

TOKAJ

Település Arculati Kézikönyv



2017.

*"...Tokaj szőlővesszein
Nektárt csepegtetél..."
Kölcsey Ferenc: Himnusz*

TISZTELT OLVASÓ!

Tokaj páratlan hangulatát a két folyó, a hegy és annak gyomrában levő celláriumok mellett meghatározzák az épületek, melyek részei a hely kulturális örökségének, erős identitásának. Egy új épület megváltoztathatja a környezetét, a tájat, ezért tervezésekor figyelembe kell venni annak hosszú távú hatását környezetére. Mindehhez azonban elengedhetetlen a helyi építészeti karakter ismerete. Ehhez kíván segítséget nyújtani a Településképi Arculati Kézikönyv, amely közérthető módon ismerteti azon jól meghatározható technikákat és eljárásokat, amelyek alkalmazásával a helyi karakterhez jobban igazodó, értékálló épület építhető. Béklyó helyett sorvezető, mely reményeink szerint ösztönzi az innovatív, a helyi építészeti hagyományok iránt érzékenységet mutató, értékteremtő új gondolatokat. Ez a dokumentum elsősorban az építkezni vágyók segítségére készült, de mindenki haszonnal forgathatja, aki érdeklődik a település egyedi karaktere, építészeti öröksége és jövője iránt.

A kézikönyv célja

- bemutatni a település építészeti karakterét (szépségeit, értékeit, egyediségét)
- inspirálni az építetőket és a tervezőket
- segíteni ajánlásokkal, jó példákkal
- védeni és erősíteni a településképet

Figyelem: ez a könyv nem tartalmazza a vonatkozó szabályokat és törvényi előírásokat. A tervezés során mindig figyelembe kell venni a helyi építési szabályokat, a településrendezési terveket, valamint a főépítési javaslatokat és az illetékes építésügyi hatóságok állásfoglalását. A kézikönyv ajánlásai nem kötelező jellegűek, céljuk nem a tervezési szabadság megkurtítása, a város uniformizálása, hanem éppen a valós értékek megismerttetése, a sokféle izgalmas lehetőség feltárása. Az unalomig másolt, giccses, sokszor import klónok helyett a település karakteréhez illeszkedő választási lehetőségek bemutatása, a nem diktált, hanem valódi szabadság megismerttetése. Cél az értékvédelem, s e mellett a hagyományainkon alapuló új kreatív építészet művelésére való inspiráció.

Amennyiben segítségre, vagy további információra van szüksége, mindenképp keresse fel az Önkormányzati Hivatalban a jegyzői irodát (www.tokaj.hu). Az építésügyi eljárásokról www.e-epites.hu/lakossagi-tajekoztatok oldalon, vagy az illetékes járási építésügyi irodán kaphat tájékoztatást, mely a városháza első emeletén található. Bátran keresse Tokaj főépítészt.

Posta György polgármester

Tokaj, 2017. december 01.



TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés
 2. A település bemutatása
 3. Épített örökségünk - a település története
 4. Természeti örökségünk - a környező táj leírása
 5. Település karakterológia
 6. Középkori város
 7. Újkori város
 8. Halászfalu
 9. Bányászfalu
 10. Tokaj - újkori alsóváros
 11. Tokaj - déli pincés terület
 12. Tokaj - kertváros
 13. Tokaj - Északi városrész
 14. Tokaj - Északi pincés terület
 15. Tokaj - Csurgó-völgy
 16. Kis-Tokaj - Ófalu
 17. Kis-Tokaj - Kertváros
 18. Tokaj - Sziget
 19. Építészeti útmutató
 20. Jó példák - épületek, építményrészek, részletképzés
 21. Jó példák - sajátos építményfajták, reklámhordozók
- Függelék_Hatósági adatszolgáltatások dokumentumai (csak a digitális változatban)



BEVEZETÉS

Országunkban jelentős gazdasági és társadalmi fejlődési folyamatok figyelhetők meg napjainkban. A fejlődésben benne van a korszerűség igénye, azonban a korszerűség és az „új” megteremtésével egyidejűleg mindannyiunk kötelessége és felelőssége meglévő értékeink tiszteletben tartása, megőrzése.

Szűkebb értelemben vett környezetünk, azaz házunk, kertünk kialakítása és védelme mellett, talán még fontosabb feladatunk egész településünk, utcáink, tereink, épített és természeti környezetünk értékeinek védelme; tehát környezetünk minőségének javítása mellett annak megóvása is. Ez a követelmény még erősebben jelentkezik a világörökségi védettséget élvező területeken, így Tokaj-Hegyalja 27 településén is, mind a belterületeket, mind a külterületeket illetően.

A Tokaj-Hegyalja világörökségi terület településeire készülő Településképi Arculati Kézikönyvek településképi szempontból rendszerezik településeinket, irányt mutatnak a lehetséges fejlődés számára.

Készítésük során felhasználtuk a világörökségi védettséget szabályozó alapdokumentumok, törvények, kormányrendeletek előírásait, szellemiségét, melyek a teljesség igénye nélkül az alábbiak:

A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény - Világörökségi törvény

A Világörökségi törvény rögzíti a világörökséggel kapcsolatos alapfogalmakat, melyek közül talán a legfontosabb az alábbi fogalommagyarázat.

Kiemelkedő egyetemes érték: „A világörökségi helyszín által megtestesített érték, amely kivételessége és páratlansága miatt nemzetközi szempontból is kiemelkedő és egyedi kulturális örökségi, illetve természeti jelentőséggel bír, ennél fogva folyamatos megőrzése és védelme az egész emberiség, a jelen és jövő generációi számára kiemelkedő fontosságú”

A törvény a világörökségi terület védelmét közérdeknek tekinti, és meghatározza a legfontosabb szempontokat. Alapgondolata szerint a világörökségi terület használata, bemutatása és fejlesztése során meg kell őrizni a helyszín eredeti értékeit, annak egységes látványát, hitelességét, a címhez méltó funkcióját, jellegét.



485/2016. (XII. 28.) Kormányrendelet - Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék Kultúrtáj világörökségi kezelési tervéről

Konkrétan meghatározza és rendszerbe foglalja a világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értékeit, azok attribútumait, a környezeti, természeti, klimatikus értékeket és azok adottságait kihasználó szőlőművelést és borkultúrát, valamint az ezzel párhuzamosan kialakult tájkaraktert, településkaraktert, a kulturális örökség értékeit, a pincerendszereket.

Céljaul tűzi ki ezen egyetemes értékek sértetlen és hiteles megőrzését, a sértő vagy veszélyeztető állapotok megelőzését, megszüntetését.

Meghatározza a célok eléréséhez szükséges stratégiát és annak intézményrendszerét, melyek a Tokaj Borvidék Fejlesztési Tanács, a Világörökségi Gondokszág, a Tájgondnokság, a térségi főépítész, a települési főépítészek, a tájegységi tervtanács.

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény

Meghatározza az önkormányzatok településkép-védelmével kapcsolatos feladatait, a Településképi Arculati Kézikönyvek készítésével és a Településképi Rendeletek megalkotásával kapcsolatos szabályokat, a reklámok elhelyezésének településképet érintő szabályrendszerét.

További vonatkozó jogszabályok:

- 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Törvény
- 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról



A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

A Kopasz-tető (térképen Tokaji-hegy, 514 m.) síkságon ötven kilométerről már látszik, magaslatokról ettől nagyobb távolságról is vonzza az emberek tekintetét. Így van ez ősidők óta: irányjelző, hívogató, gondolatébresztő, misztikus, mítikus (mint a Fujiyama). Tövében elnyúlva és szétterülve fekszik Tokaj városa, a hegy és folyók közé szorulva. Itt minden a természetéről szól. Akkor érezzük jól magunkat, ha látjuk a hegyet. Emellett megszoktuk, hogy bármelyik pontról percek alatt kint találjuk magunkat a természetben, a szőlőben, vagy épp a folyóparton. A hegyre kapaszkodva kitárul előttünk a világ. Lent, a Tisza és Bodrog partján elvarázsol a környezet.

Gazdag természeti adottságainkhoz jelentős építészeti kultúra társul. Maga a városi séta is maradandó élményt nyújt. Kulturális központunk színháza, konferenciaterme és világörökségi bormúzeuma mellett más létesítmények: a tokaji múzeum, kiállítóterem, valamint Kelet-Magyarország legnagyobb szabadtéri színháza, a Fesztiválatlan rendezvényei várják látogatóikat. A szabadidő eltöltésének páratlan lehetőségei vannak. A folyókon a strandolás mellett a vízi sportok kedvelői, a hegyen a túrázók, télen a síelők élvezhetik a természet adottságait. Hotelek, panziók, éttermek és más vendéglátók gondoskodnak pihenésükről és ellátásukról. Városunk boraink megismeréséhez a híressé vált Szerelmi pincesor és a többi, nagy hagyománnyal rendelkező pincészet is kiépült.

Városunk névadója és fővárosa egy sajátos tájnak Tokaj-Hegyaljának, a 2002-ben a világörökségek közé felvett „Tokaj történelmi borvidéknek.” Ez 27 település egymáshoz igazított színvonalas termelő tevékenységét, oktatási és kulturális infrastruktúráját, valamint a vendéglátás és szórakoztatás egyéni rendszerét jelenti. Tokaj városa részese mindezeknek, s 1932 óta itt tartják a termőtáj közös rendezvényét, a Szüreti Napokat. Ez a borvidék közös vigalmi ünnepe.



2000 éves keresztény (keresztyén) kultúránk vasárnapjaink, ünnepeink pedig lényegi (átlényegtülési) eleme a bor (a kenyérral együtt).

Hamvas Béla szerint is spirituális dolog a bor. Tokaj is az, hiszen neve összeforrt a borral. Ma már a kettő egymástól elválaszthatatlan. Tokaj ismertségét, világhírnevét, nemzeti himnuszunkba történt bekerülését, a világörökség részévé válását kétségtelenül a bormak köszönheti. Tokaj egyszerre misztérium, csoda és valóság, ihlettel, érzésekkel és hagyományokkal gazdagon megáldott föld.

Tokaj jeles - azaz jellel ellátott, megjelölt - hely. Ez azt jelenti, hogy egyedi, különleges, kiemelkedő. Tehát szakrális, kultikus és mágikus mítoszok, mesék, mondák, legendák fűződnek hozzá a néphagyomány szerint. Itt most csupán a Tokaji-hegy keletkezését az óriások (Titánok) harcával magyarázó mítoszra, a szőlőkultúrát Bacchusig és Ganymedesig (Baksus pajtás, Galimézes) visszavezető mondákra, a kenyérgő, az árvalányhaj meséjére, a hegytetőjén gyülesező boszorkányokra, a mocsarakat, lápokot benépesítő lidércekre, tiszai tündérekre, a Rákóczi mondakörre utalnánk. Ezek túlmutatnak a profán, hétköznapi szinten, és egy transzcendens, az evilági fölötti létszint üzenetét, hatását közvetítik. A Tokaj és környéke különleges tájelemeihez fűződő hagyományok, mondák lényegesen többet jelentenek az egyedi felszínformák keltette képzeteknél. Szakrális táji dimenziók megjelenésével kell számolnunk.

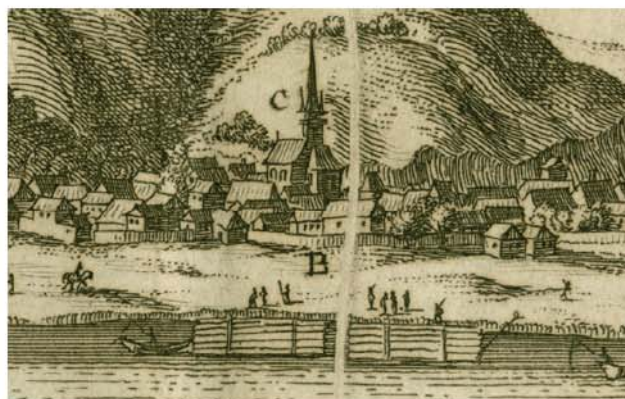
Létrejöttük sokkal mélyebb okokra vezethető vissza. Ezeknek a rejtett hatásoknak megnyilvánulása a genius loci, a hely szelleme. Ez a szellem több mint tudás, intelligencia vagy műveltség. Ez a szellem a teremtőerő. Számára nincs lehetetlen, nélküle reménytelen lenne élni. Ennek az erőnek az egyik hordozója, közvetítő eleme a természeti és az épített környezet, a kultúrtáj. (A világörökség részévé is kultúrtájként vált a térség.)



ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGÜNK - A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETE

Tokaj, hazánk egyik legismertebb, ha nem a legismertebb települése. Négy kistáj találkozásánál, a Tisza és a Bodrog összefolyásánál, a tokaji Nagy-Kopasz hegy lábánál fekszik. Itt találkozik az Eperjes-Tokaji Hegység az Alföld peremén fekvő Nyírséggel, itt találkozik a ma is árvizes Bodrokköz, a szintén vizes, viszont földművelésre kiválóan alkalmas Taktaköz. A település olyan helyen fekszik, ami ideális az ember megtelepedésére, minden erőforrás a rendelkezésére áll: a Zemplénben vadat és szerszámkészítéshez vagy építkezéshez való fát és követ talált; a Bodrokköz halban, vadban gazdag és árvízi gazdálkodásra kiválóan alkalmas terület; a Nyírség homokbuckái a nagyállattartásnak kedveznek; a Taktaköz vízfolyásokkal szabdaltszerűen termékeny talaja pedig a földművelésnek.

A térség tehát emberi megtelepedésre igencsak alkalmas. Tokajnak - a környék településeihez képest - van egy kiemelkedő tulajdonsága, még hozzá az, hogy itt található a Tisza egyik legfontosabb átkelőhelye: a tokaji rév, majd a XVIII. századtól az állandó tokaji-híd. Ennek a helynek azért nagyon fontos a szerepe, mert a Tokaj-Rakamaz között lévő 3km széles „szorosnál” volt a legkeskenyebb az egész országban a Tisza medre. Tokajtól északra még ma is hatalmas területek kerülnek víz alá áradáskor a Bodrokközben és a folyamszabályozás előtt Tokajtól délre is hasonló volt a helyzet, míg Tokajnál a legnagyobb árvízkor is csak 3km-t kellett megtenni vízi úton kelet és közép-Magyarország között. A középkorban ezért erre haladt a Kassa-Nagyvárad, de árvízkor a nemzetközi Buda-Kolozsvár útvonal is. De biztosak lehetünk abban is, hogy az átkelő nem csak a középkorban és az újkorban, hanem már az őskorban és népvándorláskorban is fontos szerepet játszott - ezért nem csoda, hogy a történelmi korokban sok nép megtelepedett itt, a magyar honfoglalás óta pedig folyamatosan lakott hely.

