

PILISBOROSJENŐ



TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV FELÜLVIZSGÁLAT (TERVEZET EGYEZTETÉSRE)

2023. DECEMBER



TARTALOMJEGYZÉK

Polgármesteri előszó	5
Bevezetés.....	7
1. Pilisborosjenő bemutatása: általános településkép, településkarakter	9
2. Örökségünk.....	11
3. Településképi szempontból meghatározó területek	13
Ófalu	14
Kertvárosi térségek.....	16
Új, tervezett beépítési területek	17
Mezőgazdasági területek: kiskertes és nagytelkes területek, szőlők	17
Gazdasági területek	19
4. Ajánlások	20
Telepítés – beépítési mód, terepalakítás	21
Épületmagasság, tetőhajlásszög, Tetőforma	26
Anyaghasználat, homlokzatképzés, színek	29
Ajtók, ablakok, kapuk	32
Cégérek, feliratok	34
Kerítés.....	35
Részletek.....	37
Kertek, növényzet.....	38
Utcakép.....	39
Köztér, park, közkert	40
5. Jó példák, építészeti részletek	41
6. Példák, sajátos építményfajtákra	43
A Kézikönyv szerzői	45
Az eredeti változat közreműködői	45
A felülvizsgálat közreműködői	45

POLGÁRMESTERI ELŐSZÓ

Tisztelettel és szeretettel köszöntöm a Pilisborosjenőn élő embereket és mindazokat, akik a jövőben itt akarnak lakni, dolgozni abból az alkalomból, hogy elkészült és az Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyta lakóhelyünk arculatát bemutató Településképi Arculati Kézikönyvet és megállapította az értékeinek megőrzését, szépítését támogató településképi rendeletet [17/2018. (VIII. 31.)]. A kézikönyv a falu örökségének, értékes épületeinek, tájainak bemutatásával lehetővé teszi minden olvasó számára, hogy megismerjék és felismerjék e település megőrzendő és tovább szépítendő értékeit, melyeket a helybeliek a mindennapokban talán észre sem vesznek, de az idegen megáll előtte és gyönyörködik a látványban. Előfordul az is, hogy azért áll meg, mert olyat lát, ami nem tetszik neki, s magában azt kérdezi, miért csúnyította el valaki ezt a szép utcát, tájat, épületet. Az ízlések különbözőek. Belátom, hogy legtöbb embernek a saját háza, kertje tetszik legjobban, mert saját munkája van benne. Jellemző ránk az is, hogy ha a szomszédunk virágot tesz az ablakába, ültet a kiskertjébe, akkor mi sem hagyjuk virág nélkül a portánkat. A szomszéd házának, kerítésének formája, színe, kertjének művelése, a másik utca képe, a völgy vagy domboldal látványa, amelyre ablakunkból rálátunk, hatással van ránk. Elszomorít, vagy jókedvre derít. S ez az érzés – észrevétlenül – eluralkodik rajtunk, rányomja bélyegét munkánkra, egészségünkre, családi, baráti kapcsolatainkra, az egész életünkre. Ez a kézikönyv segítséget ad a helybelieknek és az ide költözni vágyóknak annak megértésében, hogy az épített-, és a természeti környezet szépsége, látványa (a szem az ember hangulatát legerősebben befolyásoló érzékszerve) pozitív irányba tereli közérzetünket. Érzékelteti, hogy Pilisborosjenő mely értékeit kell megőriznünk és látványát hogyan érdemes változtatnunk annak érdekében, hogy az itt élő emberek évről évre egyre jobban érezzék magukat itthon, egyre elégedettebbek legyenek. Az egymástól eltérő arculattal rendelkező településrészek bemutatása megalapozza a településképi minőségi formálására irányuló ajánlásokat, az egyes településrészek építészeti útmutatóját. Bízom abban, hogy mindenki számára érthető, hogy a falu régi beépítésű utcáiba, ahol a közösségi használatú épületek (templom, iskola, kultúrház, óvoda, stb.) és a múltat idéző falusi lakóházak állnak ott más jellegű épületek épüljenek, mint a _ parcellázott új beépítésű területeken. Sőt, az is elvárás, hogy az Ófalu területén végzett felújítás során minél nagyobb mértékben, de legalább egy-egy épületrész tekintetében igazodjon az épület az eredeti faluképhez.

A jövőben épülő, vagy felújításra kerülő épületek tekintetében az építők és a tervezők borosjenői tankönyvének szerepét is betölti ez a képeskönyv. Rámutat arra, hogy milyen épület az, amelyben megtalálhatók a helyi hagyományos formák, anyagok, színek, s ugyanakkor hangulatában illeszkedik az utcában korábban megépült házak közé. Nevelni az embereket arra, hogy amit építenek, az ne legyen tömegében aránytalan, színében túl élénk, formájában a többitől eltérő, díszítettségében túl gazdag, kirívó. Arra legyen büszke az

építtető és a tervező egyaránt, hogy hasonlít a helyi arculati kézikönyvben bemutatott szép és jó példákra. Az ajánlások a helyi tényleges építészeti értékeket mutatják be, a szabadon választható lehetőségek ismertetésével.

A falukép megítélését nagyban befolyásolja a közterület állapota. A terepszint felett látható közművek kuszasága, tartóoszlopainak minősége, sokfélesége ronthat az egységes utcaképen. A zöldfelületek karbantartása vagy elhanyagoltsága szintén jellemző képet ad a faluról. Ide tartozik a burkolatok minősége és a vízelvezető árkok karbantartása is. A különféle reklámok célja a figyelemfelhívás, azonban a Képviselő-testület úgy döntött, hogy a közösséget szolgáló feliratok, hirdetések nagyobb figyelemfelhívó erővel rendelkezzenek, mint az egyéni reklámok, cégérek. Mindkettő feltétele ugyanakkor, hogy ízléses legyen.

Az elvárásokat szép példák fotóival, illetve rajzolt vázlatokkal tettük érzékletessé és mindenki számára könnyen érthetővé. A kézikönyv ezek tekintetében nyitott, folyamatosan változtatható és további jó példákkal, ajánlásokkal bővíthető. A pilisborosjenői partnerek részvételével elkészített kézikönyv és alkalmazását segítő településképi rendelet lehetővé teszi, hogy az új építésű házak ne idegenként, hanem ismerősként jelenjenek meg a falu identitását erősítő, a múltból örökölt épületek között, így segítsék községünk karakterének őrzését, és tovább formálják azt.

Kifejezett célunk ugyanakkor a kézikönyvvel – és az ennek alapján megalkotott településképi rendelettel is – az, hogy Pilisborosjenő hagyományos arculatának legfontosabb, a falut a szomszéd településektől megkülönböztető jellegzetességei – a pasztellszínű vakolt homlokzatok, a kő alkalmazása az épületeken, a piros magastetők – ismertek legyen az itt élők széles köre számára, legyenek szerves részei közös kultúránknak, identitásunknak, és ezek a sajátosságok különböző módon és mértékben jelenjenek meg az Ófaluban, a kertvárosi jellegű területeken, és az új beépítésre szánt területeken egyaránt, sőt, lehetőség szerint köszönjenek vissza a fejlődő környezetbarát gazdasági területek funkcionalista épületeinek megjelenésében is.

Legyen Pilisborosjenő mind a helybeliek, mind a turisták és a beköltözni vágyók számára vonzó, egyedi, takaros, történelmünkhöz méltó, *weindorfi* arculatú település. Bízom abban, hogy e közös vágy megvalósulhat a rendelet tiltó, bírságoló eszközeinek alkalmazása nélkül, vagyis az önkéntesség útján. Az önkormányzat jó példával fog elől járni mindebben.

Küller János
polgármester, 2018

Tömöri Balázs
polgármester, 2023

BEVEZETÉS

Egy település önazonosságának elsődleges megnyilvánulása: épített világa. Házai és településszerkezete az, amely a legközvetlenebbül árulkodik lakóiról. A maiakról, de a korábbi nemzedékekről is, melyek sok motívumot, módszert, technológiai megoldást hagytak örökül. A nemzedékek során felhalmozott értékek számbavétele nem kézenfekvő és nem is egyszerű feladat. Ugyanakkor ahhoz, hogy világos képet alkothassunk településünk jövőjéről, elkerülhetetlen. Ahhoz hogy szerethető, harmonikus és élhető világot teremthessünk magunk köré, meg kell ragadnunk múltban keletkezett építészeti, településszerkezeti, településképi értékeinket, melyeket megőrzendőnek és a ma eszközeivel, építészeti kifejezésformáival folytatandó példának tekintünk. Meg kell értenünk - egy hasonlattal élve, - mi az a genetikai kód, melynek folytonosságába kapcsolódunk bele, mi itt élők és korunk, mely a korábbi nemzedékek korszakaira támaszkodik.

A Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban TAK) létrehozásának célja és értelme tehát az, hogy segítségével tudjuk tudatosítani falunk sajátosságait és értékeit. Azokat a közösségi értékeket, amelyekben önmagunkra ismerhetünk, s amelyekre mindannyian büszkék lehetünk. Ízlések és pofonok - tartja a közmondás, - különbözőek. Mégis, a TAK szándéka, hogy bizonyos arculati és értékelemének felmutatásával hozzájáruljon a faluközösség ízlésének egységes alapokra helyezéséhez.

A TAK-ban megjelenő ajánlások nem kötelezőek. Szinte fontosabbak azoknál: ajánlatosak! Ahogy a történelem során keletkezett legszebb városok, falvak többnyire nem regulák, hanem a lakosság józan és megalapozott közmegegyezésének köszönhető kibontakozó szépségüket, úgy most sem elsődlegesen szabályozási szemlélettel közelítünk a kérdéshez, hanem ajánlásokkal, példákkal, érvekkel.

