

BALATONSZEMES

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV



TARTALOM



POLGÁRMESTERI KÖSZÖNTŐ.....	3
1. BEVEZETÉS.....	4
2. BALATONSZEMES BEMUTATÁSA.....	5-6
3. ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGÜNK.....	7
Helyi védelem alatt álló épületek.....	8
Értékes épületek.....	9-10
Településképet gazdagító kis architektúrák.....	11
4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEINK.....	12
5. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK.....	13-14
6. ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ.....	15
Ófalu.....	15-16
Településközpont.....	17-18
Villaépületek.....	19-20
Nyaralótelep.....	21-22
Kialakult településrész.....	23-24
Folyamatosan fejlődő településrész.....	25
Vízparti turisztikai területek.....	26
Zártkert, szőlőhegy.....	27
7. MAI IRÁNYADÓ PÉLDÁK.....	
Ófalu.....	28-31
Településközpont.....	32-34
Villaépületek.....	35-38
Nyaralótelep.....	39-41
Kialakult településrész.....	42-43
Zártkert, szőlőhegy.....	44
8. UTCÁK TEREK.....	45
9. HIRDETÉSEK, REKLÁMTÁBLÁK.....	46
IMPRESSZUM.....	47

POLGÁRMESTERI KÖSZÖNTŐ



Balatonszemes egy csendes, nyugodt, családi üdülőhely. Gondozott utcák, nagy zöldterületek és nagy vendégszeretet jellemzi a települést. Az idelátogatóknak már az első találkozás alkalmával belopja magát a szívükbe ez a kis település.

Több szabadidős lehetőség közül is választhat az idelátogató. A sportolástól kezdve, a túrázástól át, egészen a gasztronómiai programokig mindent megtalálhat a településen.

Szinte egyedülállóan nagy szabadparttal találkozhat a látogató. A rengeteg előnye ellenére mégse túlszűfolt a település. Ezek és az ehhez hasonló tulajdonságok teszik Szemest a déli part gyöngyszemévé.

A bemutatott példákkal szeretnénk tudatosítani az olvasóban természeti és épített környezetünk értékeinek fontosságát, és egyben érzékeltetni is kívánjuk ez irányú elvárásainkat.

Lényeges, hogy az ajánlások nem tekintendők kötelező és kizárólagos érvényűnek. A mai épületeknek meg kell felelni a mai kor követelményeinek. Senkit nem kívánunk arra ösztönözni, hogy olyan új épületet hozzon létre, amely a történelmi példák üres másolata. Építészeti értékeink megismertetésével útmutatást kívánunk nyújtani az építkezőknek és a tervezőknek olyan épületek létrehozásához, melyek szervesen illeszkednek Balatonszemes arculatához.



Tisztelettel:

Takács József
polgármester

1. BEVEZETÉS

Balatonszemes a dél-dunántúli régióban, Somogy megye északi részén a Siófoki járásban helyezkedik el a Balaton déli partján. A település szezonban lakónépességének akár 3-4-szeresét képes befogadni.

Az egykori egyutcás falu nyugodt pihenést biztosít, legfőképp a családoso k számára. A déli part gyöngyszemeként tekinthetünk rá. A Balaton parrt déli részén itt még mindig egységesen jelenik meg a 19-20.században létrejött villanegyed. Ma a cél a hagyományos építészet tisztelete mellett az építészeti terek újrafogalmazása. Ennek érdekében a településképi arculati kézikönyv a község jellemző arculatát próbálja feltárni. Emellett irányadó példákkal szemléltetve nyújt útmutatást az építészek és az építkezők számára, hiszen az utcákat alkotó épületek és az egyedülálló zöldfelületek rajzolják ki a minőségi utcaképeket és ezek adják az egyéni arculatot a településnek.



2. BALATONSZEMES BEMUTATÁSA

Balatonszemes és környéke az őskortól kezdve folyamatosan lakott terület. Pannonia Provincia egyik fontos kereskedelmi- és hadiútja a Balaton déli partján húzódott. A környék települései többek között ennek is köszönhetik gyors fejlődésüket. Az út mentén több földvár és sánc épült. Szemesről az első okleveles említés az 1332-37-es pápai tizedjegyzékből való. Ám két emlék is mutatja, hogy a település jóval korábbi: a román kori plébániatemplom és az egykori pálos kolostor (14.sz.). Ebben a korban Balatonszemes még egyutcás falu volt, ez az utca megegyezik a mai Fő utcával.

1570 körül megépült a balatonszemesi bolondvár, ma Bagolyvár névvel. 1733-ra a Hunyady család lett Szemes birtokosa, udvarházuk ma iskolaként működik.

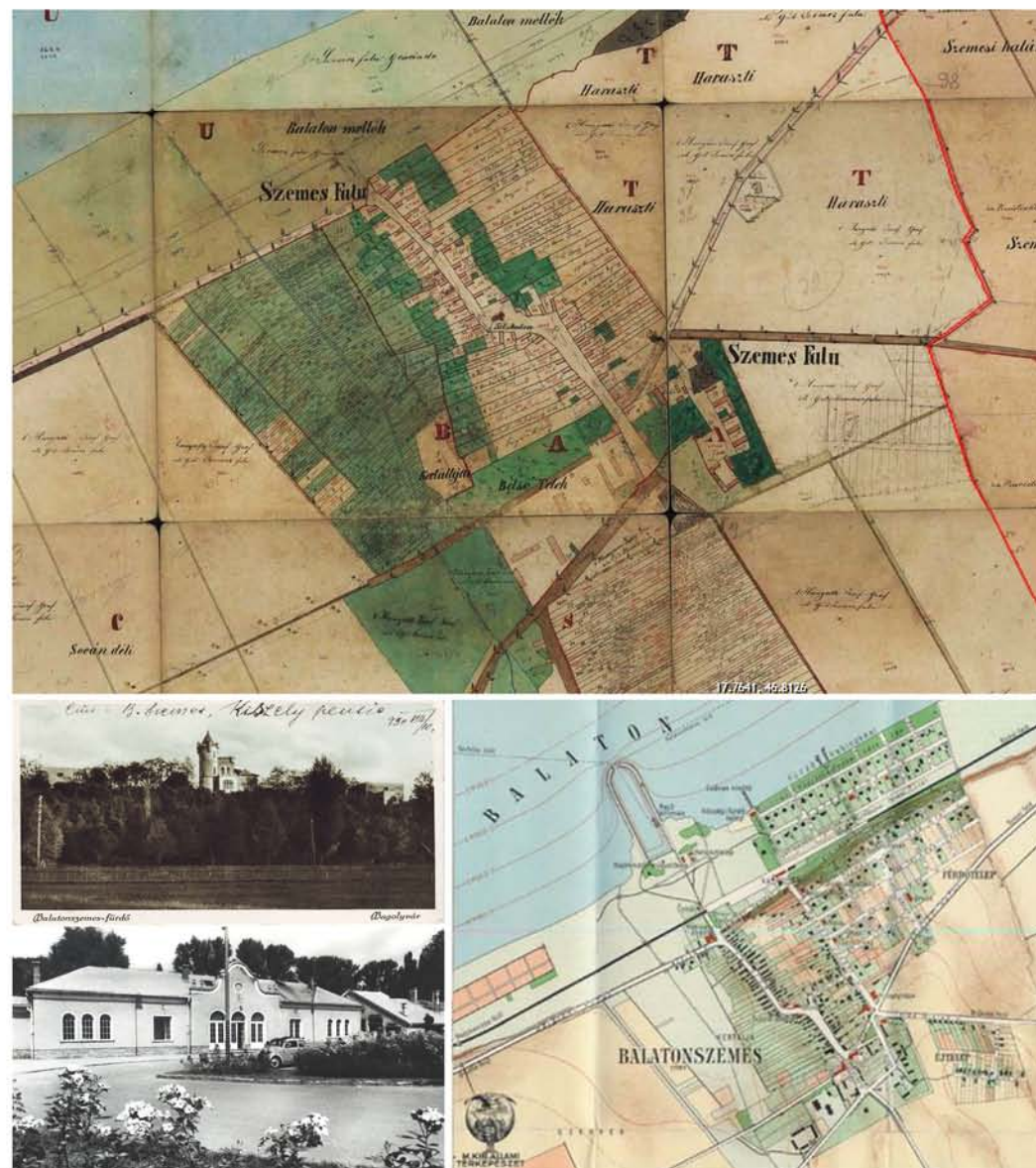
Az 1880-as évek körül élénkülni kezdett a fürdőélet. Az első nyaralóépület Hunyady Imre nevéhez fűződik, aki 110 telket méretett ki a tóra néző birtokából (1895). 1898-tól 1902-ig nagyszabású terepmunkákat végeztek, melyeket a mai napig őriz a telekszerkezet.

Hunyady gróf az adás- vételt csak akkor engedélyezte, ha a választmány tagjai a vevőt jóváhagyták. Mivel „Szemes mindenkor egy családias jellegű telep, az úri középosztály nyaralóhelyéül szolgáljon.” Megalakult a fürdőegyesület (1908), majd 1913-ban a telep a gyógyfürdő jellegét is megkapta.

A Fő utca a kikötőbe fut bele, jellegzetesen soros, egyutcás elrendezésű. 1958-ban a 7-es út új nyomvonalat kapott, korábban a Fő utca szakaszán haladt, érintve a történelmi településmagot, a középpontjában álló templommal.

Az építési kedvet azzal próbálták felkelteni, hogy mintaházakat építettek. Céljuk az volt, hogy a nyaralóépületek egységesek legyenek.

Balatonszemes nevének eredete a szem szóból ered, mely arra utal, hogy a település a hadiút melletti őrhely volt.



2. BALATONSZEMES BEMUTATÁSA



3. ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGÜNK

Balatonszemes területén négy országosan védett épület található, ezen felül azonban sok értékes építészeti örökség és régészeti lelőhely is fellelhető.

Római katolikus templom

A templom 1100-1200 körül épült román stílusban. A régi templomból megmaradt egy vakolatlan falrész. 1300 körül kibővítették a templomot, ez már az átmeneti stílus jegyeit hordozta magán. Majd a templom a Hunyady család birtokába került, ekkor vette fel a barokk stílusjegyeket.

Hunyady kastély

A volt kastély a XVIII. században épült. Az L alakú, tornácos, 12 köríves épületet nyaralókastélyként használták. A késő barokk udvarház jelenleg részben általános iskolaként, részben vendégházként működik.

Postamúzeum

Az épület lóváltó állomás volt. A déli parton az egyetlen ilyen jellegű múzeum. A múzeum épületét 2004-ben teljesen felújították.

Uradalmi magtár

A több emeletes barokk stílusú magtár a tizennyolcadik századból származik és ma a Bujdosó család tulajdonában áll. Egykor az épület Pálos emlékeket bemutató kiállítótér volt.



