

5. Településképi szempontból meghatározó területek

Településképi szempontból meghatározó területként három nagy területi egységet jelöltünk ki, mindhárom esetben eltérő szempontok indokolják a lehatárolást:

• A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL KIEMELT

TERÜLET magában foglalja a településközpont történeti magját – ahol számos egyedi védelem alatt álló épület található – és a településközpont távlatos terjeszkedésének területeit a Gyulai Pál utcától északra, továbbá a beépített területet kísérő Duna-partot északi és déli irányban. A kijelölés célja, hogy a történeti településközpont megjelenése, hangulata minél többet őrizzen meg a meglévő örökségből és az újonnan létrejövő épületek minél finomabban és érzékenyebben igazodjanak ehhez.

A Gyulai Pál utcától északra eső területeken jelenleg is nagyobb területigényű közösségi funkciók találhatók (termálfürdő, üdülő), melyek megújítása, fejlesztése, illetve a ma még beépítetlen területek fejlesztése a történeti településközpont beépítéséhez képest várhatóan „léptékváltás”-t fog jelenteni.

A településközpont és a Duna-part közterületei azok a helyszínek, melyek a település arculatát a leginkább meghatározzák, ezeken a helyszíneken fordulnak meg a helyi lakosok és a vendégek is a legsűrűbben. Itt tehát egyszerre fontos az épületek megjelenése és a köz- és közösségi terek kialakítása is.

• A RÁLÁTÁS KIEMELT VÉDELMÉVEL ÉRINTETT

TERÜLET egyrészt a Móricz Zsigmond út nyugati oldalán és a település történeti magjával határosan került meghatározásra, másrészt a település déli részén a Duna-parti üdülősort és a főút nyugati oldalán a hegyoldal egy részét foglalja magába. Az előbbi terület szorosan kapcsolódik a történeti településmaghoz, számos régi villával és itt található a pincesor is, az utóbbi területen a helyi védelem alatt álló épületek száma kevesebb. Mindkét területen a már kialakult beépítés léptékének, arányának megőrzése a cél.

• A RÁLÁTÁS VÉDELMÉVEL ÉRINTETT TERÜLET

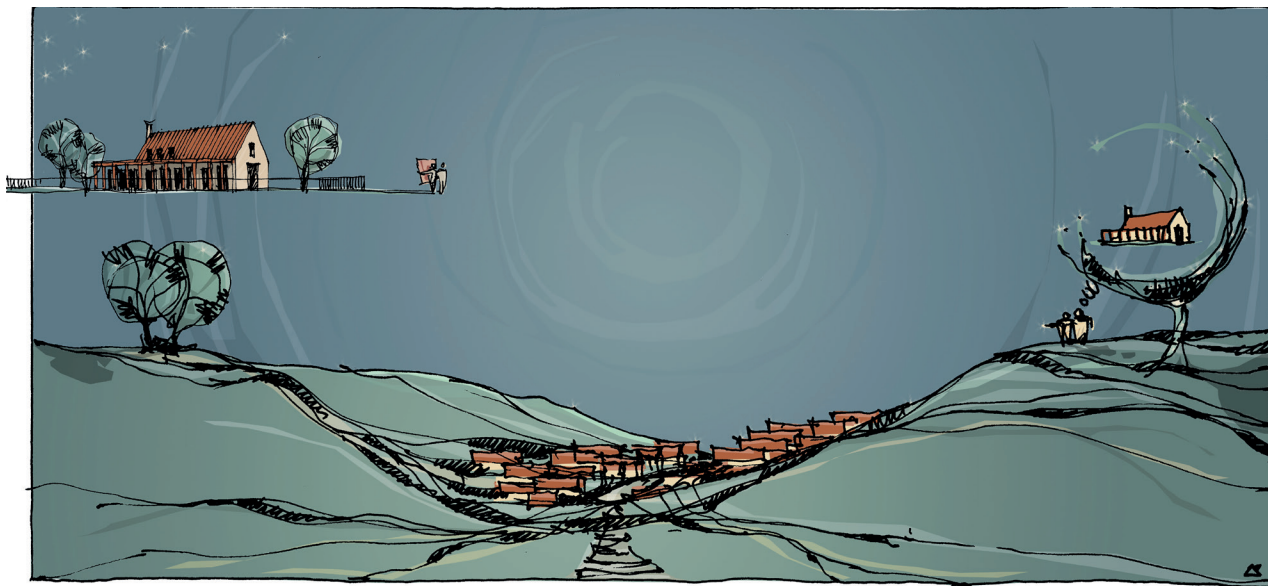
magában foglalja a beépült hegyoldalak magasabban fekvő területeit, ahol táji karakterelemként jelen vannak a vízmosságokat kísérő beerdősült természeti „zöldfolyosók”, valamint a Hunyadi János utcától északra a Móricz Zsigmond út keleti oldala menti beépült és beépítés előtt álló sík területeket. A hegyoldalakon a tájban való megjelenés a vízmosságok menti erdősávok megőrzése, amire figyelni kell az új beépítések esetén. A Móricz Zsigmond út mellett a sík területek Leányfalu főút menti „kirakatai”, ahol a rendezettség elérésére kell törekedni.





6.1. Hurrá, építkezünk!

Ha Leányfalun szándékozik építkezni, a településképi szempontból meghatározó területeinkre vonatkozó építészeti útmutatóinkat ajánljuk figyelmébe, de javasoljuk, hogy először néhány általános megfontolást is vegyen figyelembe.

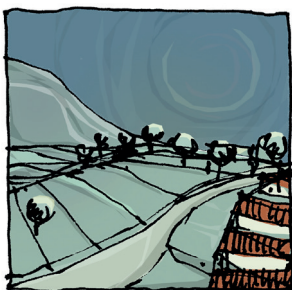


igények megfogalmazása

Mindenekelőtt fel kell mérnünk anyagi lehetőségeinket és a család életvitéhez vagy a megbízás céljához igazodó valós igényeinket. Ennek alapján összeállíthatunk egy építési programot (szobaszám, fontosabb berendezések helyszükséglete, tárolási igények, háztartás jellege, kedvelt hangulatok stb.) kiemelve a számunkra lényeges tervezési szempontokat (akadálymentes, ökológikus, passzív, épületautomatizálással felszerelt, hagyományos, modern, többgenerációs stb.), melyeket megosztunk az építésszel. Kerülendők a túlzott méretek, melyek többletköltséget jelentenek mind az építés, mind pedig a fenntartás terén.

[Ne feledjük: egy jól megtervezett és igényesen fölépített épület később igény szerint bővíthető. Vegyük számba a majdani fenntartási költségeket is!]

[Már a telek kiválasztásakor kérjük építész segítségét!]



telek kiválasztása

Olyan helyet válasszunk, amely nem csupán álmainknak, de életmódunknak, és az általunk összeállított építési programnak is megfelel. Más szempontokat kell figyelembe venni egy történelmi utcakép vagy egy új parcellázás esetén. Meghatározzák lehetőségeinket többek között a terepviszonyok, a telek beépíthető részének helyzete, azon belül a beépítés mértéke. Egyeztessünk a főépítésszel, tisztázva, hogy a területre érvényes előírások biztosítanak-e lehetőséget az általunk elképzelt épület megvalósítására! Egy-egy területre eltérő településképi előírások érvényesek, melyek eleve meghatározhatják épületünk jellegét: a tető formáját, a fedés típusát, a kerítést stb. Tájékozódjunk a terület sajátos tulajdonságairól (széljárás, benapozás, szabályozás, fejlesztési kilátások), a szomszédban várható beépítésekről és azok hatásairól, a közművesítés mértékéről.



Hogyan válasszunk építészt?

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



Hogyan válasszunk építészt?

Egykor minden ház hasonlatos volt a többihez: a környéken beszerezhető építőanyagokból, az általános életkörülményekhez igazodva épült, a méreteket, nyílásrendeket a meglévő formák után alakították. Mint rész az egészben, a ház rokonságot vállalt a többi házzal. Nem külön emlékmű akart lenni, hanem együtt kívánt élni velük. Ugyanakkor két egyforma ház nem volt egy településen sem! Építtetője azt a maga lelkéhez, szükségleteihez alakította. A különbség főként a homlokzati díszítésben, részletmegoldásokban volt tetten érhető.

Manapság házuknak vajon mennyiben kell tükröznie egyéniségünket? Befolyásolnak-e a divatok? Házuk a magunk és családjunk számára épül, általában életünk egyik legnagyobb vállalkozásaként. A jó épület nem csupán ízlés kérdése. Vannak meghatározható technikák, eljárások, amelyek alkalmazásával jól használható, a helyi építészeti karakterhez igazodó, arányosabb és esztétikusabb épület építhető. Ez a kiadvány ezeket a módszereket és szempontokat veszi számba, melyek alkalmazása egységes hangulatú beépítést eredményez - ez adja egy település varázsát, jellegzetes karakterét, amiért azt választottuk jövőnk lakóhelyünné. Szó nincs azonban uniformizálódásról: bizonyos alapszituációk, arányok betartása mellett is végtelen számú, csak ránk jellemző variáció dolgozható ki.

[Nem érdemes spórolni a tervezési díjon, amely elenyésző az épület négyzetméterárához képest. Egy kvalitásos építész terve komoly költséget, és nem kevés bosszúságot takarít meg számunkra.]

Egy jó épületből mindenki profitál!

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

[Ne feledjük: egy, a környezetébe illeszkedő, kellő alázattal és érzékenységgel szerkesztett, jó épületből a tulajdonos és az egész közösség profitál!]

6.2. műemlékek és helyi egyedi védelem alatt álló épületek általános építészeti útmutatója

Az országos szintű egyedi védelem alatt álló műemlékek és a helyi egyedi védelem alatt álló épületek esetében az eredeti állapothoz való hűség, vagy az ahhoz való visszatérés elősegítése a célja a településkép védelmének. Ezért a műemlékekre és a helyi egyedi védelem alatt álló épületekre vonatkozó építészeti útmutató legfontosabb eleme az eredeti tervek és/vagy a korabeli fotók alapján rekonstruálható megjelenés preferálása akár felújításról, akár átalakításról, akár bővítésről van szó.

épületkialakítás

A védett épületekhez való hozzányúlás értékmegőrző szemléletet igényel már a tervezési fázisban is, és a kivitelezés és megvalósítás során is. Ennek kiindulópontja – amennyiben lehetséges – az eredeti állapotok megismerése. Ehhez nyújtanak segítséget a könyvtárban elérhető kiadványok, amelyek számos leányfalui védett villáról, épületről dokumentálnak régi fotókat, terveket, mely alapján már el lehet indulni, fel lehet tárni az eredeti állapotokat. Védett épület átalakítása, felújítása esetén az eredeti kialakítás-hoz való igazodás, az épület bővítése esetén az eredeti kialakítással való összhang megteremtése a cél.

A védett épület eredeti arányainak megőrzése érdekében a homlokzat és a tetőzet egymáshoz viszonyított magasságára célszerű odafigyelni.



tetőforma

A védett épület átalakítás, felújítása esetén javasolt az eredeti tetőformához való igazodás, bővítés esetén az eredeti tetőformával való összhang megteremtése.

Tetőtérbeépítés akkor szerencsés, ha nem változtatja meg a tető eredeti kubatúráját, azaz a formáját, hajlásszögét, a térdfallal, emeletszinttel történő magasítás nem javasolt, mert torzíja a tetőformát, eltűnhetnek az eredeti arányok.

Tetőzeten új nyílászárók, tetőablakok létesítése is érzékeny odafigyelést igényel, a főhomlokzatot lehetőség szerint célszerű megkímélni az új tetőablakoktól szerencsésebb, ha azok kevésbé frekvenciált, a közterület felől nem látható tetőfelületeken kerülnek kialakításra. Ha az eredeti épületnek vannak tetőablakai, akkor az azokhoz való igazodás preferált, ha nincsenek, akkor javasolt a homlokzati nyílászárórendet követni a tetőzeten is.



6.2. műemlékek és helyi egyedi védelem alatt álló épületek általános építészeti útmutatója

homlokzatkialakítás

Az eredeti homlokzatok tagolásának és nyílászárórendjének megőrzése javasolt, a nyílászárók belső osztásait is beleértve.

anyaghasználat

A legszerencsésebb, ha a homlokzatokon és a tetőzeten is az eredeti anyagok az eredeti színezésükkel együtt kerülnek alkalmazásra. Ha ez nem lehetséges, mert nem áll rendelkezésre erről adat, akkor a magastető héjalásának elsődleges anyaga az égetett agyagcserép vagy egyéb természetes anyag, a homlokzatok anyaghasználatánál a természetes és hagyományos építőanyagok alkalmazása javasolt, a vakolatszínezésnél a fehér, sárga, okker, homok- és agyagszín, tégl- és terrakotta vörös színek, a faszerkezetek és faburkolatok esetében továbbá a barna és zöld színek preferáltak



kiegészítő elemek

Amennyiben cégér elhelyezésére kerül sor, javasolt a táblaszerű kialakítás helyett az áttört megoldásokat alkalmazni, akár a homlokzat síkjában, akár arra merőlegesen történik a kialakítás.

A védett épületen új parapet-konvektor, szerelt kémény, klímaberendezés, parabolaantenna, napkollektor, egyéb szerelvény stb. közterület felől is látható elhelyezése sem a homlokzaton, sem a tetőzeten nem kívánatos. Antenna, hírközlési egység az épület látványát ne zavarja.

6.2. műemlékek és helyi egyedi védelem alatt álló épületek általános építészeti útmutatója

kerítés

Amennyiben még megvan a régi kerítés, vagy ismert annak eredeti kialakítási módja, célszerű ahhoz igazodni, ha viszont nem áll rendelkezésre információ, akkor a kerítés oszlopok és lábazat közötti része legyen áttört, engedjen bepillantást a kertbe, magassága ne haladja meg a 2,0 métert, készüljön természetes és hagyományos építőanyagokból.



kertkialakítás

A kertkialakításnál is vezérfonal lehet, ha ismert a régi elrendezés, az új kialakítás esetén, ha van a kertben értékes növényállomány, annak megőrzése mindenképpen elvárás.

A kert utca felőli részén a közterület felőli takarást növényekkel, sövényekkel javasolt biztosítani és nem tömör kerítéssel.



reklám

Védett épületen reklám, hirdetés elhelyezése nem lehetséges.

6.3. településképi szempontból kiemelt terület általános építészeti útmutatója

A település központját és a Duna-part mentét magába foglaló lehatárolás településképi szempontból meghatározó terület. A terület több eleme, és helyszíne eltérő aspektusokból igényli az építészeti útmutatót, illetve a közterületekre vonatkozó településképi útmutatót.

