



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 103  
MELLÉKLET: 1 db**

**TÁRGY: Javaslat Szekszárd településképi arculati kézikönyvének elfogadására**

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**ÁCS REZSŐ POLGÁRMESTER ÚR  
2020. december 17-I DÖNTÉSHOZATALI ÜLÉSÉRE**

**ELŐTERJESZTŐ:** Herr Teréz főépítész

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:** Herr Teréz főépítész

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:** Közgűlés tagjai a frakcióvezetők útján

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

---

**dr. Gábor Ferenc jegyző**

**Terjedelem: 1 + 4 oldal**

## **Tisztelt Polgármester Úr!**

Magyarország kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Belügyminisztérium és a Miniszterelnökség a veszélyhelyzetben alkalmazandó jogszabályi rendelkezések önkormányzati működést érintő kérdéseiben közös állásfoglalást adott ki, melyben tájékoztatta a polgármestereket és a jegyzőket arról, hogy a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése egyértelműen rendelkezik a tekintetben, hogy a veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja az ott megjelölt kivétellel. A kapott állásfoglalás értelmében sem a képviselő-testület, sem a bizottságok ülésének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testület valamennyi hatáskörét a polgármestere gyakorolja, a képviselő-testületnek nincs döntési jogköre.

Arra természetesen mód van, hogy a polgármester a kialakult járványügyi helyzetben e-mailben vagy más módon a döntést megelőzően kikérje a képviselő-testület tagjainak véleményét, a döntés felelőssége azonban a polgármesteré.

A bizottságok alapvetően a képviselő-testület által átruházott hatáskört gyakorolnak, így ezekben a kérdésekben is a polgármester dönt. A kiadott állásfoglalás okfejtése szerint a közgyűlés által átruházott hatáskörökben a bizottságoknak sincs döntési jogköre.

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tv) a településképi védelmével kapcsolatos korábbi helyi szabályozást új alapokra helyezte.

A helyi önkormányzatok a Tv. rendelkezései alapján kötelesek a közigazgatási területükre kiterjedően egy szemléletformáló célt szolgáló ún. Településképi Arculati Kézikönyvet elkészíttetni, és erre alapozva településképi rendeletet alkotni.

A kézikönyv a településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 12. melléklete határozza meg azokat a fejezeteket, melyeket a kézikönyvnek tartalmaznia kell: eszerint meg kellett állapítani a település karaktert meghatározó településképi jellemzőket, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket - arculati jellemzőikkel és értékeikkel -, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.

A Korm. rendelet részletesen szabályozza a Településképi Arculati Kézikönyv egyeztetésének és elfogadásának rendjét is.

A kézikönyv készítői a munka megkezdésekor a Korm. rendeletben foglaltak szerint adatszolgáltatási kérelmet töltöttek fel a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztető felületre. Ennek kapcsán a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság, valamint a Tolna Megyei Kormányhivatal Szekszárdi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya előzetes adatszolgáltatást nyújtott.



Fentiekkel összefüggésben a Közgyűlés rendeletet alkotott a partnerségi egyeztetési eljárás szabályairól, ugyanis a Tv. kiemelt célja, hogy a kézikönyv és a településképi rendelet elkészítését széles körű helyi támogatás öveze. E cél érdekében a készítés folyamatába – partnerségi rendeletünkben foglaltak szerint – bevontuk a helyi lakosságot és helyi szervezeteket, szervezeteket, vagyis a társadalmasítást a lehető legszélesebb körben igyekeztünk biztosítani:

- az arculati kézikönyv készítéséről előzetes tájékoztatás céljából hirdetményt tettünk közzé, és lakossági fórumot hirdettünk meg;
- a kézikönyv-tervezet elkészültét a fenti módon szintén közzétettük és lakossági fórumon vetített formában bemutatásra és szóbeli ismertetésre került;
- a Közgyűlés számára tájékoztató formájában vetítéses előadáson bemutatásra került a kézikönyv munkaközi anyaga, melyet a közgyűlés tudomásul vett.

A társadalmasítás során szóban elhangzott vélemények, javaslatok az arculati kézikönyvbe beépítésre kerültek, írásbeli észrevételek nem érkeztek.

Az elkészült kézikönyv-tervezet ismételt feltöltésre került az egyeztető felületre; a Korm. rendelet alapján a szakhatósági véleményezés megtörtént.

A Dél-Dunántúli Építész Kamara véleményezte a tervezetet: a kézikönyvet egyedien előadott kiváló munkaként értékelte, közösségi szemléletformálásra alkalmasnak minősítette, a településképi rendelet megalapozására – a szakmai észrevételek javítását követően – megfelelőnek tartotta.

A szakmai észrevételek szerinti javítás, kiegészítés - a települési karakterek számának növelése - megtörtént, a kézikönyv dokumentálásra került.

A kézikönyv elfogadása meg kell, hogy előzze a településképi rendelet megalkotását, miután a rendelet részben a kézikönyv egyes megállapításain és területi lehatárolásain alapul.

Megemlítendő, hogy az arculati kézikönyv bármikor felülvizsgálható, kiegészíthető, annak érdekében, hogy az a mindenkori településképi elvárásoknak, a valóságnak megfelelő, aktuális dokumentum lehessen.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően döntsön a településképi arculati kézikönyv elfogadásáról.

Jelen előterjesztés a Közgyűlés frakcióvezetőin keresztül a tagok részére megküldésre kerül a véleményük kikérése céljából.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat az előterjesztés alapján a határozathozatalra.

**Szekszárd, 2020. december 10.**

**Herr Teréz  
főépítész**

## Határozati javaslat

### Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármestere

Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlésének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti hatáskörében eljárva - a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben az alábbi határozatot hozza:

#### **Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2020. (...) határozata a településképi arculati kézikönyv elfogadásáról**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti - hatáskörében eljáró Szekszárd Megyei Jogú Város polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben – a Közgyűlés tagjai véleményének frakcióvezetőikön keresztüli kikérésével

1. dönt Szekszárd településképi arculati kézikönyvének elfogadásáról.
2. felhívja a polgármestert, hogy a kézikönyvet
  - a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében tegye közzé
    - az önkormányzati honlapon hirdetményben
    - az önkormányzati hivatalban nyomtatásban.
  - b) hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt küldje meg
    - a Lechner Tudásközpontba,
    - az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,
    - az építésügyi hatóságnak.
  - c) gondoskodjon a kézikönyv monitorozása érdekében az önkormányzat honlapján nyilvános értékelő felület működtetéséről.

**Határidő:** az elfogadást követő 15 nap

**Felelős:** Ács Rezső polgármester

**Veszélyhelyzeti indokolás**  
**Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesterének 2020. x hó x napján közzétett .../2020. (...)**  
**számú határozatához**

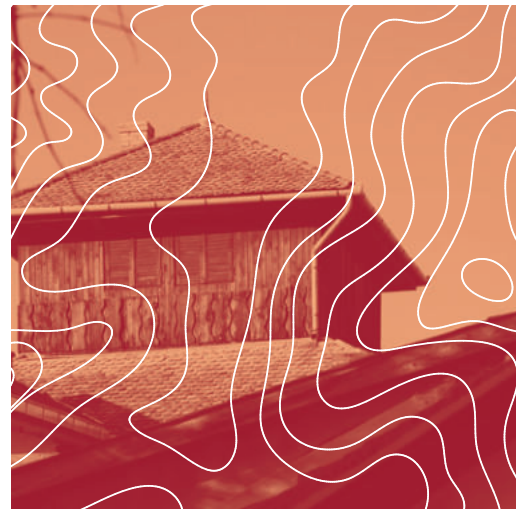
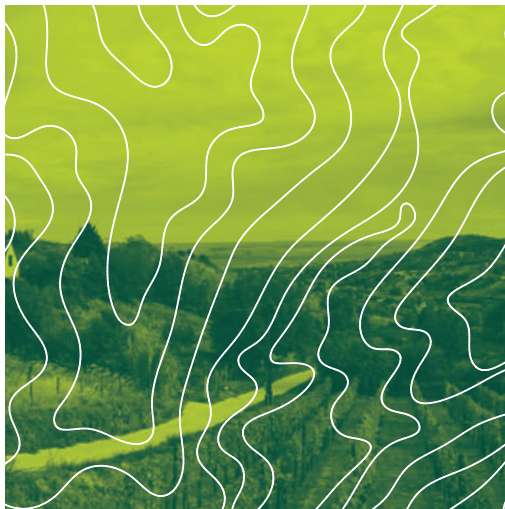
Magyarország kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Belügyminisztérium és a Miniszterelnökség a veszélyhelyzetben alkalmazandó jogszabályi rendelkezések önkormányzati működést érintő kérdéseiben közös állásfoglalást adott ki, melyben tájékoztatta a polgármestereket és a jegyzőket arról, hogy a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése egyértelműen rendelkezik a tekintetben, hogy a veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja az ott megjelölt kivétellel. A kapott állásfoglalás értelmében sem a képviselő-testület, sem a bizottságok ülésének a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testület valamennyi hatáskörét a polgármestere gyakorolja, a képviselő-testületnek nincs döntési jogköre.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2021. január 31-ig meg kell alkotnia a településkép védelméről szóló rendeletét, mely a településképi arculati kézikönyvön alapul, a kézikönyv elfogadása meg kell, hogy előzze a rendelet elkészítését és elfogadását.

Mindezek miatt a határozatban való polgármesteri döntés a Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszemű és megfelelő joggyakorlás elvével összhangban áll, a veszélyhelyzethez mérten is szükséges és arányos, nem haladja meg a veszélyhelyzetre való indokolt reagálóképesség feltételét biztosító mértéket.

A határozat tárgya nem tartozik a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011- évi CXXVII. törvény 46. § (4) bekezdésében meghatározott azon esetek közé, melyeknél a törvény a polgármester feladat és hatáskörének a gyakorlását veszélyhelyzetben korlátozza.



# SZEKSZÁRD

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV



# TARTALOMJEGYZÉK

<b>KÖSZÖNTŐ</b>	<b>3</b>
<b>BEVEZETÉS</b>	<b>5</b>
SZEKSZÁRD BEMUTATÁSA	7
TÖRTÉNETI ÉS DEMOGRÁFIAI ÁTTEKINTÉS	9
HATÁROK, KÖRNYEZET, TENGELEK	13
VÁROSRÉSZEK	15
<b>IDENTITÁS</b>	<b>17</b>
RÉSZLETKÉPZÉS	19
NYÍLÁSZÁRÓK	19
FEDÉSEK	19
ÖRÖKSÉGÜNK	25
<b>TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK</b>	<b>29</b>
KÜLTERÜLET	33
ZÁRTKERTI TERÜLETHASZNÁLAT	35
KERTVÁROSIAS BEÉPÍTÉS	37
VÁROSIAS BEÉPÍTÉS	39
VÁROSKÖZPONT	49
PINCEZÁRVÁNYOK	61
IPARTERÜLET	63
<b>ÉPÍTÉSZ AJÁNLÁSOK</b>	<b>65</b>
ÉPÜLETEK ÁTALAKÍTÁSA ÉS BŐVÍTÉSE	65
ÚJ ÉPÜLETEK	89
ZÁRTKERTEK, TANYÁK ÉS BIRTOKKÖZPONTOK	101
<b>EGYÉB JAVASLATOK</b>	<b>103</b>
ZÖLDTERÜLETEK	105
BURKOLATOK	107
REKLÁM	109
MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK	115
<b>JÓ PÉLDÁK</b>	<b>117</b>
CSALÁDI HÁZ A VÁROSKÖZPONTBAN	119
FÜRDŐHÁZ FELÚJÍTÁS ÉS BŐVÍTÉS	121
CSALÁDI HÁZ A DOMBOLDALBAN	123
TÖBBLAKÁSOS ÉPÜLET A KÖZPONTBAN	125
<b>FORRÁSJEGYZÉK</b>	<b>127</b>



*Szekszárd címere*

# KÖSZÖNTŐ

*Lakókörnyezetünk színvonala életünk minőségének egyik legfontosabb – még ha olykor figyelmen kívül is hagyott – feltétele. Otthonunk, valamint tágabb értelemben vett épített és természeti környezetünk, az utca szépsége és korszerűsége nagymértékben hozzájárul emberi létünk méltóságához.*

*Szekszárd város természeti és épített környezeti adottságai gazdag és karakteres értékeket képviselnek. A szőlőtermesztés és borkészítés meghatározó szerepet tölt be környezetünk alakulásában. Az organikusan fejlődött városrészek, a klasszicista belváros, és a napjainkban gazdag növényzettel bíró lakótelepi környezet is biztosítja az élhető kisvárosi létet. Szekszárd a bor és a kultúra városa.*

*Az esztétikai minőség, a korszerűség és funkció fontosságát szem előtt tartó szemlélet azonban mind lakóházaink építése, mind településeink fejlesztése során el kell sajátítanunk. Felelősek vagyunk azért, hogy régi és új épületeink hozzájáruljanak településeink képének jobbá tételéhez, harmonikusan illeszkedjenek környezetük hagyományos épített és természetes kincsei alkotta tájba. A településképvédelméről szóló, 2016. évi LXXIV. törvény egyik legfontosabb, gyakorlati megvalósulást segítő eszköze a Településképi Arculati Kézikönyv.*

Szekszárd, 2019

Ács Rezső  
polgármester





# BEVEZETÉS

A Településkép védelméről szóló 2016. LXXIV. törvény a települések esztétikusabb lakókörnyezetének kialakítása, illetve védelme érdekében a Településképi Arculati Kézikönyv bevezetésével hiánypótló módon teremt lehetőséget a jellegzetes településképi karakterjegyek meghatározására és társadalmasítására.

A kézikönyv elsősorban a teljes közösség tájékoztatását segítő, szemléletformáló kiadvány. A jogszabályok útvesztője helyett röviden, lényegretörően, és mindenki számára érthető módon mutatja be a közösség környezetalakítással kapcsolatos elvárásait.

A kézikönyv meghatározza Szekszárd településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településkép minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket, beépítési vázlatokat, egyúttal irányt mutat az építetőknek.

Bevezető (részlet):

Miniszterelnökség

Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság

Szekszárd természeti és épített környezeti adottságai igen gazdag és karakteres értékeket képviselnek. Kiadványunk a leendő építetők és döntéshozók tájékoztatása mellett, kordokumentumként is szolgál, melyben a XXI. század eleji természeti és városi épített környezet értékeit és állapotát dokumentáljuk, bemutatjuk.

Szekszárd város népessége és város szerkezete az 1960-as évekig organikusan fejlődött, 1960-1990 között a népesség közel megduplázódott és ez a folyamat lényegesen megváltoztatta a városszerkezet és az épített környezet karakterét és minőségét. Az igen rövid idő alatt végbement tervezett városfejlesztés heterogén építészeti arculatot eredményezett. A helyi építészeti és természeti értékek bemutatása segítheti a kisvárosi léptéknek megfelelő identitás és városi környezet erősítését.



# 01

## **SZEKSZÁRD BEMUTATÁSA**

A város bemutatása elsősorban a településszerkezet fejlődése szempontjából vizsgálja a környezeti, a történelmi és a demográfiai adottságokat és változásokat.





Garay tér 1949  
fotó: FORTEPAN  
ajánlózó: UVATERV archívum

UVESSZÖVETKEZET

TRIN

TRIN MO

## TÖRTÉNETI ÉS DEMOGRÁFIAI ÁTTEKINTÉS

Szekszárd területén, a Csatári völgyben az i.e. V. századtól az időszámítás kezdetéig kelta település volt. A település akkori neve Alisca. Az időszámítás kezdetétől az V. századig római város, kezdetekben a Csatári völgyben, majd a Hosszú völgyben és a Bartinán. A népvándorlás korában különböző népcsoportok, főleg hunok átvonulása történt, hosszabb letelepülés nélkül. A VI. századtól 896-ig feltehetően az avar települések tovább élésével, a Csatári és a Parászta völgyben volt lakott település. 896-tól, a honfoglalástól magyar város a Hosszú völgyben, apátság és vár a mai Béla király téren. Az 1526 és 1686 közötti török megszállás idején a város megosztott, magyar település a Hosszú völgyben, török város a Pándzsó a mai Kossuth Lajos utca körzetében, Szandzsák székhely és erőd a Béla király tér környékén. A török uralom alatt a város elnéptelenedik. A török uralom után, szervezett betelepítéssel 1698 és 1720 között magyar letelepedés a Hosszú völgyben, apátsággal a Béla téren. 1730-tól német telepések, a Garay tér- Bezerédj utca-Széchenyi utca által határolt területen. A XVIII. század második felében a környező pusztuló falvakból betelepülő magyar lakosság a régi kórháztól délre, a Béri-Balogh Ádám utcától keletre. 1800 után vegyes betelepülés történik az Újvárosban. A XIX. század közepétől a város sűrűsödik és a vízrendezések eredményeként kelet felé terjeszkedik.

