

# ZALAKAROS GYÓGYFÜRDŐ VÁROS KÖZPONTJA ÖTLETPÁLYÁZAT 2007.

Ötletpályázat

Zalakaros Város központi terének



beépítésére, funkcionális-, beépítési-, tér kialakítási- és építészeti  
megoldására

2007.

## ZALAKAROS GYÓGYFÜRDŐ VÁROS KÖZPONTJA ÖTLETPÁLYÁZAT 2007.

Ötletpályázat Zalakaros Város központi terének beépítésére, funkcionális-, beépítési-, tér kialakítási- és építészeti megoldására

### A GYÓGYFÜRDŐ VÁROS KÖZPONTKIALAKÍTÁSÁNAK KONCEPCIONÁLIS ALAPJAI ÉS RENDEZÉSI PROGRAMJA

Zalakaros a termál- és gyógyturizmus városa és erre épülve jó adottságai vannak a minőségi turizmus további ágazatainak fejlesztésre is. Ez a kedvező helyzeti adottság, a magasabb igényű vendégközönség egyre nagyobb számban való megjelenésével, egyre inkább kikényszeríti a fürdőváros településszerkezetének és arculatának minőségi átalakítását is. E nagyszabású program kiemelt akcióterülete a településközpont.

A fürdővárosban a csupán fürdőszolgáltatáshoz kapcsolódó kínálati oldal hagyományos fejlesztése nem elegendő, csak akkor maradhat versenyképes, ha a települési környezetben is megteremt a gyógy- és üdülőhelyhez méltó közterületeket, az élhető, látványos és egyedi arculatú, sokoldalú szolgáltatásokat nyújtó belvárost.

E funkcióbővülést szolgálja a belvárosban kialakítandó *új multifunkcionális központ*, amely az elképzelések szerint szabadtéren és zárt helyen is lehetővé teszi majd a különböző kulturális rendezvények, sportesemények stb. megrendezését, kiegészítve a meglévő *főtér gyökeres átrendezésének és minőségi átépítésének* sokoldalú urbanisztikai programját.

A városközpont egyik legfontosabb eleme, a *főtér* jelenleg potenciáljához és az igényekhez képest is meglehetősen alulhasznosított, tulajdonképpen a környező intézmények közlekedési kiszolgáló-területe (fásított parkoló, autóbusz pu.) és ideiglenes rendezvény és kereskedelmi terület (mindenes piac, pavilonos bazársor, fesztiváltér).

**Ehhez képest létrehozandó egy valódi városközponti tér, lehetőleg úgy, hogy e szolgáltató funkciói rejtve vagy továbbfejlesztve fennmaradjanak, de ugyanakkor befogadja azokat a centrumképző funkciókat, amelyekből a település valódi központjaként működőképesé, sőt, attraktívává válhat.**

A turisztikai célpont súlyához és frekvenciájához méltó megjelenését célozza a belváros zöldfelületi és közterületi szövetének fejlesztése, az egymás melletti funkciók összehangolása és a közlekedési területfoglalás ártalmak csökkentése, amit az *elkerülő út* megépítése tesz lehetővé.

A település jelenlegi fő utcáját (Termál út), mely egyben a város központi területi egységeit is fölfűzi, jelenleg az átmenő forgalom is nagyban terheli. A *főutca* és ezáltal a *főtér* sem tudja így betölteni a gyógyhelyi jellegnek és az erősödő idegenforgalomnak, illetve a lakosságnak is megfelelő szerepét. Az reprezentativitás, az élhetőség, a hangulatosság, a szabad és ökológikus térkapcsolati rendszer egyaránt elvárt jellemzők, melyek a *főutca* nagy forgalma és a *főtér* jelenlegi hasznosítása miatt nem tudnak érvényesülni.

Az előzményi fejlesztési koncepciókban<sup>1</sup> megfogalmazott, a települést keletről elkerülő út létesítésével megakadályozható lenne a belváros túlzott terhelése, és ezáltal a részleges – az átmenő forgalmat illetően teljes- lezárás és *gyalogos - korlátozott forgalmú utcává alakítás* is lehetségessé válik. Így a településközpont megjelenése és közterületi használhatósága is nagymértékben javulna, az idegenforgalmi potenciálnak megfelelő környezetrendezés révén színvonalas, értékes, központi terület jöhet létre.

<sup>1</sup> Önkormányzati Településfejlesztési Koncepció 2000., Településfejlesztési Program 2006.

