



TÖRÖKBÁLINT

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

TARTALOMJEGYZÉK

1. Polgármesteri köszöntő 3
2. Törökbálint bemutatása 5
3. Örökségünk 15
 - Ófalu megőrzése*
 - Helyi értékvédelem*
4. Eltérő karakterű területek bemutatása 23
 - Ófalu*
 - Városközpont*
 - Általános lakóterületek*
 - Józsefhegy*
 - Tükkörhegy déli lejtő*
 - Tükkörhegy új lakóterületei*
 - Üdülő területek*
 - Pistály*
 - Átalakulóban lévő területek*
 - Távol eső lakóterületek, tanyák, birtokközpontok*
 - Gazdasági és különleges területek*
 - Természetvédelmi területek*
5. Építészeti útmutató 51
 - Általános javaslatok*
 - Beépítési módok*
 - Utca mintakeresztszelvények*
 - Ófalu*
 - Városközpont*
 - Általános lakóterületek*
 - Józsefhegy*
 - Tükkörhegy déli lejtő*
 - Tükkörhegy új lakóterületei*
 - Üdülő területek*
 - Pistály*
 - Távol eső lakóterületek, tanyák, birtokközpontok*
6. Építészeti részletek 85
 - Ablakok*
 - Kapuk*
 - Zsalugáterek, ablaktáblák*
 - Előtetők, tornácok, pergolák*
 - Színezés*
 - Homlokzatképzés*
 - Kerítések*
 - Reklámok, feliratok*
 - Kertek*
7. Közterületi és tájépítészeti részletek 101
 - Utcák*
 - Terek, parkok*
 - Hosszúréti-patak környezete*
8. Ajánlások 109
 - Kortárs épületek*
 - Zöldfalak*
 - Környezettudatosság*

„Egy ember élete [...] szilárdan kell, hogy gyökerezzen a szülőföldben, hogy magába szívhassa a gyengéd szeretetet a táj és az ott élők szorgos munkája iránt, a tájat betöltő hangok és az övéi beszédének jellege iránt, hogy első otthona soha semmivel össze nem téveszthetően ismerőssé váljon, ha majd kitárul számára a világ.” - George Eliot



POLGÁRMESTERI KÖSZÖNTŐ

TISZTELT TÖRÖKBÁLINTI ÉS LEENDŐ TÖRÖKBÁLINTI LAKOSOK!

Tősgyökeres törökbálintiként hosszasan gondolkodtam azon, miként is lehetne megfogalmazni, átadni mindazt, ami városunkat, településünk arculatát a leginkább jellemzi. Nem könnyű feladat! Mi, lokálpatrióták talán szebbnek, jobbnak, ékeesebbnek látunk itt körülöttünk mindent. De ez így van rendjén, ennek így is kell lennie!

Hosszú évszázadok alakították azt a csodálatos környezetet, ami most körbevesz bennünket. Szorgos kezek, nagy gondolatok, az otthonteremtésbe vetett megingathatatlan hit, az itt élők hagyománytisztelete, fejlődni vágyása, jövőbe tekintése formálta, formálja most is városunkat.

Büszkeséggel tölt el, hogy gondozott, fejlődő, kiváló értékekkel bíró település Törökbálint. Biztos pont mindannyiunk számára. Otthon, ahol jó élni, tanulni, dolgozni, vállalkozni, ahova jó haza jönni. Otthon, ami múltunkat őrzi. Otthon, ami általuk, velünk együtt él, formálódik, fejlődik. Ezért is kiemelt célunk az épített és természeti értékek megőrzésével összhangban álló tudatos és ütemezett városfejlesztés. A képekkel gazdagított kézikönyv elsődleges célja, hogy a település bemutatásával, értékeink megismertetésével nyújtson segítséget olvasóinak új otthonuk megteremtéséhez, szűkebb környezetük kialakításához. Változatos példákat sorakoztat fel segítségül a lakóházak, udvarok, előkertek megtervezéséhez. Útmutatást nyújt egy olyan megjelenés kialakításához, mely illeszkedik a környezethez, pozitívan befolyásolja azt. A különböző korú, jellemzően eltérő stílusú településrészek közötti építészeti egyensúlyt hivatott megteremteni. Azonban, mindezekon felül, legfontosabb feladata az iránymutatás. Iránymutatás a közös otthon, a közös innovatív jövő kialakításához, melyet Önökkel, Önökért építünk.

Törökbálint, 2017. augusztus

Elek Sándor polgármester





TÖRÖKBÁLINT BEMUTATÁSA

„Fő ékessége Török-Bálintnak erdős-venyigés dombhálózata s az utcáiba szakadó árnyas völgyek. Ezek vonzzák az idegent, ezek tesznek rá kellemes benyomást. Mert csakugyan szép Török-Bálint és az év változataival fokozódik gyönyörűsége- Szép a télnek csendében és fehér leplében, mikor felhőként kővályog a szürke égen a varjak és hollók serege; szép, mikor a tavasznak bűbája száll le változatos szabású földére; de mindenek fölött szép a természet ragyogó, nehéz öltözetében, mikor a nyári szél a felszálló édes-kedves illatot röpti szét.” - Wittinger Antal: Török-Bálint története és leírása

Törökbálint adottságait tekintve egyedülálló település. A főváros közvetlen szomszédságában, dombok közé ékelődve, helyi védettségű erdőkkel és kiterjedt mezőgazdasági területekkel övezve kerül el. A település egyik fő erénye, hogy központi részeit az átmenő forgalom elkerüli, nyugalmas kertvárosi jellegét a mai napig sikerült megőriznie.



Az ásatások tanúsága szerint már időszámításunk előtt is lakták a területet. Az Árpád-kori Torbágy falut 1283-ban említik először. A település területén két Árpád-kori templom is ismert: az egyik a mai katolikus templom helyén állt, a másik templom romja az Égett-völgyben került elő. A XIV. századtól az Országh család, majd Török Bálint uralta a területet. 1526 után a falu elnéptelenedett. A település benépesülése a jezsuiták nevéhez fűződik, akik 1693-tól birtokolták a települést, a területre behívott új lakók tették le a mai településszerkezet alapjait. A délről érkezett katolizált szerbek a mai Dózsa György utca környezetében telepedtek le. A Fekete-erdő környékéről áttelepült németek a helység felső végén, a dombok lábánál kezdtek építkezni, a mai Felsővár utca környékén.

Zimándy Ignác plébánosnak köszönhetően jelentős építkezések indultak a XIX. század végén. Többek között nevéhez fűződik a Munkácsy Mihály utcában található plébánia, valamint az óvóintézet, a Pelsőczy Ferenc utcai volt Fiúiskola épülete, a mai Zimándy Ignác Általános Iskola (korábban Apáca és Leánynevelő Intézet), az olvasókör és a zene-iskola megalapítása. A polgárisodás kezdete markáns nyomott hagyott az épületállományban: a falusi porták mellett, megjelentek a nagyobb léptékű közintézmények.



A település nyaralóhellyé váló fejlődésében nagy szerepet játszott a Budapest - Újszóny vasútvonal kiépítésével nyert megállóhely (1884), melynek következtében a kirándulók és üdülők létszáma jelentősen megnőtt. Ebben az időben több polgári nyaraló és villa épült, egyre jobban szétterült a település, a Tükkörhegy lába és a bevezető utak környezete is fokozatosan beépült, szálláshelyek, vendéglők, kávézók nyíltak. Az 1920-as évek végén a Majláth-kastélyba tüdőszanatórium költözött. A közlekedés tekintetében nagy előrelépést jelentett, hogy az 1914-ben megindult villamosvasút (HÉV) közvetlen összeköttetést biztosított Törökbálint településközpontja és a fővárosi Szent Gellért tér között.

A II. világháború után Törökbálint, mint nyaralóhely megszűnt működni. 1946-47-ben a sváb lakosság nagy részét kitelepítették, helyükre az Alföldről és a Felvidékről érkeztek új lakosok. Budapest fejlődése egyre több embert vonzott ide, a főváros közelébe. A falusias jelleg és az állattartás fokozatos megszűnése, a kertvárosias beépítés elterjedése, a település központjának elsorvadása jellemző erre az időszakra. Törökbálint - a többi agglomerációs településhez hasonlóan - kiszolgálta a főváros munka- és vásárlóerő igényét. A lakosság száma fokozatosan nőtt, de sokáig hiányzott a vezetékes gáz, a víz- és szennyvízcsatorna, a telefonhálózat. 1963-ban megszűnt a HÉV összeköttetés, amelyet buszjárat váltott ki és az M7-es autópálya megépülése drasztikusan kettévágta a települést. A rendszerváltás után újabb változások következtek be, fokozatosan egyre több család kívánt kiköltözni a fővárosból, megkezdődött a település teljes közművesítése. A község dinamikus fejlődésnek indult, belterületén az építési telkek felértékelődtek, lakóparkok, üzleti-ipari negyedek, raktárváros, bevásárló központ létesült, új üdülőterületek kerültek kijelölésre és ekkor már 3 autópálya érintette a területet. A település 2007. július 1-én kapott városi címet, ekkor a lakosok száma közel 12.000 fő volt. Budapest agglomerációjában tapasztalható ki- és beköltözési hullám rendszeresen eléri Törökbálintot is, napjainkban a lakosság szám növekedés ütemének lassulása észlelhető.

TELEPÜLÉSSZERKEZET FEJLŐDÉSE

Az 1782-85 között készült I. katonai térképen a mai utchálózat kezdetei és a település későbbi szerkezetét is meghatározó vízfolyások jól beazonosíthatók. Szabályosan, kétoldalt beépített a Felsővár utca, a Munkácsy M. utca felső szakasza, a József Attila utca alsó része. Egyoldali beépítésű a Dózsa Gy. utca Kálvária domb melletti szakasza. A Templom utca mentén a dombra felkúszó halmazos beépítés látható. A térkép a mai Kegyeleti park helyén, már jelöli a régi temetőt, a falutól északra szőlőskerteket ábrázol.

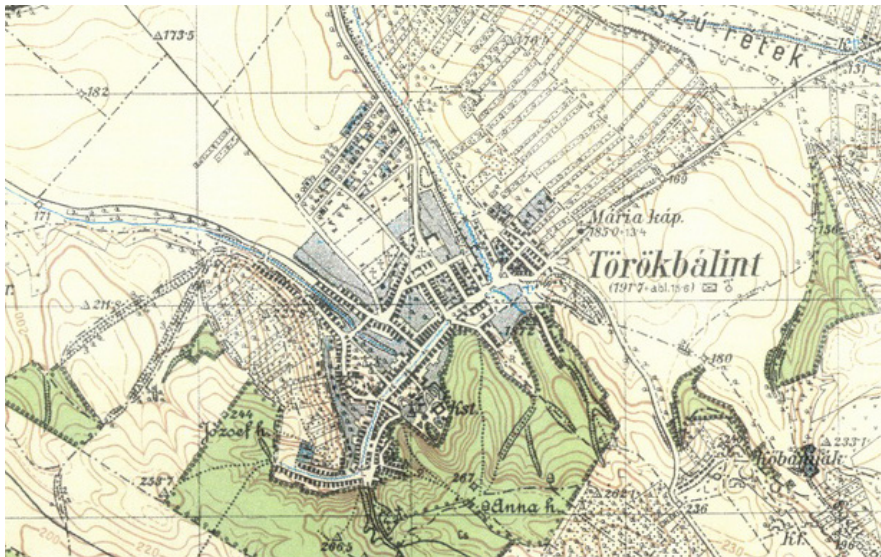


Az 1859-es II. katonai térképen sűrűsödnek a házak, már épületek sorakoznak a Kálváriadomb aljában, a Dózsa Gy. utca belső ívében is, a a Baross utca temető felőli oldalán, a Bartók B. utca patakra néző felén. A templomdombra felkúszó házak között utca, a templomtól északra elszórtan néhány ház és a kastély látható. A Kápolna utca, a Mátyás utca, valamint az Akácos utca vonala is kialakult.





Az 1872-84 közötti III. katonai térképen látható, hogy kissé tovább épül a Dózsa Gy. utca, benépesül az Akácos utca és Kápolna utca. A dombtetőn megjelenik a Mária kápolna (Maria Hilf). A térkép jelöli a kőfejtőt, ahonnan a hagyományos törökbálinti házak, kerítések, támfalak építőanyaga származik, és feltünteti a község mellett húzódó vasútvonalat az állomással.



Az 1923-as térkép szerint a falu egyre jobban terjeszkedik, a laposabb részen fejlődik tovább és beépül a patakpart. A település térszerkezete elnyúlóvá, néhol szakadozottá válik. Az új részeken megjelenik a szabályos telekosztás és a keresztutcás struktúra (Rákóczi F. utca, Ady E. utca, Deák F. utca, Petőfi S. utca). Az utcák mentén még ritkásan állnak a házak, parasztházak és polgári villák felváltva. A térkép feltünteti a HÉV vonalát és az állomás épületét. A tükörhegyi szőlők parcellái mutatják már a későbbi utcák helyét.

A 20. század második felében a település növekedése felgyorsul: szabályos úthálózat mentén teljesen kiépül az Újtelep, majd a MÁV-telep. A rendszerváltás után a Wallakilátó melletti meggyes felparcellázásával új lakónegyed jön létre a Tükörhegyen. Az önkormányzat a fejlesztés nyomán befolyt összegből közművesíti Törökbálint teljes belterületét. A korábbi zártkertek fokozatos benépesülésének hatására új üdülő övezetek kerülnek kijelölésre a Szabadházi-hegyen és az Annahegyen.



TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZET ÖSSZEFÜGGÉSE

A település nagyon kedvező fekvésű. A domborzati viszonyoknak, az Ófalut keretező - helyi védettségű – erdőknek és a zsákfalu jellegnek köszönhetően a település történelmileg kialakult központja még napjainkban is közvetlen kapcsolatban van a természettel.

A lakosság megfogalmazása szerint a város fő erénye a gyönyörű környezet, a sok zöld, a sok fa, a csend és nyugalom, a barátságos, családi hangulat. Elmondható, hogy a lakó, üdülő, zártkerti, mezőgazdasági, erdő és gazdasági övezetek egészséges aránya még fennáll, Törökbálint levegőjét ipari létesítmények szennyezéssel nem terhelik.



TELEPÜLÉSKARAKTER BEMUTATÁSA

Törökbálint településképe egységesen kertvárosi jellegű, földszintes, illetve földszint+tetőtér beépítéses családi házak a jellemzőek, társasházak gyakorlatilag nincsenek a városban.

Az utcakép az Ófalu környezetében megőrizte falusias jellegét, innen távolodva a beépítés időpontjának megfelelően keverednek a parasztházak, polgári villák, sätortetős házak a mai családi házakkal. A rendszerváltás után fejlődésnek indult területeken – Tükörhegy, Anna-hegy, Szabadházi-hegy – az utcakép korunk gyorsan változó építészeti trendjeit tükrözi. Ez a tendencia leginkább a tükörhegyi terület beépülése során figyelhető meg. Általánosságban elmondható, hogy Törökbálint utcái fásítottak, rendezettek, vonalvezetésük még az utóbbi ötven év új beépítéseinél is a terepviszonyokhoz igazodik.

Az eltérő területhasználatból, a beépítés idejétől függően alapvetően négy településkarakter, sajátos településképi egység határozható meg.



1. ÓFALU ÉS VÁROSKÖZPONT

Ófalu lakóterületei, az Ófalu településközpontja, középületek és lakóépületek együttese

Az Ófalu területe, a legkorábban beépült Felsővár utca, valamint a Munkácsy Mihály utca, Dózsa György u. Patak utca, Szent István utca, Baross utca és a Bartók Béla utca által közrezárt terület őrizte meg legegységesebben a hagyományos településképet. A fésűs beépítésű oldalhatáron álló épületek között sok telken zárt sorú beépítés alakult ki, középen kocsiáthajtóval, a sváb falvak jellegzetes elrendezéseként. A Templom utcán és az Alsóerdősor utca alsó szakaszán halmazos beépítés található, a domborzati viszonyok által is befolyásolt változatos utcaképpel. Az Ófalu környezetében az alábbi jellegzetes épülettípusok találhatók:

- Oldalhatáron álló, utcavonalra épült fésűs beépítésű lakóházak, széles eresszel, vagy tornáccal.
- Oldalhatárra és utcavonalra épült L alaprajzú lakóépületek, tornáccal.
- Utca vonalra épült zárt sorú lakóépületek, középen kapuval.

Jellegzetes utcaképi elemet képeznek a helyben kitermelt mészkőből rakott tömör kerítések, a változatos, igényes kovácsolt kerítésrácsok, kapuk, a kő támfalak, és a kővel kirakott vízvezető árkok.



2. TÜKÖRHEGY DÉLI LEJTŐJE

A Tükörhegy lábánál elhelyezkedő területen, a villasoron még megtalálhatók a századelőn épült, szabadon álló villák, nagy, 2000-3000 m²-es telkekkel, de megindult a mély telkek megosztásának folyamata, így ezen a területen a beépítés vegyes képet mutat. A fásított utcák (Kossuth Lajos utca, Árpád utca), terméskő kerítések még őrzik a közel 100 éves településkép hangulatát.

3. ÁLTALÁNOS LAKÓTERÜLETKÉNT JELÖLT TERÜLET

Az Újtelep 1930 körül beépített részén, a Bajcsy Zsilinszky utca, Kazinczy utca, Rákóczi Ferenc utca, Ady Endre utca által közrezárt területen az utcakép változatos. A fésűs beépítésű parasztházak mellé több szabadonálló polgári családi ház, villa épült a XX. század elején. Az új vagy átépített épületek száma itt magasabb, mint az Ófaluban. A felújítások, átépítések nem minden esetben őrizték meg az eredeti tömeget, részleteket, így egységes utcaképről már nem lehet beszélni. Az újabb épületek zömmel oldalhatáron állóak, ahol a telekszélesség megengedi szabadon állóak. Az előkertek nagysága a kialakult utcaképhez igazodik.

A II. világháború utáni fejlődésre rányomta bélyegét a kitelepítés és a betelepítés, a lakosság összetételének változása, valamint a szocializmus működése. Törökbálint elvesztette üdülő jellegét, vendéglők és szálláshelyek szűntek meg, a strand bezárt. A szocialista időszakra jellemzően az épületállomány formavilágában és anyaghasználatában is egyszerű és nem törekszik a hagyományos beépítéshez való illeszkedésre.

4. TÜKÖRHEGY TERÜLETE

A rendszerváltás után fejlődésnek induló településrészek közül a tükörhegyi terület mutat markánsan eltérő képet, az új parcellázású lakóterület az elmúlt 20 év magyar építészeti lenyomata. A szabadon álló beépítésű épületállományon nyomon követhető az építészeti stílusok változásának felgyorsulása, egységes megjelenésről nem beszélhetünk, az utcakép eklektikus. Egységet a kötelező előkert méretnek köszönhetően a házak egyvonalban lévő térfala, az épületek színvonalas kivitelezése, anyaghasználata, a kertek, ingatlanok előtti területek gondos ápolása teremt. A tükörhegyi lakóutcákon szívesen sétálgat, biciklizik, sportol a lakosság egésze, Törökbálint egyéb területeihez képest a közterületen intenzívebb közösségi élet tapasztalható.



ZÁRÓ GONDOLATOK

Összességében elmondható, hogy városunk kiegyensúlyozottan fejlődő, településfejlesztési szempontból jó tartalékokkal rendelkező település. Nagy kiterjedésű zöldterületek, helyi védettségű erdők, összefüggő mezőgazdasági területek övezik a belterületi lakó- és üdülőrészeket, a belterület körüli zöldgyűrű szinte érintetlen, többnyire sikerült elkerülni a szomszédos települések lakott területeivel való összeolvadást.

A város 2017-es településfejlesztési koncepciójában is megfogalmazott egyik legfontosabb törekvése az épített és természeti értékek megőrzésével összhangban álló tudatos és ütemezett városfejlesztési tevékenység. Az egyik fő célkitűzés a városközpont fejlesztése, Törökbálint hagyományaihoz és méretéhez méltó központ létrehozása. A településközpont fejlesztése mellett kiemelt jelentőségű szempont a törökbálintiak számára a kisvárosias lépték, a kisvárosias hangulat, a kertvárosi jelleg és a családi légkör megtartása.

Törökbálint bemutatását is Wittinger Antal idézettel zárva:

„Kívánom, hogy a szép helység a gondviselés örökdő szeme, a lakosság józan gondolkodása, vallás-erkölcsös élete, magyar érzése és megszokott szorgalma mellett viruljon továbbra is és érje el fejlődésének legszebb, legnagyobb fokát.”

Csenger-Zalán Annamária főépítész



ÖRÖKSÉGÜNK

„Az ember kötődik. Tájához, ősökhöz, anyanyelvhez, tárgyakhoz, emlékekhez, hagyományhoz. Ez a kötődés át- meg átszövi érzelmi életünket, meghatározza értelmi fejlődésünket.” - Száraz Miklós György

Valóban fontos a lelki/szellemi és tárgyi örökségünk, fontos, hogy kötődjünk a tájhoz, szeressük városunkat, közösségünket. Ezért célunk és feladatunk, hogy a jelen jól megférjen a múlttal és abból építkezzék.

Törökbálint az Anna-hegy, Józsefhegy, Tükörhegy ölelésében már a bronzkorban is lakott volt. A jó termőföld, a három ágon érkező gazdag vízhozamú Hosszúréti patak mindig jó helyet biztosított a letelepülni vágyóknak, a koránépvándorlás útvonala is erre vezetett. A hagyomány szerint a Kerek- domb Árpád vezér áldozat bemutató helye volt. Az Égett-völgyben Árpád kori nagy lélekszámú település nyomait, lakóépületeket, templomot, temetőt tártak fel a régészek.



A török hódoltság idején a falu elpusztult, a jezsuiták kapták meg az elnéptelenedett területet, akik felépítették a falu templomát, majd 1701-ben Most József bécsi építész tervei alapján 20-30 szobás kolostorukat. A jezsuiták 1773-ig, rendjük feloszlásáig birtokolták a települést. Mária Terézia 1775-ben Majláth József császári és királyi kamarai tanácsosnak adta a birtokot, aki a páratlan szép fekvésű, erdőszéli, elhagyatott kolostort főúri kastéllá építtette át, kétemeletesre magasíttatta az épületet, az elsőemeleten erkéllyel kiegészítve.

Az első világháború után a kastélyból tudószanatórium lett, a Munkácsy Mihály utca mentén a 30-as években új három szintes kórházi szárny épült. A sanatórium a közeli jövőben modern épület komplexummal egészül ki. Az országos műemléki védelem alatt álló környezet nyári napokon koncertek helyszíne.

A volt kolostor szomszédságában, az erdővel borított domboldalon áll az Árpád-kori alapítású, országos műemléki védelem alatt álló Római Katolikus Templom. A XV. századi gótikus templom falainak felhasználásával átépített templom 1763-ban barokk stílusban nyerte el mai formáját. A szentély egyik üvegablaka – a településhez családilag kötődő- Róth Miksa üveg - és mozaikfestőmunkája. A templom szomszédságában áll a Xavéri Szent Ferenc kápolna, amely az 1710-ben kitört pestisjárvány elhárítására tett közösségi fogadalom teljesítéséeként épült.



Zimándy Ignác plébános, országgyűlési képviselő apácakolostor és leánynevelő intézet céljára építtette a nevét viselő Általános Iskolát. Az 1898-1904 között épült, utcavonalon álló, hézagosan zárt sorú, udvarba hátranyúló szárnyal rendelkező kétszintes épület homlokzata magán viseli a kor jellegzetes díszítőelemeit: faragott tölgyfakapu, klinkertégla lábazat, vakolatornamentika, a kápolna (díszterem) tömbjén fogrovatos párkány, oromdíszek láthatók. A katolikus templom szomszédságában, szintén Zimándy Ignác jóvoltából 1910-ben készült a hajdani Fiúiskola kétszintes, klinkertégla díszítésű épülete.

Törökbálintra érkező látogatónak érdemes fellátogatni a település szívében található Kálvária-dombra, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik az egész városra. A stációképek fülkéinek szolgáló kőoszlopokat 1827-ben állították.



Törökbálint népszerű üdülőhellyé válásának emlékei a településen mind a mai napig fellelhető polgári villák és nyaralók. 1895-ben az Árpád utcában építtette fel családja számára Walla József mozaik - és cementgyáros a XIX. század végén divatos, eklektikus stílusú villáját. Az országos műemléki védelem alatt álló, magántulajdonban lévő lakóház több ablakát Róth Miksa üvegablakai díszítik. Alpár Ignác tervei alapján épült 1902-ben Törökbálint jelképévé vált Walla - kilátó. A vegyes formajegyeket viselő kőburkolatú neoromán, erdélyi templomépítés stíluselemeit idéző épület toronysisakján négy fiatorony látható.