*1830 körüli céhlevélen szereplő városkép  
Szekszárd első ismert ábrázolása*







*Az 1952-es állapotot ábrázoló térképen látható, hogy a központban csak hagyományos épületek álltak.*



*1978-ra a belvárosban tömböket bontottak el és akkor korszerű lakótelepeket építettek a helyükre.*

Az 1860-as kataszteri térkép a mai Széchenyi-Rákóczi utcával párhuzamosan, már három utcát jelöl. 1954 után megindul a terjeszkedés a hegyoldalakon, főleg a Bottyán hegyen és az Előhegyen. 1960-tól a városban jelentős demográfiai változás történik, amely karakteresen meghatározza a mai képét az épített környezetnek, a város arculatának. 1960-as évek elejéig, organikusan fejlődve, a népesség elérte a 20.000 fős nagyságrendet. Majd 1990-re duplázódott, elérte a 36.840 főt. Ez a népességszám-növekedés tovább erősítette a domboldalak felé terjeszkedés folyamatát, kiterjesztve a Bakta és a Kálvária oldalakra. A városközpontban tömeges szanálással lakótelepek és intézményi épületek épültek, lényegesen átírva az addig organikusan fejlődő város szerkezetet. 1990-től 2017-ig lassú, pár ezer fős lakosságszám csökkenés történt a városban, ami a település szerkezetén lényegesen nem változtatott. Napjainkban jelentős változás, a várost keleti irányból kerülő M6-autópálya forgalomba helyezése, mellyel összefüggésben az ipari terület intenzív fejlődésnek indult. Ipari park és korszerű ipari épületek létesülnek.

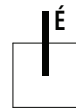


*Megyeháza és Béla király tér 1955-ben  
fotó: FORTEPAN / adományozó: UVATERV archívum*

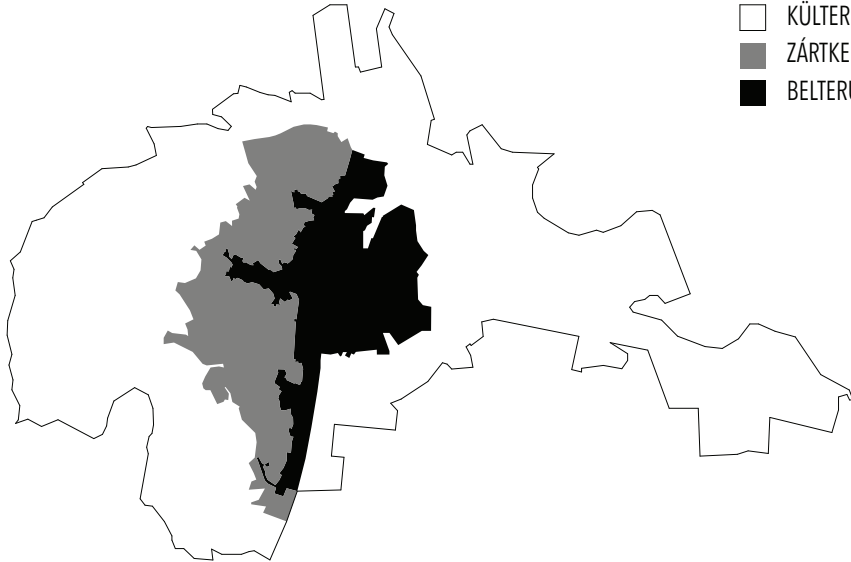
*városi látkép 1955  
fotó: FORTEPAN / adományozó: UVATERV archívum*







*Közlekedési tengelyek*



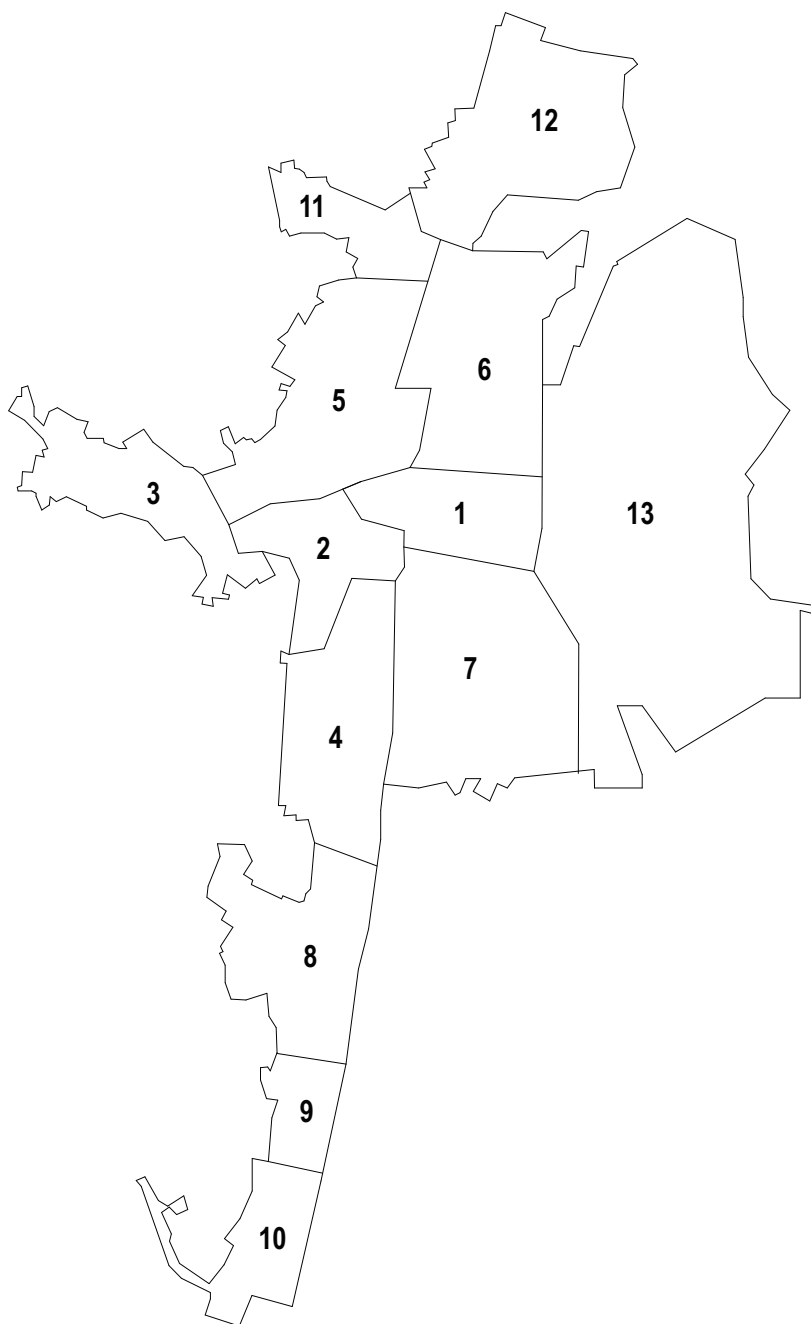
□ KÜLTERÜLET *Területhasználat*  
■ ZÁRTKERT  
■ BELTERÜLET

## HATÁROK, KÖRNYEZET, TENGELEK

Szekszárd város szerkezetét meghatározó fő tényező a földrajzi helyzetéből következik. Északi oldalon a szőlőhegyek (dombok) déli oldalon a víz (Duna és mocsaras ártér). A két terület között egy keskeny sáv és a dombok közé húzódó völgyek voltak alkalmasak emberi letelepedésre. A szőlőművelés és borkészítés meghatározó volt a kezdeti időktől. A dombok lábánál végigvezető észak-déli út mindig a város fő tengelye volt. A másik tengely, a kelet-nyugati, a Hosszúvölgyet kötötte össze a Dunával. A Hosszúvölgy a legrégebbi időktől lakott volt. A két tengely a Béla téren keresztezte egymást, itt alakult ki a városközpont. Az idők folyamán a város lakóterülete az északi, déli és keleti tengely mentén is terjeszkedett. A legnagyobb változásokat a település szerkezetben a mocsaras terület lecsapolása és betelepítése, valamint a lakóterületen a 1970-es években történt szanálás és átépítés volt. A tengelyek nyomvonala változott, de fő irányuk változatlan maradt. A főtér pedig a város terjeszkedésével egy karakteres tér-lánccolattá fejlődött.

*Domborzati adottságok*





- 1 VÁROSKÖZPONT
- 2 BARTINA
- 3 FELSÓVÁROS
- 4 BAKTA
- 5 BOTTYÁNHEGY
- 6 ÚJVÁROS
- 7 ALSÓVÁROS
- 8 CSATÁR
- 9 CINKA
- 10 SZŐLŐHEGY
- 11 PARÁSZTA
- 12 MIKLÓSVÁROS
- 13 IPARTERÜLET

## VÁROSRÉSZEK

**VÁROSKÖZPONT:** leginkább klasszicista stílusú történelmi városközpont a domboldalban és a Jurcsik Károly tervezte modern történelmi városközpont a sík területen. Köz- és intézményi épületek, terek, parkok.

**BARTINA:** városiasodó telekhatáron álló hosszúházas beépítés, ami a történelmi belváros felé zárt sorú lakóházakká alakul.

**FELSŐVÁROS:** kertvárosias beépítés, telekhatáron álló hosszú tornácos házakkal, modern családi házakkal, néhol kockaházakkal. A területen régi pincesor található.

**BAKTA:** átépült terület. Telepszerű beépítések, teraszházak, sorházak és modern családi házak egyaránt előfordulnak itt.

**BOTTYÁNHEGY:** beépített szőlőterület. Leginkább házgyári lakótelepek és kockaházak jellemzik. A terület nyugati határán modern családi házas beépítés.

**ÚJVÁROS:** kertvárosias terület hosszú parasztházakkal, kockaházakkal és a főút mentén zárt sorú lakóépületekkel. Zárványként megjelenik egy lakótelepi tömb a főút mentén.

**ALSÓVÁROS:** átépült városrész, házgyári lakótelepekkel és kockaházakkal.

**CSATÁR:** A város déli kapuja. Kertvárosias jelleg viszonylag új, modern családi házas beépítéssel, de megtalálhatók itt a zárt sorú és telepszerű beépítések is. A területen a múltba visszatekintő pincezárvány található.

**CINKA:** Új városrész kertvárosias beépítéssel, modern családi házakkal. A nyugati irányba villaszerű beépítéssel bővül.

**SZŐLŐHEGY:** Régi falusias jellegű, de kertvárosi beépítés, telekhatáron parasztházakkal. Az újtelepi részen modern családi és kockaházak.

**PARÁSZTA:** Kertvárosi beépítés családi házakkal és kockaházakkal.

**MIKLÓSVÁROS:** Ipari és beépítetlen terület

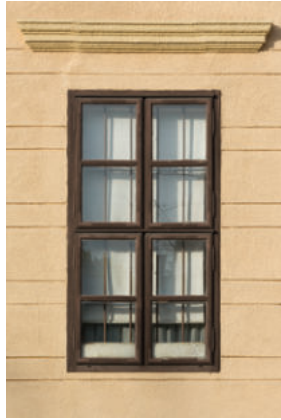
**IPARTERÜLET:** Régi ipari épületek és modern ipari park, nagyléptékű épületekkel.



02

**IDENTITÁS**





## RÉSZLETKÉPZÉS

Egy város arculatának meghatározó hangulati eleme az épületek részletképzése. Ezek a részletek a mindennapi életünk részei, minőségükkel, milyenségükkel befolyásolják közérzetünket. Szekszárd „nőtt város” karakteréből fakadóan eltérő korok épületeinek együttese, ezért sokféle stílusú és minőségű épület és részlet jelentkezik.



## NYÍLÁSZÁRÓK

A nyílászárók az épületek karakterének alapvető elemei. Szekszárdon az eltérő korú, funkciójú és stílusú épületeknek megfelelően az ajtók, kapuk és ablakok nagyon sokszínű képet mutatnak. A nyílászárókon két hatás eredménye látszik: a pince- és tanyavilág zsalugáteres nyílásai, valamint a városias jellegű magas és keskeny, osztott kétszárnyú fa ablakai.



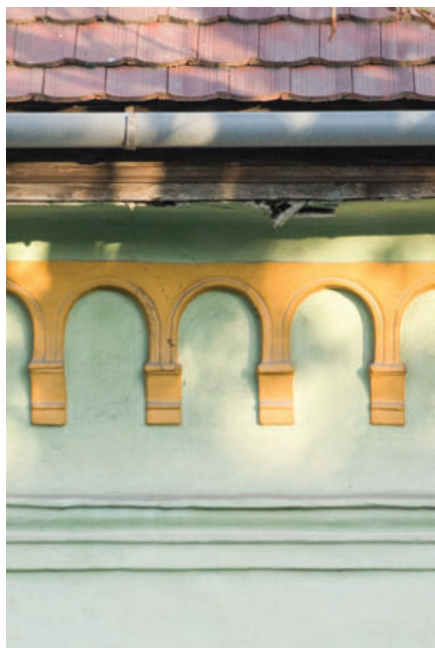
## FEDÉSEK

Az épületek fedése városrészenként eltérő, szintén sokszínű képet mutat. Jellemző a hagyományos, égetett kerámia cserépfedés, és megtalálható ennek korszerű változata, a betoncserép. A kockaházak jellemző fedése a műpala. Régi épületeken korcolt fémlemez fedést, kiselemes fémlemez fedést, de akár nádfedést is láthatunk.

















Művészetek háza  
Zsinagóga  
Szent István tér 28.



# ÖRÖKSÉGÜNK

## MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGŰ ÉPÜLETEK LISTÁJA

- **Augustt-ház** Széchenyi u. 38.
- **Babits Mihály Emlékház** Babits Mihály u. 13.
- **Bogár-tanya Szőlőhegy u. 52-54.**
- **Ferenc Kórház (Balassa János Megyei Közkórház)**  
Béri Balogh Ádám u. 2.
- **Fogadó (Örffy-ház)** Dózsa György u. 9.
- **Garay Szálló** Garay tér 2.
- **Gemenci vadászház** Külterület, Báránfyok
- **Iskola** Garay tér 9.
- **Kamarás-ház** Kadarka u. 16.
- **Kőcímer** Szent István tér 26.
- **Lakóház (Bogár-tanya)** Szőlőhegy u. 52.
- **Présház (Bogár-tanya)** Szőlőhegy u. 54.
- **Nedelkovics-tanya** Cserfa u.
- **R. k. plébániaház** Béla király tér 9.
- **R. k. plébániatemplom** Béla király tér
- **R. k. kálvária-kápolna és stációk** Kápolna tér
- **Régi megyeháza** Béla király tér 1.
- **Szent János és Pál kápolna** Béri Balogh Ádám u. 2.
- **Szentháromság-oszlop** Béla király tér
- **Táncos Nagyvendéglő** Széchenyi u. 25.
- **Tisztartói ház** Széchenyi u. 23.
- **Városháza** Béla király tér 8.
- **Klézli tanya** Csatári u.
- **Krehmüller-ház** Bezerédj István u. 1.
- **Présház** Béri Balogh Ádám u. 91/a
- **Présház** Béri Balogh Ádám u. 91/b
- **Présház** Béri Balogh Ádám u. 91/c
- **Présház** Béri Balogh Ádám u. 92.
- **Wosinsky Mór Megyei Múzeum** Szent István tér 26.
- **Zsinagóga (Művészetek Háza)** Szent István tér 28.





Garay Szálló  
(Szegezsárd Szálló)  
Garay tér 2.



Augusz-ház  
Széchenyi u. 38.

*Babits Mihály szülőháza  
Babits Mihály u. 13.*



*Iskola  
Garay tér 9.*

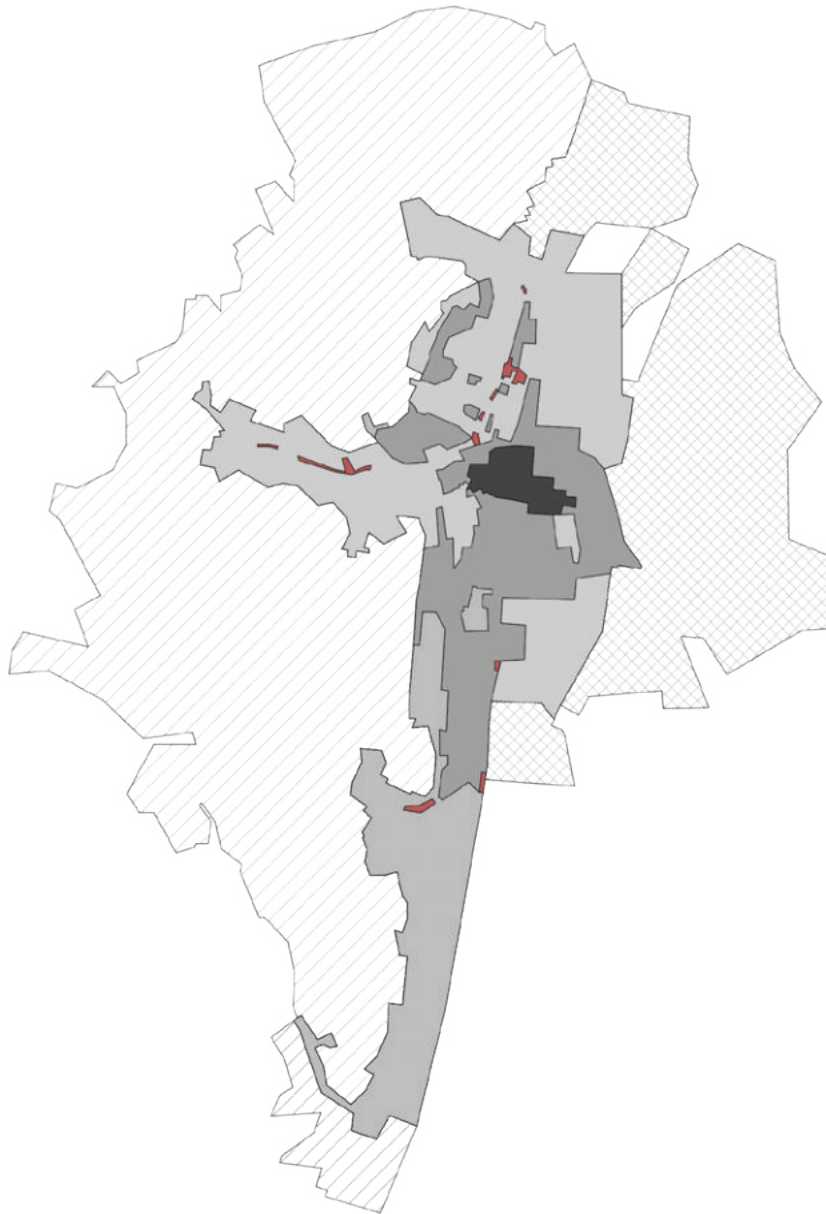






03

**TELEPÜLÉSKÉPI  
SZEMPONTBÓL  
MEGHATÁROZÓ  
TERÜLETEK**



-  **KÜLTERÜLETEK**  
ERDŐ- ÉS MEZŐGAZDÁLKODÁS,  
SZŐLŐTERMESZTÉS
-  **ZÁRTKERTI TERÜLETHASZNÁLAT**  
TANYÁK, PINCEK, ÁLLANANDÓAN  
LAKOTT TERÜLETEK KIALAKULÁSA
-  **KERTVÁROSIAS BEÉPÍTÉS**  
CSALÁDI- ÉS IKERHÁZAS BEÉPÍTÉS
-  **VÁROSIAS BEÉPÍTÉS**  
EGY- ÉS TÖBBLAKÁSOS ZÁRTSORÚ  
BEÉPÍTÉS, LAKÓTELEPEK
-  **VÁROSKÖZPONT**  
TÖRTÉNELMI VÁROSKÖZPONT,  
KÖZÉPÜLETEK, INTÉZMÉNYEK
-  **PINCEZÁRVÁNYOK**  
FENNMARADT RÉGI PINCESOROK
-  **IPARTERÜLET**  
RÉGI ÜZEMI ÉPÜLETEK, ÚJ  
ÜZEMCSARNOKOK



## TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

Szekszárd eltérő építészeti karakterű területeinek lehatárolása nem egyszerű. A legtöbb épülettípus vegyesen jelen van szinte a város minden részén. Sok helyen a tipikus beépítés utcánként változik. Ezt a zavart a település mesterséges átalakítása, a hirtelen növekedés, és az átgondolatlan múltbéli lakásépítések okozzák. A heterogenitás miatt beépítési intenzitás alapján a kategóriákat, lásd térképen. Bizonyos pincezárványok külön kiemeltünk, erős karaktereik, vagy a hordozott értékek miatt. A fő kategóriák a következők: külterületek, zártkerti területhasználat, kertvárosias beépítés, városias beépítés, városközpont, pincezárványok, iparterület. Ezeket a fő kategóriákat a továbbiak során alkategóriákra osztottuk. A heterogenitás miatt a területek lehatárolásának alapja tehát a beépítési intenzitás és a funkció lett.