Mivel a városnak nincs vasúti megközelítése, fokozott szerephez jut a gépkocsis és buszos közlekedés. A település buszpályaudvara a város központjában található, mely tovább terheli az áthaladó forgalommal is terhelt belvárost.

A buszpályaudvar elhelyezését jelenlegi helyéről több szempont is indokolja. Egyrészt, jelenlegi helyén maradvá összehangolhatatlan a belvárosba tervezett funkciókkal a zajártalmak, a levegőszennyezés és annak nagy forgalma miatt, másrészt pedig a pályaudvar épületének és környezetének megjelenése nem megfelelő.

A színvonalas szolgáltatásokhoz hozzátartozik a tömegvonzó rendezvények lebonyolításához is megfelelő új helyszín biztosítása, - a jelenlegi helyszínek (Művelődési ház, iskolai tornaterem, stb.) nem felelnek meg a kor igényeinek. A belvárosi fejlesztések részeként ezért szükséges egy olyan, közösségi szervezési funkciót is ellátó és folyamatosan látogatható **szabadidős – kulturális multifunkcionális központ** kialakítása, amely aktív kikapcsolódásra, kulturális-, sport és egyéb városi rendezvények, vásárok megtartására, a helyi sportolási igények kielégítésére, általános többgenerációs időtöltésre egyaránt alkalmas.

A központképző épített és szabadtéri létesítmények elhelyezésére megfelelő terület felszabadítható a település központjában. A település erre a célra alkalmas területén lehetőség nyílik a szükséges közterületek, a zárt és nyitott architektúrák kialakítására egyaránt. Pályázatunk javaslatot tesz e kisvárosi tér funkciókban és látványban gazdag kitöltésére, a települési környezeti állapot javítására, a turisztikai kínálat és a fürdővárosi szolgáltatások ütemezhető fejlesztésére, egy korszerű és attraktív városközpont kialakítására.

***A vendégváros belváros kialakítása - a főtér – főutca program kiteljesítésével, a multifunkcionális központ és a gyógyhelyi park kialakításával -, elősegíti a fürdőváros adottságaihoz méltó központjának megteremtését.***

***Ennek főbb programelemei, a koncepcionális előzmények alapján összefoglalva:***

**CÉLOK – FELTÉTELEK – ESZKÖZÖK - JAVASLATOK<sup>2</sup>:**

- **A településközpont** egységes szemléletű fejlesztése, az egyes funkcionális területi egységek meghatározása (településközpont – "főtér", közparki funkciók, rendezvényhelyszínek, kereskedelmi-, vendéglátó-, turisztikai- és kulturális-szolgáltatások, stb.) és egységes **térfűzérré való szervezése**, - a jelenlegi tagolt és alulhasznosított központi helyen fekvő területek (Gyógyfürdő /fő/tér, Termál /fő/út és sporttelep) rendezésével;
- A fenti célokat szolgáló színvonalas **új beépítés**, egyedi arculatú, komplex épületek strukturált elhelyezése – **főtéri új épületek és a multifunkcionális központ** településszövetbe illeszkedő kialakítása;
- **Közlekedésszerkezeti – településszerkezeti feltételek: a város központjának tehermentesítése** a közlekedési terheléstől és ártalmaktól, valamint a városközponton keresztül haladó fogalmi út területtagoló hatásától, **a főút fogalmi és funkcionális szerepének ártértékelése**, szükséges. A jelenlegi **buszpályaudvar** a város központi részén a településképbbe kevésbé illeszkedő módon kerül el, jelentős felületet igénybe-ve a magas fejlesztési potenciállal rendelkező központi térből, - **áthelyezése** szükséges:
  - o A központ településképi megjelenésének és élhetőségének javítása az elkerülő út megépítése révén, **a főút /Termál út/ egy részének gyalogos - korlátozott forgalmú utcává alakítása** által a városközponti területfelhasználás átalakításával **az üdülő- és gyógyhelyi jelleg erősítése**. Az elkerülő út megépítése következtében a város(központ) tehermentesül az átmenő forgalomtól (az elkerülőút nyomvonala előzetesen kijelölésre került, a város keleti külterületén, megvalósítása pénzügyi – pályázati lehetőségek függvénye).

