

# GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV KIEGÉSZÍTÉS



TAK | 2020

# TARTALOM

<b>BEVEZETÉS</b> .....	<b>3</b>
<b>4. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK</b> .....	<b>4</b>
4.1. TELEPÜLÉSKARAKTEREK BEMUTATÁSA .....	4
4.2. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA .....	62
<b>8. AJÁNLÁSOK</b> .....	<b>66</b>
8.1. ÁLTALÁNOS, A VÁROS EGÉSZÉRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK .....	66
8.2. HELYI VÉDETT ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK .....	67
8.3. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK .....	70
8.4. AZ EGYES TELEPÜLÉSKARAKTEREKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK .....	71
8.5. AZ EGYEDI ARCULATÚ, SAJÁTOS TELEPÜLÉSI KARAKTERT HORDOZÓ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK .....	76
8.6. A FELSZÍNI ENERGIAELLÁTÁSI ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK, MŰTÁRGYAK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK .....	78
8.7. A REKLÁMOKRA, REKLÁMHORDOZÓKRA ÉS EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEKRE ÉS CÉGÉREKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK .....	78

# BEVEZETÉS

2016-ban országos szinten jelentős változások következtek be a településkép védelmére vonatkozó helyi szabályozási eszközök tekintetében: a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásai alapján az önkormányzatok 2017. december 31-ig alkalmazhatták a településképre vonatkozó korábbi rendelkezéseiket (beleértve a helyi építési szabályzat korábbi településképi követelményeit is). Az új rendszerben a továbbiakban önálló helyi településképi rendelet állapítja meg

- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét (a továbbiakban: helyi védelem), illetve a védelem megszüntetését,
- a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket,
- a településképi követelményeket (területi és egyedi építészeti, valamint reklámokra, reklámhordozókra, rekláamberendezésekre, cégeknek, egyéb műszaki, illetve sajátos építményfajtákra vonatkozólag).

A településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében minden településnek el kellett készítenie saját Településképi Arculati Kézikönyvét (TAK). A kézikönyv a – települések természeti és épített környezete által meghatározott – településképi jellemzőinek bemutatásának és minőségi formálásának eszköze, továbbá szemléletformáló célt is szolgál. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

A Város eleget téve törvényi kötelezettségének elkészítette saját Településképi Arculati Kézikönyvét, valamint önálló településképvédelmi rendeletét, amelyet az

Önkormányzat Közgyűlése 1/2018. (I.26.) számú önkormányzati rendeletével hagyott jóvá és jelenleg is érvényes.

Tekintettel arra azonban, hogy – szintén az országos jogszabályi előírásoknak eleget téve – jelenleg folyamatban van a teljes közigazgatási területre vonatkozóan a város új településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) elkészítése, így a korábbi rendezési tervekhez szorosan kötődő helyi településképvédelmi rendeletet is szükséges felülvizsgálni az összhang és a szándékoknak megfelelő alkalmazhatóság biztosítása érdekében.

Jelen dokumentum (továbbiakban: TAK 2020) az elfogadott TAK kifejezetten azon részeinek (fejezeteinek) felülvizsgálatát tartalmazza, amelyek a településképi rendelet elkészítéséhez szükséges szakmai alapot jelentik: egy más metodika szerint ismételt elkészült a város karaktervizsgálata, továbbá új elemként egy ún. karaktertervet is tartalmaz a dokumentum. A TAK 2020 a településkép védelmének szabályozási szerkezetére is a korábbtól eltérő, többretegű (többszintű) struktúra alkalmazására tesz javaslatot, amely alapján egy újabb építészeti útmutató is elkészült (ajánlások).

Fontos kihangsúlyozni, hogy a jogszabályi kötöttségek okán a TAK 2020-ban a minőségi településkép formálására tett javaslatok, ajánlások nem minden esetben tudnak jogszabályi erőre emelkedni, azonban nagyon fontos, hogy a dokumentum szemléletformáló mivolta okán szerepeljenek a dokumentumban.

# 4

## TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

eltérő karakterű területek lehatárolása, településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatása

### 4.1. TELEPÜLÉSKARAKTEREK BEMUTATÁSA

#### 4.1.1. Településkarakterek meghatározása

Minden kategorizálás kissé önkényes és szubjektív. Nincs ez másként egy adott városban található településképi karakterekkel sem. Ha ugyanis egy nagyobb terület (tömb, városrész) karakterét akarjuk meghatározni, elengedhetetlenül szükséges kiemelni a közös tulajdonságokat, és eltekinteni a (nem lényeges) különbségektől. A karakter meghatározásánál számos karakterjegyet kell figyelembe vennünk, így (többek között):

- a telkek méretét, formáját
- a beépítés jellegét (oldalhatáron álló, szabadonálló, zárt sorú, hézagosan zárt sorú)
- az előkertek létét, vagy hiányát
- az épületek magasságát, szintszámát
- az épületek építészeti stílusát, anyaghasználatát, színezését
- az épületek funkcióját

Gyakran elhangzott bírálat szerint a 2018-ban elkészült Településképi Arculati Kézikönyvekben (TAK) a legtöbb esetben az OTÉK-ban rögzített övezetek jelentek meg, mint eltérő karakterek. Ez természetesen nem véletlen, hiszen az eltérő övezeteket éppenséggel a fent felsorolt karakterjegyek alapján határozták meg az OTÉK-ban.

Ugyanakkor természetesen vannak különbségek is: például az OTÉK a lakóterületeket elsősorban az azokon elhelyezhető épületek magassága alapján

sorolta különböző övezetbe. Így például a 7,5 m homlokzatmagasságot meghaladó épületek (12,5 m-ig) egyértelműen kisvárosi övezetbe kerülnek, miközben karakterük összességben esetenként inkább kertvárosias jelleget mutathatnak (például szabadonálló társasházak beépítés esetén). Tehát amíg az OTÉK pontosan definiált paraméterekben gondolkodik, addig a településképi karakterek esetében a szubjektív benyomásnak is szerep jut.

Győr város területén – ott, ahol a településkép, mint fogalom értelmezhető – 19 eltérő karaktert állapítottunk meg. A „20. Karakter nélküli” kategóriába az üres, alulhasznosított, valamint a rendkívül heterogén beépítésű (szlömös), így feltétlenül átépítendő, vagyis fejlesztendő területeket soroltuk. (Ez a kategória természetesen a tervezett településképben már nem szerepel.)

Az alábbi táblázat bemutatja a készülő TSZT szerinti területfelhasználási egységek és a településképi karakterek közötti összefüggést. A táblázatból jól látható, hogy minél „városiasabb” a terület, annál differenciáltabb a településkép a területfelhasználáshoz képest, és fordítva: a kevésbé városias területek esetében a területfelhasználás válik differenciáltabbá, azonos településkarakter mellett.

Településképi karakter		TSZT szerinti területfelhasználási egységek
1.	Óvárosi (történeti városmag)	Történelmi központ területe (Vt-T)
2.	Belvárosi (hagyományos)	
3.	Lakótelepi	Nagyvárosias lakóterület (Ln)
4.	Kisvárosi (hagyományos)	
5.	Lakóparki	Kisvárosias lakóterület (Lk)
6.	Mezővárosi	
7.	Társasház	
8.	Sorház	Kertvárosias magas intenzitású lakóterület (Lke-M)
9.	Családiház	Kertvárosias alacsony intenzitású lakóterület (Lke-A)
10.	Falusi	Falusias lakóterület (Lf)
11.	Egyedi karakterű intézmények	Intézményi terület (Vi), K-Egy
		Oktatási központok területei (K-Okt)
		Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
		Egyházi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Egy)
12.	Sport és rekreáció	Rekreációs célú terület (K-Rek),
		Különleges hullámtéri rekreációs terület (K-Hrek)
		Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
		Állatkert területe (K-Ák)
13.	Üdülő	Üdülőház terület (Üü)
		Hétfélgézház terület (Üh)
14.	Kiskert	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
15.	Ipari	Egyéb ipari terület (Gip)
16.	Kereskedelmi/szolgáltató	Kereskedelmi-szolgáltató terület (Gksz), Nagy bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker)
17.	Közpark	Közkert (Zkk), Közpark (Zkp), Egyéb zöldterületek (Ze)
18.	Temető	Temető területe (K-T)
19.	Erdő	Védelmi erdőterület (Ev), Gazdasági erdőterület (Eg), Közjóléti erdőterület (Ek), Honvédelmi erdőterület (Eho)
20.	Karakter nélküli (átépítésre váró, alulhasznosított) területek	(tervezett területfelhasználás szerint)

#### 4.1.2. Az egyes településkarakterek jellemzői

##### 1. Óvárosi (történelmi városmag) karakter

Győr műemléki belvárosa (Óvárosa) önálló építészeti karaktert jelent, beleértve az utcák, terek hálózatát, a telekosztást, az egyes épületeket és a feltárt régészeti emlékeket. A műemléki belváros Győr legjellemzőbb, leginkább egyedi karakterű városrésze, amely az egykori várfalon belüli tömböket foglalja magába.



## 2. Belvárosi karakter

A magyar nagyvárosok központjainak és belső városrészeinek jellegzetes, hagyományos beépítése, amelynek jellemzői az utcák által határolt, keretesen beépített tömbök, amelyet az egymáshoz zártan csatlakozó – gyakran eltérő korokban, eltérő stílusban épült – házak alkotnak. Az épületek Győrben jellemzően F+2, F+3, F+4 szintesek, az újabb épületek esetenként magasabbak. A különböző korokban, különböző tervezők tervei alapján eltérő stílusban megvalósított házak együttese sajátos, az európai városokat jellemző karaktert hozott létre.



### 3. Lakótelepi karakter

Szabadonálló, többszintes lakóépületekből álló épületegyüttes, amely tömbtelken helyezkedik el, az egyes lakóépületek úszótelteken állnak. Jellemzően az 1960-as évektől az 1980-as évek közepéig épültek iparosított építéstechnológiával. Építészeti megjelenésük híven tükrözi a tömeges lakásigény kielégítését szolgáló célt; azaz egyszerű, az esetek többségében sablonos épülettömegek, lapostető, dísztelen funkcionalitás a jellemző rájuk.

Előnyként említhető a szabad zöldfelületek jelentős mérete. A néhány évtized alatt megnőtt fák körülölelik az egyes épületeket, és összességében kellemes lakókörnyezetet képesek teremteni. (Ez különösen a korai lakótelepekre jellemző, amikor még csak alacsonyabb, 4-5 szintes lakóépületeket terveztek.)



#### 4. Kisvárosi karakter

A magyar kisvárosok jellegzetes, hagyományos beépítése, amelyet az alacsony (F+1, F+2 szintes), egymáshoz zárt sorúan, vagy hézagosan zárt sorúan csatlakozó épületek jellemeznek. Kisvárosi jellegüket az előkertek hiánya is hangsúlyozza. Kialakulásuk általában az eredeti falusias beépítések intenzívebb átépítésére vezethető vissza, amely sok esetben még nem fejeződött be, ebből következően az ilyen jellegű területek meglehetősen heterogén városképet mutathatnak.



### *5. Lakóparki karakter*

Számos tekintetben hasonló a lakótelepi karakterhez, de jelentős eltéréseket is mutat. Jellemzően az 1990-es évektől épültek, illetve épülnek ma is. Itt is épületegyüttesekről van szó, ahol az egyes lakóépületek állhatnak tömbtelken (a lakótelepekhez hasonlóan), de önálló telkeken is. A megváltozott igényeknek megfelelően az egyes épületek alacsonyabb szintszámmal épülnek (F+2, F+3), igényesebb kialakításúak, építészeti szempontból változatosabbak. A zöldfelületek kialakítása is igényesebb, mint a lakótelepek esetében, de méretük általában kisebb, a városrendezési előírásokban rögzített minimum értékekhez közelít.



## 6. Mezővárosi karakter

A falusiasból fokozatosan városiassá váló történeti beépítési forma, ahol a folyamatos átépítés következtében az eredeti oldalhatáron álló beépítés zárt sorúvá (hézagosan zárt sorúvá) válik. Az előkert hiánya meghatározó módon járul hozzá a városias jelleghez. Jellemző történeti példája Győrben a Kossuth Lajos utca két oldala a Városház köztől nyugatra. Eltérő jellegű (és kialakulású), de ebbe a kategóriába sorolható a Gorkijváros aprótelkes beépítése, amelynek zárt sorúvá történő átépülése az alternatív fejlesztési lehetőségek hiányában következett/következik be.



### *7. Társasházak karakter (magas intenzitású kertvárosias)*

A hagyományos keretes beépítéstől eltérő, újabb lakásépítési formát jelentenek a szabadonálló, jellemzően F+1, F+2, F+3 szintes, többlakásos társasházak, amelyeket magasságuk (és intenzitásuk) alapján a szabályozási terv sok esetben kisvárosias övezetbe sorol, ugyanakkor – elsősorban zöldbeágyazott beépítésük miatt – a településkép szempontjából kertvárosi jelleget mutatnak. Az egyes épületek önálló telkeken állnak. Egyes esetekben egységes terv alapján megvalósított együtttest alkotnak.



### **8. Sorházas karakter (közepes intenzitású kertváros)**

Közepes intenzitású kertvárosi jellegű karakter, amelyet egymáshoz zárt sorúan csatlakozó, általában F+1 szintes, egylakásos lakóépületegységek jellemeznek. Az egyes épületek állhatnak önálló telkeken vagy egyetlen közös telken is. Az épületegységek minden esetben egységes terv alapján megvalósított együtttest alkotnak.

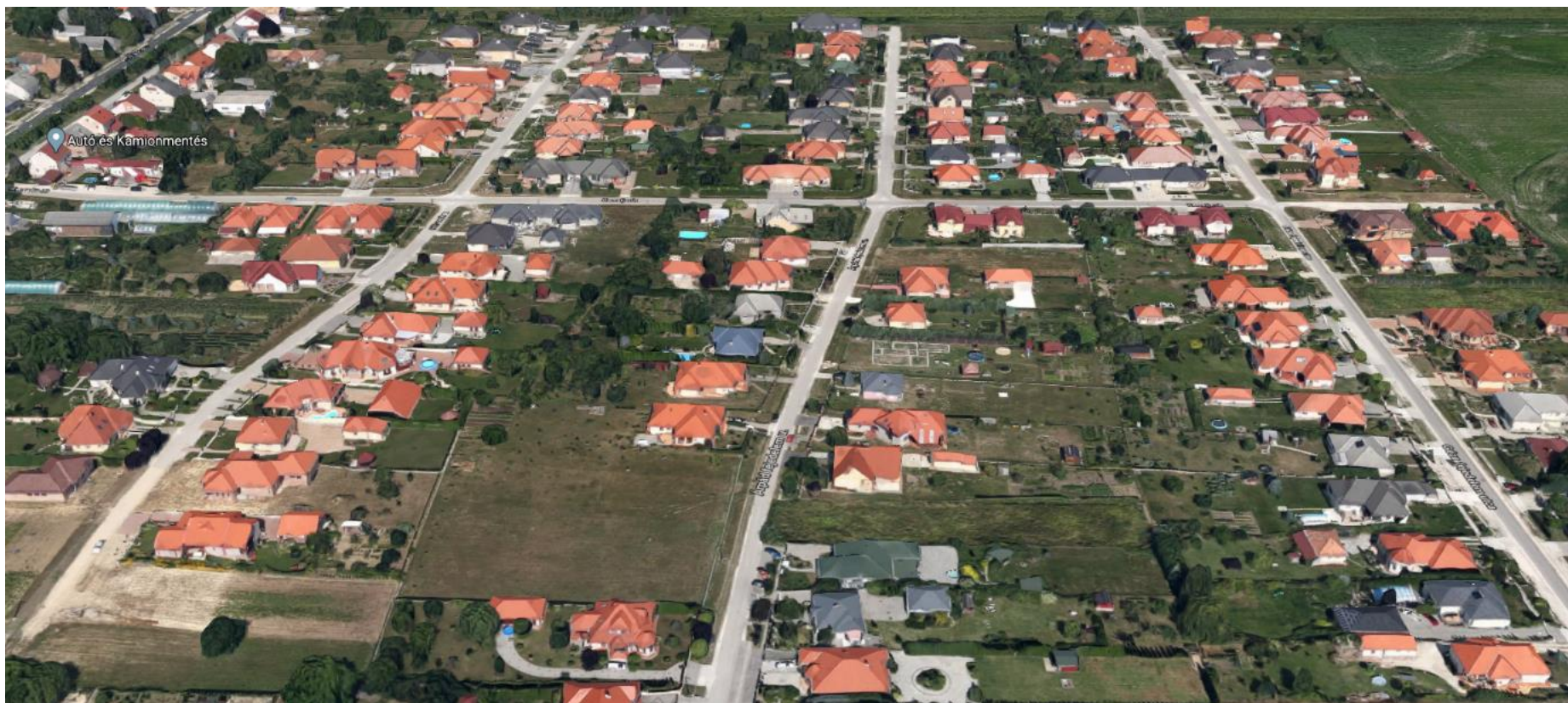


### 9. Családházak karakter (alacsony intenzitású kertvárosias)

A leggyakoribb, hagyományos kertvárosi beépítési forma, ahol önálló telkeken általában 1-2 lakásos házak állnak oldalhatáron, vagy szabadonálló módon. A beépítés intenzitása alacsony, a lakóépületekben általában földszintesek és/vagy F+1 szintesek és jellemzően magastetős kialakításúak.

A mai családházak karakterű területeket két nagyobb csoportra lehet osztani: az egyik (nagyobb) csoport – az életforma megváltozásának következményeként – korábbi falusias beépítések átalakulásával jött létre. Az átalakulás folyamatos, így ezek a területek még ma is többé-kevésbé heterogén képet mutathatnak. (A karakter kijelölésénél minden esetben a fejlődés irányát tekintettük meghatározónak, hiszen a szabályozásnak a jövőbeli városképet kell meghatároznia.)

A családházak beépítések másik csoportját a napjainkban tervezett telekosztáson telkenként egyéni tervezéssel, vagy több telekre kiterjedően, egységes építészeti koncepció alapján épülő beépítések alkotják. Ezek a kertvárosias területek természetesen minden esetben jóval rendezettebb városképet mutatnak.



## 10. Falusias karakter

A Győrhez csatolt, egykor önálló települések jellemző beépítése, amelyet az oldalhatáron álló, az utcavonalon oromfallal megjelenő épületek, és a tömbbe mélyen benyúló telkek jellemeztek. Ezekből a (történetinek tekinthető) beépítésekből mára már szinte semmi sem maradt meg, az életforma „városivá” alakulása miatt az átépülés már az 1960-as évektől megindult („Kádár-kocka”). Napjainkra ezek a területek már alig különböznek a családiházias kertvárosi területektől, és az átépülés egyértelműen a kertvárossá alakulás irányába mutat. A beépítési karaktert alapvetően a kialakult telekszerkezet határozza meg, hiszen ezeken a területeken a keskeny, hosszúkás telkekre jellemzően oldalhatáron álló, vagy hézagosan zárt sorú beépítéssel helyezhetők el az épületek, amelyek a tömbbelsőik irányába hosszanti módon benyúlnak, illetve itt sorakoz(hat)nak az egyes melléképületek, kiegészítő épületek (tehát e területek a családiházias karaktertől markánsabb eltérést jellemzően nem az utcaképből, hanem a települési szövetben jelentenek).



### 11. Egyedi karakterű területek

Számos – elsősorban intézményi funkciójú – épület, vagy épületcsoport a városképben meghatározó jelentőségű lehet, miközben karaktere akár lényegesen is eltérhet a környezetétől. Ilyen épületek például a templomok, iskolák, kórházak, jelentősebb igazgatási, vagy oktatási intézmények stb.



## *12. Sport- és rekreációs területi karakter*

A sportolást és/vagy a rekreációt szolgáló területek, amelyek rekreációs funkciójukon túlmenően – általában alacsony intenzitású beépítettségüknek és magas zöldfelületi arányuknak köszönhetően – jelentős kondicionáló hatással rendelkeznek. A nagyobb sportlétesítmények – azok egyedi műszaki követelményei okán – speciális, egyedi, a környezetüktől eltérő karakterként jelennek meg a városban.



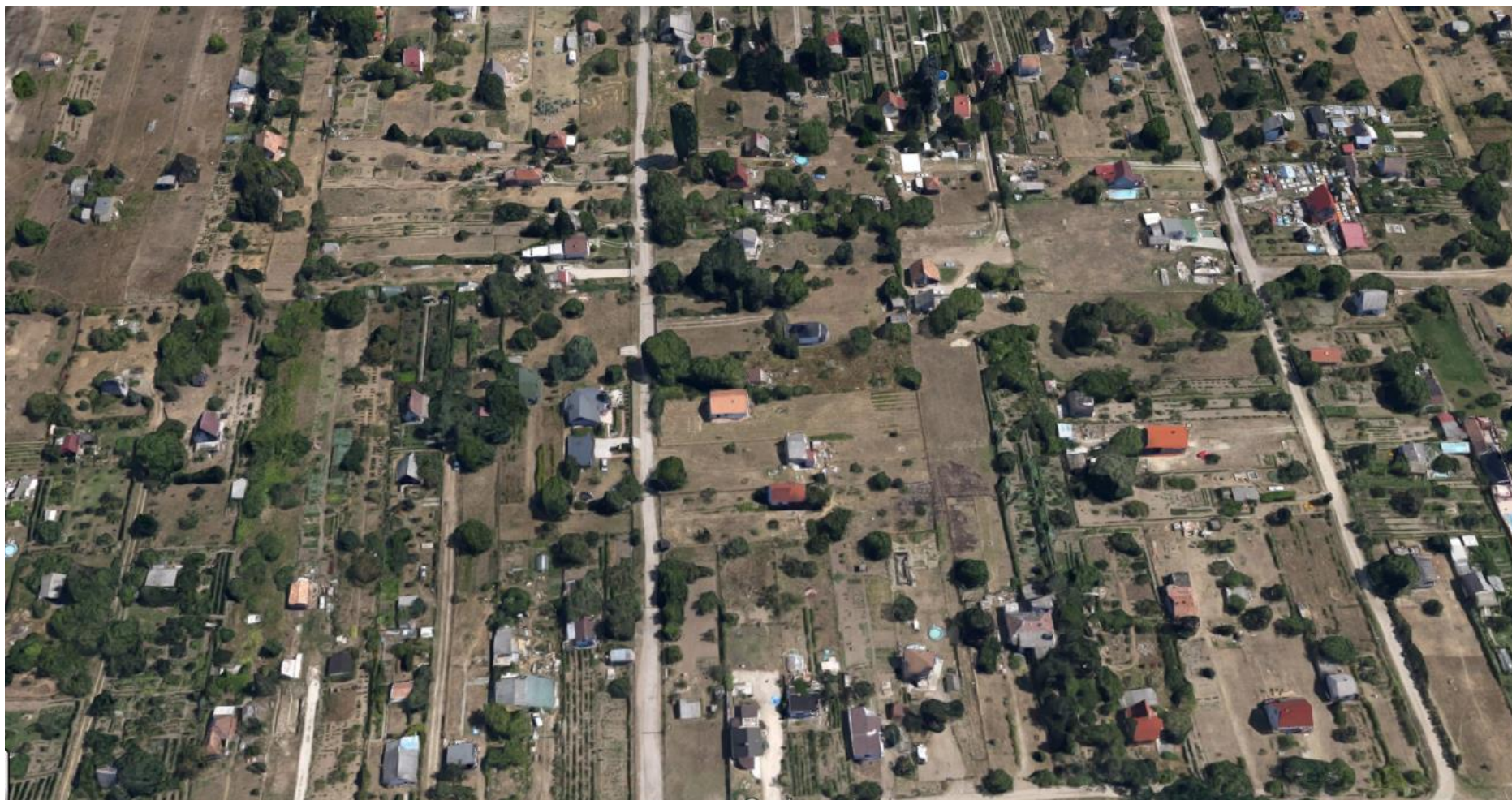
### 13. Üdülő karakter

Jellemzően a lakóépületeknél kisebb tömegű nyaralókkal, a kertvárosinál is alacsonyabb intenzitással beépült területek, amelyek Győrben jellemzően a vízpartokhoz, vagy természetközeli területekhez (pl. erdők) kapcsolódóan alakultak ki. Ezekre a területekre is jellemző a beépítés intenzitásának növekedése, amit elsősorban az állandó lakhatásra is alkalmas, nagyobb épületek megjelenése okoz.



#### *14. Kiskertes (zártkert) beépítési karakter*

Olyan mezőgazdasági jellegű területek, amelyek egyaránt szolgálhatják egy-egy család élelmiszer-szükségletének kielégítését vagy kiegészítését, valamint a rekreációt is. A kiskertek beépítettsége igen alacsony, az egyes épületek inkább csak a kerti eszközök tárolására szolgálnak.



### 15. Üzemi karakter

Termelési, raktározási tevékenységet folytató üzemek területe, ahol a funkció a meghatározó a városképi megjelenéssel szemben. Ezért – különösen a régebbi létesítésű üzemek esetében – a városképben gyakran kifejezetten kellemetlenül, vagy akár bántóan tudnak megjelenni. Ennek szélsőséges esete a „barnamezős” terület, amelynek fizikai leromlása a környezet esztétikai értékét is lerontja. Ezzel szemben az újonnan létesített ipari üzemek, ipari parkok – esetenként színvonalas épületeikkel, zöldbe ágyazott telepítésükkel (pl. Audi) – akár értéket is tudnak hozzáadni a településképhez.



### **16. Telephelyi karakter (kereskedelmi-szolgáltató létesítmények)**

A nagy alapterületű kereskedelmi-szolgáltató létesítmények, bevásárlóközpontok a rendszerváltás utáni időszakban robbanásszerűen terjedtek el (elsősorban) városaink külső területein. Megjelenésükre a „doboszerű” kifejezést szokták használni (nem is indokolatlanul), bár építészeti színvonaluk – természetesen a nagy alapterület adottságai mellett – igencsak eltérő lehet. Az viszont biztos, hogy megjelenésük a városképben nem elhanyagolható.



### 18. Zöldterületi karakter

A városi szövetben a rekreációt biztosító zöldterületek, amelyek egyúttal jelentős szerepet játszanak a városkép alakításában is.



### 18. Temető karakter

Jelentős zöldfelülettel rendelkező területek, amelyek kondicionáló hatásuk mellett jelentős szerepet játszanak a városkép alakításában is.



### 19. Erdőterületi karakter

A városi szövet szerves részét alkotó erdők kerültek ebbe a kategóriába, amelyek jelentős szerepet játszanak a városkép alakításában.