## KÜLTERÜLET

A külterület a város beépítetlen területe, gazdasági és turisztikai területhasználattal, természeti értékekkel. A település külső gyűrűjét alkotja, földrajzilag két részre osztható.

Az egyik a várost nyugati és déli irányból határoló Szekszárdi dombtság. Erre a területre a szőlőtermesztés és az erdőgazdálkodás a jellemző. A szőlőterületek egyre nagyobb foltokat rajzolnak az erdős tájba. A tájat néhány gazdasági és turisztikai útvonal szeli át. Itt lép be a város területére az Országok Kéktúra útvonala is, ami érinti az új Bati-kereszt kilátót. A területen régi tanyákat találhatunk. Az ipari méretek öltő szőlőtermesztés miatt a tanyákból helyenként birtokközponti épületek alakultak.

A külterület másik nagy egysége az északi irányból a Tolnai-Mezőföld, keleti irányból a Tolnai-Sárköz által határolt sík terület. Ez a rész korábban mocsaras-belvizes táj volt, míg a lecsapolás után szántóföldi mezőgazdasági termelésnek ad helyet. Beépítetlen terület, itt is birtokközpontokon jelennek meg épületegyüttesek. A mezőgazdaságra jellemző módon ezek a birtokközpontok telepszerű gazdaságok, összefüggő foltként vannak jelen a tájban.







## ZÁRTKERTI TERÜLETHASZNÁLAT

Ez a terület átmenetet képez a sűrű beépítettségű belterület és a teljesen zöld külterület között. A terület városi szövet sűrűsödésével és terjedésével jött létre és tolódik kifelé a mai napig. Korábban a belterületen a magas beépítési mutatók miatt ellehetetlenülő kertes mezőgazdasági termelés helyeként szolgált. Jellemző, hogy eredetileg egy gazdasági épület, szőlőtermelés esetén pince és préház volt csak a telkeken. A későbbiek során természetközelenen pihenni vágyók hétvégi háznak, üdülőnek alakították át az épületeket. Ez a változás okozza a területben észrevehető nőtt jelleget, zavaros tömegformálást és anyaghasználatot. A terület jelenleg átalakulás alatt van, sokan költöznek életvitelszerűen tanyára, vagy építenek új házat ide.

A zártkerti területről összességében elmondható, hogy a külterületivel hasonló adottságokkal rendelkezik, és hasonló elveket kell követni mind az átalakítások, mind pedig az új épületek létesítése során. A telekméret a városi telkeknél nagyobbak, viszont nagyrészüket kertes mezőgazdasági termelés uralja. A legtöbb ingatlan szép panorámával rendelkezik. A telek lehatárolásánál olyan kerítést kell létesíteni, ami sem a légmozgást, sem pedig a szabad kilátást nem akadályozza. Gazdasági épületeknél, ahol a telekméret nem teszi lehetővé, vagy a vagyonvédelem nem kívánja, úgy a kerítés el is maradhat. Területünk határát növényzettel is jelezhetjük. Épületünket a telken belül helyezük el, szabadonálló módon. Amennyiben van kialakult értéként kezelendő mintázat, ami valamilyen utcaképet rajzol, ehhez igazodnunk kell. Az épületet igazítsuk a terep adottságaihoz, ne pedig fordítva. Új épület létesítése során részesítsük előnyben az egyszerű formákat. Lehetőleg ne építsünk aránytalanul nagy házat, vagy több szint magas épületet. A tető formája egyszerű, anyaghasználata hagyományos: barna és vörös cserép, korcolt fémlemezfedés. A homlokzat lehet egyszerű fehérre festett vakolat, téglaburkolat, fa, de mindenképp hagyományos építőanyag.







## KERTVÁROSIAS BEÉPÍTÉS

Családi házas beépítések, alacsony-közepes intenzitással. Egy telken belül jellemzően egy lakóépület és azt kiegészítő gazdasági vagy tároló épület áll. A zöldfelületek mérete telken belül nagy, de a közterületeken is jellemző a zöld sáv. Az épülettípusok ezeken a területeken lehetnek hosszúházak, kockaházak, befordított házak, modern családi házak és villák.



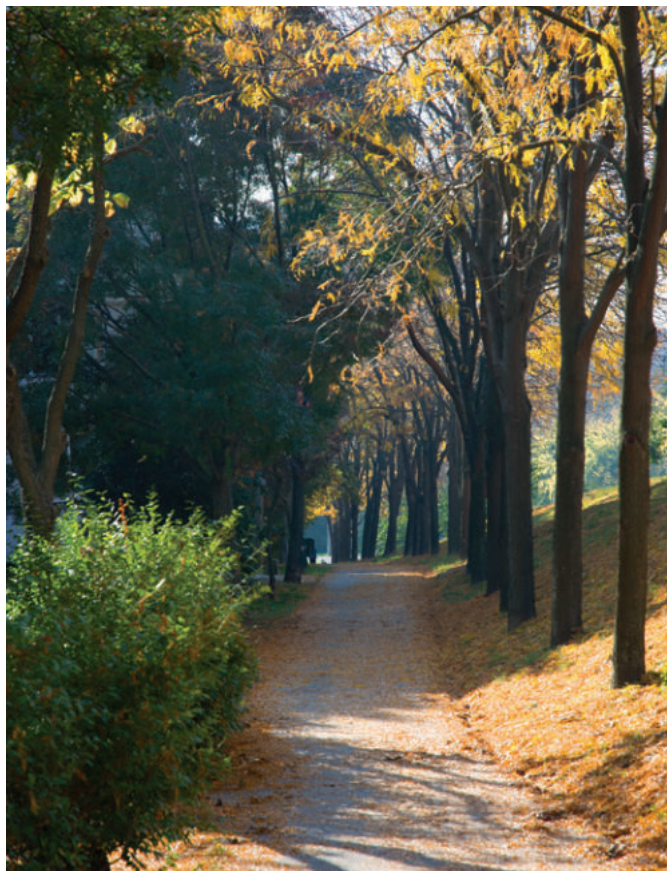






## VÁROSIAI BEÉPÍTÉS

A város belseje felé haladva a beépítési sűrűség nő. Egyre kisebb telkekre építünk egyre nagyobb házakat. Az utcák zártakká válnak, az épületek jó része befelé fordul. Némely beépítéshez tartozik saját udvar, de olyan is van, ahol városi park szolgálja ki az ott élők zöldfelületi igényeit.







Magyarország  
Kormányzat



Pizzeria

Mobil: 20440-7445

GLD-826

INTEGRAL

INTEGRAL



## HAGYOMÁNYOS ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK

Keskeny telkeken a szorosan egymás mellé épülő házaknál már annyi hely sem marad, hogy hagyományos kaput lehessen kialakítani. Az épületek teljesen egymásra tapadva alkotnak zárt falat a járda vonalán. Hagyományos változatuk utcai homlokzatán egy kapuval megszakított, vagy indított szabályos ablaksor van. A nemesvakolat burkolatú fal sokszor ablakkerekekkel és stukkókkal díszített. Lábazatuk jól elkülönülő, néhol kőből, vagy műkőből készült. Tetőformájuk a végeken tűzfalakkal zárt nyeregtető, fedésük pedig cserépfedés vörös és barna színekben.

Modern változataik akár több szint magasak, tömegük összetett. Utcai homlokzatuk sok esetben maradt formákkal díszített, nyílásosztásuk viszont már nem olyan szabályos, mint elődjeiknél. A modern kor igényinek megfelelően erkélyek és loggiák jelennek meg, kiemelt szerepet kap a kapu a gépkocsi behajtás miatt. Homlokzatburkolatuk mind anyagában, mint pedig színében változatos, tetőfedésül viszont megmarad cserépfedés.







## SORHÁZAK ÉS TERASZHÁZAK

A lakótelepi társasházak után épületek magasabb szintű igényeket kielégítő családi sorházak és többlakásos teraszházak. Az épületeken sok esetben modernista jegyek is jelentkeznek. A sorházak egymás melletti kis telkekre épített egyforma épületek. Megjelenésük az ismétlődés miatt ritmust ad az utcáknak.

A házak a kis alapterület miatt legtöbbször kettő vagy több szint magasak. Az utca felől az épület alá vagy elé gépkocsi tárolót építenek. A nappali és konyha helyiségek az épület által hátrólt hátsó udvarra, vagy egy szint magasban az utcára néznek. Mivel ez az épülettípus a városban leginkább a domboldalon jelenik meg, ezért mindig erkéllyel, vagy loggiával épültek.

Homlokzatuk hagyományosan vakolt és színezett, néhol klinkertéglával burkolt felület. Tetőformájuk nyeregretető, alacsony hajlású tető, vagy lapostető is lehet. Gyakran jelennek meg tetőfelépítmények a tetőtérbeépítés miatt.

A teraszházak a domboldal adottságait és a panorámát maximálisan kihasználó épületek. Az egymás fölé eltoltnak elhelyezett lakások miatt jellegzetes lépcsős megjelenésük van. Minden lakáshoz nagy terasz tartozik, és a városi panoráma felé teljes homlokzaton nyílászárók kerültek beépítésre. A gépkocsitárolók az épület legalsó szintjén, utcaszinten lettek elhelyezve. Azonos épületek sorozata miatt a sorházas területekbe beleolvadó épülettípus.









## LAKÓTELEPEK

A 60-as 70-es évek lakásépítési hullámának legsűrűbb változata. Egész városrészeket értelmeztek újra, hogy azok egy működő egységet képezzenek. Legnagyobb számban társasházakat alakítottak ki. Ezek tömörszerű épületek, formájuk négyszög alapú hasáb, magasságuk négy és tíz emelet közötti, homlokzatukon raszterszerűen jelennek meg ablakok, erkélyek és loggiák. Az épületek között közttereket és közparkokat alakítottak ki, ahol játszóterek és sportpályák találhatóak. A terek utcabútorai tükrözik a kor szellemét, és legtöbb esetben az épületek legfőbb építőanyagából, betonból készültek. Mivel az épületeket időközben felújították, átszínezték ezek a beton térelemek idejmúltnak hatnak. A telepeken intézményi és középületek is épültek. Ezek részletesebben kidolgozott és összetett tömegek. Az alacsonyabb, terjedelmesebb házakban leggyakrabban óvoda, iskola, háziorvosi rendelő és üzletek működnek.









## LAKÓTÖMBÖK

Ezek a területek nem képeznek önálló működési egységet a városban, itt csak lakóépületeket találhatunk. Az épületek formája jóval finomabb a panel és téglalakásokhoz képest. Részletesebb homlokzatok és jobban használható erkélyek jelentek meg. Az épületek tetőformája sok esetben lett egyszerű vagy összetett magastető a tetőtérbeépítés miatt. Az épületek magassága visszafogott, legfeljebb négy teljesértékű szint és egy tetőtér. A legalsó szinten gépkocsitárolók, vagy ületsor lett kialakítva.

Az ilyen épülettípusok és területek a lakótelepek legnagyobb előnyét továbbgondolva hasznosítják: az épülettömegekkel körbezárt parkokat és udvarokat hoznak létre. Ezek a területek a város zajától mentes zöld szigetként teszik élhetővé a lakótömböket.







## VÁROSKÖZPONT

Szekszárd szerkezetét és városközpontját nyugati oldalon a szőlőhegyek (dombok) keleti oldalon a víz (Duna és mocsaras ár-tér) határolja. A két terület között egy keskeny sáv, és a dombok közé húzódó völgyek voltak alkalmasak emberi letelepedésre. A dombok lábánál végigvezető észak-déli út mindig a város fő tengelye volt. A másik tengely, a kelet-nyugati a Hosszúvölgyet kötötte össze a Dunával. A két tengely a Béla király téren keresztezte egymást, itt alakult ki a városközpont. Az idők folyamán a város a két tengely mentén terjeszkedett. A tengelyek nyomvonala változott, de fő irányuk változatlan maradt. A városközpont pedig a város terjeszkedésével egy karakteres térláncolatává fejlődött, melynek összefüggő elemei a Béla király tér, a Garay tér, Szent István tér, (Liszt tér, Prométheusz park, Luther tér). A tér láncolathoz kapcsolódik a Széchenyi utca és az arról feltáruló tömbbelső, a Piac térrrel. A városközpontban kialakult terek eltérő építészeti karaktert és minőséget képviselnek. Meghatározó a klasszicista történelmi belváros, a Béla király és a Garay tér, de építészeti szempontból jelentős a Jurcsik Károly által tervezett „modern városközpont”, a Liszt Ferenc tér.









## KLASSZICISTA TÖRTÉNELMI BELVÁROS

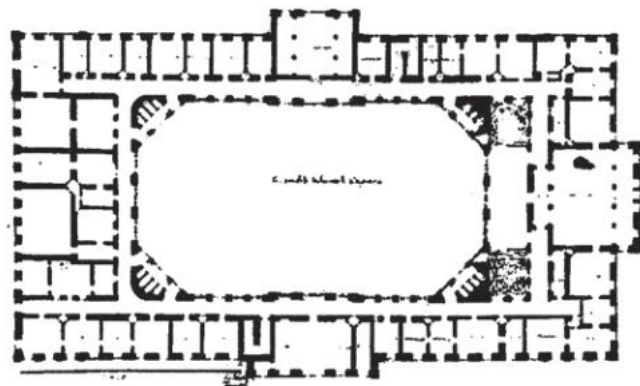
A város kialakult történelmi központja a Béla király tér, de a vízrendezések után a város keleti felé terjeszkedett, így a városközpont is ebben az irányban bővült. Szekszárd sajátos klasszicista városközpontja a Béla király tér és Garay tér együttese, mely egységes építészeti értéket képvisel. A Béla király téren kiemelkedő jelentőségű épület a Pollack Mihály tervezte Vármegyeháza. A Garay tér és Béla tér az elmúlt években gyökeresen megújult, új térburkolatot kapott és zöldfelület rendezés is történt. Igazi, jól élhető városközponttá vált, a városi rendezvények minőségi helyszínévé. Itt kapnak helyet a Szekszárdi Szüreti Napok, a Pünkösdi Hal- és Vadünnep, az Adventi kirakodóvásár és egyéb városi rendezvények.