<sup>2</sup> A már hivatkozott koncepcionális és program előzmények, a pályázati kiírás, valamint tervpályázati javaslataink alapján

- **Termál út- gyalogos - korlátozott forgalmú utca forgalomkorlátozása**, részben sétáló övezetté alakítása abban az esetben valósulhat meg, amennyiben elkészül az elkerülő út. Ha Zalakaros központja mentesül az átmenő gépkocsiforgalomtól, ez lehetővé teszi a Termál úton **gyalogos - korlátozott forgalmú utca kialakítását**. Ez a sétálóutca nem mentesülne teljesen a gépkocsi közlekedéstől, hanem forgalomcsillapítással, valamint célforgalom levezetésével párhuzamosan kerülhet sor a tervezett gyalogos - korlátozott forgalmú utca kialakítására.
- **A jelenlegi buszpályaudvar** megszüntetése és az **elkerülőút mellé való áthelyezése** javasolt. Célszerű az új sportteleppel együttes kialakítása, funkcionálisan is együttműködhet a nagy-forgalmú sportterület és a forgalmat lebonyolító tömegközlekedési bázis. A városközpontban a helyi- és turista-buszok számára megfelelő, buszfordulót is lehetővé tevő megállóhelyül szolgálhat a tér északkeleti részén kiépített, kemping- és hotel bejárat előtti parkoló.
- A vendégforgalom várható növekedése miatt is szükséges a **parkolóhelyek** biztosítása elsősorban **térszín alatt**. A jelenlegi szabadtéri parkolók igen pazarló területhasználat eredményeznek a hely értékéhez képest. A tervezett állapot szerint csak a minimálisan szükséges térszíni parkoló kialakítása ésszerű, a tervezett parkolók elsősorban az új épületek alatt helyezkednek el.
- **A zöldterületi program** kiteljesítése, a város rangjához és rekreációs szerepköréhez méltó **gyógyhelyi park** kialakításával, a településközpont egységes **zöldfelületi rendszerének kialakításával**.
- Szükséges a területnyerési célból felszámolandó városközponti **sporttelep** egyidejű pótlása, fejlesztési program-előzmény által meghatározott sportpályák kiépítésével. A vizsgált területek közül kétségtelenül **alkalmasabb a Behiák városrész**, az elkerülőút menti elhelyezéssel. A sporttelephez tervezett nagykapacitású **parkoló** mellett javasoljuk az **autóbusz pályaudvar** itteni elhelyezését is, - ezek funkcionálisan is jól együttműködhetnek, tömegrendezvények esetén biztosítva a kellő területi kapcsolatot.
- **A városképi arculat és funkciók fejlesztése – az üdülő- és gyógyhelyi jelleg hangsúlyozásához** elengedhetetlen az egyedi hangulatú, attraktív de ugyanakkor bensőséges települési környezet kialakítása, a zöldfelületek és gyalogos - korlátozott forgalmú övezetek növelésével, a közlekedési és egyéb környezeti ártalmak csökkentésével. A településképet egységes szellemben, a gyógyhelyi kívánalmaknak megfelelően, a **vizuális-esztétikai szempontok** messzemenő figyelembevételével javasoljuk fejleszteni. Ez akkor valósulhat csak meg a település érdekeinek megfelelő módon, ha a településrendezési tervébe és szabályozási előírásaiba beépül a területhasználatok rendje, az építési lehetőségek, korlátozások és tilalmak, az épülethomlokzatok kialakítása, színezése, a reklámok, feliratok elhelyezése, a helyi művi és természeti értékvédelem garanciái is. A településszerkezetet és a területfelhasználást a településképpel, a funkciókat és a fejlesztési prioritásokat a gyógyhelyi jelleggel szükséges összehangolni.
- **Mindezek szintéziseként:** - a **közösségi terek fejlesztése, városközpont kialakítás, főtér – főutca program:** - a városiasodó település elsődleges urbanisztikai feladata a közterek, és zöldfelületek egymásba fűződő láncolatának megteremtése, a városközponti tér reprezentatív, míg a gyógyhelyi közpark természetközeli kialakítása, - amelyek az áthaladás helyett a maradásra, az autós forgalom helyett a sétára, pihenésre ösztönzik a járókelőket. A fenti cél érdekében szükséges a központi térnek, mint a város legfrekvenciáltabb terének kiemelt fejlesztése, horizontális és vertikális értelemben egyaránt, - a téren a különböző tervezett funkciók összehangolása és színvonalas, reprezentatív kialakítása a településképi kívánalmak figyelembevételével, - a fentiek szerint, a város élhetősége, vonzerejének fokozása érdekében.

