



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a

Telefon: 06 23 310-174/230 mellék

Fax: 06 23 310-135

E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: F/ /2017

Ügyintéző: Rumi Imre / Pénzes Katalin

Tárgy: Biatorbágy településképi arculati kézikönyve

Tisztelt Településfejlesztési Bizottság!

A Településfejlesztési Bizottság a szeptemberi soros ülésén tárgyalta Településképi Arculati Kézikönyv első munkaközi anyagát.

A bizottság ezen az ülésen a munkaközi anyagot elfogadta, és továbbdolgozásra alkalmasnak találta.

Az előterjesztés mellékletét képezi a pontosított, és részleteiben kidolgozottabb Településképi Arculati Kézikönyv második munkaközi anyaga, valamint az Értéktár Bizottság írásos véleménye is.

Az arculati kézikönyv kidolgozása előfeltétele a településképi rendeletnek, mely megalkotása szintén e törvényből adódó új feladata az önkormányzatoknak.

A rendelet tervezet munkaközi anyaga szintén az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a T. Településfejlesztési Bizottságot, hogy a megküldött anyagokkal kapcsolatban tegyék meg javaslataikat, a város különböző területeit érintő arculati fejlesztésről, hogy mit szeretnek Biatorbágyban és milyennek látnák szívesen a város jövőképét.

Biatorbágy, 2017. október 20.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.
polgármester

Tisztelt Rumi Imre Főépítész Úr!

A Biatorbágyi Értéktár Bizottság városunk honlapjáról letölthető „BIATORBÁGY VÁROS ÉRTÉKKATASZTERE - MUNKAKÖZI ANYAG” és „BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV - MUNKAKÖZI ANYAG” megismerése után a következő észrevételekkel szeretné a további munkát segíteni.

Épült kataszter

Több eltérés tapasztalható a lista és a kataszter között. A listán nincs feltüntetve minden változtatási javaslat, a felvett lapokon néhol a kérdéses esetekben már törlés is történt a listáról.

- 4 (eredeti sorszám – es.) Arany János utca 7 szám. A szöveg hibás, az utcai homlokzat előtti jellegzetes pincét elbontották, betömték.
- 17 es. Diófa utca 16- Kataszterből törölhető.
- 20 es. Javasoljuk a Sarlós Boldogasszony kápolna helyi védetté nyilvánítását.
- 21 es. A szöveges rész módosítandó. Lebontás után újraépült. Fontos lenne utcaképi védelem miatt a kataszterben tartása. Példa értékű rekonstrukció.
- 35 es. Fő utca 38 - törlése javasolt a kataszterből.
- 42 es. Fő utca 56 - kataszterben tartása javasolt.
- 49 es. Fő utca 88 - kataszterből törölhető.
- 50 es. Fő utca 92 - Javasoljuk a Tájház helyi védetté nyilvánítását (Közösségi ház mellett)
- 51 es. Fő utca 94 - Javasoljuk a Közösségi ház helyi védetté nyilvánítását.
- 53 es. és 54 es. Nem szerepel a módosítandók között a listán csak a lapon. Kataszterben tartásuk javasolt.
- Kárpáti utca 2. felvétele javasolt.
- 70 es. Kálvin tér – Városképileg érzékeny területen áll, státuszának megtartása javasolt.
- 72 es. Nagy utca 28 - Javasoljuk a ház helyi védetté nyilvánítását.
- 75 es. Nagy utca 34 - Javasoljuk a ház helyi védetté nyilvánítását.
- 80 es. Pátyi út 13 - Kataszterben tartása javasolt.
- 81 es. Pátyi utca 14 - Javasoljuk a ház helyi védetté nyilvánítását.
- 94 es. Rákóczi utca 53 - Javasoljuk a ház helyi védetté nyilvánítását.
- 96 es. Sándor utca 13 – A védelem törlése, a kataszterből törlés indokolt.
- 97 es. Sóskúti út 3 helyett Uray Géza utca 5 (már nem Sóskúti út), a térképen jelölt hely nem egyezik az ingatlannal. Helyesen 301 hrsz.
- 112 es. Szent István utca 30 – Hantai Simon család háza, helyi kulturális érték. Javasoljuk védelemre!!!
- 117 es. Szent László 64 – Javaslat egyedi védelem megszüntetésére.
- 125-ös Viadukt u. 7. (hrsz: 1500) A szöveg hibás. Az épület verandáját és gyalogkapuját brutálisan átalakították, az utcai homlokzat ablakait lecserélték. (eredeti állapot helyreállítását és helyi egyedi védelem alá helyezését javasoljuk).

Néhány épületről nem készült adatlap, ezek pótlását még az anyag lezárása előtt szükségesnek tartjuk.

- Csillag utca 3 (Szarkafészek), Fő utca 98,
- Bajcsy-Zsilinszky u. 7. (hrsz: 940)
- Nagy utca 35. (hrsz: 456/2)
- Nagy u. 39 (Hrsz: 458/2)
- Nagy u. 49. (Hrsz: 466)
- Nagy u. 65. (Hrsz: 474) (Czímer-bolt)
- Nagy u. 67. (hrsz: 465) (papírbolt, italbolt)
- Nagy u. 69.(?), Szentháromság tér (?), Szabadság út (?) (hrsz: 476)
- Szabadság út 2. (hrsz: 944) (Tajti-ház)
- Szabadság út 19. (hrsz: 486/1 és 486/2) (régimozsi)
- Szent Háromság tér (?), Szabadság út, Bajcsy-Zsilinszky u. (hrsz: 879) (kat. parókia és kert)
- Széchenyi u. 2. (hrsz: 946) (volt rendőrség)
- Széchenyi u. 3. (hrsz: 964)

Köztárgy kataszter

- 3 es. A közkút a Meggyfa utcában még megvan, ellenben a leírással
- Kőfalak, terméskő utcaburkolatok témájú kataszteri adatlapok felvételét szükségesnek tartjuk!!!
- Látványvédelem kidolgozása, ne lehessen például a Nyakas-kő, vagy a Madárszirt látványát elrontó építményeket létrehozni.

Természeti értékek

- A listán szerepel a Családfasor, de nyilvántartó lap nem található. Az értékek közti szerepeltetés fontos!!!
- A Szabadság út alaposabb felmérését szükségesnek tartjuk. A jelenlegi lapok a védendő fák kis részét tartalmazzák.

Településképi Arculati Kézikönyv

A megismert anyag nagyon hiányos, alig értékelhető. A városszövet kialakulásának figyelembevételével szükségesnek tartjuk finomítani az övezetek lehatárolását (térkép). Például a Szabadság út és az attól északra húzódó területek eredetileg II. világháború előtti historizáló villás beépítésűek voltak. A Szabadság úttól délre, a Határ utcáig terjedő területet pedig a hatvanas, hetvenes évek (majd későbbi) családiházak beépítése jellemzi. Álláspontunk szerint a régi vasúti terület (ma „városközpont”) nem tartozik Torbágy történeti területéhez, településképi arculati szempontból külön kezelendő. A térképen több fehér folt is értelmezhetetlen a beépült területeken.

Általános

Átnézeti térképekkel használhatóbbá lehetne tenni a kataszteri lapok használatát.

A címlapokon használt címer hibás, oldalra kinyúló elemeket tartalmaz.

Készítette Tüske Emil a Biatorbágyi Értéktár Bizottság megbízásából.

Biatorbágy 2017 10. 11.

Tüske Emil
ÉTB tag

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE

I.FEJEZET - ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

2. A szabályozás alapelvei
3. Értelmező rendelkezések

II.FEJEZET - HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

4. Helyi védelem általános szabályai
5. Helyi védettség keletkeztetése és megszüntetése
6. Helyi védett értékek fenntartása
7. Helyi védett értékek nyilvántartása
8. Helyi védett értékek megjelölése

III. FEJEZET - TERÜLETI ÉS EGYEDI ÉPÍTÉSZETI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

IV. FEJEZET - REKLÁMHORDOZÓKRA ÉS EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK - REKLÁM ÉS HIRDETÉS ELHELYEZÉS SZABÁLYOZÁSA

9. Reklámok, reklámhordozók és hirdető-berendezések elhelyezésének általános szabályai
10. Reklámok, reklámhordozók és hirdető-berendezések elhelyezésének településrészekre vonatkozó sajátos szabályai
11. Egyéb műszaki berendezések elhelyezésének szabályai

V. FEJEZET – TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI TÁJÉKOZTATÁS ÉS SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

VI. FEJEZET - TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

12. A véleményezési eljárás alkalmazási köre és lefolytatásának szabályai
13. A településképi véleményezés részletes szempontjai

VII. FEJEZET - TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

14. A településképi bejelentés eljárás alá tartozó tevékenységek
15. A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és részletes szabályai
16. Utólagos településképi bejelentés

VIII. FEJEZET - HELYREHOZATALI KÖTELEZETTSÉG

IX. FEJEZET –

A településképi bejelentéshez kötött tevékenységek ellenőrzése

Jogorvoslat

Településképi bírság kiszabása

X. TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS

XI. FEJEZET - TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

XII. FEJEZET - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

MELLÉKLETEK

FÜGGELÉK

SZÍNEK JELMAGYARÁZATA a Tkr kidolgozás alatt lévő munkaanyagának

sárga	a szöveg pontosítandó tárgyi és tartalmi értelemben vagy döntést igénylő
türkiz	a korábbi rendeletre, más jogszabályra hivatkozás, onnan átvett, átszerkesztendő
zöld	a HÉSZ-ből átemelt szabályozási elemek
szürke	új szabályozási elemek, meglévő elemek kiegészítése
Átalak	bizonytalan vagy törlendő szövegek

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE

...../2017. (....) Önk. rendelet

Biatorbágy város településképi védelmének helyi szabályairól

Biatorbágy város Közgyűlése a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 7. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. §-ban meghatározott feladatkörében eljárva, a Fejér megye Kormányhivatala, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Miniszterelnökség, a Duna-Ipoly Nemzeti Park, valamint a lakosság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§ (1) A rendelet célja, hogy a kulturális örökségvédelemről szóló törvényekkel összhangban biztosítsa Biatorbágy közigazgatási területén lévő helyi jelentőségű építészeti értékek védelmét, s ennek érdekében közcélú korlátozásokat és közforrásokon alapuló támogatásokat alkalmazzon.

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A rendelet célja Biatorbágy város településszerkezeti, építészeti, természeti értékeinek, közterületi tárgyainak és alkotásainak, sajátos nevezetességeinek védelme, valamint a város arculatának megőrzése, a jövő nemzedékek számára való megtartása, a védett értékek fenntartása. E rendelet alkalmazásával a várospolitikai feladata a városban történő építési és megújítási folyamatok harmonikus beillesztése és kedvező értékteremtő irányú befolyásolása. A városkép esztétikai színvonalának emelése érdekében a közterületeken és a közterületekről látható épületeken, építményeken a városképi, közlekedési és vagyonbiztonsági szempontok figyelembe vételével a hirdető-berendezések és hirdetmények elhelyezésének szabályozása.

(2) A rendeletet az Biatorbágy város Helyi Építési Szabályzatáról szóló számú önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni.

(3) A rendelet hatálya kiterjed Biatorbágy Város közigazgatási területén lévő minden olyan építészeti értékre, melyet az önkormányzat védendőnek minősít, és más jogszabályok alapján védelem alatt nem áll.

(3) E rendelet hatálya kiterjed továbbá minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki (amely) Biatorbágy város közigazgatási területén a rendeletben meghatározott esetekben

a) építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet végez,

b) jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,

c) reklám-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki, vagy

d) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja,

e) közterületet alakít.

(4) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet (továbbiakban:...) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

(5) A településkép védelmi rendelet (a továbbiakban: rendelet) hatálya Biatorbágy város teljes közigazgatási területére terjed ki.

2. A szabályozás alapelvei

2. § (1) A védett értékek, a sajátos környezeti elemek és karakteres együttesek a város kulturális kincseinek meghatározó része, ezért fenntartásuk, méltó használatuk és gazdagításuk valamint megőrzésük és megfelelő bemutatásuk közérdek. A helyi védett értékek védelme a városban működő minden szervezet és a város minden polgárának kötelessége.

(2) A helyi értékvédelem feladata az építészeti, településszerkezeti, utcaképi, művészeti, településtörténeti, néprajzi, ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épületegyüttesek, épületek, építészeti elemek, köztéri alkotások

a) felkutatása, számbavétele, forráskutatása, dokumentálása és a közvéleménnyel való megismertetése,

b) a védett értékek fennmaradásának elősegítése, az értékek károsodásának megelőzése, elhárítása,

c) az országos védelem és a helyi építészeti örökség védelme egymásra épülő kapcsolatának biztosítása,

d) az általános környezetkultúra szemléletformáló terjesztésének és az erre való nevelésének támogatása.

(2) A helyi településkép védelem feladata különösen:

- a) különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, városképi, építészeti, történeti, helytörténeti, művészeti, műszaki szempontból védelemre érdemes területek, építmények, épületrészek, épületegyüttesek, műtárgyak, (együtt: védett érték) számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása és a helyi közvéleménnyel történő megismertetése;
- b) a helyi védett értékek károsodásának megelőzése, elhárítása, fenntartásának támogatása,
- c) a karakteres településrészek identitásának és településképeinek fejlesztése
- d) a kiemelt jelentőségű közterületek, zöldfelületek településképi fejlesztése
- e) intézkedés a településképet rontó építmények, reklámok elbontásáról, vagy építmények esetén helyreállításáról
- f) reklámok elhelyezésével kapcsolatos intézkedések

(3) A rendelet hatálya nem terjed ki a műemlékekről (régészeti értékekről), valamint a természetvédelemről szóló jogszabályok rendelkezései alapján védett értékekre.

(4) E rendelet mellékletei:

- a) helyi védett területek térképe (1. számú melléklet),
 - b) helyi egyedi védelem alatt álló építmények listája (2. számú melléklet)
 - c) helyi védelem alatt álló alkotások, szobrok, köztéri művek és tárgyak listája (3. melléklet)
 - d) karakteres területegységek lehatárolása (4. melléklet)
 - e) védendő zöldterületek és a tájképi szempontból kiemelten érzékeny helyi értékek
 - f)
 - g)
 - h)
 - i)(xxx. melléklet)
- e rendelet mellékleteit képezik

II.FEJEZET

HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

3. Értelmező rendelkezések –fogalommeghat.

A védelem fajtái

2. § (1) A rendelet megkülönböztet helyi területi védelmet és helyi egyedi védelmet.

(2) Helyi területi védelem alá kerülnek az 1.sz. mellékletben felsorolt utcaképek, valamint 1/A és 1/B számú térképi melléklekben lehatárolt volt Bia és Torbágy községek eredeti településszerkezetét őrző területek.

(3) Helyi egyedi védelemben részesülnek a 2. számú mellékletben felsorolt feltétlen megtartandó épületek, építmények.

(4) Az 3. számú melléklet tartalmazza mindazon építészeti értékek listáját, melyekre jelen rendelet szerinti védettség nem vonatkozik, de megtartásukra törekedni kell, mert helyi értéket képviselnek.

a) *Helyi védett terület:*

b) *Helyi egyedi védelem alatt álló építménynek*

c) *Helyi védelem alatt álló alkotás*

e) *Védett érték károsítása:* minden olyan beavatkozás, ami a helyi védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, megrongálását, átalakítását, építészeti karakterének részleges vagy teljes megváltoztatását, általános esztétikai hatásának, szerkezeteinek, eredetiségének, értékcsökkenését eredményezi.

f) *Településképet rontó építmény:* megjelenésével, méretével, formáival, arányaival, színezésével disszonáns hatású épület, építmény, részlet, köztárgy.

g) *Előkert területe:* Az épület homlokzatsíkja és a telek utcai határvonala közötti terület.

h)

i)

j)

4. Helyi védelem általános szabályai

A helyi védelem irányítása

4.§ (1) A helyi védelem irányítása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

5. Helyi védettség keletkeztetése és megszüntetése

3.§ (1) A védetté nyilvánításról és a védelem megszüntetéséről az önkormányzat Képviselő-testülete rendelettel, az elutasításról határozattal dönt.

(2) Helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti a jegyzőnél.

(3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

a) egyedi értékek esetén a védendő érték

- megnevezését,

- pontos helyét (hrs. utca-házzám),

- rövid leírását, dokumentálását (fotódokumentáció),

- a kezdeményezés szakszerű indoklását.

b) helyi területi védelem esetén az építészeti, települési, építészeti együttes

- megnevezését

- pontos lehatárolását,

- leírását, dokumentálását (fotódokumentáció),

- a kezdeményezés szakszerű indoklását.

(4) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését megelőzően a kérelmezőnek értékvizsgálatot kell készíttetni, szakértők bevonásával, a szakértők körét a főépítész javaslatára a jegyző dönti el. A védelemmel kapcsolatos szakmai döntés előkészítése a főépítész feladata.

(5) A helyi védelem kimondásával vagy törlésével kapcsolatos javaslatot 30 napra közhírré kell tenni. A közhírré tétel időtartama alatt a javaslattal kapcsolatos előterjesztés megtekintését biztosítani kell.

(6) A helyi egyedi védelem elfogadásáról és megszüntetéséről, és a helyi területi védelem elfogadásáról, módosításáról és megszüntetéséről tájékoztatni kell:

- a védett érték tulajdonosát, vagy a területi védelemmel érintett területek, telkek tulajdonosait,

- az érintett közművek és egyéb létesítmények tulajdonosait,

- az illetékes építésügyi hatóságot,

- a Földhivatalt,

- a helyi nyilvántartást,

- Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát,

- a védelemre javaslatot tevő személyt, szervezetet,

- a civil szervezeteket,

- illetve a védelem tényét és megszüntetését meg kell jelentetni a helyi médiában.

xx. § (1) A helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetése írásban kezdeményezhető a polgármesternél.

(2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

a) egyedi értékek esetén:

1. a kezdeményező nevét/megnevezését;

2. a védendő vagy helyi védett érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;

3. a pontos helymegjelölést (utca, házzám, helyrajzi szám, épület, a telkek helyszínrajzával);

4. a kezdeményezés szakszerű indoklását;

5. a védendő érték állapotrögzítő dokumentációját;

b) területi védelem (településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes, utca) esetén:

1. az együttes megnevezését

2. pontos helymegjelölést, körülhatárolást,

3. a védendő érték rövid dokumentálását, fotódokumentációt,
4. a kezdeményezés szakszerű indoklását.

(3) A kezdeményezésben érintett építményekről - amennyiben nem áll rendelkezésre – értékvizsgálaton alapuló állapotrögzítő dokumentációt kell készíttetni.

(4) helyi védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a) a védetté nyilvánított érték megsemmisül,
- b) a védett egyedi érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette
- c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismerveknek az értékvédelmi szakvélemény szerint már nem felel meg.
- d) a védett érték magasabb szintű védettséget kap

(5) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről értesíteni kell :

- a) az érintett ingatlan tulajdonosait,
- b) a védelemre javaslatot tevő személyt, szervezetet.
- c) az illetékes építésügyi hatóságot,
- d) a Földhivatalt,
- e) a helyi nyilvántartást,
- f) illetve meg kell jelentetni a helyi médiában.

(6) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályoknak megfelelően a helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetése tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

6. Helyi védett értékek fenntartása

7. Helyi védett értékek nyilvántartása

5. § (1) A védett építészeti értékeket az értékkataszteri lapokon az önkormányzat műszaki osztályán a jegyző által arra kijelölt személyek tartják nyilván, és gondoskodnak annak folyamatos karbantartásáról.

(2) A nyilvántartásnak tartalmaznia kell a 3. § /4/ bekezdés szerinti értékvizsgálaton kívül a védett érték

- védettségi besorolását,

- tulajdonosának nevét,

- rendeltetését, használatát,

- a védelmet megállapító rendelet számát,

- a fenntartás legfontosabb szabályait.

(3) A védettség megszűnése esetén az adott tételnek továbbra is a részletes nyilvántartás elkülönített részében kell maradnia a törlést elrendelő rendelet adataival.

(4) A részletes nyilvántartásának nyilvánosnak kell lennie.

(5) Az (1) pont szerinti nyilvántartásnak tartalmaznia kell kataszteri laponként az önkormányzati támogatásokat. Fel kell tüntetni, hogy milyen feltételekkel, milyen célra, milyen és mekkora támogatásokban részesült az érintett tulajdonos.

7. Helyi védett értékek nyilvántartása

9. § (1) A helyi védett értékekről a város főépítésének nyilvántartást (folyamatosan bővíthető kataszteri lapot) kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthe.

(2) A nyilvántartásnak tartalmaznia kell a Tkr-ben megfogalmazottakon túl a védett érték tulajdonosát, valamint az objektum állapotrögzítő dokumentációját, az érték állapotáról szóló leírást, az önkormányzattól kapott támogatásokat és az építési beavatkozások idejét és rövid műszaki összefoglalását is.

8. Helyi védett értékek megjelölése

A helyi védelem alatt álló értékek jelölése

6.§ (1) A helyi védett területet és a helyi egyedi védett értékeket jelölni kell.

(2) A helyi védett terület lehatárolását a település egyes pontjain elhelyezett (információs) térképeken ábrázolni kell.

(3) Helyi egyedi védelem esetén a védett épület utcai homlokzatán tábla elhelyezhető, ha a tulajdonos írásos beleegyezését adja. A jelzésnek ez esetben tartalmaznia kell a védett érték megnevezését, védettségi fokát és a védelem elrendelésének évét.

(4) A tábla és a térképek elhelyezéséről, karbantartásáról az önkormányzat gondoskodik.

8. Helyi védett értékek megjelölése

xx. § (1) A helyi egyedi védelem alatt álló védett értékeket táblával meg kell jelölni. A jelzés elhelyezéséről az önkormányzat gondoskodik.

(2) A jelölésnek tartalmaznia kell a védett érték megnevezését, a védettség jellegét, a védelem elrendelésének évét.

(3) A helyi területi védelmet a terület határain kihelyezett, az adott városrészhez illeszkedő információs táblákon, térképi lehatárolással is meg kell jelölni.

(4) Helyi egyedi védelem alatt álló épület utcai homlokzatán tábla akkor helyezhető el, ha annak tulajdonosa írásos beleegyezését adta.

(5) A jelölések elhelyezéséről, karbantartásáról az önkormányzat gondoskodik, megőrzése a tulajdonos feladata.

III. FEJEZET

TERÜLETI ÉS EGYEDI ÉPÍTÉSZETI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

xx. § (1) A TAK-ban lehatárolt és város tradicionális és újnak mondható zónáiban, városrészeiben sajátos karakterek alakultak ki, vagy éppen kialakításuk jelentős várospolitikai feladat. A sajátos, illetve lokálisan érvényes településképi követelmények területi felépítésének célja **a HÉSZ városképpel szorosan összefüggő előírásainak integrálása a településképi rendeletbe, valamint** azok kiegészítése, elmélyítése.

Helyi értékvédelmi területek előírásai

8.§ (1) A 1/A, 1/B térképi mellékletekben lehatárolt helyi értékvédelmi területeken meg kell őrizni a településrész szerkezetét, azaz telekszerkezetét, az utcák vonalvezetését, a terület közterületi rendszerének, telekosztásának, beépítési struktúrájának karakterét. Védett utcakepek esetében védendő az egyes utcaszakaszok beépítésének léptéke, karaktere, légtérránya az épített térfalak vonalvezetése. Ennek érdekében:

(2)3 Telekalakításnál:

a) A telekosztás jellege, a jellemző telekszélesség a telekalakítási eljárások során nem változtatható meg kivéve, ha a telekalakítás a korábban történetileg összetartozó vagy részben védett ingatlanrészek újraegyesítését szolgálja.

b) Nyeles telek nem alakítható ki.

c) Közterületek átépítése esetén azok burkolatának, utcabútorainak kialakítását a környezet karakterének megőrzésével kell megtervezni.

(3) Új épület építése esetén, meglévő épület átépítése, felújítása, korszerűsítése, bővítése során a kialakult hagyományos építésű szomszédos vagy a karakteres utcaszakaszokra jellemző épületek tetőgerinc állásához és tömegformálásához, homlokzat kialakításához, anyag használatához, színezéséhez való illeszkedést biztosítani kell. Ennek igazolására az építési engedélyezési tervnek legalább a szomszédos épületeket is ábrázoló látványtervet vagy fotómontázst is tartalmaznia kell.

10

Bia értékvédelmi terület építészeti és településképi követelmények

Torbágy értékvédelmi területére vonatkozó építészeti és településképi követelmények

Városközponttá alakult történeti városrész településképi követelményei

Kertvárosi karakterű területre vonatkozó településképi követelmények

Lakóparki építészeti együttes előírásai

„Modern-divatos” kertváros

Történeti szőlőhegy prэшázakkal karakterterületek településképi követelményei (Öreghegy, Kutyahegy, Ürgehegy)

Átalakuló vegyes karakterű területek (Iharos, Peca-tó,)

Vegyes karakterű kertek (Katalinhegy, Szarvashegy, Ürgehegy szoknyája)

Elővárosi kereskedelmi – gazdasági - logisztikai zóna (városkapu)

Elővárosi multifunkcionális zóna –Tópark negyed

Közterület alakítási terv készítésével érintett területek követelményei

Tájképi jelentőségű területre vonatkozó településképi követelmények (erdő és mezőgazdálkodás területei)

Egyedi építészeti településképi követelmények

IV. FEJEZET

REKLÁMHORDOZÓKRA ÉS EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

1. A hirdető-berendezések és hirdetmények elhelyezésének szabályai
2. Egyéb műszaki berendezések elhelyezésének szabályai

§ () Napelem, napkollektor, napenergia-hasznosító berendezések az építészeti környezethez illeszkedve:

- a) homlokzaton csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,
- b) magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, szabályos alakzatban,
- c) lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve,
- d) önálló építményként kizárólag gazdasági területen, építési helyen belül helyezhető el.

3. Egyéb rendelkezés

V. FEJEZET – TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI TÁJÉKOZTATÁS ÉS SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

xx. §. (1) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció célja, hogy az építési tevékenység előkészítése és megvalósítása során a településkép javításának közérdekét összehangolja a magánérdekkel.

(2) Szakmai konzultáció kötelező az egyszerű bejelentéssel érintett tervek benyújtását megelőzően az alábbi esetekben:

- a) helyi értékvédelmi terület, helyi egyedi védelem alatt álló ingatlan
- b) jelentős asz. melléklet szerinti kiemelt jelentőségű városi főutak mentén lévő valamint a kereskedelmi és gazdasági valamint ipari övezetekben fekvő ingatlanokon
- c) az mellékletben lehatárolt városközpont és alközpontok területén lévő ingatlanok esetében
- d) két, vagy többalakos épületek esetén

(3) Szakmai konzultáció minden egyéb esetben is kezdeményezhető az építető részéről a településképi követelményekről, illetve a helyi építési szabályzat előírásaival kapcsolatosan.