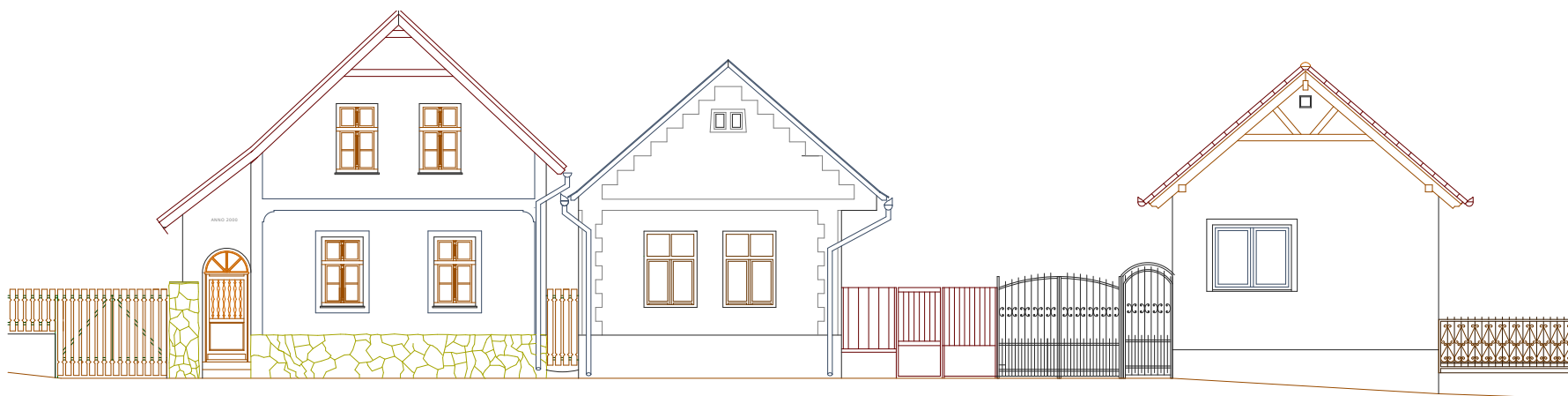


A város régi temetőjéből kialakított Kegyeleti-park központi eleme a Walla-kripta. A Walla család 1915-ben elkészült kriptája Dümmerling Ödön építész alkotása. A Nemzeti Sírkert részévé nyilvánított, országos műemléki védelem alatt álló klasszicizáló stílusú kriptá a Walla család, köztük Róth Miksa nyughelye. A híres művész színes üvegablakai díszítik e kis sírboltot is.



ÓFALU MEGŐRZÉSE

Törökbálint legrégebbi, egyik legnépszerűbb, lassan megújuló településrészén, az Ófaluban nem csak egyes épületek, hanem a teljes településrész helyi védettség alatt áll. Az Ófalu védett épületeinek hangulatának megőrzését a város lakossága és vezetése kiemelt feladatnak tekinti. Alapvető cél a régi értékek megmentése, a beépítés jellegének megőrzése az idős épületek felújításával, korszerűsítésével, illetve új épületek esetében a formavilág, az arányrendszer, az anyaghasználat felidézésével.

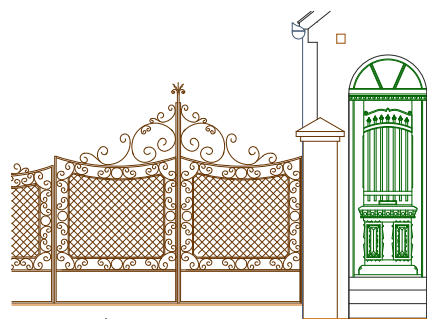


FELSŐVÁR UTCA

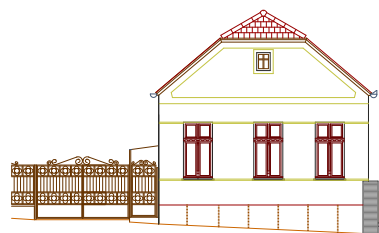
4

6a

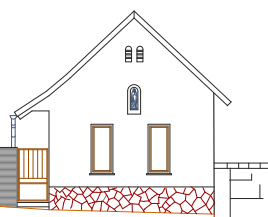
6b



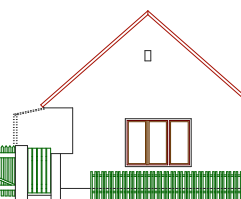
Kerecsényi Zsuzsa építész, belsőépítész rajzolta végig a Munkácsy Mihály utca felső szakaszának jobb és bal oldali utcaképét, részleteit. A rajzokból és a hozzátartozó fotókból 2010-ben kiállítás készült. A rajzok tanúsága szerint is vegyes az itt található épületállomány. A helyi értékvédelem célja az utca hangulatának, hagyományos építészetének, szép részleteinek megőrzése.



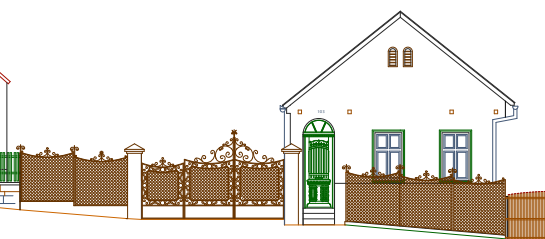
109.



107.



105.



103.

MUNKÁCSY MIHÁLY UTCA

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

A helyi védelem alatt álló épületek homlokzat felújításának támogatására minden évben költségvetési keretet biztosít az önkormányzat. Önkormányzati segítséggel újjult meg 2011-ben a Szent István utca 26. szám alatt található Volf György szülőház, valamint 2014-ben a volt HÉV végállomás épület. A végállomás épületében napjainkban étterem működik.





Törökbálint arculatát meghatározó örökségünk a diófa. A gyönyörű lombzatú, alakú és varázslatos fa, melynek kifejlődéséhez a talajadottságoknak köszönhetően nálunk nem szükséges egy életöltő. A közterületen ajánlott fajok közül kiemelkedő szerepet tölt be ez az utcáinkon hagyományosan alkalmazott fafajta. A település zöldsávjában leggyakrabban sorfaként alkalmazott dió rengeteg jó tulajdonsággal rendelkezik. Az árnyas terebélyes dió 15-25 méter magasra nő. Levelei csak késő tavasszal jelennek meg, ezért pont a legnagyobb hőségben ad árnyékot. A diófa termését fogyasztásra, zöld burkát és levelét gyógyászati célra is használják. Az évek múltával a fa is változik. Kezdetben törzse ezüstös szürke, alkata szimmetrikus, később törzse barnává és repedezetté válik, koronája szabálytalan és oldott. Ez az oldott karakter a településen található különböző építészeti stílusokat is egybemossa, egységes utcaképet teremtve.

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK BEMUTATÁSA



- | | |
|--|--------------------------------------------------------------|
| | 1. Ófalu |
| | 2. Városcsözpont |
| | 3. Általános lakóterületek (Újtelep, MÁV-telep, Rudák-telep) |
| | 4. Józsefhegy |
| | 5. Tükörhegy déli lejtője |
| | 6. Tükörhegy új lakóterületei |
| | 7. Üdülő területek (Anna-hegy, Szabadházi-hegy) |
| | 8. Pistály |
| | 9. Átalakuló, új hasznosításra váró terület |
| | 10. Gazdasági és különleges területek |
| | 11. Városmegtől távoli lakóterületek |
| | 12. Helyi és országos védettség alatt álló területek |
| | Mezőgazdasági és egyéb területek |



ÓFALU

Az Ófalu Törökbálint legrégibbi része. Településszerkezete a természeti adottságokkal összhangban alakult, a Felsővár utca és a Munkácsy Mihály utca a domborzati viszonyokhoz igazodva, a völgyekben kanyarog. A Munkácsy Mihály utcára – „Főutcánkra” – felfűzve alakultak ki a hangulatos girbe-gurba utcácskák, követve az erős szintkülönbséget. A régi svábházak a helyi kőbányából nyert mészkőből épültek, a hagyomány szerint némelyik Török Bálint széthordott várának köveiből. Az oldalhatárra és utca vonalára kiépülő, oromfalas épületek romantikus utcaképet alkotnak. A homlokzatok finoman díszítettek, az épületek hosszanti tömegformálása egyszerű, néhol tornácos kialakítású. Az oromfalak szabályosan ismétlődő térfal elemként kísérik a lejtős utcákat.

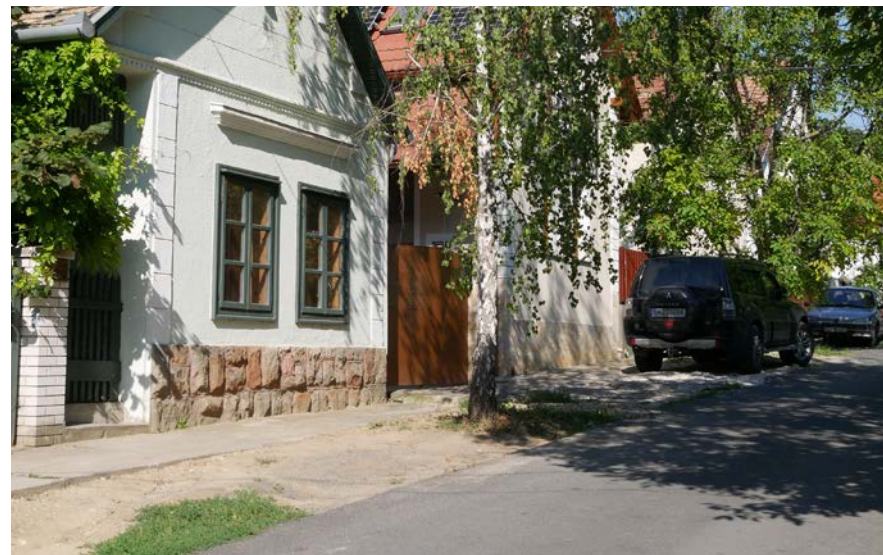


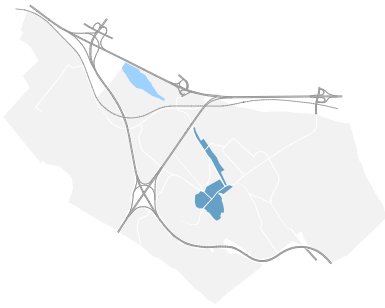


A lépték azonos, az egymás mellett ritmikusan megjelenő oromzatok rendet, visszafogottságot, kiegyensúlyozottságot, harmóniát sugároznak. Az összképet felújított régi közkutak, árkok és Törökbálint jellegzetes diófái gazdagítják.

A Felsővár, Felsőerdősor és Templom utcák beépítési jellege 200 éve alig változott. Ez a rész a település egyik legmagasabban fekvő része, a kertek vége az erdővel határos. A meredek utcácskák jó ízléssel felújított régi házaikkal, a hely szelleméhez illő új épületeikkel festői hangulatot árasztanak. Egyes pontokról, az egymás mellett kanyargósan sorakozó nyeregtetők fölött különleges panoráma nyílik a változatos domborzatú településre.

Az Ófalu varázsa a szépen megőrzött formakincseknek és a jó értelemben vett falusias jellegnek köszönhető.





VÁROSKÖZPONT

Az Ófalu folytatásaként beépült településrész, a Dózsa György utca- Patak utca - Baross utca - Bartók Béla utca- Munkácsy M. utca által közrezárt terület a település központi része. A város főutcáján, a Munkácsy Mihály utcán az Ófaluból lefelé haladva, a fésűs beépítésű oldalhatáron álló épületek között már megjelennek a zárt sorú beépítésű, „L” alaprajzú, közepén kocsival behajtóval tagolt lakóházak. A zárt sorú beépítésnek és a díszesebb, színesebb homlokzati formálásnak, valamint a nagyobb tömegű épületeknek köszönhetően az utcakép veszt faliás jellegéből.





A XIX. század végétől kezdődően a katolikus templom és a főúri kastély közelében sorra jelennek meg a településközponttra jellemző épületek: óvointézet, apácakolostor, leány- és fiúiskola, községháza, jegyzőlak, főtanítói lak, olvasókör épülete. A Dózsa György utca lakóházai még az Ófalu hagyományos beépítését követik, de már szembetűnő léptékváltás következik be az Apácakolostor (mai Zimándy Ignác Általános Iskola), majd a Fiúiskola épületének (Pelsőczy Ferenc utca) megjelenésével.



A település központjában elindult fejlődés tovább folytatódik a Tüdőszanatórium (volt Majláth kastély) két világháború között felépülő háromszintes utcai épületével, majd az ezredforduló után az új Művelődési Ház megépülésével.

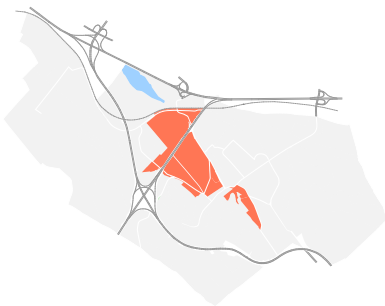
A város történelmi és intézményi központja a közeljövőben új városházával gazdagodik. A tervezett új közintézmény lépcsőző tömege szépen illeszkedik az utcaképbe. Oromfalas, Munkácsy Mihály utcára merőlegesgerincű, hosszan hátrányuló épületttest az Ófaluban hagyományos beépítési módot idézi. A Kálvária- domb lábánál lévő, mélyen fekvő tömbbelső területére Törökbálinthoz méltó központi park kialakítását tervezi a város. A tömb feltáráshoz új gépkocsi- és gyalogutak szükségesek, valamint elengedhetetlen feladat a teljes tömb revitalizációja.



A városközpont fejlesztés meghatározó eleme a Munkácsy Mihály utca kiszélesedő részére – a Szent István utca és az Alsóerdősor utca között - tervezett új sétatér megvalósulása. Az új köztér lehetőséget teremt arra, hogy az elvétve még fellelhető régi szép házakhoz igazodva, a Munkácsy Mihály utca alsó szakaszára tervezett kétszintes, kisvárosi jellegű zárt sorú beépítés megvalósuljon. A szabályozási terv ezen a részen földszinten elhelyezkedő üzletek, vendéglátóhelyek, szolgáltatások megjelenésével számol, az utcával határos épületrészekben már csak az emeleten lesznek elhelyezhetők a lakások. A terület rész fejlesztése során fontos szempont, hogy az itt kialakuló új beépítés illeszkedjen a szomszédos Ófalu hangulatához, illetve a Munkácsy Mihály utca környezetében található utcák építészeti örökségéhez.

Törökbálint hagyományait őrzik az itt található helyi védelem alatt álló épületek, valamint a helyi területi védelem alatt álló utcaszakaszok: a József Attila utca és az Erzsébet utca oromfalas, utcára merőleges gerincű házai, a Nyár utca zárt sorú, hézagosan zárt sorú, utcával párhuzamos gerincű beépítése, valamint a Szent István szobor háttérét adó, a Szent István utcával határos fő- és melléképületből álló utcakép.





ÁLTALÁNOS LAKÓTERÜLETEK

A település belterületének legkiterjedtebb területén a korbán és stílusban eltérő épületek jellemzően földszintesek, tetőtér beépítésűek, de elvétve találhatók emeletesek is. Általánosságban elmondható, hogy a különbözőtömegű, stílusú, építészeti színvonalú épületek halmaza – köszönhetően az azonos léptéknek, a dús növényzetnek és az utcák többségén megjelenő, Törökbálint védjegyévé váló, nagy lombú diófáknak – legtöbbször hangulatos, rendezett összképet mutat. A lakosság számának növekedésével a város egyre jobban szétterült. Beépültek a síkterületek (Újtelep, MÁV-telep), majd az Anna-hegy lábánál (Jázmin utca, Rudák-telep környezete) húzódó domboldal is, jellemző a szabályos telekosztás, keresztutcás úthálózat.





Az épületek elhelyezkedése a telteken nagyon változatos: vegyesen találunk itt oldalhatáron- és szabadonálló beépítést, az előkertek mélysége is utcánként, utca-szakaszonként eltérő. Láthatunk itt oromfalas vagy az utcával párhuzamos gerincű parasztházakat, manzárdtetős polgári villákat, sátoztetős típusépületeket és a rendszerváltás utáni időszakra jellemző alkotásokat.

Az Újtelep 1930 körül beépített részén, a Bajcsy Zsilinszky utca, Kazinczy utca, Rákóczi Ferenc utca, Ady Endre utca által közrezárt területen a fésűs beépítés mellett sok szabadonálló családi ház is épült. Itt a felújított épületek száma is viszonylag magas, néhány példamutató bővítés színesíti az utcaképet. A MÁV telep épületállománya jellemzően a II. világháború utáni időszakban épült. Az Anna-hegy lábánál elterülő lakóterületek jellege nagyon hasonló az Újtelep és MÁV telep beépítéséhez. Magastetős, jó tömegarányú épületek találhatók diófákkal tarkított utcák mentén.

Általánosan javasolt az oldalhatáron álló homlokzatok növényvel való befuttatása, amely nem csak látványos, hanem a fenntarthatóság és élővilág szempontjából is előnyös megoldás.

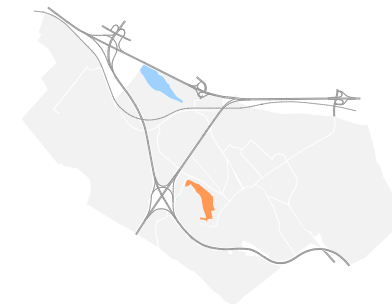




A vegyes építészeti örökséggel rendelkező, legnagyobb kiterjedésű ún. általános lakóterület inhomogenitása ellenére is megmaradt jó hangulatú, szerethető városrésznek.

A „törökbálinti hangulat” megteremtésében nagy szerepe van az utcákon mindenhol megtalálható diófáknak, melyek nagy lombkoronájukkal, szabálytalan formájukkal harmonikussá varázsolják a látványt. Az egységes településkép megteremtéséhez az illeszkedés szabályainak figyelembevétele feltétlenül fontos. Az illeszkedés történhet a hagyományos építészeti formák, arányok, anyaghasználat, stílusjegyek felvállalásával vagy kortárs építészeti eszközökkel. Mai kortárs építészeti megoldások közül azok a legsikeresebbek, melyek homlokzatképzése utal a hagyományos oromfalas megjelenésre.





JÓZSEFHEGY

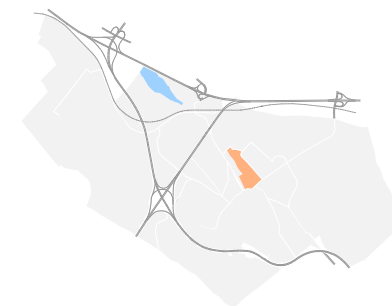
A Józsefhegy gerinchez közeli területe a nehéz megközelítés, a csúszásveszélyes meredek lejtők és a korábbi szabályozás miatt a közel múltig nem épült be. Az Ófalu közelsége, a feltáró út megépítése, a közművesítés, a lakóterületi átminősítés és nem utolsósorban a Budai hegyvidékre nyíló pazar kilátás egyre népszerűbbé teszi a területet.

A kialakult beépítés itt is változatos. Eltérő karakterű és léptékű házak jelennek meg a domboldalon. A keskeny telekstruktúrával összefüggésben az oldalhatáron álló beépítés jellemző, de találhatunk néhány szabadon álló családi házat is.



A Kálvária-dombról ránézve a Józsefhegyre megállapítható, hogy a terepre illesztett, a zöld környezetbe simuló, visszalépcsőző tömegű épületek a legjobb megoldások. A keskeny telkek és az erősen lejtős terep miatt, indokolt esetben lapostetős kialakítású épületek is elhelyezhetők a területen.

A Józsefhegy területén és különösen a Józsefhegy utcában problémát okoz a gépjárművek parkolása. Az utca keskenysége miatt javasolt közvetlenül a telekhatáron nyitott vagy nyitott/fedett gépkocsi beállók alkalmazása. Az épülettel egy tömegben kialakított gépkocsi tároló vagy az utcavonaltól visszahúzott támfalgarázs adhat még szép megoldást, azzal a kikötéssel, hogy a túl hosszú rámpákat kerülni kell.



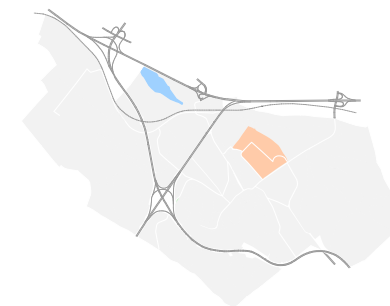
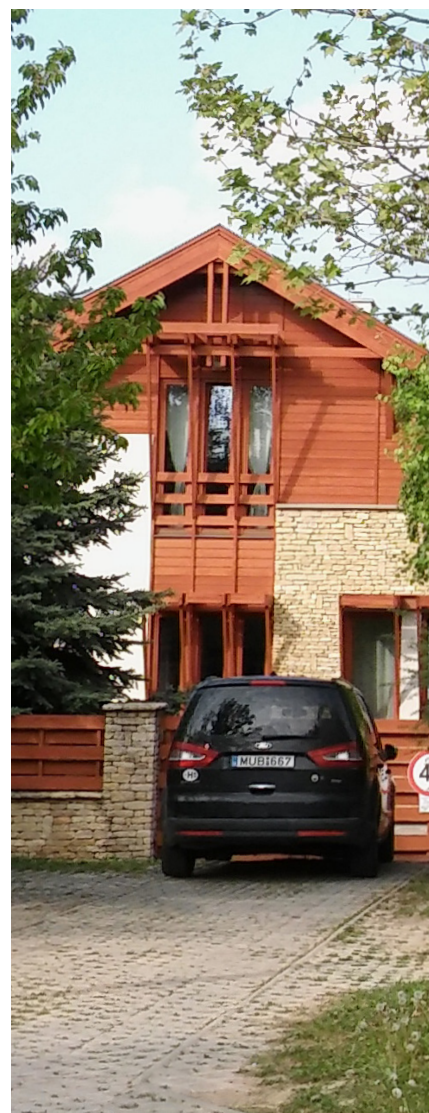
TÜKÖRHEGY DÉLI LEJTŐ

A Tükörhegy gerincén áll Törökbálint emblemikus műemléki épülete, a Walla kilátó és alatta - a több Róth Miksa üvegablakkal büszkélkedő- Walla-villa. A Walla-kilátó és a domboldal látványa meghatározó városképi szempontból. Az egységes megjelenés érdekében csak magastetős, hagyományos anyagú és lejtésűtetőidom kialakítása kívánatos a területen.

A XX. század elején népszerű nyaralóhellyé vált Törökbálint. Több polgári villa, nyaraló épült ebben az időszakban, melyek közül több is itt található a Tükörhegy lábánál. Az Árpád utca és a Kossuth Lajos utca őrzi még a régi Törökbálint hangulatát: összeboruló diófák, terméskő kerítések, ormfalas parasztházak, szecessziós, eklektikus villák.



Napjainkban a napsütéses déli lejtő és a gyönyörű kilátás a domboldal fokozatos beépüléséhez vezet, megindult a mély telkek megosztásának folyamata és feltáró magánutak kialakítása. Az épületállomány napjainkban vegyes képet mutat, néhol a meglévő épületek mellett megjelenő új épületek oromfallal illeszkednek az utcaképbe, máshol a tömegformálás és az anyaghasználat adja vissza Törökbálint egyik legrégebbi településrészének hangulatát.

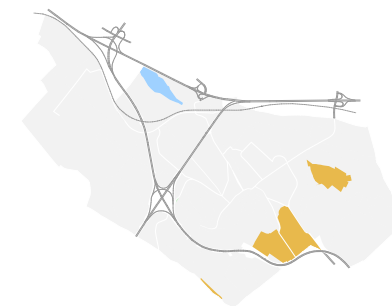


TÜKÖRHEGY ÚJ LAKÓTERÜLETEI

A Tükörhegy tetején található nagy kiterjedésű, viszonylag sík terület felparcellázása a rendszerváltás után kezdődött, tervezett úthálózat, szabályos telekosztás a jellemző. A kötelező nagyságú előkerteknek és a sok fának hála, az utcák rendezettségét és jó hangulatot árasztanak, annak ellenére, hogy itt is különböző stílusok, divatirányzatok keverednek utcáról utcára. A településkép a XXI. század gyorsan változó építészeti trendjeinek lenyomata, illeszkedés nehézkesen és csak egy-egy rövidebb útszakaszon belül lehetséges.



