálátás lehetőségét fenn kell tartani. Kerülendő, a kilátás építmény elhelyezéssel, illetve növénytelepítéssel történő ellehetetlenítése.

→ Erdőterületen természetes anyaghasználatú berendezési tárgyak elhelyezése javasolt, egységes megjelenésű, egyedi arculattal.

→ Vízáteresztő, természetes kőburkolatok alkalmazása ajánlott.

→ Az erdei építmények (pl. kilátók) tömegformálása során törekedni kell a környezethez illeszkedő arányok, természetes anyaghasználat alkalmazására.

→ Az erdőterületeken tájjellegnek megfelelő növényalkalmazás javasolt.

5.16. REKLÁMOK ELHELYEZÉSÉRE VONATKZÓ AJÁNLÁSOK

A VÁR TERÜLETE

→ A Vár területén reklám közzététele, reklámhordozó és reklám elhelyezése sem közterületen, sem magánterületen nem megengedett.

→ A terület használói számára közérdekű információk átadása és tájékoztatás céljából, közművelődési céllal, információs berendezést csak az illetékes önkormányzat helyezhet el és csak ott, ahol a gyalogos forgalmat nem akadályozza. Az információs, vagy más célú berendezésen reklám nem helyezhető el. A tájékoztató eszközök elhelyezésével és kialakításával szemben a terület építészeti értékeihez illeszkedő magas színvonal és a jó minőségű anyaghasználat elvárás. Könnyen karbantartható, rongálásbiztos megoldásokra kell törekedni, kerülendő a rikító színek használata.

→ Rendeltetési egységenként legfeljebb egy 0,4 m² méretű cégfelirat és egy legfeljebb 1,5 m² méretű közművelődési célú hirdetőeszköz helyezhető el, összesen legfeljebb, közvetlenül a rendeltetési egységen. A cégfelirat homlokzaton történő elhelyezése egyéb jogszabályokban előírt engedélyezési, bejelentési eljárás szerint lehetséges. Elvárás a környezethez méltó, esztétikailag magas színvonalú kialakítás.

TÖRTÉNETI BEÉPÍTÉSŰ VÁROSKÖZPONT

A 2016. évi LXXIV. törvény 1. melléklete szerinti területek

→ E településkép szempontjából meghatározó terület településkép védelme szempontjából kiemelt területrészein (műemlék területe és a műemléki jelentőségű terület, a műemléki környezet területe, helyi jelentőségű védett érték területe) reklám közzététele, reklámhordozó és reklám elhelyezése sem közterületen, sem magánterületen nem megengedett.

→ A város szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében (évente legfeljebb összesen tizenkét naptári hét időszakra) reklám és reklámhordozó helyezhető el. A rendezvényeket hirdető berendezés a megtartásra kerülő rendezvényekhez kapcsolódó helyszínen, homlokzatra felfüggesztve, vagy annak környezetében lévő közterület felett átfeszítve, leghamarabb a rendezvényt egy héttel megelőzően helyezhető el, és a rendezvényt követő egy héten belül el kell távolítani.

→ Közművelődési célú hirdetőoszlop kizárólag közművelődési tevékenységet folytató intézmény/ek közvetlen környezetében helyezhető el, ahol az a gyalogosok biztonságos közlekedését nem akadályozza. A közművelődési hirdetőoszlopon kizárólag a közművelődési intézmények tevékenységének körébe tartozó programok, rendezvények népszerűsítését szolgáló reklám tehető közzé, amelyek ragasztás útján is rögzíthetők.

→ Építmény, épületegyüttes építése, átalakítása, felújítás érdekében végzett építési, vagy bontási munka során, az építési tevékenység idejére, a közterület felőli építési állványzaton építési reklámháló elhelyezése az alábbi feltételekkel lehet:

- az építési reklámhálót csak közterületre helyezett építési állványzatra lehet feltenni, kizárólag az építésinapló-bejegyzés szerinti tényleges építés ideje alatt,
- településképi szempontból kedvező, ha a háló a tervezett új homlokzat kialakításának rajzolatát és eredeti színezését ábrázolja, legfeljebb korlátozott felületen tartalmaz reklámot.

Egyéb területek, ahol korlátozva megengedett reklám elhelyezése

→ A 2016. évi LXXIV. törvény 1. melléklete szerint felsorolt, a településkép védelme szempontjából kiemelt területeken kívüli

- településközpont területen,
- intézményi területen,
- nagyvárosias lakóterületen, és
- kisvárosias lakóterületen
- zöldterületen

lévő közterületeken és köztulajdonban álló ingatlanokon reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése kizárólag utcabútor (utasváró, kioszk, közművelődési célú hirdetőoszlop és az információs vagy más célú berendezés) igénybevételével lehetséges. Magánterületekre vonatkozóan reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése e területek esetében nem megengedett.