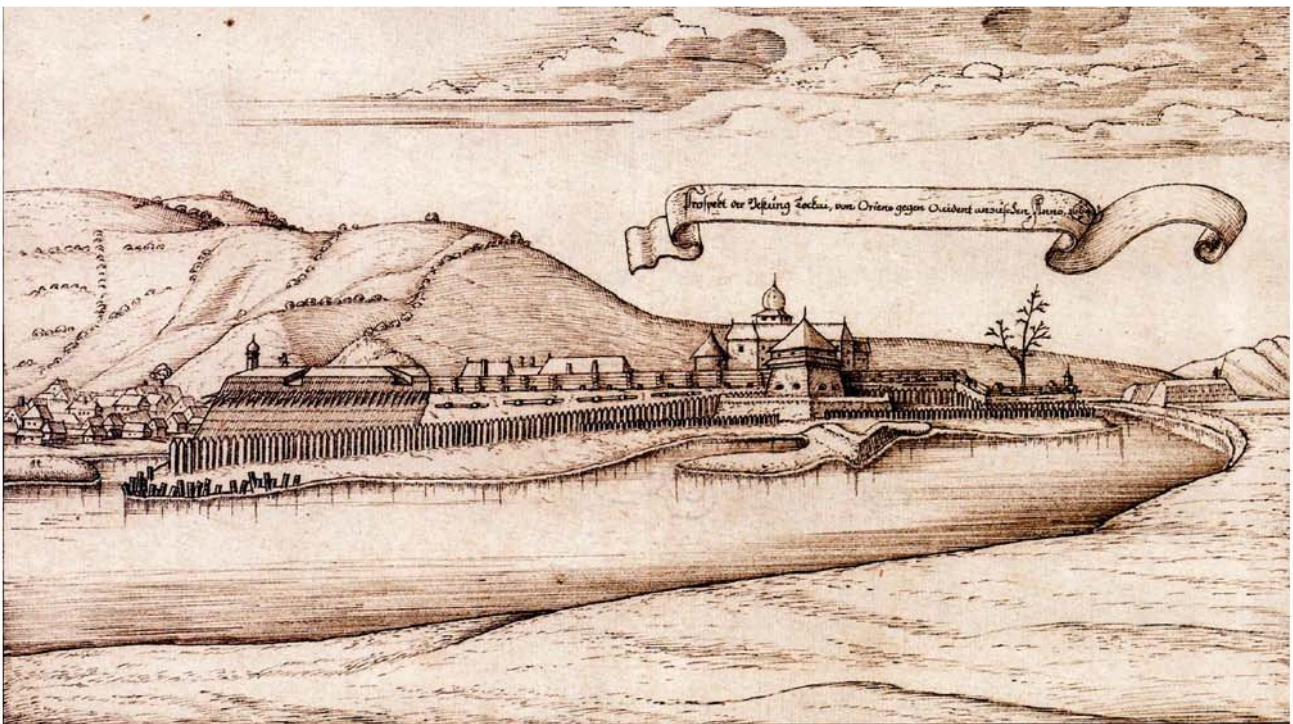


További előnye Tokajnak, hogy a vízi úton Erdélyből és Kárpátaljáról érkező fa- és só szállítmányoknak is ez az egyik - Nagy Tárkány utáni - első kirakodási pontja, itt van a XVIII. században az ország egyik legnagyobb sóhivatala és nyersfa elosztó központja. Mindebből következik, hogy aki a Tokaji Révet bírta, az kezében tartotta mind a legforgalmasabb Tiszai átkelőhely, mind a folyami kereskedelem jövedelmét. Nem is csoda tehát, hogy a város történelmében három várról is tudomásunk van (nyilván a jövedelmek őrzésére épültek ezek).

Tokaj másik nagy kereskedelmi cikke, aminek világhírnevét köszönheti, az a Tokaji Bor. Jövedelmeinek nagyobbik részét is a helyi és nemzetközi borkereskedelem adja Tokaj Hegyalján már a XII. században is vannak adataink borkészítésről és szőlőművelésről, de valószínűbb, hogy az itteni borkészítés inkább a kora Árpád-korra, vagy a honfoglalás korára, vagy esetleg egészen a római korra nyúlik vissza. De ezekre eddig még sajnos nincsenek régészeti bizonyítékaink.

Tokaj településszerkezetét tehát az előbbieken ismertetett természetföldrajzi helyzet, a Tisza és Bodrog torkolatának helye, illetve a rév és azt védő várak helyei, és a szőlőtermelésbe vonható területek elhelyezkedése határozza meg.

Mivel a Tisza kelet felől érkezve ütközik neki a Tokaji-hegységnek, itt találkozik a Bodroggal is és itt fordul déli irányba, itt található a Tokaji Rév is. A rév elhelyezkedéséről elmondhatjuk, hogy ez egy természetföldrajzi alapon meghatározott stabil pont, mivel a Tisza az őskorban és később is csak azon a 3km-en belül kanyaroghatott, ami a Tokaji-hegy és a rakamazi magaspárt között van, a rév pedig mindig ott volt ahol a két pont között a legrövidebb az átkelési távolság, tehát ugyanott volt ahol a mai közúti Tisza-híd. A történelmi város pedig a Tiszába ömlő Bodrog és a Kopasz-hegy közötti vékony sávon terül el, beékelődve az árvizes Bodrogköz és a Tokaji-hegy közé. Mivel a város egy észak-dél irányú kereskedelmi útvonal mellett, illetve annak tiszai átkelőhelyénél települt, így természetes, hogy a korai városmag az egyetlen erre alkalmas kiszélesedésen a Tokaji-hegy keleti irányba lenyúló két hegylába között, a mai Dózsa György utcával jellemezhető völgy törmelékkúpján, árvízmentes területen telepedett meg, a mai főtér környezetében. Nem véletlen, hogy itt található a város legrégebbi temploma: a római katolikus plébániatemplom. A korábbi gótikus templomot egy nagy esőzés utáni hegyről lezúduló víztömeg okozta rongálódás után a XX. sz. első éveiben építették át mai formájára az atyafiak.

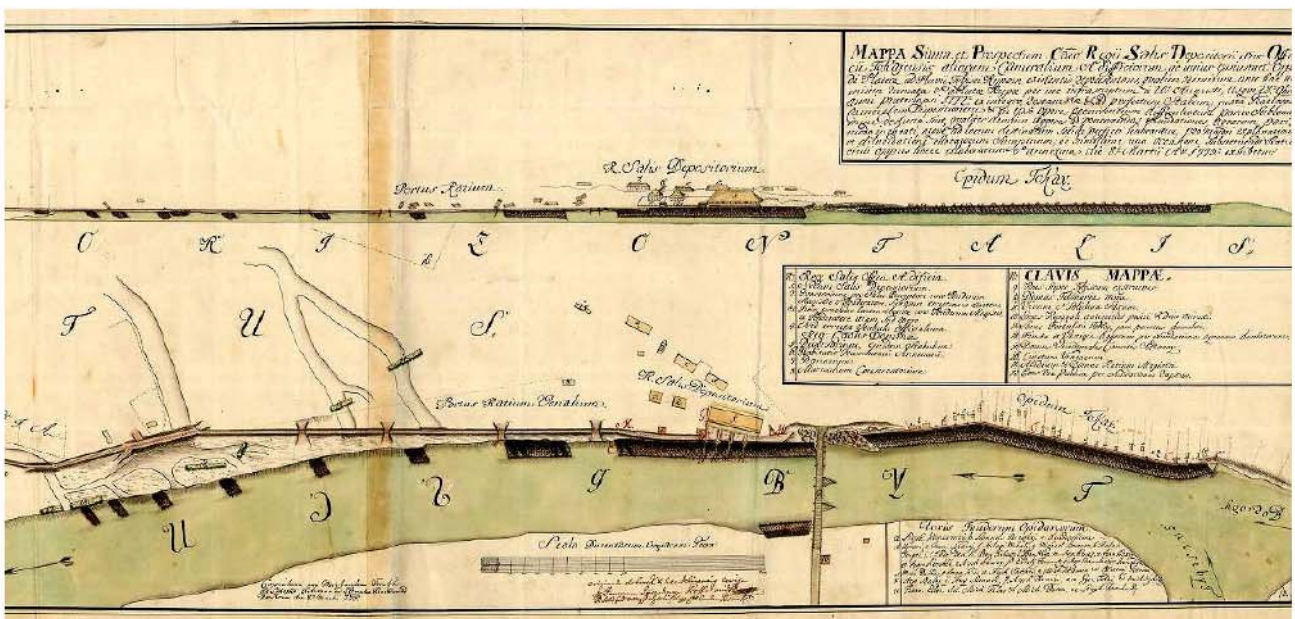


Tokaj tehát egy észak-dél és egy kelet nyugat tengely mentén települt meg: az észak-dél tengely déli végpontja maga a sokat emlegetett rév, ami a mai közúti híd helyén található (illetve az ide tartó, a hegyet dél felől kerülő kereskedelmi út Miskolc, illetve Buda felől), az északi végpont pedig a mai Váradí-utca és a Fesztiválfatlan között elhelyezkedő hegyláb, ami egészen a Bodrog partjáig nyúlik - így természetes védelmet nyújt észak felől és a Kassa felől érkező kereskedelmi utat is felügyelni lehet a tetejéről. Nem véletlen a hegyláb történeti neve sem: Abafi-sánc, vagy csak egyszerűen Sántz, ami arra utal, hogy itt erődítés állhatott. Hasonló a helyzet a déli végponttal is, ahol pedig a Finánc-domb (és a Lencsés-tető) nyúlik egészen a Tisza partjáig, természetes védelmet nyújtva. A Finánc domb felett pedig majd látni fogjuk, a régészeti értékek bemutatásánál, hogy bronzkori erődített telep állhatott, és ide lokalizálható a XIII. századi óvár is.

E két végpont között húzódik a Fő utca vagy Nagy utca, ami a XVII. századra már biztosan kialakult és a város fő ütőerét adja, annak ellenére, hogy a nagyobb árvizeknél bizonyos szakaszait még a XX. században is elöntötte a víz. Ilyenkor a hegy felé eső, párhuzamos, középkori eredetű utcákon, az Óvár és Bem utcákon jártak az emberek (az Óvár és Bem utcák lehettek a település Árpád-kori magjának főutcái).

Ezt a tengelyt keresztezi a város mai főterénél (Kossuth-tér), egy kelet-nyugat irányú tengely, aminek nyugati végpontján, a mai Dózsa György utcán (régábban Pap utca) lehetett felmenni a város legrégebbi és legjobb szőlőt adó dűlőibe (Aranyos, Garai), a tengely keleti végpontján pedig maga a Tisza-Bodrog torkolat és a torkolatban álló tokaji Rákóczi-vár helyezkedett el (ugyanis a folyamszabályozás előtt egy kilométerrel északabbra volt a folyótorkolat, a Bodrog mai 1-es folyamkilométerénél álló Rákóczi-vár alatt). Ez a tengely adta a város mindennapi vérkeringését, hiszen a vízpartra jártak az emberek vízért, a szőlőbe pedig dolgozni.

A két tengely kereszteződésében pedig az ezeréves városmag helyezkedik el amit több régészeti feltárás is igazol. Tokaj legkorábbi vára, az Anonymus által említett Hímesudvar is itt állhatott, mintegy völgyzáró gátként a két forgalmas út kereszteződésében, körülölelve a minden bizonnyal már az Árpád- korban is itt álló templomot. Tokaj Árpád-kori, középkori főtere a mai Óvár, Bem és Dózsa György utcák kereszteződésében, a templom nyugati végében lehetett (a templom bejárata is eredetileg erre nézett), majd a főtér fokozatosan átvevődik a templom keleti végébe, a mai Bethlen Gábor, Rákóczi, Dózsa György utcák és a Zákó-köz kereszteződésébe. A mai főtér végül a XX. század elején nyeri el jelenlegi formáját, amikor is a római katolikus templomot teljesen átépítik és bejáratát a régi szentély helyére, a keleti oldalra teszik át. Ettől kezdve a régi főtér egyszerű útkereszteződéssé silányul, míg az új felvirágzik.