A legutoljára parcellázott, lejtős domboldalon - az ún. Tükrőhegy IV. területen - a vegyes épületállományon belül egyre több lapostetős modern villa található. A nagyobb telekméret és két lakás építhetőségének kihasználása sokszor jelentős tömegű épületeket eredményez. Ennek ellensúlyozására javasolt tájba illő, nagy lombkoronájú fák ültetése. Kívánatos lenne, ha Törökbálint hagyományos településkéjét idéző diófák megjelenéne ezen a területrészén is.



ÜDÜLŐ TERÜLETEK

A 60-as évek politikai vívmányaként kialakult zártkertek zöldséges és gyümölcsös kertek voltak, eredetileg csak kisméretű pihenőépület vagy tároló építése volt megengedett a telkeken. Nagy kiterjedésű, volt zártkertes - jelenleg üdülőházas építési övezet - az Anna-hegy és a Szabadházi hegy területe. A tulajdonosok egy része továbbra is kertműveléssel foglalkozik, pihenés céljára használja ingatlanát, másik része állandó lakóként van bejelentve. Az üdülőházas építési övezetek településképpen a használatból adódó kettősség dominánsan megjelenik, kis faházak és lakóház jellegű nagyobb épületek vegyesen találhatók.



ANNA-HEGY

Anna-hegyen a viszonylag új parcellázásnak köszönhetően, szabályos úthálózat és telekosztás jellemző. A fő feltáró út, a Séta utca és az arról nyíló kis utcák változatos képet mutatnak, köszönhetően a szabályozatlan előkerteknek és a heterogén épületállománynak. A dombos területet behálózó, derékszögű keskeny utcákban az itt lakók összefogásának eredményeként teljes a közművesítés. A lakóház jellegű, oldalhatáron vagy szabadonálló épületek jellemzően földszintesek és tetőtér beépítésűek.

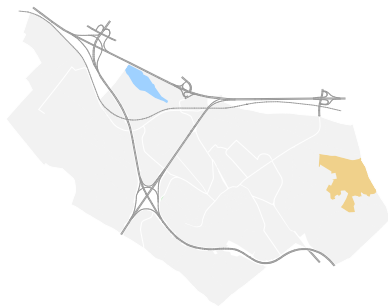




SZABADHÁZI-HEGY

A Szabadházi-hegy gyönyörű kilátással és dús növényzettel borított, fokozatosan beépülő domboldal. Az úthálózat a terepviszonyokhoz igazodó, természetes módon kialakult, keskeny földutakból áll. A vegyes használatból - pihenni, kertészkedni kijárók és állandó lakosok - adódó kettősség az épületállomány tekintetében itt is megfigyelhető, láthatunk rendezett kicsinyke épületeket, de nagyobb léptékű modern villákat is. Az erős lejtésű ingatlanokon, gyönyörű környezetben elhelyezkedő épületek többsége oldalhatáron álló, szélesebb telkek esetében szabadonálló beépítésű. A lakóház jellegű épületek jellemzően tetőtér beépítéssel rendelkező földszintes épületek, de a terepviszonyokhoz igazodó lapostetős villa is látható már a területen.



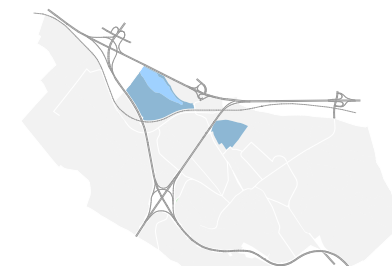


PISTÁLY

Pistály kertes mezőgazdasági területe a Szabadházi–hegyhez hasonló adottságokkal rendelkező, annak közvetlen szomszédságában elhelyezkedő településrész. Az erős lejtésű domboldalról Budaörs felé nyíló páratlan kilátás és a természetes környezet miatt Törökbálint egyik legszebb része. Kanyargó, meredek, szűk utak mentén változó nagyságú telkeken vegyes karakterű és állagú házak állnak.

A korábbi ún. zártkerti ingatlanok többségét még ma is kertgazdálkodás, gyümölcsstermelés céljára használják a tulajdonosok. A természetközeli állapot megőrzése a nehezen járható utaknak, a közművesítés hiányának és az alacsony beépíthetőségnek tudható be.





ÁTALAKULÓBAN LÉVŐ TERÜLETEK

TÉGLAGYÁR

A Bajcsy Zsilinszky útról közelíthető meg az egykori téglagyár és környezete. A ma már nem működő ipari üzem Törökbálint belterületének részévé vált. Az elhagyatott csarnokok és a mögötte fekvő agyagbánya, bányató új hasznosításra vár. A kacsákkal és fecskékkel benépesülő, csendes, katlanszerű mesterséges környezet megfelelő fejlesztéssel Törökbálint új, értékes részévé válhat. A Hosszúréti-patak nyomvonalára felfűzött városközpont és alközpontok sorába jól illeszthető a terület, az önkormányzat szabadidő eltöltésre alkalmas alközpontot látna itt legszívesebben. A Téglagyár utca mentén található hosszú, keskeny telkeken jellemzően oldalhatáron állnak a házak, az előkertek mérete nagyon eltérő, van ahol az épületek a szép kilátás kihasználása érdekében az ingatlanok felső részére kerültek.



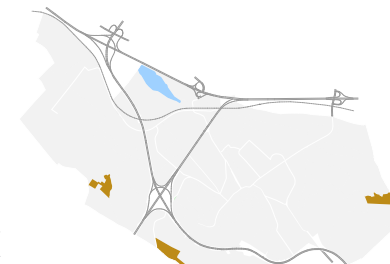
TÓ-PARK

Az ún. Tó-park terület fő nevezetessége a mesterségesen duzzasztott, magánkézben lévő, festői Törökbálinti tó. A 22 ha területű tavat a Hosszúrétipatak egyik mellékága táplálja, a környező gazdasági területek és az M0 autópálya csapadékvizének befogadója. A tó közvetlen környezete rendezett, a part menti sétányt szívesen használják a törökbálintiak, szeretnek itt sétálni, futni, télen korcsolyázni. Vizes sportok, vendéglátóhelyek megjelenése várható a területen, a Kopaszi-gáthoz hasonló hasznosítás lehet irányadó a későbbi fejlesztéshez.

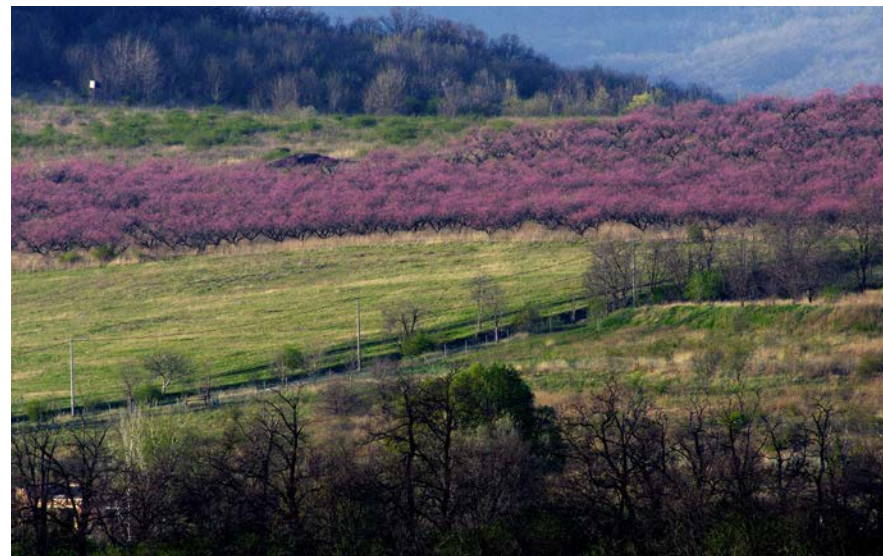
A tó környezetében intézményi területet jelöl a szabályozás. A beépítési javaslatban megjelenő geometrikus úthálózat alapján a parcellázás elindult. A terület beépülése esetén fokozott figyelmet igényel a tó természetközeli állapotának megőrzése, intenzív zöldkörnyezet kialakítása.

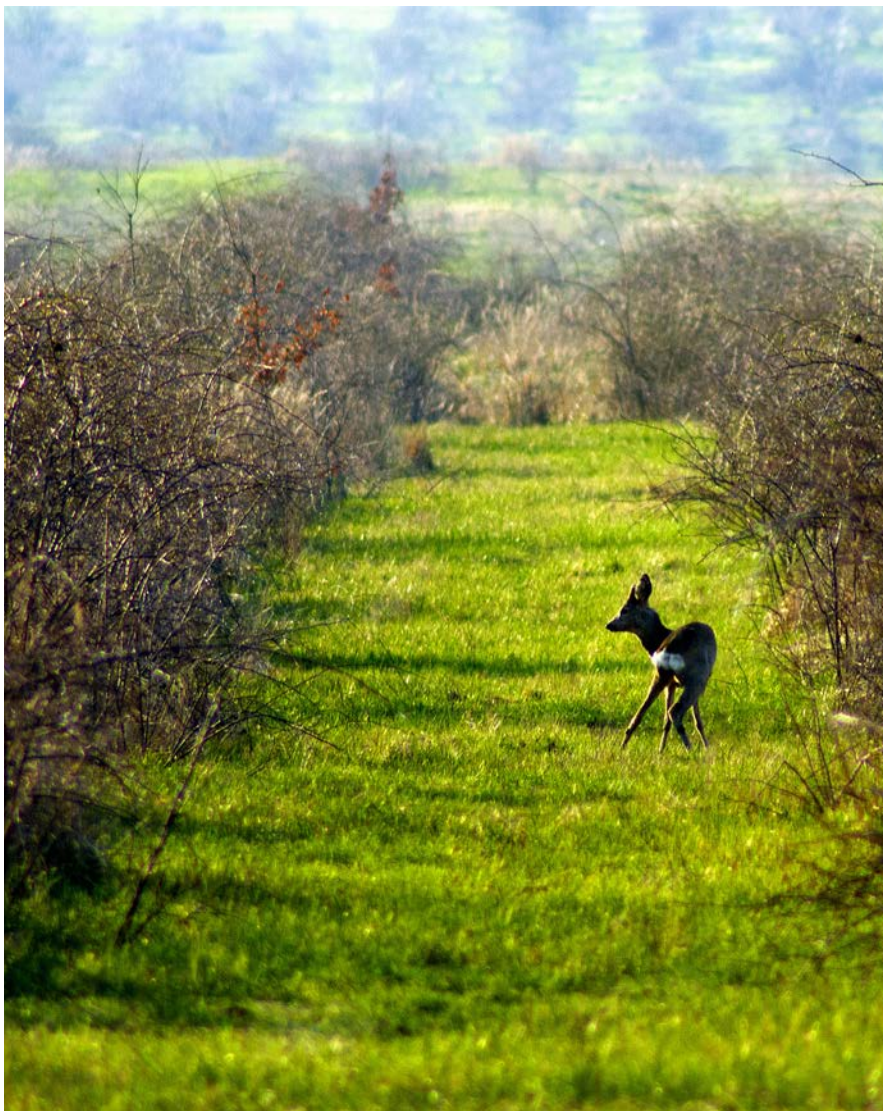


TÁVOL ESŐ LAKÓTERÜLETEK, TANYÁK, BIRTOKKÖZPONTOK



Törökbálint belterületi magjától távol, Érd közvetlen szomszédságában található az ún. Czégényi-tanya nagytelkes családi házas építési övezet. A déli lejtésű domboldalon kialakított, merőlegesrendszerű, belső feltáró úthálózat az Érd területéhez tartozó Felsővölgyi úthoz csatlakozik. A lakossági kezdeményezésre létrehozott nagytelkes lakóterület a kertészkedni, zöldség-, gyümölcsstermesztéssel foglalkozni vágyók vagy egyszerűen nagy zöldterületet igénylők elvárásainak tesz eleget. A szabadon álló beépítést engedő területen a telkek többsége még beépítetlen, itt-ott a korábbi mezőgazdasági hasznosításból visszamaradó épületek láthatók.

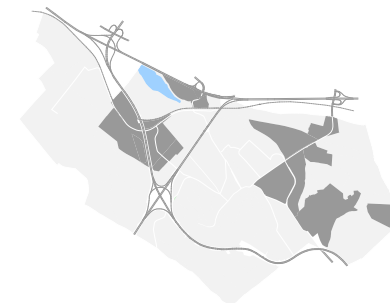




Az Idamajor falusias lakóterülete közúton csak Érd felől közelíthető meg. A tanyás jellegű településrészen még jellemző az állattartás. A terület fokozatos fejlesztés eredményeként a falusi és lovas turizmus, a rekreációs tevékenységek kiváló helyszínévé válhat. Az Idamajorban és a mezőgazdasági területek tanyáin, birtokközpontjaiban Törökbálint korábbi hagyományos falusias jellegét idéző magastető és természetes anyagok használata a jellemző és kívánatos.



GAZDASÁGI ÉS KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

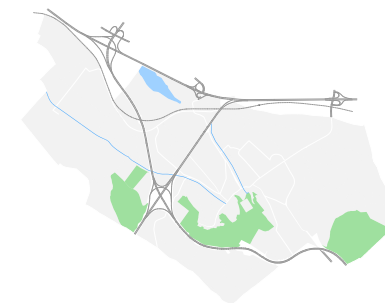


Törökbálint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei jellemzően az autópályák közelében alakultak ki. Az itt álló épületek többsége átlagon felüli minőségben készült, fő erényük az egyszerű, nagyvonalú tömegképzés, a kiváló minőségű homlokzati burkolatok és a remek színhasználat. Az M0 gyorsforgalmi út melletti kereskedelmi és bevásárló terület a lejtős domboldal beépítésével jött létre. Színvonalas iroda és csarnoképületek találhatók itt, a zöldfelületek megfelelő aránya harmonikus, vonzó összképet ad.





A legnagyobb kiterjedésű jelentős zöldfelületet igénylő különleges területek az Égett-völgyben találhatóak, a Pannon út mentén épült fel a példa értékűen környezetbarát Telenor székház.



TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK

ERDŐK

Törökbálint az agglomerációra jellemző magas fokú beépítettség ellenére sok zöldfelülettel rendelkezik, melyek jelentős része a környező erdőkhöz tartozik. A város övező erdők nagy része helyi természetvédelmi oltalom alatt áll, a természeti kincsek megőrzése és a jóléti funkciók erősítése mind a helyi lakosság, mind a tágabb környezet számára vitathatatlan fontosságú.

Erdeink közelsége elsősorban az Ófalu hangulatát és jellegét alakítja, ahol a lakóterületi ingatlanok és a városközpont közvetlen szomszédságban állnak erdőterületekkel, de változatos domborzatú városunk számos pontjáról különleges tájképi adottság az üde erdőfoltok látványa. Az erdő esztétikai értéke mellett jelentős lombfelületével csökkenti a nagy forgalmú közlekedési utak zaj – és porszennyezését, természetes védőzónát alkot a környező városi és közlekedési felületek felé, javítja a mikroklímát, valamint lélektani hatása sem elhanyagolható.

A nevezetes Anna-hegyi kilátótól indul az erdő élővilágát, természeti kincseit bemutató interaktív tanösvény. Kiépített ösvényei sétákra, kocogásra ösztönöznek, és erdei tornapálya bővíti a természetes környezetben gyakorolható rekreációs tevékenységek körét. Kisebb társaságok pihenéséhez, szabadtéri főzéshez nyújtanak - az erdei élővilág számára is biztonságos - környezetet a padokkal, asztalokkal és tűzrakóhelyekkel kiépített pihenőhelyek.



TÉTÉNYI-FENNSÍK

Hűvös, árnyékos, dús vegetációval bíró erdeink mellett kiemelkedő jelentőségű – országos védelmet, és Natura 2000 besorolást is élvező – természetvédelmi területünk a napsütötte, száraz – sziklagyepes Tétényi-fennsík. Hozzá hasonló, nagy kiterjedésű, kevésbé bolygatott, egybefüggő élőhely kevés maradt fenn Magyarországon. Legmagasabb pontja az Anna-hegy, mely lakóterületeinek, valamint Pistály beépített területeinek arculatát alakítja a különleges hangulatú lejtősztyeppe. Területén nagy faj- és egyedszámban találunk a száraz, sziklás gyepekhez kötődő védett növényeket és állatokat, melyek közül sok innen nyugatabbra már nem fordul elő, ezért a Tétényi-fennsík flórája és faunája nemcsak hazai, hanem európai szinten is kiemelt természeti értéket képviselnek.

ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

ÁLTALÁNOS JAVASLATOK

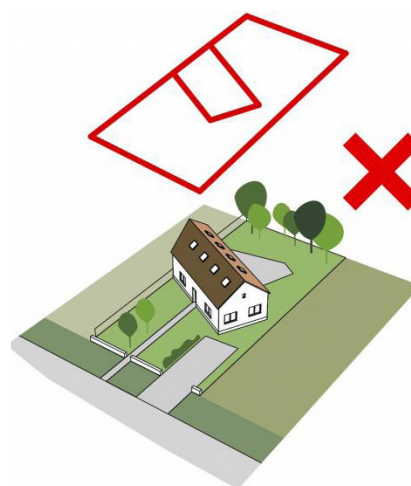
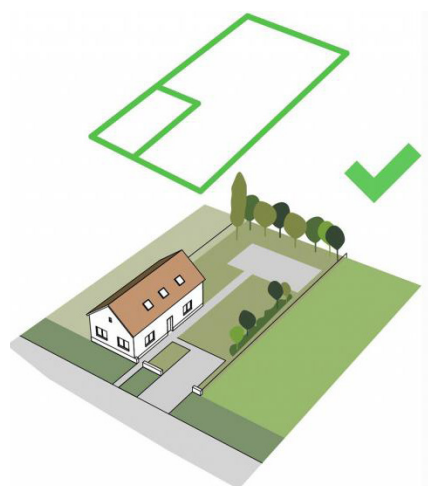
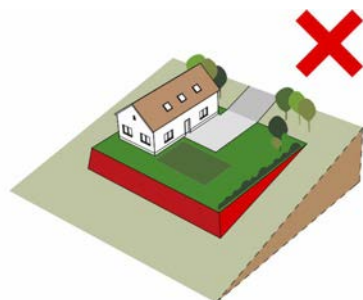
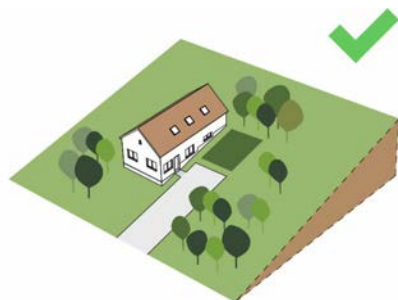
TEREPALAKÍTÁS

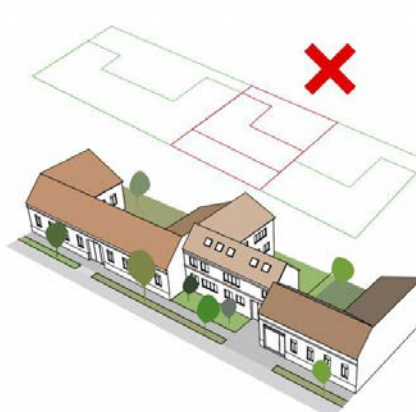
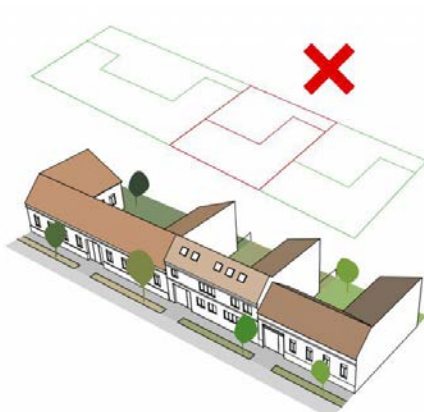
Általános terepalakítási szabály, hogy az épület elhelyezése illeszkedjen a meglévő terepviszonyokhoz.

Általánosan az elő-, oldal és hátsókerti sávban a telekhatáron csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1 méter, az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás mértéke az eredeti terepszinthez képest támfal alkalmazása nélkül, csak részsúvel legfeljebb 1 méter, támfallal legfeljebb 2 méter lehet. Az eredeti terep jellegének megőrzése érdekében a helyi építési szabályzat lakó- és üdülőházak környezetében szigorítja a terepalakítás mértékét. A lakó és üdülő övezetek esetében elő-, oldal és hátsókerti sávban legfeljebb 0,5 m, épületek mellett legfeljebb 1 méter lehet a feltöltés vagy bevágás mértéke.

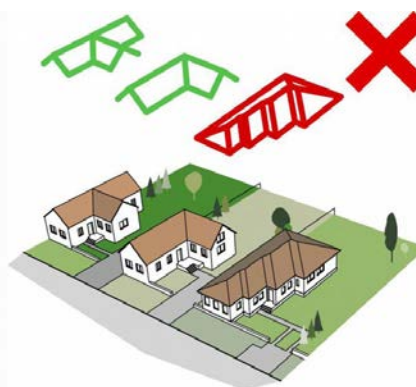
TELEPÍTÉS

Az épületeket az utcavonalhoz és a telek alakjához igazítva kell elhelyezni.





Zártsorú beépítés esetén az új beépítésnek igazodnia kell a kialakult beépítési vonalhoz, az új épület ettől a vonaltól hátratulva nem helyezhető el. Az oldalhatáron álló épületrész Törökbálinton jellemzően nyeregtetős, a fénylegtetős kialakítást – oldalhatáron magas tűzfalak megjelenését – javasolt kerülni.



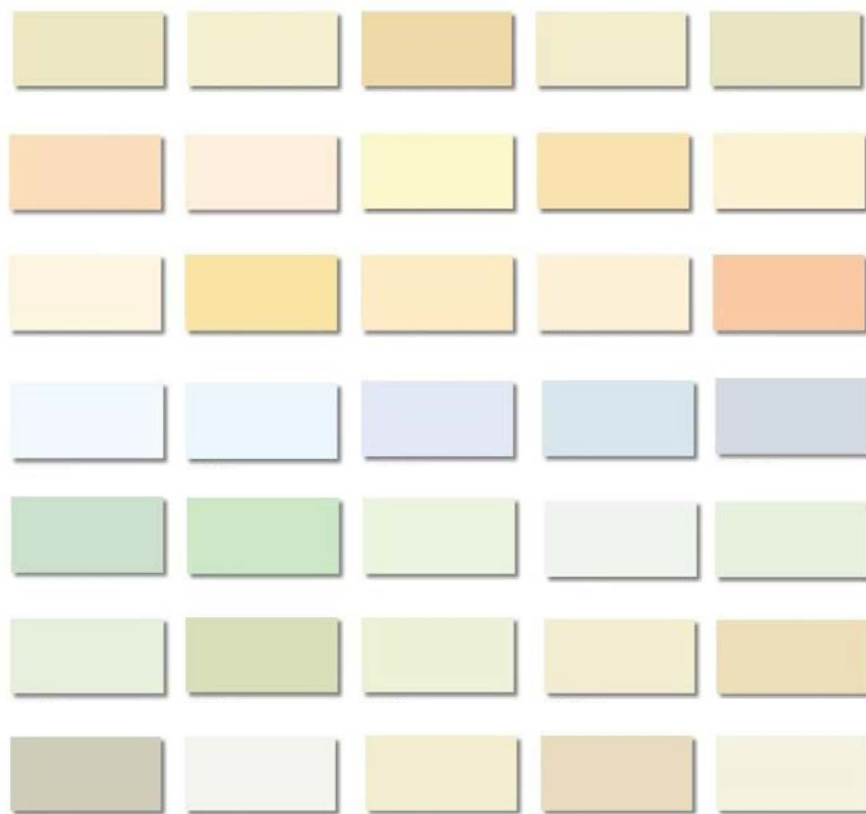
TETŐALKÍTÁS

Általános javaslat a bonyolult tetőforma kerülése.

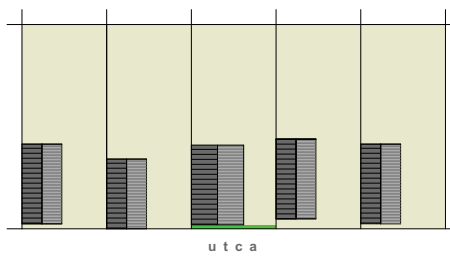
SZÍNHASZNÁLAT

Az épületek színezésekor általánosan pasztellszínek alkalmazása javasolt.

