

K i v o n a t

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2018. január 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2018.(I.25.) határozata**

Biatorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvéről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület elfogadja a határozat mellékletét képező, a város megjelenésének javítását szolgáló Településképi Arculati Kézikönyvet.

(A Települési Arculati Kézikönyv a határozat mellékletét képezi.)

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

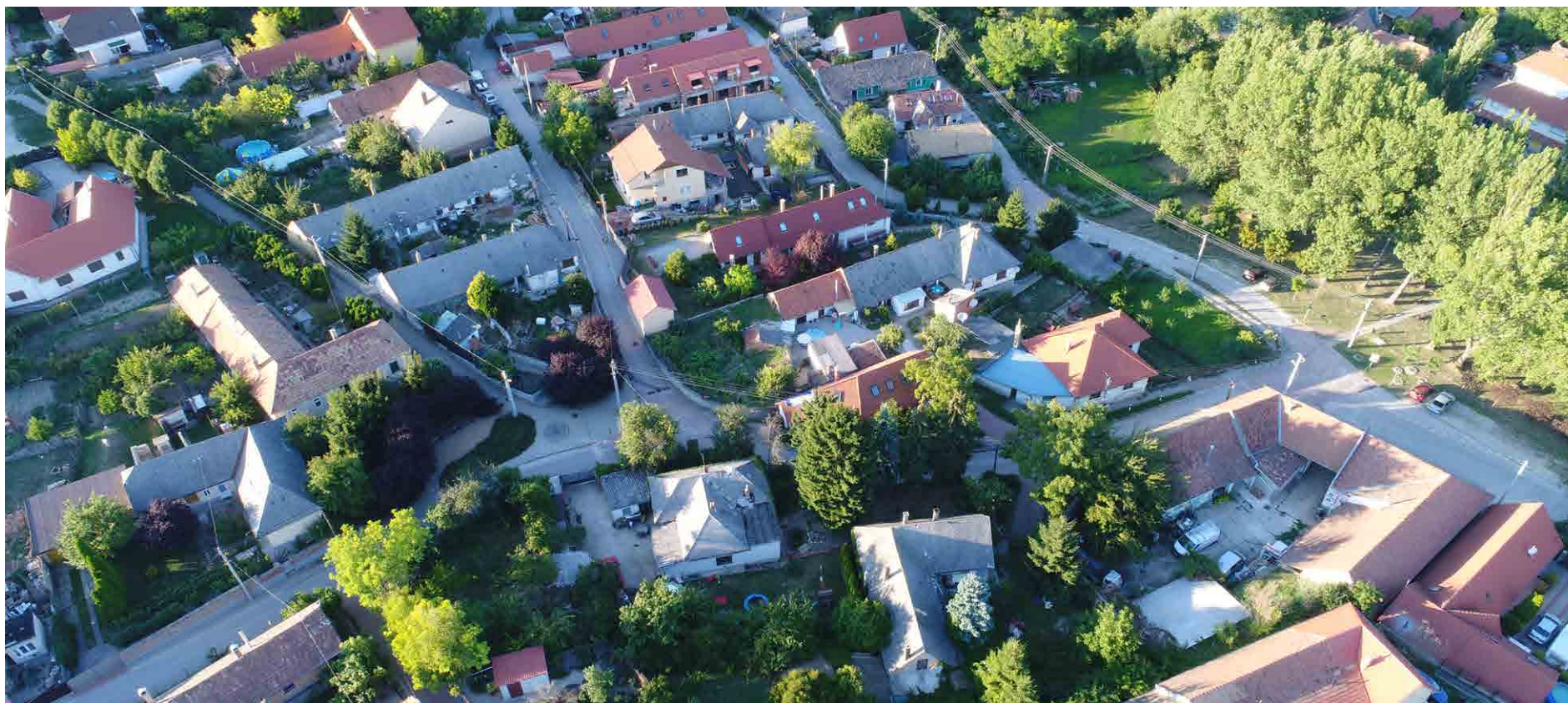
Végrehajtásért felelős: főépítész

Tarjáni István s.k.
polgármester

dr. Kovács András s.k.
jegyző

a kiadmány hitelül:

Pénzesné Szép Anna
jegyzőkönyvvezető



VÁROS-TEAMPANNON

BIATORBÁGY VÁROS
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV
KÖZGYŰLÉSI KITERJESZTÉSRE

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV - KÖZGYŰLÉSI KITERJESZTÉSRE



1. Biai tó



BIATORBÁGY



BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV - KÖZGYŰLÉSI KITERJESZTÉSRE

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

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV - KÖZGYŰLÉSI KITERJESZTÉSRE



2. Torbágy - Viadukt utca, Fő utca

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS, KÖSZÖNTŐ	1
2. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER	3
2.1. Biatorbágy általános bemutatása – Spirituális tér Biatorbágyon	3
2.2. Építéstörténetének, történeti fejlődése fázisainak rövid összefoglalása, kialakult településszerkezet létrejöttének háttere, sajátosságai	7
3. ÖRÖKSÉGÜNK, A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI, MŰEMLÉKI, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐK	13
3.1. Műemléki védettség	13
3.2. Helyi védelem alatt álló értékek	18
3.3. Táji, természeti értékek	19
4. TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐI A TELEPÜLÉSKÉP, ARCULATI JELLEMZŐK ÉS A TELEPÜLÉSKARAKTER BEMUTATÁSA	23
5. A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK: ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ, A KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA	51
Általános ajánlások	53
Bia értékvédelmi területe	59
Torbágy értékvédelmi területe	63
Városközponttá alakult történeti városrész	67
Kertvárosi területek	71
Városépítészeti együttes	75
„Modern-divatos” kertváros	79
Történeti szőlőhegy présházakkal	83
Átalakuló vegyes karakterű területek	87
Kertes üdülő karakterterület	91
Vegyes karakterű kertek	95
Elővárosi logisztikai zóna	99
Elővárosi multifunkcionális zóna	101
6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK, KERÍTÉSEK, KERTEK, ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA	103
6.1. Jó példák bemutatása: felújított épületek, terek, köztárgyak	121
6.2. Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések	135
7. KÉPJEGYZÉK	139



3. Viadukt



4. Dózsa György út

1. BEVEZETÉS, KÖSZÖNTŐ

Tisztelt Olvasó, Tisztelt Biatorbágyi Polgárok!

Biatorbágy Településképi Arculati Kézikönyve egy olyan hiánypótló kiadvány, amely szöveges és képi formában közérthetően tárja elénk Biatorbágy mai jellemzőit, a természeti-, építészeti-, településszerkezeti adottságait azzal a céllal, hogy nekünk itt élőknek segítsen abban, hogyan építsük tovább Biatorbágyot. Tegyük ezt oly módon, hogy unokáink is láthassák mindazt az örökséget, amit elődeink ránk hagytak, alakítsuk úgy épített és természeti környezetünket, hogy utódaink is találhassanak benne olyan általunk létrehozott értékeket, melyeket megőrzésre érdemesnek tartanak.

A kormány lehetőséget adott minden településnek, hogy saját maga döntsön arról, mit tart értéknek, mit kíván megőrizni, óvni, hogyan kívánja láttatni önmagát. Biatorbágy polgármestereként ezúton szeretném megköszönni a szakértők munkáját, valamint azt a segítséget, amelyet a település polgárai, ezen kézikönyv előkészítéséhez nyújtottak véleményeik, javaslataik közlésével. Nem győzöm elégszer hangsúlyozni, hogy a település fejlődésének az itt élők a letéteményesei. Ahhoz, hogy jó legyen itt élni, olyan közösségekre van szükség, amelyek egyrészt ismerik saját életterületüket, másrészt képesek közelítő értékszemlélettel látni szűkebb és tágabb környezetüket, harmadrészt hajlandók összefogni közös céljaik megvalósításáért.

Ezekkel a sorokkal ajánlom figyelmükbe ezt a kötetet, valamint a hozzá kapcsolódó településképi rendeletet. Kérem, tanulmányozzák, hogy az ebben felsorolt célok ne csak papíron megfogalmazott vágyak maradjanak, hanem mindennapi életünk szerves részévé válhassanak!

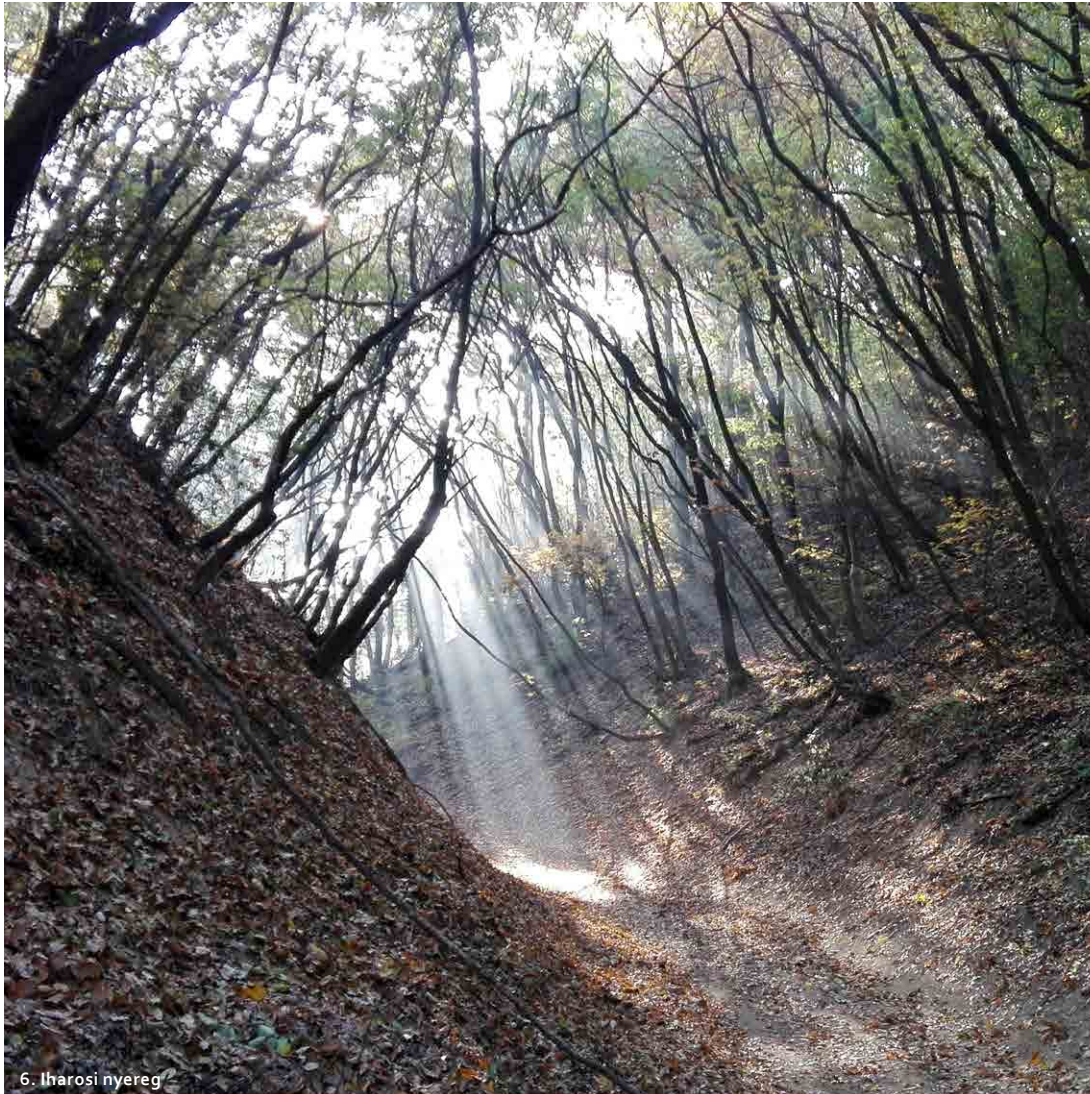
Tarjáni István



5. Bialtó

2. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

2.1. BIATORBÁGY ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA – SPIRITUÁLIS TÉR BIATORBÁGYON (RUMI IMRE)



6. Iharosi nyereg

*„Azt mondd meg nékem, hol lesz majd lakóhelyünk
Maradunk itt, vagy egyszer majd továbbmegyünk?”*

A Biatorbágyon élők döntöttek. Maradunk itt. Egyre többen választjuk lakóhelyül ezt a páratlan adottságú települést. Mindezt a folyamatos népességnövekedés is alátámasztja. Az 1990-es rendszerváltás óta a város népessége majdnem megduplázódott. (2017. 11. 24-én 13.341 fő rendelkezett lakóhellyel Biatorbágyon.)

Talán, a régóta itt élőknek nem is tűnik fel annyira a város egyedi fekvése, hangulata, mint az ide költözőknek, akik rendszeresen megállapítják, hogy ennek a településnek különleges kisugárzása van.

De mi lehet ez a különlegesség? Talán, a kedvező földrajzi elhelyezkedés, a páratlan természeti, környezeti adottság. Talán, a történelmi rétegek évszázados halmozódásának még ma is meglévő, látható pontjainak sokasága.

A hely szelleme! A genius loci! Egy környezet spirituális hatása pontosan nem definiálható. Az embereknek a lelkileg felemelő környezeti hatást át kell élni, át kell érezni, és akkor tudhatjuk meg, hogy mit is jelent valójában.

A legerősebb hatású spirituális helyek közé tartoznak azok a terek, ahol a természetes és az épített környezet a hely szellemének hatását felerősítve kapcsolódik össze

A tudatos építészet már évezredek óta köti össze a természeti környezetet és az épített tereket. A városokban a hosszú időn keresztül gondosan és lelkesen, szorgos munkával alakított környezetnek van lelki, szellemi kisugárzása. A spirituális környezetet érző, alkotó szemléletű emberek azt is érzik, hogy tennivalójuk van egy adott helyen, hozzá kell adni valamiféle új

értéket a meglévőkhöz. Pontosan mit, arra is jön ihlet megfelelő időben.

Egy település városépítészeti adottságait két csoportra bonthatjuk: a társadalmi – történelmi adottságok és a földrajzi – természeti adottságok.

Biatorbágy társadalmi – történelmi adottságai színes, érdekes múltat idéznek. A város évezredek óta lakott területén a települési és természeti területek összefonódásával rendkívül izgalmas, kivételes adottságú környezet alakult ki.

A történelem során a mindenkori társadalmi, gazdasági viszonyok és folyamatok azok, amelyek gyorsan változó és közvetlen hatást eredményeznek a környezetünk fejlődésében. A történelmi adottság egy település életében nem más, mint a testet öltött döntések évtizedeket, évszázadokat átölelő és egymásra torlódó sorozata. Egy település fejlődését sokszor „véletlenszerűen” meghatározó „döntésekről” csak utólag derül ki, mennyire képesek befolyásolni egy település jövőjét.

A városfejlesztők feladata, hogy a fontosnak vélt és a néha jelentéktelennek tűnő döntési javaslatokat rendszerbe foglalják, és a „véletlenné tűnő” döntések sorozata helyett átgondolt, tervszerű, komplex döntési javaslatokkal segítsék elő, hogy az adott településen a minőségi, jól élhető környezet sokáig fenntartható legyen.

A régészeti leletek sokasága (közel 50 régészeti terület lehatárolás van városunkban): az újkőkori vonaldíszes kultúra emlékei, a korai-, majd középső bronzkori, a vatyai kultúra feltételezett földvára, a kései vaskorból, majd római korból származó kelta leletek, a római megtelepedésre ráépülő Árpád-kori építmény-nyomok bizonyítják, hogy ezen a vidéken az emberi élet több ezer éve folyamatos.



7. Naphégy, Kő-hegy, Iharos



8. Bia - Rákóczi utca

Biatorbágy földrajzi – természeti adottságai nagyon kedvezőek. Három tájegység metszéspontjában, azok peremén helyezkedik el. Érd-Tétényi plató, Budaörsi-medence, Zsámbéki-medence. Kitűnő közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, mégis viszonylag jól izolált a civilizációs terhektől. A város természeti környezete egyedülálló. A település beépített területe a változatos, vonzó természeti környezettel ötvöződik. A hegyek, völgyek, patakok gyakorlatilag a lakott területek közé ékelődnek.

Évezredes időtávban fejlődő település esetében a városban töltött életünk csak néhány pillanat. Mégis e pillanatok alatt alkothatunk maradandót. Alakíthatjuk környezetünket, amelyet az új generációk csodálhatnak majd a változó világban. Biatorbágy szerencsére még most is sok olyan alkotással, városi örökséggel büszkélkedhet, amely hűen őrzi a múlt nagyszerű pillanatait is.