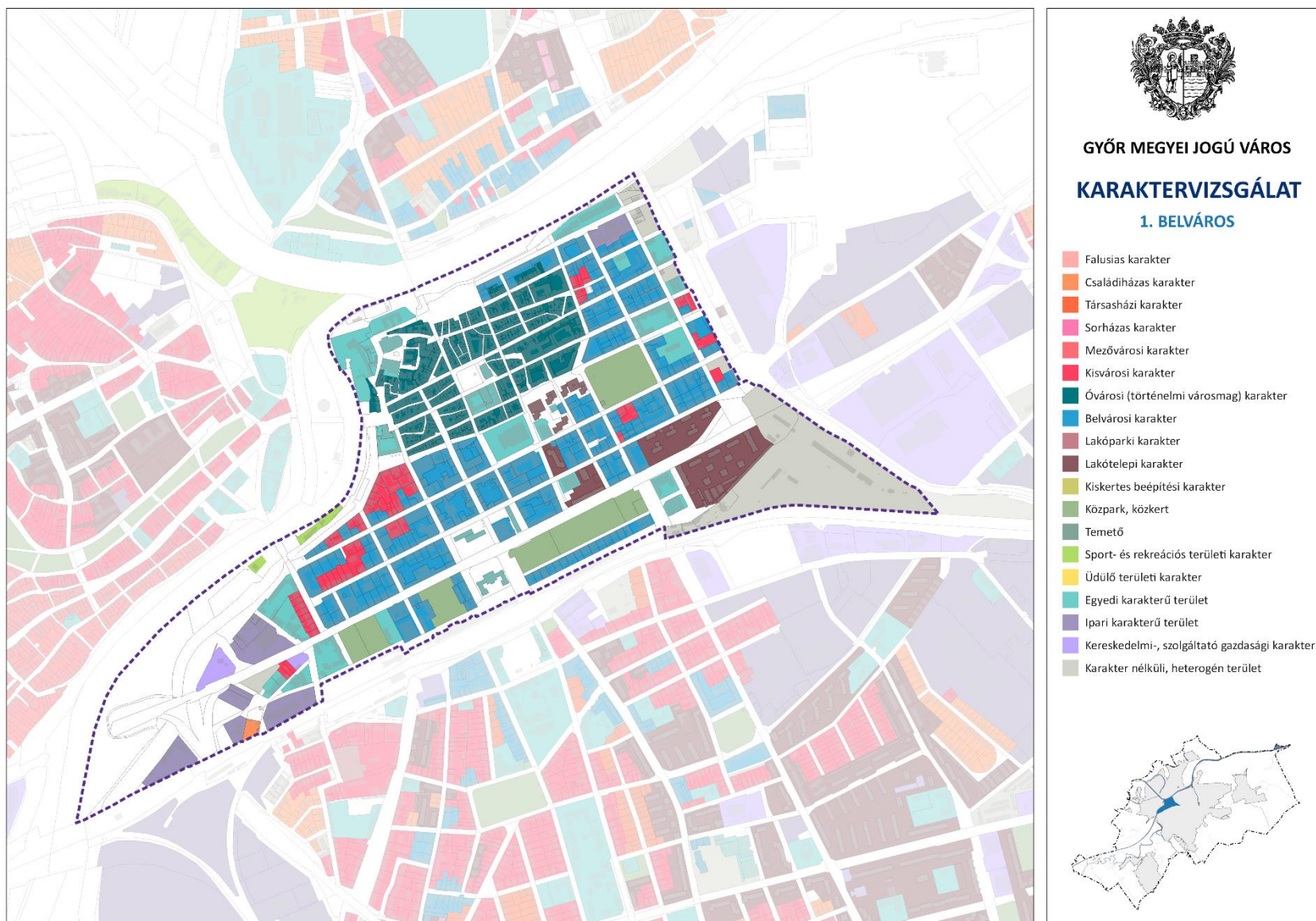


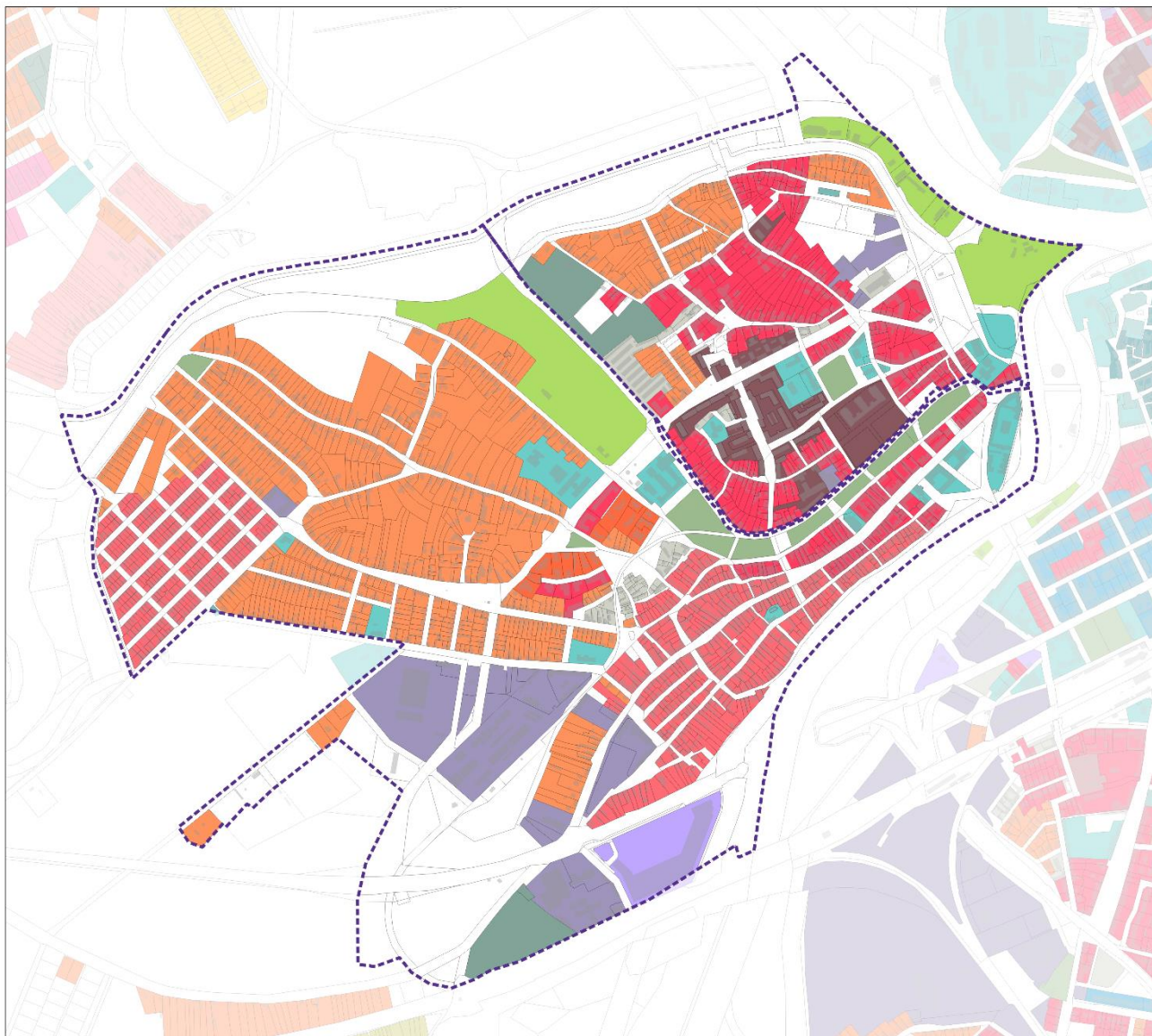
## 20. Karakter nélküli (átépítésre váró, alulhasznosított) területek

Vannak a városnak olyan területei, amelyek karaktere nem határozható meg, vagy azért, mert beépítésük még kialakulatlan, vagy azért, mert oly mértékben leromlottak, hogy átépítésük elkerülhetetlen vagy alulhasznosított jellegük nyilvánvaló. Ezeknek a területeknek a hasznosításánál, azok jövőbeni településképi megjelenésére, arculatára vonatkozó elvárásokra kell nagyobb figyelmet fordítani a településkép szabályozásánál.



### 4.1.3. Karaktervizsgálat városrészenként





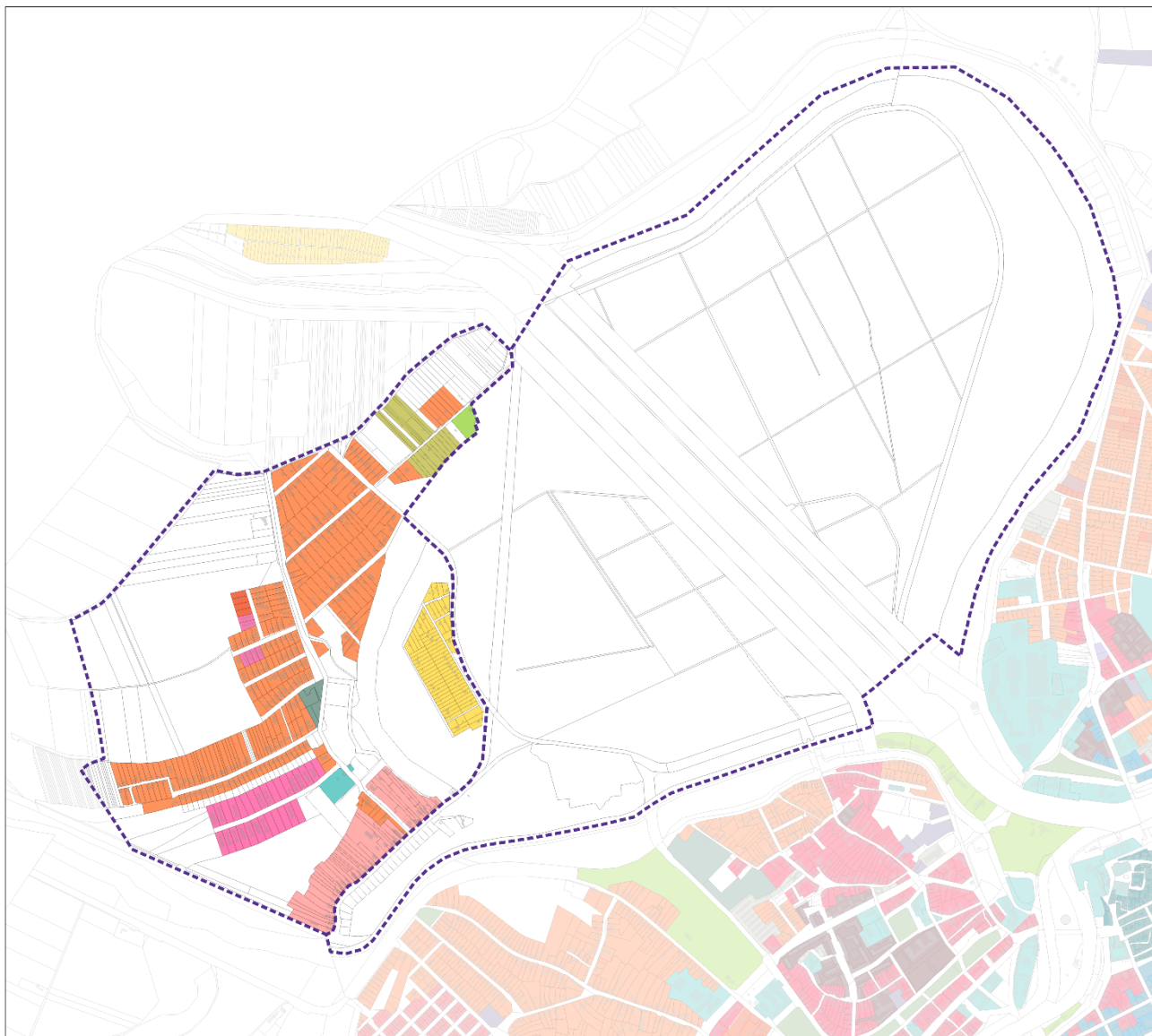
**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

## **KARAKTERVIZSGÁLAT**

### **2. SZIGET ÉS ÚJVÁROS**

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület





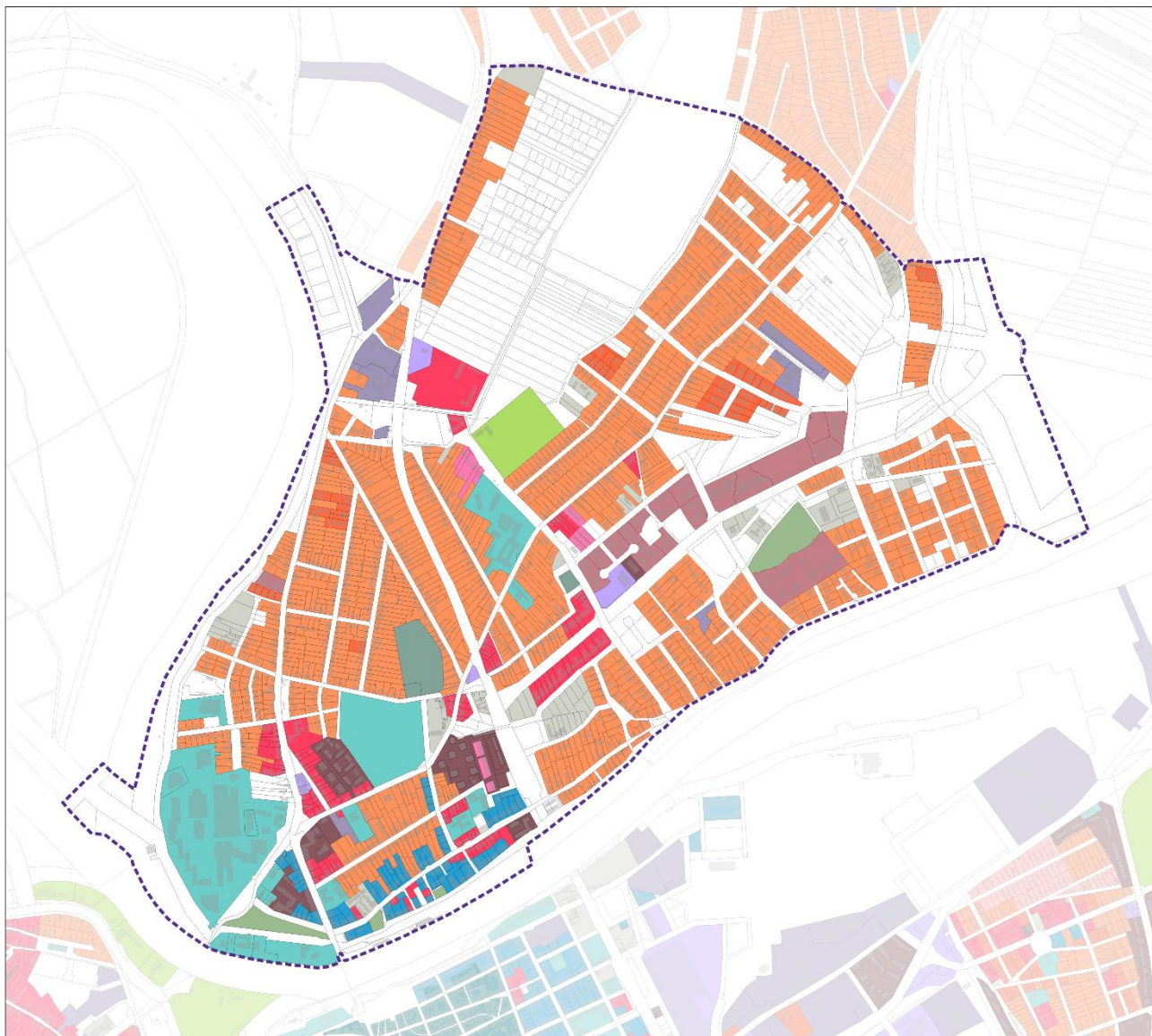
GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERVIZSGÁLAT

### 3. PINNYÉD ÉS PÜSPÖKERDŐ

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület



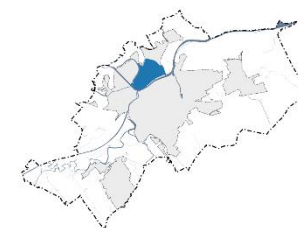


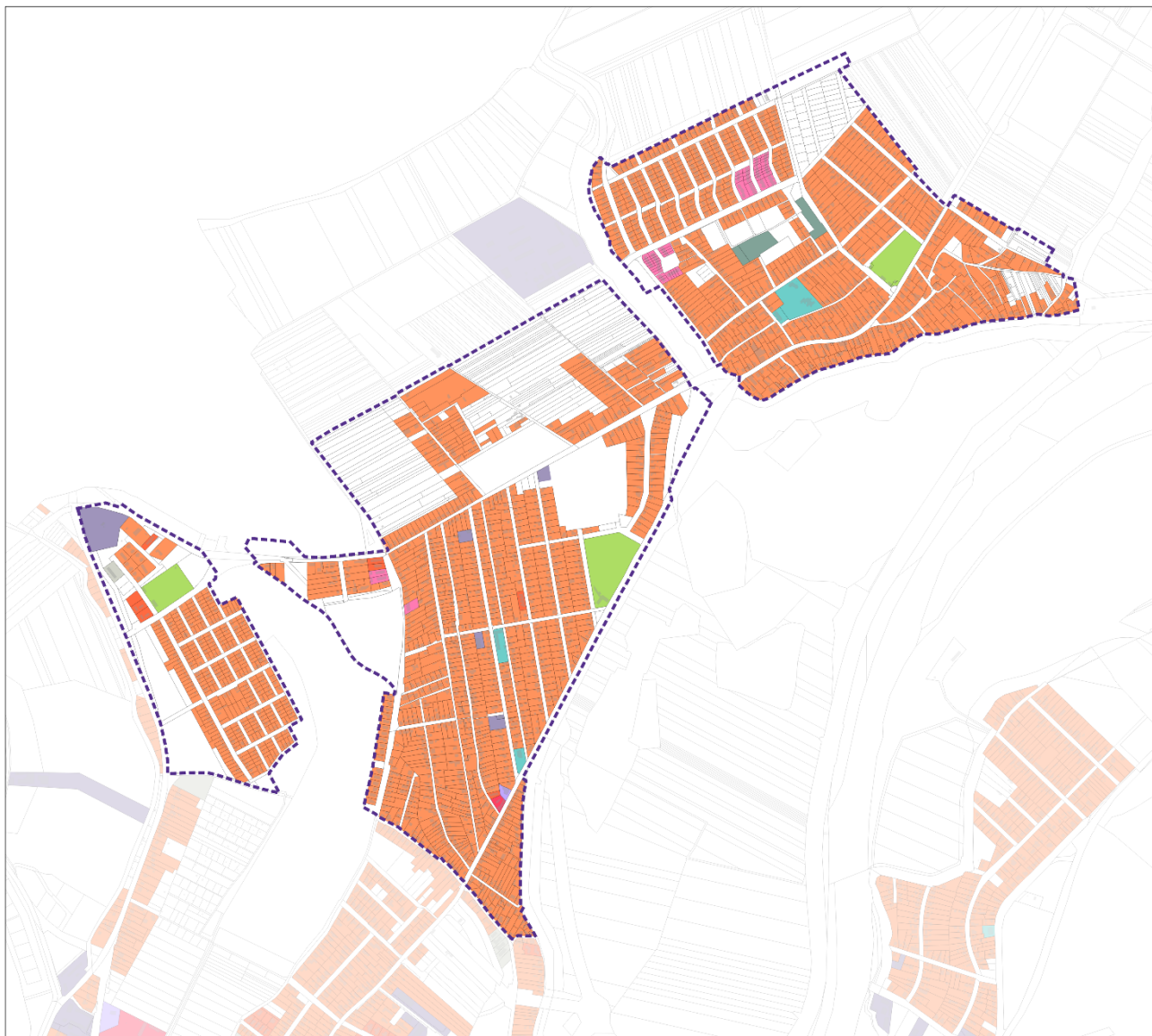
GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERVIZSGÁLAT

### 4. RÉVFALU

- Falusias karakter
- Családházás karakter
- Társasházi karakter
- Sorházas karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület



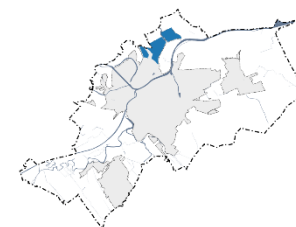


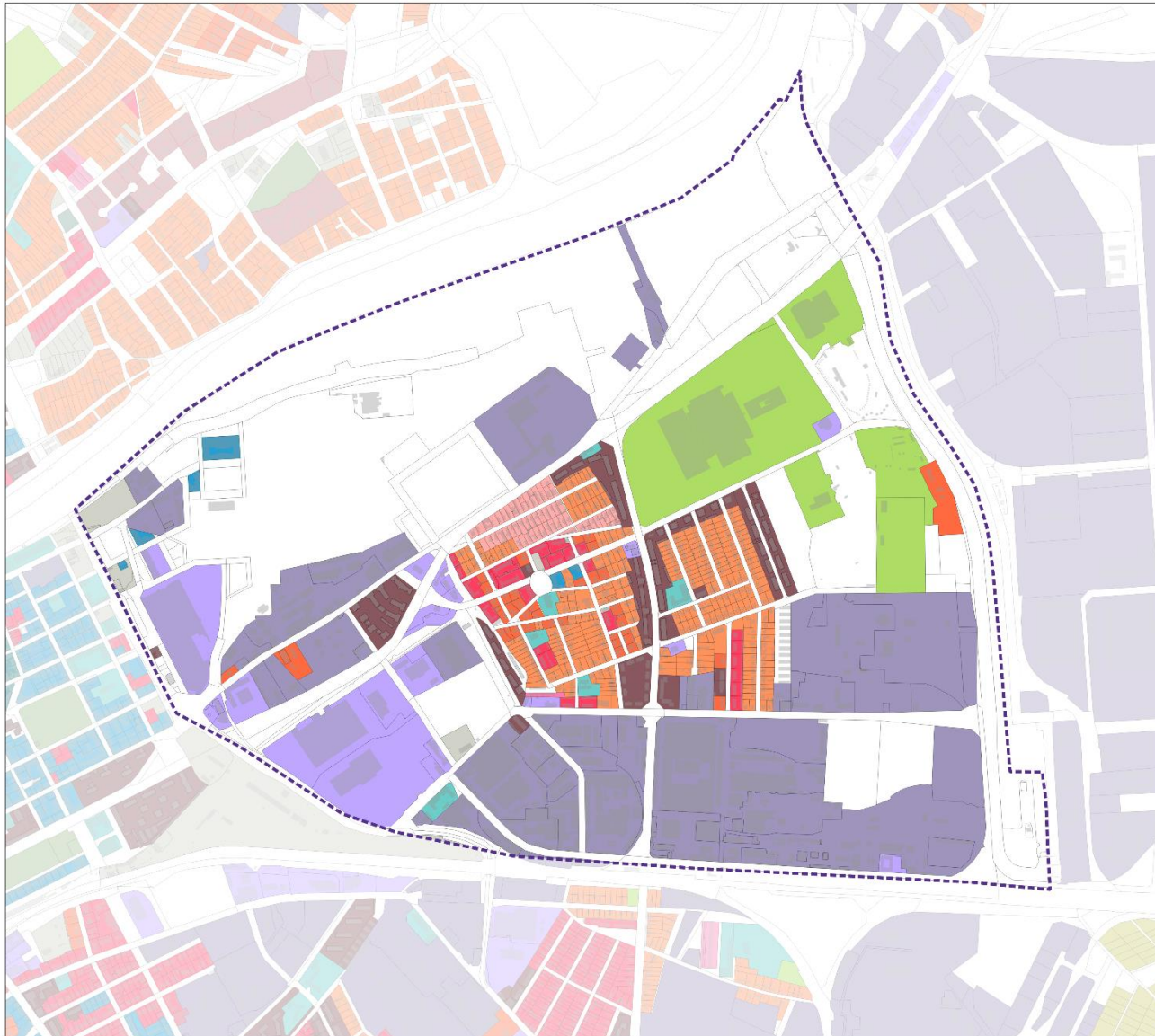
GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERVIZSGÁLAT

### 5. SÁRÁS, KISBÁCSA, BÁCSA

- Falusias karakter
- Családházás karakter
- Társasházi karakter
- Sorházás karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület



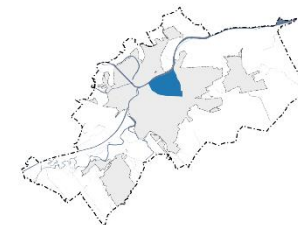


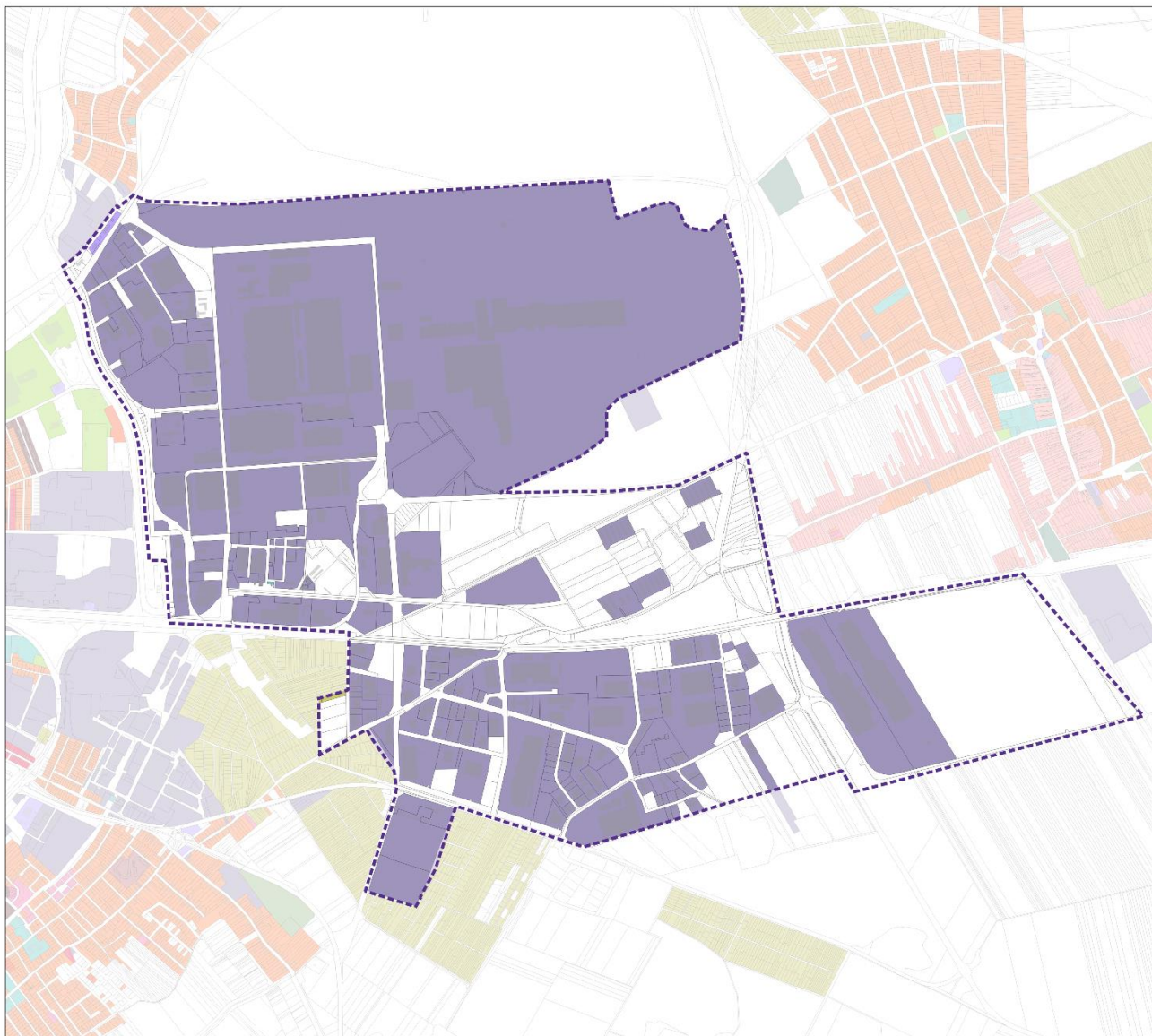
**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**KARAKTERVIZSGÁLAT**

**6. GYÁRVÁROS**

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület



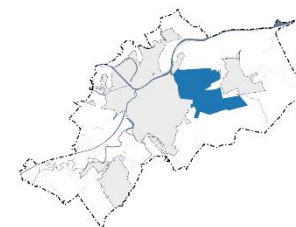


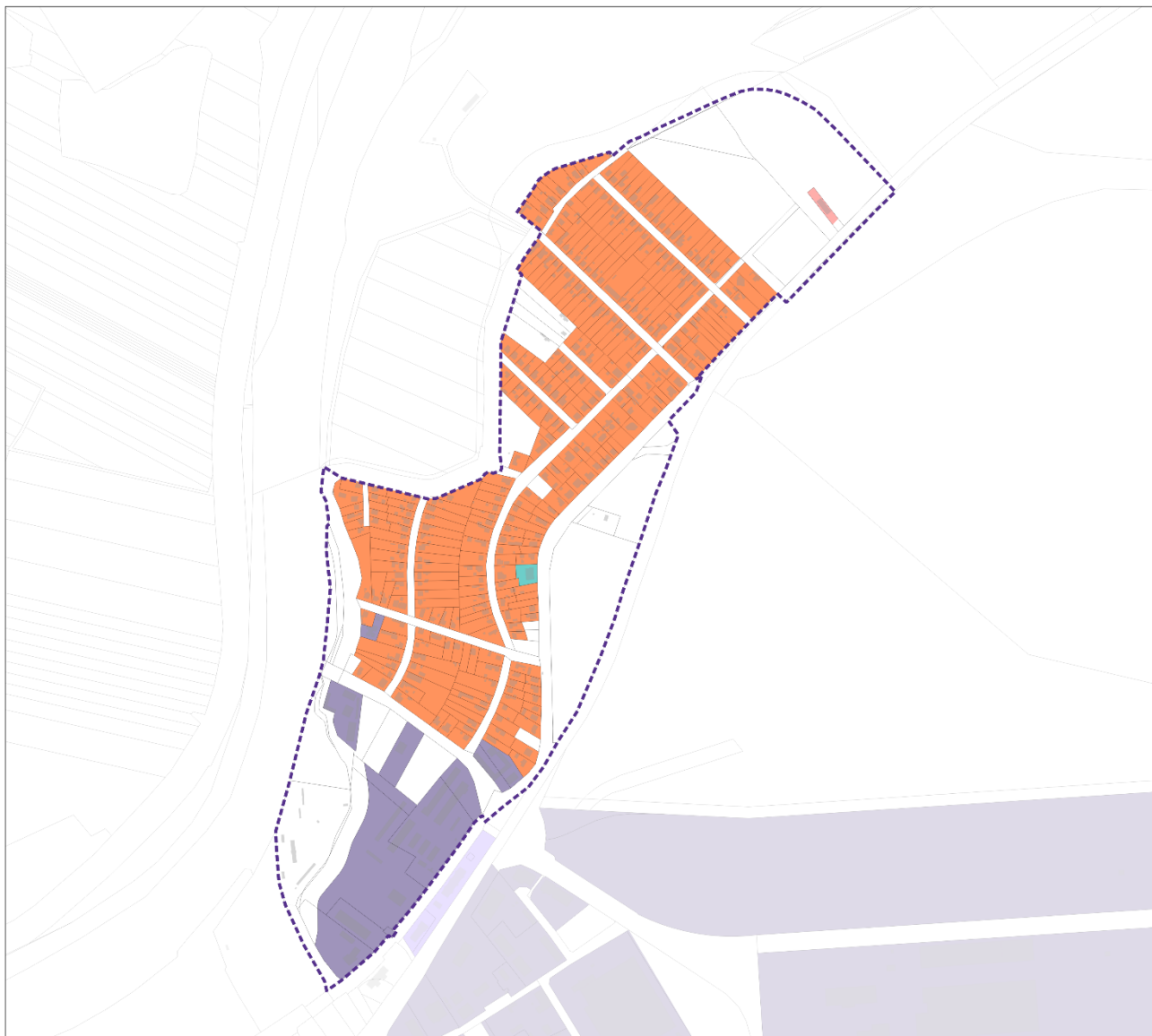
GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERVIZSGÁLAT

### 7. KÖZPONTI IPARTERÜLET

- Falusias karakter
- Családházás karakter
- Társasházi karakter
- Sorházás karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület





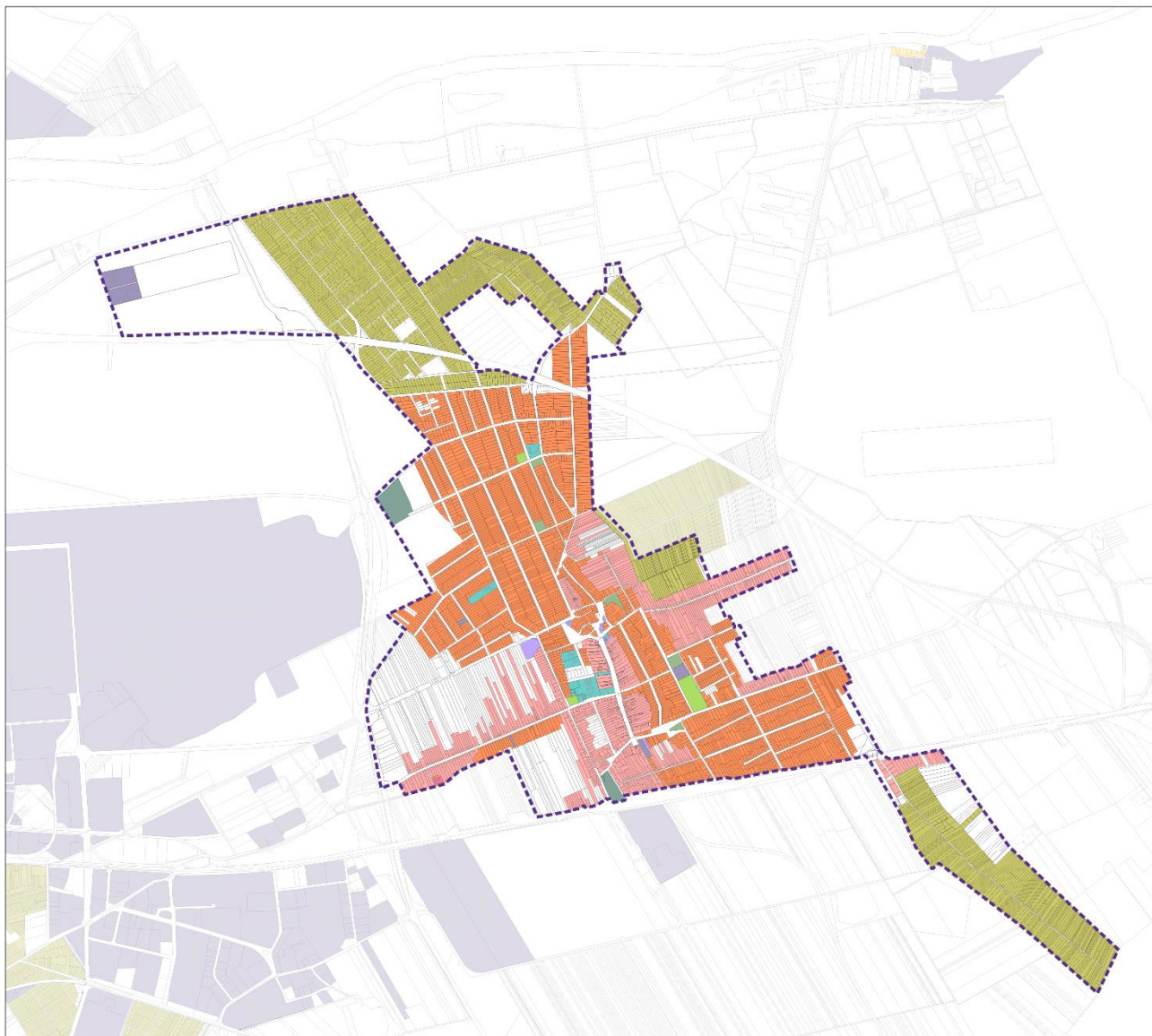
**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**KARAKTERVIZSGÁLAT**

**8. LIKÓCS**

- Falusias karakter
- Családiházias karakter
- Társasházi karakter
- Sorházias karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület



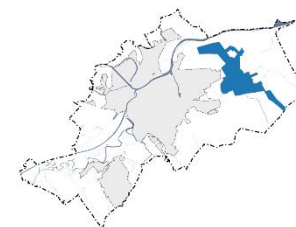


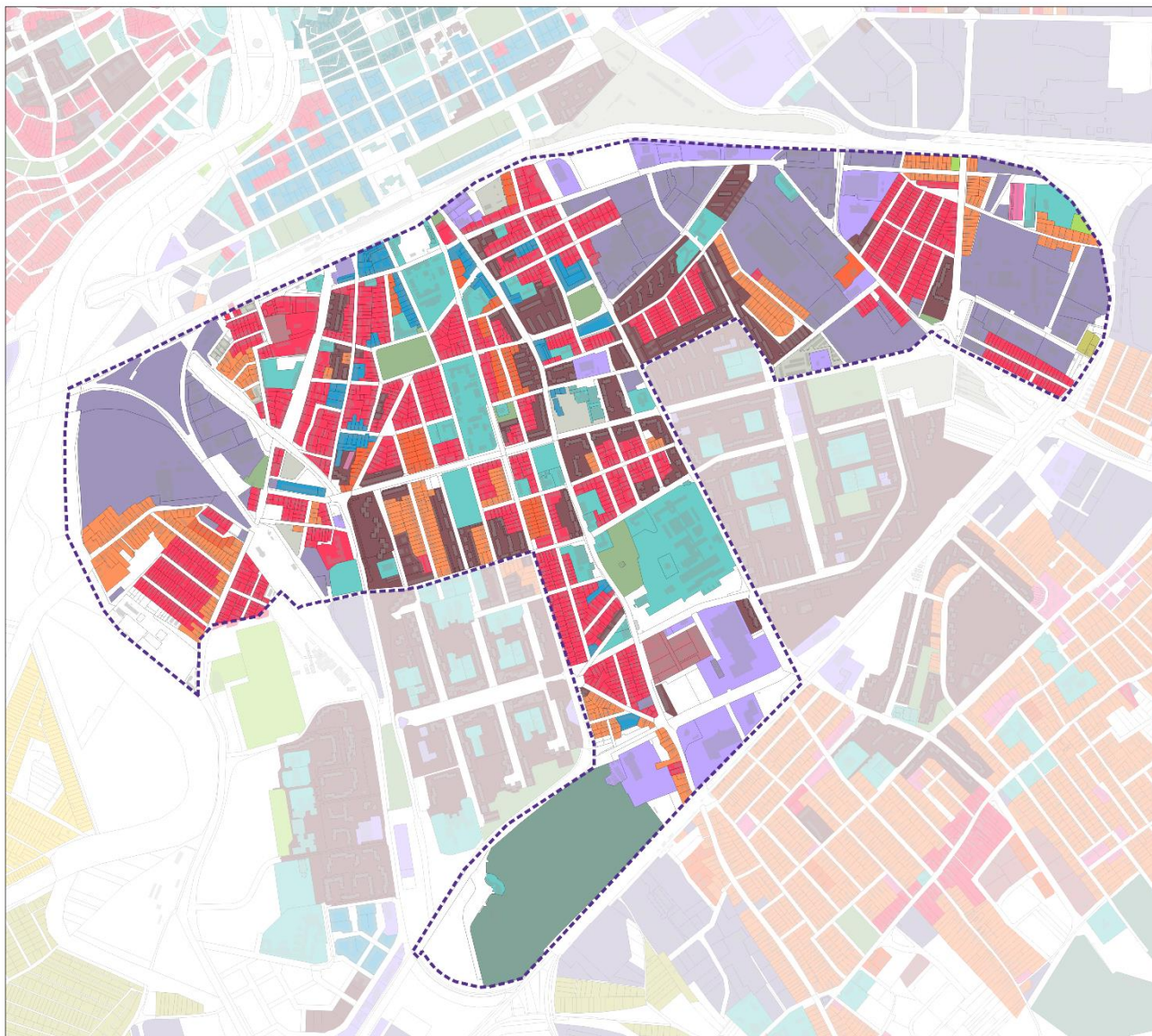
GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERVIZSGÁLAT

### 9. GYŐRSZENTIVÁN

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület





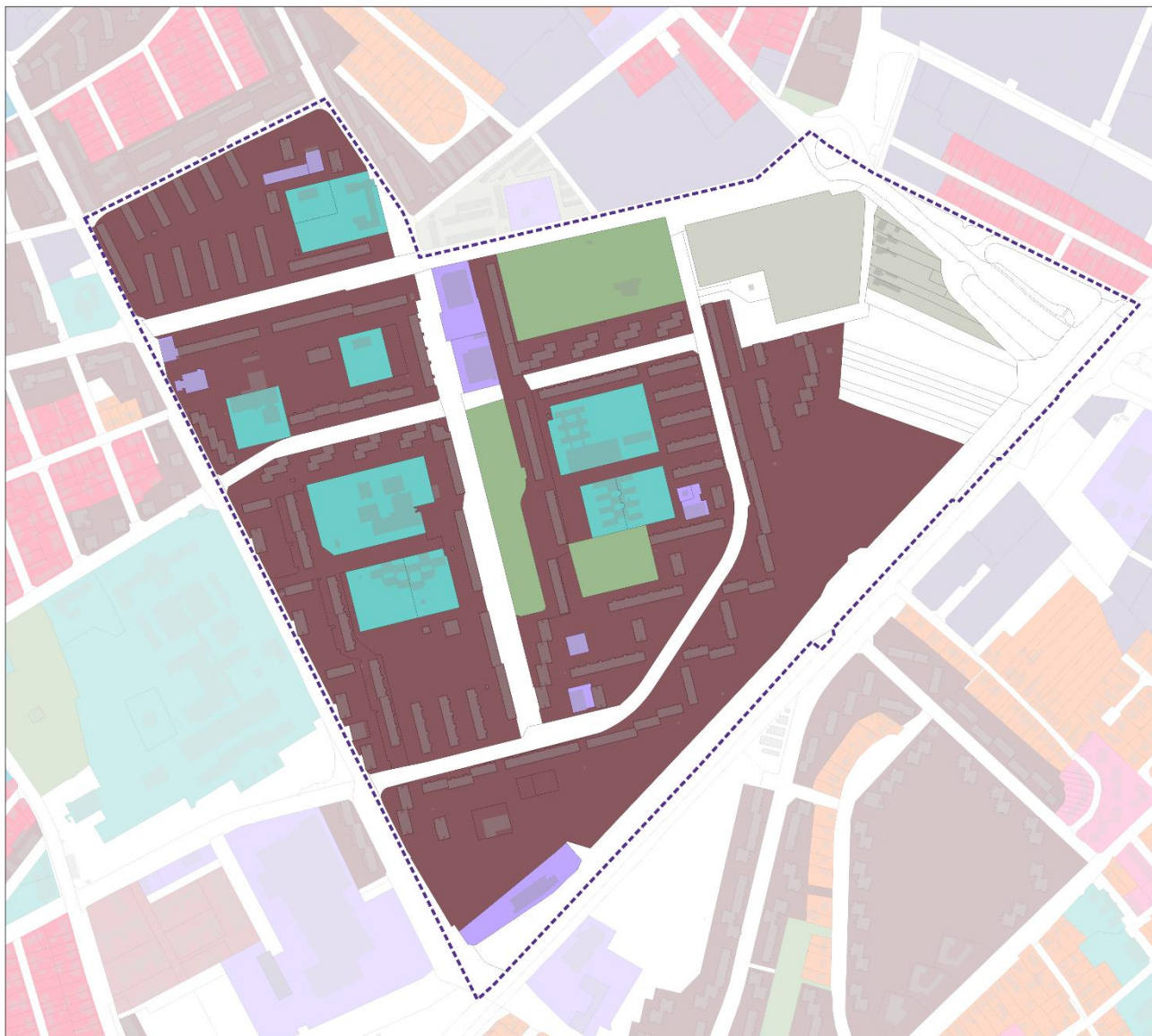
**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**KARAKTERVIZSGÁLAT**

**10. NÁDORVÁROS**

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület





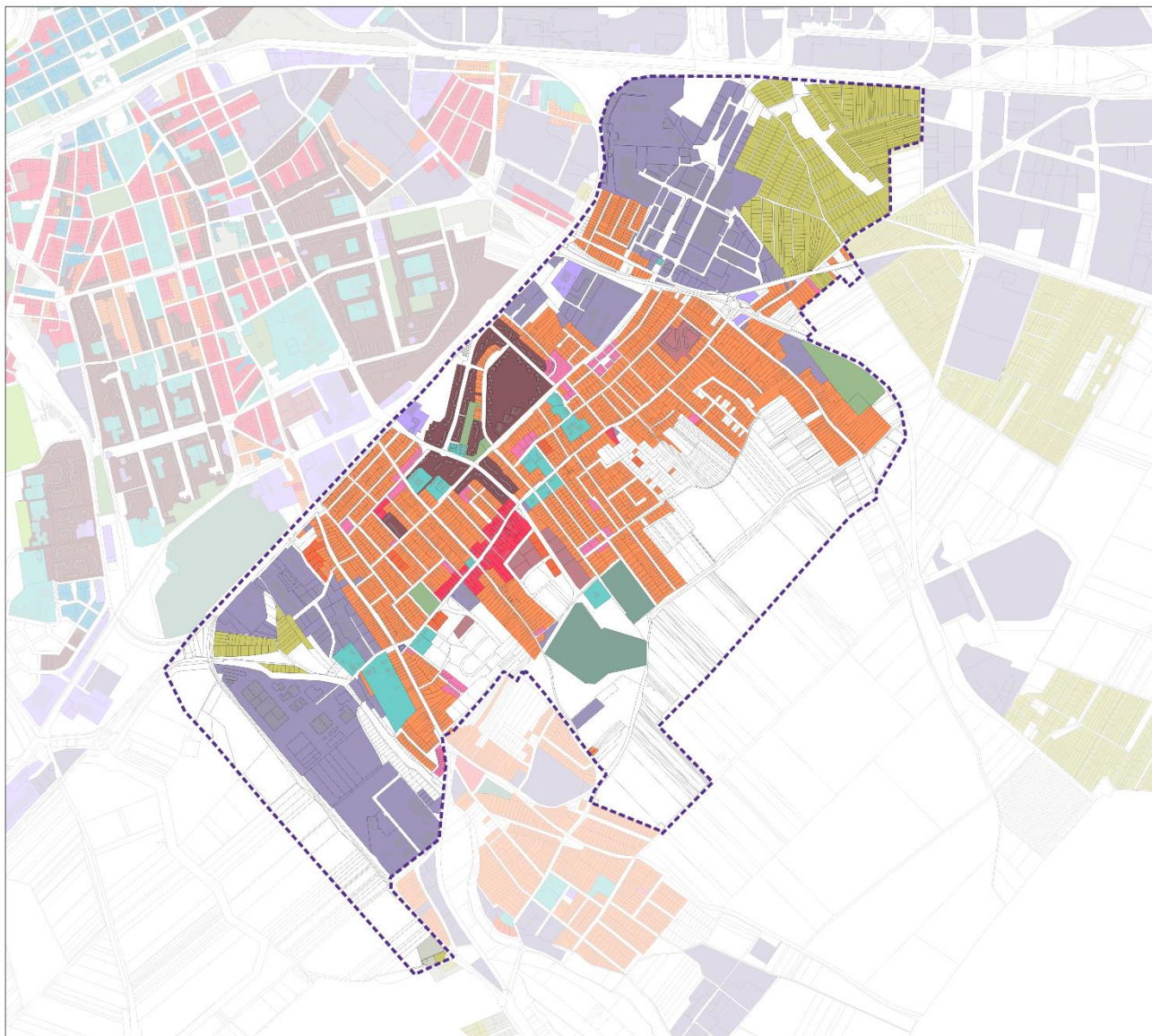
**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

## **KARAKTERVIZSGÁLAT**

### **11. ADYVÁROS**

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület



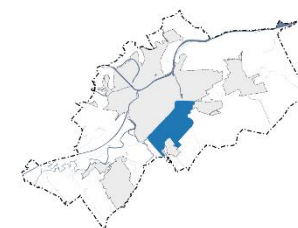


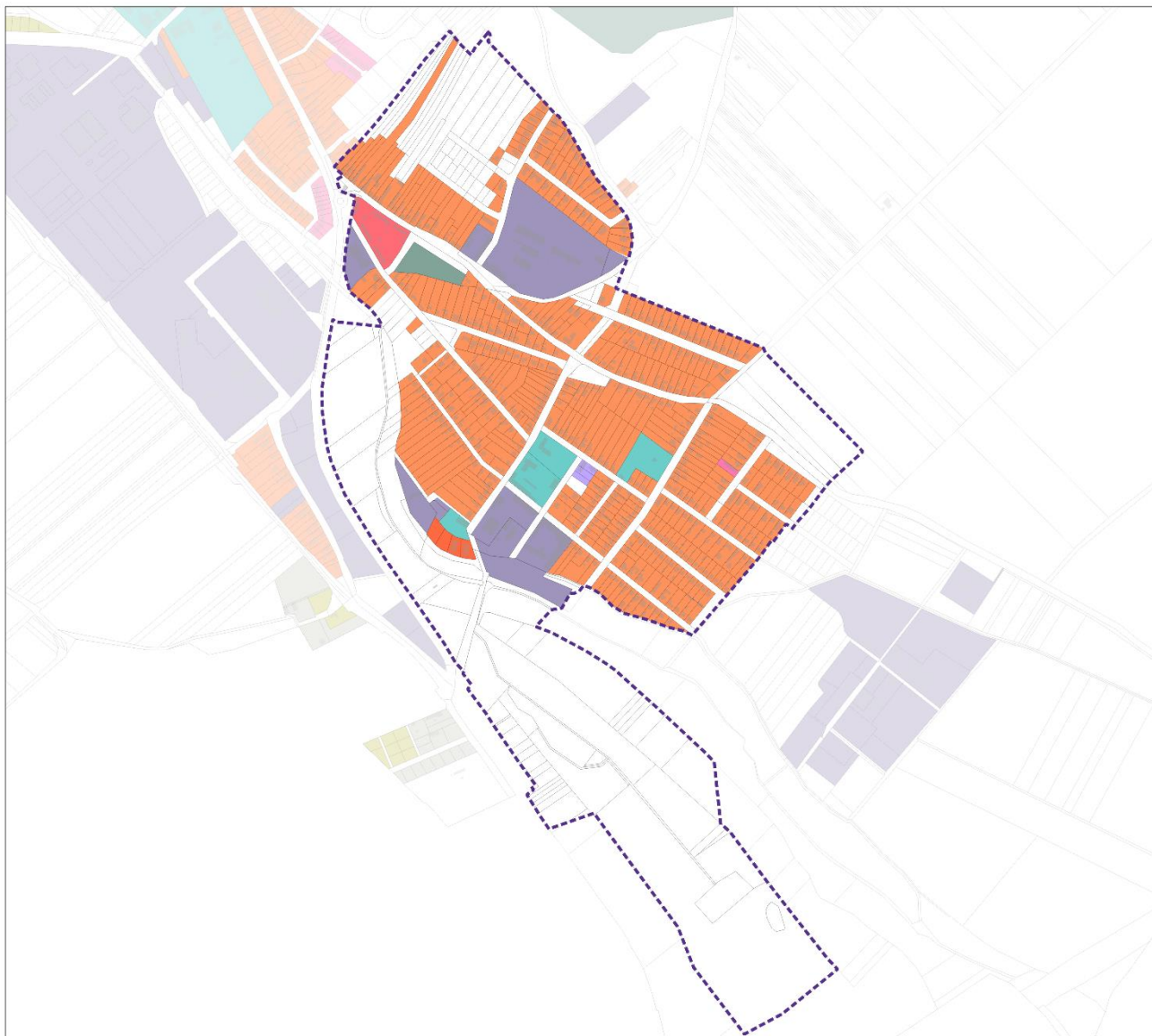
**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

## **KARAKTERVIZSGÁLAT**

### **12. SZABADHEGY**

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület



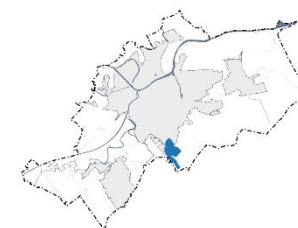


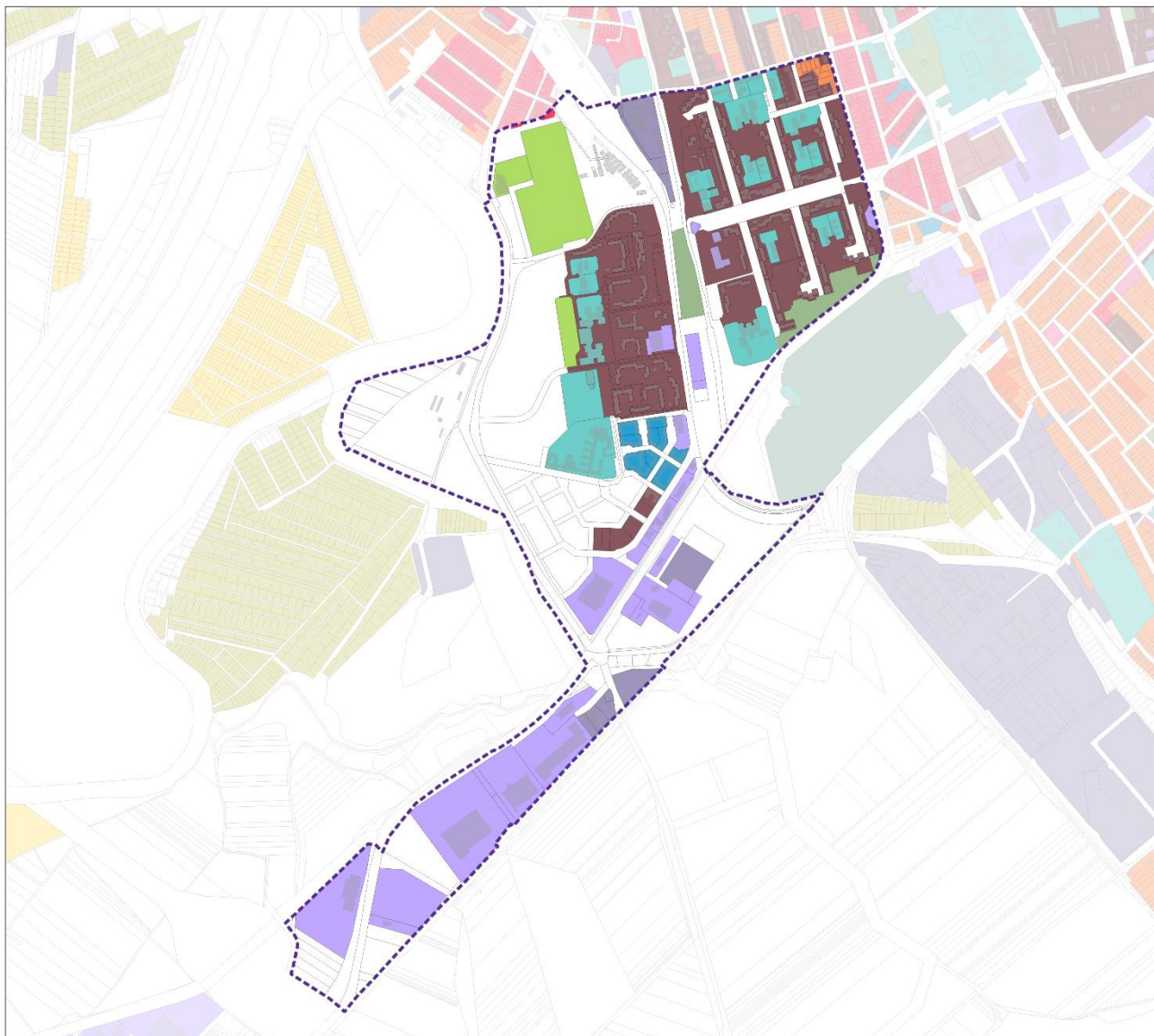
GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERVIZSGÁLAT

### 13. KISMEGYER

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület





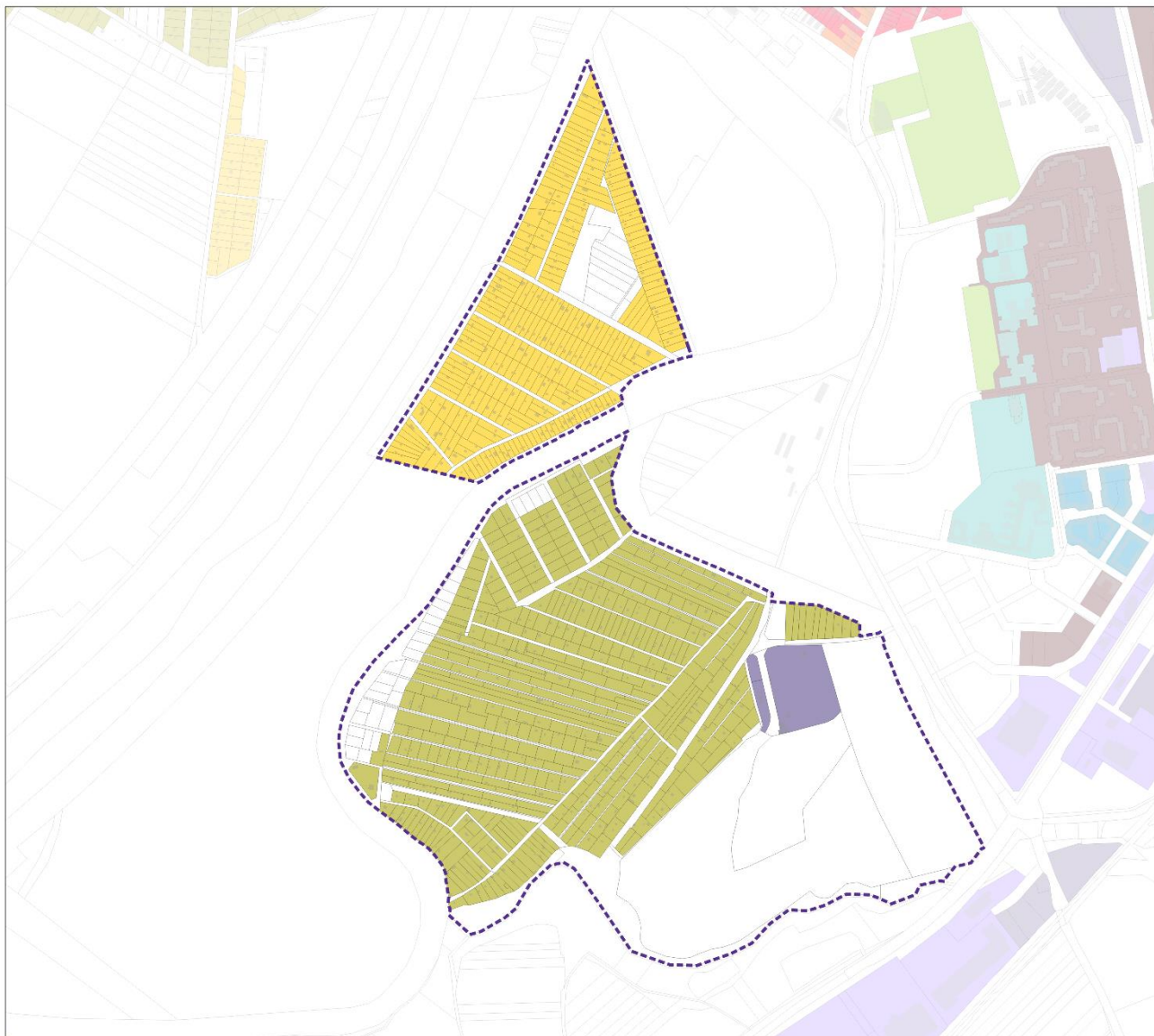
GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERVIZSGÁLAT

14. MARCALVÁROS

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület



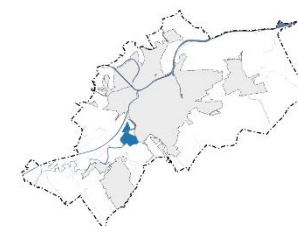


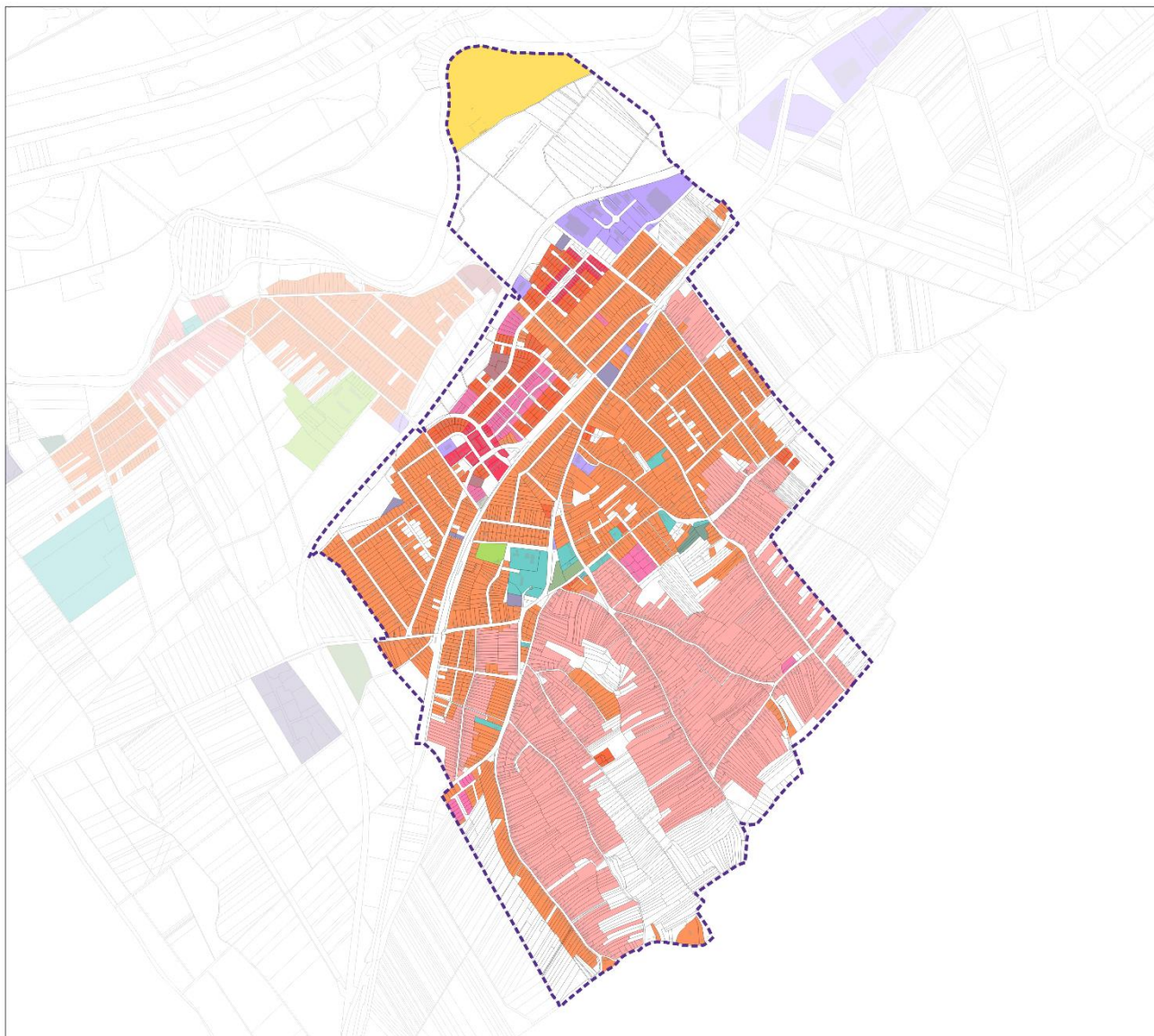
GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERVIZSGÁLAT

### 15. RABKERT, GÓRÉ-DŰLŐ

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület



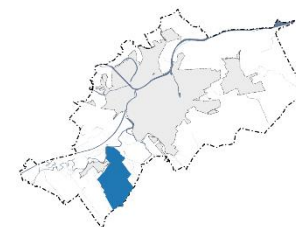


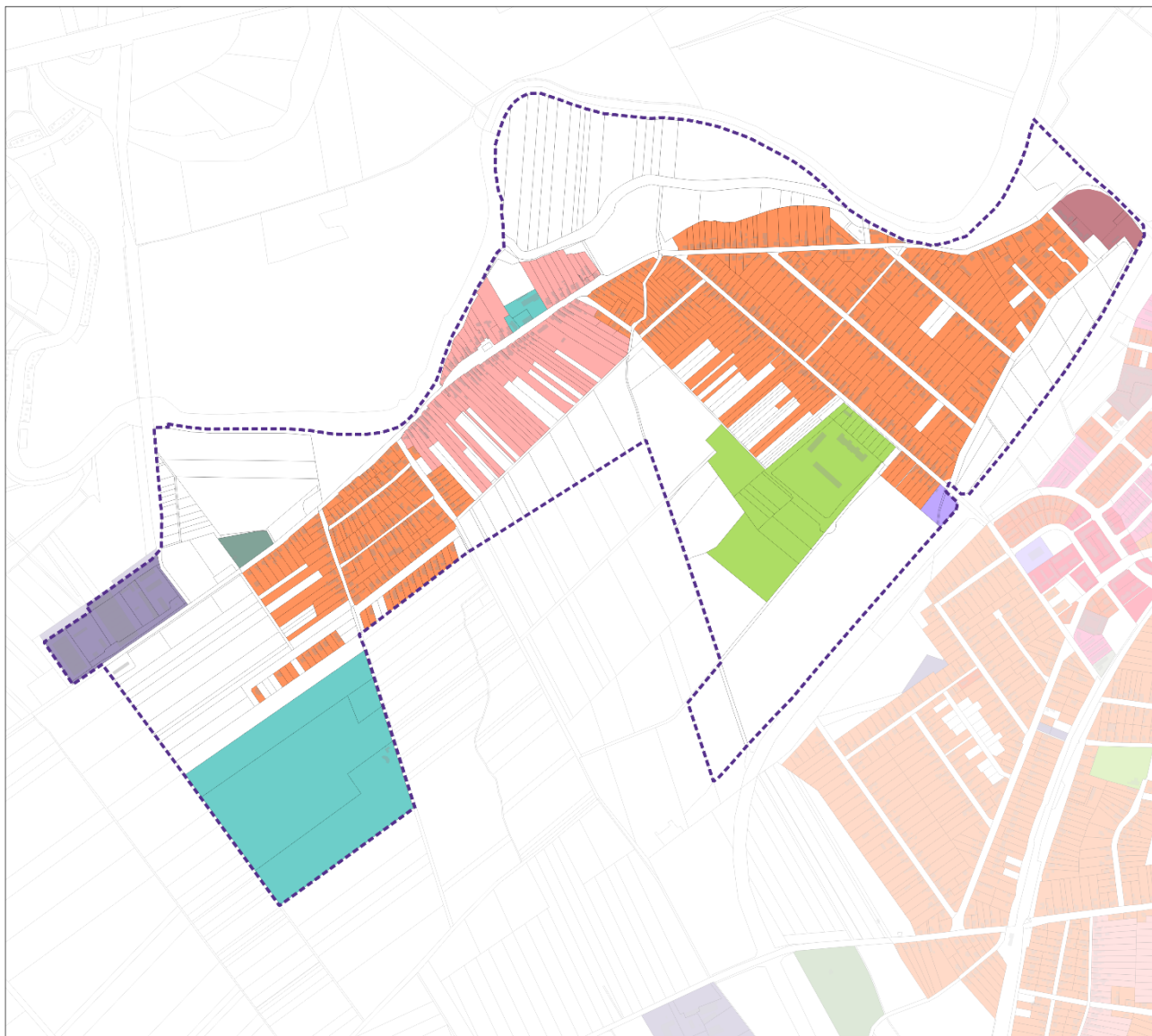
GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERVIZSGÁLAT

### 16. MÉNFŐCSANAK

- Falusias karakter
- Családiházias karakter
- Társasházi karakter
- Sorházias karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület



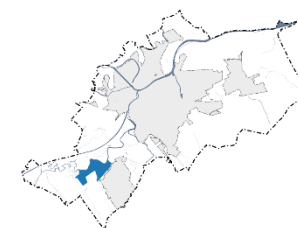


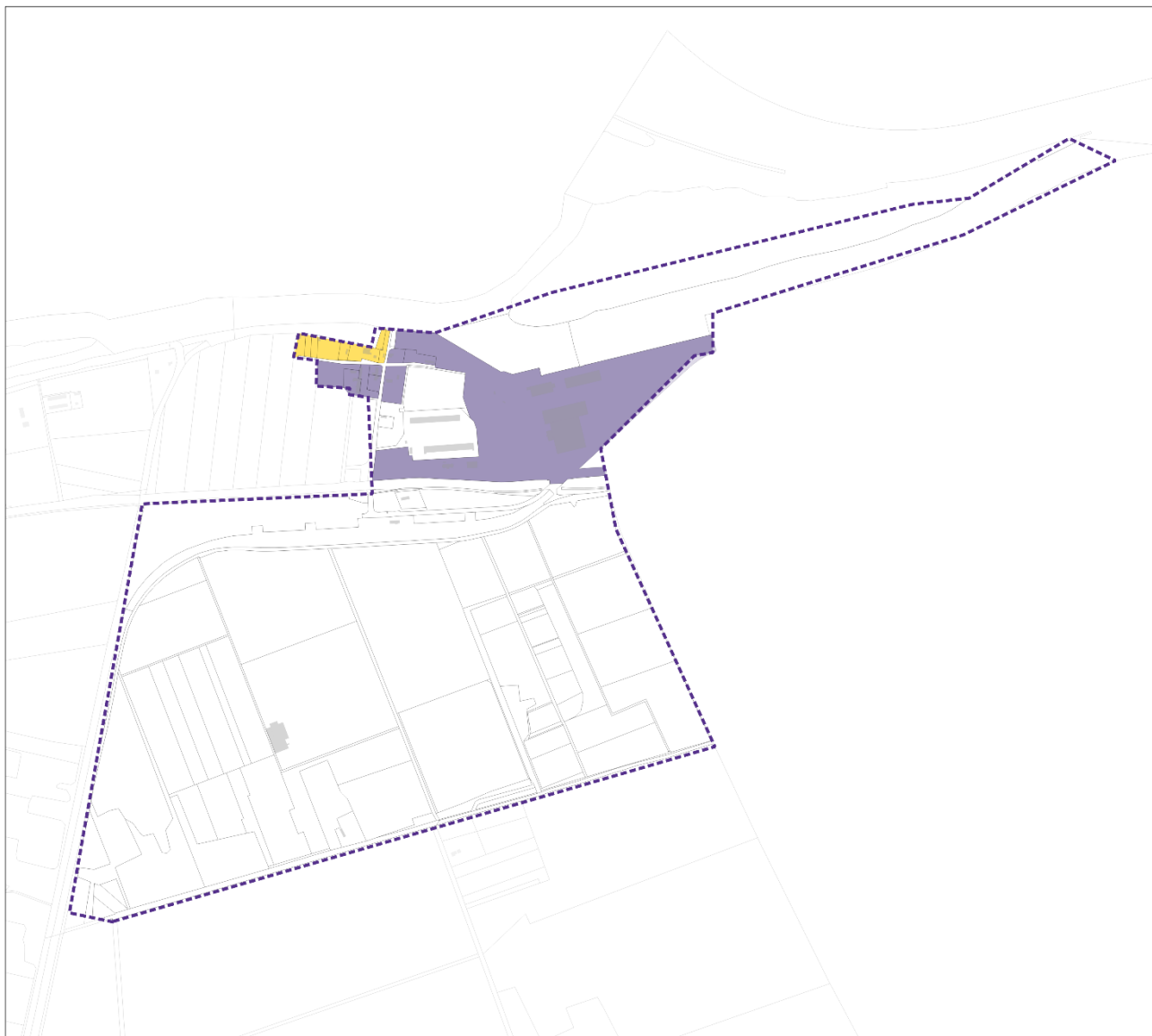
GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERVIZSGÁLAT

17. GYIRMÓT

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület





GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

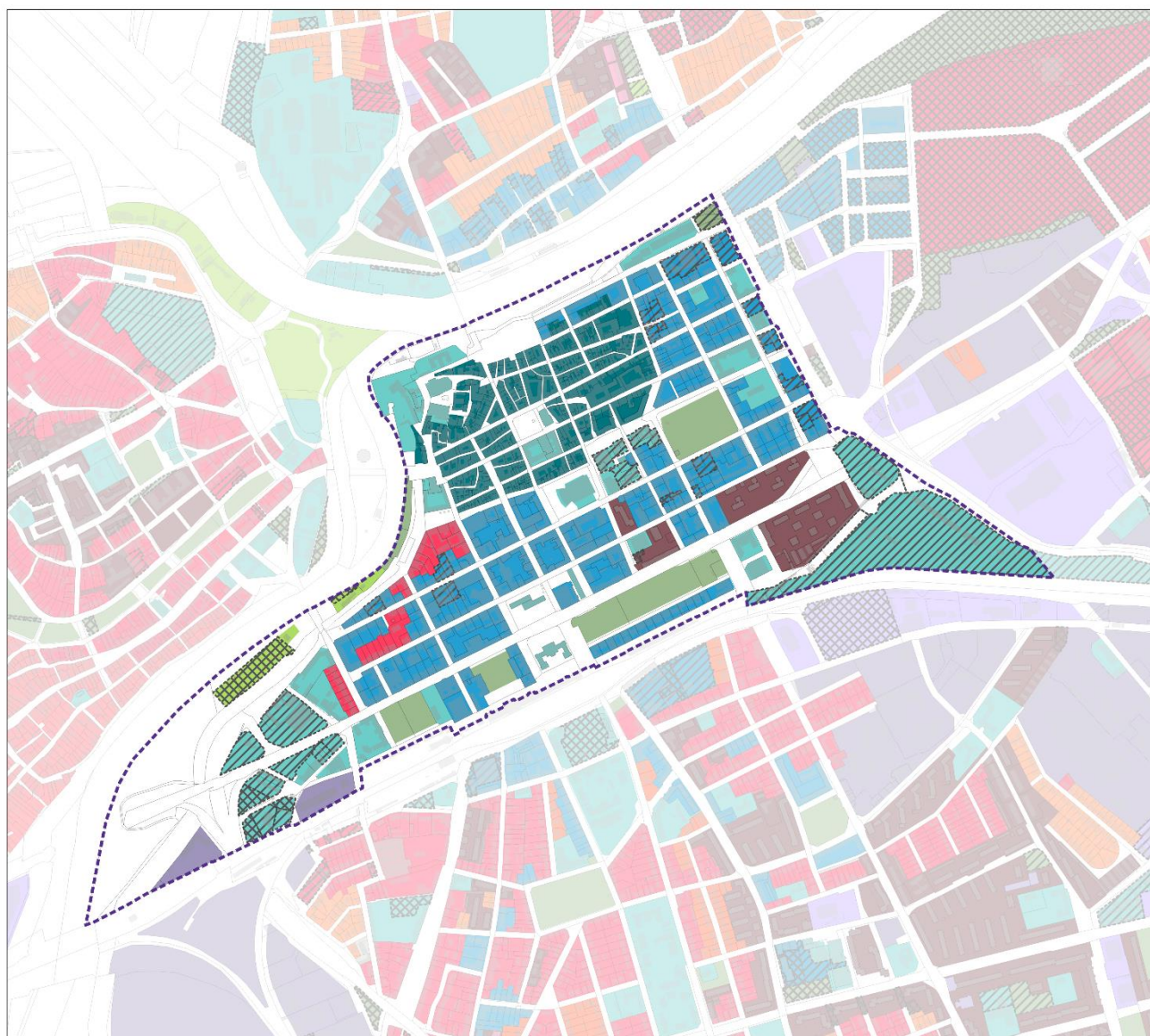
## KARAKTERVIZSGÁLAT

18\_GÖNYŰ

- Falusias karakter
- Családiházias karakter
- Társasházi karakter
- Sorházias karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter
- Karakter nélkül, heterogén terület



#### 4.1.4. Karakterterv városrészenként



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

### KARAKTERTERV

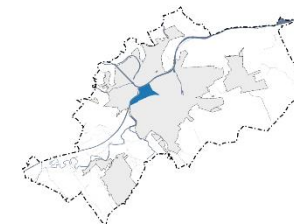
#### 1. BELVÁROS

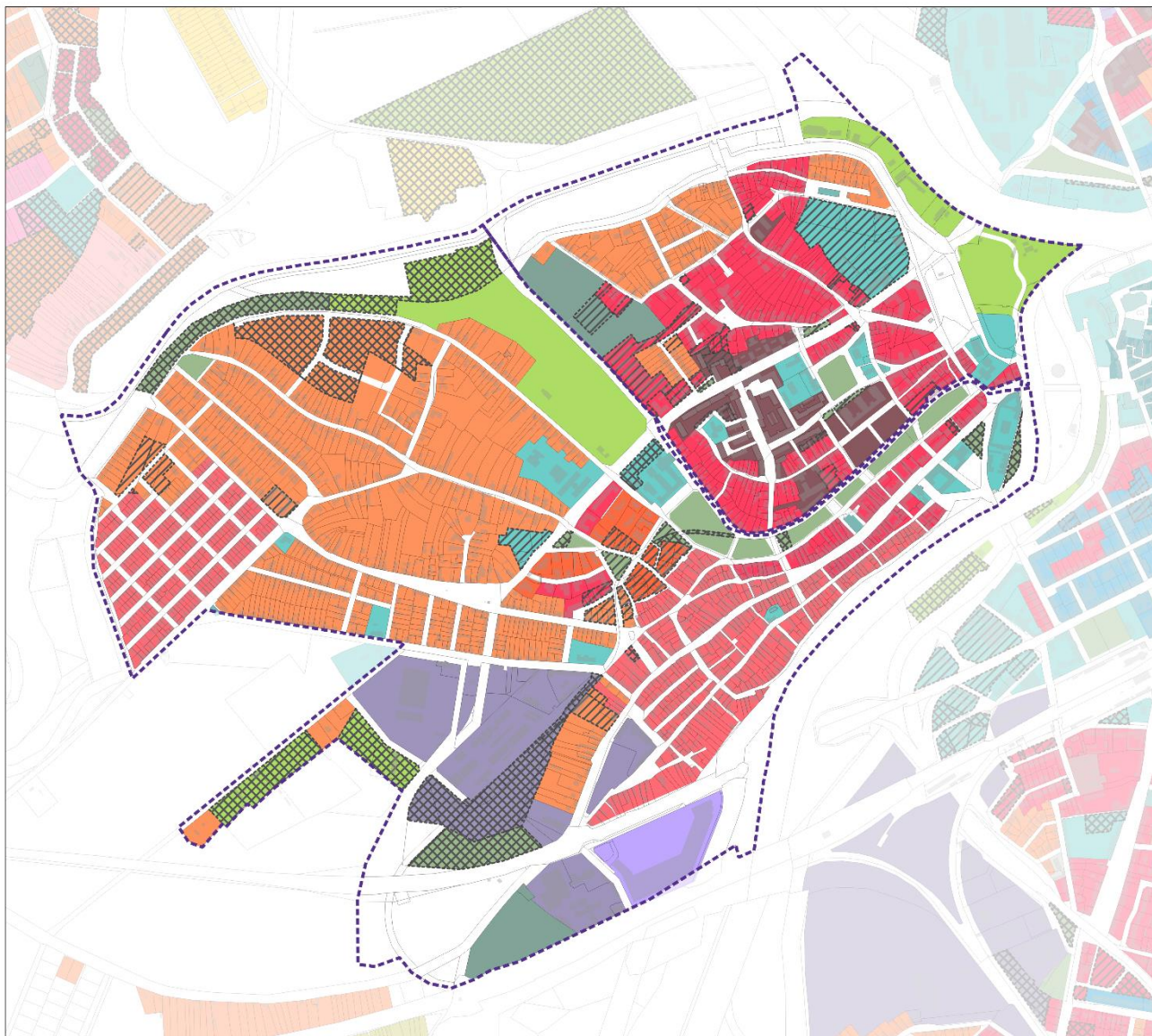
##### TELEPÜLÉSI KARAKTEREK

- Falusias karakter
- Családházás karakter
- Társasházi karakter
- Sorházas karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

##### TERVEZETT ELEM ESETÉN

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

## **KARAKTERTERV**

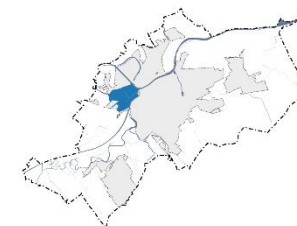
### **2. SZIGET ÉS ÚJVÁROS**

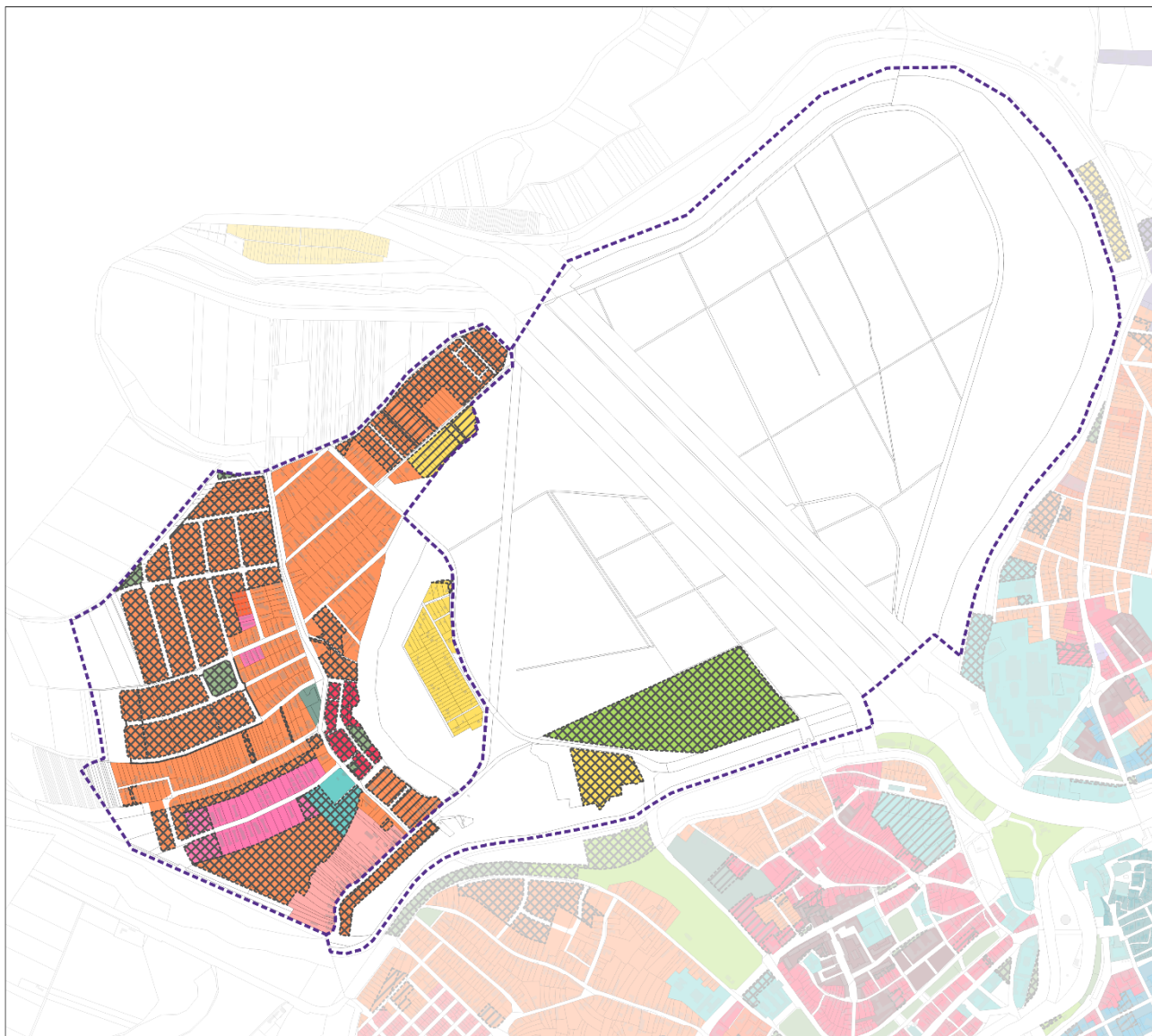
#### **TELEPÜLÉSI KARAKTEREK**

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházak karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

#### **TERVEZETT ELEM ESETÉN**

- Újjonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERTERV

### 3. PINNYÉD ÉS PÜSPÖKERDŐ

#### TELEPÜLÉSI KARAKTEREK

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

#### TERVEZETT ELEM ESETÉN

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERTERV

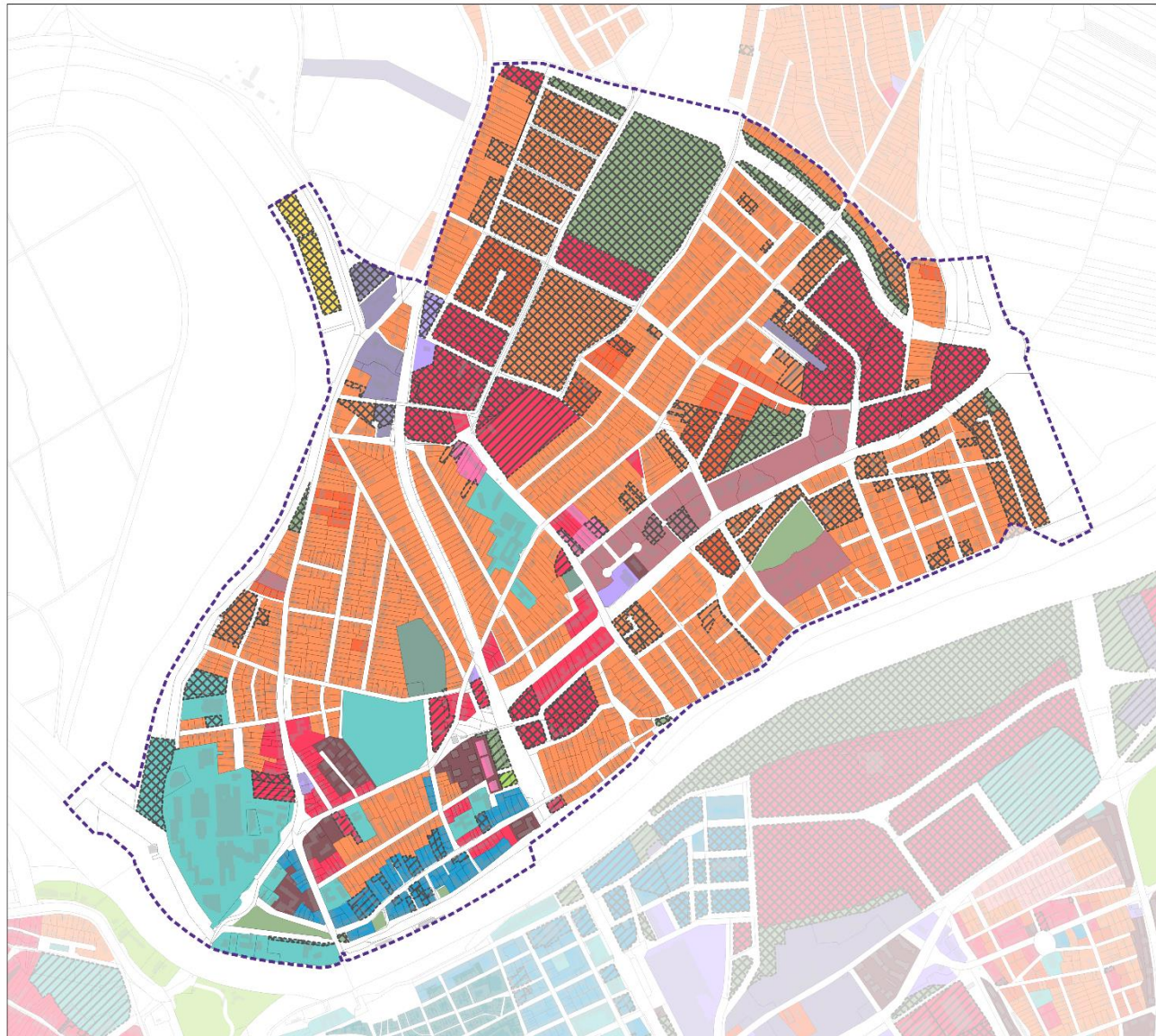
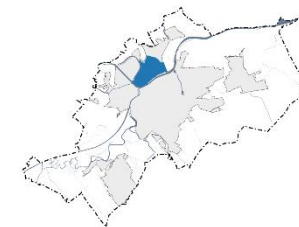
### 4. RÉVFALU

#### TELEPÜLÉSI KARAKTEREK

- Falusias karakter
- Családiházias karakter
- Társasházi karakter
- Sorházas karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

#### TERVEZETT ELEM ESETÉN

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERTERV

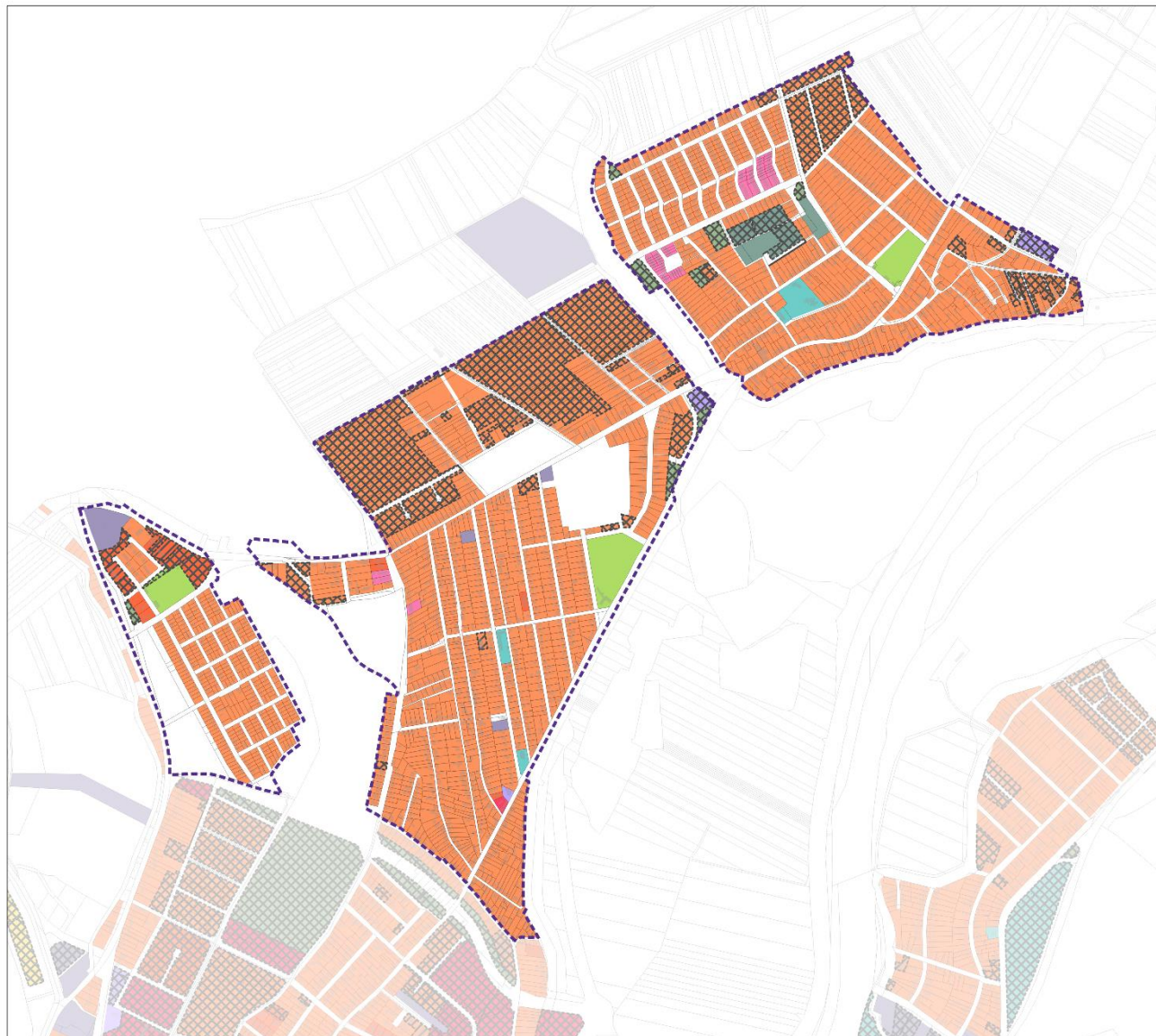
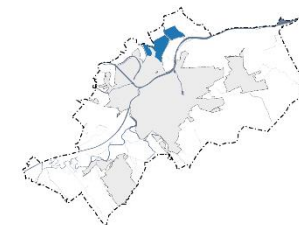
5. SÁRÁS, KISBÁCSA, BÁCSA

