VÁROS-TEAMPANNON

# BIATORBÁGY VÁROS
# TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV
# MUNKAKÖZI ANYAG

## MEGBÍZÓ KÉPVISELŐI

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

## A VÁROS - TEAMPANNON KFT KÖZREMŰKÖDŐ MUNKATÁRSAI

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

## SZAKÉRTŐK

Kuslits Tibor, építész
Móricz Anna, tájépítészmérnök

# TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS, KÖSZÖNTŐ. . . . 1
2. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER . . . . 3
2.1. Biatorbágy építéstörténetének, történeti fejlődése fázisainak rövid összefoglalása, kialakult településszerkezet létrejöttének háttere, sajátosságai. . . . . 3
3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők . . . . 9
3.1. Műemléki védettség. . . . . 9
3.2. Helyi védelem alatt álló értékek . . . . 14
3.3. Táji, természeti értékek . . . . 15
3.4. Településképi jellemzők a településkép, arculati jellemzők és a településkarakter bemutatása. . . . . 19
4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása . . . . 33
Bia értékvédelmi területe. . . . . 35
Torbágy értékvédelmi területe . . . . 36
Kertvárosias terület . . . . 37
Városépítészeti együttes . . . . 38
„Modern-divatos" kertvárosi terület . . . . 39
Elővárosi logisztikai zóna . . . . 40
Elővárosi multifunkcionális zóna. . . . . 41
Történeti szőlőhegy présházakkal . . . . 42
Átalakuló vegyes terület. . . . . 43
Vegyes terület . . . . 44
5. A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, a közterületek településképi útmutatója . . . . 45
6. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek, kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása . . . . 87
6.1. Jó példák bemutatása: felújított épületek, terek, köztárgyak . . . . 99
7. Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések . . . . 113

# 1. BEVEZETÉS, KÖSZÖNTŐ

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

# 2. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

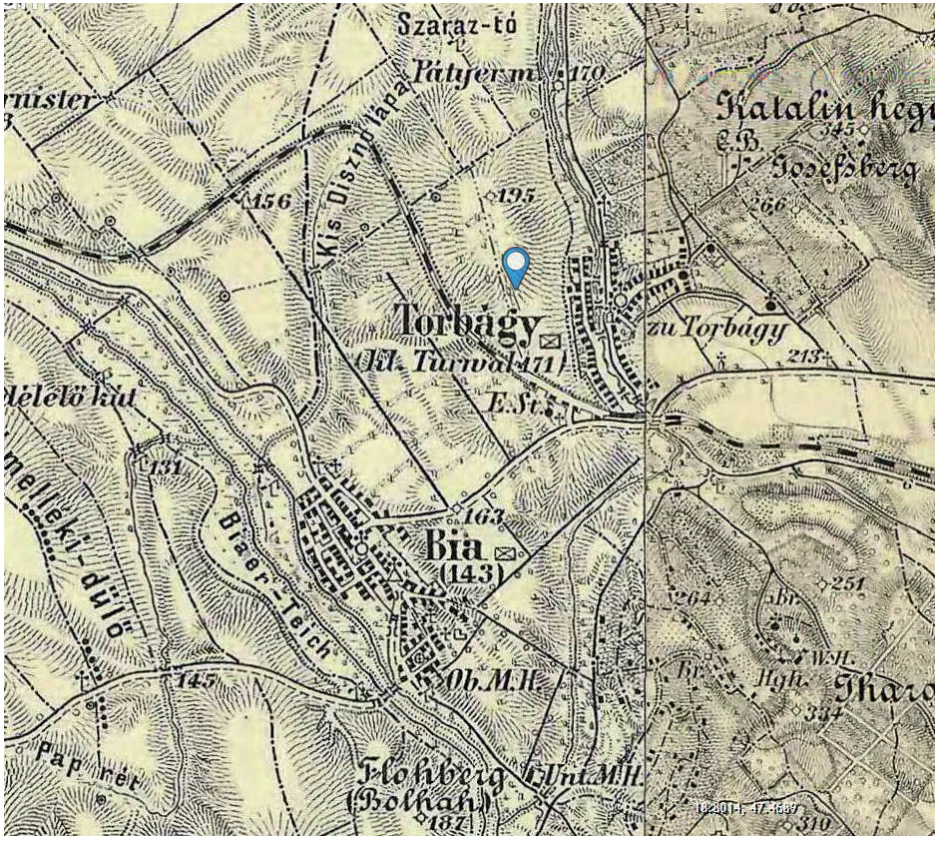
## 2.1. Biatorbágy építéstörténetének, történeti fejlődése fázisainak rövid összefoglalása, kialakult településszerkezet létrejöttének háttere, sajátosságai

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 paleolitkumi „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.

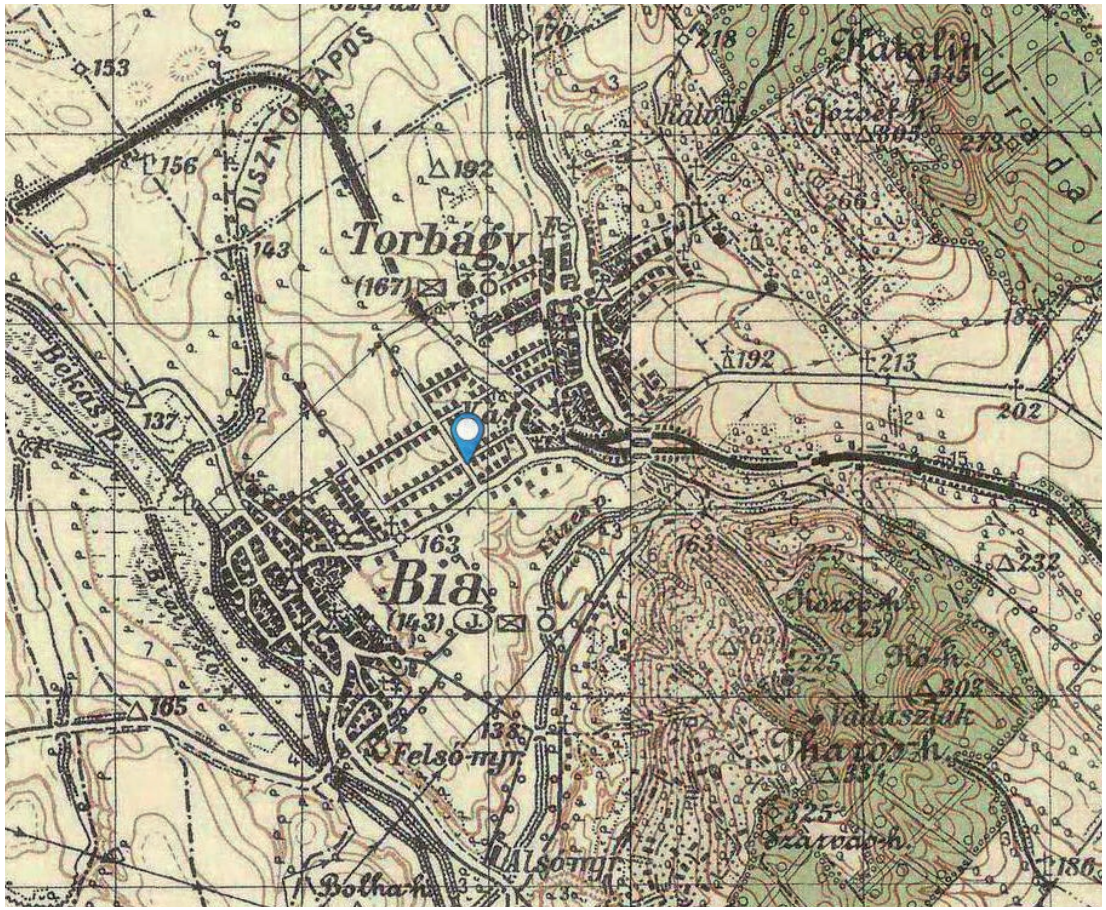
Köztudott, hogy Bia és Torbágy településének létezésének első biztos dokumentuma III. Béla oklevele, mely 1192-ben keletkezett. A középkori Bia feltehetőleg a mai településrész keleti területén, a mai református temető-domb tetején egykor állt Szent Kereszt templom romjai környezetében lehetett, Torbágy pedig a már a rómaiak, kelták és avarok által is lakott patakvölgy, 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 Württenberg 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-pályi út – Dózsa György út környezetében épült újjá, Bia a Szelid-tóval párhuzamosan, a Nagy utca mentén, a Sóskút – 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 főtengelyű, középkorias településszerkezetet mutat a teresedés közepén a templommal. Már ezen a korai térképen is kirajzolódik a szőlőkultúrának talán a rómaiakig visszanyúló hagyománya: Torbágy szőlőültetvényei a Katalin-hegy nyugati lejtőin, Biáé a Szarvas-hegytől az Ürge-hegyig ívelődő dombkoszorú nyugati lejtőin alakultak ki.

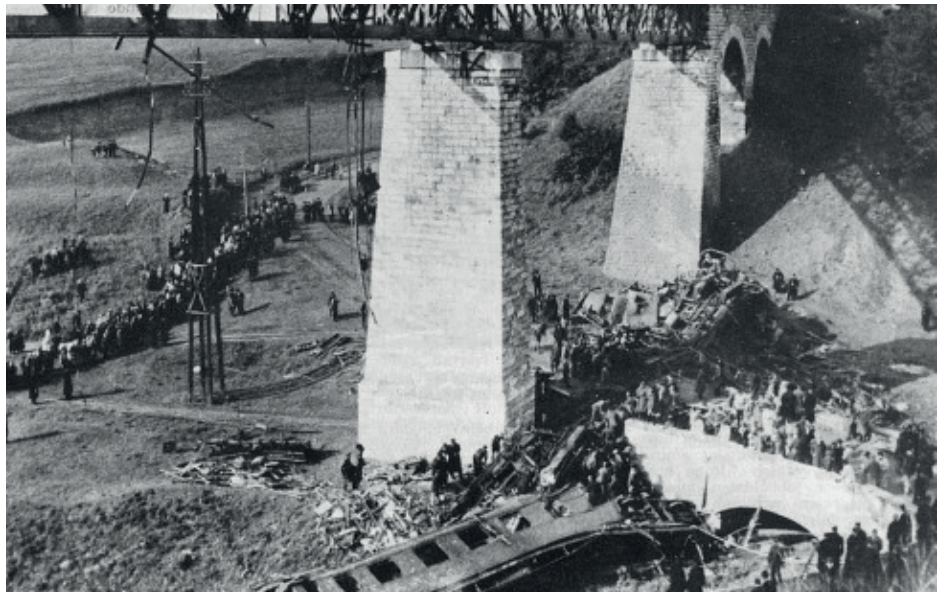
A 19. század első felében - a második katonai felmérés szerint - alig történt változás. Az ábrázolás azonban jóval pontosabb. Torbágy csak a Szalonna utca zsellér teleksorával egészült ki, Bián viszont a halmazos beépítésű domboldal fegyelmezett, egyenes utcákat alkotó szalagtelek-szerkezetre vált. A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

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



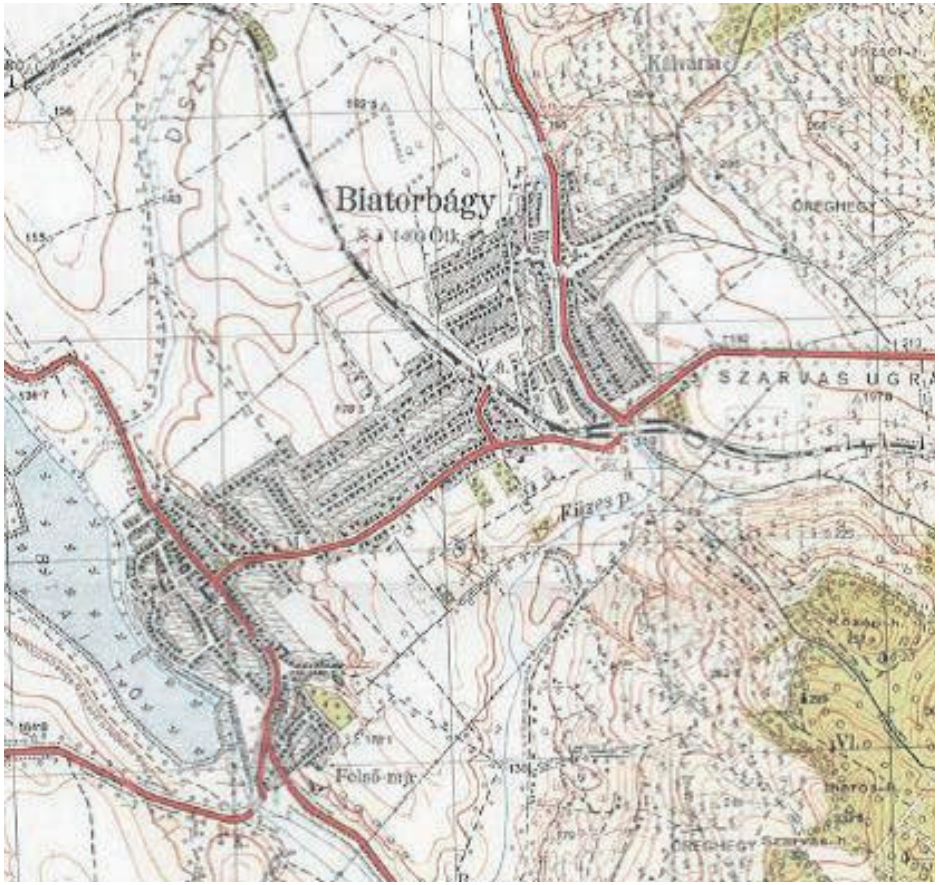
Az 1941-ben készült katonai térkép már pontosan mutatja a vasút megjelenésének törvényszerű következményeit. Megindul a dinamikus és tervezett növekedés mindkét falu irányából, létrás szerkezettel, a falvak közös vasútállomása irányába. Ennek a fejlődésnek az eredménye egy töredékes településszövet kialakulása 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.