→ Utasvárón, kioszkon, valamint információs vagy más célú berendezésen (citylight) összesen egy darab, legfeljebb 2,1 m² felületen lehet reklámot elhelyezni, azt ragasztás útján nem lehet rögzíteni.

→ Utasváró tetején reklám nem helyezhető el.

→ Kioszk közút melletti járdára vagy más gyalogos felületre nem építhető, kizárólag közkertben és közparkban helyezhető el. Anyaghasználatában és formavilágában illeszkedjen a meglévő épített környezethez. A kioszk tömör felülete felhasználható reklám elhelyezésére, a tetejére azonban reklámtartó berendezés és reklám nem telepíthető.

→ Az információs, vagy más célú berendezés olyan önállóan elhelyezett citylight lehet, melynek egyik oldalán reklám, másik oldalán pedig a városrész lakossága és látogatói számára közérdekű információk és tájékoztatás kerül átadásra. Az információs, vagy más célú berendezés hasznos felületének tehát legfeljebb 1/2-én tehető közzé reklám, és az ragasztás útján nem rögzíthető. Kialakításában az épített környezethez illeszkedő, könnyen karbantartható, rongálásbiztos megoldásra kell törekedni, kerülni kell a rikító színek használatát és csak ott helyezhető el, ahol a gyalogos és kerékpáros forgalmat nem akadályozza.

→ Közművelődési célú hirdetőoszlop kizárólag közművelődési tevékenységet folytató intézmény/ek közvetlen környezetében helyezhető el, ahol az a gyalogosok biztonságos közlekedését nem akadályozza. A közművelődési hirdetőoszlopon kizárólag a közművelődési intézmények tevékenységének körébe tartozó programok, rendezvények népszerűsítését szolgáló reklám tehető közzé, amelyek ragasztás útján is rögzíthetők.

→ Építmény, épületegyüttes építése, átalakítása, felújítás érdekében végzett építési, vagy bontási munka során, az építési tevékenység idejére, a közterület felőli építési állványzaton építési reklámháló elhelyezése az alábbi feltételekkel lehet:

- az építési reklámhálót csak közterületre helyezett építési állványra lehet feltenni, kizárólag az építésinapló-bejegyzés szerinti tényleges építés ideje alatt,
- településképi szempontból előnyös, ha a háló a tervezett új homlokzat kialakításának rajzolatát és eredeti színezését ábrázolja, legfeljebb korlátozott felületen tartalmaz reklámot.

→ Minden történeti beépítésű városközponti területen, meglévő épület portáljainak kialakításánál, átalakításánál az eredeti, földszinti nyílászárók megtartására

kell törekedni. Az eredeti kialakításra vonatkozó információk hiányában magas minőségű kortárs kialakítás, fém vagy fa anyaghasználat javasolt.

→ A portálok, kirakatszekrények méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt, egy egységként kell kezelni, minden berendezés, felület, felirat csak a teljes homlokzat és környezet figyelembevételével, azt nem zavaró módon helyezhető el.

→ A portálok üvegfelületeire fólia nem ragasztható sem cégfelirat, sem hirdetés céljából.

→ Cégtábla, címtábla, cégér a környezet és az épület karakteréhez igazodó módon helyezhető el

→ A területen cégfeliratok totemoszlopokon is elhelyezhetőek a TKR-ben rögzített helyszíneken és módon.

ÚJ BEÉPÍTÉSŰ VÁROSKÖZPONT TERÜLET

A 2016. évi LXXIV. törvény 1. melléklete szerinti területek

→ A településkép védelme szempontjából kiemelt területrészeken (pl. helyi jelentőségű védett érték területen) reklám közzététele, reklámhordozó és reklám elhelyezése sem közterületen, sem magánterületen nem megengedett.

→ A város, városrészek szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében, (évente legfeljebb összesen tizenkét naptári hét időszakra) reklám és reklámhordozó helyezhető el. A rendezvényeket hirdető berendezés a megtartásra kerülő rendezvényekhez kapcsolódó helyszínen, homlokzatra felfüggesztve, vagy annak környezetében lévő közterület felett átfeszítve, leghamarabb a rendezvényt egy héttel megelőzően helyezhető el, és a rendezvényt követő egy héten belül el kell távolítani.

→ Közművelődési célú hirdetőoszlop kizárólag közművelődési tevékenységet folytató intézmény/ek közvetlen környezetében helyezhető el, ahol az a gyalogosok biztonságos közlekedését nem akadályozza. A közművelődési hirdetőoszlopon kizárólag a közművelődési intézmények tevékenységének körébe tartozó programok, rendezvények népszerűsítését szolgáló reklám tehető közzé, amelyek ragasztás útján is rögzíthetők.