(4) A szakmai konzultáció a melléklet szerinti formanyomtatvány kitöltésével és benyújtásával kezdeményezhető.

(5) A szakmai konzultáció során az ügyfelet tájékoztatni kell a területre vonatkozó helyi építés rendjéről valamint a tervezett beavatkozás környezetét érintő ismert önkormányzati beavatkozásokról. A főépítész bemutatja és szükség esetén értelmezi Települési Arculati Kézikönyv ajánlásait és azok indokait, az adott beruházás környezetének értékeit és sajátos adottságaiból következő építési feltételeket.

(6) A szakmai konzultáció során a főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

(7) A szakmai konzultáció a beruházó/építető kérelmére történik, melyet elektronikus úton a főépítész felé nyújt be. A kérelmet a város honlapján meghatározott e-mail címre kell benyújtani. A kérelem tartalmazza:

- a. a beruházó nevét és elérhetőségét (telefonszám, cím, e-mail cím)
- b. a tervezett építési tevékenység részletes leírását, az előírásoknak való megfelelést igazoló tervek, látványterveket, amennyiben van, helyszínrajzot
- c. reklámelhelyezéssel összefüggésben annak tervezett helyét, a reklámhordozó típusát, méretét, célját;

(8) A főépítész elektronikus úton, vagy telefonon értesíti a kérelmezőt a konzultáció lehetséges időpontjáról a kérelem beérkezésétől számított 3 napon belül.

(9) A szakmai konzultációról írásos emlékeztető készül a felvetett javaslatok lényegével, valamint a főépítész meghatározó nyilatkozataival. Az emlékeztetőben foglaltakat a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás során figyelembe kell venni.

(10) A szakmai konzultáció emlékeztetőjét a használatba vételi dokumentációhoz csatolni kell.

(11) A főépítész akadályoztatása esetén a szakmai konzultációt a meghatalmazott helyettesítője biztosítja.

VI. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

12. A véleményezési eljárás alkalmazási köre és lefolytatásának szabályai

xx. § (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni jelen rendelet és a TFR szabályai szerint az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően a város teljes közigazgatási területén

a) új épület építése,

b) minden olyan átalakítás, ami közterületről látható,

c) meglévő épület oldalkert irányába történő bővítése esetén,

d) közterületen történő bármilyen építési tevékenység megkezdését megelőzően.

(2) A 314/2012. Korm.rendelet szerinti munkarészeket tartalmazó építészeti-műszaki dokumentációt olyan tartalommal kell egy példány papíralapú és elektronikus formában benyújtani az Önkormányzat polgármesteréhez, hogy arról egyértelmű vélemény legyen alkotható.

(3) Ha a településképi vélemény kérelem, és annak mellékletei hiányosak, a kormányrendeletben, illetve az önkormányzati rendeletben meghatározottak alapján, és emiatt utasítja el a polgármester, a kérelem újra beadható. Ilyenkor a tervdokumentációt minden esetben új kérelemként kell elbírálni.

(4) A Polgármester településképi véleményét az önkormányzati Főépítész szakmai álláspontjára alapozva adja meg. (Tervtanács??)

(5) A településképi vélemény iránti kérelmet a Polgármesterhez kell benyújtani papír alapon.

(6) Amennyiben más jogszabály előírja, úgy az építészeti-műszaki dokumentációhoz látványtervet is csatolni kell a vonatkozó előírásnak megfelelő módon.

14

12. A véleményezési eljárás alkalmazási köre és lefolytatásának szabályai

13. A településképi véleményezés részletes szempontjai

VII. FEJEZET - TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

14. A településképi bejelentés eljárás alá tartozó tevékenységek

15. A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és részletes szabályai

16. Utólagos településképi bejelentés

VIII. FEJEZET - HELYREHOZATALI KÖTELEZETTSÉG

IX. FEJEZET –

A településképi bejelentéshez kötött tevékenységek ellenőrzése

Jogorvoslat

Településképi bírság kiszabása

X. TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS

xx. § (1) Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni

- a) településképi állapotát rontó reklámok, cégérek megszüntetése érdekében, ha:
 - aa) műszaki állapota nem megfelelő,
 - ab) megjelenése aktualitását veszítette,
 - ac) nem illeszkedik a településképi, és a jellemző városképi látványban idegen elemként jelenik meg,
 - ad) előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját,
 - ae) bejelentési eljárás lefolytatása nélkül helyezték el,
 - af) kialakításuk, elhelyezésük nincs összhangban a településképi védelmi követelményekkel.
- b) a helyi védelem alatt álló területek építményei és helyi egyedi védelem alatt álló épületek esetén, amennyiben a tulajdonos önkormányzati rendeletben illetve önkormányzati hatósági döntésben meghatározott kötelezettségét nem teljesíti,
- c) a településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó településképi elem, épület, rendeltetés változtatás esetében:
 - ca) ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása mellett megvalósították,
 - cb) ha a bejelentési eljárás során, a polgármester tiltó, figyelmeztető felhívása, vagy az előírt feltételek elmulasztása ellenére megvalósították,
- d) a tulajdonos a helyrehozatali kötelezettségét a megadott határidőn belül nem teljesítette.

(2) A Polgármester a településképi kötelezési eljárás lefolytatása előtt tájékoztatást és felhívást küld az érintettnek. Előzetes tájékoztatásnak, felhívásnak kell tekinteni a 36. § szerinti helyrehozatali kötelezettségről szóló önkormányzati hatósági döntést is.

(3) Az (1) bekezdés a) b) és c) pontjában meghatározott településképi kötelezettség megszegése és végre nem hajtása esetén a magatartás elkövetőjével szemben a képviselő-testület 1.000.000 forintig terjedő pénzbírságot szabhat ki.

15

XI. FEJEZET - TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

xx. § (1) A biatorbágyi helyi védett érték tulajdonosai kötelezettségük teljesítésének elősegítése érdekében a Közgyűlés által az önkormányzat éves költségvetésében meghatározott keret erejéig évente egyszer/folyamatosan pályázat útján támogatást igényelhetnek az önkormányzattól. A támogatási pályázatot a polgármester írja ki.

(2) A pályázati felhívásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a pályázat célját és részvételi feltételeit, benyújtási határidőt,
- b) pályázaton elnyerhető támogatás mértékét,
- c) a pályázat tartalmi követelményeit, adatlapot, csatolni szükséges mellékleteket,
- d) a megvalósítás műszaki és pénzügyi lebonyolítását,

- e) megállapodás tervezetét,
- f) a pályázatok elbírálását.

(3) A pályázat elbírálásánál előnyt élveznek:

- a) teljes körű felújítás,
- b) helyi védett terület esetén szomszédos épületek tulajdonosainak együttes pályázása;
- c) közepes, vagy rossz műszaki állapotú épületek.

(4) Támogatás a helyi védelem alatt álló építményeken, helyi védett területen tervezett következő munkálatokra vehető igénybe:

- a) építészeti tagozatok javítása, helyreállítása, vakolat javítása, újra vakolás,
- b) homlokzat festése, színezése;
- c) meglévő utcai nyílászárók és zsalutáblák javítása, cseréje, mázolása;
- d) tetőszerkezet felújítása, cserépfedés cseréje kémény építése;
- e) meglévő kerítés, jellegzetes kőpillérek felújítása, új kapu;
- f) tornác felújítás, eredeti állapot helyreállítása.

(5) A pályázatokat a Bizottság a pályázati felhívásban közzétett hónapban bírálja el a főépítész ésszakmai javaslata alapján.

(6) A pályázatokat a (2) bekezdés d) pont szerinti adatlapon kell beküldeni vagy személyesen benyújtani a pályázati felhívásban kiírt határidőn belül a Főépítéshez vagyxyz irodához.

(7) A támogatási pályázat felhívását az önkormányzat honlapján és a helyi médiában közzé kell tenni.

(8) A támogatás biztosítására vonatkozóan a pályáztatás során kiválasztott, a támogatást igénybe vevőkkel az elbírálást követő 30 napon belül támogatási megállapodást kell kötni, melynek feltétele a saját erőről szóló hiteles igazolás benyújtása.

16

xx. § (1) Az Önkormányzat vissza nem térítendő támogatást nyújt a nyertes pályázóknak.

(2) Az önkormányzati támogatás nettó bekerülési költsége a teljes várható költség minimum 123, maximum 123 %-a lehet, és a x.000.000,- Ft-ot nem haladhatja meg védett értékenként.

(3) A támogatással történő felújítással összehangoltan zajló korszerűsítési munkákat elkülönítetten kell naplózni és jól ellenőrizhető elszámolást kell vezetni.

(4) Amennyiben a felújítás során a felújítás költségei a támogatásban részesített pályázatban megjelölt költségeknél alacsonyabbak, az önkormányzati támogatás összege ezzel arányosan csökken. Az esetlegesen felmerülő többletköltséget pedig a pályázónak saját forrásból kell finanszíroznia.

(5) Támogatás adható építmények esetén az önkormányzati hatósági döntés tárgyát képező helyrehozatali kötelezettség teljesítése érdekében is.

(6) Az önkormányzat a támogatás felhasználását, a felhasználás jogszerűségét az xyz iroda ellenőrizteti és igazolja.

XII. FEJEZET - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

MELLÉKLETEK

FÜGGELÉK



VÁROS-TEAMPANNON

BIATORBÁGY VÁROS
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV
MUNKAKÖZI ANYAG



MEGBÍZÓ KÉPVISELŐI

Biatorbágy Város Önkormányzata, 2051 Biatorbágy Baross Gábor u. 2/a
Tarjáni István, polgármester, Biatorbágy Város Önkormányzata
Rumi Imre, főépítész, Biatorbágy Város Önkormányzata

A VÁROS - TEAMPANNON KFT KÖZREMŰKÖDŐ MUNKATÁRSAI

Koszorú Lajos ügyvezető, vezető tervező, Város-Teampannon Kft.
Simon Lilla, településmérnök, Város-Teampannon Kft.
Szántó Katalin, építész, Város-Teampannon Kft.
Tábori Attila, településmérnök, Város-Teampannon Kft.
Fóthi Annamária, településmérnök, Város-Teampannon Kft.
Tornai Mátyás, építész, Város és gazdaság Kft.
Mártonffy Gábor, építész, drónfelvételek
Szántó Tamás, fotók

SZAKÉRTŐK

Kuslits Tibor, építész
Móricz Anna, tájépítésmérnök



TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS, KÖSZÖNTŐ	1
2. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER	3
3. ÖRÖKSÉGÜNK ÉPÍTÉSZETI, MŰEMLÉKI, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐK	9
4. TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐI A TELEPÜLÉSKÉP, ARCULATI JELLEMZŐK ÉS A TELEPÜLÉSKARAKTER BEMUTATÁSA	19
4.1 A KÉT TELEPÜLÉSMAG ÉS A BELŐLE KIFEJLŐDŐ HAGYOMÁNYOS TELEPÜLÉSEK	19
4.2. AZ EGYKORI VASÚTI PÁLYÁK HELYÉN KIALAKULT FÁS-LIGETES KÖZEGBE ÁGYAZOTT KÖZPONTI SÁV	25
4.3. VÁROSIAS LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉSEK	27
4.4. REKREÁCIÓS ÖVEZETEK LAKÓTERÜLETTÉ ALAKULÁSA	29
4.5. KERESKEDELMI-LOGISZTIKAI TERÜLETEK	31
4.6. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ, ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA	33
5. A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK: ÉPÍTÉSZETI, KÖZTERÜLETI TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓ	47
5.1 ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK	49
BIA ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETE	55
TORBÁGY ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETE	59
VÁROSKÖZPONTTÁ ALAKULT TÖRTÉNETI VÁROS RÉSZ	63
KERTVÁROSI TERÜLETEK	67
VÁROSÉPÍTÉSZETI EGYÜTTES	71
„MODERN-DIVATOS” KERTVÁROS	75
TÖRTÉNETI SZŐLŐHEGY PRÉSHÁZAKKAL	79
ÁTALAKULÓ VEGYES KARAKTERŰ TERÜLETEK	83
VEGYES KARAKTERŰ KERTEK	87
ELŐVÁROSI LOGISZTIKAI ZÓNA	91
ELŐVÁROSI MULTIFUNKCIONÁLIS ZÓNA	93
6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK, KERÍTÉSEK, KERTEK, ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA	95
6.1. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: FELÚJÍTOTT ÉPÜLETEK, TEREK, KÖZTÁRGYAK	111
6.2. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK	125

1. BEVEZETÉS, KÖSZÖNTŐ

Amint a könyveknek is megvan a maguk története, nem kevésbé igaz ez az emberi lét emlékhelyeire, a településekre. Falvaink és városaink őrzik egykori lakóik hosszú generációi sorának, szokásainak, munkájának, örömeinek és szenvedéseinek, fordultatos életük minden mozzanatának emlékeit. Ez az egyedi és megismételhetetlen sors olvasható ki azokból a történeti rétegekből, melyet a város teljes tárgyilagossággal elénk tár. Érezzük a mára egyé vált falu egykori kettősségét, az ipari fejlődéssel megjelenő vasút várossá egyesítő erejét és az egykori vasúti pálya helyén, a sétány árnyas fái alatt a gőzmozdony füstjét, látni véljük azt a szeptemberi éjszakát, amikor mozdony és vagonjai a mélybe zuhantak az ország népének örökre emlékezetébe vésvé a város nevét. Történelmi felelősség, hogy a ma és a jövő ideáit úgy engedjük megvalósulni, hogy azzal a város tértörténetének egyetlen fontos mozzanatát se hagyjuk elveszni a jövő számára.



2. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

2.1. ÉPÍTÉSTÖRTÉNETÉNEK, TÖRTÉNETI FEJLŐDÉSE FÁZISAINAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA, KIALAKULT TELEPÜLÉSSZERKEZET LÉTREJÖTTÉNEK HÁTTERE, SAJÁTOSSÁGAI

Bia és Torbágy természeti környezete a történelem előtti időktől kezdve ideális feltételeket biztosított az ember megtelepedése számára. A Budai hegyek nyugati peremének koszorúján, a patakok járta vidéken, erdők és mezők, ligetes területek között, művelhető földek környezetében, keserű-víz források közelében, nagy területű tavak mentén biztonságos, tartalmas és kényelmes élet viszonyait lehetett megteremteni. A régészeti leletek sokasága: a késő paleolitikumi „gravetti kultúra” és az újkőkori vonaldíszes kultúra emlékei, a korai-, majd középső bronzkor, a vatyai kultúra feltételezett földvára, a kései vaskorból, majd római korból származó kelta leletek (Krautacker, Biaer Hottergelande), végül a római megtelepedésre ráépülő Árpád-kori építmény-nyomok bizonyítják, hogy ezen a vidéken az ember megtelepedése közel tízezer éve folyamatos.

Köztudott, hogy Bia és Torbágy települések létezésének első biztos dokumentuma III. Béla oklevele, mely 1192-ben keletkezett. A középkori Bia feltehetőleg a mai településrész keleti területén, a mai református temető-domb tetején egykor állt Szent Kereszt templom romjai környezetében lehetett, Torbágy pedig a már a rómaiak, kelták és avarok által is lakott patak völgy, a Fűzes patak mentén, középkori alapfalai alapján a mai Szent Szűz nevének tiszteletére szentelt római katolikus templom környezetében, dombjának kiemelkedése körül lehetett. A többirányú bevándorlás már régtől fogva a településragok sorsa lehetett, hiszen már Zsigmond korából Württemberg tartományból szervezett betelepítésről vannak adatok. A hódoltság kora, ha nem is hosszú időre, de szakadást hozott Bia és Torbágy életében, hiszen időben kissé eltérő ütemben, de átmenetileg mindkét település teljesen elnéptelenedett. Az újra-benépesülés a 17. századtól – Bián hamarabb, Torbágyon később indult meg, s ennek eredményeként Bia református és magyar, Torbágy pedig majdnem teljes népességében német nemzetiségű, katolikus faluvá vált. (Ez a nemzetiségi összetétel változó arányokkal bár, de - a környezetkultúra tekintetében is - fennállt, egészen a második világháborút követő erő-

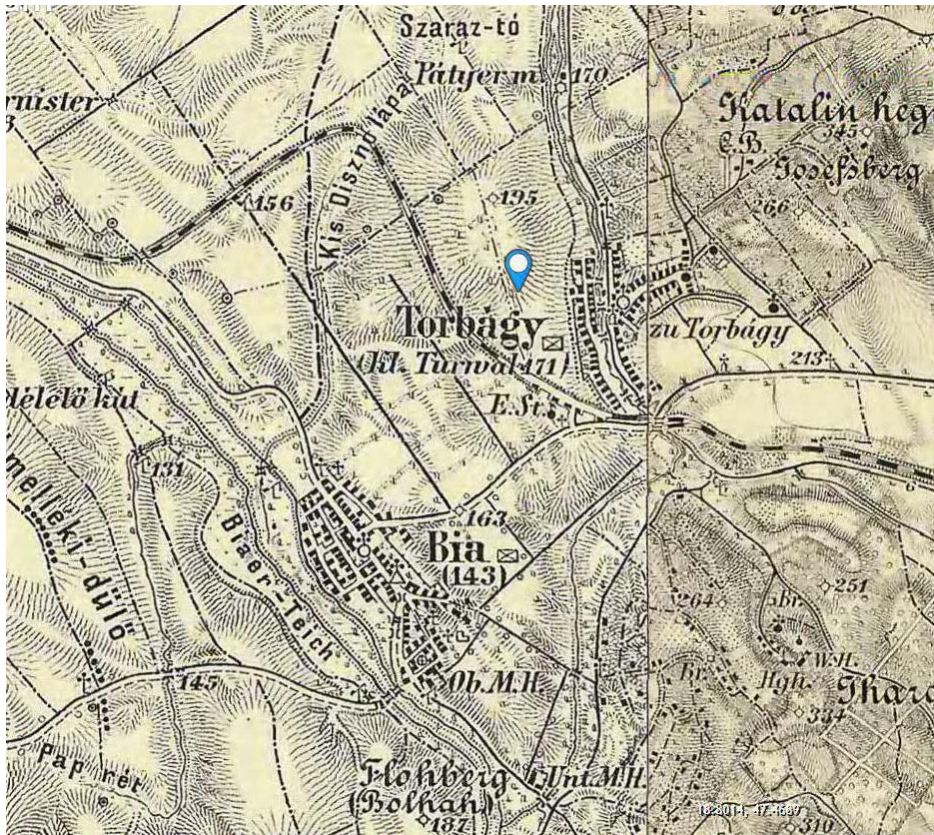
szakos kitelepítésekig.) Míg Torbágy nagyjából középkori helyén, a mai Felső-pátyi út – Dózsa György út környezetében épült újjá, Bia a Szelid-tóval párhuzamosan, a Nagy utca mentén, a Sósút – Zsámbék közötti orszáútó tó menti szakaszán fejlődött tovább. Az első katonai felmérésen világosan kirajzolódik, ahogy Bia az újonnan beépülő területeken szabályos fésűs beépítésű utcák párhuzamos-merőleges rendszereként jön létre, (Nagy utca – Szent István utca, Szabadság út, Bajcsy-Zsilinszky utca, Rákóczi utca, Vörösmarty utca) ugyanakkor a templom-dombtól nyugatra halmazos, szórt beépítés nyomait látjuk. A 18. századi Torbágy szerkezete ennél egyszerűbb: a Fűzes-patak menti fésűs beépítéshez egy keletre induló, a mai Dózsa György utca szintén fésűs beépítésű keleti ágához csatlakozik, szélesen szétnyíló térfalakkal. Tulajdonképpen egy orsós, kiszélesedő, finoman ívelő főtengelyű, középkorias településszerkezetet mutat a teresedés közepén a templommal. Már ezen a korai térképen is kirajzolódik a szőlőkultúrának talán a rómaiakig visszanyúló hagyománya: Torbágy szőlőültetvényei a Katalin-hegy nyugati lejtőin, Biáé a Szarvas-hegytől az Ürge-hegyig ívelődő dombkoszorú nyugati lejtőin alakultak ki.



A 19. század első felében - a második katonai felmérés szerint - alig történt változás. Az ábrázolás azonban jóval pontosabb. Torbágy csak a Szalonna utca zsellér teleksorával egészült ki, Bián viszont a halmazos beépítésű domboldal fegyelmezett, egyenes utcákat alkotó szalagtelek-szerkezetre vált. A mai Sándor utca, Csokonai utca, Arany János utca, Munkás utca kialakulni látszik, a falu a tó felé újabb teleksorral, a mai Tópart utcával bővül. A térképen alig látszik, de a település képében és gazdaságában is jelentős változást eredményez a Nagy utca ellentétes oldalain megjelenő leendő Szily-Fáy-kastély kezdeményeként egy kisebb kúria, valamint a Sándor-Metternich-kastély épületkomplexuma. A mintagazdaságok kiépülése, a településszerkezetet alig érintő változás ellenére, a települést új gazdasági pályára állította, új lehetőségek kapuját nyitotta meg.



A harmadik katonai térképen (1869-87) jelenik meg az 1884-ben átadott Budapest-Bécs vasúti fővonal, amely a települések életét-sorsát alapjaiban megváltoztatta. A két falu helyzete addig egyetlen közlekedési folyosó, a Buda – Bécs országút összefüggésében volt értelmezhető. A vasút viszont az egykori országúttól merőleges elforduló, új pályát jelölt ki, mely a két falut elválasztó dombhát gerincén, északnyugat-délkelet irányban haladt át. A két közeli település közös vasútállomása egy sohasem volt központot jelölt ki, mely a falvak összekapcsolódását elkerülhetlenné tette, több mint száz évre rá pedig a várossá válás esélyét teremtette meg.

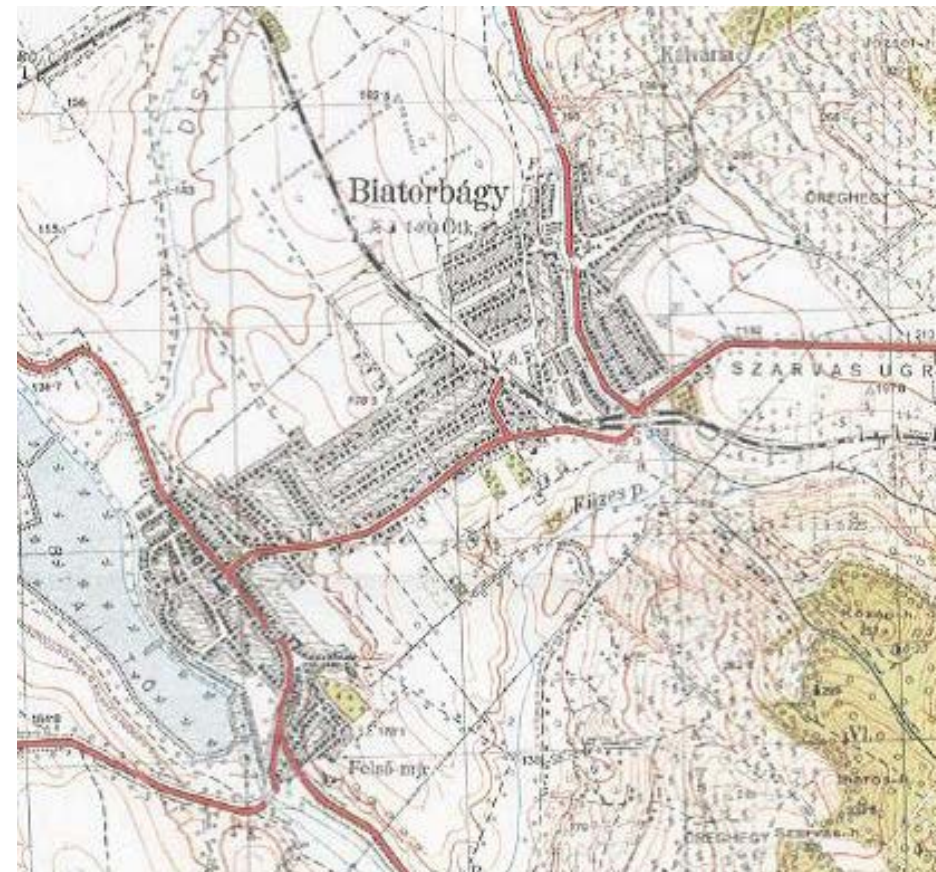


Az 1941-ben készült katonai térkép már pontosan mutatja a vasút megjelenésének törvényszerű következményeit. Megindul a dinamikus és tervezett növekedés mindkét falu irányából, létrás szerkezettel, a falvak közös vasútállomása irányába. Ennek a fejlődésnek az eredménye egy töredékes településszövet kialakulása Bia és Torbágy között, egyik oldalról a Szabadság út beépítésével, a vele párhuzamos Bethlen Gábor, Petőfi, Kassai utca nyitásával és merőleges utcákkal, a Széchenyi, Bocskai, József Attila és a Jókai Mór utcákkal, a másik oldalról pedig a Diófa, Ferenc, Ady Endre és Március 15-e utcával. A térképen már a viaduktnak a vasúti fővonal kétvágányúsítása miatt szükségessé vált, 1898-ban megvalósított megkettőzése is látható.

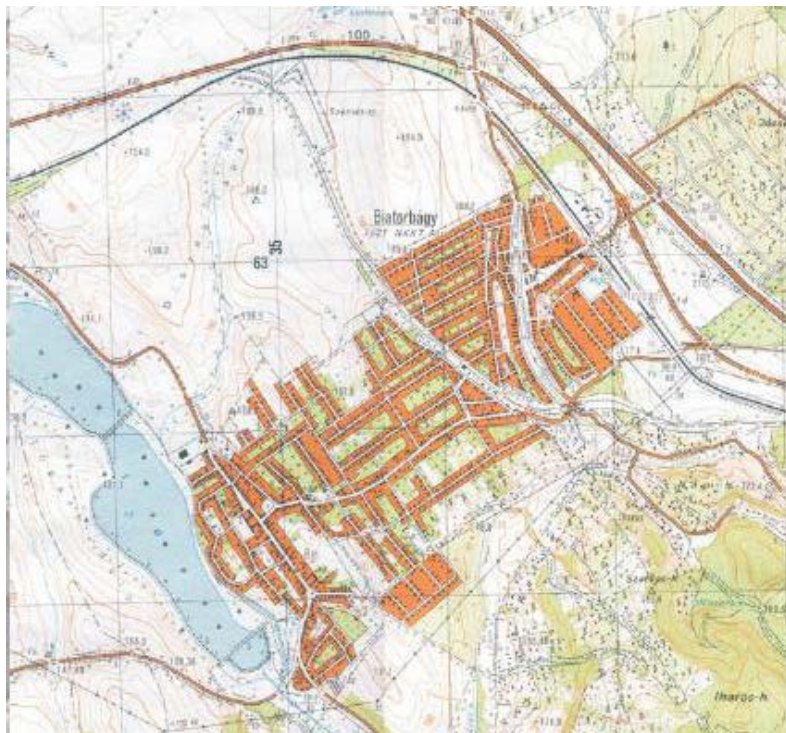


Nem látható azonban a nyoma annak a két eseménynek, mely jelentős pusztítást végzett a falu épületállományában, illetve máig ható nyomott hagyott az emberek emlékezetében. Az egyik az 1924. június 13-i, máig a legnagyobb magyarországi tornádó volt, amely mind Bián, mind Torbágyon hatalmas pusztítást eredményezett, a másik az 1931. szeptember 13-án elkövetett merénylet a bécsi gyorsvonat ellen.