A településközpont történeti magjában található három műemlék és itt sűrűsödnek az egyedi örökségi értéket hordozó helyi egyedi védelem alatt álló villák és épületek, melyek a terület karakterét, hangulatát adják. Az ezekre vonatkozó építészeti útmutató már kifejtésre került az 6.2. pontban. Ugyanakkor a nem védett épületek átalakítása és az új épületek létesítése estén az adott utcaképhez való igazodásra, a villákkal való harmóniára, és arányosságra való törekvés lehetséges építészeti megfogalmazására irányulnak az építészeti útmutató javaslatai.

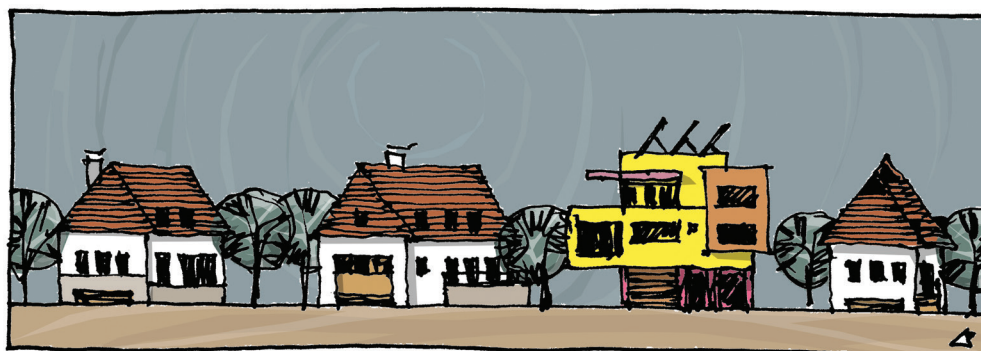
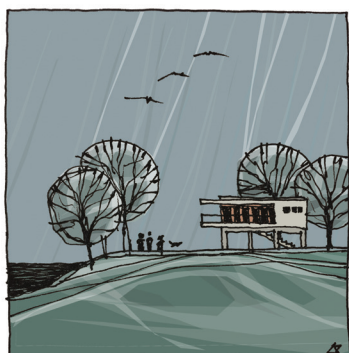
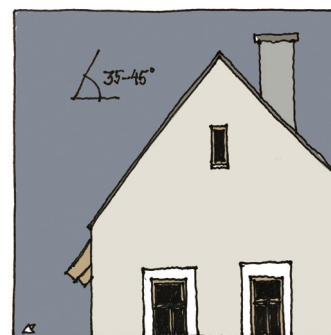
épületkialakítás

Az épületek kialakításnál, tömegformálásánál a szomszédsághoz való igazodás kell, hogy elődleges helyen álljon, különösen, ha védett villa, épület van a közelben és az együtt is fog megjelenni az új épülettel az utcaképben.

tetőforma

A településképi szempontból kiemelt területen a lakóépületek és hétvégiházak esetében a történetiség a magastetős kialakítást igényli a hagyományos hajlásszög alkalmazásával.

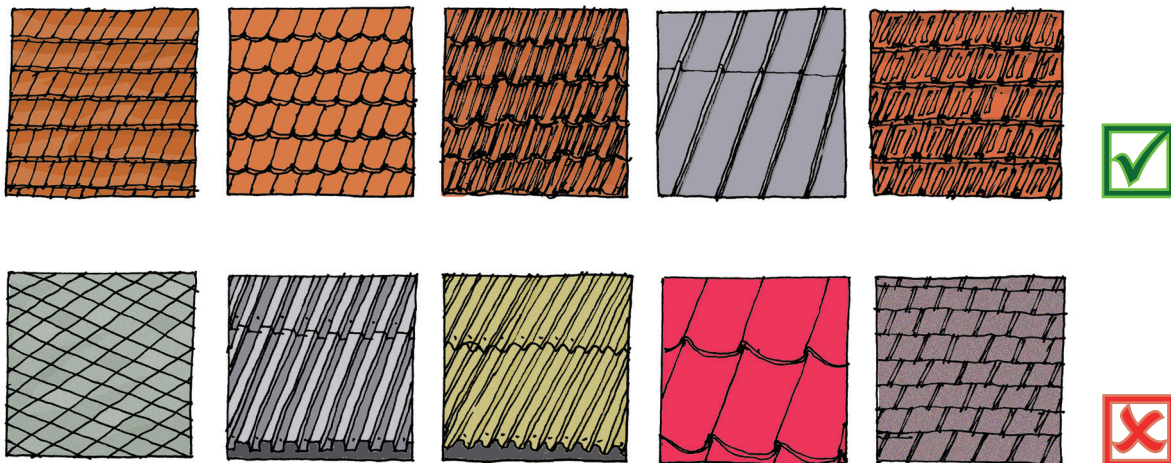
Lapostetős épület kivételesen a tájkép feltárulását, az utcakép együttlátását nem zavaró esetben lehetséges. A lapostetőt legalább részben zöldtetőként vagy tetőteraszként célszerű kialakítani.



6.3. településképi szempontból kiemelt terület általános építészeti útmutatója

anyaghasználat

A magastető héjalásának elsődleges anyaga az égetett agyagcserép vagy egyéb természetes anyag, a homlokzatok anyaghasználatánál a természetes és hagyományos építőanyagok alkalmazása javasolt. A 30 foknál alacsonyabb hajlásszögű tető esetében korcolt fémlemez-fedés alkalmazható anyagának megfelelő színnel, és figyelemmel kell lenni arra, hogy a felületek ne tükröződjenek.



A vakolatszínezésnél a fehér, sárga, okker, homok- és agyagszín, tégl- és terrakotta vörös színek, a faserkezetek és faburkolatok esetében továbbá a barna és zöld színek preferáltak.



6.3. településképi szempontból kiemelt terület általános építészeti útmutatója

kiegészítő elemek

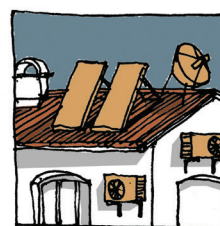
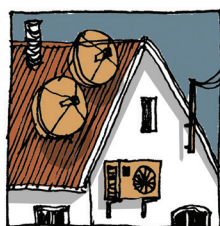
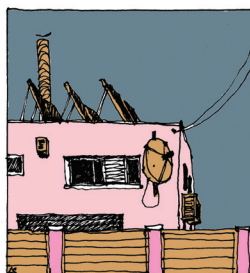
Cégér, cégtábla, cégfelirat akkor jelenik meg harmonikusan az épületen, ha szervesen illeszkedik a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, ritmusához, összhangban van a homlokzat részletképzésével, színezésével.



Kirakatportál, vitrin a közterületi homlokzaton, kerítésen akkor illeszkedik az épülethez, és az utcaképhez, ha a homlokzat vagy a kerítés tagolását, ritmusát nem töri meg, üvegfelületének nagyobb részén az átlátszóság biztosított.



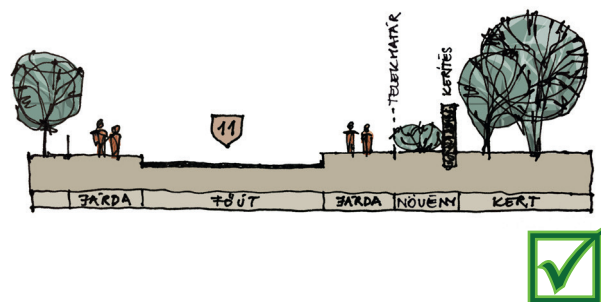
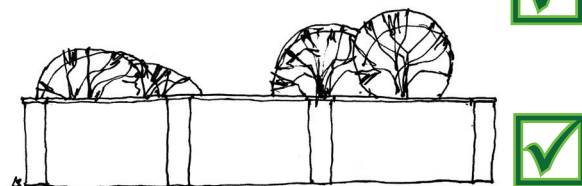
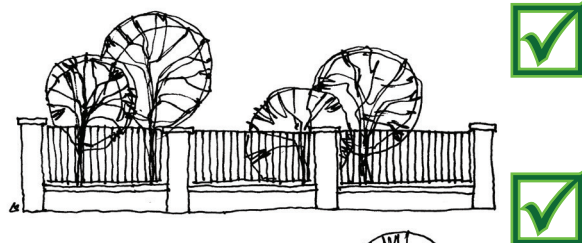
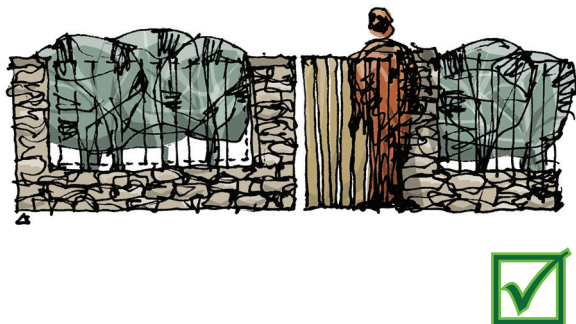
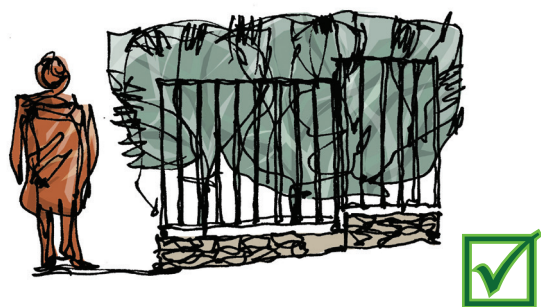
Új parapet-konvektor, szerelt kémény, klímaberendezés, parabolaantenna, napkollektor, egyéb szerelvény stb. közterület felől is látható elhelyezése sem a homlokzaton, sem a tetőzetten nem kívánatos. Antenna, hírközlési egység az épület látványát ne zavarja, állandó vezeték, kábel homlokzati falsíkon kívüli ne kerüljön elhelyezésre.



6.3. településképi szempontból kiemelt terület általános építészeti útmutatója

kerítés

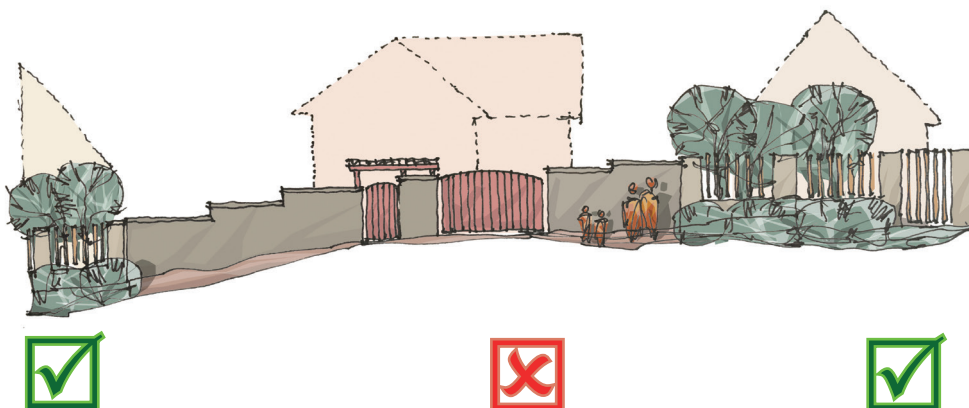
A kerítés oszlopok és lábazat közötti része legyen áttört, engedjen bepillantást a kertbe, készüljön természetes és hagyományos építőanyagokból. A 11-es út mentén indokolt lehet a tömör kerítés kialakítása is.



kertkialakítás

A lakókertek és pihenőkertek kialakítása hozzájárulhat az épületek és a kerítésen át az utcakép harmóniájához. Építkezés esetén az ingatlan meglévő értékes növényállományát érdemes megőrizni és a végleges lakókertbe komponálni.

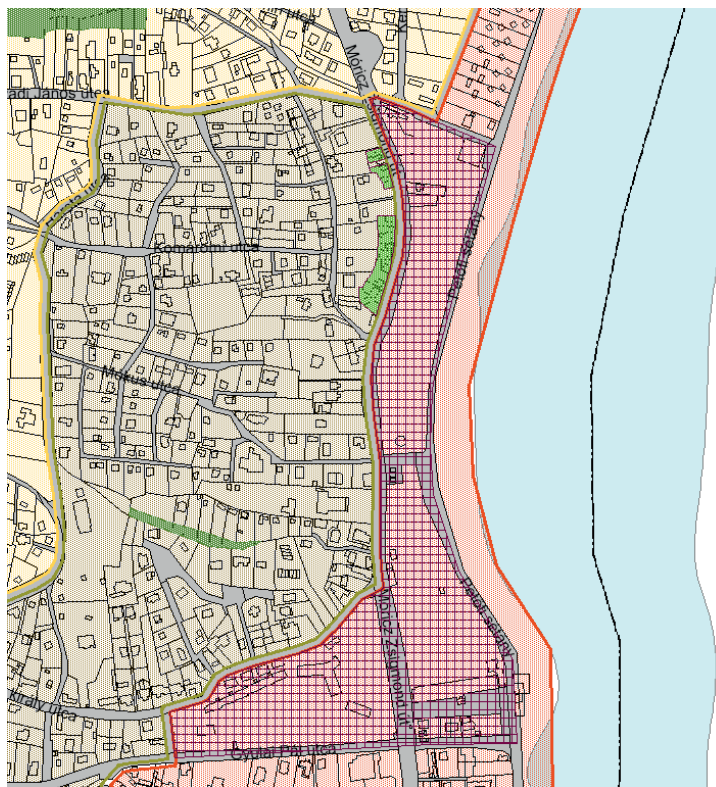
A kert utca felőli részén a közterület felőli takarást növényekkel, sövényekkel javasolt biztosítani és nem tömör kerítéssel.



6.3. településképi szempontból kiemelt terület külön építészeti útmutató az északi területrésze

A településközpont északi részén, a távlatos terjeszkedés területein a nagyobb léptékű intézmények és fejlesztések helyszínei találhatóak (üdülő, termálfürdő és az attól északra eső terület). A helyszínek intézményfejlesztési potenciálja (nagyságrendje) visszahat a létesíthető épületek méretére, magasságára, tömegformálására, mely magában hordozza a markáns építészeti léptékváltás szükségességét. Az építészeti útmutató arra fókuszál, hogy ezeken a helyszíneken az építészeti léptékváltás helyes irányaira tegyen javaslatot.

A Gyulai Pál utcától északra eső része a Településképi szempontból kiemelt területnek a „nagyléptékű” intézmények (termálfürdő, üdülő) és a potenciális fejlesztések helyszíne. Ezért ezen a területrészen az építészeti útmutató megkülönbözteti a lakóházakra és hétvégiházakra, valamint a „nagyléptékű” létesítményekre vonatkozó javaslatokat.