*A terület jelen állapotát szemléltető alábbi madártávlati felvételeken jól látszik a terület egység fekvéséhez, potenciáljához mért alulhasznosított volta, és a fent vázolt tervezési feladat és program megvalósításának indokoltsága.*

Központi tér és környezete (keleti és nyugati madártávlati nézet, Google- úrfelvétel):



## A TELEPÜLÉSKÖZPONT RENDEZÉSI JAVASLATA

Az előzőekben vázolt, fejlesztési koncepción alapuló tervezési program megvalósítását a Főtér és a jelenlegi sporttelep területének színvonalas és ütemezhető városi térképzésével és át- illetve beépítésével javasoljuk megoldani.

**A területfelhasználási és beépítési javaslat szerkezeti váza a városközpont új, csillapított forgalmú- és gyalogos- rendszerének kialakítása**, amire a főút (Termál út) jelenlegi forgalmi szerepének kiváltása és a buszpályaudvar áthelyezése ad módot, az elkerülőút és az új autóbusz pályaudvar megépítésével.

**A Termál út városközponti szakaszának** két forgalmi sávra való leszűkítésével és vegyesforgalmi jellegű kialakításával gyalogosforgalmi – sétálóutca jelleggel építhető át. A felszabaduló közlekedési területek városközponti sétáló – pihenőövezetként, szolgáltató és zöldfelületként hasznosíthatók. A meglévő terepadottságok kihasználásával a bevágásos rézsűoldalakba pincyszerűen bemélyített vendéglátóhelyek, üzletek építhetők, a gyalogosfunkciók komplexszé tételéhez.

**A főtér** jelenleg is meglévő körüljáró útszakaszai is elsősorban gyalogos sétányok, amelyek vegyesforgalmi kialakításának másodlagos funkciója a döntő részben térszín alatti parkolók megközelítése és a gépkocsi gazdasági kiszolgálás, illetve az esetleges haváriaforgalmi igények (mentő, tűzoltó, stb.) biztosítása.

A gyalogos - korlátozott forgalmú utcák rendszerében erősebb gépjárműforgalmi funkcióval rendelkezik a Gyógyfürdő tér északi oldalán most is meglévő út, amelynek végén a városközpontot és a szállásleésményeket is kiszolgáló *autóbusz megálló* kialakítható. (A kemping- és szálloda bejáratnál meglévő felszíni parkoló kis átépítésével a buszok megfordulását és időszakos parkolását is lehetővé tevő terület kedvezően kialakítható.) Valamennyi egyéb vegyesforgalmi út *elsődlegesen gyalogos* jellegű: sétány, sétálóutca, ahol csak alárendelten jelenik meg a személygépjármű célforgalom, időben és súlyban is korlátozottan a gazdasági kiszolgáló-forgalom, a nehézgépjármű-forgalom teljes kitérésével.

A forgalomcsillapított útszakaszokat csak a városközponti célforgalom vehetné igénybe, a csökkentett sebességnek (max. 30 km/ó) megfelelő útburkolati és keresztmetszeti kialakítással. A főtér központi része, valamint a sporttelep teljes területe gépjárműforgalomtól mentes gyalogos tér, illetve közpark. A teljes városközponti területet többszinten átszövi a *gyalogos közlekedési hálózatok* (vegyesforgalmú út - sétálóutca, kerti utak, sétányok, gyalogos terek, stb.) rendszere.

A *kerékpárút-hálózat* bővítése a meglévő É-D irányú kerékpárút fejlesztésével javasolt. A K-Ny-i irány, a balatoni kerékpárúthoz való csatlakozás újabb turisztikai potenciált jelent a település számára. Zalakaros és térsége ezáltal bekapcsolódhatna a regionális kerékpáros turizmus „vérkeringésébe” is, mely egy új turisztikai szegmenst jelenthetne a város és a fürdő turizmusában. A kerékpáros turizmus fejlesztése a közeli Kis-balaton vonatkozásában is sok lehetőséget rejt magában. A kerékpárút elágazás legkedvezőbb pontja a városközpont területe, a főtér északi oldalán meglévő, keleti irányú továbbvezetésre tervezett út.