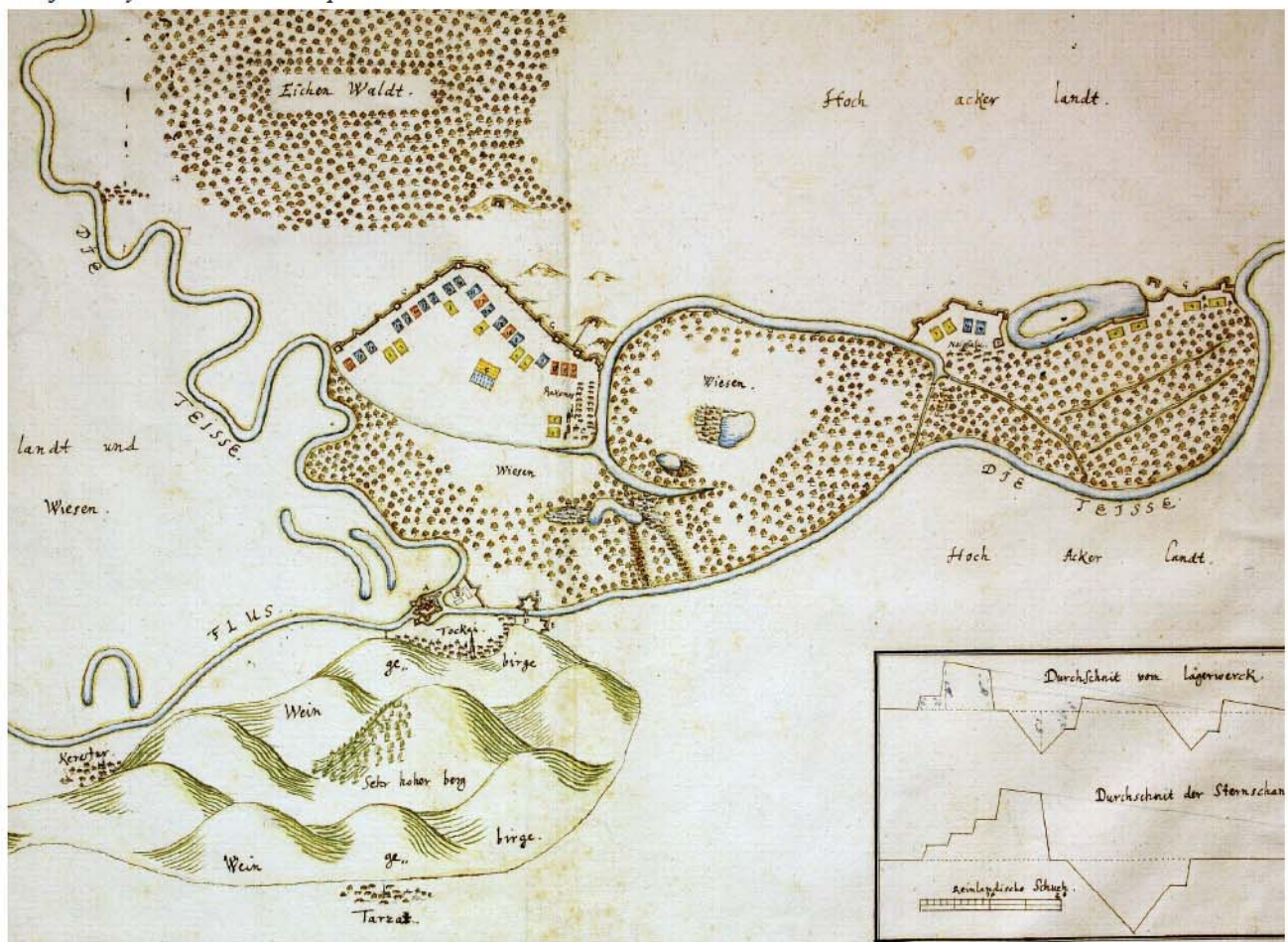
Tokaj korájújkorában (és nyilván a rosszabbul adatolt középkorban is) a régi és új főtér környékére, azaz a két tengely kereszteződési pontjára koncentrálnak szinte az összes fontos épület (palota, generális-ház, a várkapitány háza, provizori-ház és a legfontosabb pincék). Viszont van a városnak egy másik fontos pontja is, mely a város északi végében, az eredetileg a középkori városfalon kívülre épült Pálos-kolostor környékére lokalizálható. Ez a központ a Rákócziak idejében éli fénykorát, ugyanis ekkor a Pálosok kolostorát Rákóczi György elveszi és Nagy Curiát épít belőle, ami mellé megépül hamarosan a Zeleméry-kúria is és több fontos más épület és pince. Ez a második városközpont a XVII. században éli fénykorát, de a XVIII. században is több fontos épület áll még itt ezen a környéken (Kapucinus kolostor és templom, császári serfözde és magtár, Filagória tizedesház és vendégfogadó. A XIX-XX. századra viszont ez a gazdasági komplexum teljesen elveszti jelentőségét.

Fontos megemlíteni, hogy Kistokaj kialakulása a XVIII. századra tehető és a nagy kamarai építkezéseknek (sóház, sóraktár, fekete-sas fogadó) köszönhető. 1711-ben a város legdélibb épületei még csak a rév környékén találhatóak, attól délre már csak a faraktárak és a nagyvásártér volt.

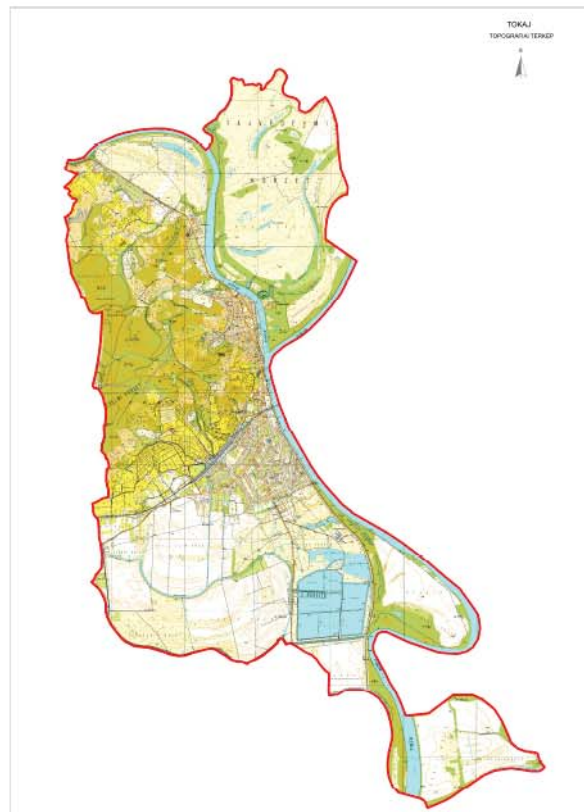
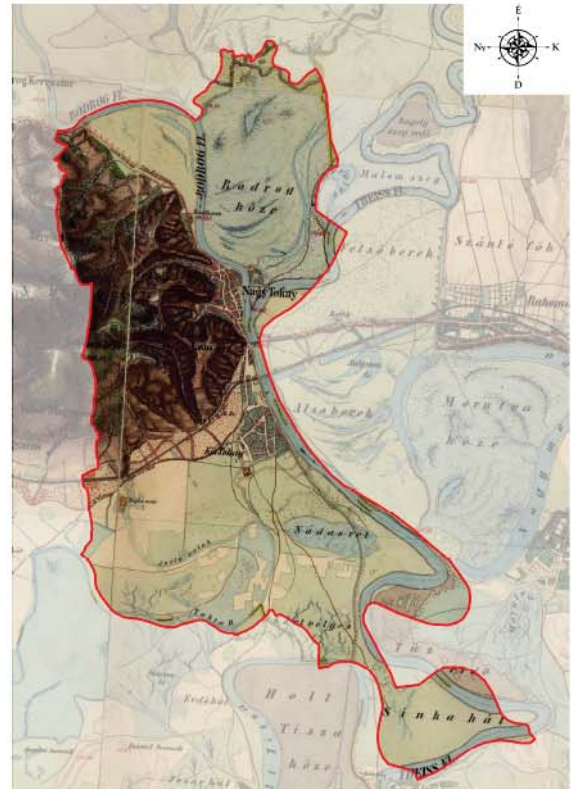
Tokaj város településképe, utcahálózatának kialakulásában elsősorban tehát a meghatározó földrajzi viszonyok, illetve a folyótorkolatban álló XV-XVII. századi vár elhelyezkedése és maga a torkolat, meg a rév meghatározott helye játszott szerepet. Megállapítható, hogy a történelmi városmag a mai főtér környékére és a mai fogyatékos gyermekotthon (Pálos-kolostor) környékére koncentrálnak. A város 1711-es kiterjedése a mai Fesztiválatlantól, a mai közúti hidig terjedt, amit jól példáz egy 1704-ben, II. Rákóczi Ferenc által készített térkép, ami (Makoldi M. régész véleménye szerint) nem jelöli az összes városfalon kívüli építményt.

Makoldi Miklós régész örökségvédelmi hatástanulmánya alapján

Tokaj és környékének 1660-as térképrészlete.

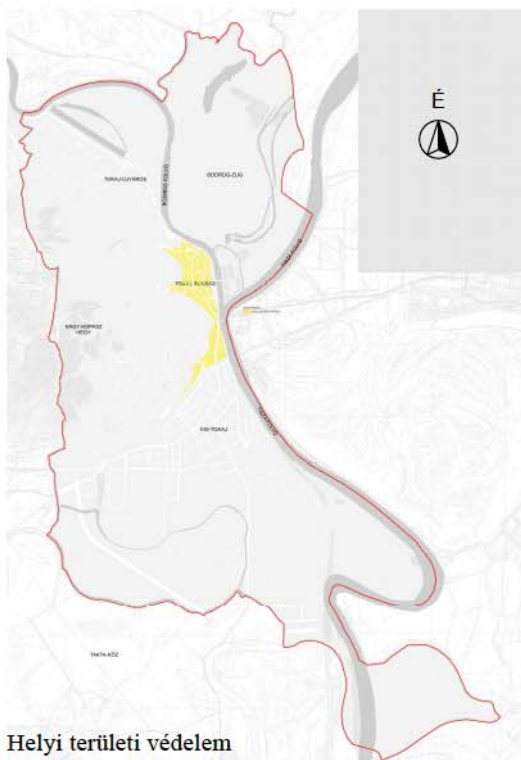
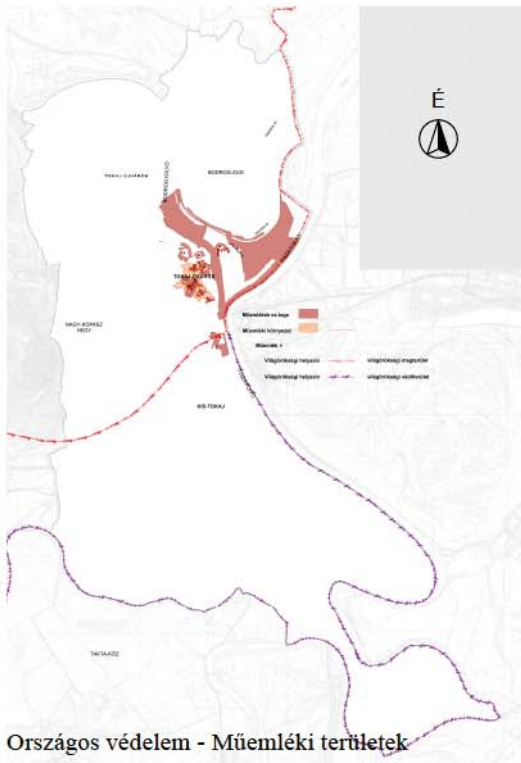


A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETE TÉRKÉPEKEN



A TELEPÜLÉS ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGVÉDELMI TERÜLETEI TÉRKÉPEKEN

Tokaj teljes közigazgatási területével "világörökségi helyszín", "történeti borvidék kultúrtáj", tájképvédelmi és látképvédelmi terület. Ezen felül régészeti, műemlékvédelmi és helyi védelmi értékek is nagy számban találhatók.



TERMÉSZETI ÖRÖKSÉGÜNK - A KÖRNYEZŐ TÁJ LEÍRÁSA

Tokaj páratlan természeti környezettel rendelkezik. Igazi dinamikus táj, kis területen rendkívüli változatosság jellemzi. Köszönhető ez annak, hogy igen eltérő tulajdonságú tájak metszéspontjában fekszik. Itt fut össze három síksági kistájunk a Bodrogtó, a Nyírség és a Taktaköz. Pontosan a Tokaji (Kopasz) – hegy lábánál, ami már az Eperjes-Tokaji- hegység tagja. (Az Eperjes-Tokaji- hegység Trianon utáni hazánk területére eső részét ma leggyakrabban Zempléni-hegységnek nevezik.) Különleges sajátosság, hogy a kúp alakú Tokaji (Kopasz)- hegy – hazánk legmagasabb vulkáni sziget-hegyeként – meredeken emelkedik ki az őt körülölelő síksági tájakból. Továbbfokozza a táj egyediségét, hogy éppen a metszéspontban találkozik még két folyónk is, itt ömlik a Bodrog a Tiszába.

A síksági tájak is nagyon különböznek egymástól. A Bodrogtó – különösen annak déli része, a Tokajjal közvetlenül érintkező Bodrogtó – ma is a Tisza és Bodrog árterülete. Sok esetben a folyószabályozások előtti állapotokra emlékeztető mocsarakkal, lápokkal, morotvával, holtágakkal. Nemzetközi értelemben is páratlan nedves élőhely, különleges növény- és állatvilággal. A Nyírség futóhomok alkotta dombsorai, buckái, maradégerincei a rakamazi kapunál egészen a Tiszáig húzódnak. Szépen művelt agrárterület nyírvíz-laposokkal, homokháttal, akácerdőkkel. A Taktaköz a folyószabályozások előtt szintén ártér volt. Ma hangulatos mezőgazdasági terület, tarkítva a hajdanvolt időkre emlékeztető morotvával, holtágakkal, szittyókkal, nádasokkal. Utóbbiak kitűnő költő- és lakóhelyül szolgálnak a gazdag madárvilágnak és apróvad állománynak.

A Tokaji (Kopasz)- hegy a miocén korban lezajlott riolit-andezites vulkanizmus során keletkezett rétegvulkán. Dácitból és riolitufából felépülő kúpa az erózió által átforgalmazott romvulkán, hegylábai részein jégkorszaki eredetű lösztakaróval. Talán ebből a vázlatos felsorolásból is kitűnik, hogy a térség morfológiailag rendkívül változatos.

Ennek megfelelően alakul a növény és állatvilág is. Az Alföld és a hegyvidék ütköző zónájában vagyunk, itt keverednek a különböző flóra és fauna elemek. Ennek köszönhetően a hegyen igen sok értékes társulás (melegkedvelő tölgyes, csepleszmegegyes és törpemandulás cserjés, löszgyep, lejtősztyepp, szilikát sziklagyep, hegyi kaszálórét, stb.) és különleges faj (17 féle orchidea, a hazánkban ma már csak itt előforduló gyapjas ősziróza, bíbor sallangvirág, stb.) kápráztatja el a természeti értékek iránt érdeklődőket. Ugyanez elmondható a nedves élőhelyekről és a különböző élőhelyekhez társuló állatvilágról is.



Fekete gólya - a Tarmag bányában fészkel



Uhu - előszeretettel fészkel az elhagyott bányákban

Forrás: népszava.hu

Forrás: tripadvisor.com

A Tokaji-hegy keletkezése

A „Pannon” időszakban bekövetkezett utolsó kitörési periódusban keletkezett „pannoniai dacitból és andezitból” a Bodrogkisfalud fölötti Cigányhegy. Folyós lavája kisebb csúcsokat is befed, s keletre a Poklos nyúlványában folytatódik. Hasonló anyagból épült hegyek a Tállya és Bénye közötti Molyvás-Hollós hegycsoportban is vannak. Északabbra, Sima fölé magasodik a Kis- és Nagy-Korsós jellegzetes vulkáni kúpja. Gönc felé haladva a Gergely-hegy (783) és csoportja messziről látszik.



Ugyanebben a legfiatalabb kitörés-sorozatban jött létre a mi hegyünk, a Nagy-Kopasz (513 m). Piroxéndacit (régebbi nevén kvarcos andezit) építi fel. Az alapzatát feltételezés szerint kristályos kőzetek alkotják. Vulkanai bombaként, a kürtőben sodródott 1 km-nél nagyobb mélységből a felszínre a Veres-árokban talált dioritporfirrit magkő. Ez igazolja a feltételezést.