Beépítés telepítési módja – épület-elhelyezés magasság

A **termálfürdő területén** a meglévő épületekre, építményekre való tekintettel, a fürdő egész területének összefüggésében kell meghatározni a bővítések, vagy új épületek és egyéb építmények létesítmények

- telepítésnek (elhelyezésének) potenciális helyét és
- potenciális magasságát.

A fenti szempontokból célszerű figyelembe venni a Duna-parti funkciókhoz való kapcsolódás lehetőségeit is.

A **termálfürdőtől északra lévő fejlesztési helyszínen** a Duna-parti látvány és feltárulás összefüggésében, az ártéri erdőkre való tekintettel és a Duna-parti funkciókhoz való kapcsolódás összefüggésében kell meghatározni az épületek és egyéb építmények létesítmények

- telepítésnek (elhelyezésének) potenciális helyét és
- potenciális magasságát.

A telepítés esetében figyelembe kell venni, hogy az épülettömeg tagolható legyen, annak érdekében, hogy a Duna-parthoz és a szűkebb-tágabb környezet beépítési léptékéhez tudjon igazodni. Célszerű, ha a magasság nem haladja meg az ártéri erdő lombkoronaszintjét, ha a beépítés annak takarásában marad.

A **további területeken**, „nagyléptékű” fejlesztés esetén (nem lakó vagy hétvégiház létesítés) az egész fejlesztési terület és szomszédság összefüggésében kell meghatározni az épületek, létesítmények

- telepítésnek (elhelyezésének) potenciális helyét és
- potenciális magasságát.

6.3. településképi szempontból kiemelt terület külön építészeti útmutató az északi területrészre

épületkialakítás

A lakóházak és hétvégiházak tömegformálásánál a szűkebb-tágabb szomszédsághoz való igazodás kell, hogy elődleges helyen álljon az épület arányai tekintetében.

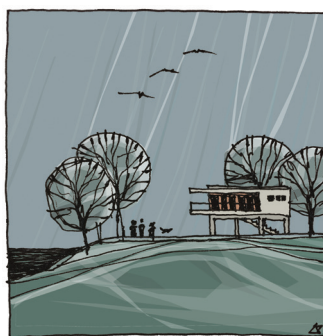
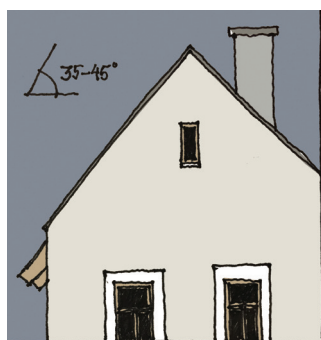
A „nagyléptékű” fejlesztéseknél a történeti beépítéshez képest léptékváltás történik, az épülettömeg tagolása, megbontása egyedi építészeti megoldásokkal kezelhető.



tetőforma

A lakóházak és hétvégiházak esetében a hagyományos hajlásszöggel kialakított magastető létesítése preferált.

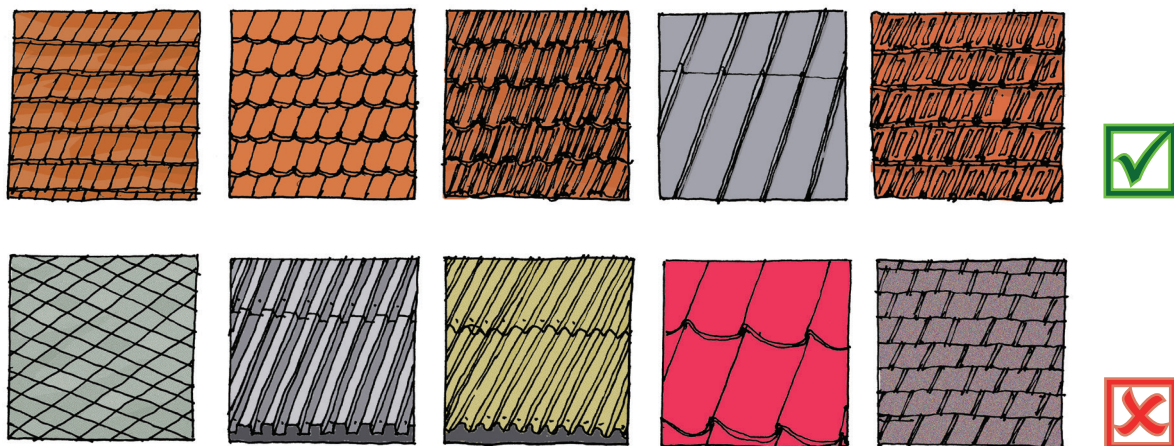
Elsősorban a „nagyléptékű” fejlesztések esetében képzelhető el a lapostető a tájkép feltárulását, az utcakép együttlátását nem zavaró esetben. A lapostetőt legalább részben zöldtetőként vagy tetőteraszként célszerű kialakítani.



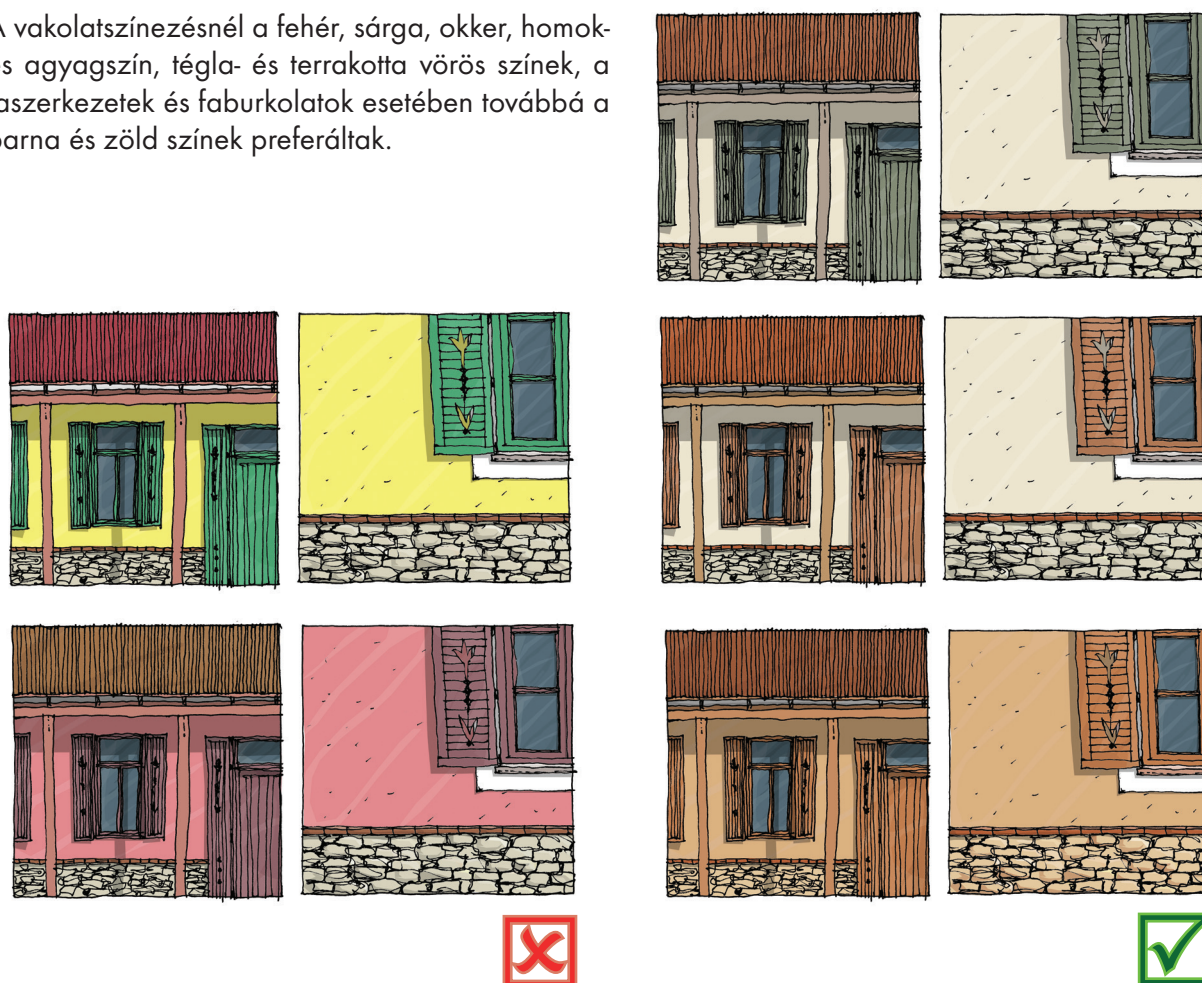
6.3. településképi szempontból kiemelt terület külön építészeti útmutató az északi területrésze

anyaghasználat

A magastető héjalásának elsődleges anyaga az égetett agyagcserép vagy egyéb természetes anyag, a homlokzatok anyaghasználatánál a természetes és hagyományos építőanyagok alkalmazása javasolt. A 30 foknál alacsonyabb hajlásszögű tető esetében korcolt fémlemez-fedés alkalmazható anyagának megfelelő színnel, és figyelemmel kell lenni arra, hogy a felületek ne tükröződjenek.



A vakolatszínezésnél a fehér, sárga, okker, homok- és agyagszín, tégl- és terrakotta vörös színek, a faszerkezetek és faburkolatok esetében továbbá a barna és zöld színek preferáltak.



6.3. településképi szempontból kiemelt terület külön építészeti útmutató az északi területrészre

kiegészítő elemek

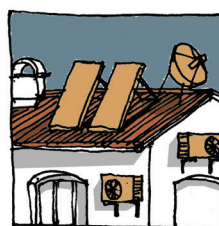
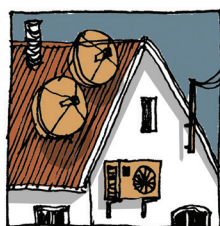
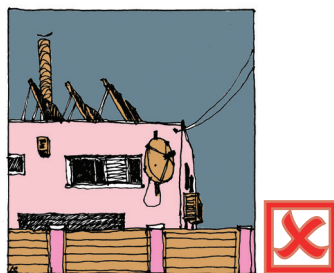
Cégér, cégtábla, cégfelirat akkor jelenik meg harmonikusan az épületen, ha szervesen illeszkedik a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, ritmusához, összhangban van a homlokzat részletképzésével, színezésével.



Kirakatportál, vitrin a közterületi homlokzaton, kerítésen akkor illeszkedik az épülethez, és az utcaképhez, ha a homlokzat vagy a kerítés tagolását, ritmusát nem töri meg, üvegfelületének nagyobb részén az átlátszóság biztosított.



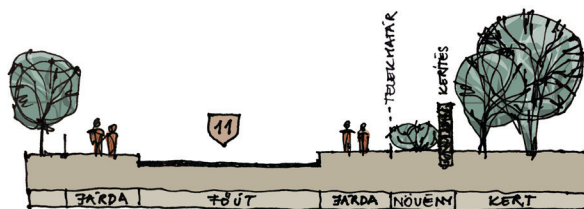
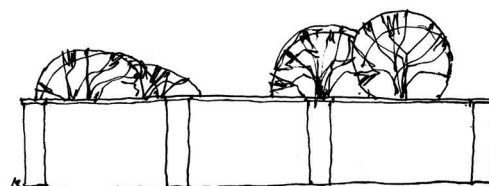
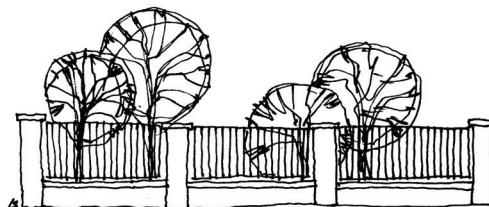
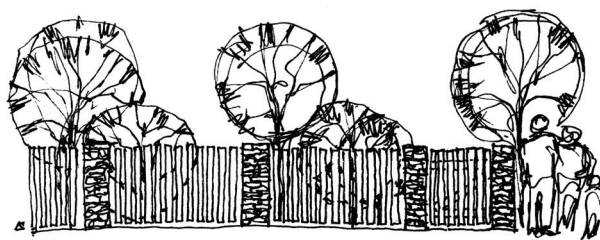
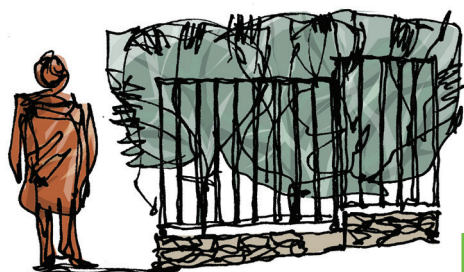
Új parapet-konvektor, szerelt kémény, klímaberendezés, parabolaantenna, napkollektor, egyéb szerelvény stb. közterület felől is látható elhelyezése sem a homlokzaton, sem a tetőzetten nem kívánatos. Antenna, hírközlési egység az épület látványát ne zavarja, állandó vezeték, kábel homlokzati falsíkon kívüli ne kerüljön elhelyezésre.



6.3. településképi szempontból kiemelt terület külön építészeti útmutató az északi területrésze

kerítés

A kerítés oszlopok és lábazat közötti része legyen áttört, engedjen bepillantást a kertbe, készüljön természetes és hagyományos építőanyagokból. A 11-es út mentén indokolt lehet a tömör kerítés kialakítása is.

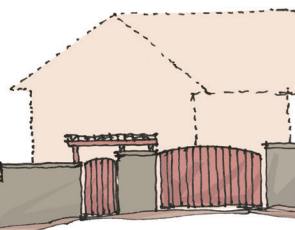


kertkialakítás

A „nagyléptékű” fejlesztéseknél elvárt az egységes kertkialakítási terv, melyben előre tisztázható a szabad területek funkcionális felosztása, a zöld- és burkolt felületek aránya, a növényzet telepítésének módja. A fejlesztési terület meglévő értékes növényállománya megőrzendő.

A lakóházak és hétvégi házak kertjeinek kialakítása hozzájárulhat az épületek és a kerítésen át az utcakép harmóniájához, itt is érdemes az ingatlan meglévő értékes növényállományát megőrizni és a végleges lakókertbe komponálni.

A kert utca felőli részén a közterület felőli takarást növényekkel, sövényekkel javasolt biztosítani és nem tömör kerítéssel.



