KOZÁRMISLENY

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés

2. Kozármisleny bemutatása

3. Örökségünk

4. Eltérő karakterű településrészek Kozármislenyen
   Öregfalu
   Újtelep-Csikósvölgy
   Újfalu
   Pécsi út menti lakóterület
   Középső kertváros
   Új városrészek
   Központi területek
   Gazdasági területek
   Beépítésre nem szánt külterületek

5. Építészeti útmutató településrészenként
   Terepalakítás
   Telepítés
   Tömegarány
   Magasság
   Tetőhajlásszög
   Tetőforma
   Kerítés
   Tornácok
   Ajtók, ablakok
   Homlokzatképzés, anyaghasználat
   Részletek
   Kerítések
   Kertek
   Utcák, közterek, távközlési és hírközlési elemek
   Melléképületek elhelyezése

6. Kerülendő megoldások

7. Mai példák

8. Hirdetések, reklámtáblák

1

BEVEZETÉS

A POLGÁRMESTERI KÖSZÖNTŐ HELYE!

Az építészetet szokás megfagyott zeneként emlegetni. És valóban nagyon sok hasonlóságot találhatunk egy zenemű és az építészet között. Az építészet sokszínűségét adja a változatos utcák, terek, épületek sokasága, mint egy zenekarban a sokféle hangszer: vonósok, fúvósok, ütős hangszerek. Ugyanakkor, ha ezek egymásra tekintet nélkül zenélnek, lehet külön-külön még szép dallam is, amit játszanak, az összkép hamis. Ugyanígy a házak is lehetnek eltérőek

egymástól, más rendeltetésűek, de ha nincsenek tekintettel egymásra, zavaros, élhetetlen környezetet alakítanak ki.
Kozármisleny településképi arculati kézikönyve (továbbiakban: kézikönyv) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján a település természeti és épített környezete által meghatározott településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának az eszköze, olyan szemléletformáló kiadvány, mely elsősorban a lakosság, az építtetők és a települési döntéshozók tájékozódását hivatott segíteni. A kézikönyv ennek megfelelően igyekszik a település bemutatásával, értékeinek feltárásával, és településrészekre lebontott útmutatójával feltárni a település épített környezetének megőrzendő szépségeit.

Az útmutató ajánlásai iránymutatásokat fogalmaznak meg, azok ebből fakadóan nem kötelező jellegűek. Céljuk, hogy a település megőrizni kívánt karakteréhez méltó és ahhoz illeszkedő választási lehetőségeket mutassanak be a tervezés szabadságának korlátozása nélkül. A kézikönyv tehát szándékunk szerint a településkép minőségi formálására vonatkozóan hathatós segítséget nyújthat az értékeket megőrizni szándékozó településfejlesztés és település szépítés céljainak eléréséhez.

A Kozármisleny településképi arculati kézikönyve nem egy merev, lezárt egész, hanem nyílt, folyamatos hozzászólást és változtatást lehetővé tevő kezdeményezés, ahogy a település története sem befejezett, hanem folyamatosan továbbíródik. Ezért, ha újabb szép ház születik, az bekerülhet, sőt be is kell, hogy kerüljön a könyvbe, hogy ezáltal büszke lehessen rá építtetője, tervezője, kivitelezője és a település egyaránt.

Egy ház elválaszthatatlan kapcsolatban van környezetével, szomszédaival, településével. Valódi gyümölcse pedig csak annak a kapcsolatnak van, ahol a felek egymást megismerik, szeretik és békében élnek egymással. Igaz ez az emberi kapcsolatoktól a zenén át egészen épített környezetünkig.

A kézikönyv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 12. melléklet szerinti tartalommal készült.

2

KOZÁRMISLENY BEMUTATÁSA

A fiatal város Baranya megye középső részén, a megyeszékhely Pécs közvetlen dél-délkeleti szomszédságában található. Északkeleten Nagykozár, keleten Magyarsarlós, délen Szemely és Egerág, délnyugaton Pécsudvard községek határolják, területe a Dél-Baranyai Dombság kistáj része.
Kozármisleny a megye aprófalvas településszerkezetében a nagyobb települések közé tartozik. 2005-től nagyközségi, 2007 július 1-től a városi címet használja. Dinamikusan fejlődő település, már most nagyobb Baranya több kisvárosánál, melyben az is szerepet játszik, hogy a megyeszékhelytől való távolsága szinte elhanyagolható. Ha Pécs kertvárosi része felől indulunk a község felé, akkor csupán 5- 7 km, ebből is fakadóan kapcsolatai elsősorban Pécshez kötik.
Kozármisleny a 70-es és a 90-es évek között a betelepülők növekvő létszáma mellett kezdetben alvótelepüléssé vált. A nagyközség dinamikus fejlődésének

köszönhetően azonban hamarosan jelentős közigazgatási, körjegyzőségi, illetve szolgáltatási központtá nőtte ki magát , és így jelentős szolgáltatási és munkaerő vonzáskörzete alakult ki, melyet a jövőben tovább kíván erősíteni. Lakossága 1990-ben 2700 fő volt, de mára elérte a 6300 főt, de ez a szám is folyamatosan és dinamikusan növekszik. A város korfája a fiatalság képét mutatja. A munkanélküliségi ráta 5% alatti. Sok gazdasági társaság és egyéni vállalkozó dolgozik a városban. Igen kiterjedt és széles kulturális és sportélettel rendelkezik a település. Ezt bizonyítja a számtalan helyi civil szervezet, melyek tevékenységét az önkormányzat anyagilag is jelentősen támogat. A beépített területek közművesítettsége 100%-os, belső úthálózata jól kiépített.

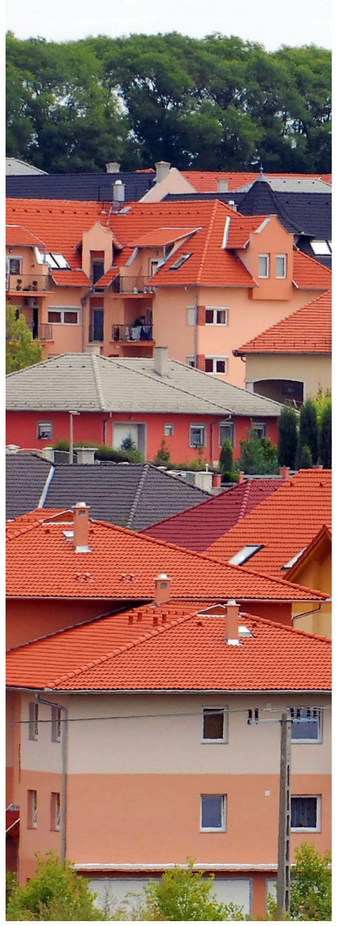
A lankás dombokon található település morfológiai adottságai változatosak, ebből fakadóan fekvése előnyös, szép kilátással a Mecsekre és a megyeszékhelyre. A különböző időkben létrejött településrészek a külső szemlélő számára is könnyen elkülöníthetők. A települést átszelő észak-kelet- dél-nyugat irányú malomároktól délre találjuk az ősi településmagot, az Öregfalut. Kozármisleny legkorábbi régészeti leletei az őskorig nyúlnak vissza, azóta szinte folyamatosan lakott ez a vidék. Az Árpád korban Baranya két várispánságának egyike is valószínűleg itt működött. Misleny és Kiskozár jellegzetes, részben halmazos településszerkezete, domborzati adottságaiból faladó út és gyalogút vezetése, beépítési formái, a kilátás, valamint a környező szőlőhegyek táji és építészeti értékei feltétlenül megőrzendők és szabályozandók a településépítési szabályzatban.

A malomároktól északra a XX. században eltérő időpontokban felépült kertvárosias településrészek találhatóak. Időrendben első a falusiasabb jellegű Újtelep, illetve annak sajátos szerkezetű időben későbbi déli üteme, Újfalu településrész. Ezt követte az ún. Észak-nyugati lakóterület klasszikus kertvárosi arculatával, és végül az ún. Északi lakóterület amerikai stílusú kertvárosias és kisvárosias zártabb beépítési karakterével. A településrészeken azok kialakulásának időbeli különbözőségéből fakadóan kisebb-nagyobb mértékben eltérő településképi és építészeti arculatok jelennek meg, az egymásra figyelő házak sokasága azonban békésen megfér egymással. Nem jellemző a település- vagy utcaképből látványosan kirívó épület, ami megőrzendő értéket képvisel. Az épületek és közterületek zöldfelületei a hazai átlaghoz képest rendkívül változatosak és gondozottak, ami szintén a helyei lakosok igényességét és az önkormányzat

gondos munkáját dicséri.
Az észak-kelet- dél-nyugat irányú Árpádi-árok völgye végighúzódik a településen a külterület és a belterület között élő ökológiai kapcsolatot teremtve, táji értékekben igen gazdag, rekreációs adottságai kiválóak, mikrotáji adottságai kiemelkedők nem utolsó sorban a kiépült tórendszernek köszönhetően. Törekedni kell, hogy ezen a tájképi értékekkel bíró területek jelenlegi vizuális értékei fennmaradjanak.

Kozármislenynek fontos célja a lakóterületek további minőségi fejlesztése és új lakóterületek kialakítása. Ennek érdekében az új lakóépületek építése ösztönzésén és a hálózatos infrastruktúra kiépítésén túl a zöldfelületek, rekreációs lehetőségek fejlesztése is prioritást képez.
A külterületi mezőgazdasági táj új elemeként jelenik meg a jövőben a település szándékai szerint a város déli határán kialakuló kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági terület, ill. ipari-gazdasági terület.
A településen vezet át az M60-as autópálya és ezt az 57-es úttal összekötő főút. Az utak telekhatárain belül a rézsűvédelem, véderdő kialakítás, vízelvezetés és szikkasztás megvalósult, így ezek is rendezett képet mutatnak.
A belterülethez csatlakozó zártkerti területeken tervezett új lakóterület kialakítása során (Csikósvölgy) az egységes belterületbe vonás helyett az egyes telkek kerültek belterületté minősítve. Hasonló változás kezd kibontakozni az Öregszőlő zártkerti terület belterülethez csatlakozó részén.
A József Attila utcától délre eső területen kijelölt új lakóterület belterületbe vonása megtörtént, a tervezett úthálózat kezd kiépülni, és megkezdődött az új lakótelkek beépítése.

Tájvédelmi szempontból kedvezőtlen a legelőterületek beerdősülése, a rét művelési ágú területek csökkenése, amivel párhuzamosan, a pozitív folyamat a meglévő erdőterületek megmaradása.
Meglévő tavak a Mátéka-tó, Petőfi-tó, a Csikósvölgyi tó, a belterületi Látvány-tó (Északi Lakóterület) és a Békásteknői horgásztó. A település zöldfelületi rendszerének és átszellőzési folyosójának alapelemei kialakultak, de a hálózatot új elemekkel egészíthető ki.



A következőkben először bemutatjuk azokat a településképi jellegzetességeket és pár jellemző épületet, amelyek sajátos értéküknél fogva már hosszabb ideje Kozármisleny identitását jelentik. A település egyes részeire vonatkozó építészeti előírások szem előtt tartásával elérhető, hogy az új építésű házak ne idegenként, hanem ismerősként jelenjenek meg a többi ház között, így segítsék a fiatal város településkarakterének őrzését, illetve tovább formálják azt. A kézikönyv végén a legutóbbi időkben épült sikeres példák illusztrálják majd, hogy milyen megoldások segíthetik az előbbiekben megfogalmazott közös célunk megvalósulását.

3

ÖRÖKSÉGÜNK

A külső szemlélő számára Kozármisleny legfeltűnőbb sajátosságát a különböző korokban kifejlődött és beépült településrészek vizuálisan is markánsan elkülönülő településképei jelentik.
A Pécs felől érkezők számára a tájat egységesen befedő beépítést az új templom és kolostor sziluettje bontja meg, mely egyben kijelöli a település központi részét is. A Csikósvölgy és a nyugati völgy közötti fennsíkon több ütemben jöttek létre modern XX. századi eltérő szerkezetű városrészek, melyek külön-külön is magukon hordozzák az adott kor urbanista és építészeti irányzatainak jegyeit.

Ahogy keresztülhaladunk a város újkori részét délről határoló, a települést kettészelő Árpádi-árkon („malomárok”), mintha egy másik településre érkeznénk meg. Az Öregfalu Kozármisleny múltját, történeti értékeit hordozza. Az egykori Misleny és Kiskozár a völgyben húzódó út két oldalán kúszik fel a szomszédos dombokra. Szabálytalan vonalvezetésű utcáival, telekformáival valamint karakteres utcaképével és házaival a település megőrzendő értékeit vonultatja fel. A település épített örökségének rövid bemutatását tehát nem véletlenül fókuszál az Öregfalura.

A külső szemlélő számára a völgy mislenyi oldalán festői látványt nyújtanak a Petőfi utcából kiágazó halmazos közök épületsorai, de a belső utcaképek is magával ragadóak. Az ősi településmag nyugati felében (Kiskozár) nem véletlenül találkozunk helyi védelemben részesített építmények sorával (23 védett helyi érték).
A gerincen futó Hunyadi utca egysoros, keskeny épületekből összeálló utcaképének hangulatából hiányzik az egykori harangtorony, melynek visszaépítése tovább erősítené a településrész sajátos karakterét.

A Petőfi és a Hunyadi utcákat járva a hagyományos épületek esetében jobbára az utcára merőleges tömegű, nyeregtetős, oromfallal kialakított épületek sorával találkozhatunk, melyeket jellegzetes pillérsoros, esetenként mellvéddel kiegészített oldaltornácok zárnak a déli homlokzatokon.

A védett épületek nagyrészt eklektikus stílusú homlokzatain a hagyományos nyílásrend helyi változatait figyelhetjük meg. A védelemben részesített épületek a XIX. század első felétől a századfordulóig bezáróan épültek. Fontos helytörténeti értéket képviselnek a funkcióváltást túlélt, de új funkció nélküli gazdasági épületek, górék, ólak, istállók, pajták, melyeknek hasznosítása települési érdek.

Egy szépen felújított kútház, nyári konyha, sütő vagy éppen présház a gondozott udvarral együtt a főépület értékét is jelentősen növeli.

Az ősi halmazos településmag szerkezetét megidéző, és a domborzati viszonyokhoz is kitűnően alkalmazkodó beépítés és épület kitűnő példája a Petőfi utca 10. számú épület. A lakóház tömege a rétegvonalakra merőlegesen került telepítésre oromfalas kialakítással, alátámasztás nélküli oldaltornáccal. A felújított, gondozott épület helyi védelem alatt áll.

A völgy keleti oldalán az egykori Kiskozár utcáin hasonló épületek és hangulatok fogadnak bennünket. Itt is megtaláljuk a halmazos településmag máig látható nyomait a zegzugos közök, szabálytalan formájú átkötések formájában.

A védendő értékeket itt is többnyire az utcára merőleges, oromfalas lakóházak képviselik a pillérsoros oldaltornácok különböző változataival. A településrészen több téglaarchitektúrás homlokzatú gazdasági épületet is felfedezhetünk, melyeknél az eredeti nyílászárók visszaállítása tovább növelheti értéküket.

A hagyományos épületek felújításának kitűnő helyi példája a Rákóczi út 34. szám alatti nyeregtetős, oromfalas mellvéd pilléres oldaltornácú lakóépület rehabilitációja.

A helyi oltalom alatt álló épületet a tulajdonos a homlokzatfelújítást követően egyszínű világos festéssel varázsolta újjá a nyílászárók okker festésével egyetemben. A felújítás során a vakolatdíszek nem sérültek, az épület nem kapott semmi olyan kiegészítést, ami nem illene a hagyományos megjelenéshez. A lakóház udvarával, annak növényzetével és a kerítésével egyetemben példája lehet a többi felújításra váró épület számára.

Fontos településtörténeti értéket képviselnek a szintén az Öregfaluban található, XIX. sz. végén és a XX. sz. elején megjelenő városias jellegű polgárházak. Jellemzőjük az utcával párhuzamos tömegű és gerincű, magas lábazatos kialakítás, eklektikus ablakkeretezés, és a több helyütt megfigyelhető vakolatdíszítés, párkánytagolás.

Az utcaképet szervező és befolyásoló elem a változatos kialakítású tömör falazott kerítések láncolata. Az épületekkel együtt alkotott térfala láncszerűen kapcsolja össze a szomszédos épületeket lekövetve a fésűs, fűrészfogas beépítés változásait. Az ótelepülésrészen találkozhatunk több szép kovácsoltvas kapuzattal is.

Kiemelt helyi vallástörténeti és községképi szerepe van Kozármislenyben a kőkereszteknek, melyek többsége még a XIX. század első felében készült. Szakszerű helyreállításuk során törekedni kell a körbejárhatóságuk biztosítására, hiszen így tölthetik be eredeti funkciójukat.

A település mai építészeti értékei közül kiemelkedik az Assisi Szent Ferenc Betegápoló Nővérei kolostor temploma, melyet 1993-ban kezdtek el építeni, szentelésére 1997-ben került sor. A templomot pécsi tervezőmérnök; Viczencz Ottó tervezte. A templomban látható R. Törley Mária szobrászművész alkotása. A szobor flüe-i Szent Miklóst és feleségét ábrázolja legkisebb gyerekükkel együtt, megörökítve a búcsúzás pillanatát, amikor Szent Miklós - Isten hívására, felesége és püspöke engedélyével - a remeteségbe vonul vissza.

HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉKEK

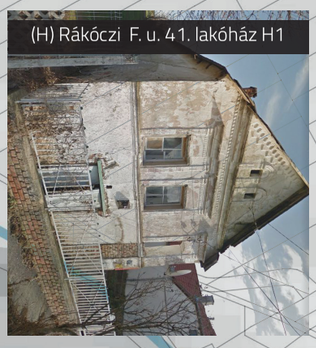
cím	rendeltetés	hrsz.	védelem	cím	rendeltetés	hrsz.	védelem
Hunyadi J. u. 3.	lakóház	500	H 1	Petőfi S. u. 12.	nyári konyha, sütőház	490	H 1
Hunyadi J. u. 5.	lakóház	501	H 1	Petőfi S. u. 18.	lakóház, gazdasági épület	485	H 1
Hunyadi J. u. 6.	gazdasági épület, kerítés	554	H 1	Petőfi S. u. 26.	lakóház, gazdasági épület	479	H 1
Hunyadi J. u. 10.	lakóház	552	H 1	Petőfi S. u. 28.	lakóház, gazdasági épület	478	H 1
Hunyadi J. u. 21.	lakóház	509	H 1	Petőfi S. u. 30.	lakóház, kútház	477	H 1
Hunyadi J. u. 28.	lakóház	544	H 1	Petőfi S. u. 48.	lakóház	469	H 1
Hunyadi J. u. 33.	lakóház	516	H 1	Rákóczi F. u. 6.	lakóház	29/2	H 1
Hunyadi J. u. 34	lakóház, gazdasági épület	539	H 1	Rákóczi F. u. 8.	kerítés	28	H 2
Hunyadi J. u. 35.	kőkereszt	517/2	H 1	Rákóczi F. u. 10.	lakóház, gazd. ép., kútház	27/1	H 1
Hunyadi J. u. 38.	lakóház	537	H 2	Rákóczi F. u. 14.	lakóház, gazd. ép., kútház	25	H 1
Hunyadi J. u. 40.	lakóház	536	H 2	Rákóczi F. u. 19.	lakóház, gazd. épületek	105	H 1
Hunyadi J. u. 42.	lakóház	535	H 2	Rákóczi F. u. 21.	gazdasági épületek	107	H 1
Hunyadi J. u. 47.	lakóház	526	H 1	Rákóczi F. u. 34.	lakóház	68	H 1
Hunyadi I. u. 51.	lakóház	527	FI 1	Rákóczi F. u. 41.	lakóház	117	H 1
Hunyadi J. u. 55.	lakóház	529	H 1	Rákóczi F. u. 54.	lakóház / volt iskola	94/1	H 1
Kossuth L. u. 38.	lakóház	456	H 1	Rákóczi F. u. 56.	lakóház	93	H 1
Kossuth L. u. 79.	kőkereszt, fülke	151	H 1	Rákóczi F. u. 58.	gazdasági épületek	92	H 1
Petőfi S. u. 2.	gazdasági épület, kútház	497	H 1	Rákóczi F. u. 62.	lakóház	90	H 2
Petőfi S. u. 10.	lakóház	492	H 1		présház	1021	H 1

H 1: A védelem az épület (építmény) teljes tömegére és részleteire, valamint a hozzá tartozó földrészletre is kiterjed
H 2: A védelem az épület (építmény) valamely részletére vonatkozik

(G) Rákóczi F. u. 34. lakóház H1G

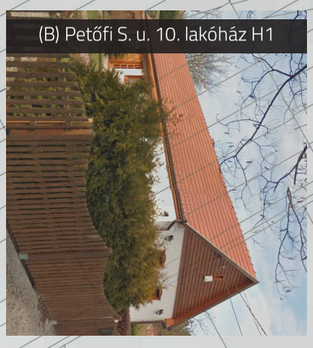
(D) Hunyadu J. u. 28. lakóház H1

(A) Kossuth L. u. 38 lakóház H2



(H) Rákóczi F. u. 41. lakóház H1

(E) Hunyadu J. u. 33. lakóház H1



(B) Petőfi S. u. 10. lakóház H1

(I) Rákóczi F. u. 58. gazdasági épület

(F) Hunyadi J. u. 35. kőkereszt H1

(C) Petőfi S. u. 30. lakóház, kúthász H1

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK

Jelmagyarázat

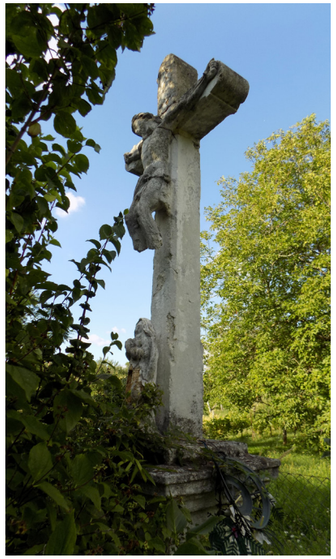
- Öregfalu
- Újtelep - Csikósvölgy
- Újfalu
- Pécsi út menti lakóterület
- Középső kertváros
- Új városrészek
- Központi területek
- Gazdasági területek
- Beépítésre nem szánt külterület

ÖREGFALU

Az Öregfalu völgytalpakra telepedett, organikusan fejlődő, halmazos részekkel jellemezhető településrészekből tevődik össze, melyek megőrizték alapvető történeti táji- és a településszerkezeti jellemzőiket. A keleti oldalon húzódó, régebbi alapítású Mislenynek kialakulásában elsősorban a természeti környezet, a nyugati platón található egykori Kiskozár esetében pedig a mezőgazdasági tényező - a löszös talaj nyújtotta előnyök - játszották a főszerepet. A középkorban jelentős hadiút tengelyén alakult ki a főutca szerepét betöltő, völgyben húzódó Kossuth Lajos utca.