Biatorbágy kiemelkedő környezettel, rendkívül komoly építészeti hagyományokkal, különleges arculattal bíró város, nagyon sokféle létesítménnyel, hagyattal és értékes műemlékekkel. A történelmi romok, a különböző korszakok építészeti jegyeit magukon viselő impozáns kastélyok és az igényes homlokzati architektúrájú lakóépületek mellett megtaláljuk az egyszerűbb polgárházakat és a falusias jellegű „népi” lakóépületeket, hegyoldali pincéket is, a számos egyházi építészeti és képzőművészeti emlék (templomok, kápolnák és szobrok, keresztetek) mellett.

A város nemcsak műemléki értékekben gazdag, de domborzati adottságainál fogva olyan kincsekkel is bír, mint a hegyoldalakra felvezető ösvények, a csapadékvíz elvezetését szolgáló bevágások, az azokban csörgedező patakok, vagy a völgyön átívelő kettős viadukt látványa. Hasonlóképpen káprázatos a kőormok oldalában megkapaszkodott növények zuhataga és a szabadság, nyitottság, tágasság érzését sugárzó vízfelületek.

Ezek az adottságok évszázadok hagyatékát őrzik, amelyek Biatorbágyot páratlan településsé teszik.

Ezek az adottságok kötelezik a település épített környezetének alakításával foglalkozókat arra, hogy megfontoltan, szakmailag megalapozottan, magas minőségben végezzék munkájukat.

Magas színvonalú városépítészeti fejlesztő munka csak a helyi közösség összefogásával folytatható eredményesen, amikor a város lakói, a tervezők és kivitelezők, az önkormányzat döntéshozói és munkatársai mindannyian egy közös cél érdekében, a város jövőjéért dolgoznak együtt. Mert a ma elhelyezett kövek a jövő adottságait fogják képezni hosszú évekig, évtizedekig, amelyekhez új kavicsok adódhatnak majd... *...és miként hirdeti a Biblia: megméretik az embernek fia, s ki mint vetett, azonképpen arat, mert elfut a víz, és csak a kő marad, de a kő marad.*"



2.2. 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 településmagok 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 erőszakos 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 Sós-kút – Zsámbék közötti országút 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 főtengegyű, 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 dombkioszorú nyugati lejtőin alakultak ki.



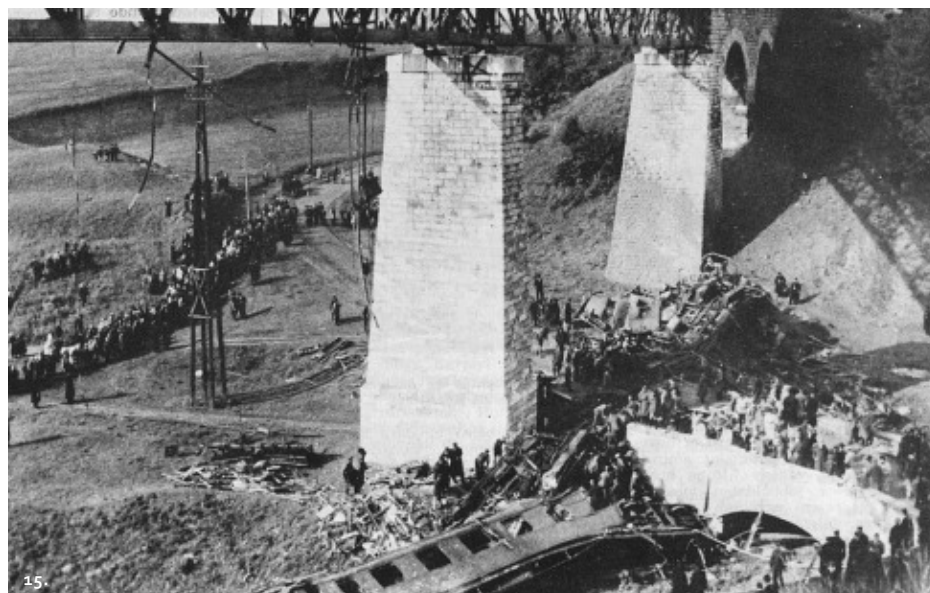
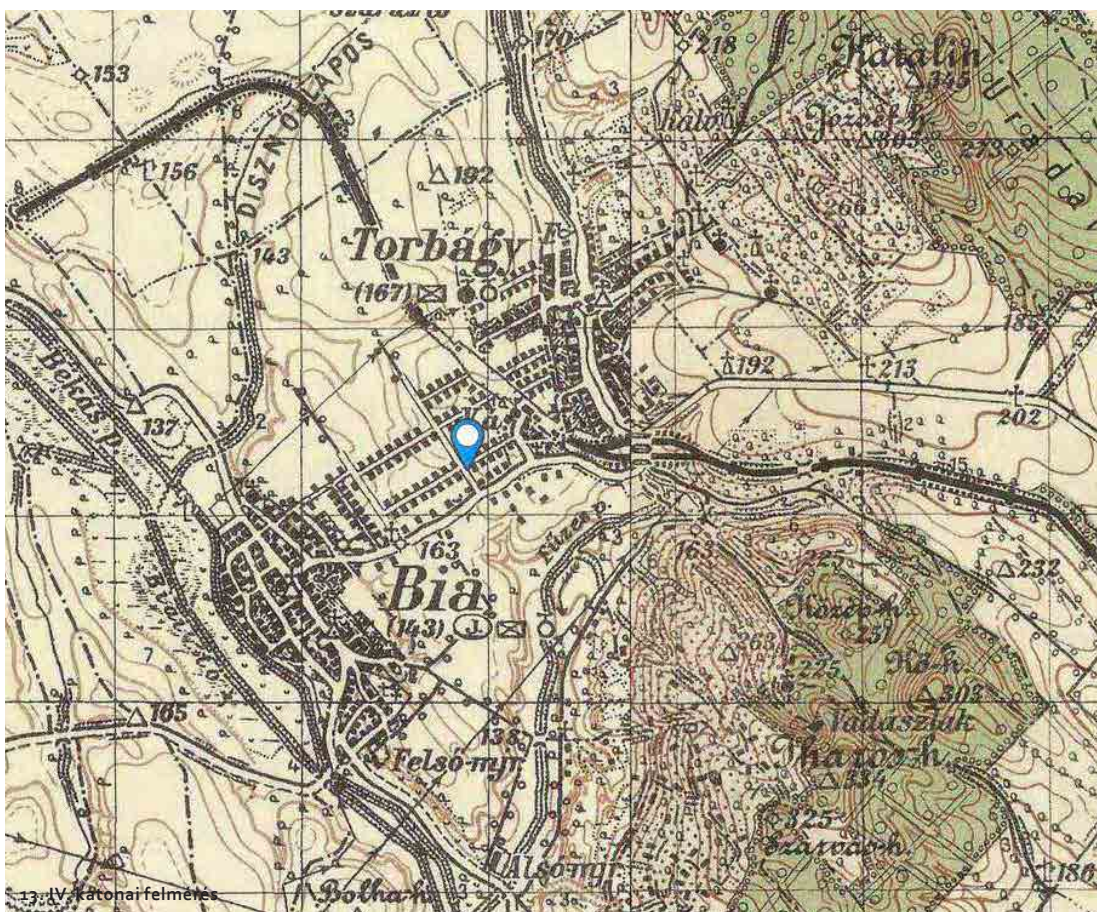
A 19. század első felében - a második katonai felmérés szerint - alig történt változás. Az ábrázolás azonban jóval pontosabb. Torbágy csak a Szalonna utca zsellér teleksorával egészült ki, Bián viszont a halmazos beépítésű domboldal fegyelmezett, egyenes utcákat alkotó szalagtelek-szerkezetre vált. A 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 elkerülhetetlenné tette, több mint száz évre rá pedig a várossá válás esélyét teremtette meg.

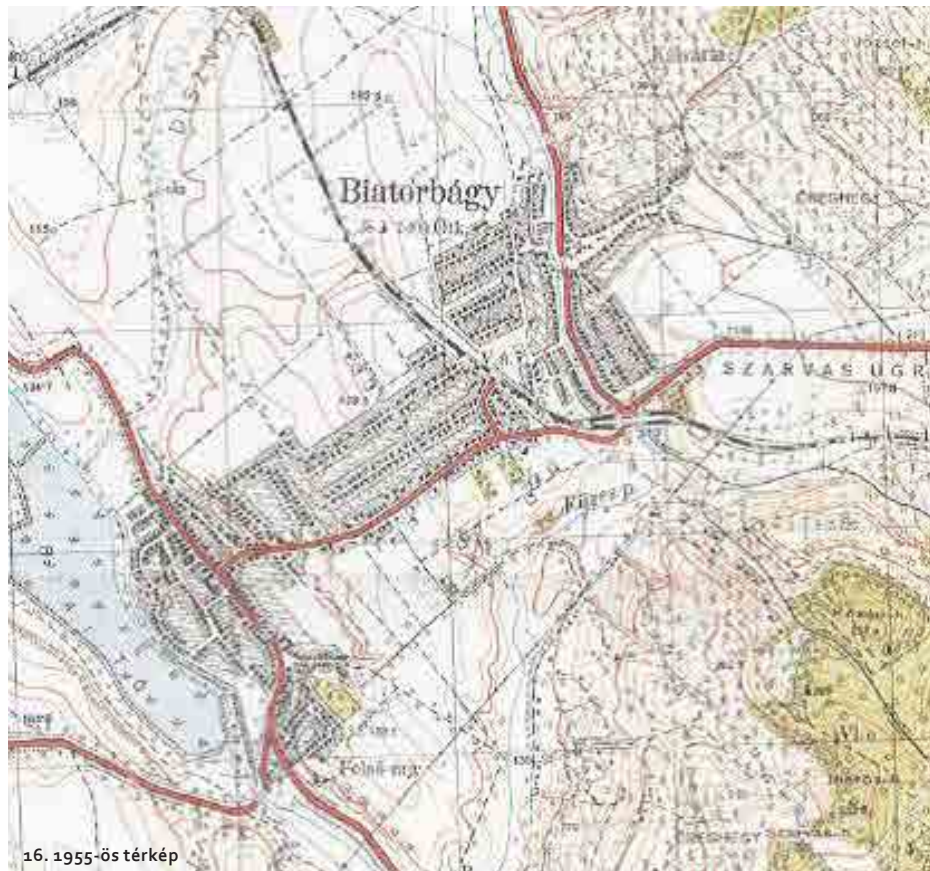


Az 1941-ben készült katonai térkép már pontosan mutatja a vasút megjelenésének törvényszerű következményeit. Megindul a dinamikus és tervezett növekedés mindkét falu irányából, létrás szerkezettel, a falvak közös vasútállomása irányába. Ennek a fejlődésnek az eredménye egy töredékes településszövet kialakulása Bia és Torbágy között, egyik oldalról a Szabadság út beépítésével, a vele párhuzamos Bethlen Gábor, Petőfi, Kassai utca nyitásával és merőleges utcáikkal, 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.

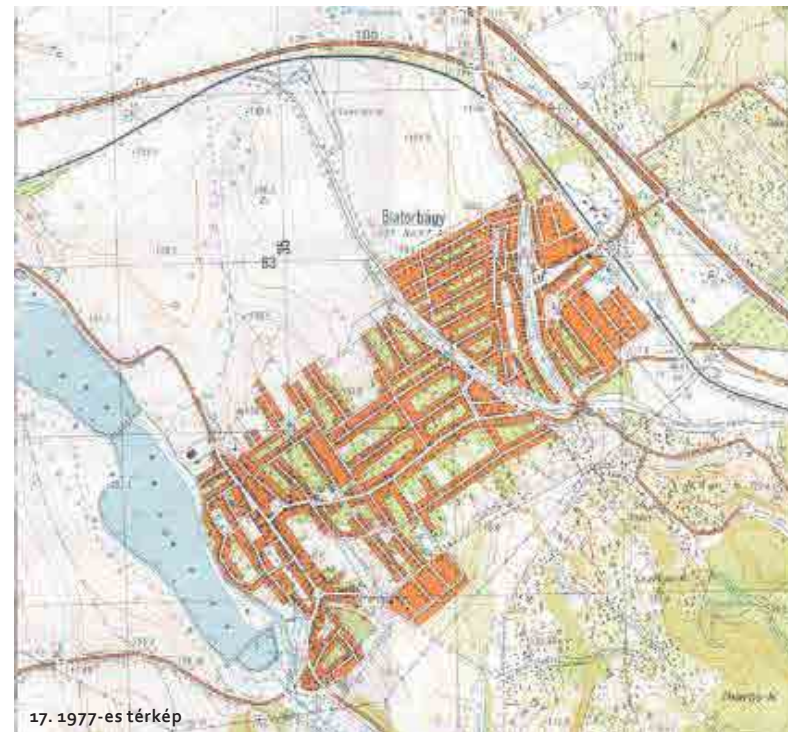


Nem látható azonban a nyoma annak a két eseménynek, mely jelentős pusztítást végzett a falu épületállományában, illetve máig ható nyomott hagyott az emberek emlékezetében. Az egyik az 1924. június 13-i, máig a legnagyobb magyarországi tornádó volt, amely mind Bián, mind Torbágyon hatalmas pusztítást 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 szövete egy alapvetően még mindig falusias struktúrában, fésűs beépítésű családi házak soraiban, kompakt és egységes településsel teljeseedik 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 szerkezet 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.



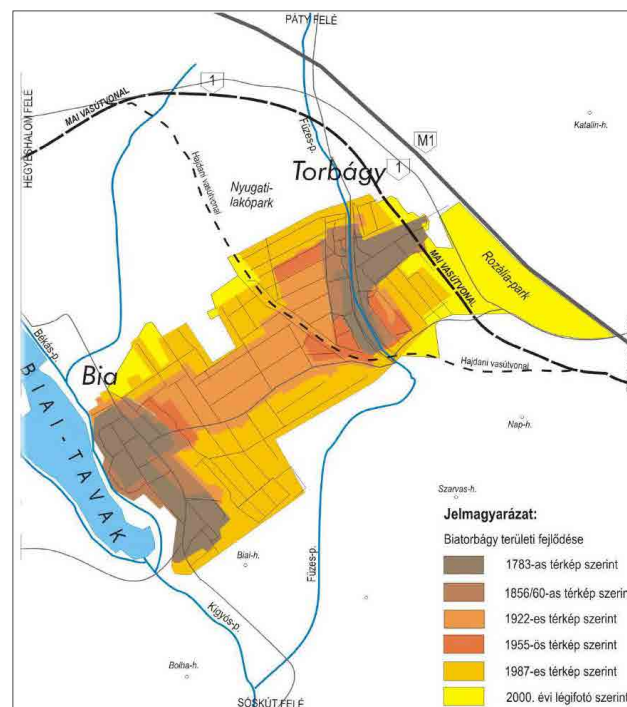
A szocializmus utolsó évtizedére újabb jelentős változások következnek be. 1977-re a vasúti fővonal új nyomvonalra, a torbágyi településrész belterületének északi peremére kerül. A régi, részben kettős nyomvonal megszűnik, a vasúti funkció alól felszabadul, ezzel az egységesülő településsel közepén, 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, telepszerű 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-közeli lakóterületté válása.



Dr. Palovics Lajos, a város 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 megővítve, 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 háttal 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 „parkfűzérben” rejlő további lehetőség a vitán felül leglátványosabb városképi elem, a használaton kívüli, a helyi védelem alatt álló viaduktpár, 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-közelbeli 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 lélekszám jelentős emelkedéséhez vezetett: míg 1990-ben 7100-an, ma már közel 14 ezren laknak Biatorbágyon. A város bővülésének ütemeit az alábbi vázlat mutatja.





18. Szabadság út

2.3. 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. Rekreációs övezet;
5. Kereskedelmi-logisztikai területek

2.3.1. A két településmag és a belőle kifejlődő hagyományos települések

A legkorábbi építészeti réteget a hagyományos paraszti építézet, 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, sátortetős típusházak, és a legújabb korszakhoz köthető kertvárosias villák és többlakásos társasházak együttese.



19. Schermann Ákos 1932, előtérben a Fűzes-patak, szemben a Felsőpátyi út - Dózsa György út sarak



20. Fő út



21. Fő út



22. Fő út

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



23. Bial-tó



24.



25. Kölcsey Ferenc utca



26. Óvoda köz



27. Csokonai utca



28. Fő utca - köz



29. Biai mészkő



30. Biai mészkő

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



31. Szent László utca



32. Torbágyi lépcső



33. Biai kerítés



37. Torbágyi támfal



34. Ablak Torbágyon



35. Torbágy - pinceépület



36. Torbágy - pince



38. Nagy utca

A ködbevesző, elenyésző múlt építészetének gazdag öröksége a város számos pontján bukkan elő.