Az Ófalu helyi védettség alatt álló területén a fehér, törtfehér és a szürke árnyalatai az elfogadottak.

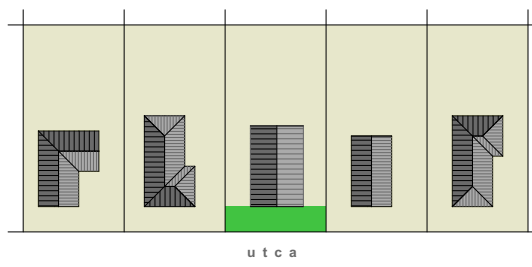


BEÉPÍTÉSI MÓDOK



OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS

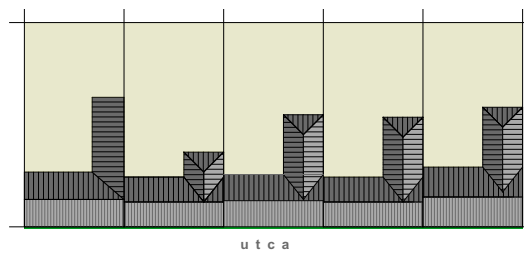
az épület az utcában kialakult elrendezéshez igazodva, az egyik oldalhatárra kerül, a telekhatárhoz képest 0-1 méter távolságra. Az oldalhatáron álló homlokzaton áttekintést lehetővé tevő nyílászáró nem helyezhető el, csak szellőző ablak, vagy bevilágító felület.



SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS

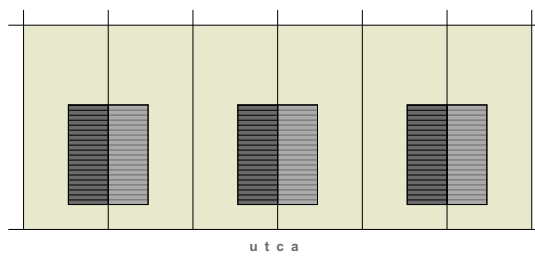
jellemzően az épület az elő-, oldal- és hátsókerti minimális távolság betartásával bárhol elhelyezhető a telken. Az elő-, oldal- és hátsókerti távolság mértékét a helyi építési szabályzat tartalmazza vagy ennek hiányában a vonatkozó országos jogszabály (OTÉK) rendelkezik a kötelezően betartandó legkisebb távolság mértékéről.

Amennyiben rendezett utcakép kialakítása a cél, a helyi építési szabályzat az előkert mértékét konkrét értékben határozza meg. Ebben az esetben az épület utcai homlokzatának - legalább a teljes hossz felének - kötelezően a megadott távolságban kell lennie a közterület határától. Ez a távolság - az előkert mértéke lehet 0, ez esetben az utcai telekhatárra kerül az épület (pl. Ófalu). Sok esetben az utcában kialakult előkerti távolsághoz kell igazodni, ez esetben a környező épületek által meghatározott térfal megtartása a cél.



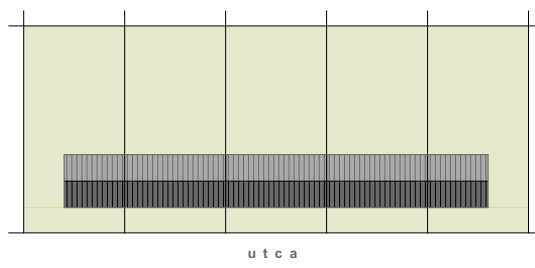
ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS

Zárt sorú beépítés esetén az utcai épület, épületrész az utcamenténatelekteljesszélességét foglalja, jellemzően oromfallal csatlakozva a szomszédos épülethez, a tetőgerinc párhuzamos az utcával. Hézagosan zárt sorú beépítés esetén az egyik oldalhatárnál, jellemzően 3-4 m távolságban nincs beépítés.



IKRES BEÉPÍTÉS

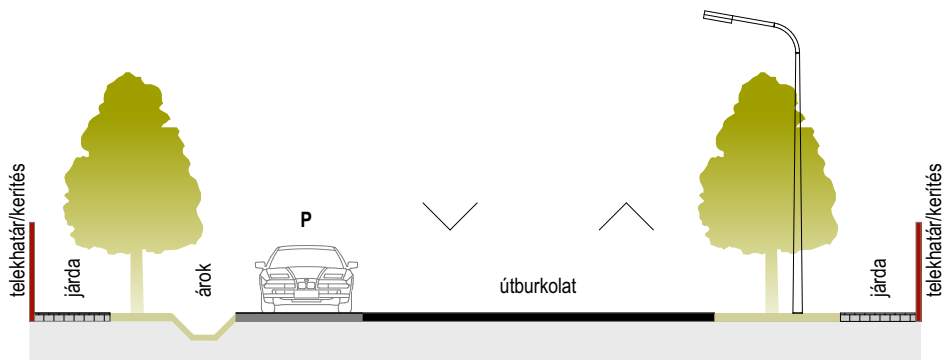
Két önálló telken, az oldalhatár mentén egymáshoz épített épületek, jellemzően szimmetrikus megjelenéssel.



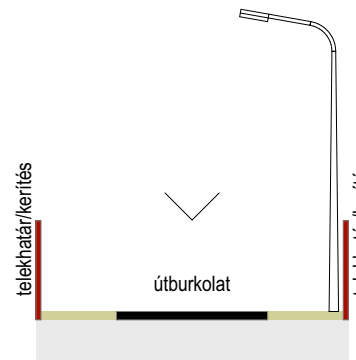
SORHÁZAS BEÉPÍTÉS

Önálló telkeken vagy egy telken, több, egymáshoz kapcsolódó, sorolt lakóegység.

UTCA MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

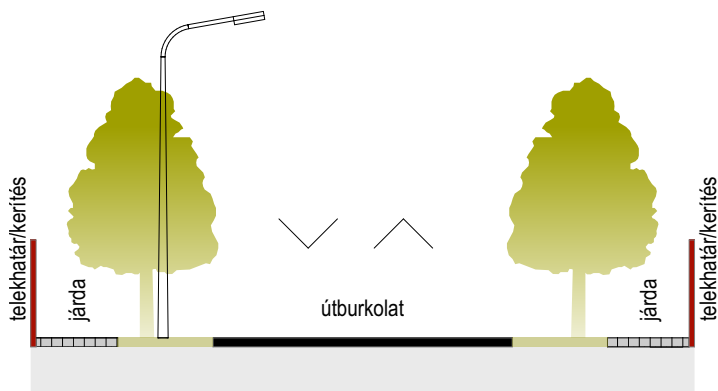


kétirányú utca parkolókkal



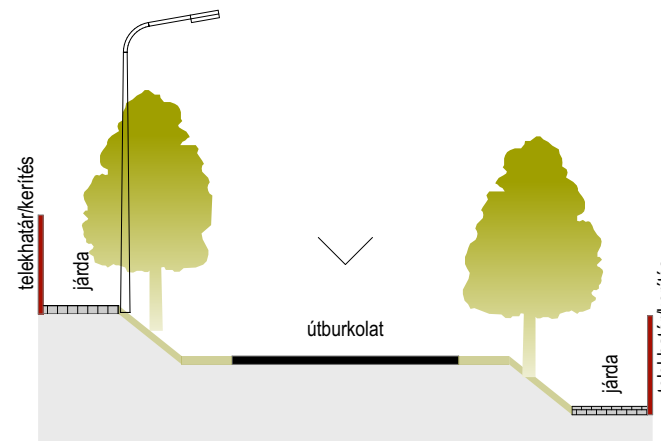
1,50 3,00 1,50

6 méter szabályozási szélességű egyirányú utca



1,50 1,75 5,50 1,75 1,50

12 méter szabályozási szélességű kétirányú utca



1,50 1,25 1,00 4,50 1,00 1,25 1,50

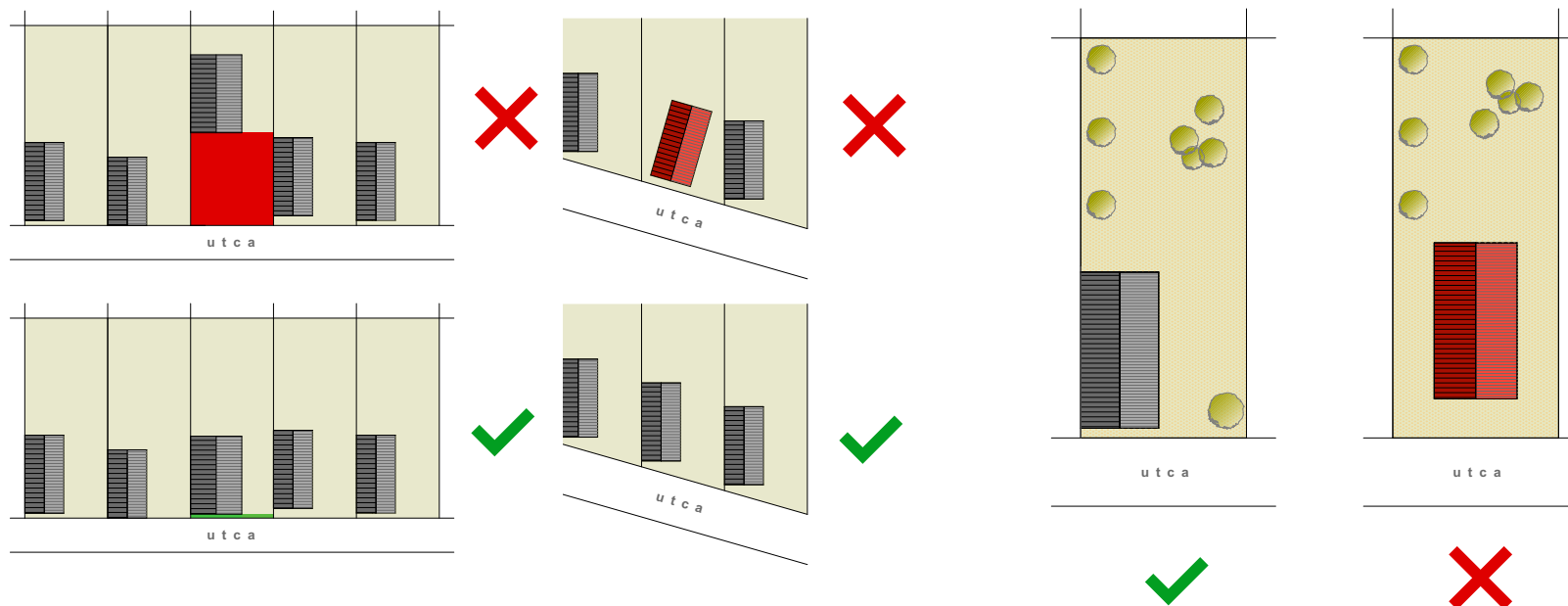
12 méter szabályozási szélességű egyirányú utca lejtős terepen

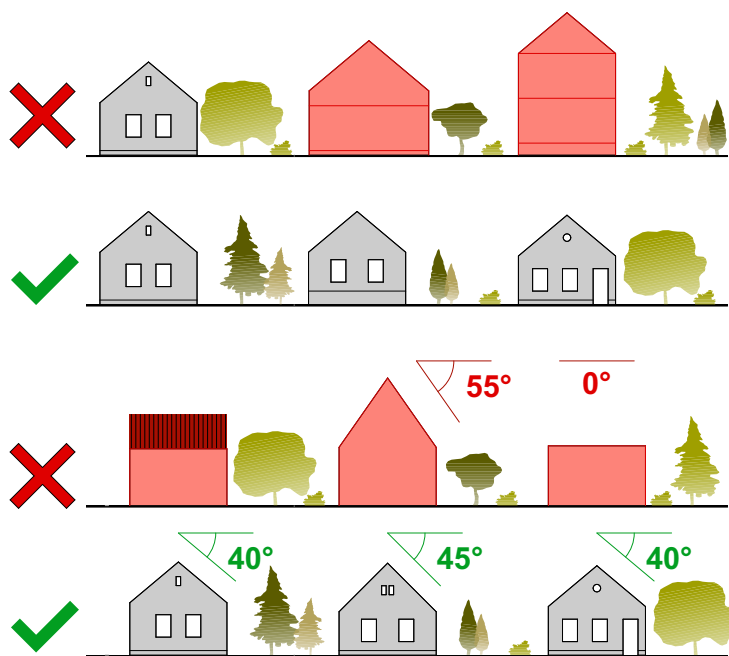
ÓFALU

TELEPÍTÉS

Az Ófaluban a házak oldalhatáron állnak, az utca vonalára merőlegestetőgerinccel, oromfalas utcai homlokzattal, jellemzően előkert nélkül, keskenyebb oldalkerttel, a házak mögött az erdőig, vagy a meredek hegyoldalig húzódó védett hátsó kertekkel. Ott ahol az utcavonal nem merőleges a telekosztásra, az oromfalas homlokzatok fűrészfogas megjelenést mutatnak. A telepítés során a kialakult utcaképhez kell igazodni.

Szabadon álló beépítés az Ófalu területén nem megengedett, még akkor sem, ha a telekméretből adódóan erre lehetőség nyílna.





TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

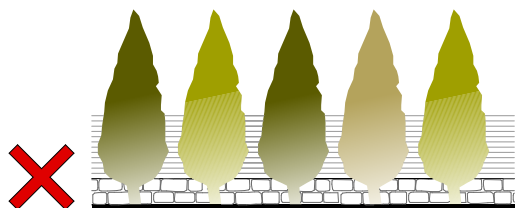
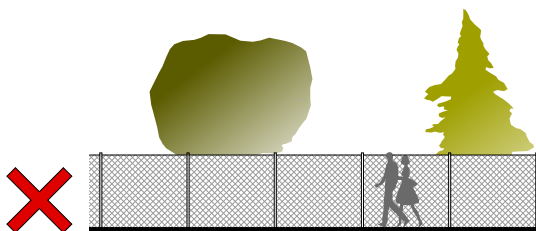
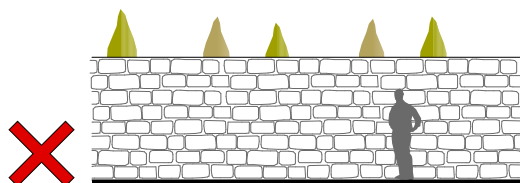
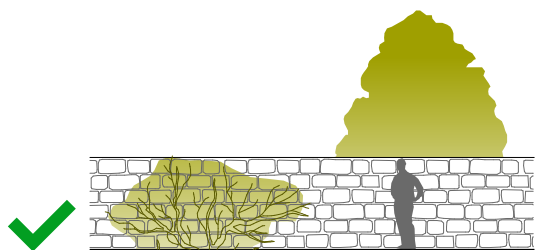
Az Ófaluban a tetők hajlásszöge: 40-45 fok. Jellemző az egyszerű nyeregtetős tetőforma, az utcáfronton oromfalas homlokzattal. Új épület építéskor ez a formai kialakítás követendő, a jobb tájolás érdekében épített beforduló épületszárnyak esetében is. Nem javasolt tetőfelépítmény, bonyolult tetőszerkezet, homlokzattól kinyúló előtető, alkalmazása.

MAGASSÁG

Az Ófalu utcáiban lévő házak közel azonos magassággal épültek. A meglévő épületek közé épülő új házak építésénél alapvető elvárás az utcaképbe illeszkedés, az oromfalas homlokzatok magasságának, megjelenésének, nyílászáró kiosztásának környezetben kialakult hagyományok szerinti alakítása.

HOMLOKZATFORMÁLÁS

Az Ófaluban a régi házak utcára néző homlokzata alul általában kétablakos, padlástérben, vagy tetőtérben egyablakos oromfal, mely fölé kifut a nyeregtető. A falak vakoltak, az osztott faablakokat sokszor vakolatkeret díszíti. A lábazat kő, vagy festett lábazatvakolat. A házak színe fehér, törtfehér vagy halványszürke. Ajánlott a természetes anyagok, - kő, tégl, fa - használata, kerülendő a csempe vagy hasított kőburkolat alkalmazása az ablakok körül. Az ablakok külső árnyékolására a spaletta, vagy zsalugáter a javasolt megoldás. A tetőfedésre természetes színű égetett cserép, vagy ahhoz hasonló színű betoncserep alkalmazható.



KERÍTÉS

Az Ófaluba a természetes anyagokból épített, áttört kerítések illenek. A legszebb példák a falazott pillérek vagy faoszlopok közötti faráccsal, fa lécezettel, kovácsoltvas elemekkel vagy egyszerű fém pálcázattal ellátott kerítések.

Törökbálint hagyományait idézik a régi épületek, kerítések bontásából származó, hagyományos mészkő blokkokból épített kerítések, melyek nagyon jól mutatnak növényzettel befuttatva. Általánosan elmondható, hogy a növényrel befuttatott kerítés mindig szemet gyönyörködtető látvány. Teljesen tömör, átláthatatlan sövény-kerítés, tájidegen örökzöld sövény nem javasolt.

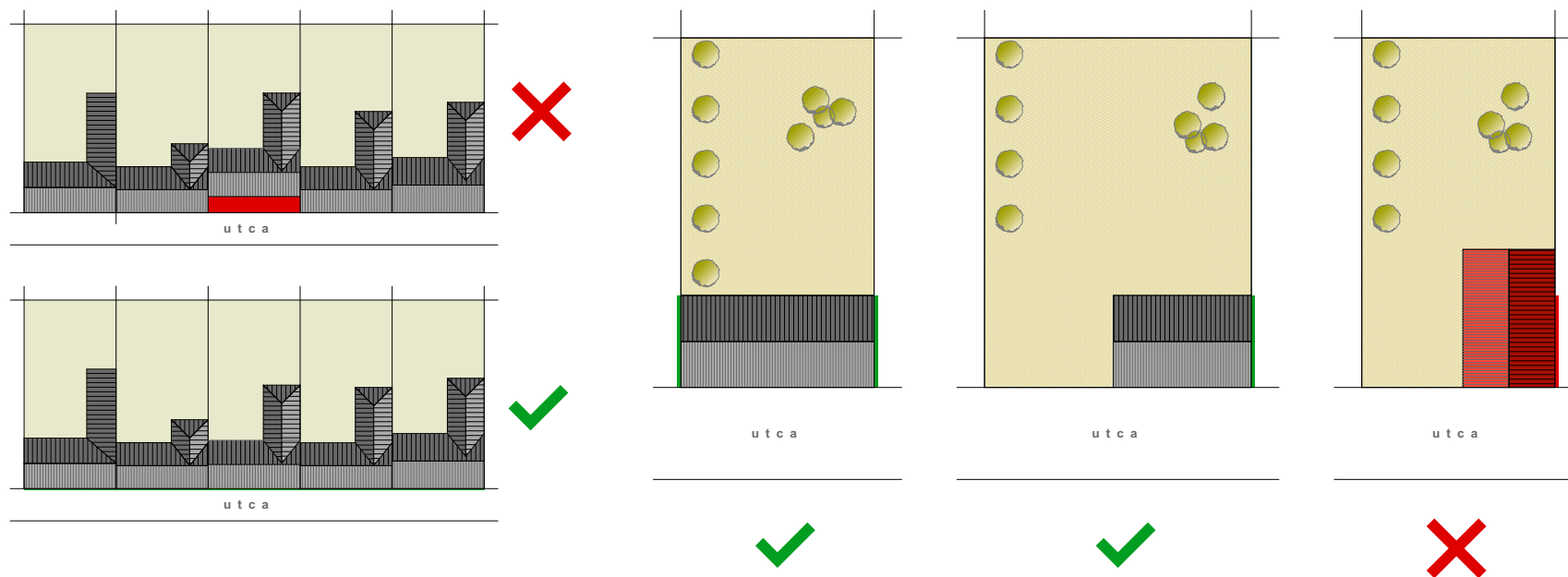
NÖVÉNYZET

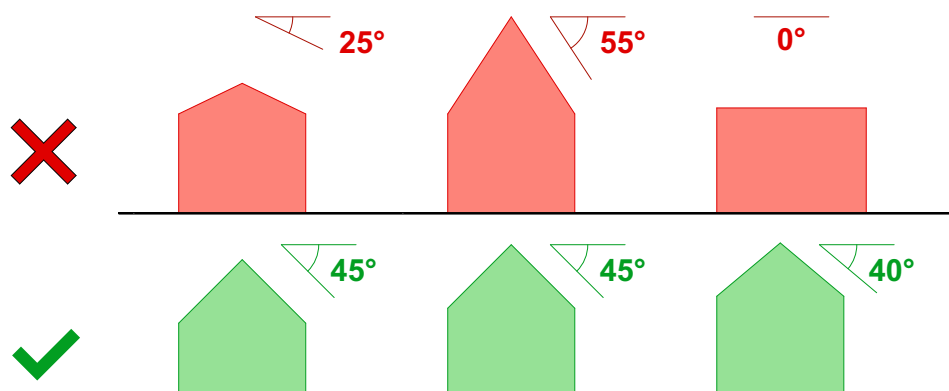
Az Ófalu hangulatának megőrzése érdekében a tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzet alkalmazása kívánatos, lehetőség szerint kerüljük a pikkelylevelű örökzöldeket, tujákat, mediterrán hangulatú növényeket.

VÁROSKÖZPONT

TELEPÍTÉS

A Városközpont településközpont vegyes és lakó építési övezeteiben a beépítés jellemzően zárt sorú. Helyi védettség, illetve átlagosnál jóval szélesebb telek esetén kivételesen megengedett a hézagosan zárt sorú beépítés is. Zárt sorú beépítés esetében az utcai épületszárnyak jellemzően előkert nélkül, közvetlenül az utca vonalában, a telekhatáron helyezkednek el és a szomszédos épületekhez oromfallal csatlakoznak.



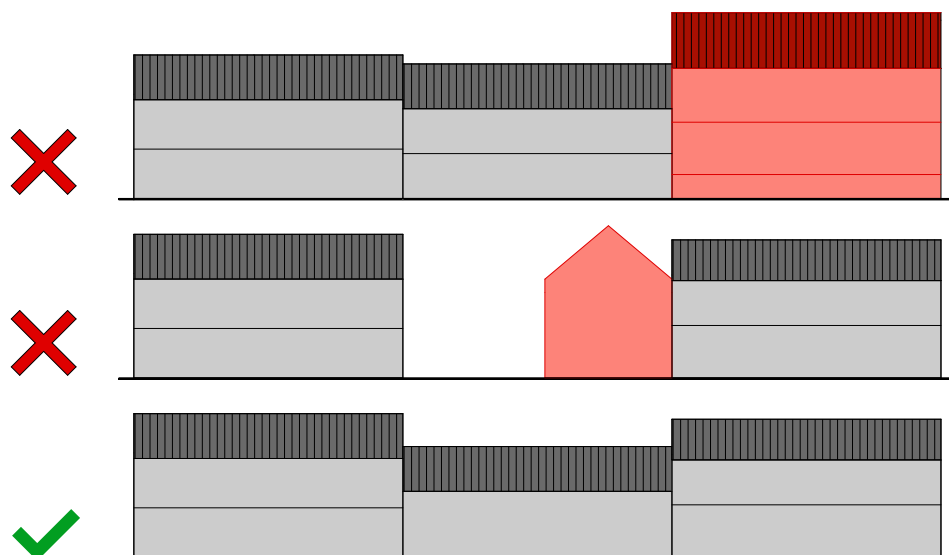


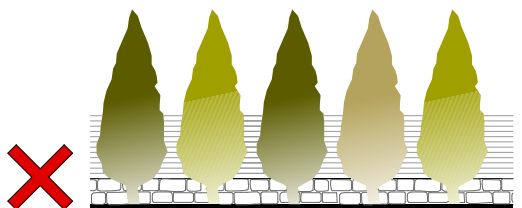
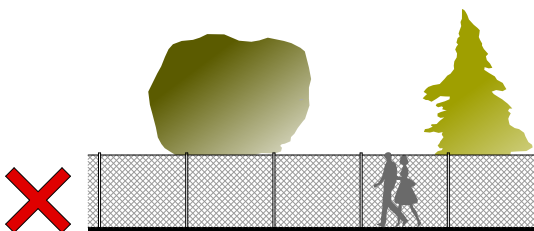
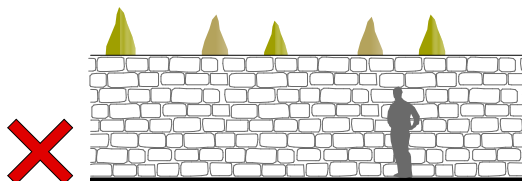
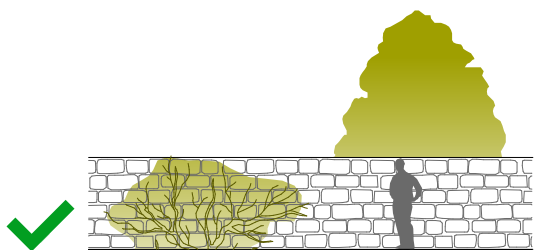
TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

A Városközpontban a tetők hajlásszöge jellemzően 40-45 fok. Ajánlott az egyszerű nyeregtető.