Környezetünk síkságai

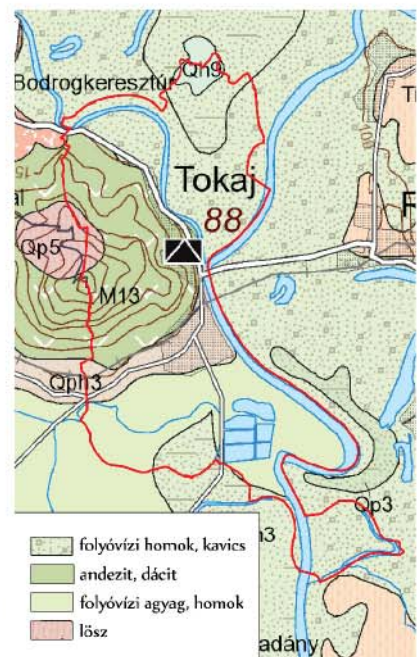
Az Alföld peremén helyezkednek el vulkáni szigethegyünk, a Kopasz lábánál elhelyezkedő síkságok. A Bodrogköz mocsarakkal és folyómedrekkel tarkított vidéke hazánk utolsó, árvizek által elöntött természetes víztározója. A Nyírség az Ős-Tisza hordalékkúpja. Magasabb részét változatos homok dombok és laposok fedik. Az alacsonyabban fekvő Bodrogközben és Taktaközben ennek már csak maradványai vannak. A Kárpátokból érkező patakok, a Bodrog és a Tisza oldalazó erózióval lepusztították és friss áradmányos réteggel beborították.



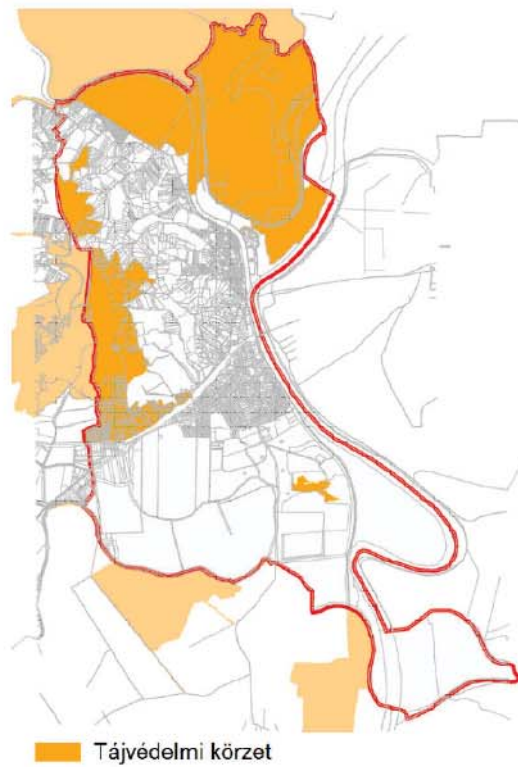
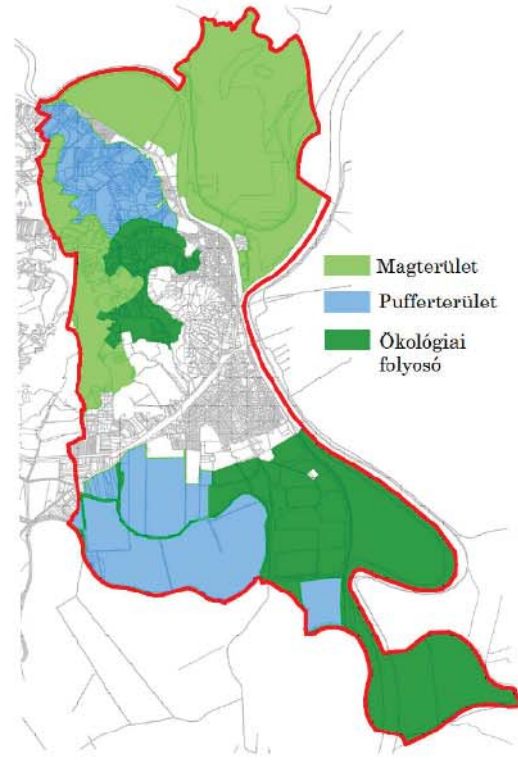
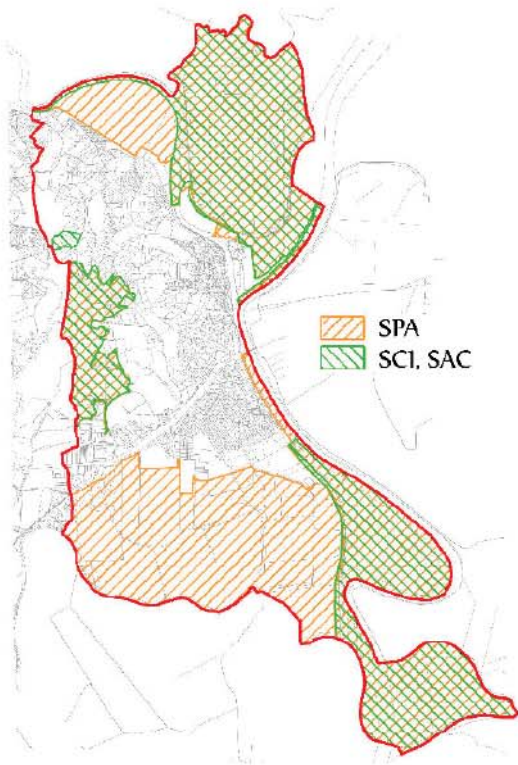
A Tisza gyűjti össze az Északkeleti- Kárpátok vizeit, Bártfától Kolozsvárig terjed a vízgyűjtője. A Tokaji-kapuban nehezen talál lefolyást, egykor kanyarogva járta be a vidéket. Mai medre szabályozás eredménye. Ívelt morotvák és levágott holtágak kísérik futását. A szabályozás előtt áradások idején kicsapott medréből s messzire bejárta széles ártereit. Árvízkor a Takta kanyargós medre segítette a víz levonulását. A hegyről tekintve köröskörül ívelt holtágakban gyönyörködhetünk. Délre kitágul a látóhatár: a Hortobágy pusztasága a végtelenség látszatát kelti.



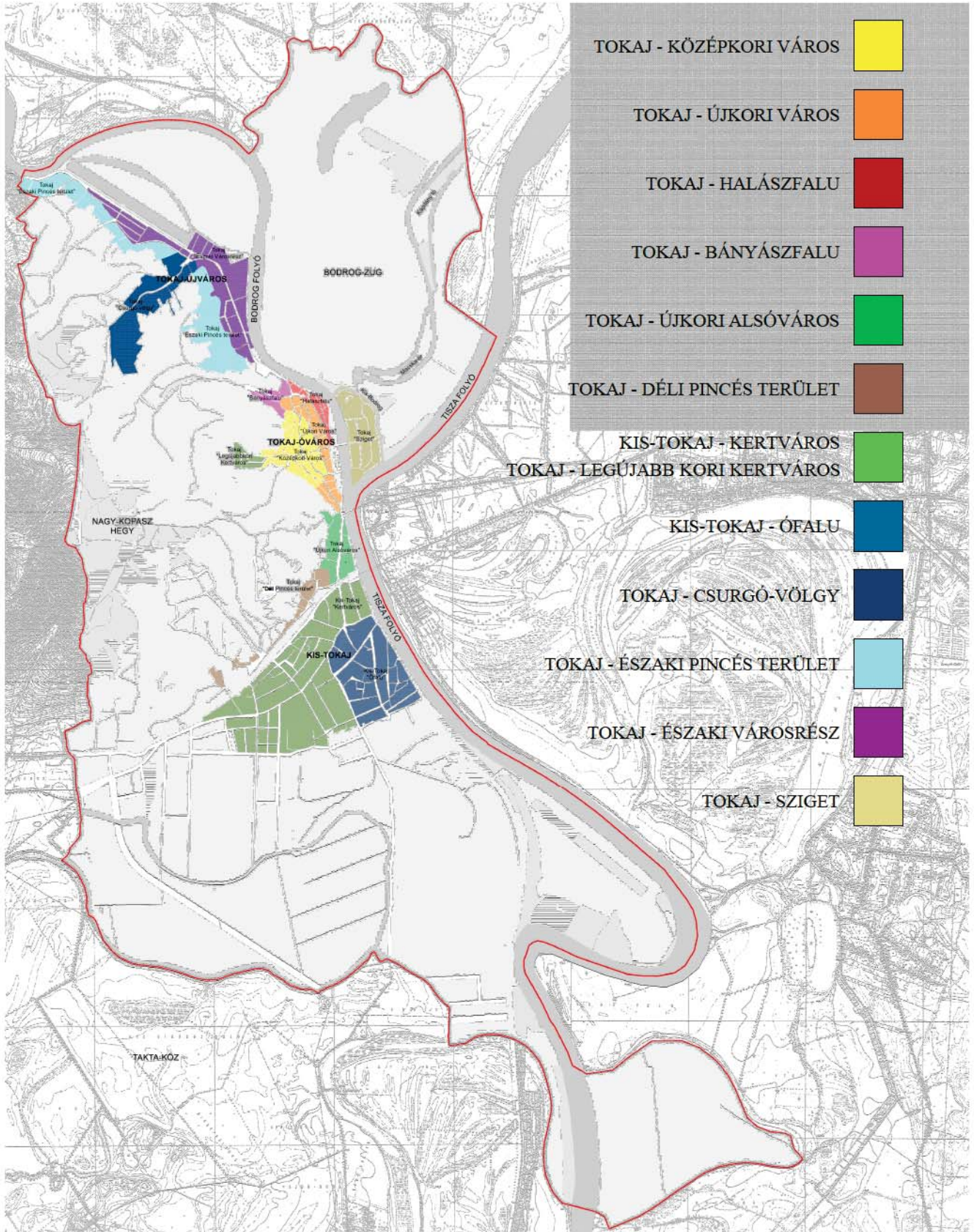
Az északi "városrészben" lakó haris.
(fotó: Hortobágyi Madárpark)



A TELEPÜLÉS TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEI TÉRKÉPEKEN



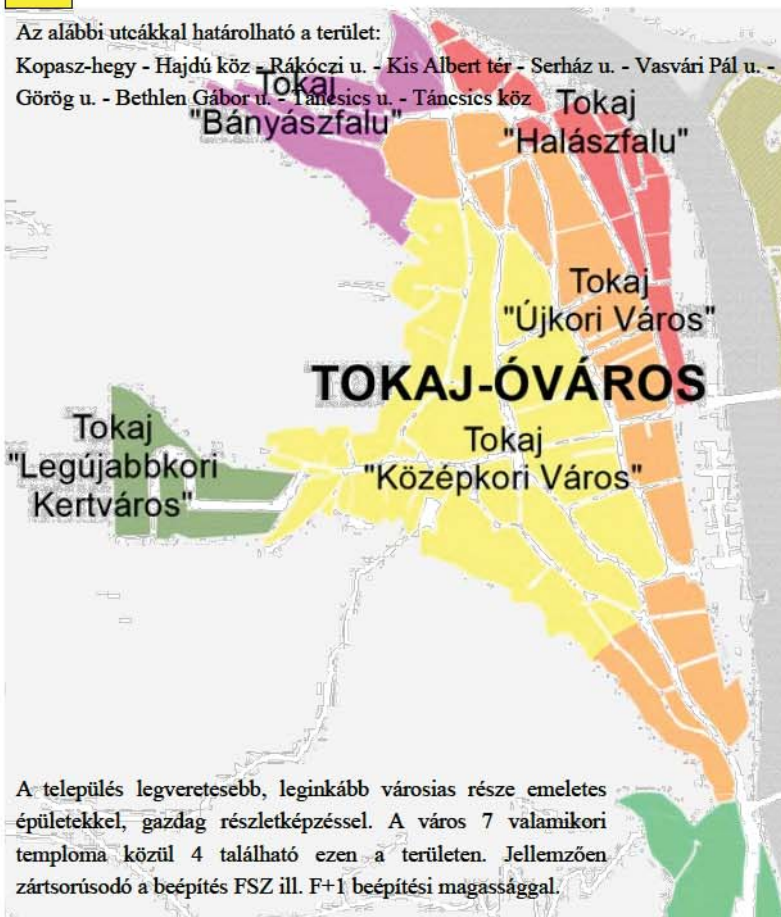
TELEPÜLÉS KARAKTEROLÓGIA



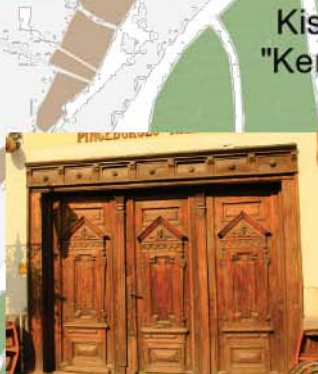
TOKAJ - KÖZÉPKORI VÁROS

Az alábbi utcákkal határolható a terület:

Kopasz-hegy - Hajdú köz - Rákóczi u. - Kis Albert tér - Serház u. - Vasvári Pál u. - Görög u. - Bethlen Gábor u. - Tancsics u. - Tancsics köz



A település legveretesebb, leginkább városias része emeletes épületekkel, gazdag részletképzéssel. A város 7 valamikori temploma közül 4 található ezen a területen. Jellemzően zártorsósodó a beépítés FSZ ill. F+1 beépítési magassággal.



TOKAJ - ÚJKORI VÁROS

Az alábbi utcákkal határolható a terület:

Vasvári Pál u. - Szepsy László u. - Mosolygó János u. - Kis Albert tér - Serház u. -
Vasvári Pál u. - Görög u. - Bethlen Gábor u. - Táncsics u. - Váradí u. - Rákóczi u.