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 jószerevel 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.

Az építési szabályokat a gyakorlatban viszonylag liberálisan meghatározni szükséges, 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 hátsó kert méretéke 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.





49. Szabadság út

2.3.2. 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 város meghatározó eleme a Viadukt is itt húzódik. A két híd a Fűzes-patak völgyét hidalják át. Az első elemét 1883.84-ben építették, majd a másodikat 1898-ban. A hidak közel 120-150 m szélesek és körülbelül 20-25 m magasságot hidalnak át.

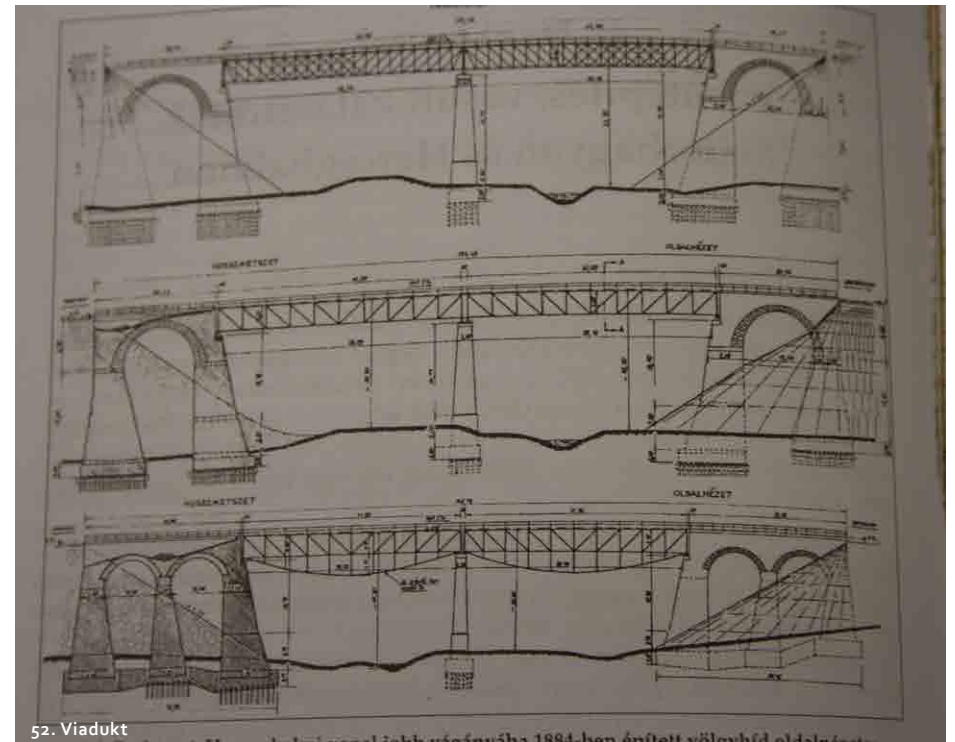
A korábbiakban már említésre került az a szerencsés, üdvözlendő körülmény, hogy a terület korábbi, jelentős méretű és fontos szerepű vasúti épületei - különösképpen maga a vasútállomás - túlélték a közlekedési szerep elvesztését és sikerült olyan új funkciót kapniuk és kiegészülniük olyan épületekkel,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



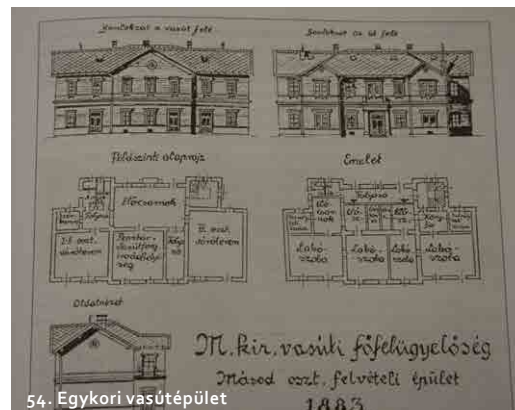
51. Viadukt



50. Viadukt



52. Viadukt



2.3.3. 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.

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 anyag-szerűségét 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, hulladékátrolók, stb.) megoldottak, rendezettek. Bizonyos részletek a telepszerű beépítések sajátos előnyeit mutatják, a félnyilvános terek, közös belső udvarok révén értékes, összetett térszerkezettel rendelkeznek. Fogycatóssága a teljes terület kialakulásának, hogy a telepszerű szigeteihez véletlenszerűen olyan uniformizált házsorok kapcsolódnak, melyek egyneműsége az amerikai szuburbiai 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 Biatorbágy 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 szervesen kialakított együttes sok éves fenakadás után napjainkban megvalósulni látszik.



64. Tópark - látványterv



65. Tópark

2.3.4. 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-északkelet 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 tölcészszerű kiszélesedésében található egykori pincék sora.

Ezek voltak azok a falvakon kívüli területek, ahol a második világháború után jellemzően a hobbitalak kialakultak és - a szőlőművelés visszaszorulásával - sokféle távoli, akár különös építészeti hagyományt behozva, néhol a szerény lehetőségek között buheráltan - a hétvégi házas jelleg erősödött meg. Karakter szempontjából ide sorolható az 1955 után létrehozott Peca-tó környezete is. E területek történetének következő fejezetét a hétvégi 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 – meglehetősen esélytelennek látszik. Újabb területek lakóterületté történő átminősítését el kellene kerülni. Az építés tekintetében olyan stílár elrendszert kell érvényesíteni, mely rendkívül kis beépítettséget, szabadonálló, szórtan, középtengelyesen elhelyezkedő, egyszerű, kevésbé stilizáltan megformált épületeket, erőteljes zöldbe ágyazottságot eredményez.



2.3.5. Kereskedelmi-logisztikai területek



Biatorbágy 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.

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 településmagból 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.



77. Szent Kereszt templom romjai

A másik település, a Fűzes-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.



78. Torbágyi római katolikus templom

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.



79. Biai római katolikus templom

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.



80. Sándor-Metternich kastély

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 időszakról fogva oktatási intézményként működő épület.



81. Szily-Fáy kastély



82. Szily-Fáy kastély



83. Szily-Fáy kastély

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, faszervezetű, nyeregtetős, faoszlopokon álló (ötelemű) bővítémsorának és a környezeténél jóval markánsabban megformált, mára omladozó állapotú kőkerítésének tudható be. A település történetében játszott egykori fontos szerepe ellenére mára elhagyottá vált, gazdátlan épület megmaradása kétséges.



84. Malom épülete

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 kripta 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 zsindegyfedés szorul helyreállításra. A belső a padozatba süllyesztett, Szily Antal sírját rejtő és emlékét 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.



85. Szent Vendel kápolna



86. Szent Vendel kápolna



87. Szent Vendel kápolna

A város térszerkezetének, városképnek meghatározó elemei a szobrok, emlékművek, kőkeresztek, melyek szimbólum szerepükön túl a település egy-egy pontját megjelölik, tájékozódást segítő és térszervező szereppel is bírnak. Közülük két szobor áll egyházi műemléki védelem 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 Házl 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.



88. Biai Szentháromság szobor



89. Biai Szentháromság szobor



90. Torbágyi Szentháromság szobor



91. Torbágyi Szentháromság szobor

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.



92. Torbágyi Szentháromság szobor



93. Torbágyi Szentháromság szobor

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 prэшáz-pince. Javasolt további 17 prэшáz-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 feszületeket, 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 környezetével együtt.

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 Üрге-hegyen, Kutyahegyen és Öreg-hegyen épületek prэшázpincék, 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.



94. Ady Endre utca



95. Prэшázpince



96. Tópart utca

3.3. HELYI VÉDELEM ALATT NEM ÁLLÓ ÉRTÉKES ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK



Biatorbágy épített értéke igen gazdag, számos hagyományos parasztházzal, polgári lakóházzal találkozhatunk, melyeket a táji-és természeti értékek, szép nagy faegyedek egészítenek ki. A településen több értékes köztárgy, található, ilyenek a kerek kutak a közterületeken és több központi helyen lévő szobor is.

A településen 2006-ban készült egy értékkataszter, melyben a helyi egyedi védelem alatt álló épületek, építménye, táji-és természeti értékek mellett a védett utcaképek is szerepeltek. Ezt a felmérést felülvizsgálva készült el 2017-ben a Településképi Arculati Kézikönyv részeként.

A 2017-es értékkataszterben összesen közel 300 elem szerepel. Ennek közel a fele épület. A kataszter továbbra is tartalmazza a helyi egyedi védelem alatt álló és nem álló elemeket is.





3.3 TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK



106. Ady Endre utca



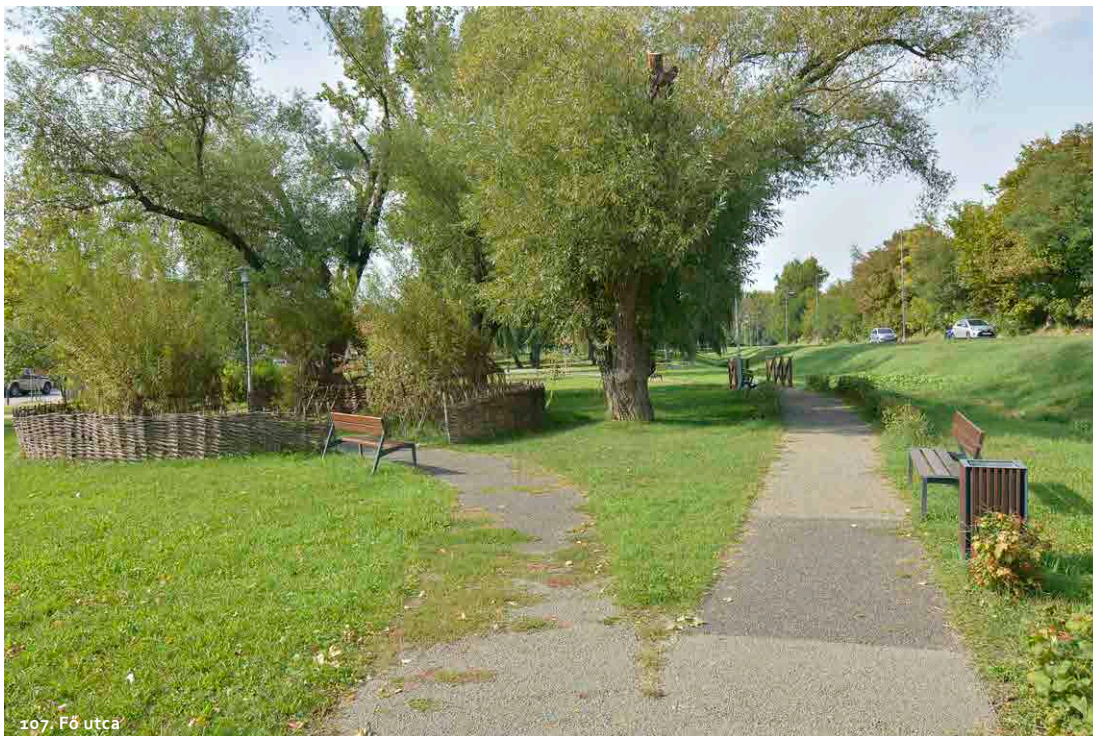
38. Pátyi utca

A település meghatározó eleme a Füzes-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 fafajokból állnak, a füves területet folyamatosan fenntartják. A területen közparki funkció is megjelent: játszótér, padok, pihenők, szobrok találhatóak.

Bia és Torbágy egyéb belterületein számos gondozott, fenntartott közpark, közkert és játszótér található. Ezekben a területeken is értékes facsoportok, fasorok találhatóak. A játszótérek 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 uralkodnak az utcák közterületein, melyek nyáron kellemes árnyékot adnak. Megtalálhatók még hárs, akác, vadgesztenye, platán fasorok, facsoportok is.



107. Fő utca



108. Báross Gábor utca



109. Némó-tó



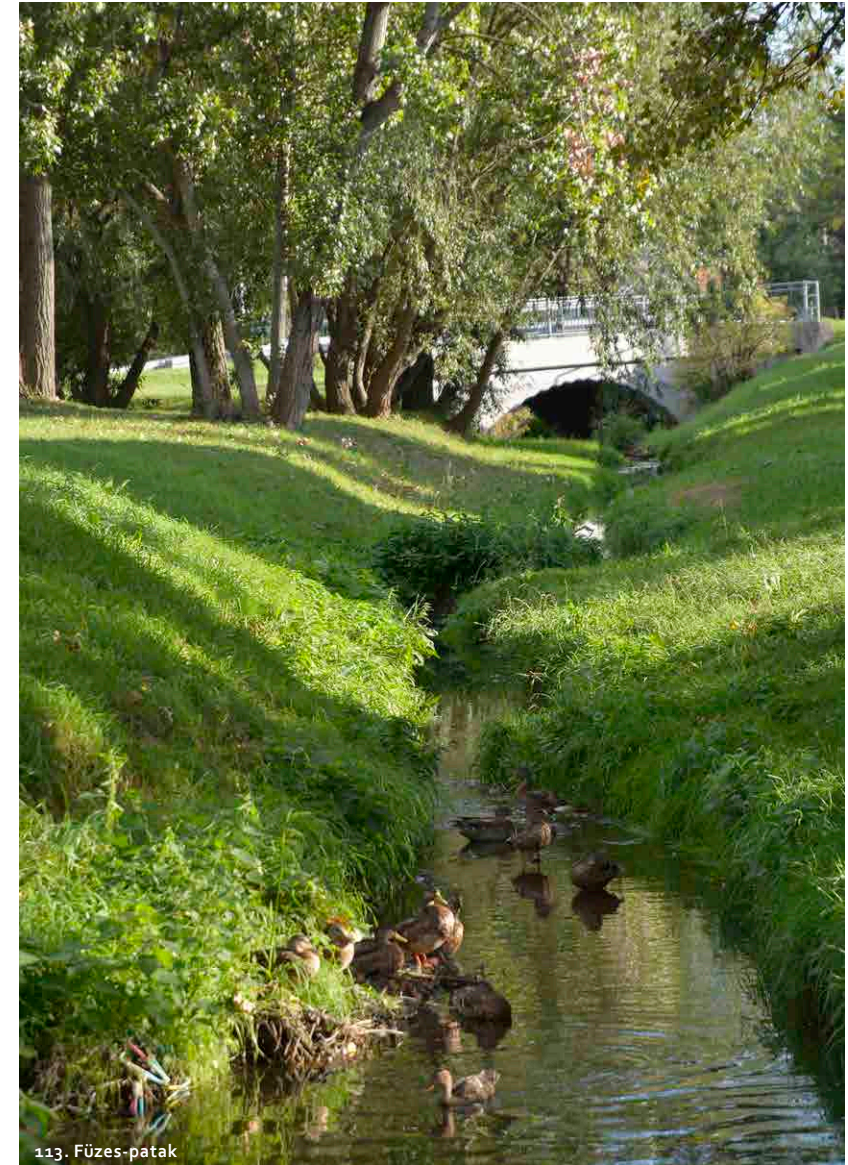
111. Szyeprét



110. Biai-tó partja



112. Kőbányák környezete



113. Fűzes-patak



114. Biai-tó



115. Biai-tó

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 stégekben 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 kísérő állományok (fűz, nyár, éger) gazdag növény- és állatvilágnak adnak otthont. A Biai halastó helyi természetvédelmi terület, az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyósója.

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

A Peca-tó vízi élővilágát gazdag élővilág jellemzi, melyet a Benta-patak túlsó partján erdők kísérik. 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 erdőtomb határolja.