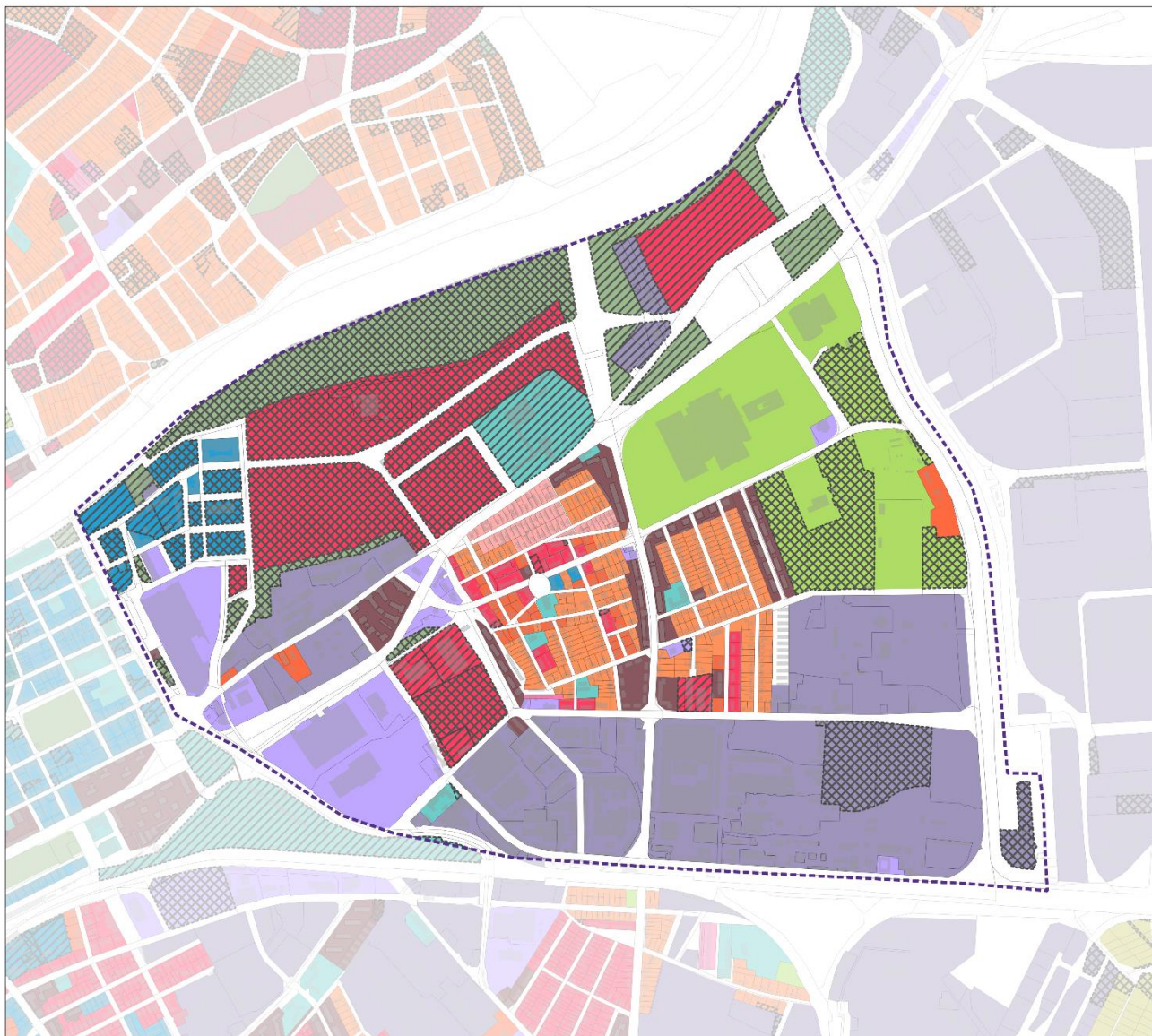
### TELEPÜLÉSI KARAKTEREK

- Falusias karakter
- Családiházias karakter
- Társasházi karakter
- Sorházas karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

### TERVEZETT ELEM ESETÉN

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

## **KARAKTERTERV**

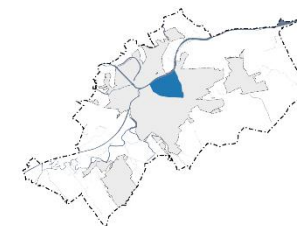
### **6. GYÁRVÁROS**

#### **TELEPÜLÉSI KARAKTEREK**

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

#### **TERVEZETT ELEM ESETÉN**

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERTERV

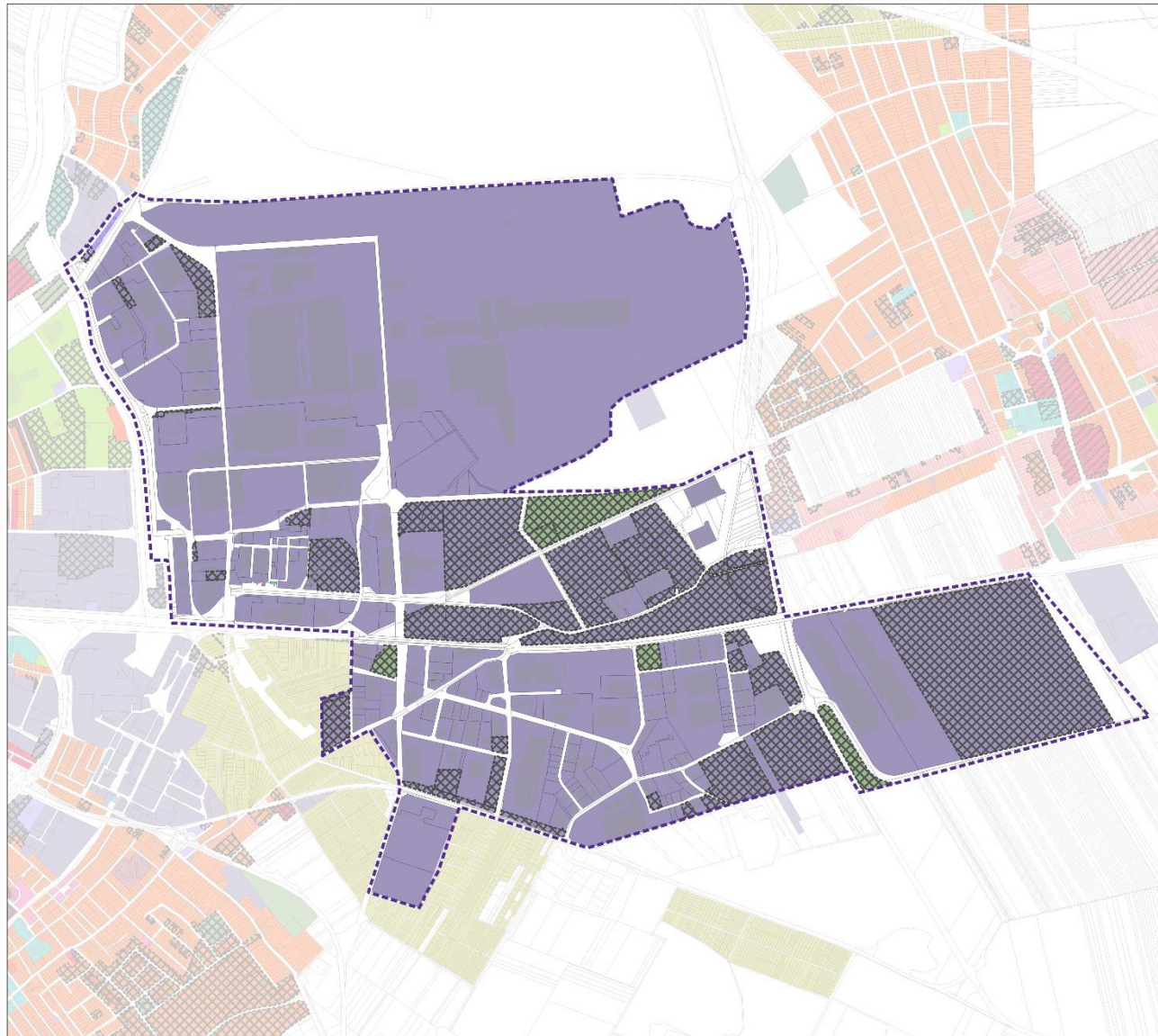
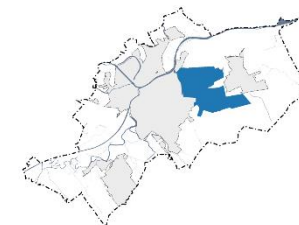
### 7. KÖZPONTI IPARTERÜLET

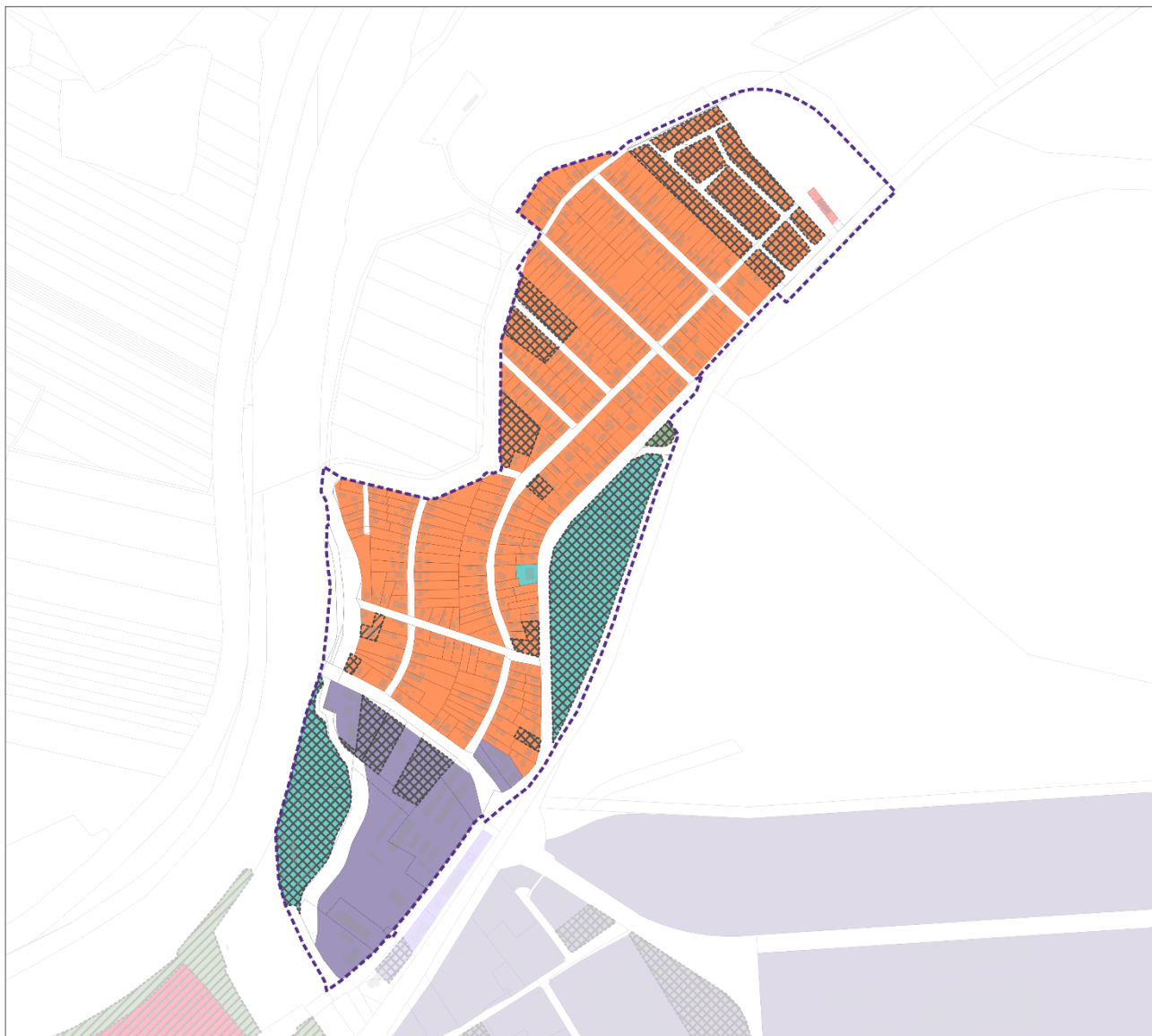
#### TELEPÜLÉSI KARAKTEREK

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

#### TERVEZETT ELEM ESETÉN

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERTERV

### 8. LIKÓCS

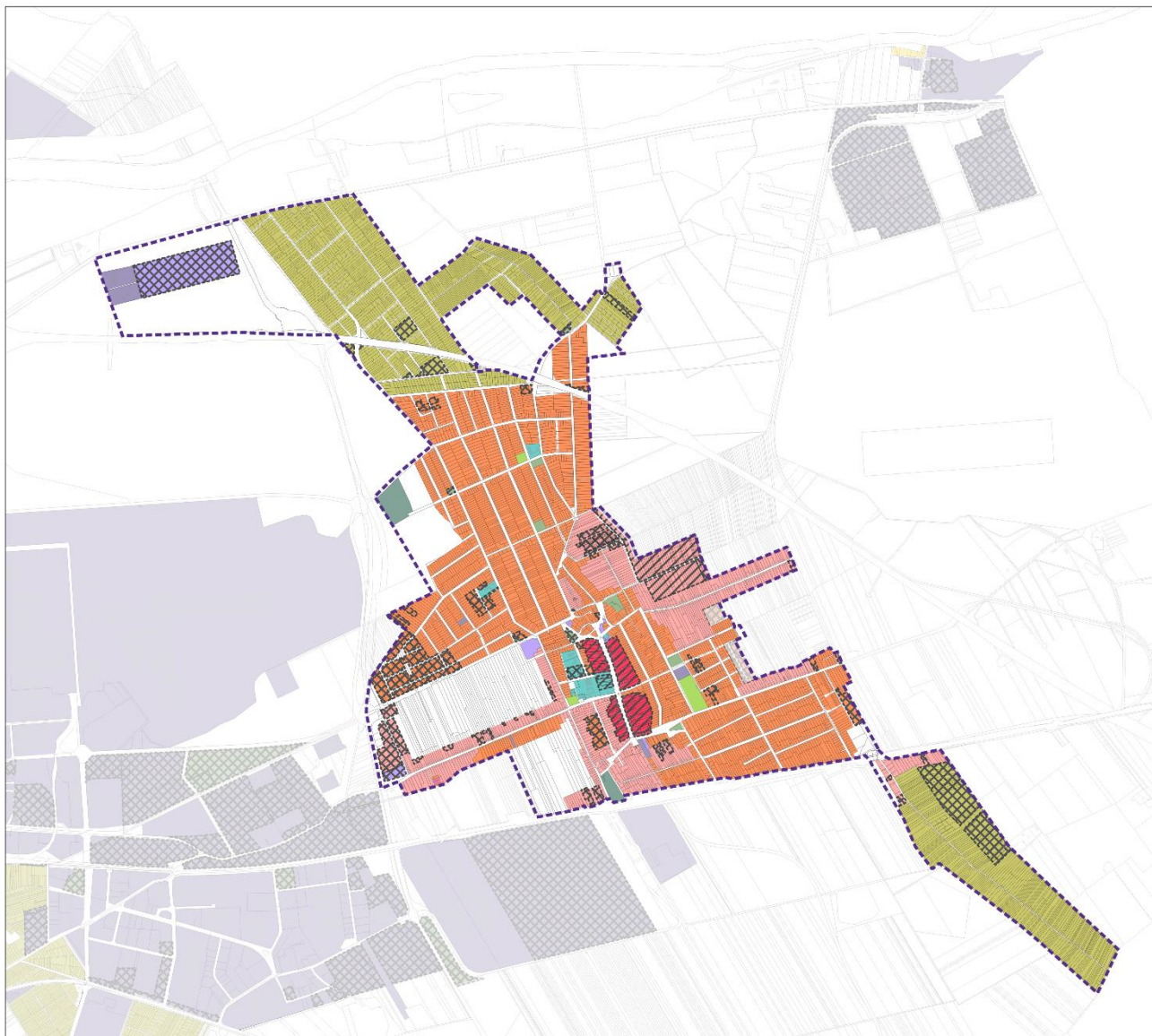
#### TELEPÜLÉSI KARAKTEREK

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

#### TERVEZETT ELEM ESETÉN

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERTERV

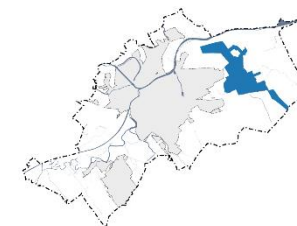
### 9. GYŐRSZENTIVÁN

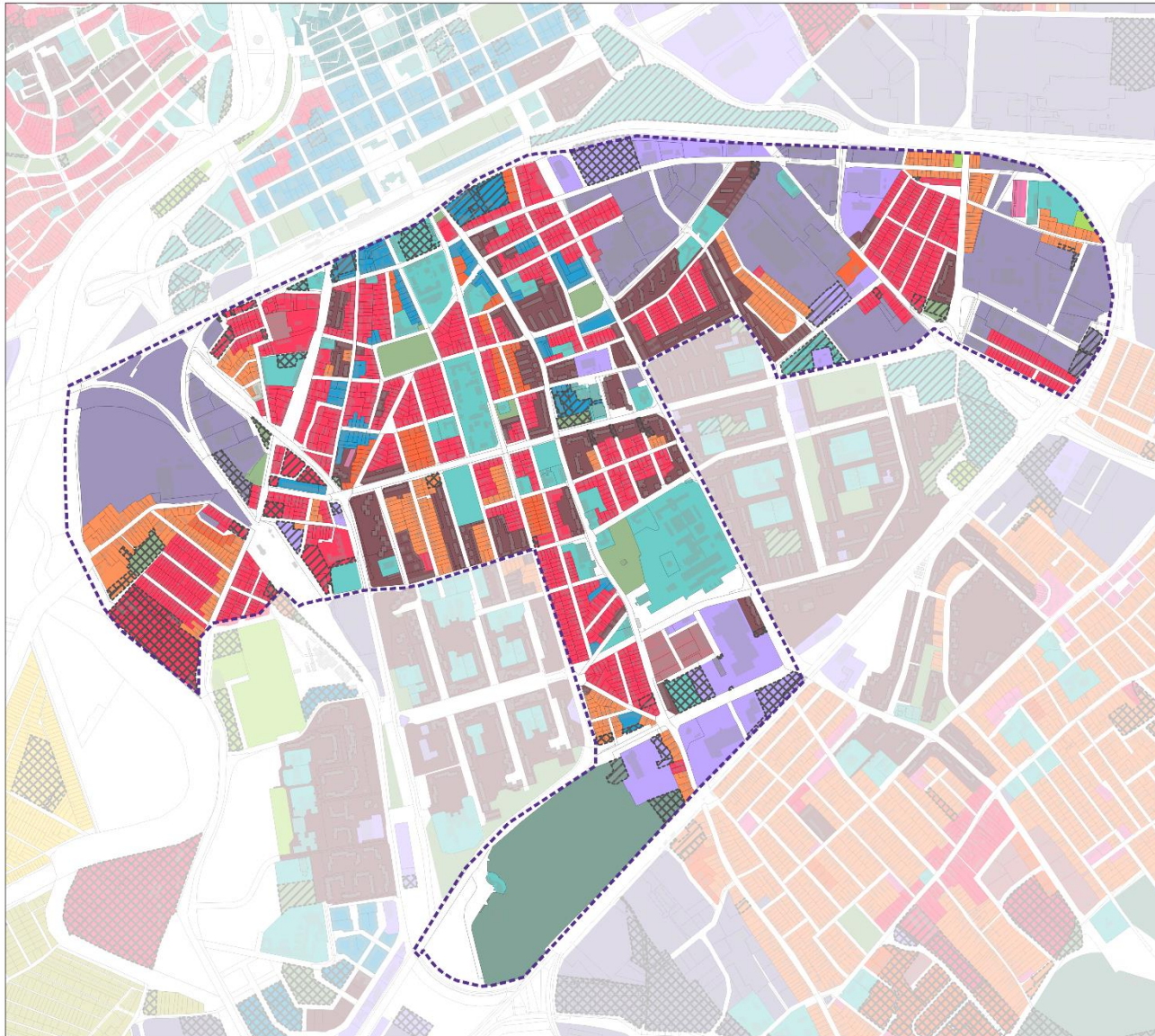
#### TELEPÜLÉSI KARAKTEREK

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

#### TERVEZETT ELEM ESETÉN

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**KARAKTERTERV**

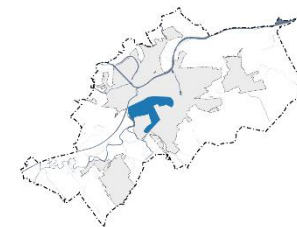
**10. NÁDORVÁROS**

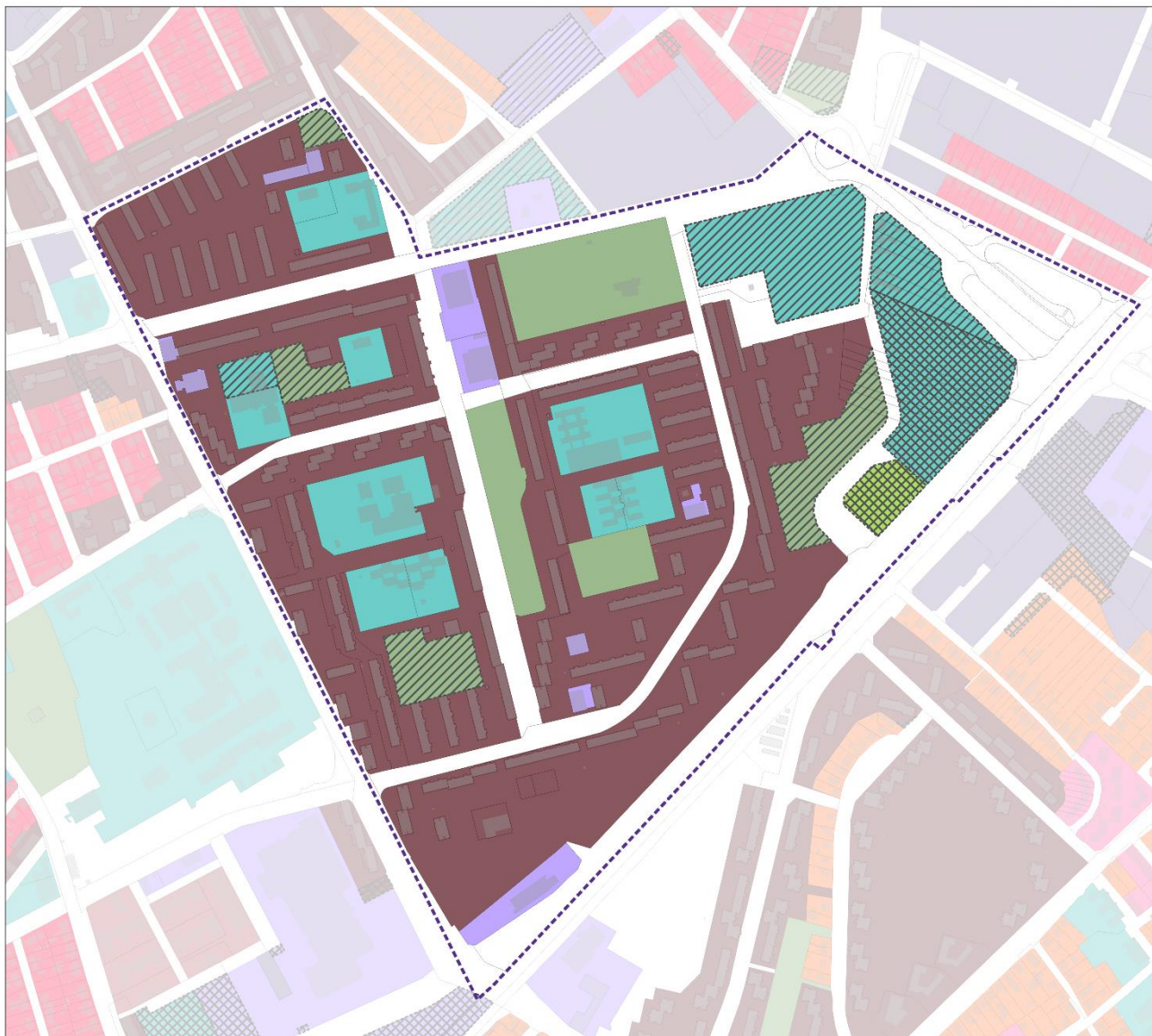
**TELEPÜLÉSI KARAKTEREK**

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

**TERVEZETT ELEM ESETÉN**

- Újra beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERTERV

### 11. ADVÁROS

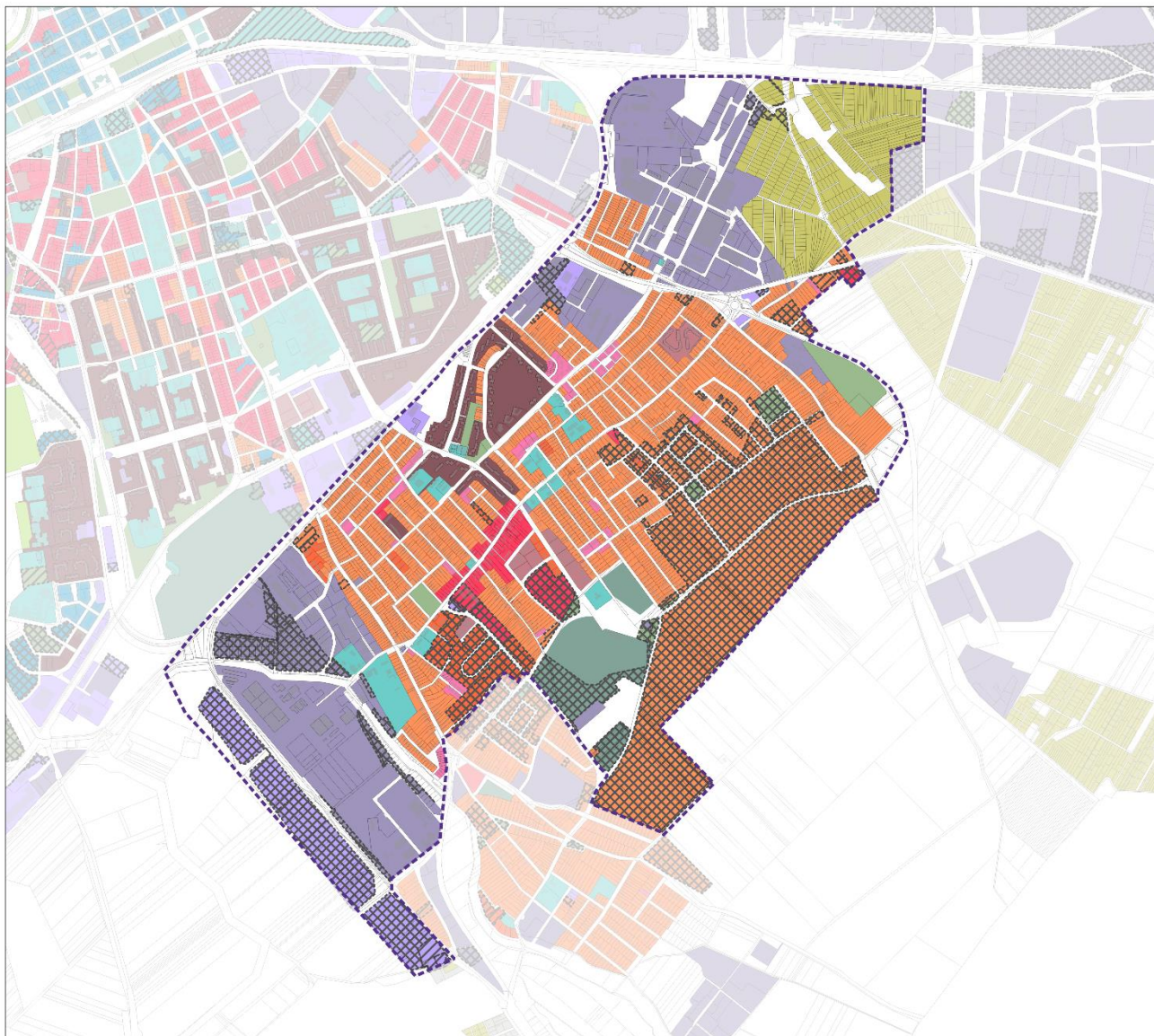
#### TELEPÜLÉSI KARAKTEREK

- Falusias karakter
- Családházás karakter
- Társasházi karakter
- Sorházás karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