Az 1955-ben készült térkép szerint az előzőekben leírt szerkezethez képest sem növekedés, sem pedig szerkezeti változás nem történt, mindössze a továbbépítés feltételei valósultak meg. Az egyesülő település szövege egy alapvetően még mindig falusias struktúrában, fésűs beépítésű családi házak soraiban, kompakt és egységes településsel teljesedik ki. A településrészek 1950-ig önállóak, 1950 és 1957 között egységes közigazgatás alatt működnek, 1957 és 1966 között ismét önállósulnak, majd 1966-ot követően egységes nagyközséget alkotnak. Ettől függetlenül a település szerkezete fokozatosan összenőtt. Megindult a hagyományos szőlőhegyek zártkertté, majd hétvégi házas telepekké alakulása és új fejlemény a duzzasztással kialakított „Peca-tó”, mely Biától délkeletre egy rekreációs zóna létrejöttét alapozta meg.



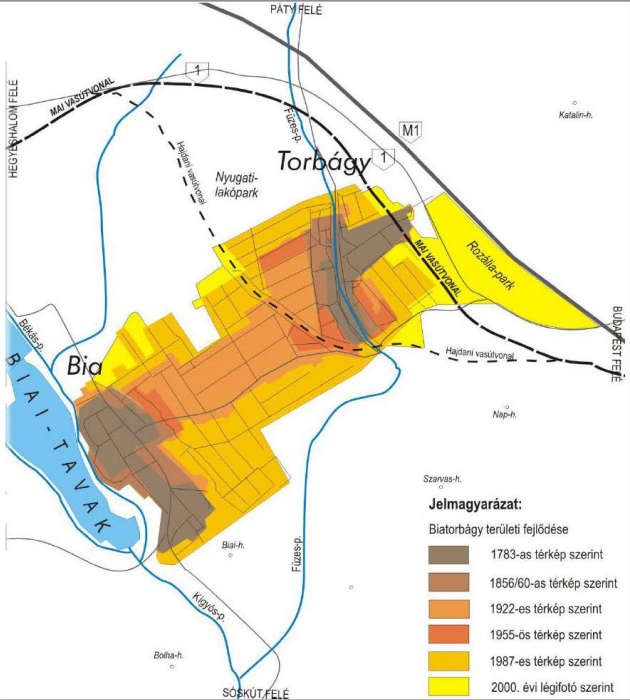
A szocializmus utolsó évtizedére újabb jelentős változások következnek be. 1977-re a vasúti fővonal új nyomvonalra, a torbágyi településrész belterületének északi peremére kerül. A régi, részben kettős nyomvonal megszűnik, a vasúti funkció alól felszabadul, ezzel az egységesülő településsel közepén, városszerkezeti értelemben kulcsterületén, egy nagyrészt beépítetlen sáv keletkezett. Ennek várostestbe illesztése különleges feladat, egyben kiváló esély egy ikerfalu arculati értelemben egységes várossá formálására. Másrészt ekkorra már láthatóan elfogytak a lakóterületi fejlesztési lehetőségek, ezért – térkitöltő jelleggel és a peremek kitolásával, tehát a felállt településrendszer szövetének továbbfejlesztésével - jelentős fejlesztési lehetőségek nyíltak meg, amit a dinamikus növekvő népesség ki is használt. Az új lakóterületek egy része hagyományos, inkább falusias karakterrel valósult meg, más részük városias, sűrűbb, teletszerű beépítés formájában. A város összképét jelentősen befolyásoló, tulajdonképpen napjainkig folytatódó trend indul meg az egykori szőlőhegyek-zártkertek, későbbi hobbiterületek területén: ezen övezetek fokozatos, zöldbe ágyazott, természet-közi lakóterületté válása.



Dr. Palovics Lajos, a város legendás polgármestere írásaira támaszkodva ma már megállapítható, hogy a vasútvonal áthelyezése után felszabaduló területet város-központtá fejlesztő, várost egyesítő lehetőséggel csak részlegesen sikerült élni. Szerencsés, hogy a vasúti épületek bizonyos elemei új funkciót kaptak, túléltek a vasút megszűntét. Az pedig több mint szerencsés, hogy az ipari társadalmak olyan szimbolikus épülete, mint az ikertelepülés közös vasútállomása, Faluházként jelentősen megnövekedett, de érzékelhető sérülés nélkül továbbra is mentális központja képes lenni egy új identitást kereső város polgárainak. Városias középületek, közintézmények számára ideális pozícióba azonban nem csak ilyen épületek kerültek. A szálloda, egészségügyi szolgáltatásokat nyújtó intézmény, a Posta és Takarékpénztár, szolgáltató és kereskedelmi épületek közé lakóépületek is keveredtek, ugyanakkor szép, kortárs építészeti eszközökkel megfogalmazott, fontos középületek - a központnak hátat fordítva - kiszorultak a peremekre. Egy hangsúlyos városközpont lehetősége veszett el, terült szét, melyet fontos, önmaguk előtt teret teremtő középületek övezhetnének. Azonban mindezzel együtt is modern, üdítő kisváros-központ jött létre, mely kényelmes parkolási lehetőséget nyújt és olyan ligetes, közparki környezetbe ágyazza fontos épületeit, mely park-jelleg igazán városias hangulatot, igényes környezetet teremt. A Polgármesteri Hivatal épülete előtt megvalósult a sokcélúan használható Fő tér is. A „parkfűzében” rejő további lehetőség a vitán felül leglátványosabb városképi elem, a használaton kívüli, a helyi védelem alatt álló viaduktópár, melyet a mainál szervezettebb be lehetne vonni a közparki, rekreációs-szórakoztató kínálatok közé. Hiányérzetet legfeljebb az okozhat, hogy az egykori vasúti pályák két oldalán a településszövet összenövése összehangolatlan utcarendszert eredményezett, melynek összekapcsolása, integrálása e beépítetlen sáv tudatos, tervszerű fejlesztésével valósulhatott volna meg. Az ezt célzó helyi építési szabályokat nem követő építkezések, egyes lakóépületek elhelyezése a kívánatos integrációt jó időre ellehetetlenítette.

A városfejlődés története, a mai városszerkezet leírása nem lehet teljes a hazai közlekedési korszakok vasútról-közútra váltását szimbolizáló M1-es autópálya említése nélkül. Ez a pálya rendkívül sok szakaszban épült ki Budapest és az országhatár (Hegyeshalom) között. A Biatorbágyot érintő szakasz két pályája 1987-re készült el. Ez új helyzetet teremtett a város számára. Egyfelől a gazdaság fejlesztése számára a közvetlen autópálya-kapcsolat – az ideális történelmi helyzetnek is köszönhetően - új távlatokat nyitott. Az autópálya és vasúti fővonal, valamint főforgalmi út várostól való elválasztása révén a lakóterületektől tökéletesen izolált, ugyanakkor közlekedési kapcsolatok szempontjából ideálisan kiszolgálható kereskedelmi-logisztikai bázisok Budapest-közel elhelyezésére nyílt lehetőség.

A másik fontos következmény az volt, hogy a város lakóinak a fővárosba ingázása lényegesen lerövidült és leegyszerűsödött, ami a fővárosból kiköltözők számára is komoly vonzerőt jelentett. E kettős hatás a a lélekszám jelentős emelkedéséhez vezetett: míg 1990-ben 7100-an, ma már közel 14 ezren laknak Biatorbágyon. A város bővülésének ütemeit az alábbi vázlat mutatja.



3. ÖRÖKSÉGÜNK, A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI, MŰEMLÉKI, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐK

A város különös értékét a történetét érzékenyen kirajzoló történeti rétegei jelentik, ezek érzékletessége és gazdagsága jelenti a két településből kialakult város legfontosabb kulturális örökségét. Emellett az általános jellegzetesség mellett természetesen jelentős egyedi műemléki értékek is meghatározó erővel gazdagítják a település kulturális örökségállományát.

3.1. MŰEMLÉKI VÉDETTSÉG

A két ősi település – Bia (Biua, Weinhall) és Torbágy (Torbágy-erdő, Turobag, Kleintorwall) – egykori morfológiai és spirituális centrumát a magasabb pontokon megépült templomok jelentették.

Bia esetében ez az egykori centrum, a Szent Kereszt templom a mai település peremére került, romjai (ma már jószerével egyetlen nyugati fala áll, de a régészeti kutatások (Tettamanti Sarolta 1991) egykori állapotait, összetett szerkezetét, az egykori rotundát, bővítéseit pontosan feltárták. A templom 13. századtól eredeztethető maradványai a mai település keleti szélének egyik kiemelkedő pontján, a református temetőben, katonasírok tövében állítanak emléket a középkori falu egykori lelki központjának.



A másik település, a Füzes-patak völgyébe települt Torbágy középkori temploma ma is a településrész központját jelöli ki. A Szent Szűz nevének tiszteletére szentelt Római katolikus templom középkori előzmények után, gótikus, 15. századi eredetű épület átépítései, bővítései révén jött létre. Barokk stílusban építették újjá a 18. században (1712), a tornyot pedig 1740 körül építették hozzá. 1771-ben romos állapotú, de még ebben az évtizedben bővítve újjáépítik. A 19. században második felében eklektikus stílusban alakítják át. Szoborszerű tömegével, kiemelkedő magasságával, tornyával ma is uralkodik Torbágy városképében.



A biai Szent Anna római katolikus plébániatemplom helyén(?) egykor a kastélyhoz tartozó Szent Kristóf földesúri magánkápolna állhatott. A kastély stílusához illeszkedő, klasszicista alakját 1800 és 1823 között, feltehetően Hild József tervei szerint nyerte el. Ekkor az egyhajós, egyenes szentélyzáródású, karzattal kiegészített templom szentély-bővítése, toronyépítése és stílus-egységesítése történt. Fennállása során több restaurálási folyamaton, átalakításon és bővítésen is esett át.



A város kiemelkedő kulturtörténeti-építészettörténeti-helytörténeti emlékei a két kastély épületegyüttese, amelyek a történeti Bia gerincét jelentő utca, a Nagy utca (Szentháromság tér - Szent István utca) két oldalán épültek ki. A 18. század közepétől, a Sándor és Szily birtokos családok kezében – elődeik tevékenységének és a gazdasági konszolidációnak is köszönhetően - virágzó mintagazdaságok, ennek következtében pedig gazdag épületállomány – reprezentatív és gazdasági épületek együttese - épültek ki.

Az egyik műemlék épület a feltehetően Hild József tervei szerint, 1823-ban, klasszicista stílusban megépült Sándor-Metternich kastély, mely napjainkig iskolaként és mezőgazdasági üzemként működik. Jelenleg igen jelentős bővítésen esik át. Erős karakterével, komoly méreteivel a város meghatározó épületegyüttese, mely bővítése, továbbépítése révén városképi jelentőségében csak növekedni fog.



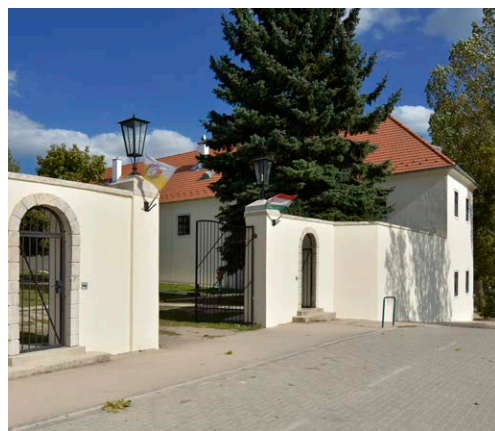
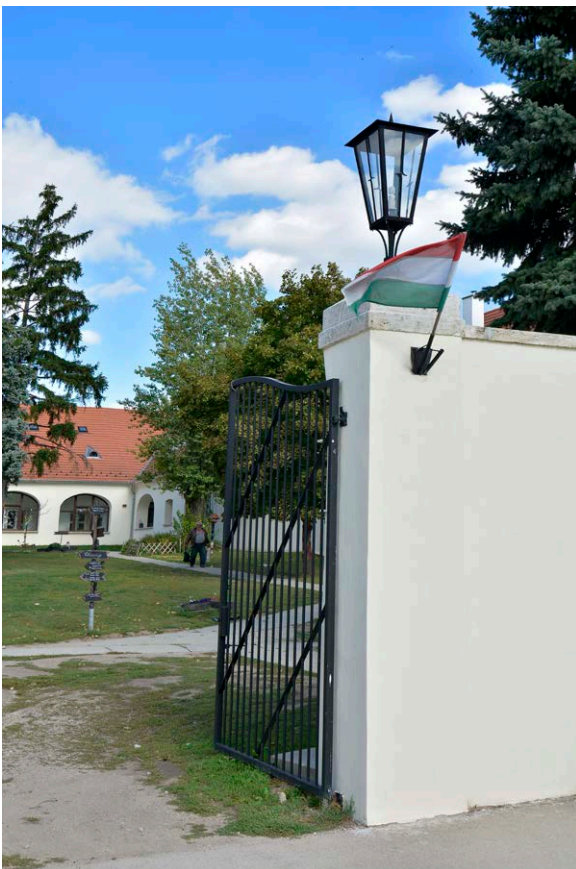
A másik – a Szily – Fáy néven ismert – kastély eredete a török hódoltságig vezethető vissza: a kastély jelenlegi kiterjedt, cour d'honneur-os, díszudvaros térszerkezetének első elemei a 17. század első feléből eredeztethetők. Töretlen fejlődése a 19. század második feléig, a Bajnai-Biai uradalom központjának kialakításáig tartott. Az átalakítást Sándor Móric, az utolsó tulajdonosok egyike valósította meg. A többszöri tulajdonosváltás – házasságkötés, öröklés, kivásárlás - során keletkezett újabb és újabb kiegészítések eredményeképpen alakult ki a kastély mai tömege és térrendszere, amely a szalagtelkek sorában, szinte zárványként, a települési szövet eltérő léptékű elemeként gazdagítja a város képét. A hézagosan zárt sorú térfalban tömör kerítése révén jól illeszkedik a 2. világháború utáni időszaktól fogva oktatási intézményként működő épület.

A biai településrész városképi szempontból meghatározó eleme az 1912-ben épült egykori malomépület, amely a Szabadság út, a városrész északkelet-délnyugati tengelyének fésűs beépítési rendjébe ékelődött be, és amely gazdátlanul és elhagyatva ma is őrzi az 1920-ban legmodernebbnek számító GANZ gyártmányú gépparkot. A városképben különösségével, környezetétől eltérő karakterével, arányaival válik meghatározó épületté, melynek különössége a hozzáépített, faszerkezetű, nyeregteret, faoszlopokon álló (ötelemű) bővítménysorának és a környezeténél jóval markánsabban megformált, mára omladozó állapotú kőkerítésének tudható be. A település történetében játszott egykori fontos szerepe ellenére mára elhagyatottá vált, gazdátlan épület megmaradása kétséges.

A természeti értékekben gazdag, város-menti hegykoszorú egyik magas pontján, az Iharos mentén, a Keserű-kútnak emléket állító utcán végighaladva, hegyi ösvényeken jutunk el az ún. Szily-kápolnához (Szent Vendel kápolna). A klasszicista, ellipszis alaprajzú, antik portikuszos, egyterű kápolna építtetője Szily József volt, és az épület 1817-ben már biztosan állt. Egykor kriptá és a közelben klasszicista paplak is tartozott az épülethez, valamint oltár, oltárkép és egyéb berendezések, ezek azonban a háború utáni évtizedekben megsemmisültek. A műemléki védelmet élvező épületet avatott kezek az utóbbi évek során helyreállították, csupán a zsindegyedű szorult helyreállításra. A belső a padozatba süllyesztett, Szily Antal sírját rejtő és emléket őrző kőlap ma már a belső tér egyetlen eleme. A városképben - a hegytetőn, lombkoronákkal övezve - ma már nincs szerepe, de jelenléte spirituális-mentális értelemben mégiscsak a város térszerkezetének része, meghatározó pontja.

A város térszerkezetének, városképnek meghatározó elemei a szobrok, emlékművek, kőkeresztek, melyek szimbólum szerepükön túl a település egy-egy pontját megjelölik, tájkozódást segítő és térszervező szereppel is bírnak. Közülük két szobor áll egyházi műemléki védettség alatt. Az egyik Bia területén található és a településrész két kiemelkedően fontos tengelyének, a Szabadság útnak és a Nagy utcának (Szent István utca) „T” alakú, ma már körforgalmúvá szerkesztett találkozási pontját „fogja meg”. Egyben – kissé eltolódva ugyan - a Sándor-Metternich-kastély díszudvarának pozícióját is továbbhangsúlyozza.

Az oszlopra emelt szoborcsoport önmaga is regényes történetű, miután az eredeti, barokk változat egy szoborházba állított kettős szobor volt egymásnak hátat fordító Szentháromság és Szent-Szűz kis Jézussal, s előttük térdelő Szent Domonkossal, mindez az egykori Szent Kristóf kápolna előtt. A Házi Ádám által 1760-ban állított szobrot később Sándor Antal báró kérésére áthelyezték, szétválasztották és utóbb, 1874-ben jó arányú oszlopra állították. Mai helyére, a körforgalom középpontjába a 2006-ra befejeződött restaurálás után helyezték. A kőoszlop a város egyik legfontosabb csomópontját jelöli meg, ahol az elhelyezéssel nem csupán a regényes múltú köztéri szobor méltó bemutatását szolgálja, hanem komoly térszervező szereppel is bír.



3.2. HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉRTÉKEK

A helyi védelem alatt álló épületekről, köztárgyakról, táji-és természeti értékekről valamint utcaképekről felmérés készült.

A felmérés a 2006-ban készült Biatorbágy értékkatasztere alapján, annak felülvizsgálataként készült el. A helyi védelem alatt álló épületek száma jelenleg 32 lakóház és 15 préház-pince. Javasolt további 17 préház-pince helyi védelemre.

A helyi védelem alatt álló épületek zömében Bia és Torbágy értékvédelmi területein lévő parasztházak, módos parasztházak, polgári lakóházak. A két településrész közötti területen található még néhány lakóház, mely védelem alatt áll.

Fontos kiemelni, hogy a város meghatározó elemei a köztárgyak. Több ponton találhatunk rendezett környezetben fészületeket, kutakat. Maguk a köztárgyak és a környezetük is általában felújítottak, rendezettek. Fontos, hogy még ha a kút nem is működik, azt megőrizzük és gondozzuk a közvetlen környezetét.

A település karakterét meghatározó utcaszakaszokon az épületek ritmusa, azok ismétlődő tetőformája egységes képet nyújt. A kijelölt helyi értékvédelmi területek, mind Bián és mind Torbágyon a helyi szellemiség, a történetiség élő központjai. A település arculatát gazdagító köztárgyak sokszínűvé teszik a környezetet; számos közkút, szobor, kereszt található a településszövetben, bel- és külterületen egyaránt, melyek megőrzése fontos településképvédelmi szempont.

A történeti szőlőhegyeken, elsősorban Ürge-hegyen, Kutyahegyen és Öreg-hegyen épületek préházpincék, melyek a történeti kor lenyomatai, a filoxéra vész után is fennmaradtak. Az értékes épületállomány hasznosítása a nemrégiben megindult szőlőtelepítésekhez kapcsolódóan remélhetőleg megvalósul. Itt kell említést tenni a jelentős, mára már nagyrészt elpusztult épületről, az ún. Hild-pincéről, valamint a valamikor bányászlakásokként is szolgáló Lipka-pincék együtteséről.

A Hild-pince rekonstruktív rajzát Balassa János építész készítette el.



A másik, műemléki védelem alatt álló közterületi műalkotás a torbágyi Szent Szív római katolikus templom előterében áll, Az Atyaistent és Krisztus figuráját ábrázolja, felettük a Szentlelket szimbolizáló galambbal, mely kiterjesztett szárnyaival, baldachint formál. A barokk oszlopot 1739-ben, a pestis-járvány elmúltának alkalmából, hálából emelték a hívek. Eredetileg a templomot körbefogó falakon belül, temetői területen volt a helye, ma már a kőfalat elbontották. 1845-ben és 1955-ben, legutóbb pedig 2002-ben esett át komoly restauráláson, utóbbi alkalommal a szobor környezete is megújult. Városképi szerepe a szent hely, a templom előterének megjelölése, a templom fényének emelése. E városképi feladatnak a szobor immár évszázadok óta eleget tesz, bár a ma mellette álló országzászló ezt a téri helyzetet tematikailag és térszervezés szempontjából kissé zavarossá teszi.



3.3 TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

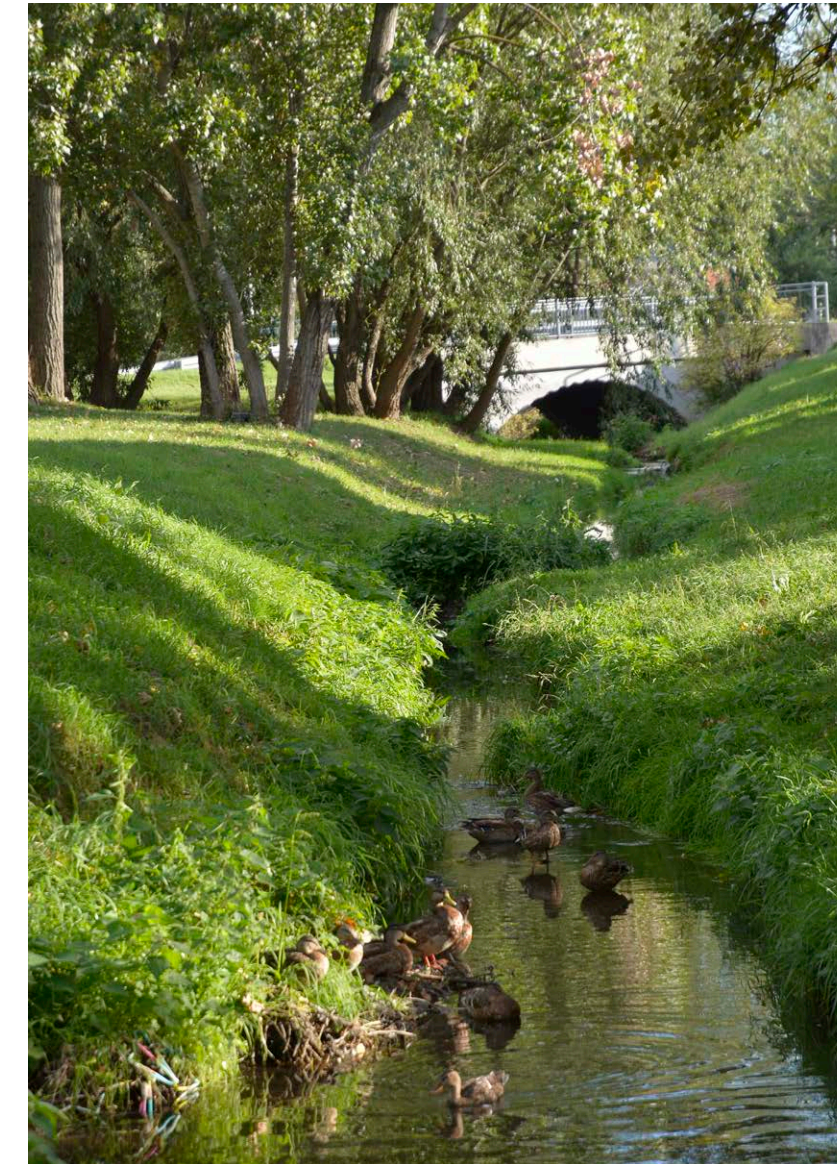


A település meghatározó eleme a Fűzes-patak, mely Torbágy Fő utcával párhuzamosan húzódik. A patak mentén a széles zöldsáv rendezett, füves-fás, ligetes zöldfelület. A ligetes facsoportok jellemzően fűz, éger, nyár fajokból állnak, a füves területet folyamatosan fenntartják. A területen közparki funkció is megjelent: játszótér, padok, pihenők, szobrok találhatók.

Bia és Torbágy egyéb belterületein számos gondozott, fenntartott közpark, közkert és játszótér található. Ezeken a területeken is értékes facsoportok, fasorok találhatók. A játszóterek modern eszközökkel felszereltek, a parkokban padok, pihenők nyújtanak pihenési lehetőséget.

Az intézményi zöldfelületek fenntartottak. A Sándor-Metternich kastély felújításával a kastélykert is megújul, így méltó környezetévé válik a felújított épületnek. Fontos lenne a Szily-Fáy kastély kertjének rekonstrukciója is. A templomok kertjei, a temetők, a Polgármesteri Hivatal kertje, a sportpályák mind rendezettek, gondozásuk megoldott.

A településen kevés az olyan utca, ahol nincsen fa vagy fasor. Az utcák zöldsávjai általában rendezettek, az ott lakók ügyelnek a kialakításukra, és gondozásukra. Jellemzően dió és meggyfák uralják az utcák közterületeit, melyek nyáron kellemes árnyékot adnak. Megtalálhatók még hárs, akác, vadgesztenye, platán fasorok, facsoportok is.





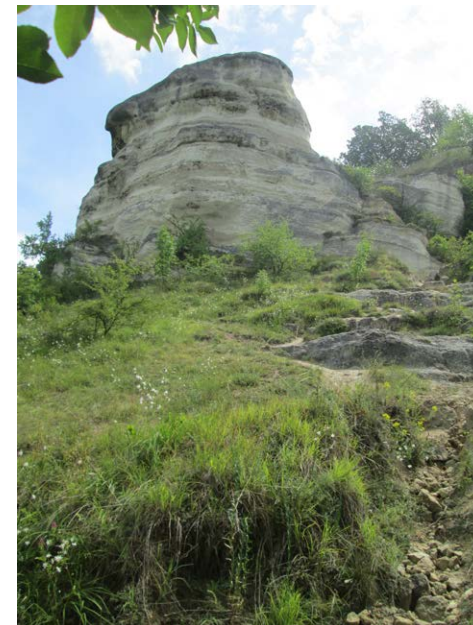
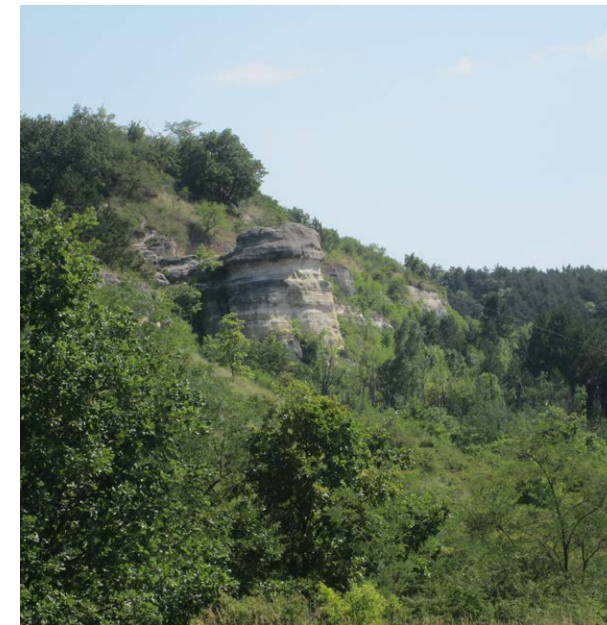
A település külterületein számos természeti és táji érték található. A település egyik legmeghatározóbb táji-természeti eleme a Biai-halastó. Biai utcákról lehetőség van lemenni az öt egységből álló tórendszer partjára. A helyenkénti épített stégeken lévő padokról lehet élvezni a tó által nyújtott gyönyörű látványt. A tó nyugati részén lehetőség van pecázásra is. A tó körül kiterjedt nádasok és puhafás kíséző állományok (fűz, nyár, éger) gazdag növény- és állatvilágnak adnak otthont. A Biai halastó helyi természetvédelmi terület, az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosója.