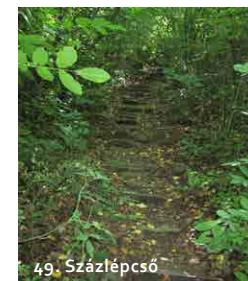
A Katalin-hegyen és a Biai erdők alatt húzódó, kertes, a 19. században még hagyományosan szőlőtermő területeken (Szarvas-hegy, Öreg-hegy, Ürge-hegy, Kutya-hegy) vegyes funkciók jellemzőek. A kiskerti használat mellett az üdülési és lakó funkciók is megjelentek. A hagyományos présházpince épületek előtt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



116. Százlépcső



117. Iharos



49. Százlépcső



118. Czöndör-kút



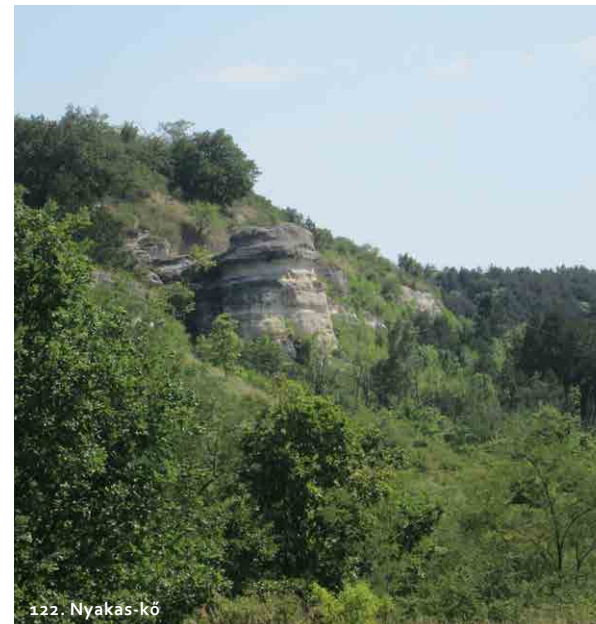
119. Bolhahegy



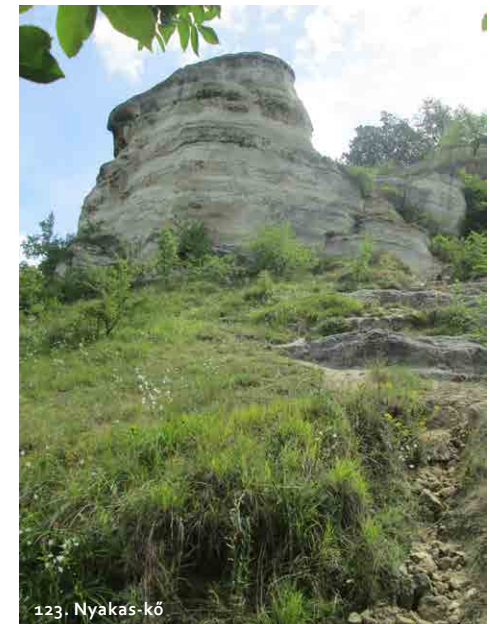
120. Paprét - Biai árok



121. Nyakas-kő

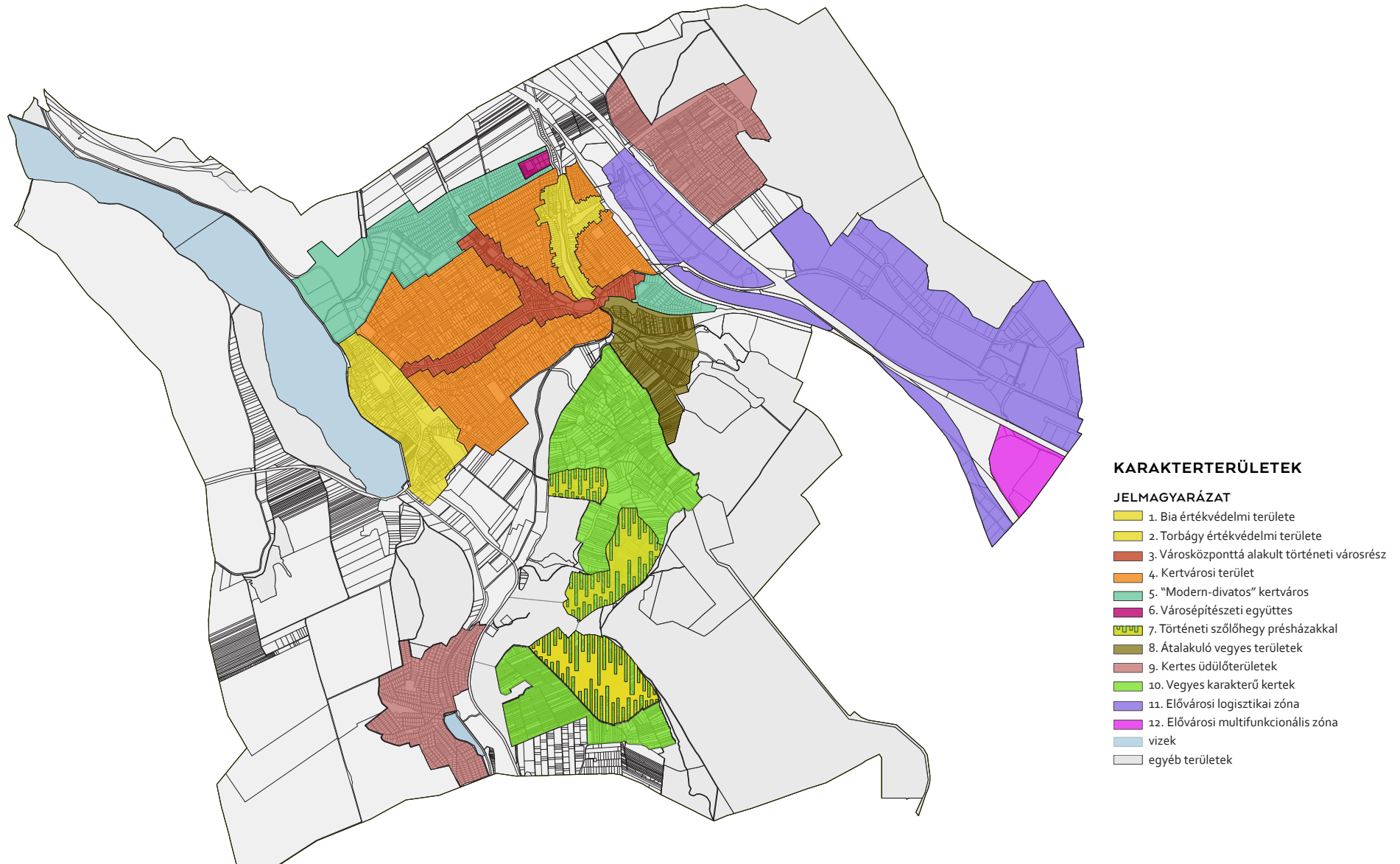


122. Nyakas-kő



123. Nyakas-kő

4. 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 zárt sorúan beépítettek, előkert nincs. Az épületek jellemzően parasztházak, melyek a telek oldalhatárán helyezkednek el, tornáccal ellátottak.

A VÁROSKÖZPONTTÁ ALAKULT TÖRTÉNETI VÁROSRÉSZEN húzódott a régi vasút. A területre az intézményi épületek, városias többszintes épületek jellemzőek. Az egykori vasúti épületek egy része példaértékűen újrashasznosult, átépült. A terület közterületekkel, parkokkal és játszótérrel 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 VÁROSEPÍTÉSZETI EGYÜTTES Biatorbágy 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 kertés, kisvárosi lakókörnyezetet hozott létre. A területtakarékos 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, előkertettel 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 található 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. A korábbi gazdasági-tároló zárt kereteken folyamatos funkcionális változás tapasztalható. Ezekon kisebb üdülő és tartózkodást szolgáló épületek állnak, nagyarányú zöldfelületekbe ágyazottan. E területeken a javuló infrastrukturális ellátás hatására egyre több lakóház épül.

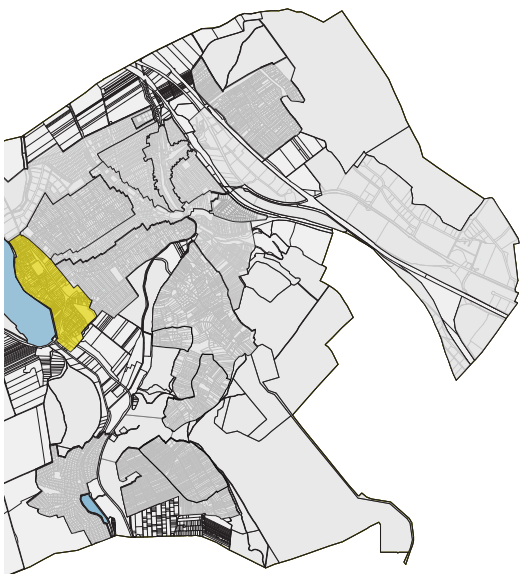
A KERTES ÜDÜLŐTERÜLETEK a Katalin-hegy és a Pecató környéke. Itt kisebb, gazdasági, tároló, üdülő, és tartózkodást szolgáló épületek állnak nagy kiterjedésű zöldfelületekben.

A VEGYES KARAKTERŰ KERTEK a filoxéra vész nyomán felhagyott szőlőskertek. A zártkertelési folyamat után megjelentek az üdülési célú és szociális (idősebb, szegényebb, vagy épp ellenkezőleg a parvenü rétegek) lakócéllú hasznosításra jellemző épületek. A területet ennek megfelelően jellegtelen, zaklatott megjelenésű épületek uralják. 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 dobozépítészet különböző formái. Funkcióiban a kereskedelem, a szolgáltatás gazdasági szektorai is megtalálhatók.

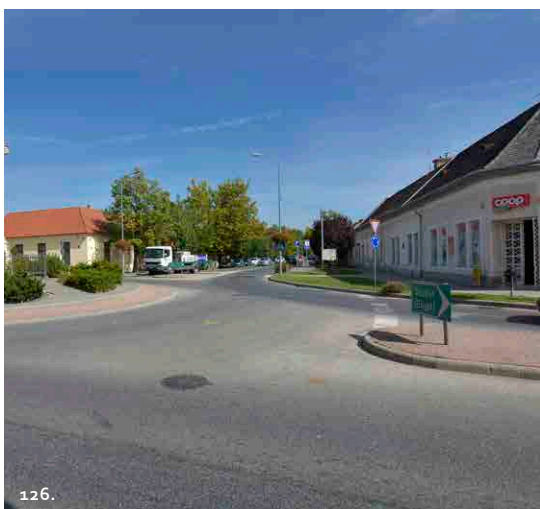
AZ ELŐVÁROSI MULTIFUNKCIONÁLIS ZÓNA a város keleti részén található, az M1-es autópálya mentén. A területre a teljes függetlenség jellemző, mind építészeti, mind szerkezeti. Keleti oldalán kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek uralkodnak. Az autópálya túloldalán lakópark épül. Az elővárosi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

BIA ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETE



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

Nagyobb telekméretűk, szélesebb utcák jellemzik a területet.



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 főútcára 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 terepadottságtól függően általában nagyobb telekméretűk jellemzőek. A Szent László utcában kisebb méretű telkek láthatók, míg a Nagy utcában jóval nagyobb telekméretűk 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 található 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 vasút vonalán 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.

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

VÁROSKÖZPONTTÁ ALAKULT TÖRTÉNETI VÁROSRÉSZ



A területen húzódott a régi vasútvonal, 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 gyepel ültetve.

Az épületek általában szabadonállók, néhol előfordul, hogy a telék 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.

A Városházaként alakult történeti városrészen húzódott a régi vasút. A területre az intézményi épületek, városias többszintes épületek jellemzőek. Az egykori vasúti épületek egy része példaértékűen újrahászno-sult, átépült. A terület közterületekkel, parkokkal és játszóterekkel ellátott, melyek alkalmasak egy Fő tér kialakítására.



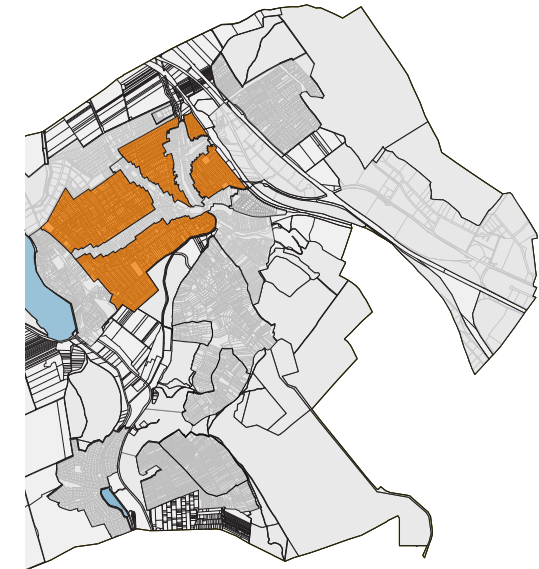
KERTVÁROSIAS TERÜLET

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.

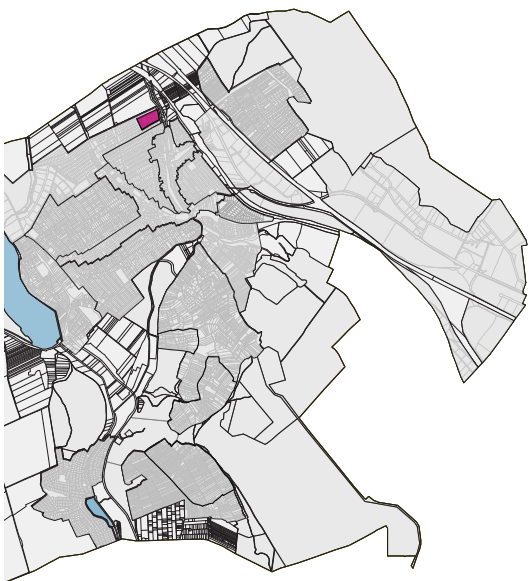
Az épületek jellemzően szabadonállók, néhol oldalhatáron állók. A stílusuk a 20. század folyamatosan változó divatjait mutatja. Földszintes vagy kétszintes családi házak találhatóak, 5 m-es előkerttel.

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



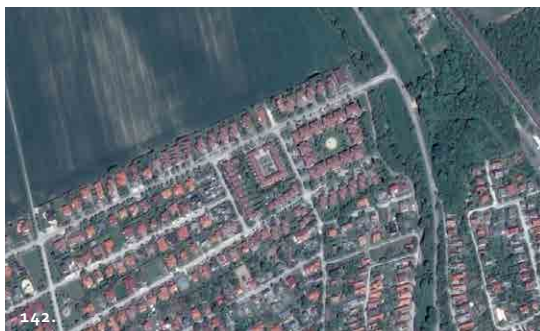
A két településmagot összekötő településrész. A területen a 20. század második felére jellemző hagyományos kertvárosias beépítés dominál, földszintes vagy kétszintes lakóházakkal. Az épületek jellemzően szabadonálló vagy oldalhatáros beépítéssel telepítettek.

VÁROSÉPÍTÉSZETI EGYÜTTES



A Városépítészeti együttes együtt-tervezett kis telep több lakásos épületei arányos intenzitású kertes, kisvárosi lakókörnyezetet hozott létre.

A területtakarékos beépítés vonzó lakókörnyezetet és fenntarthatóan üzemeltethető ingatlanokat eredményezett. A területet kedvező belső integrált zöldfelületek jellemzik, a sűrűségéből adódóan a közösségi szolgáltatásai hatékonyak.

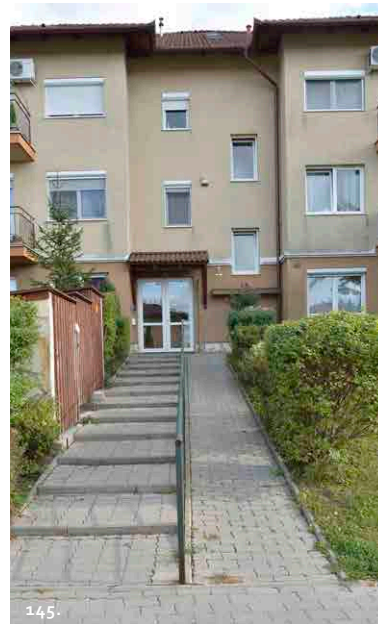


Bátorbágy északi részén található építészeti együttes a Fűzes-patak közelében.

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

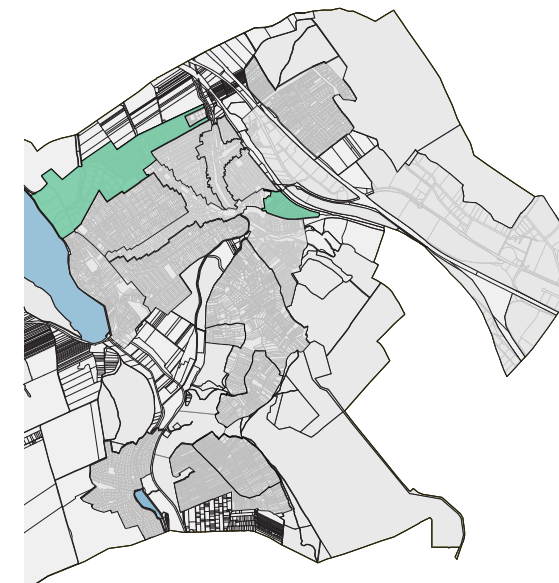
Biatorbágy északi részén található, az elmúlt évtizedben épült be.

Utcaszerkezete folytatja a modern kertváros párhuzamos és merőleges utcahálózatát. Telekméretük 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 telekméretre képest az épületek tömege nagy, a beépítettség sűrű.

A területen a mai divatos építészeti stílus uralkodik, lapos, osztott tetősíki nyeregtetővel, 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-, Üрге- és Öreg-hegyen található.