**A városközpont két területegysége** jellegében karakteresen eltérő. **A főtér** egy modern, fórum-jellegű városi tér, a volt sportpálya terület multifunkcionális épületegyüttesen kívüli teljes területe *zöldterület*, üdülő- és gyógypark. Ennek megfelelően a főtéren az építészeti elemek, a díszburkolatok, a kerttechnikai elemek és az intenzív parkkialakítás dominál, míg a multi-központ mellett egy összefüggő *városi közpark* kerül kialakításra.

A két területegység összekötését egy nagyvonalú, elegánsan ívelt *gyalogos híd* szolgálja, amely a településközpont és az egész település egyik szimbólumértékű építménye lehetne, az általunk javasolt **zöld-hídként** való kiépítésével. A könnyed de teherbíró hídszerkezet

járórétegét termőföldterítés fedi, gyepesítéssel és cserje- évelő- és egynyári kiültetésekkel, kerti gyalogos burkolattal (a technológia nagyobb léptékben kipróbált az autópályák feletti vadátjárós felüljárókon). A zöld-híd a multifunkcionális központ zöld előtere és a főtér központi parkja közt ível át, enyhe lejtését kihasználva kis mesterséges vízfolyás köti össze a két terület egység nagyobb mesterséges dísztavát. A zöldhíd a terület egyik legattraktívabb látványeleme, amelynek képe megépülése után nem hiányozhat egyetlen zalakarosi turisztikai prospektusról sem.

A területfelhasználás rendszerét a főtéren a meglévő utcákhoz (Akácfa, Nyírfa, stb. u.) is illeszkedő tervezett közlekedési szerkezet és a tervezési programból levezethető funkcióknak megfelelő beépítés javasolt szövete határozza meg.

**A főtér épületei** közül adottságként kezeltük az új *Mendán- szálló és konferenciatermet*. A további új épületek - a földszinten a „mini-plázát” is magában foglaló *üzletközpont: kereskedelmi és szolgáltatóház*, piac-bevásárlócsarnok, információs és turisztikai központ, kiállítóterem, galériák, borozós *panzió*; az emeleti szinteken *apartmanházak*, bürotel: bérelhető iroda- és panziósintek, tárgyaló- és prezentációs termek, vendégszobák (a rajzon 7-9.sz. épületek) -, elsősorban a tér északi oldalának féloldalas, meglévő intézmény- és lakóépületek (polgármesteri hivatal, posta, abc, stb.) által alkotott térfalát egészítik ki, illeszkedve a kialakult tömbkiosztáshoz. A keretes jellegű új beépítés udvarai parkosított belső terek, az íves déli térfalak a főtér központi parkjának építészeti hátterei. A homlokzatok is ennek megfelelően eltérőek, az északi oldalon az esztétikus utcafépí követelményeknek, a déli oldalon a park-konceptiónak felelnek meg, izgalmas, egyedi tervezési megoldásokkal, részben zöld-homlokzati elemek alkalmazásával is. Az új épületek tetőidomai is eltérőek, településképi és településszerkezeti helyzete szerint, - a park felőli lapostetői kivétel nélkül zöldtetők. Az ezeken létrehozott tetőkertek a terepszinten tervezett reprezentatív sétány- és parkrendszert kiegészítő intimebb zugok, tematikus kertek.

A főtér déli oldalán tervezett épületek – az adott új hotel (konferenciatermmel, fedett fürdővel) és az ezt ellenpontoszó exkluzív, köríves alaprajzú, átriumos kialakítású *hotel-panzió* (6.sz. épület) a Mendán hotel épületegyüttes által meghatározott rászterhez illeszkednek, park felőli homlokzatuk és funkcióik a központi tér léptékéhez és jellegéhez alkalmazkodnak.

A szállodák és a városközponti intézmények parkolóigénye teljes mértékben *térszín alatt*, elsősorban az épületek garázsszintjein biztosítottak. Felszíni parkolókat csak a tér perifériális részein javasoltunk megtartani, az értékesebb központi területrészek szabad területei zöldfelületek és ezekhez kapcsolódó közterületek.