Helyi természetvédelmi terület még a Bolha-hegy, a Forrás-völgy, a Peca-tó, valamint a Nyakas-kő és tágabb környezete.

A Peca-tó vízi élőhelyét gazdag élővilág jellemzi, melyet a Benta-patak túlsó partján erdők kísérnek. A tó feletti üdülőterületen a kertek jellemzően rendezettek, gondozottak; a területet azonban a lakó funkció megjelenése miatt a túlépítettség veszélye fenyegeti. A Bolha-hegy kopár pusztafüves lejtői északról magasodnak a Peca-tó üdülőterülete fölé.

A településen kiemelkedő természeti és táji értéket képvisel a Nyakas-kő és környezete: Százlépcső - Madárszirt, országház kőbányák, Öreg-hegy kaptárköve, melyek nemcsak helyi természetvédelmi oltalom alatt állnak, hanem hazai és európai védettséget is élveznek. A települést északkeletről a Torbágyi, délkeletről a Biai erdőtömb határolja.

A Katalin-hegyen és a Biai erdők alatt húzódó, kertes, a 19. században még hagyományosan szőlőtermő területeken (Szarvas-hegy, Öreg-hegy, Ürge-hegy, Kutya-hegy) vegyes funkciók jellemzőek. A kiskerti használat mellett az üdülési és lakó funkciók is megjelentek. A hagyományos présházpince épületek előtt többnyire még ma is diófák állnak.



4. TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐI A TELEPÜLÉSKÉP, ARCULATI JELLEMZŐK ÉS A TELEPÜLÉSKARAKTER BEMUTATÁSA

Biatorbágy település-arculatát döntően öt településépítészeti karakter, építési hagyomány határozza meg:

1. A két településmag és a belőle kifejlődő hagyományos, falusias beépítésű települések;
2. Az egykori vasúti pályák helyén kialakult, a városközponti funkcióknak helyet adó, fás-ligetes közegbe ágyazott központi sáv;
3. Városias, kertvárosias lakóterületek;
4. Rekreatív övezet;
5. Kereskedelmi-logisztikai területek

4.1 A KÉT TELEPÜLÉSMAG ÉS A BELŐLE KIFEJLŐDŐ HAGYOMÁNYOS TELEPÜLÉSEK

A legkorábbi építészeti réteget a hagyományos paraszti építészet, az egykori falusias lét helyi kultúrája teremtette meg. A hagyományos településmagok arculata mindazonáltal korántsem homogén, önmagán belül is kimutatható fejlődésvonalat rajzol fel mindkét falu esetében. A falusias oldalhatáros, előkert nélküli, oromfalas, nyeregtetős, egytraktusos épülettípusból a tornácok megjelenésén, azok zárt „verandasodásán” át jutott el a helyi építészeti kultúra a hajlított házakig, majd a falusias életformát jelentő kertművelés és állattartás fokozatos eltűnésével a városias, utcavonalra fordított házak megjelenéséig. A 2. világháborút követően az előbbieket fokozatosan szorították ki az új hagyományt teremtő négyzetes, sáttetős típusházak, és a legújabb korszakhoz köthető kertvárosias villák és többlakásos társasházak együttese.

A településképi helyi árnyalatait jelzik a tóparthoz lehúzó és a domboldalra felkapaszkodó utcák és az egykori pincék mentén felépülő házsorok finoman eltérő alkalmazkodó karaktere.





A helyi építészeti hagyományok megnyilvánulnak az anyaghasználatban is. A környéken bányászott, nagyon jól faragható mészkő - falazóanyagként, falburkolatként, kerítések anyagaként - a táj építészetének különös ízét jelenti.



A ködbevesző, elenyésző múlt építészetének gazdag öröksége a város számos pontján bukkán elénk.





Ez a mára inhomogenitásában egységes, inkább falusias, mint városias környezet jelenti Biatorbágy épített környezetének egyik meghatározó rétegét. Egymás mellett állnak a különböző kort idéző, különféle életmód számára kereteket teremtő, léptékükben jószerevével illeszkedő lakóépületek. Ezek között – az agglomerációkra oly jellemző módon – megjelennek a városi igényeket szolgáló, nagyobb, esetenként léptékükkel idegenül ható épületek is, amelyek a hagyományos telekosztási és beépítési struktúrához mégis többé-kevésbé hűek maradnak.

A felhagyott vasútvonal központi sávja két oldalán tehát – a biain és a torbágyin – kor, jelleg, beépítési mód tekintetében - igen sokszínű képlet alakult ki. Mégis, karakter szempontjából egységként kezelhető a terület, mert tagoltsága, sűrűsége, léptéke viszonylagos homogenitást mutat.

Építési szabályai viszonylag liberálisan kezelendők, mert értelmetlen és céltalan volna ennek a jellegben és funkcióban vegyes szerkezeti egységnek az uniformizálás irányába terelése. Mai állapota szerint ilyen ambícióval kidolgozott szabályrendszer működtetése adott esetben tökéletesen racionális döntéseket zárhatna ki. Beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert méreteke szélsőértékének megadása helyett az építési hely városképi szempontból ideális meghatározása és a tagoltság, az építhető tömegek korlátok között tartása és a jövő várható igényei szerinti építési magasságok meghatározása látszik bölcs döntésnek, az adott terület esetében.

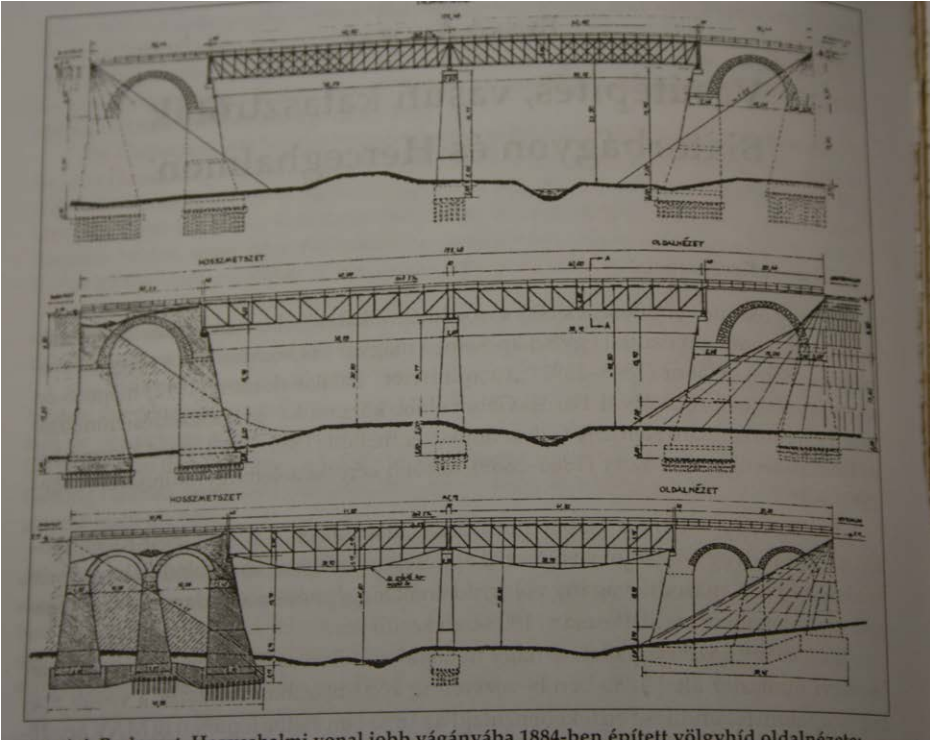
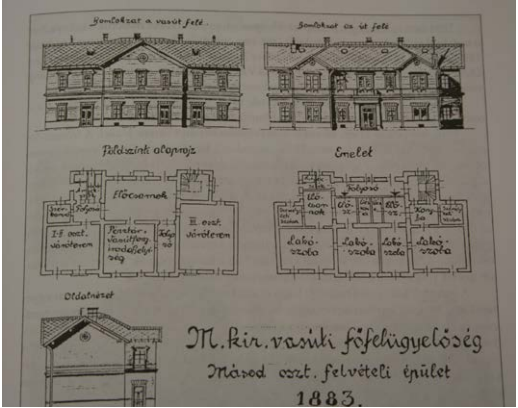


4.2. Az egykori vasúti pályák helyén kialakult fás-ligetes közegbe ágyazott központi sáv

Biatorbágy térszerkezetében feltűnő különállást mutat az egykor a vasúti pályák által birtokolt, mára városközponti funkcióknak helyet adó, fás-ligetes közegbe ágyazott központi sáv. Ez a terület környezetétől funkciójában, a beépítés ritmusában, az épületek közötti szépen tagoló, értékes zöldterületek ritmusában világosan elhatárolódik. A területi egységben csak ritkán, zárványszerűen, idegen testként jelennek meg lakóépületek.

A korábbiakban már említésre került az a szerencsés, üdvözlendő körülmény, hogy a terület korábbi, jelentős méretű és fontos szerepű vasúti épületei - különösképpen maga a vasútállomás - túlélték a közlekedési szerep elvesztését és sikerült olyan új funkciót kapniuk és kiegészülniük olyan épületekkel, melyek szintén középület karakterűek és mint ilyenek, a területnek szánt városközponti szerep hordozói.

Fentiek alapján - szabályozási szempontból - három körülmény figyelembe vétele volna szerencsés. Egyrészt fontos lenne megőrizni az eltérő morfológiai jelleget, vagyis a környezeténél jelentősebb tömegű és magasságú épületek jelentős zöldfelületbe ágyazottságát kellene a jelen mintájára fenntartani. Másrészt a két oldalról csatlakozó lakóterületek peremén a zárt-sorúdosó, magasabb szintszámú épületek alkotta térfalak létrejöttét kellene elősegíteni, a városias közeg megteremtése érdekében. Harmadsorban a jelenlegi viszonylagos elnyúló hangsúlytalanságban egy központi hely határozott megfogalmazása volna szerencsés, akár a mai Fő tér területének középületekkel való körülbástyázása révén.



4.3. Városias lakóterületi fejlesztések



A vasút által egykor elfoglalt sáv északi végénél, annak keleti és nyugati oldalán új építésű, kifejezetten városias – kertvárosias – fejlesztési terület alakult ki, sajátos módon nem központi, hanem kifejezetten peremterületi helyzetben. Ezen új arculatú lakóterület megjelenése élesen megosztja a közvéleményt.

Településvezetők, fejlesztők és az építést üzleti szempontból szemlélők magasabb minőségű környezetet, jól működő és értékesíthető, a lakhatási lehetőségeket keresők pedig esztétikai és életmód ideáiknak megfelelő lakókörnyezetet látnak bennük.



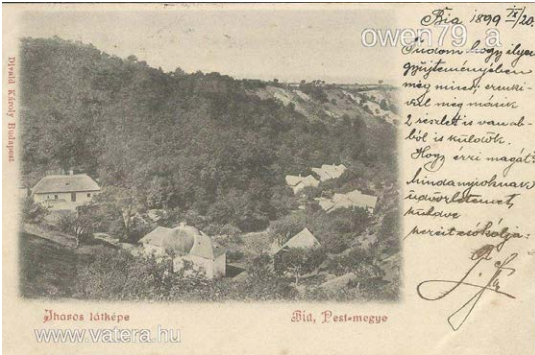
A hazai építészek meghatározó véleményformálói és a stilisztikai kérdésekben megnyilvánuló értelmiség jelentős része ezeket az építészeti jelenségeket minden részletében negatívan ítéli meg. A közkeletűen „mediterrán”-nak nevezett trend valójában inkább az észak-amerikai „sunbelt” gazdag villáinak, spanyol kulturális hatások alatt létrejött „hacienda” utánérzeteinek világát követi. Az építészeti karakter olyan jellegzetességekben foglalható össze, mint a történeti magyar építészettől eltérő, alacsonyabb hajlású, lekontyolt, összetett tetőidomok, a magastetővel fedett, földszintes és emeletes tömegelemek geometria szabályosságát nem követő, összetett kombinációja, a markáns kőburkolatok kőfalazatot idéző megjelenése, a zárt, fedett-nyitott és fedetlen teraszok romantikus, akár zaklatott megformálása. A latin építészet keresetlen pragmatizmusát, egyszerűségét, érdes, tulajdonképpen durva anyagszerűségét ezek az épületek nem képviselik. Durva kőfalakat idéző pár cm vastag kőburkolataik, plasztikus, préselt cseréptetőik, aprólékosan túldíszített lakatos-szerkezeteik, rácsaik, mellvédjeik, dús növényi installációik nem annyira mediterrán ízlésvilág, mint inkább a parvenü gazdagság kifejezésének kellékei.

Fentiek miatt roppant nehéz az erőteljes, kétségtelenül jelenlévő és virulens építészeti jelenség tárgyilagos megítélése. Vannak azonban általános elvek, melyeket nem lehet figyelmen kívül hagyni. Az új fejlesztési terület egyfajta stiláris egységességet mutat. Színben, anyaghasználatban, tömegformálásban tagadhatatlan az egyneműség. Az egyebütt gyakran feltűnő rendezetlenséget mutató részletek (gépkocsi-elhelyezés, hulladéktárolók, stb.) megoldottak, rendezettek. Bizonyos részletek a teleszerű beépítések sajátos előnyeit mutatják, a félnyilvános terek, közös belső udvarok révén értékes, összetett térszerkezettel rendelkeznek. Fogyatékosága a teljes terület kialakulásának, hogy a teleszerű szigeteihez véletlenszerűen olyan uniformizált házsorok kapcsolódnak, melyek egyneműsége az amerikai szuburbiaik elidegenítő homogenitását inkább képviselik, mint a fegyelmezett egyneműség szimpatikus felbukkanását. Az ideális szabályozásnak a kialakult struktúra elemeinek multiplikálását kell szolgálnia, lehetőleg minél nagyobb lakóterületi egységek összehangolt telepítésével.

Különös jelenség, hogy Bátorbágy közigazgatási területének legkeletibb pontján, a várostól távol, autópályák ölelésében, a Törökbálinti-tó partján Tópark-Lakópark név alatt a város legintenzívebb, tulajdonképpen nagyvárosias lakóegysége jött létre. A tömör és jelenleg urbánus összefüggések nélküli, zárványszerűen, szoborként a környezete felé forduló, ugyanakkor belső utcára szervezeten kialakított együttes sok éves fennakadás után napjainkban megvalósulni látszik.



4.4. Rekreációs övezetek lakóterületté alakulása



Az egykori két településhez egyaránt tartozott egy alapvetően szőlőművelésre használt, településen kívüli, nyugati hegyhátakra felkúszó terület. Bia esetében ezek a faluhoz kelet-észak-kelet felől kapcsolódó hegykoszorú nyugati lejtői, ahol az egykori préházak helye is volt, Torbágy északi oldalán pedig a Katalin-hegy déli lejtője, ahonnan a szőlőt préselni, feldolgozni, tárolni, talán az élénk hadiút miatt, behozták a faluba. Erről árulkodnak a lakóépületek tágas borospincéi és a mai Dózsa György út tölcseírszerű kiszélesedésében található egykori pincék sora.

Ezek voltak azok a falvakon kívüli területek, ahol a második világháború után jellemzően a hobbitelkek kialakultak és - a szőlőművelés visszaszorulásával - sokféle távoli, akár különös építészeti hagyományt behozva, néhol a szerény lehetőségek között buheráltan - a hétfégi házas jelleg erősödött meg. Karakter szempontjából ide sorolható az 1955 után létrehozott Peca-tó környezete is. E területek történetének következő fejezetét a hétfégi házak és nyaralók fokozatos lakóépületekké fejlesztése jelentette és jelenti. Külterületi pozícióban, lankás hegyoldalakban laza, alacsony intenzitású, szabadonálló, szórt beépítésű lakóterületté alakulás markáns folyamatának vagyunk tanúi. Különösen a meredekebben emelkedő terep esetében jellemző a hegyre felkúszó telek tengelyében vezetett ösvény, mely hátravont lakóépülethez vezet.

A trend erejének ellenállni – a természetmegőrzési, környezetvédelmi érdekek dacára – meg lehetőségen esélytelennek látszik. Újabb területek lakóterületté történő átminősítését el kellene kerülni. Az építés tekintetében olyan stílárís elvrendszert kell érvényesíteni, mely rendkívül kis beépítettséget, szabadonálló, szórtan, középtengelyesen elhelyezkedő, egyszerű, kevésbé stilizáltan megformált épületeket, erőteljes zöldbe ágyazottságot eredményez.

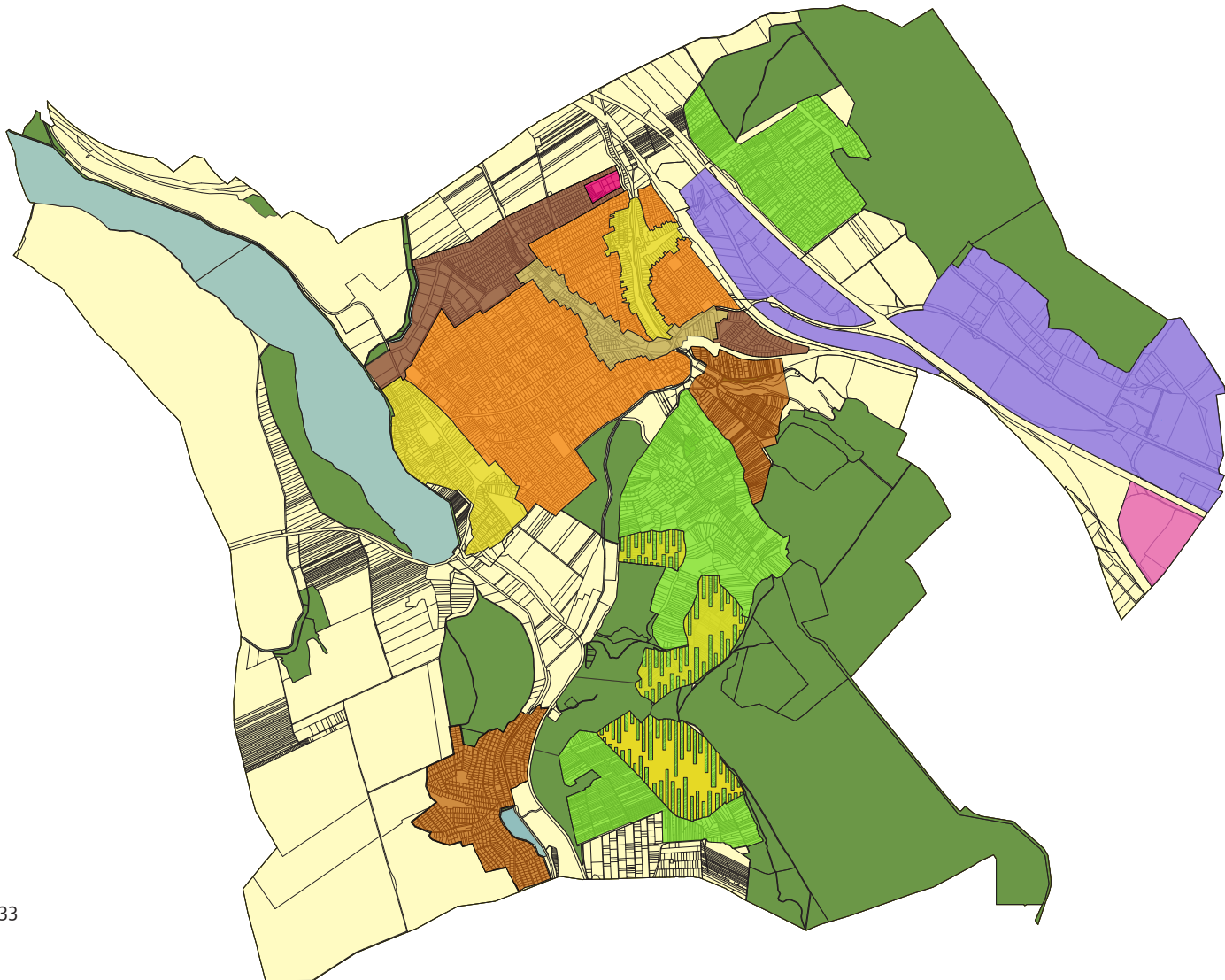


4.5. Kereskedelmi-logisztikai területek



Bátorbágy gazdasági célú, kereskedelmi-logisztikai, ipari parki területeit egy testben, a várostól közlekedési folyosók által jól izoláltan és ideálisan kiszolgálva lehetett kialakítani. Ez a direkt pragmatizmus terepe, ahol az építészeti megfogalmazás kifejezetten az ésszerű technológia által vezérelt, s melynek városépítészeti megfelelősége – a városképből tökéletesen kizárt módon, de az autópálya és a vasút felé a város jelentős gazdasági súlyát, dinamikus fejlődését reprezentálni hivatott – a világos racionalitás lehet.

4.6. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ, ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA



A legmeghatározóbb területek a BIAI ÉS A TORBÁGYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETE. Az utcák kanyargós vonalvezetése is utal a terület történeti múltjára. Az épületek általában zártosra építettek, előkert nincs. Az épületek jellemzően parasztházak, melyek a telek oldalhatárán helyezkednek el, tornáccal ellátottak.

A VÁROSKÖZPONTTÁ ALAKULT TÖRTÉNETI VÁROSRESZEN húzódott a régi vasút. A területre az intézményi épületek, városias többszintes épületek jellemzőek. Az egykori vasúti épületek egy része példaértékűen újrahaznosult, átépült. A terület közterületekkel, parkokkal és játszóterekkel ellátott, melyek alkalmasak egy Fő tér kialakítására.

A KERTVÁROSIAK KARAKTERTERÜLET a két településrész közötti részen helyezkedik el. A területen a 20. század második felére jellemző hagyományos kertvárosias beépítés dominál, földszintes vagy kétszintes lakóházakkal. Az épületek jellemzően szabadonálló vagy oldalhatáros beépítéssel telepítettek.

A VÁROSÉPÍTÉSZETI EGYÜTTES Bátorbágy északi részén található, a Szily Kálmán utca, a Czipri Bíró utca és a Káposztáskert utca határolja. Az együtt-tervezett kis telep több lakásos épületei arányos intenzitású kertes, kisvárosi lakókörnyezetet hozott létre. A területteljárakékos beépítés vonzó lakókörnyezetet és fenntarthatóan üzemeltethető ingatlanokat eredményezett. A területet kedvező belső integrált zöldfelületek jellemzik, a sűrűségéből adódóan a közösségi szolgáltatásai hatékonyak.

A „MODERN-DIVATOS” KERTVÁROSI TERÜLETET modern, főleg az utóbbi évtizedek divatos építészeti stílusában épült házak alkotják. A terület beépítettsége sűrű, a házak méretei a telkek méretéhez képest nagyok. A házak az utcavonaltól bentebb állnak, előkerttel rendelkeznek. Az épületek viszonylag közel állnak egymáshoz. A területen az utcakiosztás egymással párhuzamos, a meglévő utcák - Jókai Mór utca, Ybl Miklós sétány, Tavasz utca, Szent László utca meghosszabbítására merőlegesen szervezett.

A TÖRTÉNETI SZŐLŐHEGY PRÉSHÁZAKKAL a város külterületén, Biától délre, a Kutya-, Ürge- és Öreg-hegyen található. A szőlőhegyekre jellemző a régi présházak nagy számban találhatók meg, melyek a dűlőutak hegy felőli oldalán helyezkednek el. A szőlő visszatelepítése egyre jellemzőbb a területre. A 19. században több mint 60 présház állt, ma körülbelül 30 épület áll.

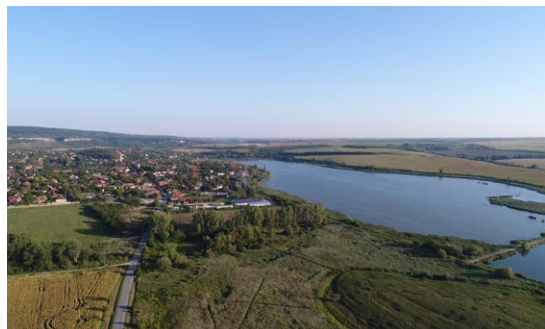
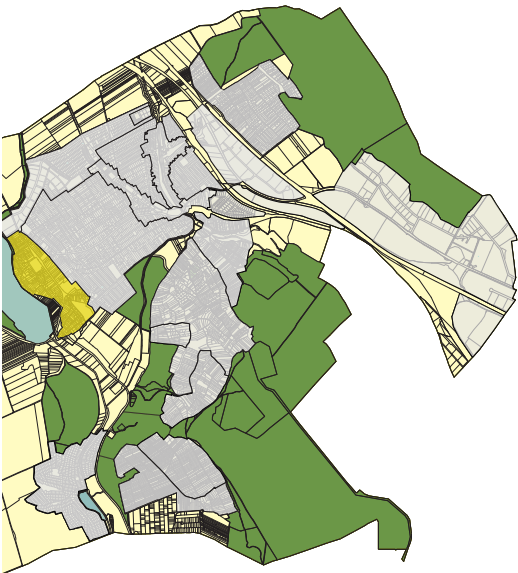
AZ ÁTALAKULÓ VEGYES TERÜLETEK, az Iharos területe és a Peca-tó környéke. A korábbi gazdasági-tároló zártkerteken folyamatos funkcionális változás tapasztalható. Ezeken kisebb, gazdasági, tároló, üdülő, és tartózkodást szolgáló épületek állnak, nagyarányú zöldfelületekbe ágyazottan. E területeken a javuló infrastrukturális ellátás hatására egyre több lakóház épül.

A VEGYES KARAKTERŰ KERTEK a filoxéra vész nyomán felhagyott szőlőskertek. A zártkertesítési folyamat után megjelentek az üdülési célú és szociális (idősebb, szegényebb, vagy épp ellenkezőleg a parvenü rétegek) lakócélu hasznosításra jellemző épületek. A területet ennek megfelelően jellegtelen, zaklatott megjelenésű épületek uralkodnak. Keskeny utak, keskeny telkek jellemzik a terület szövetét. Az úthálózat és a telekszerkezet nem követi az elindult változásokat.