Ezért a most közrebocsátott felülvizsgált, módosított kézikönyv sem tekinthető véglegesnek, hiszen nincs végleges, elkészült település sem. Az időben minden változik, alakul, funkcionális vagy reprezentációs céllal átformálódik. Ez történt eddig, és ez várható a későbbiekben a mi falunkkal is. Ám, ha hevenyészett elemzéssel tekintünk végig utcáinkon, a településképen magán, talán indokolt a következő leegyszerűsítő megállapítás: Pilisborosjenő mai képe olyan társadalmi, gazdasági átalakulás nyomait hordozza, amely elrugaszkodott a falu kialakulását meghatározó falusi, paraszti társadalmi rendtől, de még nem tudott azok értékei helyébe azonos jelentőségű kollektív értékrendet állítani. Ez a munka ennek a hiánynak a pótlására tesz kísérletet.

Az alapos értékvizsgálat és mérlegelés ellenére a kézikönyv nem egyformán tartalmaz ajánlásokat az egyes területi típusokra, aminek az az oka, hogy az egyes területi egységeknek nem egyforma szerepük van Pilisborosjenő karakterének, építészeti arculatának megjelenítésében. Nyilvánvaló, hogy a történelmi örökséget, települési identitást leginkább hordozó Ófalu épületei követelményrendszerének – éppen a központ vizuális és szimbolikus

szerepe, gazdag tartalma miatt – sokrétűbbnek kell lennie, mint pl. a falu távoli területén létesülő, főként funkcionális igényeket kielégítő új gazdasági épületekének, vagy éppen a félrideg lótarthoz tartozó beállókének, féltetőkének.

Településünk lakói, akik építkezni szándékoznak majd, egyenként és külön-külön ismerkednek meg e kiadvány ajánlásaival, és maguknak kell megoldást, választ találniuk a településszerkezetbe illesztés, és általánosságban is az illeszkedés, a szó szerinti értelemben vett “helyes”, “helyénvaló” megformálás kérdéseire. Olyan arányos választ, amely képes kifejezni az építető szükségleteit, netán önkifejező ambícióit is, ám mindezekkel nem eluralja, maga alá rendeli közösségileg kialakult környezetét, hanem józan mértékletességgel és arányosan beletagozódik abba.

1. PILISBOROSJENŐ BEMUTATÁSA: ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

A Pilis, mint a Dunántúli-középhegység keleti kistája, röghegység: az Esztergom, a Dunakanyar vonala és a Budapest között kirajzolható szívalakú terület. A mintegy 925 HA-on kiterülő Pilisborosjenő e forma alsó csúcsában, a vidék Budapesthez legközelebbi, délkeleti szegletében helyezkedik el. Földrajzi pozíciója, csakúgy, mint bármely más település esetében, determináló tényező.

A község a csaknem 3,0 millió lakosú metropolisz térségben 4100 lakójával, a főváros határától közigazgatási értelemben mindössze párszáz méternyi távolságban ugyanakkor a pilisi táj látványát, természeti adottságait hordozva, két markánsan eltérő minőség találkozási pontja. Magja az Ófalu, aminek a tradicionális építészete még föllelhető, megélhető, sőt újrafejleszhető adottságokkal rendelkezik. Az Ófalu hátterét a 488 méter magas Kis-Kevély, és az 534 méter magas Nagy-Kevély erdővel borított látványa uralja. Ezzel a karakterrel, természeti tájjal a falu a pár buszmegállónyira lévő metropolisz urbánus nyüzsgését drámai váltással ellenpontoszó, nyugodt falusias és természetközeli alternatívát képvisel.

Pilisborosjenő településmagjának építészeti karakterében ma is a sváb múltját jelentős mértékben őrző zsákfalu, amelynek eredetileg halmazos – előre kijelölt utcák nélküli, a használat által spontán módon kialakult – utcaszerkezetét az ófalui részen elsősorban a völgy domborzati viszonyai formálták.

Az Ófalut a Kevély-oldalra a XX. század második és harmadik negyedében kiépült, szabályos, párhuzamosan és merőlegesen szerkesztett utcavonalú kertvárosias településrész, illetve a vele szemközt, a Kövesbérc északi-északkeleti oldalán az ugyanebben a periódusban kialakult szintén kertvárosias utcák karéjai övezik. Mindennek építészeti megjelenése szélsőségesen vegyes, többféle stílusirányzat és tervezői, kivitelezési minőség keveredik benne. Ugyanezeknek a 2. világháború előtti évtizedek, illetve Kádár-korszak ízlésvilágát tükröző modernkori periódusoknak, aktuális építészeti divatjelenségeknek, kormeghatározó építőanyaghasználatoknak építészeti és látványörökségét hordozzák a Kövesbérc nyugati lábánál, a 10-es út mentén, egymás fölött néhány utcásorba rendeződő faluegységek s a hasonló teleksorok és házhelyek a Malomdűlő, a Határ-réti patak vonalán.

A Kevélyek oldalában, illetve a patak közelébe települt zártkerti településrészek ezen belül a hatvanas-hetvenes évek ízlésvilágát és anyagi lehetőségeit tükrözik, bár a spontán folyamatok, az életmód változásai fokozatosan a kertvárosi részekben bemutatott építészeti karakter irányába tolják ezeket a területrészeket.

A település spontán kialakult gazdasági területrészei közül a belterületekhez csatlakozó gyógyszeripari létesítmények igyekeznek illeszkedni az őket körülvevő falusias, vagy kertvárosias környezethez, a falu külterületén létesülő telephelyek— amelyek jelentős része

egyelőre csak kevés és igénytelen épületet használó logisztikai jellegű létesítmény – viszont kedvezőtlen, rendezetlen képet nyújtanak a községbe érkezők számára.

A művelt mezőgazdasági területek szép, harmonikus háttérrel adnak a település épített elemeihez, az elvétve megtalálható gazdasági építmények színvonala, karaktere azonban egyelőre meglehetősen vegyes.

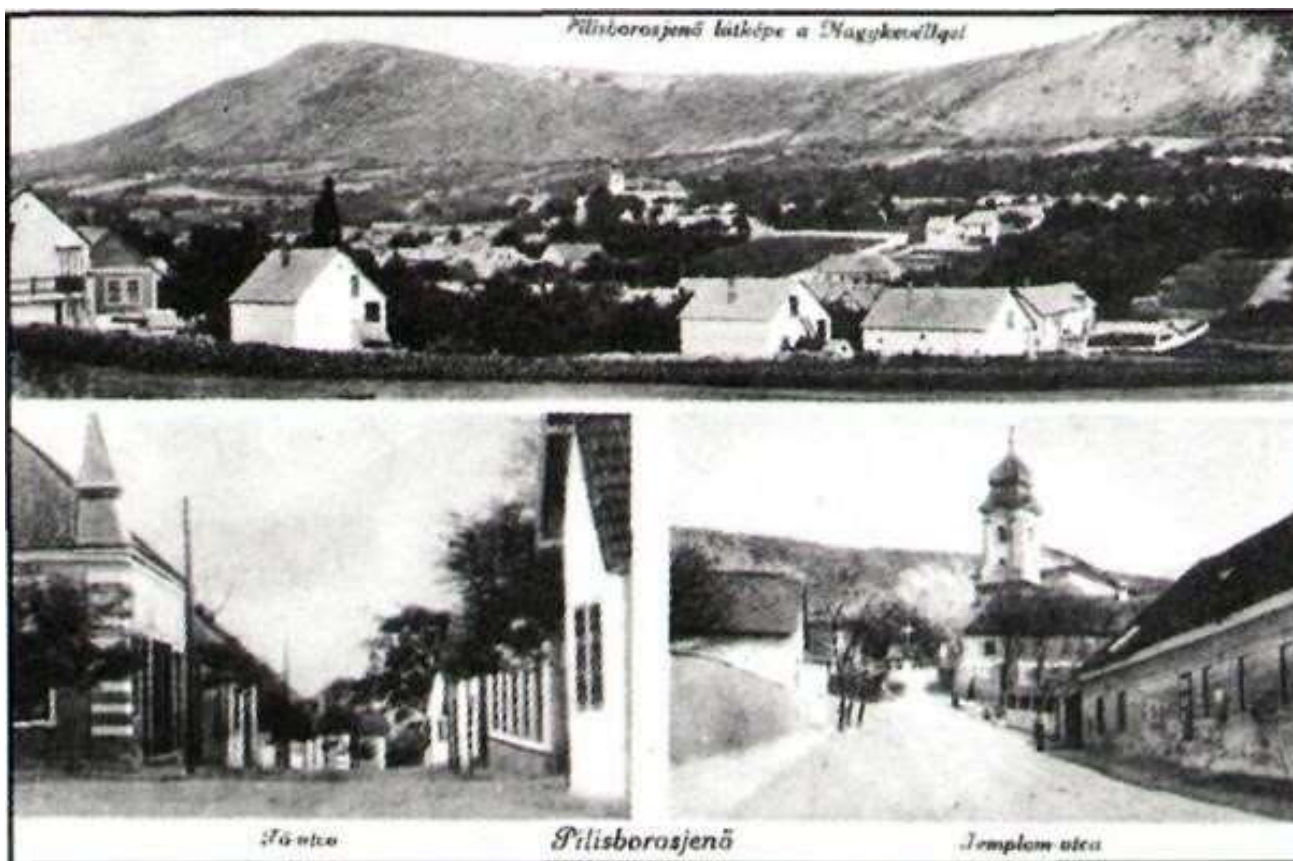
Pilisborosjenő urbanisztikai és építészeti jellegzetességei mellett meghatározóak táji és geológiai jellemzői is. A falu szélén, a piros sáv jelzésű úton elérhető az ún. hárshegyi homokkőből hévízi tevékenység nyomán képződött, s az Ezüst-hegy felhagyott kőfejtőjében található Ezüst-hegyi 2.számú barlang, az onnan mintegy 20 méterre található Gyopáros-barlang, és a Papp Ferenc-barlang, a Várvölgy közepén található Teve-szikla, a Kövesbérc erdejében lévő felhagyott kőbánya sziklateraszai, és más jelenségek. A falu körüli táj emberi kéz, elsősorban a hajdani németajkú lakosság alkotta jelenségei között jellemző a templom, az útmenti keresztek, a falu fölötti hegyoldalba kapaszkodó kálvária, a temető régi sírkövei, a Szent Vendel-oszlop, a Rozália-kápolna a Budai út mentén. Hasonló jellegzetesség a főútcán hosszan elnyúló, központi szárazkapuja két oldalán több ablakkal az utcára néző sváb udvarház típusa, miként a buszfordulótól a Budai út felé induló, és ott folytatódó, oromfalaikkal az utcára néző, fésűsen elhelyezett kisebb parasztházak sora is.