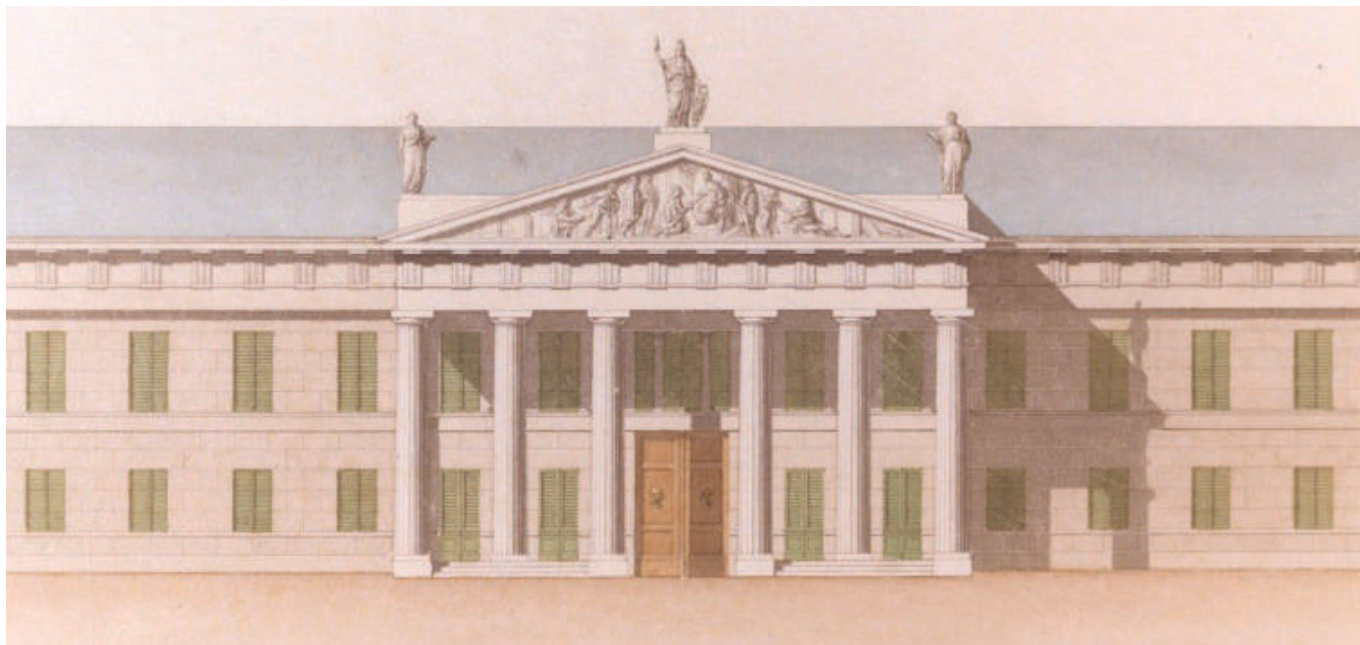


A Béla király téren több jelentős műemléképület található. Kiemelkedő a Vármegyeháza, mely klasszicista stílusú kialakítása 1794-ben készült Pollack Mihály tervei szerint. A Vármegyeháza udvarában I. Béla által, 1061-ben alapított apátság romjai találhatóak. Jelentős műemlék a Belvárosi templom, mely 1806-ban épült késő barokk stílusban, Thallher József udvari építész tervei szerint. A Városháza épülete 1846-ban épült, klasszicista stílusban Tormay (Krenmüller) Károly tervei szerint. Jelentős átépítés történt 1908-ban, szecessziós stílusban, a terveket Diczenty László készítette. A tér jelentős eleme a Szentháromság szobor, melyet 1753-ban állítottak barokk stílusban. A Béla király tér teljes térburkolat rekonstrukciója Tury Attila Ybl díjas építész tervei szerint készült.



*a Vármegyeháza eredeti alaprajzi kiosztása*

*a Vármegyeháza Béla király téri homlokzata  
Pollack Mihály eredeti rajza szerint*





*A Garay tér 2006-ban átadott rekonstrukció után már sétálóutcaként működik*



*A Széchenyi utca és a város központi útkereszteződése*





*A régi Takarékpénztár épülete a Béla király téren,  
tervező: Fittler Kamill*



*Iskola a Garay téren*







## JURCSIK-FÉLE MODERN TÖRTÉNELMI BELVÁROS

Szekszárd központja a történelem során többször is áthelyeződött. Az eredeti klasszicista városközpont a jelenlegi Béla király tér területén volt. Ez a későbbiek során a Garay tér elemeivel kiegészült. A mocsaras területek lecsapolásával keleti irányba terjeszkedő város új központját Jurcsik Károly és Varga Levente tervei alapján a Széchenyi utca keleti oldalára építették meg 1968-72-ben. A térformálást és az illeszkedést modernista építészeti elvek alapján tervezték. A központ kialakításakor a hely léptékéből és adottságaiból indultak ki. Pozícióját a vasútállomást a régi központtal összekötő tengelyen határozták meg, úgy, hogy azon csak a gyalogos forgalmat vezették keresztül. Az elhelyezett elemek, a volt Pártszékház épületét leszámítva nem nagyobbak, mint a történelmi belvárosban lévő épületek. A Széchenyi utca melletti régi épületeket a rendezési tervvel ellentétben megtartották, és csak az épületek hátsó részét bontották el. Ez biztosítja az átmenetet a régi és az új városközpont között. A régi házak kapualjai átjárókká alakultak. A főúton megjelenő egyetlen elem az egykori KPM irodaház nyugati homlokzata, ami jelzi hogy a tömbön belül már egy más építészeti világ van.



*eredeti funkció a helyszínrajzon:*

1. KPM irodaház
2. Gelka szervíz
3. MNB irodaház
4. Áruház
5. Felújított műemléki épületek
6. MSZMP székház

*Az épületegyüttes eredeti homlokzata*





*A képeken jól érzékelhetőek az egyszerű tömegek által határolt kisvárosi léptékű terek.*



Az eredeti városépítészeti koncepció szerint a Pártszékház mellett egy másik nagy tömeget helyeztek volna el. Ezt a tervezők a funkciók sajátosságai miatt több külön épületre bontották, és azok elhelyezésével komplex térrendszert alkottak. A terek nem statikus, hanem dinamikus terek. Azokon sétálva új ingerek érik az embereket, egyik tér a másikra vezet, miközben más-más részleteket és tömegeket mutat. A déli oldalon fekvő nagy térből északra haladva kisebb, intimebb terekre érünk át. Az egész térrendszer és épületegyüttes semilyen helyzetből vagy megközelítési irányból nem látható be egyszerre, ezzel mozgásra késztet. A terek ily módon történt elhelyezése és méretezése jól használható emberi léptéket eredményezett.

Az épületek tömegformálása hasonló. Burkolatuk alapeleme a klinkertégla, de megtalálható rajtuk fa, pala és műkő is. Az házak megjelenése hasonló, de mégis különböző. Az együttes úgy idéz kisvárosi hangulatot, hogy közben nem használ sem nosztalgikus, sem történelmi elemeket. A klinkertégla megjelenik a térburkolaton is, ezzel fogva össze az új központot egységgé.







## PINCEZÁRVÁNYOK

Szekszárd fejlődésében, a római koron át napjainkig meghatározó szerepe van a szőlőtermesztésnek és borkészítésnek. A borkészítéshez kapcsolódó épített környezet kultúrája organikus módon fejlődött az 1950-es évekig. A jellemzően családi léptékű bortermeléshez szervesen hozzátartozott a város határában épített présház és pince. Ezekből az épületegyüttesekből a város fejlődése és a szanálások során nagyon sok megsemmisült. Elszórtan, teljesen megváltozott környezetben megmaradtak sorban épületegyüttesek és szőlő pinceépületek is. Ilyen jelentősebb épületegyüttesek a déli oldalon Istifán Gödre, Sárköz utca, a Ny-i oldalon a Kálvin tér és Bocskai utca, a belvárosban, és északi területen a Fürdőház utca és Kadarka utca, Pince utcai területen még megtalálhatók. Ezek kiemelt védelme feltétlen szükséges. Az épületek archetipikus tömeg- és formaképzése, anyaghasználata és racionális részlet képzése inspirációként szolgál a mai hasonló funkciójú épületekhez.



**MUREXIN**





## IPARTERÜLET

Szekszárd keleti részén, sík területen található az ipari terület. Az 1950-es évektől a szocialista gazdaságnak megfelelően kerültek elhelyezésre az eltérő méretű és kapacitású termelő létesítmények. Jellemzően könnyű- és élelmiszeripari üzemek, de a mezőgazdasági gépgyártás is jelen volt a városban. Ezek az ipari épületek az akkori kor műszaki színvonalát és kultúráját képviselték.

Ezen a területen is jelentős változást hozott a rendszerváltás, sok termelő vállalat megszűnt, vagy a tulajdonosváltás miatt markánsan átalakult. Ez az átalakulás jellemzően tőkeszegény környezetben történt, ezért a meglévő épületállomány fokozatosan amortizálódott, a környezet nem fejlődött. Ez a folyamat még ma is erősen jelen van a területen.

Pozitív változást hozott, az M6-os autópálya fejlesztése, és az Ipari Park fejlesztése, melyben több korszerű ipari csarnoképület épült, jelentősen javítva az ipari környezet minőségét.







# 04

## ÉPÍTÉS AJÁNLÁSOK

### ÉPÜLETEK ÁTALAKÍTÁSA ÉS BŐVÍTÉSE

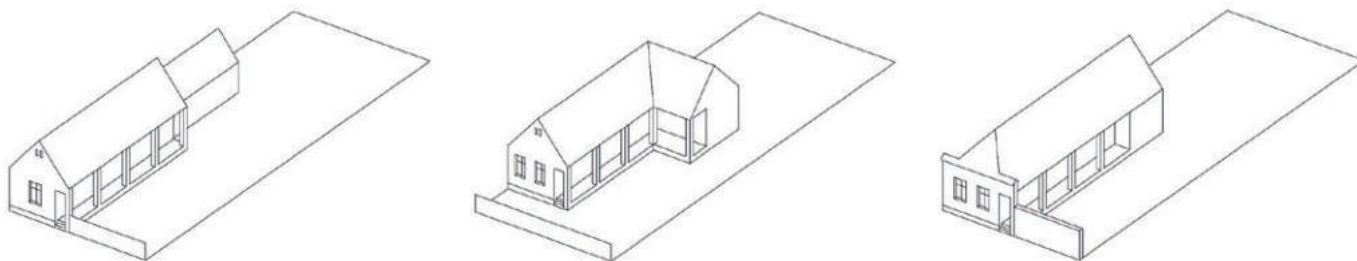
A nagyobb számban történő építési tevékenység lakóépületek szempontjából a felújítás, bővítés és épületenergetikai korszerűsítés. Ebben a fejezetben a kézikönyv a meglévő lakóépületek alaptípusaira tesz ajánlásokat. Az ajánlások az épített és természetes környezet minőségének megőrzését célozzák. A javaslatoktól alapvető iránymutatások, ezektől eltérő helyes megoldások is léteznek.





## HOSSZÚHÁZ

A belterület régi peremterületein, valamint benőtt belső szigetekként felfedezhetők tornácos parasztházak és ezek városiasodó változatai. Ilyen területek a Szőlőhegy utca, a Remete utca, a Kossuth Lajos utca nyugati oldala, de nagy számban megtalálhatók még Újvárosban is. Ezeken a területeken az építési telkek keskenyek. A házakat minden esetben oldalhatárra helyezték, néhol előkerttel, néhol anélkül. Az épületek jellemzően egy főtömeggel rendelkeznek, melyhez telekszélességtől függően a ház mellé, vagy mögé gazdasági vagy tároló épület is került. A gazdasági épület úttal párhuzamosan helyezve sem osztja két külön részre a telket, az oldal és a hátsókert között az átjárás szabad marad. Jellemző tetőformájuk hagyományos nyeregtető 40-45°-os hajlásszöggel, amire vörös vagy barna cserépfedés, ritka esetben nádfedés készült. A korábbi átalakítások során bitumenes zindely, műpala és cserepes lemez fedések kerültek ezekre az épületekre idegen elemként. Sok helyen színesre festették az épületeket, amivel ugyancsak nemkívánatos hatást értek el. A tetőtér jellemzően beépítetlen, térfal nélküli. Az így alacsonyan tartott gerinc kielégítő benapozást biztosít még a sűrűn egymás mellé kerülő házak esetén is. Az utca felől a lazább városszövetben oromfalas kialakítású, egy vagy két hagyományos fa ablakkal. A kerítések itt eredetileg áttört, vagy változóan zárt-nyitott képű, teljesen zárt kerítés esetén alacsonyak. A sűrűbb beépítettségű területeken az utca felé a tető gyakran kontyolt. A fő homlokzatra itt is két egyforma közepes méretű fa ablak és egy ajtó került, ami a tornácra vezet. Az épületek már megpróbálják az oromfallal kitölteni a telek szélességét, de ezt csak fallal szélesített és magasított módon, nem pedig az épület utcai vonalra fordításával. Az átépítések során a tornácot sokhelyen beépítették, az ajtót befalazták, vagy ablakot építettek a helyére. Az udvarok magas tömör kerítésekkel a belváros felé haladva zárközottabbá váltak.

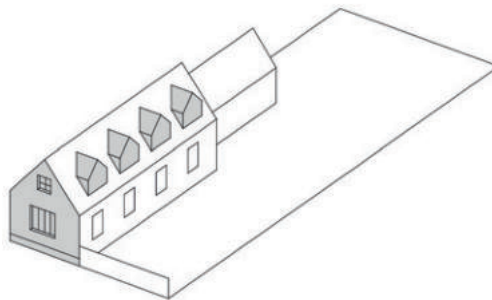
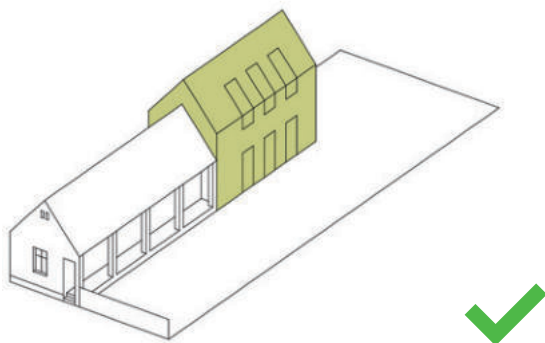
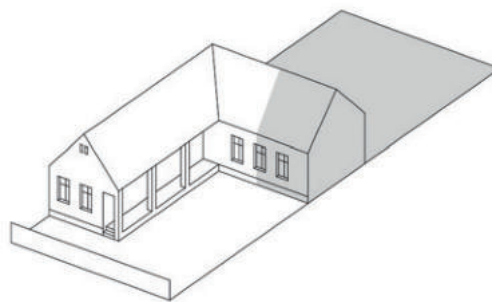
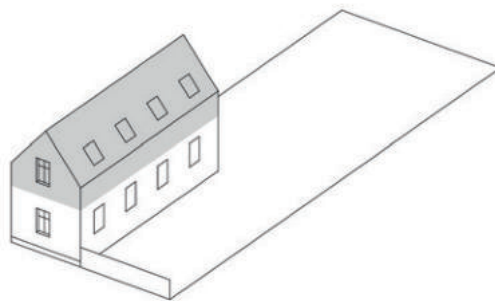




114



Ha ilyen épülettípust szeretnénk átalakítani, vizsgáljuk meg az utcaképet. Amennyiben az utcai homlokzatunk illeszkedik az utcaképbe, azon a nyílások méretében és számában ne változtassunk. A tetőterek eredetileg is beépíthetnek, ezért ne emeljük meg szinttel, vagy térdfallal a beépíthetőség miatt. Az egyszerű nyeregtető formáját és dőlésszögét ne változtassuk meg. Ha olyan épületünk van, ami őrzi a régi arányokat és nyílásképet, tartsuk meg ebben a formában és legyünk rá büszkék. Az értékkeént kezelendő díszeket, mint például sárközi motívumokat ne tűntessük el, és ne fessük át színesre. Bővítés esetén a legjobb megoldás a ház hosszirányban történő toldása a telekhatár mentén. Az utcával párhuzamos tetőgerincű építményt csak akkor készítsünk, ha a környező épületeknél ilyenrel találkozunk. Ebben az esetben is az oldalkert hátsó részére, oly módon, hogy ne osszuk azzal két részre az udvarunkat. Az épülettel egyvonalban a telek végén elhelyezett építmény is jó megoldás.

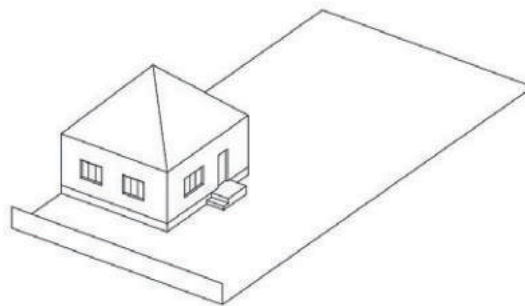






## KOCKAHÁZ

A 70-es és 80-as évek tipikus családi háza. Az egyidőben elbontott és újjáépített tömbök egységet alkotnak. Alsóvárosban, Újvárosban, Bottyánhegyen, de szinte minden városrészben megtalálhatók. Leggyakrabban 10x10m-es négyzet alaprajzú épületek sáttetővel, beépítettlen padlástérrel, de eltérő formákban is megjelenik. Tetőfedésük a korszakra jellemző sajtolt kerámia cserép vörös színben, de gyakori a rombusz formájú műpala, és az erre ragasztott bitumenes lemez. Pozíciójuk a telken szabadon-, vagy oldalhatáron álló. Előkerttel minden esetben rendelkeznek. Eredeti nyílásosztásuk a fő homlokzaton két háromszárnyú ablak. Kerítésük jellemzően lábazatos oszlopos kerítés, amit optimális esetben nem teljesen zárt betételelekkel készítettek el. Ezen háztípusok átalakítása, bővítése és cserélődése jellemző a városra.