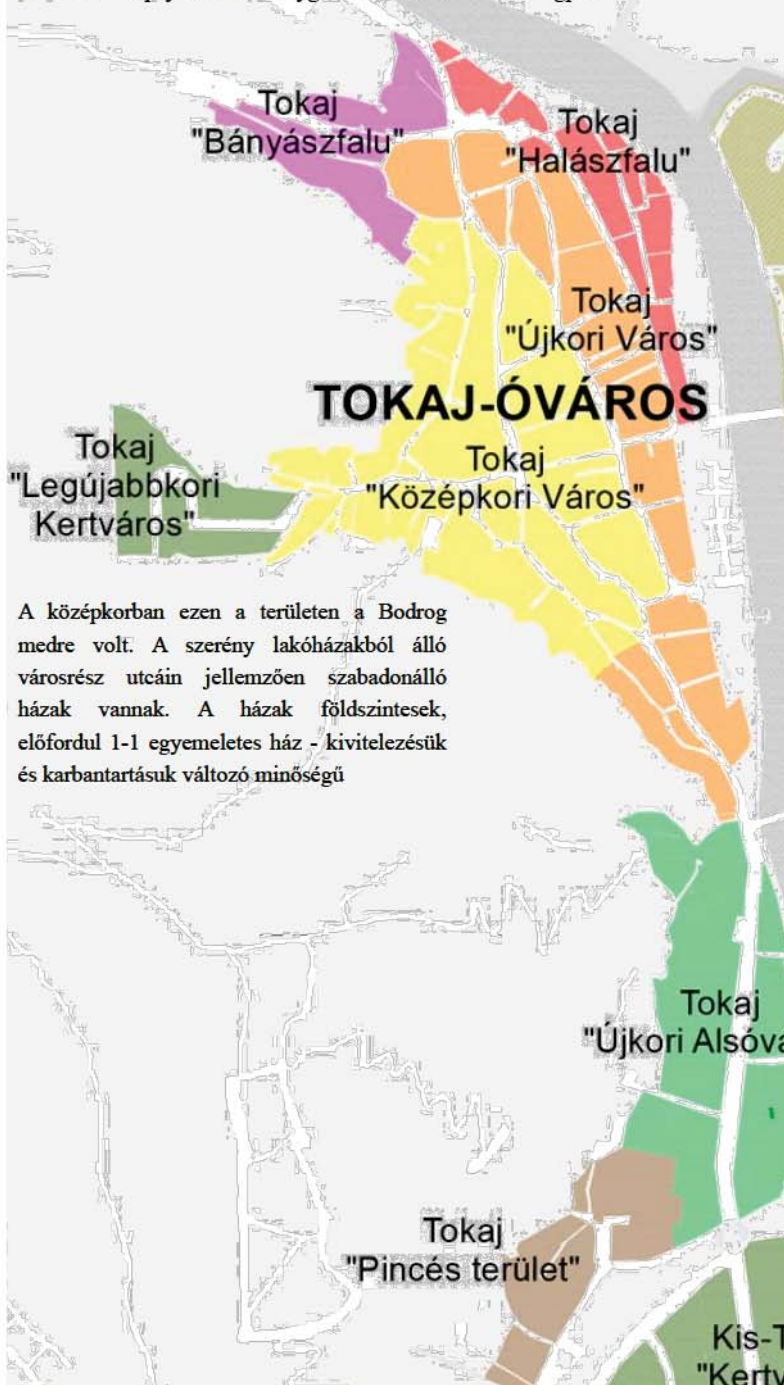
A terület egy-egy nagyobb középülettel jellemezhető. A település 7 valamikori temploma közül 3 található a területen. A lakóházak jellemzően földszintesek, zártorúsodóak, vagy hézagosan zártorúak.



TOKAJ - HALÁSZFALU

Az alábbi utcákkal határolható a terület:

Rév köz - Szepsy L. u - Mosolygó J. u. - Zákó köz - Bodrogpárt



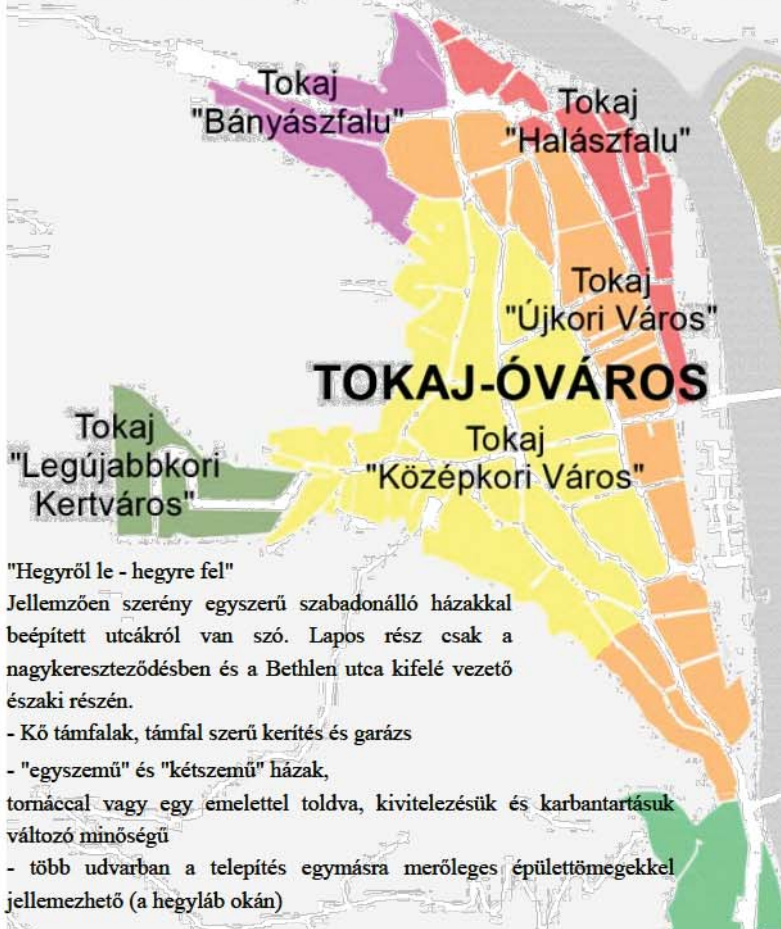
A középkorban ezen a területen a Bodrog medre volt. A szerény lakóházakból álló városrész utcáin jellemzően szabadonálló házak vannak. A házak földszintesek, előfordul 1-1 egyemeletes ház - kivitelezésük és karbantartásuk változó minőségű



TOKAJ - BÁNYÁSZFALU

Az alábbi utcákkal jellemezhető a terület:

Táncsics köz - Táncsics Mihály utca - Váradi utca - Bethlen G. utca legészakibb része



"Hegyről le - hegyre fel"

Jellemzően szerény egyszerű szabadonálló házakkal beépített utcákról van szó. Lapos rész csak a nagykereszteződésben és a Bethlen utca kifelé vezető északi részén.

- Kő támfalak, támfal szerű kerítés és garázs

- "egyszemű" és "kétszemű" házak,

tomáccal vagy egy emelettel toldva, kivitelezésük és karbantartásuk változó minőségű

- több udvarban a telepítés egymásra merőleges épülettömegekkel jellemezhető (a hegyláb okán)

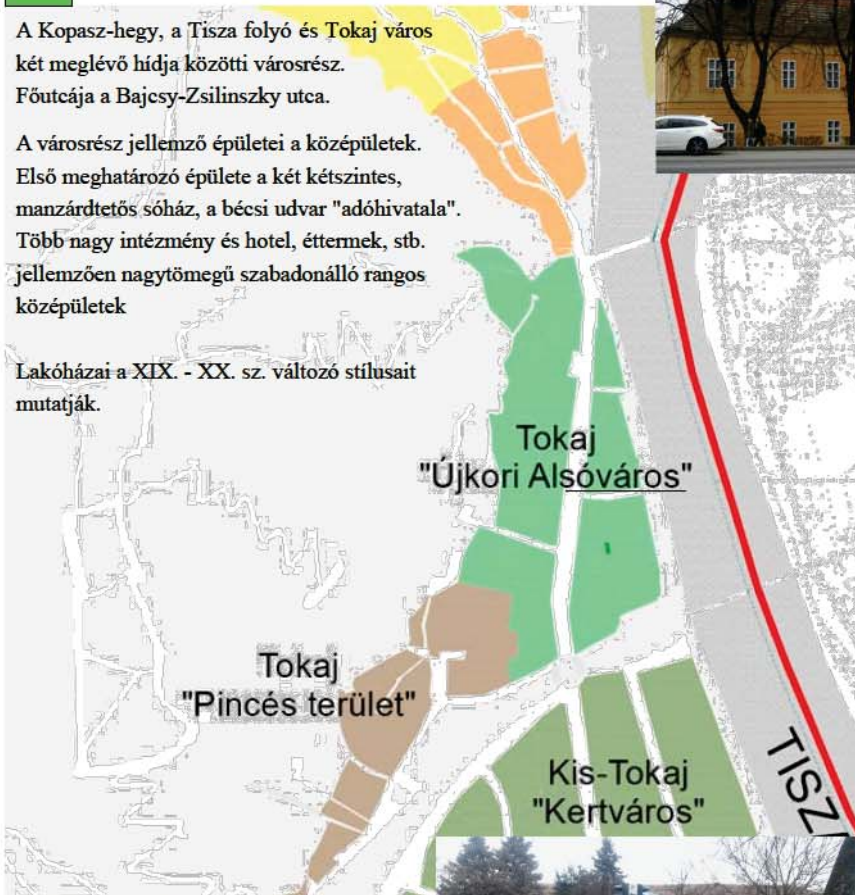


TOKAJ - ÚJKORI ALSÓVÁROS

A Kopasz-hegy, a Tisza folyó és Tokaj város két meglévő hídja közötti városrész.
Főutcája a Bajcsy-Zsilinszky utca.

A városrész jellemző épületei a középületek.
Első meghatározó épülete a két kétszintes, manzárdtetős sóház, a bécsi udvar "adóhivatala".
Több nagy intézmény és hotel, étterem, stb.
Jellemzően nagytömegű szabadonálló rangos középületek

Lakóházai a XIX. - XX. sz. változó stílusait mutatják.



TOKAJ - PINCÉS TERÜLET

Az alábbi utcákkal jellemezhető a terület:
Hegyalja utca

A vonattól északra "a vasút fölött"
elhelyezkedő régi és új pincék szoliter-,
valamint a szerelmi pincesor
"összefogott" pincefalu szerű
összcépitése.



TOKAJ - LEGÚJABBKORI KERTVÁROS

Az alábbi utcával jellemezhető a terület:
Aranyosi utca



Jellemzően a '70-es '80-as évek nem túl elegáns és hagyománytisztelő beépítése.

Az óváros és a temető "feletti" - hegyre meredeken felkapaszkodva. A telkek legújabb kori lakóházakkal (jó műszaki állapotban), s dús növényzettel rendelkeznek az út mentén és a kertekben is.



TOKAJ - ÉSZAKI VÁROS RÉSZ

s terület"

Az alábbi utcákkal jellemezhető a terület:
Bodrogkeresztúri út két oldalán fekvő telkek,
valamint a Dobó, az Esze Tamás és a Dienes
Pál utcák.



A Kelep szálloda és a Vendéglátó és Kereskedelmi Szakközépiskola volt honvédségi épületek átépítései.

Az öregek otthonával és az orvosi rendelőintézettel együtt 4 új meghatározó épület egy "decentrumot" alkot, kihúzva az óváros néhány funkcióját. A volt üdülőtelep lassan átalakul szabdonálló lakóépületekkel sűrűn beépített területté.



TOKAJ - ÉSZAKI PINCÉS TERÜLET

Az alábbi utcával jellemezhető a terület:
Csalogány utca, Dobó utca és a Bodrogkeresztúri út északi csücske.

A terület déli része a Fesztiváltkatlan és a Csurgó-völgy közti hegy felőli szórt, szabadon álló beépítésű pinceházas, lakóházas vidék. A középső rész (Csurgó-völgytől a volt üdülőtelepig) jellemzően szalagtelkek, ahol a telekköszvevonások segítik a beépítést.

Az északnyugati rész (volt üdülőtelkektől a Lebujig) a szélesebb területű gyümölcsösök, szőlők átalakuló világa. Ide kisebb pincészetek települnek. Szabadonálló beépítésű terület.



TOKAJ - CSURGÓ-VÖLGY

Az alábbi utcával jellemezhető a terület:
Csurgó-völgy

Tokaj északi városrészből a hegyre vezető utca/völgy - mélyút termelőkertekben létesült legújabb kori lakóházak, relatíve jó műszaki állapotban.



A völgy végében felhagyott kőbánya rekultiválendő terület turisztikai funkcióval. A Csurgó-völgy déli oldalán lakóházak, északi oldalán nagytelkű vendégház épületek és lakóházak építése képzelhető el szabadonálló beépítési móddal.



KIS-TOKAJ - ÓFALU

Az alábbi utcákkal körbehatárolható a terület:

Benedek Pál ú. - Tarcali u. (rövid szakasza) - Ladányi u. - Tisza folyó

Két "főutcája" a Gr. Apponyi és a Klapka utca.

A terület Kis-Tokaj településmagja (haranglábbal, feszülettel), a széleken már újkori beépítésekkel; a terület belsejében változva található a régebbi stílusú hosszú parasztházaktól kezdve a '80-as évekbeli kockaházakig, de városiasan az utcavonalon összeépült zárt sorú épületegyüttes is található. A lakóházak műszaki állapota változó. Az északi oldalon nagytelkű intézmény a Vízmű, nem messze tőle a Tisza felé található a valamikori művésztelep a "Tenkács ház".



KIS-TOKAJ- KERTVÁROS

Az alábbi utcákkal körbehatárolható a terület:

a Vasút nyomvonala - Tisza folyó rövid szakasza - Benedek Pál u. - Tarcali u. (rövid szakasza) - Ladányi u. - Petőfi u. - Báthory u. - Bartók Béla u. - Zrínyi utca

A terület "főutcája" a Tarcali utca, s maga a terület Kis-Tokaj újkori településrésze.

Az épületek közt váltakozva találhatók a régebbi stílusú hosszú parasztházaktól kezdve,

az '45 - '90-es évekbeli egy és kétemeletes lapostetős kockaházakkal (Tokaji Ferenc utca) napjaink vegyes stílusáig. Van nagytelkes intézmény (ÉVIZIG szakaszmémökség), kistelkes változat (rendőrség). Városiasan az utcavonalon összeépült zártosult épületsor is található. A lakóházak változó műszaki állapotban vannak. Több nagy intézményi telek is helyet foglal a területen, ilyen a Mezőgazdasági Középiskola, és több kisebb gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató kisüzem és manufaktúra (volt Elzett üzem).





TOKAJ - SZIGET

A terület az alábbi természetes határvonalakkal kerített:

Bodrog folyó - Kis-Bodrog - Tisza folyó

A település tüdeje. Jelenleg csak vízi úton elérhető és ismert történetének legelvadultabb képét mutatja. Zöldterületén számos könnyen töredező és odvas faóriás áll, melyek életveszélyesek, ezek együttes kezelése szükséges.