6.3. településképi szempontból kiemelt terület közterületi útmutató

A településképi szempontból kiemelt terület közterületei és azon belül különösen is a Duna-part a településképi arcualatformáló helyszíne, ahol a közterületek alakítására vonatkozó településképi javaslatok meghatározásának van létjogosultsága, melyek során az egyes duna-parti szakaszok potenciális távlati funkcióját kell szem előtt tartani.

Erre vonatkozóan célszerű nagyobb összefüggésrendszerben gondolkodni, a Duna-part esetében az egyes partszakaszokat adottságuk és pozíciójuk alapján funkcionálisan megkülönböztetni, a Duna-part megközelítésének, a főúttal való kapcsolódásainak pontjait meghatározni.

Ezek ismeretében a közterületi rendszer egészére vagy egyes részeire készíthető közterület-alakítási tervekben legalább az alábbiak tisztázására és részletezésére nyílt lehetőség:

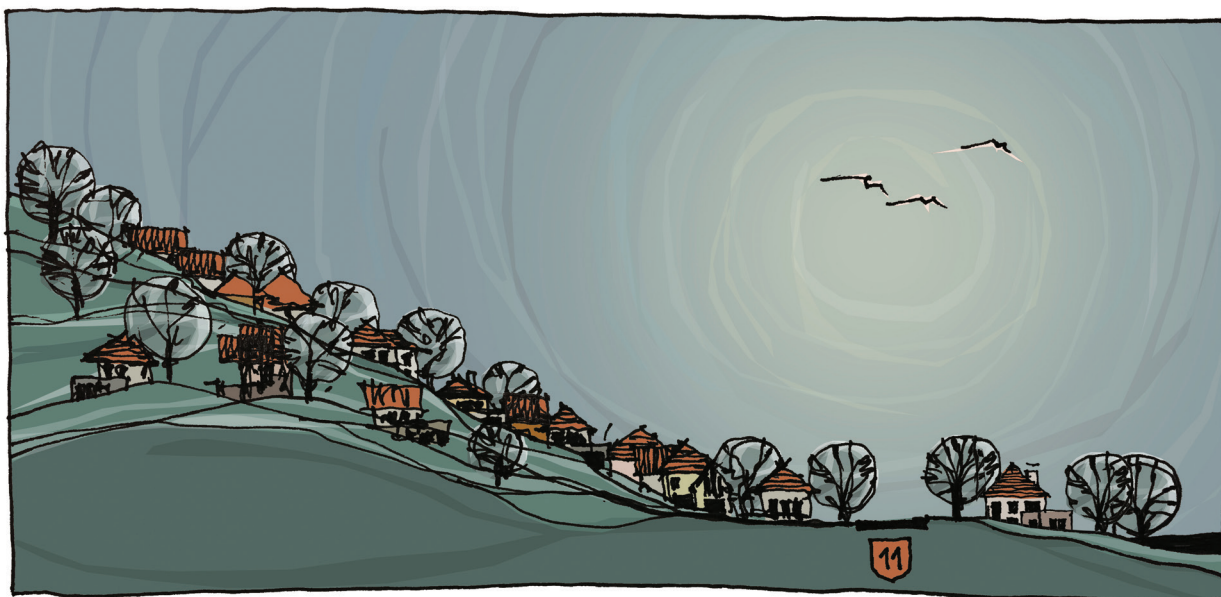
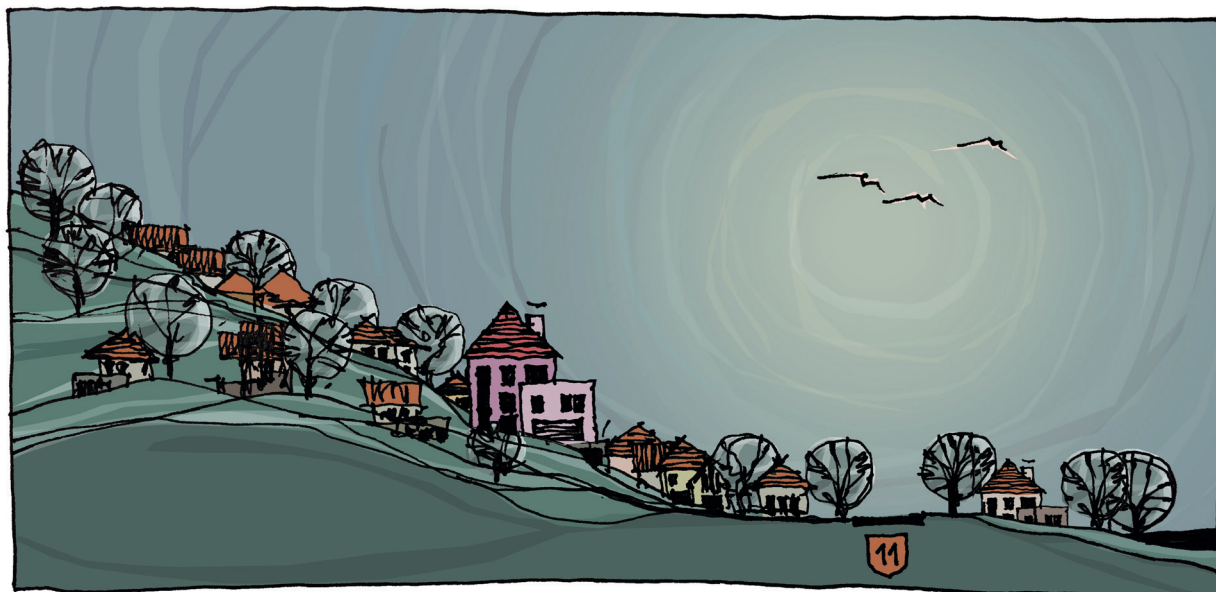
- a turizmus, a pihenés, a rekreáció, és a vízi sport céljára szolgáló terület egységes kialakítása,
- a Duna-part és termálfürdő megközelítését biztosító közterületi parkolás rendszerének módja, beleértve a kirándulóbuszok parkolási lehetőségét is,
- gépjárműforgalom korlátozásának, vagy kizárásának módja,
- a gyalogos és kerékpáros forgalom szétválasztásának módja,
- a kerékpárút leágazása a Móricz Zsigmond út irányába, a településközpontba,
- kishajó kikötésre alkalmas partszakasz meghatározása,
- távlati gyalogos és kerékpáros híd kialakításának helye és módja,
- fővenystrand kijelölésére alkalmas partszakasz meghatározása kialakításának helye és módja,
- hajótároló / csónakház helye,
- sólya, stég, úszómű, ponton létesítésének helye és módja,
- vendéglátó teraszok létesítésének helye és módja,
- Dunai vízisportot / rekreációt kiszolgáló funkciók létesítésének helye és módja,
- A Duna-part és a Móricz Zsigmond út közötti átjárást biztosító gyalogos felületek kialakításának módja,
- utcabútorok és berendezések.

Kedvezőbb az utcakép, ha a villamos légvezetékek helyett és a vezetékes hírközlési légvezetékek helyett földkábeles kiépítésre kerül sor. Ha a pókhálószerű légvezetékek tömege eltűnik a közterületről, a szabad közlekedésre nem használt felületek beültethetők, fásíthatók. A lakóutcák fásítása karakter javító elem, a humánusabb lakókörnyezet kialakításának eszköze.



6.4. rálátás kiemelt védelmével érintett terület általános építészeti útmutatója

A jellemzően intenzívebben beépült hegyoldalakat magába foglaló lehatárolás településképi szempontból meghatározó terület, ahol a hegyoldal látványában feltárulásában megjelenő épületek tömegformálása – méretek, tetőforma, tagolt-ság, anyaghasználat, színvilág stb. – határozza meg a hegyoldal összképét, látványát, melyben csak olyan új elemek megjelenése támogatható és kívánatos, amelyek a kialakult látványt nem sértik meg, azaz „nem nagyok, nem rikitóak, nem zavaros tömegformálásúak stb.”

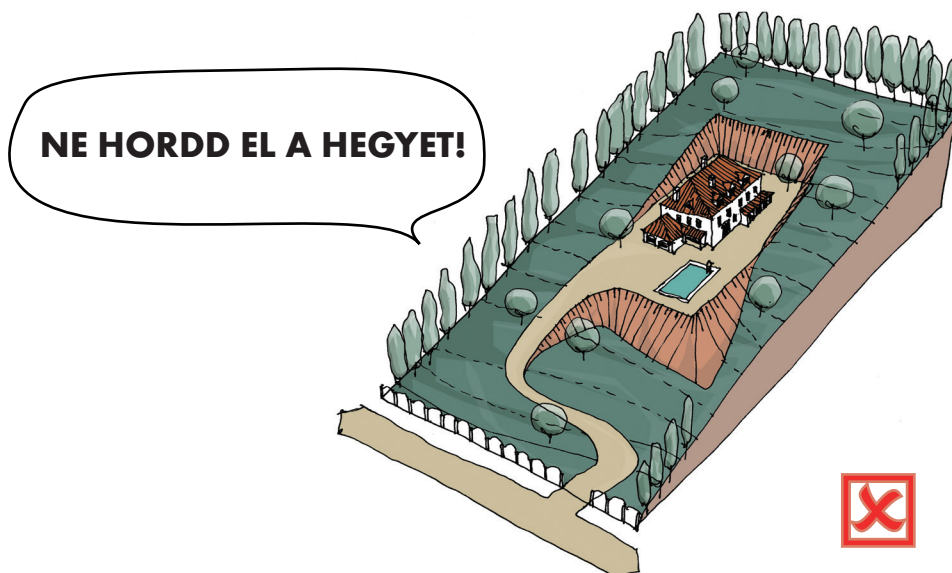
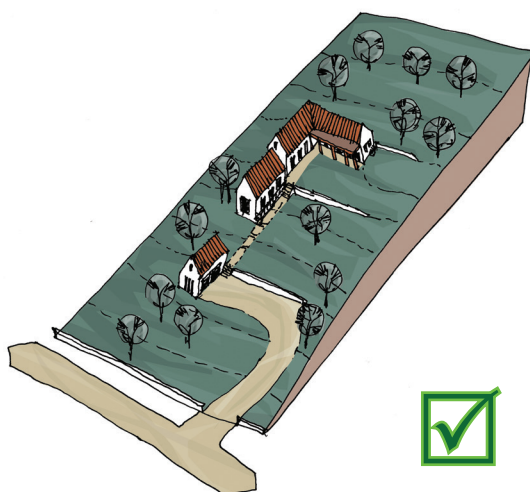
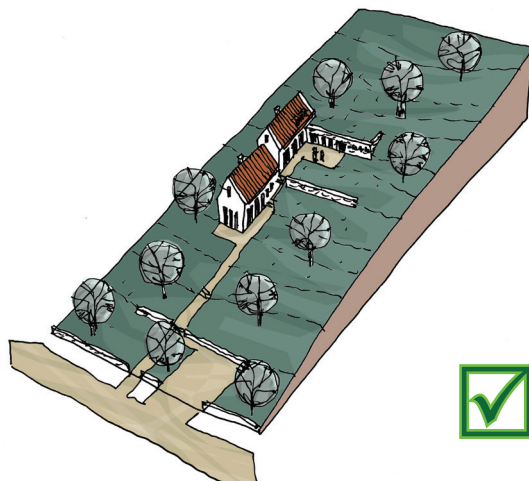
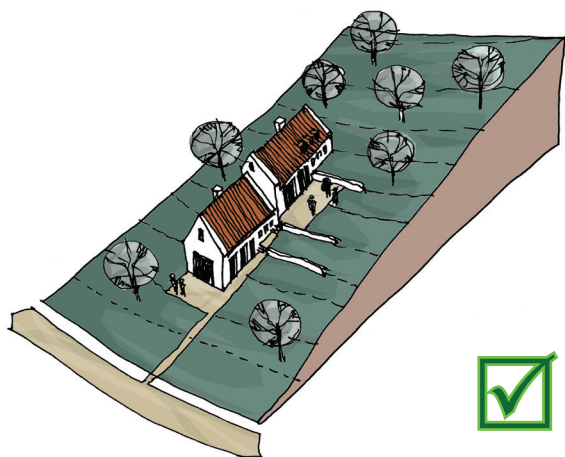


6.4. rálátás kiemelt védelmével érintett terület általános építészeti útmutatója

épületkialakítás

Az épületek kialakításnál, tömegformálásánál a szomszédsághoz való igazodás kell, hogy elődleges helyen álljon, különösen, ha védett villa, épület van közelben és az együtt is fog megjelenni az új épülettel az utcaképben.

A meredekebb területeken a terepadottságokhoz valló illeszkedés meghatározó az épületek közterület felől megmutatkozó arányaiban.



6.4. rálátás kiemelt védelmével érintett terület általános építészeti útmutatója



**ILLESZKEDJ
A TERMÉSZETI
KÖRNYEZETBE!**

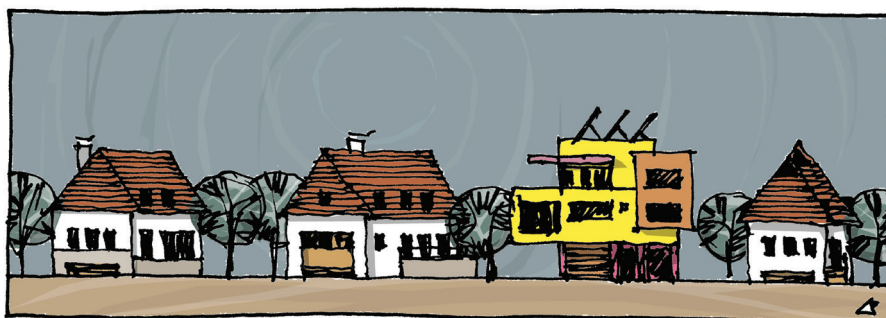
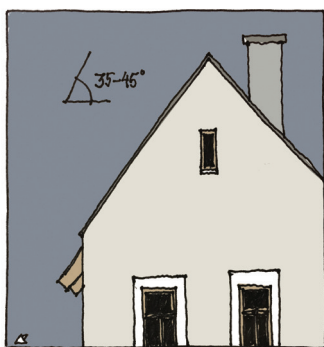
NE OKOZZ TÁJSEBET!



tetőforma

Az épületek tetőformája esetében a történetiség a hagyományos hajlásszögű magastetős kialakítást igényli.