*Az épület a javaslatoktól eltérő módon oromfallyal néz az utca delé, de ezt a tető mérsékelt hajlásával finomítja és az előtetővel teljesen kettéosztja. Az előtető követi az utcán kialakult ereszek vonalát.*

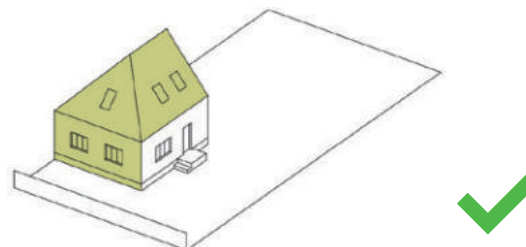
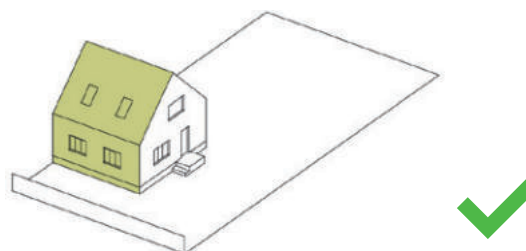
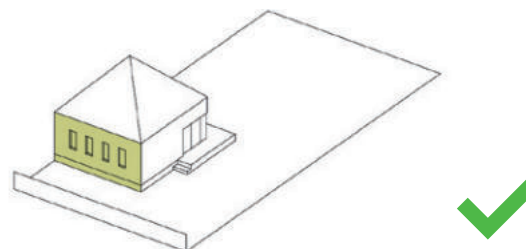
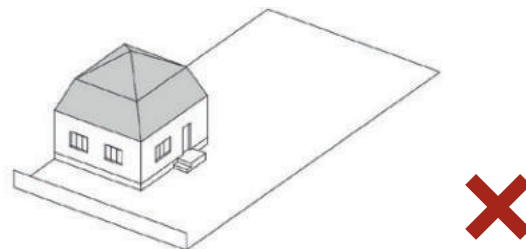
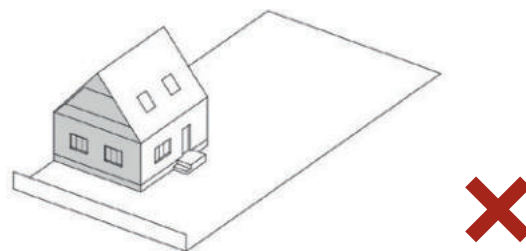
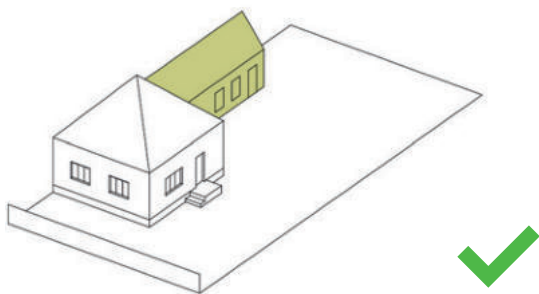


*A ház nyílászárócseréje nem módosította az utcai homlokzati osztást. A bejáratot visszahúzza finomodott az épület tömege. A tető formája és hajlásszöge nem tér el a környező épületekétől, fedése cserép.*



Átalakítás során figyelembe vehetjük az eredeti nyílásképet. A nyílások méretét csak abban az esetben csökkentjük, ha a két utcára néző ablak helyett négyet építünk be. Ez a megoldás javítja a homlokzati arányokat. Múpala tetőfedés esetén ennek cserépre történő cseréje javítja az épület esztétikáját. Tetőtér-beépítésnél a sátortető helyett nyeregtető építésével az épület hagyományosabb formát kap. Ennél a megoldásnál előnyös, ha az épületen szemből nem látszik oromfal, mert a szélességi méret miatt ez egy aránytalanul nagy felületet jelent. Ez elkerülhető a tető utca felé kontyolásával, vagy az úttal párhuzamos tetőgerinc kialakításával. Ne építsünk manzárdtetőt kockaházra. Ezzel a formával az épület oldalarányai és mérete miatt rossz tömegek jönnek létre.

Új épületrész hozzáépítésénél ne a ház oldalához tervezünk, mert megváltoztatja a ház utcai arányát és leszűkíti az udvart. Az ilyen jellegű bővítés ideális helye az épület mögött van, ahol az utcáról nem érzékelhető.







## MODERN CSALÁDI HÁZ

Többszintes családi házak a 80-as évek után. Városrésztől függően közepes vagy nagy építési telken elhelyezve. Ilyen területek a Szőlőhegyi újtelep, Cinka, Csátár, Bakta felső része, Bottyánhegy, Parászta, de egyedileg vagy foltszerűen a város teljes területén előfordulnak. Az épületek településrésztől függően oldalhatáron vagy szabadon álló módon vannak elhelyezve. Magasságuk általában kettő szint, valamint ezen felül tetőtér beépítés. Formájuk legtöbbször elnagyolt ház archetípus, de gyakoriak az összetett geometriájú és villaszerű épületek. A házak a legtöbb esetben belső gépkocsi-tárolóval készültek. Tetőformájuk nyeregtető vagy összetett tetőforma, hajlásszögük változatos. Anyaghasználatuk legtöbbször kerámia vagy betoncserép, de a korai példákon még előfordul rombusz formájú műpala és az ennek bitumenes lemezzel javított változata.

Az épületek jól fedik a modern kor igényeit, ezért bővítésük nem jellemző. Amennyiben ilyen épülethez új funkciót magába foglaló épületrészt építünk, azt az épület mögé, vagy a telek végébe kell helyezni, így az utcán kialakult egységes kép nem változik. Az új épületrész anyagai és színei a meglévő épületünkkel egységesekek, de legalább azzal harmonizálók legyenek.

Az épületek nyílászáró-cseréjénél próbáljuk megtartani a meglévő nyílásosztásokat. Amennyiben ezt módosítani szeretnénk, figyeljünk az illeszkedésre és az épület arányaira, ugyanakkor biztosítsunk minden helyiségnek elég fényt. Lehetőleg a meglévő ablakoknál kisebbeket ne építsünk be.

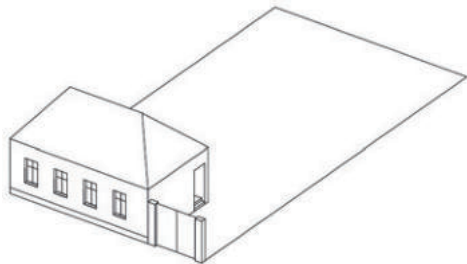
Burkolóanyagok cseréjénél és a homlokzat átszínezésénél kerüljük az idegen anyagokat és színeket. Figyeljünk arra, hogy beépített építőanyagaink öregedni fognak.





## BEFORDÍTOTT HÁZ

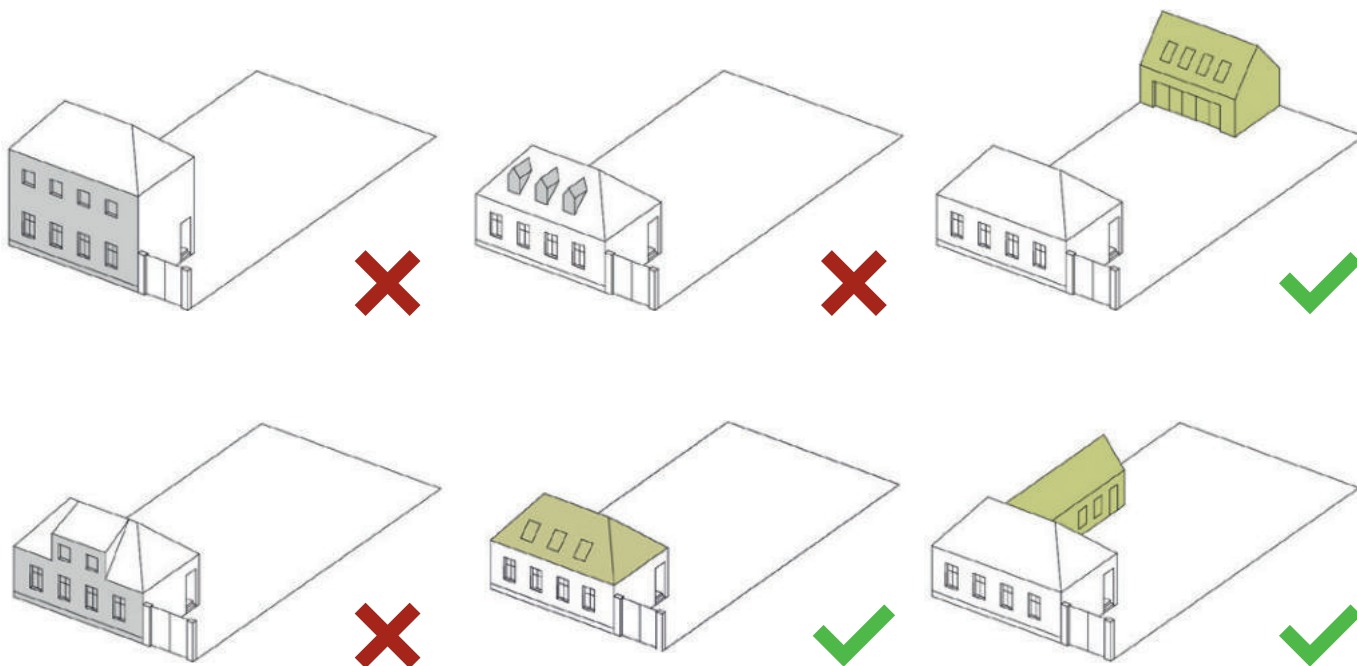
A sűrűsödő utcákban sok helyen rövidebb telkek lettek kialakítva. Az ilyen telken a nagyobb intim udvar megtartása és a zárt utcakép miatt a házak a járda vonalára fordították, és az első telekhatárra építették. Az épületek egymással nem érnek össze, köztük egy kapunyi hely van. Ezt a kaput tömören kezelték, így biztosították a teljes zártságot. Némelyik épület L alakban megtörik, és az udvarba hátranyúlik az oldalhatár mentén. A fő tömeg teteje így az utcával párhuzamos gerincű, két végén kontyolt, vagy oromfalas kialakítású is lehet. A tető végein kontyolt és oromfalas lezárás is előfordul. Fedésük leginkább hagyományos cserépfedés, de előfordul rombusz mintázatú műpala is. Az utcai homlokzaton általában magas lábazat van, ami színében vagy anyagában is ki van emelve. A homlokzat és a párkányok néhol díszesek. Az ablakok körül keretezés jelenhet meg. A fő homlokzaton páros számú – helyégenként egy pár – keskeny, magas ablak jelenik meg jó ritmusban. Az eredeti nyílászárók kapcsolt vagy kettős gerébtokos faablakok. Az épületek városrésztől függően egy, ritkább esetben két szint magasak. Az egyszerű formát az ablakosztás, a homlokzati mintázat és párkány uralják.







Az épület átalakítása során ne építsünk új szintet a házra, ha az a környezetre nem jellemző magasságot eredményez. Az utcai homlokzaton új ugrások sem elfogadottak. Tetőtér beépítése során kifelé ne építsünk kiálló tetőfelépítményeket. A főhomlokzat feletti tetősíkon használjuk tetősíklakot. Az udvar felé tetőfelépítmények megjelenhetnek, de az épület formájának itt is ártanak. A homlokzati nyílások számát és méretét ne változtassuk meg. A helyiségenkénti ablakpár helyett ne építsünk egy nagy ablakot, és ne falazzunk be nyílást. Ha funkcióváltás miatt elkerülhetetlen a nyílás megszüntetése, annak keretezését őrizzük meg a homlokzaton és készítsünk vakablakot. Az épület fedésére ne használjuk erősen színezett anyagokat, kerüljük a kék, zöld, sárga, részesítsük előnyben a barna szürke, vörös, bordó színeket. Az épület bővítését helyezhetjük az épülethez kapcsolódóan a telek beépített oldalára, vagy teljesen hátrahúzva a telek végére. Ezekkel a megoldásokkal új, akár többszintes tetőtér-beépítéses modern forma is elhelyezhető az utcáról nem látható módon.



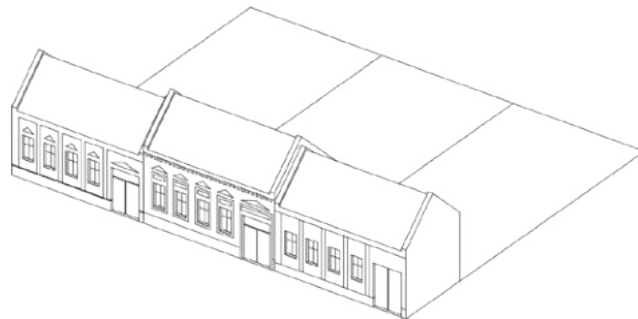


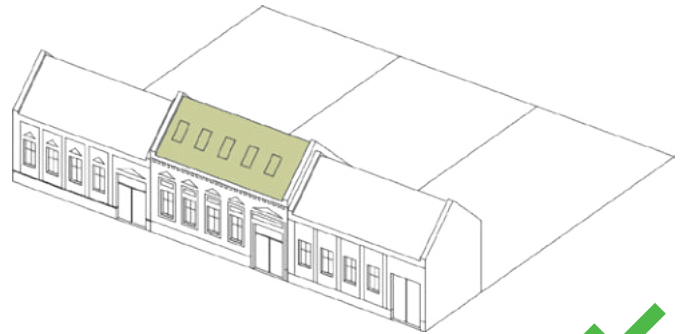
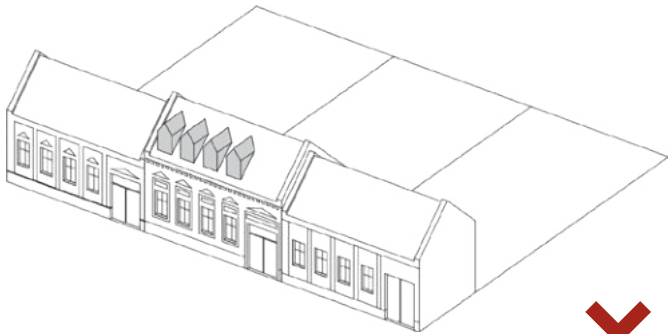
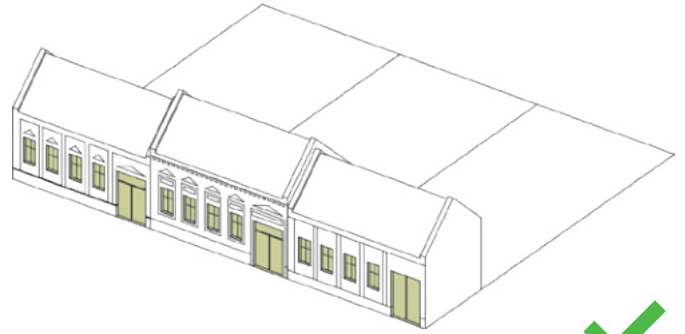
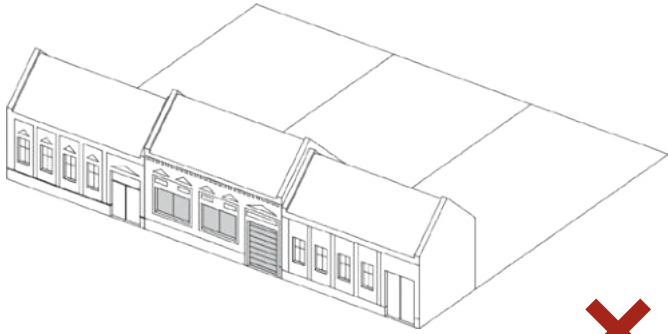




## HAGYOMÁNYOS ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS

A belvárosban található lakóépületek tipikus beépítési formája. Az úttal párhuzamosan előkert nélkül, azaz rögtön a járda mellett épületek. A bejáratot is benőtték az épületek, nagy homlokzati kapunn keresztül lehet bejutni az udvarra. A házak teljesen zárt falat alkotva egymáshoz épültek. A tömegek sok esetben hátsó épületrésszel is rendelkeznek, amit az oldalhatárra építettek, így az szomszéd felől sem kerítés, hanem épület zárja körbe az udvart. A fő tömeg tetőszerkezete nyeregvető az úttal párhuzamos tetőgerinccel, a két végén tűzfalal lezárva. A hátsó épületrész a telekhatáron félnyeregvető, ami a saját telek felé lejt. Tipikus fedése hódfarkú vagy sajtolt tetőcserép vörös és barna színekben. Az utcai homlokzat tipikus eleme a nagy kapu és a keskeny magas ablakok. Karakteres lábázat, sokszor keretezett ablakok, díszített homlokzat és párkány található a főhomlokzaton.



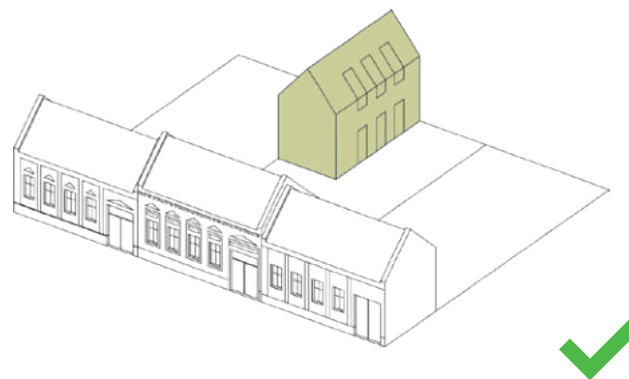
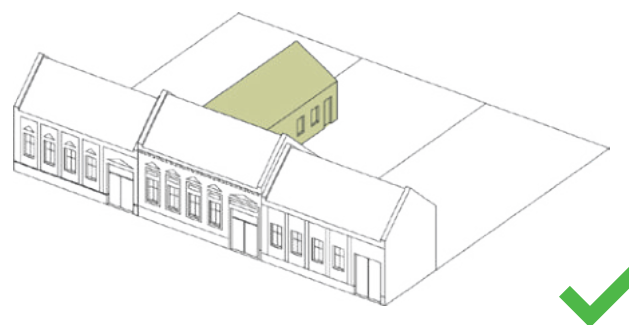
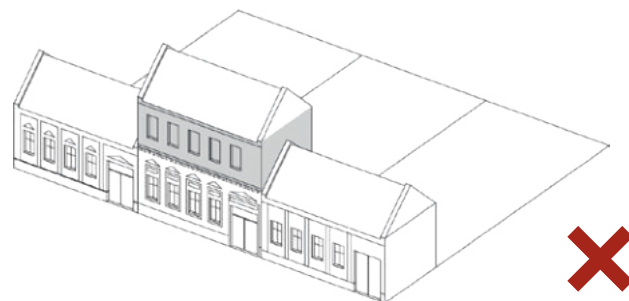




A házak lehetővé teszik a tetőtér beépítését, amit tetősík ablak beépítésével tehetünk meg. Kerüljük a tetőfelépítmények készítését. Ne építsünk új szintet a házra, ha azzal jóval magasabb lesz, mint az utca többi épülete. Amennyiben bővítjük az épületünket, a meglévő házhoz kapcsolva a telekhatárra helyezhetjük az új funkciót. Ne építsünk olyan magas új tömeget az udvarra, ami a szomszéd vagy a saját udvarunk benapozását gátolja. További lehetőség a bővülésre, ha új épületet az udvar hátsó részében helyezünk el.