**A Multifunkcionális központ** kiírásban is megfogalmazott *célja*, hogy egy olyan, szezonálitástól független épületegyüttesrel rendelkezzen a város, amely egyidejűleg kulturális- sport- rendezvények, koncertek, színházi előadások, konferenciák, szemináriumok fogadására is alkalmas. Kb. 2000 fő befogadására alkalmas csarnok küzdőtere átalakítható annak megfelelően, hogy sportrendezvénynek, koncertnek, vagy éppen színházi előadásnak ad otthont. A létesítmény alsó szintjén kisebb edzőterem kialakítása javasolt, ahol a városban működő különböző sportszakosztályok is otthont kapnak, ugyanakkor edzőtáborozók számára is edzési lehetőséget jelent. A multifunkcionális központ alatt parkoló kialakítása is szükséges. A Termál úton, valamint a Központi téren keresztül a gyalogos forgalom, a tervezett gyalogos - korlátozott forgalmú úttal párhuzamosan pedig a gépkocsiforgalom számára is könnyen megközelíthető a terület, így több irányból is képes fogadni a nagyobb számú vendégforgalmat a létesítmény. Ennek megfelelő az általunk javasolt, a sportpálya déli részén elhelyezett többcélú kulturális és szabadidős központ funkcionális és építészeti megfogalmazása.

A *multifunkcionális centrum épületegyüttesének* elemeit a kupolával fedett *központi rendezvénycsarnok* köré szerveztük (1.sz. épület). E körül helyezkednek el „félkörben”, a nagycsarnok homlokzati ívét követve, változatos tömbformákban a különböző funkciójú *rendezvény- és szolgáltató házak* (művelődési-, játék-, sport-, egészségügyi- és vendéglátó

szolgáltatások: 2-4.sz. épületek), valamint az *új városháza*, önkormányzati, polgármesteri és kistérségi hivatali és polgári nem-hivatali („ngo-”) funkcióknak teret adó épülete (5.sz. épület), a terület legfrekvenciáltabb és erre leginkább alkalmas főtérre néző és főutca melletti pontján.

Az új házak építészeti kialakításánál vezérelvként követtük az üdülő- és gyógyhelyi jelleg által meghatározott környezeti- hangulati- és esztétikai követelményeknek való megfelelést valamint az egyediség és az igényesség szempontjait.

#### **A Multifunkcionális Központ és Főtér javasolt új épületeinek főbb funkciói és építészeti kialakításuk:**

1. Multifunkcionális Központ, Nagy Rendezvénycsarnok: 2000 fős, többcélú rendezvényterem (sport- színház-, koncert-, rendezvény-); a galérián teraszok, büfé; alsó szint: ruhatár, öltöző, edzőterem mosdó + raktár és gépészet; kialakítása: üvegtetős kupolafedés, a palástján részben zöldtető-zöldhomlokzat, fedett utca (passzázs) kapcsolja össze az épületegyüttes további tagjaival; mellette mélygarázs mintegy 100 parkolóhellyel;
2. Multifunkcionális Központ, Kulturális Rendezvényház: művelődés, játék, kultúra: a földszinten 400 fh-es osztható/összenyitható nagyterem; az emeleten játszóház, gyermek-galéria, könyvtár, audio- és videotéka, a tetőtérben kiállítótér, kultúrbüfé – kijáráttal a tetőkeretre;
3. Multifunkcionális Központ, Sport- Hobby Rendezvényház: a földszinten squash- teke- és bowling pályák, konditerem, az emeleten és a tetőtérben biliárd, kártya- és játéktér, fitneszklub, — kijáráttal a tetőkeretre;
4. Multifunkcionális Központ, az Egészség Háza: a földszinten bio-étterem, tejbár és vega-büfé, egészséges életmód és táplálkozási tanácsadó, az emeleten és a tetőtérben egészségklub, wellness- és fitnesz szobák, természetgyógyászat orvosi rendelők;
5. Új városháza, kistérségi központ és polgárok háza: a belső aula köré szervezett irodák, tanácstermek és ügyfélszolgálati terek; a fszt+2+tetőteres épület fő építészeti attrakciója az üvegtorony és az üvegtetős aula; A multifunkcionális központ központi csarnoka körüli épületek egységes építészeti megfogalmazásúak, az épületeket összekötő íves, üvegtetős passzázshoz az épületek zöldtetős belső frontja csatlakozik, az épületek külső, nagycsarnokkal átellenes oldala magastetős kialakítású.
6. A Főtér déli oldalán tervezett 60 szobás Körhótel-panzió átriumos kialakítású, fszt + 2 + tetőtérrel. Valamennyi új főtéri beépítéshez hasonlóan a főtér belső magja felé zöldtetős, üveghomlokzatos kialakítású, az utca –a Mendán hotel – felé magastetős, utcaképileg a meglévő szállodai homlokzathoz illeszkedik.
7. Üzletház: „mini-pláza”, bevásárló és kereskedelmi központ: a földszinten a kereskedelmi funkciók (üzletsor, piactér, bevásárlóközpont, stb.) és söröző, az emeleten irodák, adminisztrációs szolgáltatótér és a tetőtérben apartmanok (55 db) kialakítása tervezett.
8. A Nagy – apartmanház emeleti és tetőtéri szintjein 60 szobát és bérelhető irodákat foglal magában, a földszinten közfunkciókkal: üzletek, vendéglátóhelyek (kávézó, teaház, étterem) és turisztikai információs- szolgáltató iroda,
9. A Kis – apartmanház 16 szobával, a földszinten borozóval;
10. A térfüzér főbb szabadtéri elemeit a főtéren tervezett beépítés körülöleli, majd a zöldhídon átvélve, egyre „zöldebb” kialakítással kinyílnak a sportpálya helyén tervezett pihenő- és gyógypark felé. A térfüzér szervező eleme a Karos-sétány (11.), amely átvezet a térszintjében is megmozgatott központi városi téren (Fórum-park: 10.) és a Termál út felett zöldhídként átvezetett gyalogos sétányként felfűzi az új városháza és a multifunkcionális központ előtti reprezentatív közparkot, átvél az üdülőhelyi gyógypark bejárataként tervezett mesterséges tó felett, átvezet a sportparkon (12.) és a gyógyhelyi és sétaparkban (13.) végződik,