AZ ELŐVÁROSI LOGISZTIKAI ZÓNA a település keleti részén, az M1-es autópálya és az 1. sz. főút mentén találhatóak. A város azon szerencsések közé tartozik, hogy ezek a területek koncentráltan, a várostesttől külön helyezkednek el. A terület forgalma nagy, zajhatása így a városban nem érvényesül. Nagy sűrűségben találhatóak meg a dobozépítéssel különböző formái. Funkcióiban a kereskedelem, a szolgáltatás gazdasági szektorai is megtalálhatók.

AZ ELŐVÁROSI MULTIFUNKCIONÁLIS ZÓNA a város keleti részén található, az M1-es autópálya mentén. A területre a teljes függetlenség jellemző, mind építészeti, mind szerkezeti. Keleti oldalán kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek uralkodnak. Az autópálya túloldalán lakópark épül. Az elővárosi logisztikai zónához képest a forgalma kisebb, viszont ügyfélforgalma nagyobb.

BIA ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETE



Bia értékvédelmi területe a régi biai településmag. Itt található a Sándor.- Metternich és a Szily - Fáy kastély, melyek erősen meghatározzák a terület karakterét, továbbá a település református temploma és a biai katolikus templom is.

A településrész főutcája a Szent István és a Nagy utca. Itt találhatóak a kastélyok és templomok, továbbá kereskedelmi és szolgáltató funkciók. Általában az utcák szűkebbek idomultak a terepviszonyokhoz. Több helyen a főutцára merőleges gyalogos közök tárják fel a belsőbb utcákat. A Tópart utca rézsűs épületei és a Biai tóhoz lefutó kisebb utcái idilli környezetet biztosítanak az ott lakók számára.

A széles utcákon kialakítottak közterületi zöldfelületeket, járdákat. A szűkebb utcákon csak az egyik oldalon húzódnak a zöldfelületek és a járda. Vannak olyan szűkebb utcák, ahol egyik sem található.

A településrészen a terepadottságoktól függően általában nagyobb telekméretek jellemzőek. A Szent László utcában kisebb méretű telkek láthatók, míg a Nagy utcában jóval nagyobb telekméretek vannak. A területre a fésűs, oldalhatáron álló beépítés jellemző, az épületek homlokzata az utcavonalon helyezkedik el. Az épületek többsége parasztház, néhol polgári lakóházak is előfordulnak. Ezek közé ékelődnek néhol a '60-as évek divatjainak megfelelő kockaházak, vagy a kereskedelmi-szolgáltató egységek a főutcákban.



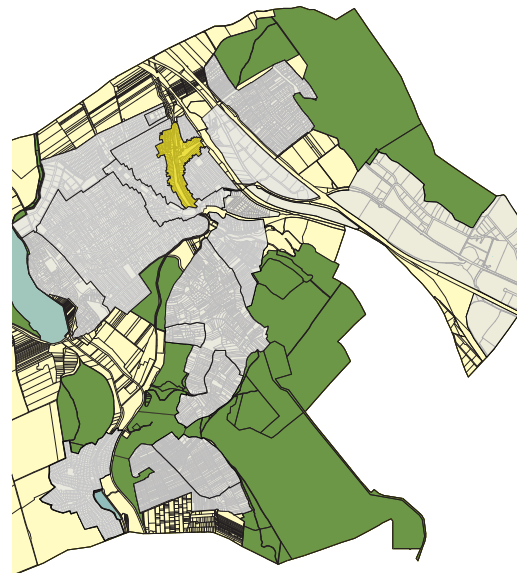
TORBÁGY ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETE

Torbágy értékvédelmi területét a régi torbágyi településmag a Füzes-patak mentén és a korábbi vasút nyomvonalának egy része alkotja. A legmeghatározóbb eleme a Viadukt, mely a Budapestről érkezők számára a településrész kapuja. Két műemléki védettségű épület található a területen, a Torbágyi katolikus templom és az előtte álló Szentháromság szobor.

A Fő utca és a Pátyi út közepén folyik a Füzes-patak. A patak zöldfelületével a település legszélesebb utcája. A Dózsa György út alatt találkozik a település nagy pincerendszere. A Katalin-hegyről ide hordták le a szőlőt, mely magyarázatot ad az utca folyamatos szélesedésének. A zeg-zugos szűk Csillag, Szalonna, Rózsa és Fő utca 80-88. közötti utcák értékes utcaképpel rendelkeznek. Itt is megtalálható egy gyalogos köz a Fő utca megközelítésére. A Baross Gábor utca, az egykori vasútvonal nyomvonalán húzódik, szélesebb, a Polgármesteri Hivatalhoz vezető út.

Utcametszeteket tekintve a széles Fő utcában járda, közterületi zöldfelület és a Füzes-patak partja is megtalálható. A szűkebb utcákban egy oldalon található zöldfelület és járda, vagy a nagyon szűk utcákban egyik sem.

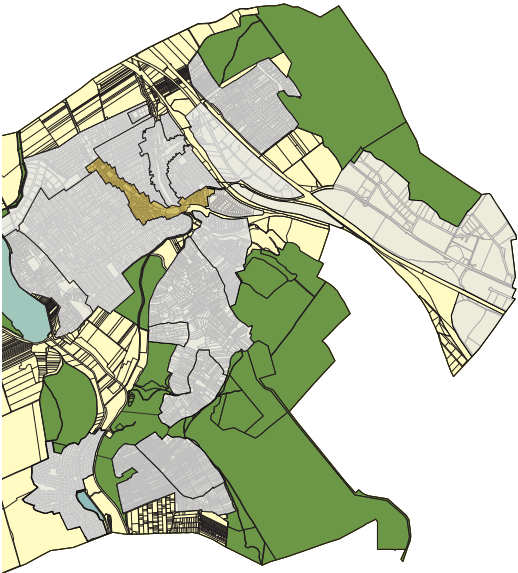
Telekméretei közel azonosak. Fésűs, oldalhatáron álló beépítés jellemző, az épületek homlokzata az utcavonalon helyezkedik el. Többségük parasztház, néhol polgári lakóház is található. A Fő utcában és a Pátyi úton jellemzően lakófunkció található, a Baross Gábor utcában találhatóak a közigazgatási, kereskedelmi és szolgáltató funkciók.



A torbágyi településmag megmaradt utca- és telekszerkezete, ahol mind a beépítési mód, mind az épületállag megjelenése (eredeti tömeg, anyaghasználat, homlokzati anyagok, nyílások) felidézi a falu eredeti arculatát és hangulatát.

Kisebб telekméretek, a domborzati adottságokhoz igazodó zeg-zugos utcahálózat jellemzi.

VÁROSKÖZPONTTÁ ALAKULT TÖRTÉNETI VÁROSRÉSZ



A területen húzódott a régi vasút, melyet 1977-ben helyezték át a mai helyére. A terület magában foglalja a Viadukt környékét, az M1 autópályáról bevezető Ország út, Ybl Miklós sétány és Viadukt u. környékét.

Utcaszerkezetében is felismerhető, hogy itt egykor vasút húzódott: hosszan egyenes, párhuzamos Ybl Miklós sétány és Viadukt u. és a rájuk merőleges lakóutcák. A telkek méretei a lakóterületekhez képest nagyobbak. Az utcák két oldalán zöldsáv található - fasorral vagy gyeppel ültetve.

Az épületek általában szabadonállók, néhol előfordul, hogy a telek egyik oldalhatárán állnak. Az épületek közül felismerhetőek az egykori vasútállomás épületei, melyek közül többet felújítottak.

A területre jellemző az intézményi funkció: Polgármesteri Hivatal, Faluház - Könyvtár; található még szolgáltató és kereskedelmi funkció is. Lakófunkció elvétve található a területen.



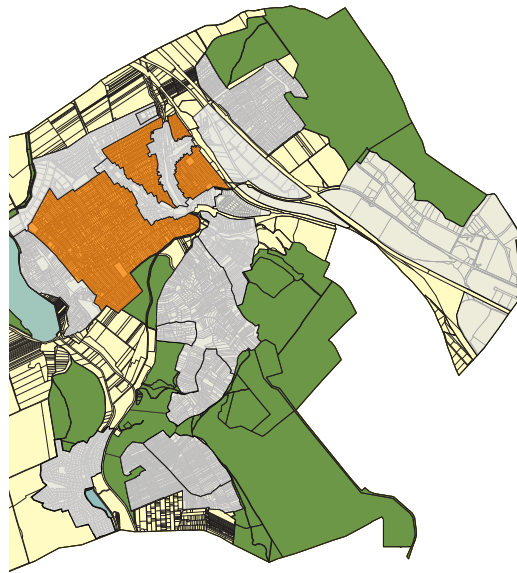
KERTVÁROSIS TERÜLET

A kertvárosias terület köti össze Biát és Torbágyot. A településrészen helyi védett épületek is találhatóak, főleg az értékvédelmi területek közelében. Egyik a régi Malom épülete. A terület főutcája a Szabadság út.

Utcaszerkezete szabályos, az utcák általában egymásra merőlegesek. A telkek méretei az értékvédelmi területekhez képest kisebbek. A méretek egymáshoz képest változóak, jellemzőek a nyeles telkek. Az utcákban szélességüktől függően két- vagy egyoldali zöldsáv és járda található.

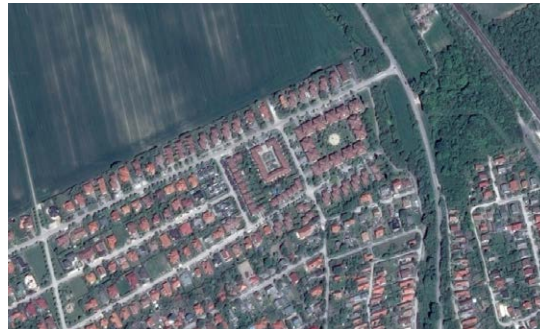
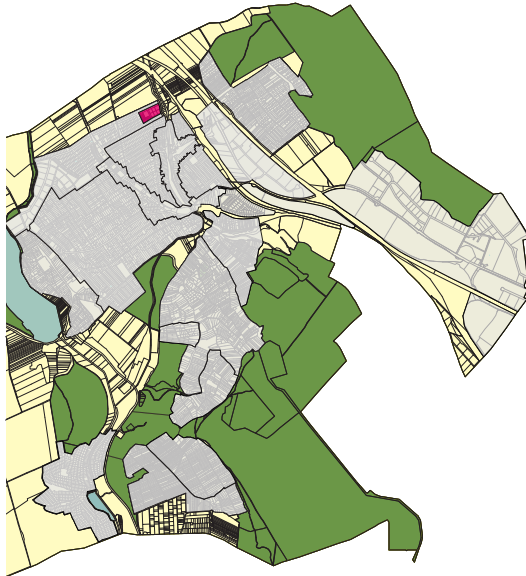
Az épületek jellemzően szabadonállók, néhol oldalhatáron állók. A stílusuk a 20. század folyamatosan változó divatjait mutatja. Földszintes vagy kétszintes családi házak találhatók, 5 m-es előkerttel.

A területre a lakófunkció jellemző, a Szabadság úton pedig megtalálhatóak a kereskedelmi és a szolgáltató funkcióik is.



A két településmagot összekötő településrész. A területen a 20. század második felére jellemző hagyományos kertvárosias beépítés dominál, földszintes vagy kétszintes lakóházakkal. Az épületek jellemzően szabadonálló vagy oldalhatáros beépítéssel telepítettek.

VÁROSÉPÍTÉSZETI EGYÜTTES

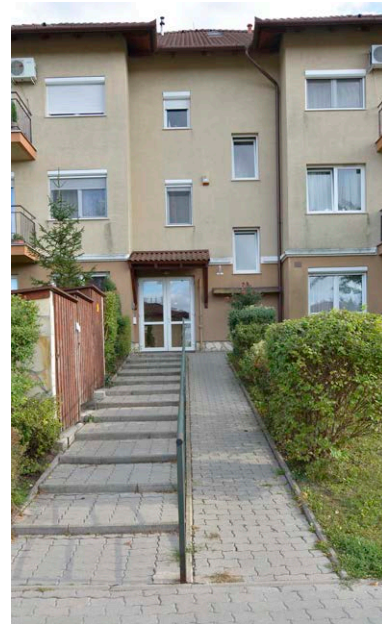


Bátorbágy északi részén található építészeti együttes a Füzes-patak közelében.

Utcaszerkezete idomul a kertvárosias terület utcáihoz, merőleges utcaszerkezetet mutat. Az utcák szélesek, mindkét oldalon zöldsáv és járda húzódik. Telekszerkezetét tekintve változó, kisebb-nagyobb telkek is előfordulnak.

Az épületek nyitott-keretes, keretes és zárt sorú beépítésűek. Többszintes, általában kétszintes lakóházakban több lakásos társasházakat alakítottak ki. Az előkertekkel az épületek az utcavonaltól bentebb helyezkednek el. A belső kertek gondozottak, fenntartottak.

A településrész sűrűn beépített és lakott, ezért fenntarthatósága a város szempontjából jó és gazdaságos. A közlekedési kapcsolatai javítandók.



„MODERN-DIVATOS” KERTVÁROSI TERÜLET

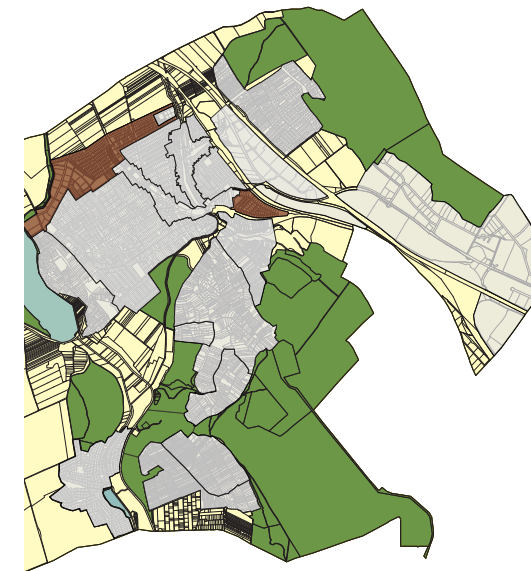
Bátorbágy északi részén található, az elmúlt évtizedben épült be.

Utcaszerkezete folytatja a modern kertváros párhuzamos és merőleges utcahálózatát. Telekméretek közel azonos nagyságúak. Az Angeli András úti zárt sorú beépítés kis méretű teleksorra települt.

A közterületek szélesek, kétoldalon zöldsávok és járdák húzódnak. Az épületek előkerttel, az utcavonaltól bentebb helyezkednek el. A telekméretekhez képest az épületek tömege nagy, a beépítettség sűrű.

A területen a mai divatos építészeti stílus uralkodik, lapos, osztott tetősíkú nyerektetőkkel, különleges anyaghasználattal és modern nyílászárókkal.

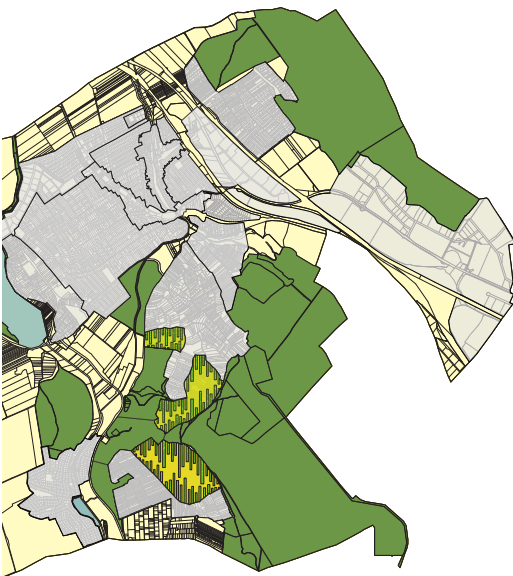
Az alacsony számú népességnek otthont adó, ámde nagy területfoglalással járó „modern-divatos” kertvárosi terület magas közösségi ráfordításokkal tartható fenn. Sűrű beépítése és burkolatai miatt ugyanakkor zöldfelületei nem járulnak hozzá hatékonyan a településklíma javításához.



A „modern-divatos” kertvárosi területet modern, főleg az utóbbi évtizedek divatos építészeti stílusában épült házak alkotják. A terület beépítettsége sűrű, a házak méretei a telkek méretéhez képest nagyok.

A házak az utcavonaltól bentebb állnak, előkerttel rendelkeznek. Az épületek viszonylag közel állnak egymáshoz.

TÖRTÉNETI SZŐLŐHEGY PRÉSHÁZAKKAL



A történeti szőlőhegy présházakkal a város külterületén, Biától délre, a Kutya-, Ürge- és Öreg-hegyen található.

A szőlőhegyekre jellemző a régi présházak nagy számban találhatók meg, melyek a dűlőutak hegy felőli oldalán helyezkednek el. A szőlő visszatelepítése egyre jellemzőbb a területre.

A 19. században több mint 60 présház állt, ma körülbelül 30 épület áll.



A török hódoltságot követően visszatelepült lakosság elsőként Kutya- és Szarvas-hegy lejtőin, a sziklasor feletti Öreghegyen, illetve Katalin-hegyen telepített szőlőt. A 19. sz. elejétől kezdve az Ürge-hegy felső három dűlője is művelés alá került.

A történeti szőlőhegyek építészete és egykori hasznosítása Bia és Torbágy településrészen eltérően alakult: Katalin-hegyen présházak nem épületek, a szőlőfeldolgozást a torbágyi lakóépületekhez kapcsolódó pincékben végezték. A Biához tartozó délkeleti szőlőhegyeken azonban nagyszámú présház - pince épült, népi építészeti stílusban, helyi kőanyagból. A biatorbágyi virágzó szőlészetnek az 1880-as években megjelent filoxéra vész vetett véget. A kipusztult szőlőültetvények helyére csak most kezdik visszatelepíteni a szőlőt: a történeti szőlőhegyek területhasználatában a szőlő csak kis százalékban van jelen. Önkormányzati és civil kezdeményezések segítik a szőlőkultúra felélesztését Ürgehegyen.

A fennmaradt építészeti értékek a lehatárolt karakterterületen néhol csoportosan, néhol szórtan helyezkednek el, jellemzően a dűlőutak hegyoldali részén. A présházak, pincék megújulási folyamata elkezdődött, a főbb dűlőutak menti épületek közül sokat felújítottak. A romló vagy esetenként leszakadt tetejű épületek pedig még többnyire menthetőek.

A történeti szőlőhegyek présházakkal elnevezésű karakterterületen kiemelkedő értéket képviselnek a Hild-pince és a Lipka-pincék, melyek most erdei környezetben, elkülönülten helyezkednek el; rekonstrukciójuk feltétlen javasolt.

ÁTALAKULÓ VEGYES TERÜLET

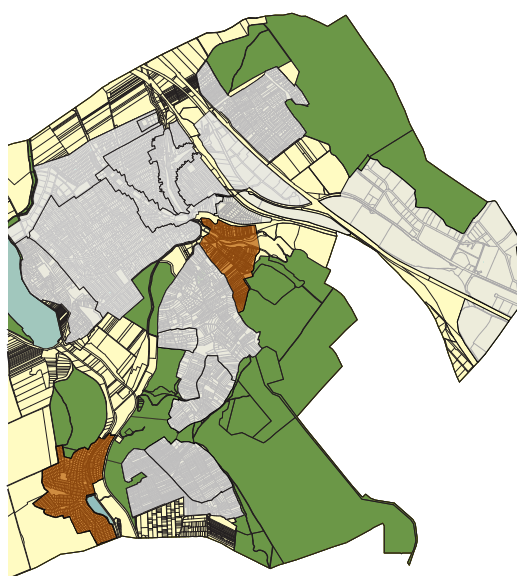
Átalakuló vegyes területek az Iharos, Naphegy vonulataira felkúszó zártkertekből átalakuló lakóterületek, a Forrás utcai lakóterület, illetve a Peca-tó feletti zártkertekből átalakuló üdülőterületek.

Az Iharos úti nagytelkes lakóterület igényes zöldfelületeivel, többségében új lakóépületeivel egységesedik: az épületek vegyes építészeti karakterrel, jellemzően szabadonállóan, nagy mélységű előkertek felett magasodnak.

A Naphegyi lakóterület kisebb telkein a lakó karakter még nem domináns, a telkeken még erőteljesen jelen van az egykori zártkerti karakter.

Önálló szerkezeti egységet alkot a Forrás utcai lakóterület, amely az egykori vasúti nyomvonal zöldsávja és a Forrás utcai közparkok ölelésében helyezkedik el. A Torbágy központja felé eső telkek magánutak kialakításával megosztásra kerültek, részben lakó funkcióval beépültek; a védett forrás irányában egyelőre még az átmenő telkek dominálnak. A lakóterület feltárulása védett.

A Peca-tó környezetében kialakult üdülőterület jellege vegyes: jelen van a lakó funkció, a kiskertes és üdülési használat. A szabályos osztású kistelkes telekszerkezettől és a hozzá kapcsolódó alacsony beépítettségtől a léptékükben a Réti út menti ingatlanok térnek el.

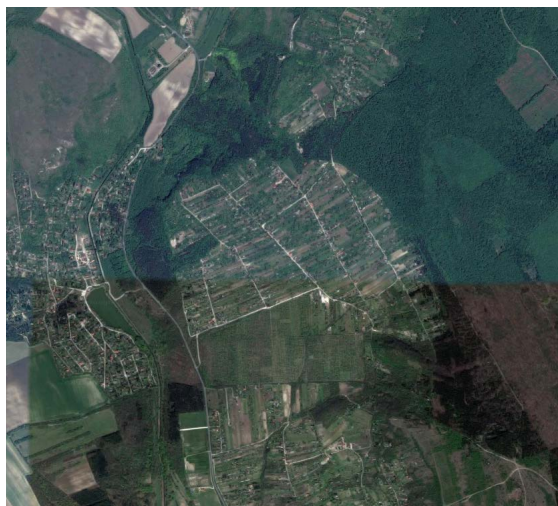
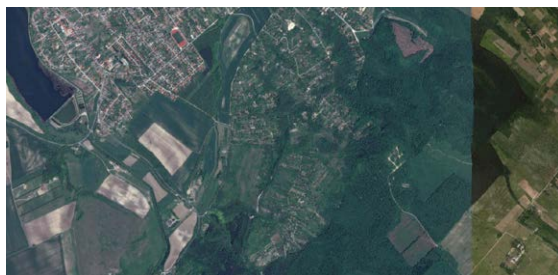
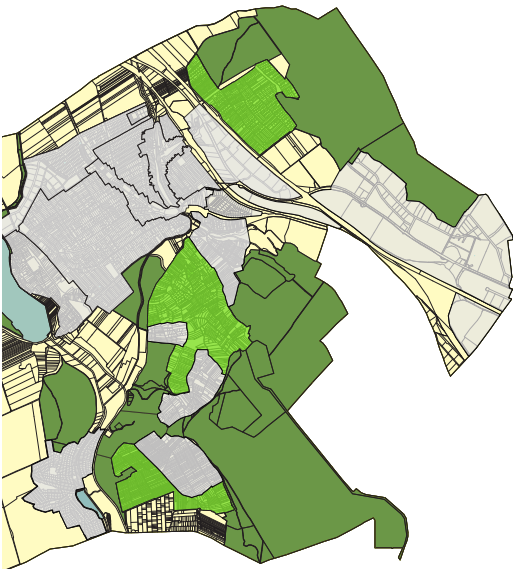


Az átalakuló vegyes területek, az Iharos területe és a Peca-tó környéke.

A korábbi gazdasági-tároló zártkerteken folyamatos funkcionális változás tapasztalható.

Ezekon kisebb, gazdasági, tároló, üdülő, és tartózkodást szolgáló épületek állnak, nagyarányú zöldfelületekbe ágyazottan. E területeken a javuló infrastruktúrális ellátás hatására egyre több lakóház épül.

VEGYES KARAKTERŰ KERTEK



Vegyes karakterű kertek közé tartoznak az Ürge-hegy, Szarvas-hegy és a Katalin-hegy egykori zártkertes ingatlanjai. A telkeken vegyes összevisszaságban jellemzőek a lakóingatlanok, az üdülőingatlanok és a gazdasági épületek, szerszámtárolók is. A kertek fenntartása, használata is vegyes karaktert mutat: a családi szükségletet kielégítő gyümölcsöstől a felhagyott, erdősülő telkekig. Szőlőtermesztés a kertekben nem jellemző.

A Szarvas-hegyen a telekstruktúra nem mutat egységes szerkezetet, a változatos domborzat változatos szerkezetet eredményezett. Az Ürge-hegy délnyugati lejtésű platóján a dőlőutak mentén szabályos telekszerkezet alakult ki, jellemzően keskeny, de hosszú telkekkel, melyek sokszor átmenőek. A Katalin-hegyen a belterületekre jellemző szabályos osztású telekstruktúra együttesen van jelen a keskeny, nadrágszj parcellákkal együtt. Mindhárom területen a beépítés módja változatos, főként szabadonálló, különböző mélységű előkertekkel.



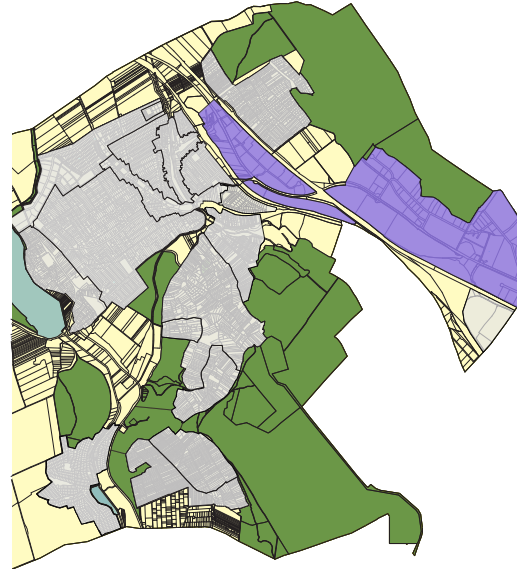
ELŐVÁROSI LOGISZTIKAI ZÓNA

A zóna a biatorbágyi lakóterületektől távol helyezkedik el, az M1-es autópálya és az 1. sz. főút mentén. A Rozália ipari park névadója a dobozépületek környezetében eltörpülő helyi védett Rozália kápolna.

Biatorbágy azon szerencsés települések közé tartozik, ahol ez a funkcionális elkülönülés létrejöhett. Így a lakosság a zóna káros és zavaró hatásaiból nem érzékel semmit a mindennapjaikban.

A logisztikai zóna nagy forgalmú, az autópálya közelsége miatt nagyon jó helyzetű. Az úthálózatok teljeskörűen ellátnak a területet, azok a logisztikai feladatokra tervezettek. Megfelelő szélességűek az út mentén gyepsávokkal, fasorokkal.