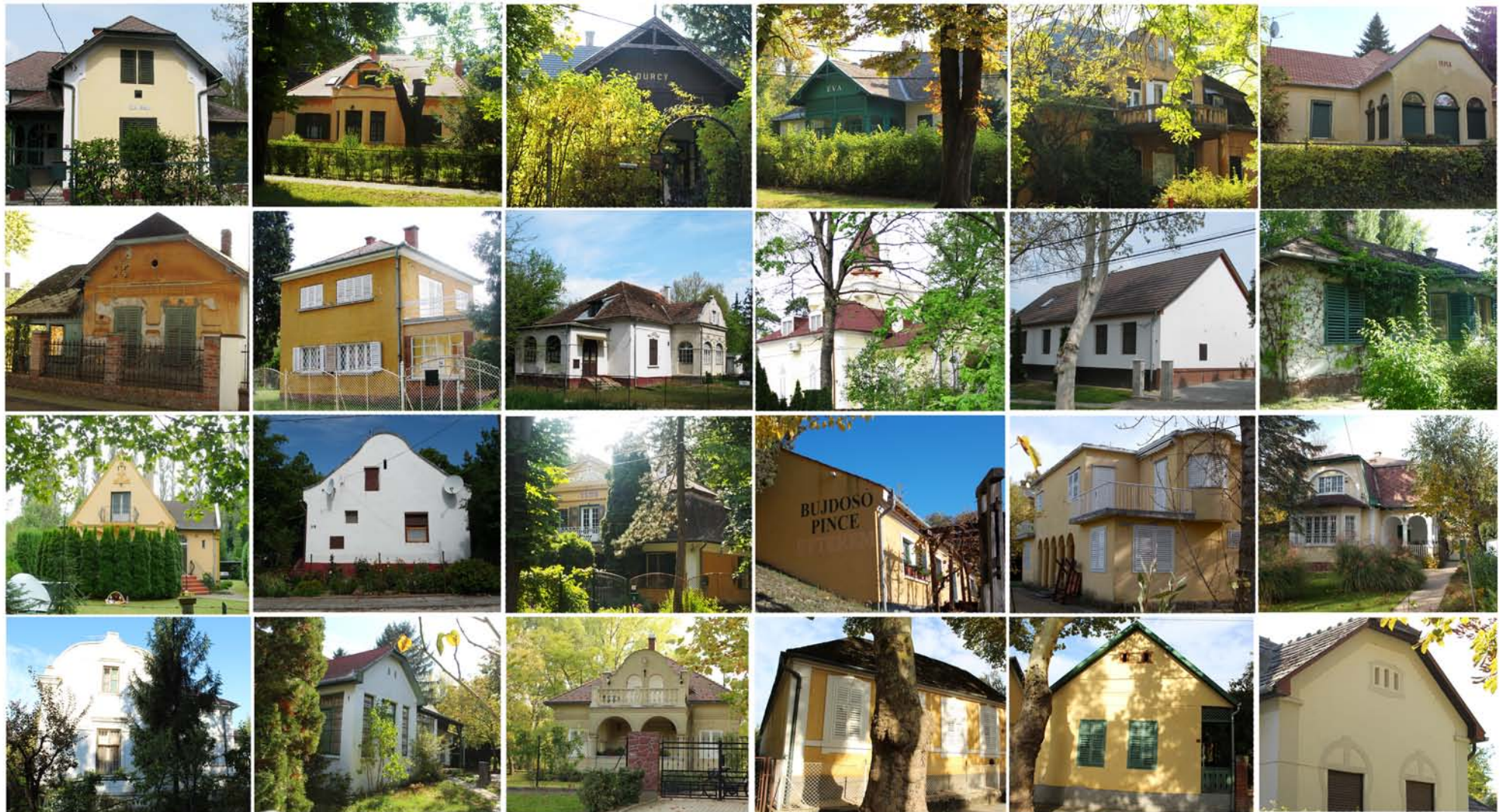
Helyi védelem alatt álló épületek

Balatonszemes építészeti emlékeinek többségét a nyaraló villaépületek alkotják. Gyönyörű példának tekinthető a gyógyszerterár épülete is, de a Bagolyvár és az Ady Endre utcai villák is. A villaépületeken látszik, hogy Szemesen egykor az értelmiségi középosztály nyaralóhelyéül szolgált („Szemes mindenkor egy családi jellegű telep, az úri középosztály nyaralóhelyéül szolgáljon”- Hunyady Imre gróf). Külön kiemelést érdemel az 1927-ben épített neobarokk vasútállomás is.



Értékes épületek

Balatonszemesen a védelem alatt álló épületek mellett számos régi vagy felújított, szép állapotú lakóházzal, villával és nyaralóval találkozhatunk. Jellemző elemek a spalletták, zsalugáterek, a homlokzatról kiugró részek, az ormfalon megjelenő erkélyek, az osztott ablakok és az oszlopok között íves záródású nyílásokkal osztott tornácok.



Értékes épületek

Szemes építészetében jellegzetesek a nyaralóvilla mintaépületek (Parkváros Rt. épületei), melyek az első képeken láthatóak. A még régebbi villaépületek is gyönyörűen megmaradtak, többségük még névvel is rendelkezik. A Fő utca menti épületek szintén jellegzetesek, gyönyörű képet mutatnak a platán fasorok árnyékában. Az utolsó képek a Bagolyvár utca környéki villákból adnak némi ízelítőt.



Településképet gazdagító kis architektúrák

Balatonszemes területén több a település arculatába illő, a községet gazdagító alkotás található. Több információt hordozó hirdetőtablával is találkozhatunk. A település központja környékén egységes, a régi stílust idéző, a településképet gazdagító padok találhatóak. Emellett több keresztet is fellelhetünk mind a település külterületén, mind a belterületén. Különleges képet adnak a magánkertekben felfedezhető kisebb kutak, házszámablák.



4.TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEINK

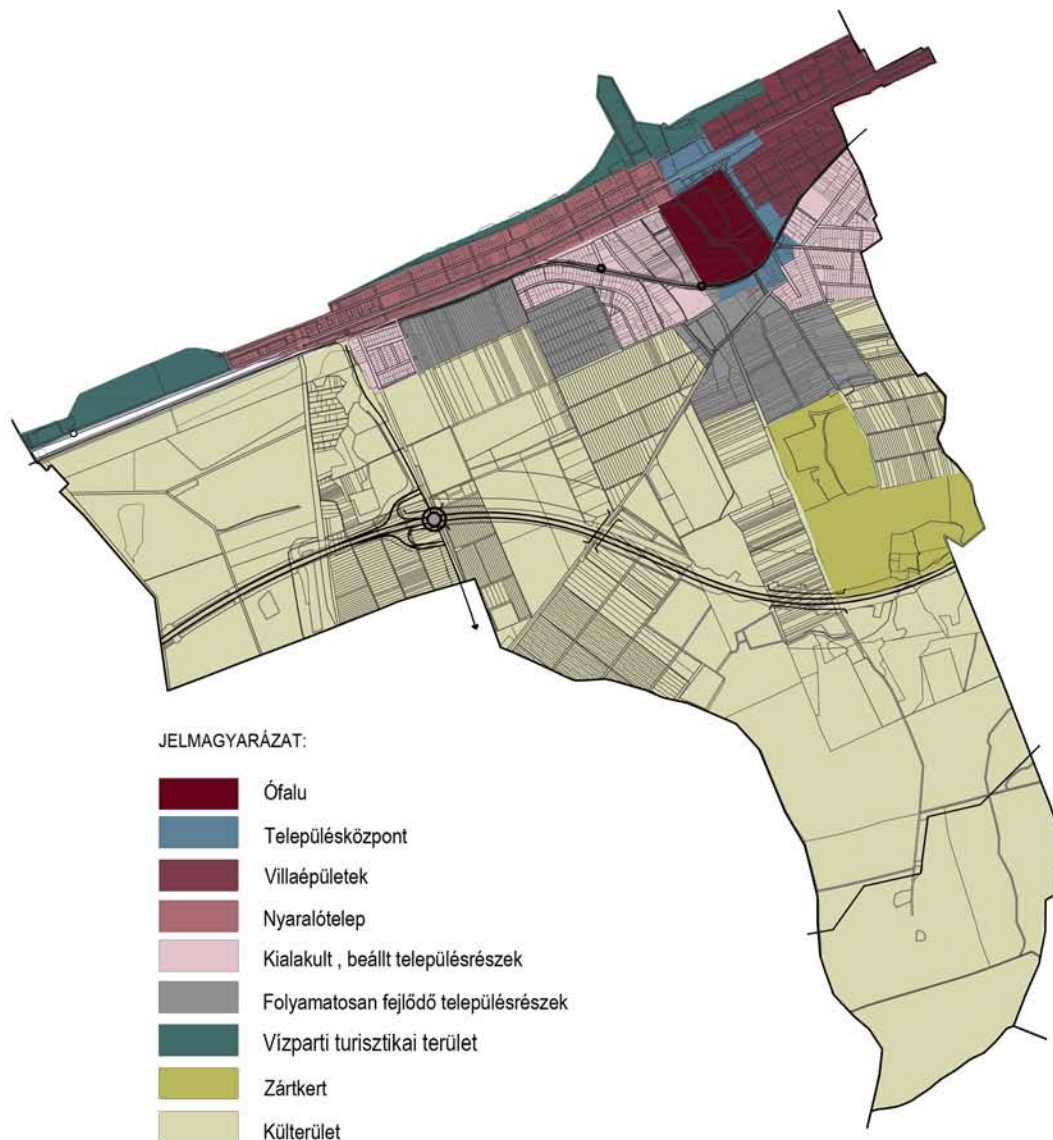
A löszhátakba a patakok válytak medret, melyre remek példa a Tetves-patak. Balatonszemestől délre található a Karádi-hát. Legmagasabb pontja a Szentes-tető. A nagyrészt löszös, homokos dombvidék természetes növénytakarója az ezüsthársas-gyertyános-tölgyes, a virágos kőrissel kevert tölgyes és fűzes valamint száraz tölgyesek. Balatonszemes külterületének nagy része erdő és mezőgazdasági terület, kisebb része nádas. A településen egykor jelentős volt a halászat, a halásztelep két hajóval működött.

A település egyik jellegzetessége a gyönyörű fasorai, melyek közül helyi természeti védelem alatt áll a fő utcai platánsor és a Bagolyvár utcai Gesztenyesor.

A Szemesi-Berek országos védelem alatt áll, mely már az első katonai felmérésen is egyértelműen kirajzolódik. A lenti ábrák a Nemzeti Park adatszolgáltatásai alapján készültek.



5. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK



Balatonszemes Balaton-parti község. A településen kilenc karakterében eltérő, de mégis harmonikus településrész található. Ezek a részek: Ófalu, Településközpont, Villaépületek, Nyarálótelep, Kialakult/beállt településrészek, Folyamatosan fejlődő településrészek, Vízközi üdülőterület, Zártkert, Külterület.

Külterület

A külterületet keresztülszelik a dűlőutak. Legnagyobb része mezőgazdasági terület, kisebb pedig erdő, ezen kívül nagyobb nádas területek is fellelhetők. A község területén található a Natura2000 területek mellett, ökológiai hálózat magterületét és ökológiai folyosót valamint egyedi tájértékeket is. Több védett táji érték és régészeti terület is van Balatonszemesen.



Zártkert

A zártkerti területen leginkább szőlőműveléssel találkozhatunk, elvéve gyümölcsfákkal gazdagítva a táji diverzitást. Ennek a művelésnek az éghajlati adottságok is kedveznek. A szőlőkultúra nagy múltra tekint vissza a településen. A területen fellelhető présházak, pincék hozzájárulnak Szemes jó hangulatához és turisztikai vonzerejéhez is.



Ófalu

Az Ófalu még a mai napig őrzi a hagyományos településszerkezetét. A község egyutcás falu volt egykor, ez az utca az Ófaluban található Fő utca volt. A falusias jelleget erősítik az itt lévő szalagtelkek. Az épületek többnyire az északi oldalhatáron állnak, így az udvarok szélvédettek és jól benapozottak. Az Ófalu építészeti arculata egységes, harmonikus utcaképet adnak az utcafrontra kiérő oromfalas épületek és azok visszafogott díszítettsége. Itt található a Katolikus Templom, a volt iskola és tűzoltószertár, valamint a református közösségi ház épülete.



Településközpont

Ez a településrész legfőképp a Szabadság utca mentén található, ahol megtalálhatjuk a Polgármesteri Hivatalt, a Művelődési házat, kisebb boltokat, üzleteket, zöldségest, fagyizókat és az utca végén a gyógyszertárt és a vasútállomás épületét valamint a zenepavilont. Innen indul tovább a kikötő felé egy szolgáltatókkal gazdagított szakasz a rózsaparkkal színesítve.



Villaépületek

Ez a településrész szintén megmaradt régi fényében. A zöldbe ágyazott nyaralóvillák őrzik az egykori hangulatot. Egységes, harmonikus az utcakép, jellemzőek a tágas telkek. Különösen az egykori Hunyady telepen, ahol a gróf közel azonos méretű telkeket ajándékozott a településnek.



Nyaralótelep

A településrész a part menti tömbökre értendő és a vasút túloldalán a Nagy Imre utcára. A telkek és az épületek hasonló jellegűek. Több mintaépület is található ezen a részen, melyek a Parkváros Rt. mintái alapján épültek.



Kialakult, beállt településrész

Több egymástól elszakadó terület kapcsolható ehhez a részhez. Jellegében hasonló, telkekkel és épületekkel.



Vízparti turisztikai terület

Ide sorolhatóak a strandok, a kempingek, a kikötő területe. Ezeken a részeken főszezonban egy nap rengeteg ember megfordul, így szellősek és nagy arányú zöldfelülettel rendelkeznek.

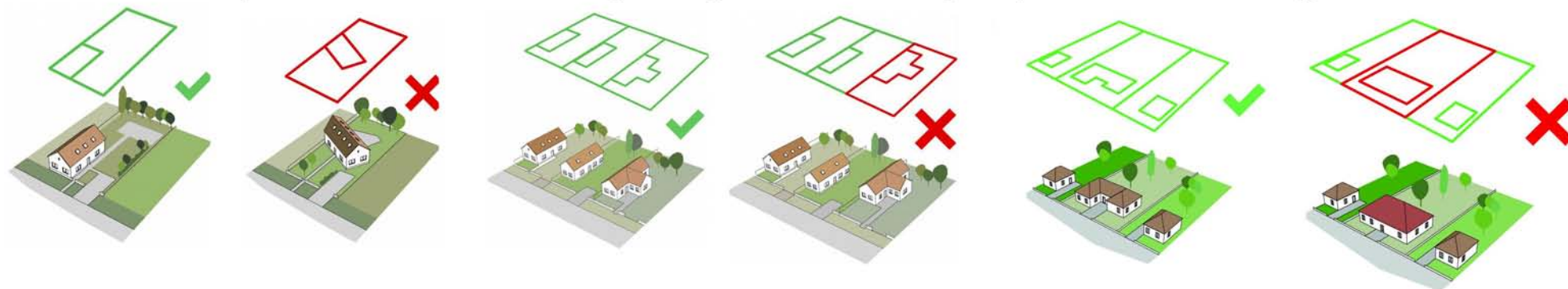


6. ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

Ajánlások az Ófalura nézve:

Telepítés

A Fő utca mentén, mely gyakorlatilag maga az Ófalu többnyire az északi oldalhatáron álló beépítés a jellemző. Az épületek telken belüli elhelyezése az utcára párhuzamos és merőleges rendszerű. Az épület homlokzati vonala kövesse az utca vonalát, az oldalhatárral legyen párhuzamos az épület oldalfala. Nem elfogadható, ha egy épület az utca vonalától elforgatott rendszerbe van telepítve. Az épületeket lehetőleg egységes, illeszkedő előkertek mentén kell telepíteni. Nagy burkolt felületek kialakítása sem ajánlott, az előkerteket növényzettel kell borítani. Fontos a ritmus, vagyis az, hogy közel azonos szélességű, arányrendszerű házak kövessék egymást.



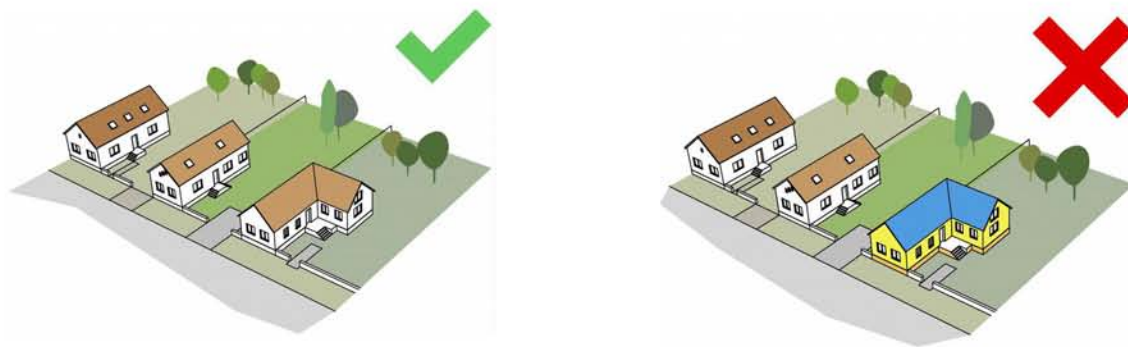
Magasság

A Fő utca mentén az épületek párkánymagassága közel azonos (egy szint). Újonnan épülő vagy felújított házaknak hasonló magassággal kell megépülniük, mint a környezetüknek.



Szín

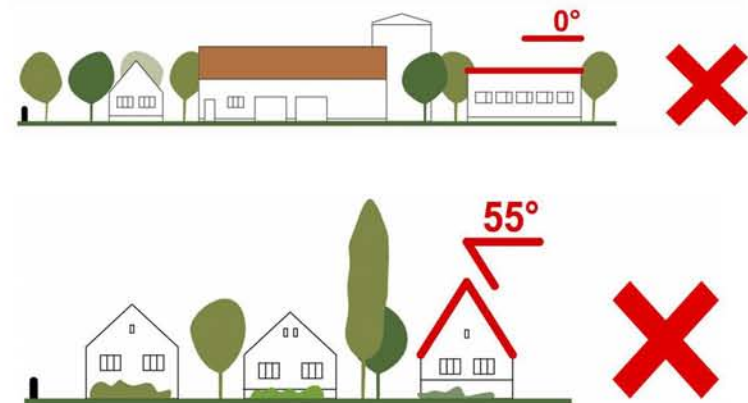
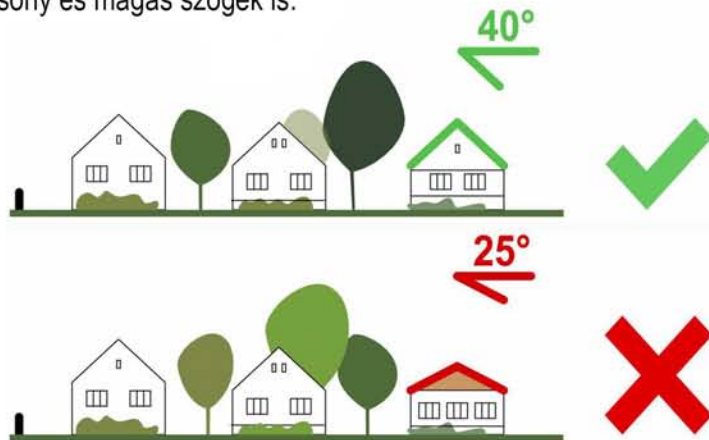
Törekedni kell a hasonló szín és anyaghasználatra a harmonikus utcakép érdekében.



Ajánlások az Ófalura nézve:

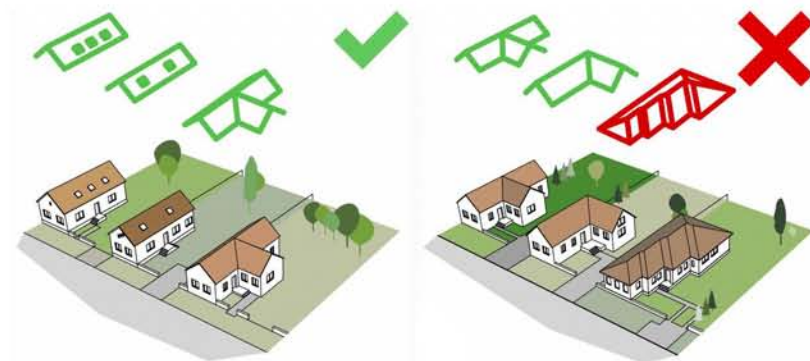
Tetőhajlásszög

Az épületek tetőhajlásszöge közel azonos. Az új épületeknek a meglévő épületekhez hasonló tetőhajlásszöggel kell épülniük. Tilos a lapostető építését, ahogy a túlzóan alacsony és magas szögek is.



Tetőforma

Az Ófalu épületeinek tetőformája közel azonos: az egyszerű parasztházakra jellemző egyszerű hosszanti tetőformáról van szó. Kerülni kell az összetett tetőket!