2. ÖRÖKSÉGÜNK

Településképi szempontból meghatározó építészeti, táji és természeti értékek.

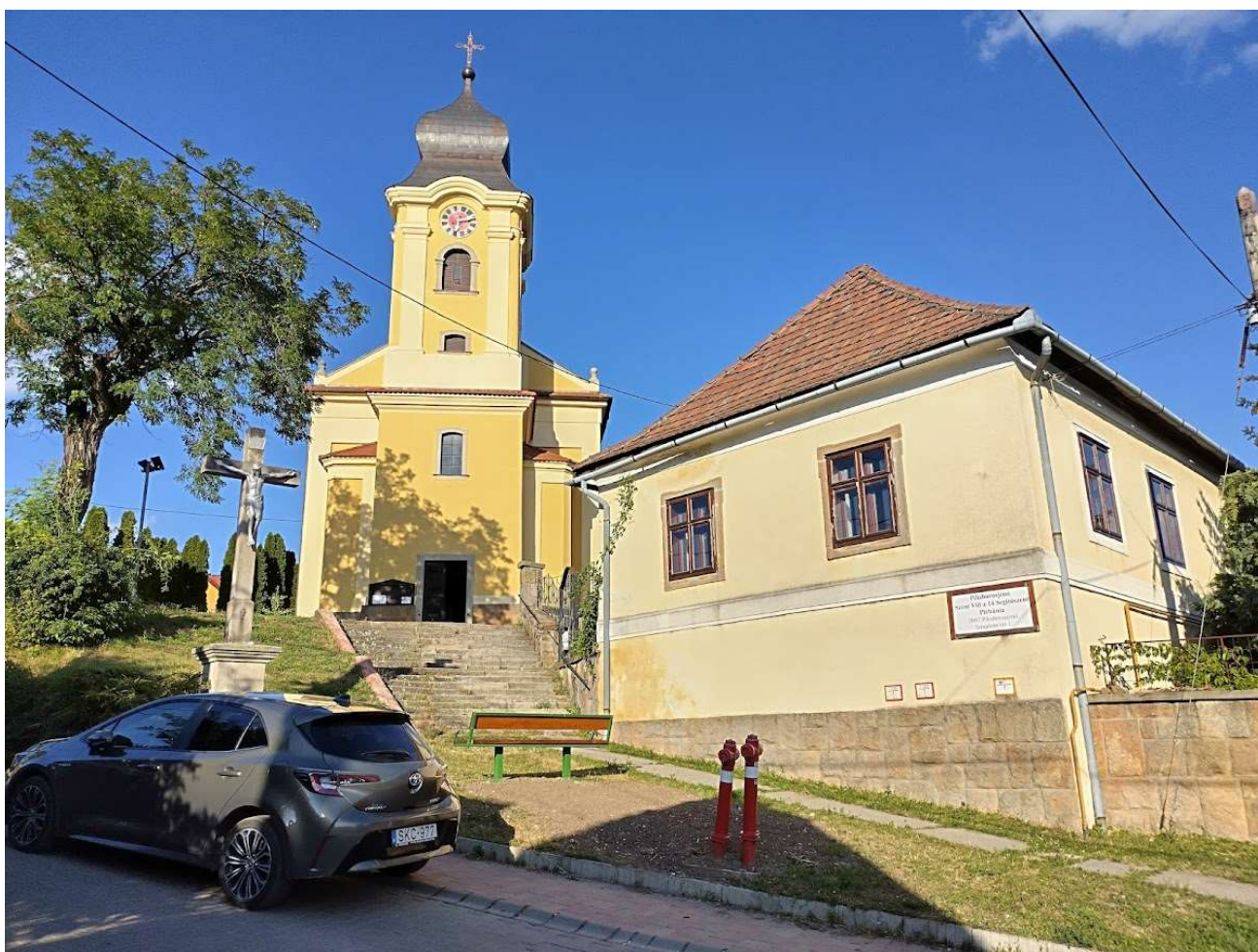
Ahogy a szerencsésebb vagy a pechesebb családok mutatják, legalább kétféle örökség létezik: amikor vagyont, vagy amikor adósságot örökölnek az utódok. Ez a kétféle örökség jellemzi Pilisborosjenőt. Kincse, gazdagsága, mondhatjuk a vagyona hajdani sváb településének máig fellelhető öröksége. A jellegzetes épülettípusok, településképi szempontból meghatározó és védendő épített értékei, elsősorban az Ófaluban máig megmaradt településszerkezeti kódja, a domborzati viszonyokkal kalkuláló telekszerkezete, szabálytalan, de festői utcavezetése. Adóssága elsősorban a nem falusias, inkább kertvárosi jellegzetességeket mutató XX-XXI. századi beépítésű településrészek hosszútávra megtervezendő és fokról fokra végrehajtandó építészeti és látványkonszolidációjában törlesztendő. Az ott fellelhető építészeti vegyességnek hosszú távon ki kell egyenlítődnie, párhuzamosan azzal, ahogy Pilisborosjenő identitása a későbbiekben csiszolódik, elmélyül.



Az örökség kétség nélkül értéket képviselő, jellegzetes, mintaadó elemei közé tartoznak a falu országos védelem alatt álló műemlékei, azaz a katolikus templom és a plébánia-paplak épülete.

A helyi védelem célja a Pilisborosjenő településszerkezete és településképe, történelme és kultúrája szempontjából meghatározó épített értékek védelme, egyszeri és egyedi

arculatának, karakterének, egyéniségének megőrzése. Ez azoknak az egyedi építményeknek a helyi védelmével történhet, amelyek nem állnak országos védelem alatt, valamint azon területek helyi védelmével, amelyek jellegzetes, karakteres karakterük miatt egységesen, összességükben védendők, akkori is, ha nem minden elemük képez hordoz markáns stílusjegyeket. A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, város-és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző-és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, köz-és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése. Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára történő megőrzése érdekében az Önkormányzat a közigazgatási területén található egyes területeket és kiemelkedő építészeti értékeket helyi védelem alá helyezi.



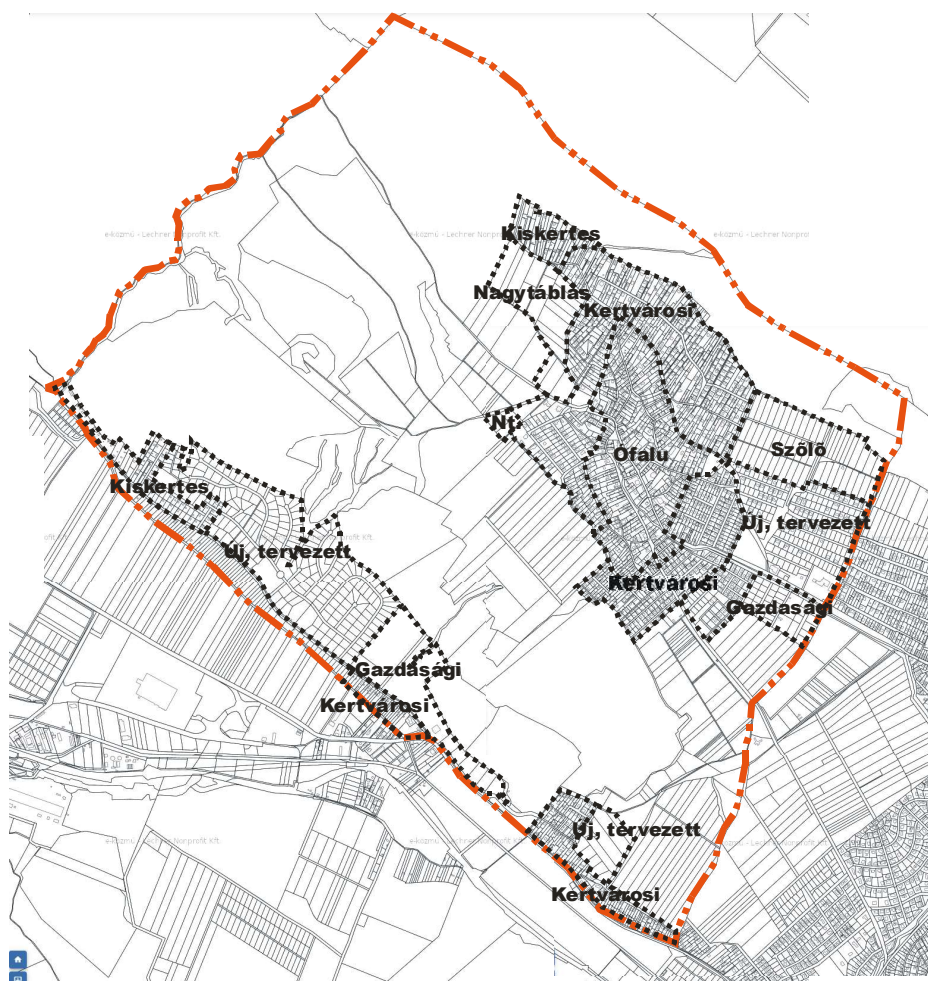
3. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

Eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával.

Pilisborosjenő olyan területei, ahol az építkezés valamilyen formában megengedett, az alábbi hat, eltérő jellegzetességekkel rendelkező típusba sorolhatók:

1. Ófalu
2. Kertvárosi térségek
3. Új beépítésre tervezett területek
4. Kiskertes mezőgazdasági területek
5. Nagytáblás mezőgazdasági területek
6. Szőlő mezőgazdasági területek
7. Gazdasági területek

Az egyes típusok térbeli megoszlását az ábra szemlélteti, azok sajátos karakterjegyeit, településképi arculati irányelveit a következő fejezetek foglalják össze.