kapcsolódva a meglévő közparkhoz és a szabadtéri mozi előteréhez. A Karos sétány, mint kelet-nyugat irányú gyalogostengely két mellékágán kapcsolódik az észak-dél irányú Termál út forgalomcsillapított vegyesforgalmi sétányához. A Dísz tér termál út melletti parkolóterületét (14.) kétszintes átépítéssel javasoljuk megtartani.

### Tömbönkénti funkcionális és területkimutatás (natúrális mutatók összefoglaló táblázata)

tömb illetve épület megnevezése, azonosítószáma	funkció	fszt-i alapterület	emeleti alapterület	összes szintterület	parkoló-szám (G=térszín alatti, P=térszíni)	telekterület*
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	db gk	m <sup>2</sup>
1. multi-funkcionális központ nagycsarnok	többcélú rendezvényterem 2000 fh.	3000	400	3400	G100 P30	4000
2. rendezvények háza :	művelődés-kultúra, játék	1000	1300	2300	G60 P20	1400
3. rendezvények háza:	sport,- szórakozás	1100	2800	3900	G80 P20	1400
4. szolgáltatások háza:	egészségügy, életmód, kényeztetés	800	2200	3000	G60 P20	1200
5. új városháza – polgárok háza	Polgármesteri hivatal, önkormányzati és kistérségi irodák, civilek háza	800	2000	2800	G50 P20	1500
6. körhotel - panzió	ker. szálláshely, étterem	900	3000	3900	G80 P20	1200
7. üzletház - kereskedelmi központ	minipláza, üzletek, piac; apartmanok	2000	4000	6000	G100 P30	2400
8. nagy apartmanház	apartmanok, irodák, vendéglátás	1300	3000	4300	G60 P10	1800
9. kis apartmanház	apartmanok, borozó	400	700	1100	G20	600
10 – 13. közterületek	főtér-fórum, sétányok, közparkok	-	-	-	G100 P140	10500
14. parkoló ter.	szgk. parkoló	-	-	-	P90+G110	2000
Összesen:		11.300	19400	30.700	G820+P440= 1260	28000

\*100 nm-re kerekítve; tömbtelkes – úszótelkes kialakítás esetén: kapcsolódó közterület (m<sup>2</sup>)

A városközponti térfűzér urbánus stílusú főtéri elemei fokozatos átmenettel a természetközeli kialakítású, tágasabb gyógyhelyi pihenőparkba vezetnek át a főút felett átívelő gyalogos zöldhídon.

A sportpálya helyén tervezett városközponti terület egység döntő hányada egy **új városi közpark**, amely jelentősen kibővíti a Park utca – Szőlő utca sarkán meglévő park területét, létrehozva a fürdőváros gyógyhelyi közparkját *üdülő- és gyógyparkját*.