Kerítések

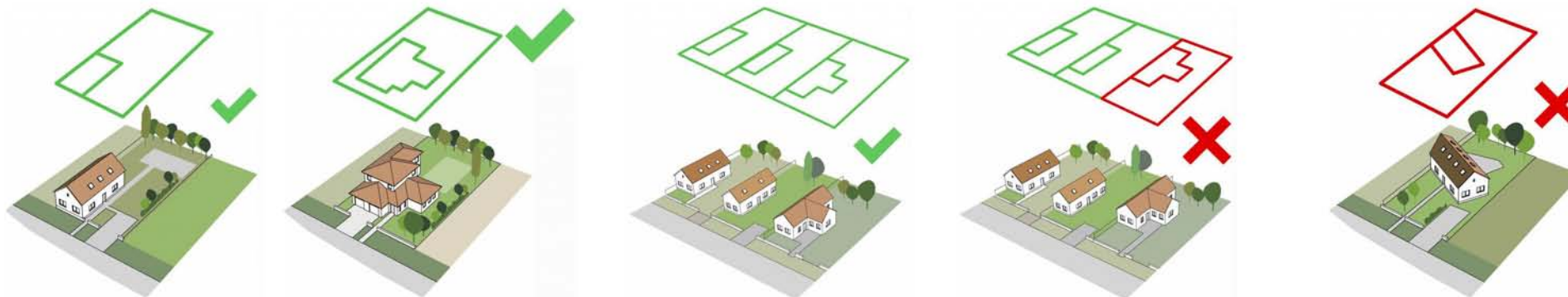
Az áttört kerítésekre kell törekedni, a tömör és nem átlátható megoldások nem elfogadhatóak. Leginkább a fa és a fém kerítések létesítésére törekedjünk!



Ajánlások a Településközpontra nézve:

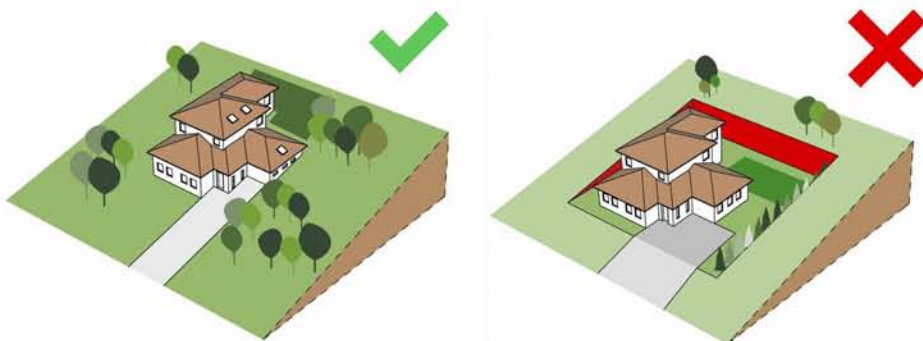
Telepítés

Szabadonálló és oldalhatáron álló épületek dominálnak. Az épületek elhelyezése az utcával párhuzamos és merőleges rendszerű. Az épületek oldalfala legyen párhuzamos a telek oldalvonalával! A nagy burkolt felületek kerülendőek. Törekedni kell arra, hogy egységes, illeszkedő előkertek létesüljenek.



Terepalakítás

A Szabadság utca egy része rézsűs, ilyen esetekben a terepre illesztésnél törekedni kell a lehető legkevesebb földmunkára. Legjobb megoldás az épület vagy a kerítés részleges bevágása. Az épület illeszkedjen a szintvonalakra.



Magasság

A Szabadság út mentén az épületek magassága rendeltetésük szerint változik. A központban a magasság arányos az épületek funkciójával. Az egységes utcakép kialakítására kell törekedni!



Ajánlások a Településközpontra nézve:

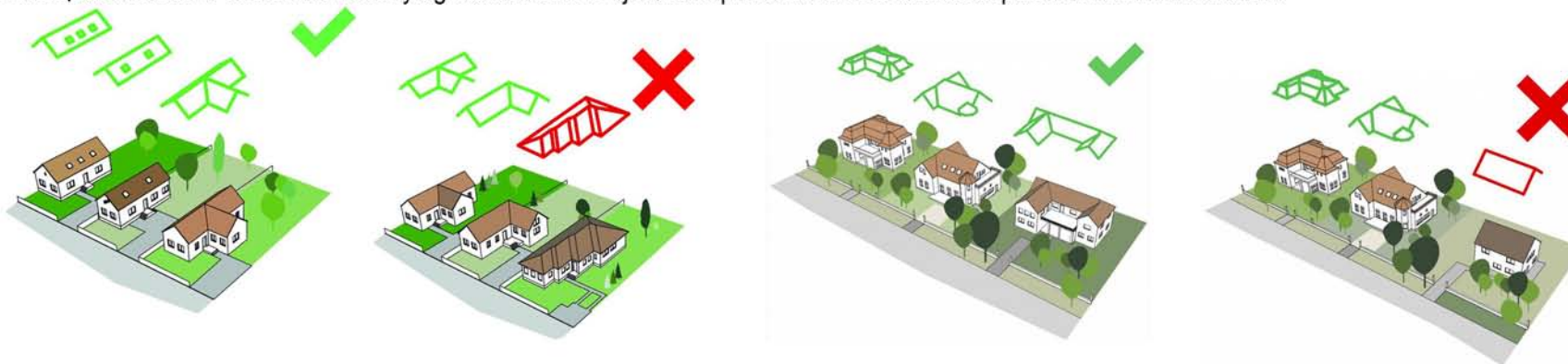
Tetőhajlásszög

A meglévő épületek közé épülő új épületeknek közel azonos tetőhajlásszöggel kell rendelkezniük. Középületeknél ettől eltérő tetőforma is kialakítható



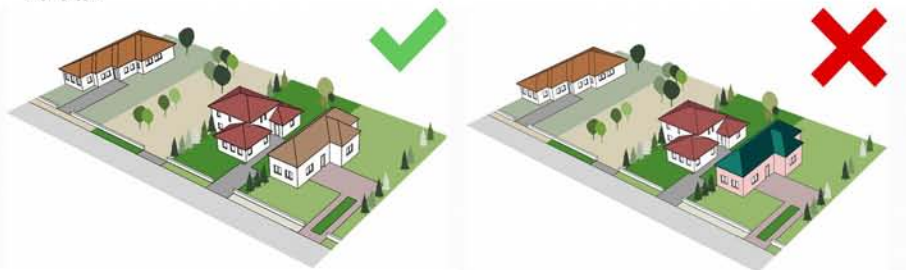
Tetőforma

A településrészen a tetőforma viszonylag változatos. Az új házak építésénél a szomszédos épületekhez kell illeszkedni.



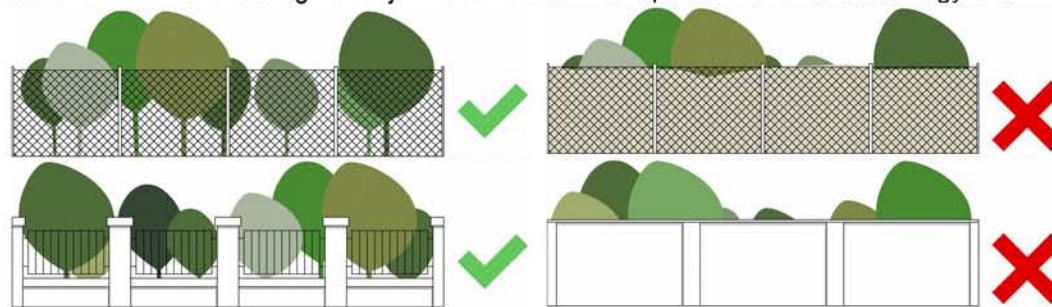
Szín

A színhasználat viszonylag változatos, azonban harmonizálnak egymással. A színek többnyire visszafogottak. Nem elfogadhatóak a rikító színek használata.



Kerítések

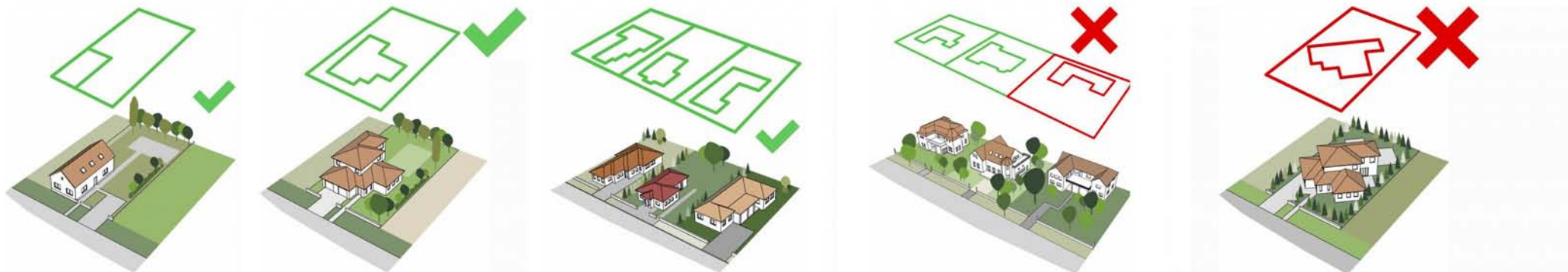
Az áttört kerítések a kívánatosak, a tömör, nem átlátható megoldások kerülendők. Az áttört kerítéseket lehetőleg ne zárjuk nádszövettel. Középületeknél a kerítés elhagyható.



Ajánlások a Villaépületekre nézve:

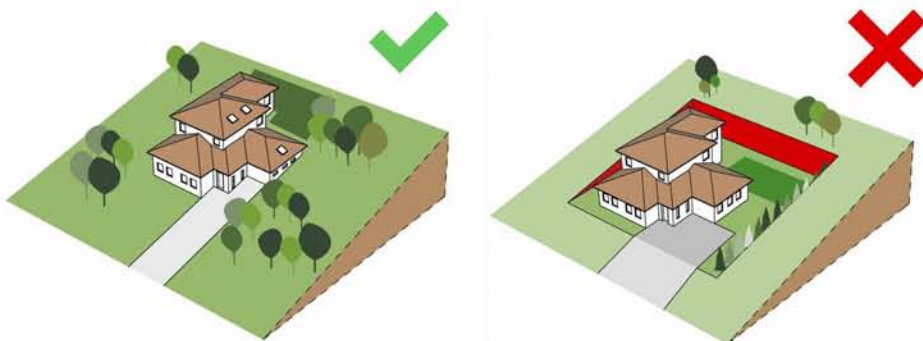
Telepítés

Többnyire szabadonálló épületek dominálnak. Az épületek elhelyezése és a telek alakítása derékszöges rendszerben történjen! Az épületek oldalvonalának a telek oldalhatárával párhuzamosnak kell lenni. A nagy burkolt felületek kerülendők. Törekedni kell arra, hogy az épületek lehetőség szerint nagyjából egy vonalon helyezkedjenek el.