Az 1928-ban Kiskozár és Misleny egyesülésével létrejött falu központi igazgatási funkcióit az elmúlt évtizedekben fokozatosan vették át az északabbra kialakított fiatalabb településrészek. A terület elsősorban ma jelentős zöldfelületekkel rendelkező lakóterület, melyet az utóbbi időben egyre több fiatal felfedez fel magának. Ennek okai a változatos domborzati viszonyok, alacsonyabb ingatlanárak és a régi épületek által megjelenő hagyományos falusi „miliő". A településrész központjában található a Szent Mór püspök-templom épületegyüttese.

A településrészen az évszázad során kialakult szalagtelkes, az északi oldalhatáron álló oldalhatáron álló, helyenként fésűs beépítések az észak-déli irányú párhuzamos utcahálózatra fűződnek fel. Az épületek az utcára merőleges tetőgerinccel, 45 fok közeli tetőhajlásszöggel kerültek kialakításra. Ez a jellemzően teleromzatos nyeregtető a településrész egységes megjelenését biztosító fő építészeti karaktere is egyeben. Kialakulása nem véletlen , az a típusú telepítés nyújtotta a



legkedvezőbb telekhasználatot a 15-20 méter szélességű keskeny telkek esetében. A polgárosodó jellegű az utcára befordított, azzal párhuzamos utcafronti tetőgerincű épületek csupán a XX. század fordulóján jelentek meg
A nyílásrend kialakítása a hagyományos osztásrendet követi az eredeti állapotban megmaradt épületek túlnyomó többségénél. Ez egy vagy két álló téglalap alakú, a kétszárnyú ablakot és a tornácnyílást jelent az közterület felé felártáruló utcai homlokzaton.
A régi épületek többségénél eredeti vagy beépített formában de fellelhető a magyar népi építészet leghatásosabb formai eleme; az udvari oldalon végigfutó pillérsoros vagy mellvédes pillérsoros tornác, mely vagy az udvar felé nyit, vagy az utca felé belső lépcsőfeljáróval, tornácajtóval vagy tornácnyílással. Átmeneti tér, mely nem csak rossz időben hasznos, hanem például a nyári tikkasztó melegben is árnyékolta a déli homlokzatokat.

Az előbb ismertetett hagyományos településkaraktertől eltérő beépítésekkel egyedül a Rákóczi utcában találkozunk szigetszerűen.

Az utcai kerítések többfajta szép példáival is találkozhatunk az Öregfaluban, ahol ma elsősorban az áttört kerítések a jellemzőek. A hagyományos karakter az utcavonalas beépítések tömör, falazott kerítéseinél lelhető fel. Ezek láncszerűen kapcsolják össze az utcavonalra épület lakóházakat, ott ahol még fennmaradtak.

ÚJTELEP-CSIKÓSVÖLGY

ÚJTELEP

A közlekedési hálózat fejlődésével a falu a településmagtól 1,5 km-re északra, az 57-es út mentén a megyeszékhely felé orientálódva kezdett el terjeszkedni. Az 1930 és 1960 között épült ki az új önálló, a kezdetben még még szigetszerű településrész Újtelep. Az első lakóit ország északi részéből idetelepített rászoruló nagycsaládok alkották akik dohánytermesztésből éltek.
A dombháton fekvő Újtelep telekstruktúrája tudatos tervezés eredménye. Jellemzői a szabályosan, párhuzamosan futó utcákra sakktáblaszerűen felfűződő teleksorok. Ez a rendszer Öregfaluhoz képest egy homogén telekstruktúrát és utcaképeket eredményezett. Lakófunkción kívül csak a népszerű Toldi Étterem és Panzió található itt diófás teraszával.

A terület beépült. Viszonylag nagyobb alapfeltételű telkeink közepes beépítési sűrűségű telkein A 1930-as, 40-es években épült hagyományos tömegű (Kinizsi utca keleti fele), a 60-as évere jellemző négyzet alaprajzú kéthelyiségsoros és a 80-as évekre jellemző nagyobb tömegű, többszintes, tetőtérbeépítéses épületállomány keveréke a jellemző.
Bár előfordul az utcával párhuzamos tetőgerinc is, de az épületek többségére az északi oldalhatáron álló merőleges tetőforma (mely sokszor befordul az utcára), illetve a kockaházak sátorteteje a jellemző.
A telkek jellemzően a főépület mögött hátsó felében változatos telepítésű, kialakítású melléképületekkel találkozunk. A kerítések falazott lábazatos, középmagas áttört kialakításúak jellemzően fa vagy fém mezőkkel tagolva.

A településrész kialakulása tükrözi azt az átmenetet amikor a falvak lakossága ipari alkalmazott lett a környező városban és a falu pedig kertvárossá alakult át ami már elvesztette kapcsolatát a hagyományos falukarakterrel.

Széles közterületek gondozott zöldfelületek, egységes utcakép és karbantartott épületállomány jellemzi.

CSIKÓSVÖLGY

A településrész a város legújabb beépítésre szánt területei közé tartozik. A város döntéshozói Csikósvölgy 64 hektáros egykori zártkertes területére lakó- és rekreációs területeket, közparkot rögzítettek a koncepcionális és a szabályozási tervekben.
A zártkertből lakóterületté átalakuló terület nemcsak formálódó településképi megjelenésében, telekszerkezetében és szabályozási előírásai tekintetében is Újtelephez hasonló, ezért képeznek egy kategóriát a kézikönyvben.
Fekvése enyhén keleti irányba a völgy felé néz, ami kedvező kilátási potenciált ad telkünknek. Új beépítés esetén javasolt ablakokat, teraszt vagy verandát nyitni ebbe az irányba.

Csikósvölgyben a régebbi kisebb tömegű lakóházak építéseknél oromfalas nyeregtető, míg az újabbaknál sokszor az amerikai-stílusú épületek összetettebb, alacsony hajlásszögű tetőformái a jellemzőek. Az egységes településkép szempontjából inkább az előző megoldást javasoljuk a formálódó településrésznek . A zártkerti jellegből adódó viszonylag keskenyebb közterületek arculata még kialakulás előtt áll mind a zöldfelületek, mind a kerítések egységes megjelenése tekintetében.

ÚJFALU

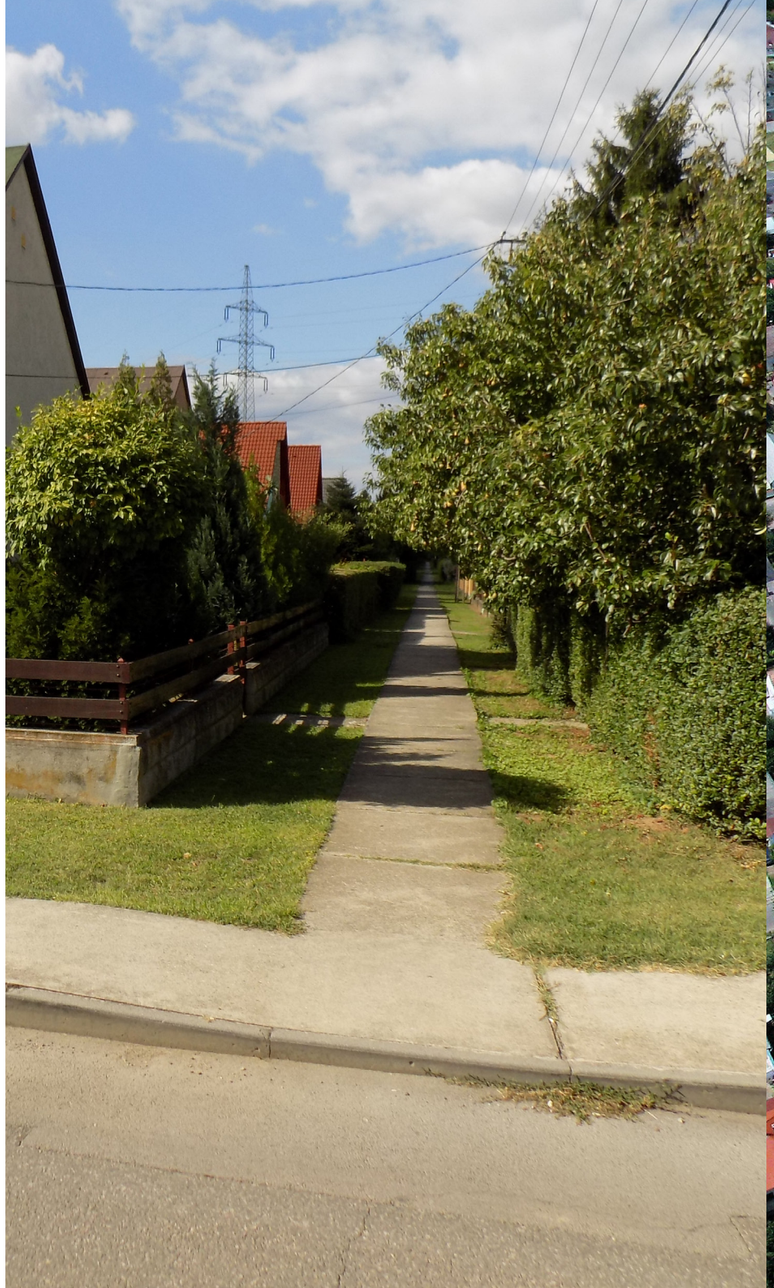
Az Öregfalu és Újtelep közti beépítetlen köztes területet az 70-es és 80-as években kiépült, a fő közlekezdési tengelyét képező Pécsi úttal párhuzamos Újtelep töltötte ki összeolvasztva a különböző településrészeket. A szintén dombháti fekvésű településrészen a lakó funkció mellett attól délre a falu oktatási, közművelődési és sport létesítményei kaptak helyet egy nagyobb tömböt alkotva.
A mára terület teljesen beépült területet egyedi telekhasználat jellemzi, ezért is képez önálló településrészt kézikönyvünkben. A szabályos utcasoron szinte kizárólag északi oldalhatáron álló beépítéssel találkozunk.

A közel azonos méretű (800 m^2) tudatos tervezés eredményeként létrejött szabályos telkeken a főépületek feltárása az észak-dél irányú gyalogutakról, a garázs/raktár/házi műhely céljára szolgáló, szintén oldalhatárra telepített melléképületek feltárása pedig ettől elkülönített módon, a gépjárműforgalom lebonyolítására alkalmas önálló, feltáró szervizutakról történik.

Épületállománya a 70-es 80-as évekre jellemző négyzetes alaprajzú illetve nagyobb tömegű tetőtérbeépítéses lakóházak jellemzőek.
Ennek megfelelően a területen változatos, tömbönként eltérő jellegű tetőgerinc megoldásokat láthatunk. Az északi tömbökben nagyrészt az utcára merőleges, kisrészt azzal párhuzamos nyeregtető és tömeg a jellemző. A középső szakaszban a sátortető, azok bővítményei és az utcával párhuzamos tetőidomok, míg a déli területeken a párhuzamos (fűrészfogas beépítésű) és merőleges tetőformák egyaránt megtalálhatóak. Új beépítés esetén ne bontsuk meg az utcánként kialakult rendszereket, alkalmazkodjunk a környezetünkben kialakult megoldásokhoz. A környezethez illeszkedve, válasszuk meg a tető hajlásszögét is, 38-45 fok között.

Mivel Újfaluban kisebbek és keskenyebbek a telkek, ügyeljünk arra, hogy az épületünk a legkevésbé vágja ketté a telkünket, és a megfelelő légtérarányú elő- és hátsókert közti kapcsolat az épület mellett biztosítható legyen. A településrészen különösen nagy arányban találhatók melléképítmények a hátsókertekben. Ezek sajnos nem minden esetben kapcsolódnak megjelenésükkel a főépülethez. Célszerű, hogy a lakóépületek héjalása, anyaghasználata, színvilága ezekben az építményekben is visszaköszönjön, egységes építészeti arculatot biztosítva épületeinknek.

Az egységes épületállományt övező nagyarányú zöldfelületek gondozottak hangulatos zöld környezetet biztosítva a kertvárosias jellegű területnek.



PÉCSI ÚT MENTI LAKÓTERÜLET

A legkisebb önálló karaktert rejtő településrész a Pécsi utcának a József Attila utcától délre eső nyugati és keleti oldalán húzódik egészen az Árpádi-árokig. A völgyjellegű terület beépülése az Újteleppel egy időben kezdődött, a 60-as évek végére gyakorlatilag kiépült. A terület sajátossága - az Öregfaluban és a Úfaluban is fellelhető – északi oldalhatáron álló a kelet-nyugati irányú tájolásra szerveződött ún. fűrészfogas beépítés.

A korábbi szalagetelkes telekstruktúra átalakulása befejeződött és kisebb telekalakulat jöttek létre, ezek átalgos mérete 1580 m^2.
Az építés korától függően döntően sátortetős, illetve utcára merőleges és párhuzamos nyeregtetős (helyenként kontyolt), befordított tömegű épületekkel találkozhatunk.

A széles közterület egységes utcaképet az előkertes épületek ritmikus sorozata, és az utcai áttört, alacsony kerítések tagolják. Ezek anyagukat tekintve általában épített lábazatú, különböző falazott pillértípusokkal osztott fa, tégla vagy fém mezős kialakításúak.

A hagyományos falusi életmód utolsó emlékei az állattartás, gazdasági épületek és a kerekeskutak nyomokban még jelzik a településrész 30-40 évvel ezelőtti eredeti területhasználatát.

KÖZÉPSŐ KERTVÁROS

A Középső kertváros (más néven Északnyugati-lakóterület) beépülése a Újfalut követően 1984 és 1990 között történt meg. Középső kertváros közterületei a 80-as évekre jellemző településtervezés jellegzetességeit viselik magukon organikusabb utcavezetésükkel. Épületállománya tekintetében Újfalu, szerkezete tekintetében inkább az újabb, északi városrészek jegyeit hordozza magán.
A József Attila és a Pécsi utca metszése által a település középső közlekedés tengelyeinek metszéspontjában áll.
A lakófunkciót a Móricz Zsigmond téren a 90-es évek stílusában épült szolgáltató sorház egészíti ki.

A terület meghatározó beépítése az északi, illetve keleti oldalhatáron álló beépítés, az utcával merőleges tetőgerinccel. A merőleges telepítés egyedül a József Attila utca déli oldalára jellemző.
Az oromfalas nyeregtetők különböző változatai jellemzőek a településrészre; sok a fióktetős kiugrás az épület középső tömegénél, sík és állított tetőablakok („kutyaól") különböző megoldásai.
Az épületállományra a 80-as, 90-es évek építészeti trendje jellemző; nagyobb tömegű, egyszintes tetőtér-beépítéses lakóépületek, utcára nyíló garázskapuval, osztás nélküli ablakokkal a földszinten és az utcai oromfalon.
A beépítés intenzitása a kis telekméretek, és a melléképület nagy száma miatt sűrű. Utóbbiak átalakítása általánosságban összhangban áll a főépülettel.

A széles közterületekre és az előkertekre is a többszintű gondozott növényállomány és a kis magasságú kerítések a jellemzőek.
Az egységes utcaképek kertvárosias hangulata mellőz minden falusi attitűdöt.

ÚJ VÁROSRÉSZEK

Az Új városrészek Kozármisleny legfiatalabb és legmodernebb tervezett településrészeit foglalja magában.
Az enyhe nyugati lejtésű ún. északi lakótelep kialakítása 1992-ben kezdődött, mikor is a helyi önkormányzat elsőként lépve a pécsi agglomerációban, elkezdte az összközműves, aszfaltozott, közvilágítással ellátott utcákban kialakított építési telkeinek értékesítését.
Hogy sokaknak miért vonzó itt lakni?
Elsősorban Pécs elérhető közelsége, az összközműves, gondozott kertvárosias jellegű terület, jó „presztízsű" környezet miatt.

Már megjelenésében markánsan különbözik az összes többi településrésztől amerikai és mediterrán stílusú kertvárosias utcáival, illetve az Orgona utca környéki zártabb, kisvárosias karakterű, szolgáltató funkciókat felvonultató tömbjeivel.
Az északi lakótelep szerkezete hasonló a Középső kertvárosias területhez a telekmorfológia és a telekméret tekintetében is, Azonban az épületállomány már egy későbbi irányzatot képvisel.

A 90-es évektől elterjedő ún. amerikai és mediterrán stílusjegyek keveredéséből összeálló kertvárosias lakóépületek alaprajzára az összetettség, nagyobb szélességi és hosszúsági méretek a jellemzők, ezért a hozzá tartozó tetőforma is értelemszerűen lényegesen összetettebb; általában alacsony hajlásszögű nyeregtetők hierarchikus rendszeréből áll össze.
Magasabb pontról nézve összefüggő „tetőtengert" alkotnak a sűrű beépítések miatt.
A többlakásos lakóépületek általában nyeregtetős tetőidommal épültek, az utcára párhuzamos és merőleges telepítéssel, több esetben sorházas kialakítással.

A 20 méter szélességű Orgona utcát a közterülettel párhuzamos telepítésű, azonos építészeti stílusú épületek zártsorú épületek térfala határolja. Itt találjuk a település legmagasabb lakóépületeit. Szintszáma földszint +emelet+tetőtérbeépítés.

Az Új lakóterületek másik területe a József Attila utcától délre eső terület, ahol egy hasonló karakterű település-

rész születésének vagyunk a szemtanúi.

Az Új településrészeken a többitől eltérően a szabadonálló beépítés a meghatározó 5 méteres előkertel. A beépítése a kis telekméretek és a nagy alapterületű épületek miatt sűrű.
A lakóutcák nagy szélessége, egy kellemes „szellős” közterület térarányt biztosít ahol lehetőség nyílik a zöldfelületek igényes és változatos kialakításra.

KÖZPONTI TERÜLETEK

Kozármisleny központi területei két nagyobb, funkciójában is eltérő egységre bonthatóak.