TÖMEGFORMÁLÁS

Zártsorú beépítés esetén az utcai épületszárny tetőgerince az utcával párhuzamos irányú, az épületek egymáshoz oromfallyal csatlakoznak.





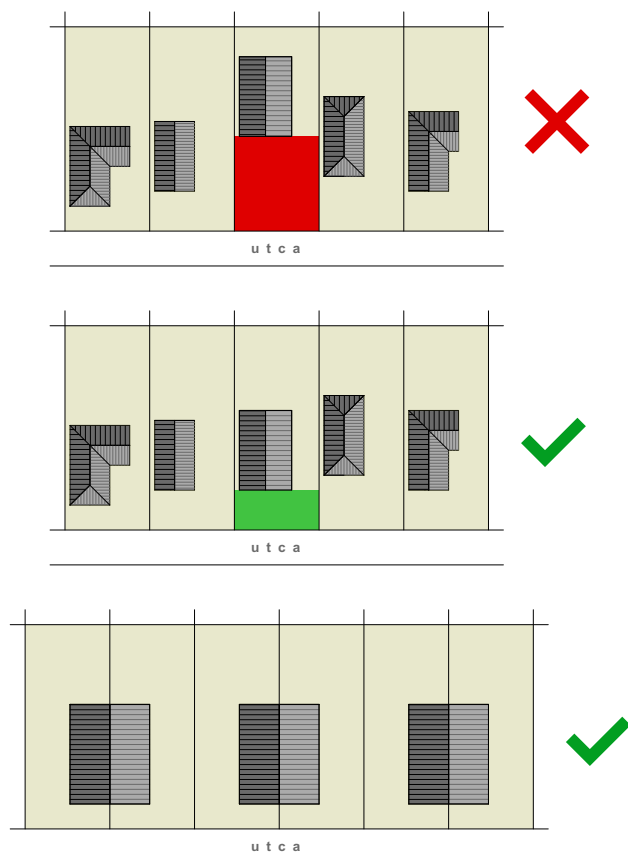
KERÍTÉS

A városközpont területén az Ófaluhoz hasonlóan a természetes anyagokból épített, áttört kerítések illenek, falazott pillérek vagy faoszlopok között farács, fa lécezés, kovácsoltvas vagy egyszerű fém pálcázattal ellátott kerítéselemek. Ezen a területrészen is javasolt a hagyományos mészkő blokkokból épített kerítések használata, melyre szép példákat látunk az Erzsébet utcában vagy a Nyár utcában.

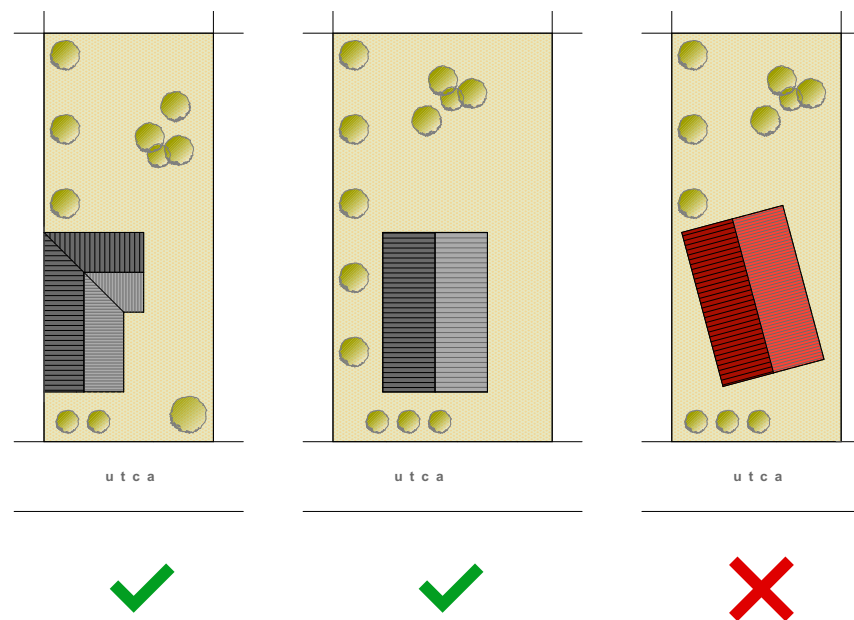
ÁLTALÁNOS LAKÓTERÜLETEK

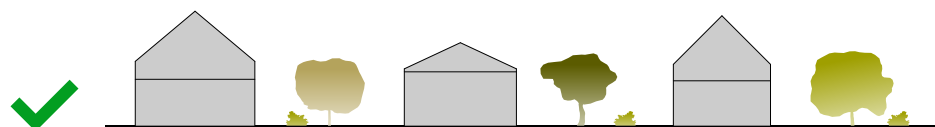
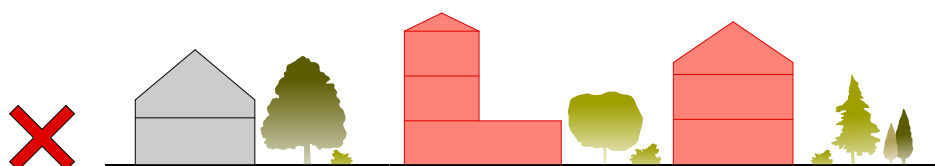
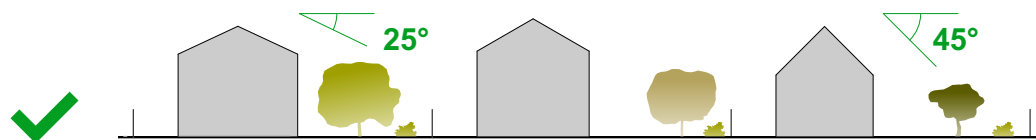
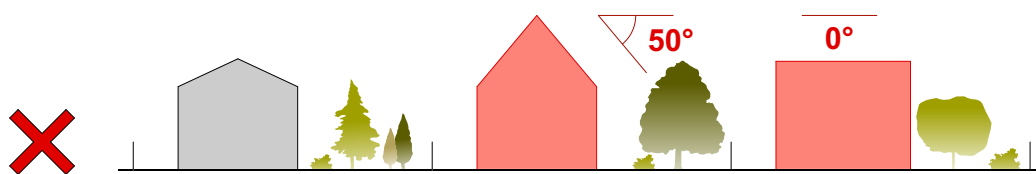
TELEPÍTÉS

Az ún. általános lakóterületek esetén a beépítési mód jellemzően oldalhatáron álló. Az átlagosnál szélesebb telek esetében, amennyiben az adott övezeti előírások ezt megengedik, kivételesen szabadonálló beépítés is lehetséges.



Az előkertek mérete mindig az adott utcában, utcaszakaszon kialakult utcaképhez igazodik.



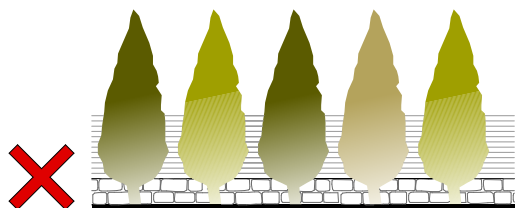
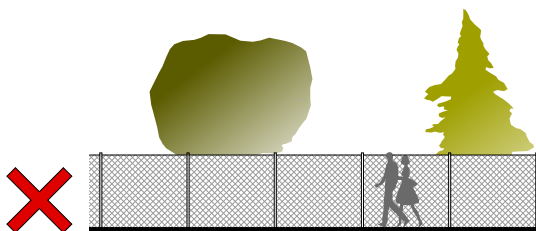
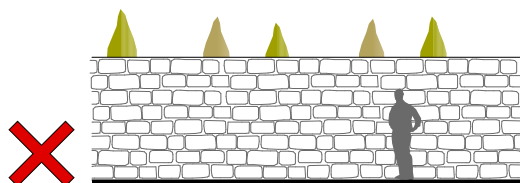
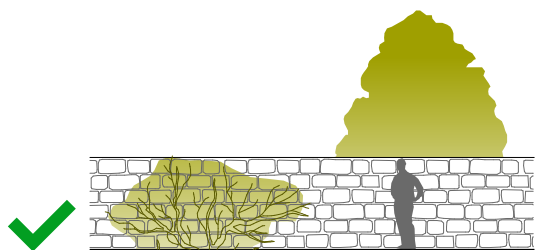


TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

Törökbálint lakó építési övezeteiben 25-45 fokos tetőhajlásszög a megengedett. Az egyszerű tetőforma, a hagyományos nyeregtetős kialakítás javasolt.

MEGJELENÉS

Az épített környezet színvonalát, hangulatát, értékét emeli az egymáshoz igazodó házak alkotta utcakép. A homlokzat kialakításakor törekedni kell a harmonikus kapcsolatra a környezettel, mind formailag, mind anyaghasználatban.



KERÍTÉS

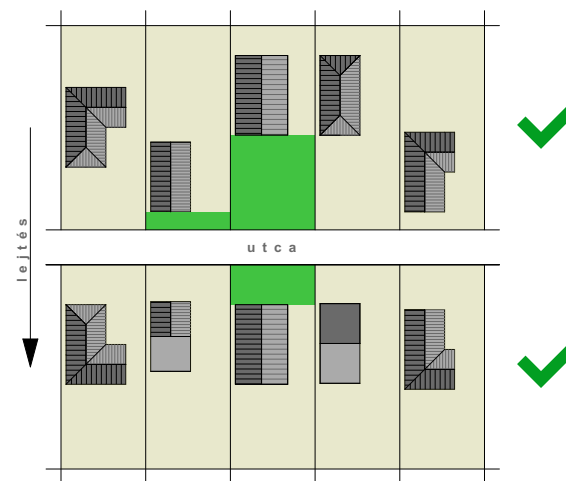
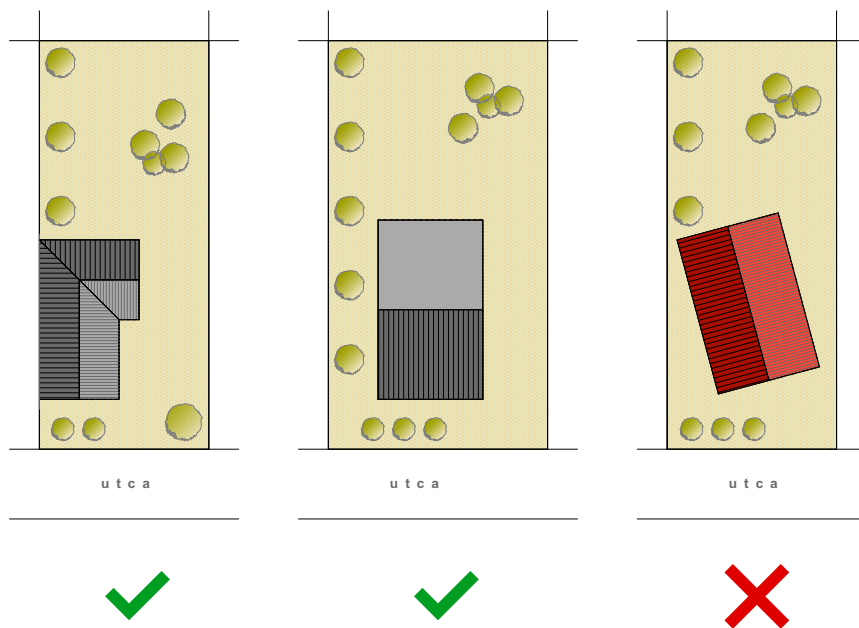
Az adott utca hangulatához és az épület anyaghasználatához igazodva javasolt megválasztani a kerítést. Az építészeti részletek kerítésekkel foglalkozó fejezete követésre méltó példákat mutat be. Általánosságban a túl magas és teljesen tömör kerítések kerülendőek, a megengedettnél magasabb tömör sövényeket is ideértve.

JÓZSEFHEGY

TELEPÍTÉS

A Józsefhegyen a beépítési mód jellemzően oldalhatáron álló. Az átlagosnál szélesebb telek esetében, amennyiben az adott övezeti előírások ezt megengedik, kivételesen szabadonálló beépítés is lehetséges.

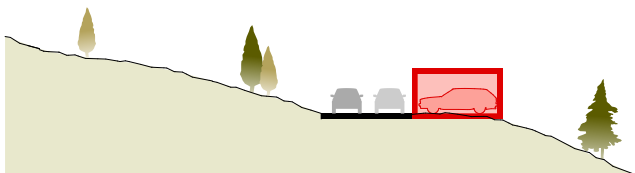
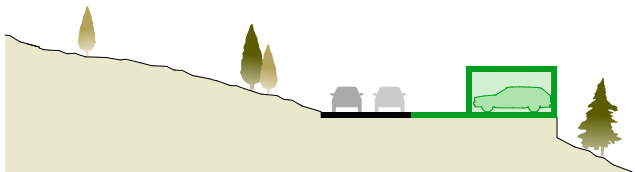
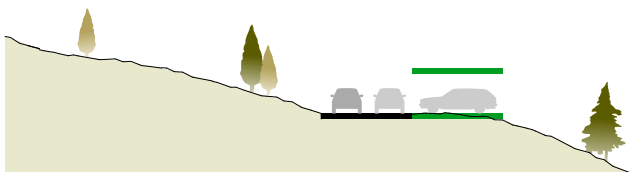
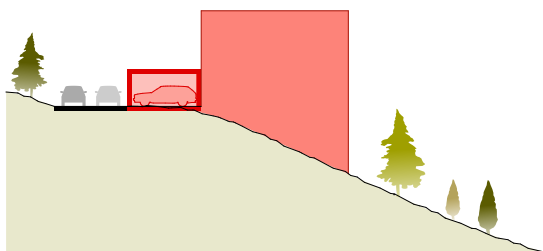
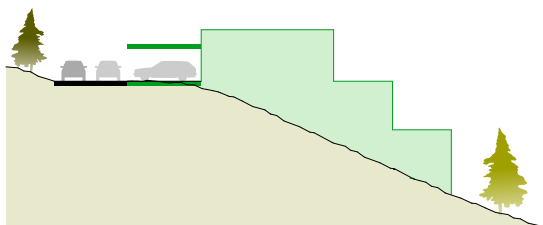
Az előkertek mérete az utcaképhez igazodva szabadon megválasztható.





TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

A tető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg. Lapostetős épület is elhelyezhető, amennyiben a terepviszonyok és a telekstruktúra (keskeny, erős lejtésű telkek) indokolja és az új beépítés illeszkedik a környezethez.

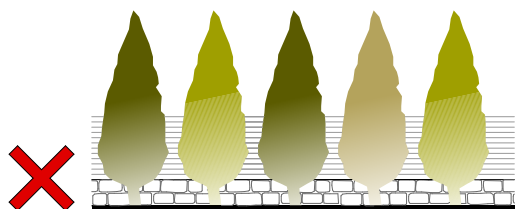
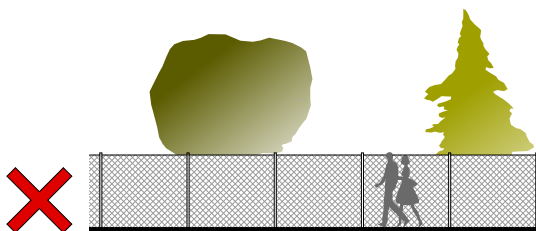
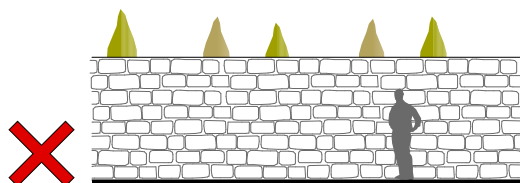
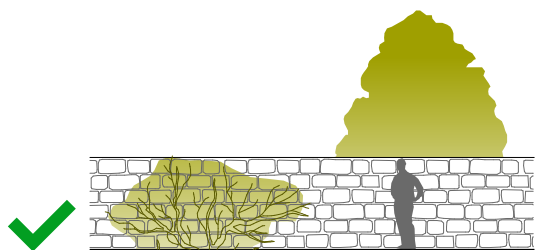


TEREPALAKÍTÁS, TÖMEGFORMÁLÁS

Sajátos problémákat vet fel Józsefhegy területén a domboldal meredeksége. Az épületek terepre ültetése elsődleges feladat. Jó megoldás az ún. teraszházas kialakítás, amikor az épület lépcsőző tömegével idomul a lejtős terephez. Az eredeti terepviszonyok megtartására kell törekedni az épületek részleges bevágásával és a lehető legkisebb feltöltéssel. A kilátás és a térérzet megtartása érdekében - különösen a hegytetőn és a lejtő felőli oldalon - fontos szempont a magas házak kerülése. A lejtő felől nézve kedvezőtlen látványt nyújt a többszintes magas tömeg.

GÉPKOCSI TÁROLÓ

A Józsefhegy utcában a lejtő irányába épülő házak előtti előkert kiválóan alkalmas nyitott-fedett gépkocsi beállók kialakítására. Az utca szűkösségére tekintettel zárt garázsépület a telekhatárról 3 méterrel hátra húzva helyezhető el. A hegy irányában lévő telkek esetében célszerű a gépkocsi tárolót az utca szintjéhez minél közelebb kialakítani, ha van rá lehetőség, akkor itt is az utcavonaltól hátra húzva.



KERÍTÉS, TÁMFAL

Az erős lejtésből adódóan, a Józsefhegy utca hegy felé eső oldalán, a telekhatár vonalában, több helyen támfal alakul ki. A tömör kerítésként megjelenő, magas falat minden esetben javasoljuk növényzettel befuttatni. Az utca lejtés felőli oldalán a kilátás megtartása érdekében a kerítés 70%-ban átlátható, áttört legyen.

NÖVÉNYZET

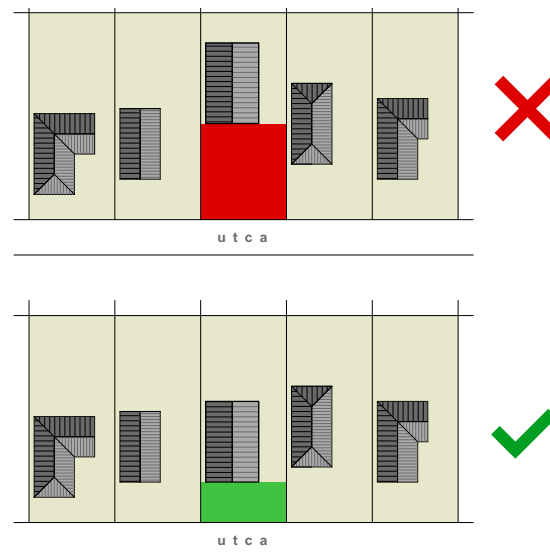
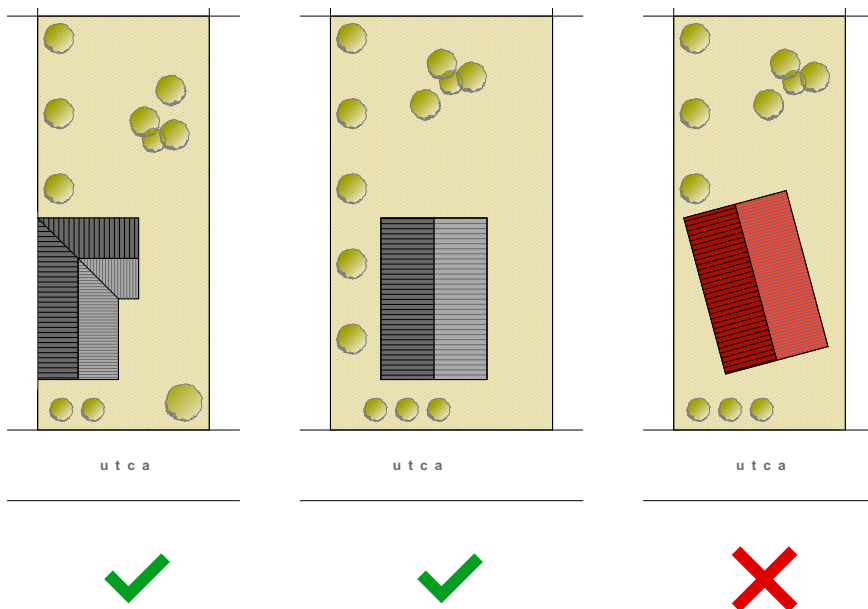
Az Józsefhegy hangulatának, látványának megőrzése érdekében új beépítés esetén törekedni kell a faállomány megtartására, illetve a tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzet ültetésére. A tájidegen, pikkelylevelű örökzöldeket, tujákat, mediterrán hangulatú növényeket lehetőség szerint kerülni kell.

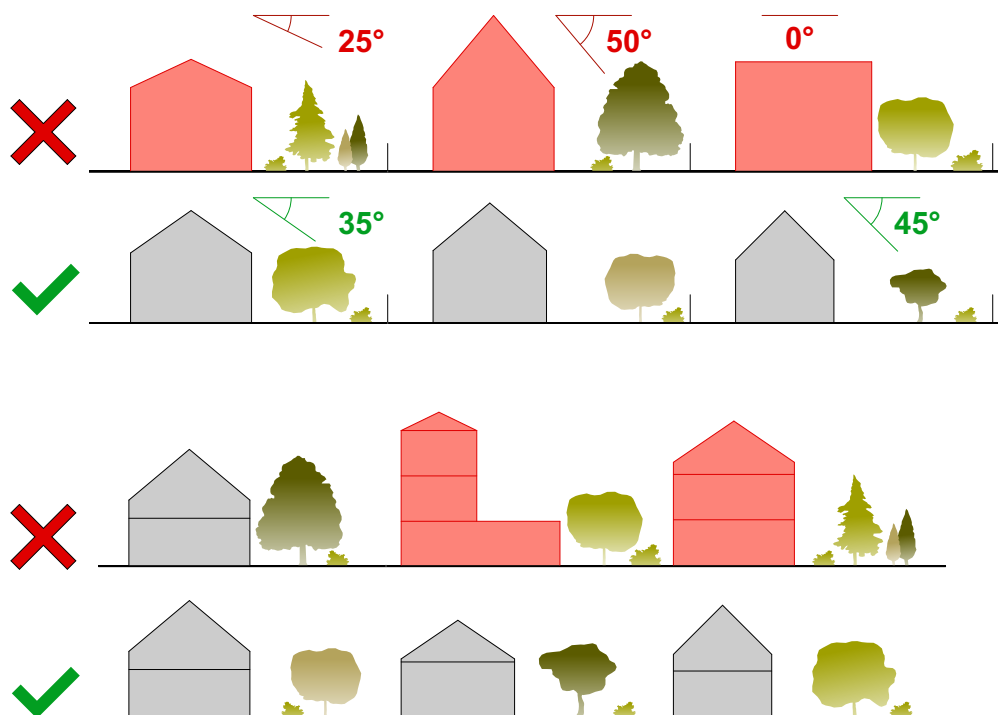
TÜKÖRHEGY DÉLI LEJTŐ

TELEPÍTÉS

A Tükörhegy déli lejtőjén a beépítési mód jellemzően oldalhatáron álló. Az átlagosnál szélesebb telek esetében, amennyiben az adott övezeti előírások ezt megengedik, kivételesen szabadonálló beépítés is lehetséges.

Az előkertek mérete mindig az adott utcában, utcaszakaszon kialakult utcaképhez igazodjon.



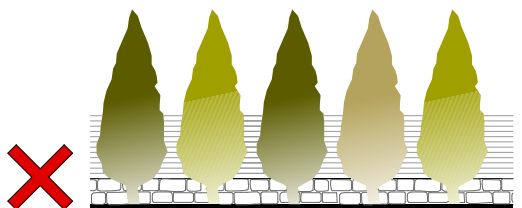
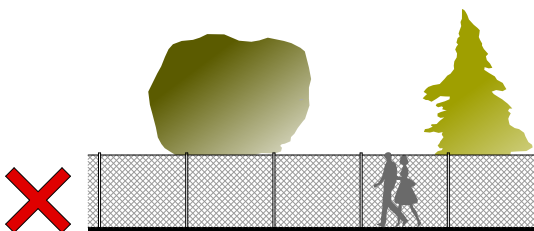
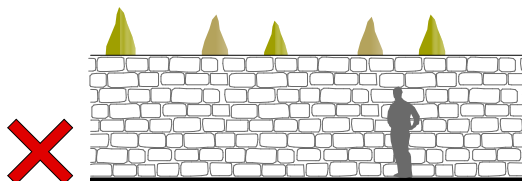
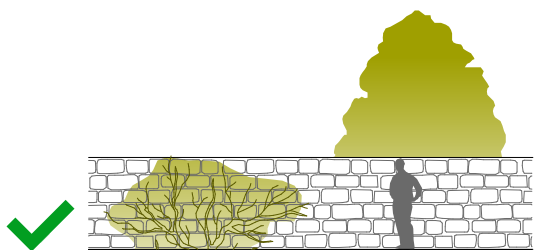


TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

Kizárólag magastető és 35-45 fokos tetőhajlásszög megengedett.