Terepalakítás

A Bagolyvár környékének egy része változatosabb terepadottságú, ilyen esetekben a terepre illesztésnél törekedni kell a lehető legkevesebb földmunkára. Legjobb megoldás az épület vagy a kerítés részleges bevágása.



Magasság

A villaépületek magassága közel azonos méretű. Enyhe eltérés mutatkozik a partközeli részeken. Az új épületeknek illeszkedniük kell a szomszédos épületek magasságához.



Ajánlások a Villaépületekre nézve:

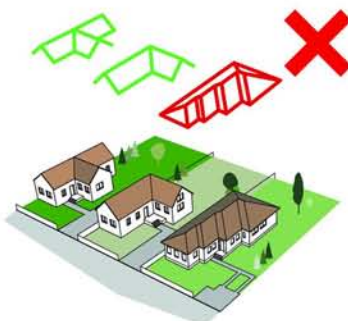
Tetőhajlásszög

A meglévő épületek közé épülő új épületeknek közel azonos tetőhajlásszöggel kell rendelkezniük.



Tetőforma

A településrészen a tetőforma viszonylag változatos. Az új házak építésénél a szomszédos épületekhez kell illeszkedni.



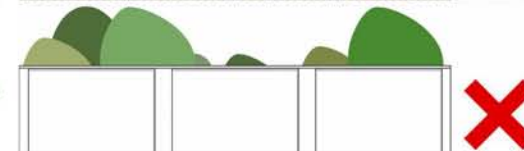
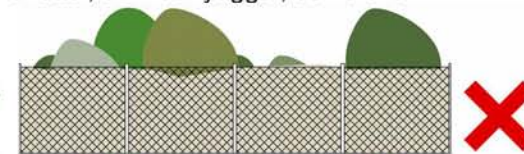
Szín

A színhasználat viszonylag változatos, azonban harmonizálnak egymással és viszonylag visszafogottak, a pasztel színek dominálnak. Nem elfogadhatóak a rikító színek használata.



Kerítések

Az áttört kerítések a kívánatosak, a tömör, nem átlátható megoldások kerülendők. Az áttört kerítéseket lehetőleg ne zárjuk nádszövettel, se műanyaggal, se hálóval.



Ajánlások a Nyaralótelepre nézve:

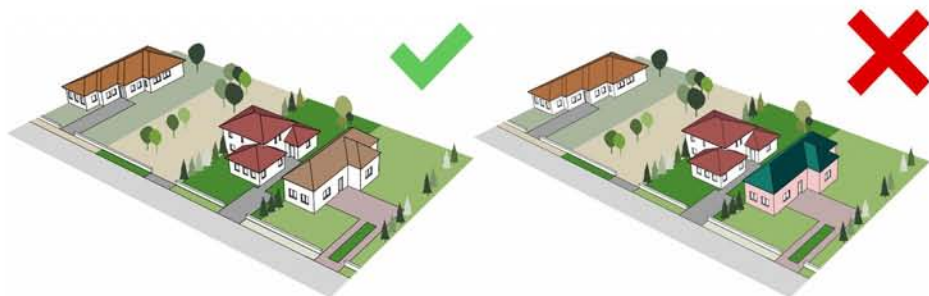
Telepítés

Többnyire szabadonálló épületek dominálnak. Az épületek elhelyezése és a telek alakítása derékszögű rendszerbe történjen. Az épületek vonalának a telek utcafronti részével párhuzamosnak kell lenni. A tetőgerinc lehetőleg merőleges legyen az utca vonalával. A nagy burkolt felületek kerülendőek. Törekedni kell arra, hogy az épületek lehetőség szerint nagyjából egy vonalon helyezkedjenek el.



Szín

A színhasználat viszonylag változatos, azonban harmonizálnak egymással és viszonylag visszafogottak. Nem elfogadhatóak a rikító színek használata.



Magasság

A nyaralóépületek magassága változatos ezen a településrészen. Az új épületeknek illeszkedniük kell a szomszédos épületek magasságához. Kerüljük a környezetükből kirívó épületeket!



Ajánlások a Nyaralótelepre nézve:

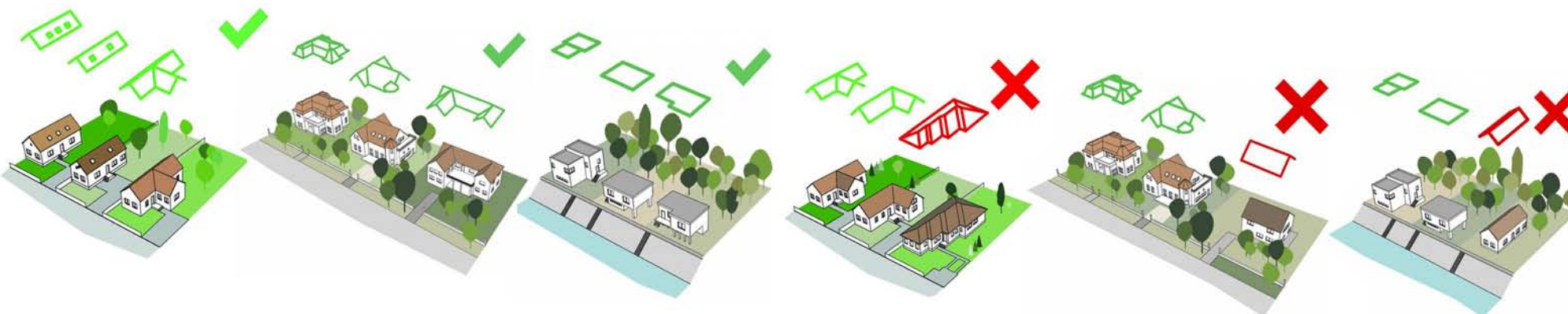
Tetőhajlásszög

A meglévő épületek közé épülő új épületeknek közel azonos tetőhajlásszöggel kell rendelkezniük.



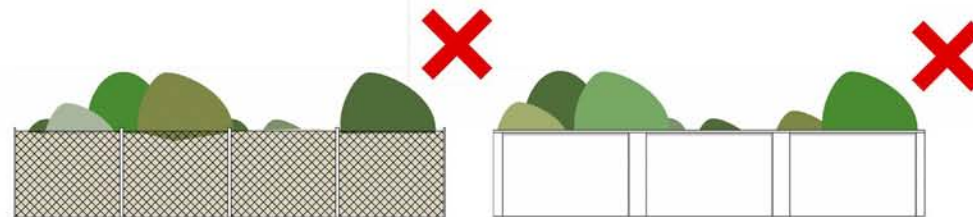
Tetőforma

A településrészen a tetőforma viszonylag változatos. Az új házak építésénél a szomszédos épületekhez kell illeszkedni.



Kerítések

Az áttört kerítések a kívánatosak, a tömör, nem átlátható megoldások kerülendők. Az áttört kerítéseket lehetőleg ne zárjuk nádszövettel.



Ajánlások a Kialakult, beállt településrészre nézve:

Telepítés

Többnyire szabadonálló és oldalhatáron álló földszintes vagy tetőtér beépítésű épületek dominálnak. Az épületek elhelyezése az utcára párhuzamos és merőleges rendszerű. Az épületek vonalának a telek utcafronti részével párhuzamosnak kell lenni. A nagy burkolt felületek kerülendőek. Törekedni kell arra, hogy az épületek lehetőség szerint nagyjából egy vonalon helyezkedjenek el.



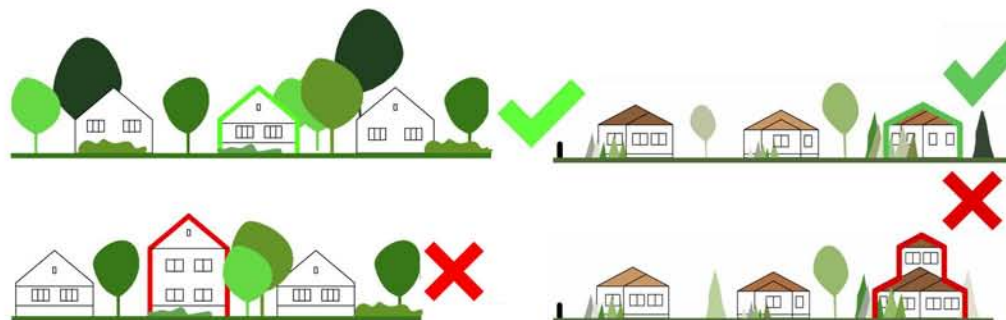
Szín

A színhasználat viszonylag változatos, azonban harmonizálnak egymással és viszonylag visszafogottak. Nem elfogadhatóak a rikító színek használata.



Magasság

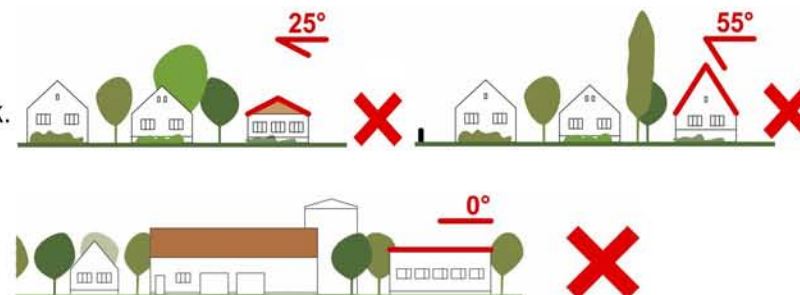
A nyaralóépületek magassága változatos ezen a településrészen. Az új épületeknek illeszkedniük kell a szomszédos épületek magasságához.



Ajánlások a Kialakult, beállt településrészre nézve:

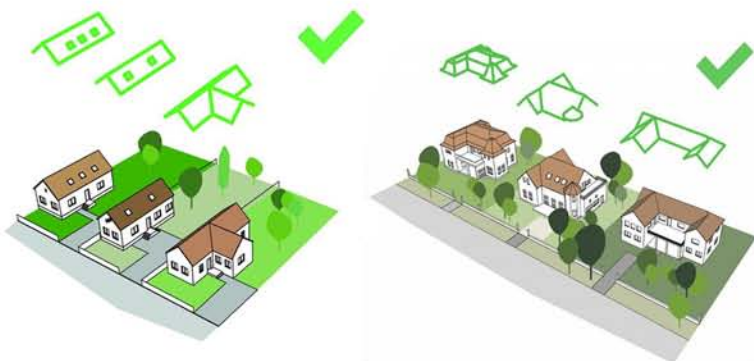
Tetőhajlásszög

A meglévő épületek közé épülő új épületeknek közel azonos tetőhajlásszöggel kell rendelkezniük.