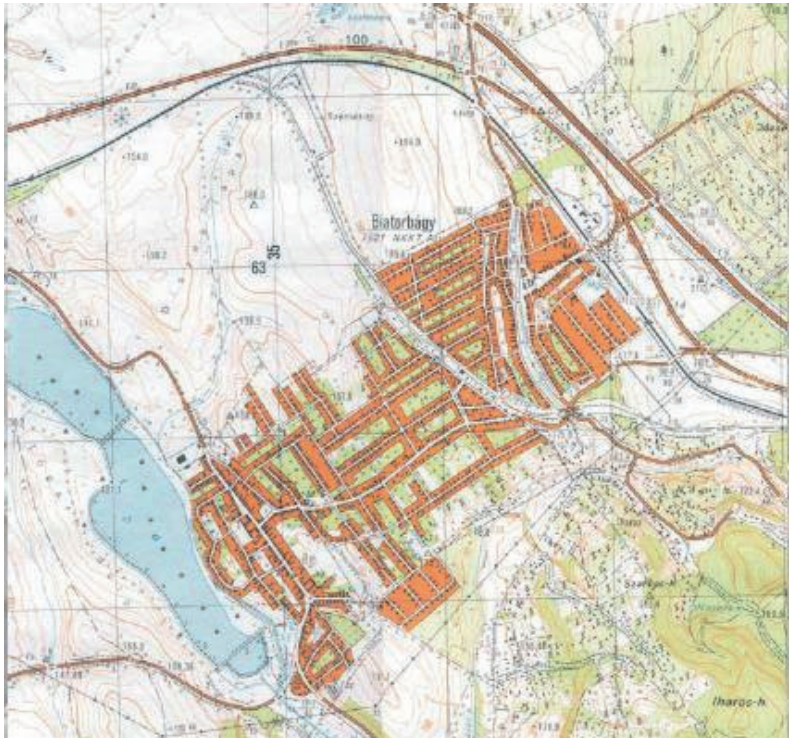


Nem látható azonban a nyoma annak a két eseménynek, mely jelentős pusztítást végzett a falu épületállományában, illetve máig ható nyomott hagyott az emberek emlékezetében. Az egyik az 1924. június 13-i, máig a legnagyobb magyarországi tornádó volt, amely mind Bián, mind Torbágyon hatalmas pusztítást 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 településtesttel teljesedik ki. A településrészek 1950-ig önállóak, 1950 és 1957 között egységes közigazgatás alatt működnek, 1957 és 1966 között ismét önállósulnak, majd 1966-ot követően egységes nagyközséget alkotnak. Ettől függetlenül a település 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.



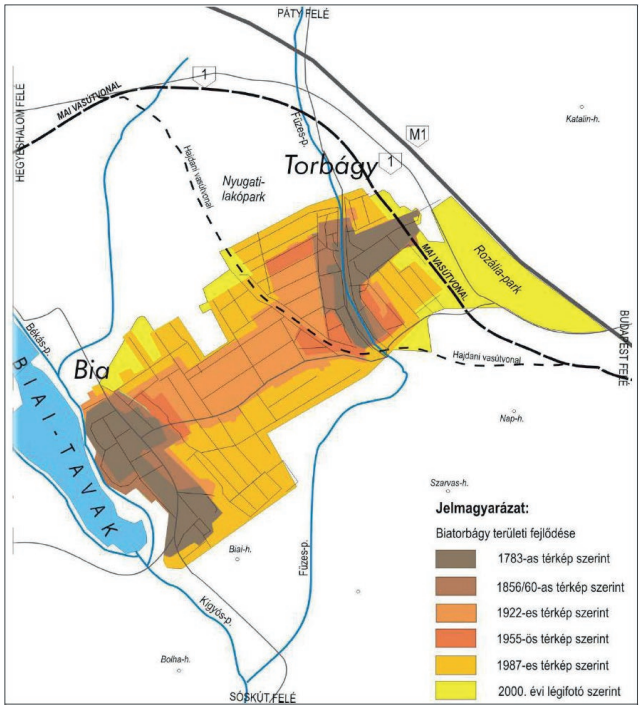

A szocializmus utolsó évtizedére újabb jelentős változások következnek be. 1977-re a vasúti fővonal új nyomvonalra, a torbágyi településrész belterületének északi peremére kerül. A régi, részben kettős nyomvonal megszűnik, a vasúti funkció alól felszabadul, ezzel az egységesülő településtest közepén, 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 dinamikusan 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 hobbitelkek területén: ezen övezetek fokozatos, zöldbe ágyazott, természet-közeli lakóterületté válása.



Dr. Palovics Lajos, a város legendás polgármestere írásaira támaszkodva ma már megállapítható, hogy a vasútvonal áthelyezése után felszabaduló területet város-központtá fejlesztő, várost egyesítő lehetőséggel csak részlegesen sikerült élni. Szerencsés, hogy a vasúti épületek bizonyos elemei új funkciót kaptak, túlélték a vasút megszűntét. Az pedig több mint szerencsés, hogy az ipari társadalmak olyan szimbolikus épülete, mint az ikertelepülés közös vasútállomása, Faluházként jelentősen megbővítve, de érzékelhető sérülés nélkül továbbra is mentális központja képes lenni egy új identitást kereső város polgárainak. Városias középületek, közintézmények számára ideális pozícióba azonban nem csak ilyen épületek kerültek. A szálloda, egészségügyi szolgáltatásokat nyújtó intézmény, a Posta és Takarékpénztár, szolgáltató és kereskedelmi épületek közé lakóépületek is keveredtek, ugyanakkor szép, kortárs építészeti eszközökkel megfogalmazott, fontos középületek - a központnak hátat fordítva - kiszorultak a peremekre. Egy hangsúlyos városközpont lehetősége veszett el, terült szét, melyet fontos, önmaguk előtt teret teremtő középületek övezhetnének. Azonban mindezzel együtt is modern, üdítő kisváros-központ jött létre, mely kényelmes parkolási lehetőséget nyújt és olyan ligetes, közparki környezetbe ágyazza fontos épületeit, mely park-jelleg igazán városias hangulatot, igényes környezetet teremt. A Polgármesteri Hivatal épülete előtt megvalósult a sokcélúan használható Fő tér is. A „parkfüzérben" rejlő további lehetőség a vitán felül leglátványosabb városképi elem, a használaton kívüli, a helyi védelem alatt álló viaduktpár, melyet a mainál szervesebb 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-közeli elhelyezésére nyílt lehetőség.

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



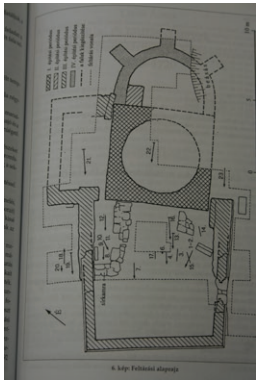
# 3. ÖRÖKSÉGÜNK, A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI, MŰEMLÉKI, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐK

A város különös értékét a történetét érzékenyen kirajzoló történeti rétegei jelentik, ezek érzékletessége és gazdagsága jelenti a két 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.



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

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

A város kiemelkedő kulturtörténeti-építészettörténeti-helytörténeti emlékei a két kastély épületegyüttesei, 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 együttesei - épültek ki.

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

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

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

A természeti értékekben gazdag, város-menti hegykoszorú egyik magas pontján, az Iharos mentén, a Keserű-kútnak emléket állító utcán végighaladva, hegyi ösvényeken jutunk el az ún. Szily-kápolnához (Szent Vendel kápolna). A klasszicista, ellipszis alaprajzú, antik portikuszos, egyterű kápolna építtetője Szily József volt, és az épület 1817-ben már biztosan állt. Egykor 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 zsindely-fedés szorul helyreállításra. A belső a padozatba süllyesztett, Szily Antal sírját rejtő és emlékét őrző kőlap ma már a belső tér egyetlen eseménye. A városképben - a hegytetőn, lombkoronákkal övezve - ma már nincs szerepe, de jelenléte spirituális-mentális értelemben mégiscsak a város térszerkezetének része, meghatározó pontja.

A város térszerkezetének, városképnek meghatározó elemei a szobrok, emlékművek, kőkeresztek, melyek szimbólum szerepükön túl a település egy-egy pontját megjelölik, tájékozódást segítő és térszervező szereppel is bírnak. Közülük két egyházi műemléki védettséget. 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 még egy szoborházba állított kettős szobor volt egymásnak hátat fordító Szentháromság és Szent Szűz kis Jézussal, s előttük térdelő Szent Domonkossal formájában, 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.

A másik, műemléki védelem alatt álló közterületi műalkotás a torbágyi Szent Szív neve 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 restaurálason, utóbbi alkalommal a szobor környezete is megújult. Városképi szerepe a szent hely, a templom előterének megjelölése, a templom fényének emelése. E városképi feladatnak a szobor immár évszázadok óta eleget tesz, bár a ma mellette álló országzászló ezt a téri helyzetet tematikailag és térszervezés szempontjából kissé zavarossá teszi.

## 3.2. 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 présház-pince. Javasolt további 16 présház-pincét helyi védelemre.

Helyi védelem alatt álló épületek zömében Bia és Torbágy értékvédelmi területein lévő paraszthá-zak, módos paraszthá-zak, polgári lakóhá-zak. A két településrész közötti területen található még néhány lakóház, mely védelem alatt áll.

Fontos kiemelni, hogy a városban sok helyen találhatóak kutak, melyek meghatározzák a város arculatát. Ezek nagy része rendezett környezetben állnak. Fontos, hogy még ha a kút nem is működik, azt megőrizzük és gondozzuk a közvetlen környezetét.

Biatorbágy rendelkezik számos olyan utcával, ahol az épületek ritmusa, azok egységes tetőformája meghatározó.

Itt kell említést tenni arról a jelentős, mára már nagyrészt elpusztult épületről, az ún. Hild-pincéről, mely egykor az Ürge-hegyen állt. Rekonstruktív rajzát Balassa János építész készítette el.

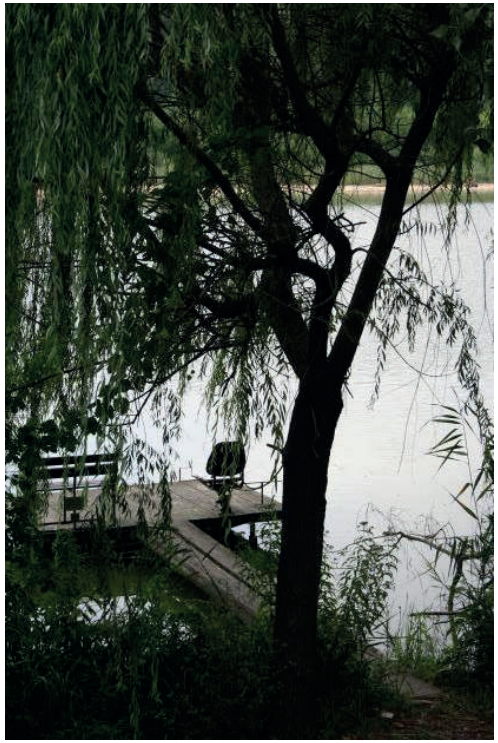
## 3.3 Táji, természeti értékek

A település meghatározó eleme a Füzes-patak, mely Torbágy Fő utcával párhuzamosan húzódik. A patak mentén a széles zöldsáv rendezett, füves, fás ligetes zöldterület. A ligetes facsoportok fűz, éger, nyár és jegenyenyár fákból állnak, a füves területet folyamatosan fenntartják. A területen közparki funkció is megjelent, játszótér, padok, pihenők, szobor található.

A belterületen számos gondozott, fenntartott közpark, kert és játszótér található. Ezeken a területeken értékes facsoportok, fasorok találhatóak. A játszóterek modern eszközökkel felszereltek, a parkokban padok, pihenők nyújtanak pihenési lehetőséget.

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

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



Külterületen, a település déli és nyugati részén nagyobb terjedelmű tájelemek és természeti értékek találhatóak. A település egyik legmeghatározóbb eleme a Biai-halastó. Biai utcákról lehetőség van lemenni az öt egységből álló tórendszer partjára. Itt néhány épített stégen lévő padokról lehet élvezni a tó által nyújtott gyönyörű látványt. A tó nyugati részén lehetőség van pecázásra is. A tó körül kiterjedt nádas, füzek, nyárak, égerek és mocsári írisz uralkodik. A Biai halastó helyi természetvédelmi terület, az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosója.

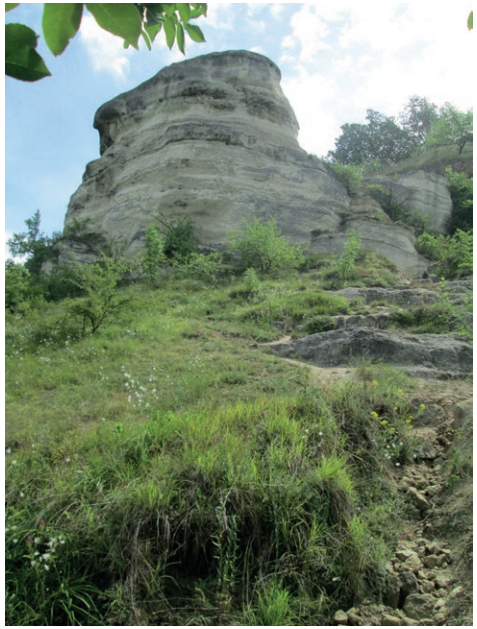
Helyi természetvédelmi területet képezik még a Bolha-hegy, a Forrás-völgy, a Peca-tó. A Peca-tó környezetét gazdag növényállomány jellemzi: vízparti társulások, beékelődött erdőfoltok, melyek főleg akác, kőris, juhar fákból állnak. Az itt lévő kertek rendezettek, gondozottak, viszont a területet sajnos fenyegeti a túlépítettség veszélye.

A Bolha-hegy a Budai Tájvédelmi Körzet része. A meredek, sziklás területeken a talaj igen vékony, ezért a növények nagy része ezen a sekély talajon, vagy a sziklarepedésekben lévő talajon élnek. Ezért az itt olyan növények élnek, melyek bírják a szélsőséges viszonyokat: szikla-gyep vegetációk, moha és zuzmóflórák, fűfélék, csenkeszek, tollas árvalányhaj, ciprus moha, háztető moha.