TÖMEGALKÍTÁS ÉS NÖVÉNYZET

A Walla kilátó és a hozzákapcsolódó domboldal Törökbálint jelképévé vált, ezért fokozott figyelmet igényel a domboldalon megjelenő épületek tömegformálása, valamint a faállomány megtartása, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzet ültetése. Tájidegen, pikkelylevelű örökzöldek, mediterrán növények megjelenése erősen leronthatja a domboldal összképét, látványát.



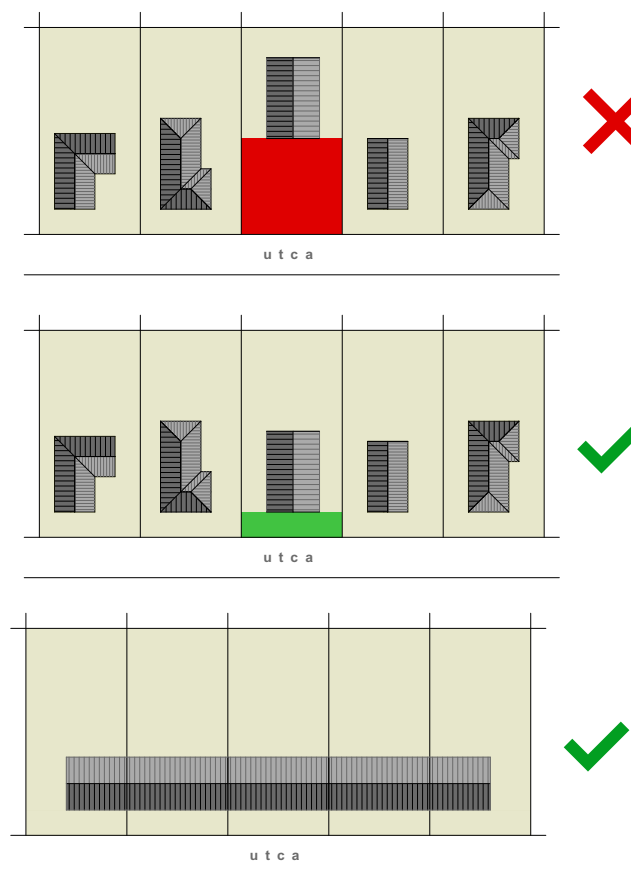
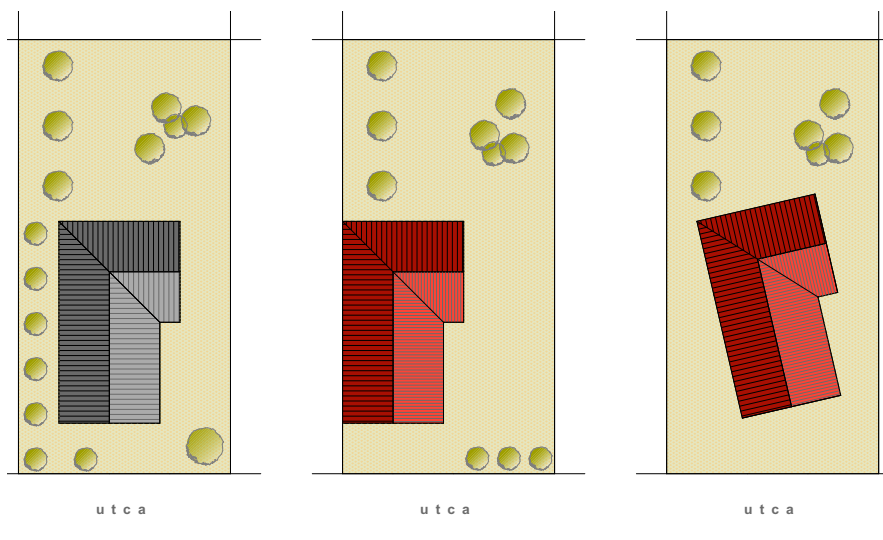
KERÍTÉS

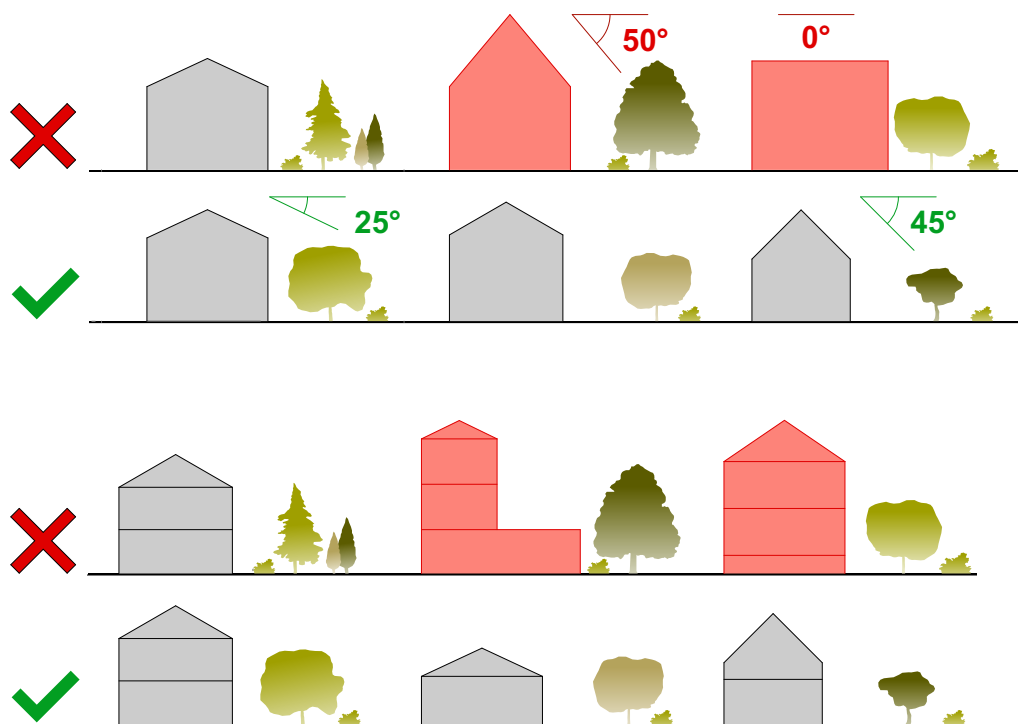
Tükörhegy lábánál található utcákban a régi Törökbálint hangulatát őrző, a hagyományos anyaghasználatú kerítések ajánlottak: kőlabazatúfa, fém vagy kovácsoltvas kerítések, illetve a zöldnövényekkel befuttatott tömör mészkőtömbökből rakott kerítések.

TÜKÖRHEGY ÚJ LAKÓTERÜLETEI

TELEPÍTÉS

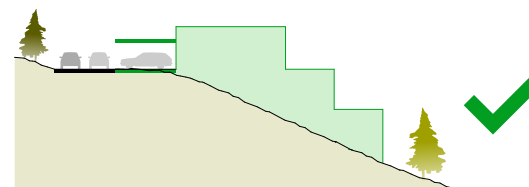
A Tükörhegyen szabadonálló vagy sorházas beépítésűek az ingatlanok. Köszönhetően az előkertek egységes 5 illetve 7 méteres mélységének a házak szabályosan, egyvonalban állnak az utcák mentén.





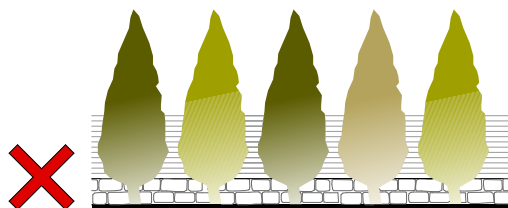
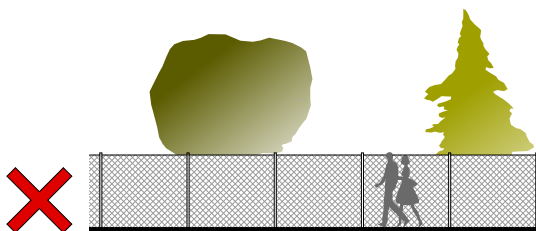
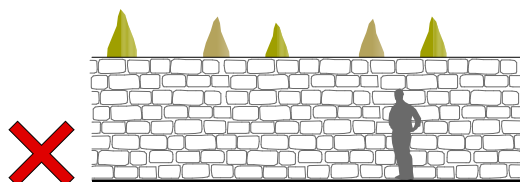
TETŐHAJLÁSSZÖG

A tető megengedett hajlásszöge 25-45 fok. Az ún. Tükrö-hegy IV. területén ettől eltérni akkor lehet, ha a telekstruktúra, a tereplejtés és a kilátás biztosítása indokolja és a tervező kötelező szakmai konzultáció keretében igazolja a lapostetős kialakítás létjogosultságát, településképi illeszkedését.



MEGJELENÉS

Az épített környezet színvonalát, hangulatát, értékét emeli az egymáshoz igazodó házak alkotta utcakép. A homlokzat kialakításakor törekedni kell a harmonikus kapcsolatra a környezettel, mind formailag, mind anyaghasználatban.



KERÍTÉS

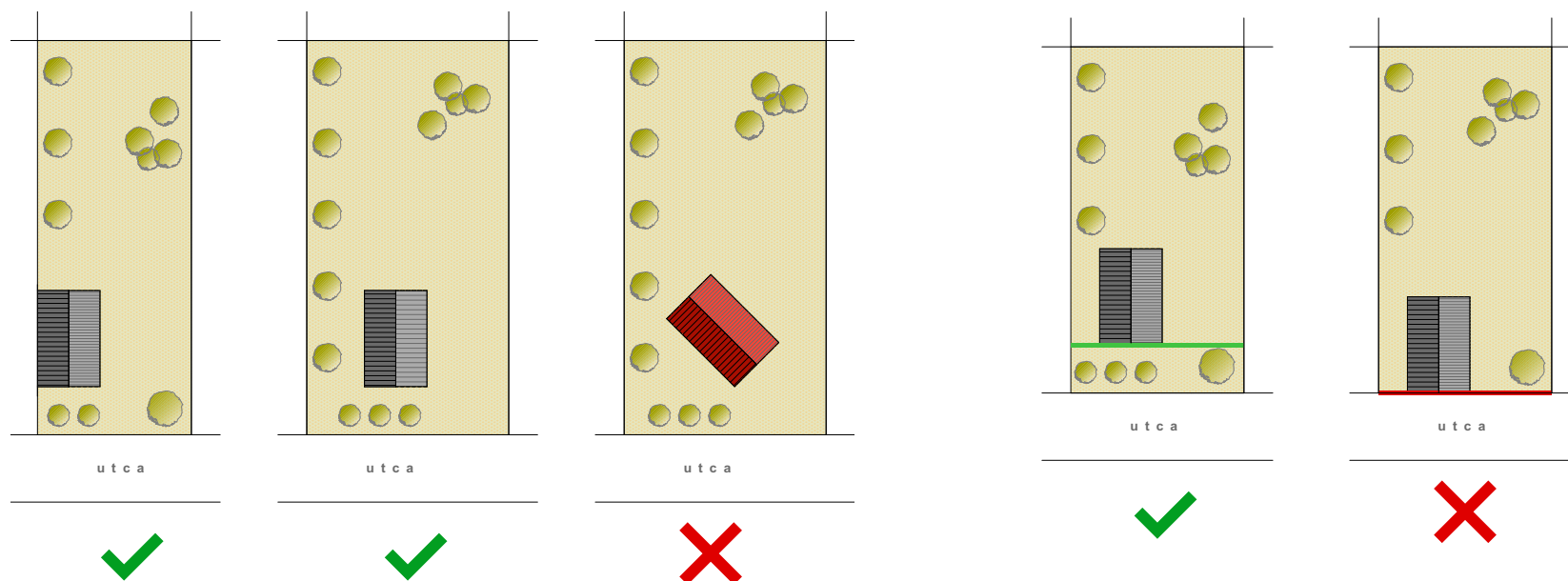
Jó hangulatú utcakép megteremtése érdekében, az épületeket látni engedő utcai kerítések javasoltak. Túl magas, teljesen tömör ideértve a megengedettnél magasabb tömör sövényeket is kerülendők. Az adott utca hangulatához és az épület anyaghasználatához igazodva javasolt megválasztani a kerítést. Az építészeti részletek kerítésekkel foglalkozó fejezete követésre méltó példákat mutat be. Általánosságban a túl magas és teljesen tömör kerítések kerülendők, a megengedettnél magasabb tömör sövényeket is ideértve.

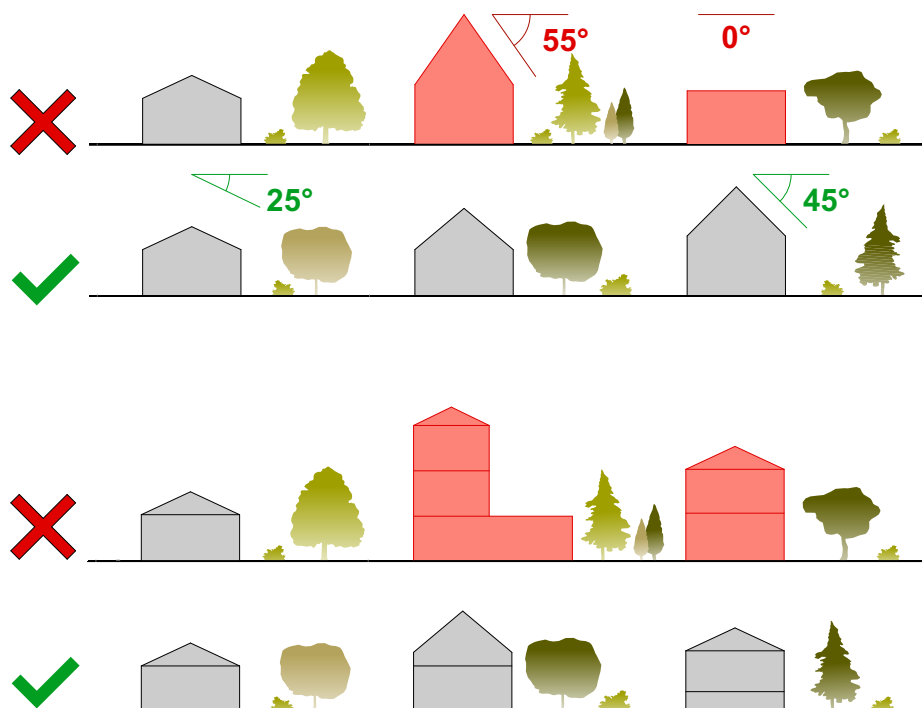
ÜDÜLŐ TERÜLETEK

TELEPÍTÉS

Törökbálint üdülő övezeteiben a beépítési mód az övezeti előírásokkal összhangban oldalhatáron álló vagy szabadon álló lehet.

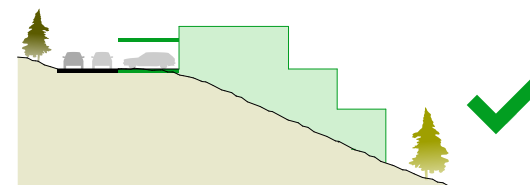
Előkert legkisebb mérete 5m, utcavonalra tilos telepíteni az épületet

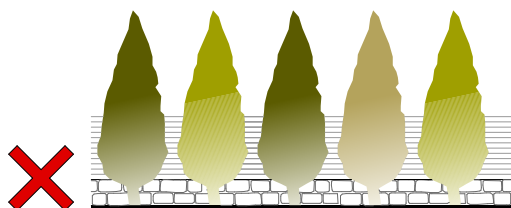
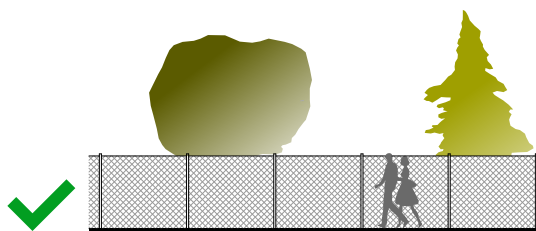
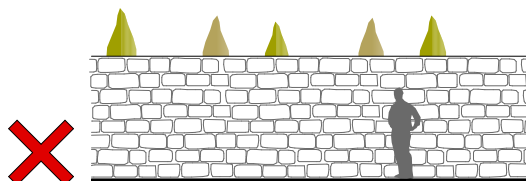




TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

A tető megengedett hajlásszöge 25-45 fok. A Szabadház-hegy területén lapostetős épület is elhelyezhető, amennyiben a terepviszonyok és a telekstruktúra (keskeny, erősejtésű telkek) és a kilátás védelem indokolja, valamint az új beépítés igazoltan illeszkedik a környezethez.





KERÍTÉS

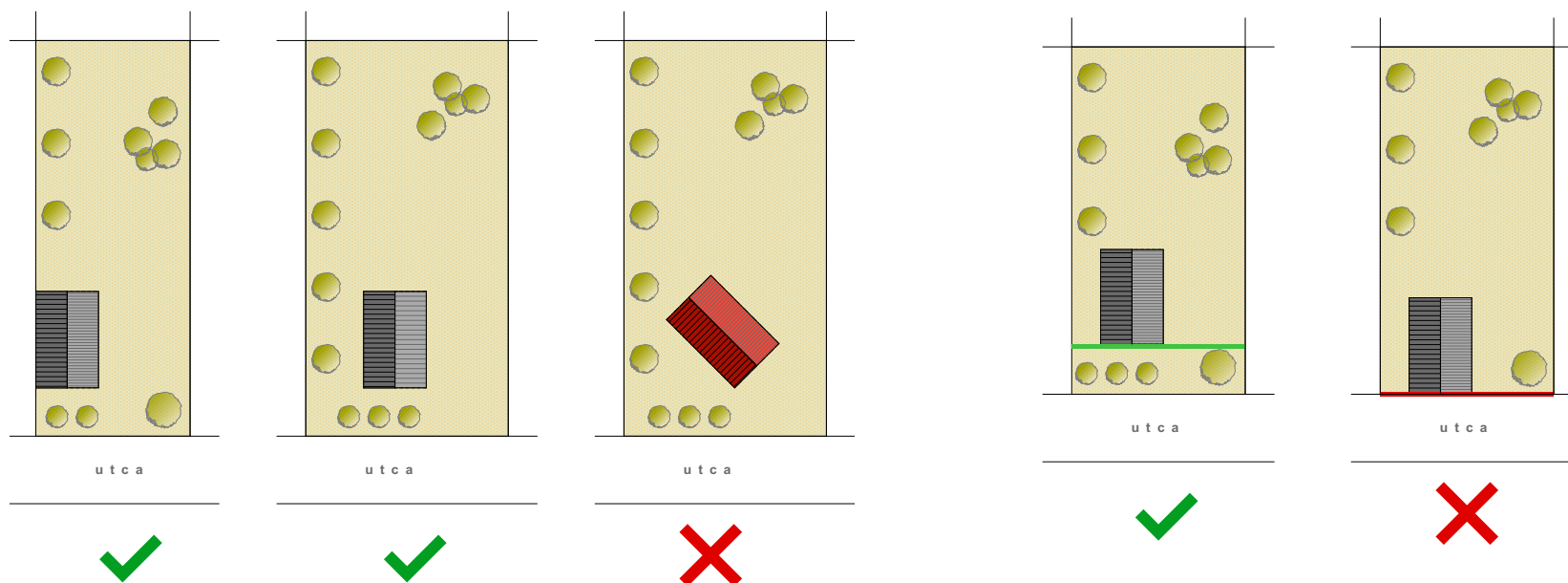
Az adott utca hangulatához és az épület anyaghasználatához igazodva javasolt megválasztani a kerítést. Az építészeti részletek kerítésekkel foglalkozó fejezete követésre méltó példákat mutat be. Az épületeket látni engedő utcai kerítések javasoltak. Túl magas, teljesen tömör kerítés, megengedettnél magasabb tömör sövény kerülendő.

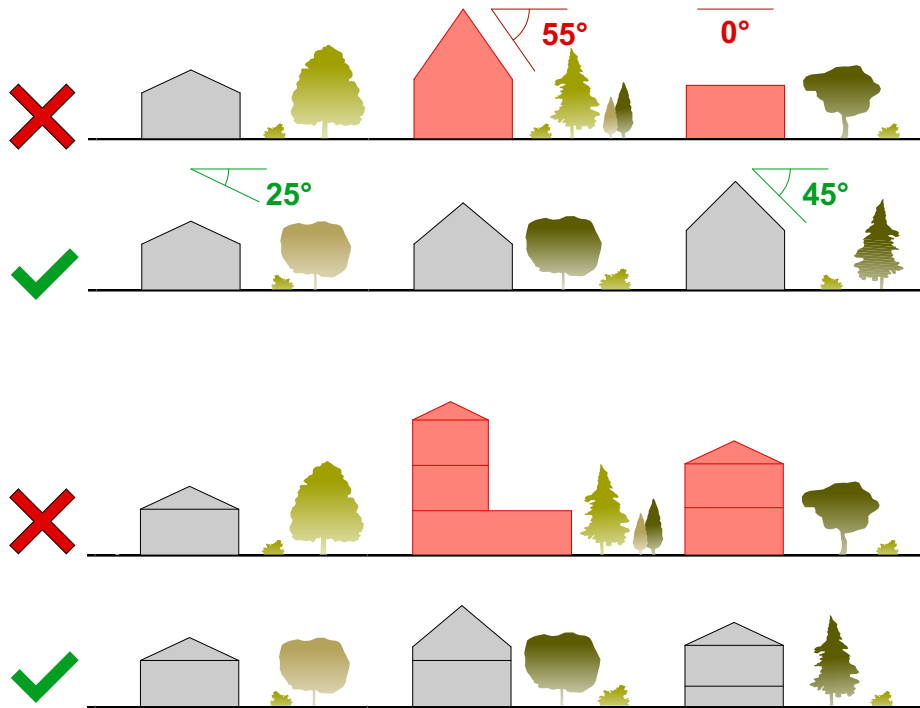
PISTÁLY

TELEPÍTÉS

Pistályban a beépítési mód jellemzően oldalhatáron álló. Az átlagosnál szélesebb telek esetében, amennyiben az adott övezeti előírások ezt megengedik, szabadonálló beépítés is lehetséges.

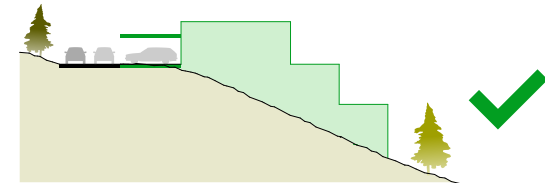
Pistály területén az utcafrontra nem lehet építeni, kötelező a legalább 10 m mélységű előkert. Telepítésnél figyelembe kell venni, hogy az adott utca tengelyétől 15 méter távolságon belül épület nem állhat, a rendelkezés az út szélesítés lehetőségét biztosítja.

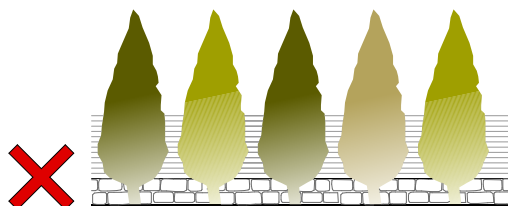
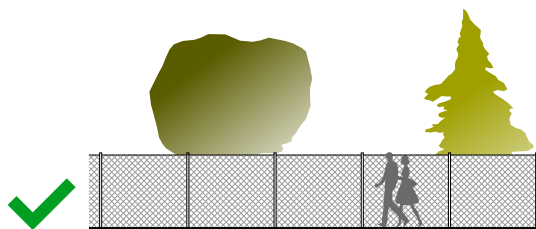
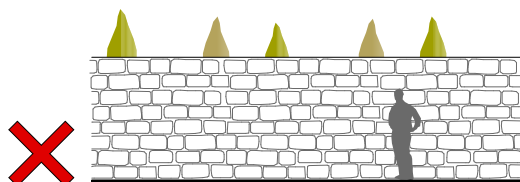




TETŐHAJLÁSSZÖG ,TETŐFORMA

A tető megengedett hajlásszöge 25-45 fok. A Pistály területén lapostetős épület is elhelyezhető, amennyiben a terepviszonyok, a telekstruktúra (keskeny, erőslejtésű telkek) és a kilátás védelem indokolja, valamint az új beépítés igazoltan illeszkedik a környezetéhez.