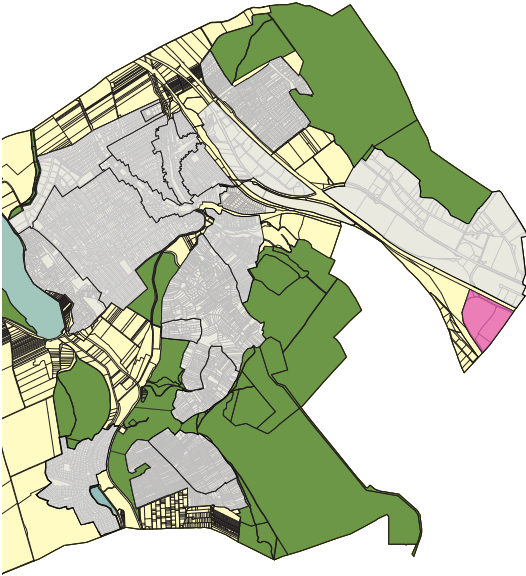
A gazdasági funkciót kielégítő dobozépítészet jellemzi a területet. Az épületek sűrűn helyezkednek el. A gazdasági funkció felül megtalálható még kereskedelmi és szolgáltató funkció is.



Az elővárosi logisztikai zóna a település keleti részén, az M1-es autópálya és az 1. sz. főút mentén található. A város azon szerencsések közé tartozik, hogy ezek a területek koncentráltan, a várostesttől külön helyezkednek el. A terület forgalma nagy, zajhatása így a városban nem érvényesül.

Nagy sűrűségben találhatóak meg a dobozépítészet különböző formái. Funkcióiban a kereskedelem, a szolgáltatás gazdasági szektorai is megtalálhatók.

ELŐVÁROSI MULTIFUNKCIONÁLIS ZÓNA



Az elővárosi multifunkcionális zóna területére a teljes függetlenség jellemző, mind építészetileg, mind szerkezetileg.

Keleti oldalán kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek uralkodnak. Az autópálya túloldalán lakópark épül. Az elővárosi logisztikai zónához képest a forgalma kisebb, viszont ügyfélforgalma nagyobb.



A terület az M1-es autópálya két oldalán húzódik. Egyik oldalán kereskedelmi másik oldalán lakófunkció található.

A kereskedelmi funkció az autós megközelítésre tervezett, nagy parkolófelülettel rendelkezik. A területen nagy a vásárlóforgalom. A belső részeken árkádok alatt húzódik a gyalogos forgalmú út. A terület zöld infrastruktúrája (parkolófásítás, fasorok, zöldsávok) hiányos.

A nyitott-zárt beépítés az autópályához képest magasabban helyezkedik el.

Az épülő lakópark az autópályától délre helyezkedik el. A hatalmas épületegyüttes még építés alatt áll.



5. A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK: ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ, A KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA – UTCÁK TEREK, PARKOK, KÖZTEREK



A Bátorbágyon lehatárolt tíz karakterterület együttesen alkotja és határozza meg a település arculatát. Ahhoz, hogy az egyes karakterterületek hangulata és formavilága az utókor számára is fennmaradjon, azok jellemzőit megőrizni és hangsúlyozni kell. Fokozottan ügyelni kell az új beépítések esetén az arculati elemek kialakítására.

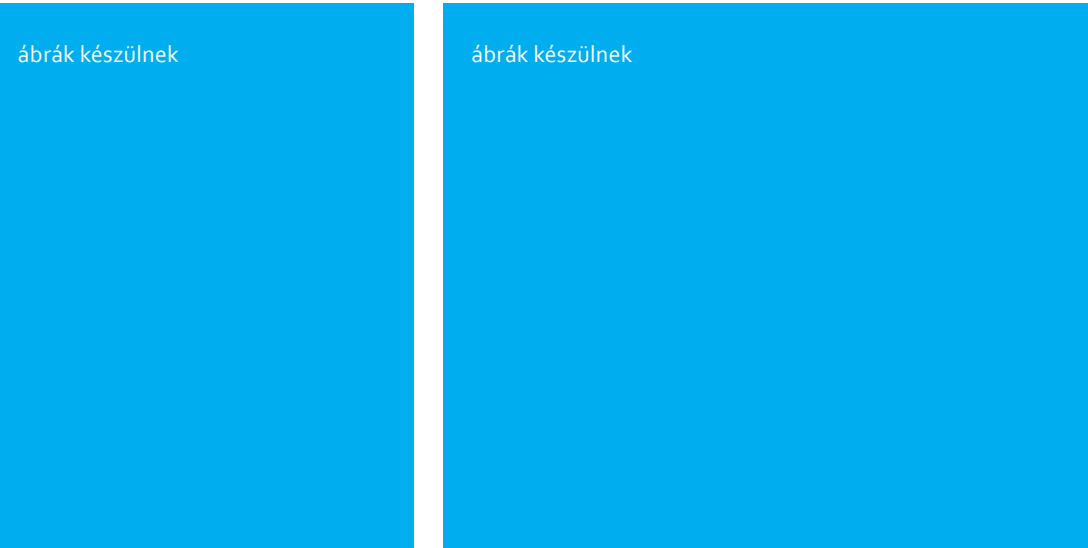
A Településképi Arculati Kézikönyv ezen fejezete általános ajánlásokat és javaslatokat ad, mely a település egészére vonatkozik, valamint részletes ajánlásokat és javaslatokat is ad a lehatárolt tíz karakteregységeken belül:

- a beépítésre és tömegformálásra, azon belül is a meglévő és az új épületekre is
- az anyaghasználatra
- a zöldfelületek kialakítására, azon belül a közterületi és előkert kialakításokra
- a kerítések kialakítására

A javaslatok betartása mellett az egész település és az egyes területek is megőrzik a saját karakterüket, ezáltal a település továbbra is jellegzetes és határozott tulajdonságokkal fog rendelkezni. Ezek megőrzésével a település továbbra is vonzó lesz az ott élők és a budapesti agglomerációban lakhelyet keresők számára.



5.1 ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK

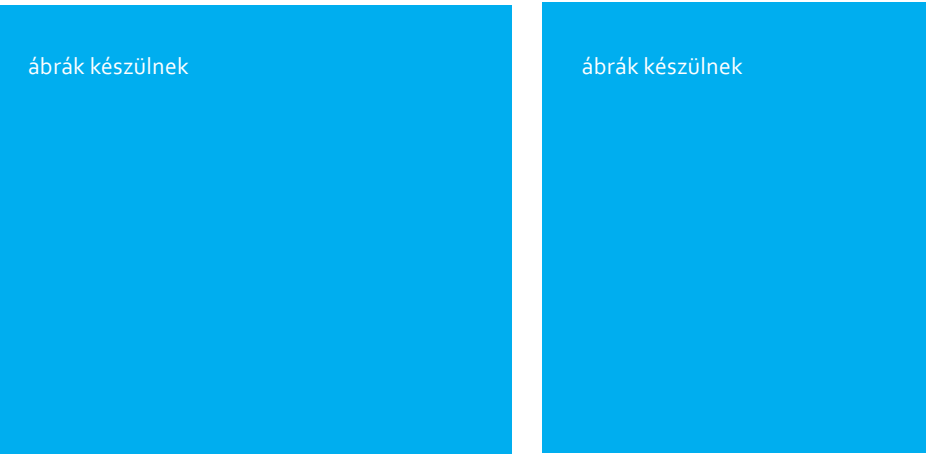


BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- Vegyük figyelembe az utcában kialakult előkert méreteit! Ha nincs előkert, mi se alakítsunk ki előkertet!
- Ha van előkert, akkor igazodjunk a szomszédos épületek előkert méreteihez!
- Az épület telken való elhelyezésekor nézzük meg a szomszédos épületek elhelyezését! Alkalmazkodjunk hozzá!
- Ha van elő- és két oldalkert, akkor szabadon elhelyezhetjük a házunkat. Ha egy nagyobb méretű oldalkert van, akkor az épületünket a telek oldalhatárán helyezzük el!
- Az épületek elhelyezésénél figyeljünk a tájolásra! Alakítsunk ki nagy kerteket!
- Az épület elhelyezésekor figyeljünk a szomszéd telek benapozottságára!
- Az épület magassága ne térjen el nagyban a környező épületek magasságától! Illeszkedjünk a szomszédos épületek magasságaihoz!
- Zárt sorú beépítés esetén, amikor az épületek oldalsó homlokzatai csatlakoznak egymáshoz, azonos tetőhajlásszöget és magasságot válasszunk!
- Kövessük az utcában jellemző tetőformát! Akkor lesz egységes, hangulatos utcaképünk és karakterünk, ha erre is odafigyelünk! A tetőforma ne legyen túltördelt!
- Értékkataszterben szereplő épület felújításakor meg kell őrizni az épület jellegét, homlokzatnyílásait, homlokzatdíszzeit!
-

ANYAGHASZNÁLAT

- Törekedjünk a hagyományos anyagok használatára!
- Változatos színvilágú, de visszafogott színeket alkalmazzunk! Legfeljebb két-négy színt egymással keverő homlokzati megjelenést alkalmazzunk!
- Kerüljük a rikító, harsány, az utcaképből kitűnő színeket!
- Ne keverjünk egymással nem harmonizáló színeket! Legfeljebb három-négy színt használjunk!
- Az anyagok kiválasztásakor törekedjünk azok színeinek összhangjára! Egységes, összhangban lévő anyagokat válasszunk!
- Legyen egység a homlokzatszínek, nyílászárók és esetleges homlokzatléc anyagai és színei között!
- A kerítés anyaga és színe harmonizáljon a homlokzat színével, anyagával!
-



ábrák készülnek

ábrák készülnek

KÖZTERÜLETEK, UTCÁK

- A közterületi zöldfelületeken lévő fasorokat gondozzuk! Fa kipusztulása esetén azonos fajtával pótoljuk!
- A közterületi zöldsávok fenntartására törekedjünk! Tervezzük meg a gondozásukat is!
- A zöldsávban telepítsünk fasorokat és/vagy cserjefoltokat!
- Lakóutcákban új fasor telepítése esetén alkalmazzuk a hagyományos fajtákat, a diófát és a meggyet!
- Legalább utcaszakaszonként azonos fajtát telepítsünk! Ha már van egy utcaszakaszon meglévő fasor, azt az utca további részein is alakítsuk ki!
- A zöldfelületeken magas díszítő értékű, de alacsony fenntartási igényű, ökológikus növénykiültetéseket valósítsunk meg!
- Közterületi önkéntes faültetés esetén egyeztessünk és kérjünk segítséget a Polgármesteri Hivaltól!
- Közterületi zöldfelületet önkényesen ne burkoljunk le, csak a bejáráshoz szükséges legkisebb zöldfelületet vegyük igénybe!

ábrák készülnek

ábrák készülnek

fot=

ábrák készülnek

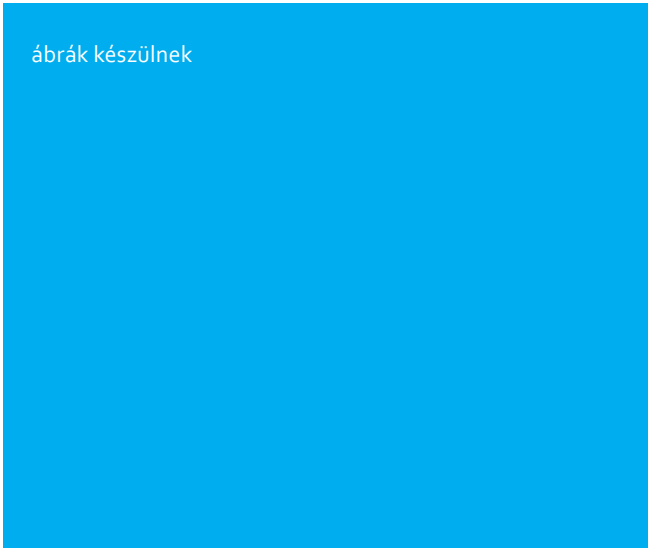
ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK, ELŐKERTEK

- Az épületek udvarait alakítsuk ki igényesen és tartsuk rendben!
- Burkolatokat csak a legszükségesebb helyeken, kiseleemes, vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!
- A kertekben alkalmazzunk többszintes növényállományt! A gyeppel az ehhez a lehető legtöbb cserjék és gyümölcsfák is kapjanak helyet!
- A zöldfelületeken alkalmazzunk többszintes növényállományt! A zöldfelületeket intenzív gondozásban részesítsük!
- Kerüljük az idegenhonos, invazív (erőszakosan terjedő) növényfajok alkalmazását!
- A kerti kisarchitektúrák építésénél és egyéb felületképzések esetén törekedjünk a helyi hagyományos anyaghasználatra! Kerüljük a díszkavicsok és színezett egyéb, a hagyományostól idegen anyagok használatát!
- Kerti bútoraink készüljenek természetes anyagokból, kerüljük a műanyagok használatát!
- Helyezzünk el madáretetőt és odúkat (madár, denevér) a jó társaság kedvéért! Repülő barátaink kiváló szunyogvadászok!

ábrák készülnek

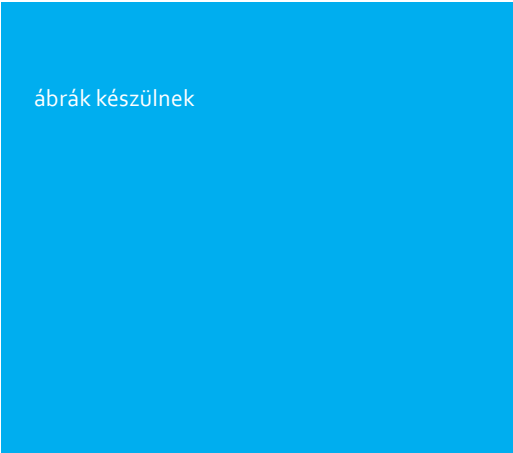
ábrák készülnek

fot=



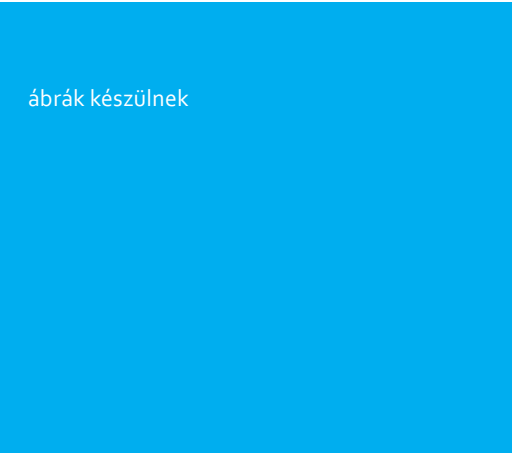
KERÍTÉS

- feldolgozás alatt

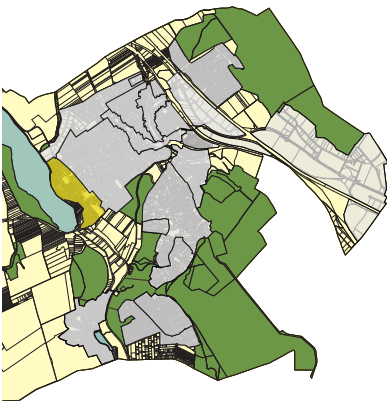


REKLÁMHORDOZÓK, CÉGÉREK, HIRDETÉSEK

- feldolgozás alatt



BIA ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETE



BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- A helyi értékvédelem alatt álló településrészekben az épületek homlokzatát, tetőformáját a környezethez illeszkedő módon szükséges kialakítani!
- Az értékvédelmi területre jellemzően az épületet a telek oldalhatárán helyezjük el!
- A Biai területre jellemzőek a nagy területű telkek, ezek megosztása lehetséges, a x m²-nél nagyobb telkek esetén. Nyeles telkek nem alakítható ki!
- Utcai homlokzaton kiugró ablak, erkély, terasz nem alakítható ki!

Meglévő épület esetén:

- A meglévő főépület újjáépíthető az alapterületének, párkánymagasságának, valamint eredeti tetőgerincének és formájának és eredeti anyaghasználatának megtartásával. Arányos bővítése csak akkor lehetséges, ha az eredeti településképi jelleg nem változik.

Új épület építése esetén:

- Az új épület tömege, tetőformája és anyaghasználata tartsa tiszteletben az értékvédelmi területet, oda illő legyen! Vegyük figyelembe az utcára jellemző beépítést, a meglévő épületek gerincvonalát és tömegét, ahhoz alkalmazkodjunk! A hagyományos építészetet keverhetjük modern anyagok alkalmazásával!

- A területen az épületek csak magastetős kialakításúak és 42-45°-os hajlásszögűek lehetnek!

Meglévő épület felújításakor törekedjünk az épület formájának megőrzésére!
Törekedjünk a kisebb léptékű, arányos beavatkozásokra!

ANYAGHASZNÁLAT

- A homlokzatszínek megtartása és felújítása javasolt!
- A meglévő épületek homlokzatszíneinek felújítása időjárásálló anyagból lehetséges!
- Tetőtér beépítéskor alkalmazzunk a tetősíkjában elhelyezhető ablakot!
- A kerti kis architektúrák építésénél és egyéb felületképzések esetén törekedjünk a helyi hagyományos anyaghasználatra! Kerüljük a díszkavicsok és színezett egyéb, a hagyományostól idegen anyagok használatát!
- Helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagokat alkalmazzunk:

SZERKEZET: hagyományos építőanyagok: kő, tégl, vályog, fa

TETŐHÉJALÁS: hagyományos égetett cserép, vörös és barna árnyalatban

NYÍLÁSZÁRÓK: fa anyagból, natúr, fehér, sötétzöld, okker, barna, terrakotta színekben

HOMLOKZAT: vakolt, simított felület fehér vagy világos pasztell színekben vagy faragott mészkővel burkolt felület; sötétebb színű lábazattal

KERÍTÉS: kőlábazatú fa léckerítés, vagy faragott mészkő



Meglévő épület felújításakor az eredeti homlokzatszíneket tartsuk meg és újítsuk fel!
Tiszteljük az épület múltját!

Alkalmazzunk hagyományos anyagokat!
Pl: tégl, fa, mészkő





ZÖLDFELÜLETEK

Közterület:

- Frekventált közterületeken új fasor telepítése esetén alkalmazzunk hosszú életű, a városi klímát jól tűrő, magas díszítő értékű fafajokat!

- Szűk utcákban, légvezeték alatt kistermetű fajtát vagy évenkénti visszavágással nevelhető útsorfát válasszunk!

- Az intézmények előtti vagy egyéb reprezentatív tereken az élő és egyényári kiültetéseket hagyományos (honos nemzetségekkel rendelkező) fajtákkal és dinamikus kiültetéssel alakítsuk ki!

Udvarok:

- Az udvarokon lévő kutak fenntartásáról, megőrzéséről gondoskodjunk! A rossz állapotban lévő kutakat hagyományos anyaghasználattal újítsuk fel!

- A kerti kis-architektúrák építésénél és egyéb felületképzések esetén törekedjünk a helyi hagyományos anyaghasználatra! Kerüljük a díszkavicsok és színezett egyéb, a hagyományostól idegen anyagok használatát!



KERÍTÉS

- Kerítések kialakításakor törekedjünk az épülettel való összhangra!

- Érdeemes a kerítést az épülettel együtt tervezni! Használjunk az épülettel azonos színeket és anyagokat!

- Alkalmazhatunk tömör és áttört kerítést is!

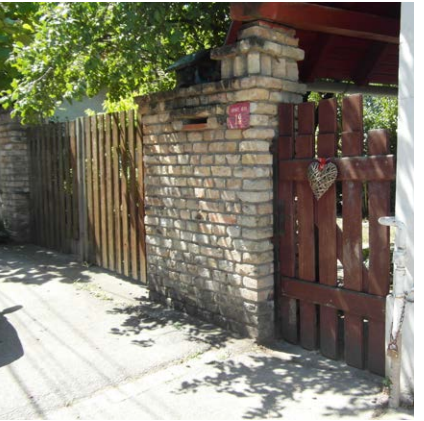
- Tömör kerítés építésekor alkalmazzunk faragott mészkövet!

- Áttört kerítés építésekor alkalmazzunk fa léceket vagy kovácsoltvas elemeket!

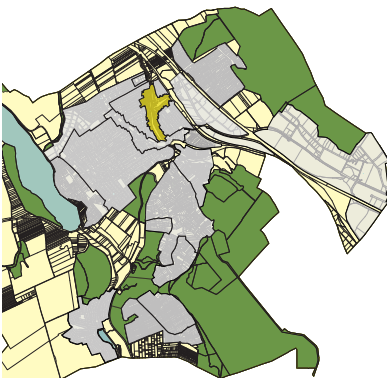
- Kerüljük a lakatosszerkezetű kerítések kialakítását!



A kerítés lehet áttört vagy tömör! Felfuttathatunk rá növényzetet, ez az utcaképet és a házunkat is díszíti!



TORBÁGY ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETE



BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- A helyi értékvédelem alatt álló településrészekben az épületek homlokzatát, tetőformáját a környezethez illeszkedő módon szükséges kialakítani!
- Az értékvédelmi területre jellemzően az épületet a telek oldalhatárán helyezjük el!
- Azok az Értékkataszterben szereplő épületek, melyek műszaki állapota miatt lakhatatlanná váltak...
- A Csillag tér, Fő utca 80-88., Rózsa utca területeinek zeg-zugos utcaszerkezetét meg kell tartani, az ott meglévő épületek felújítása az épület jellegének, homlokzatszízeinek, hagyományos anyagainak, nyílászárók helyeinek megtartásával lehetséges!

- Utcai homlokzaton kiugró ablak, erkély, terasz nem alakítható ki!

Meglévő épület esetén:

- A meglévő főépület újjáépíthető az alapterületének, párkánymagasságának, valamint eredeti tetőgerincének és formájának és eredeti anyaghasználatának megtartásával. Arányos bővítése csak akkor lehetséges, ha az eredeti településképi jelleg nem változik.

Új épület építése esetén:

- Az új épület tömege, tetőformája és anyaghasználata tartsa tiszteletben az értékvédelmi területet, oda illő legyen! Vegyük figyelembe az utcára jellemző beépítést, a meglévő épületek gerincvonalát és tömegét, ahhoz alkalmazkodjunk! A hagyományos építészeti keverhetjük modern anyagok alkalmazásával!
- A területen az épületek csak magastetős kialakításúak és 42-45°-os hajlásszögűek lehetnek!

ANYAGHASZNÁLAT

- Tetőtér beépítéskor alkalmazzunk a tetősíkjában elhelyezhető ablakot!

- A kerti kis architektúrák építésénél és egyéb felületképzések esetén törekedjünk a helyi hagyományos anyaghasználatra! Kerüljük a díszkavicsok és színezett egyéb, a hagyományostól idegen anyagok használatát!

- Helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagokat alkalmazzunk:

SZERKEZET: hagyományos építőanyagok: kő, tégl, vályog, fa

TETŐHÉJALÁS: hagyományos égetett cserép, vörös és barna árnyalatban

NYÍLÁSZÁRÓK: fa anyagból, natúr, fehér, sötétzöld, okker, barna, terrakotta színekben

HOMLOKZAT: vakolt, simított felület fehér vagy világos pasztell színekben vagy faragott mészkővel burkolt felület; sötétebb színű lábazattal

KERÍTÉS: kőlábazatú fa léckerítés, vagy faragott mészkő



Alkalmazzunk hagyományos anyagokat! A homlokzatszíneket tartsuk meg, felújításkor is őrizzük meg!





ZÖLDFELÜLETEK

Közterület:

- Az intézmények előtti vagy egyéb reprezentatív tereken az élő és egyényári kiültetéseket hagyományos (honos nemzetségekkel rendelkező) fajtákkal és dinamikus kiültetéssel alakítsuk ki!
- Frekventált közterületeken új fasor telepítése esetén alkalmazzunk hosszú életű, a városi klímát jól tűrő, magas díszítő értékű fafajokat!
- Szűk utcákban, légvezeték alatt kistermetű fajtát vagy évenkénti visszavágással nevelhető útsorfát válasszunk!
- Vízfolyás menti zöldterületeken törekedjünk az extenzív, ökológiai rendszereket támogató kialakításra (természetes vízparti vegetáció erősítése, természetes burkolatok alkalmazása, ökológiai ismeretterjesztésre).

Udvarok, előkertek:

- Az udvarokon lévő kutak fenntartásáról, megőrzéséről gondoskodjunk! A rossz állapotban lévő kutakat hagyományos anyaghasználattal újítsuk fel!
- A kerti kis-architektúrák építésénél és egyéb felületképzések esetén törekedjünk a helyi hagyományos anyaghasználatra! Kerüljük a díszkavicsok és színezett egyéb, a hagyományostól idegen anyagok használatát!



*A közterületeket igényesen alakítsuk ki! Ültessünk élő- és egyényári virágágyásokat!
A köztereken egységes utcabútort alkalmazzunk!*

KERÍTÉS

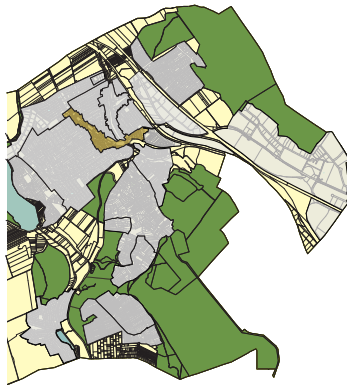
- Kerítések kialakításakor törekedjünk az épülettel való összhangra!
- Érdemes a kerítést az épülettel együtt tervezni!
- Használjunk az épülettel azonos színeket és anyagokat!
- Alkalmazhatunk tömör és áttört kerítést is!
- Tömör kerítés építésekor alkalmazzunk faragott mészkövet!
- Áttört kerítés építésekor alkalmazzunk fa léceket!
- Kerüljük a lakatosszerkezetű és kovácsoltvas kerítések kialakítását!



A kerítést hagyományos anyagból készüljön! Alkalmazzunk fa, kő, mészkő kerítést!



VÁROSKÖZPONTTÁ ALAKULT TÖRTÉNETI VÁROSRÉSZ



BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- feldolgozás alatt

ANYAGHASZNÁLAT

- feldolgozás alatt



ZÖLDFELÜLETEK

- feldolgozás alatt



...

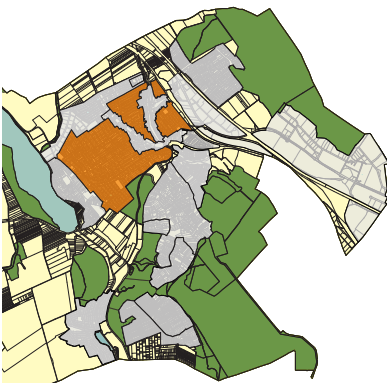


KERÍTÉS

- feldolgozás alatt



KERTVÁROSI TERÜLETEK



BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

Új épület építése esetén:

- Törekedjünk az utcaképbe való illeszkedésre! A tervezéskor figyelembe kell venni a meglévő szomszédos épületek homlokzati arányait, tetőformáit!