Az Óvároshoz híddal való összekapcsolása által a Sziget városliget szerepét tölthetné be. Újra elérhetővé válna a Szapolyai-Rákóczi vár, mint régészeti park, s a szigetcsúcson is megvalósulhat egy folyami és szellemi kikötő. A Sziget két végét lombkoronasétány kötheti össze, és számtalan tanösvény keresztül a "vadonon", mint ökológiai park működhet.



ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

Tokaj építészeti környezete páratlan érték. Az egyes területrészek karakterükben eltérnek egymástól, viszont több azonos pont is megfogalmazható. Mitől lesz hát tokaji egy épület? Számos olyan építészeti javaslat adható, amely a település egészére érvényes. Éppen ezért általános szintű ajánlásokat is megfogalmazunk, melyet minden tokajban építkezőnek javasolt figyelembe venni.

10 JÓ TANÁCS A TOKAJBAN ÉPÍTKEZŐKNEK

01. Tokaj természeti és épített környezete érték, te is ezért választottad. Amikor itt építkezel, úgy gondolkodj, hogy azok az értékek, amelyekért idejöttél, itt laksz, megmaradjanak!
02. Gondold végig, mit szeretnél építeni, és olyan helyet keress, ahol azt megvalósíthatod!
03. Tokaj táji környezete egyedülálló, ha itt építkezel, nem elég, ha szép lesz az épület, ügyelj arra is, hogy az valóban illeszkedjék a környezethez!
04. Ha építkezel, épületedet úgy helyezd el, hogy a kert eredeti növényzete, az ősfák minél inkább megmaradjanak, így lehetőséged lesz, hogy a környező természethez kapcsolódj!
05. Ha régi lakóházat, nyaralóházat, prэшázat, pincét újítasz fel, őrizd meg annak értékét!
06. Törekedj egyszerű, tiszta formákra, a természetes anyagok használatára, kerülj a túldíszítettséget, a fölösleges építészeti elemeket!
07. Mielőtt a tervezési programot összeállítod, ellenőrizd, hogy valóban szükséged van-e minden helyiségre! legyél mértéktartó! nem az épület mérete a legnagyobb érték. Ha kisebb a házad, több hely marad a kertnek, a természetnek!
08. Használd a település tradicionális építőanyagait (kő, fa, zsidó, cserép), de ne felejtse, ha csak ezeket használod, attól még épületed nem lesz tokaji!
09. Sétálj a településen, figyeld meg, melyik épület tetszik, s olyan építészét válassz, aki képes a helyi sajátosságok megismerésére és alkalmazni is tudja azt! Adj sok időt magadnak, s az építésznek is, hogy a legjobb, legillőbb ház épülhessen föl.
10. Mielőtt álmaidat konkrét formába öntenéd, tanulmányozd a szigorú szabályozási környezetet, hogy elképzeléseid megvalósíthatóak legyenek!



ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI AJÁNLÁSOK

"Azért vagyunk a világon, hogy valahol otthon legyünk benne."

[Tamási Áron]

Első lépés: A telek kiválasztása

Olyan helyet válasszunk, amely életmódunknak, és az általunk összeállított építési programnak is megfelel. Más szempontokat kell figyelembe venni egy történelmi utcakép vagy egy újonnan kiosztott teleksor esetén. Lehetőségeinket meghatározzák többek között a terepviszonyok, a telek beépíthető részének helyzete, azon belül a beépítés mértéke. Egyeztessünk a főépítéssel, tisztázva, hogy a területre érvényes előírások lehetőséget adnak-e az általunk elképzelt ház megvalósítására! Egy-egy területre eltérő településképi előírások érvényesek, melyek eleve meghatározhatják épületünk jellegét: a tető formáját, a fedés típusát, a kerítést stb. Tájékozódjunk a terület sajátos tulajdonságairól: benapozás, széljárás, beépítési lehetőségek (HÉSZ) - ebben sokat segíthet egy építész meglátása -, a szomszédainkról, a várható beépítésekről és azok hatásairól, a közművesítés mértékéről, azok éghajlatnak megfelelő szükségességéről.

Tipp: Már a telek kiválasztásakor kérjük építész segítségét!

Második első lépés: Válasszunk építésszt

A tervezéssel építésszt bízunk meg, akit elsősorban a referenciamunkák alapján válasszunk ki! Ebben segítségünkre lehetnek a szakfolyóiratok, az építészek saját honlapjai, vagy a település büszkeségeit felsorakoztató, zsűrizett mintaportfólió. Bátran csengessünk be egy-egy tetszetős házba, bármerre is járunk. A büszke tulajdonosok, ha elégedettek voltak az építéssel, általában szívesen megadják elérhetőségét, amely alapján célszerű megtekinteni néhány további munkáját is. Az engedélyezéshez vagy a bejelentéshez szükséges tervdokumentáció mellett a kiviteli terv garantálja számunkra, hogy átgondolt részletekkel, az előírányzott költségkereten belül maradván, építészeti magasan színvonalú, értékálló épület szülessen.

Egy jó épületből mindenki profitál! az épület nem önmagában áll: része egy adott utcaképnek, a városképnek, sőt, a táj egészének. Ezért kiemelten fontos egy adott közösség számára, hogy az ön által megálmodott épület hogyan fog kinézni és hogyan illeszkedik környezetébe, hiszen az épület „haszna” a gazdáé, azaz az építtetőé, a látvány azonban mindenkié!

Tipp: Egy kvalitásos építész terve komoly költséget, és nem kevés bosszúságot takaríthat meg számunkra. A tervezési díj az épület bekerülési költségének néhány százalékát teszi ki, amely elenyésző az épület négyzetméterarához képest.

síkvidék?



településközpont?



hegyláb?



Általános tervezési elvek

1. Kiindulópont: jó telepítés!

Az épület telken való elhelyezésénél a helyi előírásokon, a terep és a talaj adottságain túl vegyük figyelembe:

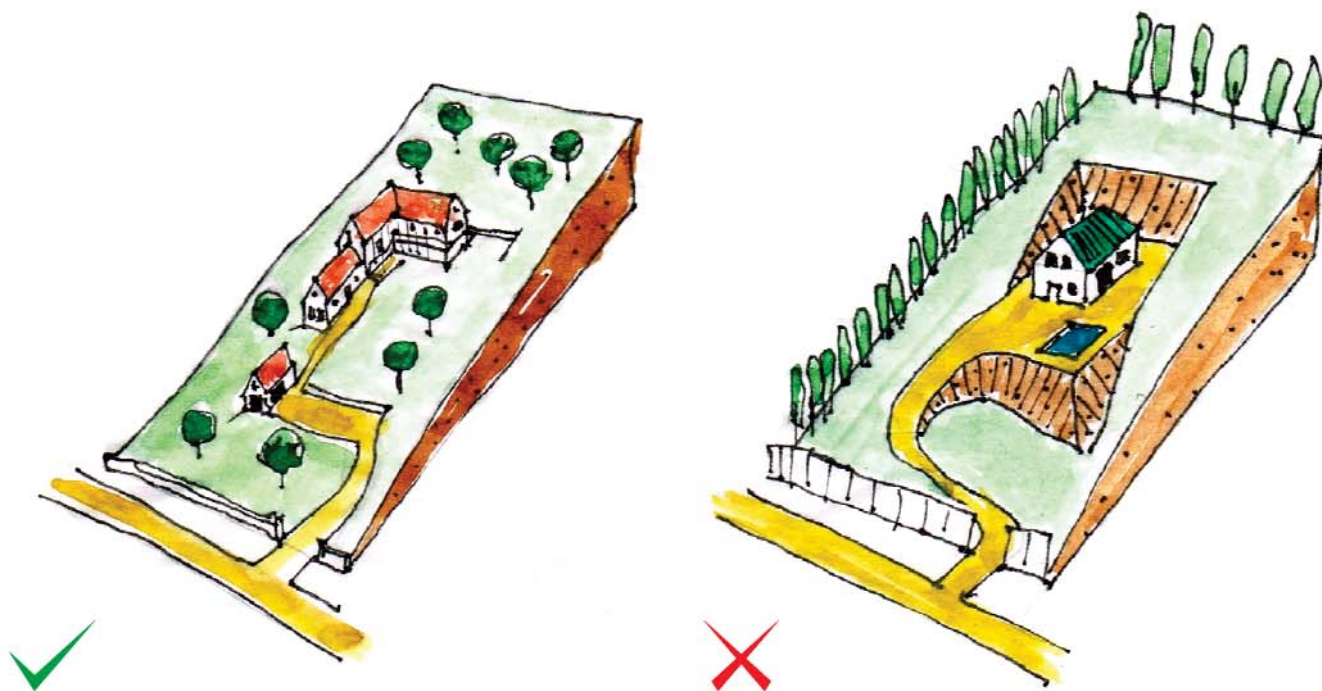
- a benapozást, a szélirányt, és a kilátást
 - a gyalogosan és gépkocsival történő optimális megközelítést
- (Az épület bejárata legyen jól látható, és építészeti hangúlyos helyen. Veszélyes, ha a gépkocsival áthajtunk a gyerekek által is használt pihenőkerten, gondoljuk át a gépkocsitárolás helyét.)
- a kert kialakítását és a jó kertkapcsolatot (Egy kopár, elhanyagolt telek és a rossz kertkapcsolat hosszú távon élhetetlenné teszi a legszebb házat is.)
 - a telken meglévő növényzet ékessége lehet leendő kertünknek!
 - a szomszéd beépítés hatásait (kilátás, árnyékolás, áthallások)
 - bővíthetőség lehetőségeit

Tipp: A jó telepítés nem pénzkérdés!

Tipp: Ne csak a házban, hanem kertben is gondolkozzunk! A kert tervezéséhez kérje kert- és tájépítésmérnök segítségét!

2. Kövessük a domborzatot!

A szükségesnél nagyobb mértékű talajmunka (kiemelés, feltöltés) jelentős és felesleges költségtöbblettel jár, és örök sebet üt a tájban, csökkentve a saját és a szomszédos ingatlanok értékét is. Egy leleményes építész különböző eszközök (a szintek és a belmagasság meghatározásával, szinteltolással, jó térbeli elrendezéssel stb.) segítségével a táj megváltoztatása nélkül tudja a lejtős terepre illeszteni a házat. Ha az életformánktól idegen a hegyvidék, a táj átalakítása helyett javasolt sík terepen telket keresni!



Az épület illeszkedik a lejtős terepre, kövessük ezt a szemléletet.

Lejtős terep esetén kerüljük a nagy bevágásokat, földkiemeléseket, vagy a mesterséges sík teraszok kialakítását

Általános tervezési elvek

3. Tájolás, széljárás

A megfelelő tájolarásra az energiatakarékosságon túl a mentális komfortérzet miatt is figyelniünk kell. Általános szakmai konvenció, hogy a hálószobák keleti (É-K, D-K), a konyha és a kamra északi (É-Ny, É-K), a nappali déli (D-K, D-Ny) tájolarása a kedvező, ezek maradéktalan érvényesítése ugyanakkor nem mindig lehetséges. Fontos, hogy a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség lehetőleg benapozott legyen, a napsugárzás ugyanakkor hátrányos lehet nyáridőben, mert a helyiségeket túlságosan felmelegíti. Ez ellen a legegyszerűbben átmeneti terekkel és árnyékolással lehet védekezni. Az évszakonként változó napmagassághoz igazodva egy jól elhelyezett tornác télen és tavasszal, amikor nagy szükség van az energiafelvételre, nem akadályozza a benapozást, a nyári időszakban azonban védelmet nyújt a túlzott felmelegedés ellen.

Természetes, szép és olcsó árnyékoló „szerkezet” egy megfelelően elhelyezett lombhullató fa koronája, amely szintén az előbbi elven működik. A benapozás vizsgálatokor vegyük figyelembe a környezetben lévő árnyékoló objektumokat, épületszárnyakat is. A hazánkban észak-nyugati uralkodó széliránynak kitett homlokzatokra kevesebb nyílás kerüljön, a teraszt lehetőleg a szélétől védett helyzetbe helyezzük.



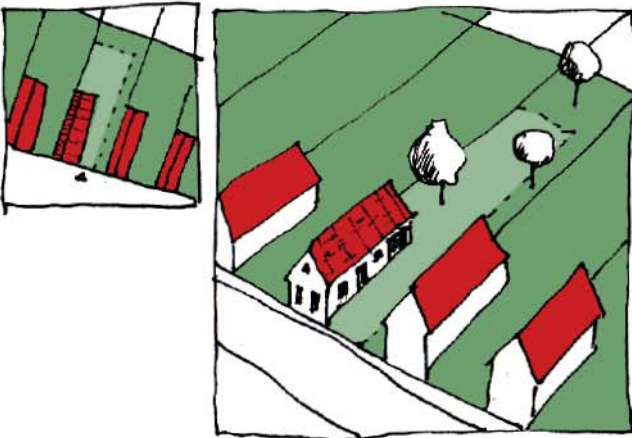
Általános tervezési elvek

4. A ház helye

Minden telekre egy meghatározott beépítési szabály vonatkozik, ez lehet oldalhatáros, szabadonálló, ikres, vagy zárt sorú. Ez határozza meg, hogy a telken belül hova helyezhető el az épület.

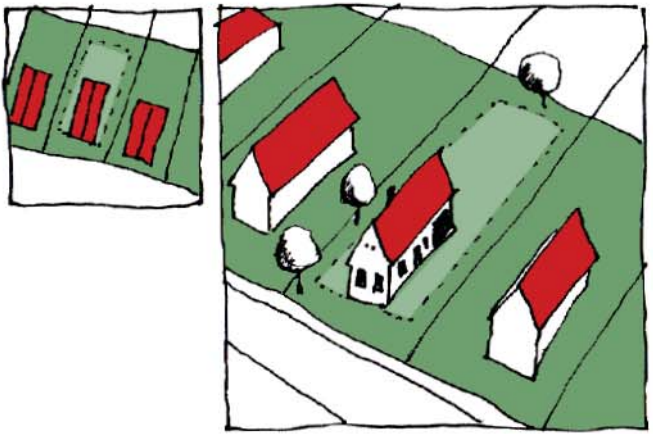
Oldalhatáron álló

A hazánkban igen elterjedt oldalhatáron álló beépítés nem a szegénység, hanem a józanság jele: az épület helye és az oldalhatáron álló homlokzati nyílászárók elhelyezése korlátozott, ugyanakkor vitathatatlan előny a kíváncsi tekintetek és az áthallások elől védettebb intim udvar, a keskenyebb imális kihasználása, és a kedvező tájolás. Egy jó arányú oldalhatáros épület egyszerű tetőformájával gazdaságos kialakítást tesz lehetővé, jól tagolható, és rugalmasan bővíthető.