A település déli részén, a hegyes-dombos oldalának részei Natura 2000 területek: Iharos-völgy, Százlépcső - Madárszirt, Nyakaskő, Biai erdő.

A hagyományosan szőlőtermő területeken (Szarvas-hegy, Öreg-hegy, Ürge-hegy, Kutya-hegy) a kertek gondozottak, közterületek rendezettek. Általánosságban elmondható, hogy a présházpince épületekkel együtt legalább egy diófát is telepítettek.

Czinóbor kút



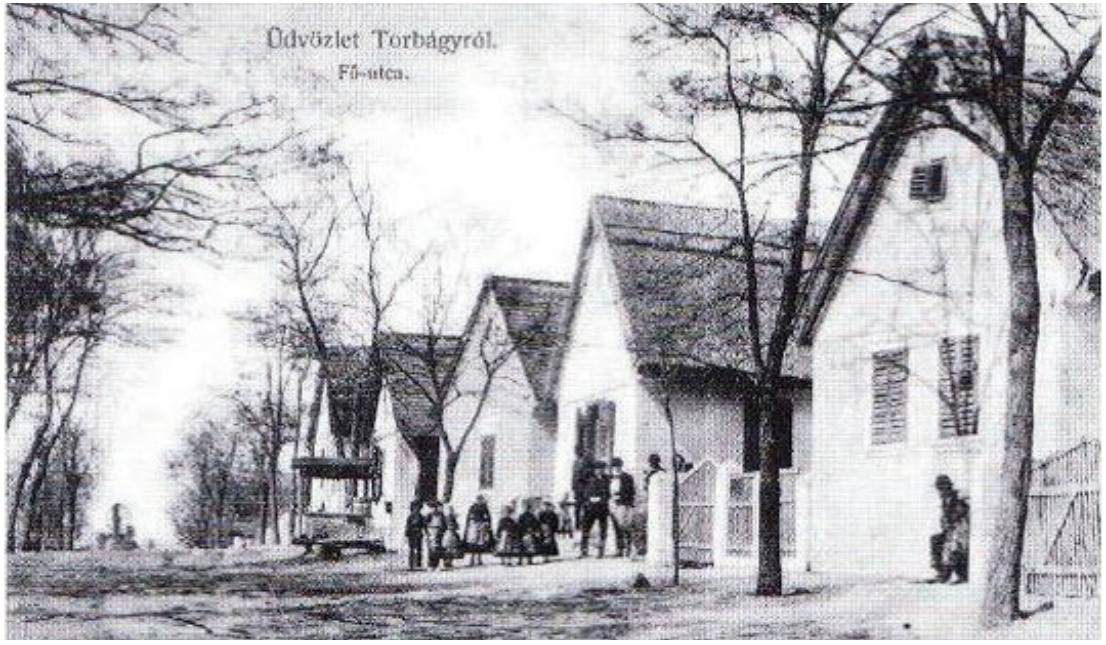
## 3.4. Településképi jellemzők a településkép, arculati jellemzők és a településkarakter bemutatása

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

1. A két településmag és a belőle kifejlődő hagyományos 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

### 3.4.1 A két településmag és a belőle kifejlődő hagyományos települések

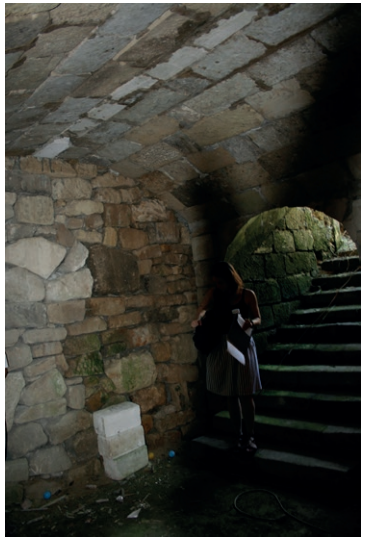
A legkorábbi építészeti réteget a hagyományos paraszti építészet, az egykori falusias lét helyi kultúrája teremtette meg. A hagyományos településmagok arculata mindazonáltal korántsem homogén, önmagán belül is kimutatható fejlődésvonalat rajzol fel mindkét falu esetében.



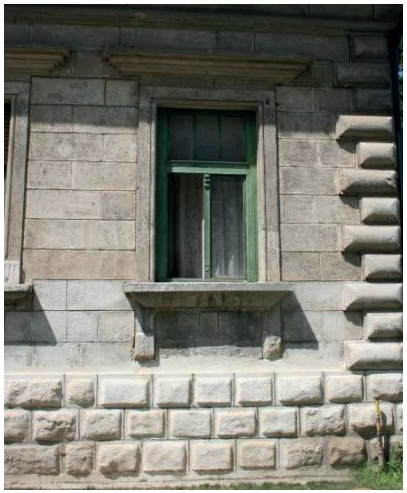

A falusias oldalhatáros, előkert nélküli, oromfalas, nyeregtetős, egytraktusos épülettípusból a tornácok megjelenésén, azok zárt „verandásodásán" át jutott el a helyi építészeti kultúra a hajlított házakig, majd a falusias életformát jelentő kertművelés és állattartás fokozatos eltűnésével a városias, 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 együttesei.

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

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



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



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

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

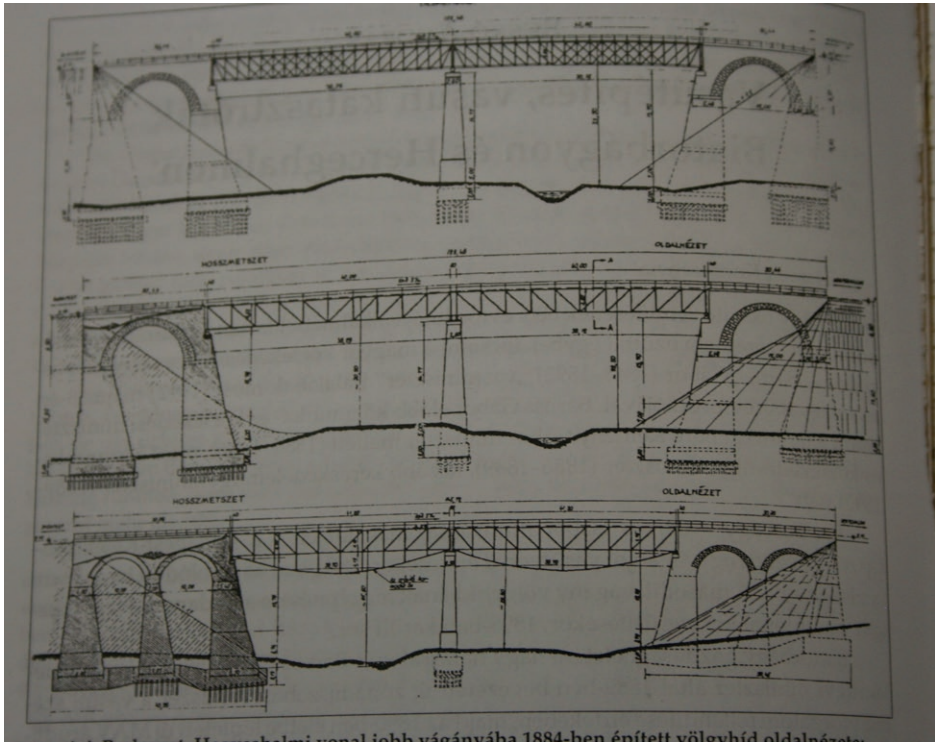
Építési szabályai viszonylag liberálisan kezelendők, mert értelmetlen és céltalan volna ennek a jellegben és funkcióban vegyes szerkezeti egységnek az uniformizálás irányába terelése. Mai állapota szerint ilyen ambícióval kidolgozott szabályrendszer működtetése adott esetben tökéletesen racionális döntéseket zárhatna ki. Beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert 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.

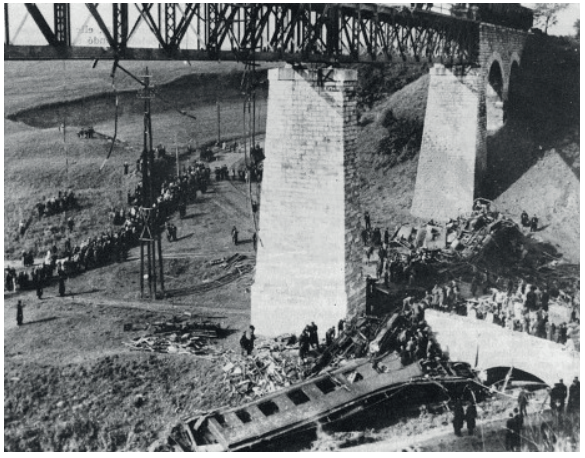
## 3.4.2. Az egykori vasúti pályák helyén kialakult fás-ligetes közegbe ágyazott központi sáv

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

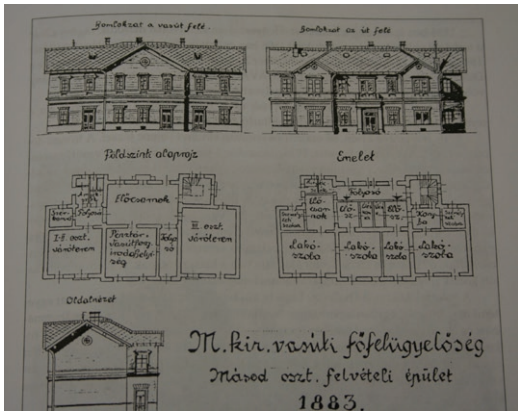
A korábbiakban már említésre került az a szerencsés, üdvözlendő körülmény, hogy a terület korábbi, jelentős méretű és fontos szerepű vasúti épületei - különösképpen maga a vasútállomás - túlélték a közlekedési szerep elvesztését és sikerült olyan új funkciót kapniuk és kiegészülniük olyan épületekkel,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

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



Torbágy
Vasútállomás


Földszint alaprajz
Emelet
M. kir. vasúti főfelügyelőség
Második oszt. felvételi épület
1883.

CAFE
FALUHÁZ

## 3.4.3. Városias lakóterületi fejlesztések

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

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

A hazai építészek meghatározó véleményformálói és a stilisztikai kérdésekben megnyilvánuló értelmiség jelentős része ezeket az építészeti jelenségeket minden részletében negatívan ítélik 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 szabályosságot nem követő, összetett kombinációja, a markáns kőburkolatok kőfalazatot idéző megjelenése, a zárt, fedett-nyitott és fedetlen teraszok romantikus, akár zaklatott megformálása. A latin építészet keresetlen pragmatizmusát, egyszerűségét, érdes, tulajdonképpen durva anyagszerűségét ezek az épületek nem képviselik. Durva kőfalakat idéző pár cm vastag kőburkolataik, plasztikus, préselt cseréptetőik, aprólékosan túldíszített lakatos-szerkezeteik, rácsaik, mellvédjeik, dús növényi installációik nem annyira mediterrán ízlésvilág, mint inkább a parvenü gazdagság kifejezésének kellékei.

Fentiek miatt roppant nehéz az erőteljes, kétségtelenül jelenlévő és virulens építészeti jelenség tárgyilagos megítélése. Vannak azonban általános elvek, melyeket nem lehet figyelmen kívül hagyni. Az új fejlesztési terület egyfajta stiláris egységességet mutat. Színben, anyaghasználatban, tömegformálásban tagadhatatlan az egyneműség. Az egyebütt gyakran feltűnő rendezetlenséget mutató részletek (gépkocsi-elhelyezés, hulladéktárolók, stb.) megoldottak, rendezettek. Bizonyos részletek a telepszerű beépítések sajátos előnyeit mutatják, a félnyilvános terek, közös belső udvarok révén értékes, összetett térszerkezettel rendelkeznek. Fogyatékossága a teljes terület kialakulásának, hogy a telepszerű szigeteihez véletlenszerűen olyan uniformizált házsorok kapcsolódnak, melyek egyneműsége az amerikai szuburbiák 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.

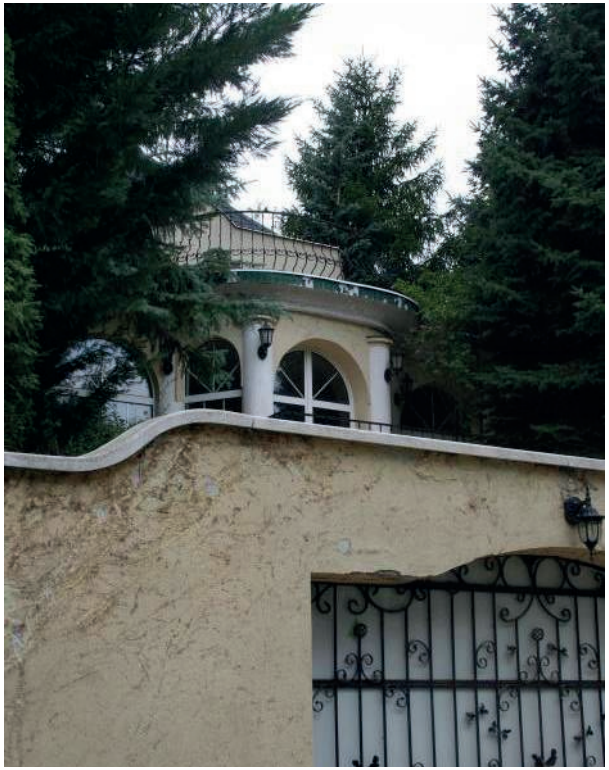
Különös jelenség, hogy Biatorbágy közigazgatási területének legkeletibb pontján, a várostól távol, autópályák ölelésében, a Törökbálinti-tó partján Tópark-Lakópark név alatt a város legintenzívebb, tulajdonképpen nagyvárosias lakóegysége jött létre. A tömör és jelenleg urbánus összefüggések nélküli,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

## 3.4.4. Rekreációs övezetek lakóterületté alakulása

Az egykori két településhez egyaránt tartozott egy alapvetően szőlőművelésre használt, településen kívüli, nyugati hegyhátakra felkúszó terület. Bia esetében ezek a faluhoz kelet-északkelet felől kapcsolódó hegykoszorú nyugati lejtői, ahol az egykori présházak 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 tölcsérszerű kiszélesedésében található egykori pincék sora.