- Ne építsünk több mint egy egyszintes családi házat!

- A tetőforma ne legyen túltördelt, mediterrán típusú! A tetőforma lehet (kontyolt) nyereg, (kontyolt) sátoztető. A tető hajlásszöge 40-45° lehet, vagy lapostető!

- Az épület elhelyezésekor kiemelten fontos az utcában meghatározó építési vonal megtartása! Erősen hátrahúzott épület nem építhető!

Meglévő épület esetén:

- Felújításkor törekedjünk az utcakép megőrzésére! Ha az utcában beállt tetőforma, vagy tömegforma kialakult, azt ne változtassuk meg a felújítás során sem!

- Tetőforma kialakításakor vegyük figyelembe a környező épületek tetőformáit!



ANYAGHASZNÁLAT

- Alkalmazzunk a hagyományos anyagok mellett modern, időtálló és korszerű anyagokat!

- Törekedjünk a kerítések és a homlokzati anyagok összhangjára, alkalmazzunk azonos anyagú vagy színű felületeket!

- Hirdetések, reklámok, cégértáblák kialakítása az épülettel együtt tervezendő! Ezeket a homlokzattal együtt, vagy azt figyelembe véve kell megtervezni!

- Javasolt anyaghasználat:

SZERKEZET: *hagyományos*: kő, tégl

korszerű: beton, előregyártott beton, üveg, ragasztott fa, acélszerkezet

TETŐHÉJALÁS: *hagyományos*: égetett cserép

korszerű: betoncserép, horgany-horganyzott korcolt lemezfedés, bitumenes zsindely

NYÍLÁSZÁRÓK: *hagyományos*: fa

korszerű: acél, alumínium, igényes műanyag

HOMLOKZAT: vakolt, simított felület pasztell, világos színekben, a hozzá illő lábazattal

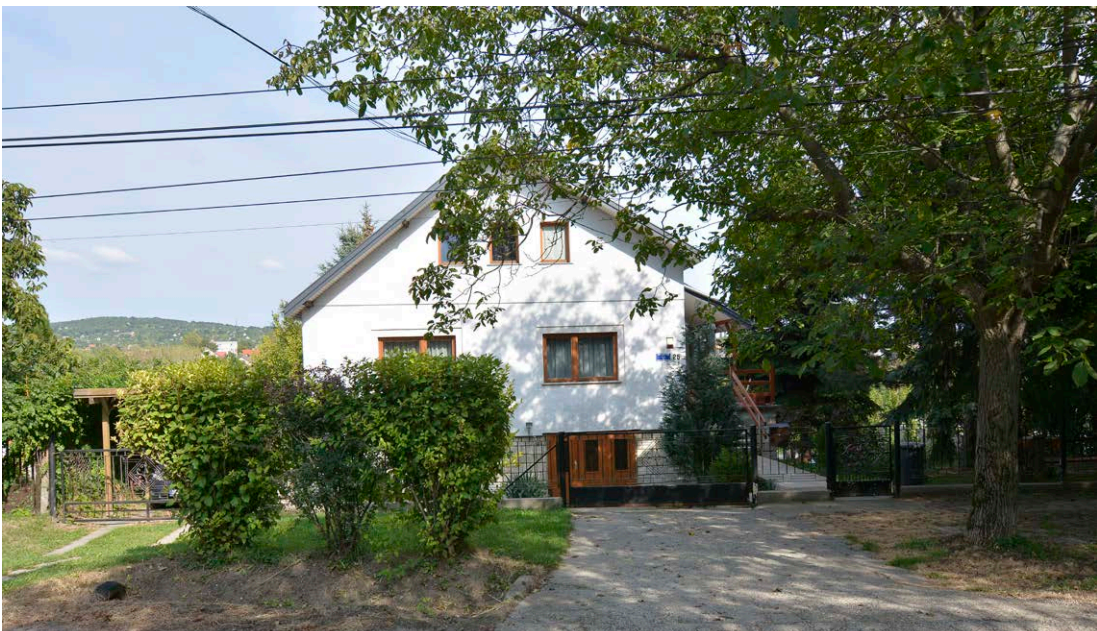
KERÍTÉS: *áttört kerítés*: kő- monolit beton lábazatú

a lábazat feletti táblák/mezők készülhetnek: fa léckerítés, táblás fonat, táblásított drótfonat, fémrács

tömör kerítés: újrahasznosított kövekből vagy faragott, fűrészelt helyi kövekből



Anyaghasználatnál törekedjünk az egység kialakítására! A kerítés anyaga és a homlokzat anyaga legyen ugyanaz vagy színében hasonló!





ZÖLDFELÜLETEK

Közterület:

- Frekventált közterületeken új fasor telepítése esetén alkalmazzunk hosszú életű, a városi klímát jól tűrő, magas díszítő értékű fafajokat!

- A csapadékvíz elvezetésre használjuk a hagyományos, gypes szikkasztó árkokat!

- A házak előtti zöldfelület,- mint a ház kiterjesztett tere, a miénk is - telepítsünk bátran alacsony cserjéket, évelőket vagy egynyári növényeket és gondozzuk a család örömére!

Kertek:

- Az előkert a ház zöld arca! Az előkertben csak a bejárást szolgáló burkolatokat alakítsunk ki!

- Az előkertekben kerti csobogók és idegen hatású kertrészletek kialakítását kerüljük el!

- Az udvarokon lévő kutak fenntartásáról, megőrzéséről gondoskodjunk! A rossz állapotban lévő kutakat hagyományos anyaghasználattal újítsuk fel!

*A közterületi zöldfelületek fenntartását meg kell oldani!
A fasorokat őrizzük meg, ha egy elpusztult, akkor azonos fajfajjal pótoljuk!*



KERÍTÉS

- Áttört kerítés építése javasolt, mellyel az igényesen kialakított előkert érvényesül!

- A kerítés kialakításakor figyelembe kell venni az épület stílusát, anyaghasználatát! Érdemes azzal együtt tervezni!

- A kerítés ne legyen 2m-nél magasabb!

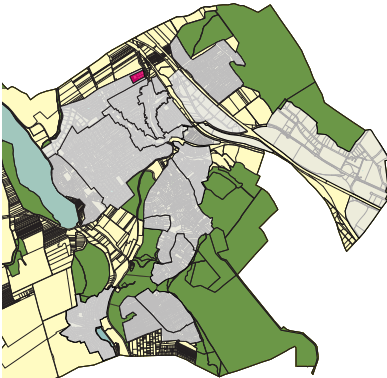
- Ne alkalmazzunk trapézlemez kerítést!



*Áttört kerítés építése esetén az igényesen, zölddel beültetett előkert érvényesül!
A kerítés mögé, a kertünkbe sövényt is ültethetünk!*



VÁROSÉPÍTÉSZETI EGYÜTTES



BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- Többszintes, többlakásos társasházak építhetők a területen!
- A homlokzaton kialakíthatók erkélyek, loggiák, melyek izgalmassá teszik az épületet.
- Homlokzaton elhelyezett klímaberendezést kevésbé látható helyre tegyük vagy növényzettel takarjuk el!
- Az erkélyeken és loggiákra helyezzünk élő növényeket! Nem csak a környezetünket, de az épületet is díszíthetjük ezzel!
- Az épületek által körbeölelt belső udvar legyen nagy területű! A lakások így átszellőztethetők és élhetőek lesznek.

•



ANYAGHASZNÁLAT

- Az épületegyüttesek esetén azonos anyagokat használjunk! Különösen oda kell erre figyelni, ha különböző kivitelező építi az épületeket!
- A szolgáltatásnak, vagy kereskedelemnek átadott földszinti helyiségek reklámjait, cégérfeliratait az épülettel összhangban kell elhelyezni! Azonos vagy hasonló anyagból készüljön, legyen visszafogott! A reklámokat, cégérfeliratokat a homlokzat síkjában helyezzük el!
- Javasolt anyaghasználat:

SZERKEZET: *hagyományos*: kő, tégl
korszerű: beton, előregyártott beton, üveg, ragasztott fa, acélszerkezet

TETŐHÉJALÁS: *hagyományos*: égetett cserép
korszerű: betoncserép, horgany-horganyzott korcolt lemezfedés, bitumenes zsindely

NYÍLÁSZÁRÓK: *hagyományos*: fa
korszerű: acél, alumínium, igényes műanyag

HOMLOKZAT: vakolt, simított felület pasztell, világos színekben, a hozzá illő lábazattal

KERÍTÉS: *áttört kerítés*: kő- monolit beton lábazatú
a lábazat feletti táblák/mezők készülhetnek: fa léckerítés, táblás fonat, táblásított drótfonat, fémrács





ZÖLDFELÜLETEK

Közterületek:

- A zöldsávban telepítsünk fasorokat és cserjefoltokat! Alkalmazzunk kétszintes növényállományt!

- Új fasor telepítése esetén az épületek léptékéhez igazodó magasságú fafajt válasszunk!

- A házak előtti zöldfelület,- mint a ház kiterjesztett tere, a miénk is - telepítsünk bátran alacsony cserjéket, évelőket, egynyári növényeket és gondozzuk a közösség örömére!

Udvarok, előkertek:

- Az épületek védett belső udvarait alakítsuk ki igényesen és tartsuk rendben! A védett belső udvarok kertépítészete vonzó zöldfelületeivel, architektúráival a közösségépítést, a pihenést szolgálja!

- Az előkert a ház zöld arca! Az előkertben csak a bejárást szolgáló burkolatokat alakítsunk ki!

- A kertekben alkalmazzunk többszintes növényállományt! A gyepek és örökzöld tuják mellett a cserjék és dísfák is kapjanak helyet! A mindig változó kert örömét élvezzük ki!

- Létesítsünk zöld homlokzatokat, térhatárolásra alkalmazzunk sövényeket!

- Használjuk ki a társasházi kerteket a közösség formálására és osszuk meg a fenntartás feladatait!

- A gyermek játszóeszközök készüljenek természetes anyagokból, kerüljük a műanyagok használatát



A belső kertekre úgy tekintünk, mintha a sajátunk lenne! Alakítsunk ki játszóteret, közösségi kerteket a belső kertekben! Így lehetőségünk van megismerni a szomszédokat is!

KERÍTÉS

- Térfalképző elemek lehetnek a növények is! Ültessünk sövényt, cserjét vagy fákat kerítés gyanánt!

- Tömör kerítés építése nem javasolt! A zárt belső udvar tömör kerítés esetén még zártabbnak hat!

- Áttört kerítést építése javasolt! Az áttört kerítés biztosítja a belső udvar és a külső közterületekkel való kapcsolatot!

- A kerítés anyaga az épület anyaghasználatával harmonizáljon! Használjunk azonos anyagokat, vagy törekedjünk azonos színű anyagok használatára!



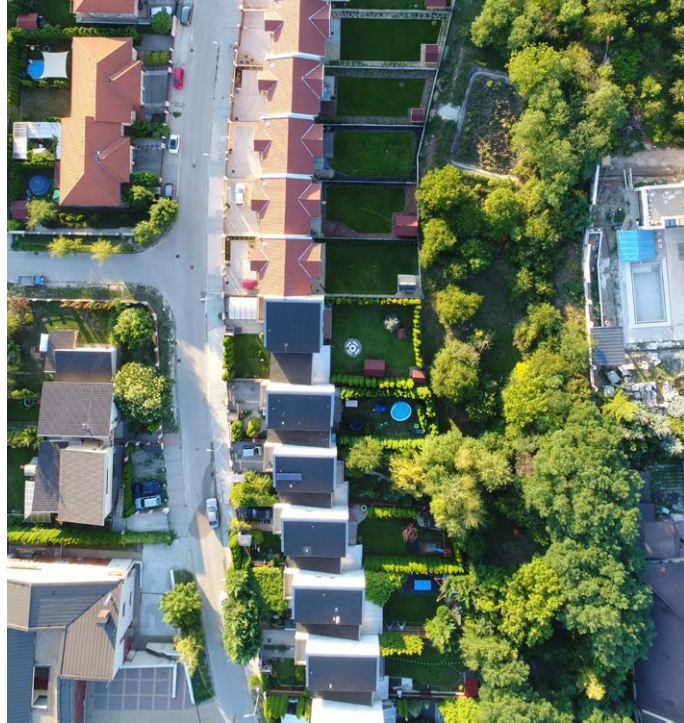
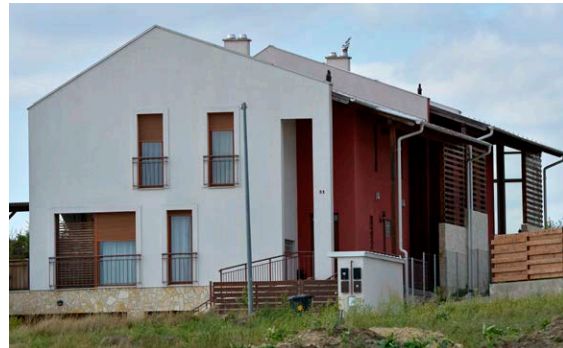
Építsünk az épülettel színében és/vagy anyagában harmonizáló áttört kerítést!



„MODERN-DIVATOS” KERTVÁROS



...



BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

Új épület építése esetén

- A környező tömegformákat figyelembe véve tervezzük az épületünket!
- Az épület ne lógjon ki az utcaképből! A formája és tömege illeszkedjen a szomszédos épületekéhez!
- Kerüljük a ma nagyon divatossá vált mediterrán stílusú, kis tetőhajlásszögű épületek építését!
- A területen változatos építészeti stílusok találhatók, olykor egy épületen belül keverednek. Az egység megtartását az előkert megtartásával és az egységes tetőformák és tetőhajlásszögekkel lehetséges!
- Az előkert vonalával illeszkedjünk az utcában kialakult előkertekhez!
- A tetőforma ne legyen túltördelt! Ügyeljünk a tetőhajlásszögre, ne alkalmazzunk alacsony hajlásszögű tetőt!
- Építhetünk lapostetős vagy 30-45°-os hajlásszögű tetőket!

ANYAGHASZNÁLAT

- Az épület és a kerítés anyaghasználata harmonizáljon egymással! Azonos anyagból, vagy színből készüljön!
- Amennyiben cégérfeliratot helyezünk el kerítésen vagy a homlokzaton, az mindenképp alkalmazkodjon az épület stílusához!
- Javasolt anyaghasználat:

SZERKEZET: *hagyományos*: kő, téglakorszerű: beton, előregyártott beton, üveg, ragasztott fa, acélszerkezet

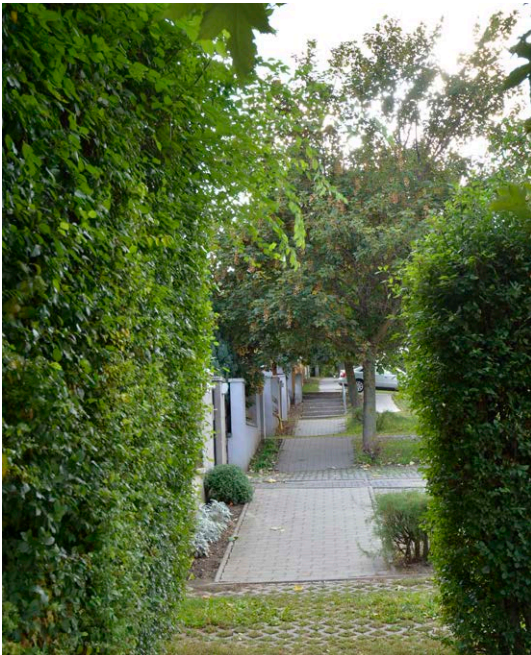
TETŐHÉJALÁS: *hagyományos*: égetett cserépkorszerű: betoncserép, horgany-horganyzott korcolt lemezfedés, bitumenes zsindely

NYÍLÁSZÁRÓK: *hagyományos*: fakorszerű: acél, alumínium, igényes műanyag

HOMLOKZAT: vakolt, simított felület pasztell, világos színekben, a hozzá illő lábazattal

KERÍTÉS: *áttört kerítés*: kő- monolit beton lábazatú, sövény, növényfal
a lábazat feletti táblák/mezők készülhetnek: fa léckerítés, táblás fonat, táblásított drótfonat, fémrács





ZÖLDFELÜLETEK

Közterület:

- A zöldsávban telepítsünk fasorokat és cserjefoltokat! Alkalmazzunk kétszintes növényállományt!
- Új fasor telepítése esetén az épületek léptékéhez igazodó magasságú fafajt válasszunk!
- A házak előtti zöldfelület, - mint a ház kiterjesztett tere, a miénk is - telepítsünk bátran alacsony cserjéket, évelőket, egynyári növényeket és gondozzuk a közösség örömére!

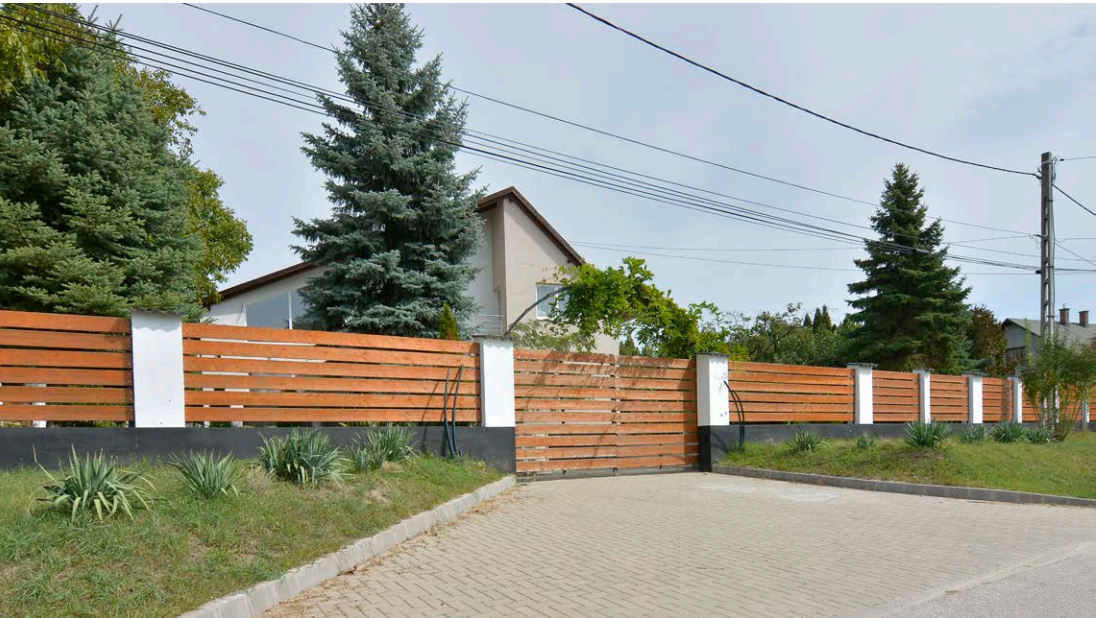
Kertek, előkertek:

- Az előkert a ház zöld arca! Az előkertben csak a bejárást szolgáló burkolatokat alakítsunk ki! Burkolatokat csak a legszükségesebb helyeken, kiselemes vagy egyéb vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!
- A kertekben alkalmazzunk többszintes növényállományt! A gyepek és örökzöld tuják mellett a cserjék és díszfák is kapjanak helyet! A mindig változó kert örömét élvezzük ki!
- Létesítsünk zöld homlokzatokat, térhatárolásra alkalmazzunk sövényeket!

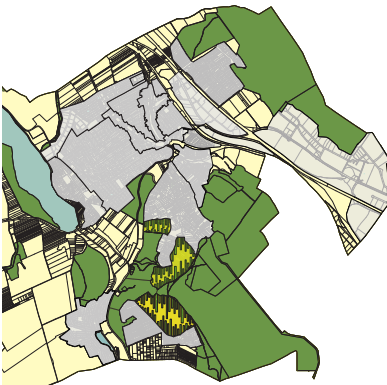


KERÍTÉS

- A kerítés legyen áttört, ne építsünk tömör kerítést!
- A meglévő tömör kerítésre futtassunk növényzetet! A tömör kerítésre felfuttatott növényzet oldja a kerítés zártságát!
- A kerítés anyagai egymással harmonizáljanak, valamint egységes képet mutasson az épülettel is!
- A kerítés lábazata legfeljebb 60 cm lehet!



TÖRTÉNETI SZŐLŐHEGY PRÉSHÁZAKKAL



...



BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- A régi présházpincék, pincék felújítása során
 - a hagyományos tömeget, tetőformát tartsuk meg!
 - homlokzaton új nyílászárót ne nyissunk!
 - az épületre emeletet ne építsünk!
 - tetőtér beépítést kerüljük el!
 - őrizzük meg az épület történetiségét az eredeti szerkezetek megújításával!

- A régi présházpincék bővítését csak az utcáról nem látható módon tervezzük!

- Az elpusztult régi présházpincék, pincék felújítását próbáljuk megszervezni! Ne hagyjuk, hogy az értékes épületek elpusztuljanak!

- Az Ürge-hegyi karakterterületen
 - új épületet a lejtő oldali közterületre telepítsünk, utcavonalhoz közel állóan!
 - a présházpincék lejtő oldali előterét hagyjuk szabadon!

- A történeti szőlőhegy présházakkal karakterterületeken
 - új épületet a régi présházpincék léptékéhez igazodóan létesítsünk! Új épületek létesítése esetén is törekedjünk a hagyományos szerkezetek alkalmazására!
 - új épület építését vagy régi présházpince bővítését kössük össze szőlőtelepítéssel!
 - tetőablakot a tető síkjába és az épület azon oldalán telepítsünk, ahol a közterületről nem látszódik!



ANYAGHASZNÁLAT

- Modern anyagot csak akkor használjunk, ha az épületet igényes, a környezetébe illő módon újul meg!

- Javasolt anyaghasználat:

SZERKEZET: *hagyományos*: kő, tégl, fa
korszerű: beton, előregyártott beton, üveg

TETŐHÉJALÁS: *hagyományos*: égetett cserép, vörös és barna árnyalatban.

NYÍLÁSZÁRÓK: *hagyományos*: kőkeretek, fa anyagból natúr, fehér, sötétzöld, okker, barna, terrakotta színekben, díszes kapu, spaletta.

HOMLOKZAT: *hagyományos*: vakolt (kőporos) vagy stabilizált faragott mészkő falazat, sötétebb színű, hagyományosan vakolt, vagy stabilizált faragott mészkő lábazattal.

KERÍTÉS: *Ürge-hegyen* legfeljebb élősövény vagy szőlőlugas,
Kutya-hegyen és Öreg-hegyen legfeljebb élősövény, szőlőlugas vagy lábazat nélküli léckerítés.





ZÖLDFELÜLETEK

- Az épületek, pincék elé telepítsünk diófákat és gondozzuk azokat!
- Az előkertet és a szűk közterületet hagyjuk meg egy térnek, a diófák alatt tartsunk fenn gyepet!
- Murvás közutat létesítsünk és ehhez illeszkedően az épület körüli burkolatok is legyenek egyszerűek (murva, beton)!
- A kertek művelésére törekedjünk és telepítsünk szőlőt!
- Kerüljük az idegenhonos, invazív (erőszakosan terjedő) növényfajok telepítését!
- Kerti bútoraink készüljenek természetes anyagokból, kerüljük a műanyagok használatát!
- A régi présházpincék eszközeit használjuk fel funkciójukban megújítva!
- Helyezzünk el madáretetőt és odúkat (madár, denevér), hogy legyenek kerti segítőkink!



...



KERÍTÉS

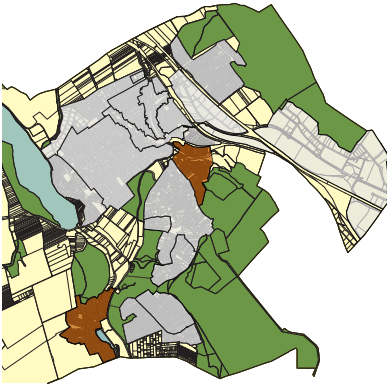
- A közterület irányába kerítést ne létesítsünk!
- Az oldal- és hátsókerti telekhatárokon kialakíthatunk lábazat nélküli drótfonatos kerítést növényzettel takartan vagy lábazat nélküli léckerítést!
-



...



ÁTALAKULÓ VEGYES KARAKTERŰ TERÜLETEK



BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- Törekedjünk az utcaképbe való illeszkedésre! Tervezéskor vegyük figyelembe a meglévő szomszédos épületek homlokzati arányait, tetőformáit!
- A terepadottságokat kihasználva tervezzük és telepítsük a házat, illeszkedve a szomszédos épület-elhelyezésekhez!
- Kerüljük az épületfunkciót meghaladó túlépítéseket, mind magasságban, mind alapterületben!
- A tetőforma legyen egyszerű tömegű magastetős vagy extenzív zöldtetős!
- Az épületek fenntartását támogassuk környezetbarát megoldások alkalmazásával!

ANYAGHASZNÁLAT

- Törekedjünk a kerítések és a homlokzati anyagok összhangjára, alkalmazzunk azonos anyagú vagy színű felületeket!
- Hirdetések, reklámok, cégértáblák kialakítását az épülettel együtt tervezzük! Ezeket a homlokzattal együtt, vagy azt figyelembe véve kell alakítsuk ki!
- Javasolt anyaghasználat:

SZERKEZET: *hagyományos*: kő, tégl
korszerű: beton, előregyártott beton, üveg, ragasztott fa, acélszerkezet

TETŐHÉJALÁS: *hagyományos*: égetett cserép vörös és barna árnyalatban
korszerű: betoncserép, horgany-horganyzott korcolt lemezfedés, bitumenes zsindely szürke árnyalatokban

NYÍLÁSZÁRÓK: *hagyományos*: fa
korszerű: acél, alumínium, igényes műanyag

HOMLOKZAT: vakolt, simított felület pasztell, világos színekben, a hozzá illő lábazattal

KERÍTÉS: faragott mészkő, épülettel harmonizáló vakolt beton, fa, fém, élősvévény.

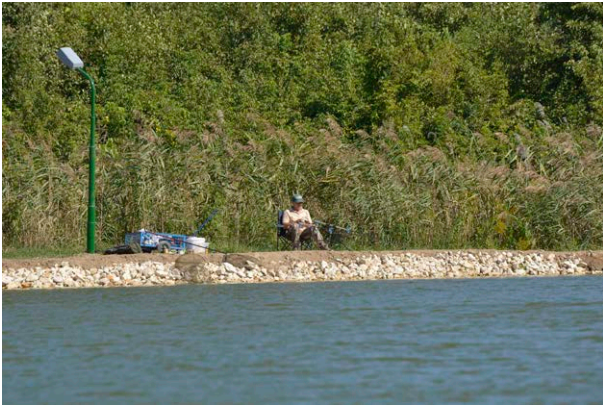


...



...





ZÖLDFELÜLETEK

Közterületek:

- Az utcákban új fasor telepítése esetén alkalmazzuk a hagyományos fajtákat, a diófát és a meggyet!