Homlokzat és tető felújításánál ne használjunk olyan anyagokat, amik nem igazodnak az utcai beépítéshez és az ilyen típusú hagyományos épületekhez. A homlokzat legyen vakolt, festett, esetleg kőburkolatú. A lábazat lehet lábazati vakolat vagy kő és műkő burkolat. Ne alkalmazzunk mázas kerámiát és csempének vagy mozaiknak látszó burkolóelemeket. A tetőre cserépfedés, állókorcolt fémlemezfedés, vagy kiselemes pikkelyszerű fémlemez burkolat kerülhet. Kerüljük a trapézlemezt és a műpala burkolatokat, és ne használjunk élénk színeket.

Belső átalakításnál és nyílászáró cserénél ne használjunk a meglévőtől eltérő nyílászárókat. Ha osztott fa ablakunk volt, lehetőleg ugyanolyan osztású és színű fa ablakot tegyünk be. Jó alternatíva, hogy a hagyományos ablak külső szárnyait megőrizzük, és belülre korszerű, más attól eltérő anyagú ablakot építünk be. Az ablakokat ne falazzuk be, és ne építsünk a helyükre kisebb vagy nagyobb nyílást. Kerüljük az eltérő magasságú ablakokat a homlokzaton. A kapubejárót ne gyógyítsuk be, és ne építsünk ide szekcionált garázskaput.





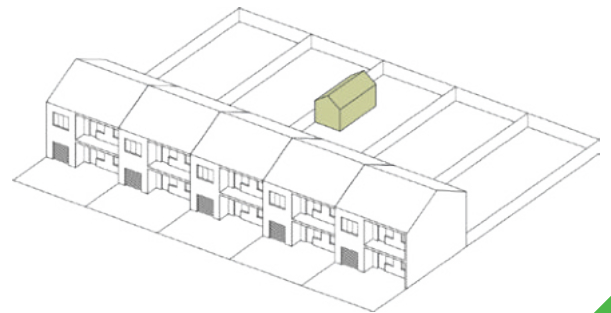
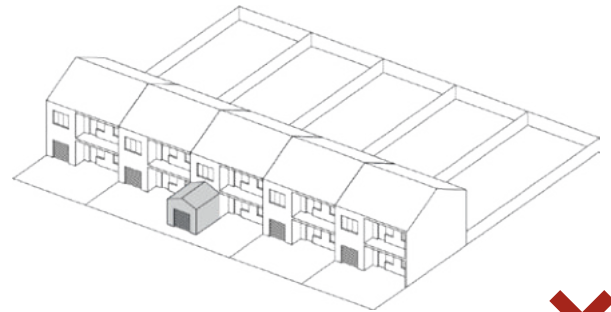
er  
ORÁCIO  
PRIMA  
NYOMDA



## MODERN SORHÁZ

A 70-es 80-as években az előregedett városrészeket nem kezelték értékként, az ott lévő épületeket elbontották, a telekosztást újrarajzolták az ekkor modern város elképzelése szerint. Kis telken helyezték el a házakat, kis udvarral. Az épületek teljesen egyformák, mind homlokzatilag, mind pedig alaprajzilag. A házaknak jellemzően előkertjük van, és az épületben, vagy az épület alá húzott gépkocsitárolót is kialakítottak. A legtöbb ilyen épület a domboldal városias területeire épült. A panoráma kihasználására valamennyin található loggia vagy erkély.

Mivel az épületek csoportosan, vagy akár teljes utcákon keresztül egyformák, lehetőleg ne változtassuk meg az épület formáját. Eltérő magasságú tető és befalazott loggiák a legtöbb esetben rossz eredményre vezetnek. A nyílászárók cseréjénél használhatunk nagyobb ablakokat. Új külső homlokzatburkolatnál ne használjunk idegen, vagy a megszokottól eltérő anyagokat. Részesítsük előnyben a vakolt, festett felületeket, kő- és téglaburkolatokat. Színezesnél ne használjunk élénk, túlszaturált színeket.



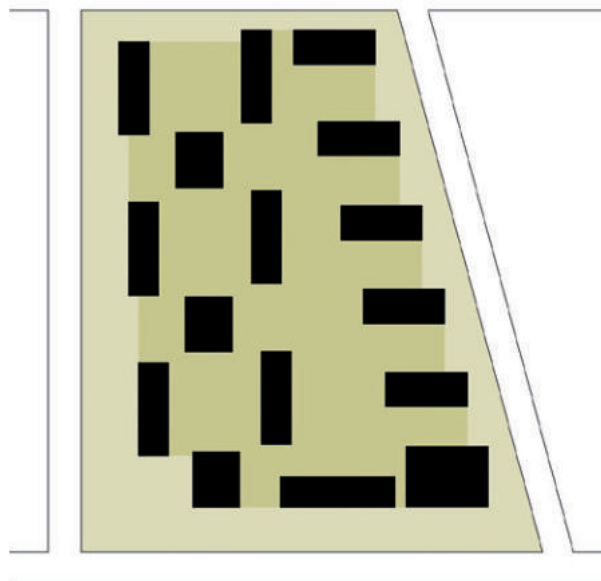




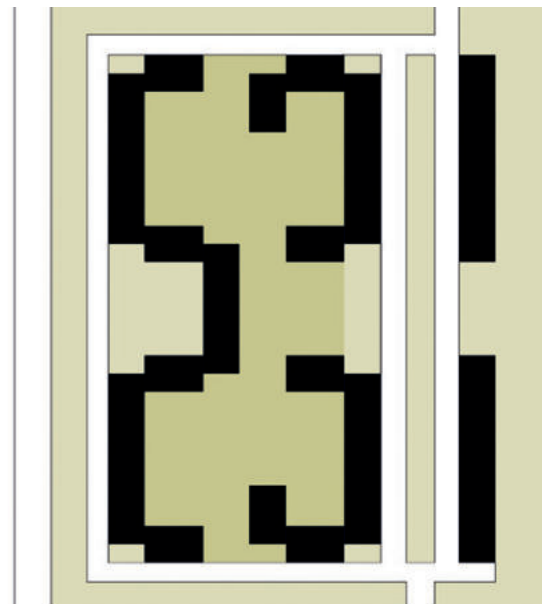
## LAKÓTELEPEK ÉS LAKÓTÖMBÖK

Lakótelepi városrészen nem csak a paneles lakótelepeket értjük. Komplexen átgondolt lakó- és középületek összessége, amik azonos időben, egyforma stílusban épültek. A lakótelepek téglalapítségű, kúszószerű és házgyári épületekből álló, szinte önálló városrészek. Az épületek magasak, homlokzatukon a nyílások lyukképe és az erkélyek a dominánsak. Néhány téglaház klinkertégla homlokzatburkolattal és üvegtégla lépcsőházi falakkal készült. Az ilyen jellegű beépítésekhez az utcáktól jól, épületekkel elhatárolt közparkok, közterek tartoznak.

A lakótelepi épületek legjellemzőbb felújítási formái az energetikai korszerűsítés és a homlokzatfelújítás. Ezeket a munkákat érdemes egyszerre, azonos koncepció szerint készíteni. Energetikai felújítás során gondolkozzunk komplex megoldásban, az épületek hőszigetelésével párhuzamosan cseréljük a nyílászárókat egyforma korszerű ablakokra és ajtókra. Az épületek festése előtt készítsünk színtervet, homlokzati rajzokat. Színezés során ne használjunk élénk színeket, a nagy terület miatt zavaró hatása van. Ne használjunk sok eltérő színt és öncélú grafikai elemeket. Ha az épület egy több azonos egységből álló beépítés részét képezi, illeszkedjünk ezek színhasználatához és homlokzati mintáihoz. Az egyénileg, egy lakásra elkészített homlokzati szigeteléssel és festéssel az épületnek és az összképnek is ártunk.



*Lakótömbök közparkként hasznosítható zöldfelülete*



*Lakótelepek közparkként hasznosítható zöldfelülete*





# ÚJ ÉPÜLETEK

## VIZSGÁLAT

Új ház építése előtt vizsgáljuk meg a választott telek és a környék adottságait, tulajdonságait. A vizsgálat során induljunk nagyobb területről, és szűkítsünk a végén a telekre, vagy akár épületre a következő módon. Nézzük meg, milyen olyan városi adottságok vannak, amik a végén a házunkra hatnak. Vizsgáljuk meg az adott városrészt, ebből kiderül a beépítési sűrűség, a közfunkciók helye a városrészen belül. Milyen földrajzi adottságok találhatók, terepviszonyok, vízfolyások Nézzük meg a tömböt és az utcát, hová építenénk. Itt láthatjuk milyen háztípusok alakultak ki az adott területen, milyen anyagokat használnak. Ezeknek az épületeknek megvizsgálhatjuk a helyét a telken belül, a formájukat, a tetejüket, és az utca felé mutatott homlokzatukat. Egészen addig elmehetünk, hogy az alkalmazott ablakosztásokat, színeket, az udvarokra és előkertekbe telepített tipikus növényzetet is figyelembe vesszük.







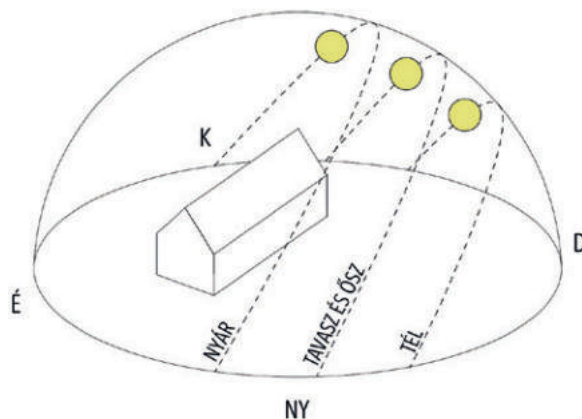
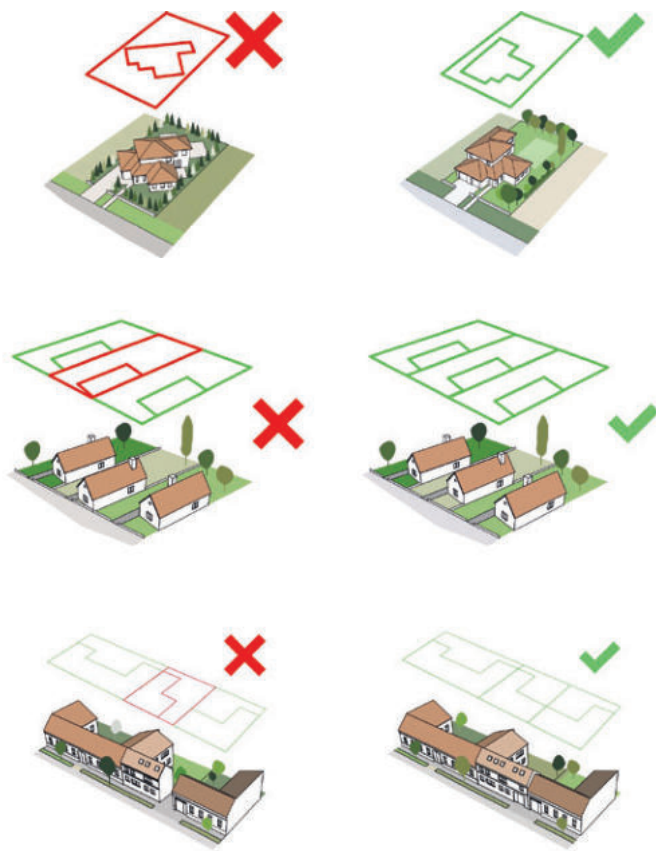


## TELEPÍTÉS - TÁJOLÁS

A vizsgálat eredményeként megkapjuk, hogy a választott tömbben, vagy utcában milyen a tipikus beépítési mód. A Helyi Építési Szabályzat sokszor hagy mozgásteret, de nekünk a lehetőségekhez képes a kialakult állapothoz kell igazodnunk. Oldalhatárra épített hosszúházas típusú telkeknél a mi házunkat is az oldalhatárra kell telepíteni. A szabadonálló családi házas területeken, amik jellemzően a kockaháza és új városrészek, nekünk is szabadon álló módon kell építenünk. Vegyük figyelembe az elő- és oldalkertek méretét, ha valamit sokan egyformán csinálnak az utcában, az nagy valószínűséggel egy ott már bevált jó megoldás.

Az épületünket ne húzzuk hátra a telek közepére, vagy a telek végére, mert nagy burkolt felületek szükségesek az épület megközelítéséhez. Ez a megoldás amellet, hogy valószínűleg eltérnénk a kialakult beépítési formától és zavart okoznánk az utcaképben, a zöldfelületi és gazdaságossági szempontjából is előnytelen.

Az épületek tájolásánál is segít a vizsgálat, sokszor mutat rá az ideális helyiségosztásra az égtájaknak megfelelően az adott körülmények között. A tájolásnál az égtájakból, és ezekből következően a nap által bejárt téli és nyári nappályából induljunk ki. A házat próbáljuk úgy elhelyezni, hogy a mellékhelyiségek és az olyan alsóbbrendű szobák kerüljenek északi oldalra, ahol nem tartózkodunk sokat. Az intimitást igénylő helyiségek ne legyen az utcáról beláthatók, az élettérnek pedig legyenek nagy homlokzati nyílásai és lehetőség szerint közvetlen kertkapcsolata.



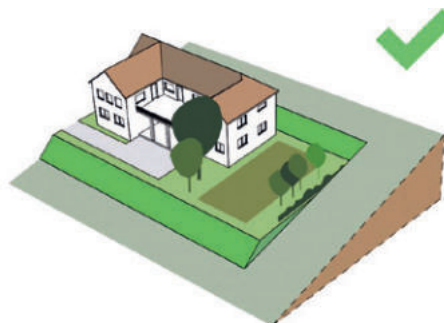
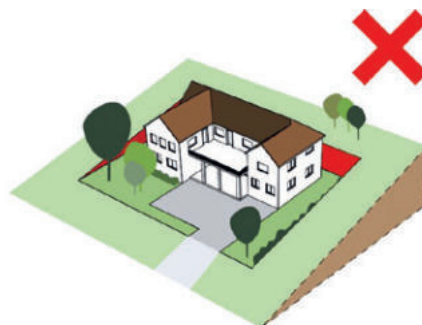
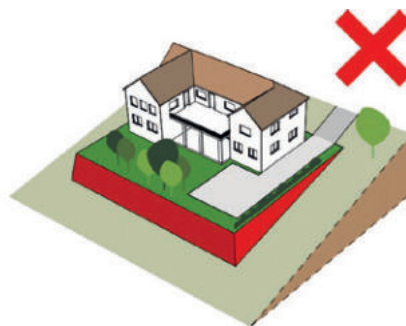






## TEREPALAKÍTÁS

Ezt a kérdést domboldalon egyértelműen de sokszor sík terepen is érdemes megvizsgálni. Ha túl sok földmunka jelentkezik az építés során, az annak a jele, hogy valamit nem csináltunk jól. A megfelelő megoldás kiválasztásával a tájba is illeszkedünk, és a házunk kivitelezése is olcsóbb lehet. Domboldalba épített háznál a legjobb megoldás, ha az épületet a terepviszonyoknak megfelelően tervezzük meg, esetleg lépcsőzzük a szerkezetet a lejtés irányába. Ha sík platóról akarunk indulni, ezt ne készítjük el úgy, hogy egy nagy gödröt ásunk, vagy az egész telket feltöltjük egy síkra. Ezek a megoldások költségesek, és a rossz tömöríthetőség miatt repedésekhez, vagy akár komolyabb szerkezeti problémákhoz is vezethetnek. Ebben az esetben a legjobb megoldás, hogy az épület egyik fele alól kivett földet a másik fele alá betöltjük.