VÁROSKÖZPONTI TERÜLET

A XX. században létrejött lakóterületek között elterülő mintegy 10 hektáros területen, egy belvárosi közpark köré szerveződve találjuk a város legfontosabb középületeit.
A Szent Miklós templom gyönyörű épületegyüttese, a református templom, a polgármesteri hivatal modern tömbje, a posta, a bank, a fogadó, illetve egyéb kereskedelmi szolgáltató funkciók sűrűsödnek itt össze. Azon túl, hogy a funkciók a terület karakterére is rányomják a bélyegüket, ezen a belső magterületen több értékes, az

átlagnál magasabb építészeti színvonalat képviselő épületet is megszemlélhetünk.
Kozármisleny főleg horizontális jellegű, földszintes településrészei között kisebb fajta centrális magként emelkedik ki a két templomtorony. Célszerű lenne, hogy ezt ne semlegesítsék a szomszédos településrészek magasabb épületegyüttesei. Ennek érdekében a szabályozási terv alapján a templom és a szeretetotthon környékén az épületek a településen a maximális, 10 méteres építménymagasságot is elérhetik.
A központ szabadonálló beépítésű területein nyeregtetős, befordított nyeregtetős, illetve összetett tetőidomú, szabad telepítésű épületegyüttesekkel találkozunk. A tetők hajlásszöge szintén változó, a kis hajlásszögűtől kezdődően a meredek, falszerű héjazatig bezárólag minden megtalálható. Ugyanez a változatosság érvényes az anyaghasználatra is.
A területre a funkcióból adódóan kerítés nem jellemző, nyílt terekkel találkozunk. Az épületeket övező zöldfelületek igényesen kialakítottak és gondozottak.
A belvárosban sétálva több kisebb parkot is láthatunk, köztéri műalkotásokkal, emlékművekkel. A központi területen belül kialakított tömbön nagyobb területű közpark a város településszerkezetének egyedi vonása. Rekreációs célokat szolgáló, beépítésre nem szánt terület.

SPORT, KULTURÁLIS ÉS REKREÁCIÓS INTÉZMÉNYEK TERÜLETE

Az Öregfalu és az új településrészek között találhatók a település sporttal, kultúrával és rekreációval kapcsolatos intézményei, melyek a Csikósvölgyi tó völgyéből kiinduló észak-déli tengely mentén fűződnek fel egymást követve. Itt találjuk többek között a város művelődési és kulturális programjainak helyet adó művelődési házat, valamint a 2007-ben átadott városi sportcsarnokot. Az intézmények fejlesztése terén kiemelkedő beruházásként valósult meg a Kozármislenyi sportkomplexum. A város a sporttevékenységek tekintetében köztudottan erőteljesen aktív.
Az épületek jellege eltérő. A művelődési ház a korábbi épület átalakításával és bővítésével létrejött földszintes, oromfalas, nyeregtetős épület. Északabbra, a sportpályák szomszédságában, a műfüves futballcsarnok egyszerű tömegű, kis tetőhajlászögű „doboza" mellett, igazi városi léptékű színfolt a Schóber Gyula építész által tervezett, 600 főnyi befogadóképességű sportcsarnok nagyobb tömegű épülete. A területegység északi részén jó átmenetet képez az iskola és óvoda épületegyüttese a szomszédos kisvárosias lakóterületek irányába.
A szabadonálló beépítéseken belül nyeregtetős, összetett nyeregtetős és íves csarnoktetős, változatos tömegű

és telepítésű építmények létesültek ezidáig. A tető hajlásszöge a magastetők esetében 20-45 fok között mozog.
Több intézmény esetében nincs, vagy egyszerű ipari kerítéssel találkozunk.
A város rekreációs területeinek részét is képezik a Csikósvölgyben kialakítás alatt álló összefüggő zöldfelületi rendszer különböző elemei. Ezek a zöldfelületi elemek közösségi használat mellett a település átszellőzésében is fontos szerepet játszanak. A kellemes parkos környezetben rekreációs célzattal kialakított tórendszer meglévő részei a Mátéka-tó, a Békásteknői horgásztó, illetve a sport és rekreációs területegységen belül található a Petőfi-tó és a Csikósvölgyi tó. A zöldfolyósó fejlesztése a szabályozási tervben is rögzítésre került.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A település jelenlegi gazdasági terüle tei három területen sűrűsödnek:
1. A város északi részén, az 57-es számú főúttal párhuzamosan kerültek kialakításra gyártó-, kereskedelmi- és szolgáltató tevékenységet végző telephelyek, illetve üzletházak.
2. A Pécsi út menti zárvány területen ipari és gépgyártó jellegű létesítményeket találunk.
3. Délen az Újpetrei út mentén gépgyártó üzem működik.
A fentieken túl a település további gazdasági és ipari területek kialakítását tervezi, nem utolsó sorban kihasználva az M60-as gyorsforgalmi út közelségét. Az M60-astól délre eső terülten egy kb. 120 ha nagyságú, a nyugati elkerülő út mellett pedig egy 18 ha tartalékgazdasági terület kijelölése történt meg.
A beépült területeken az előírt szabadonálló beépítésen belül a telepítések a telek adottságaihoz illeszkednek.

A maximális építménymagasság ipari területeken 12 méter, a többi gazdasági területfelhasználási egységnél 6 m. A tetők hajlásszöge 20-35 fok közötti. A telephelyeket áttört kerítések választják el egymástól , a földrészleteken belül gondozott zöldfelületekkel találkozunk. Az épületállomány megjelenése átlagos, a funkciónak megfelelő. A környezethez nem illő építészeti megoldással nem találkozunk.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLTERÜLETEK

A beépítésre nem szánt külterületek mezőgazdasági, erdő, vízgazdálkodási területeket foglalnak magukban. Általánosságban javasolt a területek beépítésre nem szánt jellegének megtartása és megóvása a különböző települési fejlesztési és rendezési dokumentumokban, az értéket képviselő épített és természeti környezet településképi jellemzőinek hosszútávú megőrzése céljából.
A külterület igen értékes táji elemei az Öregfalú keleti és nyugati oldalához tapadó kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágú területek, az egykori zártkertek. Ezek a mezőgazdasági külterületek műveltek és ápoltak, a mikrotáji adottságok miatt a táj védendő értékei.
Az igen értékes táji elemek karakterének megőrzését elsősorban a területhasználat tartós rögzítése biztosíthatja. A területen új elektromos vagy hírközlési hálózat elhelyezése csak megfelelő körültekintéssel javasolt.
A volt zártkerti, mezőgazdasági műveléssel vagy szőlőtermesztéssel kapcsolatos építményeknél településképi szempontból előnyös lenne, ha a helyi védelemben részesülő présházak tömege, telepítése, anyaghasználata és tetőformája köszönne vissza.

5

ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

A fejezetben a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi illeszkedést biztosító javaslatokat gyűjtöttük össze, kiegészítve a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlásokkal.
Az előző fejezetekben meghatározott területi lehatárolások szerint, útmutatók formájában „bontjuk ki" a településképi és arculati jellemzőket. A példaértékű, pozitív megoldásokat rajzi ábrákkal és fotókkal egyaránt szemléltetjük, de ezek mellett negatív példákat is rögzítünk a különböző sematikus ábrák segítségével.

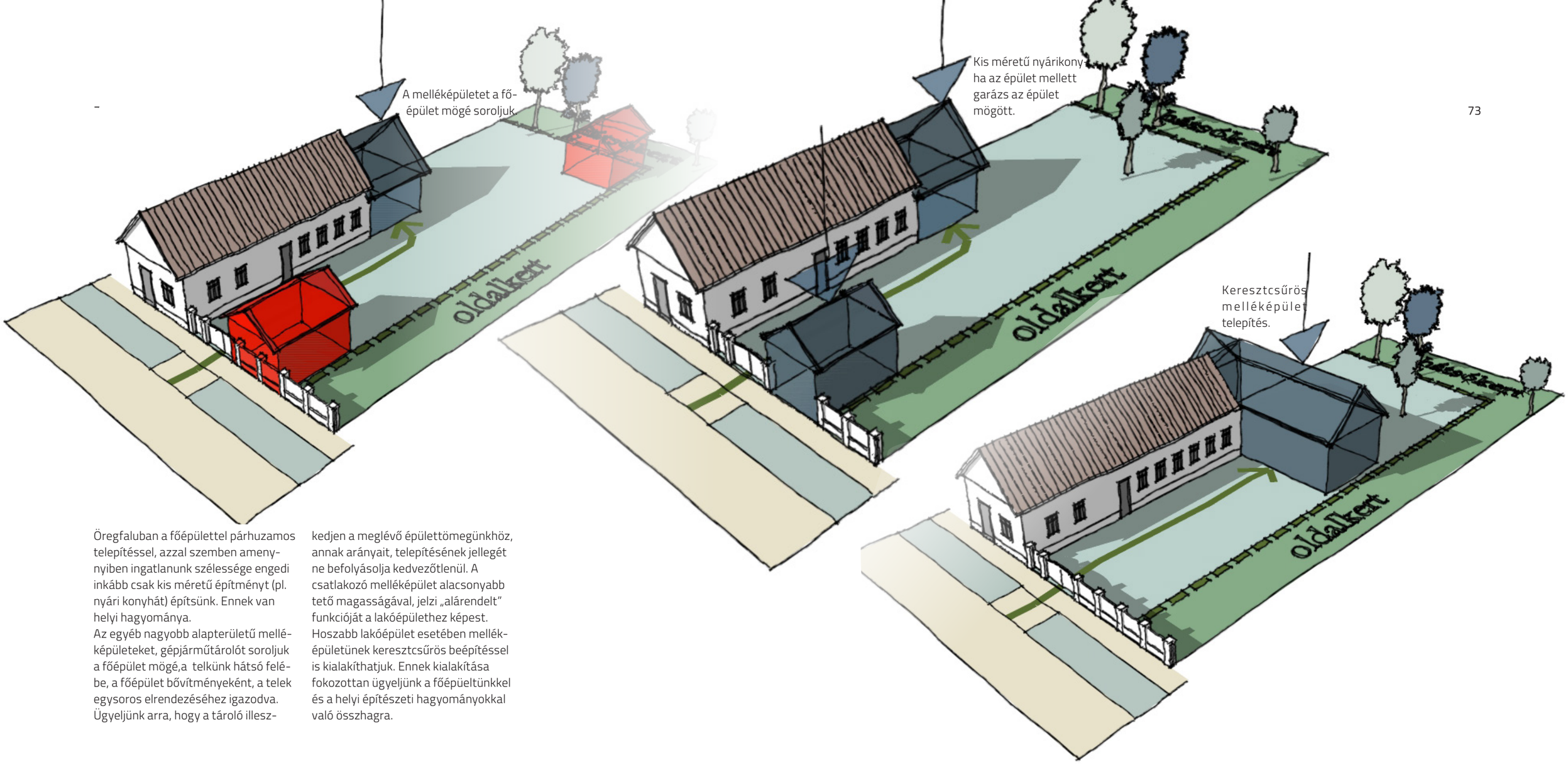
ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

NAPELEM, NAPKOLLEKTOR, ANTENNA ELHELYEZÉSE

Szerencsére Kozármislenyben is nő a napkollektorok és napelemek száma. Ezek elhelyezésre alkalmazott megoldások azonban sok helyütt településképi szempontból aggályosak.
Javasolható, hogy az újonnan elhelyezésre kerülő napelemek és napkollektorok egyesített felületének nagysága a szabadon maradó tetőfelülethez képest maximálisan 1:1 aránnyal viszonyuljon. Az elrendezését tekintve egyenletes, szimmetrikus kiosztás alkalmazása javasolt úgy, hogy homlokzathoz tartozó tetőfelület aló és felső részén is legalább 1 méter széles be nem fedett sáv maradjon meg. A berendezések tartószerkezete, kapcsolódó szerelvényei a közterületi homlokzaton nem látható módon helyezhetőek el.
Az utcai homlokzatra antenna, égéstermék-elvezető nem szerelhető fel. el.

MELLÉKÉPÜLETEK ELHELYEZÉSE

A kis telekméretből adódóan sok esetben túlzsúfoltak a telkek hátsó részei, ezáltal csökkentve a telek zöldfelületét. Mérlegeljünk a melléképületek kialakítása előtt. Alapvetően a melléképítmények, kerti építmények telepítésére a keskenyebb telekszélességek miatt elsősorban az ingatlan hátsófele alkalmas. Új melléképületet, tárolót a főépület mögé sorolva építsünk. Pergolát az oldalkertbe is építhetünk, ha elegendő tér áll rendelkezésünkre. Itt kerüljük a hangsúlyos, „nehéz szerkezeti" megoldásokat.
A településen a meglévő melléképületek több helyütt esetleges kialakításúak, heterogén képet mutatnak. Törekedjünk arra, hogy a főépületünk gondosan kiválasztott héjalása, anyaghasználata színvilága ezekben az építményekben is visszaköszönjön, ezáltal biztosítva egységes építészeti arculatot portánknak. Öregfaluban használjuk ki a régi, funkció nélküli gazdasági épületeket, górékat, ólakat, istállókat, vagy új építése esetében alkalmazzuk ezek hagyományos építészeti arculatát, arányait.



Öregfaluban a főépülettel párhuzamos telepítéssel, azzal szemben amennyiben ingatlanunk szélessége engedi inkább csak kis méretű építményt (pl. nyári konyhát) építsünk. Ennek van helyi hagyománya.
Az egyéb nagyobb alapterületű melléképületeket, gépjárműtárolót soroljuk a főépület mögé,a telkünk hátsó felébe, a főépület bővítményeként, a telek egysoros elrendezéséhez igazodva.
Ügyeljünk arra, hogy a tároló illeszkedjen a meglévő épülettömegünkhöz, annak arányait, telepítésének jellegét ne befolyásolja kedvezőtlenül. A csatlakozó melléképület alacsonyabb tető magasságával, jelzi „alárendelt" funkcióját a lakóépülethez képest.
Hoszabb lakóépület esetében melléképületünek keresztcsűrös beépítéssel is kialakíthatjuk. Ennek kialakítása fokozottan ügyeljünk a főépüeltünkkel és a helyi építészeti hagyományokkal való összhagra.

ZÖLDFELÜLETEK, KERTEK

Épületek harmonikus tájba illesztéséhez elengedhetetlen hogy azoknak megfelelő zöld hátteret biztosítsunk, ami az esztétikai szempontokon túl klimatikus jelentőséggel is bír, véd a hőségtől, széltől és árnyékot ad. Fontos azonban a mértékletesség; épületeinket csak részlegesen takarjuk növényzettel.

Faültetésnél kerüljük az egész évben árnyékot adó, és bár igen népszerű, de tájidegen örökzöldeket, különösen az épület előtt. Az igen népszerű tuja sajnos tájidegen, hajtása, toboza mérget termel és pusztítja a környezetének növényeit. Általános javaslat, hogy lehetőség szerint a helyi természeti adottságokhoz és hagyományokhoz, meglévő növényzethez illeszkedő fajokat válaszunk. A régi épületek bővítése, felújítása során fokozottan ügyeljünk a már meglévő fásszárú növényzet megóvására. Javasolt a hátteret és keretet nyújtó fásítás. A ház méreteinek érzetét a környező növényzettel befolyásolhatjuk. Szándékunk szerint magas növényzettel csökkenthetjük, alacsony növényekkel növelhetjük a ház méretének érzetét.

Az előkert kialakítása nagyon fontos. Csempésszük be a településre jellemző anyagokat, táji jellegzetességeket. Keskeny előkert esetében ne ültessünk oda fákat, magas sövényt, mert elnyomja a homlokzatunkat, illetve gyökere veszélyeztetheti az épületszerkezetet. Amennyiben azonban mégis lehetőségünk nyílik az itt történő növényesítésre, az ültetésre váró fák, cserjék helyének megválasztásakor vegyük figyelembe a ház homlokzati kialakítását, nyílásrendjét. Szélesebb épület esetében a horizontális jelleget hangsúlyozó függőleges növényzetet telepítsünk, keskenyebb épületnél pedig az alacsonyabb növénytársulások javítják épületünk arányait.

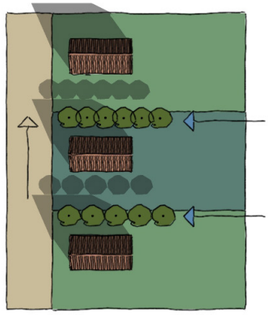
A kertünk legyen bensőséges, ahol nem tárul fel egyszerre annak minden szeglete a külső szemlélő előtt. Ugyanakkor ne zsúfoljuk tele, hagyjunk nagyobb szabad felületeket, melyek helyszínül szolgálhatnak a különböző tevékenységekhez. Ha van rá kapacitásunk és a telek adottságai is lehetővé teszik, alakítsunk ki haszonkertet a hátsó telekrészben. A különböző hasz-nálatú tereket kisebb kerítésekkel, sövényekkel elválaszthatjuk, megjelölhetjük.
A kerti építmények a főépülettel azonos építőanyagokból, vagy azzal harmonizálva készüljenek.

Kertünkre, hátsó udvarunkra nyissunk ablakokat, és ha módunkban áll, a fő épülettel összhangban építsünk falusi verandát, fedett teraszokat széles teraszajtókkal! Ha belső tereinket kitárjuk a kert felé, akkor úgy érezhetjük, hogy a kert is a lakás része!

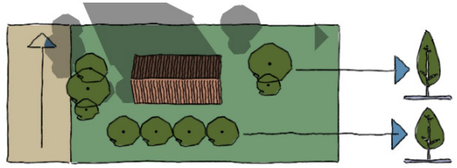
A fás szárú növények helyes ültetési távolságának megválasztásával sok kellemetlenségtől óvjuk meg magunkat és szomszédainkat.
A 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb fa esetében 1 méter, a magasabbra növő növények esetében minimum 1,5 méter telepítési távolságot válasszunk a telekhatártól számítva. 5 méter felett ez a köz legyen minimum 5 méter.
A nyírt sövény, valamint 1 métert meg nem haladó magasságúra növő cserje (bokor, élő- sövény, díszfű) és fenyő esetében a javasolt távolság 0,5 méter.

ENERGIATUDATOS IRÁNYELVEK

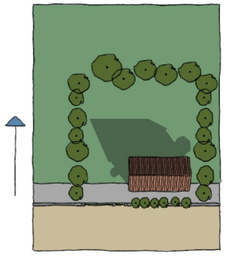
A nyári perzselő napfény ellen a legjobb megoldás a lombhullató fák telepítése az épület déli oldalának védelmében, mivel ezek a téli besugárzást átengedik. A túl magas örökzöldek azonban a hidegebb hónapokban is beárnyékolja homlokzatunkat.



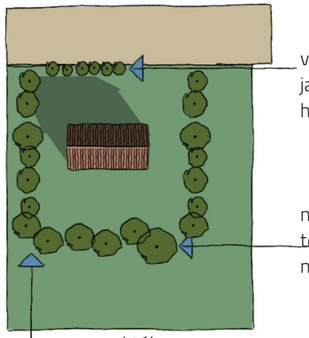
A keleti és nyugati falat határoló fák inkább oszlopos a déli oldat határoló fák gömb formájú, szerteágazó lombozatúak legyenek árnyékvetésük miatt.



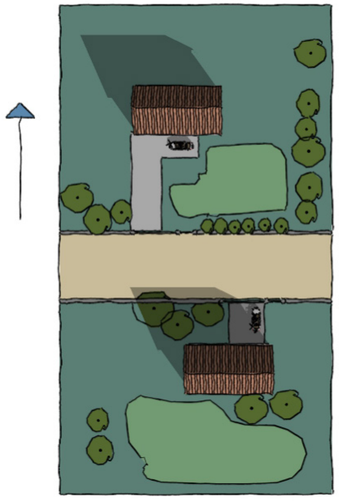
A tömör kerítés magasságának megválasztásánál számoljunk annak árnyékoló hatásával is.