Egyéb területek, ahol korlátozva megengedett reklám elhelyezése

→ A 2016. évi LXXIV. törvény 1. melléklete szerint felsorolt, a településkép védelme szempontjából kiemelt területeken kívüli

- intézményi területen,
- zöldterületen

lévő közterületeken és köztulajdonban álló ingatlanokon reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése kizárólag utcabútor (utasváró, kioszk, közművelődési célú hirdetőoszlop és az információs vagy más célú berendezés) igénybevételével lehetséges. Magánterületekre vonatkozóan reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése e területek esetében nem megengedett.

→ Az utasvárón, kioszkon, valamint az információs vagy más célú berendezésen (citylight) reklámot elhelyezni összesen egy darab, legfeljebb 2,1 m² felületen lehet, és azt ragasztás útján nem lehet rögzíteni.

→ Utasváró tetején reklám nem helyezhető el, felületén reklám ragasztás útján nem rögzíthető.

→ A kioszk a biztonságos gyalogos közlekedési sáv biztosítása mellett helyezhető el, és közvetlenül épület homlokzatához csatlakozó telepítése nem lehetséges. Anyaghasználatában és formavilágában illeszkedjen a meglévő épített környezethez. A kioszk tömör felülete felhasználható reklám céljára az előzőek szerint, a tetejére azonban reklámtartó berendezés és reklám nem telepíthető. Reklám ragasztás útján nem rögzíthető.

→ Az információs, vagy más célú berendezés olyan önállóan elhelyezett citylight lehet, melynek egyik oldalán reklám, másik oldalán pedig a városrész lakossága és látogatói számára közérdekű információk és tájékoztatás kerül átadásra. Az információs, vagy más célú berendezés hasznos felületének tehát legfeljebb 1/2-én tehető közzé reklám, és az ragasztás útján nem rögzíthető. Kialakításában az épített környezethez illeszkedő, könnyen karbantartható, rongálásbiztos megoldásra kell törekedni, kerülni kell a rikító színek használatát és csak ott helyezhető el, ahol a gyalogos és kerékpáros forgalmat nem akadályozza.

→ Közművelődési célú hirdetőoszlop kizárólag közművelődési tevékenységet folytató intézmény/ek közvetlen környezetében helyezhető el, ahol az a gyalogosok biztonságos közlekedését nem akadályozza

→ Építmény, épületegyüttes építése, átalakítása, felújítás érdekében végzett építési, vagy bontási munka során, az építési tevékenység idejére, a közterület felőli építési állványzaton építési reklámháló elhelyezése az alábbi feltételekkel lehet:

- az építési reklámhálót csak közterületre helyezett építési állványra lehet feltenni, kizárólag az építésinapló-bejegyzés szerinti tényleges építés ideje alatt,
- településképi szempontból előnyös, ha a háló a tervezett új homlokzat kialakításának rajzolatát és eredeti színezését ábrázolja, legfeljebb korlátozott felületen tartalmaz reklámot.

KERTVÁROSIAS LAKÓ, GAZDASÁGI TERÜLET

→ A 2016. évi LXXIV. törvény 1. melléklet alapján –reklám közzététele, reklámhordozó és reklám elhelyezése sem közterületen, sem magánterületen nem megengedett.

→ A terület használói számára közérdekű információk átadása és tájékoztatás céljából, közművelődési céllal, információs berendezést csak az illetékes önkormányzat helyezhet el és csak ott, ahol a gyalogos forgalmat nem akadályozza. Az információs, vagy más célú berendezésen reklám nem helyezhető el. A tájékoztató eszközök elhelyezésével és kialakításával szemben a terület építészeti értékeihez illeszkedő magas színvonal és jó minőségű anyaghasználat elvárás. Könnyen karbantartható, rongálásbiztos megoldásokra kell törekedni, kerülendő a rikító színek használata.

→ Rendeltetési egységenként legfeljebb egy 0,4 m² méretű cégfelirat és egy legfeljebb 1,5 m² méretű közművelődési célú hirdetőeszköz helyezhető el, összesen legfeljebb, közvetlenül a rendeltetési egységen. A cégfelirat homlokzaton történő elhelyezése egyéb jogszabályokban előírt engedélyezési, bejelentési eljárás szerint lehetséges. Elvárás a környezethez méltó, esztétikailag magas színvonalú kialakítás.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

→ Reklám közzététele, reklámhordozó és reklám elhelyezése közterületen és magánterületen az egyéb jogszabályban rögzített módokon lehetséges.

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA 6.