#### TERVEZETT ELEM ESETÉN

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

## **KARAKTERTERV**

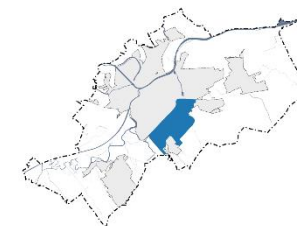
### **12. SZABADHEGY**

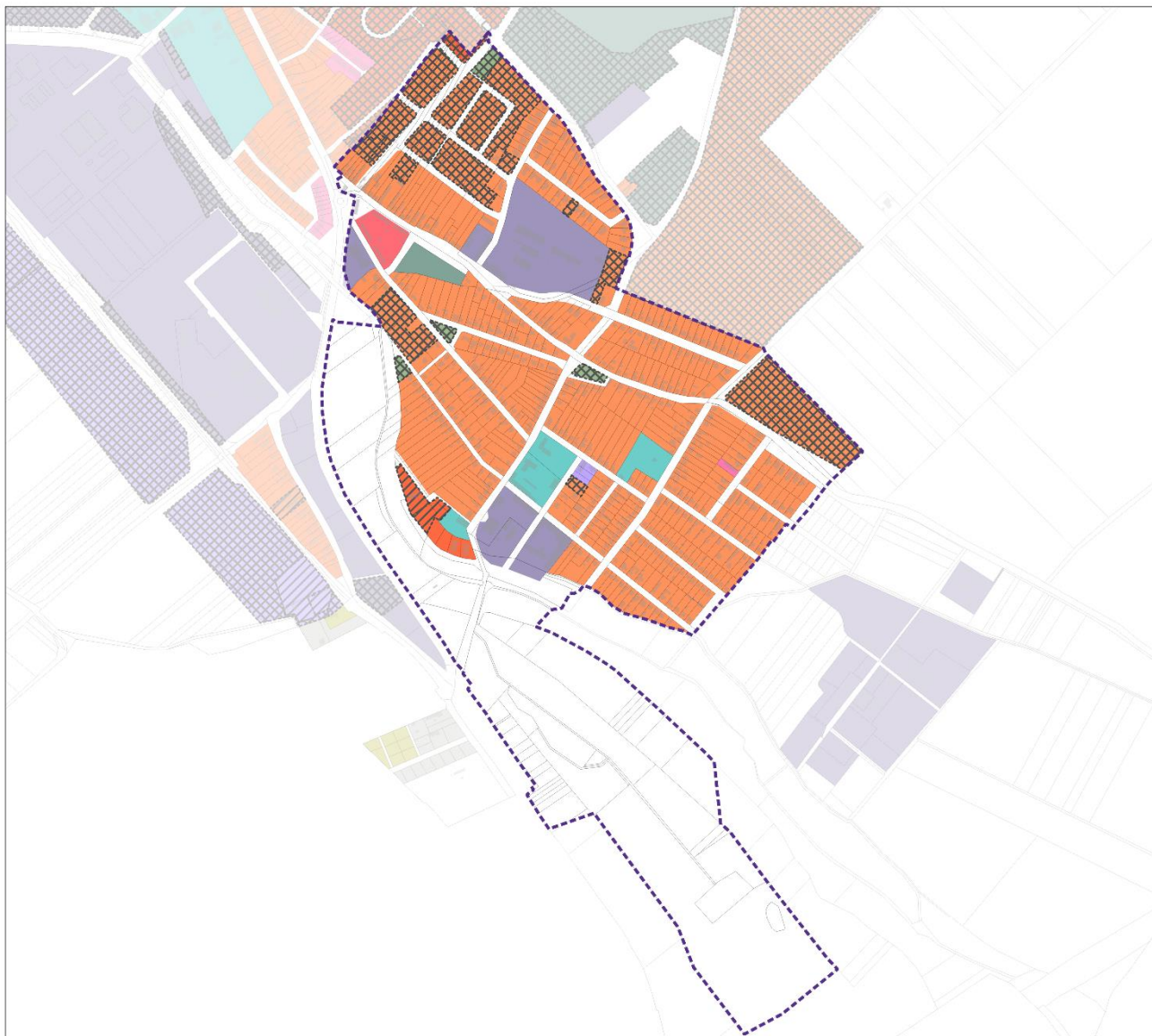
#### **TELEPÜLÉSI KARAKTEREK**

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

#### **TERVEZETT ELEM ESETÉN**

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERTERV

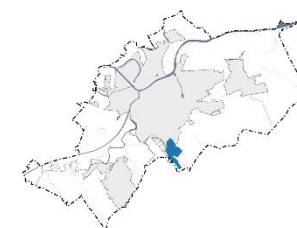
### 13. KISMEGYER

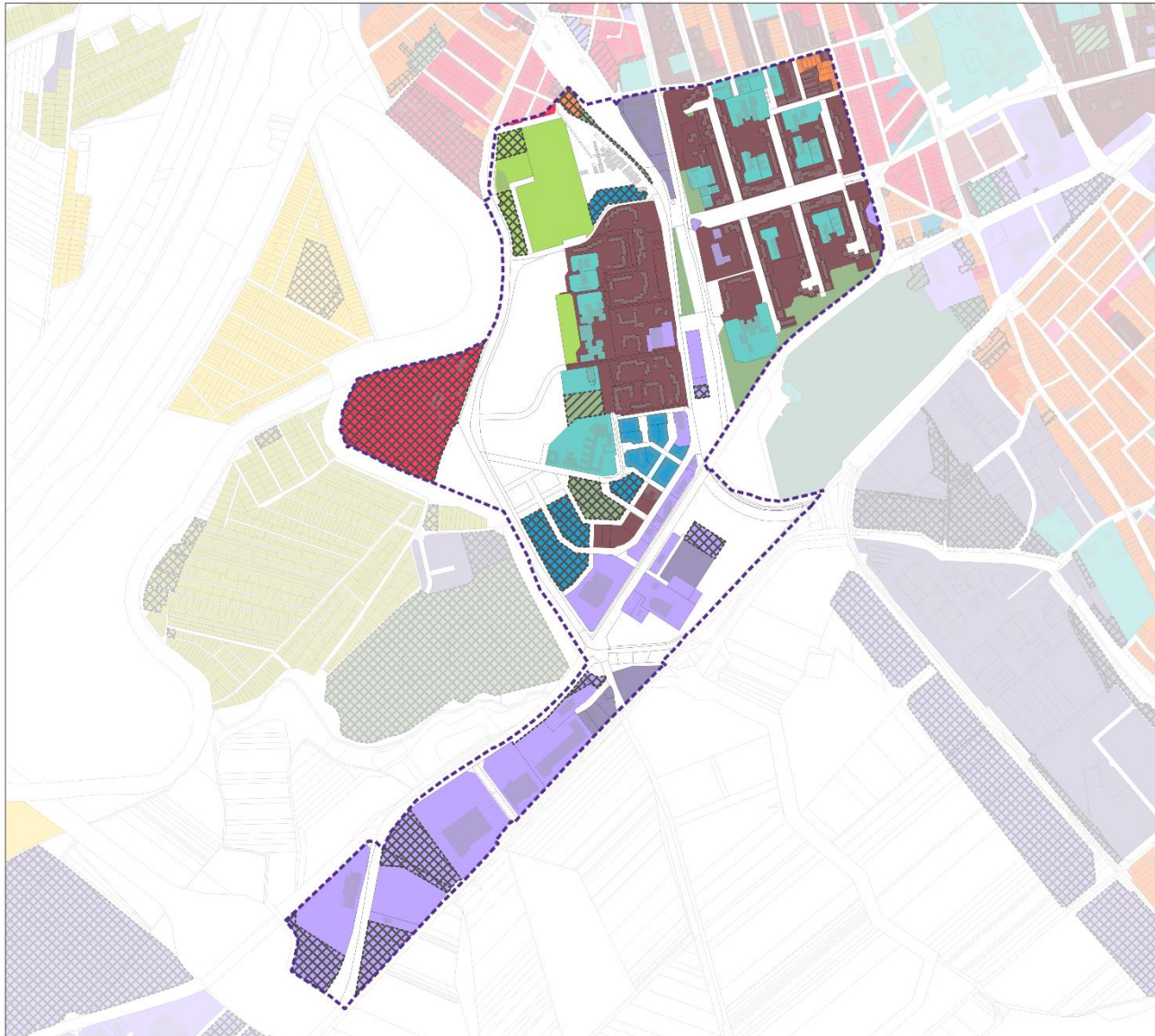
#### TELEPÜLÉSI KARAKTEREK

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

#### TERVEZETT ELEM ESETÉN

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**KARAKTERTERV**

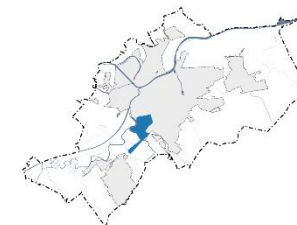
**14. MARCALVÁROS**

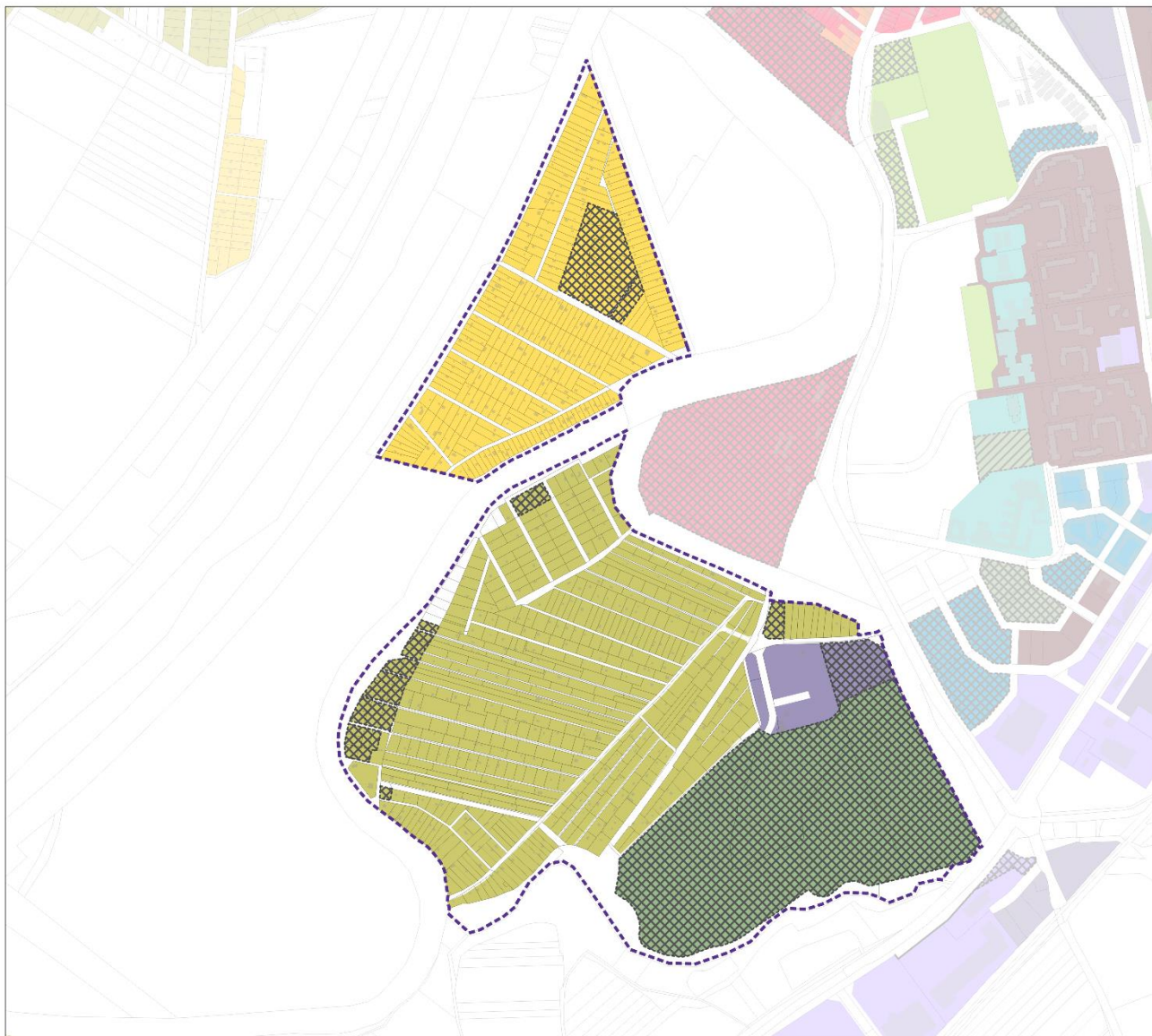
**TELEPÜLÉSI KARAKTEREK**

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

**TERVEZETT ELEM ESETÉN**

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**KARAKTERTERV**

**15. RABKERT, GÓRÉ-DŰLŐ**

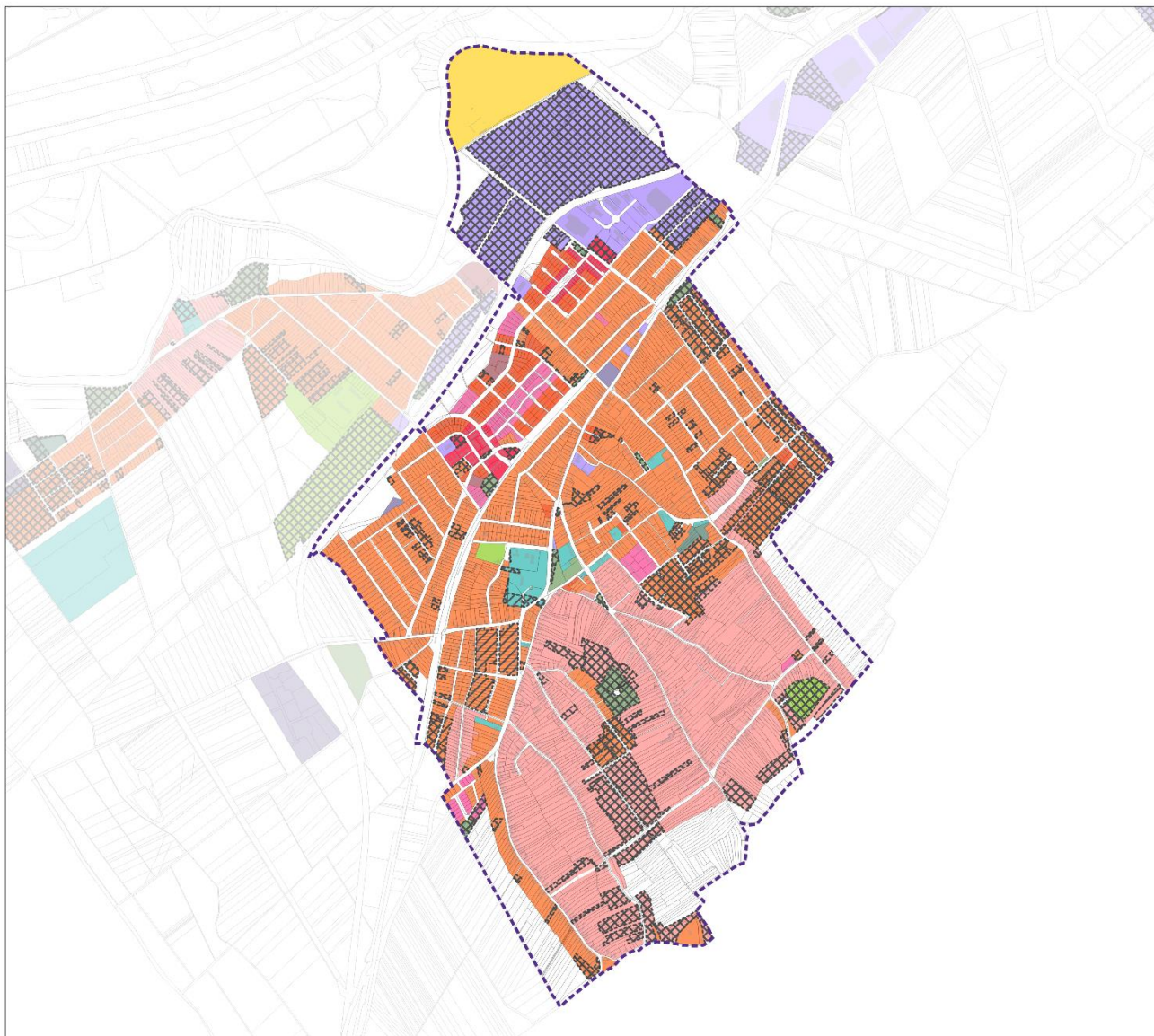
**TELEPÜLÉSI KARAKTEREK**

- Falusias karakter
- Családiházás karakter
- Társasházi karakter
- Sorházás karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

**TERVEZETT ELEM ESETÉN**

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERTERV

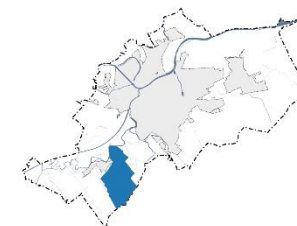
### 16. MÉNFŐCSANAK

#### TELEPÜLÉSI KARAKTEREK

- Falusias karakter
- Családiházás karakter
- Társasházi karakter
- Sorházas karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városmag) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

#### TERVEZETT ELEM ESETÉN

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter





GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERTERV

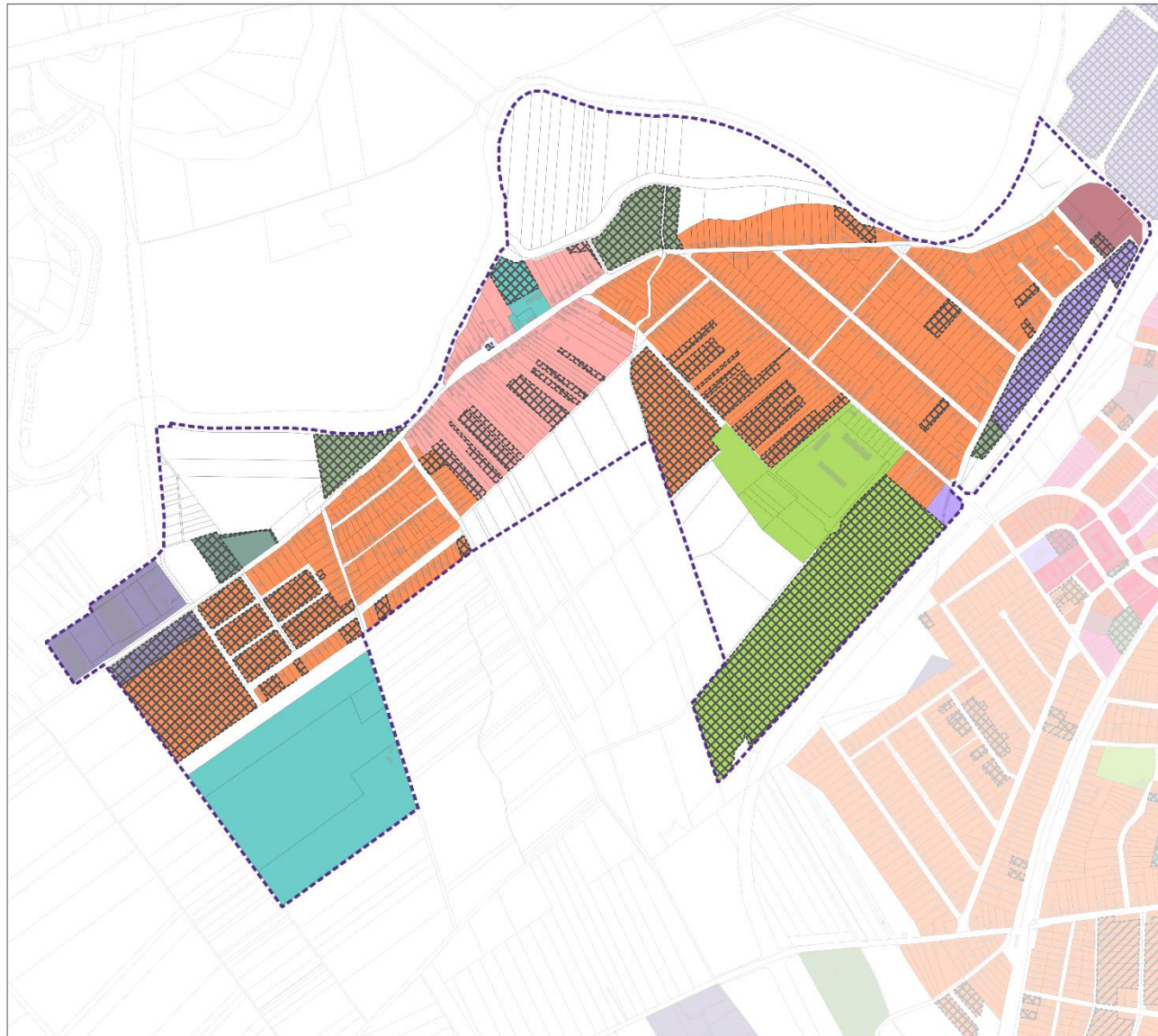
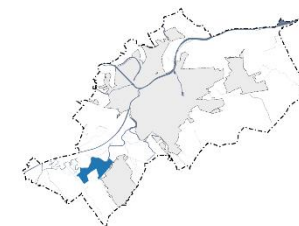
16. GYIRMÓT

### TELEPÜLÉSI KARAKTEREK

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházak karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

### TERVEZETT ELEM ESETÉN

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átéépülő területen javasolt új települési karakter





GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## KARAKTERTERV

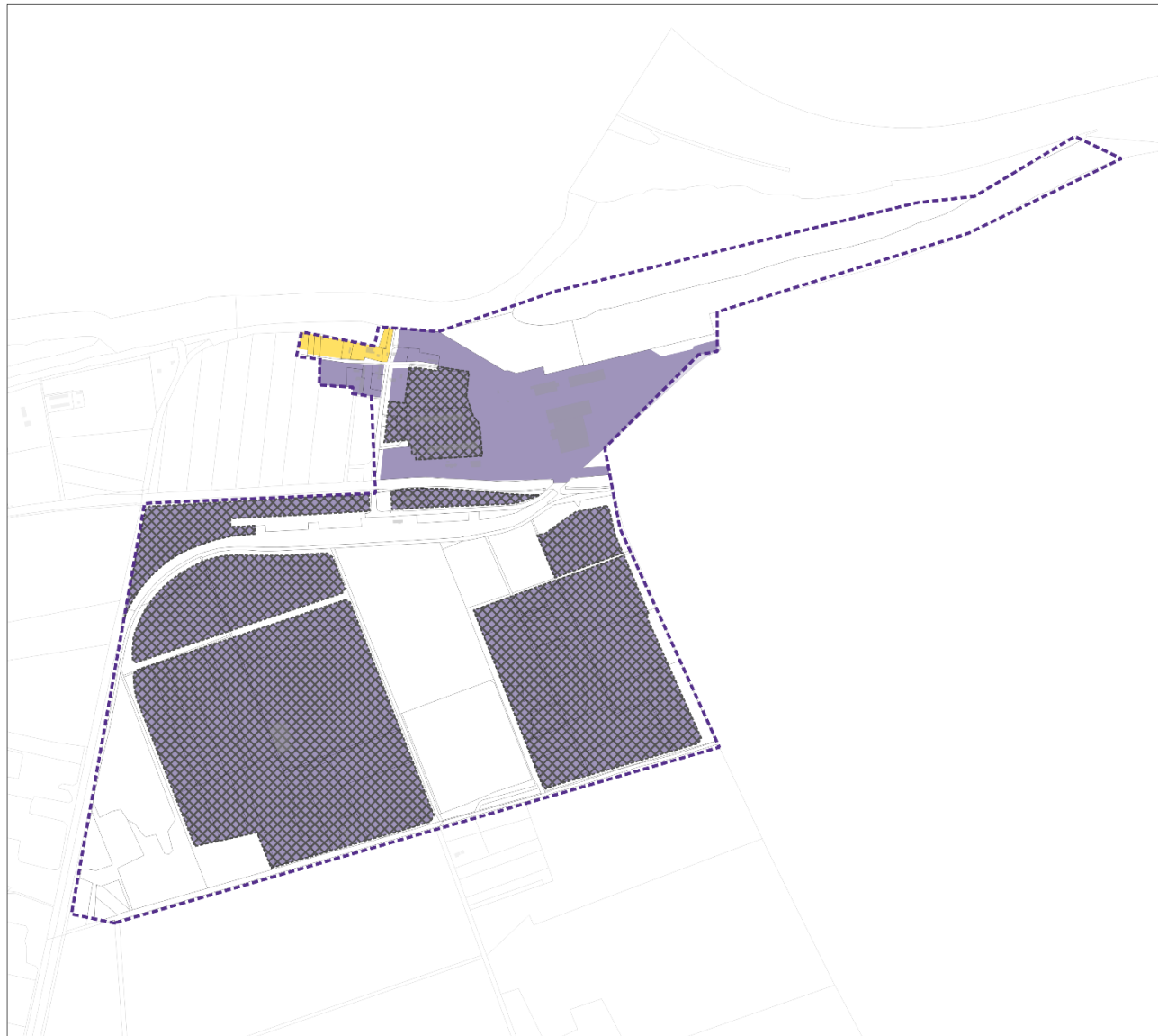
### 18. GÖNYŰ

#### TELEPÜLÉSI KARAKTEREK

- Falusias karakter
- Családiházak karakter
- Társasházi karakter
- Sorházas karakter
- Mezővárosi karakter
- Kisvárosi karakter
- Óvárosi (történelmi városrész) karakter
- Belvárosi karakter
- Lakóparki karakter
- Lakótelepi karakter
- Kiskertes beépítési karakter
- Közpark, közkert
- Temető
- Sport- és rekreációs területi karakter
- Üdülő területi karakter
- Egyedi karakterű terület
- Ipari karakterű terület
- Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakter

#### TERVEZETT ELEM ESETÉN

- Újonnan beépülő területen javasolt új települési karakter
- Átépülő területen javasolt új települési karakter



## 4.2. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

A településképi szempontjából meghatározó (szabályozást igénylő) területek az alábbi fő szempontok (csoportok) alapján kerültek lehatárolásra:

### 4.2.1. Beépítésre szánt területek településkarakterei (I.szint)

A településkép szempontjából Győr teljes közigazgatási területén a karaktervizsgálat során meghatározott települési karaktereket meghatározónak kell tekinteni. Ez azt jelenti, hogy a város teljes épített környezetére vonatkoztathatók olyan elvárások, amelyek településképi jellegűek, és amelyeket szabályozni szükséges. A szabályozás ennek megfelelően a beépítésre szánt területeken található/tervezett karakterekre vonatkozóan történik. Ezek az általános érvényű előírások a településkép szempontjából meghatározó területek I. szintjét jelentik.

Ugyancsak nem szükséges külön szabályozni a zöldterületeket sem, mivel azokra a helyi építési szabályzat előírásai elegendő előírást tartalmaznak.

### 4.2.2. Egyedi arculatú, sajátos települési karaktert hordozó területek (II. szint)

A településkép szempontjából meghatározó területek II. szintjét azok a területek jelentik, amelyek Győr város egyedi arculatát teremtik meg, vagy a jövőben kiemelt elhelyezkedésük okán településképi szempontból meghatározónak tekintendők.

A város területén a településképi szempontból védendő helyi elemeken/területek mellett a településkép védelméről szóló törvény erejénél fogva a településkép védelme szempontjából kiemelt terület

- a világörökségi helyszín területe és védőövezetének területe;
- a műemlék területe és a műemléki jelentőségű terület, a műemléki környezet területe;
- a történelmi emlékhely és a nemzeti emlékhely, kiemelt nemzeti emlékhely;
- a történelmi kert és a történelmi táj területe;

- a védett temető területe;
- a régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe;
- a helyi jelentőségű védett érték területe;
- a NATURA 2000 terület, a nemzeti park területe, a tájvédelmi körzet területe, az országos jelentőségű természetvédelmi terület, a fokozottan védett természetvédelmi terület, az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó területe;
- a tájképvédelmi terület, az egyedi tájérték területe;
- a helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték.

A fenti felsorolás szerinti területeket a településképi rendeletben lehet, de nem szükséges szabályozni, mivel azok védelmét magasabb szintű jogszabályok biztosítják (szabályozásuk esetén a helyi településképi előírások a felettes jogszabályokat szigoríthatják, de azokkal nem lehetnek ellentétesek).

Az előbbiektől azonban a városban vannak olyan településkép szempontjából speciálisan kezelendő, illetve védendő területek, amelyek az általános, valamint az egyes karakterekre vonatkozó követelményeken túl további előírást igényelnek.

A településkép szempontjából meghatározó ezen területek kijelölésekor az alábbi öt kategóriát különböztettük meg:

- 1) A város kiemelt pozíciójú fejlesztési területei
- 2) Hagyományos, kialakult és megőrzendő teleszerkezettel, utcavonalvezetéssel bíró településrészek
- 3) Jelentős mértékben átépülő területek: a jövőben a környezetbe illeszkedő építészeti arculat irányába fejlesztendő településrészek
- 4) Településképi jelentőségű, meghatározó útvonalak
- 5) Vízpartok: a várossziluetet befolyásoló, jellegzetes táj- és településképi megjelenéssel bíró településrészek

### 1. A város kiemelt pozíciójú fejlesztési területei

A kategória a város azon nagyobb, egybefüggő, és éppen ezért a későbbiekben együtt kezelendő területeit jelenti, amelyek jelenleg még beépítetlenek, vagy jelentős mértékben alulhasznosítottak, de elhelyezkedésük (pl. ún. kaputárság), vagy kiterjedésük okán (pl. egykori Rába-gyár területe) fejlesztésük során fokozott figyelmet kell fordítani azok jövőbeni arculatára, településkép szempontjából a környezetbe illeszkedésére. Ezeknél a területeknél a környezethez való illeszkedés nem feltétlenül jelenti azt, hogy kizárólagosan a környezet karakteréhez idomuló, azzal azonos beépítés az elvárt, sok esetben inkább ún. karakter-teremtő fejlesztésben kell gondolkodni.

A város területén az alábbi kiemelt pozíciójú fejlesztési területei kerültek lehatárolásra:

Kód	Városrész	Elnevezés
MT-01	Belváros	A Belváros nyugati kapuja
MT-02	Belváros	A Belváros keleti kapuja
MT-03	Belváros	Teherpályaudvar területe
MT-04	Sziget	Szigetcsúcs területe
MT-05	Sziget	Volt Kecszygyár területe
MT-09	Révfa	Új bácsai elkerülő úttól délre eső területek
MT-11	Gyárváros	Volt Rába-gyár területe
MT-12	Likócs	Volt gokart-pálya területe
MT-14	Adyváros	A Fehérvári út-Szauter Ferenc utca csomóponttól nyugatra eső területész
MT-15	Szabadhegy	A tervezett Panoráma úttól északra eső területész
MT-19	Marcalváros	Volt disznózállás területe

### 2. Hagyományos, kialakult és megőrzendő telekszerkezettel, utca-vonalvezetéssel bíró településrészek

Győr történeti fejlődése okán – a műemlékileg, illetve helyileg védett területeken túl – több olyan településrész is található a városban, amelyek még őrzik az egykori hagyományos falusias telekszerkezetet, történeti utca-vonalvezetést (pl. Győrszentiván központja), vagy éppen egy bizonyos kor településtervezési elgondolásának emlékét őrzik (pl. Gorkijváros). E területek mára már sok esetben

korszerűtlennek tekinthető épületállománya folyamatosan cserélődik. Ezekben a területeken nem cél ellehetetleníteni az átépülést, azonban a kialakult településszerkezet az átépülés során megőrzendő.

A város területén az alábbi hagyományos, kialakult és megőrzendő telekszerkezettel, utca-vonalvezetéssel bíró településrészek kerültek lehatárolásra:

Kód	Városrész	Elnevezés
MT-06	Újváros	Újváros MJT környezete
MT-07	Újváros	Újváros MJT környezete
MT-08	Újváros	Szent Erzsébet telep (volt Gorkijváros)
MT-10	Bácsa	Száva utca környéke
MT-13	Győrszentiván	Egykori településmag
MT-20	Nádorváros	Villás beépítésű településrész

### 3. Jelentős mértékben átépülő területek: a jövőben a környezetbe illeszkedő építészeti arculat irányába fejlesztendő településrészek

A kategóriába a város azon területei tartoznak, amelyek ugyan már jó ideje beépítésre szánt területekké váltak, azonban a kiépítésük még nem kezdődött meg (tehát jelenleg még karakter nélküliek). Ezen területek beépítésének tervezése során fontos, hogy a környezet léptékéhez és a kialakult karakteréhez (épületállomány, utcahálózat kialakítása, telekosztás, stb.) igazodó beépítés valósuljon meg a jövőben (e területeken a karaktertervben meghatározott településkarakter az irányadó).

A város területén az alábbi jelentős mértékben átépülő területek kerültek lehatárolásra:

Kód	Városrész	Elnevezés
MT-15	Szabadhegy	A tervezett Panoráma úttól észak-nyugatra eső területész
MT-16	Szabadhegy	A tervezett Panoráma úttól dél-keletre eső területész
MT-17	Kismegyér	Átalakuló településrész
MT-18	Kismegyér	Egykori TSZ major területe

#### 4. Településképi jelentőségű, meghatározó útvonalak

A város arculatának megítélésében az egyik legfontosabb a fő közlekedési útvonalak térfalainak látványa. Ezen útvonalak mentén fokozott figyelmet kell fordítani az útvonal menti, valamint a közterületről látható homlokzatok kialakítására, vagy átalakítására, az azokon elhelyezett műszaki berendezések (elsősorban a klímaberendezések, üzletfeliratok stb.) településképi megjelenésére, továbbá a közterületről telekrészekben elhelyezett építményekre. Az ilyen területeken tehát nem feltétlenül a teljes ingatlan szabályozandó településképileg, csupán a közterületről látható részek, építészeti elemek.

A város területén az alábbi településképi jelentőségű útvonalak kerültek kijelölésre:

Kód	Városrész	Elnevezés
MU-01	Belváros, Gyárváros, Likócs	1. sz. főút mindkét oldala
MU-02	Belváros, Révfallu	14. sz. főút belvárosi szakaszának mindkét oldala
MU-03	Sziget	Bercsényi liget északi oldala
MU-04	Újváros	Bercsényi liget déli oldala
MU-05	Sziget	Radnóti Miklós utca mindkét oldala
MU-06	Sziget, Újváros	Erkel Ferenc utca mindkét oldala
MU-07	Sziget	Szarvas utca mindkét oldala
MU-08	Újváros	Kossuth Lajos utca mindkét oldala
MU-09	Pinnyéd	Új sor mindkét oldala
MU-10	Pinnyéd	Kunszigeti út mindkét oldala
MU-11	Révfallu, Sárás	14. sz. főút révfallusi-sárási szakaszának mindkét oldala
MU-12	Révfallu	Hédervári út mindkét oldala (Újfalusi országútig)
MU-13	Révfallu	Rónay Jácint utca – Szövetség utca – Gömör utca – Bárka utca mindkét oldala
MU-14	Révfallu, Bácsa	Tervezett új bácsai elkerülő út mindkét oldala
MU-15	Révfallu	Dózsa György rakpart mindkét oldala (Mosoni Duna)
MU-16	Bácsa	István Király út vonalvezetése és mindkét oldala
MU-17	Gyárváros	Ipar utca mindkét oldala (Mártírok útja és Puskás Tivadar utca között)
MU-18	Gyárváros	Nagysándor József utca mindkét oldala
MU-19	Nádorváros	Baross Gábor út mindkét oldala
MU-20	Nádorváros	Bartók Béla út mindkét oldala
MU-21	Nádorváros	Szigethy Attila út mindkét oldala
MU-22	Nádorváros	Mónus Illés utca – Magyar utca mindkét oldala
MU-23	Nádorváros, Marcalváros	Nagy Imre út mindkét oldala
MU-24	Nádorváros	Vasvári Pál utca mindkét oldala
MU-25	Nádorváros	Szauter Ferenc utca mindkét oldala

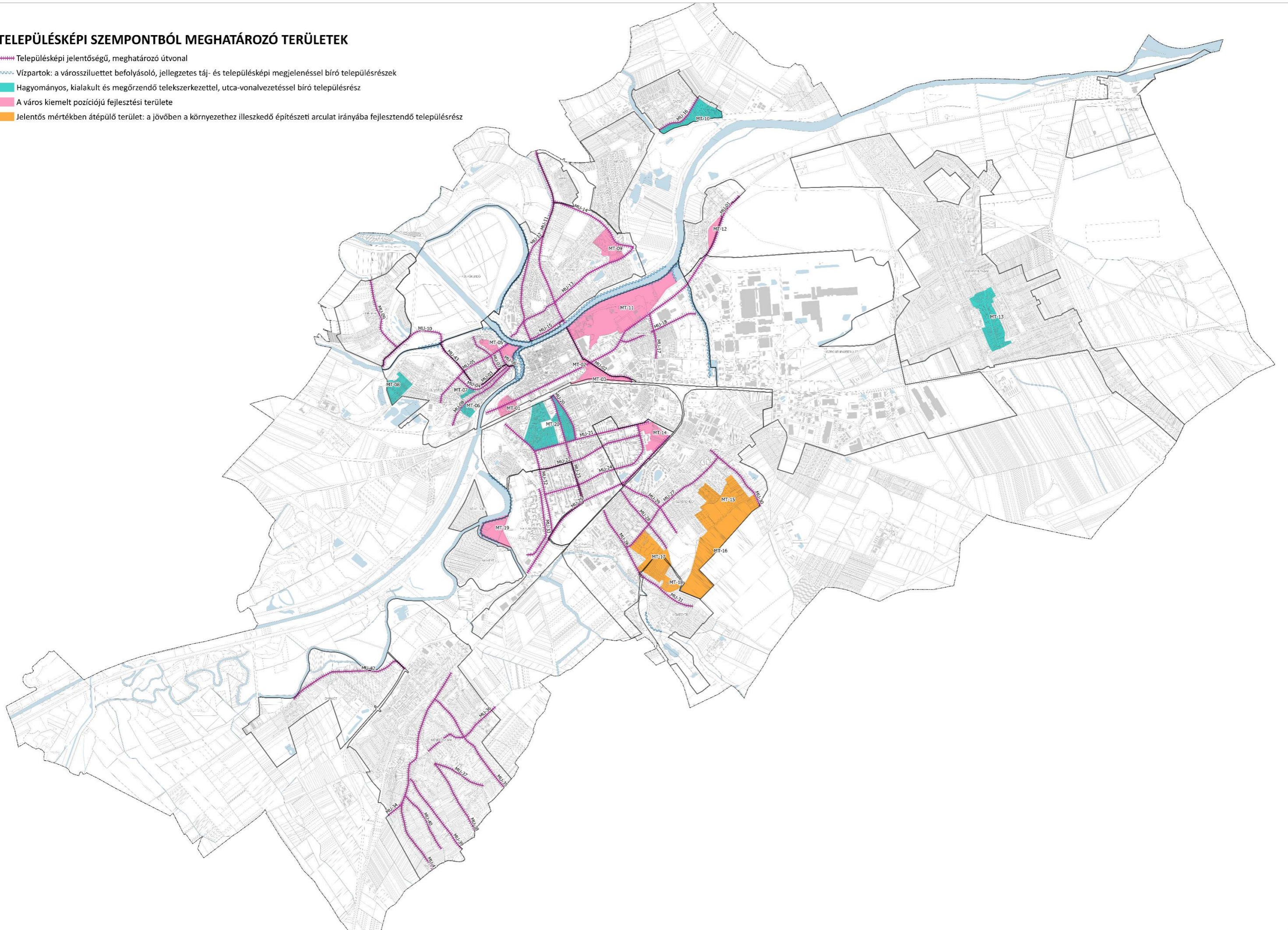
MU-26	Szabadhegy	82. sz. főút bevezető szakaszának mindkét oldala
MU-27	Szabadhegy	József Attila utca mindkét oldala
MU-28	Szabadhegy	Vak Bottyán utca – Zichy Ottó utca mindkét oldala
MU-29	Szabadhegy	Jereváni út – Szabadi utca mindkét oldala
MU-30	Szabadhegy	Fehérvári út mindkét oldala
MU-31	Kismegyer	Szent Imre út – Sági út mindkét oldala
MU-32	Marcalváros	821. sz. út mindkét oldala
MU-33	Marcalváros	Mécs László utca mindkét oldala
MU-34	Ménfőcsanak	Győri út mindkét oldala
MU-35	Ménfőcsanak	Kemeneshátra futó utcák vonalvezetése és kétoldali beépítése: Hegyalja utca
MU-36	Ménfőcsanak	Kemeneshátra futó utcák vonalvezetése és kétoldali beépítése: Csanaki utca – Horgas utca – Népfőiskola út
MU-37	Ménfőcsanak	Kemeneshátra futó utcák vonalvezetése és kétoldali beépítése: Csanakhegyi út
MU-38	Ménfőcsanak	Kemeneshátra futó utcák vonalvezetése és kétoldali beépítése: Győzelem utca
MU-39	Ménfőcsanak	Kemeneshátra futó utcák vonalvezetése és kétoldali beépítése: Tenkes utca
MU-40	Ménfőcsanak	Kemeneshátra futó utcák vonalvezetése és kétoldali beépítése: Öreg út
MU-41	Ménfőcsanak	Kemeneshátra futó utcák vonalvezetése és kétoldali beépítése: Sokorópátkai út
MU-42	Gyirmót	Szent László út központi szakaszának vonalvezetése, mindkét oldali beépítése
MU-43		Olimpia utca mindkét oldala

#### 5. Vízpartok: a várossziluetet befolyásoló, jellegzetes táj- és településképi megjelenéssel bíró településrészek

Győr a vizek városa. A folyópartok felől az egyes városrészek feltárulásának, a várossziluettnak kiemelkedő jelentősége van a településképi szinten. A Mosoni Duna és a Rába felőli látvány védelme a Belváros, Újváros, Sziget, Révfallu, Gyirmót, Pinnyéd, Likócs városrészek esetében különösen fontos, ezért a településképi jelentőségű útvonalakhoz hasonlóan a vízpartok menti beépítések a vízfelület, valamint a szemközti városrészek irányából feltáruló látványát befolyásoló településképi elemek szabályozására fokozottabb figyelmet kell fordítani.

## TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

- Településképi jelentőségű, meghatározó útvonal
- Vízpartok: a várossziluetet befolyásoló, jellegzetes táj- és településképi megjelenéssel bíró településrészek
- Hagyományos, kialakult és megőrzendő teleszerkezettel, utca-vonalvezetéssel bíró településrész
- A város kiemelt pozíciójú fejlesztési területe
- Jelentős mértékben átépülő terület: a jövőben a környezethez illeszkedő építészeti arcúlat irányába fejlesztendő településrész



# 8

## AJÁNLÁSOK

### a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató

#### 8.1. ÁLTALÁNOS, A VÁROS EGÉSZÉRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK

A város teljes területén alapvetően kerülendő a tájidegen, valamint a környezetbe nem illő anyaghasználat alkalmazása, minden esetben az adott városrésze jellemző építőanyagok használatára kell törekedni az épület, illetve az ingatlan minden külső megjelenést befolyásoló részét érintően (pl. tetőfedés, kerítés kialakítás).

A tetőfedésekre kerámia- vagy betoncserép használata ajánlható, a könnyű tetőfedő anyagok mind településképi, mind időtállósági szempontból is kerülendők. Az egyre szélsőségesebb időjárási jelenségek (hirtelen lezúduló nagy mennyiségű csapadék, viharos szellőkések, télen a tetőn felhalmozódó hó) egy könnyűszerkezetes tetőben igen nagy károkat okozhatnak, akár az épület lakhatatlanná is válhat. A kerámia- vagy betoncserép fedéseknek számos olyan előnyös tulajdonsága van, amely kifejezetten a tömegüknek köszönhető (viharállóság, fokozott hanggátlás, valamint a nagyobb hőtároló képességből adódó hőcsillapítás), amelyeknek különösen nagy jelentősége van a beépített tetőtereknél. A könnyű tetőfedő anyagok ezen tulajdonságai jóval kedvezőtlenebbek.

Településképi megjelenés szempontjából az épület héjazatának felújítása, cseréje során a könnyű tetőfedő anyagok közül a műanyag hullámlemez, hullámpala és bitumenes hullámlemez alkalmazása nem megengedhető. Magastetős lakóépületek tetőszerkezetének kialakításánál a fémlemezfedés - amennyiben az a

környezetétől jelentősen eltérő megjelenést eredményez – kerülendő, a Belváros védelem alá vont területén egyáltalán nem javasolt megengedni.

Új épület létesítése, vagy meglévő épület felújítása során a homlokzatok színezésénél kerülni kell az élénk, sötét színek használatát, a környezethez igazodóan a természetes pasztellszíneket kell előnyben részesíteni. Jó eredményt hozhat egy épületen belül egy adott szín eltérő – de legfeljebb két-három – árnyalatának használata. Ugyanez az alapelv érvényes a kő-, tégl-, valamint faburkolatok homlokzati felületként történő alkalmazása esetén, valamint a homlokzatokon megjelenő egyéb felületek (pl. festett üzletfelirat) és szerkezetek (pl. cégér) anyaghasználatára és színezésére is. Településképi szempontból védett, valamint kiemelt területeken a meglévő tégl- vagy kőburkolatú homlokzat/homlokzatrész vakolt felülettel, egyéb anyaggal vagy szerkezettel történő takarása, a burkolat struktúrájának megváltoztatása nem engedhető meg.

Az épületek megjelenését érintően fokozott figyelmet kell fordítani a zártsorú, ikres, valamint sorházas beépítésű területekre, ahol a homlokzatok kialakításánál, felújításánál az egységesség az elvárható.

## 8.2. HELYI VÉDETT ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK

A Belváros mind az országos, mind a helyi védelem alatt álló történelmileg kialakult területén a terület jellegzetes települési szerkezetét, telekosztását, utcavonalvezetését meg kell őrizni, új telek kialakítása, vagy telekrendezés kizárólag a védett településszerkezet jelentős sérelme nélkül végezhető. Telekösszevonásokat, illetve telekcsoport újraosztást csak a keretes beépítésű tömbökben a közös udvar kialakítása érdekében javasolt megengedni.

A történelmi városközpontra az előkert nélküli zárt sorú beépítési karakter a jellemző. A kialakult zárt sorú beépítés esetén az épületek zárt sorát nem szabad megszakítani, új épület építése esetén sem. (Kivételt ez alól az jelenthet, ha az új épület létesítése esetén a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná.)

Azokban az utcaszakaszokban, ahol a tömb intenzívebb átépítése (jellemzően a korábban földszintes épületek cserélődésével, vagy emeletráépítéssel) már megkezdődött, vagy foghíjbeépítés valósul meg alapesetben az új épület homlokzatmagasságával (egyben párkánymagasság) az átalakuló városképhez megfelelően illeszkedő megoldás alkalmazható, de legalább az egyik szomszédos épület magasságához kell igazodni. Az illeszkedés megítélésénél minden esetben a kedvezőbb városképi megjelenést kell irányadónak tekinteni.

A helyi védett területen az energiaszolgáltatás és a városüzemeltetés műszaki berendezései és sajátos építményei a településképi érdekeket szem előtt tartva – amennyiben a műtárgy rendeltetésszerű használatát nem korlátozza – takartan, vagy a közterületről nem látható módon javasolt elhelyezni. Kiemelt figyelmet kell fordítani a villamosenergia, a közvilágítási, valamint a távközlési hálózat létesítése, valamint rekonstrukciója esetén törekedni kell a hálózat föld alá történő levitelére (új hálózat esetén mindenképpen csak a földkábel és alépítmény engedhető).

Védett területen fokozott figyelmet kell fordítani a közterületek kialakítására és a közterületen megjelenő műtárgyakra, köztárgyakra, utcabútorokra, pavilonok, vendéglátóteraszokra, árnyékoló szerkezetek településképi megjelenésére.

### TETŐKIALAKÍTÁS, TÖMEGFORMÁLÁS

A védett területen a meglévő épületek döntő többsége utcával párhuzamos gerincű, magastetős kialakítású. Ezért új épület létesítése, valamint meglévő épület átalakítása esetén azokat is utcával párhuzamos gerincű, a teletömb érintett tömb-szakaszán kialakult, illetve a szomszédos épületekhez igazodó módon, magastetővel javasolt kialakítani. Fél-nyeregtes épületfedés az utcai épületszárnyon nem engedhető. Lapostetős, valamint Manzárd-tetős épület elhelyezése nem ajánlott. Egy épületen általában csak egyféle hajlásszögű tető létesítése javasolt. Kivételt jelentenek ez alól a torony-, illetve kupolaszerű és az íves lefedésű tetőfelépítmények. A városra jellemző hagyományos tetőfelépítményeket, tornyokat javasolt megőrizni.

A helyi védett értéknek minősülő épületeket, építményeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukkal javasolt megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrend és nyílásosztás jellegét, megőrizve a homlokzati tagozatokat. A helyi védett területen új épület létesítése esetén az új épületek tömegarányait, fő méreteit a környezetében lévő épületekhez harmonikusan illeszkedve, azok homlokzatszélességét, gerinc- és párkánymagasságát, tetőformáját, anyaghasználatát figyelembe véve javasolt meghatározni.

Tetőtér-beépítés, vagy kialakítás esetén kerülni kell a városképben erőteljesen megjelenő tetőfelépítményeket. Városképi szempontból a tető síkjába elhelyezett, az utcai homlokzat ritmusához illeszkedő tetőablakok kialakítása javasolt. A tetősíkból kiemelkedő tetőablakok nem ajánlottak (a városrészben jelenleg előforduló ilyen megjelenésű tetők zömében utólagos tetőtérbeépítés során kerültek kialakításra és illeszkedésük már a hordozó épület adottságaihoz sem valósult meg). A városrész területén tetőtér-beépítés során a második tetőtéri szint kialakítását javasolt megtiltani.

## HOMLOKZAT KIALAKÍTÁSA

A védett területen található, továbbá a város területén található egyedi védelemmel érintett épületek homlokzati felújítását csak egy ütemben, a homlokzat egészére kiterjedő módon javasolt csak megengedni. Abban az esetben, ha helyi védett érték földszinti homlokzata üzletnek ad helyet és az önállóan is felújítható, a megfelelő településképi eljárás lefolytatásával a teljes homlokzatra elfogadott színezési terv alapján megengedhető csak a földszint felújítása (a munka elvégzése időkorláthoz is köthető).

Portálok, árubemutató szekrények kialakításánál az épület architektúrájához kell alkalmazkodni, azokat szintén az épülethomlokzat arányaihoz, ritmusához, anyaghasználatához és színezéséhez illeszkedő módon javasolt megvalósítani.

Helyi egyedi védelem alatt álló épület homlokzati nyílászáró-szerkezetei alapesetben csak a meglévő szerkezettel azonos méretű, osztásrendszerű és színezésű ablakra javasolt cserélni, a nyílászáról anyagában az eredetitől való eltérést csak abban az esetben javasolt engedni, amennyiben a kicserélt nyílászáró anyaga nem befolyásolja a helyi védett érték településképi megjelenését. A nyílászárók cseréjénél kiemelt figyelmet kell fordítani a tokszerkezetek pozíciójának és azok homlokzati falsíkhöz való viszonyának megtartására.

Új épületek létesítése esetén azonban nem a historizáló megoldásokat kell keresni, hanem a korszerű építészeti elveknek megfelelő nyílászárókat kell alkalmazni. Jó, ha ezek mérete, alakja és homlokzati kiosztása ugyanakkor illeszkedik a környező épületekhez. Új épületeknél – ahol a műanyag nyílászárók használata általánosan elterjedt – a minél karcsúbb tok-szerkezetű, kevés osztást tartalmazó, így nagyobb üvegfelületeket biztosító ablakok, ajtók használata ajánlott.

A nyílászárók között az ablakok mellett nem szabad megfeledkezni a kapukról sem, amelyek az adott építészeti korszak stílusára jellemző módon és díszítésekkel, nagy változatossággal jelennek meg a városban. Ezek megóvására az épületek felújítása során nagy figyelmet kell fordítani.

## MŰSZAKI BERENDEZÉSEK MEGJELENÉSE

A védett területen található, valamint egyedi védelemmel érintett épületek esetén az általános anyaghasználati követelményeken túl fokozott figyelmet kell fordítani az épületeken megjelenő műszaki berendezések (antenna, hírközlési berendezés, védőcső, szabadvezeték, postaláda stb.) településképi megjelenésére, továbbá a telkek közterületről látható részein elhelyezhető egyéb építmények településképi szabályozására (pl. védett épület homlokzatán bank automata elhelyezésének tiltása ajánlott).

Napenergiát hasznosító berendezés létesítését javasolt megtiltani helyi védelemmel érintett területen található bármely építmény, valamint egyedi védett építmény közterületről, vagy közhasználatra megnyitott magánterületről látható tetőfelületén.

## ZÖLDFELÜLETEK VÉDELME

Helyi védelem esetén nem csupán maga a védett érték megjelenésére kell odafigyelni, hanem annak környezetére is. A védett érték telkén az értékes zöldfelületeket, kertépítészeti alkotásokat is javasolt megőrizni.

## KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA

A közterületek kialakítása, azok minősége alapvetően befolyásolja az egész város imázsát. A városkép alakításában igen nagy szerepe van az utcák, terek burkolatának, az utcabútoroknak, a növényzetnek. Ezért különösen nagy gondot kell fordítani a parkokra, közterületi zöldfelületekre, kihelyezett növényekre, a megfelelő – városi környezetet jól tűrő – növényfajok kiválasztására. Jó, ha az utcaburkolatokat egységes, az adott városra (városrészre) jellemző anyag és színhasználattal alakítják ki. Hasonlóan célszerű az utcabútorok egyedi megjelenésének biztosítása is a közterületek berendezésénél. Jó benyomást kelt, ha a különböző utcabútorok (padok, világítótestek, kandeláberek, kerékpártárolók, hirdetőoszlopok, pavilonok, stb.) egy adott városrészben, annak építészeti karakteréhez igazodó, formailag egységes csoportot alkotnak. Éppen ezért a helyi védett területen található közterületek burkolatát és berendezését, valamint az

utcákon megjelenő reklámokat az épületek jellegéhez, az utcaképhez igazodva javasolt megválasztani (a történelmi városrész utcáin alapvetően korhű megoldások támogathatók, ugyanakkor nem feltétlenül jelent rossz megoldást a modern utcabútorok alkalmazása sem az újabb, korszerű térfelújításokhoz kapcsolódóan).

A közterületi vendéglátó teraszok kialakításánál is az egységességre kell törekedni (szintén típuselemek használatával). Javasolt a közterületi közmű műtárgyakat lehetőség szerint a környezethez illeszkedő módon takartan, vagy növényvel befuttatva kialakítani.

A közterületeken, utcákon, tereken, parkokban megjelenő ápolts, jól karbantartott fa, cserje és virágos növényállománynak kiemelkedő esztétikai szerepe van, mely növeli a lakosság és a településre látogatók komfortérzetét is. Jól megválogatott fajok esetében a városban tavasztól ősziig mindig lehetnek virágzó növényegyedek. A növényállomány másik fontos szerepe a települési klíma fenntartásában, és a környezeti ártalmakkal (levegőszennyezés, zajártalom) szembeni hatékony védelem szempontjából van. Különösen terhelt területek esetében több szintes növényállomány (lombkorona és cserje szint) javasolt.

A parkokban telepített fajokkal szemben - a környezet függvényében - igen különböző elvárások lehetnek, de a díszítőérték minden esetben kiemelkedően fontos. Kisebb, közlekedéssel jobban terhelt területek esetében a várostűrő képesség, és a szemetelés is fontos tényező lehet. Nagyarányú burkolt felületek esetében dézsás növények kihelyezésével is növelhető a zöldfelület. Nagyobb parkok esetében fontos lehet, az árnyékkadás kérdése is. Különleges, egyedi díszítőértékkel rendelkező egyedeket inkább szoliterként javasolt ültetni. Törekedni kell az egységes megjelenésre, így kisebb területen ne ajánlott túl sok különböző növényfajt használni. Frekventált helyeken virágágyások telepítése javasolt.



### 8.3. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK

A településképi szempontból meghatározó területeken az illeszkedési feltételek meghatározásakor figyelemmel kell lenni az ingatlanok helyet adó kialakult, vagy tervezett telektömb, utca karakterére, az utcaszomszédságban lévő beépített ingatlanok rendeltetésére, beépítési módjára, beépítettségére, zöldfelületi jellemzőire, épület- és telekméreteire. Olyan utcaszakaszokon, ahol a tömb intenzívebb átépülése már megkezdődött, ott – az általános építőanyag, felületképzés és szín megválasztására vonatkozó elvárások mellett elsősorban az épületmagasság és a telepítés módja tekintetében – a távlati utcaképi megjelenést javasolt számításba venni és az illeszkedési elvárásokat annak figyelembevételével, a rendezett utcakép és a városépítészeti minőség érdekeit szem előtt tartva kell mérlegelni.

#### ANYAGHASZNÁLAT

A településképi szempontból meghatározó területeken, valamint útvonalak, vízpartok mentén a homlokzatokon, valamint a közterületről, vízfelületről látható épületrészekben, kiegészítő- valamint melléképítményeken építőanyagként javasolt az OSB lap, más építőlemez, felületkezeletlen fémlemez, alumínium hullámlemez, valamint a műanyag hullámlemez alkalmazását megtiltani. A cserepes fémlemezfedésnél a hagyományos cserép színétől eltérő színek alkalmazása nem javasolt.

#### TETŐZET KIALAKÍTÁSA

Tető kialakítás esetén nem csupán a megválasztott anyag az, ami jelentősen befolyásolhatja a településképet, a városképben hangsúlyosan – sok esetben kedvezőtlenül – befolyásolhatják a tetőzeten megjelenő nyílások, valamint felépítmények. Tetőtérbeépítés esetén a nyílásrendet minden esetben a homlokzati nyílásrendet, nyílásosztásokat figyelembe véve javasolt megvalósítani. Második tetőtéri szint kialakítása esetén az esetleges második tetőtéri szinten

tetőfelépítmény létesítését javasolt megtiltani és a tetősíkban fekvő, elsősorban a közterület felől nem látható tetőfelületen elhelyezett nyílásokat javasolt előnyben részesíteni.

Torony-, illetve kupola-szerű, íves lefedésű tetőfelépítmények, valamint az épület esetleges lapostetős szárnyainak kialakítása kivételével egy épületen általában csak egyféle hajlásszögű magastetőt javasolt kialakítani. Zárt sorú beépítésű területeken a domináns párkány-, illetve gerincvonalra merőleges (beforduló) épületszárnyak és tetőfelépítmények lefedését úgy javasolt kialakítani, hogy azok gerincvonala – íves vagy egyedi formájú lefedés esetén a fedés legfelső felülete – a tetőzet fő tömegének gerincvonalánál alacsonyabb, de legfeljebb azzal azonos magasságú legyen.

A városra jellemző hagyományos tetőfelépítményeket, tornyokat javasolt megőrizni.