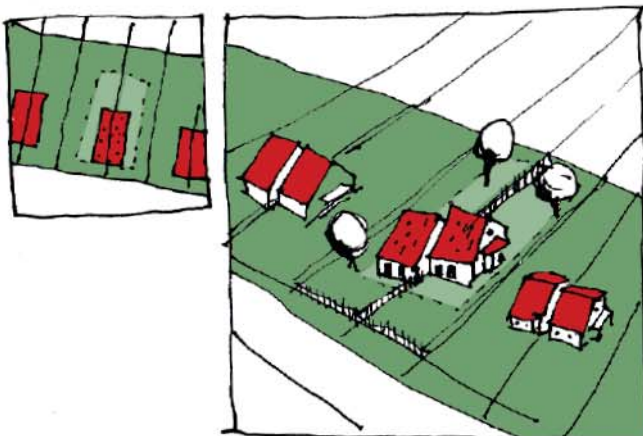
Szabadonálló

A szabadonálló beépítés esetén az épületnek minden irányban lehet teljes értékű nyílászárója, ugyanakkor számos szempontot (benapozás, szélvédettség, tájolás, megközelítés, kertkapcsolat, terepre illesztés stb.) figyelembe kell venni a jó elhelyezéshez. Ezek rangsorolása és az egyensúly megteremtése az építész feladata és felelőssége.



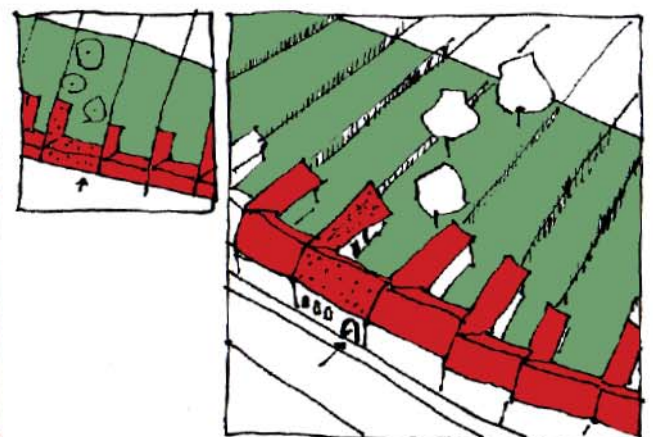
Ikres

A teletakarékossági okokból kialakult, sok kompromisszumot igénylő ikres beépítéskor a tervezőknek gondosan kell arra ügyelni, hogy a két ház tömege, homlokzata harmonikusan illeszkedjék egymáshoz. Fokozott figyelmet igényel a jó kertkapcsolat, a benapozás és a jó tájolás feltételeinek biztosítása mindkét háznál. A jó szomszédsági viszony és az ingatlan értéke nagyban függ attól, hogy egy átgondolt tervezés eredményeként jól elkülönül-e egymástól a két ház élettere.



Zárt sorú

A zárt sorú (teljes, vagy hézagos) beépítés leginkább régebbi, városi szövetben fordul elő, ahol kötött az épület helye, hiszen a kialakult állapotra tekintettel kell lenni: adottak a szomszédos épületek, melyekhez igazodnunk - tűzfalaikhoz csatlakoznunk - kell. A meglévő szövetbe illeszkedő homlokzat mellett nagy gondosságot igényel a kapuáthajtó, az udvar kialakítása, a kertkapcsolat és a megfelelő benapozás kérdésének megoldása.



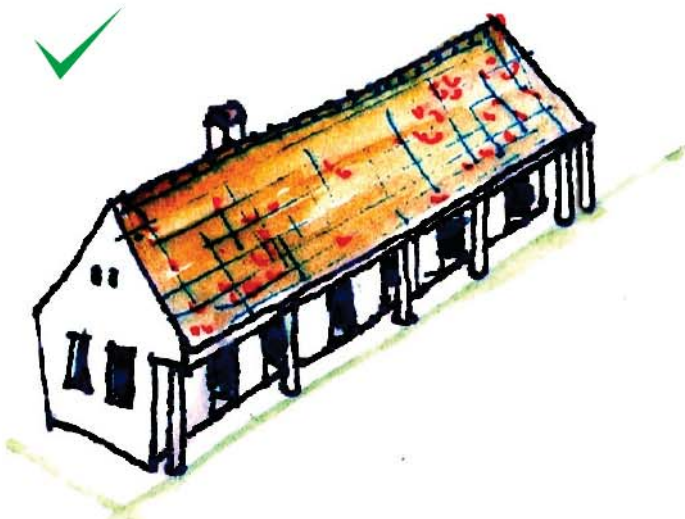
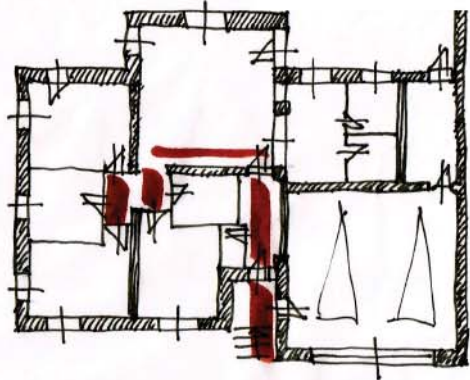
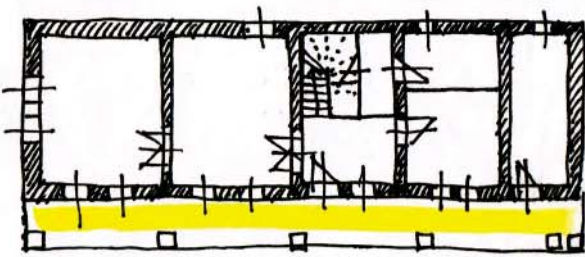
Általános tervezési elvek

5. Jó alaprajz - jó arányok – jó tömeg

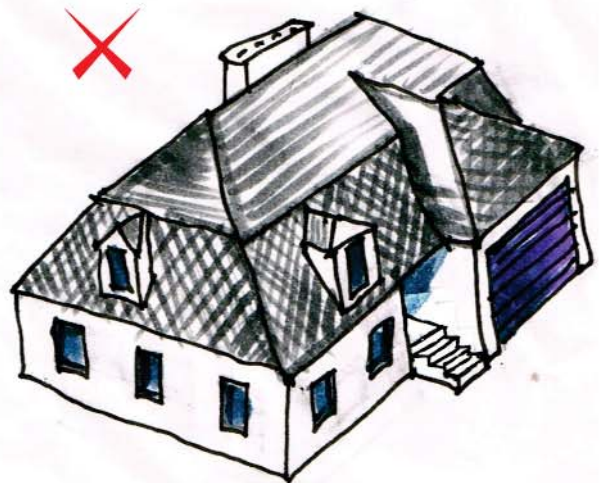
Egy jó alaprajzzal jelentős költségeket takaríthatunk meg! A rossz alaprajz harmóniát nélkülöző homlokzati arányokat és rossz tömegarányt (terjengős vagy túlbonyolított, túlzó tömeget, aránytalan léptékű, „túlsúlyos”, dobozszerű házat) eredményez! Ne feledjük: otthonunk alaprajza visszahat családi életünk minőségére, ezért fokozott gondossággal alakítsuk ki a családi élet színteréül szolgáló központi teret, annak kapcsolatait.

A jó alaprajz ismérvei:

- logikus és indokolt térkapcsolatok és méretek, igazodva a funkcióhoz (a család életviteléhez)
 - tájékozódást segítő, átlátható térszervezés
 - minimalizált közlekedők
 - közvetlen kertkapcsolat
 - átszellőztethető, világos helyiségek
 - elegancia, optimális méretű szervízterek
- (a szűkös előterek és a terjengős lakóterek összeházasítása diszharmóniát szül)
- kert esetén épületen belüli tárolók (utólag elhelyezett melléképületek helyett)
 - rugalmas bútorozhatóság



A keskeny alaprajzra keskenyebb, az emberi arányokhoz jobban igazodó oromfal illeszthető, mely környezetében nem tűnik túlsúlyosnak. a helyiségek naposabbak, a tornácról fényes közlekedő nyitható.



A bonyolult, terjengős alaprajz széles, magas, „túlsúlyosnak” tűnő házat eredményez, főleg ha még az oromzatát is megemelik. Aránytalanul nagy tető illeszthető rá. A sötét középfolyosós szerkesztés nem szerencsés, a sok kis közlekedővel szerkesztett alaprajz nem gazdaságos.

Általános tervezési elvek

6. Értékállóság

Az építéssel manapság együtt járó anyagi és formai pazarlással szemben a valódi szükségletek felismerésén alapuló, korszerű, a táj karakterét tisztelő, jellegzetességeit tükröző ház a múltó divathullámokat is túlélő érték mind az építető, mind pedig a közösség számára.

Ismerjük meg környezetünket, az adott település építési hagyományait, melyek évszázadok tapasztalatának eredményei. Meríteni ebből a tudásból olyan könnyebbség, mellyel érdemes élnünk! Egy értékálló ház titka a jó telepítésben, a méretek és az arányok harmóniájában, az ésszerű alaprajzi szerkesztésben valamint az átgondolt anyagválasztásban rejlik.



7. Fenntarthatóság, energiatudatosság

Az energiatudatosság szemlélete az egész tervezésen végig kell, hogy vonuljon! Gazdaságosan megépíthető és fenntartható konstrukciót érdemes létrehozni, mely környezettel harmonikus viszonyra törekszik, teljes életciklusa során.

- Mindenekelőtt javasolt az igények mértéktartó meghatározása az építési program összeállítása során. Csak akkor építsünk, amekkorára szükségünk van, hiszen egy jó tervezésű ház bővíthető, átalakítható, azaz rugalmasan képes alkalmazkodni a jövőbeli igényekhez.
- Átgondolt alaprajzi rendszerrel (megfelelő tájolás, jó térszervezés, átmeneti terek, napcsapdák, tornác, árnyékolás) költséges gépészeti rendszerek nélkül is sokat tehetünk környezetünkért, szemben egy túlzó igényszinthez párosuló mértéktelen fogyasztással.
- Az épületszerkezetek optimális megválasztásában (réteges falszerkezetek, hőszigetelés) segítséget nyújt az építész. Az építési anyagok átgondolt használata csökkenti a káros emissziót és gondot fordít az újrahasznosíthatóság kérdésére is.
- A fenti alapvetéseket támogathatják speciális épületgépészeti rendszerek (szürkevíz felhasználás, szolár rendszerek, alternatív energiaforrások stb.) is, melyek optimalizálása gépész tervező feladata.
- Az energiatakarékosságot a mindennapi okos használattal (a nulla energiaigényű, hőszigetelt épületek esetén nyáron a nyílászárók árnyékolásával, nappali zárva és éjszakai nyitva tartásával; télen a gyors, minél nagyobb felületen történő többszöri szellőztetéssel stb.) is támogassuk, hisz e nélkül mit sem érnek az előbbieken felsoroltak!

A sajátos közműpótló műtárgyak (napelem, kültéri egységek stb.) elhelyezéséről a későbbiekben talál útmutatást.

Általános tervezési elvek

8. Anyag választás

Részesítsük előnyben a helyi, természetes, szépen öregedő anyagokat, melyeket bátran használjunk fel innovatív módon. Az egyszerűség nemessé tesz: kerüljük a túl sokféle anyag használatát, melyek gyengítik egymás hatását. Mérlegeljük a tartós, felújítható, idővel patinásodó anyagok használatát az idővel értéküket és szépségüket veszítő, nem javítható, műantikolt, műanyag, múló divatokat képviselőkkel szemben!

Ne feledjük: egy tagolt vakolatfelület nem kevésbé elegáns, mint egy jóval drágább kő vagy téglafelület. Ez utóbbiak csempe- vagy tapétaszerűen ragasztott, netán pókhálószerűen tört utánzata kerülendő.



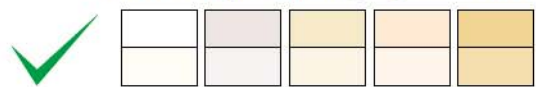
9. Színek

A szín kiválasztásánál vegyük figyelembe a környezethez és az épület többi eleméhez való harmonikus illeszkedést. Általánosságban elmondható, hogy az élénk, rikító színeket érdemes kerülni, helyette a lágyabb árnyalatok, földszínek előnyösebbek. Míg egy zsalugáter, vagy egy fa nyílászáró gondosan kiválasztott vidám színe öltözteti visszafogottan színezett a házat, addig egy kedvenc ruhadarabunk színében pompázó homlokzat vagy tetőfedés harsánynak, környezetében disszonánsnak hat. Eltérő szempontokat kell figyelembe venni például egy műemlék épület, egy jellegzetes városi szövet, vagy egy kertvárosi beépítés esetén. A színválasztás az építészeti terv része, a színekre vonatkozó ajánlásokról az egyes területekre vonatkozó fejezetekben tájékozódhatunk.

A nyílászárókra lágy színeket vagy natúr fa felületi megjelenést javaslunk



Homlokzatra javasolt világos pasztel színek



Lábazatra javasolható a föld és kő színek használata



A teljes homlokzaton használatra NEM javasolt rikító színek



Helyi építési szabályzat és településképi rendelet

Az általános tervezési elvek után az előírások megismerése legalább annyira fontos, hiszen a jogszabályok nem ismerése nem ment fel a felelősségre vonás alól.

A lakóépületek építésénél - méretüktől függően - sokszor nem szükséges az építési engedélyezési eljárás megkérése, hanem az egyszerű bejelentés elegendő. A bejelentéshez szintén tervet kell készíttetni, mely jogszabályban előírt pontos tartalommal kell bírjon, ugyanis ennél az eljárásformánál nincs pótlásra lehetőség, addig nem fogadják be a tervet, amíg a terv- és iratanyag nem hiánytalan.

A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) a településképi rendelethez hasonlóan a telkek beépítésére, az épületek kialakítására vonatkozóan a telkek helyzetéből fakadóan a településrendezési tervek alapján szabályoz illetve fogalmaz meg ajánlásokat.