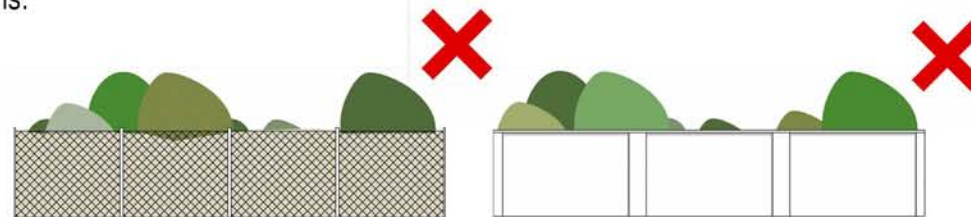
Tetőforma

A településrészen a tetőforma viszonylag változatos. Az új házak építésénél a szomszédos épületekhez kell illeszkedni. Kerüljük a szomszédokhoz képest elhajló tetőket!



Kerítések

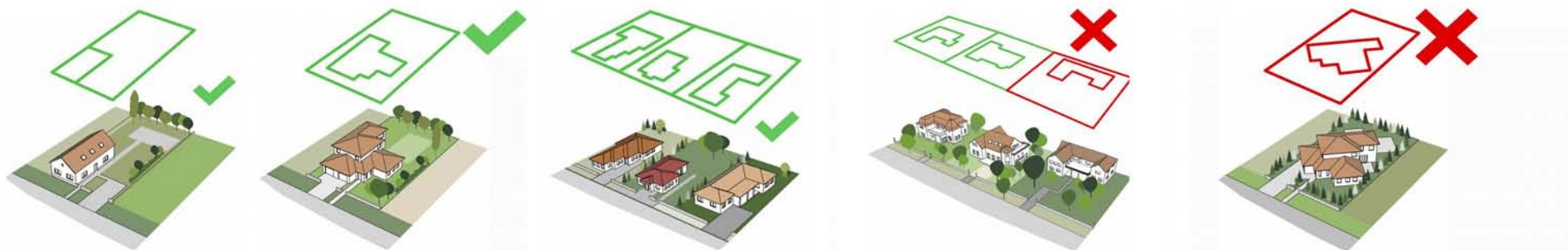
Az áttört kerítések a kívánatosak, a tömör, nem átlátható megoldások kerülendők. Az áttört kerítéseket lehetőség szerint ne zárjuk nádszövettel. Anyaghasználatnál többnyire a fa és a fém kerítések dominálnak! Kerülendők az embernél magasabb kerítések is.



Ajánlások a folyamatosan fejlődő településrészre nézve:

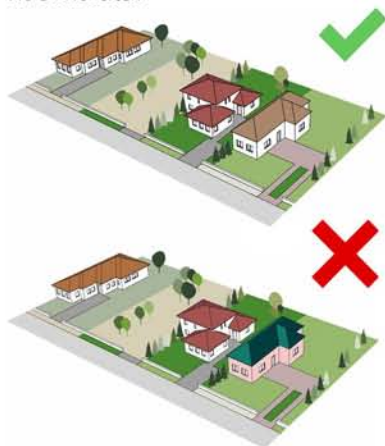
Telepítés

Ez a településrész fog a legtöbbet alakulni, a terület nagyrésze még beépületlen. A beépült részekben jellemzően oldalhatáron építkeztek. Az épületek többnyire derékszögű rendszerben épülnek. Az épületek oldalvonalának a telek oldalhatárával párhuzamosnak kell lenni. A nagy burkolt felületek kerülendőek. Törekedni kell az egységes, illeszkedő előkertek kialakítására.



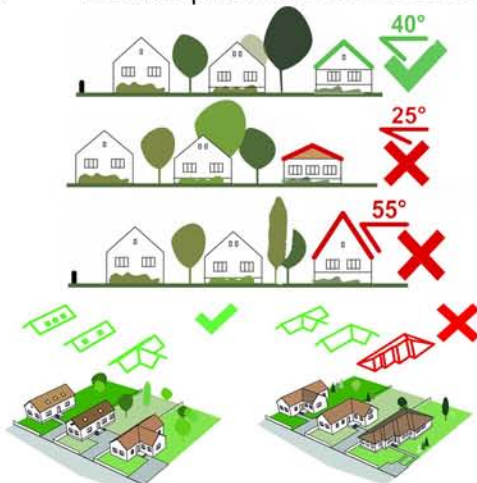
Szín

A színek harmonizáljanak egymással, a pasztel színek domináljanak. Nem elfogadhatóak a rikító színek használata.



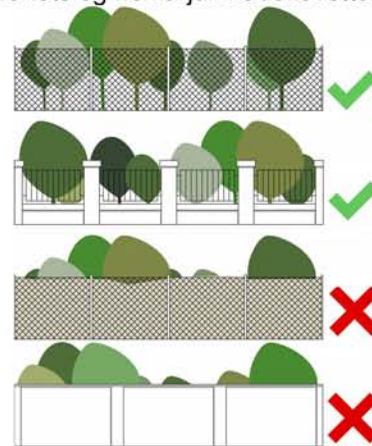
Tetőforma

Az épületeknek közel azonos tetőhajlásszöggel kell rendelkezniük. A szomszédos épületekhez kell illeszkedni.



Kerítések

Az áttört kerítések a kívánatosak, a tömör, nem átlátható megoldások kerülendőek. Az áttört kerítéseket lehetőleg ne zárjuk nádszövettel.



Magasság

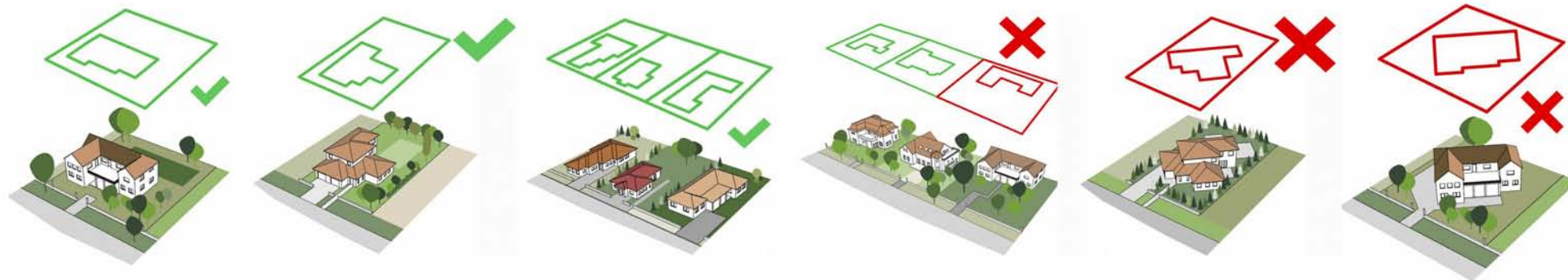
Az új épületeknek illeszkedniük kell a szomszédos épületek magasságához.



Ajánlások a vízparti turisztikai területre nézve:

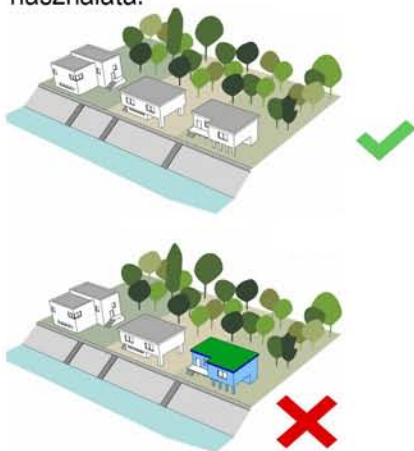
Telepítés

A településrészen ritkábbak az épületek, mint más területeken, itt a kevés, de nagyobb szolgáltatóépületek rendszere a jellemző. Nagy zöldfelület jellemzi a településrészt. A beépült részek jellemzően szabadonállóan építkeztek. Az épületek elhelyezése az utcára párhuzamos és merőleges rendszerű. A nagy burkolt felületek kerülendők.



Szín

A színek harmonizáljanak egymással, a pasztel színek domináljanak. Nem elfogadhatóak a rikító színek használata.



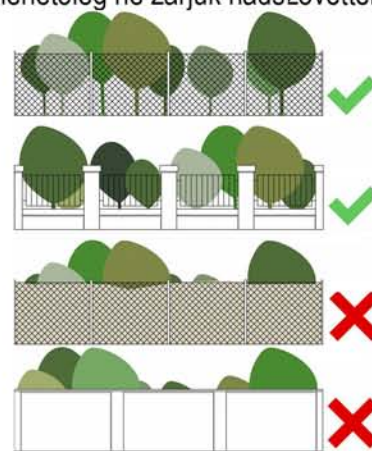
Tetőforma

Az épületeknek a tágabb környezetükhöz képest közel azonos tetőhajlásszöggel kell rendelkezniük. A szomszédos épületekhez kell illeszkedni.



Kerítések

Az áttört kerítések a kívánatosak, a tömör, nem átlátható megoldások kerülendők. Az áttört kerítéseket lehetőleg ne zárjuk nádszövettel.



Magasság

Az új épületeknek illeszkedniük kell a környezetükben lévő épületek magasságához.



Ajánlások a szőlőhegyre nézve:

Telepítés, terepalakítás

A településrészen ritkábban, szellősebben építkeznek. Nagy zöldfelület jellemzi a településrészt. A beépült részekben jellemzően oldalhatáron vagy szabadonállóan építkeznek. Az épületek elhelyezése az utcára párhuzamos és merőleges rendszerű. A tetőgerinc lehetőleg merőleges legyen az utca vonalára. A nagy burkolt felületek kerülendőek. A terepre illesztésnél törekedni kell a lehető legkevesebb földmunkára. Az épületek elhelyezésénél kerülni kell a jelentős földmunkákat, a jelentős bevágásokat és feltöltéseket!



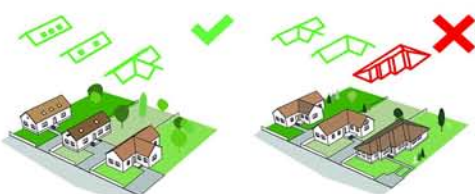
Szín

A színek harmonizáljanak egymással, a pasztel színek domináljanak. Nem elfogadhatóak a rikító színek használata.



Tetőforma

Az épületeknek közel azonos tetőhajlásszöggel kell rendelkezniük. A szomszédos épületekhez kell illeszkedni. Kerülni kell a bonyolult tetőformákat.



Kerítések

Kerüljük a kerítések létesítését!



Magasság

Az új épületeknek illeszkedniük kell a szomszédos épületek magasságához.