Ezek voltak azok a falvakon kívüli területek, ahol a második világháború után jellemzően a hobbitelkek kialakultak és - a szőlőművelés visszaszorulásával - sokféle távoli, akár különös építészeti hagyományt behozva, néhol a szerény lehetőségek között buheráltan - a 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 stiláris elvrendszert kell érvényesíteni, mely rendkívül kis beépítettséget, szabadonálló, szórtan, középtengelyesen elhelyezkedő, egyszerű, kevéssé stilizáltan megformált épületeket, erőteljes zöldbe ágyazottságot eredményez.

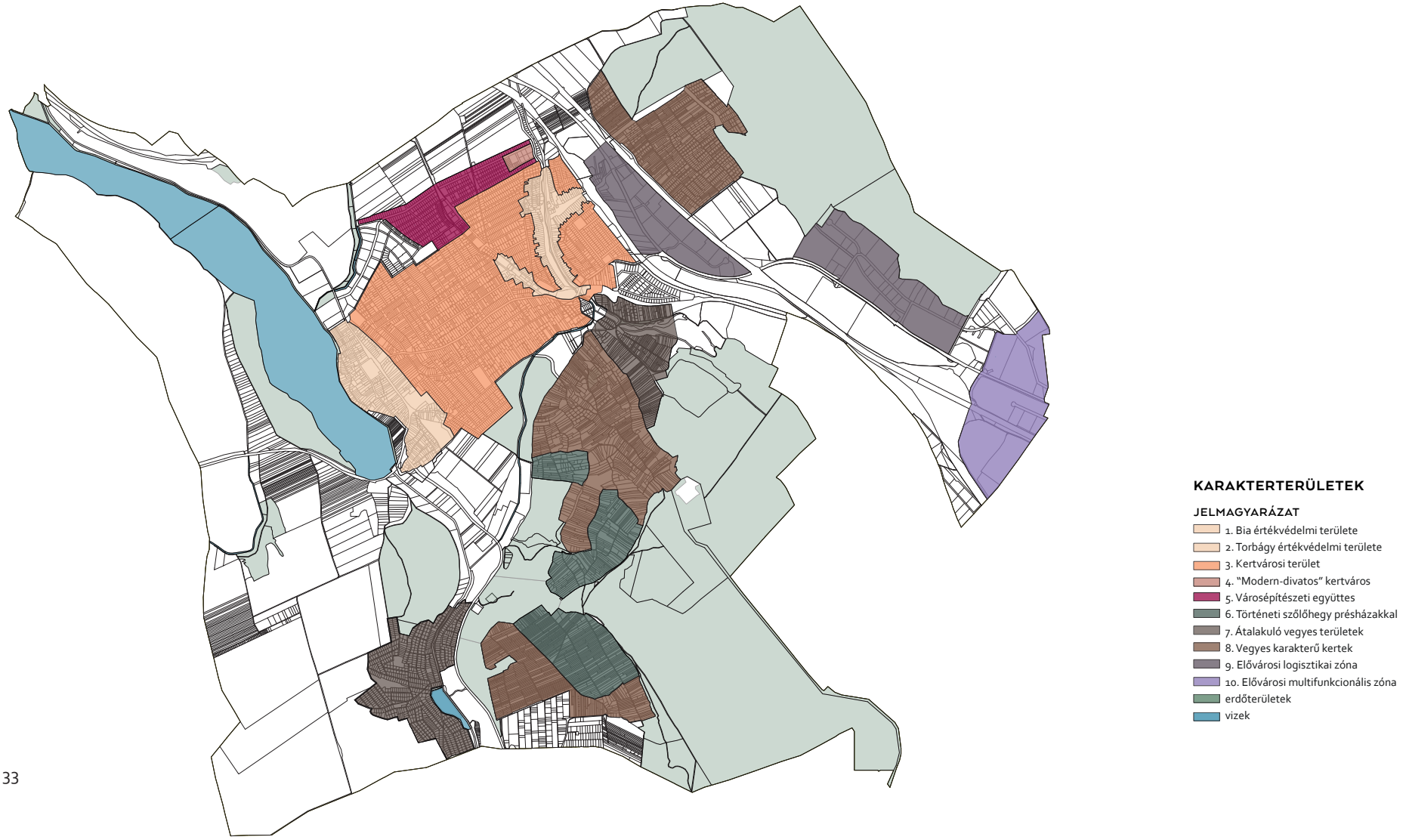


Keserűkút
3919

## 3.4.5. Kereskedelmi-logisztikai területek

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

# 4. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ, ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA



Biatorbágy belterületét négy karakteres terület határozza meg. A lehatárolásuk az erős karakterük és határozottságuk miatt könnyedén történt.

A legmeghatározóbb területek a Biai és a Torbágyi értékvédelmi területei. Az utcák kanyargós vonalvezetése is utal a terület történeti múltjára. Az épületek általában zártsorúan beépítettek, előkert nincs. Az épületek jellemzően parasztházak, melyek a telek oldalhatárán helyezkednek el, tornáccal ellátottak.

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

A Városépítészeti együttes Biatorbágy északi részén található, a Szily Kálmán utca, a Czipri Bíró utca és a Káposztáskert utca határolja. Az együtt-tervezett kis telep többlakásos 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.

A „modern-divatos" kertvárosi területet modern, főleg az utóbbi évtizedek divatos építészeti stílusában épült házak alkotják. A terület beépítettsége sűrű, a házak mérete a telkek méretéhez képest nagyok. A házak az utcavonaltól bentebb állnak, előkerttel rendelkeznek. Az épületek viszonylag közel állnak egymáshoz. A területen az utcakiosztás egymással párhuzamos, valamint a rájuk merőleges utcák - Jókai Mór utca, Ybl Miklós sétány, Tavasz utca, Szent László utca - a meglévő utcák meghosszabbításával alakult.

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. Funkció sűrűség is jellemzi: kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági található itt.

Az elővárosi multifunkcionális zóna a város keleti részén található, az M1-es autópálya mentén. A területre a teljes függetlenség jellemző, mind építészetileg, mind szerkezetileg. Egyik oldalán kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek uralkodnak. Az autópálya túloldalán lakópark épül. Az elővárosi logisztikai zónához képest a forgalma kisebb, viszont ügyfélforgalma nagyobb.

A történeti szőlőhegy présházakkal a város külterületén, Biától délre, a Kutya-, Ürge- és Öreg-hegyen található. A szőlőhegyekre jellemző a régi présházak nagy számban találhatók meg, melyek a dűlőutak hegy felőli oldalán helyezkednek el. (A 19. században az Ürgehegyen több mint 60 présház állt, ma körülbelül 30 épület áll.)

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

A vegyes karakterű kertek felhagyott művelésű szőlőhegyek. A zártkertesítési folyamat után megjelentek az üdülési és szociális (idős, szegényebb rétegek) lakócélú hasznosításra jellemző épületek. Jellegtelen, zaklatott megjelenésű épületek uralják a területet. Keskeny utak, keskeny telkek jellemzik a terület szövetét. Az úthálózat és a telekszerkezet nem követi az elindult változásokat.

# 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) felidézi a falu eredeti arculatát és hangulatát.*

*Nagyobb telekméretek, 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 főutcára merőleges gyalogos közökkel tárja 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 zöldterületek és a járda. Vannak olyan szűkebb utcák, ahol egyik sem található.

A településrészen a terepadottságoktól függően általában nagyobb telekméretek jellemzőek. A Szent László utcában kisebb méretű telkek láthatók, míg a Nagy utcában jóval nagyobb telekméretek vannak. A területre a fésűs, oldalhatáron álló beépítés jellemző, az épületek homlokzata az utcavonalon helyezkedik el. Az épületek többsége paraszthá̧z, 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 területe 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 telelpülésrész 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 Szent György út alatt találkozik a település nagy pincerendszere. A Katalin-hegyről ide hordták le a szőlőt, mely magyarázatot ad az utca folyamatos szélesedésének. A zeg-zugos szűk Csillag, Szalonna, Rózsa és Fő utca 80-88. közötti utcák értékes utcaképpel rendelkeznek. Itt is, megtalálható egy gyalogos köz a Fő utca megközelítésére. A Baross Gábor utca, az egykori vasútvonal nyomvonalán húzódik, szélesebb, a Polgármesteri Hivatalhoz vezető út.

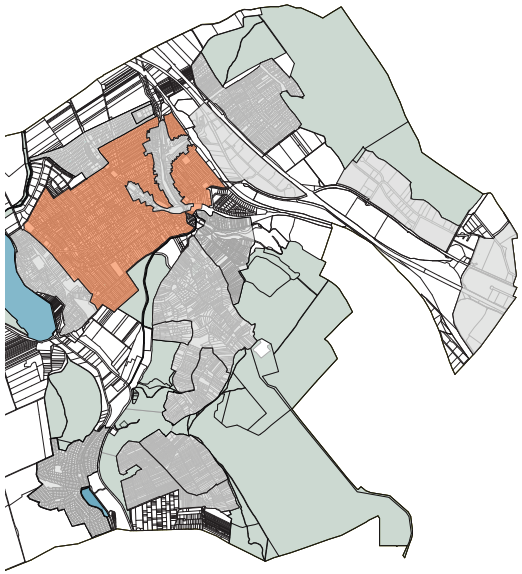
Utcametszeteket tekintve a széles Fő utcában járda, közterületi zöldfelület és a Füzes-patak partja is megtalálható. A szűkebb utcákban egy oldalon található zöldfelület és járda, vagy a nagyon szűk utcákban egyik sem.

Telekméretei közel azonosak. Fésűs, oldalhatáron álló beépítés jellemző, az épületek homlokzata az utcavonalon helyezkedik el. Többségük paraszthház, 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.*

# Kertvárosias terület



*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.*

A kertvárosias terület köti össze Biát és Torbágyot. A településrészen helyi védett épületek találhatóak, főleg a településrészek 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 található kereskedelmi és szolgáltató funkció.

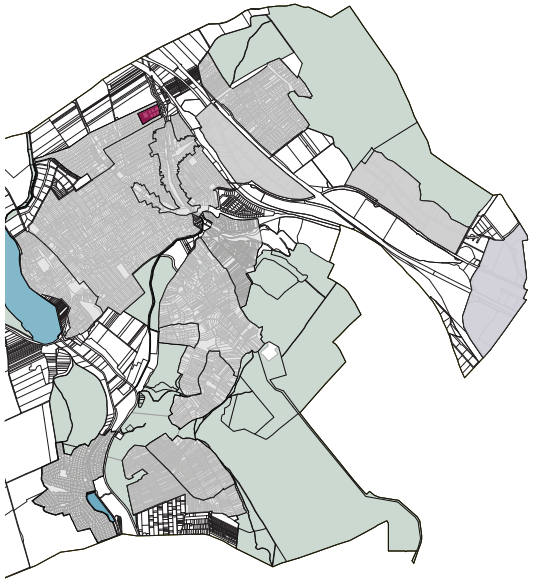
# Városépítészeti együttes

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

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

Az épületek nyitott-keretes, keretes és zártsorú beépítésűek. Többszintes, általában kétszintes lakóházakban többlakásos 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 nagyon jó és gazdaságos.



*A Városépítészeti együttes együtt-tervezett, kis telep. Többlakásos 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.*

# ,,Modern-divatos" kertvárosi terület

*A „modern-divatos" kertvárosi területet modern, főleg az utóbbi évtizedek divatos építészeti stílusában épült házak alkotják. A házak az utcavonaltól bentebb állnak, előkerttel rendelkeznek. Az épületek viszonylag közel állnak egymáshoz.*

*A terület beépítettsége sűrű, a házak mérete a telkek méretéhez képest nagyok.*

Biatorbágy északi részén található, az elmúlt évtizedben épült be.

Utcaszerkezete folytatja a modern kertváros párhuzamos és merőleges utcahálózatát. Telekméretek közel azonos területűek. Az Angeli András úti területen kisebb telekméretek láthatók.

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

A területen a mai divatos építészeti stílus uralkodik, laposabb nyerektetőkkel, különleges anyaghasználattal és nyílászáró nyílásokkal.

A családi házas beépítés ekkora sűrűséggel nem fenntartható a település számára.

# Elővárosi logisztikai zóna

A zóna a biatorbágyi lakóterületektől távol helyezkedik el, az M1-es autópálya és az 1. sz. főút mentén. A terület különlegessége, hogy a helyi védett Rozália kápolna helyezkedik el a Rozália parkban.

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

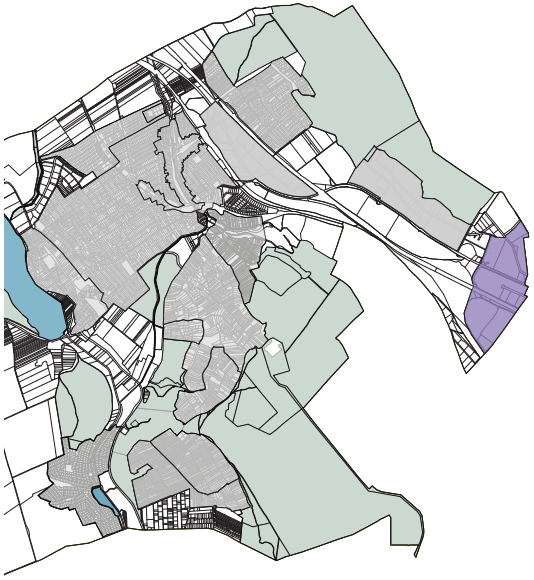
A logisztikai zóna nagy forgalmú, az autópálya közelsége miatt nagyon jó helyzetű. Az úthálózatok teljeskörűen ellátják a területet, azok a logisztikai feladatokra tervezettek. Megfelelő szélességűek az út mentén gyepsávokkal.