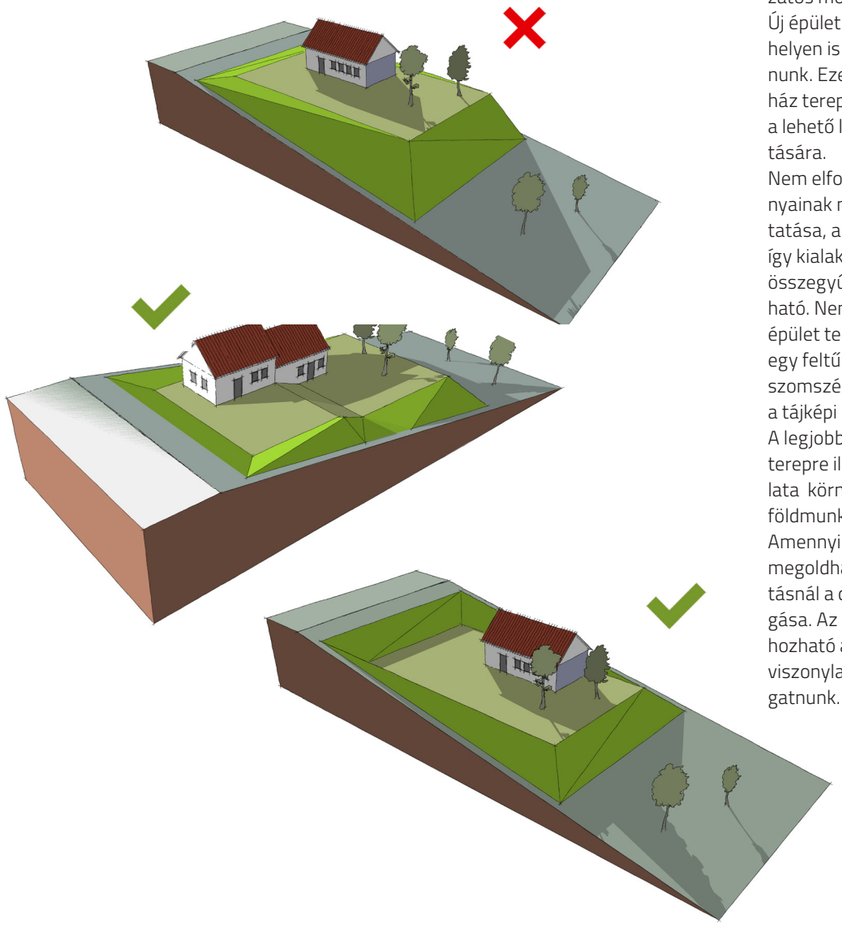
Telkünk fásítását a mikroklímában betöltött szerepük szerint alakítsuk ki, ezzel szabályozhatjuk épületünk nyári természetes hűtéséhez.



Kelet-nyugat tájolású utca esetébe az északi oldalon lévő telkek esetében amennyire lehetséges helyezzük épületünket a északi oldalra, hogy minél nagyobb déli tájolású kertet kaphassunk. A déli oldalon a legkisebb előkert az előnyös. Nyissunk nappalinkkal a hátsó kertre.



ÖREGFALU

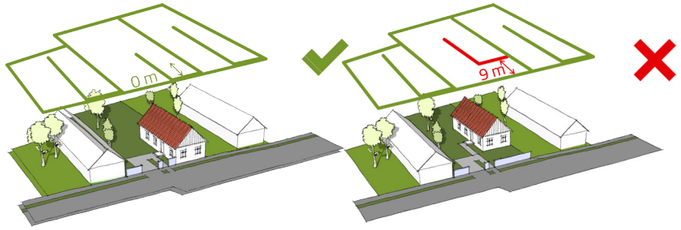


TEREPALAKÍTÁS

Az Öregfalu településrészre a változatos morfológiai jegyek jellemzőek. Új épület elhelyezésénél ezért több helyen is lejtős telekre kell számítanunk. Ezekben az esetekben a családi ház terepre illesztésénél törekedni kell a lehető legkevesebb föld megmozgatására.
Nem elfogadható a terep lejtésviszonyainak nagymértékű megváltoztatása, az épület „földbevájása". Az így kialakuló mélyedésben az esővíz összegyűlik, a kert rosszul használható. Nem elfogadható továbbá az épület teljes kiemelése sem, így a ház egy feltűnő platóra kerül, kiemelkedik szomszédai közül, sérül az utcakép és a tájképi megjelenés.
A legjobb megoldás, ha az épület eleve terepre illesztve épül, így jó a kapcsolata környezetével, és a szükséges földmunka minimálisra csökken.
Amennyiben a terepbe illesztés nem megoldható, jó megoldás a terepalakításnál a családi ház részleges bevágása. Az így kitermelt földdel szintre hozható az épület környezete, és viszonylag kevés talajt kell megmozgatnunk.

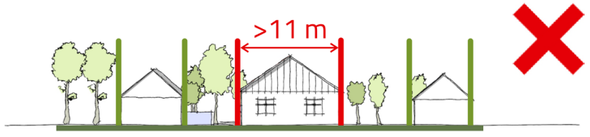
TELEPÍTÉS

A történeti településrészen az épületek északi oldalhatáron álló telken belüli elhelyezkedése utcára merőleges rendszerű. Ez a beépítés a keskenyebb telkek esetében is jó beépítési lehetőséget biztosít.
A meglévő keskenyebb épület bővítése során az utcafrontra befordított telepítés is elfogadható, ha a környezetünkben van már ilyen.
Az épületünket az utcai telekhatárra, vagy maximum 4 méteres előkertet megtartva helyezzük el, igazodva a kialakult állapotokhoz.



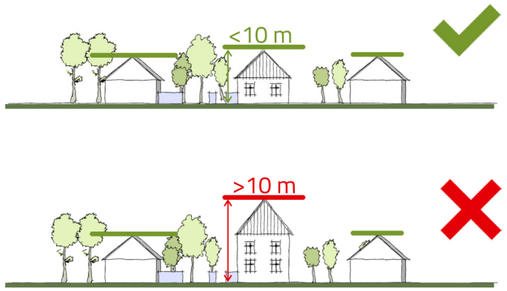
TÖMEGARÁNY

Az utcára merőleges rendszerű épületek legnagyobb utcafronti szélessége a telek homlokvonalának fele, de maximum 11 méter, legnagyobb hosszúsága 45 méter legyen. Az épület akkor lesz arányos, ha a két méret aránya 1:2,5 és 1:4 érték között marad.



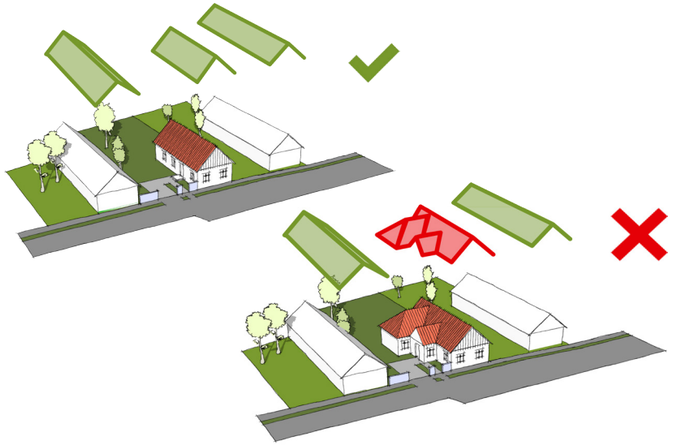
MAGASSÁG

A családi házak magassága közel azonos. A meglévő egyszintes épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint ahogy környezetükben jellemző. A túl magas házak eltérnek a településképi adottságoktól. Az épület legmagasabb pontja nem lehet 10 méternél magasabb.



TETŐHAJLÁSSZÖG

Az Öregfaluban a lakóépületek tetőhajlásszöge megközelítőleg azonos. Illeszkedjünk a környezetben kialakult állapotokhoz. A 35-45 fok közötti tetőhajlásszögön belül a szomszédos ingatlantól kis mértékben (+- 3 fok) térjünk el.

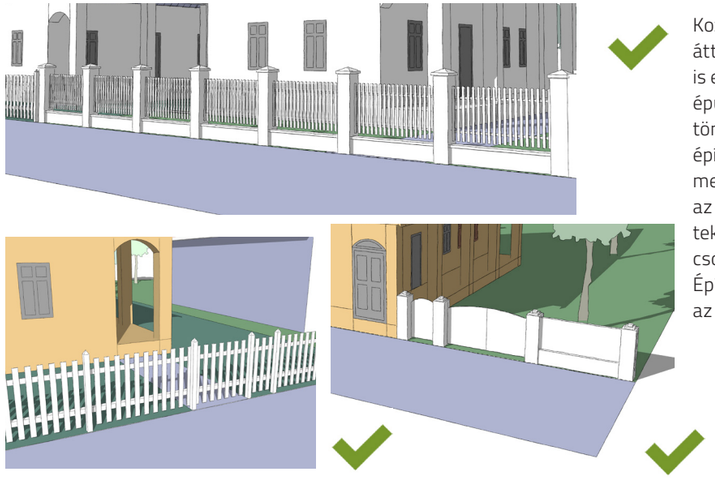


TETŐFORMA

A településrészen az utcára forduló oromfalas nyeregtető a jellemző. Új építés esetén a szomszédos épületekhez hasonló, nyeregtetős kialakítású épület készüljön.
A környező beépítésektől kialakítását, formaképzését, összetettségét tekintve jelentősen eltérő tetővel rendelkező épület építése nem javasolt, mert megbontja a meglévő településkép egységét. A mediterrán jellegű tető idegenül hat ebben a környezetben.

KERÍTÉS

Kozármisleny történeti részein az áttört és a tömör kerítések építése is elfogadható. Utcafrontra telepített épületeknél a középmagas, elsősorban tömör kerítések építése, előkertes beépítés esetében az alacsonyabb, áttört megoldás javasolt, ahol a magasság az épület ablakaihoz igazodik. Anyaguk tekintetében a tégla, fa vagy kovácsoltvas anyagú megoldás javasolt. Épített pilléres lábazatos megoldásnál az 1/3 lábazat 2/3 mező rész ajánlott.



TORNÁCOK

A magyar népi építészet leghatásosabb formai eleme az udvari oldalon végigfutó pillérsoros, vagy mellvédes pillérsoros tornác. Az arányos, tornácos épületek utcáról feltáruló sora karakteres utcaképet képez.
A tornác átmeneti tér, mely nem csak rossz időben hasznos, hanem a nyári tikkasztó melegben is árnyékolja déli homlokzatunkat. Az Öregfaluban is megfigyelhetjük a tornácok ékes példáit a helyi védett épületeken. Jellemzően az épület anyagából készülnek, de találkozhatunk fa megoldásokkal is.
A meglévő tornácok megőrzendők, beépítésük elkerülendő. Ahol megtörtént újbóli megnyitásuk a településkép és az épület megjelenése szempontjából is rendkívül előnyös megoldás.
Új épület tornáckialakításával és esetleges újszerű átgondolásával tovább vihetjük e hagyományt új otthonunkba.

AJTÓK, ABLAKOK

Épületeink megjelenését és hangulatát a nyílászárók mérete, arányai és tagoltsága nagyban befolyásolják. A különböző településkarakterek nyílászáróikban is eltérő képet mutatnak, mely sajátosság megőrzése a mi feladatunk is. A hagyományos nyíláskialakítás a történeti településrészen jól megfigyelhető: két ablakszárnyú, jellegzetesen két vagy három osztatú ablakok, utcai homlokzaton szimmetrikus kialakítással, oldalt tornácajtó vagy tornácnyílás. A nyílásrend kialakításánál a hagyományos osztásrend követése javasolt. Az eredeti (építéskori) nyílásrendet és méreteket ne változtassuk meg.
A beépítésre kerülő ablakok is legyenek kétszárnyúak, keskenyebb, hosszanti kialakítású, álló téglalap alakúak. Javasolt szélességük új építés esetén 0,9-1 m, magasságuk 1,5-1,7 m között alakuljon.
A régi épületekhez nem illik az osztás nélküli ablak, ezért ne építsünk be egybeüvegezett, nagy felületű négyzetes ablakokat.
Az árnyékolást fa zsalugáterrel, spalettával oldjuk meg . Ha ragaszkodunk a redőnyhöz, azt lehetőleg fából és rejtett redőnyszekrény kialakításával valósítsuk meg.
Tetőtér beépítés esetén csak tetősík ablakot alkalmazzunk.

HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT

Az épületeink burkolása, vakolatának színezése, megmunkálása minden korban kedvelt tulajdonosi eszköz. Használjuk bátran, de megfontoltan válasszunk a lehetőségek szinte korlátlan tárházából úgy, hogy a végső összkép megfelelő legyen, hiszen mi és az utcánk évtizedekig ezzel az épületmegjelenéssel találkozik nap mint nap!
Az Öregfaluban a festett homlokzati felületek jellemzőek. A színek esetében a fehér mellett a pasztell sárga színek jelennek meg.
A nyílászárók anyagára hagyományosan a fa jellemző, de elfogadható megoldás a fát utánzó műanyag nyílászárók használata is. A nyílászárók esetében a javasolt színek a hagyományos jellegű épületeknél a barna, méreg zöld és okker sárga.
A tornácoszlopok hagyományos anyaga az épülettel megegyező falazott téglapillér, illetve helyenként a fa.
Tetőhéjazat esetében törekedni kell a hagyományos kialakítású, égetett agyag cserépfedésre.
Az épületek egységét javítja, ha a főépület, a melléképület és a kerítés színére és anyaghasználatára az egységesség jellemző. Színek tekintetében a harsány, rikító színhasználat, vagy a túl élénk anyaghasználat (pl. rikító színű fémlemez, vagy egyéb anyagú fedés, burkolat és felületképzés) kerülendő. Az erős, sötét színeket csak kis felületen és épületrészeken javasolt használni (pl. ablakok, tagozatok).
Az épületek egységét javítja, ha a főépület, a melléképületek és a kerítés szín és anyaghasználatára az egységesség jellemző. Higgyük el, 4-5 fajta színárnyaltnál egy ingatlan esetében nem érdemes többet használni. A túlszínezett épület hamar elveszíti érdekességét, és utána inkább zavaróan hat a környezetére!
Az erősen tagolt homlokzatoknál kerüljük az erőteljes kontrasztú színalakítást. A sima, tagolatlan felületeknél ellenben szükség lehet a megfelelően kiválasztott, nagyobb színellentétek alkalmazására.
A telken beüli utaknál lehetőleg alkalmazzunk bontott téglát a kevésbé igénybevett felületekhez.

RÉSZLETEK

Sok olyan építészeti elem, megoldás, kerti építmény vagy műtárgy létezik, mely portánkat és azon keresztül a településképet formálja, annak esztétikai megjelenését emeli. A következőkben ezekből mutatunk be pár megoldást.
Házunk és kertünk találkozási pontjai folyton változó, gazdagodó élményanyagot kínálnak. A ház mellé bekúszó növényanyag évről évre, évszakról évszakra más képet mutat. A növények az épületen egyrészt hangulatteremtő és díszítő elemek, másrészt hatékony, természetes eszközei az energiatudatos életmódnak –árnyékolnak!
A múlt század elejét idéző felújított, gyakran már nem működő kutak megteremtik a településen belül az időbeni folytonosság érzetét, és gyöngyszemekként díszítik a település portáit.
Kiemelt helyi vallástörténeti és községképi szerepe van a többségében XIX. század első felében készült kőkereszteknek. Eredeti formájukban történő szakszerű helyreállításuk során törekedni kell a körbejárhatóságuk biztosítására.
Jellegzetes dél-dunántúli építészeti arculati elem a nyers tégla használata kerítésnél vagy akár épületarchitektúra kialakítása során. Alkalmazzuk bátran a kézi vetésű „girbegörbe" bontott téglát!
Az Öregfalura régen jellemző volt, mára már csaknem teljesen kikopott a kovácsoltvas utcai kapuk jelenléte. Ha módunkban áll, alkalmazzuk ezeket az attraktív elemeket.

KERÍTÉSEK

Jellegzetes dél-dunántúli építészeti arculati elem a nyers tégla kerítés architektúra. Az egymás mellé épített, változatos kialakítású, tömör falazott, vagy 1-3 cm-es közű deszka mezőkkel készített kerítések egyfajta láncolatba kapcsolják az épületeinket.
Alkalmazzuk bátran a kézi vetésű, bontott, girbegörbe téglát!
Jó példákat találhatunk a faluban a deszkázatból készített kerítésekre is.
Javasolt az épület jellegéhez színben és anyagban illeszkedő kerítés létesítése. Ennek mérete mindig igazodjon az épülethez. Amennyiben előkertünk van, a kerítés ne takarjon ki az ablakunkból, mert zavaró és rontja az épület összképét. A jellemző magassági méretek 1,40 -1,80 méter között mozognak.

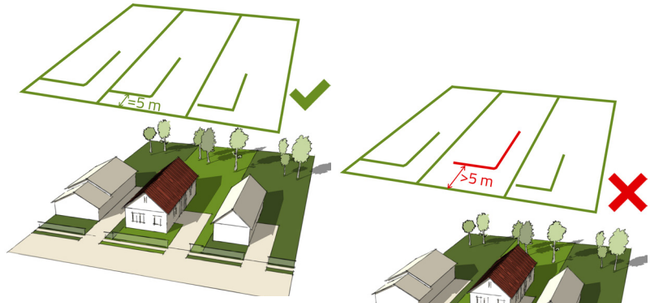
UTCÁK, KÖZTEREK, KÖZPARKOK, TÁVKÖZLÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI ELEMEK

A rendezettség érzésének elérése már jelentős előrelépés a településkép védelme szempontjából. Ezek nem igényelnek nagy beruházásokat.
A közterületek megfelelő fenntartása, üzemeltetése, a már nem használt közterületi elemek elbontása, a különböző felületek (úttest - zöldfelület - járda - utcakert - kerítés) határozott szétválasztása szintén látványos javulást eredményez.
A településrész központja a Szent Mór plébániatemplom előtti tér. Javasolható a különböző irányból itt összefutó gyalogos útvonalak átgondolása, rendezettebb és igényes „összefésülése". Megfontolandó egy kisebb közösségi felület létrehozása is, ahol az idősebbek és a fiatalok (a közeli buszmegállót tehermentesítve) találkozhatnak. A leendő térformálásban kerüljük a jelenleg uralkodó hegyesszögeket, a befogadó, átölelő térformákat részesítsük előnyben.
Ugyanakkor figyeljük meg, mennyit jelent a gondozott beton virágtartóba ültetett növényzet! Javasolható Öregfalu más részén is odafigyelni a közterületek virágosítására. A nem túl széles utcaszakaszokon a fák helyett inkább alacsonyabb, 50-80 cm-es évelő cserjéket ültessünk.
Törekedni kell a településrészen a hagyományokhoz illő egységes anyaghasználatra a mikroarchitektúra elemeinek tekintetében (fa, tégla, kő).
A meredek domboldalak miatt a gondozott csapadékvíz elvezető árkok rendszeres karbantartása fontos. Célszerű lenne az összegyűjtött esővizet hasznosítani és nem csak látványelemként megjeleníteni (pl. öntözés). Öregfaluban sok helyütt terméskőből épített elvezető árkokkal találkozunk, melyek jól illeszkednek a településképhez.
A támfalak építésekor, teresedések kialakításakor a szintkülönbségeket terméskőből oldjuk meg, az árkokhoz hasonlóan.
Ha lehetséges, ne használjunk nagy szintkülönbségeket, bár ez Öregfaluban sokszor elkerülhetetlen. Ilyen esetben a támfalakat lépcsősen alakítsuk ki, növényesítsük, illetve enyhe szögben döntsük meg a megtámasztandó földfal irányába, így elkerülhetjük a nyomasztóan nagy falfelületeket.
Településképi szempontból a távközlési és hírközlési létesítmények közös fa anyagú oszlopsoron helyezhetők el.

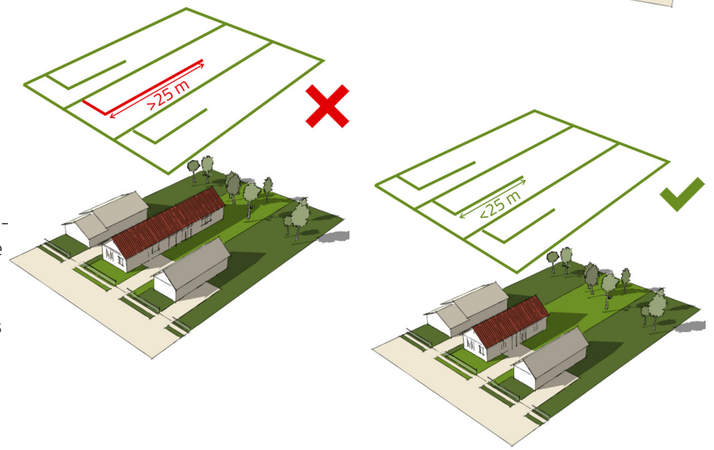
ÚJTELEP-CSIKÓSVÖLGY

TELEPÍTÉS

A kertvárosias településrészen az épületek az északi oldalhatáron álló beépítésen belül jellemzően az utcára merőlegesen, esetenként párhuzamosan, szélesebb telkeken pedig 'L' alakban befordulva helyezkednek el. A sátortetős tömegű épületet sokszor telekhatár mellett bővítették egy téglalap alaprajzú, hosszabb egyoszattú épülettömeggel.
Az utcára merőleges beépítéssel még a keskenyebb telkek esetében is jó beépítési lehetőséghez juthatunk.
Az épületünket a kialakult előkerteknek megfelelően telepítsük. Ennek mértéke a Zrínyi utca felőli telkeket kivéve (16 m) Újtelepen maximum 4 méter, Csikósvölgyben 5 méter legyen.