ÓFALU



Az Ófalu történeti és hangulati értékei miatt is a pilisborosjenői identitás kiinduló területe. Terepadottságokhoz igazodó utcaserkezete, a hajdani oldalhatáron álló paraszti, majd a módosabb, iparos életformát idéző sváb típusjegyeket hordozó zárt sorú beépítésű lakóházai, az építés során használt helyi mészkő jellegzetes színe, textúrája, a házakhoz tartozó kőkerítés sorai, a kőből készült hidak a falu középső tengelyében lefutó patak fölött, megannyi közös formaképzési, anyaghasználati és színezési jellemzőket hordozó elem, amelyek meghatározó jelentőséggel bírnak az egész község sajátos arculatának kialakításában.



Pilisborosjenő 1885. évi kataszteri térképét a jelenlegi beépítési viszonyokkal összevetve megállapítható, hogy a 19. század végének, illetve a két világháború közötti időszaknak a mezőgazdasági konjunktúrája élénk építkezési kedvet hozott a faluba, így alig található olyan épület, ami már 140 évvel ezelőtt is a maihoz hasonló beépítéssel állt volna. Ahogyan a

karakterteremtő fésűs beépítésű lakóházak homlokzati évszámai mutatják, a faluban a réginek számító épületek legnagyobb része a két világháború között nyerte el jelenlegi jellegzetességeit. Ez igaz a telekosztásra is, a 19. századi kataszteri térképen jelölt telekhatárok az esetek többségében azóta megváltoztak, így leginkább az utcaszerkezet, és a közterületi határok őrzik a korábbi sajátosságokat, a spontaneitás báját, változatosságát adó esetlegességeket, szabálytalanságokat. Ezek akkor is erősítik az Ófalu karakterét, ha a kertvárosi területeknél elemzett jellegtelen zöldövezeti házak itt is jelentős arányban fordulnak elő, tehát nincs, és nem is lehet szó homogén területi karakterről, ez csak egyes utcaszakaszokon jellemző.

Az ilyen, oldalhatáron – gyakran csurgótávolságra – álló házaknak a szélessége az építési technológia sajátosságai – a hat méternél hosszabb áthidaló szerkezetek nehéz elérhetősége miatt – nem haladja meg a hét métert, ereszmagasságuk rendszerint 4,0 m körüli, így az utcára néző oromfal területe – ahol van ilyen – jellemzően kisebb 12 m²-nél. Sajátosság az is a köztudatban élő faluképpel szemben, hogy az oldalhatáron álló régi parasztházak között egyáltalán nem egyeduralkodó az alföldi területeken megszokott oromfalas nyeregtető, a faluban gyakoriak a lekontyolt nyeregtetők is, amelyek az utcaképben jól illeszkednek a szárazkapus sváb gazdaházak tetőformájához.



Az Ófalu jellegzetes lakóházai nagyrészt a Fő utca Híd utca – Szent István utca közötti szakaszán, a Templom utcában, és a Budai út Fő utca – Híd utca közötti szakaszán láthatók. Ezeknek az épületeknek közös jellemzője a vakolatarchitektúrával díszített, a fehér mellett még egy pasztell színnel színezett kétszínű homlokzat, a cserépfedés, és többségében a fésűs beépítettséggel összefüggő, az utcavonalra merőleges gerincű nyeregtető, amely – az előbbieknek megfelelően – az utcai oldalon gyakran részben vagy teljesen kontyolt. A régi településközpontban elvétve található palatetős ház, így a településképben dominálnak a piros cseréptetők.

KERTVÁROSI TÉRSÉGEK

Pilisborosjenőnek a második világháborút megelőző évtizedben létrehozott, majd a hatvanas évektől gyors ütemben növekvő kertvárosi zónája különösebb egyedi sajátosságok nélkül hordozza az ezredfordulót megelőző hat-hét évtized mélyreható társadalmi változásainak, a mezőgazdasági múlttól elszakadt, polgárosodó nemzedékek önkeresésének lenyomatát.



A tradicionális életformák, szokások, megoldások és értékek elhagyását követő évtizedek divatokban, szabályozásokban változatos, a hiánygazdálkodás jegyeit viselő építészete diffúz képet mutat. A legtöbb településen, amelyet ebben az időszakban intenzív építés jellemzett, hasonlóan vegyes, olykor bántóan össze-vissza településkép alakult ki.

A falu kertvárosias lakónegyedeiben is jellemző építészeti egybeállítások keletkeztek: a harmincas években az oldalhatáros parasztházak formavilágát a városi családi házak stílusjegyeivel ötvöző kispolgári lakóépületek, majd a hatvanas-hetvenes évek ízlését tükröző kockaházak mellé a nyolcvanas évek osztrák alpesi építészetének itthon lebutított sajátos divatirányzatú példái települtek, majd a kilencvenes évek vállalkozói tűzépbarokkjá, később a földközi tenger melléki dél-hispánó stílusú épületei tették burjánzóvá a stíluskavalkádot, amelynek településképében a mindenfelé gazdagon megjelenő, a bántó különbségeket jótékonyan eltakaró növényzet teremtett egyfajta egységet. Elvéve természetesen itt is megmutatkozik egy-egy színvonalas családi ház, modern villa, amely a megbízó és a tervező minőségérzékenységét tükrözi. A Bécsi út fölötti, valamint a Határ-réti patak körül kialakult településrészek



épületeinek túlnyomó része ugyanakkor kevésbé tehető tulajdonosi háttérrel sejtet, amit számos örökre félbemaradt épület is alátámaszt. Egy házfajta nincs soha, vagy csak elvétve a felsorolt épületek között: olyan, amelyet a vidék klimatikus viszonyai, hagyományai és jellegzetes építőanyag adottságai formáltak és tartottak fenn korábbi évszázadokon keresztül. A településképi arculati szabályok továbbfejlesztése újabb alkalmat teremt arra, hogy a zavart és orientációt veszített évtizedek után a helyi karaktert erősítő, a falusi és kertvárosi életmód közötti különbségeket inkább kiegyenlítő, mint erősítő házak épüljenek a kialakult kertvárosi területek épületeinek bővítése, átalakítása során., formai és telepítési kérdésekben is egyfajta helyi közmegegyezést tükrözve.

A kertvárosi épületek néhány részletükben, anyaghasználatukban gyakran tükrözik – akár egyes építőanyagok egykori beszerezhetősége miatt – az Ófaluban is megfigyelhető részletképzési sajátosságokat. Ilyen például a terméskő homlokzati alkalmazása, legtöbbször a lábazatoknál, kerítésekénél, illetve támfalaknál, utóbbi esetekben rendszerint nem burkolatként, hanem szerkezeti anyagként, vagy – az előbbinél ritkábban – a kétszínű homlokzatszínezés alkalmazása.

ÚJ, TERVEZETT BEÉPÍTÉSI TERÜLETEK

Jellemzően három olyan jellegzetes területe van Pilisborosjenőnek, ahol a jövőben jelentősebb mértékű új beépítésre lehet számítani, ahol különös jelentősége van a helyi identitást megerősítő holnapi építészet és környezetalakítás ajánlásainak. Az első ezek között a Lazaret, ahol a telkek jelentős része már meglehetősen spontán és heterogén módon beépült, de a még üresen álló telkeken megvalósuló épületek képesek lehetnek a harmónia irányába befolyásolni az eddigi fésületlen folyamatokat. A második a Kövesbérc lábánál tervezett lakópark, amely már az engedélyek megszerzésénél tart, a harmadik pedig a Malomdűlő hatalmas fejlesztési területe.

Mivel ezek a területek csak lazán kapcsolódnak a falu hagyományos megjelenésű belső területeihez, itt több lehetőség nyílik az egyedi, újszerű megoldások alkalmazására, de a színezésben, anyaghasználatban, a magas tető legalább részleges alkalmazásában itt is indokolt a településképi rendeletben olyan megoldások alkalmazása, amely a sokféleség és korszerűség mellett is jellegzetesen pilisborosjenőivé teszi ezeket a településrészeket.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK: KISKERTES ÉS NAGYTELKES TERÜLETEK, SZŐLŐK

Pilisborosjenőn a mezőgazdasági területek alapvetően három nagy csoportba sorolhatók, amelyek egymástól lényegesen eltérő tájképi, arculati sajátosságokkal rendelkeznek.

Az első ezek közül a korábban zártkertnek nevezett kiskertes területek csoportja, amely részben a Kevélyhegy oldalában, a Kevélyhegyi út végén, részben pedig a Malomdűlő és a csobánkai településhatár között fekszik. Ezek a területek művelési jellegüknél fogva alkalmatlanok ugyan a lakhatásra, azonban a szerszámok, termények tárolása mellett néhány nap eltöltésére is szolgáló épületek régóta építhetők az ilyen területeken, így ezek gyakran indulnak el a lakóterületté válás útján, ami a község szempontjából rendszerint kedvezőtlen folyamat. Az ilyen településrészek tömegformálásában, anyaghasználatában, színezésében az eltérő funkciókból adódó különbségek mellett is indokolt a helyi sajátosságok megjelenítése, például az anyaghasználatban, színezésben.

A nagytelkes mezőgazdasági területeken rendszerint nem megengedett az épületek építése. Kivételt jelentenek ez alól a lótartásra szolgáló területek, ahol a ridegtartáshoz szükséges építmények, tárolók, karámok létesítése nélkülözhetetlen. Ezekkel az építményekkel szemben annyi indokolt követelmény állítható, ami a tájba illesztés érdekében a természetes anyagok – lényegében a fa – használatát írja elő, a funkcionalitást előtérbe helyező kialakítás mellett.