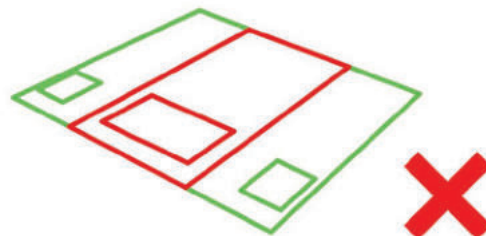
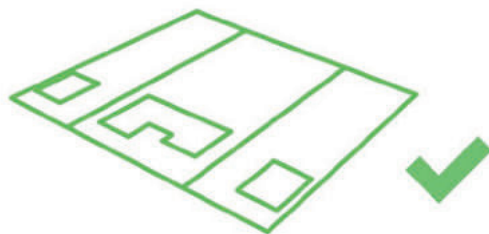


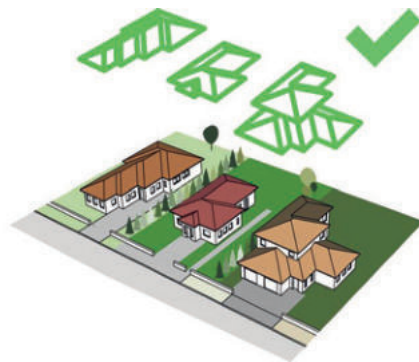
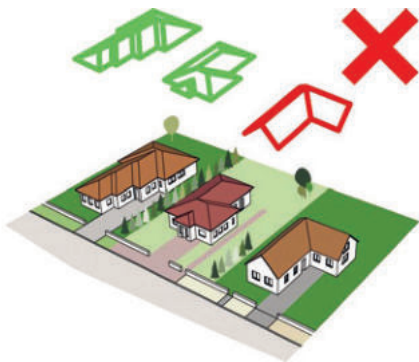
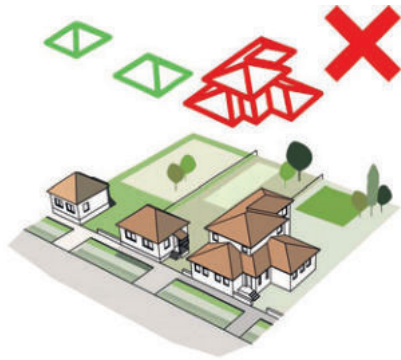
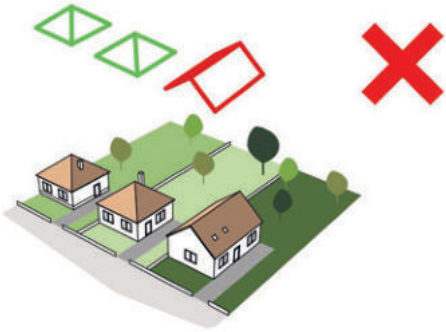
## TÖMEG ÉS FORMA

Kialakult, és kialakulóban lévő területekre is egyaránt jellemző a közel azonos vagy azonos elven képzett forma, a hasonló, vagy hasonló módon változó épületmagasság.

A meglévő épületek közé épülő új ház magassága hasonló legyen. A túl magas épületek egyértelműen nem illeszkednek, de sokszor a többinél alacsonyabbak is zavaróak.

Szabadon álló, vagy telekhatárra épült házaknál az épületek oromfalai és az udvarok váltakozás egy határozott ritmust adnak az utcának. Ha mi egy szélesebb, terpeszkedő, vagy egy keskenyebb házat építünk a többi közé, megváltoztatjuk a házak és az udvarok arányát, kizökkentjük ezt a ritmust. A kialakult érzet megtartása miatt törekedjünk a helynek megfelelő épületszélességre.







## TETŐ

A kevesebb több. Ha nincs mihez igazodnunk az épületünkkel, sokszor a legjobb választás az egyszerű nyeregtető. Ha meglévő épített környezetbe tesszük a házat, ehhez igazodjunk. Ez nem azt jelenti, hogy tökéletesen le kell másolnunk a meglévő tetőidomokat, de hasonló hajlásszögű, tördelésű és oromképzésű szerkezetben gondolkodjunk. Ha az utcában minden ház kontyolt tetőt mutat az út felé, a miénk lehetőleg ne legyen oromfalas. Az egyetlen tetőforma amitől ajánlott eltérni, az a nagy gerincmagasságú sátortető. Ilyen beépítési környezetbe alkalmazhatunk az utcával párhuzamos gerincű nyeregtetőt, vagy az utcai oromfalon kontyoljuk a tetőt. Hacsak nem kell összetett tetőformához illeszkednünk készítsünk egyszerű geometriát. Az összetett tetőforma emeli az építkezés költségeit és sok megoldandó műszaki problémát vonz maga után.

A meglévő épületekhez a tető hajlásszögében is illeszkednünk kell.





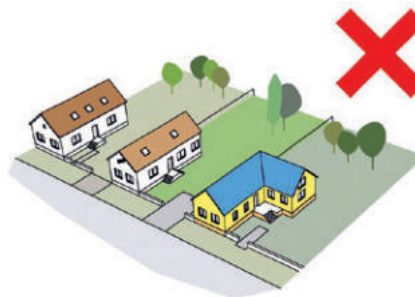


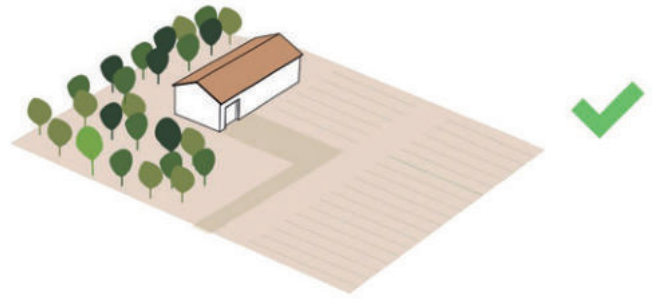
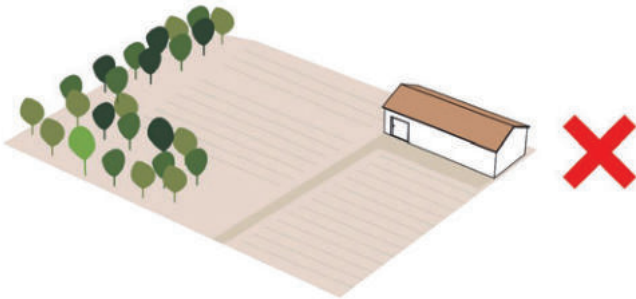
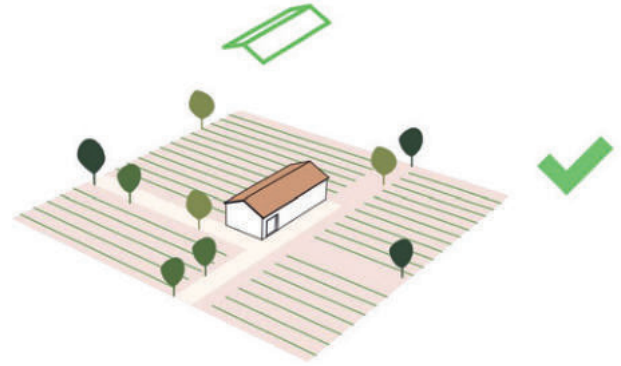
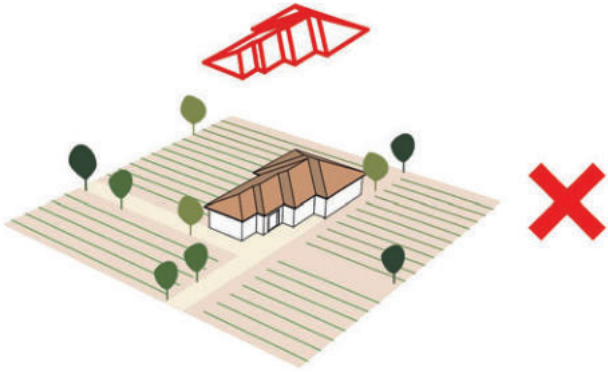


## SZÍNEK ÉS ANYAGOK

A szekszárdi épületek visszafogott színezésűek. A homlokzatok színének kiválasztásánál halvány, pasztellszínek mellett döntünk. Ne válasszunk túlszaturált, élénk színt, mely sokszor a színmintán szép divatos színnek látszik, de nagy felületen rosszul működik. A ház az épített környezetnél színesebb semmiképp, visszafogottabb viszont lehet. Ne alkalmazzunk sok eltérő színt és árnyalatot egy épületen, legfeljebb három árnyalatból és szép homlokzatok készíthetők. Ne fessünk az épületre öncélú vagy zavaró mintázatot, motívumokat. A város hagyományos épületeire jellemző a díszek, nyílászárók, faszerkezet és takaróelemek erdei zöldszínű mázolósa.

Lábazatnak, homlokzatburkolatnak és tetőfedésnek olyan anyagokat használjunk, ami a környéken is előfordul. Ha minden házon hagyományos cserépfedés van, ettől a kialakult mintától ne térjünk el. Ne használjuk például hullámpalát vagy trapézlemez. Már a burkolatok kiválasztásánál vegyük figyelembe, hogy az anyagot időjárás, biológiai és kémiai hatások is érheti. Ezek függvényében minden anyag a maga módján öregszik, így a ház tíz éves korában teljesen mást fog mutatni, mint új korában. A hagyományos burkolóanyagok mint a kő, a tégl, a fa és a korcolt fémlemez szépen öregsznek. Az újfajta burkolatok, a különböző műanyag és kompozit építőlemezek ilyen tulajdonságai még nem teljesen ismertek.

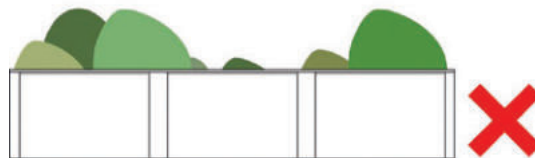
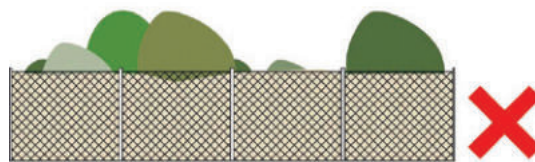






## ZÁRTKERTEK, TANYÁK ÉS BIRTOKKÖZPONTOK

Nem építési terület lévén új, épület, vagy épületbővítés csak a megfelelő korlátok betartása mellett lehetséges. A jogszabályban előírt rendelkezések mellett fontos egyéb szempontokat is figyelembe kell vennünk. A táj egységének megtartása miatt területünket csak a legszükségesebb esetben határoljuk le kerítéssel. Ebben az esetben is olyan teljesen átlátható kerítésrendszert alkalmazunk, ami illeszkedik a környezetbe. A területen teremtünk maximális zöldfelületet, ültessünk fákat. Amennyiben a telken zöldfelületben gazdag, esetleg erdős, az épületünket ehhez igazítsuk, ne pedig fordítva. Segíti a táj egységének megtartását, ha az épületet fák takarják. Ha már nagy területünk van, az új építést ne állítsuk telekhatárra. Minél beljebb húzzuk a telken, annál kevésbé látszik az útról. Ugyanakkor azt is figyelembe kell venni, ha az utcasalakozástól távolra építjük a házunkat a telken belül, nagy felületet kell beburkolnunk az épületig. Ne hozzunk létre óriási tömegeket, amik kilógnak a tájból. Ha annyi funkciót szeretnénk, ami csak egy nagy épületbe férne bele, inkább építsünk több kicsit. Épületeink formája legyen hagyományos vagy egyszerű. A tető formaképzésénél ugyanerre törekedjünk. Anyaghasználatban jól működhetnek a természetes és hagyományos építőanyagok, mint a vakolt fal, téglá, fa, barna és vörös cserépfedés, de bizonyos határok között elképzelhető afémlemez használata is. Színhasználatban törekedjünk semleges színekre, mint a fehér, szürke, fekete, de alkalmazhatunk földszíneket is.









# 05

## **EGYÉB JAVASLATOK**

Szekszárd arculati elemei nem merülnek ki az épületekben. Az összképhez hozzátartoznak a zöldterületek, a városi terek és utcák, illetve minden itt megjelenő utcabútor, reklám, technológiai építmény.





## ZÖLDTERÜLETEK

A város és közvetlen természeti környezete összetett és eltérő karakterű zöldterület felhasználást igényel. Az épített környezet szempontjából a város belső területeinek zöldterületi kialakítására hívjuk fel a figyelmet, melyre kiváló példák találhatóak a városban. A városi parkok, közterek többszintű növénytelepítése javasolt (fa, cserje, gyeperős virágágyak), és ezek gondos karbantartása szükséges.

A fakivágást és telepítést a város zöldterületi rendelete szabályozza. Az „invazív fajok” (pl. akác) és a gyümölcsfák közterületre ültetése nem javasolt. Közterületen a fásítás irányelve a „homogenitás”. Javasolt őshonos fajok, a kőris, hárs, szűkebb utcákban ezek gömb változatai. Örökzöldek (fenyők és tuják) telepítése általánosan kerülendő, de egyedi esetekben mérlegelendő alkalmazásuk, a kialakuló összkép érdekében.



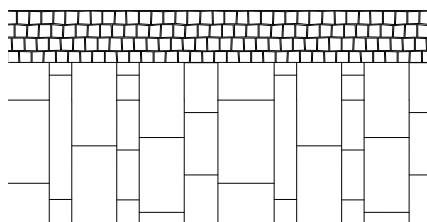






## BURKOLATOK

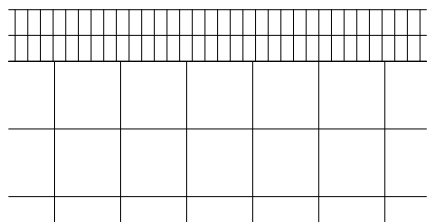
A térburkolatok, a növényzethez hasonlóan, összetett és eltérő karakterű városrészekhez igazodva kerülnek kialakításra. Mintaként a közelmúltban elkészült Garay és Béla király tér burkolati elvét és anyaghasználatát javasoljuk. Ennek lényege a ki-selemes burkolóelemekkel osztások készítése, melyek mezői nagyobb elemes burkolattal kitöltve képződnek. Így érzékeny és karakteres geometriával megteremthető az egyedi és igényes burkolati rend. A belvárosban javasolt természetes kőhasználat (bazalt kockakő, mészkő lapburkolat), a külsőbb területeken az előre gyártott beton térkő. Kerüljük nagy felületek azonos elemekkel burkolását. A mező és az osztósávok anyagának legalább két tulajdonsága térjen el, például szín-méret, vagy anyag-méret. Ha a kövek csak színükben térnek el egymástól (főleg beton térkövek esetében) kevésbé esztétikus hatást érünk el. Közterületeken kerüljük az alsó kategóriás beton térkövek, mint a hullám kő használatát, és akkor is a vastagabb anyagot válasszuk, ha azt egyébként a terhelés nem követelné meg.



BAZALT  
KOCKAKŐ

*Belvárosi burkolatok  
kialakítási elve*

MÉSZKŐ



KISELEMES  
BETON TÉRKŐ

*Kevésbé frekvenciált helyeken  
burkolatok kialakítási elve*

NAGYELEMES  
BETON TÉRKŐ









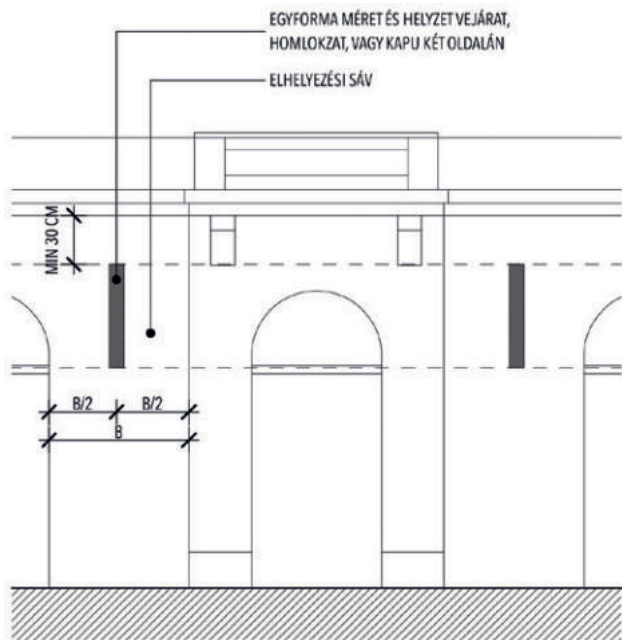
## REKLÁM

A reklám a település arculatának fontos részét képezi. A reklám célja a tájékoztatás, nem pedig a meghökkentés. A településen megjelenő reklám több kategóriába sorolható, mindegyiknél más szempontok kerülnek előtérbe. Minden elhelyezett hirdetésről elmondható, hogy anyagában, színében és stílusában a közvetlen környezetébe illeszkednie kell. UV és időjárásálló anyagokból készüljenek, legyenek karbantartva. A tönkrement, vagy nem használt hirdetéseket és hirdetőberendezéseket távolítsuk el.

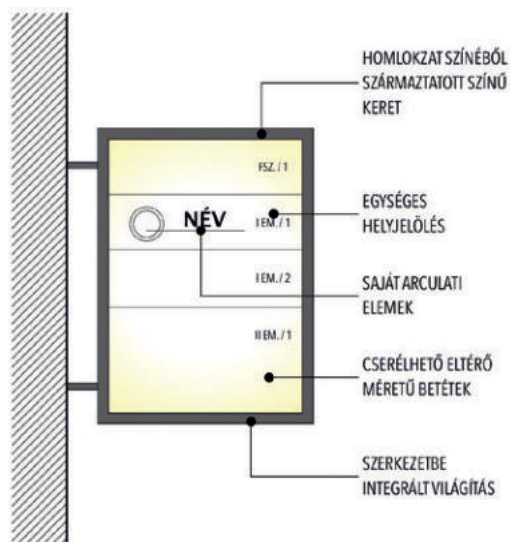
### UTCAI HIRDETŐTÁBLÁK

Az út mellett elhelyezett hirdetőtáblák mérete és pozíciója a haladási sebességhez legyen igazítva. A külterületen a természeti értékek előtérbe helyezése végett reklámfelület elhelyezésére szolgáló önálló építményt ne helyezünk el. A város bevezető szakaszain elhelyezett reklámtáblák ne legyenek nagy méretűek, hiszen itt már lassabb a forgalom. A táblák ne akadályozzák a közlekedést a kilitás korlátozásával, színük és formájuk ne hasonlítson a KRESZ-ben használt jelzésekhez. Belvárosban utcai hirdetőtáblákat lehetőleg ne helyezzünk el. Itt leginkább a gyalogos és kerékpáros forgalom figyeli a hirdetéseket, a gépkocsivezetők figyelmét ne tereljük el a sűrűsödő forgalomról. A városi közterületeken elhelyezett hirdetések egységes arculatú hirdetőberendezéseken történjen. A belvárosi nagy felületű hirdetőberendezéseken, mint a hirdetőhengerek csak közművelődési célú hirdetmények jelenjenek meg.