7. MAI IRÁNYADÓ PÉLDÁK

Ófalu

Épületek

A hagyományos épületek részletei mutatják azt a példát, hogy az új épületeknek a részleteiket tekintve hogyan kell illeszkedni a hagyományos szövetbe, az egyedülálló utcakép megőrzése érdekében. Az újonnan épülő vagy felújításra kerülő házak illeszkedjenek a meglévő épületekhez arányaival, tömegformálásával, kialakult formavilágával, építészeti motívumaival, utcaképi megjelenésével, utcához való viszonyával (melynek egységessége nagyon jól látszik a légi felvételen). Az épületek egyszerűsége törekedjenek, arányaik közel azonosak legyenek a meglévőkhöz, és tükrözzék a helyi jellegzetességeket. Mindenképpen értéként kell tekinteni a hagyományos tornácokra a településrészen. A homlokzat alakításánál fontos az aránykövetés, a ritmus, a nyílászárók arányai. A régi egy vagy kéttraktusos parasztházak, hosszúházak alakíthatóak korszerű épületekké. Legfontosabb az épületek utcai homlokzata, az udvari homlokzatokon hagyományoktól eltérő elemek alkalmazhatóak, amennyiben nem látszanak az utcáról. Cél a mai igényeknek megfelelő, népi építészeti elemeket őrző épületállomány alakítása a településrészen.



7. MAI IRÁNYADÓ PÉLDÁK

Ófalu

Kerítések

A településrészen jellemzően fakerítéseket láthatunk, de előfordul a fa és a helyi kőkerítés vegyítése is, valamint jellemzőek a fémkerítések is. Annak köszönhetően, hogy a legtöbb épület utcafrontra csatlakozik a kerítések szerepe csökken, az igazi látványelem maga az épület. Ezért a településrészen az egyszerű, visszafogott kerítéseket kell előnyben részesíteni.



Anyag- színhasználat

Alkalmazni kell a természetes anyagokat és a vakolt felületeket a homlokzatokon, kerülni pedig a kisebb struktúrájú anyagokat (mozaik). Tetőkön leginkább a hagyományos cserép az elfogadott, ne alkalmazzuk a műanyagot, a hullámlemez, nagy táblás fedéseket. Mindenképpen a fa nyílászárókat részesítsük előnyben! A pasztell színeket domináljanak! A nyílászárók színhasználatánál változatosabb színeket is alkalmazhatunk



Díszek, részletek

Jellegzetesek a nyílászárók körüli faldíszek, motívumok, különösen az ablakok körüliek, ez mindenképpen továbbbővíthető jellegzetességek. Érdemes említeni az „istenszemekről” is, vagyis a padlásszelőzőkről. Több épületen megfigyelhetők a veranda díszek fából valamint a díszes házszámtáblák is.



7. MAI IRÁNYADÓ PÉLDÁK

Ófalu

Ablakok, ajtók

A településrészen uralkodóak a spalettás, táblás, zsalugáteres ablakok, emellett elterjedtek az ablakok körüli enyhe struktúrájából kiváló keretek. Ezek mind meghatározóak a település arculata tekintetében. Részesítsük előnyben a fából készült osztott ablakokat!



7. MAI IRÁNYADÓ PÉLDÁK

Ófalu

Kertek

A közlekedési terület és a magánkertek között a Fő utcán végig húzódik mindkét oldalon egy-egy platán fasor, mely nagyban hozzájárul a település vonzó arculatához. Ennek a fasornak a folytonos gondozása és esetleges pótlása rendkívül fontos feladat. Emellett több épület előtt kialakultak kisebb növénykiültetések. Magántelken belül is változatos a kép, bizonyos épületek az utcafrontra épültek, ezeknél az oldalkert, mely vonzó képet mutathat az utca felé. A kicsit hátrább épült házak előtt kialakultak az igényes előkertek. A Fő utcán magánkertben belül legnagyobb hangsúlyt az oldal- és a hátsókertek kapnak. A homlokzat kitakarását kerülni kell! A telepített tujasor kerülendő!

Néhány javasolt növényfajta: *Kerti orgona* (*Síringa vulgaris*), *Puszpáng* (*Buxus sempervirens*), *Kökény* (*Prunus spinosa*), *Közönséges borbolya* (*Berberis vulgaris*), *Őszirózsa* fajok (*Aster* sp., *Rosa* sp.), *Árnyékliliom* fajok (*Hosta* sp.), *Platán* (*Platanus acerifolia*), *Hárs* fajok (*Tilia* sp.), *Gyertyán* (*Carpinus betulus*), *Közönséges dió* (*Juglans regia*).



Kémények

A kémények ma egyre kisebb szerepet kapnak, de fontos részei a településképeknek. A kémények többsége a gerinc közvetlen közelében helyezkedik el.



Településközpont

Épületek

Az új épületeknek, vagy a felújítandó épületeknek illeszkedniük kell az utcaképbe. Ezen a területen az épületek funkció igen vegyes képet adnak. Megtalálhatunk közöttük lakó, üdülő, köz és kereskedelmi épületeket is. A funkció az épületek formavilágát is meghatározza, ezért egy egységes ajánlás nem adható erre a településrészre. A középületek kitűnhetnek környezetükből, illeszkedjenek egymáshoz. A kisebb lakó és üdülőépületek szintén egymáshoz illeszkedjenek. Az üdülőépületek leginkább a villaépületekhez hasonlíthatóak, ezek szintén hozzájárulnak a település arculatához. A kereskedelmi épületeknek nem szabad dominálniuk. A településrészre jellemző, hogy a kereskedelmi épületek illeszkednek egymáshoz, mind magasságukban, mind stílusukban, ez egy megőrzendő tulajdonság.



Településközpont

Kerítések, anyag- és színhasználat

A településrészen jellemzően fémkerítéseket láthatunk.

Alkalmazni kell a természetes anyagokat és a vakolt felületeket a homlokzatokon. Tetőkön leginkább a cserép az elfogadott, kerüljük a műanyagot és a bitument! Lehetőleg a fa nyílászárókat részesítsük előnyben! A pasztell színeket uralkodjanak (a nyílászárók erősebb színt is kaphatnak)!



Díszek, részletek

Jellegzetesek a nyílászárók körüli faldíszek, különösen az ablakok körüliek, ez mindenképpen továbbörökíthető jellegzetességek. Említést érdemelnek a bejáratok körüli ívek, oszlopok is.



Kertek, kémények

A kémények többnyire a gerinc közelében helyezkedjenek el.

Az utcáról többnyire az előkertek láthatóak, ezért azokra fokozottan figyelni érdemes.

Néhány javasolt növényfaj: Közönséges nád (*Phragmites australis*), Kerti orgona (*Síringa vulgaris*), Puszpáng (*Buxus sempervirens*), Kókény (*Prunus spinosa*), Közönséges borbolya (*Berberis vulgaris*), Őszirózsa fajok (*Aster* sp., *Rosa* sp.), Arnyékliliom fajok (*Hosta* sp.), Hárs fajok (*Tilia* sp.), Gyertyán (*Carpinus betulus*), Közönséges dió (*Juglans regia*).



Településközpont

Ablakok, ajtók

A településrészen uralkodóak az osztott faablakok, emellett elterjedtek az ablakok körüli enyhe struktúrájából kiváló keretek. A Szabadság utca mentén több helyen előfordulnak az íves ablakok is. Ezek mind meghatározóak a település arculata tekintetében.



Villaépületek

Épületek

Ez Szemes talán legegységibb, legsajátosabb településrésze, mely két részre oszlik. Az egyik a Bagolyvár és környéke, a másik a vasút túloldalán található egykori Hunyady telep. A Villaépületek ugyan különböző jegyeket hordoznak magukon, mégis egységesek és illeszkednek egymáshoz. Az épületek többnyire szabadonállóak és viszonylag nagyobb telken helyezkednek el. A településrész nagyobb múltra tekint vissza, így több régi képeslapon is találkozhatunk ezekkel az épületekkel.



Villaépületek

Kerítések

A településrészen jellemzően fémkerítéseket láthatunk. Emellett előfordul a kő és a fém vegyítése is.



Anyag-, színhasználat

Alkalmazni kell a természetes anyagokat és a vakolt felületeket a homlokzatokon. Tetőkön leginkább a cserép a megfelelő, kerüljük a műanyagot, a hullámlemez és a bitumenes lemezt. A pasztell színeket részesítsük előnyben!



Díszek, részletek

Jellegzetesek a nyílászárók körüli faldíszek, különösen az ablak körüliek, ez mindenképpen továbbörökíthető jellegzetességek. Több épületen megfigyelhetők a bejárat előtti fa előtetők. Az épületek oldalán, a sarkokban finom díszek láthatóak.



Villaépületek

Ablakok, ajtók

A településrészen uralkodóak a spalettás, táblás, zsalugáteres osztott ablakok, emellett elterjedtek az ablakok körüli díszítések. Ezek mind meghatározóak a település arcu-lata tekintetében. Kivétel ezek alól a bauhaus jellegű villák (nem feltétlen osztottak, más arányúak).



Villaépületek

Kertek

A közlekedési terület és a magánkertek között szinte mindenhol fasorok díszítik az utcaképet (különösen a Bagolyvár utcánál), mely nagyban hozzájárul a település vonzó arculatához. Ennek a fasornak a folytonos gondozása és esetleges pótlása rendkívül fontos feladat. A kicsit hátrább épült házak előtt kialakultak az igényes előkertek. Nagy hangsúly jut az előkertnek, a parkosított nagy léptékű előkertek az épületek megjelenését kedvezővé teszik. A homlokzat kitakarását amennyire lehetséges kerülni kell! A telepített tujasor kerülendő!

Néhány javasolt növényfajta: (Bellis perennis), illatos ibolya (Viola odorata), erdei szellőrózsa (Anemone sylvestris), tulipánfélék (Tulipa sp.), Kerti orgona (Siringa vulgaris), Puszpáng (Buxus sempervirens), Kökény (Prunus spinosa), Közönséges borbolya (Berberis vulgaris), Őszirózsa fajok (Aster sp., Rosa sp.), Árnyékliliom fajok (Hosta sp.), Gyertyán (Carpinus betulus), Közönséges dió (Juglans regia), Vadgesztenye (Aesculus hippocastanum)



Kémények

A kémények ma egyre kisebb szerepet kapnak, de fontos részei a településképeknek. A kémények többsége a gerinc közvetlen közelében helyezkedjenek el.



Nyaralótelep

Épületek

Ez a terület nagyon hasonló telkekből és épületekből áll, ez valószínűleg az egy ütemben történő kialakításának köszönhető. Az utcák is hasonló jellegűek. Az épületek közel telepedtek a vízhez, ezáltal is erősítve a nyaraló jelleget. A terület egyik előnye, hogy több pontjáról is látható a Balaton víztükrre. Több, már említett mintaházat (Parkváros Rt. anno) láthatunk ezen a részen.



Nyaralótelep

Kerítések, anyag- és színhasználat

A településrészen jellemzően fémkerítéseket láthatunk.