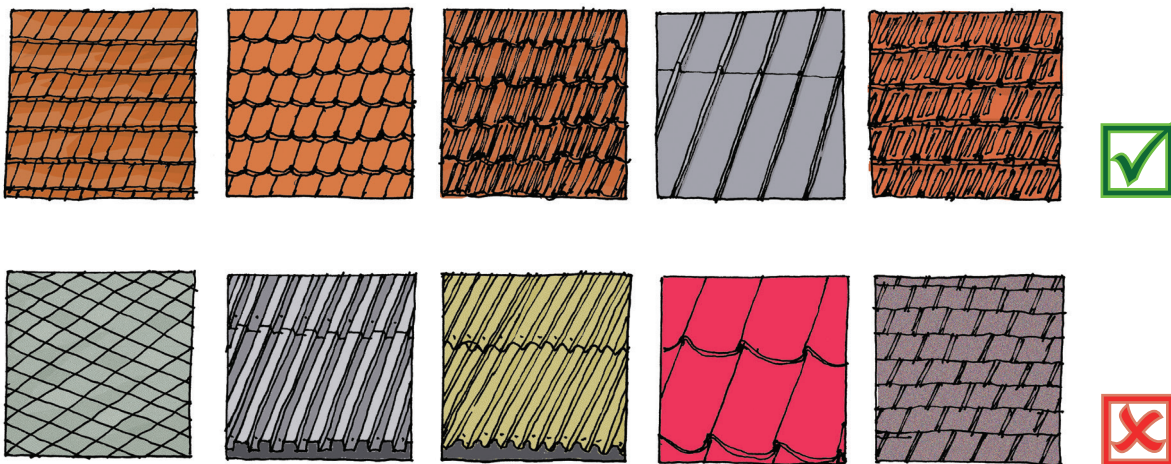
Lapostetős épület kivételesen a tájkép feltárulását, az utcakép együttlátását nem zavaró esetben lehetséges. A lapostetőt legalább részben zöldtetőként vagy tetőteraszként célszerű kialakítani.



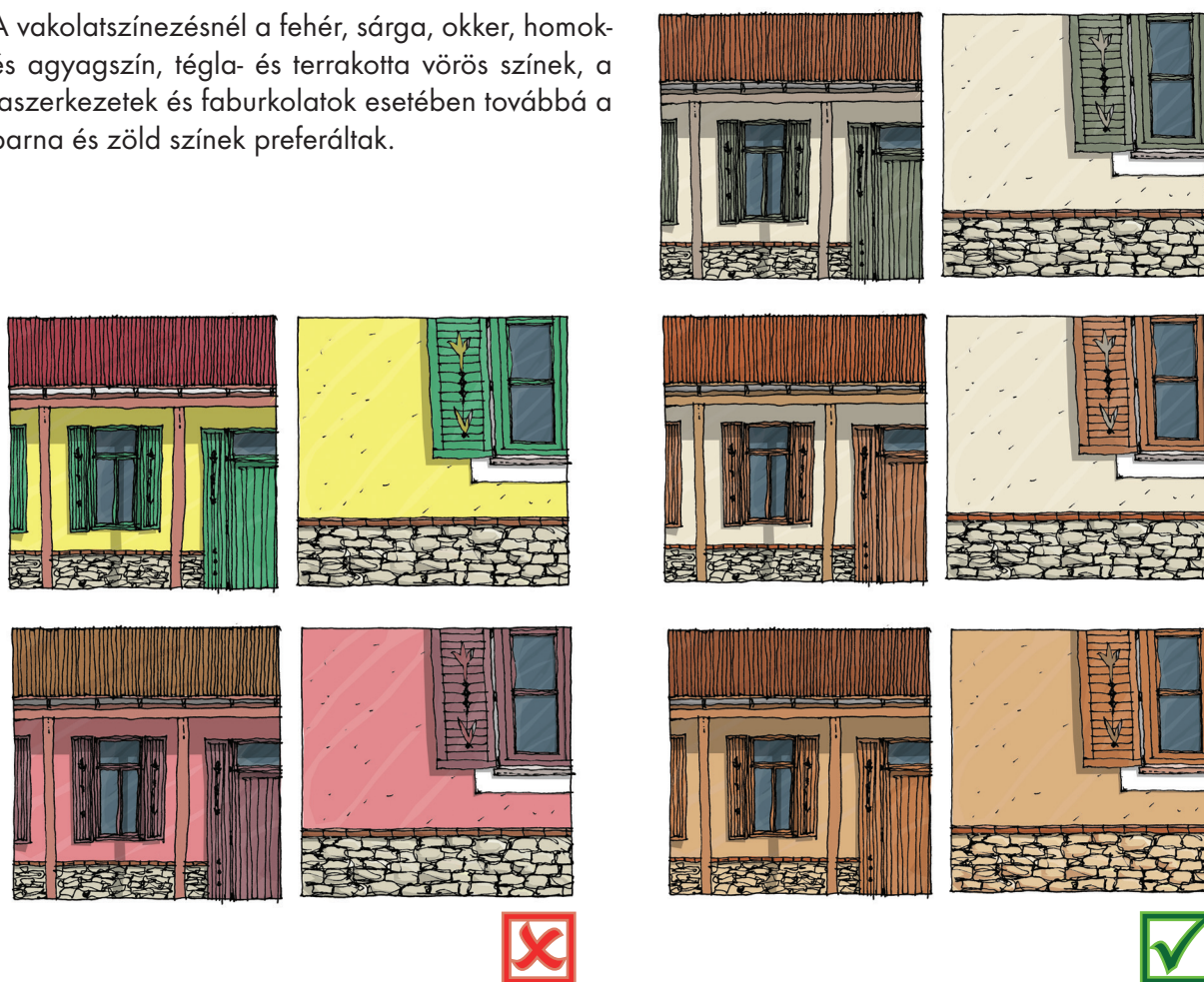
6.4. rálátás kiemelt védelmével érintett terület általános építészeti útmutatója

anyaghasználat

A magastető héjalásának elsődleges anyaga az égetett agyagcserép vagy egyéb természetes anyag, a homlokzatok anyaghasználatánál a természetes és hagyományos építőanyagok alkalmazása javasolt. A 30 foknál alacsonyabb hajlásszögű tető esetében korcolt fémlemez-fedés alkalmazható anyagának megfelelő színnel, és figyelemmel kell lenni arra, hogy a felületek ne tükröződjenek.



A vakolatszínezésnél a fehér, sárga, okker, homok- és agyagszín, tégl- és terrakotta vörös színek, a faserkezetek és faburkolatok esetében továbbá a barna és zöld színek preferáltak.



6.4. rálátás kiemelt védelmével érintett terület általános építészeti útmutatója

kiegészítő elemek

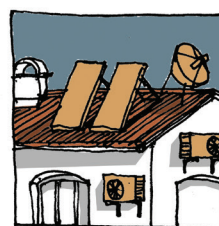
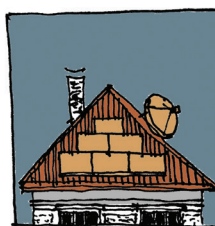
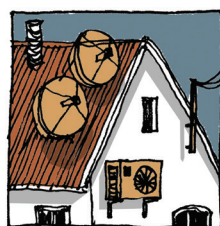
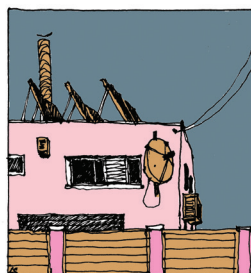
Cégér, cégtábla, cégfelirat akkor jelenik meg harmonikusan az épületen, ha szervesen illeszkedik a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, ritmusához, összhangban van a homlokzat részletképzésével, színezésével.



Kirakatportál, vitrin a közterületi homlokzaton, kerítésen akkor illeszkedik az épülethez, és az utcaképhez, ha a homlokzat vagy a kerítés tagolását, ritmusát nem töri meg, üvegfelületének nagyobb részén az átlátszóság biztosított.



Új parapet-konvektor, szerelt kémény, klímaberendezés, parabolaantenna, napkollektor, egyéb szerelvény stb. közterület felől is látható elhelyezése sem a homlokzaton, sem a tetőzetten nem kívánatos. Antenna, hírközlési egység az épület látványát ne zavarja, állandó vezeték, kábel homlokzati falsíkon kívüli ne kerüljön elhelyezésre.

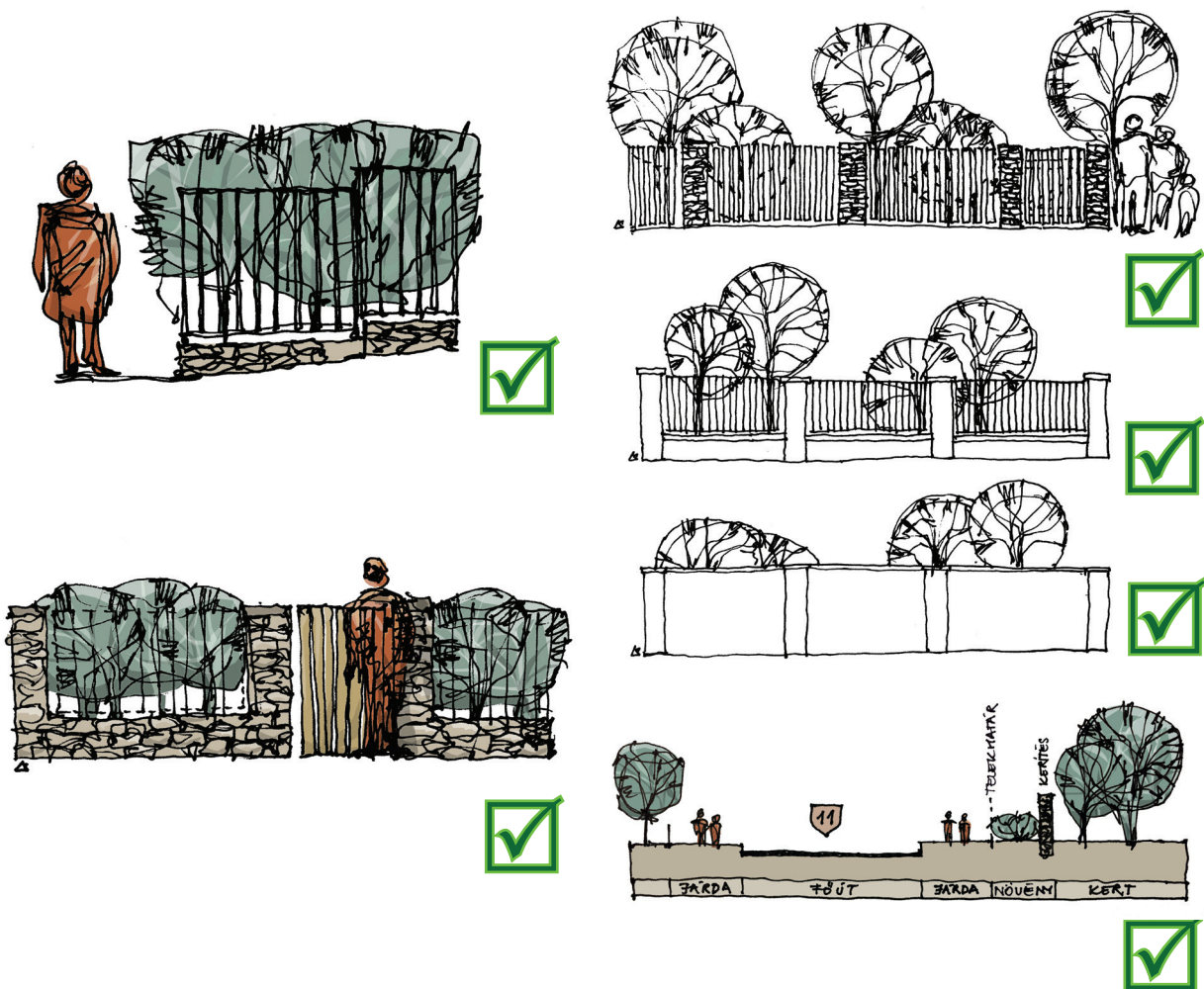


6.4. rálátás kiemelt védelmével érintett terület általános építészeti útmutatója

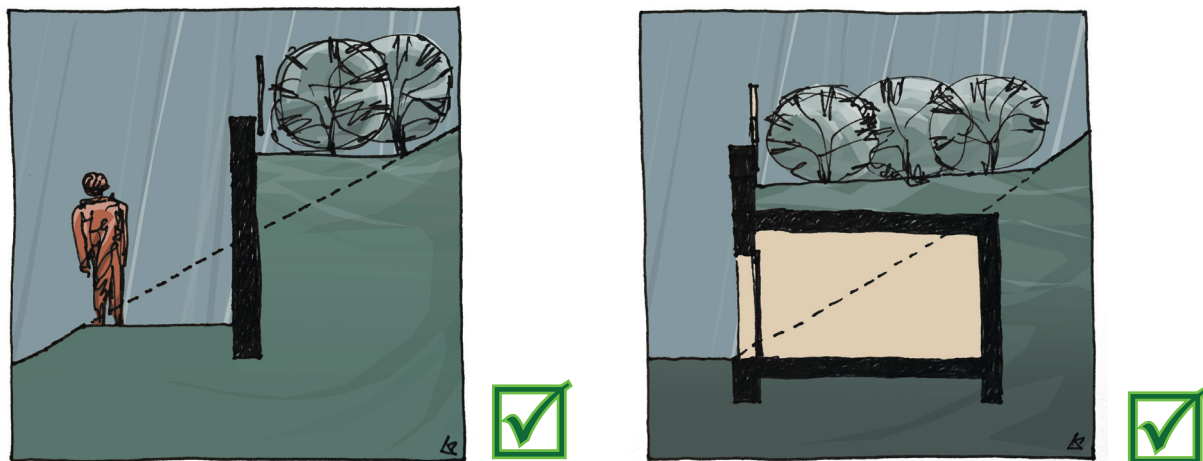
kerítés és támfal

A kerítés oszlopok és lábazat közötti része legyen áttört, engedjen bepillantást a kertbe, készüljön természetes és hagyományos építőanyagokból.

A 11-es út mentén indokolt lehet a tömör kerítés kialakítása is.



Ahol a terepadottságok megkívánják a támfalak létesítését, ott a támfalak tetején a kerítés a tömör lábazati rész kivételével már legyen áttört kialakítású.