KERÍTÉS

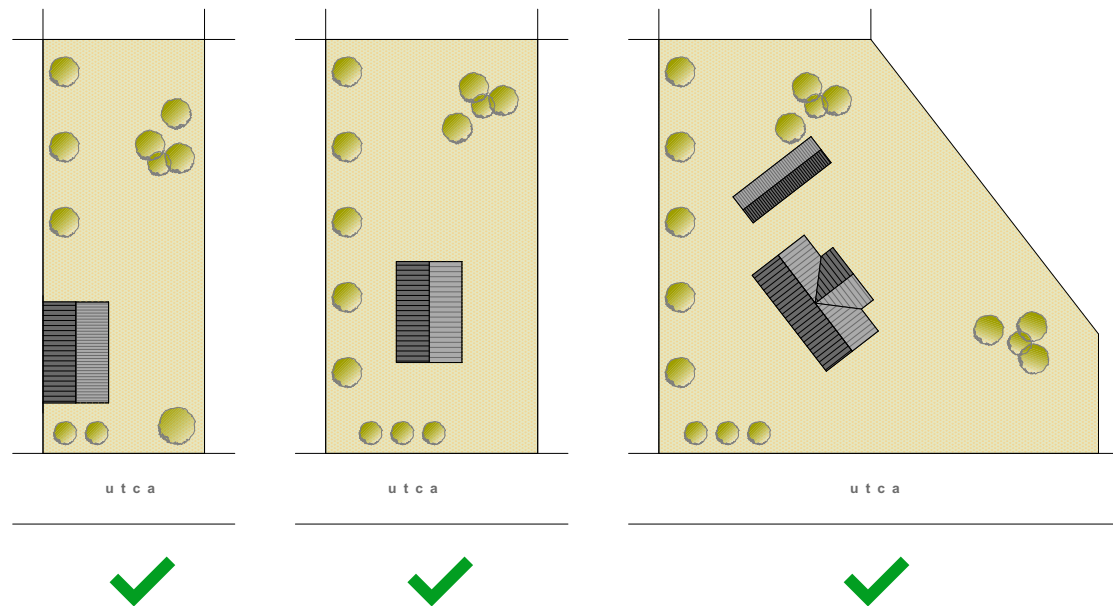
A terület mezőgazdasági jellegéből adódóan egyszerűbb kerítések építhetők. Az épület anyaghasználatához igazodva javasolt megválasztani a kerítést. Az építészeti részletek kerítésekkel foglalkozó fejezete követésre méltó példákat mutat be. Általánosságban a túl magas és teljesen tömör kerítések itt is kerülendők.

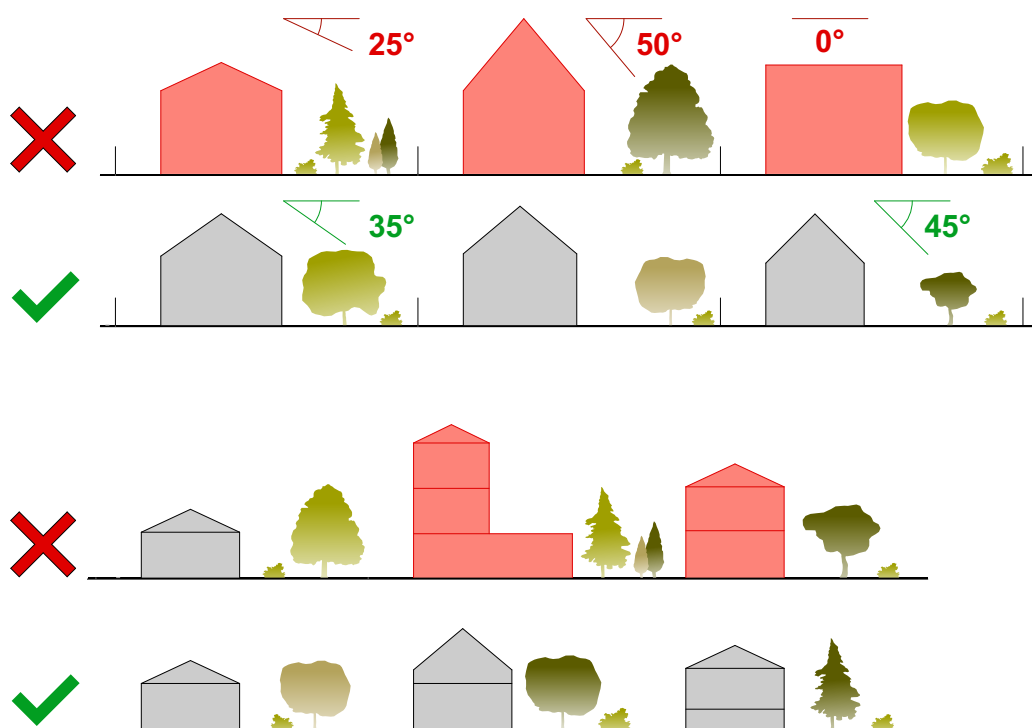
VÁROSMAGTÓL TÁVOL ESŐ LAKÓTERÜLETEK TANYÁK, BIRTOKKÖZPONTOK

TELEPÍTÉS

A városmagtól távol eső lakóterületeken (Czégényi-tanya, Ida-major), tanyák, birtokközpontok esetében a szabadonálló beépítés jellemző.

Mezőgazdasági területen található tanyák esetében az épületek elhelyezése kötetlen. A tereplejtés, a tájolás, a növényzet, a fő- és melléképületek egymáshoz való viszonya együttesen határozzák meg a telepítés helyét.



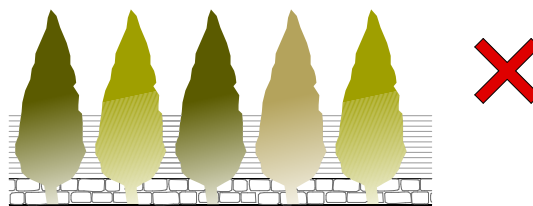
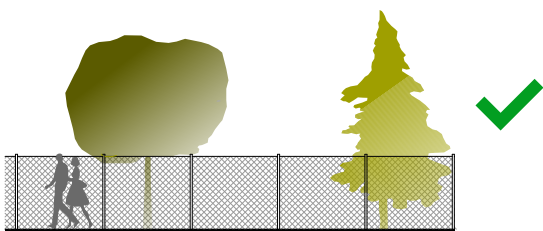
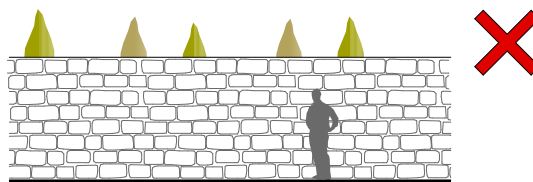


TETŐHAJLÁSSZÖG ,TETŐFORMA

A tető megengedett hajlásszöge 30-45 fok.

MEGJELENÉS

Idamajor, tanyák, birtokközpontok esetében a lakóépületek hagyományos falusias jellegű megjelenése ajánlott. Javasolt a földszint + tetőtér vagy földszint + egy szint vagy tetőtér beépítés. Gazdasági épületek esetében nagyobb belmagasságú és fesztávú csarnokok építhetők.



KERÍTÉS

A mezőgazdaságjellegből adódóan egyszerűbb kerítések is építhetők. Általánosságban a túl magas és teljesen tömör kerítések itt is kerülendők.

ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK

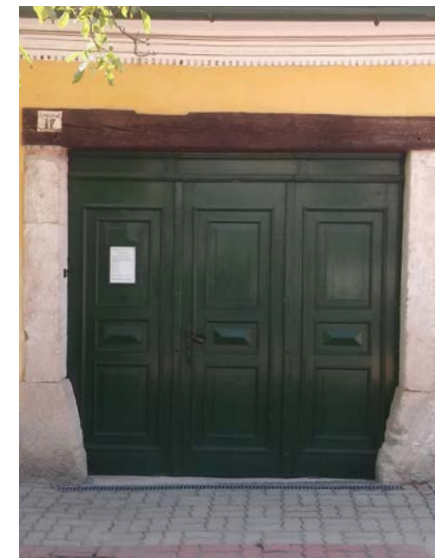
ABLAKOK

Az Ófalu régi házaiban lévő hagyományos ablakok viszonylag kicsi méretűek, faszerkezetűek, osztottak és kétszárnyúak. Felújításnál, vagy új épület építésekor az egységes utcakép megteremtése érdekében kívánatos az illeszkedés a hagyományos nyílászáró arányokhoz, megjelenéshez, anyaghasználathoz. Az épületek hátsó kert felé néző részében ettől eltérő megoldások is elképzelhetők. Törökbálint régi házaiban az 1 : 1,5 arányú, kétszárnyú, faszerkezetű ablakok nyíltak az utcára, sok helyen fix vízszintes osztóbordával, mely a faragott díszítés helye volt. Régi házak felújításánál érdemes a régi ablakokat megtartani és például a belső szárnyat hőszigetelő üvegezésűvé átalakítani.



KAPUK

Új ház építése esetén helyi védettség alatt álló környezetben, igazodni kell a régi ablakok arányához, osztásrendjéhez és anyaghasználatához. A régi egy vagy több szárnyú fapukák érdeemesek a felújításra vagy újragyártásra, hiszen ezek a finoman megmunkált ajtók a homlokzatok ritka ékességévé válhatnak. A nyílászárók színválasztásánál javasolt a fa természetes natúr színének megtartása vagy hagyományos színezése fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalataira.





ZSALUGÁTEREK, ABLAKTÁBLÁK

Napjainkban az energiatakarékosság jegyében gondolni kell a nyári meleg és a napsütés elleni védelemre. Több jó megoldás is létezik: előtetők, fix vagy ideiglenes árnyékoló szerkezetek, ponyvák, tornác, az ablakokra szerelt táblák stb. Az ablakok külső árnyékolására a legelterjedtebb és talán az egyik legszebb megoldás fatáblák, zsalugáterek alkalmazása.. Különösen az Ófaluiban javasolt ez a megoldás, de új épületeken is jó szolgálatot tesz: gyönyörű és praktikus.



ELŐTETŐK, TORNÁCOK, PERGOLÁK

Jól használható épületrész az oldalsó oszlopos tornác, mely átmenet a külső és belső tér között és a magyar népi építészetnek is sajátja. Érdekes ezt a hagyományt folytatni, hiszen a tornác összeköti a tereket, nyáron árnyékol, véd az eső ellen, télen viszont beereszti a napfényt, különösen harmonikus megjelenést kölcsönöz az épületnek. Az Ófaluban is találunk követésre érdemes szép régi példákat. A tornác oszlopainak anyaga igazodjék a homlokzat anyagához, lehet falazott vagy faszerkezetű. Különös hangulatot árasztanak a fűrészelt mintázatú deszkakorlátok és Törökbálint jellegzetes kereszt - vagy virágmintás oszlopféjú vakolt tornácai.





Modern nagyméretű üvegfal elé kiváló megoldás a kilátást biztosító, de a napsugár útjában álló függőlegesen vagy vízszintesen rögzített árnyékoló lamellasor is. A teraszok fölé épített, növényekkel befuttatott pergolák, ideiglenes napvitorlák, ponyvaszerkezetek előnye, hogy nyáron kellemes árnyékot adnak, viszont télen nem sötétítik el a belső tereket. A funkcionális előnyök mellett ezek a szerkezetek az épülettömegek markáns részletei is lehetnek.



GÉPKOCSI TÁROLÓK, GÉPKOCSI BEÁLLÓK

Helyi védettségű településrészekben, valamint az előkert nélküli, oldalhatáron álló beépítés esetén épületek utcáfrontjára garázskapec nem tehető, mivel látványa erősen lerontja az utcaképet. Jó megoldás lehet a telken belül oldalról megközelíthető gépkocsi beálló, gépkocsi tároló. Megfelelő telekszélesség esetén a kerítés részeként is esztétikusan kialakítható a kocsi beálló.

Sajátos helyzetet teremt a gépkocsi elhelyezése a meredek hegyoldalokban (pl. Józsefhegyen). Az utcától lejtő irányában épülő házak előtt kialakított előkert kiválóan alkalmas a nyitott beállók kialakítására. A hegy irányában lévő telkek esetén célszerű a gépkocsi tárolót az utca szintjén támfal garázként, vagy az utcaszint közelében elforgatottan- ferde vagy oldalirányú megközelítést biztosítva - kialakítani.



SZÍNEZÉS

Törökbálint majdnem egész területén jellemzően a mellékelt minta szerinti pasztell színek alkalmazása javasolt homlokzat színezésként. Erősebb színek jellemzően csak kiegészítő, díszítő elemként, illetve gazdasági épületeken használhatók. Kivételesen lehetséges az eltérés a pasztell színektől, de ez esetben kötelező a szakmai konzultáción való részvétel és a tervezett szín leegyeztetése, illeszkedésének igazolása. A nyílászárók színezése minden esetben illeszkedjen a homlokzat színezéséhez.

Az egymás melletti épületek esetében fontos szempont a színharmóniára való törekvés, ajánlott a végleges szín felvitele előtt színezett utcakép készítése és próba festés a homlokzaton. Visszafogottan kezelt homlokzatszínezésről és díszítésről vehetünk példát a jó ízléssel felújított régi épületeknél.





HOMLOKZATKÉPZÉS

A házak homlokzata – arca – fontos tényező az utcaképben, igényes kialakítása a tulajdonosok ízlését dicséri. Eleink a helyi hagyományok-természetes ismeretében jól gazdálkodtak a homlokzati anyagok, színek és díszítő elemek használatával.

A mértékkel és jó helyen alkalmazott díszítések különlegessé és széppé teszik házaink homlokzatát, mint pl. az ablak körüli vakolatkeretezés, eresz alatt végigfutó vakolat frízek, párkányzatok.

A település régebbi területeire hagyományosan jellemző a pasztell színű vakolt homlokzat; a természetes kő, vagy vakolt festett lábazat, a fa nyílászárók és ereszaljak, a természetes anyagú vöröses, vagy barna színű cserépfedés. A továbbiakban is ezek alkalmazása a kívánatos. Különösen az Ófaluban, de a többi városrészben is találunk régi szép példákat arányos, esztétikus homlokzatkialakításra.





Követendő homlokzatkialakításra új, korszerű épületeknél is találunk példát a településen. Ez történhet egyszerűen a nyílászárók ritmusának, a homlokzat tagolásának eszközével, vagy történhet különböző anyagok, burkolatok, struktúrák harmonikus egységgé tervezésével.



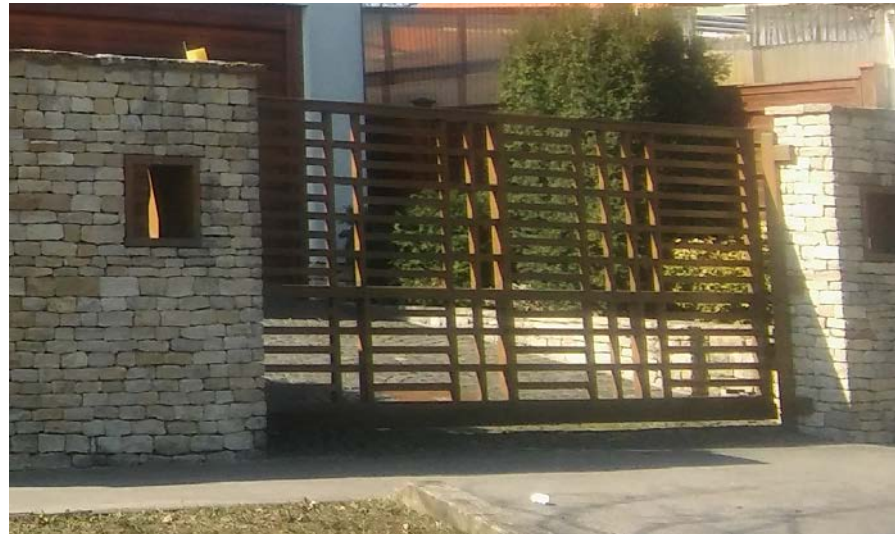
KERÍTÉSEK

Általánosan elmondható, hogy kerítések esetében az áttörtség, a természetes anyagok, természetes színek használata, a túldíszítettség kerülése ajánlott. Szeretjük Törökbálinton a hagyományos, mészkőtömbökből épített kerítéseket. Ezek kivételesen teljesen tömörek is lehetnek, ez esetben javasolt zöldnövénnyel befuttatni. A kerítések befuttatása minden esetben nagyon jó hangulatúvá teszi az utcaképet. Viszont zöldkerítésként használt sövényekkel óvatosan kell bánni, nagyon zavaró ha magasabbra nőnek, mint a kerítések megengedett max. 1,80 m magassága.

A Józsefhegy utcában, az erős lejtőből adódóan, az utca hegy felé eső oldalán, a telekhatár vonalában, több helyen támfal alakul ki, ami tömör kerítésként jelentkezik. Ilyen esetben javasolt a fal előtt növénytelepítésre alkalmas hely kialakítása vagy a támfal felülről történő befuttatása, ami széppé teheti a rideg támfalat. Az utca lejtés felőli oldalán fontos szempont, hogy a kerítés átlátható, áttört legyen és ne vegye el a kilátást.

Különösen szép, változatos példákat találunk fából és igényesen kialakított kovácsoltvasból, fémpálcákból készült kerítésekre. Az Ófaluba a természetes anyagokból épített áttört kerítések illenek, anyagukat tekintve farács, fa lécezet, kovácsolt vas, vagy egyszerű fém pálcázat, tömör épített lábazattal falazott tartópillérekkel vagy faoszlopokkal.





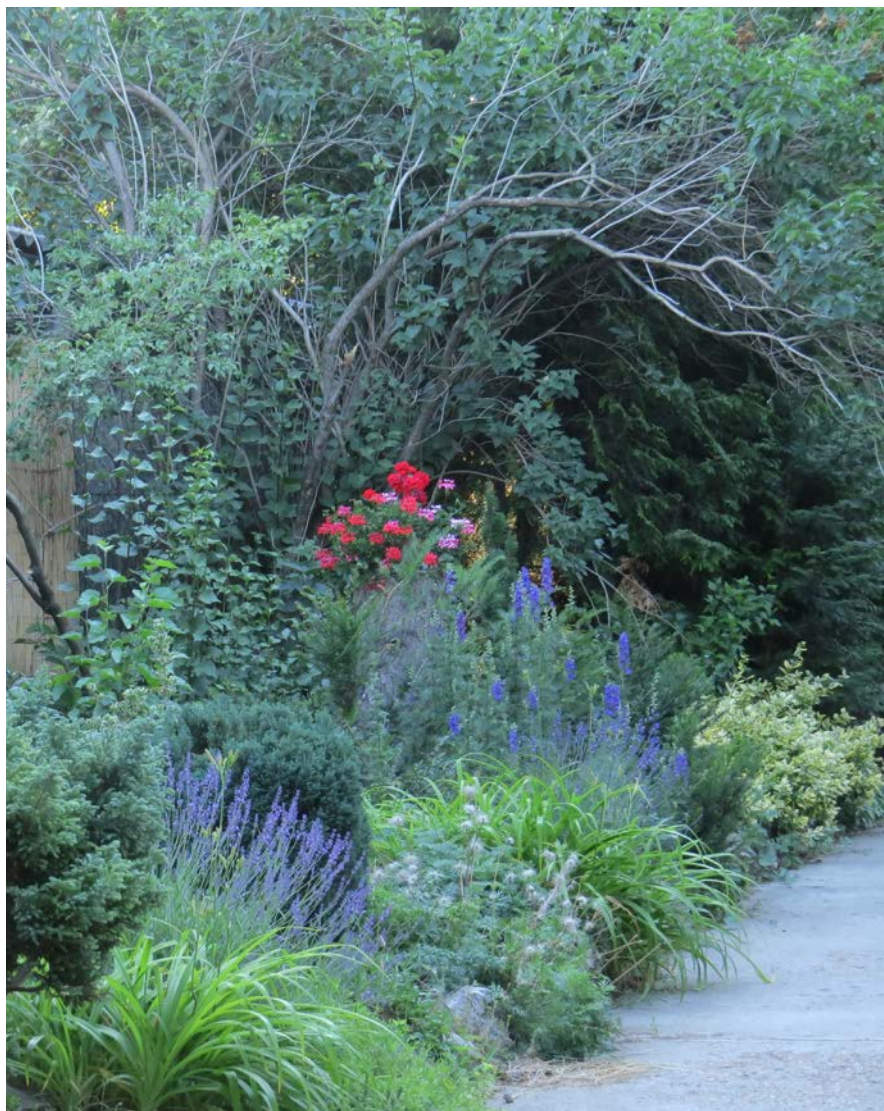




REKLÁMOK, FELIRATOK

Az épületek funkcióját meghatározó feliratok, cégérek, a homlokzatok, a közterületek karakteres elemei. Kialakításuknak tükröznie kell a szolgáltatás jellegét, alkalmazkodnia kell az épület megjelenéséhez és illeszkednie kell a környezethez, különösen védett terület esetén. A tervezett névtáblák, feliratok, cégérek mérete, színe, aránya, anyaga vegye figyelembe az érintett épület színezését, homlokzati tagolását, nyílászáró kiosztását, építészeti részletképzését.





KERTEK

Törökbálint zöld karakterét a házakat körülölelő magánkertek teszik teljessé. A kert szerves része a kertvárosi lakóterületeknek, egységet alkot a lakóházakkal, de a tágabb környezet alakítására is hatással van. A lakók kikapcsolódásának helyszíne, esztétikailag az egész lakóközösségre hatást gyakorol, a szűkebb környezet mikroklímáját döntően befolyásolja, de a lombtömeg, a vízvezetésre, szikkasztásra alkalmas felületek gyakorlatilag egész városrészek klímáját, levegő minőségét alakítják.





A magánkertek burkolt és zöldfelületei közötti egyensúly megteremtése hozzájárul a település egészén belül biztosítandó vízegyensúlyhoz és segíti a lehulló csapadék visszaszivárgását a talajba. A kertek lombhullató fái az épület hűtésében és árnyékolásában is segítenek, így a fák védelme különösen fontos a város számára, ezért a fakivágást az önkormányzat külön rendeletben szabályozza. Az egyéb zöld megoldások, mint pl. növényvel befuttatott homlokzatok, zöldfalak, zöldtetők az épület szigetelése és a település klímájára, levegőjére gyakorolt pozitív hatása miatt fontosak.

Törökbálinton a különböző korú településrészekre eltérő stílusú magánkertek jellemzőek, az Ófaluban gyakoribbak a hagyományos, falusi jellegű udvarok, az új városrészekben jellemzőbb a modern városi díszkert. A települések fejlődésének ez természetes folyamata, és nagy hatással van az adott városrész hangulatára. Bár magánkertek alakítása a tulajdonos lehetősége, a stílusos, környezetbe illő kertek tervezésének, fenntartásának támogatása jótékony hatású a tágabb környezetre is.