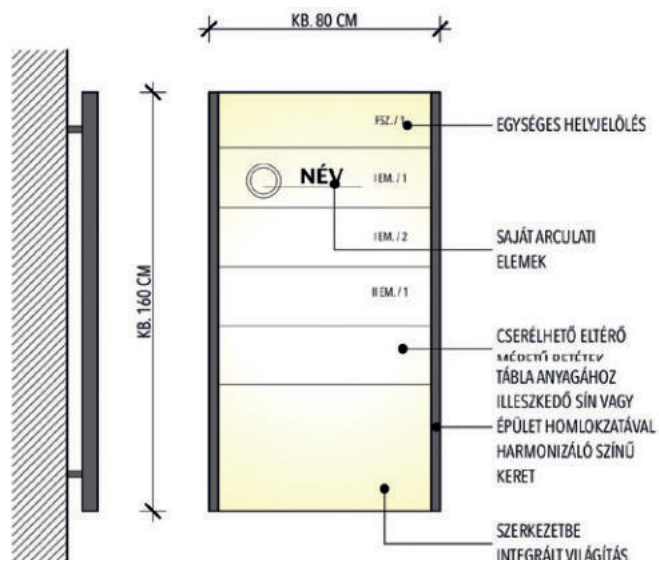
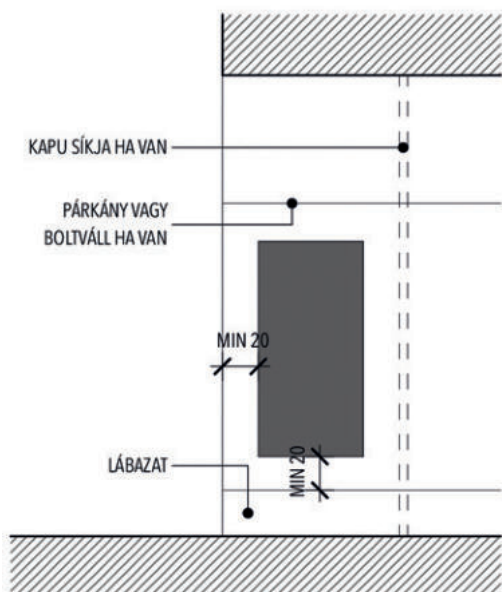




*Javaslat utcai homlokzatra szerelt egységes cégtábla készítésére több üzlet és iroda esetén*



*Javaslat kapualjba helyezett egységes cégtábla készítésére több üzlet és iroda esetén*





## CÉGÉREK, CÉGTÁBLÁK, CÉGFELIRATOK

Épületen csak az ott zajló tevékenység hirdetése céljából helyezünk el reklámot. Az épületek közterületi határon húzódó homlokzatára kerülő hirdetések bejelentés kötelesek.

A cégek számára a legideálisabb a cégér kihelyezése. A cégér legyen egyedi és igényes. Kerüljük a belülről megvilágított dobozolt megoldásokat. A cégér külső megvilágítása sokkal finomabb és elegánsabb. A cégér illeszkedjen az épület stílusához, homlokzatához. Ideális pozíciója a portálok szemöldöke és az első szint párkányvonalá vagy eresze alatti szakasz. Színei harmonizáljanak azzal. A cégér ne legyen túl-, vagy alulméretezett, időjárásálló anyagokból készüljön.

Több tevékenység esetén egységesített cégtábla helyezendő ki. Az egységesített cégtáblák legyenek zártak, de nyithatók, időjárástól védettek és rendelkezzenek belső megvilágítással. Jó ha a cégtáblákon belül a mezők cserélhetők, a mezőkben csak logószerű grafika és szöveg jelenjen meg. Egy épületen maximum 2 db 1 m<sup>2</sup> felületű összevont hirdetőtábla helyezhető el. A hirdetőtábla keretezése és rögzítése színében és stílusában az épülethez illeszkedjen, azzal harmonizáljon. Az épületekről az egyéb kirakatszerkényeket, reklámtáblákat, hirdetések el kell távolítani.

Kapubeállókba elhelyezett reklám nem bejelentésköteles. Itt is kerülendő a sokféle rendezetlen felületen és grafikával megjelenő hirdetés. Ezek helyett az utcaival hasonló módon egységesített cégtábla kihelyezése javasolt.





*A kirakat feletti háromdimenziós felirat időjárásálló fémből esztétikusabb megoldás bármelyik táblánál. A kirakat szépen berendezett, nem matricázott.*



*A homlokzati síktól eltartott felirattal megelőzhető az elszíneződött vízfolyások. A bejárat mellett szimmetrikusan elhelyezett üvetáblák jó színválasztása miatt szinte észrevehetetlen elemek.*

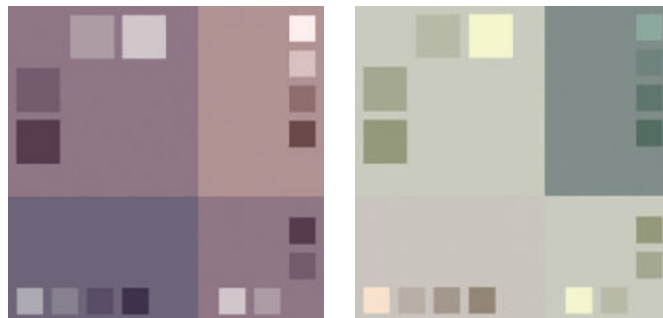


*A cégfelirat nem az épület homlokzatára került, hanem a kirakat falnyílásába visszahúzva. A betűk és a nyílászárók színe azonos. A kirakatok folyamatosan átrendeződnek az üveg mögött.*

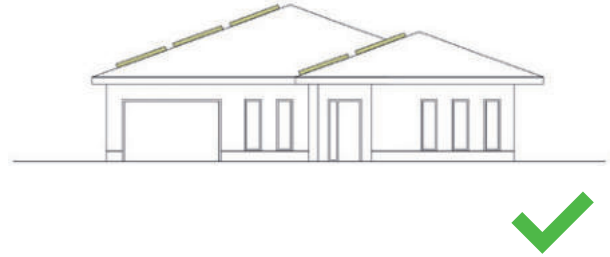
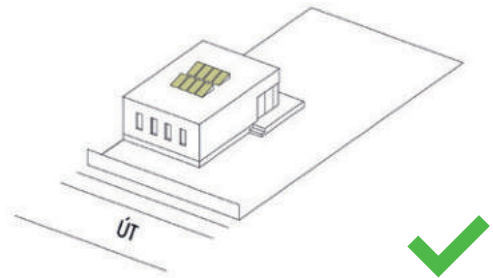
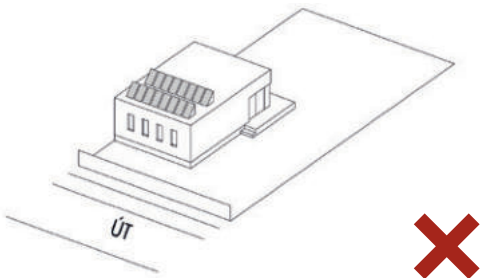
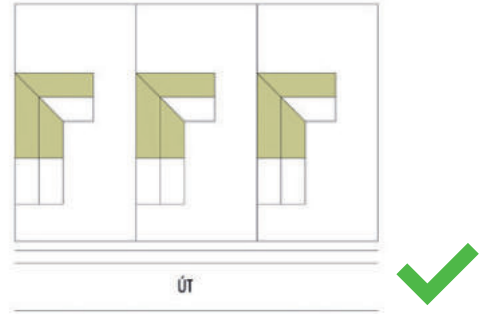
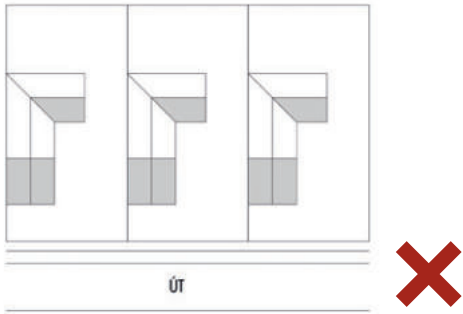
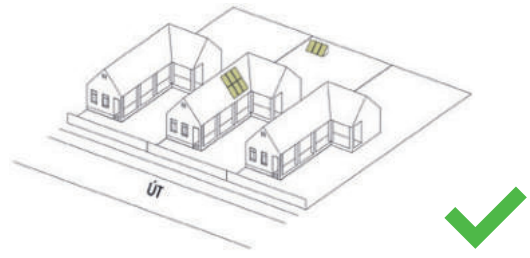
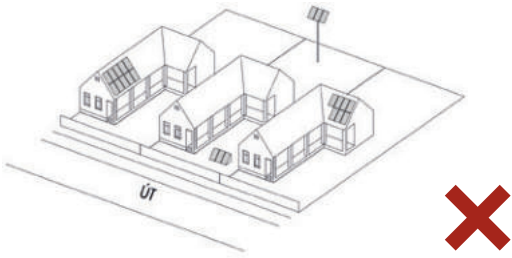


## KIRAKATOK ÉS PORTÁLOK

A belvárosi kirakatok az épületek földszintjére nyújtanak betekintést, így azok az utca kiszélesedéseként hatnak. Az üvegfelületeket nem fóliázzuk le teljes felületű reklámokkal és grafikákkal, helyette helyezzünk az ablak síkja mögé helyezett molinókat. Ne alkalmazzunk nagy felületen termékmegjelenítést, ételfotókat, nem helyettesíti a változatos és igényes kirakati berendezést. Alkalmazzunk betűgrafikaként megjelenő feliratokat. Cégnév tábla helyett készítsünk dobozolt betűszerkezetből feliratot, vagy a kétdimenziós felirat betűit egyenként tartsuk el a homlokzat síkjától. Az igényes kiírás illeszkedik az épület homlokzatához és az utcaképhez. Amennyiben elengedhetetlen a termékmegjelenítéses reklám a cégünk szempontjából, azt megállítótáblák kihelyezésével tehetjük meg. Megállítótáblát kihelyezni az üzlet nyitvatartási ideje alatt magáncélra átadott közterületen lehet, úgy, hogy az ne akadályozza a gyalogos- és gépjárműforgalmat. A megállítótáblákat rögzíteni, oszlophoz láncolni nem lehet, azok független szerkezetek kell, hogy legyenek.



*Az épület elemeivel harmonizáló színek választásához kérjük grafikus segítségét, vagy használjunk ilyen célra készített weboldalakat.*





## MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK

Megújuló energiaforrások leggyakrabban. előforduló típusa a napelem és a napkollektor. Technológiai elemként idegenek az épületektől, ezért feltűnőségükkel vizuális zavart okoznak. Ezt a zavart csak úgy lehet feloldani, hogy megszüntetjük, vagy csökkentjük az optikai hatásukat.

Az első megoldás, hogy integráljuk az épületbe. Az modern épületeknél lehet jó megoldás, ahol az alkalmazott építőanyagok és színek nem ütnek el a napenergiát hasznosító gépészeti és elektromos berendezések fekete színétől.

A másik eset a gyakoribb: itt meglévő, vagy új, de hagyományos építőanyagokat használó épületeket vértézünk fel ilyen technológiával. Ebben az esetben a legjobb megoldás, ha nem látható helyre helyezük a kültéri elemeket. Igaz, hogy a technológia akkor működik optimálisan, ha a minél több nap éri, ugyanakkor pár százaléknyi határfokot feláldozhatunk az utca és a településkép védelmének jegyében. Elhelyezésnél azok a helyek részesítendőek előnyben, melyeki az utcáról nem látszanak, ezek épület mögé húzott tömegek és hátsó tetőfelületek. Elő- és oldalkertbe semmiképp se helyezük, a hátsókertben se emeljük ki az épület fölé. Lapostetős épületnél a tető szélső mezőjébe ne helyezük, és a belső mezőben is csak akkora hajlásszögű állványokon, ami feltétlenül szükséges. Ha alacsony hajlásszögű tető van a házunkon, arra ne építsünk a technológiát megemelő szerkezetet, a napelemeinket helyezük el a tetősíkon. Sokat javít a megjelenésen, ha négyszög kontúrú mezőben helyezük el a paneleket és nem építünk belőlük 'piramist'.

Léteznek olyan új technológiák, ami a fedéselemekbe integrálja a technológiát. A napelemként működő cserepek jelenleg elérhető építészetileg legjobbnak számító megoldás, viszont a legújabb technológiának jóval magasabb ára van.



*A melléképület tetejére helyezett napelemek az utcáról kevésbé látszanak.*





# 06

## **JÓ PÉLDÁK**

A fejezetben olyan helyi példák kerülnek bemutatásra, melyek a könyvben tett ajánlásokkal, vagy azoktól eltérő módon, de jól illeszkednek a környezetükbe, és nem írják felül a kialakult arculatot.





## CSALÁDI HÁZ A VÁROSKÖZPONTBAN

A házon természetes kőburkolat, fehér fal és fa nyílászárók az utcában más épületeken is megfigyelhetők. A tetőfedés hagyományos állókorcolt fémlemez burkolat, az első tömeg tetőformája követi a területre jellemző járdával párhuzamos gerincű nyeregvetős kialakítást. Az eresz magassága azonos a szomszédokéval. Tömör kerítésével őrzi az utca zárt jellegét. A tömegek és a kerítés zöld udvart határolnak körül.







szervezett bor, pálinka  
látványos kóstolók

Borkóstoló és pörvacsori  
programok.

36 30 88 44 41  
www.museum.hu

Museum  
Lászlóvárosi  
Museum



## FÜRDŐHÁZ FELÚJÍTÁS ÉS BŐVÍTÉS

Az épület felújítása során, a kifelé néző homlokzatot nem alakították át. A nyílászárókat kicserélték és a felületeket újraszínezték. Funkcionális átalakítások a belső tereket érintették. A telek felső szintjén, a pince fölött régi épület helyére egy új ház került. Ezt az utca vonalából visszahúzva, a picesoron nem jelent meg új elem. Az új épület fehér fallal, vörös cserépfedéssel, fa nyílászárókkal és csüngőeresszel épült.









## CSALÁDI HÁZ A DOMBOLDALBAN

A lejtős terepre épült ház a telek magaspontján csatlakozik a közúthoz, itt alakították ki a gyalogos bejáratot és a személygépkocsi tároló kapuját. Az utcai homlokzata visszafogott, tömör falak és félig áttetsző kerítéselemek váltják egymást. Tovább könnyíti az utcaképet, hogy az oromfal nem kifelé fordul, valamint a homlokzat magassága sem nagyobb egy szintnél. Az épület nyílásai a panorámát kihasználva a dombról lefelé és a telekre befelé néznek. A telken a magasság már kétszintesre nő. Ahelyett, hogy egy minél terebélyesebb és magasabb tömeget hoztak volna létre (ezzel versengve a többi épülettel) az építmény két emberi léptékű darabra osztották. Az alacsony hajlásszögű magastető alkalmazásával illeszkednek az utcában kialakult mediterrán jelleghez. Anyaghasználatában vakolt és kő burkolatú homlokzati felületek jelennek meg. Tetőfedése cserépfedés, nyílászárói és kerítéselemei pedig fából készültek. A fa és kő elemek jól harmonizálnak.







EUROPA HA...

Kilfer



## TÖBBLAKÁSOS ÉPÜLET A KÖZPONTBAN

A többlakásos társasház egy útkereszteződés kétoldali telekcsoportjára lett telepítve. A két 'L' alakú tömeg, amit a Csaba utca elválaszt, egyben annak kapuját alkotja. Az épületekre magastető került, három szint magasak és a tetőtér is beépítésre került. A nagy tömegeket a felső szint visszahúzásával, a homlokzatok szakaszolásával és az ereszmagasságok váltakozásával osztotta kisebb egységekre az építész. Anyaghasználat vakolt és téglaburkolatú homlokzati felületek, helyenként fa betétekkel és fa nyílászárókkal, valamint cserépfedés.







## **FORRÁSJEGYZÉK**

Szabó Árpád

### **FESZÜLTÉSGEL MEGTÖLTÖTT TEREK**

Városépítészeti tér az épülettervezésben

DLA értekezés

K. Balog János, Letenyei György, Mátyás István

### **SZEKSZÁRD**

Dr. Meggyesi Tamás

### **TELEPÜLÉSI KULTÚRÁINK: SZEKSZÁRD BARTINA**

Szekszárdi Településcsoport ÁRT

### **TELEPÜLÉSTÖRTÉNETI VÁROSKÉPI MŰEMLÉKI VIZSGÁLAT 1980**

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

### **OTÉK**

Készült Szekszárd Város megbízásából, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényhez kapcsolódóan

Polgármester: Ács Rezső

Főépítész: Herr Teréz

[www.szekszard.hu](http://www.szekszard.hu)

Szerzők: Máté János, Sebestyén András

Szerkesztő: Sebestyén András

Fotó: Sebestyén András

Grafikai tervezés: Sebestyén András, Máté Réka

Építész Alkotóműhely Kft.

[www.epiteszalkotomuhely.hu](http://www.epiteszalkotomuhely.hu)

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

Szekszárd, 2019.

Szekszárd Város Önkormányzata