A szőlőtermelő területeken kizárólag prэшázak és tárolópincék létesítése megengedett. Itt az épületek elhelyezésének, tömegformálásának olyan megoldását kell választani, hogy az ilyen térségek minél inkább megkülönböztethetők legyenek a lakóterületektől, és minél inkább szolgálják a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, borkészítést, tegye biztosítsa a szőlőben dolgozók rekreációs, illetve higiéniai szükségleteinek kielégítését, a munka eredményének értékesítését, vagy helyben fogyasztását, ugyanakkor az építmények harmonikusan illeszkedjenek Pilisborosjenő tájképének egyik legfontosabb eleméhez, a hegyoldal szintvonaláival párhuzamos ültetvénysorokhoz.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A gazdasági területek Pilisborosjenőn távol fekszenek a település karakterét megjelenítő központi és lakóterületektől, és azzal a vizuális kapcsolatuk is kevés. A gazdasági területek arculatának ezért elsődlegesen a korszerű gazdasági tevékenységet kell tükröznie, mellőzve a szélsőséges, kirívó formákat, színeket. Szerencsés, ha az épületeken, építményeken egyes

helyi karakterelemek – pl. anyaghasználatban a terméskő – legalább a kiegészítő építményeken (igazgatási, szociális épületek, támfalak, kerítések, stb.) – megjelennek, és az is, ha – szemben a más településeken megszokottól – ezek az épületek sem szürke, vagy fehér, hanem a helyi jelleget tükröző pasztell színben készülnek.



4. AJÁNLÁSOK

A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató

A TAK akkor válik hasznossá, ha a Pilisborosjenőn építés előtt, tervezési, sőt akár még csak telekvásárlási szakaszban lévő potenciális építtető a saját beruházását, de áttételesen a falut is érintő döntéseit megelőzően végiggondolja az alábbi, a korábban összefoglaltakból származó ajánlások sorát.

Régen a paraszti kultúrában természetes volt, hogy a házhely kiválasztását megelőzően az építtető egy éven át, minden év- és napszakban, a legkülönbébb időjárási és fényviszonyok megfigyelésével szerzett kellő ismereteket ahhoz, hogy döntést hozzon. Érdeemes ezt most is követni. S ha egy egész év nem is áll rendelkezésre, a megismerhető domináns körülményeket (nap és széljárás, benapozás jellemző szögei és irányai, a környező telkek utcák, településrészek tervezett beépítései, szabályozás megállapításai) ekkor is érdemes időben megtudni.



A harmonikus településkép szempontjából lényeges, hogy az új épületek, bővítések, átépítések építtetői, és tervezői, szakemberei is tisztában legyenek az adott környezet sajátosságaival, követelményeivel, és munkájuk során ne pusztán a megvalósítandó épületre, épületrészre, hanem annak szomszédságára, szűkebb és tágabb környezeti viszonyaira is figyelmet fordítsanak.

Pusztán épület ugyanis önmagában nem létezik. Az épület egy tervezett életforma központi bázisa, magja, de hozzátartozik a kert, annak növényzete, a kerítés, sőt annak külső oldala is. Mindazon helyszínek, ahová a tervezett életforma kiterjed. Pilisborosjenőn a falunak a

múltbeli értékekből képzett holnapi építésze révén is megcélzott karaktere, összhangja, harmóniája érdekében egyes anyaghasználati szempontok elsődlegesek: a természetes anyagok, a helyi mészkő, a vakolt fal, a fa és az égetett kerámiacserép. És ugyanígy elvárt az épületek moderált színezése.



A következő szakaszok a településképet meghatározó legfontosabb szempontok szerint veszik számba az egyes településrészek legfontosabb jellemzőit, követésre érdemes, vagy akár szabályzatban is kötelezővé tehető jellegzetességeit, amelyek tekintetbe vétele lényegesen segítheti a sajátos, egyedi Pilisborosjenői településképi arculat kialakulását.

TELEPÍTÉS – BEÉPÍTÉSI MÓD, TEREPALAKÍTÁS

Az épületeknek a telekre való telepítése a beépítési mód meghatározását, valamint a terepre való illesztés olyan megoldását igényli, amely egyrészt összhangban van a szűkebb környezet adottságaival, másrészt a természeti viszonyok minél kisebb változtatásával, azaz minél kevesebb földmunkával teremthető meg.

Pilisborosjenő magja az Ófalu, mely a régi települést közepén keresztülszelő vízfolyás, a Borosjenői patak mentén, annak völgyében helyezkedik el. Eredeti központja a katolikus templom körzetében, a völgyet övező lejtős hegyoldalakra nem szabálytalan vonalvezetésű utcákkal kapaszkodó településszövet. Ez a zsákfalus elhelyezkedésű településrész két csáppal,

a Budai út és a Fő utca-Dózsa György út révén tart közlekedési kapcsolatot Ürömmel, s azon túl a közeli fővárossal. E hosszú utcák mentén jellemzőek a nagykapus, sok ablakkal az utcára néző, nagy belsőudvaros földszintes szárazkapus házak is. Az Ófalu sűrűn beépült településrész, az utcára jellemzően merőlegesen oromfalas, vagy lekontyolt nyeregtetővel kiálló, gyakran tornácos illetve a település fontosabb utcáin, az egykori módosabb gazdák portáinál zárt sorú, az utcával párhuzamos tetőgerincű lakóházak jellemzik.



A lakóépületeket a kisebb udvarokon gazdasági épületek, a hegyoldal kertjeiben mészkőbe vájt pincék egészítik ki. A helyenként szabályosan egymást követő lakóépületek közei ilyen módon szórt jellegűek, mozgékony és változatos morfológiát képeznek. Minden elemében szerves, nőtt jellegű a falu ezen része. Ez adja értékes festőiségét, mely az egyik kívánatos momentuma a későbbi településrészek fejlesztésének. Az elmúlt évtizedek itt is roncsolták az egységes megjelenést. Nemcsak építészeti részletek tűntek el, de helyenként kiszakadozott a fésűs, vagy zárt sorú elhelyezkedésű házak sorának egy-egy darabja. A helyükben maradó telkekre olykor szabadon álló, merőben eltérő arányú házak épültek, széttartóvá téve az addig egységes és arányos rendszert, megbontva a harmonikus látványvilágot.

A harmonikus településképp megőrzése, továbbfejlesztése érdekében indokolt, hogy az Ófaluban a hagyományos épülettömegeknek megfelelő házak épüljenek a jövőben is. Ennek érdekében hosszúkás téglalap, vagy azokból álló tört vonalú összetett épülettömegek telepítése indokolt, hét méternél nem szélesebb épületekkel, épületszárnyakkal, az épület hosszabbik oldalával párhuzamos nyeregtetővel, amely lehet kontyolt, és az épület alaprajzának megfelelően összetett formájú is.

Itt az épületeket az utcavonallal párhuzamosan, zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú, illetve az utcavonalra merőlegesen, oldalhatáron, vagy csurgótávolságra álló beépítéssel szerencsés tervezni, a megfelelő megoldást a szomszédos épületekkel összhangban kell kiválasztani. Amennyiben a telek két oldalán eltérő megoldás található, vagy ettől eltérő az épületeknek a telken való elhelyezése, akkor az alkalmazott megoldás kiválasztása tervezői feladat, a harmonikus utcakép követelményeinek megfelelően.

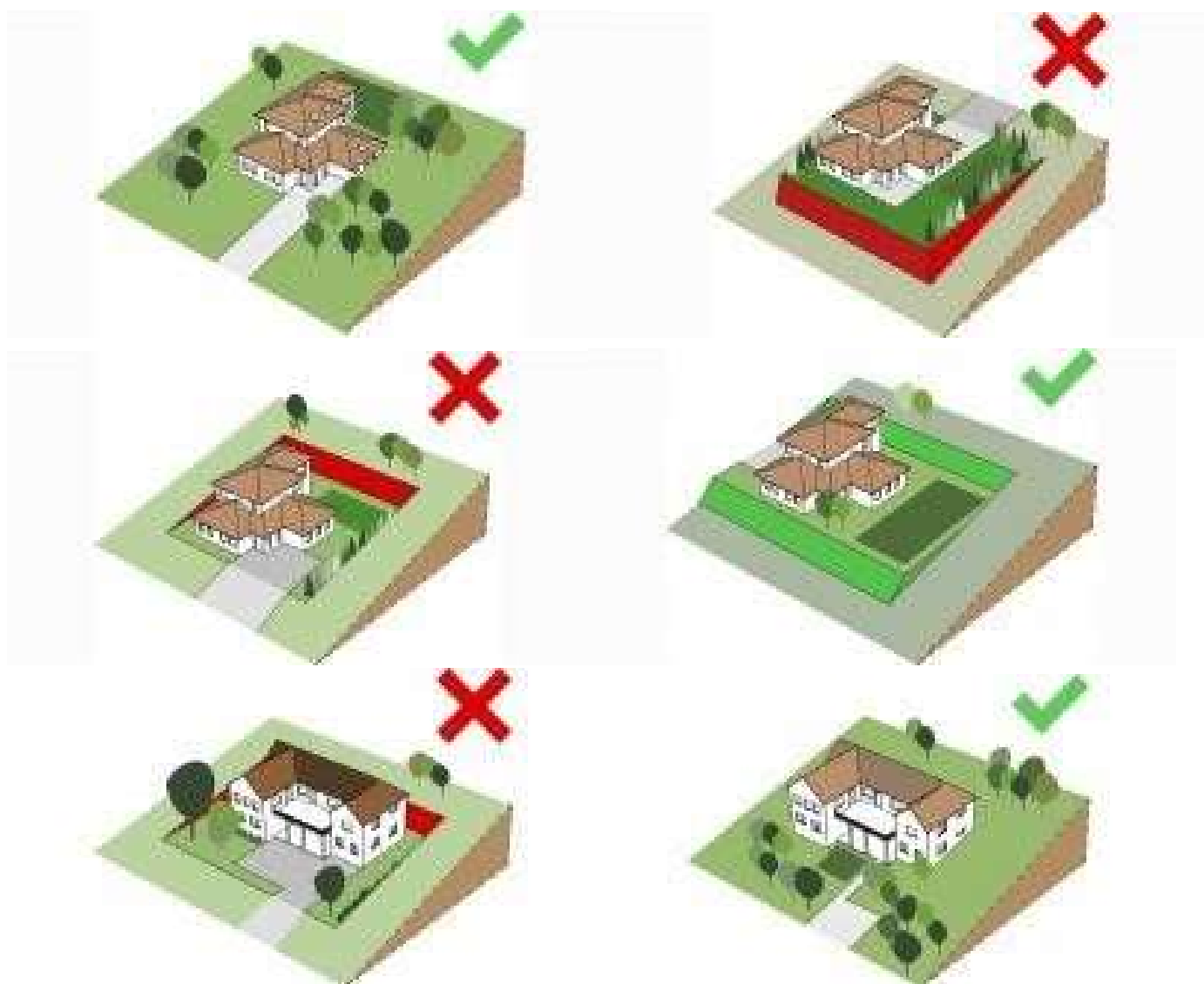
Ugyanezért indokolt az Ófaluban az új épületeknek, épületrészeknek a szomszédos épületekkel azonos, vagy, ha azok eltérők, az egyiknek megfelelő előkert tervezése, a terepadottságok figyelembe vételével.