A szőlőhegyekre jellemző a régi présházak nagy számban található 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 Üрге-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 Üргеhegyen.

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.

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.



156.



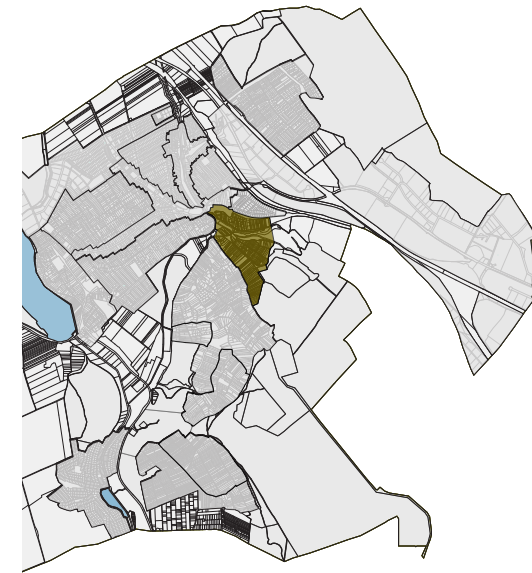
159.



158.



157.

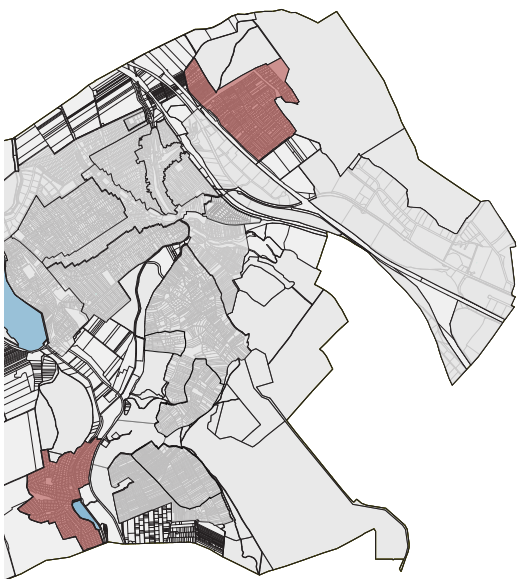


Az átalakuló vegyes területek, az Iharos területe és a Peca-tó környéke.

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 infrastruktúrállás hatására egyre több lakóház épül.

KERTES ÜDÜLŐTERÜLETEK



A Kertes üdülőterületek a Katalin-hegy és a Peca-tó környéke. Itt kisebb, gazdasági, tároló, üdülő, és tartózkodást szolgáló épületek állnak nagy kiterjedésű zöldfelületekben.

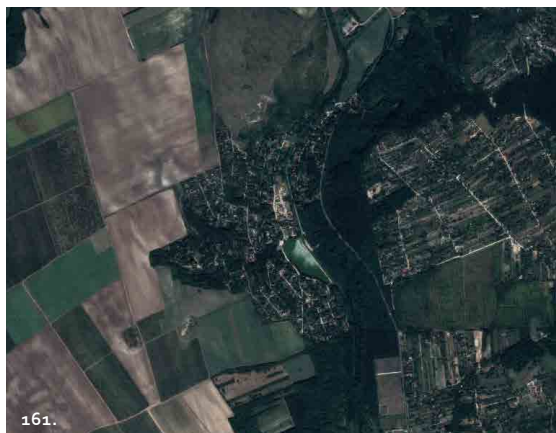


A Kertes üdülő karakterterület részei a Peca-tó feletti zártkertekből átalakuló üdülőterületek és a Katalin-hegy egykori zártkertes ingatlanjai.

A telkeken vegyes összevisszaságban jellemzőek lakóingatlanok, üdülőingatlanok, gazdasági épületek és 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 Katalin-hegyen a belterületekre jellemző szabályos osztású telekstruktúra együttesen van jelen a keskeny, nadrágszj parcellákkal együtt. Mindkét területen a beépítés módja változatos, főként szabadonálló, különböző mélységű előkertekkel.

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



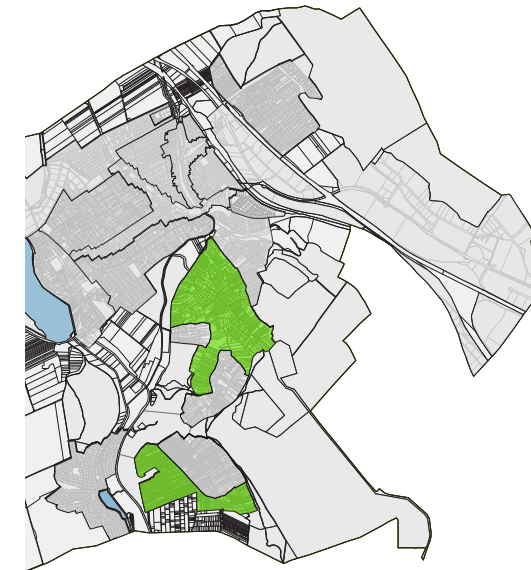
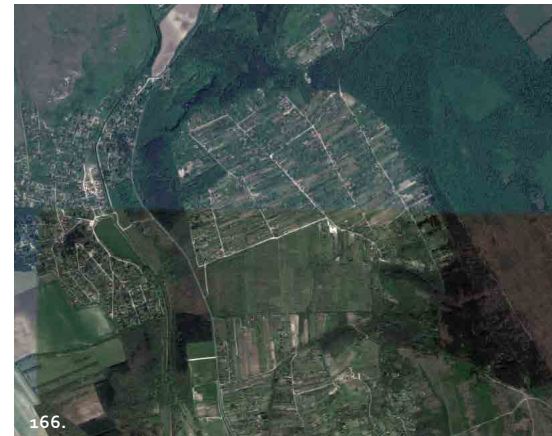
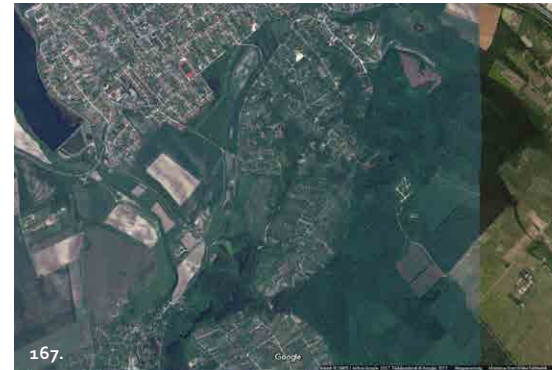
VEGYES KARAKTERŰ KERTEK

Vegyes karakterű kertek közé tartoznak az Üрге-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, erdőszülő telkekig. Szőlőtermesztés a kertekben nem jellemző.

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



164.

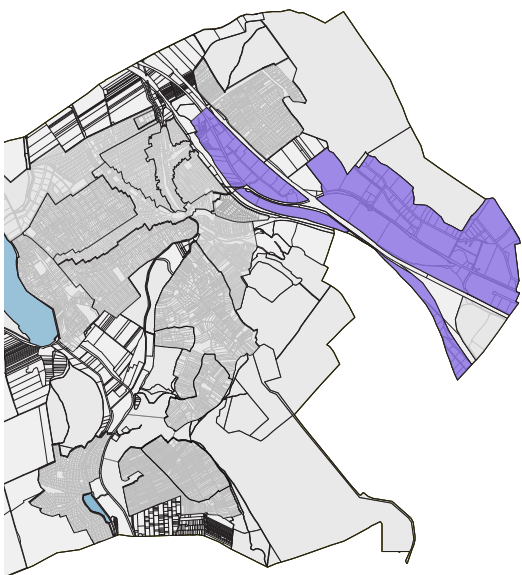


A vegyes karakterű kertek a filoxéra vész nyomán felhagyott szőlőskertek. A zártkertesítési folyamat után megjelentek az üdülési célú és szociális (idősebb, szegényebb, vagy épp ellenkezőleg a parvenü rétegek) lakócélu hasznosításra jellemző épületek. A területet ennek megfelelően jellegtelen, zaklatott megjelenésű épületek uralják.



Keskeny utak, keskeny telkek jellemzik a terület szövetét. Az úthálózat és a telekstruktúra nem követi az elindult változásokat.

ELŐVÁROSI LOGISZTIKAI ZÓNA



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 dobozépítészet különböző formái. Funkcióiban a kereskedelem, a szolgáltatás gazdasági szektorai is megtalálhatók.



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 létrejöhethet. Így a lakosság a zóna káros és zavaró hatásaiból nem érzel semmit a mindennapjaikban.

A logisztikai zóna nagy forgalmú, az autópálya közelsége miatt nagyon jó helyzetű. Az úthálózatok teljeskörűen ellátják 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 funkcion felül megtalálható még kereskedelmi és szolgáltató funkció is.



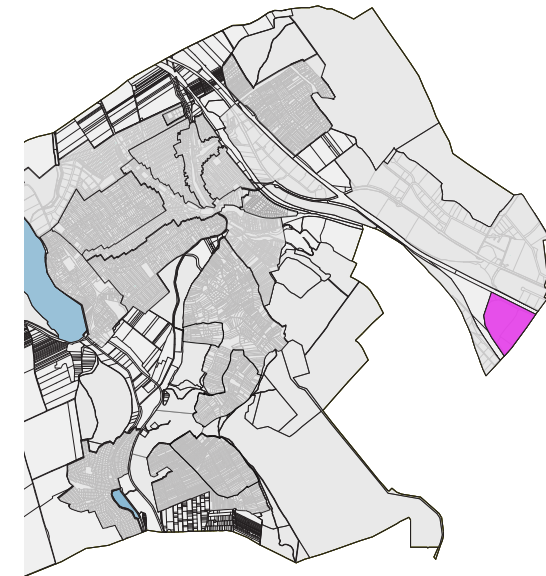
ELŐVÁROSI MULTIFUNKCIONÁLIS ZÓNA

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.



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

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



I.



II.

Kövessük az utcában jellemző tetőformát! Akkor lesz egységes, hangulatos utcaképünk és karakterünk, ha erre is odafigyelünk! A tetőforma ne legyen túltördelt!



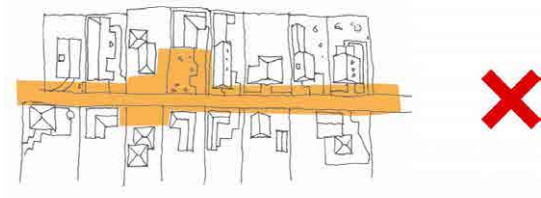
III.



IV.



V.



VI.

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!



VII.



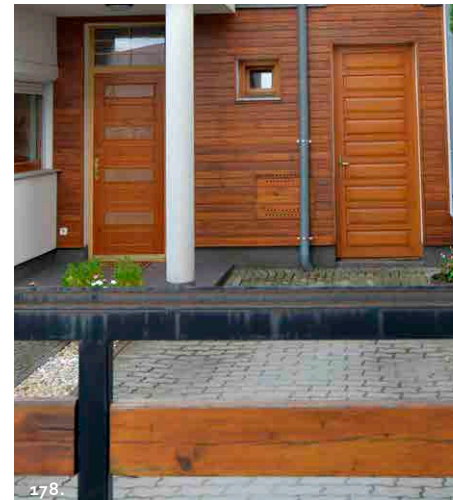
VIII.

BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- Épületünk magas építészeti színvonalat képviseljen! Figyeljünk a tömegarányokra!
- 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!
- A szabályozásban meghatározott elemek alapján, 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! 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 tetőhajlásszöveget 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, homlokzatzízeit!

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!
- Az anyagok kiválasztásakor törekedjünk azok színeinek összhangjára! Egységes, összhangban lévő anyagokat válasszunk!
- Legyen egység a homlokzatszínek, nyílászárók és esetleges homlokzatsínek anyagai és színei között!
- A kerítés anyaga és színe harmonizáljon a homlokzat színével, anyagával!





IX.



X.



XI.

Közterületi zöldfelületet önkényesen ne burkoljunk le, csak a bejáráshoz szükséges legkisebb zöldfelületet vegyük igénybe!

KÖZTERÜLETEK, UTCÁK

- A közterületi zöldfelületeken lévő fasorokat gondozzuk! Fa kipusztulása esetén azonos fajfajjal pótoljuk!
- A közterületi zóldsávok fenntartására törekedjünk! Tervezzük meg a gondozásukat is!
- A zóldsávban telepítsünk fasorokat és/vagy cserjefoltokat!
- Lakóutcákban új fasor telepítése esetén alkalmazzuk a hagyományos fajtákat, a diófát és a meggyet!
- Legalább utcaszakaszonként azonos fajfajt 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 Hivataltól!
- Közterületi zöldfelületet önkényesen ne burkoljunk le, csak a bejáráshoz szükséges legkisebb zöldfelületet vegyük igénybe!



ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK, ELŐKERTEK

- Az épületek udvarait alakítsuk ki igényesen és tartsuk rendben!
- Burkolatokat csak a legszükségesebb helyeken, kiselemes, vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!
- A kertekben alkalmazzunk többszintes növényállományt! A gyeppel együtt az ehető terméssű cserjék és gyümölcsfák is kapjanak helyet!
- 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!





KERÍTÉS

- A kerítést az épülettel együtt tervezzük meg! Legyen a kerítés az épület szerves része, annak folytatása!
- Anyaga harmonizáljon az épület anyagával! Alkalmazzunk azonos anyagokat vagy színeket a kerítés építésekor!
- A kerítés lehet tömör vagy áttört kerítés!
- Tömör kerítést csak az értékvédelmi területen alkalmazzunk! Törekedjünk az áttört kerítés építésére!
- Tömör kerítésre futtathatunk növényt, ezzel is oldjuk a kerítés tömörségét!
- Áttört kerítés esetén ügyeljünk arra, hogy az előkertünk, kertünk rendezett legyen, így a kerítés szerves része lehet a kert is.



CÉGÉREK, HIRDETÉSEK

- Cégérfeliratot, cégtáblát ki lehet tenni azon az ingatlanon, ahol a tevékenységet végzik!
- A cégérek kialakításánál vegyük figyelembe a terület karakterterületét, ahhoz alkalmazkodjunk!
- A cégérek legyenek az épület síkjában, ne alkalmazzunk kiálló, kirívó elemeket!
- Az épületek ablakait ne ragasszuk le hirdető matricával!
- A cégérek az épülettel együtt tervezetten készíthetők, az épülethez illeszkedő anyagból készüljön!
- A cégér kialakítása hordozza magán az adott tevékenységet! Legyen a cégér egyértelmű és kifejező!



BIA ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETE



*Az épületet a telek egyik oldalhatárán helyezzük el, homlokzata legyen az utcavonalon!
Ne alakítsunk ki előkertet!*



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 helyezzük 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 ne tervezzünk kiugró ablakot, erkélyt vagy teraszt!

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 magastetőes kialakításúak és 42-45°-os hajlásszögűek lehetnek!

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

ANYAGHASZNÁLAT

- A homlokzati díszek megtartása és felújítása javasolt!
- A meglévő épületek homlokzati díszjeinek 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: kőlébazatú fa léckerítés, vagy faragott mészkő



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

Alkalmazzunk hagyományos anyagokat!
Pl: tégl, fa, mészkő





ZÖLDFELÜLETEK

Közterület:

- Frekvenciált közterületeken új fasor telepítése esetén alkalmazzunk hosszú életű, a városi klímát jól tűrő, magas díszítő értékű fafajokat!
- Szűk utcákban, légvezeték alatt kistermetű fafajt vagy évenkénti visszavágással nevelhető útsorfát válasszunk!
- Az intézmények előtti vagy egyéb reprezentatív tereken az évelő és egynyári 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!