#### HOMLOKZAT KIALAKÍTÁSA

A homlokzatkialakítás tekintetében sem csupán a megválasztott építőanyagok és színek befolyásolják a településképet. Minden a homlokzaton megjelenő berendezés (klímaberendezés kültéri egysége, kábelek, parabola-antenna, homlokzati égéstermék-kivezetés, üzletfelirat, stb.), a homlokzati nyílásosztása, a nyílásoknál alkalmazott anyag és forma jelentős kihatással vannak az adott utcaszakasz megjelenésére. Éppen ezért új épületek létesítése esetén annak utcai, valamint vízparti homlokzatán az épülettől elkülönülő, az épület megjelenéséhez nem illeszkedő műszaki berendezés és klímaberendezések kültéri egységének elhelyezését javasolt megtiltani, illetve elvárás lenne, hogy az új épületek tervezésénél a kültéri klímaberendezés elhelyezése, továbbá az épület megjelenéséhez illeszkedő takaró, valamint segédszerkezet kialakításának mikéntje már a tervezés során meghatározásra kerüljön. Sok esetben az újjépítésű lakások klímaberendezéseinek elhelyezésére utólagosan, egyedileg kerül csak sor, így fontos, hogy már a tervek tartalmazzák a kültéri egység pontos helyét, valamint a kondenzvíz elvezetésének rendszerét – szükség esetén a kijelölt homlokzati

felületen –, amelyet azonban függetlenül attól, hogy mikor történik meg a berendezés tényleges elhelyezése, már az építés során szükséges kialakítani.

Napelem, levegő hőszivattyú, vagy más geotermikus energiát hasznosító berendezés kültéri egysége, parabola antenna és riasztórendszer kültéri egységének építményen való elhelyezésének lehetőségeit a védett és meghatározó területeken egyaránt az előbbiekhez hasonlóan új épület esetén a közterületről látható homlokzatokon javasolt megtiltani, meglévő épületek esetén a településkép legkisebb sérelmét okozó megoldással, elsődlegesen szintén a közterületről nem látható homlokzatokon javasolt csak megengedni.

## 8.4. AZ EGYES TELEPÜLÉSKARAKTEREKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK

### 8.4.1. Falusias karakterű terület

A hagyományosan kialakult beépítésű falusias lakóterületeken az elsődleges cél a kialakult beépítési forma – jellemzően oldalhatáron álló, vagy hézagosan zárt sorú beépítés – megtartása még új építés esetén is. Ajánlott a helyi sajátosságokhoz igazodó magastetős (38-45°-os) tömegkialakítás legfeljebb földszint + tetőtér beépítéses épületek elhelyezésével. Az épület fő gerincét az utcaszakaszra jellemző módon az utcával párhuzamosan, vagy az oldalkert felőli oldalon merőleges tetőgerinccel javasolt kialakítani.

Az utcavonalon garázkapu létesítése sem a fő rendeltetésű épületben, sem a garázs önálló melléképületben történő kialakítása esetén nem ajánlott.

A tömör kerítések alkalmazását ajánlott kerülni, legfeljebb a zárt sorúsodó, valamint hézagosan zárt sorú utcaszakaszokon mentén javasolt megengedni, amennyiben az az utca kialakult karakteréhez illeszkedik. Utóbbi esetben sem lehet a tömör kerítés legmagasabb pontja (beleszámítva minden díszítőelemet is) magasabb 2,5 méternél.

### 8.4.2. Családházias karakterű terület

A családházias karakterű területeken az elsődleges cél a kertvárosias beépítésre jellemző zöldbeágyazott környezet megtartása, illetve megteremtése. Az épületeket a telken belül előkertessel beépítéssel ajánlott elhelyezni (kivéve, ha az utcában már domináns az utcavonalon álló beépítés), az előkertekben zöldfelületek kialakításával javasolt megvalósítani (az előkert burkolása, parkolófelületként történő használatát javasolt tiltani).

Szabadonálló beépítés esetén megengedett az épületek tagoltabb tömegformálása, azonban törekedni kell az egyszerűbb, a csatlakozó ingatlanokkal összhangban lévő tömegformálásra.

Általánosságban nem javasolt megtiltani a lapostető alkalmazását, azonban a tetőforma megválasztásánál minden esetben alapkövetelmény a környezetbe történő illeszkedés. Magastető alkalmazása esetén a hajlásszög 38-45°-os legyen kerülendő a mediterrán, alpesi, manzárdtető, továbbá a bonyolult tetőidomok alkalmazása.

Ikres, valamint oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatárhoz csatlakozó épületszárnyon félnyereg tető létesítése is megengedhető (amennyiben a településképi illeszkedés biztosított), azonban bármilyen magastetős kialakítás esetén a tetővel a szomszédos épülethez az utcafronti síkban ajánlott csatlakozni.

A gépjárműtárolást javasolt a fő épületen belül, vagy az épülettel egy tömegben melléképületben kialakítani a minél nagyobb arányú zöldfelületek kialakíthatóságának az érdekében, azonban az épülettömeg utcai homlokzatán legfeljebb egy, maximum 3,0 méter széles garázkapu létesítése ajánlott.

Kismélységű telkek oldalkert felőli építési helyén belül melléképületet csak a főépülettel egybeépítve, az illeszkedési szabályok megtartása mellett javasolt megvalósítani.

A kerítések kialakításánál kerülendő a tömör kerítés alkalmazása.

A kertvárosias karakterű területeken a közterületek, járdák, közúti ún. utcakertek, zöldsávok jellegét javasolt megőrizni, a lehetőségekhez mérten fejleszteni.

Nyílt árkos rendszerű utcák esetén a vízvezető hálózat felett legfeljebb 3,5 m szélességű gépjármű behajtó kialakítása javasolt.

#### **8.4.3. Társasházi karakterű terület**

A társasházi (intenzívebb kertvárosias) karakterű területeken a zöldbeágyazott beépítés megtartására, illetve erősítésére javasolt törekedni.

Az épületeket a telken belül előkertes beépítéssel ajánlott elhelyezni (kivéve, ha az utcában már domináns az utcavonalon álló beépítés), az előkertekben zöldfelületek kialakításával javasolt megvalósítani (az előkert burkolása, parkolófelületként történő használatát javasolt tiltani). Az előkertek méretét ajánlott az országos követelményeknél nagyobb mértékben, minden esetben a kialakult, illetve kialakítani kívánt beépítési magasságokat, valamint az utca légtérarányát figyelembe véve meghatározni, az épületek „villa-szerű” megjelenését erősíteni.

Általánosságban nem javasolt megtiltani a lapostető alkalmazását, azonban a tetőforma megválasztásánál minden esetben alapkövetelmény a környezetbe történő illeszkedés. Magastető alkalmazása esetén a hajlásszög 38-45°-os legyen kerülendő a mediterrán, alpesi, manzárdtető, továbbá a bonyolult tetőidomok alkalmazása.

A gépjárműtárolókat javasolt elsődlegesen fő rendeltetésű épületen belül kialakítani, azonban a közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hosszát (a teremgarázs-bejáratot is ide értve) javasolt korlátozni (az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30 %-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m), kerülendő a sorgarázs jellegű földszinti homlokzat kialakítása. A gépjárműtárolók melléképítményben történő kialakítása esetén javasolt a melléképítményt a hátsókertben elhelyezni, lehetőleg a szomszédos telkek melléképítményeivel tömbösített formában.

Nyílt árkos rendszerű utcák esetén a vízvezető hálózat felett legfeljebb 6,0 m szélességű gépjármű behajtó kialakítása javasolt.

#### **8.4.4. Sorházas karakterű terület**

A sorházas, vagy csoportházas karakterű területeken elsődleges cél az egységes települési arculatú terület kialakítása, vagy megtartása.

Az egyes ún. sorházi egységek (akár külön telkes, akár közös telkes, ún. csoportházas kialakításúak) építése, átépítése, vagy felújítása csak egységes koncepció, valamint színezési terv alapján lehetséges.

Az önálló telkes sorházi egységek esetén telkenként legfeljebb egy, maximum 3,0 m széles garázkapú létesíthető. A csoportházas beépítésű telkeken a gépjárműtárolást felszíni parkoló kialakítása esetén az előkertben, vagy az oldalkertben, melléképítményben történő elhelyezés esetén azt a hátsókertben, egy épülettömbben javasolt elhelyezni. A gépjárműtárolás módjának megválasztása esetén minden esetben törekedni kell arra, hogy a telken belül minél nagyobb egybefüggő zöldfelületek tudjanak kialakulni.

Csoportházas beépítés esetén az egyes rendeltetési egységek (épületek vagy épületrészek) lehatárolása csak kertészeti eszközökkel, vagy legfeljebb 1,6 m magas áttört kerítéssel ajánlható.

Nyílt árkos rendszerű utcák esetén a vízvezető hálózat felett legfeljebb 3,5 m szélességű gépjármű behajtó kialakítása javasolt.

#### **8.4.5. Mezővárosi karakterű terület**

A mezővárosi karakterű területeken elsődleges cél a hagyományos, történelmileg kialakult agrárvárosi jelleg megtartása, így a meglévő épületek átalakításakor, bővítésekor, vagy új épület létesítésekor is minden esetben a kialakult karakterhez javasolt illeszkedni.

Az épületek telepítését mindenkor a szomszédos beépítés mód, illetve az utcára/utcaszakaszra jellemző építési vonal figyelembe vételével kell meghatározni, az „ugráló” utcakép elkerülése érdekében.

A területen a zártorsódás megengedhető, de minden esetben csak a szomszédos épületekhez való megfelelő illeszkedés biztosítása mellett. Amennyiben a meglévő beépítéshez történő csatlakozás műszaki okokból nem lehetséges, úgy az épületek zárt sora megszakítható (a karakter megóvása érdekében a szomszédos épülettől tartandó telepítési távolság eltérhet az általános követelményektől, amennyiben az nem zavarja az épületek rendeltetésszerű használatát). Ilyen esetben is ajánlott azonban a zárt térfal kialakítása tömör, vagy növényfállal kombinált áttört kerítés alkalmazásával. A kerítések anyagának és stílusának megválasztásánál is törekedni kell az épületekkel harmonizáló építőanyag használatára.

A lapostető alkalmazása általánosságban tiltandó. A magastetők tetőgerincének irányát minden esetben az utcaszakaszra jellemző, domináns tetőgerincirányokhoz igazodva javasolt megállapítani.

#### **8.4.6. Kisvárosi karakterű terület**

A kisvárosi karakterű területekre az előkert nélküli beépítés a jellemző, de itt is érvényes, hogy az épületek telepítését mindenkor a szomszédos beépítés mód, illetve az utcára/utcaszakaszra jellemző építési vonal figyelembe vételével kell meghatározni.

Az átalakuló területeken törekedni kell a zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítés alkalmazására.

Általánosságban nem javasolt megtiltani a lapostető alkalmazását, azonban a tetőforma megválasztásánál minden esetben alapkövetelmény a környezetbe történő illeszkedés. Magastető alkalmazása esetén a nyeregtető javasolt, a hajlásszög 38-45°-os legyen, kerülendő a mediterrán, alpesi, manzárdtető, továbbá a bonyolult tetőidomok alkalmazása.

A gépjárműtárolást javasolt a fő épületen belül, vagy az épülettel egy tömegben melléképületben kialakítani, azonban az épülettömeg utcai homlokzatán legfeljebb egy, maximum 3,0 méter széles garázskapu létesítése ajánlott.

A kerítések kialakításánál tömör kerítés is létesíthető, de legfeljebb 2,5 magassággal.

#### **8.4.7. Óvárosi (történelmi városmag) karakterű terület**

Az óvárosi karakterrel bíró településrészekben az elsődleges cél a történetileg kialakult meglévő beépítés minél teljesebb megőrzése, értékteremtő megújítása. Új építés esetén (jellemzően foghíjbeépítésekről beszélhetünk) az épület tömegével, léptékével a meglévő beépítéshez kell igazodni (hangsúlyosan oda kell figyelni a homlokzat függőleges és vízszintes tagolására is). A kortárs építészeti eszközök használata nem tiltandó, azonban ez esetben is követelmény a megfelelő illeszkedés és az értékteremtés.

A közterületek kialakításánál mind az építőanyagok (burkolatok), mind a közterületen megjelenő építmények tekintetében a történelmi környezethez való illeszkedés az elvárt. Nem tiltott a korhű utcabútorok alkalmazása, azonban a terek, illetve utcák berendezésénél a megfelelő határok között az egységességre javasolt törekedni.

A közterületi vendéglátóteraszok árnyékolására az egységesség és az illeszkedés érdekében javasolt bézs, vagy homok színű, mindenfajta felirattól mentes vászon anyagú árnyékolók alkalmazása. A vendéglátó teraszok kialakításánál javasolt a fa, valamint az üveg használata. A teraszok téliesítésénél kerülendő az áttetsző ponyva használata, javasolt a mobil üvegfalú rendszerek előnyben részesítése.

Kiemelt figyelmet kell fordítani a homlokzatokon, valamint a kirakatokon megjelenő műszaki berendezésekre, reklámokra, hirdetésekre, a cégekre, valamint címtáblákra: csak a minimálisan szükséges, a környezethez igazodó reklám helyezhető el, minden esetben az épület architektúrájával és a környezettel összhangban.

#### **8.4.8. Belvárosi karakterű terület**

A Belvárosi karakterű területeken elsődleges cél a kialakult keretes beépítési jelleg megtartása, erősítése.

Új építés, bővítés esetén igazodni kell a zárt sorú keretes beépítéshez, a kialakult épületmagasságokhoz, kerülendő a tömbbelsőbe benyúló épületszárnyak építése/megtartása. Törekedni kell a tömbbelsőök felszabadítására és amennyiben a műszaki adottságok lehetővé teszik azok zöldítésére.

A keretes beépítésű tömbökben a tömbbelsőök zárttá tételére üvegtetős lefedés megengedhető.

A történelmi központhoz (óvárosi karakterű területekhez) közvetlenül csatlakozó belvárosi karakterű területek esetén a közterületek kialakításánál az óvárosi karakterű területeknél tett javaslatok az irányadók.

#### **8.4.9. Lakóparki karakterű terület**

A lakóparki karakterű területeken elsődleges cél az intenzívebb beépítés mellett a minél nagyobb zöldbeágyazottság elérése.

A telekhatárok mentén áttört kerítés alkalmazása javasolt, a több főépülettel beépített telkeken az egyes épületek, vagy épületrészek elválasztására önálló belső kerítés alkalmazását javasolt megtiltani és az egyes területrészek lehatárolását csak kertészeti eszközökkel megengedni.

A gépjárműtárolókat javasolt elsődlegesen a fő rendeltetésű épületen belül, lehetőleg térszín alatt kialakítani. A közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hosszát (a teremgarázs-bejáratot is ide értve) javasolt korlátozni (az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30 %-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m), kerülendő a sorgarázs jellegű földszinti homlokzat kialakítása.

#### **8.4.10. Lakótelepi karakterű terület**

A lakótelepek felújítása/épületrekonstrukció során az energetikai korszerűsítés esetében hőszigetelés kizárólag teljes homlokzati felületen alkalmazható (a mozaikszerű homlokzati hőszigetelés nem engedhető).

A homlokzatformálást (burkolás, színezéssel, erkélyek, loggiák korlátjainak cseréje, előtetők, redőnyök és egyéb elemek építése) egy épület, egy épületszekció esetében csak egy időben, egy építészeti koncepció alapján (színezés megváltoztatása esetén egységes színdinamikai koncepcióterv alapján), azonos módon javasolt megengedni.

A nagy felületű épülettömegek tagolása színezéssel, burkolással vagy egyéb építészeti megoldással megengedhető.

Az épületek homlokzatán utólag a bejáratok lefedésére/védelmére előtetőt/védőtetőt el lehet helyezni, de csak abban az esetben, ha az a teljes homlokzaton, egységesen és egy ütemben történik.

Az erkélyek, loggiák beépítését általánosságban javasolt megtiltani (szerzői jogok, eltérő megoldások), kivéve ha az az egységes építészeti koncepció alapján engedhető, illetve elfogadott. Ebben az esetben is követelmény az egy időben történő megvalósítás.

Klíma kültéri egysége, valamint egyéb gépészeti berendezések elhelyezése kizárólag az erkélyek korlátján belül, egységesen meghatározott oldalon (függőleges sík mentén), takartan engedhető. Az erkéllyel nem rendelkező lakások esetében kizárólag a klímaberendezés kültéri egységének elhelyezését javasolt megengedni, de azt is kizárólag ugyanazon homlokzati pozícióban.

A meglévő lakótelepek megengedett legnagyobb beépítettségi mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni, de az épületek utólagos hőszigeteléséből adódó, vagy bármilyen az épület használatát javító gépészeti berendezés (lift, központi klímarendszer) kialakítása esetén a beépítettség a műszakilag szükséges mértékben növekedhet.

Az egyes tömbtelkes területeken belüli úszó, vagy egyedi telkeket – az oktatási és egészségügyi létesítmények, játszóterek, parkok, sportpályák és közmű műtárgyak kivételével csak kertészeti eszközökkel javasolt megengedni.

A lakótelepi karakterű területeknek az egyik legnagyobb értéke a zöldbeágyazottsága. Fontos az épületek közötti zöldterületek fenntartása, megfelelő gondozása. A lakótelepeket érintő parkolási problémák enyhítésére a parkolóhelyek számának növelését elsősorban a szabad területeken, vagy a jelenlegi gépjárműtárolást szolgáló területek (garázsszorok) fejlesztésével, a zöldfelületek lehető legkisebb mértékű igénybevételével javasolt megvalósítani (pl. zöldtetős parkolólemezek kialakítása).

#### **8.4.11. Sport- és rekreációs területi karakterű terület**

A speciális funkciójú és ez által speciális létesítményfeltételekkel bíró területeken alapvető cél a nagy zöldfelületi arány megtartása, és minél kevesebb, csakis a működéshez feltétlenül szükséges épület, építmény, műtárgy elhelyezése.

A területeken a toronyépítmények (pl. kilátó, csúszda) magasságát javasolt az adott terület környezetéhez viszonyítottan, a jövőbeni látképet befolyásoló szerepét figyelembe véve szükség esetén korlátozni.

#### **8.4.12. Üdülőterületi karakterű terület**

Az üdülőterületi karakterű területeken cél az alacsony beépítési intenzitás mellett a zöldbeágyazott jellegű beépítés megtartása.

Az épületeket a telken belül előkertes beépítéssel ajánlott elhelyezni, az előkertekben zöldfelületek kialakításával javasolt megvalósítani (az előkert burkolása, parkolófelületként történő használatát javasolt tiltani).

Az ilyen karakterű területeken a tömör kerítés alkalmazása nem javasolt.

#### **8.4.13. Ipari karakterű terület**

Az ipari karakterű területeken a lehetőségekhez mérten (gazdasági szereplők egységes arculati kötöttségei, létesítményfeltételek stb.) a településképileg elfogadható megjelenés biztosítására kell törekedni.

A jellemzően nagy kiterjedésű, telephely-szerű területek igényesen kialakított tömör, vagy zöldkerítéssel történő takarása kedvező városképet eredményezhet.

Javasolt a telken belül a közterületek mentén, valamint a lakóterületi, valamint intézményi területekkel közös telekhatárok mentén egybefüggő háromszintes növényállomány telepítését előírni.

A területek környezetében megjelenő, a gazdasági társaság, illetve tevékenység hirdetését célzó reklámhordozó berendezések (zászlók, cégbemutató totemoszlopok) számának elhelyezhetőségére és azok településképi megjelenésére hangsúlyosabb figyelmet kell fordítani.

#### **8.4.14. Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági karakterű terület**

A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági karakterű területeken a lehetőségekhez mérten (a gazdasági szereplők egységes arculati kötöttségei, létesítményfeltételek stb.) a településképileg elfogadható megjelenés biztosítására kell törekedni.

A terület jelleghez viszonyítottan javasolt a telken belül a közterületek mentén legalább egy sor fasor telepítését (amely természetesen a be-, illetve kihajtók pályaszerkezetével megszakítható), valamint a lakóterületi, valamint intézményi területekkel közös telekhatárok mentén egybefüggő háromszintes növényállomány telepítését előírni.

A jellemzően nagy parkolóigénnyel rendelkező létesítmények (pl. bevásárlóközpontok, áruházak) felszíni parkolóinak fásítása (akár az országosan előírt mértéknél szigorúbb előírásokkal) ajánlott.

#### **8.4.15. Egyedi karakterű terület**

Az egyedi karakterű területek már alaphelyzetben is kitűnnek környezetükből (pl. templomok, nagy zöldfelülettel rendelkező intézmények, egy építészeti koncepció alapján megépült, vagy beépülő területek). Ezeken a területeken elsődleges elvárás az egyedi karakter megtartása, vagy a még be nem épített területek esetén a magas színvonalú, egyedi tervezésű és igényes kivitelezésű épületek létesítése. Természetesen a környezethez történő illeszkedés ezeken a területeken is elvárható, azonban a területek egyedi mivoltából adódóan az illeszkedés megítélését nem ajánlott szigorú keretek közé szorítani, arról minden esetben a helyi építészeti és műszaki tervtanács véleményét javasolt kikérni.

## **8.5. AZ EGYEDI ARCULATÚ, SAJÁTOS TELEPÜLÉSI KARAKTERT HORDOZÓ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK**

### **8.5.1. A város kiemelt pozíciójú fejlesztési területei**

A város kiemelt pozíciójú fejlesztési területei mind városrendezésileg, mind építészetiileg együtt kezelendők. A területek hasznosíthatóságának első lépése telepítési tanulmányterv készítése az együtt tervezendő területre, amelyben az adott terület elhelyezkedését is figyelembe véve a terület jövőbeni településképi arculatát is meg kell határozni. A telepítési tanulmányterv alapján a helyi építészeti és műszaki tervtanács dönt a beépítés támogathatóságáról.

### **8.5.2. Hagyományos, kialakult és megőrzendő telekszerkezettel, utca-vonalvezetéssel bíró településrészek**

A város hagyományos, kialakult és megőrzendő telekszerkezettel, utca-vonalvezetéssel bíró településrészein a telekalakítás során a kialakult telekstruktúrához és utca-vonalvezetéshez kell alkalmazkodni, a telkek utcai homlokvonalára nem változtatható meg, az utcák szélesítése, vonalvezetésének korrekciója csak a műszakilag szükséges mértékben engedhető. A telkek utcai szélessége csak indokolt esetben változtatható meg. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. Ennek megváltoztatása csak kivételesen, és indokolt esetben lehetséges, ha és amennyiben a kialakult állapot nem teszi lehetővé, vagy súlyosan korlátozza az érintett ingatlan beépíthetőségét.

Gorkijváros településképi szempontból meghatározó területén a megengedett beépítési mód zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú lehet és legfeljebb földszint és egy tetőtéri szintet tartalmazó épület létesítése engedhető a szabályozás során.

### **8.5.3. Jelentős mértékben átépülő területek: a jövőben a környezetbe illeszkedő építészeti arculat irányába fejlesztendő településrészek**

A településképi szempontból meghatározó jelentős mértékben átépülő területeken az új tömb és utcahálózatot, valamint a tervezett telekrendet, a beépítés megengedett magasságát, a beépítés módját a környező kialakult településszerkezethez illeszkedve javasolt a helyi építési szabályzatban meghatározni.

#### **8.5.4. Településképi jelentőségű, meghatározó útvonalak**

A településképi jelentőségű, meghatározó útvonalak mentén a minőségi térfalképzésnek fontos szerepe van a város imázsának megítélésében, hiszen jellemzően jelentős forgalmat bonyolítanak le. Tehát a településképi jelentőségű útvonalak utcakép-védelem szempontjából meghatározó – így fokozott szabályozást igénylő – területek, hiszen az épített környezet olyan összefüggő részét jelentik, ahol az egyes épületek, építmények pozitív városképi megjelenéséhez (arculatához) kiemelt városi érdek fűződik. Ezen útvonalak mentén egyrészt a mellettük fekvő és az úthoz csatlakozó telkek sora, másrészt maguknak a közterületeknek a településképi szabályozása kíván nagyobb odafigyelést. A térfalat alkotó épületek homlokzatképzése, megjelenése mellett a közterületről látható egyéb homlokzatok, illetve elhelyezett építmények (kiegészítő, vagy melléképület, egyéb műszaki berendezések) jelentős mértékben befolyásolhatják a városképet.

A legtöbb esetben az utcák menti telkek a kísérő beépítési karakterek és a beépítési mód szempontjából igen vegyes képet mutatnak (pl. Bartók Béla út menti lakótelepi beépítés, József Attila út menti átalakuló, zárt sorúsodó, de alacsony intenzitású beépítés). Zárt sorú, vagy zárt sorúvá átalakuló beépítés (jellemzően eredetileg oldalhatáron álló beépítési módú telkek) esetén az épületek telepítését mindenkor a szomszédos beépítés mód, illetve az utcára/utcaszakaszra jellemző építési vonal figyelembe vételével kell meghatározni, az „ugráló” utcakép elkerülése érdekében.

Előkerttel rendelkező beépítés esetén az utak mentén megjelenő kerítések kialakítására is figyelemmel kell lenni. Ahol az adott ingatlan rendeltetése engedi, ott törekedni kell vizuális elválasztóként fasor, vagy sövény alkalmazására az épített kerítés helyett. Épített kerítés alkalmazása esetén a hézagosan zárt sorú beépítések esetén az egységes térfalképzés érdekében megengedhető az épület homlokzatának folytatásaként megjelenő tömör kerítés alkalmazása, egyéb esetben növénytelepítéssel kombinált áttört kerítés létesítése javasolt.

A meghatározó útvonalak mentén fokozottan ügyelni kell mind a meglévő, mind az új épületek esetén, a homlokzatokon előforduló műszaki berendezések, hirdetések településképi megjelenésére. Új épület létesítése esetén egyértelműen tiltani javasolt minden, a településképet kedvezőtlenül befolyásoló műtárgy homlokzatra, valamint a tetőre (ötödik homlokzat) történő kihelyezését (pl. klímaberendezés kültéri egysége, antenna, kábelek).

#### **8.5.5. Vízpartok: a várossziluettet befolyásoló, jellegzetes táj- és településképi megjelenéssel bíró településrészek**

A vízpartok mentén a beépítés megengedett legnagyobb magasságát, valamint az épületek telken belüli elhelyezésének módját úgy kell meghatározni, hogy a beépítés a csatlakozó vízfelületekről, valamint a szemközti vízpartokról a település látványát kedvezőtlenül ne befolyásolja. A beépítés megválasztása esetén fokozott figyelmet kell fordítani a Belváros, Újváros, valamint Sziget városrészek történelmileg kialakult város-sziluettjének védelmére.



## 8.6. A FELSZÍNI ENERGIAELLÁTÁSI ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK, MŰTÁRGYAK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK

A város közigazgatási területén a felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építményeket, műtárgyakat és egyéb műszaki berendezéseket elsődlegesen azokon a területeken javasolt elhelyezni, ahol azt a helyi építési szabályzat megengedik, vagy elhelyezésüket nem tiltják.

Hírközlési toronyépítményt elsősorban a gazdasági területeken, vagy kifejezetten a közművek, valamint városüzemeltetési létesítmények elhelyezésére szolgáló területeken, valamint a beépítésre nem szánt (elsősorban mezőgazdasági területeken) javasolt elhelyezni.

## 8.7. A REKLÁMOKRA, REKLÁMHORDOZÓKRA ÉS EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEKRE ÉS CÉGÉREKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK

A településképet jelentősen befolyásolják a közterületeken, valamint az épületek homlokzatán megjelenő reklámok, hirdetések, cégérek, üzletfeliratok. Éppen ezért a településképvédelmi szabályozás országos szintű átalakulásával igen szigorú előírások léptek érvénybe a reklámok közzétételére vonatkozóan is. Reklám kizárólag az országos jogszabályi feltételeknek megfelelő reklámhordozón, továbbá méretben és technológiával tehető közzé, helyezhető el reklámhordozó, illetve létesíthető és tartható fenn reklámhordozót tartó berendezés. Reklám közzétételére kizárólag a településközpont, intézményi, nagyvárosias, kisvárosias, állatkert, valamint növénykert területfelhasználású területen elhelyezkedő közterületeken, valamint köztulajdonban álló ingatlanokon utcabútor igénybevételével van lehetőség. Utcabútor az utasváró, a kiosk, a közművelődési célú hirdetőoszlop és az információs vagy más célú berendezés, melyek közül az

információs vagy más célú berendezéseken belül határozható meg helyileg azoknak a további reklámhordozó „eszközöknek” a köre, amelyeken reklám közzétehető (pl. egyedi hirdetőtábla a pontos konzignáció és méretek meghatározásával).

A cégérek és címtáblák településképi szabályozásánál a homlokzathoz és a környezethez megfelelően illeszkedő anyag- és színhasználat megválasztása mellett fontos azok méretének szabályozása is, továbbá elvárás azoknak a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához való illeszkedés is.

A közzététel értelmében reklámhordozó berendezésnek minősül a tűzfal (tűzfalfestés), valamint az üzlethelyiségek kirakata is. Utóbbi esetben jellemzően kirakat-fóliázással történik a hirdetés, ezért javasolt szabályozni a kirakat eltakarható felületének nagyságát, továbbá az alkalmazott grafika színhasználatára vonatkozó illeszkedési szabályokat.

Helyi védett területen, valamint településképi szempontból meghatározó területeken az épület homlokzatának árubemutató céljából történő igénybevételét, vagy annak felületének eltakarását javasolt megtiltani (a homlokzat takarásának minősül a kinyitható ajtószárnyon, ablakszárnyon történő árubemutató vagy reklám célú igénybevétel is).

Ajánlott szabályozni a fényreklámok, illetve a vetített reklámok alkalmazási lehetőségeit.

Javasolt megtiltani az épületek tetőfelületén reklámhordozó berendezés, üzletfelirat, cég- és címtábla, vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés elhelyezését.