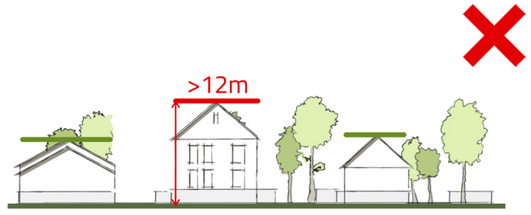


TÖMEGARÁNY
Az utcára merőleges rendszerű épületek legnagyobb utcafronti szélessége 11 méter, maximális hosszúsága 25 méter legyen. Az épület akkor lesz arányos, ha a két méret aránya 1:2 és 1:3 értékek között marad.



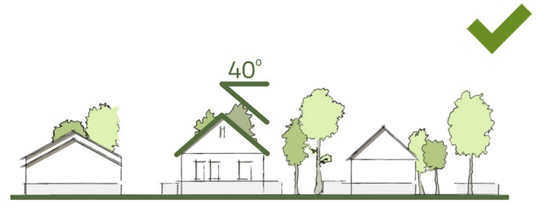
MAGASSÁG

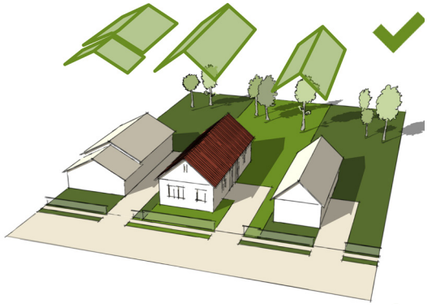
A családi házak magassága közel azonos. A meglévő egyszintes épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint az környezetükben jellemző. A túl magas házak eltérnek a településképi adottságoktól. Az épület legmagasabb pontja nem lehet 12 méternél magasabb.

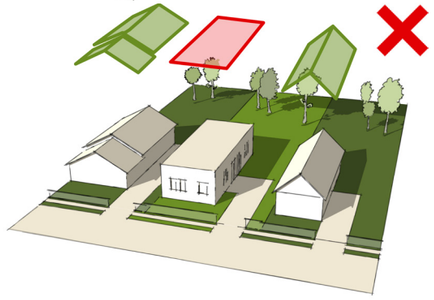


TETŐHAJLÁSSZÖG

Az Északi Újtelepen a lakóépületek tetőhajlásszöge megközelítőleg azonos. Illeszkedjünk a környezetben kialakult állapotokhoz. A 30-45 fok közötti tetőhajlásszögön belül a szomszédos ingatlantól kis mértékben (+- 3 fok) térjünk el.





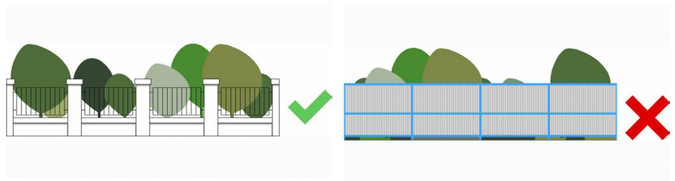


TETŐFORMA

A településrészen a tetőformák változatos képet adnak; a legjellemzőbb az utcára oromzattal, esetenként kontytyal forduló nyeregtető és a sátortető. Új építés esetén a szomszédos épületekhez hasonló, elsősorban nyeregtetős kialakítású épület ajánlott.
A környező beépítésektől kialakítását, formaképzését, összetettségét tekintve jelentősen eltérő tetővel rendelkező épület építése nem javasolt, mert megbontja a meglévő településkép egységét.

KERÍTÉS

Az Északi Újtelepen az áttört, középmagas (1,4-1,8 m) kerítések építése elfogadható.
Anyaguk tekintetében a tégla, fa vagy fémből készült megoldások javasoltak. Alkalmazható növényfuttatás és zöldsövény is. Épített lábazatos pilléres megoldásnál az 1/3 lábazat 2/3 mező megosztás ajánlott.
Az ipari, drót vagy beton kerítés építése nem elfogadható.



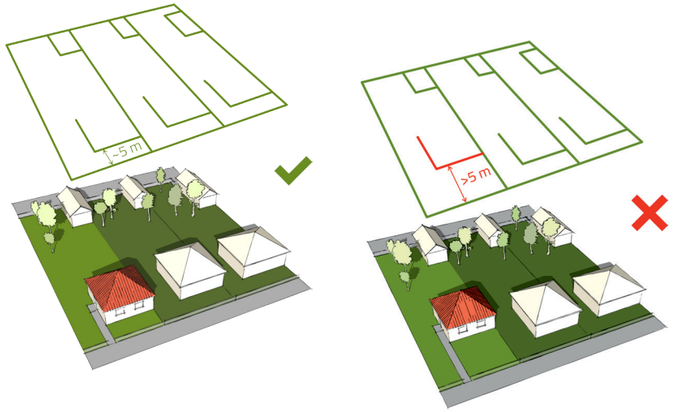
UTCÁK, KÖZTEREK, KÖZPARKOK

Újtelepre, hasonlóan más településrészekhez, a rendezettség, a virágos, gondozott, zöldfelületű utcák a jellemzőek. Közterületei a szabályozási terv szerint kialakultak, viszont nincs saját köztér vagy közpark. Ezt pótolja a Toldi Étterem és Panzió előtti útkereszteződésből is fakadó kisebb teresedés. Javasolható, hogy itt a nagyobb burkolt felületek mellett egy nagyobb arányú zöldfelület is megjelenjen, hangulatosabbá téve a forgalmas területet.
Kerüljük a közterületen a falszerűen kialakított, utcaképet eltüntető tájidegen örökzöldek ültetését. Ritkítsuk őket, vagy ha mód van rá lombhullató, megfelelő távolságra ültetett fasorral „operáljunk”, ami egyben sokkal hangulatosabb megoldást jelent.
Csikósvölgy még magán hordozza az átalakuló jelleget. A településrészen elsődleges feladatot a közterületek megfelelő fenntartása, üzemeltetése, a már nem használt közterületi elemek elbontása, a különböző felületek (úttest - zöldfelület - járda - utcakert - kerítés) határozott szétválasztása jelenti. A közterületre ültetett növényzet esetében ügyeljünk arra, hogy ne vegyük el a lehetőséget a későbbi járdaépítés nyomvonala elől.

ÚJFALU

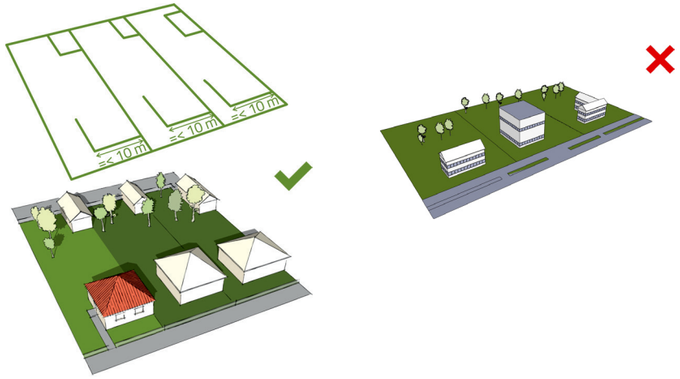
TELEPÍTÉS

A Újfalu ’70-80-as években beépült tömbjeiben az épületek az északi oldalhatáron álló beépítésen belül jellemzően az utcára merőlegesen épültek. Szigetszerűen találkozunk sorházas, ikerházas területekkel.
A sajátos településszerkezeten belül a főépületek gyalogos közökre nyílnak, míg a telkek átellenes oldalán a gépjárműtárolók, melléképületek, műhelyek egy-egy szervizútra .
Az épületünket a kialakult előkerteknek megfelelően telepítsük. Ennek mértéke 5 méter, a melléképület esetében 0-3 méter lehet.



TÖMEGARÁNY

Az utcára merőleges rendszerű épületek legnagyobb utcafronti szélessége 10 méter, maximális hosszúsága 18 méter legyen. Az épületünk akkor lesz a környezetbe illő, ha két méretének aránya 1:1 és 1:1,75 értékek között marad.

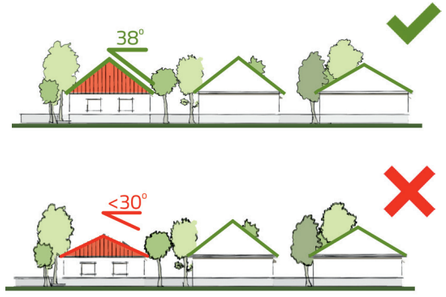


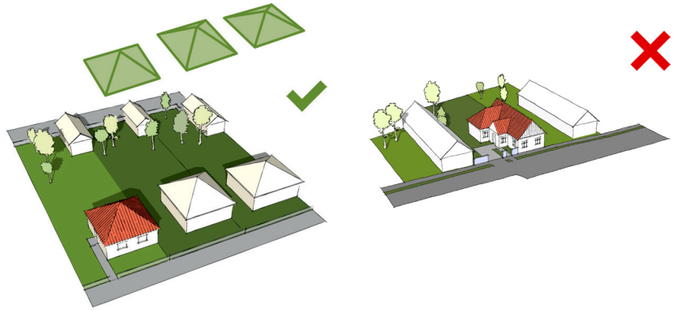
MAGASSÁG

A családi házak magassága közel azonos. A meglévő egyszintes épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint ahogy az a környezetükben jellemző. A túl magas házak eltérnek a településképi adottságoktól. Az épület legmagasabb pontja nem lehet 9,5 méternél magasabb.

TETŐHAJLÁSSZÖG

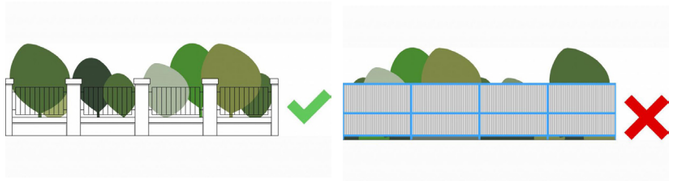
Újfaluban a lakóépületek tetőhajlásszöge megközelítőleg azonos. Illeszkedjünk a környezetben kialakult állapotokhoz. A 30-45 fok közötti tetőhajlásszögön belül a szomszédos ingatlantól kis mértékben (+- 3 fok) térjünk el.





TETŐFORMA

A településrészen az utcára forduló oromfalas és párhuzamos nyeregtető, illetve sátortető a jellemző.
Új építés esetén a szomszédos épületekhez hasonló tetőkialakítású épület készüljön.
A környező beépítésektől kialakítását, formaképzését, összetettségét tekintve jelentősen eltérő tetővel rendelkező épület építése nem javasolt, mert megbontja a meglévő településkép egységét.



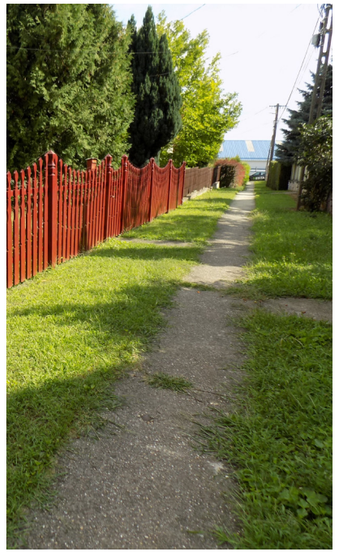
KERÍTÉS

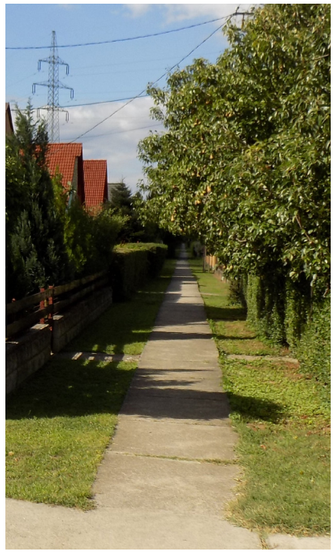
A településrészen alacsony lábazatos, pillérekkel tagolt tégla, fa vagy fém anyagú kerítést létesítsünk a telek főépület felőli homlokvonalán. Itt alkalmazható növényfuttatás és zöldsövény is. Épített lábazatos megoldásnál az 1/3 lábazat 2/3 mező megosztás ajánlott.
Az ipari, drót vagy beton kerítés építése nem elfogadható.

A szervizutak felőli telekhatáron kb. 1,8-2,2 m magas, jellemzően zárt, vagy sűrűbb közzel kialakított kerítés készüljön.

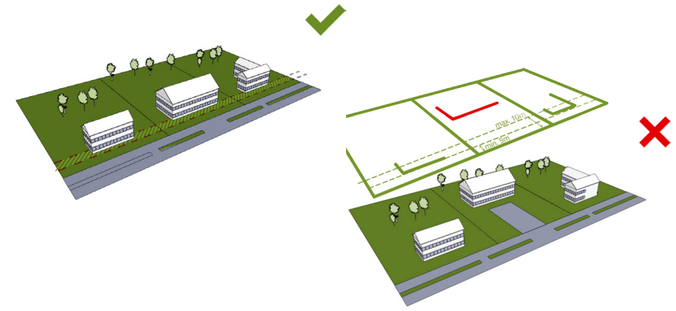
UTCÁK, KÖZTEREK, KÖZPARKOK

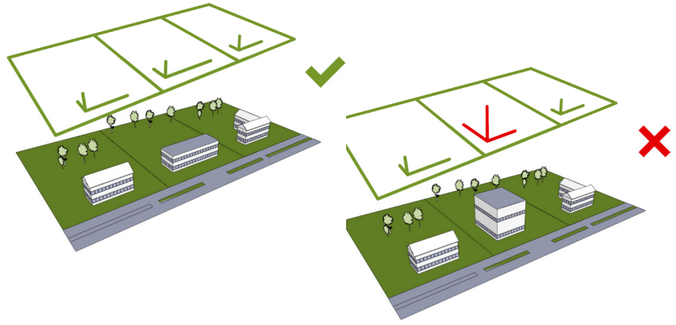
Kozármisleny kertvárosias településrészeire a rendezettség, a virágos, zöld utcák a jellemzőek, ami a helyi közösséget dicséri. Hangulatos közparkok alakultak ki több építési telek be nem építése által a tömbbelsőkben. Az intenzív beépítésű utcasorok között itt egy kis „lélegzetvételhez" juthatunk. Ezek utcabútorokkal való ellátása, közpark jellegének erősítése és növényesítése még lehetőség és feladat is egyben.
A gyalogos közökben kerülendő a magas, terebélyes növényzet ültetése. Ezek beszűkítik a teret és a közlekedést is akadályozhatják, továbbá állandó gondoskodást igényelnek. Javasolt a járdák két oldalán a kerítésekig a gyep kialakítása, ami az alacsony kerítésekkel az egyébként szűk gyalogút keresztmetszetet kitágítja.





PÉCSI ÚT MENTI LAKÓTERÜLET





TELEPÍTÉS

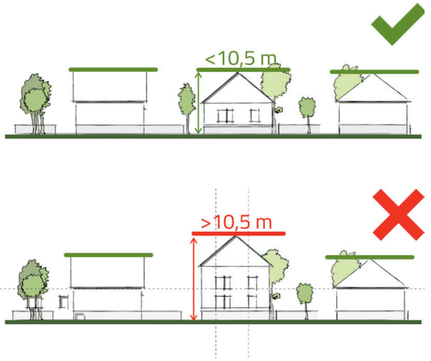
A legkisebb önálló települési karakterű településrész területi sajátossága - az Öregfaluban is fellelhető – északi oldalhatáron álló kelet-nyugati irányú tájolásra szerveződött ún. fűrészfogas beépítés. Az épületek jellemzően négyzetes alaprajzú tömegei az utcával kb. 75 fokos szöget bezáró északi oldalhatár mentén állnak többnyire sátortetősen, párhuzamosan, merőlegesen telepítve, esetleg befordítva.
Az épületünket a kialakult előkerteknek megfelelően telepítsük. Ennek jellemző mérete 8-3 méter közötti. Illeszkedjünk a szomszédos kialakult állapothoz.

TÖMEGARÁNY

Az utcára merőleges rendszerű épületek legnagyobb utcafronti szélessége 12 méter, maximális hosszúsága 18 méter legyen. Az épület akkor lesz arányos, ha a két méret aránya 1:1,5 és 1:2,5 értékek között marad.

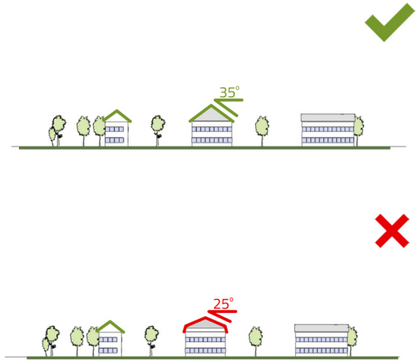
MAGASSÁG

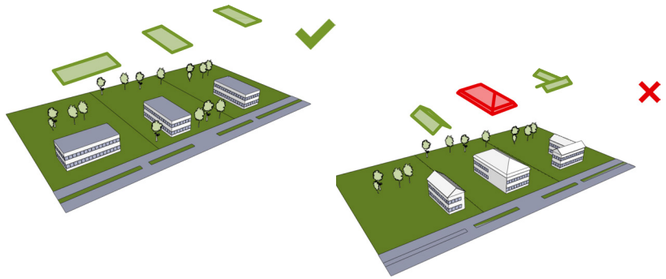
A családi házak magassága közel azonos. A meglévő egyszintes épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint az környezetükben jellemző. A túl magas házak eltérnek a településképi adottságoktól. A területre a magas lábazatok a jellemzőek.
Az épület legmagasabb pontja nem lehet 10,5 méternél magasabb.



TETŐHAJLÁSSZÖG

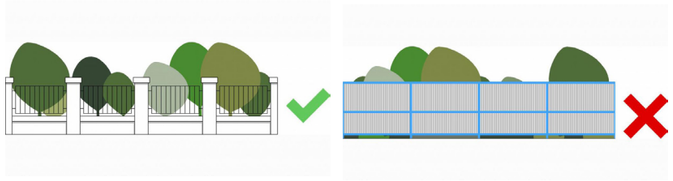
A Pécsi út nyugati oldalán a lakóépületek tetőhajlásszöge megközelítőleg azonos. Illeszkedjünk a környezetben kialakult állapotokhoz. A 35-45 fok közötti tetőhajlásszögön belül a szomszédos ingatlantól kis mértékben (+- 3 fok) térjünk el.
Fontos, hogy jellemző tetőformát válasszunk. A környező beépítésektől kialakítását, formaképzését, összetettségét tekintve jelentősen eltérő tetővel rendelkező épület építése nem javasolt, mert megbontja a meglévő





TETŐFORMA

A településrészen a 60-as évekre jellemző sátortetős tetőidom a leggyakoribb. Ezen kívül oromfalas nyeregtetővel találkozunk, esetenként befordítva. Új építés esetén a szomszédos, illetve a településrészre jellemző tetőidomot válasszunk.



KERÍTÉS

A településrészen az áttört, középmagas (1,6-1,8 m) kerítések építése elfogadható az illeszkedésre való tekintettel.
Anyaguk tekintetében a pillérek közötti épített lábazat feletti tégla, fa vagy fémből készült megoldások javasolhatók. Alkalmazható a kerítésen a növényfuttatás, illetve az önálló zöldsövény is. Épített pilléres lábazatos megoldásnál az 1/3 lábazat 2/3 mező megosztás ajánlott.
Az ipari, drót vagy beton kerítés építése nem elfogadható.

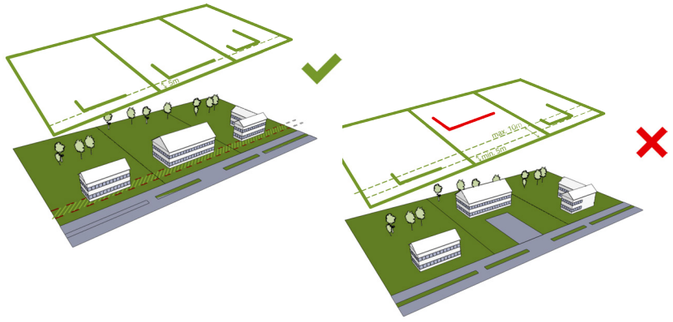
UTCÁK, KÖZTEREK, KÖZPARKOK

A közterület minőségének javítása érdekében az egyik javasolt beavatkozás, hogy a falszerűen az út mellé telepített növényzetet ritkítsuk meg és csökkentsük annak magasságát. Ez közlekedésbiztonsági szempontból is előnyösebb megoldást eredményez.
A csapadékvízelevezető árkokon keresztül a kapukhoz vezető utak lehetőleg vízáteresztő, természetes anyagú burkolattal a környezetbe illeszkedő módon kerüljenek burkolásra.
A közterületre ültetett növényzet esetében ügyeljünk arra, hogy ezzel ne vegyük el a lehetőséget a későbbi járdaépítés nyomvonala elől.