- Szűk utcákban, légvezeték alatt kistermetű fafajt vagy évenkénti visszavágással nevelhető útsorfát válasszunk!

- A Peca-tó környezetében a rendezett és tiszta közterület megőrzése végett szemetestárolók elhelyezése szükséges!

- A csapadékvíz elvezetésre használjuk a hagyományos, gyepes szikkasztó árkokat!

- A házak előtti zöldfelület, - mint a ház kiterjesztett tere, a miénk is - telepítsünk bátran alacsony cserjéket, évelőket vagy egynyári növényeket és gondozzuk a család örömére!

Kertek, előkertek:

- Az előkert a ház zöld arca! Az előkertben csak a bejárást szolgáló burkolatokat alakítsunk ki!

- Az előkertekben kerti csobogók és idegen hatású kertrészletek kialakítását kerüljük el!

- Az udvarokon lévő kutak fenntartásáról, megőrzéséről gondoskodjunk! A rossz állapotban lévő kutakat hagyományos anyaghasználattal újítsuk fel!



...



KERÍTÉS

- Áttört kerítést létesítsünk, növényzettel kombinálva (kőből rakott vagy vakolt szerkezetű alacsony lábazatos áttört kerítés fa vagy fém mezőkkel vagy lábazat nélküli léckerítés!)

- Az épített kerítés ne legyen 1,6 m-nél magasabb!

- Kerüljük a lakatosszerkezetű kerítések kialakítását és ne alkalmazzunk műanyag/trapéz-lemez kerítésmezőket!

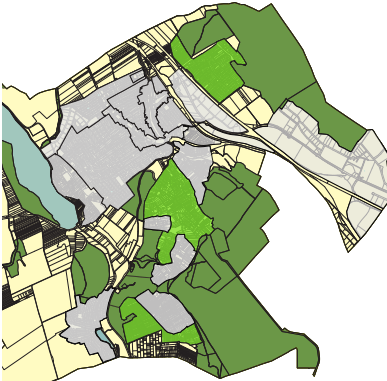
-



...



VEGYES KARAKTERŰ KERTEK



...



TÖMEGFORMÁLÁS

- Az épületeket a közterülethez közel helyezzük el, 5 m-es előkert határvonalon! Amennyiben az utcában a többi ház egységesen hátrább helyezkedik el, akkor alkalmazkodjunk ahhoz!
- Az épület tömegét, méretét a funkciójának megfelelően kell kialakítani! Vegyük figyelembe a szomszédos épületek tömegeit és formáit is!
- Az épületek megformálásában törekedjünk a letisztult és egyszerű formák kialakítására!
- Az épület tömegét, méretét a funkciójának megfelelően alakítsuk ki!
- Új épület a jellegzetes biatorbágyi régi préházpincék léptékét ne haladja meg!
- Új épület építését vagy régi felújítását/bővítését kössük össze szőlő vagy gyümölcsfák telepítésével!
- Amennyiben nincs egység a szomszédos épületek tömegei és a formája között, akkor értékteremtő jelleggel építsünk a funkciónak megfelelően jó arányú, tömegű és igényesen kialakított homlokzatú épületeket!
- A tető lehet lapostetős, kialakíthatunk rajta extenzív zöldtetőt!
-

ANYAGHASZNÁLAT

- Alkalmazzunk a természetbe illeszkedő színeket, anyagokat! Részesítsük előnyben a barna, zöld színeket és azok árnyalatait!
- A homlokzat anyaghasználatát kövessük a kerítés anyagainak kiválasztásakor is!
- Javasolt anyaghasználat:

SZERKEZET: *hagyományos*: kő, tégl, fa
korszerű: beton, előregyártott beton, üveg, ragasztott fa

TETŐHÉJALÁS: *hagyományos*: égetett cserép , vörös és barna árnyalatban
korszerű: betoncserép, horgany-horganyzott korcolt lemezfedés, bitumenes zsindely , vörös és barna árnyalatban

NYÍLÁSZÁRÓK: *hagyományos*: fa anyagból natúr, fehér, sötétzöld, okker, barna, terrakotta színekben, spaletta.
korszerű: acél, alumínium, igényes műanyag

HOMLOKZAT: hagyományos vakolt (kőporos) vagy stabilizált faragott mészkő falazat, sötétebb színű hagyományosan vakolt, vagy stabilizált faragott mészkő lábazattal.

KERÍTÉS: faragott mészkő, épülettel harmonizáló vakolt beton, fa, élősvény



...





ZÖLDFELÜLETEK

- Az épületek, pincék elé telepítsünk diófákat és gondozzuk azokat!
- Az előkertben csak a bejárást szolgáló burkolatokat alakítsunk ki!
- Az előkertekben kerti csobogók és idegen hatású kertrészletek kialakítását kerüljük el!
- Murvás közutat létesítsünk és ehhez illeszkedően az épület körüli burkolatok is legyenek egyszerűek (murva, beton)!
- Burkolatokat csak a legszükségesebb helyeken, kiselemes, vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!
- Kerüljük az idegenhonos, invazív (erőszakosan terjedő) növényfajok telepítését!
- A kertekben alkalmazzunk többszintes növényállományt! A gyepek és a dísnövények mellett az ehető termésű cserjék és gyümölcsfák is kapjanak helyet!
- A kertek művelésére törekedjünk és telepítsünk szőlőt és gyümölcsfákat!
- Az udvarokon lévő kutak fenntartásáról, megőrzéséről gondoskodjunk! A rossz állapotban lévő kutakat hagyományos anyaghasználattal újítsuk fel!

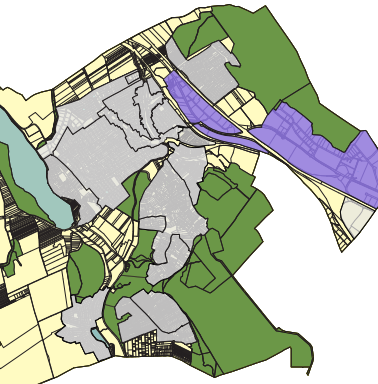


KERÍTÉS

- Új közterületi kerítést hátrább vontan alakítsunk ki!
- Áttört kerítést létesítsünk növényzettel kombinálva (kőből rakott vagy vakolt szerkezetű alacsony lábazatos áttört kerítés fa mezőkkel vagy lábazat nélküli léckerítés) vagy lábazat nélküli drótfonatos kerítést cserjékkel takartan!
- Az épített kerítés ne legyen 1,6 m-nél magasabb!
- Az oldal- és hátsókerti telekhatárokon létesíthetünk lábazat nélküli drótfonatos kerítést növényzettel takartan vagy lábazat nélküli léckerítést!



ELŐVÁROSI LOGISZTIKAI ZÓNA



...



BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- Az épületek homlokzatképzése legyen változatos!
- Az egyhangú dobozépitészetet különböző, de egymáshoz illő színekkel fel lehet dobni!
- A homlokzaton használjunk különböző anyagokat!
- Az üvegfelületek alkalmazása a benapozottságot, a benti világosságot teremti, természetes fényt biztosít a belső terekben!
- A cégérek, reklámok, útbaigazító táblák legyenek egyértelműek és jól látható módon elhelyezettek!
-

ANYAGHASZNÁLAT

- Javasolt anyaghasználat:

SZERKEZET: vasbeton, beton, acél, tégl

TETŐHÉJALÁS: hullámpala, műanyag hullámlemez, ipari fémlemez, PVC szigetelés

NYÍLÁSZÁRÓK: acél, alumínium, műanyag

HOMLOKZAT: beton, tégl, kő, fa, üveg, fémlemez

KERÍTÉS: drótfonatos kerítés, műanyag, acél, vas

ZÖLDFELÜLETEK

- A parkolókat fásítani kell, legalább két parkolóhelyenként!
- A tájképbe való beillesztést a sűrű növényzet kialakításával lehet megoldani!

Közterület:

- A közterületi zöldsávok fenntartására törekedjünk! Tervezzük meg a gondozásukat is!

- A zöldsávban telepítsünk fasorokat és cserjefoltokat! Alkalmazzunk kétszintes növényállományt!

- Új fasor telepítése esetén az épületek léptékéhez igazodó magasságú fafajt válasszunk!

Magánterület:

- Burkolatokat, mindenhol ahol lehetséges, vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!

- A zöldfelületeken alkalmazzunk többszintes növényállományt! A telekhatárokon telepítsünk fasorokat! Új fasor telepítése esetén az épületek léptékéhez igazodó magasságú fafajt válasszunk!

- A kerítésekre futónövényeket futtassunk!

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

- Létesítsünk zöld homlokzatokat, extenzív zöldtetőket!

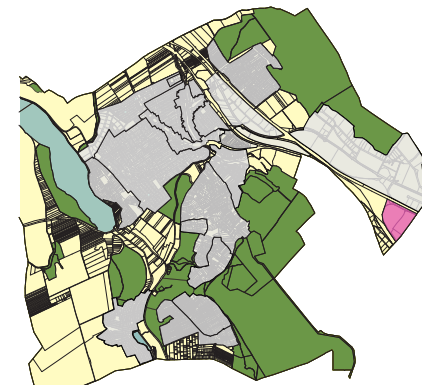
- Törekedjünk a csapadékvíz visszatartásra!



...



ELŐVÁROSI MULTIFUNKCIONÁLIS ZÓNA



ZÖLDFELÜLETEK

- Koncepcionális településképi jelentőségű tájépítészeti kezelés-beavatkozás szükséges!
- A kapcsolódó közterületek kialakítását Környezetalakítási tervben kell megtervezni és szabályozni!

- A lapos tetőfelületeken részlegesen zöldtető kialakítandó!

- A terület tájképileg érzékeny terület, a tetőfelületeken elhelyezendő megújuló energia termelő berendezéseknél a tükröződés-csillogás elleni védelmet biztosítani kell!

- A keleti és nyugati homlokzatok monotonitását nagy léptékű tájépítészeti elemekkel javasolt oldani! Autópálya felől zajvédő domb, terepplasztika építhető.

- Felszíni parkolókat fásítani kell! Legalább két parkolónként ültessünk fát!

- Alkalmazzunk kétszintes növényállományt!

- A telekhatárokon telepítsünk fasorokat! Új fasor telepítése esetén az épületek léptékéhez igazodó magasságú fafajt válasszunk!

- A kerítésekre futónövényeket futtassunk!

- A hiányos parkoló fásításokat pótoljuk!

- Létesítsünk zöld homlokzatokat, extenzív zöldtetőket!

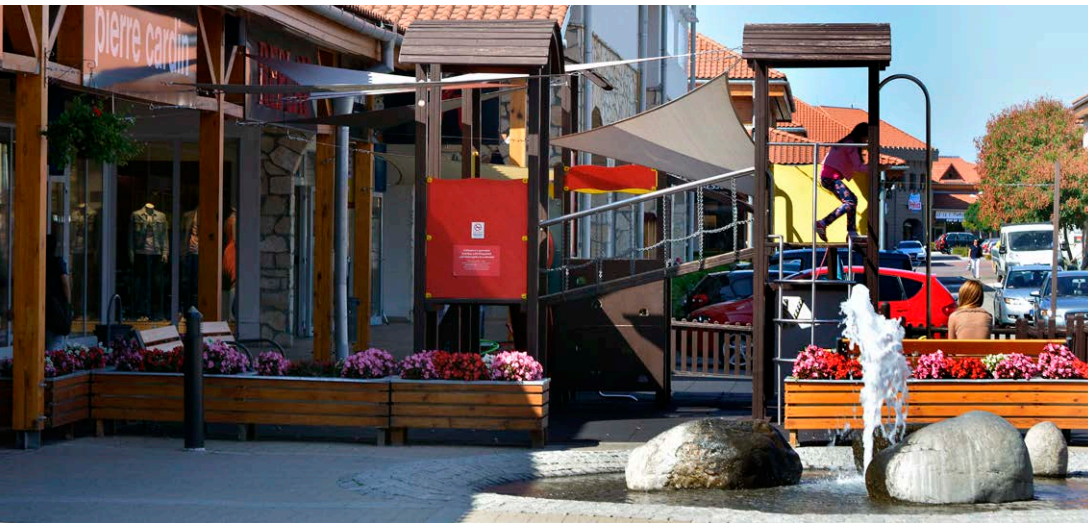
- Törekedjünk a csapadékvíz visszatartásra!

TEREK

- A zöldfelületek üzemeltetése, karbantartása során a belső terek további arányos zöldítése, beültetése, ökológiai, tájépítészeti minőségének javítása javasolt



...



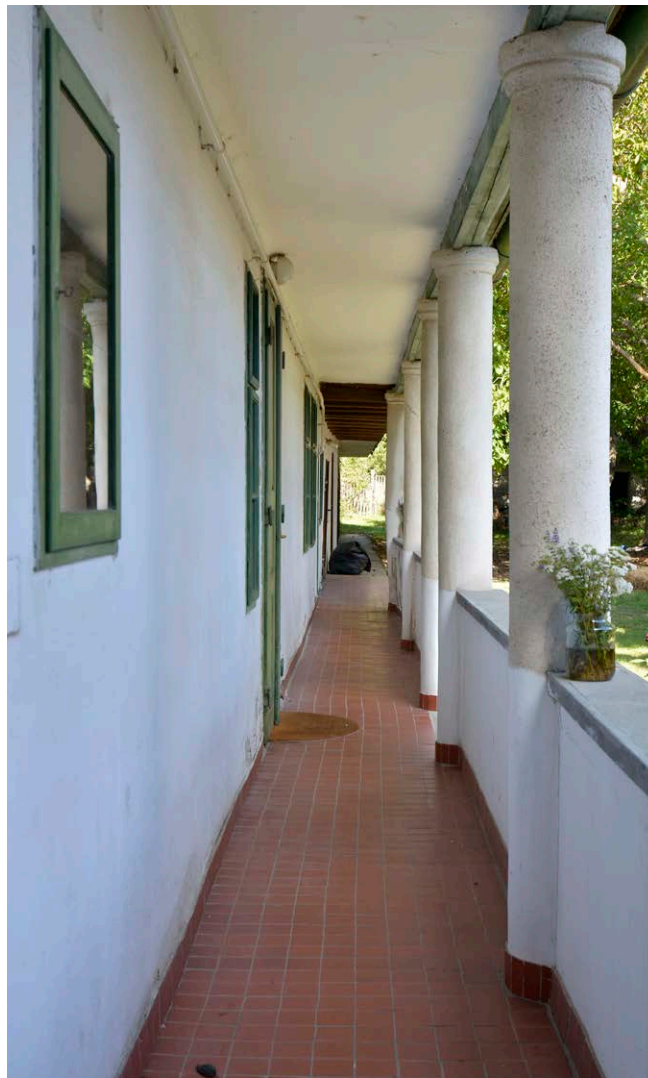
6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK (AJTÓK, ABLAKOK, TORNÁCOK, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK, HOMLOKZATKÉPZÉS), KERÍTÉSEK, KERTEK, ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA

Szép helyi példák sora bizonyítja, hogy a hagyományos, falusias építészet nyelvén is - annak arányait, létékét, meghatározó jellemzőit, eszközeit használva - megfogalmazhatók mai, korszerű lakókörnyezet igényeinek megfelelő, kortárs építészeti felfogású épületek.



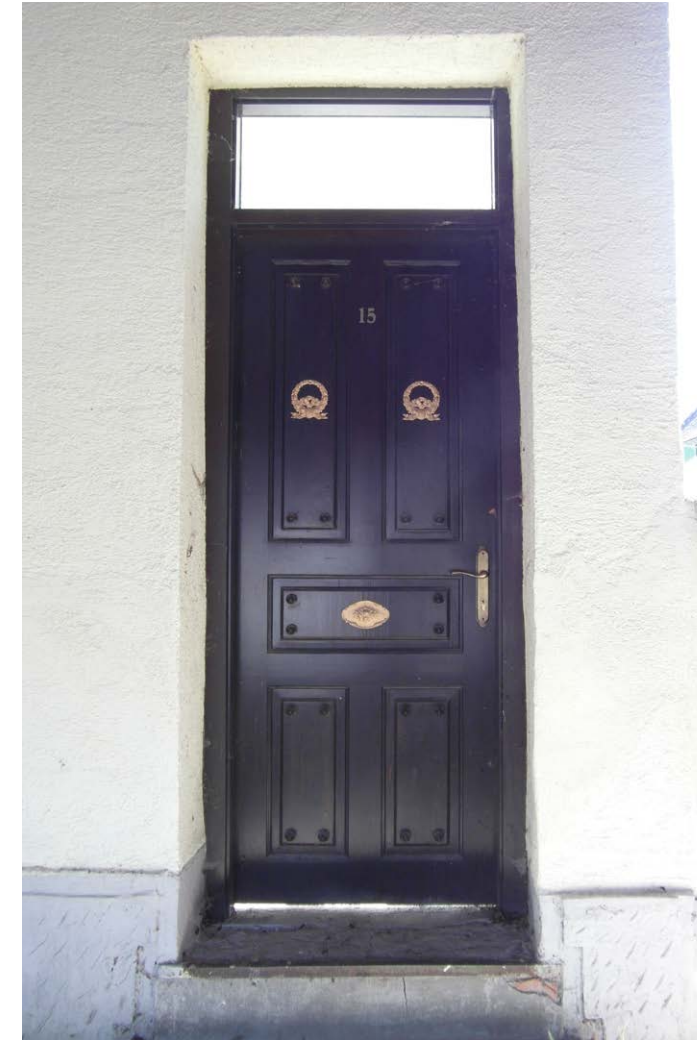
ÉPÜLETEK – TORNÁCOK

A helyi értékvédelmi területre és annak környékre jellemző hagyományos falusias beépítés egyik motívuma a tornác. Szépen felújított tornác az épület ékszerdobozza lehet.



ÉPÜLETEK – AJTÓK

Az építészeti részleteképzés tekintetében is lehetséges autentikus, vagy akár ironiával megfogalmazott elemeket létrehozni, melyek a helyi hagyományokat és az identitás eszközein is lehetnek.



ÉPÜLETEK - ABLAKOK

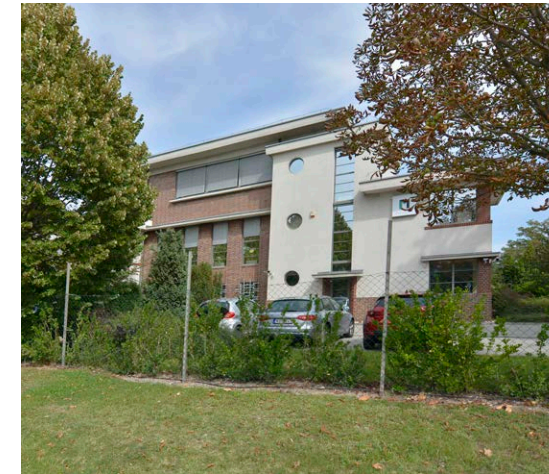


MODERN ÉPÜLETEK

A hagyományos dunántúli magyar falu karakterét követni nem kívánó, modern családi-ház-építészetnek is számos tiszta, kreatív, anyaghasználatában fegyelmezett, a hagyományos formákat eredeti összefüggéseiből kiemelő, újraértelmező építészeti gesztusra is szép példákat kínál a város.



Jellemzően középületek esetében szerencsés a falusias, hagyományos formakincsre utalóan, de mai eszközökkel, okosan felemelt léptékű, fegyelmezett, mégis gazdag, felszabadult, friss építészeti felfogást sugárzó, autonóm épületeket létrehozni.



KERÍTÉSEK



KÖZTERÜLETEK



6.1. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: FELÚJÍTOTT ÉPÜLETEK, TEREK, KÖZTÁRGYAK



Az elmúlt 10 évben több épületet, közterületet, köztárgyakat felújítottak. A 2006-os értéktaszter felülvizsgálata során számos, a kataszter alapján elvégzett felújítást tapasztaltunk. Ez a példamutató újulás országos szinten is példamutató értékű.

A felújításoknak több fajtáját is láthatjuk a településen:

- Vannak olyan felújított épületek, ahol megőrizték az épület tömegét, tetőformáját megtartották és mai modern anyagok használatával szépült meg a ház.
- Vannak olyan felújított épületek, ahol a '60-as évek divatjainak megfelelően átépültek: parasztházakra jellemző kétablakos és a tornácra nyíló ajtós homlokzatot átalakították, egy nagyobb ablaknyílást alakítottak ki és az ajtót befalzták. Az elmúlt évtizedben több homlokzat megújult az eredeti homlokzat visszaállításával.
- Sok épületnél történt tetőtérbeépítés. A nyílászárók többfélék, a legviszafogottabb megoldás a tetősíkban elhelyezett tetőablakok alkalmazása.
- Több épületet szigeteltek, a korábbi színek alkalmazásával vakolták újra.
- Sok helyen probléma a lábazat vizesedése: számos épület kapott lábazatszigetelést és új lábazatburkolatot.

A sok felújítás ellenére viszont több, elhanyagolt vagy lakatlan épülettel is találkoztunk. Ezek felújításával a város ékességei lehetnek.

ÉPÜLETEK



Ferenc u. 7. parasztház a 2004-ben készült fotón látszik, hogy az egykori parasztház ablak- és ajtónyílásait átépítették. A két ablakból egy lett, míg a tornác ajtaját befalzták.

Felújítás során az épület nyílászáróit helyreállították: az ablak- és ajtónyílásokat újranyitották, az épület homlokzatdíszeket kapott és szigetelték.

Tetőtérbeépítés is történt, melyre a tetőn lévő ablakok utalnak. A tetősíkban elhelyezhető tetőablak egy finomabb megoldása lehet az egykori parasztházak tetőtérbeépítésének.

Javasolt a kerítés átépítése, hagyományos anyagokból való kialakítása.





Diófa u. 10. számú polgári lakóház épületét szigetelték, lábazatát cserélték. Az előkertben lévő két elpusztult fát lecserélték.

Már a 2004-es felvételen is látszik, hogy tetőtérbeépítés történt, nem zavaró módon, megőrizve az építészeti értékeket.

Bocskai u. 28. számú parasztház épületének homlokzata a tetőátépítéssel oromfalassá épült át. A pala sátoztetőt lecserélték cserép nyeregtetőre, így az épület jellegét visszakapta. A homlokzatzségeket felújították, új lábazatot készítettek. Az épület remek példa a helyreállításra.

A főépületre merőlegesen új épületszárnyat építettek, mely esőbeállóként, és fedett teraszként, valamint garázként is funkcionál. Az utcaképet és az épület tömegét ez a fajta bővítés nem zavarja.





Rákóczi u. 33. számú parasztház homlokzatát a '60-as évek divatjainak megfelelően építették át. A kockaházra emlékeztető homlokzat mögött megtartották a tornácos kialakítást. Egy nagyobb ablaknyílást alakítottak ki, valamint a tornác ajtaját befalazták. A homlokzatfestés a korabeli divat szerint történt.

Ezt újították fel, és állították vissza részben a homlokzatot. Két ablaknyílást visszaállították, a tornác ajtaját nem nyitották újra. Ennek ellenére nagyon jó példa felújításra, helyreállításra.

A kerítést is lecserélték, mely így az épülethez méltó lett.



Sóskúti út 3. parasztház jelenleg is felújítás alatt áll. A korábbi képeken látszik, hogy a tornácra nyíló ajtót befalazták. A jelenlegi felújítás során az ajtót újranyitották és tetőtérbeépítés finom formáját választották a tetőablakok választásával.

A kerítést is felújítják - remélhetőleg az épülethez méltó módon.



PARKOK, KÖZTEREK



Köztetek közül az egyik legkiemelkedőbb felújítás a Szentháromság téren történt. A teret körforgalommá alakították át, melynek középpontjában áll a műemléki védettség alatt álló Szentháromságszobor.

Légvezetéseket a föld alá helyezték, a betonoszlopokat így eltüntették. A transzformátor áthelyezésre került. A tér rendezett, fenntartott, a növényzetet gondozzák. Az Országzászlót áthelyezték, a körforgalom kialakítása véget ért.

A tér méltóan hangsúlyozza a szobrot, a mögötte megújuló Sándor - Metternich kastély méltó előtere lett.



Csillag tér is átalakult az elmúlt 10 év alatt. A téren álló kutat lecserélték és térkővel borított kör alakú lábazatra állították. A tér középpontjában helyezkedik el, így a gyalogosok könnyedén meg tudják kerülni. A Szalonka u. 2. számú ház előtt vérszilva fákat ültettek, melyek alatt padokat helyeztek el.

A téren a növényzet rendezett, gondozott. Kélemes, hűs árnyékot adó fákkal és padokkal hívogatja az arra járókat.



Bajcsy-Zsilinszky Endre utca és a Szent István utca sarkán áll egy fészület. Korábban a fészület környezete rendezetlen volt, most padokat tettek le, gyöngykavicssal felszórt gyalogos úton lehet megközelíteni a fészületet és a padokat.

A növényzet rendezett, gondozott.

A vezetékek földbe helyezése és a betonoszlopok eltávolítása a teret még szebbé fogja tenni.



A Dobó közben lévő kutat is felújították. Fa léccel borított, cseréppel fedett kút áll most a téren.

A korábbi állapotokhoz képest a tér rendezettebb, viszont sajnos még mindig az ott lakók parkolónak használják.

Érdemes lenne megoldást találni a parkolásra és a teret élettel megtölteni padok, és növényzet telepítésével.

KÖZTÁRGYAK



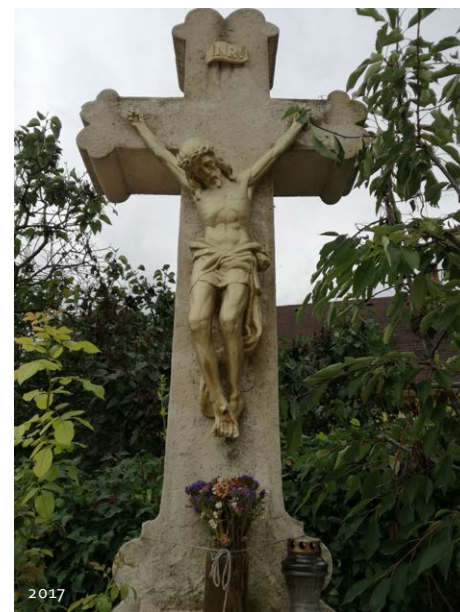
A Vörösmarty utcában álló kutat is felújították, a járda burkolatát felújították.

A ferde kőkávás kút faléces borítást és cseréptetőt kapott. A járda vonalát is rendezték, egyszerű a kút megközelítése.



A Rózsa utcában álló kutat falécekkel borították és a tetőhéjazata cserépborítást kapott.

A kút az út mellett áll, így a megközelítése biztosított. A faléceket újra kell festeni.



A Határkereszt sétányon álló feszületet takaró cserjéit kivágták, egyik helyére fát, a másik oldalára alacsonyabb növényzetet ültettek.

A feszületet felújították, a szobrot arany színűre festették.

A Református temetőben álló Szentkereszt templom romjai előtt álló sírok feliratait megerősítették, a köveket felújították.



6.2. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK