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

*Az elővárosi logisztikai zóna a település keleti részén, az M1-es autópálya és az 1. sz. főút mentén 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. Funkció sűrűség is jellemzi: kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági található itt.*

# Elővárosi multifunkcionális zóna



*Az elővárosi multifunkcionális zóna a város keleti részén található, az M1-es autópálya mentén.*

*A területre a teljes függetlenség jellemző, mind építészetileg, mind szerkezetileg. Egyik oldalán kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek uralkodnak. Az autópálya túloldalán lakópark épül. Az elővárosi logisztikai zónához képest a forgalma kisebb, viszont ügyfélforgalma nagyobb.*

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

A kereskedelmi funkció az autós megközelítésre tervezett, nagy parkolófelülettel rendelkezik. A területen nagy a vásárlóforgalom. A belső részeken árkádok alatt húzódik a gyalogos forgalmú út.

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

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

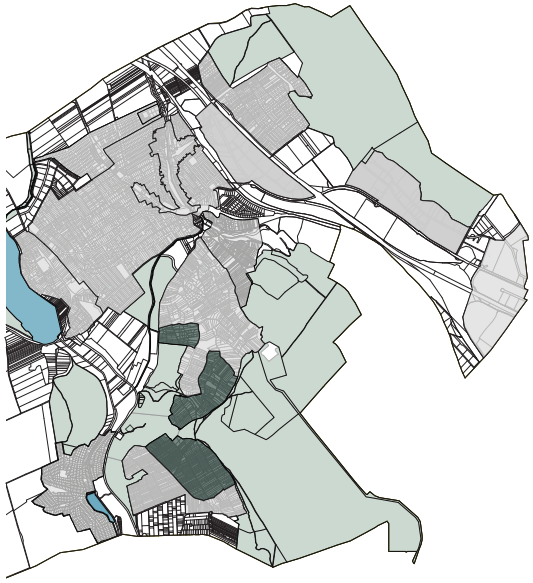
# Történeti szőlőhegy présházakkal

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

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

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

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

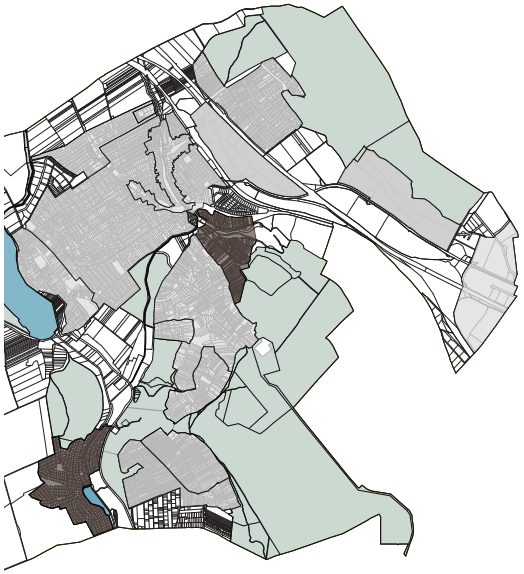


*A történeti szőlőhegy présházakkal a város külterületén, Biától délre, a Kutya-, Ürge- és Öreg-hegyen található.*

*A szőlőhegyekre jellemző a régi présházak nagy számban találhatók meg, melyek a dűlőutak hegy felőli oldalán helyezkednek el.*

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

# Átalakuló vegyes terület



*Az átalakuló vegyes területek, az Iharos területe és a Peca-tó környéke. A korábbi zártkerteken folyamatos funkcionális változás tapasztalható. Ezeken kisebb, gazdasági, tároló, üdülő, és tartózkodást szolgáló épületek állnak, nagyarányú zöldfelületekbe ágyazottan.*

*E területeken a javuló infrastrukturális ellátás hatására egyre több lakóház épül.*

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

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

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

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

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

# Vegyes terület

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

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

*A vegyes karakterű kertek felhagyott művelésű szőlőhegyek. A zártkertesítési folyamat után megjelentek az üdülési és szociális (idős, szegényebb rétegek) lakócélú hasznosításra jellemző épületek. Jellegtelen, zaklatott megjelenésű épületek uralják a területet.*

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

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

A Biatorbágyon 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 ajánlásokat és javaslatokat 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 előkerti kialakításokra
- a kerítések kialakítására

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

# BIA ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETE

## BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- A helyi értékvédelem alatt álló településrészeken az épületek homlokzatát, tetőformáját a környezethez illeszkedő módon szükséges kialakítani!
- Az értékvédelmi területre jellemzően az épületet a telek oldalhatárán helyezzük el!
- Biai területre jellemzőek a nagy területű telkek, ezek megosztása lehetséges, a x $m^2$-nél nagyobb telkek esetén. Nyeles telek nem alakítható ki! Az új telekre épített épületre szóló előírások a Településképi rendeletben találhatóak!
- Utcai homlokzaton kiugró ablak, erkély, terasz nem alakítható ki!

Meglévő épület esetén:

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

Új épület építése esetén:

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

## ANYAGHASZNÁLAT

- Változatos színvilágú, de visszafogott színeket alkalmazzunk! Legfeljebb két-négy színt egymással keverő homlokzati megjelenést alkalmazzunk!
- A homlokzatdíszek megtartása és felújítása javasolt!
- A meglévő épületek homlokzatdíszeinek felújítása időjárásálló anyagból lehetséges!
- Használjunk hagyományos vagy hagyományos hatású anyagokat!
- Alkalmazzunk visszafogott színeket, négy-öt színnél többet ne keverjünk
- Tetőtér beépítéskor alkalmazzunk a tetősíkjában elhelyezhető ablakot!
- Helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagokat alkalmazzunk:

  SZERKEZET: hagyományos építőanyagok: kő, tégla, 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

## ZÖLDFELÜLETEK

Közterület:

- A közterületi zöldfelületeken lévő értékes fasorokat gondozzuk!
- Az újonnan telepített fasorokat (pl.: Nagy utca) gondozzuk, fa kipusztulása esetén pótoljuk!
- Ha lehetőség van a közterületi zöldfelületek kialakítására, akkor hagyományos és igényes módon alakítsuk ki!
- Alkalmazzunk legalább kétszintes növényállományt!
- Az épületek előtt lévő zöldfelületek fenntartását oldjuk meg! Ha van rá lehetőség, egy utcában azonos fafajokat ültessünk!
- Ha már van egy utcaszakaszon meglévő fasor, azt az utca további részein is alakítsuk ki!

Udvarok:

- Az épületek udvarait tartsuk rendben, alakítsunk ki igényes kerteket!
- Alkalmazzunk többszintes növényállományt!
- Az udvarokon lévő kutak fenntartását, tisztítását oldjuk meg! Az elpusztulóban lévő kutakat igényesen újítsuk fel!

## 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 vagy kovácsoltvas elemeket!
- Kerüljük a lakatosszerkezetű kerítések kialakítását!

# TORBÁGY ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLETE

## BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

- A helyi értékvédelem alatt álló településrészeken az épületek homlokzatát, tetőformáját a környezethez illeszkedő módon szükséges kialakítani!
- Az értékvédelmi területre jellemzően az épületet a telek oldalhatárán helyezzük el!
- A Csillag tér, Fő utca 80-88., Rózsa utca területeinek zeg-zugos utcaszerkezetét meg kell tartani, az ott meglévő épületek felújítása az épület jellegének,homlokzatdíszeinek, hagyományos anyagainak, nyílászárók helyeinek megtartásával lehetséges!
- Utcai homlokzaton kiugró ablak, erkély, terasz nem alakítható ki!

Meglévő épület esetén:

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

Új épület építése esetén:

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

## ANYAGHASZNÁLAT

- Változatos színvilágú, de visszafogott színeket alkalmazzunk! Legfeljebb két-négy színt egymással keverő homlokzati megjelenést alkalmazzunk!
- A homlokzatdíszek megtartása és felújítása javasolt!
- A meglévő épületek homlokzatdíszeinek felújítása időjárásálló anyagból lehetséges!
- Használjunk hagyományos vagy hagyományos hatású anyagokat!
- Alkalmazzunk visszafogott színeket, négy-öt színnél többet ne keverjünk
- Tetőtér beépítéskor alkalmazzunk a tetősíkjában elhelyezhető ablakot!
- Helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagokat alkalmazzunk:

  SZERKEZET: hagyományos építőanyagok: kő, tégla, 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

## ZÖLDFELÜLETEK

Közterület:

- A közterületi zöldfelületeken lévő értékes fasorokat gondozzuk!
- Az újonnan telepített fasorokat (pl.: Nagy utca) gondozzuk, fa kipusztulása esetén pótoljuk!
- Ha lehetőség van a közterületi zöldfelületek kialakítására, akkor hagyományos és igényes módon alakítsuk ki!
- Alkalmazzunk legalább kétszintes növényállományt!
- Az épületek előtt lévő zöldfelületek fenntartását oldjuk meg! Ha van rá lehetőség, egy utcában azonos fafajokat ültessünk!
- Ha már van egy utcaszakaszon meglévő fasor, azt az utca további részein is alakítsuk ki!

Udvarok:

- Az épületek udvarait tartsuk rendben, alakítsunk ki igényes kerteket!
- Alkalmazzunk többszintes növényállományt!
- Az udvarokon lévő kutak fenntartását, tisztítását oldjuk meg! Az elpusztulóban lévő kutakat igényesen újítsuk fel!

## 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 vagy kovácsoltvas elemeket!
- Kerüljük a lakatosszerkezetű kerítések kialakítását!

# KERTVÁROSI TERÜLETEK

## BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

feldolgozás alatt

# ANYAGHASZNÁLAT

feldolgozás alatt

## ZÖLDFELÜLETEK

feldolgozás alatt

# KERÍTÉS

feldolgozás alatt

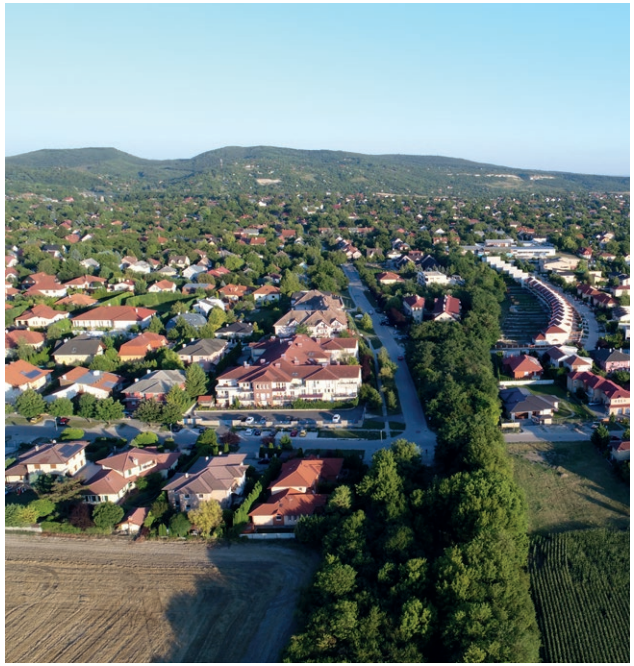
# MODERN KERTVÁROSI TERÜLET

## BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

feldolgozás alatt

# ANYAGHASZNÁLAT

feldolgozás alatt



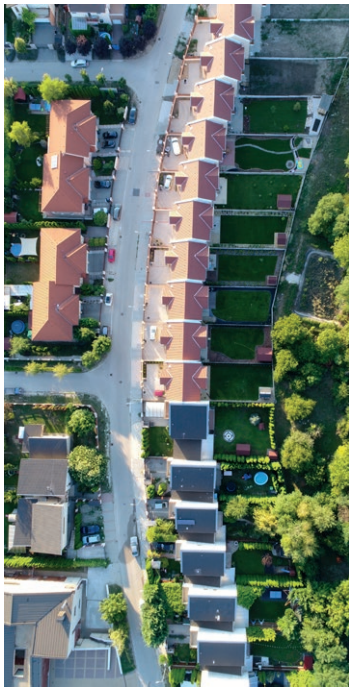
## ZÖLDFELÜLETEK

feldolgozás alatt

# KERÍTÉS

feldolgozás alatt

# VÁROSÉPÍTÉSZETI EGYÜTTES

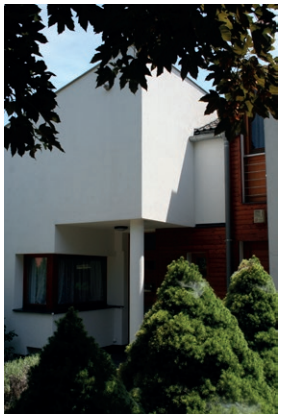


## BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

feldolgozás alatt

# ANYAGHASZNÁLAT

feldolgozás alatt



## ZÖLDFELÜLETEK

feldolgozás alatt

# KERÍTÉS

feldolgozás alatt

# TÖRTÉNETI SZŐLŐTERÜLETEK

## BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

feldolgozás alatt

# ANYAGHASZNÁLAT

feldolgozás alatt

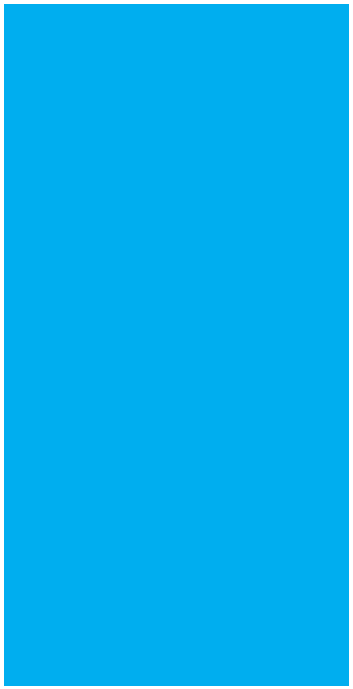
## ZÖLDFELÜLETEK

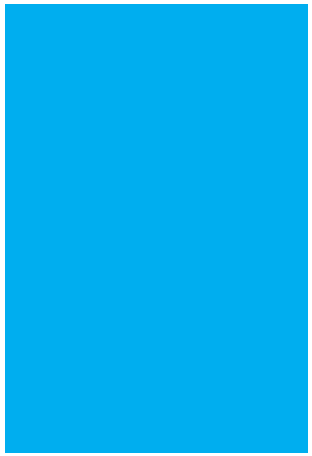
feldolgozás alatt

# KERÍTÉS

feldolgozás alatt

# VEGYES KARAKTERŰ TERÜLETEK



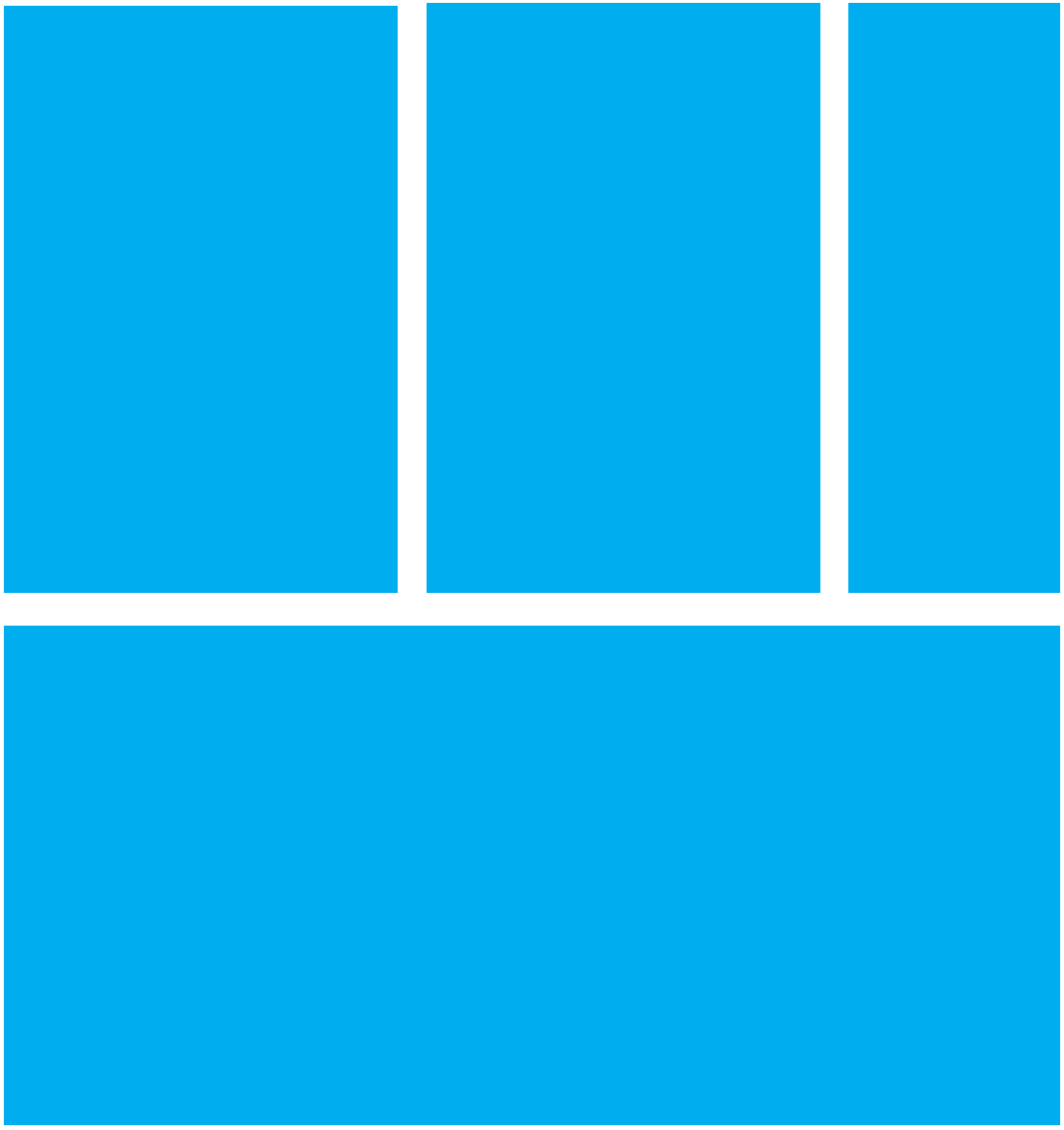


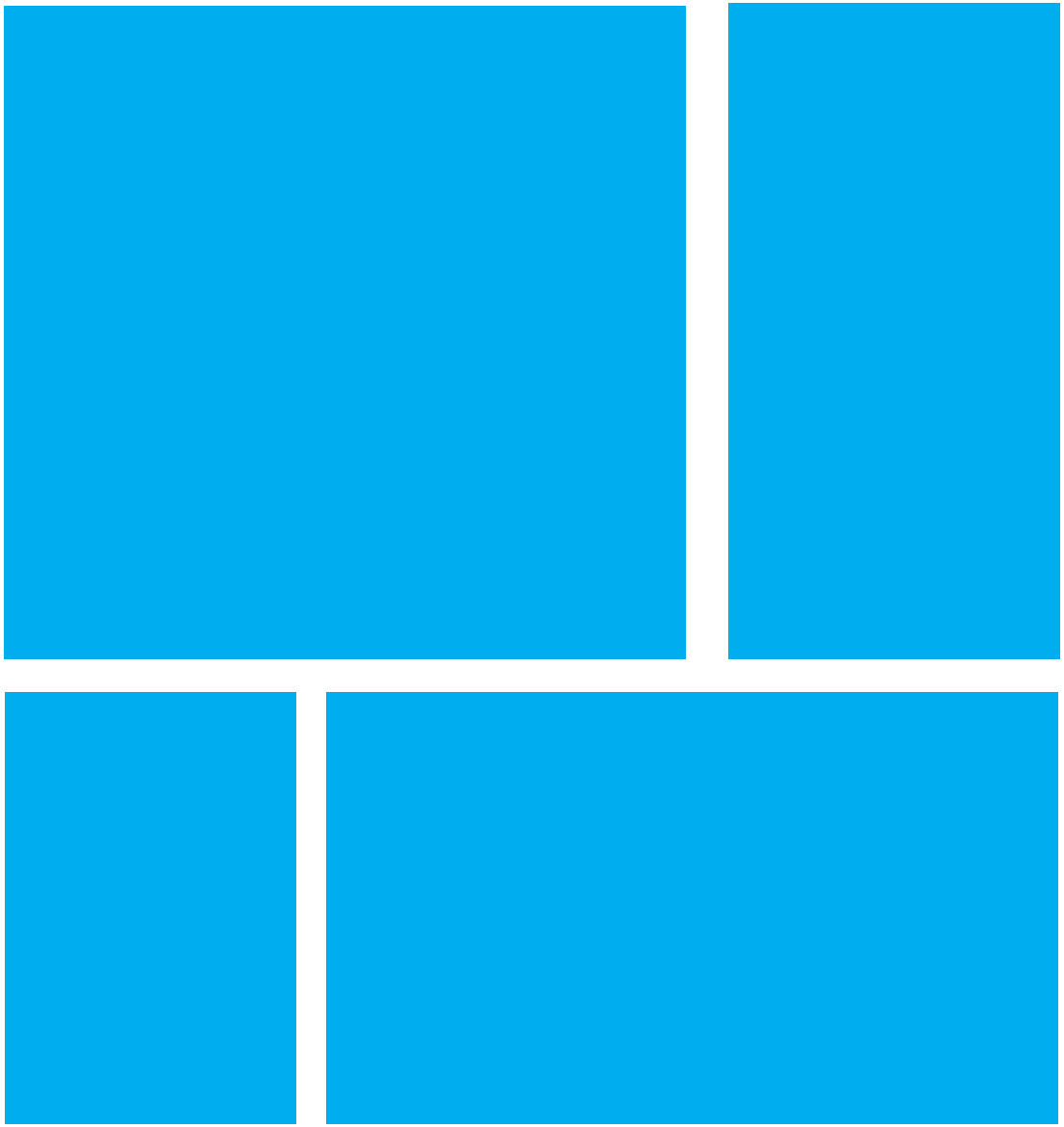
## BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

feldolgozás alatt

# ANYAGHASZNÁLAT

feldolgozás alatt



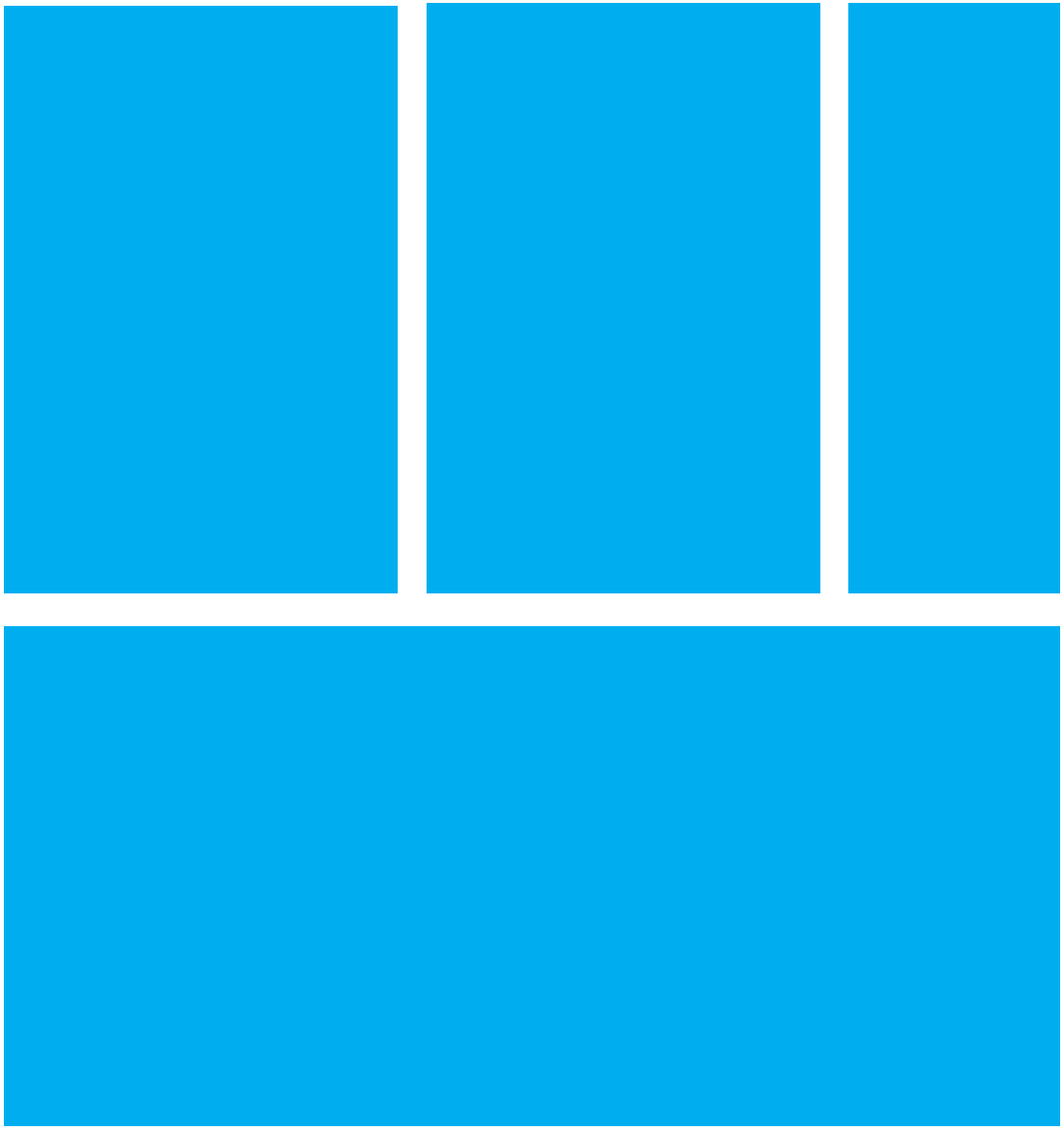


## ZÖLDFELÜLETEK

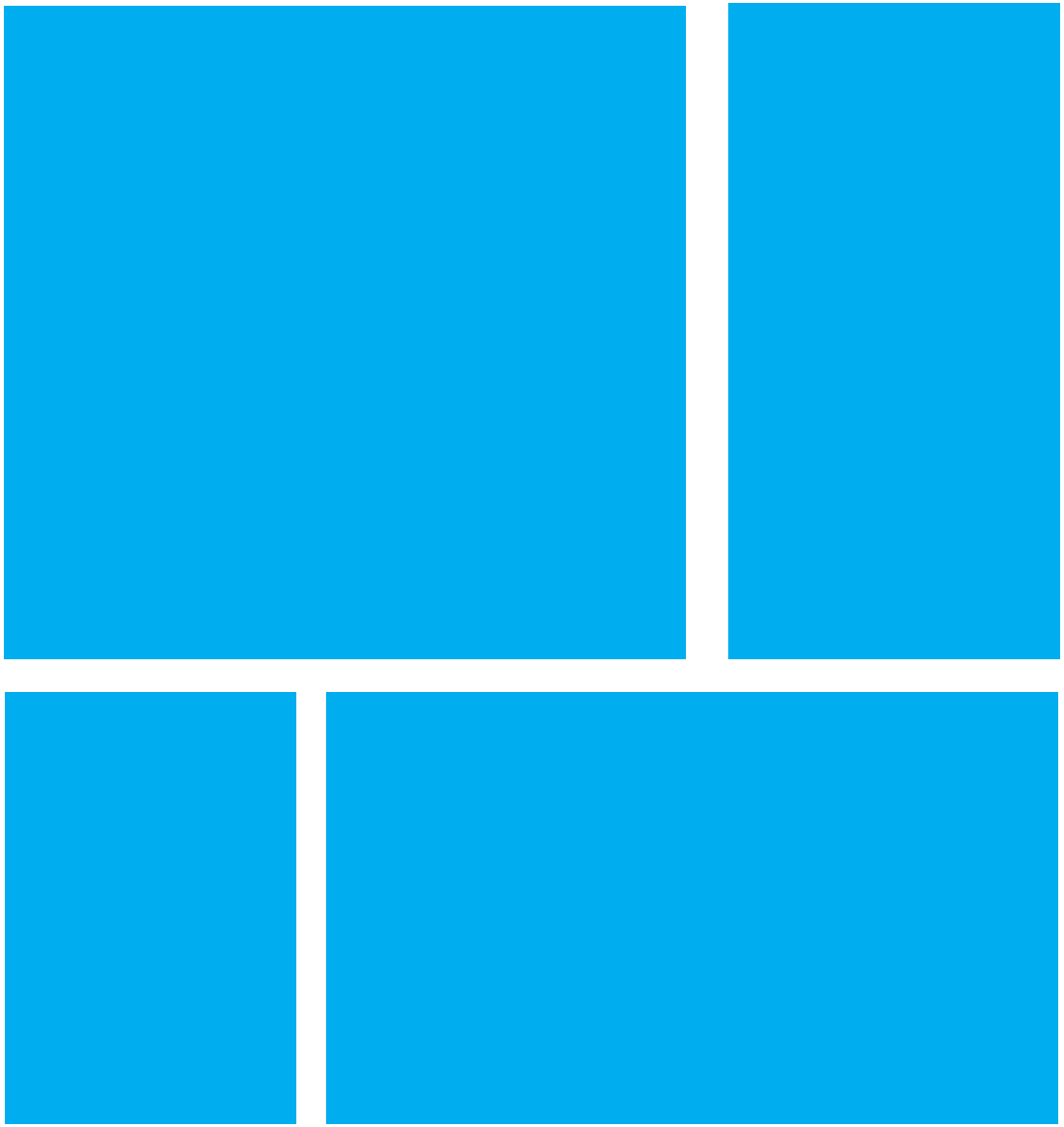
feldolgozás alatt

# KERÍTÉS

feldolgozás alatt



# ÁTALAKULÓ VEGYES KARAKTERŰ TERÜLETEK

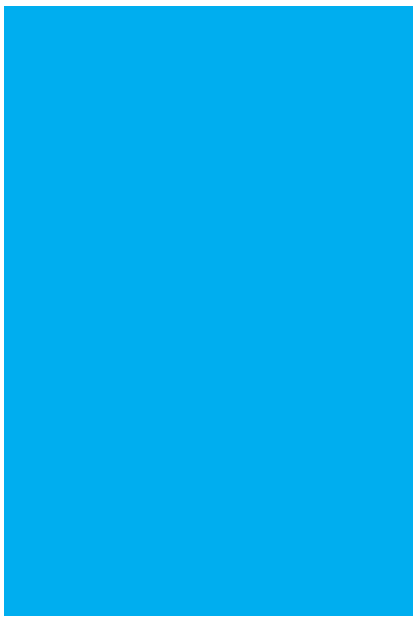


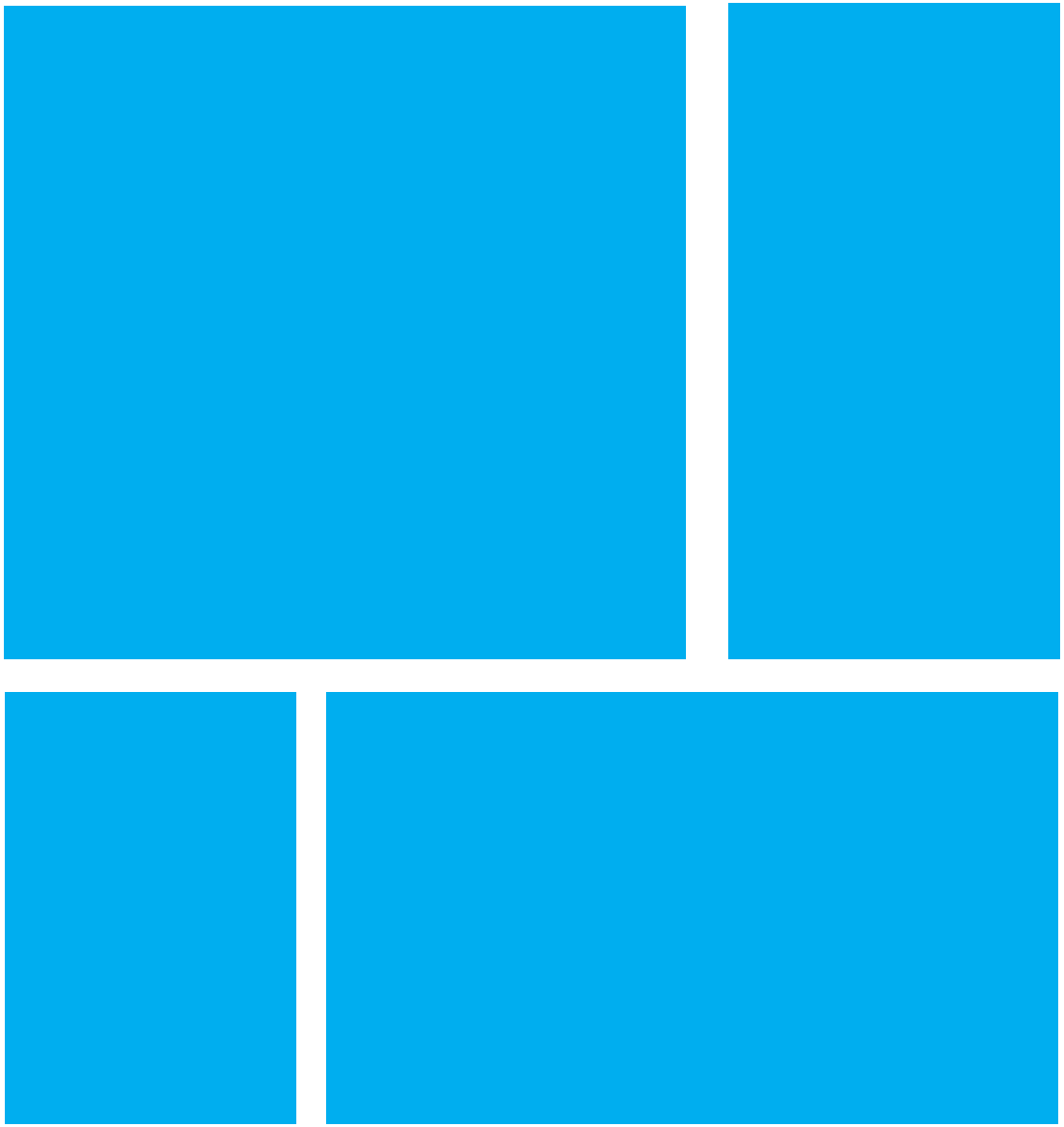
## BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

feldolgozás alatt

# ANYAGHASZNÁLAT

feldolgozás alatt



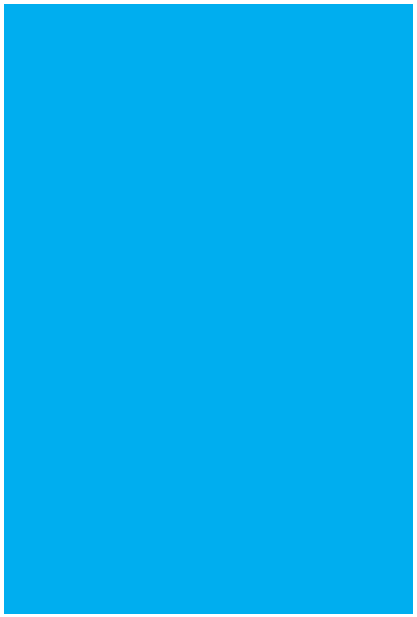


## ZÖLDFELÜLETEK

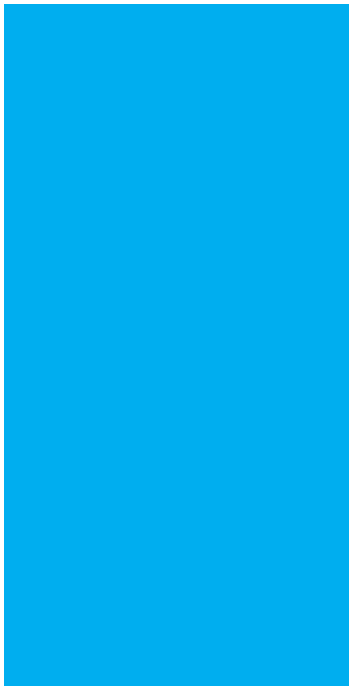
feldolgozás alatt

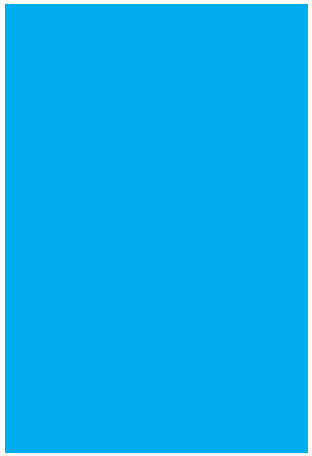
# KERÍTÉS

feldolgozás alatt



# ELŐVÁROSI LOGISZTIKAI ZÓNA





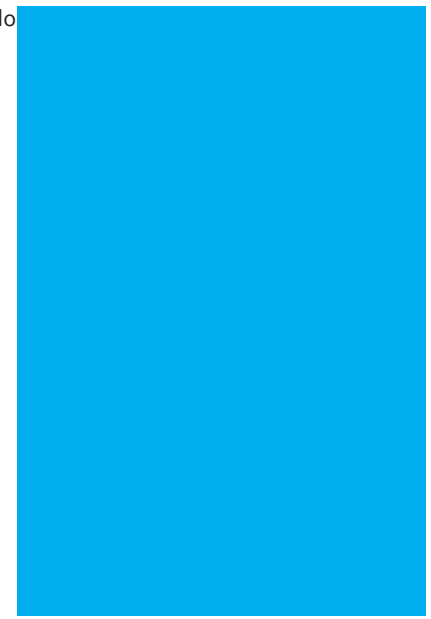
## BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