Alkalmazni kell a természetes anyagokat és a vakolt felületeket a homlokzatokon. Tetőkön leginkább a cserép az ajánlott, kerüljük a műanyagot és a bitument! Mindenképpen a fa nyílászárókat részesítsük előnyben! A pasztell színek uralkodjanak (a nyílászárók erősebb színt is kaphatnak)! A homlokzatokon elterjedtek a növény fedések (borostyán, vadszőlő)



Díszek, részletek

Jellegzetesek az ablak körüli faldíszek, ez mindenképpen továbbörökíthető jellegzetességek. Az erkélyek korlátai szintén díszesek általában, akár csak a padlásszellőzők is.



Kertek, kémények

A kémények többnyire a gerinc közelében helyezkedjenek el. Gyakori, hogy egy épületen többet is találunk.

Az utcáról többnyire az elő- és oldalkertek láthatóak, ezért azokra fokozottan figyelni érdemes. jellemző, hogy az épületek a kert felé fordulnak a közösségi tereikkel, ez is mutatja a kert fontosságát. Néhány javasolt növényfaj: kerti margaréta (*Chrysanthemum maximum*), tűzliliom (*Lilium bulbiferum*), Községes nád (*Phragmites australis*), Kerti orgona (*Síringa vulgaris*), Puszpáng (*Buxus sempervirens*), Kőkény (*Prunus spinosa*), Községes borbolya (*Berberis vulgaris*), Őszirozsa fajok (*Aster sp.*, *Rosa sp.*), Hárs fajok (*Tilia sp.*), Gyertyán (*Carpinus betulus*), Községes dió (*Juglans regia*), Tölgyek (*Acer sp.*).



Nyaralótelep

Ablakok, ajtók

Rengeteg spalettás, táblás, zsalugáteres ablakot láthatunk. Előfordulnak az íves ablakok is. Ezek mind meghatározóak a település arculata tekintetében. Itt nem csak az osztott ablakok tekinthetők követendő példának. Néhány helyen előfordulnak kovácsoltvas rácsok is, melyek szintén tovább örökíthető jegy.



Kialakult településrész

Épületek

Különböző épületekkel találkozhatunk ezen a részen, előfordulnak régebbi hagyományos épületek is, azonban megtalálhatóak ugyanúgy a modernebb stílus képviselői is. A különböző karakter ellenére, javasolt az utca egyéb épületeihez való illeszkedés magasságban, kialakításba, anyag-, színhasználatban az egységes utcakép érdekében.



Kialakult településrész

Kerítések, anyag- és színhasználat

A településrészen jellemzően fa és fémkerítéseket láthatunk.

Alkalmazni kell a természetes anyagokat és a vakolt felületeket a homlokzatokon. Tetőkön leginkább a cserép a megfelelő. Mindenképpen a fa nyílászárókat részesítsük előnyben! A pasztell színek uralkodjanak (a nyílászárók erősebb színt is kaphatnak)!



Kertek, kémények

Gyakori, hogy egy épületen többet is találunk. Jellemzőek a régi látszó téglakémények.

Az utcáról többnyire az előkertek láthatóak, ezért azokra fokozottan figyelni érdemes. Előfordulnak a kertekben kisebb kutak is.

Néhány javasolt növényfaj: kerti margaréta (*Chrysanthemum maximum*), Kerti orgona (*Síringa vulgaris*), Puzspáng (*Buxus sempervirens*), Kókény (*Prunus spinosa*), Közönséges borbolya (*Berberis vulgaris*), Őszi-rózsa fajok (*Aster* sp., *Rosa* sp.), Hárs fajok (*Tilia* sp.), Gyertyán (*Carpinus betulus*), Közönséges dió (*Juglans regia*), Tölgyek (*Acer* sp.).



Ablakok, ajtók

Rengeteg spalettás, táblás, zsalugáteres ablakot láthatunk. Itt nem csak az osztott ablakok tekinthetők követendő példának. Néhol láthatunk íves padlásszellőzőket is.



Zártkert, Szőlőhegy

Épületek

A területen a pincék és a présházak az uralkodóak, vagyis a szőlőműveléssel és gyümölcstermesztéssel kapcsolatos funkciók elhelyezése indokolt a településrészen. A nádfedeles épületek színfoltjai a településnek.



Anyag- és színhasználat, kémények

Alkalmazni kell a természetes anyagokat és a vakolt felületeket a homlokzatokon. Tetőkön leginkább a kerámia cserép és a nád az elfogadott. Mindenképpen a fa nyílászárókat részesítsük előnyben! A pasztell színek uralkodjanak (leginkább fehér)!

A kémények mellett jellemzőek a pinceszőlők is.



Kertek

A kert itt leginkább művelési céllal létesül, a szőlőművelés uralkodik. Emellett az épületek közvetlen közelében jellemzőek kisebb növénykiültetések és futónövények.

Néhány javasolt növényfaj: Bortermő szőlő (*Vitis vinifera*), lilaakác (*Wisteria sinensis*), kerti margaréta (*Chrysanthemum maximum*), Kerti orgona (*Síringa vulgaris*), Kókény (*Prunus spinosa*), Közönséges borbolya (*Berberis vulgaris*), Közönséges dió (*Juglans regia*), cseresznye (*Cerasus sp.*), Mandula (*Prunus dulcis*).



8. UTCÁK, TEREK

Ellentétben a legtöbb Ófaluval Szemesen nem csak szűk utcák jellemzik a településrészt. A Fő utca egy széles, mindkét oldalán gyönyörű platán fasorral szegélyezett reprezentatív utca. Nagy zöldfelületi arány jellemzi az utcát, kisebb terekkel, útbővültekkel. Nyílt árkos csapadékvíz csatornák mellett keskeny járdák is kialakultak. Az előkertek nem minden esetben díszesek, ez valószínűleg annak köszönhető, hogy hatalmas hátsókerttel rendelkezik minden épület, így azokra sokszor nagyobb hangsúly terelődik.

A településközpont jellegzetes utcája a Szabadság utca, mely ilyen mértékű jellegzetességekkel nem rendelkezik, mint a Fő utca. Érdekes azonban a villaépületek részén található Bagolyvár utca és a vele párhuzamos, merőleges kisebb gesztenye fasorral kísért utcák. Kellemes árnyas, romantikus hangulatot kölcsönöznek ezek a fasorok a településrésznek. Ezen a részen található a település kápolnája, mely előtt egy nagyobb közös tér terül el, mely a gyülekezés teréül szolgál.

Térként szolgál a vasútállomás előtti tér, mely leginkább főszezonban telik meg élettel. Kisebb teret láthatunk a Polgármesteri Hivatal előtt is. Viszonylag újabb tér az iskola közelében lévő, melyen Szent Özséb szobrával találkozhatunk, utalva a pálos emlékekre.

Több utcater- bővület is található a település központi részein. Ezek a bővületek jellemzően nagyobb utcák találkozásánál (Kisfaludy, Szabadság utca), történelmi találkozó pontoknál (templom előtt) vagy az üdülturizmus népszerűbbé válásával a kereskedelmi pontoknál (Kikötő utca) alakultak ki.

A vasútállomás előtti téren található a legtöbb büfé és fagyaltozó. A teret egy bolt választja el a Rózsaparktól, melyben helyet kapott Latinovits szobra és egy játszótér is. A Rózsapark vezet át a település másik kedvelt közterületére, a kikötőre.



9. HIRDETÉSEK, REKLÁMTÁBLÁK

A reklámfelületek nagy része a településközpontban található. A kihelyezett reklámfelületek anyaghasználata és formavilága a helyi hagyományokhoz kell, hogy igazodjon. Egyik sem hathat hátrányosan sem a településképre, sem a tájképre. A hirdetőeszközök létesítésénél figyelemmel kell lenni az épületek arányrendszerére. A helyi értékvédelmi területen fényreklám nem létesíthető.

A cégeknek a homlokzatok szerves részét kell alkotniuk, harmonizálniuk kell az épülettel (szín, anyag, forma).



10. EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK

A belterületen a gépészeti elemek elhelyezése, ill. kialakítása az oromfalon, utcai homlokzaton nem lehetséges. Ilyen gépészeti elemek (például klímaberendezés kültéri egysége, szellőzőnyílások, hírközlési hálózat szekrényei és egyéb elemek) elhelyezése illetve parabolaantenna felhelyezése lehetőség szerint az utcáról kevésbé látható helyen történjen meg. A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat lehetőség szerint terepszint alatt kell elhelyezni. Az elektromos vezetékeket és berendezéseket hordozó oszlopokból újat ne létesítsünk, az új vezetékek/berendezések a meglévő oszlopokra kerüljenek.

Napelem, vagy napkollektor csak tetősíokban, vagy a kert kevésbé látható helyén önállóan is elhelyezhető, de utcai tetőzetten semmiképp sem engedhető meg.



KÉPJEGYZÉK

A dokumentumban található képek saját készítésűek. Amik más forrásból lettek felhasználva, azt alábbi lista mutatja:

Fedlap: kikötő: balatonszemes.hu

postamúzeum: balatonszemes.utisogo.hu

2. oldal: Budapesti Levéltár

3. oldal: bal felső: retronom.hu

következő kettő: Balatonszemes Centenáriumi Emlékkönyv

4. oldal: felső: hirado.cms.mtv.hu

bal alsó három: Balatonszemes Centenáriumi Emlékkönyv

jobb alsó: programturizmus.hu

5. oldal: mapire.eu, Balatonszemes Centenáriumi Emlékkönyv

6. oldal: többsége Balatonszemes Centenáriumi Emlékkönyv

28. oldal: bal felső: Balatonszemes Centenáriumi Emlékkönyv

39. oldal: bal alsó és jobb alsó: kep-ter.blogspot.hu

47. oldal: A rossz példák és a jobb felső másik településről vannak

48. oldal: Balatonszemes Centenáriumi Emlékkönyv



IMPRESSZUM

Megbízó

Balatonszemes község Önkormányzata

8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23.

Telefon: 84/560-900

E-mail: onkormanyzat@balatonszemes.hu

Honlap: www.balatonszemes.hu

Polgármester: Takács József

Főépítész: Nagy László

Készítő

Város és Ház Bt.

1149 Budapest, Várna utca 12-14.

Telefon/fax: 06-1-340-2382

E-mail: varoseshaz@varoseshaz.hu

Honlap: www.varoseshaz.hu

Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető tervező: Bárdosi Andrea

Készítők: Bárdosi Andrea, Bárdosi György, Péter-Szepessy Fruzsina

Fotók: Péter-Szepessy Fruzsina, Bárdosi György, Önkormányzat

Légi fotók: Balatonszemesi Fürdőegyesület Centenáriumi Emlékkönyv

Budapest, 2017.