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA

TÖRTÉNETI BEÉPÍTÉSŰ VÁROSKÖZPONT

Új turisztikai információs központ

A Szaléziánum felújított homlokzata

A felújított Dubniczay Palota

A Dubniczay Palota toldaléképülete

A Dubniczay Palota kapulaja

Modern képtár - Vass László gyűjtemény

Modern képtár - Vass László gyűjtemény

Modern képtár - Vass László gyűjtemény

Modern képtár - Vass László gyűjtemény

Ablakok

Óváros tér, jó minőségű homlokzatfelújítás

Óváros tér észak-keleti oldalának felújított épülethomlokzatai

Térburkolati részletek

Cégérek

Óváros tér, mintaszerű közterületfelújítás

Cégérek

Budapest utca déli térfalának épülete

Budapest utca déli térfalának épülete

Völgyikút ház, Kopácsi utca

A felújított Ranolder János tér és az iskola épülete

Szabadság tér, foghíjbeépítés

A felújított Ranolder János tér és az iskola épülete

Veszprémi Járási Hivatal új, Bezerédi utcai szárnya

Műemlék épületek homlokzatfelújítása

Jókai Mór utcai lakóház homlokzatfelújítása

Műemlék épületek homlokzatfelújítása

Műemlék épületek homlokzatfelújítása

A volt káptalani jószágkormányzóság épülete

A volt káptalani jószágkormányzóság épületének udvara

A volt káptalani jószágkormányzóság udvari kapuja

Hotel História Malomkert és Sörház (Kopácsy-malom) - (fotó:Kovács Dávid)

Hotel História Malomkert és Sörház (Kopácsy-malom) - (fotó:Kovács Dávid)

Hotel História Malomkert és Sörház (Kopácsy-malom) - (fotó:Kovács Dávid)

Hotel História Malomkert és Sörház (Kopácsy-malom) - (fotó:Kovács Dávid)

Hotel História Malomkert és Sörház (Kopácsy-malom) - (fotó:Kovács Dávid)

Cégér

Pajta kisvendéglő (Úrkút malom)

Fricska Bisztró

Cégér

Utcaképbe illeszkedő lakóház, Eszterházy utca

Eszterházy Antal utca új lakóház

Felújított műemlék lakóház, Szent István utca

Eszterházy Antal utca új lakóház

Kollégium utcai lakóház udvara

Kollégium utcai lakóház

Sigray Jakab utcai új lakóház

Sigray Jakab utcai új lakóház

Az épített környezetbe simuló új beépítések

Eke utcai lakóház

TERÜLETEK, AMELYEKRE A VÁRBÓL RÁLÁTÁS ADÓDIK

Tetőtáj megőrzött egységes látványa

ÚJABB BEÉPÍTÉSŰ VÁROSKÖZPONT

Kossuth Lajos utcai sétány

Kossuth Lajos utcai sétány

A Vár árúház felújított homlokzata

A Vár árúház felújított homlokzata

Információs kioszk

Információs kioszk

Parkolóház

JELLEMZŐEN TELEPSZERŰ ÉS TÁRSASHÁZAS BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLETEK

Deák Ferenc utcai lakóépület-együttes

Társasházas beépítés

Szabadonálló beépítésű társasházak, Rómer Flóris utca

Bajcsy Zsilinszky utca – utcafrontba illeszkedő, zártsorú beépítésű társasházak

GAZDASÁGI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK

Prospektus nyomda, Tartu utca

Prospektus nyomda, Tartu utca

Prospektus nyomda, Tartu utca

Séd-parti parkrészlet

Séd-parti parkrészlet

Parkrészlet

Parkrészlet

Parkrészlet

Parkrészlet

Parkrészlet

Parkrészlet

Parkrészlet

Parkrészlet

Közterületi részlet, városközpont

Közterületi részlet, városközpont

Közterületi részlet, városközpont

Közterületi részlet, városközpont

Közterületi részlet, városközpont

Elefántház

Elefántház bejárata

Az orrszarvú kifutója

Elefántház bejárata

Az állatkert kapuépülete

Majomház

Orrszarvúház

Orrszarvúház

Kiszolgáló építmények

Kiszolgáló építmények

KÉSZÍTETTE:

Teampannon Kft. – Koszorú Lajos

András István

Pogány Aurél

KÖZREMŰKÖDÖTT:

Horváth Gábor Veszprém MJV ny. főépítésze

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala – Főépítészi Önálló Csoport

- Sulyok Balázs Ede főépítész,
- Schvarczné Kocsi Tímea főépítészi referens

IRODALOM:

- Csapó Tamás - Lenner Tibor: Veszprém településmorfológiája (Földrajzi közlemények 2012.136.4.),

- Korompay György: Veszprém, (Földrajzi Közlemények 2012.136.4.),

- Márkusné Vörös Hajnalka (szerk.): Cserhát

- Dohnál Szonja: Historizáló épületek Veszprémben (Laczkó Dezső Múzeum)

Veszprém, 2021. november

(a 2017. szeptemberében elkészített és 2019. júniusában átdolgozott Településképi Arculati Kézikönyv módosított változata)