A kertvárosi településrészek építésze meglehetősen heterogén képet mutat, ezért a cél hosszú távon az, hogy a kerítések, az utcai és kerti növényzetek egységesítése révén a jelenleginél összefogottabb képet jöjjön létre. Ezen belül alapelv, hogy az egyes épületek felújítása vagy bővítése során a saját építészeti szempontrendszerén belüli a lehető legjobb, legmagasabb színvonalú hozzáadást nyerve el, ezzel az önmagában vett színvonala fejlődjön. Ha népi romantikus az épület, akkor népi romantikus stílusban legyen jobb, ha modern, akkor ebben a formavilágban váljon színvonalasabbá. Bár a teljes terület egységes szempontú kezelésére nincs mód, az egyes változtatások, bontások, új építések nyomán remélhető, hogy az eddiginél harmonikusabb, karakteresebb, borosjenőibb lesz a kertvárosi területek arculata is, következetesen alkalmazva néhány helyi jellegzetességű elemet, mint például a tetőfedés anyagát, a terméskő használatát, vagy a pasztell színezést.



A kertvárosi térségekben új épületek szabadon, vagy oldalhatáron álló beépítéssel helyezhetők el, a szomszédságban kialakult móddal megegyezően. Amennyiben a szomszédos beépítési módok nem azonosak, az új beépítési mód kiválasztása tervezési feladat, az utcaképi sajátosságokhoz való illeszkedéssel.

A kertvárosi térségben a szabadon álló épületek esetében különösen fontos, hogy az új épületek a kialakult terepszintek minél kisebb megváltoztatásával, a terepviszonyokhoz minél teljesebben illeszkedve készüljenek el.



A tervezett új beépítési területeken, ahol semmi sem indokolja az egykori mezőgazdasági település beépítési sajátosságainak alkalmazását, inkább a kertvárosi jelleg érvényre juttatása indokolt, helyi sajátosságokkal erősítve Pilisborosjenő egyedi arculatát, illetve az ilyen területek tájbaillesztését.

Ennek megfelelően az új beépítésű területeken alapvetően a szabadon álló beépítés indokolt, az épületek elhelyezésénél szem előtt tartva a minél kisebb terepalakítás követelményét. Ezekon a területeken megengedhető a zömökebb oldalarányú, nagyobb szélességű épületek, összetett alaprajzi formák alkalmazása is, és az ennek megfelelően összetettebb tetőidomok alkalmazása.

Az új beépítésű területek beépítésének részletkérdéseit az önkormányzat és a tulajdonos között létrejövő településrendezési szerződés mellékletét képező telepítési



tanulmánytervben kell meghatározni, a helyi jogszabályokban foglalt településképi követelmények figyelembe vételével.

Azokon a mezőgazdasági területeken, ahol építmény építhető, azt szabadon álló módon kell elhelyezni, a terepviszonyoknak megfelelően. Az építmények tekintetében előnyben kell részesíteni a természetes anyagokat, főként a fát, illetve a követ.

A nagyobb épületek – pl. présházak – formáját, tömegképzését tekintve megállapítható, hogy a lejtős területeken a tájkép és a gazdaságosság szempontjából is kedvezőbbek azok a megoldások, ahol az épület hossz tengelye a szintvonalakkal párhuzamos, valamint az, ha az épületnek nincs a látképben kedvezőtlen hatásokat kiváltó oromfala a völgy felőli oldalán, így a szintvonalakkal



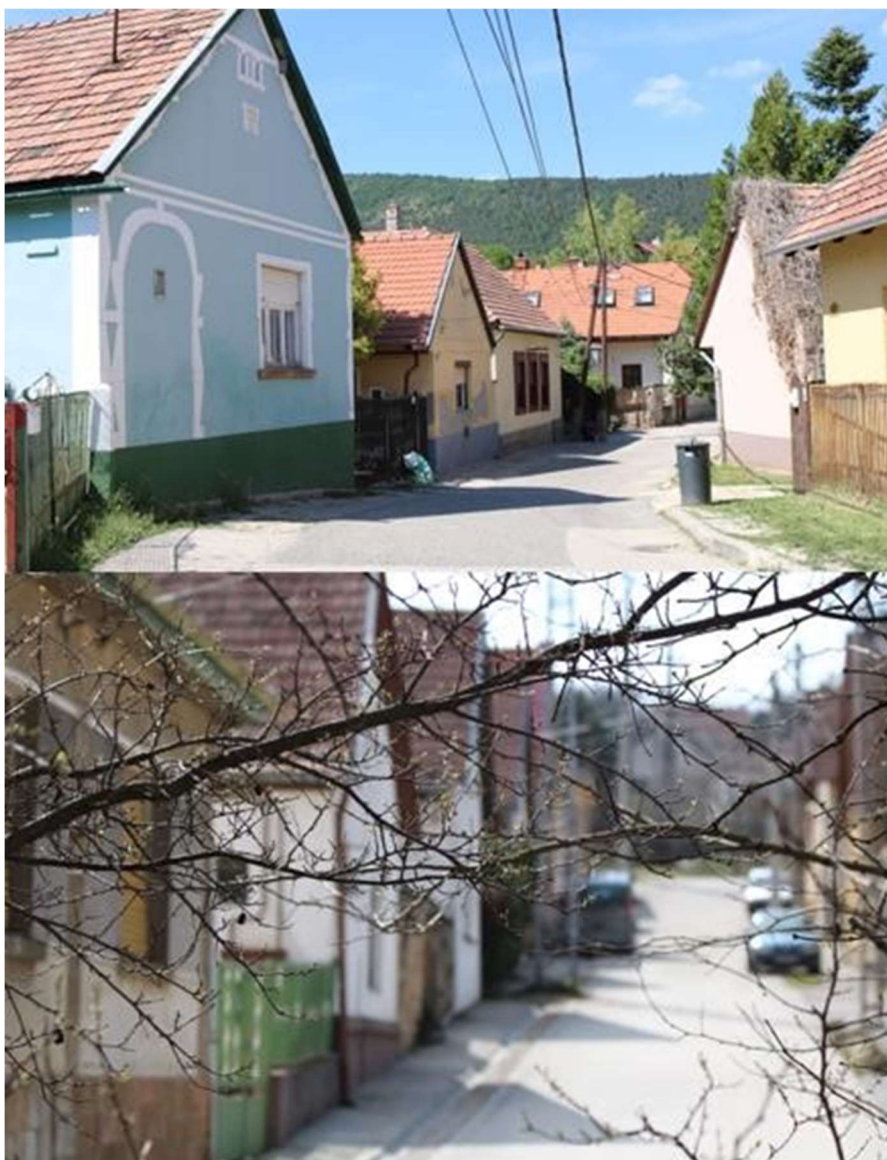
párhuzamos gerincű tetők tervezése indokolt, lehetőleg kontyolva. A tervezett épületek összhangját a meglévő szomszédos épületekkel biztosítani kell. Az épületek elhelyezése településképi okokból a megközelítő mezőgazdasági utakhoz mért 5-10 m-es sávon belül indokolt. A mezőgazdasági területek épületein a jelentősebb méretű – az 1,0 m² bevilágító felületet meghaladó – nyílászárók alkalmazása – a teherszállítást szolgáló kapuk kivételével – nem indokolt.

A gazdasági területeken a szabadonálló beépítés a célszerű. A tömegképzés tekintetében – a HÉSZ-ben foglalt előírásokon túlmenően – nem javasolt szigorú szabályok előírása, bár a magastető alkalmazása ezeken a területeken is szerencsés (kishajlású változatban is), és a beépítésnek itt is alkalmazkodnia kell a terepviszonyokhoz, a minél kevesebb terepalakítás, földmunka érdekében. A lapos tetőkön a klimatikus előnyök mellett tájképi okokból is indokolt az extenzív zöldtetők alkalmazása.

ÉPÜLETMAGASSÁG, TETŐHAJLÁSSZÖG, TETŐFORMA

Az épületmagasságok előírásait a HÉSZ tartalmazza, irányelvként azonban itt is érdemes néhány szempontot bemutatni a tervezett épületek magasságának megválasztásához.

Az Ófaluban új, vagy elbontásra kerülő épületek helyére azokkal azonos jellegű, arányú, a szomszéd épületeknél jellemzően nem magasabb, földszintes lakóházak épülhetnek, általában 5 m-nél nem nagyobb ereszmagassággal. Földszintesnél magasabb épületként az Ófaluban csak közintézmények építhetők. A tetőtérbeépítéseknek is ezekbe a magassági



keretekbe kell beférniük, a tetőablakok pedig nem alakíthatják át az épület eredeti arányait. Az épületek nyeregtetővel építendő, amelyek lehetnek az épület alaprajzának és a telek adottságainak megfelelően tört vonalúak és kontyoltak is, lejtésük – a jobb illeszkedés érdekében 38-43 fok közötti legyen.