KÖZÉPSŐ KERTVÁROS

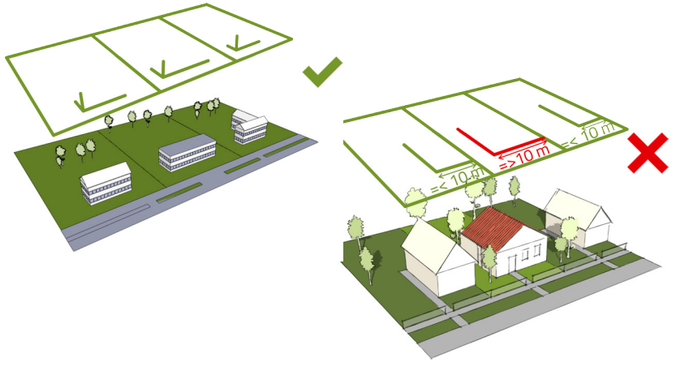
TELEPÍTÉS

A tervezett organikus utcavezetésű településrészben az épületek jellemzően téglalap alaprajzú tömegei az utcával merőleges illetve párhuzamos telepítésűek, az északi illetve keleti tájolású oldalhatár mentén állnak. A településrész központjában találkozunk sajátos sorházszerű egyedi beépítéssel.
Az épületünket a kialakult előkerteknek megfelelően telepítsük. Ennek jellemző mérete 5 méter.



TÖMEGARÁNY

Az utcára merőleges rendszerű épületek legnagyobb utcafronti szélessége 11 méter, maximális hosszúsága 20 méter legyen. Az épület akkor lesz arányos, ha a két méret aránya 1:2 és 1:1,2 értékek között marad.

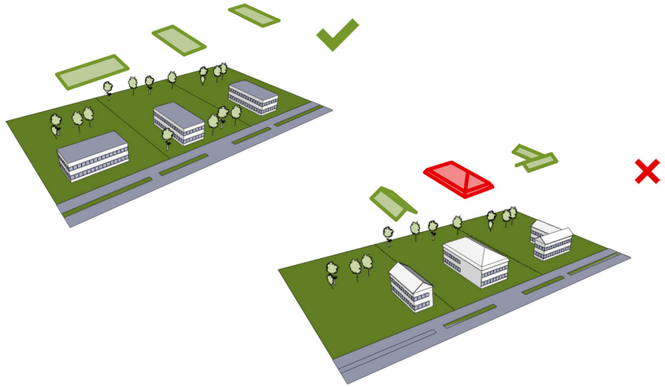


MAGASSÁG

A családi házak magassága közel azonos. A meglévő egyszintes épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint ahogy az környezetükben jellemző. A túl magas házak eltérnek a településképi adottságoktól. A területre a magas lábazatok a jellemzőek. Az épület legmagasabb pontja nem lehet 10 méternél magasabb.

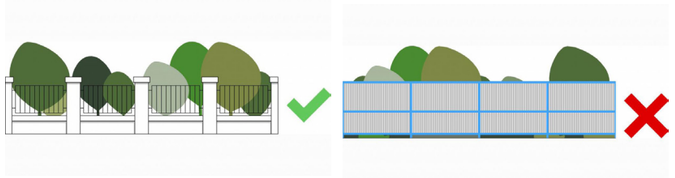
TETŐHAJLÁSSZÖG

A Középső kertvárosban a lakóépületek tetőhajlásszöge megközelítőleg azonos. Illeszkedjünk a környezetben kialakult állapotokhoz. A 35-45 fok közötti tetőhajlásszögön belül a szomszédos ingatlantól kis mértékben (+- 3 fok) térjünk el.



TETŐFORMA

A településrészre az egyszerű illetve összetett nyeregtetőformák a jellemzőek, több esetben fióktetős toldásokkal. Új építés esetén a szomszédos illetve a településrészre jellemző tetőformát válasszunk, de kerülve a túlságosan összetett formákat.
A környező beépítésektől kialakítását, formaképzését, összetettségét tekintve jelentősen eltérő tetővel rendelkező épület építése nem javasolt, mert megbontja a meglévő településkép egységét.



KERÍTÉS

A településrészen az áttört, alacsonyabb (1,4-1,6 m) kerítések építése elfogadható az illeszkedésre való tekintettel.
Anyaguk tekintetében a pillérek közötti épített lábazat feletti tégla, fa vagy fémből készült megoldások javasolhatók. Alkalmazható a kerítésen a növényfuttatás, illetve az önálló zöldsövény is. Több esetben találkozunk a magánterületet leválasztó kerítés elhagyásával, mely szintén elfogadható megoldás, mintegy kiszélesíti a közterületet.
Épített pilléres lábazatos megoldásnál az 1/3 lábazat 2/3 mező megosztás ajánlott.
Az ipari, drót vagy beton kerítés építése nem elfogadható.

UTCÁK, KÖZTEREK, KÖZPARKOK

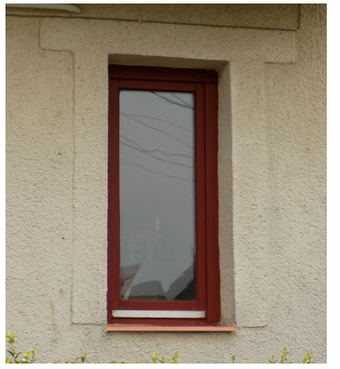
A Középső kertvárosban igényesen kialakított és példásan gondozott közterületi zöldfelületekkel találkozhatunk. Ez is nagyban hozzájárul a településrész vonzó hangulatához. Bizonyos részletek korrigálásával ez még fokozható. A falszerűen az út mellé telepített növényzet közlekedésbiztonsági szempontból sem előnyös. A településrész központot betöltő, Móricz Zsigmond téren található épületének környezete kevésbé gyalogosbarát. Fontos lenne a településrészhez méltó színvonalú rehabilitációja.

KÖZÖS ÉPÍTÉSZETI AJÁNLÁSOK ÚJTELEP-CSIKÓS-VÖLGY, ÚJFALU, PÉCSI ÚT MENTI LAKÓTERÜLET ÉS KÖZÉPSŐ KERTVÁROS TELEPÜLÉSRÉSZEKRE

AJTÓK, ABLAKOK

Épületeink megjelenését és hangulatát a nyílászárók mérete, arányai és tagoltsága nagyban befolyásolják. A különböző településrészeken belül is többféle ablaktípussal találkozunk. Mivel ezeknek a kertvárosias területeknek az építészeti gyökere a hagyományos falusias épülettípusokig nyúlik vissza, ezért a nyílászárók kiválasztásánál erre célszerű tekintettel lennünk.

Az 1930-as évektől kezdődően kiépülő Újtelepen találkozhatunk osztatlan vagy kétszárnyú, négyzetes illetve álló téglalap alakú ablakokkal. Újfaluban az előzőeken túl megjelenik még a háromosztatú nyílászáró (ún. „tüzépablak") is.
A Pécsi út menti épületekre jellemző a négyzetes alakú osztatlan, két, illetve háromszárnyú megoldás, valamint a fekvő téglalap alakú nyílászárók.
A középső kertvárosban kisebb a szőrás, itt elsősorban négyzetes alakú osztatlan vagy kétszárnyú ablakokat láthatunk, több esetben ezeket egymás mellé sorolva.



Általánosságban megállapítható, hogy sem a régi, sem az új épületekhez nem illik az osztás nélküli tagolatlan nyílászáró, ezért ne alkalmazzunk egybeüvegezett nagy felületű négyzetes ablakokat. A homlokzatunk jó arányai érdekében elsősorban az álló téglalap alakú, kétszárnyú nyílászárók beépítése javasolható. Az árnyékolásra a legjobb megoldás a fa zsalugáter vagy spaletta. Redőny tekintetében a hagyományos jellegű épületek esetén az lehetőleg fából vagy fa mintázatú fóliázott műanyagból készüljön, rejtett redőnyszekrény kialakításával. A modernebb kialakítású lakóépületeknél az alumínium anyagú megoldás is előnyös.
Tetőtérbeépítés esetén tetősík ablakot alkalmazzunk.

HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK

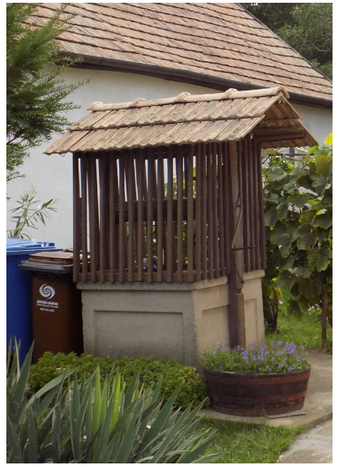
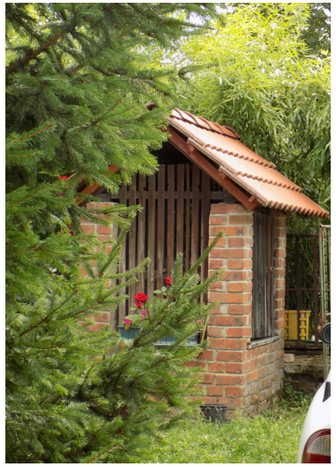
Épületeink burkolása, vakolatának színezése, megmunkálása minden korban kedvelt tulajdonosi eszköz. Éljünk bátran a lehetőségekkel, de megfontoltan válasszunk az alternatívák szinte korlátlan tárházából azért, hogy az épületünk külső megjelenése ne csak a műszaki, energetikai, hanem az esztétikai szempontoknak is megfeleljen, hiszen évtizedekig a kivitelezett épülethomlokzatokkal fogunk „szembesülni" nap mint nap!
Újtelepen és Csikósvölgyben a vakolt, festett homlokzati felületek jellemzőek. A színek tekintetében előbbinél a fehér mellett a pasztell sárga, zöld és a barna színek jelennek meg, utóbbinál több helyütt találkozunk mediterrán jellegű melegebb színárnyalatokkal is.
Újfaluban a vakolt, festett homlokzatokon a fehér mellett a pasztell sárga, zöld, szürke és a barna színek jelennek meg.
A Pécsi út menti területen a felületek jellemzően visszafogott, világos, sárgás színárnyalatú vakolt homlokzatokkal írhatók le, de helyenként megjelenik a mediterrán jellegű színvilág is.
Középső kertvárosban a vakolt, festett homlokzati felületek jellemzően visszafogott, világos színárnyalatokat vonultatnak fel.

Színek tekintetében a harsány, rikító színhasználat vagy a túl élénk anyaghasználat (pl. rikító színű fémlemez, vagy egyéb anyagú fedés, burkolat és felületképzés) kerülendő. Az erős, sötét színeket csak kis felületen, épületrészeken javasolt használni (pl. ablakok, tagozatok).
Higgyük el,4-5 fajta színárnyaltnál egy ingatlan esetében nem érdemes többet használni. A túlszínezett épület hamar elveszíti érdekességét, és utána inkább zavaróan hat a környezetére!
A nyílászárók anyagánál a fa, illetve a fahatású dekor fóliázott műanyag ablakok és ajtók ajánlottak, natúr vagy barna színárnyalatokkal.
A magastető héjalására égetett agyag vagy betoncserép alkalmazandó, elsősorban natúr és téglavörös, másodsorban barna színekben.
Az épületek egységét javítja, ha a főépület, a melléképületek és a kerítés szín és anyaghasználatára az egységesség jellemző.
A telken belüli utaknál lehetőleg vízáteresztő burkolatot válasszunk, alkalmazhatunk bontott téglát a kevésbé igénybe vett felületekhez.

RÉSZLETEK

Az egyszerű, de igényes, jól kitalált, szépen megépített részletek gazdagíthatják épületeinket. A következőkben ezekből mutatunk be pár megoldást.

Házunk és kertünk találkozási pontjai folyton változó, gazdagodó élményanyagot kínálnak. A ház mellé, vagy a kapunk köré bekúszó növényanyag évről évre, évszakról évszakra más képet mutat. A növények az épületen, kapuzaton egyrészt hangulatteremtő díszítőelemek, másrészt hatékony, természetes eszközei az energiatudatos életmódnak, hiszen árnyékolnak!
A (tégla)kerítésre erősített, beépített virágtartó, vagy a melléképület falára erősített régi falusi szerszámok beruházást sem igényelnek.

A múlt század elejét idéző felújított, gyakran már nem működő kutak még nagy számban fennmaradtak a régebbi településrészeken. A kerekeskutak megteremtik a településen belül az időbeni folytonosság érzetét. Ne bontsuk el őket, újítsuk meg, és portánk gyöngyszemei lesznek.
A képeken látható egyszerű szerkezeti oromdíszek gyakoriak a kertvárosias településrészeklen.

KERÍTÉSEK

Az utcafronti kerítésünk kialakítása során illeszkedjünk a környezetünkben kialakult magasságokhoz, anyaghasználathoz és megoldásokhoz. Általánosságban elmondhatjuk, hogy a területeken a kerítés ne legyen tömör és túl magas, mert nem illik a kialakult utcaképbe. Anyagát tekintve általánosan jó megoldás az épített lábazaton létesített tégla, fa vagy fém kialakítású mezők sora, de szép megoldást ad, ha növényfuttatást alkalmazunk vagy zöldsövényt.
Újtelepen a magasság 1,4-1,8 méter között álljon meg. Csikósvölgyben a 1,6-1,8 méteres épített lábazaton a modern alumínium kerítés is megjelenhet.
Újfaluban kifejezetten alacsony kerítésekkel találkozunk a gyalogos utakon. Itt a magasságot 1,4-1,6 méter közé kalibráljuk. A magasabb zárt megoldások sikátor jelleget adnak az egyébként barátságos járdáknak. A melléképítmények oldalán magasabb kerítések is elhelyezhetők, de itt sem javasolt ezek tömör kiépítése, mert túl zárttá teszik a garázskihajtókkal tűzdelt, kis szélességű, járda nélküli utcáinkat
A Pécsi út mentén egy kicsit magasabb kerítések épültek (1,6-1,8 méter).
A középső kertvárosban 1,4-1,6 méteres típusokat láthatunk.

Kerüljük a durva megoldásokat (pl. beton vagy ipari kerítés).
Javasolt az épület jellegéhez színben és anyagban illeszkedő kerítés létesítése. Mérete mindig igazodjon az épülethez. Amennyiben előkertünk van, a kerítés ne takarjon ki az ablakunkból, mert zavaró és rontja az épület összképét. Szintén ügyeljünk, hogy kapunk, kerítésünk kialakítása ne legyen túl hivalkodó, ne nyomja el a ház megjelenését. Az oldalsó és hátsó kerítések rejtettebbek, mégis érdemes átgondolni anyagukat és főleg, zártságukat. A nyitottabb, átlátszóbb kerítés nem csak a jószomszédi kapcsolatokat segíti, de a kertünk is hangulatosabb naposabb, levegősebb lesz.

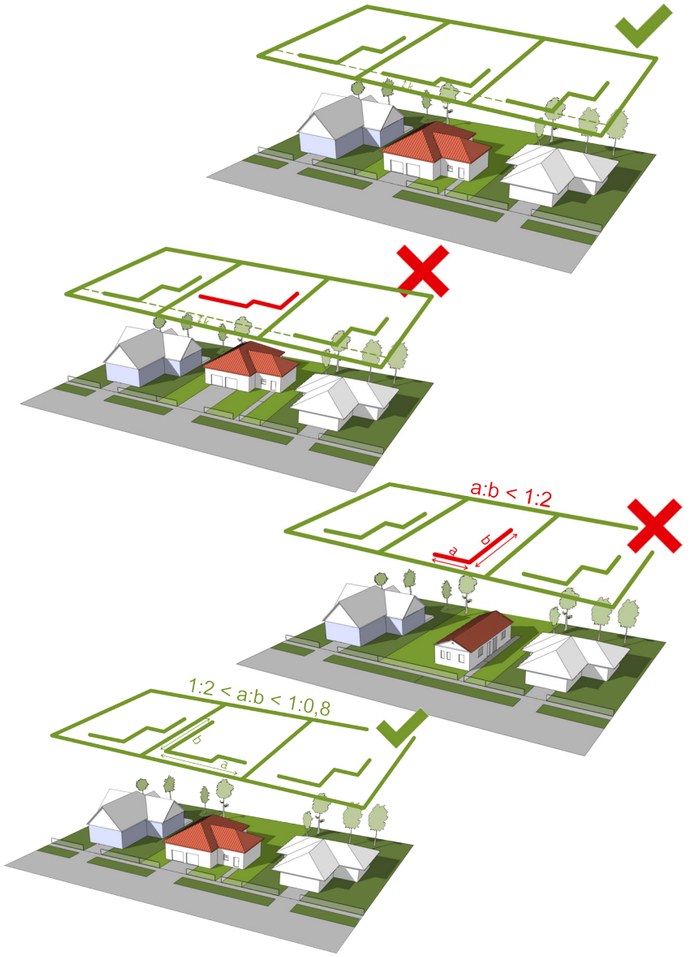
ÚJ VÁROSRÉSZEK

TELEPÍTÉS

A fiatalos, amerikai és mediterrán stílusú kertvárosias, szabadon álló jellegű területeken az összetett alaprajzú épületek tömegei a telek első harmadában/felében találhatóak. A terület társasházas kisvárosias tömbjeire a zárt sorú beépítés jellemző, itt az utcával párhuzamos telepítésű épületekkel találkozunk.
Az épületünket a kialakult előkerteknek megfelelően telepítsük. Ennek jellemző mérete 5 méter.

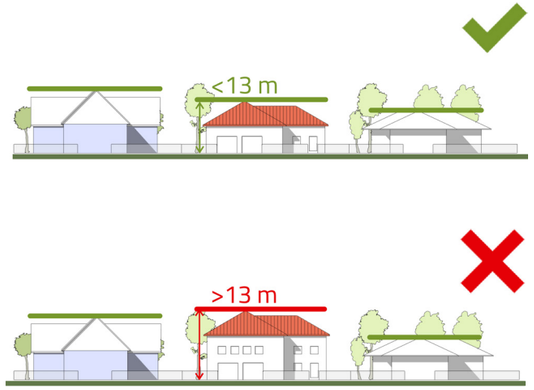
TÖMEGARÁNY

A mediterrán típusú lakóépületek környezetében házunk akkor lesz illeszkedő, ha a szélességének és hosszúságának aránya 1:0,8 és 1:2 értékek között marad.



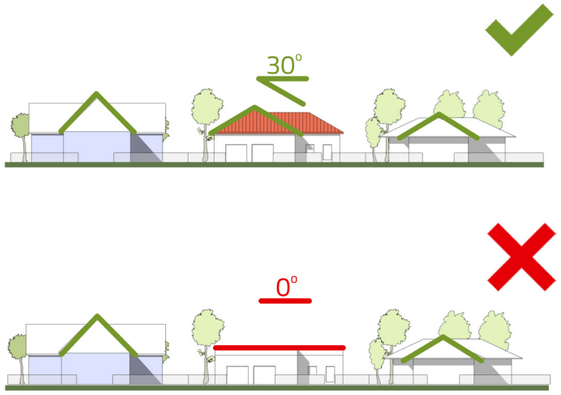
MAGASSÁG

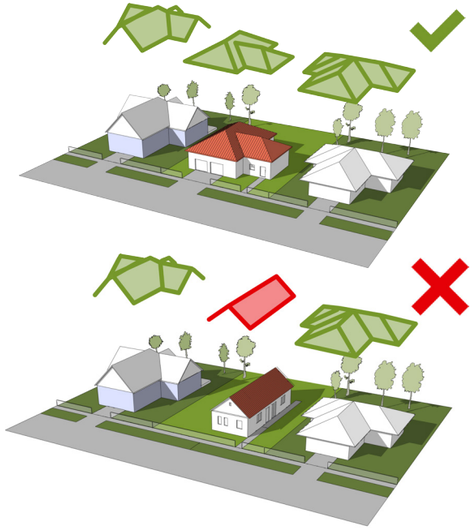
Az egyedi lakóépületek egy vagy két-szintes épületek. A kisvárosias jellegű településközponti részeken 3-4 szintes építmények létesíthetők. A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint ahogy az környezetükben jellemző.