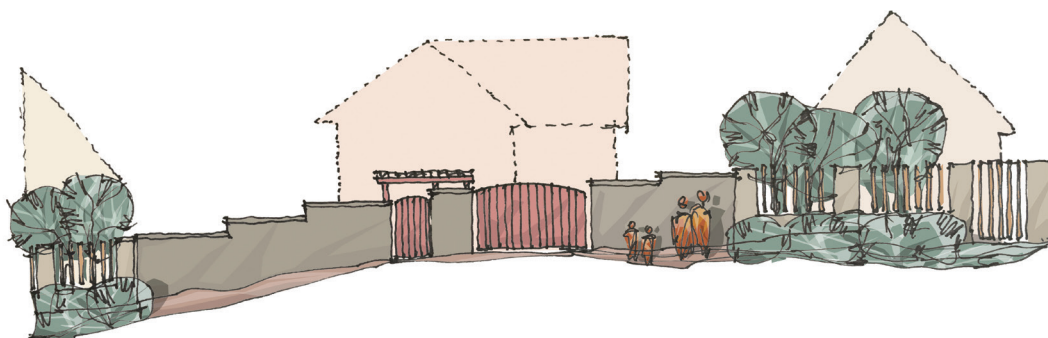


6.4. rálátás kiemelt védelmével érintett terület általános építészeti útmutatója

kertkialakítás

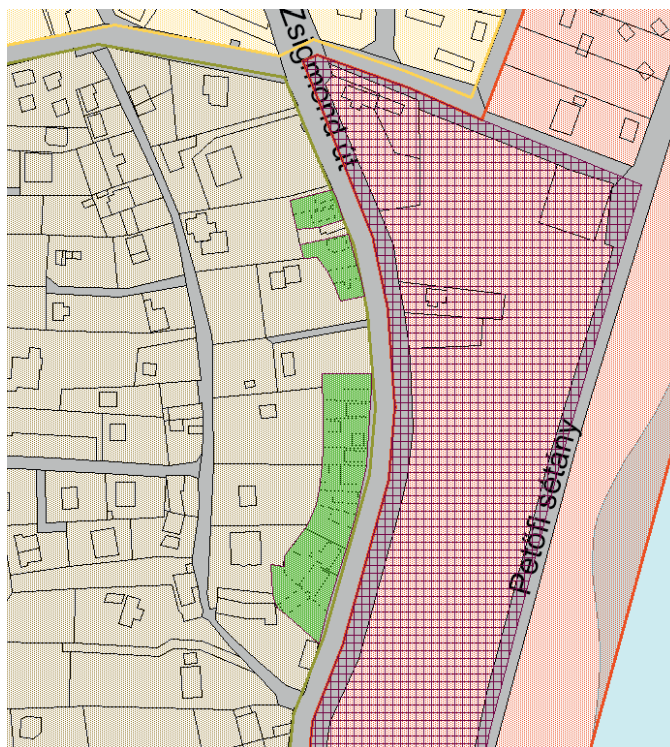
A lakókertek és pihenőkertek kialakítása hozzájárulhat az épületek és a kerítésen át az utcakép harmóniájához. Építkezés esetén az ingatlan meglévő értékes növényállományát érdemes megőrizni és a végleges lakókertbe komponálni.

A kert utca felőli részén a közterület felőli takarást növényekkel, sövényekkel javasolt biztosítani és nem tömör kerítéssel.



6.4. rálátás kiemelt védelmével érintett terület külön építészeti útmutató a pincesorra

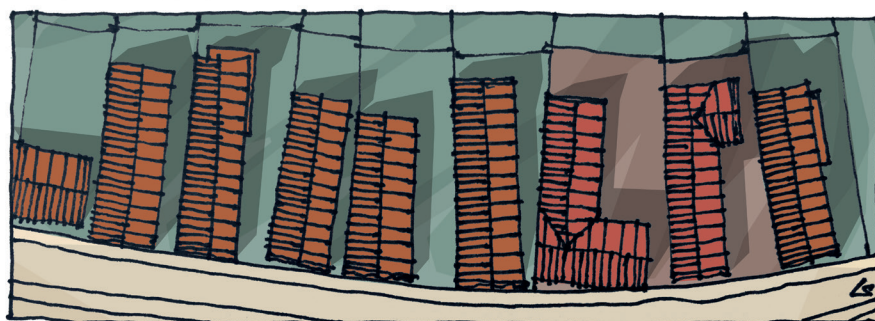
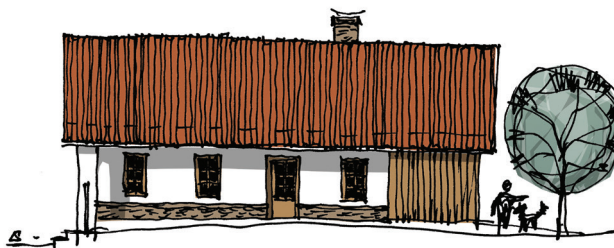
A Móricz Zsigmond út mentén az úgynevezett „pincesor” (mely egybenhelyi védett utcakép is) része a „rálátás kiemelt védelme” elnevezésű településképi szempontból meghatározó területnek, ezen ingatlanok esetében nem az egyes épületek, hanem a pincesor utcai megjelenése hordozza azt a települési karaktert, melynek megőrzését célozza a területre vonatkozó építészeti útmutató.



épületkialakítás

A pincesor mentén a meglévő épületek felújítása, bővítése során, új épület létesítése esetén a beépítési ritmus megőrzése a cél, ehhez a meglévő épületek utca felé eső részének eredeti arányain nem szabad változtatni, illetve a pincesorba bekerülő új épületeknek igazodniuk kell a pincesorra jellemző arányokhoz. Az utcára merőleges gerincirányú épületeken kereszt szárny létesítése csak az utcai homlokzattól hátrahúzott pozícióban képzelhető el, és az utca felőli épületrészen a kialakult homlokzati fal és oromfal arány is megőrzendő. Az utcával párhuzamos gerincirányú épületeken új utcára merőleges kereszt szárny lehetőség szerint ne létesüljön, a közterület felőli homlokzati fal és a tetőzet aránya is megőrzendő.

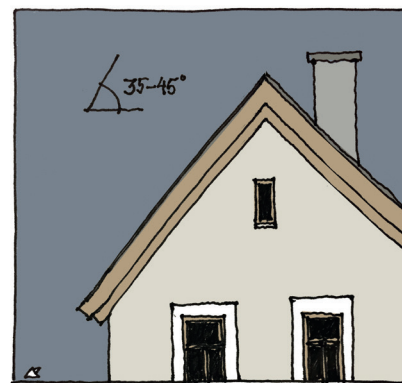
Tetőtérbeépítés esetén az eredeti tetőkubuson belül célszerű maradni.



6.4. rálátás kiemelt védelmével érintett terület külön építészeti útmutató a pincesorra

tetőforma

Az eredeti gerincirány megtartása elvárás. Az utcára merőleges gerincirányú nyeregtetőket az utca felé oromfalasan kontyolás nélkül kell kialakítani, ha létesül kert felé néző keresztszárny, akkor az is legyen oromfalas

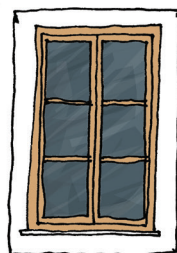
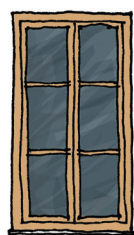
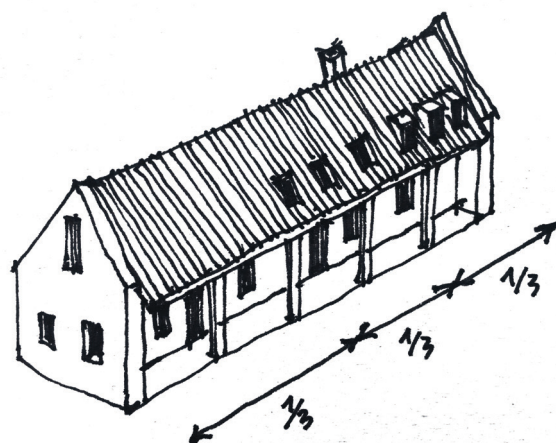


homlokzatkialakítás

A homlokzati nyílászárók állított téglalap formájúak lehetnek, osztott üvegezéssel.

Erkély, franciaerkély idegen építészeti elemek a pincesoron ezért kerülendők.

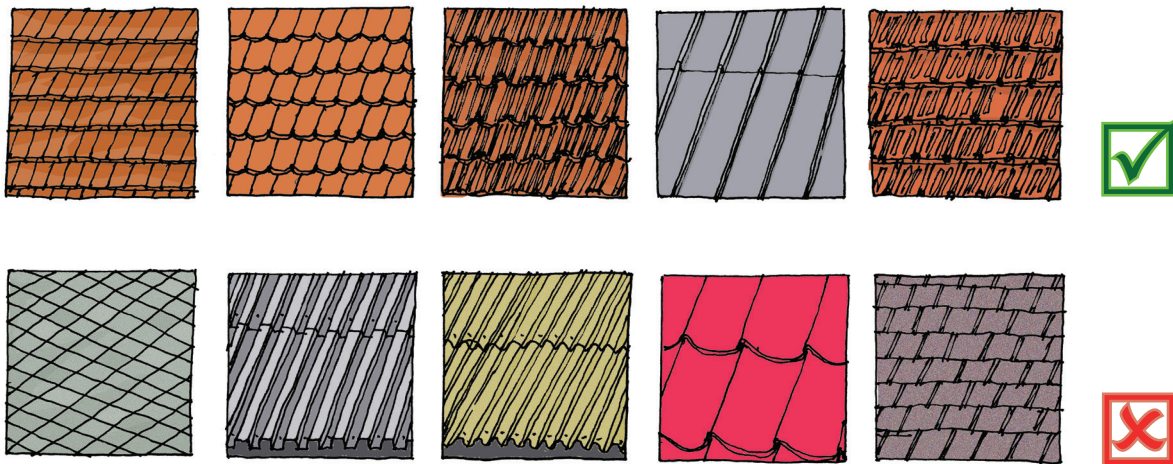
Az utcára merőleges gerincirányú épületek tetőzetén az utca felőli épületrészen, az utcával párhuzamos gerincirányú épületek tetőzetén az utca felőli oldalon a tetősík ablakok illeszkednek az elvárt utcaképhez. A tetőzet egyéb részein az álló tetőablakok alkalmazása visszafogott mértékben elfogadható.



6.4. rálátás kiemelt védelmével érintett terület külön építészeti útmutató a pincesorra

anyaghasználat

A magastető héjalásának anyaga az égetett agyagcserép, a homlokzatok anyaghasználatánál a természetes és hagyományos építőanyagok alkalmazása javasolt.



A vakolatszínezésnél a fehér, és törtfehér színek alkalmazhatók, a nyílászárókat világos színekkel kell festeni vagy pácolni.



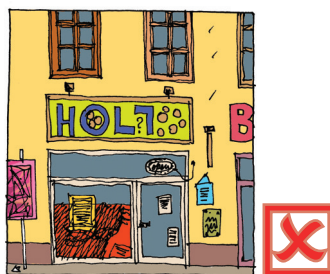
6.4. rálátás kiemelt védelmével érintett terület külön építészeti útmutató a pincesorra

kiegészítő elemek

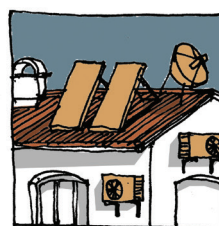
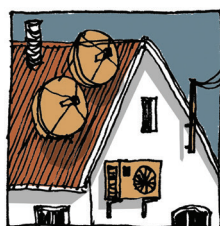
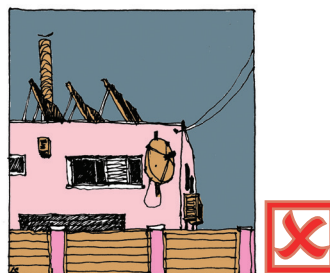
Cégér, cégtábla, cégfelirat akkor jelenik meg harmonikusan az épületen, ha szervesen illeszkedik a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, ritmusához, összhangban van a homlokzat részletképzésével, színezésével.



Kirakatportál, vitrin a közterületi homlokzaton, kerítésen akkor illeszkedik az épülethez, és az utcaképhez, ha a homlokzat vagy a kerítés tagolását, ritmusát nem töri meg, üvegfelületének nagyobb részén az átlátszóság biztosított.



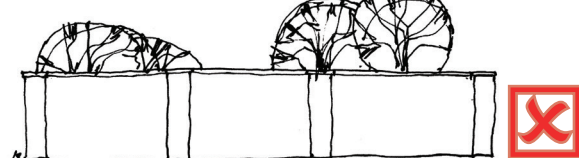
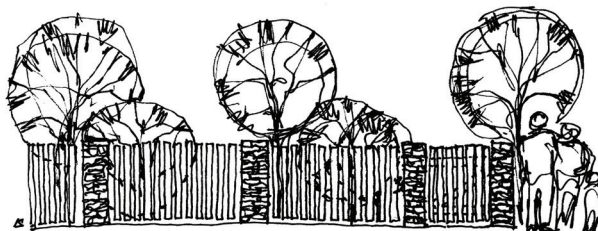
Új parapet-konvektor, szerelt kémény, klímaberendezés, parabolaantenna, napkollektor, egyéb szerelvény stb. közterület felől is látható elhelyezése sem a homlokzaton, sem a tetőzeten nem kívánatos. Antenna, hírközlési egység az épület látványát ne zavarja, állandó vezeték, kábel homlokzati falsíkon kívüli ne kerüljön elhelyezésre.



6.4. rálátás kiemelt védelmével érintett terület külön építészeti útmutató a pincesorra

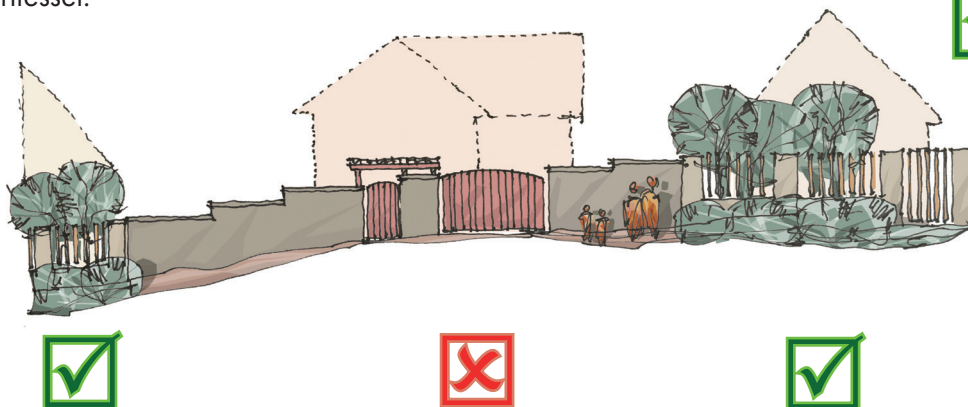
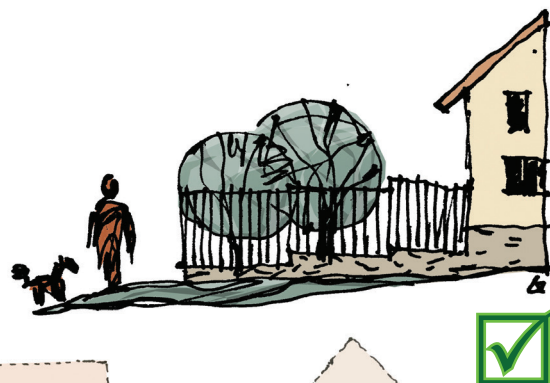
kerítés

A kerítés oszlopok és lábazat közötti része legyen áttört, engedjen bepillantást a kertbe, készüljön természetes és hagyományos építőanyagokból.



kertkialakítás

A lakóterek és pihenőkertek kialakítása hozzájárulhat az épületek és a kerítésen át az utcakép harmóniájához. Építkezés esetén az ingatlan meglévő értékes növényállományát érdemes megőrizni és a végleges lakókertbe komponálni. A kert utca felőli részén a közterület felőli takarást növényekkel, sövényekkel javasolt biztosítani és nem tömör kerítéssel.



reklám

A pincesor épületein reklám, hirdetés elhelyezése nem lehetséges.