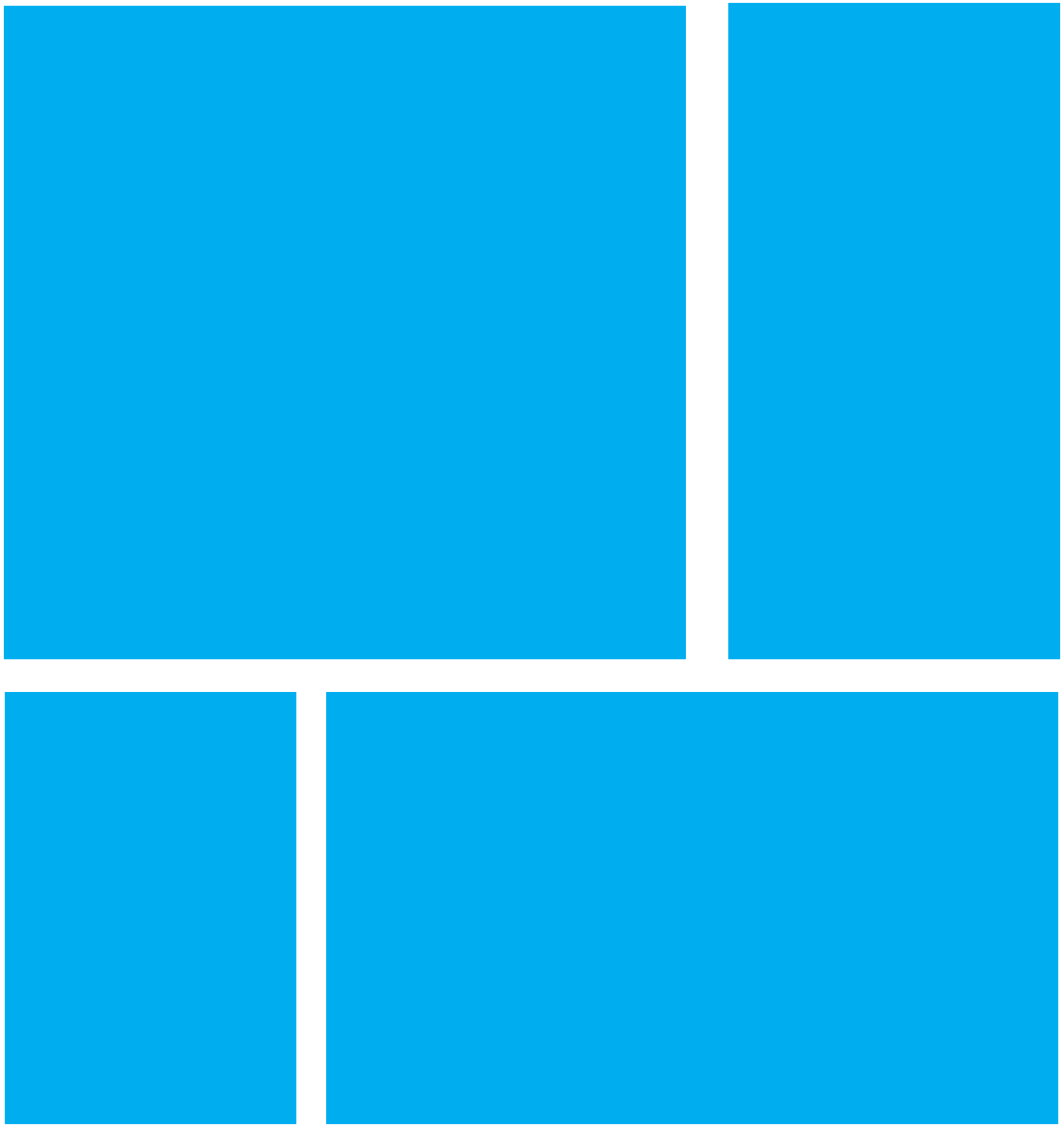
feldolgozás alatt

# ANYAGHASZNÁLAT

feldolgozás alatt

feldo



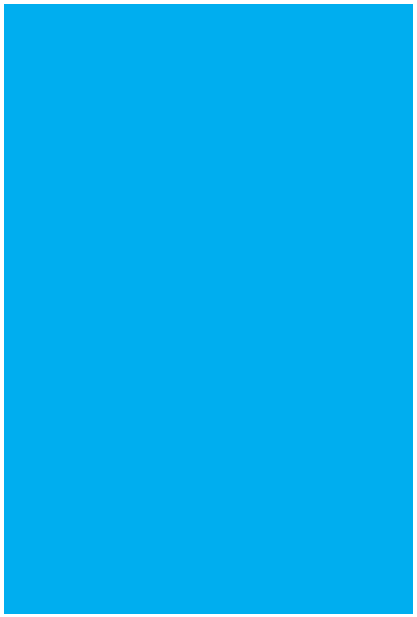


## ZÖLDFELÜLETEK

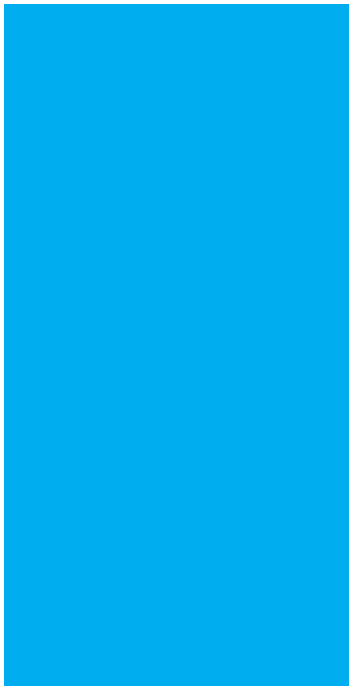
feldolgozás alatt

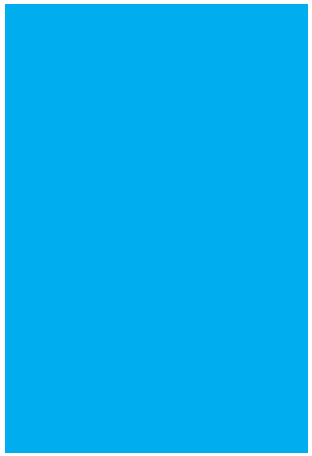
# KERÍTÉS

feldolgozás alatt



# ELŐVÁROSI MULTIFUNKCIONÁLIS ZÓNA



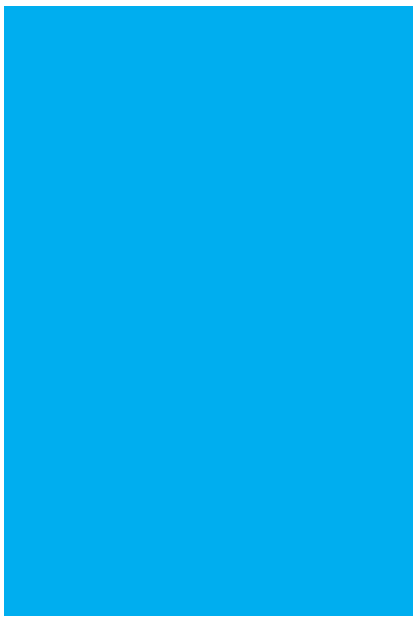


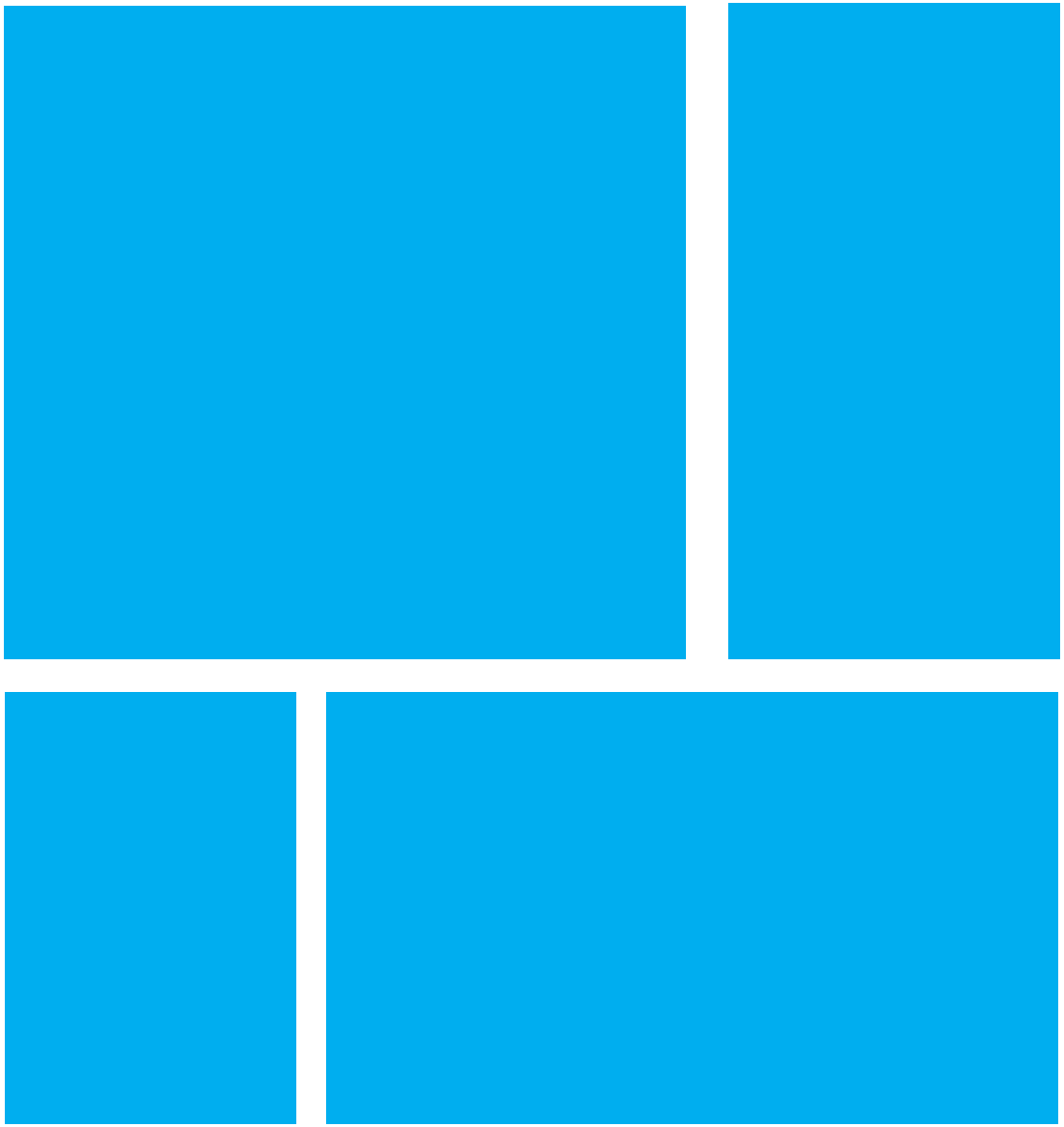
## BEÉPÍTÉS ÉS TÖMEGFORMÁLÁS

feldolgozás alatt

# ANYAGHASZNÁLAT

feldolgozás alatt



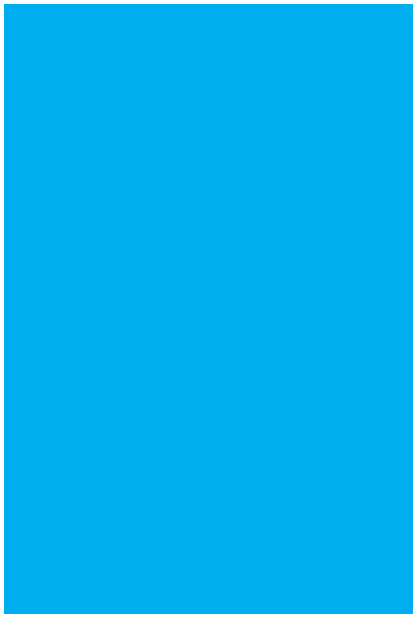


## ZÖLDFELÜLETEK

feldolgozás alatt

# KERÍTÉS

feldolgozás alatt



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

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

# Épületek - Tornácok

# Épületek - Ajtók

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

15

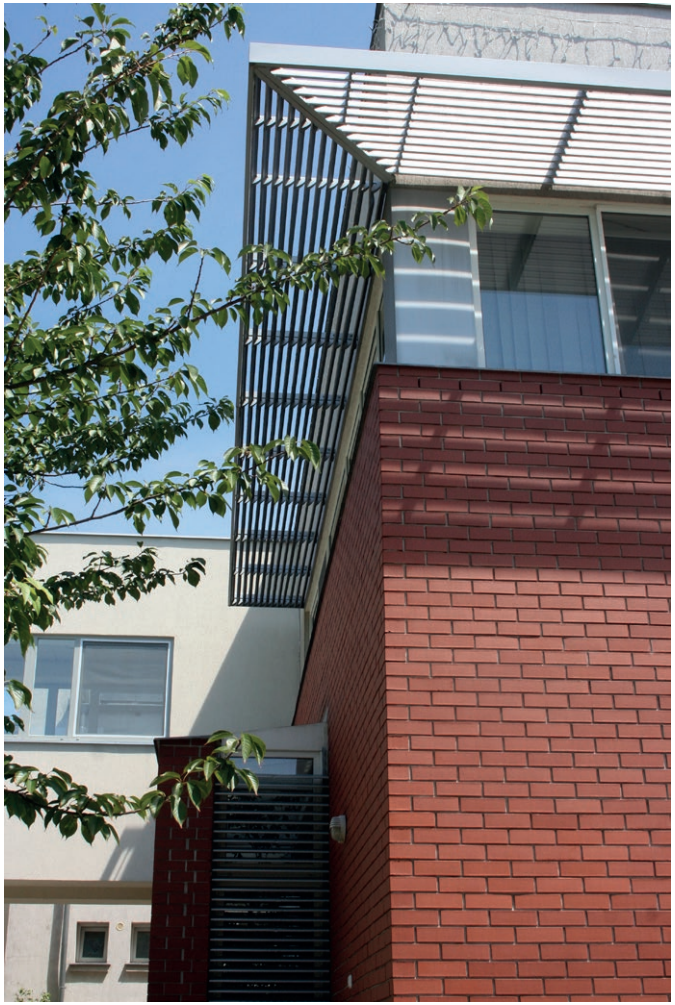
7

# Épületek - Ablakok

KÖNIG JÁNOS
MAKOVI ROZÁLIA
KÖNIG ANNA
KÖNIG ROZÁLIA
KÖNIG MÁRIA

A hagyományos dunántúli magyar falu karakterét követni nem kívánó, modern családi-ház-építészetnek is számos tiszta, kreatív, anyaghasználatában fegyelmezett, a hagyomá-nyos 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 értékkataszter felülvizsgálata során számos, a kataszter alapján elvégzett felújítást tapasztaltunk. Ez a példamutató újulás országos szinten is példamutató értékű.

A felújításoknak több fajtáját is láthatjuk a településen:

- Vannak olyan felújított épületek, ahol megőrizték az épület tömegét, tetőformáját megtartották és mai modern anyagok használatával szépült meg a ház.

- Vannak olyan felújított épületek, ahol a '60-as évek divatjainak megfelelően átépültek: parasztházakra jellemző kétablakos és a tornácra nyíló ajtós homlokzatot átalakították, egy nagyobb ablaknyílást alakítottak ki és az ajtót befalazták. 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

régi fotó

régi fotó

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

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

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

Javasolt a kerítés átépítése, hagyományos anyagokból való kialakítása.

mai fotó

mai fotó

régi fotó

régi fotó

mai fotó

mai fotó

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.

mai fotó

mai fotó

régi fotó

mai fotó

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

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

régi fotó

mai fotó

régi fotó

régi fotó

mai fotó

mai fotó

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

Ezt újították fel, és állították vissza részben a homlokzatot. Két ablaknyílást visszaállítottak, 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. paraszthház jelenleg is felújítás alatt áll. A korábbi képeken látszik, hogy a tornácra nyíló ajtót befalazták. A jelenlegi felújítás során az ajtót újranyitották és tetőtérbeépítés finom formáját választották a tetőablakok választásával.

A kerítést is felújítják - remélhetőleg az épülethez méltó módon.

régi fotó

régi fotó

régi fotó

mai fotó

mai fotó

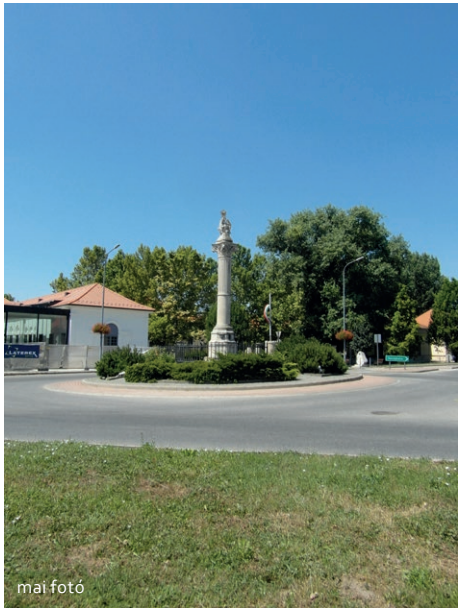
mai fotó

# Parkok, közterek

régi fotó

régi fotó

mai fotó


mai fotó

Közterek közül az egyik legkiemelkedőbb felújítás a Szentháromság téren történt. A teret körforgalommá alakították át, melynek középpontjában áll a műemléki védettség 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 végett.

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

régi fotó

régi fotó

mai fotó

mai fotó

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.

régi fotó

régi fotó

mai fotó

mai fotó

Bajcsy-Zsilinszky Endre utca és a Szent István utca sarkán áll egy feszület. Korábban a feszület környezete rendezetlen volt, most padokat tettek le, gyöngykaviccsal 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.

régi fotó

régi fotó

mai fotó

mai fotó

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

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

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

# Köztárgyak

régi fotó

régi fotó

mai fotó

mai fotó

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.

régi fotó

régi fotó

mai fotó

mai fotó

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

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

régi fotó

régi fotó

mai fotó

mai fotó

A Határkereszt sétányon álló feszültet 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.

régi fotó

régi fotó

mai fotó

mai fotó

mai fotó

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

FEKETE KÖZ

DAMJANICH UTCA

KÁRPÁT UTCA

VÉL MIKLÓS SÉTÁNY

66
ROSENBACH

Meggyfa u.
Ált. Iskola
Ország út

KölcseyF. u.