TETŐHAJLÁSSZÖG

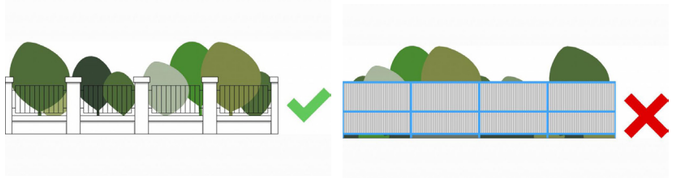
Az Új városrészek területén a mediterrán típusú lakóépületek jellege miatt az alacsonyabb tetőhajlásszög is megengedhető.
Illeszkedjünk a környezetben kialakult állapotokhoz. A 25-45 fok közötti tetőhajlásszögön belül a szomszédos ingatlantól kis mértékben (+- 3 fok) térjünk el.





TETŐFORMA

A településrészre az összetett tetőformák a jellemzőek, melyek kisebb hajlásszögűek, és többnyire a sátortető alapból burjánzanak ki. A konttyal zárt nyeregtető inkább a téglalap alaprajzú többszintes épületekre jellemző.
Új építés esetén a szomszédos, illetve a településrészre jellemző tetőformát válasszuk.



KERÍTÉS

A településrészen az áttört, alacsonyabb (1,4-1,6 m) kerítések építése elfogadható az illeszkedésre való tekintettel.
Anyaguk tekintetében a lábazatos vagy a nélküli, tégla, fa vagy fémből készült építészeti kontextusba illesztett „fiatalos” minimál megoldások egyaránt elfogadhatóak. Alkalmazható a kerítésen a növényfuttatás, illetve az önálló zöldsövény is.
A modernebb mediterrán, minimál típusokhoz kifejezetten ajánlott az alumínium- vagy a kőkerítés.
Az ipari, drót vagy beton kerítés építése nem elfogadható.
A kerítés elhagyása is településképileg jó megoldás.

AJTÓK, ABLAKOK

A településrészre az osztatlan négyzetes, vagy álló téglalap alakú fehér műanyag ablakok és ajtók jellemzőek, gyakran homlokzati keretezéssel. Az árnyékolás nagyrészt műanyag vagy fém külső tokos redőnnyel történik.
A településképet rontja a széles utcára nyíló dupla garázskapuk látványa. Javasolható kétbeállásos garázs esetén dupla szimpla bejáró beépítése.

HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT

A területen a vakolt és festett homlokzati felületeken meleg mediterrán jellegű színárnyalatokkal találkozhatunk, mely illik a beépítés jellegéhez. Több épület esetében igényesen kialakított téglaarchitektúra megoldásokat alkalmaztak, mely színesíti az alapvetően vakolt utcai homlokzati felületek sorát.
A nyílászárok anyagánál jellemző műanyag, ritkább esetben fa ablak egyaránt megfelelő megoldás, mely a modern városképhez illeszkedik. Árnyékolásra a kültéri zsaluzia vagy roletta javasolható.
A magastető héjalására égetett agyag vagy betoncserép, korcolt síklemezfedés alkalmazható.
Színek tekintetében a telített, rikító színhasználat, vagy a túl élénk anyaghasználat kerülendő.
A főépület, a melléképületek és a kerítés szín- és anyaghasználatának egységességére ügyeljünk, amit az is elősegít, ha 4-5 fajta színárnyalatnál egy ingatlan esetében nem alkalmazunk többet. A túlszínezett épület hamar elveszíti érdekességét, és utána inkább zavaróan hat a környezetére!
A telken belüli utaknál lehetőleg vízáteresztő burkolatot válasszunk, alkalmazhatunk bontott téglát a kevésbé igénybe vett felületekhez.

RÉSZLETEK

Az egyszerű, de igényes, jól kitalált, szépen megépített részletek gazdagíthatják épületeinket. A következőkben ezekből mutatunk be pár megoldást.

Házunk és kertünk találkozási pontjai folyton változó, gazdagodó élményanyagot kínálnak. A ház mellé, vagy a kapunk köré bekúszó növényanyag évről évre, évszakról évszakra más képet mutat. A növények az épületen, kapuzaton egyrészt hangulatteremtő, díszítő elemek, másrészt hatékony, természetes eszközei az energiatudatos életmódnak, árnyékolnak!
A kertvárosi településrészen sok szép és gondozott növénytársulást láthatunk.

.

KERÍTÉSEK

A modern városrészekben mindenképpen kerüljük a tömör és magas utcafronti kerítéseket. Magassága 1,4-1,6 méter között álljon meg. Anyagát és kialakítását tekintve szabadon engedhetjük a fantáziánkat a téglától a fémlemez típusokig bezárólag.
A durva megoldások azonban itt is kerülendők (pl. beton, ipari kerítés).
Javasolt az épület jellegéhez színben és anyagban illeszkedő kerítés létesítése. Ennek mérete mindig igazodjon az épülethez.
Arra szintén ügyeljünk, hogy kapunk, kerítésünk kialakítása ne legyen túl hivalkodó, ne nyomja el a ház megjelenését.
A nagyobb előkerttel rendelkező épületeknél, pl. a Kamilla utca nyugati oldalán, gyakori megoldás a kerítés elhagyása és egy nagyobb, füvesített előkert meghagyása, mely megoldás előnyös az itt jellemző ún. amerikai-mediterrán típusú épületeknél, mert egyfajta közvetlenséget, nyitottságot sugároz.

UTCÁK, KÖZTEREK, KÖZPARKOK

A településrészen a közterületen található növényállomány gazdag, igényesen kialakított és gondozott. A kiépített csapadékvíz elvezető árkok, járdák, gépjármű hidak, virágkosaras támfalelemek végigvonulnak a településrészen.

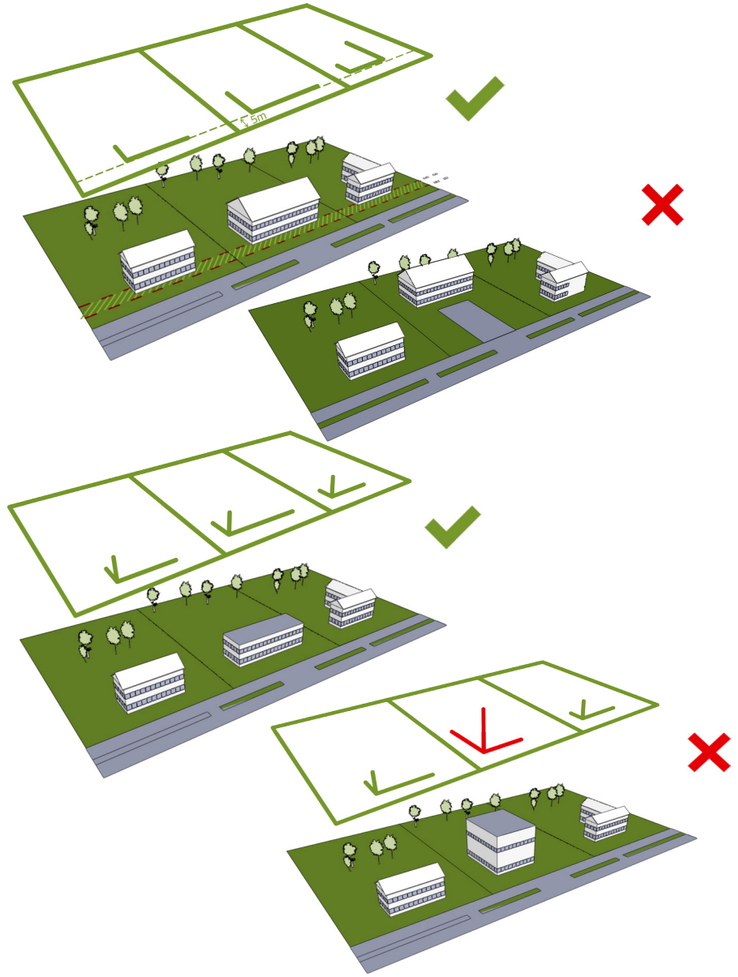
KÖZPONTI TERÜLETEK

TELEPÍTÉS

A város központi területének kialakulása most is folyamatban van. A telkeken az előírt szabadonálló beépítési módon belül egyszerűbb téglalap, összetett, elnyúló és 'L' alakben befordított formákkal találkozhatunk, jellemzően egyedi vagy a közterületekkel párhuzamos telepítéssel.
Új épületeket a szabályozási tervben kijelölt 5-10 méteres előkerteknek megfelelően telepítsünk igazodva szomszédos beépítésekhez.
A város sport, rekreációs és szabadidős funkciókat magába sűrítő területének kiépülése szintén folyamatos.
A szabadon álló beépítésen belül az épületek telepítése egyedileg illeszkedjen az adottságokhoz.

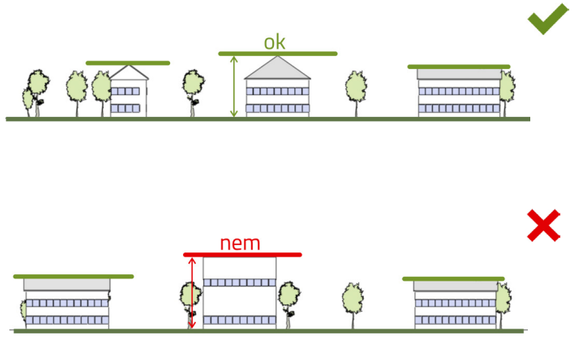
TÖMEGARÁNY

A területen a nagyobb tömegű épületekkel találkozhatunk. Új építés esetén ezekhez illeszkedő a központi funkciókhoz illeszkedő léptékű, méretű és alaprajzi kialakítású épületek létesítendők. A városközponti területen 14 méternél szélesebb épülettömeg - a sportlétesítmények kivételével -nem javasolt.



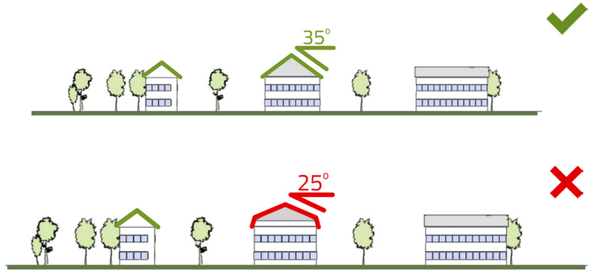
MAGASSÁG

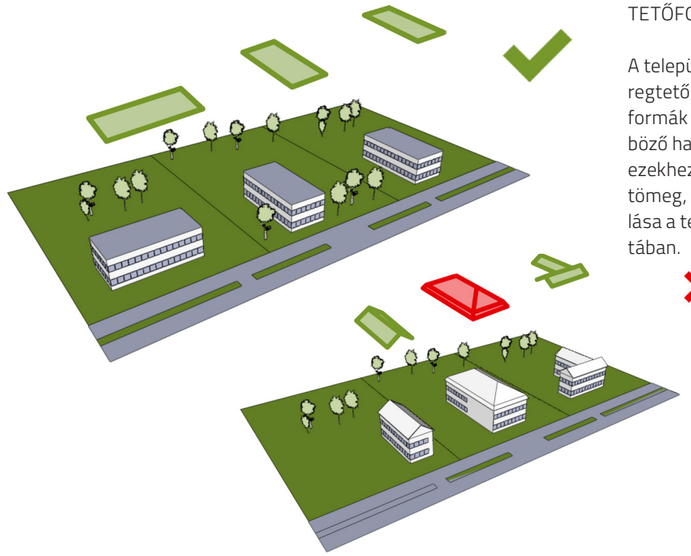
A központban a templom és környezetének kivételével a 7,5 méteres építménymagasságú épületek kialakítására van mód. Ez két-háromszintes épületnek feleltethető meg. A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint a környezetükben jellemző.
A maximális szintszám a sportterületek kivételével: alagsor+földszint+szint+tetőtérbeépítés.
A sportterületen a csarnoklétesítmények miatt 10,5 méteres építménymagasságú épületek kialakítására is mód nyílik, ami három-négy szintes épületnek feleltethető meg.



TETŐHAJLÁSSZÖG

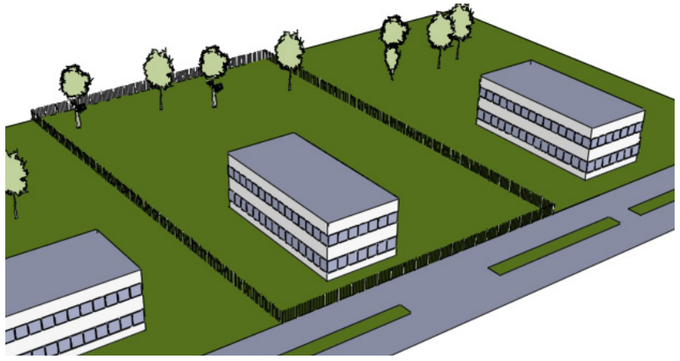
A központi területen alacsonyabb és magasabb tetőhajlásszöggel is találkozunk.
Illeszkedjünk a környezetben kialakult állapotokhoz a maximum 45 fok alatti tetőhajlásszög betartásával.





TETŐFORMA

A településrészre az összetett nyeregtetős, csarnoktetős és egyedi tetőformák változatai jellemzőek különböző hajlásszöggel. Építészi feladat az ezekhez való, megfelelő illeszkedésű tömeg, és a tetőforma megkomponálása a terület beépülésének folyamatában.



KERÍTÉS

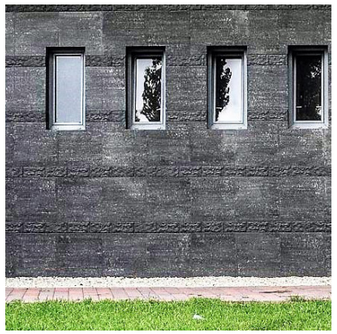
Kerítés építése nem javasolt a terület közfunkciókat sűrítő jellege miatt. Kivételt képez a templom és a szeretetotthon, valamint a zárt sportlétesítmények környezete.

AJTÓK, ABLAKOK

A településrész középületeire a hosszúkás, téglalap alakú osztatott vagy osztatlankablakok, a kereskedelmi funkciókra a nagyobb üvegfelületű, de arányosan osztott portálok, míg a templomra a kisebb, zártságot erősítő nyílástípusok a jellemzőek.
Új épület esetében annak jellegétől függően fa és a műanyag, víztiszta (float), vagy matt síküvegezésű ablakok építendők be.

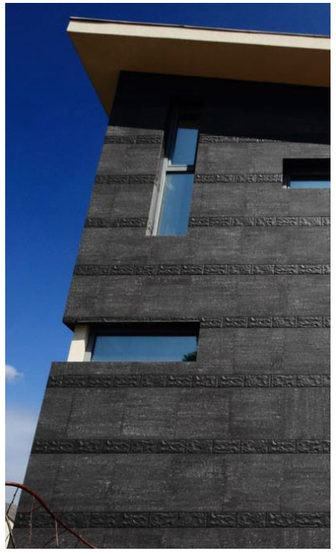
HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT

A városközponti területen vakolt, festett homlokzatokkal, és téglaarchitektúrával jellemző felületekkel találkozunk.
A nyílászárok anyagánál a műanyag vagy fa ablak egyaránt megfelelő.
A magastető héjalására égetett agyag és betoncserép, vagy modern fémlemez fedés is alkalmazható.
Színek tekintetében a harsány, rikító színhasználat, vagy a túl élénk anyaghasználat kerülendő.
A déli rekreációs területen főleg a vakolt és tégla felületek dominálnak, kivétel a sportcsarnok, ahol megjelenik márvány felületképzés.
A nyílászárók kültéri árnyékolására a templom kivételével modern zsaluzia és roletta ajánlott elsősorban.



RÉSZLETEK

A terület modern épületeinek többségénél megfigyelhető a különböző arányú duális anyagválasztás: tégla-vakolat, márvány- vakolat, tégla-kő és tégla-fa.
Ennek igényes példája a városháza homlokzati megoldása, aminek tagolását ízlésesen követi és erősíti a téglaarchitektúra vízszintes és függőleges mezőkiosztása.



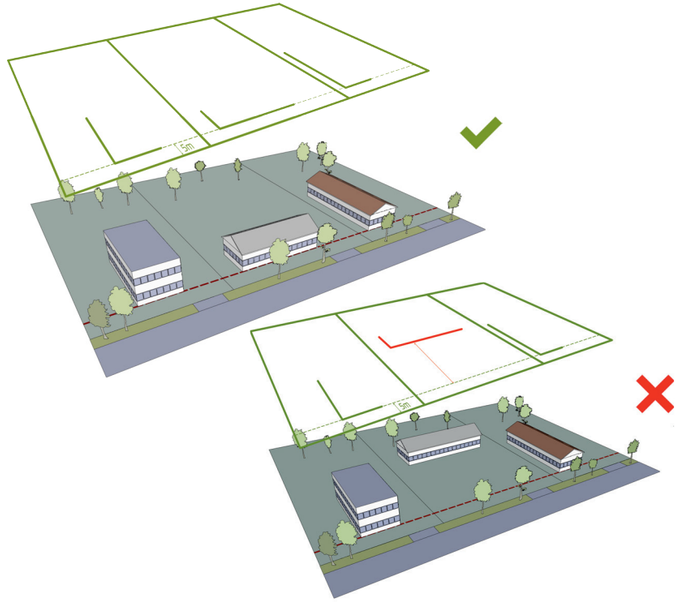
UTCÁK, KÖZTEREK, KÖZPARKOK

A városközponti településrészen a közterületen található növényállomány gazdag, igényesen kialakított és gondozott, méltó a központi jelleghez. A kiépített csapadékvíz elvezető árkok, a járdák és a köztéri alkotások összképét egyedül a légkábelek és a magasfeszültségű tartóoszlop zavarja.
Az utcabútorok tekintetében egy egység, a településre jellemző típuscsalád kiválasztása és telepítése javasolt.

GAZDASÁGI TERÜLETEK
IPARTERÜLET

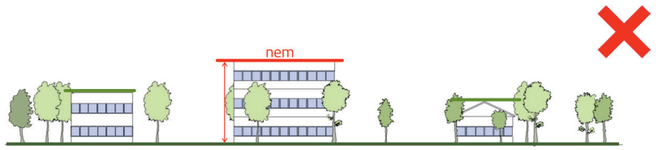
TELEPÍTÉS, TÖMEGARÁNY

A gazdasági területének beépülése folyamatban van. A telkeken szabadonálló beépítéseken belül lehetséges épület elhelyezése. Ezek telepítése változatos, az adottságokhoz, telekformához illeszkedő, belterületen 5 méteres, külterületen 10 méteres előkerttel.
A területen a nagyobb tömegű, szabályos geometriai formájú épületekkel találkozhatunk, új építés esetén ezekhez illeszkedő méretű és alaprajzi kialakítású épületek létesítendők.
100 méternél hosszabb épületek csak a technológiai indokok alapján létesíthetők. Ebben az esetben az épület homlokzatát tagolni szükséges.



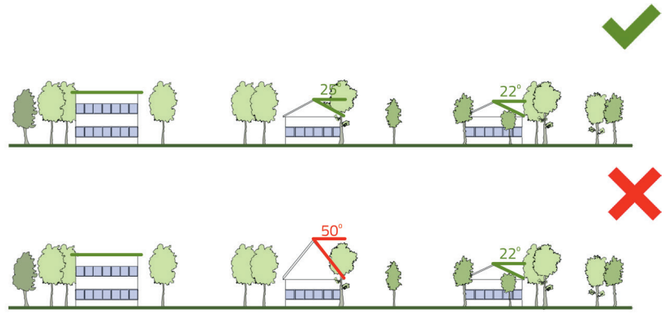
MAGASSÁG

A területen 6 méteres építménymagasságú épületek kialakításra is van mód, kivételt képez az ipari terület ahol 12 méteres építmény is telepíthető.



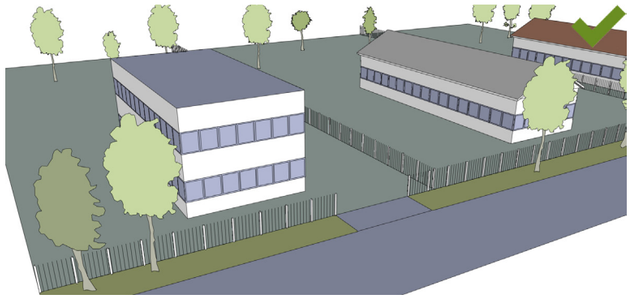
TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

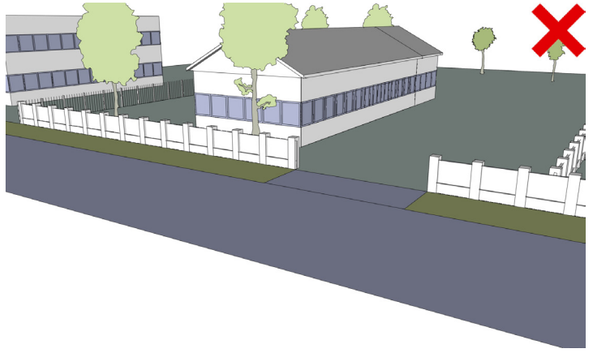
A gazdasági területeken a csarnoképítésre jellemző alacsony hajlásszögű oromfalas magastető vagy lapostetős épületek elhelyezése javasolta településképi szempontok érvényesülése érdekében.