A kertvárosi térségekben az épületmagasság – az Ófaluhoz hasonlóan – jellemzően földszintes legyen, itt azonban – a HÉSZ előírásaival összhangban – kissé nagyobb ereszmagasság is elképzelhető, a változatlanul földszintes épületeknél akár az aláépített szuterén, akár tetőtéri térdfal

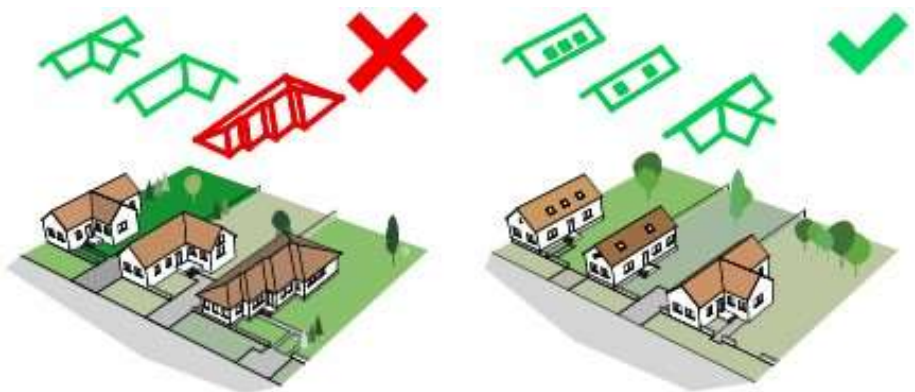
következményeként. Ezeken a területeken sáttető, és az összetett tetőidomok különféle változatai is tervezhetők, de a tető hajlásszöge itt is 37-43 fok közötti legyen. Lapostetős épületek létesítése a kertvárosi környezetben nem kívánatos, de a meglévő lapostetős lakóházak átalakítása, bővítése során a kialakult lapostető megtartható. Manzárdtető létesítése a kertvárosi területeken is kedvezőtlen lenne, így annak létesítése itt sem indokolt.



Az új beépítésű területeknél a településképi előírások – a vizuális együttállások hiánya miatt – kevésbé szigorúak is lehetnek, mint az Ófalu, vagy a kertvárosi térségek esetében. A kertvárosi lakóterületeknél itt is a földszintes épületek a főszerep, szükség szerint alagsorral és tetőtérbeépítéssel, két teljes lakószint a társasházak besorolású területeken építhető. A két, vagy több teljes szint ezeken túlmenően a közintézmények esetében indokolt, amelyeket funkciójuk is kiemel a lakóépületek közül.



Az új beépítésű területek tetőidoma – a szabadabb tömegformálású épületekhez igazodva – szabadon választható, és a magas tető hajlásszöge 35-45 fok között lehet. A lefedett terület egy részén a magastető és a kis hajlású magastető mellett a lapostető is megengedhető, ha azt tetőteraszként, vagy legalább extenzív zöldtetőként alakítják ki.



A mezőgazdasági területek közül a kiskertes területeken a 3,0 m-nél nem nagyobb ereszmagasság mellett a tető hajlásszöge 16-42 fok között változhat, a korábbi beépítéshez, vagy a szomszédos épületekhez illeszkedő tetőformával.

A nagytáblás területeken, továbbá a szőlőkben létesíthető épületek eresze vonala ne haladja meg a 3,0 m-t, és ezek nyeregtetőjének hajlásszöge a hagyományos lakóterületekhez hasonlóan 35-42 fok közé essen. A mezőgazdasági területeken létesülő további, épületnek nem minősülő – azaz oldalfalakkal nem körülzárt – építmények (pl. csűrök, színek, lóbeállók, stb. – esetében a nyeregtető mellett a kishajlású félnyereg tető is megengedhető, legfeljebb 2,5 m-es ereszmagassággal.

A gazdasági területek épületmagasságát a HÉSZ írja elő. Lapostetős megoldások esetén az ilyen tetőfelület minimum kétharmadán legalább extenzív zöldtetőt kell létesíteni, a helyi klímának megfelelően kiválasztott növényállománnyal.

ANYAGHASZNÁLAT, HOMLOKZATKÉPZÉS, SZÍNEK



Amikor házról házra egyenként szemügyre vesszük az Ófalu épületeit, az egyformaságban mutatkozó sokszínűség láttán válik érthetővé, hogy mit jelentett az a mára elvesztett organikus társadalmi rend, amely a mindenki által önként, jogszabályi előírások nélkül

választott építészeti megoldásban képes volt megtalálni az egyénisége számára legmegfelelőbb egyediséget, egyénit, a többiekétől valamelyest elütő jelleget.

Ennek a tipikusságában is egyedi, a település identitását elsődlegesen reprezentáló jellegnek a megőrzése érdekében az Ófaluban a többi településrésznél több és szigorúbb előírások alkalmazása indokolt.

A ház teljes felülete egységes színezést kapjon, az udvari és az utcai részen is azonosat. A vakolt felület színezése a helyi hagyományoknak megfelelően, pasztellszínekkel elfogadható, úgy hogy egy épületen legfeljebb két szín kerüljön alkalmazásra, beleértve a fehéret is. Egy-egy építészeti díszítőelem, ablakkeret, párkány színnel történő kiemelése lehetséges. Lábazaton, ablakkeretezésben, vagy akár az oromfal teljes felületén, illetve támfalakon, kerítéseken javasolt a helyi mészkő alkalmazása, faragott kőlapok formájában, ahogyan a régi épületeken is látható.

Az épületek fedése az Ófaluból településképi okokból piros cserépfedéssel történhet.



A kertvárosi térségekben, amelyek rendszerint közvetlenül szomszédosak az Ófalual, szintén a vakolt homlokzat létesítése indokolt az összes homlokzaton, pasztell színezéssel, esetleg vakolati díszítéssel, eltérő, de odailő színben, összesen legfeljebb két színű vakolattal (a vakolt lábazat ebbe nem számít bele). Ezeken a területeken a pasztell színezésű vakolt homlokzatok alkalmasak a borosjenői hagyományok visszaidézésére, de faszervezetű házak esetében indokolt lehet a faburkolatú homlokzat alkalmazása is. Javasolt az épületeket barnás színű terméskő lábazattal ellátni, illetve a helyi terméskövet alkalmazni a kerítéslábazatok, támfalak esetében is, esetleg homlokzatsdíszítésként.

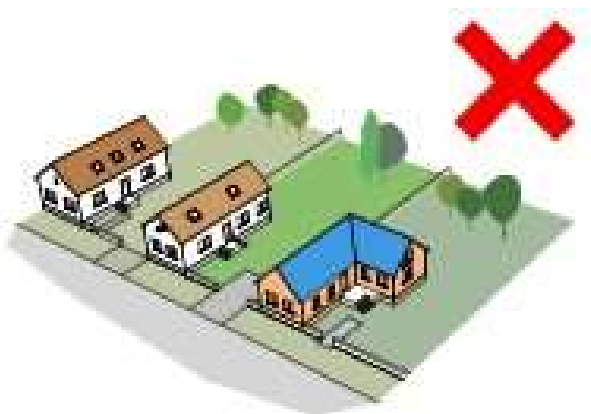
A kertvárosi térségek magastetőin elsődlegesen a piros, vagy barna elemes fedés javasolható, de a sötét különböző árnyalatai is megengedettek.

A terméskő alkalmazása a kertvárosi térségek épületein, kerítésein, lábazatain is javasolható, rusztikus felületi megoldással

A tervezett új beépítésű területeken, azaz a Lazaréten, illetve a Kövesbérc és a Malomdűlő környezetében főként az Ófaluban természetesen kialakult domb- és hegyoldali terepadottságokhoz igazodó korszerű, anyaghasználatukban a szintén az Ófaluban megőrzött hagyományt a jelenbe átírva alkalmazó, környezettudatos minőségi építészet megteremtése a cél.

A Kövesbérc és az Ófalu közötti településrészen stiláris értelemben a múlt és a hagyománykövető modern közötti átmenet kívánatos. Formai, településszerkezeti szempontból az ófalui településkép megidézése, ugyanakkor a házaknak mind műszaki, mind belső térszervezési szempontjából a mai életforma-igények szolgálata

Anyaghasználat szempontjából a kézenfekvően kínálkozó vakolt és az Ófaluban kialakult színezési normákhoz igazodó festett homlokzatok mellett messzemenően ajánlott a jellegzetes helyi, vagy térségi kő alkalmazása akár az épület felületén, akár kerítések, terasztartó falak, kerti felületek kialakítása esetén, és nem tiltott a fa burkolat alkalmazása sem, a környezethez illő pácolással, illetve pasztell színű festéssel. Az új beépítési területek magastetőinek fedéseként elsődlegesen a cserépfedést idéző piros és barna árnyalatú elemes fedésmódok javasolhatók, de a szürke színű tető szintén megengedhető, az egészen sötét árnyalatokban is.



A mezőgazdasági területek közül a zártkertek településképi arculata a hozzájuk csatlakozó lakóterületekhez hasonló lehet. Így itt indokolt a vakolt homlokzatok alkalmazása, pasztell színezéssel, és ajánlható a terméskő lábazatok, tereplépcsők, támfalak, kerítéslábazatok alkalmazása, bár az ilyen területeken a teljes felületén faburkolatú homlokzatok is elfogadhatók, pácolva, illetve pasztell színű festéssel.

A zártkerti épületek magas tetején cserép, vagy ahhoz hasonló megjelenésű tetőfedés indokolt, a piros, a barna, esetleg a szürke árnyalataiban.

A nagytelkes mezőgazdasági területek építményein a látszó szerkezetek fából készíthetők, hasonlóan a tömör homlokzatok felületének burkolatához is, natúr, vagy pácolt felületkezeléssel. Az ilyen építmények fedése szintén piros, barna, vagy szürke színű legyen.

A szőlők területén a zártkerteknél ajánlott anyaghasználat és színezés javasolt, cserép, vagy ahhoz hasonló színű tetőfedéssel.

A gazdasági területeken a technológiai és csarnoképületek homlokzata a használati igényeknek megfelelően szabadon megválasztható, pasztell színek alkalmazásával. A kisebb kiszolgáló épületek homlokzatképzésénél előnyös, ha azoknál a tervezett új lakóterületekre vonatkozó javaslatokat alkalmazzák.