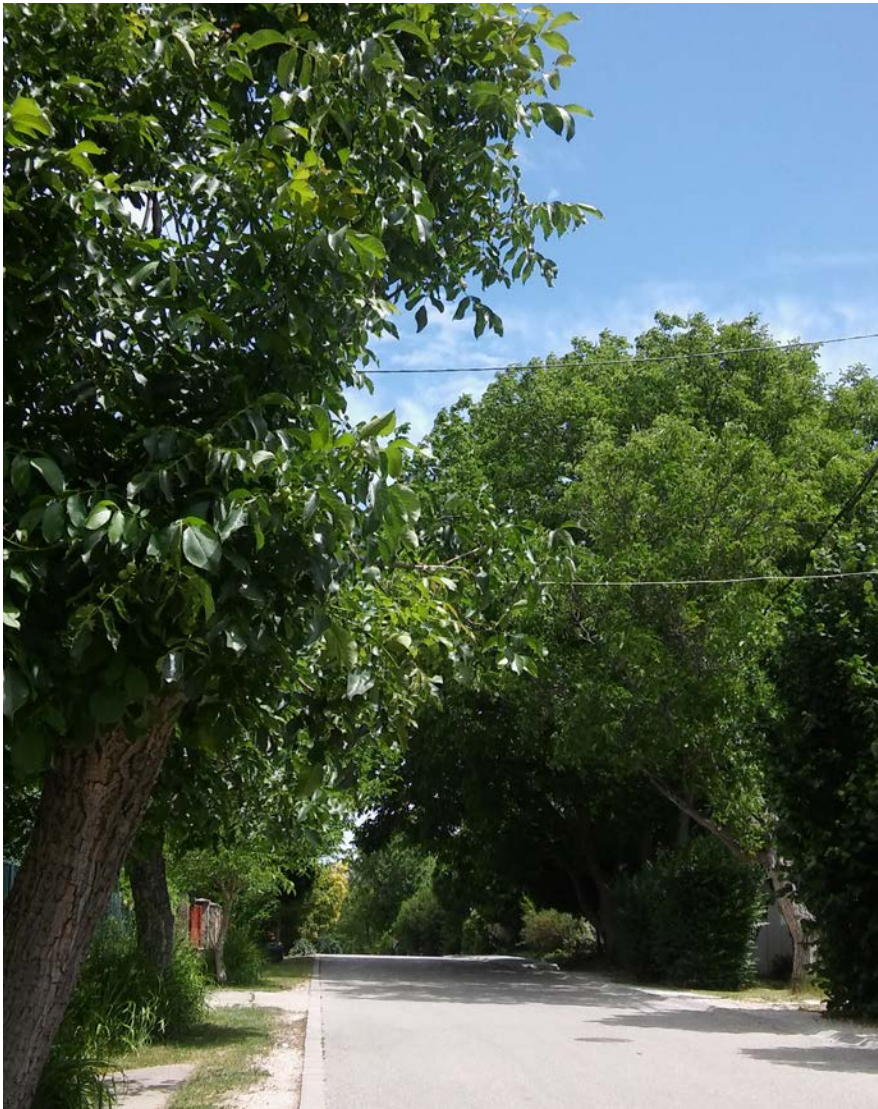


KÖZTERÜLETI ÉS TÁJÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK

UTCÁK

Törökbálint lakóutcái néhol még őrzik a település nyugodt falusi hangulatát, mely egyrészt a csillapított forgalomnak, másrészt a temérdek zöld növénynek köszönhető. A város fejlesztése során a gyalogos és kerékpáros közlekedés integrálásával újulnak meg köztereink és útjaink. Az utcák keskenysége miatt nem mindenhol alakítható ki szabályos szélességű járda, de sok esetben ezek hangulata és a zöld növényzet látványa kárpótol ezért.

A kertekben növő fák lombkoronái és a zöld megoldású kerítések (pl. befuttatott, vagy sövényel kombinált kerítések) látványukkal és árnyékoló hatásukkal pozitívan befolyásolják az egyébként fásorok telepítésére alkalmatlan szűk utcácskákat.



Az utcákat szegélyező zöldárkok és zöldsávok adják meg a település különleges karakterét és barátságos hangulatát. A Felsővár utcában egyedülálló emlékünkhöz a közepén húzódó zöldárkok, mely a településfejlődés korai szakaszára és az Ófalu kialakulására emlékeztet. Városunkban általában az utak mentén kétoldalt húzódó zöldfelületek az általánosak. A gondos gazdák által ültetett virágos évelők időszakos ékkövei, a kisméretű cserjék és alacsonyra nyírt szabályos sövények és az árnyékot adó lombhullató fák állandó díszítői ezeknek a felületeknek, melyek örömmé teszik a sétát.

A fenntarthatóság és a környezeti állapot javítása miatt minden eszközzel törekedni kell a városi zöldfelületek növelésére és biztosítására, így kiemelten fontos, hogy az utak mentén megjelenő zöldsávok és árkok teljes értékű zöldfelületként működjenek. Ezért a zöldsávok és zöldárkok megtartása a felújításoknál, parkoló kialakításoknál is javasolt, az alkalmazott növénykiültetéseknél azok a megoldások javasoltak, melyek keskeny járda esetén is biztosítják a gyalogosok zavartalan közlekedését pl. kerítések zöldítésével, alacsonyra nyírt sövények vagy évelők alkalmazásával.



Az utcák hangulatához hozzátartoznak a keresztek, szobrok, emlékművek. Kedvesek számunkra, mert mindegyik alkotáshoz tartozik egy történet az adományozóról, a művésztől, a keletkezés körülményeiről.



Településünkön jó néhány megmaradt kerek kút emlékeztet minket a korábbi időkre. Kötelességünk, hogy megőrizzük és rendbe hozzuk ezeket a múltból ránk maradt gyöngyszemeket. Az alapok megerősítésével, szigeteléssel és vízvezetéssel, a faszervezet felújításával, vagy újragyártásával és állandó karbantartással meghosszabbíthatjuk életüket.



TEREK, PARKOK

Törökbálint lakosságának növekedése pozitívan hatott a közösségi terek fejlődésére, közterei gyarapodtak és egyre változatosabbá váltak. Hagyományos szabad terei – mint pl. a Szérúskert és a hozzá kapcsolódó temetőkert, a Mázsa tér – nagy kiterjedésű szabad zöldfelületei miatt rendkívül alkalmas időszakos rendezvények megtartására (majális, gyereknap, megemlékezések). Ezek a területek üdítő és megőrzendő zöld foltjai a településnek.

A városszövetben az utcák kereszteződésénél megjelenő kisebb, jellemzően burkolt és épített terek – Walla tér, Szent István tér, Grimm tér, Vártér, Dióskert, Széchenyi tér, Pince tér, Sváb tér, Testvérvárosok tere, stb. – a mindennapi teendők közben biztosítanak nyugodt pillanatokot, pihenésre, beszélgetésre lehetőséget. Különösen fontos, hogy ezek a terek az itt lakó közösség kezdeményező erejének és a városvezetés támogatásának közös eredményeként alakultak ki, megújításuk és fejlesztésük közös felelősség. A településen szép számmal találhatóak az aktív kikapcsolódást keresők számára sportolásra és játékokra alkalmas kisebb játszóterek, sportpályák, fitnessparkok.





HOSSZÚRÉTI-PATAK

A település központja és alközpontjai között a Hosszúréti-patak teremt térbeli kapcsolatot. A patak vize ugyan a járókelők számára sokszor láthatatlan - megbújik az őt körülölelő zöldben, vagy éppen az épületek között -, de a patakot szegélyező természetközeli zöldterületek üde színfoltjai a településnek. A város szívében megmaradó rétek, nádasok, öreg fűzfák, kanyargó patakszakaszok - pl. Tüskevár Játsszótér környéke, Szabadság tér környéke, Téglagyár környéke-, olyan településképi értéket jelentenek, amellyel kevés város büszkélkedhet. Ezek a területek képezik a város zöld gerincét, melyhez jelenleg sportpályák és játszótérek kapcsolódnak, az árnyas, fűzfás részek sétálásra kiválóan alkalmasak

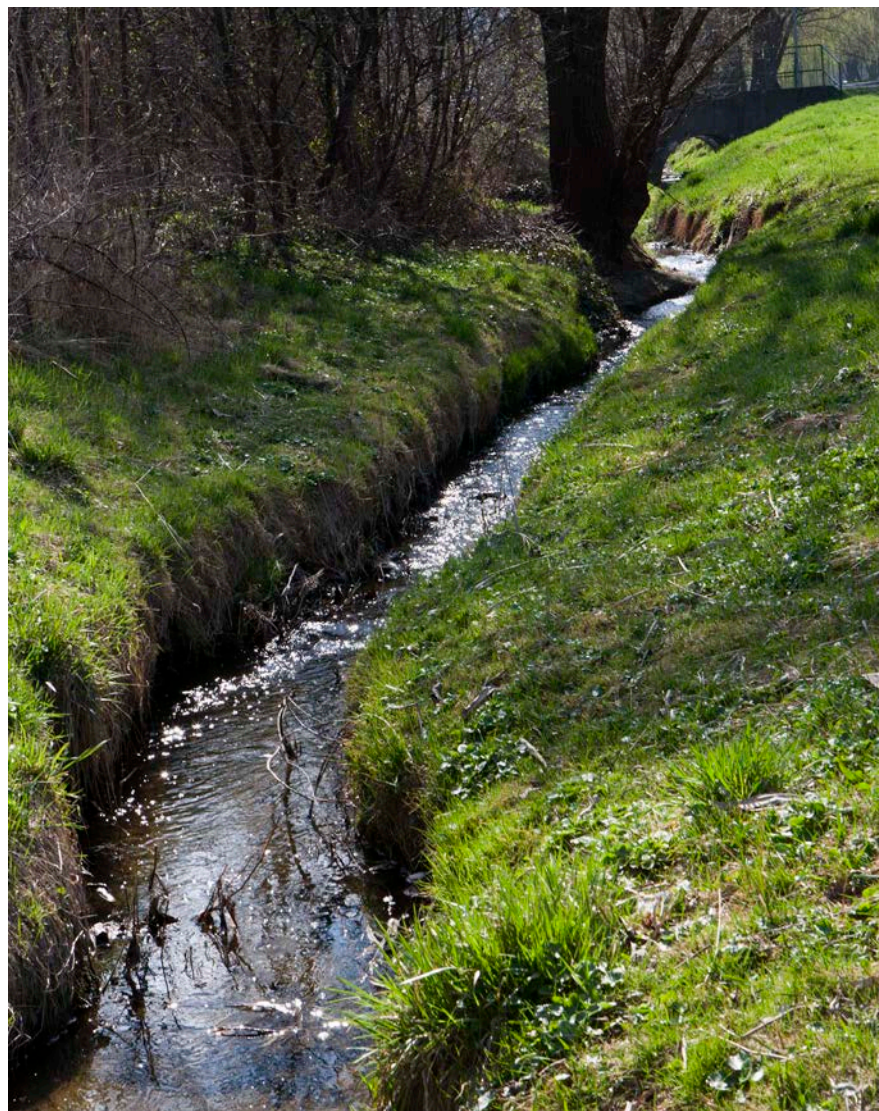
A tervezett zöldterületi fejlesztések, új közösségi terek is a patak nyomvonalára feltűzve alakulnak ki: a Géza fejedelem utcai park piknikezésre, aktív kikapcsolódásra hív és változatos találkozóhelyeket kínál majd kicsiknek és nagyoknak. A Munkácsy Mihály utcai sétatér korzózásra, míg a Városháza mögötti főtér kisebb rendezvények, piac megtartására, gyerek játszótér kialakítására alkalmas.



A települést átszelő Hosszúréti-patak Törökbálint különleges és védendő településképi értéke. A vízfolyás és az azt szegélyző természetközeli területrészek nem csak az állat és növényvilág számára szolgálnak ökológiai folyosóként és értékes élőhelyként, hanem a patak mentén élők számára is kiemelt jelentőségűek. A mélyen fekvő rétek mellett, hogy a szemet gyönyörködtetik, az árvízvédelemben is fontos szerepük van. Nagy esőzések esetén ugyanis megtartják a lerohanó vizeket.

A patak élő és eleven kapcsolatot jelent a fővárossal, amely összeköti a patak menti közösségeket. A Biatorbágyon eredő vízfolyás Törökbálint lakóterületeiről indulva idilli hangulatú mezőgazdasági és gyümölcsös területeken halad át, majd a Pistály legelő völgyét elhagyva lép át Budaörsre és kanyarog tovább Újbudára, hogy a budafoki pezsgőgyár közelében torkolljon a Dunába.

A Hosszúréti-patak rendező és szervező szerepének erősítése, a természetközeli területek megőrzése és fejlesztése a település érdeke.



AJÁNLÁSOK

KORTÁRS ÉPÜLETEK

EGYSZERŰ, LETISZTULT ÉPÍTÉSZET

Magastetős, oromfalas épületek hagyományát folytató, egyszerű, letisztult építészeti megjelenés.





RÉGI ÉS ÚJ

Az értékmegőrzés és a kortárs építészet találkozásának szép példája a Deák Ferenc utcai beépítés. A tulajdonos megtartotta és felújította az utcafronti, tornácos parasztházat és új épületrésszel bővítette a kert irányában. Önmagában a régi parasztház felújítása is követésre méltó: hagyományos osztású, faragott, mázolt ablakok, visszafogott színezéssel hangsúlyozott, finom vakolatdíszek, gyönyörűséges tornác, régi cserépfedés. A bővítésként hozzáépített új épületrész formai kialakítása, anyaghasználata, színei kontrasztot teremtenek, ízléses épületegyüttest alkotva a régivel. A mai építészeti megjelenést sugárzó, teraszos, lapostetős tömeg egyik fő erénye, hogy az oldalhatáron 45 fokos tetővel fordul a szomszéd felé. Magas tűzfal helyett, magastető és érzékenyen visszafogott tömeg látszik a szomszéd felől.



RENDAHGYÓ OROMFALAS HÁZ

Földszintes garázs feletti rész beépítésével, ráépítéssel alakult ki ez a rendhagyó megoldás. Egy kisebb és egy nagyobb fesztávú épületrész összeépítését kellett megoldani formailag. Az épület fő erénye, hogy a Szent István utca felől, Törökbálint hagyományait tükröző oromfalas megoldás látszik. Szép építészeti részletek: pergola jellegű, modern előtető, védett bejárat, változatos elrendezésű, keskeny ablakok, fehér vakolt homlokzat, antracit színű fémlemezfedés, vörösesbarna, pácolt fafelületek harmóniája.





ÉRZÉKENY HOMLOKZATKÉPZÉS

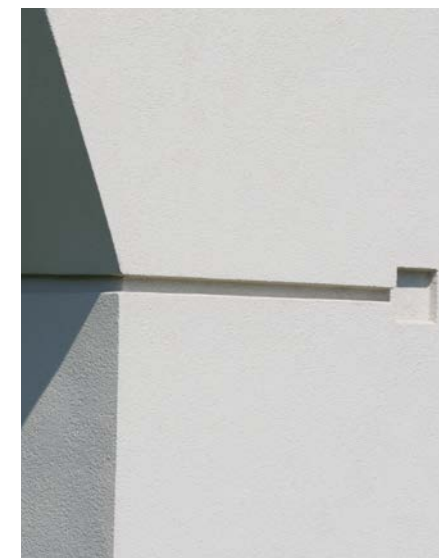
Az Apponyi utcában található modern épület különböző magasságú, fedésű tömegek együttese. A földszintes, lapostetős garázstömeg kőburkolatú homlokzati elemmel kapcsolódik az oromfalas, utcára merőleges gerincű, kétszintes épületrészhez. Az oromfalas jelleg és a mészke burkolat utal városunk építészeti örökségére. Kiemelkedő a ház anyag- és színhasználata. Fehér vakolt felületek, bézs színű kőburkolat, vörösesbarnára pácolt faburkolat, szellemes kialakítású fa korlátelemelek váltakozása teszi egyedivé az épületet.





PÉLDAMUTATÓ ÜDÜLŐ

Az Anna-hegyen, a Mályva utcában található ház példamutató értéket teremt. Az oromfalas, utcára merőleges gerincű, magastetős, arányos egyszerű épület kiemelkedik környezetéből. A parasztházakat idéző, hagyományos tömeg, finom részletképzéssel, színvonalas anyaghasználattal, kortárs építészeti megjelenéssel párosul. Az utcára néző ablak keretezése, az oromfalon megjelenő díszítés, az előtető kialakítása, a részletek megformálása régi korok egyszerű, de mégis igényes, kézműves építészetével mutat rokonságot.



KERESKEDELMI ÉPÜLET

A Zoboki-Demeter & Társaik Építésiroda által tervezett irodaház karakteres, egyedien organikus tömbje harmonikusan illeszkedik a körülölelő dombokhoz. Nagy erénye, hogy a viszonylag nagy épület, tördeltsége, terephez igazodóan lefelé lépcsőző tömege miatt nem emelkedik ki környezetéből, hanem szépen belesimul a tájba. Az elnyúló épületszárnyak tájba illeszkedését elősegítik a homlokzatok horizontális elemei: a szalagablakok sávja, az érdekes rajzolatú, váltakozó osztású kőburkolat, a finoman ugráló attika. Kilenc, csillag alakban elnyúló épületszárnyát üvegfalakkal határolt, többszintes átrium kapcsolja össze. Az épület lábánál fodrozódó, tükröződő vízfelület gazdagítja a látványt. Környezettudatos szempontok alapján épült irodaház nagy erénye, hogy az épület a nyolchektáros terület 7, 55 százalékát foglalja el a megengedett 30 százalék helyett.





ZÖLDFALAK

A házak homlokzatának befuttatása nem csak árnyékolja az épületet és javítja a falak hőhátartását, de kis kerteknél eredményesen járul hozzá a zöldfelület növeléséhez.

A futónövények egy része megtapad a sima falon is, más része támrendszer segítségével kapaszkodik fel. Saját erőből kapaszkodók: pl. repkény, vagy háromujjú vadszőlő, borostyán. Támrendszert igényelnek: pl. szőlő, iszalag, vagy klemátisz, lila akác, trombita folyondár, futórózsa, japán lonc.

Támrendszerek lehetnek apácarácsok, melyek kerítésként, vagy falra szerelve is működnek: fa lugasok, acélból, vagy acélhuzalokból készült rácsok.



Házilag is készíthető növényfuttatásra alkalmas szerkezet. Falba dübelezett szemes csavarokon vékony acélsodronyt, vagy kerítésfeszítő drótot vezetünk végig, melynek végeit rögzítjük. A huzalok futhatnak vízszintesen vagy függőlegesen, a huzalok távolságától függően a növények belepethetik az egész falat vagy lazább takarást is adhatnak. Több emelet magas futtatás esetén érdemes megtervezni a szerkezetet, több gyártó is ajánl növényfuttatásra alkalmas rendszereket.





KÖRNYEZETTUDATOSSÁG

Törökbálinton rendkívül sok régi ház található, ezért fontosnak tartunk megosztani néhány gondolatot ezen épületekkel kapcsolatban. Egy régebbi épület akár részben, akár egészben hasznosítható, megfelelő műszaki állapot esetén bővíthető, tetőtere beépíthető. A felújításuknál, korszerűsítésüknél ügyelni kell a helyes anyaghasználatra, építéstechnológiákra, mivel az épületfizikai működésük a modern épületekétől eltérő. Tipikus hiba ilyen munkák esetén a műanyagok túlzott használata (pl. szigetelés, festés, stb.), vastag falakban a geréb- vagy pallótokos ablak cseréje modern nyílászáróra, nedvesség bezárása és feldúsítása az épületszerkezetekbe (pl. cementes lábazat, cementes vakolat, aljzatbetonozás, stb.).

A hőháztartás mellett ügyelni kell a páratechnikára, az akusztikára, a tűzvédelemre, valamint a csatlakozó szerkezetek megfelelő kialakítására (lábazat, eresz, nyílászárók, stb.). Ezek figyelmen kívül hagyásával káros páralecsapódás, penészesedés és gombásodás stb. alakulhat ki. Műszaki tanácsadással, hagyományos anyaghasználattal, szakszerű kivitelezéssel, valamint a későbbiekben folyamatos karbantartással a mai kor igényeinek is megfelelő, de mindenekelőtt környezettudatos házunk lehet akkor is, ha egy régi épületet választunk egy új építésű helyett.

Egy épület élete több szakaszból tevődik össze. Fő állomások egy teljes életciklusban az építés, az üzemelés és az elbontás. Szinte számítások nélkül is könnyedén belátható, hogy egy ötven-, vagy akár százéves épület milyen értékes potenciálokkal rendelkezik, hiszen jellemzően helyi - környezetre ártalmatlan - építőanyagokból, kézi erővel épült fel, jó állapot esetén, szakszerű karbantartással hosszú élettartam is várható, egyszóval környezetterhelési szempontból felveszik a versenyt az újonnan épülő épületekkel.

Használjuk és óvjuk ezeket a meglévő értékeinket!



IMPRESSZUM

TÖRÖKBÁLINT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

www.torokbalint.hu

hivatal@torokbalint.hu

2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály utca 79.

Telefon: 06(23) 335-021

Polgármester: Elek Sándor polgármester

email címe: polgarmester@torokbalint.hu

Főépítész: Csenger-Zalán Annamária főépítész

email címe: foepitesz@torokbalint.hu

SZERZŐK: törökbálinti építészek és tájépítészek. Antal Péter, Antalné Tari Zsuzsa, Bakk Istvánné, Csenger-Zalán Annamária, Holló Zsuzsanna, Kerecsényi Zsuzsa, Szilágyi-Nagy Anna

SZERKESZTETTE: Csenger-Zalán Annamária, Szilágyi-Nagy Anna

FOTÓ: Veszely István, Takács Fehéra Dalma, Szerzők, Törökbálint Város Önkormányzata.

ÁBRA: Az általános építészeti útmutatóban található ábrák a Lechner Nonprofit Kft. tulajdonát képezik. Forrás: <http://tak.lechnerkozpont.hu>.

A különleges karakterű területek jellemzésére szolgáló ábrákat, valamint az áttekinthető térképet Antal Péter készítette.

UTCARAJZOK: Kerecsényi Zsuzsa

FORRÁS: Wittinger Antal: Török-Bálint története és leírása, Örökségvédelmi tanulmány

Törökbálint, 2017.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL ELTÉRŐ KARAKTERŰ, TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK JEGYZÉKE

1. Ófalu : Felsővár utca, Felsőerdősor utca, Templom utca, Vár tér, Munkácsy Mihály utca - Dózsa György utcától- felfelé eső szakasza.
2. Városközpont: Munkácsy Mihály utca - Dózsa György utcától- lefelé eső szakasza, Szabadság tér, Nyár utca, Baross utca, Patak utca, Dózsa György utca (Patak utcáig), Pelsőczy F. utca által határolt terület, valamint a Géza fejedelem út, Bajcsy Zsilinszky út és Hosszúréti-patak közötti/patak menti terület.
3. Általános lakóterületek: Újtelep, MÁV-telep, Rudák-telep, Jázmin utca és környezete, Annahegy lakóövezetei.
4. Józsefhegy: Fácán utca, Józsefhegy utca és Dózsa György utca (Patak utcáig) környezete.
5. Tükkörhegy déli lejtője: Szabadság tér, Kossuth Lajos utca és Árpád utca környezete, Nemzetőr utcától és Kastély utcától délnyugatra eső terület.
6. Tükkörhegy új lakóterületei: Nemzetőr utca és Kastély utca északkeleti oldala, Raktárvárosi út, Bornemissza G. utca, Honvéd utca vonala által határolt terület.
7. Üdülő területek - TSZT lehatárolással megegyezően: Annahegy üdülő övezeti része: Hegyalja u.- Séta u.- Anna u. – Gyöngyvirág u. - MO gyorsforgalmi út - Diósdí út- Vadvirág u. által határolt terület, valamint a Szabadházi-hegy üdülő övezet: Zengő u., Cserhát u., Somlyói u., Villányi u., Pilis u., Badacsony köz, Tenkes u., Mecsek u. menti ingatlanok.
8. Pistály- TSZT lehatárolással egyezően: Csobánc utca, Pistályi út, Veréb utca vonala, valamint a Napliget lakó övezet, Iparterület, Tétényi-fennsík és Volt Lőszerraktár terület közötti kertés mezőgazdasági besorolású településrész
9. Városmagtól távolos lakóterületek (Czégényi-tanya: Felsővölgyi út melletti lakóterület, Idamajor: Érd felől, a régi honvédelmi útról megközelíthető falusias lakóterület), tanyák, birtokközpontok
10. Átalakuló területek - TSZT lehatárolással megegyezően: egykori Téglagyár és környezete: Bajcsy Zsilinszky E. u.- Téglagyár u., Honvéd u. vonala által körülzárt terület, valamint a Tó-park környezete: Törökbálinti-tó körüli területek a vasúti pálya-MO gyorsforgalmi út- Biatorbágy köz. határig
11. Gazdasági és különleges területek (TSZT lehatárolással egyezően): Hidas menti terület, Depo, Budaörs- törökbálinti szennyvíztisztító, Köles-dűlő, Égett-völgy, volt Laktanya, Iparterület, Dulácska környezete, Nemzetközi Üzleti Park, Vállalkozói terület, Régi vasútsor és környezete, Technopark, Tó utca és környéke.
12. Természetvédelmi területek- TSZT lehatárolással megegyezően: az Ófalut és Városközpontot szegélyező helyi védettségű Nagy-erdő, a Róka-hegy erdői, a Kerek-dombi erdő ill. országos természetvédelem alatt álló Tétényi-fennsík.