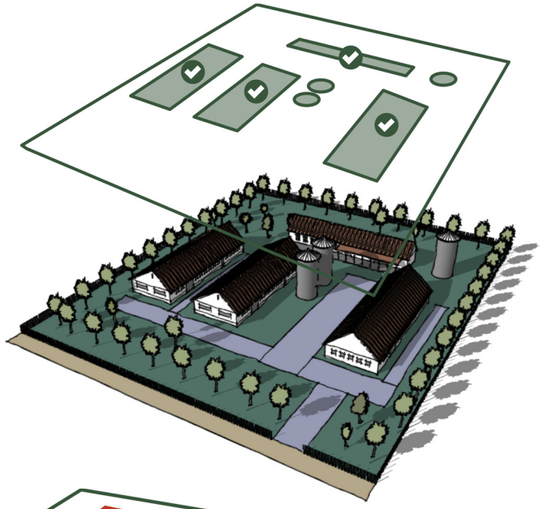


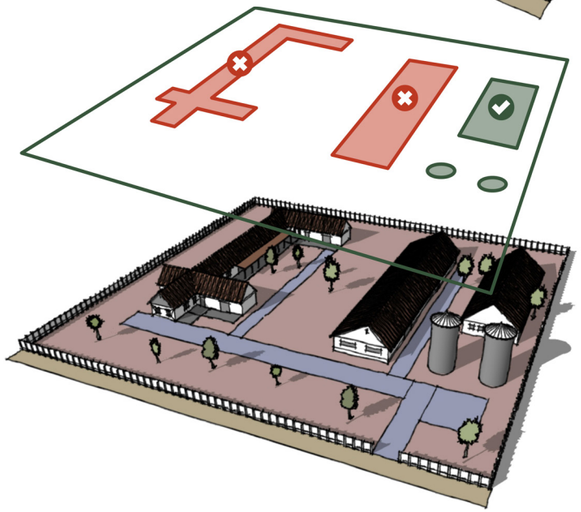
KERÍTÉS

Nem tömör, ipari táblás kerítések létesítése indokolt a terület funkciójából fakadóan. Maximális magassága 2 méter.







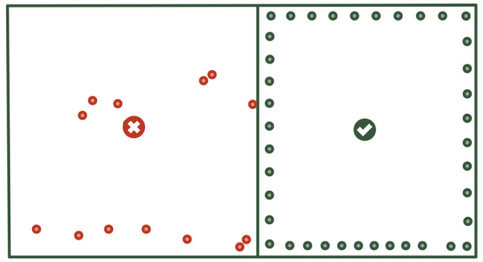


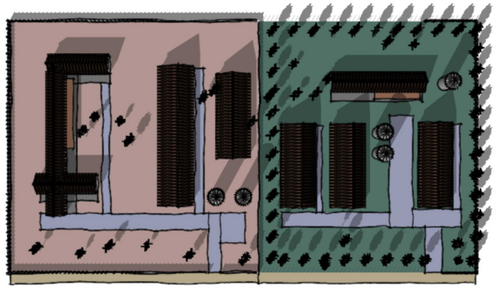
GAZDASÁGI TERÜLETEK MEZŐGAZDASÁGI TELEPHELYEK

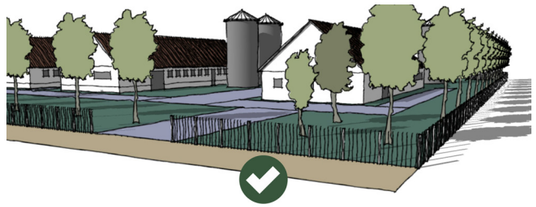
TELEPÍTÉS, TETŐFORAM
Új épület telepítése során fontos az épített illetve a környezeti és tájképi adottságokhoz való illeszkedés.

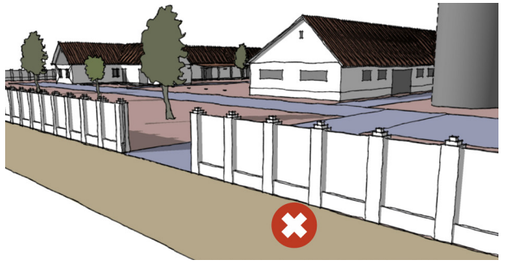
A gazdasági területeken megengedett az jellemző alacsony hajlásszögű, vagy lapostetős épületek elhelyezése.

A gazdasági épületek telepítése során lehetőleg kerüljük a túlságosan hosszú, vonalas jellegű tagolatlan épületeket és az összetett alaprajzi formákat.









Az épületetek ne szétszórtan, hanem ha a technológia megengedi az építménymagasság háromszorosán belüli távolságon belül kerüljenek telepítésre.

A telephely környezetében, a telekhatár mentén fasort vagy ha lehetőleg többszintes, honos növényzettel puffer területet alakítsunk ki.

KERÍTÉS
A telephelyek külső megjelenését alapvetően meghatározza a kerítések jellege. A funkcióhoz illő áttört kerítések építése javasolt: ipari táblás kerítések fém oszlop, vagy falazott pillérekkel, maximum 2 méteres magassággal. Előnyös, ha növényzettel befuttatva kerülnek kialakításra
Színezése anyagszín, zöld, barna vagy szürke színárnyalatú legyen.

HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT

A területen a gazdasági és ipari funkciókhoz illő homlokzati megoldások elfogadhatóak. A hagyományos vakolt, beton felületeken kívül, a modernebb könnyűszerkezetes megoldások alkalmazására is lehetőség nyílik: pl. kazettás és sávos fém homlokzatburkolatok, szendvicspanelek vagy egyéb egyedi megoldások.
A színválasztás során a rikító, telített színek kerülendők. Javasolt az anyagszínű, fehér vagy a szürke és a barna színek árnyalatai a nagyobb felületek esetében.

KERÍTÉS

A funkcióhoz illő áttört kerítések építésére van lehetőség. Ipari táblás kerítések fém oszlop vagy falazott pillérekkel, maximum 2 méteres magassággal.
Színezése anyagszín, zöld, barna vagy szürke színárnyalatban.

6

KERÜLENDŐ MEGOLDÁSOK

A település hagyományos beépítésű területein sajnos több olyan utólagos átalakítással, bővítéssel találkozunk melyek az épület és a településkép szempontjából egyaránt előnytelenek. Ezek olyan a idegen részletformálási beavatkozások, megszakítják az épület kapcsolatát hagyományos elődjével.
Az esetek jelentős részében nem visszafordíthatatlan folyamtokról beszélünk. megfontolandó, hogy a soron következő épület felújítás során ezeket a szépséghibákat orvosoljuk. Ehhez jelen kézikönyv, a település főépítésze vagy bármely építész-tervező segítséget tud nyújtani az építtetőnek.

‚A' GARÁZSKAPU AZ UTCAI HOMLOKZATON

Az épület eredeti nyílásrendjét megbontva vagy új épület építésekor garázst és garázskaput létesítettek a főhomlokzaton. A nagyméretű nyílászáró felületével megbontja a homlokzat egységét. lehetőség szerint a melléképületet illetve az azokhoz kapcsolódó funkciót a főépület mögött telepítsük a közterület felől kevesebbé feltáruló módon.

‚B' KIS MÉRETŰ NYÍLÁSZÁRÓK AZ UTCAI HOMLOKZATON

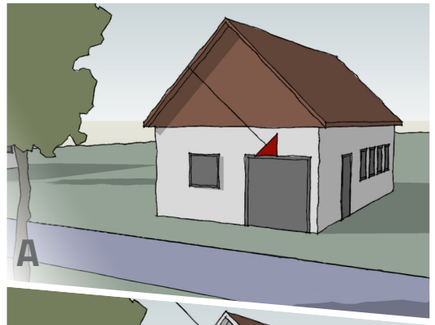
Az utcai homlokzatra szellőzőablak méretű nyílászáró beépítése nem javasolt. Az emeleti nyílászáró méretei mindig legyen kisebbek a földszinti ablakokhoz viszonyítva.

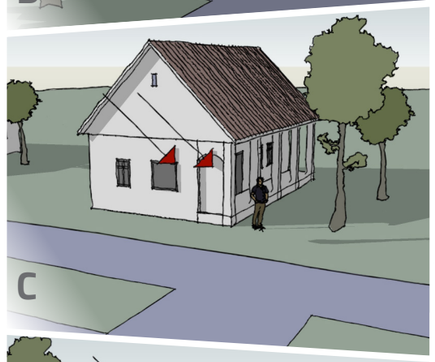
‚C' KÜLÖNBÖZŐ MÉRETŰ NYÍLÁSZÁRÓK AZ UTCAI HOMLOKZATON

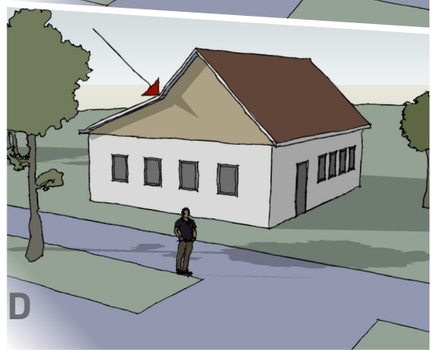
Az utcai homlokzatra lehetőleg egy fajta méretű, osztású nyílászárót építsünk be. A tornácos épületeknél az eredeti tornácnyílást, tornácajtót állítsuk vissza eredeti állapotának megfelelően.

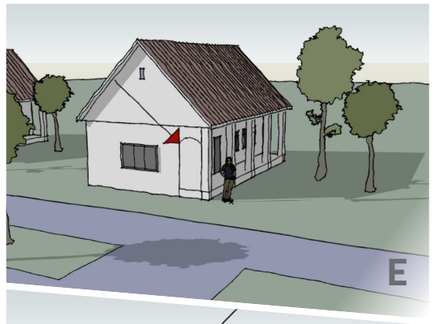
‚D' EREDETI TETŐIDOM KIEGÉSZÍTÉSE

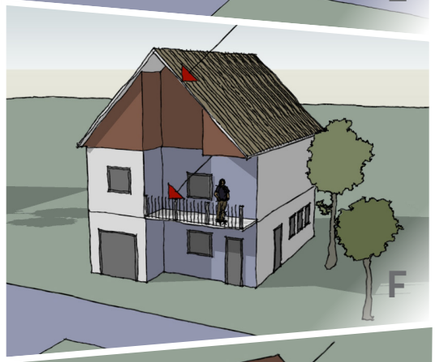
A példán látható hagyományos lakóépületet oldalirányba bővítették és eredeti tetőidomán megtörve fedték le. Bővítés esetében válasszuk az utcára befordított hajlított házas beépítést.

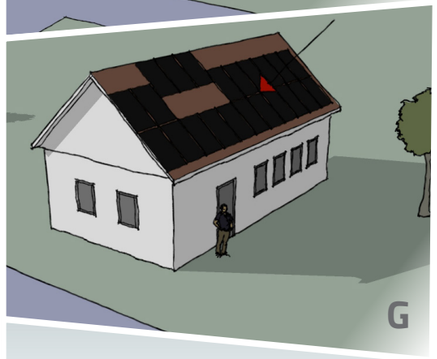


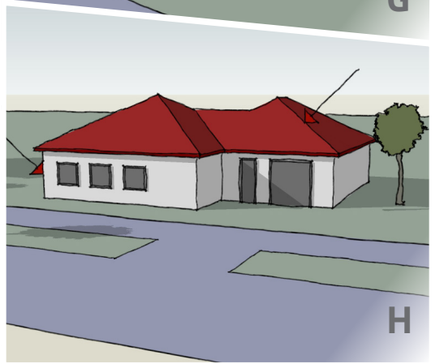












‚E' TORNÁCNYÍLÁS ELFALAZÁSA

A tornácos épületeknél az eredeti tornácnyílást, tornácajtót állítsuk vissza eredeti állapotának megfelelően. épületünk bővítését ne a tornác ‚kárára' hanem az épület befordításával biztosítsuk. Új épület tornáckialakításával és esetleges újszerű átgondolásával vigyük tovább a régi és ma is praktikus hagyományt új otthonunkba is.

‚F' TAGOLT UTCAI HOMLOKZAT

A nagyméretű többszintes épületeink esetében a homlokzat tagolását ne a homlokzati síkok váltogatásával, hanem a nyílászárók megfelelő kiosztásával érjük és egyéb homlokzati tagoló elemekkel, eltérő anyaghasználattal érjük el.

‚G' NAPELEMPARK A HÁZ TETŐZETÉN

Épületünk számára előnytelen ha az eredeti héjazat csak töredékekben marad látható és a kiosztás nem igazodik a meglévő tetőablakokhoz. Az elrendezését tekintve egyenletes, szimmetrikus kiosztás alkalmazása javasolt úgy, hogy homlokzathoz tartozó tetőfelület aló és felső részén is legalább 1 méter széles be nem fedett sáv maradjon meg.

‚H' EREDETI TETŐIDOM KIEGÉSZÍTÉSE

Az amerikai típusú épületeknél alkalmazott alacsony hajlásszögű tető sokszor előnytelen formákat eredményez. ilyen tetőidom esetében törekedjünk az épület kompakt, kevésbé terjengős alaprajzú kialakítására, lehetőleg 30 foknál nagyobb hajlásszögű nyeregtetővel. A mediterrán tető valójában a kétszintes szabadonálló beépítések esetében ad arányos külső megjelenést.

7

MAI PÉLDÁK

A Csikósvölgyben található épület egészében és részleteiben is kitűnő példája a környezetéhez harmonikusan illeszkedő beépítésnek. Az épület tömege, tetőidoma, nyílászáróinak kialakítása, a kerítés anyaghasználata illetve az igényesen kezelt zöldfelületek együttesen alkotnak kerek egészet.

Az Új városrész mediterrán típusú lakóépületei közül emelkedik ki ez a Kamilla utcai lakóház. Bizonyíték arra, hogy nem csak az amerikai típusú, nálunk hagyomány nélküli beépítés lehet egyszerre trendi és modern. Mindezeken túl az épület tégla architektúrájával, fa felületeivel tetőhajlásszögével, csöngőereszével és téglalap alakú nyílászáróival áttételesen kapcsolódik a helyi építészeti hagyományokhoz is.

A Kozármislenyi plébániaépület együttese karbantartott, hagyományos építészeti elemeket is tartalmazó, de nem hagyományos épületével és rendezett környezetével ad követendő példát a településen.

A Petőfi utca 10. szám alatti helyi védelem alatt álló lakóépület a felújítása során nem vesztette el eredeti jellegzetességeit (tömeg, nyílásrend, nyílásosztások) ugyanakkor a tulajdonos egyéni, de a hagyományoktól nem távoli ízlésvilága is megjelenítésre került.

A nem helyi példa a vidéki községi és kisvárosi közintézmények kialakítására, tömegére, anyag- és színhasználatára nyújthat megoldási javaslatokat. Az épület a hagyományos értékeket kortárs megfogalmazásban foglalja keretbe.

A kerítés és kapu nemcsak egy határoló felület a köz és magánterület határán, amely a nemkívánatos látogatóktól véd, hanem öltözteti a házat és hangulatot, stílust varázsol köréje. Már kisebb beavatkozásokkal is, mint például egy virágtartó is jelentősen „humanizálhatjuk" a tömör vagy éppen hézagos kerítésünket.
A ház anyaghasználatára reagáló tégla-fa megoldás nem csak az Öregfaluban eredményezhet hasonló hangulatos utcaképet.

Az igényesen kialakított, többfajta anyagot felvonultató belső közlekedő felületek és a környező zöldfelületek tovább erősítik portánk és épületünk külső megjelenését.

8

HIRDETÉSEK, REKLÁMTÁBLÁK

2017-ben a reklámkihelyezéssel kapcsolatban új, szigorúbb jogszabályi környezet próbálja meg rendezni a mára már kaotikusnak mondható állapotokat. Ennek értelmében lényegében magántulajdonon nem, és közterületeken és köztulajdonban álló ingatlanokon i csak utcabútoron lehetséges reklám elhelyezése. Utcabútornak számít az utasváró, a kioszk, a közművelődési célú hirdetőoszlop és az információs vagy más célú berendezés.
A közterületen történő, illetve közterületről feltáruló reklámtevékenységet elsősorban a város arculatának megőrzése érdekében a településképi, közlekedés és a vagyonbiztonsági szempontok figyelembevételével szükséges szabályozni.

Az épületek falán reklám nem helyezhető el, csupán cégérek, üzletfelirat és az üzlethelyiség portáljában (kirakatában) elhelyezett gazdasági reklám engedélyezett. Ezek tekintetében Kozármislenyben az alábbi irányelvek alkalmazandók:
- a cégéreket, üzletfeliratokat és kirakatokat az épület homlokzatával egységesen, annak struktúrájával, tagolásával összhangban kell azokat kialakítani.
- a homlokzat színvilágához illeszkedő színek alkalmazandóak, az élénk, telített és rikító színek itt is kerülendők,
- azonos épületben működő cégek lehetőség szerint azonos kivitelben és elhelyezéssel helyezzék ki cégtábláikat,
- lakóépület nyílás nélküli bütühomlokzatán felirat, cégtábla nem helyezhető el,
- üvegfelületre ragasztani, fóliázni nem lehet,
- a kirakatban ne használjunk táblás reklámfeliratokat, plakátokat,
- az üzletfeliratokat a földszint feletti övpárkány alatt javasolt egy sávban elhelyezni el egy sávban. Egy épülethomlokzaton belül hasonló stílusú és rendszerű portálmegoldásokat létesítsünk,
- lehetőleg kerülendő a táblaszerű, címfestett reklámfelirat, helyette a dobozolt , porta felet elhelyezett betűs felirat használata javasolt,
-kerülendő továbbá a programozható LED-es fényújság bármely formában történő telepítése a homlokzatra vagy a portálba.

Üzletenként legfeljebb 1 db, a vállalkozás nevének, jelképének megjelenítését tartalmazó, homlokzati síkra merőlegesen kialakított, a homlokzat nyílásrendjével és építészeti tagozataival, az alkalmazott betűtípusokkal összehangolt nagyságú és kialakítású, de legfeljebb 0,7 m2 felületű kétoldalas, legfeljebb 15 cm szélességű cégér elhelyezhető.

A reklámozási tevékenységek másik nagy csoportját azon reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése adja, melyek nem a helyben folytatott tevékenységek reklámozását szolgálják. Itt a város egységes megjelenést követel meg. Az ilyen reklámozási tevékenységek esetében a külön elfogadott típustervek alapján készítendő utasváró, kioszk, hirdetőoszlop, információs vagy más célú reklámhordozót tartó berendezések állhatnak rendelkezésre a város különböző, frekventált pontjain.
Közterületen vagy közterületről látható módon elhelyezett óriásplakátokat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően meg kell szüntetni.

Kozármislenynek kialakult egységes jellegű egyszerű, de praktikus információs tábla típussal rendelkezik. Javasolt, hogy több információs tábla kerüljön ki a településre (pl. játszótér szabályzat, várostérkép, helytörténeti információs tábla) Ezek azonos méret, betűtípus, grafika jellemzőkkel kell bírjanak.
Célszerű lenne a minden településrészen információs tábla telepítése a közérdekű információk kifüggesztése érdekében. Az információs táblán várostérkép esetleg településtörténeti információs felület elhelyezése is javasolt.

IMPRESSZUM

KOZÁRMISLENY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
www.kozarmisleny.hu/
info@kozarmisleny.hu
7761 Kozármisleny Pécsi utca 124.
Telefon: 72/570-914
Polgármester: Dr. Biró Károly
titkarsag@kozarmisleny.hu
Főpítész: Dr. Kovács Péter
5tervkft@gmail.com

SZERKESZTETTE: Gáspár Róbert
SZÖVEG: Gáspár Róbert
FOTÓ: Gáspár Róbert, Horváth Márton
GRAFIKAI TERVEZÉS: Gáspár Róbert

Kozármisleny, 2017.