A nemzetközi gyógyhelyi központ kialakításának feltétele egy gyógyhelyi közpark kialakítása. Ebben elhelyezésre kerülnek többek között *pihenőhelyek, zenepavilon, kiszolgáló-vendéglátó-pavilonok*, - összességében a Zalakarosra érkező üdülő- és gyógyvendégek

számára egy csendes pihenőhely kerül kialakításra, kapcsolódva a jelenlegi arborétum területéhez is.

**A gyógyhelyi park** tájképi stílusban tervezett, kevés épített és technikai felszereléssel, burkolattal, nagy gyepes felületekkel, árnyas ligetekkel, festőien elrendezett cserje- és facsoportokkal, exponáltabb részein virágágyakkal. Kialakításánál lehetőség szerint felhasználtuk a sporttelep területén rendelkezésre álló értékes faállományt, ahol ez nem volt lehetséges ott „földlabdás átültetést” javasoltunk.

A park elsődleges rendeltetése szerint pihenőpark, de félreeső, szeparáltabb területein játszóterek, exponáltabb szélein díszkertek, reprezentatívabb parkrészek is kialakításra javasoltak. Ezek, a legintenzívebb fenntartást igénylő részek szigetszerűen helyezkednek el az extenzívebb nagy összefüggő parktestben, amely jelentős vízfelületű tavat is magában foglal. A legdekoratívabb intenzív kertrész a gyógypark déli szegélye és a multifunkcionális épület között került kialakításra, mintegy átmenetként a főtéri intenzív sétány- és park-együttes felé, fizikailag és ökológiai szempontból is „átfolyatva” a Termál út fölötti zöldhídon.

A több szinten hullámzó térsorozat a zalai dombok habitusát idézi. A lankás oldalak, a nyílt, a ligetes és a zártabb növényzetű terület egységek váltakozása, a szegélyek íves vonalvezetése a zalai táj jellegével rokon. Az alkalmazásra javasolt növények is elsősorban a tájban őshonos szortimentre alapulnak, azok természetes fajai és nemesített fajtái, amelyek itt és a közeli zalai üdülőhelyek parkjaiban már jól beváltak (mint pl. a hárs- tölgy- és kőris fajok, berkenyefélék, gyertyán és bükk fajták, és ezekhez társítható cserjefajok, valamint mértékkel alkalmazott örökzöldek). A fás növényzet megválasztásánál kerülni kell a nyugtalanságot sugalló túlzott „sokszínűséget” és a múltban túlzásba vitt egyes fajták (pl. tuja- és lucfélék) alkalmazását.

*A meglévő értékes fás növényzet védelmét* a régi sporttelep területén teljes mértékben biztosítani lehet, az üdülőhelyi gyógypark kialakításánál a megtartandó faállománynak tervünkben helykijelölő szerepe volt. A nagyobb mérvű átépítésre tervezett főtér területéről a helyben nem megtartható, arra érdemes faegyedeket földlabdás áttelepítésre javasoljuk, a tervezett gyógyparki területre. Ez a park kialakítását ugyan megdrágítja, de kettős cél érhető el ezzel szemben: a park szinte azonnal –egy vegetációs időszak alatt- funkcióképesé válik az idős, beállt növényzetnek köszönhetően; továbbá, a meglévő értékes és a helyi viszonyokhoz akklimatizálódott faállomány helyben megtarthatóvá és felhasználhatóvá válik, a terület rendezése minimális ökológiai veszteséggel oldható meg, sőt, a végső kialakítással a terület biológiai aktivitásértéke növelhető.

A virágágyakban az új parkterületeken is ajánlatos használni – a számos kipróbált és bevált egynyári- és évelő faj és fajta mellett - a kanna-félék gazdag választékát, nemcsak esztétikai díszítőértékük miatt, hanem, mivel Zalakaroson már kultúrtörténeti értékkel is rendelkeznek, a róluk elnevezett rendezvénynek köszönhetően.

---

Településszerkezeti – területfelhasználási, beépítési és építészeti javaslatainkat az 1:1000-es méretarányú **beépítési terven**, az 1:500-as méretarányú **összefoglaló tervlapon**, illetve az 1:200 ma **részletterveken és a látványterveken** mutattuk be. A kötelezően elkészítendő rajzi munkarészekben túl javaslatot tettünk a meglévő **szabályozási terv** városközponti területre vonatkozó módosítására is, az általunk javasolt területfelhasználási és beépítési javaslatnak megfelelően.

---