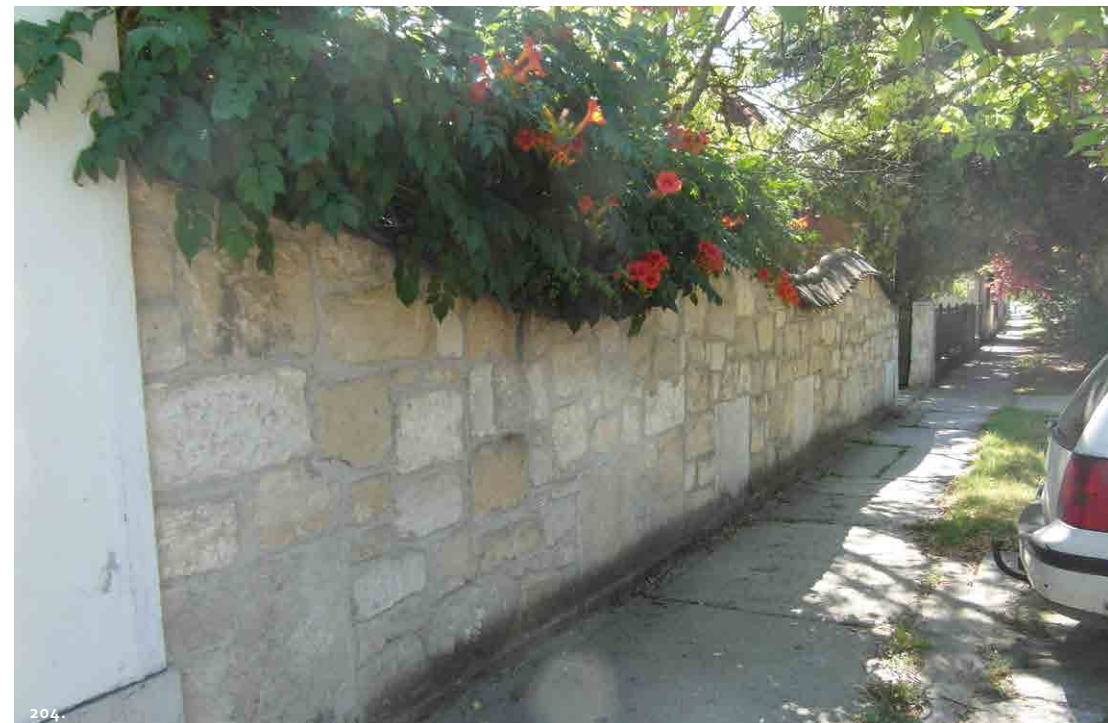


KERÍTÉS

- 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 helyezzük el!
- Amennyiben az Értékkataszterben szereplő épületek műszaki állapota miatt lakhatatlanná váltak, úgy, amennyiben a rendszer működik, igénybe vehető a településképi rendeletben megfogalmazott Támogatási és ösztönző rendszer az épületek felújításának támogatásához.
- A Csillag tér, Fő utca 80-88., Rózsa utca területeinek zeg-zugos utcaserkezetét meg kell tartani, az ott meglévő épületek felújítása az épület jellegének, homlokzatdíszjeinek, hagyományos anyagainak, nyílászárók helyeinek megtartásával lehetséges!
- Utcai homlokzaton ne tervezzünk kiugró ablakot, erkélyt vagy teraszt!

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!

A zeg-zugos utcaserkezet megtartása érdekében a háttároló épületek felújításakor, átépítéskor az épületet az eredeti épület helyére kell telepíteni!



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, téglá, 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 homlokzatzségeket tartsuk meg, felújításkor is őrizzük meg!





ZÖLDFELÜLETEK

Közterület:

- Az intézmények előtti vagy egyéb reprezentatív tereken az évelő és egynyári kiültetéseket hagyományos (honos nemzetségekkel rendelkező) fajtákkal és dinamikus kiültetéssel alakítsuk ki!
- Frekvenciált közterületeken új fasor telepítése esetén alkalmazzunk hosszú életű, a városi klímát jól tűrő, magas díszítő értékű fajokot!
- 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 évelő- és egynyári virágágásokat!
A köztereken egységes utcabútor alkalmazunk!*



KERÍTÉS

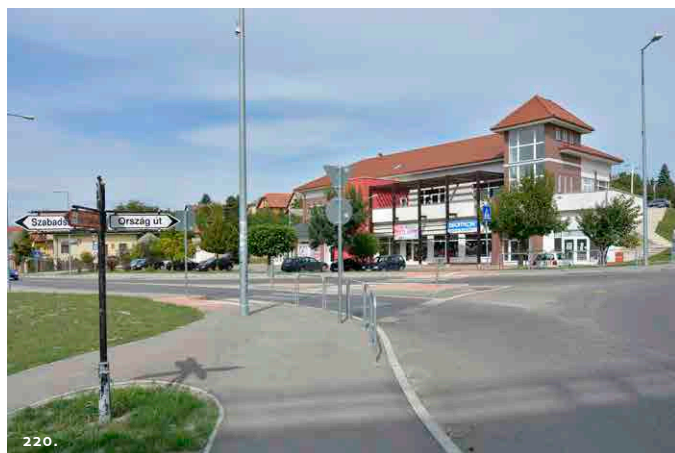
- Kerítések kialakításakor törekedjünk az épülettel való összhangra!
- Érdemes a kerítést az épülettel együtt tervezni!
- Használjunk az épülettel azonos színeket és anyagokat!
- Alkalmazhatunk tömör és áttört kerítést is!
- Tömör kerítés építésekor alkalmazzunk faragott mészkövet!
- Áttört kerítés építésekor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

- A terület az egykori vasút mentén húzódik. Az eddig fel nem újított vasúti épületeket fel kell újítani! Felújításkor az épület tömegét, jellegét, homlokzatdíszzeit meg kell tartani!
- Az újonnan épített épületek lehetnek többszintesek, az épületek magassága illeszkedjen a szomszédos épületek magasságához!
- Az épületek tervezésénél figyelembe kell venni az épület funkcióját - annak megfelelően alakítsuk át a meglévő épületet vagy tervezzünk új épületet!
- Az épület legyen méltó a funkciójának, tükrözze azt!
- Visszafogottan, az épülethez illően, azzal együtt tervezve alkalmazhatunk homlokzatdíszeket.

Az újonnan épített épületek lehetnek többszintesek, az épületek magassága illeszkedjen a szomszédos épületek magasságához!



ANYAGHASZNÁLAT

- Alkalmazzunk visszafogott színeket, anyagokat! Részesítsük előnyben a pasztell és földszíneket!
- Kerüljük a rikító, harsány, szemet bántó színeket! A kevesebb néha több elvet vegyük figyelembe!
- A cégérfeliratokat az épület síkjában helyezzük el! Annak stílusát az épülettel együtt tervezzük meg! A cégérfelirat illeszkedjen az épülethez, annak stílusához!
- A cégérfeliratok és a kerítés anyaga is harmonizáljon az épület anyagaival, lehetőleg alkalmazzunk azonos anyagokat vagy hasonló színű anyagokat!



Kerüljük a rikító, harsány, szemet bántó színeket! A kevesebb néha több elvet vegyük figyelembe!





ZÖLDFELÜLETEK

Közterület:

- Frekventált közterületeken új fasor telepítése esetén alkalmazzunk hosszú életű, a városi klímát jól tűró, magas díszítő értékű fafajokat!
- Szűk utcákban, légvezeték alatt kistermetű fafajt vagy évenkénti visszavágással nevelhető útsorfát válasszunk!
- A zöldfelületeken magas díszítő értékű, de alacsony fenntartási igényű, ökológikus növénykiültetéseket valósítsunk meg!
- Az intézmények előtti vagy egyéb reprezentatív tereken az évelő és egynyári kiültetéseket hagyományos (honos nemzetségekkel rendelkező) fajtákkal és dinamikus kiültetéssel alakítsuk ki!

Udvarok:

- Az épületek udvarait alakítsuk ki igényesen és tartsuk rendben!
- Burkolatokat csak a legszükségesebb helyeken, kiselemes, vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!
- A kertekben alkalmazzunk többszintes növényállományt!
- A kerti kisarchitektúrák építésénél és egyéb felületképzések esetén törekedjünk a helyi hagyományos anyaghasználatra! Kerüljük a díszkavicsok és színezett egyéb, a hagyományostól idegen anyagok használatát!

Burkolatokat csak a legszükségesebb helyeken, kiselemes, vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!



KERÍTÉS

- A kerítés illeszkedjen az épülethez! Legyen az épület méltó elem a kerítés!
- A kerítés kialakításánál törekedjünk az áttört kerítés építéséhez! Ne építsünk tömör kerítést!
- Kerüljük a drótkerítés és trapézlemez kerítés építését!
- A kerítés lehet nyírt sövény is! Futtassunk kúszónövényeket a kerítésre!
- Az áttört kerítés lehetőséget ad az előkertbe való betekintésre! Amennyiben a kerítés szinte láthatatlan, az előkert növényzete érvényesül és adja a kerítést!



KERTVÁROSI TERÜLETEK



Alkalmazkodjunk a szomszédos épületek tömegeihez (az épület formájához) és a tetőformákhoz! Ha az utcában a például nyeregtető a jellemző akkor építsünk mi is nyeregtetőt!



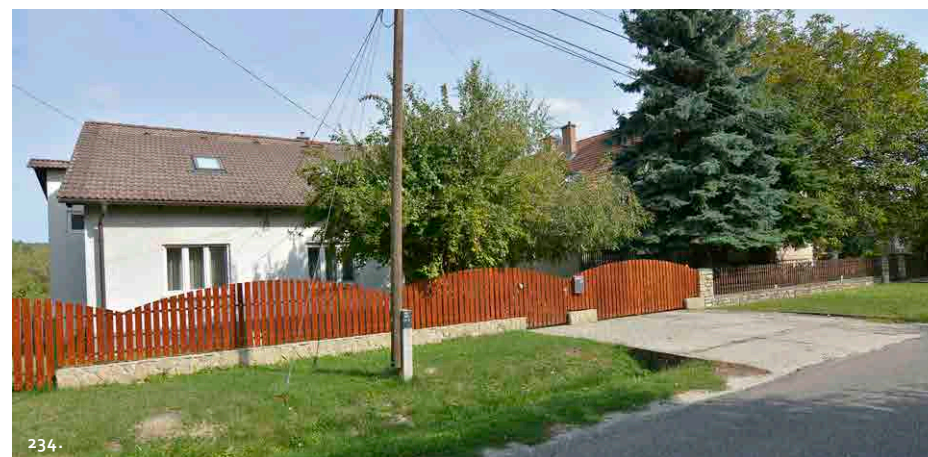
BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

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 lapostetős!
- 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: betoncserep, 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: újrhasználított 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:

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

- 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 fafajjal pótoljuk!*



KERÍTÉS

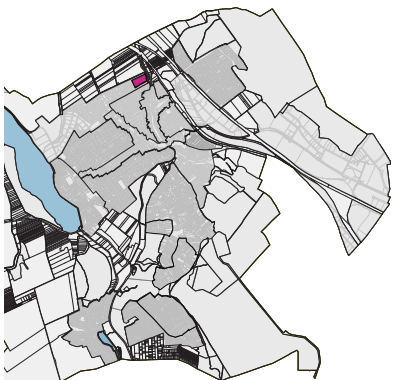
- Áttört kerítés építése javasolt, mellyel az igényesen kialakított előkert érvényesül!
- A kerítés kialakításakor figyelembe kell venni az épület stílusát, anyaghasználatát! Érdemes azzal együtt tervezni!
- A kerítés magassága ne haladja meg az 2m-t!
- Ne alkalmazzunk trapézlemez kerítést!



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 klímaberendezés takarását növényzettel megoldhatjuk.
- 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 átszellőztethetőek és élhetőek lesznek.

*Az épületek legfeljebb kétszintesek legyenek!
Díszítsük az erkélyeket, ablakokat virágzó növényekkel!*



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, cégfeliratait az épülettel összhangban kell elhelyezni! Azonos vagy hasonló anyagból készüljön, legyen visszafogott! A reklámokat, cégfeliratokat a homlokzat síkjában helyezzük el!
- Javasolt anyaghasználat:

SZERKEZET: *hagyományos*: kő, téglá

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





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



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 kertet a közösség formálására és osszuk meg a fenntartás feladatait!
- A gyermek játszóeszközök készüljenek természetes anyagokból, kerüljük a műanyagok használatát

KERÍTÉS

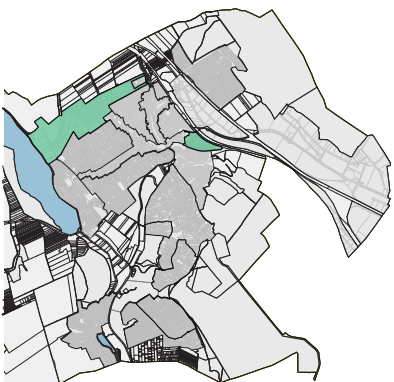
- Térfalképző elemek lehetnek a növények is! Ültessünk sövényt, cserjét vagy fákat kerítés gyanánt!
- Tömör kerítés építése nem javasolt! A zárt belső udvar tömör kerítés esetén még zártabbnak hat!
- Áttört kerítést építése javasolt! Az áttört kerítés biztosítja a belső udvar és a külső közterületekkel 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 találhatóak, 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!

Kerüljük a ma nagyon divatossá vált mediterrán stílusú, kis tetőhajlásszögű épületek építését!



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, 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, 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:

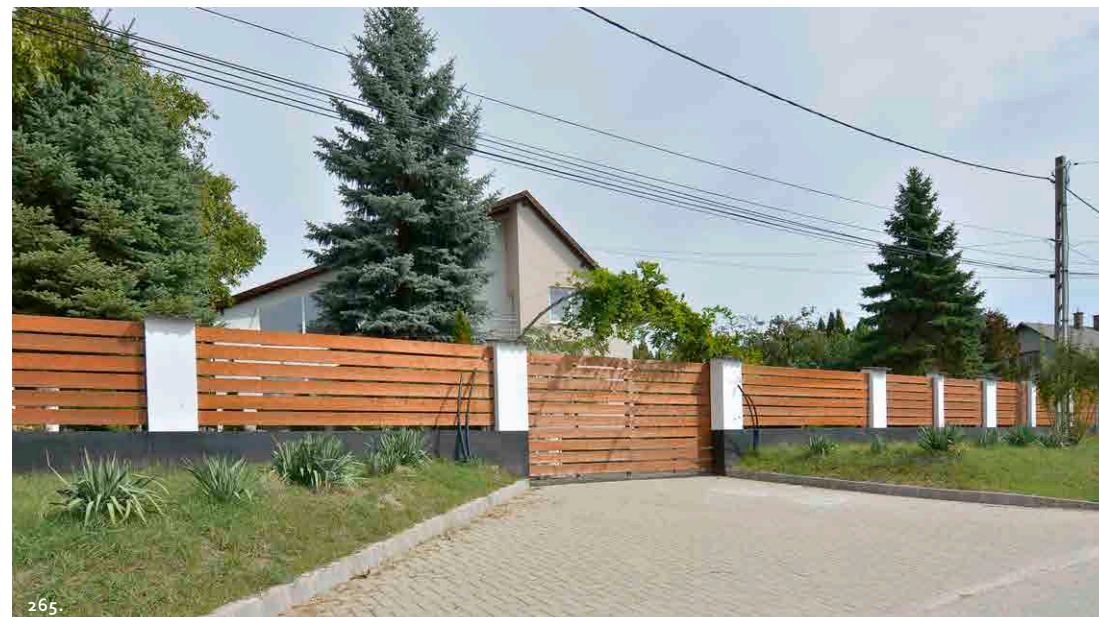
- Az előkert a ház zöld arca! Az előkertben csak a bejárást szolgáló burkolatokat alakítsunk ki! Burkolatokat csak a legszükségesebb helyeken, kiselemes vagy egyéb vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!
- A kertekben alkalmazzunk többszintes növényállományt! A gyepek és örökzöld tuják mellett a cserjék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

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



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 lábuzatának magassága ne haladja meg a 60cm-t!



TÖRTÉNETI SZŐLŐHEGY PRÉSHÁZAKKAL



BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- A régi présházpincék, pincék felújítása során
 - a hagyományos tömeget, tetőformát tartjuk 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 Űrge-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!

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



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.



270.



271.



272.



273.



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 segítők!

*Az épületek, pincék elé telepítsünk diófákat és gondozzuk azokat!
A meglévő diófákat gondozzuk, ne hagyjuk elpusztulni!*



KERÍTÉS

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



A közterület irányába kerítést ne létesítsünk!



ÁTALAKULÓ VEGYES KARAKTERŰ TERÜLETEK



A terepadottságokat kihasználva tervezzük és telepítjük a házat, illeszkedve a szomszédos épület-elhelyezésekhez!

BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- Törekedjünk az utcaképbe való illeszkedésre! Tervezéskor vegyük figyelembe a meglévő szomszédos épületek homlokzati arányait, tetőformáit!
- A terepadottságokat kihasználva tervezzük és telepítjük a házat, illeszkedve a szomszédos épület-elhelyezésekhez!
- Kerüljük az épületfunkciót meghaladó túlépítéseket, mind magasságban, mind alapterületben!
- A tetőforma kialakítása lehet 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, téglá
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, élőszövény.



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





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



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 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 magassága ne haladja meg az 1,6m-t!
- Kerüljük a lakatosszerkezetű kerítések kialakítását és ne alkalmazzunk műanyag/trapéz-lemez kerítésmezőket!



290.