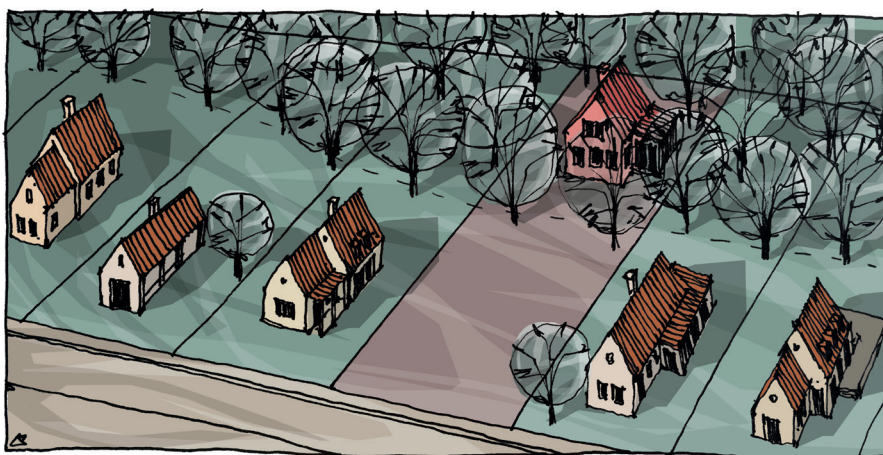
6.5. rálátás védelmével érintett terület általános építészeti útmutatója

A **jellemzően lazábban beépült hegyoldalakat** magába foglaló lehatárolás településképi szempontból meghatározó terület, ahol az épített- és a táji karakterelemek együttes jelenléte, azok egymáshoz viszonyított aránya és pozíciója adja a látvány és a feltáruló településképi meghatározó egyediségét. Ebben az összképben csak olyan új elemek megjelenése támogatható és kívánatos, amelyek lehetőleg elkerülik az egybefüggő erdős területeket és méretükkel, színükkel, tömegformálásukkal nem zavarják meg a már beépült területek látványát sem.

A **11-es főút menti terület** fejlesztése során figyelembe kell venni az főút menti utcakép kiemelt jelentőségét és a terület speciális telekstruktúráját, ezek együttesen olyan mélységű településképi követelmények meghatározását igénylik, melyek biztosítani tudják az egységes utcakép létrejöttét. A speciális főút menti terület egy-egy eleme már megvalósult a részletes építészeti előírások alapján ennek folytatása továbbra is biztosítandó. Ezért az építészeti útmutató az épületek elhelyezésére, és egymáshoz való csatlakozására, viszonyára vonatkozó legfontosabb javaslatokat fogalmazza meg.

beépítés telepítési módja – épület-elhelyezés

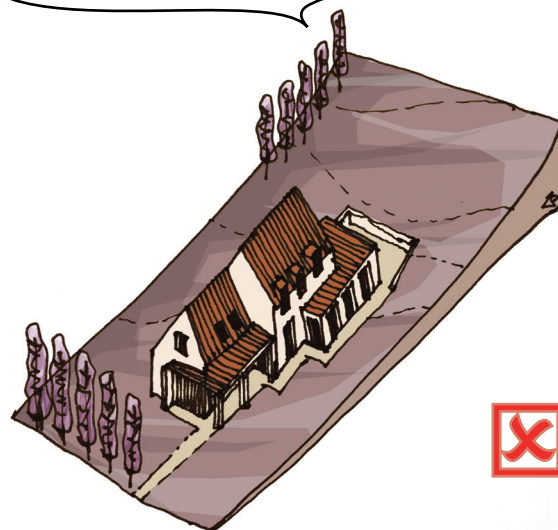
A terület meghatározó táji karakterelemei az erdős területek, melyeket lehetőség szerint meg kell kímélni a beépüléstől – ezért az épületek elhelyezésének pozicionálása nagyon fontos.



**VÉDD A
KÖRNYEZETED!
A FA ÉRTÉK!**



**NE VÁGJ KI
MINDEN FÁT!**



6.5. rálátás védelmével érintett terület általános építészeti útmutatója

A Sorg-villa területén a meglévő műemlék épületegyüttes integritása biztosítandó. A területen új építés számára igénybe vehető helyszín kijelölésekor a kilátás és a rálátás szempontjait szem előtt kell tartani, a meghatározó táji karakterelemként védendő erdős területet (vízmosást és annak mentét) érintetlenül kell hagyni.

épületkialakítás

Az épületek kialakításnál, tömegformálásánál a szomszédsághoz való igazodás kell, hogy elődleges helyen álljon.

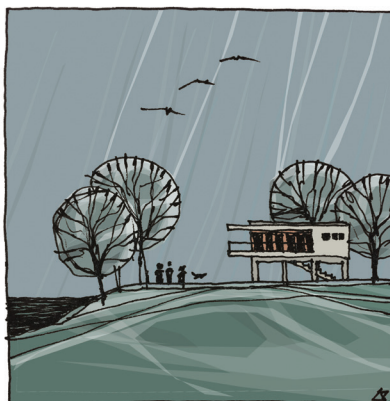
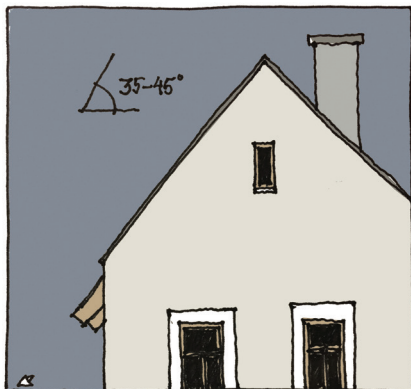
A meredekebb területeken a terepadottságokhoz valló illeszkedés meghatározó az épületek közterület felől megmutatkozó arányaiban.



tetőforma

Az épületek tetőformája esetében a történetiség a hagyományos hajlásszögű magastetős kialakítást igényli.

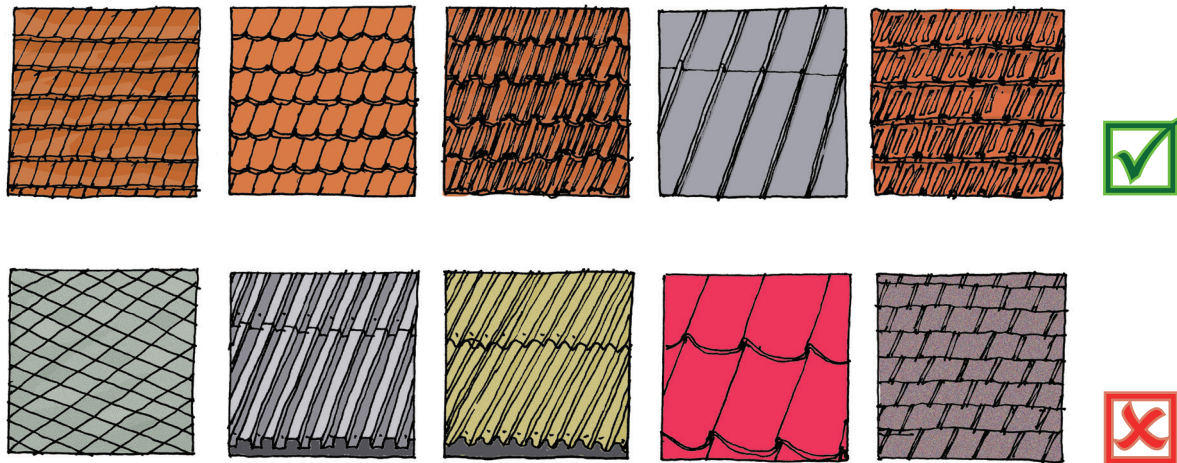
Lapostetős épület kivételesen a tájkép feltárulását, az utcakép együttlátását nem zavaró esetben lehetséges. A lapostetőt legalább részben zöldtetőként vagy tetőteraszként célszerű kialakítani.



6.5. rálátás védelmével érintett terület általános építészeti útmutatója

anyaghasználat

A magasztető héjalásának anyaga az égetett agyagcserép, a homlokzatok anyaghasználatánál a természetes és hagyományos építőanyagok alkalmazása javasolt.



A 30 foknál alacsonyabb hajlásszögű tető esetében korcolt fémlemezfedés alkalmazható anyagának megfelelő színnel, és figyelemmel kell lenni arra, hogy a felületek ne tükröződjenek.

A vakolatszínezésnél a fehér, sárga, okker, homok- és agyagszín, téglá- és terrakotta vörös színek, a faszerkezetek és faburkolatok esetében továbbá a barna és zöld színek preferáltak.

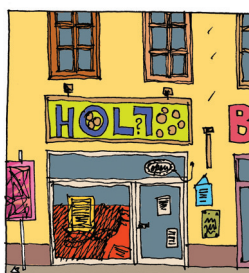


6.5. rálátás védelmével érintett terület általános építészeti útmutatója

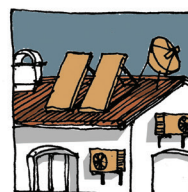
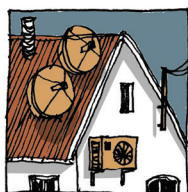
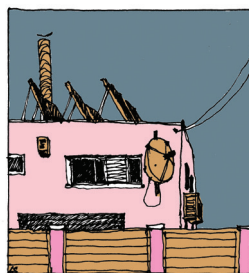
kiegészítő elemek

Cégér, cégtábla, cégfelirat akkor jelenik meg harmonikusan az épületen, ha szervesen illeszkedik a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, ritmusához, összhangban van a homlokzat részletképzésével, színezésével.

Kirakatportál, vitrin a közterületi homlokzaton, kerítésen akkor illeszkedik az épülethez, és az utcaképhez, ha a homlokzat vagy a kerítés tagolását, ritmusát nem töri meg, üvegfelületének nagyobb részén az átlátszóság biztosított.



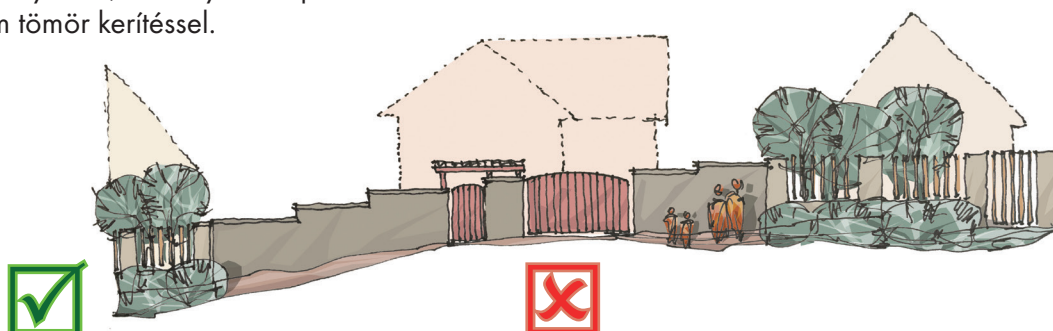
Új parapet-konvektor, szerelt kémény, klímaberendezés, parabolaantenna, napkollektor, egyéb szerelvény stb. közterület felől is látható elhelyezése sem a homlokzaton, sem a tetőzeten nem kívánatos. Antenna, hírközlési egység az épület látványát ne zavarja, állandó vezeték, kábel homlokzati falsíkon kívüli ne kerüljön elhelyezésre.



kertkialakítás

A lakókerterek és pihenőkerterek kialakítása hozzájárulhat az épületek és a kerítésen át az utcakép harmóniájához. Építkezés esetén az ingatlan meglévő értékes növényállományát érdemes megőrizni és a végleges lakókerterbe komponálni.

A kert utca felőli részén a közterület felőli takarást növényekkel, sövényekkel javasolt biztosítani és nem tömör kerítéssel.



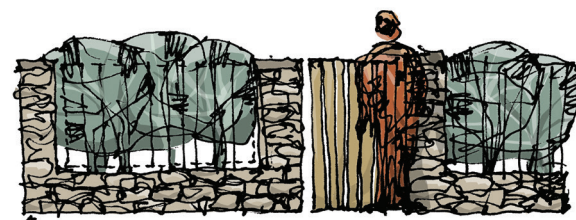
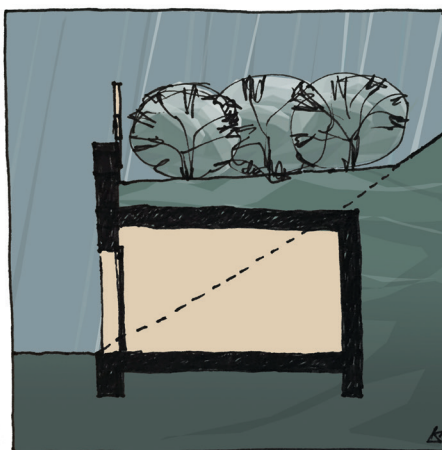
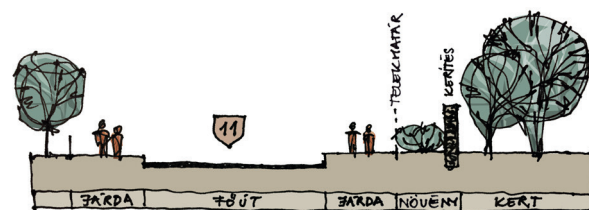
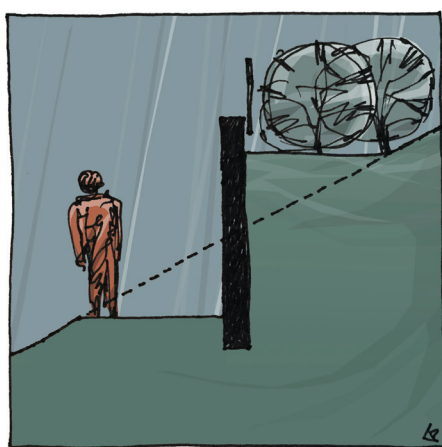
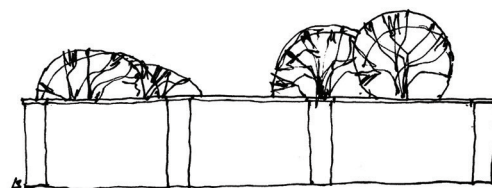
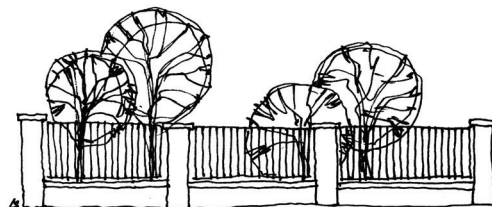
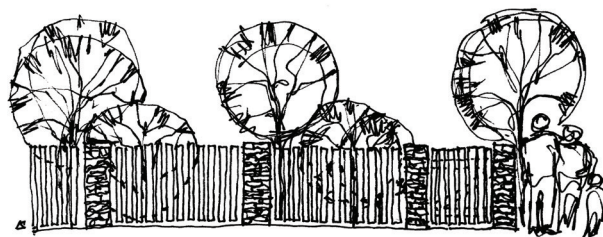
6.5. rálátás védelmével érintett terület általános építészeti útmutatója

kerítés és támfal

A kerítés oszlopok és lábazat közötti része legyen áttört, engedjen bepillantást a kertbe, készüljön természetes és hagyományos építőanyagokból.