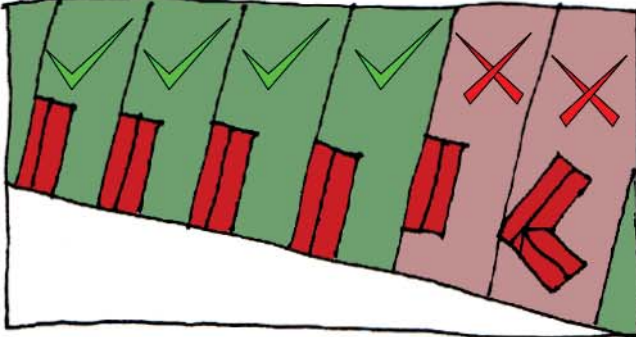
A kiviteli tervek elkészíttetése után kerülhet sor a megvalósulási szakaszra. A kivitelezés megkezdése előtt e-naplót kell nyitni és a tervek feltöltése után következhet az építés. A helyszíni víz- és áramvételi lehetőségek ismertetésére a helyszín bejárásakor kerül sor. Az alaptestek földmérő általi kitűzése után megkezdődik a munkavégzés. Az építőmesteri munkák befejezése a szerkezetkész állapotot jelenti. A tető befedése után sor kerülhet a belső munkálatokra. Ezek a szakipari munkák egymás mellett párhuzamosan is végezhetők.

- 15 Zsaluzás és állványozás
- 21 Irtás, föld- és sziklamunka
- 22 Alagcsövezés
- 23 Síkalapozás
- 31 Helyszíni beton és vasbeton munka
- 32 Előregyártott épületszerkezeti elem elhelyezése és szerelése
- 33 Falazás és egyéb kőművesmunka
- 35 Ácsmunka
- 36 Vakolás és rabricolás
- 37 Égéstermék-elvezető rendszerek
- 39 Szárazépítés
- 41 Tetőfedés
- 42 Aljzatkészítés, hideg- és melegburkolat készítése
- 43 Bádgozás
- 44 Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése
- 45 Fém nyílászáró és épületlakatos-szerkezet elhelyezése
- 47 Felületképzés
- 48 Szigetelés
- 71 Elektromosenergia-ellátás, villanszerelés
- 72 Épületautomatika, -felügyelet (gyengeáram)
- 80 Általános épületgépészeti szerelés, vezetékelések
- 82 Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése

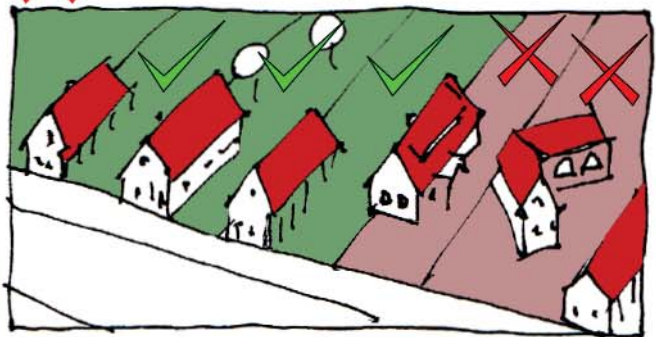


Ajánlások a kialakult beépítési forma és az előírások tartásához ÚJ BEÉPÍTÉS esetén

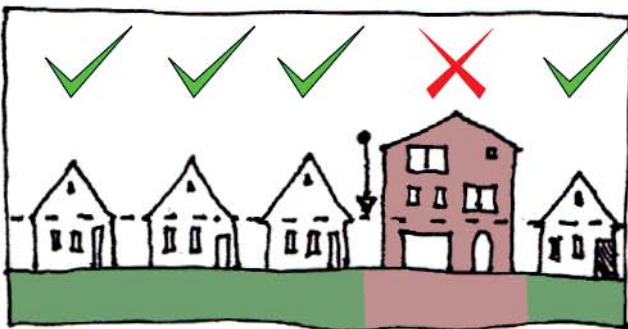
✓ a ház követi a kialakult beépítési vonalat



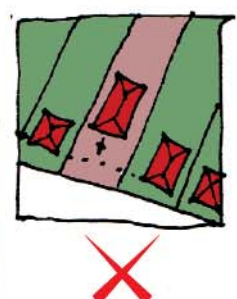
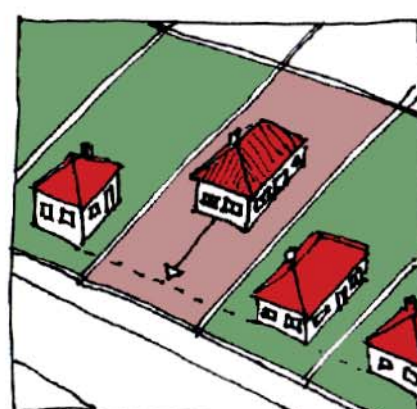
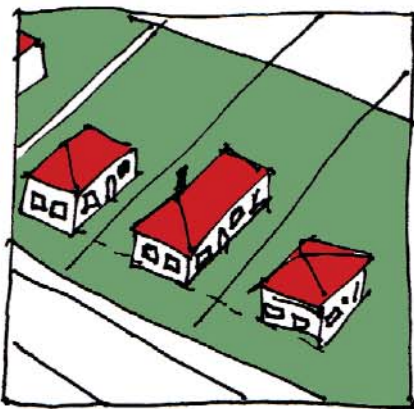
✗ a ház nem áll be a meglévő épületek sorába



A meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló magassággal és tetőformával kell épülniük, mint környezetük.

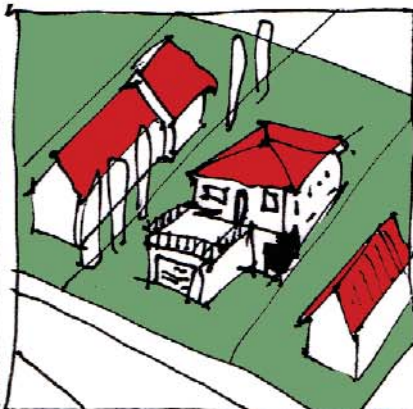
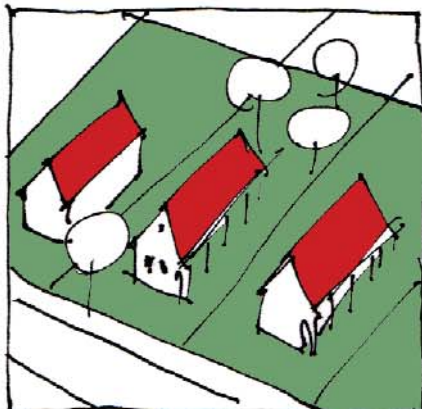
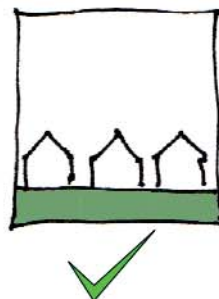


Ha az épületek az utcától azonos távolságban állnak, egységes utcakép alakul ki. Alkalmazkodjunk a már kialakult rendhez!



beépítési vonal betartása

beépítési vonal betartása



illeszkedő tetőforma
hajlásszög: 35-45° között

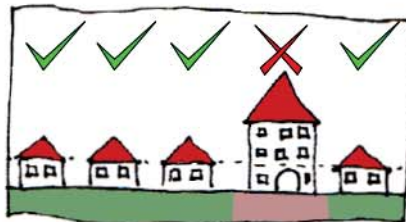
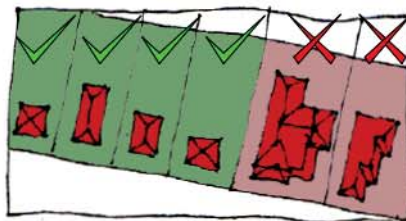
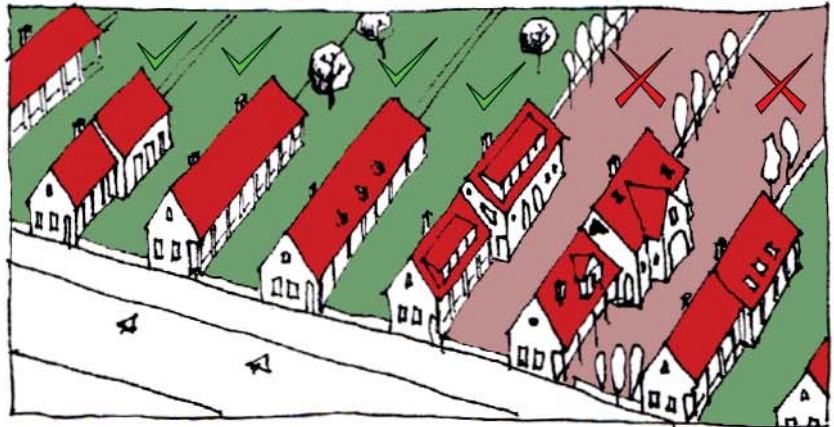
idegenül ható
alacsony hajlásszögű tető

ÉPÜLETBŐVÍTÉSRE vonatkozó ajánlások

Ha a telek mérete megengedi, gondolkodjunk a földszint bővítésében. Ez jobb kertkapcsolatot, a tetőtérnél jóval kellemesebb klímát és könnyebb bútorozhatóságot biztosít.

Amennyiben mégis a tetőtér beépítése mellett döntünk, azt térfal nélkül, az eredeti tömeghez igazodva javasolt kialakítani, az oromfal megbontása nélkül. A tetősíkból kevésbé bontja meg a tető egységét. Ha a tetősíkból kiálló ablakot tervezünk, azt az utcafronttól hátrébb, a kevésbé látszó tetőfelületen, lehetőleg az épület egyharmadától javasolt kialakítani.

A meglévő épületek között a meglévő házaknak is hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetük, nem léphetik át az övezetre előírt magassági korlátozást.



Tetőfedéshez ajánlott anyagok mind új épület építésénél, mind felújításnál



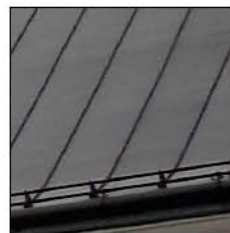
egyenes vágású natúr színű kerámia cserép



hódfarkú, vagy szegmens íves vágású natúr színű kerámia cserép



hullámos natúr színű kerámia cserép



sötétszürke, vagy sötét földszínekre színezett matt fémlemez (natúr, horganyzott bádog, vagy natúr alumínium lemez kivételével)



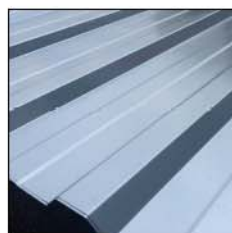
mintába sajtolt natúr színű kerámia cserép

Tetőfedéshez NEM ajánlott anyagok mind új épület építésénél, mind felújításnál

azbeszt tartalmú rombusz pala



trapézlemez



hullámlemez



cserépes fémlemez



bitumenes zsindeley





JÓ PÉLDÁK

Tokajban is általános parasztház '80-as évekbeli átépítésének mai felújítása



A kert felé megengedhető, hogy nagyméretű nyílászárók épüljenek be



Kalóczki Éva - Sorosi Zsolt építészek lakóháza Erdőhorvátiban



Külföldi példa - Lengyelország



Külföldi példa - Spanyolország

Az átmeneti terekkel és árnyékolással hatásosan lehet a túlzott benapozás ellen védekezni. Az évszakonként változó napmagassághoz igazodva egy jól elhelyezett tornác télen és tavasszal, amikor nagy szükség van az energiafelvételre, nem akadályozza a benapozást, a nyári időszakban azonban védelmet nyújt a túlzott felmelegedés ellen.



forrás: www.otthonokesmegoldasok.hu



JÓ PÉLDÁK TOKAJBAN A KÖZELMÚLTBAN MEGÚJULT ÉPÜLETEK KÖZÜL



AXIS ÉPÍTÉSZIRODA KFT.



HADAS ÉPÍTÉSZ KFT.



JÓ PÉLDÁK TOKAJBAN A KÖZELMÚLTBAN MEGVALÓSULT ÉPÜLETEK KÖZÜL



F. P. ARCHIA KFT.



AXIS ÉPÍTÉSZIRODA KFT.



BODONYI ÉPÍTÉSZ KFT.





**JÓ PÉLDÁK TOKAJBAN A KÖZELMÚLTBAN
MEGVALÓSULT ÉPÜLETEK KÖZÜL**





JÓ PÉLDÁK KERÍTÉSEK KIALAKÍTÁSÁHOZ





JÓ PÉLDÁK NYÍLÁSZÁRÓK ELHELYEZÉSÉHEZ





JÓ PÉLDÁK A ZÖLDTERÜLETEK KEZELÉSÉHEZ BELTERÜLETEN





JÓ PÉLDÁK A ZÖLDTERÜLETEK KEZELÉSÉHEZ KÜLTERÜLETEN





JÓ PÉLDÁK IPARTERÜLETEN VALÓ ÉPÍTKEZÉSHEZ





**JÓ PÉLDÁK SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK,
RAKLÁMHORDOZÓK KIALAKÍTÁSÁRA**



IMPRESSZUM

Készült Tokaj Város Önkormányzata megbízásából,
a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényhez kapcsolódóan
Polgármester: Posta György
Főépítész: Rudolf Mihály DLA
www.tokaj.hu

Szerzők: Molnár Katalin, Rudolf Vince építészek

Térkép, rajzok és ábrák: Molnár Katalin, Rudolf Vince
Az általános építészeti útmutató ábrái Lukács Péter grafikái alapján készült saját rajzok.

Fotók, képek: Hadas Építész KFT., AXIS KFT., Bodonyi Építész KFT., NAPUR KFT., F.P.Archia KFT.
google-streetview, mapio.net, tokaj.hu, google.com, tokaj.hu, creaton.hu képeinek felhasználásával

Történeti anyag: a hungaricana.hu közgyűjteményi portál, Mapire.eu/hu online térképtár

Textusok: Makoldi Miklós régész, Dr. Dankó József tanár, és a Kesztlőc TAK építészeti útmutatója szöveganyagának
feldolgozása, melynek szerzői Dénes Eszter, Kassai-Szoó Dominika, Kedves Zsófia.

Köszönetet mondunk a TAK -okat már korábban kidolgozó építészeknek és a minták készítőinek,
különösen Ruzsina Katalinnak, Dénes Eszternek, Kassai-Szoó Dominikának, Kedves Zsófiának, és
Lukács Péternek, akiknek a Kesztlőcre készült TAK-ja nyomán munkánk időre elkészülhetett.

A kiadvány a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. védelme alatt áll.

Tokaj, 2017.



Tokaj Város Önkormányzata