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

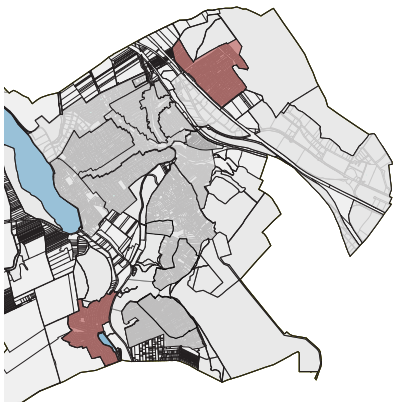


288.



289.

KERTES ÜDÜLŐ KARAKTERTERÜLET



BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- Épület terepfeltöltésen ne helyezzünk el! Az épületet a terepadottságokhoz igazodóan telepítsük!
- Az épület tömegének kialakításakor figyeljünk, hogy 8m-nél szélesebb és 20m-nél hosszabb ne legyen!
- Ne tervezzünk 6m-nél magasabb épületet!
- Magastető csak 35-45°-os hajlásfokkal építhető! Ettől kisebb hajlásszögű, túltördelt tetőformát nem építünk!
- Lapostetőt csak akkor építhetünk, ha zöldtetőként alakítjuk ki!

Épület terepfeltöltésen ne helyezzünk el! Az épületet a terepadottságokhoz igazodóan telepítsük!



ANYAGHASZNÁLAT

- Törekedjünk a kerítések és a homlokzati anyagok összhangjára, alkalmazzunk azonos anyagú vagy színű felületeket!
- A homlokzatok és annak elemei, valamint a kerti építmények, burkolatok, valamint kerítés felületképzése legfeljebb öt eltérő anyag és szín használatával alakítsuk ki!
- Hirdetések, reklámok, cégértáblák kialakítását az épülettel együtt tervezzük! Ezeket a homlokzattal együtt, vagy azt figyelembe véve kell alakítsuk ki!
- A homlokzatszínezés a mészkő (pasztell, világos) és fa anyag típusok színtartományához illeszkedő lehet!
- 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, élősvény.



A homlokzatok és annak elemei, valamint a kerti építmények, burkolatok, valamint kerítés felületképzése legfeljebb öt eltérő anyag és szín használatával alakítsuk ki!





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 örömeire!

Kertek, előkertek:

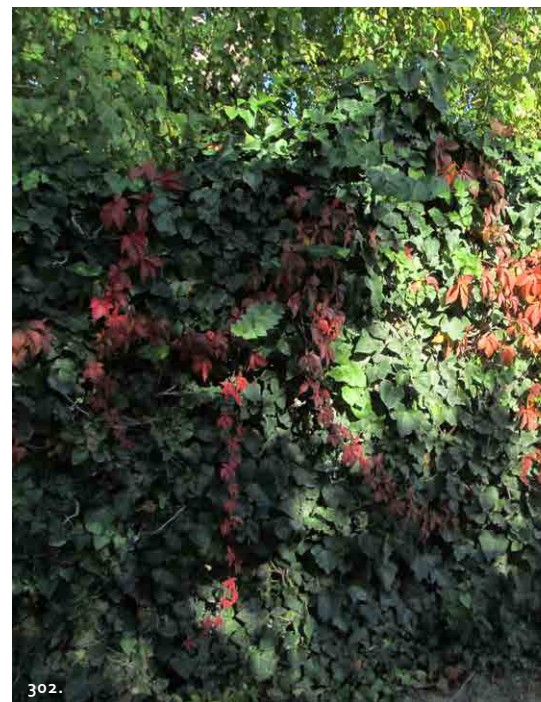
- Az előkert a ház zöld arca! Az előkertben csak a bejárást szolgáló burkolatokat alakítsunk ki!
- Az előkertekben kerti csobogók és idegen hatású kertrészletek kialakítását kerüljük el!
- Az udvarokon lévő kutak fenntartásáról, megőrzéséről gondoskodjunk! A rossz állapotban lévő kutakat hagyományos 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 magassága ne haladja meg az 1,6m-t!
- Kerüljük a lakatosszerkezetű kerítések kialakítását és ne alkalmazzunk műanyag/trapéz-lemez kerítésmezőket!



Áttört kerítést kombináljuk növényzettel!



VEGYES KARAKTERŰ KERTEK



Az épület tömegét, méretét a funkciójának megfelelően kell kialakítani! Vegyük figyelembe a szomszédos épületek tömegeit és formáit is!



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 présházpincék 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, téglá, 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 *hagyományos* vakolt, vagy stabilizált faragott mészkő lábazattal.

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



Alkalmazzunk a természetbe illeszkedő színeket, anyagokat! Részesítsük előnyben a barna, zöld színeket és azok árnyalatait!





308.

Burkolatokat csak a legszükségesebb helyeken, kiselemes, vízáteresztő kivitelezéssel alakítsunk ki!



309.

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!



310.

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 magassága ne haladja meg az 1,6m-t!
- Az oldal- és hátsókerti telekhatárokon létesíthetünk lábazat nélküli drótfonatos kerítést növényzettel takartan vagy lábazat nélküli léckerítést!



312.

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!

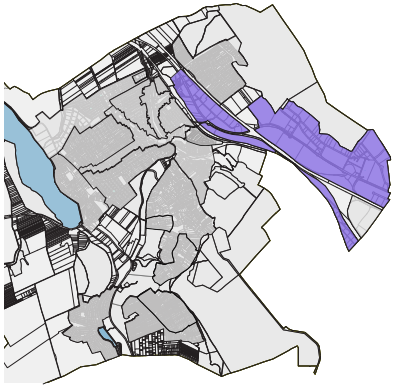


311.



313.

ELŐVÁROSI LOGISZTIKAI ZÓNA



Az üvegfelületek alkalmazása a benapozottságot, a benti világosságot teremt, természetes fényt biztosít a belső terekben!

BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- Az épületek homlokzatképzése legyen változatos!
- Az egyhangú dobozépítéstet különböző, de egymáshoz illő színekkel fel lehet dobni!
- A homlokzaton használjunk különböző anyagokat!
- Az üvegfelületek alkalmazása a benapozottságot, a benti világosságot teremt, természetes fényt biztosít a belső terekben!
- A cégerek, 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

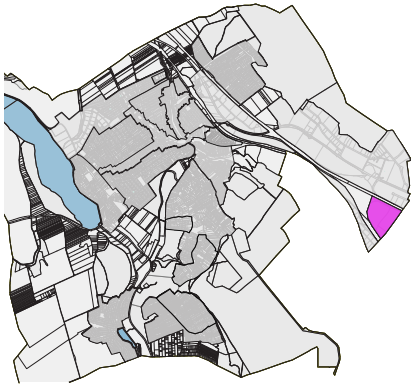
- A parkolókat fásítani kell, legalább két parkolóhelyenként!
- A tájképbe való beillesztést a sűrű növényzet kialakításával lehet megoldani!
- A lapos tetőfelületeken részlegesen zöldtető kialakítandó!
- A hiányos parkoló fásításokat pótoljuk!
- A közterületi zöldsávok fenntartására törekedjünk! Tervezzük meg a gondozásukat is!
- A zöldsávban telepítsünk fasorokat és cserjefoltokat! Alkalmazzunk kétszintes növényállományt!
- Új fasor telepítése esetén az épületek léptékéhez igazodó magasságú fafajt válasszunk!
- 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!



A tájképbe való beillesztést a sűrű növényzet kialakításával lehet megoldani!



ELŐVÁROSI MULTIFUNKCIONÁLIS ZÓNA



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

ZÖLDFELÜLETEK

- Koncepcionális településképi jelentőségű tájépítészeti kezelés-beavatkozás szükséges!
- A kapcsolódó közterületek kialakítását Környezetalakítási tervben kell megtervezni és szabályozni!
- 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 fákat!
- Alkalmazzunk kétszintes növényállományt!
- A telekhatárokon telepítsünk fasorokat! Új fasor telepítése esetén az épületek léptékéhez igazodó magasságú fafajt válasszunk!
- 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, TORNÁ- COK, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK, HOMLOKZATKÉPZÉS), KERÍTÉSEK, KERTEK, ZÖLDFELÜLE- TEK KIALAKÍTÁSA

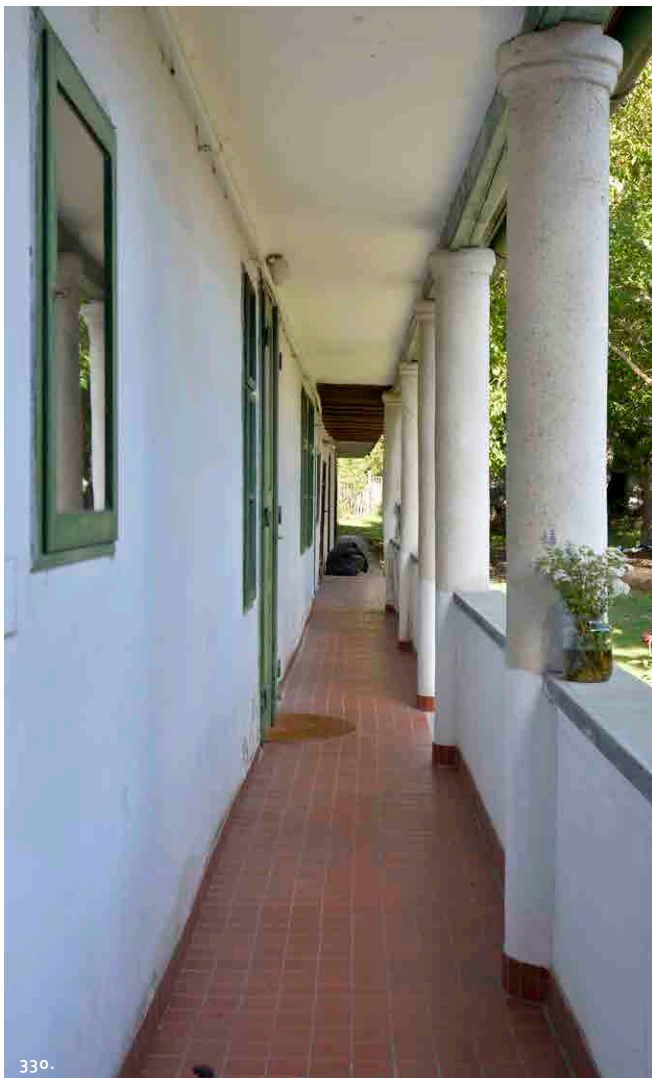
Szép helyi példák sora bizonyítja, hogy a hagyományos, falusias építészet nyelvén is - annak arányait, létékét, meghatározó jellemzőit, eszközeit használva - megfogalmazhatók mai, korszerű lakókörnyezet igényeinek megfelelő, kortárs építészeti felfogású épületek.





ÉPÜLETEK - TORNÁCOK

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

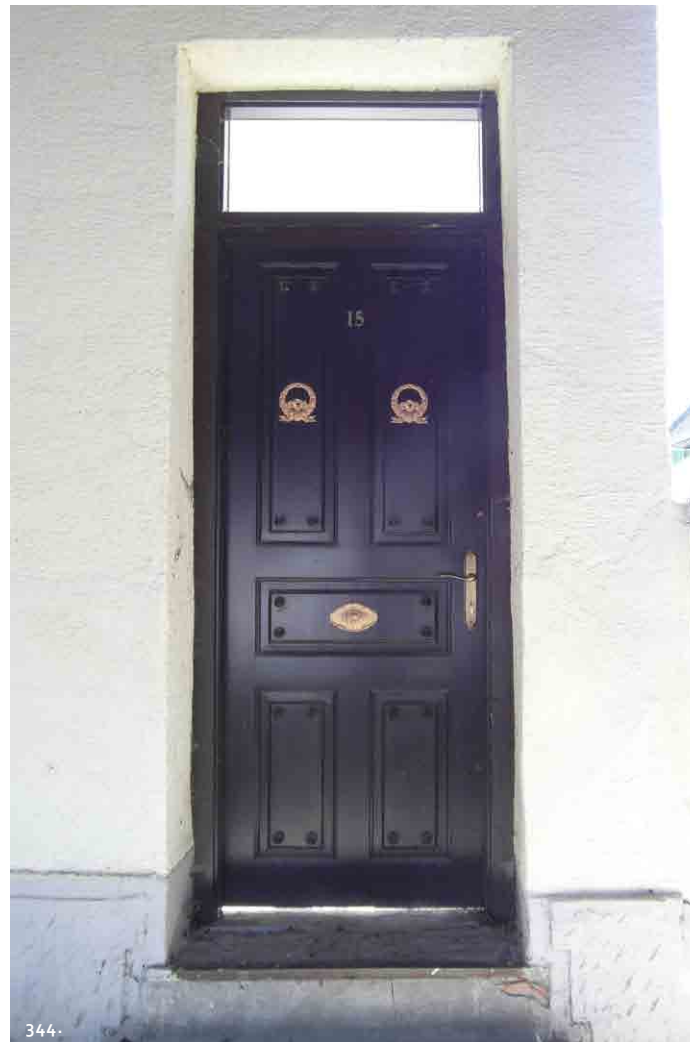




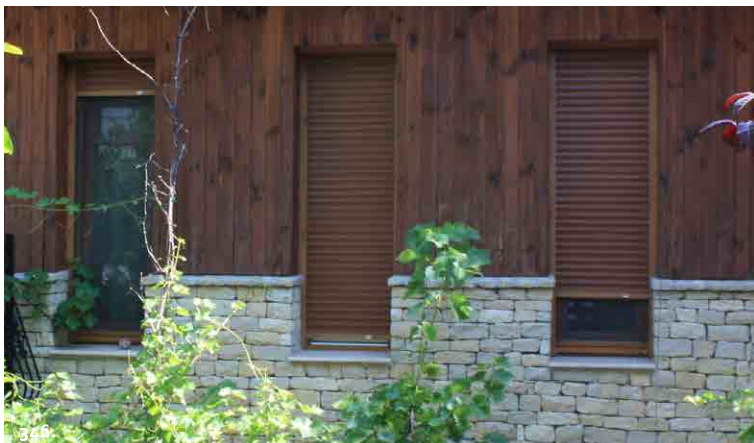
ÉPÜLETEK - AJTÓK

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



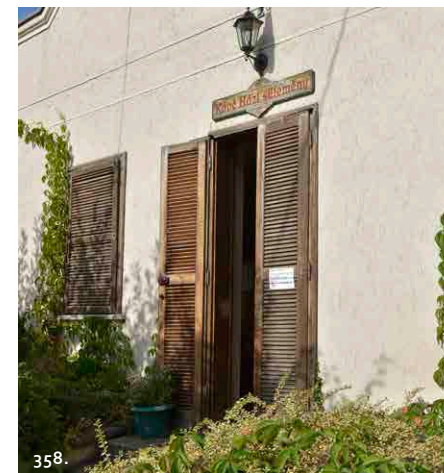
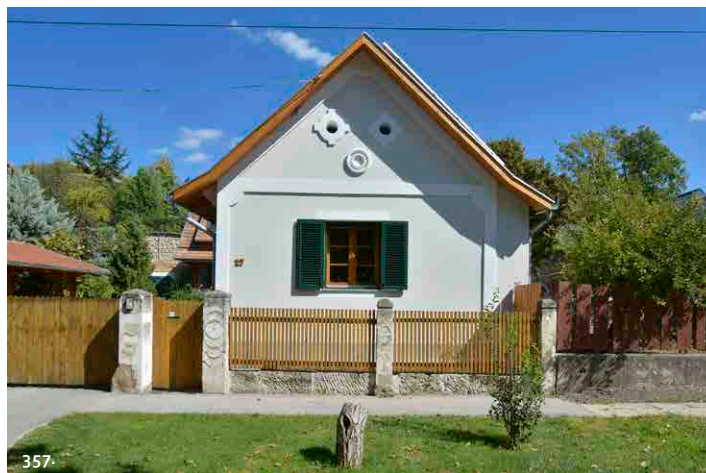


ÉPÜLETEK - ABLAKOK





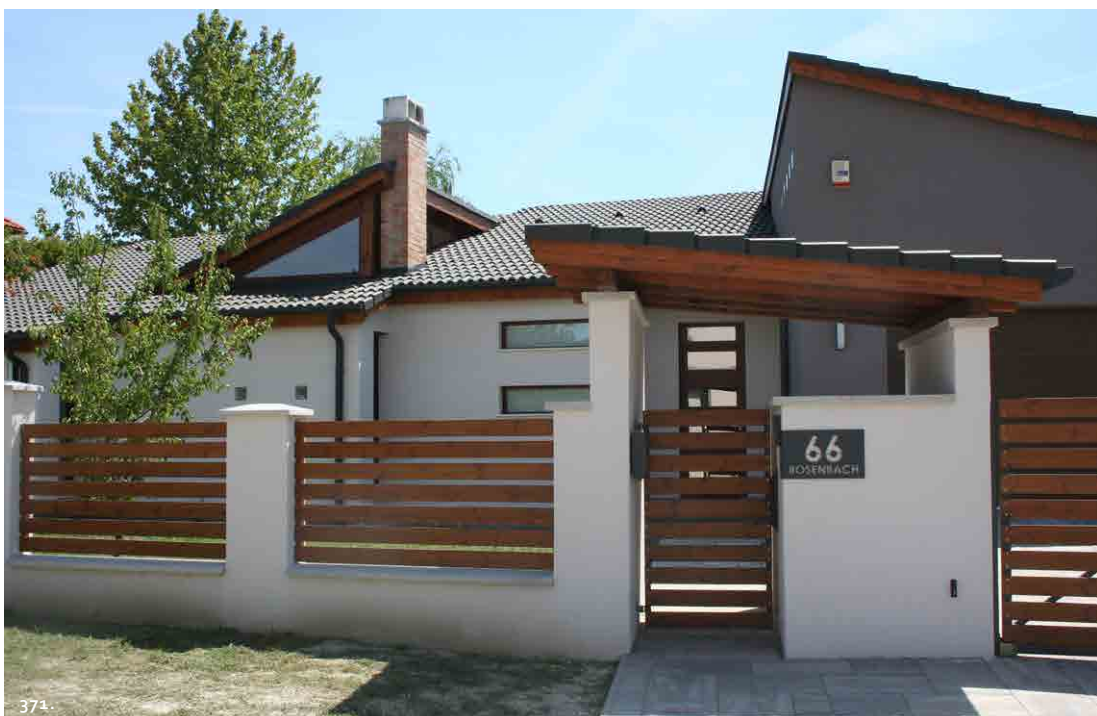
ÉPÜLETEK - SPALETTÁK





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.