Ahol a terepadottságok megkívánják a támfalak létesítését, ott a támfalak tetején a kerítés a tömör lábazati rész kivételével már legyen áttört kialakítású.

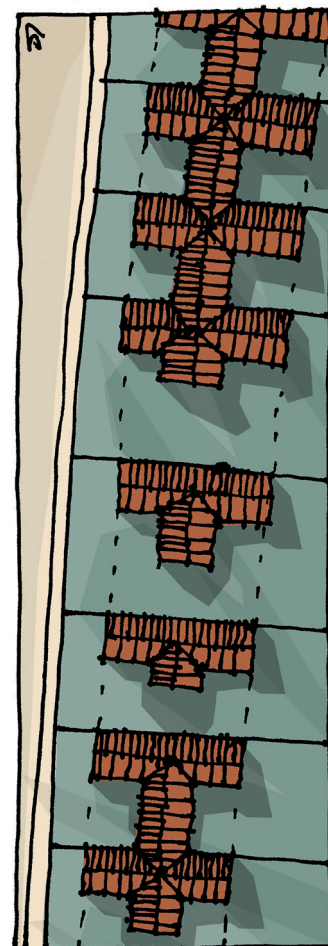
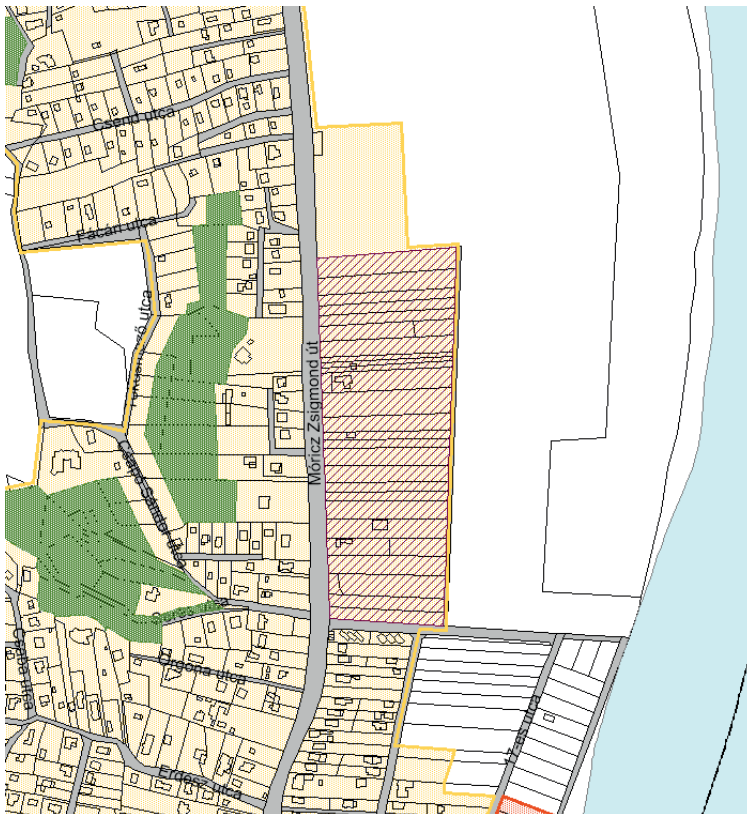
A 11-es út mentén indokolt lehet a tömör kerítés kialakítása is.



6.5. rálátás védelmével érintett terület külön építészeti útmutató a 11-es út menti területre

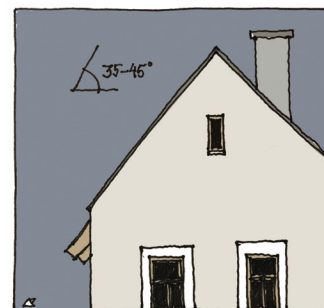
épületkialakítás

A telekadottságok indokolják, hogy az épületek északi oldalhatáron való elhelyezése a kívánatos.



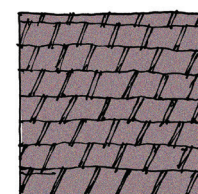
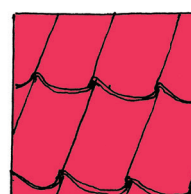
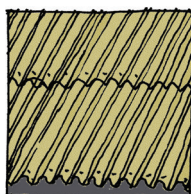
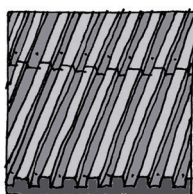
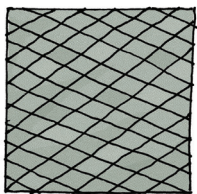
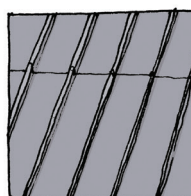
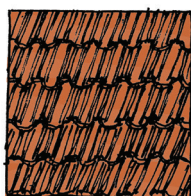
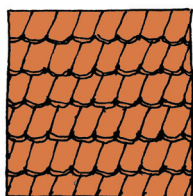
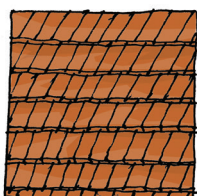
tetőforma

Az utcakép egységes megjelenése az utcára merőleges gerincirányú nyeregtetők kialakításával érhető el, a véghomlokzaton oromfalas kiképzéssel. Keresztszárny létesítése az utca felőli homlokzattól hátrahúzott pozícióban elvárt, hogy az utca felőli megjelenést ne zavarja.



anyaghasználat

A magastető héjalásának elsődleges anyaga az égetett agyagcserép.



6.5. rálátás védelmével érintett terület külön építészeti útmutató a 11-es út menti területre

A vakolatszínezésnél a fehér, sárga, okker, homok- és agyagszín, téglá- és terrakotta vörös színek, a faszerkezetek és faburkolatok esetében továbbá a barna és zöld színek preferáltak.



kiegészítő elemek

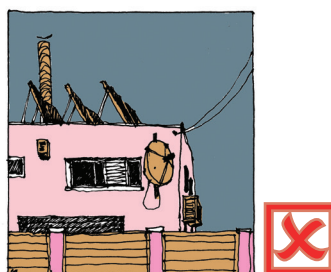
Cégér, cégtábla, cégfelirat akkor jelenik meg harmonikusan az épületen, ha szervesen illeszkedik a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, ritmusához, összhangban van a homlokzat részletképzésével, színezésével.



Kirakatportál, vitrin a közterületi homlokzaton, kerítésen akkor illeszkedik az épülethez, és az utcaképhez, ha a homlokzat vagy a kerítés tagolását, ritmusát nem töri meg, üvegfelületének nagyobb részén az átlátszóság biztosított.



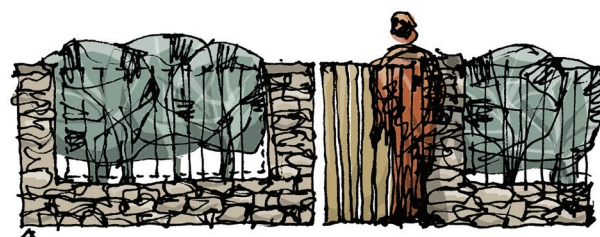
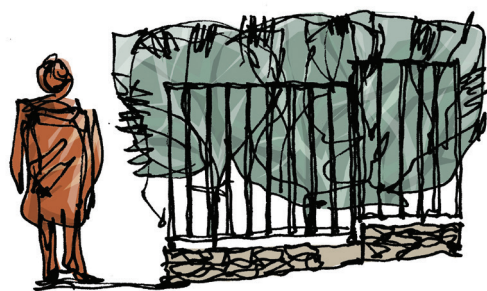
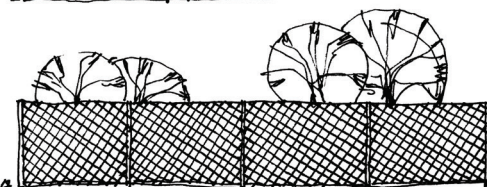
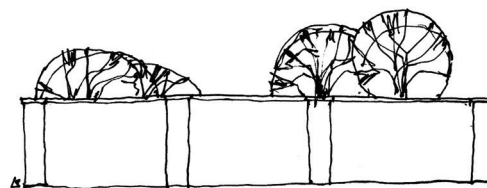
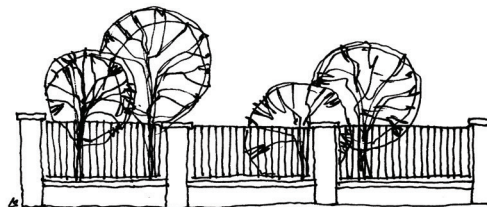
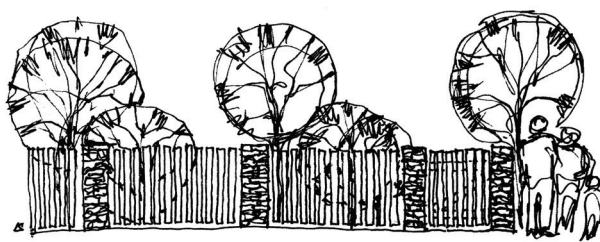
Új parapet-konvektor, szerelt kémény, klímaberendezés, parabolaantenna, napkollektor, egyéb szerelvény stb. közterület felől is látható elhelyezése sem a homlokzaton, sem a tetőzeten nem kívánatos. Antenna, hírközlési egység az épület látványát ne zavarja, állandó vezeték, kábel homlokzati falsíkon kívüli ne kerüljön elhelyezésre.



6.5. rálátás védelmével érintett terület külön építészeti útmutató a 11-es út menti területre

kerítés

Kerítés az épületek utca felőli homlokzatának vonalában alakítandók ki. A kerítés oszlopok és lábazat közötti része legyen áttört, engedjen bepillantást a kertbe, készüljön természetes és hagyományos építőanyagokból.



kertkialakítás

Az előkerteket az utcától alacsony sövénygel javasolt elkeríteni.

7. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek

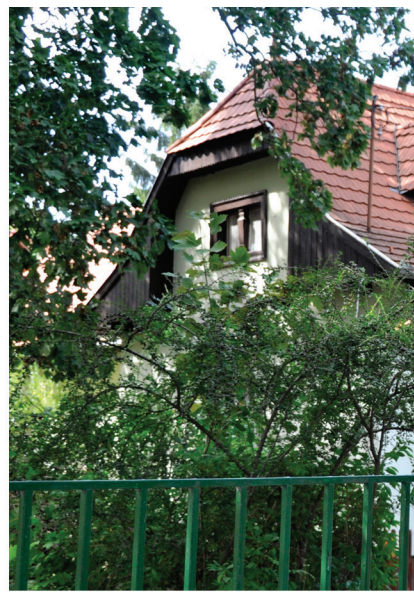
7.1. épületek

Jó szívvel ajánljuk az Olvasó figyelmébe azokat a leányfalui épületeket, melyekről már ma is elmondhatjuk, hogy településünk utcáinak megjelenését gazdagítják, illeszkednek szomszédságukba.



7. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek

A „régie épületek” megújulva, vagy szépen gondozva a romantikus leányfalui hangulatot idézik vissza. A kortárs épületek modern formákkal és részletképzéssel elsősorban minőségi megjelenésükkel válnak a régi villák méltó szomszédjaivá. Reméljük, hogy a bemutatásra kerülő jó példák vonzó képet festenek településünkről.



7. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek

7.1. építészeti részletek

Felhívjuk az Olvasó figyelmét az építészeti részletekre, melyek az építető igényességéről, odafigyeléséről árulkodnak, gazdagítják az épületeket. Az ajtók és ablakok részletei, osztásai, keretezésük, a hozzájuk kapcsolódó árnyékolók – zsalugáterek és spaletták –, a korlátok és mellvédek, a burkolatok játéka és az eltérő anyagok használata a homlokzatokon, a burkolatváltások kiképzése az épületek összkepe, megjelenése szempontjából nagy jelentőséggel bírnak. Ezek jó példái következnek.

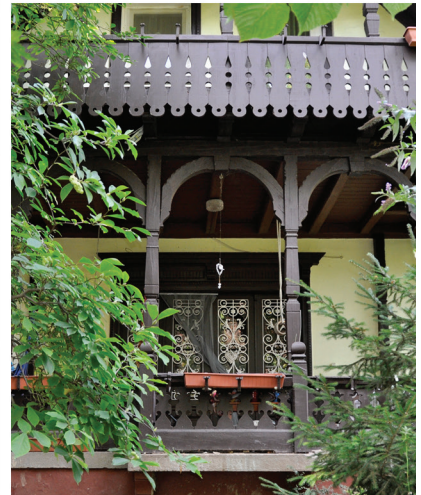


7. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek

Leányfalun a kerítések és az utca felől megmutatkozó kertek és növényzet legalább olyan fontosak az utcaképek szempontjából, mint maguk az épületek, ezek jó példái kellemes hangulatot varázsolnak utcáinkra.



7. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek



7. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek