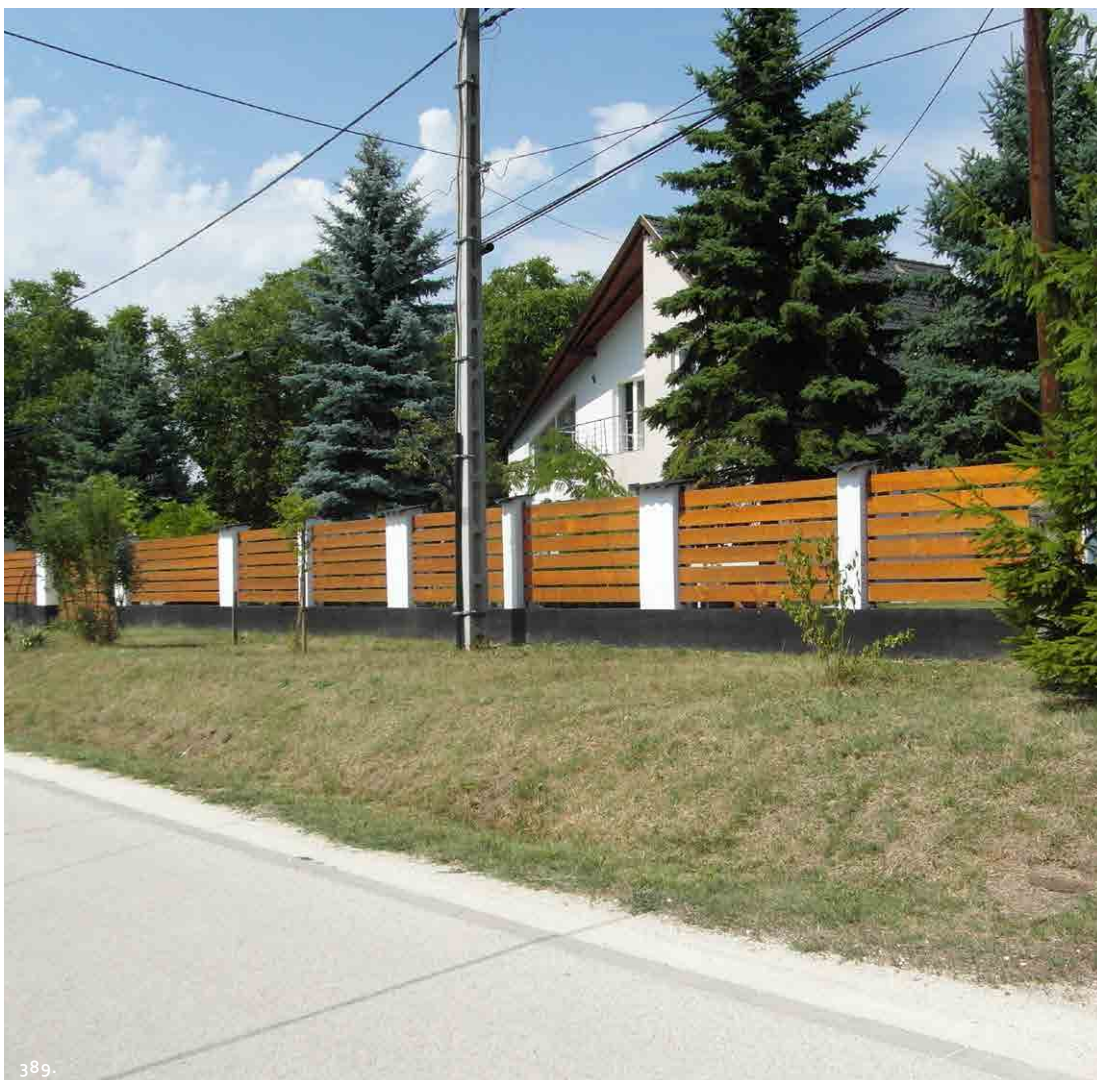


Jellemzően középületek esetében szerencsés a falusias, hagyományos formakincsre utalóan, de mai eszközökkel, okosan felemelt léptékű, fegyelmezett, mégis gazdag, felszabadult, friss építészeti felfogást sugárzó, autonóm épületeket létrehozni.



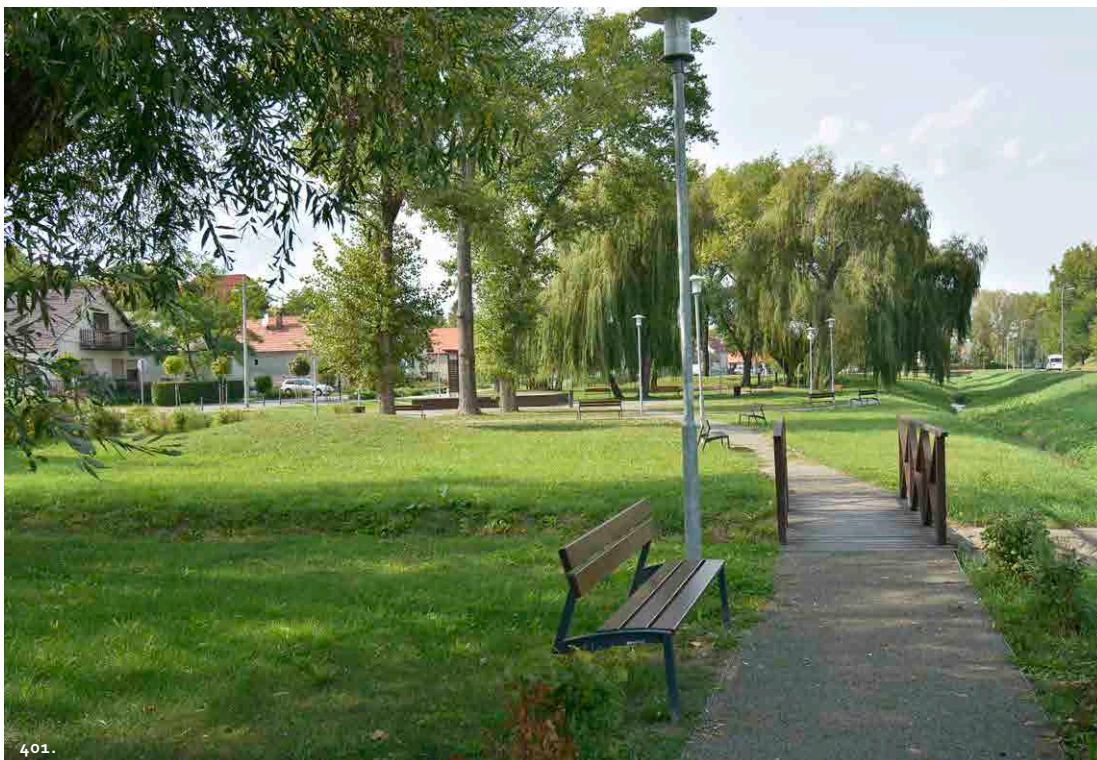


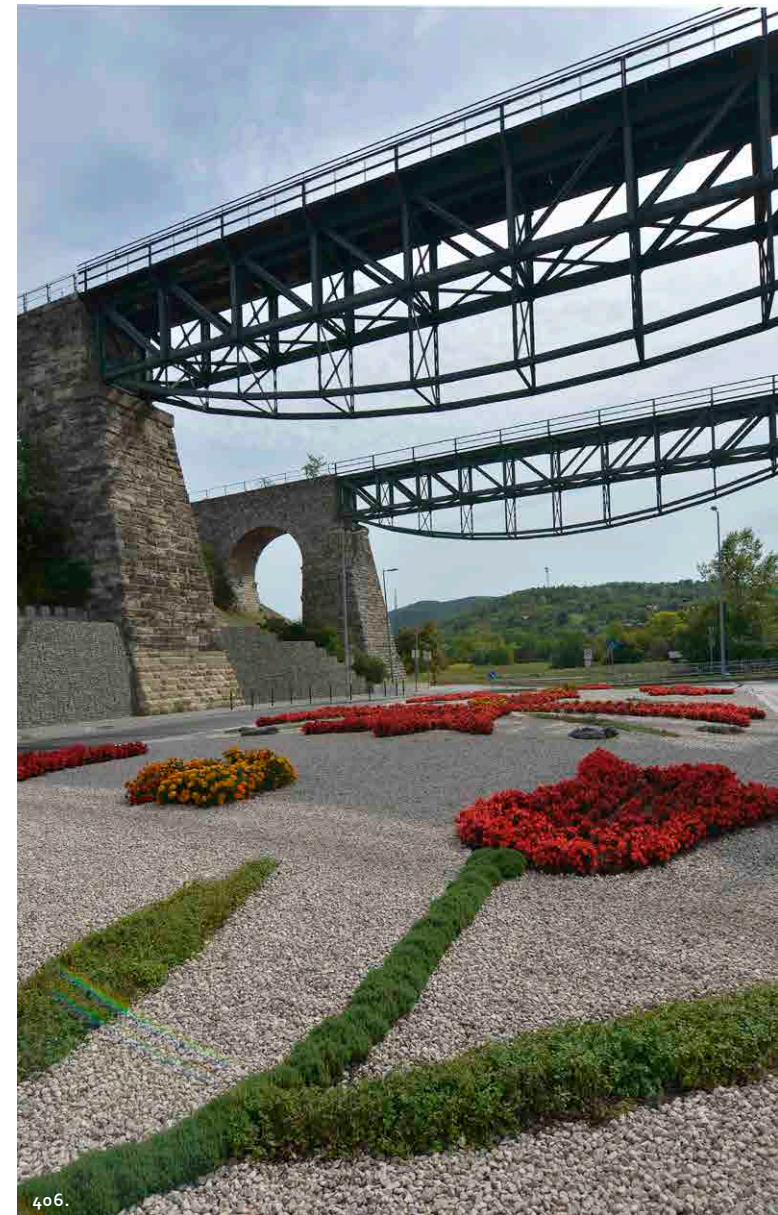
KERÍTÉSEK





KÖZTERÜLETEK





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



Az elmúlt 10 évben több épületet, közterületet, köztárgyakat felújítottak. A 2006-os értékktaszter felülvizsgálata során számos, a kataszter alapján elvégzett felújítást tapasztaltunk. Ez a példamutató újlás 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 legvisszafogottabb 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 homlokzati díszeket 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 anyagból 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 sátortetőt lecserélték cserép nyeregtetőre, így az épület jellegét visszakapta. A homlokzatzírzéseket 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 újítták 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 befalzták. 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 védetség alatt álló Szentháromságszobor.

Légvezetékeket 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 Szalonna u. 2. számú ház előtt vérszilva fákat ültettek, melyek alatt padokat helyeztek el.

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



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

Érdeemes 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 cserépbortást 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.

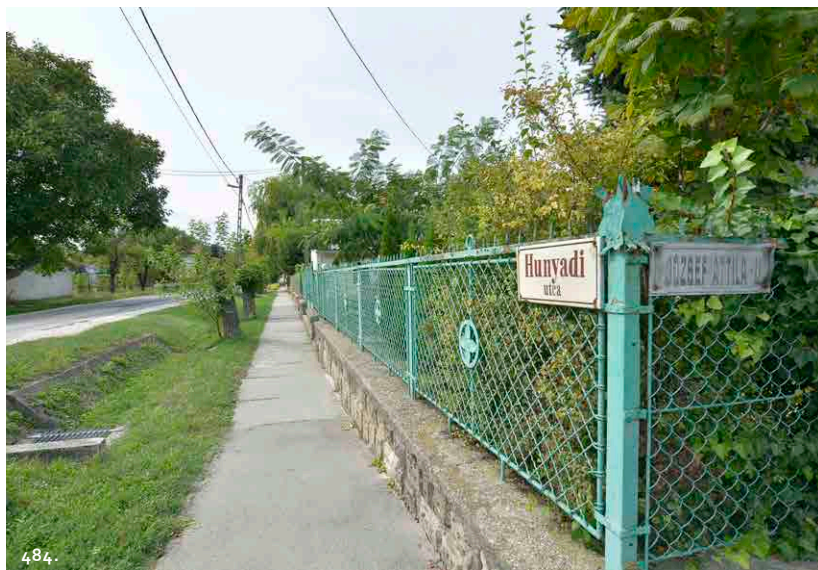


6.2. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK









7. KÉPJEGYZÉK

Város-Teampannon Kft. fotói:

20-48, 50, 56-59, 61-63, 67-75, 77-88, 90-120, 122, 123, 126-131, 136-139, 144-147, 149, 153-157, 162-165, 169-172, 176-252, 254-406, 408-487

tak.lechnerkozpont.hu:

55. oldal: **I.-VIII. ábra**

57. oldal: **IX.-XI. ábra**

Mártonffy Gábor, drónfotók:

1, 2, 3, 4, 5, 18, 49, 60, 124, 125, 132-135, 140, 141, 148, 150-152, 158, 159, 174, 175, 253, 407

Rumi Imre, főépítész fotói:

6, 7

Fotók forrásai:

10-13, 14-15 : www.mapire.hu

14: <http://ertektar-biatorbagy.hu/kulturalis-orokseg/tornado/>

15: <http://www.vasutallomasok.hu/allomas.php?az=biar>

19: <https://gallery.hungaricana.hu/hu/Fortepan/64407/?list=&img=0>

51: https://www.google.hu/search?q=biatorb%C3%A1gy+viadukt&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=oahUKEwin4_bZplnYAhWDCuwKHxVzDSUQ_AUICigB&biw=1680&bih=938#imgrc=aB5xOfzGKITOtM:

52: Helytörténeti olvasókönyv 1. kötet / szerkesztette: Horváth Imre, Dr. Palovics Lajos Biatorbágy : Biatorbágy Kultúrájáért Alapítvány 2002 108. oldal

53: <http://www.vasutallomasok.hu/allomas.php?az=biar>

54: Helytörténeti olvasókönyv 1. kötet / szerkesztette: Horváth Imre, Dr. Palovics Lajos Biatorbágy : Biatorbágy Kultúrájáért Alapítvány 2002

64: <http://www.budaorsingatlan.com/topark-budaors-biatorbagy/>

65: https://www.google.hu/search?q=biatorb%C3%A1gy+t%C3%B3park&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=oahUKEwjgncjwjYnYAhXSp6QKHcwoAygQ_AUICygC&biw=1680&bih=938#imgrc=52MNoCrG3jwfsM:

66: https://www.google.hu/search?q=biatorb%C3%A1gy+k%C3%A9p&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=oahUKEwjv_MvxionYAhXJFfewKHxJdBFwQ_AUICigB&biw=1680&bih=938#imgrc=mjllO3brnOYUDM:

76: http://mhh.hu/hu/referenciaink/2_raktarozas-logisztika/

89: <https://szoborkereso.hu/?telepules=Biatorb%C3%A1gy>

121: https://www.orszagalbum.hu/a-nyakas-ko-eszakrol_p_92581

142, 160, 161, 166, 167, 168, 173: maps.google.com