AJTÓK, ABLAKOK, KAPUK



Ha igaz, hogy a szem a lélek tükré, akkor a ház szeme az ablak: sokat elárul a ház szellemiségéről, lakóiról, a benne élők otthon-fogalmáról. Tagolása, keretezése, díszítése egyéniséget ad a háznak



A két jellegzetes (oldalhatáron álló, vagy a nagykapuval és sok ablakkal, széles homlokzattal az utcára forduló) épülettípusnak megfelelően kétféle ajtó és kapuzat jellemző Pilisborosjenő hagyományos építészetére.

- álló ablakos homlokzati lyukarchitektúra, 1:1,5, vagy annál nyújtottabb ablakméretekkel, fából;
- a négyzetes felé közelítő, vagy akár fekvő téglalap formájú ablakformák, szintén fából.

Mindkét típus gyakran előfordul zsalugáttal felszerelten is, de az előbbi lényegesen gyakoribb, ezért indokolt, hogy az Ófaluban tervezett utcára nyíló ablakok ebbe, az álló téglalap alakú kategóriába tartozzanak, különösen, ha előkert nélküli épületekről van szó.

A kapuk esetében a meglévő kétszárnyú szárazkapukat a helyi arculat fontos részeként meg kell őrizni, új zárt sorú épület tervezése esetén pedig az autóbehajtást lehetővé tevő tömör, kétszárnyú szárazkaput kell tervezni az Ófaluban. Az utcavonalra merőlegesen, oldalhatáron álló



hosszúházak esetében a tornácok bejáratánál található tömör faajtók megőrzése, illetve átépítés esetén azok újratervezése indokolt.

A többi területegységen a követelmény az, hogy a nyílászárók anyagát, színét, felszereléseit – pl. redőnyszekrény, ablakpárkány, stb. – a homlokzat egészének figyelembe vételével kell tervezni, más homlokzatelemekkel összehangoltan. Új építésű épületek esetében a redőnyszekrényeket javasolt az áthidalóval integráltan, külső redőnyszekrény nélkül elhelyezni.

CÉGÉREK, FELIRATOK

A cégérek, feliratok szerves és fontos részét képezik a települések arculatának, és Pilisborosjenőn is vannak és várhatóan lesznek is olyan esetek, amelyek indokolják a kérdéskör településképi követelményeinek tárgyalását.

Az Ófalu területén cégérek az utcai telekhatáron álló épületek homlokzatán helyezhetők el, a telekhatárra merőleges cégérnél legfeljebb 1,20 m-re benyúlva a közterület (járda) fölé, attól legalább 2,20 m magasságot szabadon hagyva.

Cégtáblák az Ófalu, a kertvárosi térségek és az új, tervezett beépítési területek esetén az épület homlokzatára, vagy a kerítésre helyezhetők el. Az ilyen táblák felülete (egy épület esetén összesen) nem haladhatja meg az 1,0 m²-t. Ennél nagyobb feliratok az épületek homlokzatára szerelt önálló betűk formájában létesíthetők. Az Ófalu és a gazdasági területek esetében alkalmazhatók világító betűk is, ezek azonban nem zavarhatják az érintett, vagy szomszédos épületek lakóinak éjszakai pihenését.

Mezőgazdasági területeken legfeljebb A/3 méretű, azaz 30x42 cm-es cégtáblák helyezhetők el, a kerítésre szerelve, a világító megoldás ezeken a területeken kizárt.

A gazdasági területeken a kerítésre szerelve legfeljebb 2,0 m²-es cégtábla helyezhető el, az önálló betűkből álló feliratok az épületek



homlokzatán, vagy a telephely kapuzatán helyezhetők el, itt világító betűk, logók is létesíthetők.



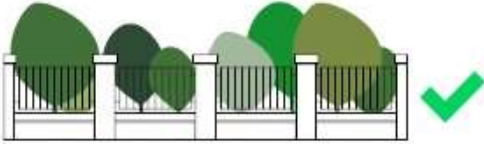
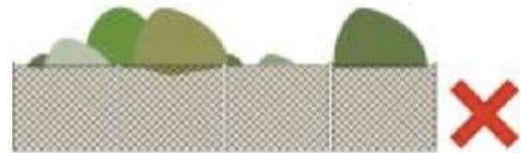
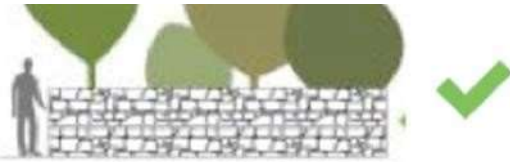
Klímaberendezések kültéri egységei, vagy más hasonló berendezések, gépek az épületeknek csak az oldalsó, vagy hátsó homlokzatán helyezhetők el, az utcai homlokzattól legalább 3,0 méterre. úgy, hogy annak működése sem zaj, sem légáramlás, vagy más időszakosan vagy tartósan jelentkező, mérhető hatás szempontjából ne zavarja a szomszédokat.

KERÍTÉS

Pilisborosjenő Ófaluban a hagyományoknak megfelelően a tömör terméskő kerítés és a terméskő lábazatos, kőoszlopok, kő kapukeretek között vasrácsos, vagy faanyagú áttört kerítés is elfogadható, 1,80 m magasságig.

A kertvárosi térségekben és a tervezett új beépítésű területeken, zártkertekben és a gazdasági területeken előbbieken túl a teljes felületén áttört, lábazat nélküli fa vagy fémszerkezetű kerítés is lehetséges, legfeljebb 1,80 m teljes magassággal.. Tömör lábazatos kerítés esetén a lábazat átlagos magassága ne haladja meg az 1,0 métert.

A nagytáblás mezőgazdasági területeken és a szőlőkben vadhálós, vagy ahhoz hasonlóan áttört kerítések létesíthetők, úgy, hogy az a kordonos, illetve gépi művelést ne zavarja..



RÉSZLETEK

Az apró egyedi részletek elegendőek voltak ahhoz, hogy minden épület, minden ablak, oromfal, kapu kifejezze a ház lakóinak szépséghez, önreprezentációhoz való igényét, ugyanakkor megőrizze a közösség által kialakított arányokat, a paraszti életformához szükséges tömeg és térméreteket. Ezek összessége alkotott a faluképen belül - lépten-nyomon még ma is felfedezhető - kiegyensúlyozott harmóniát. Azt az értéket, amelynek az újraalkotása – figyelembevétel a falu mai és holnapi lakói életformájának a hagyományostól immáron eltérő voltát, a technológiai változások lehetőségeit, sőt a mai önreprezentációs igényeket is –, új konszenzus megteremtésével indokolt.



Ha valaki részletgazdag, a hajdani népi építészet sajátos vagy bájos megoldásait kívánja követni, legjobban teszi, ha körbesétál a faluban és motívumokat gyűjt. Esetleg más, Pilisborosjenő környezetében lévő sváb múltú faluban néz szét hasonló okokból. Végül a számára leginkább tetszőt alkalmazza. Így történt ez a korábbi nemzedékek esetében is, a szép megoldásokat egymástól lesték el a falubeliek s azok e példaadási láncon keresztül finomodtak ki. Gyakran egészen kevés is elegendő lehet: Faragott kőprofilok mellett akár egy apró kiugratás a kapuívben is

már választékosságot, stílusosságot mutat. Az egykor volt igényesség nyomai nemzedékek és évtizedek utáni leromlott állapotukban is festői módon mutatkoznak meg.



KERTEK, NÖVÉNYZET

Az Ófalu kertjei alapvetően nem díszkertek. Ma sem, és régen sem voltak azok. Mezőgazdasági eszközöket, szerszámokat, használati tárgyakat tároltak ott, esetleg zöldséges kertet műveltek bennük. Az egykori falu kertvárosiasodásának következtében itt és az Ófaluban is a gyümölcsösöket sok helyen divatos dísznövénykertek váltották le, ugyanakkor az új, tervezett



beépítési területek kertjei a díszkerti funkciók mellett már a rekreációt szolgálják, és itt zöldség, vagy gyümölcsstermesztés csak hobbiból folyik. Ezeken a kerteken fontos a HÉSZ-ben

foglalt minimális zöldfelületi telekrészek valóban zöldfelületként történő kialakítása, és ott a többszintes növényállomány gazdagítása.

A díszkertekben, közparkokban, közterületi zöldfelületeken indokolt a kevesebb fenntartási munkát igénylő, viszont a falusi környezetbe kiválóan illeszkedő természetközeli megoldások alkalmazása. Különösen kedvező ez a megoldás a falu vízelvezető rendszeréhez tartozó árkok, esőkertek növényzetének kialakításánál.

Mezőgazdasági szempontból a falut korábban a mind német (Weindorf), mind magyar nevében (Pilisborosjenő), de még címerében is karakterizáló



borkészítés, szőlőtermesztés, legújabbán pedig a levendulatermesztés látványvilága, hangulata

határozza meg.

Ezek erősítése, faluszerte többfelé történő

megjelenése

gazdasági (táblák)

és dekorációs

(lugasok, pergolák)

céllal egyaránt

kívánatos, ahogy

más dekoratív

fűszernövények,

Magyarországon

honos fűszerkertek telepítése is.



UTCAKÉP

Pilisborosjenő Ófalu utcaképe hagyományos paraszti környezet, falusias látvány, amelyet a modernitás jellegzetes kellékei egészítenek ki: aszfaltozott, esetleg kövezett útburkolat, és a faluképet rendkívül negatív módon domináló öntött beton villanypóznák, elektromos légvezetékek. Egyelőre nem elterjedt, de óvatosságra intő általános gyakorlat a házak régtől kialakult és elfogadott színvilágának gyökeres megváltoztatása, rikító, erőteljes telt színek homlokzati alkalmazása, amit Pilisborosjenőn kerülni kell.



KÖZTÉR, PARK, KÖZKERT

Pilisborosjenőn, elsősorban tájbeli elhelyezkedése miatt városias park, közkert egyelőre nincs. A klasszikus európai települési köztér funkciók (agora, fórum, market) helyüket keresik. Az agora terét ma alkalmanként a Faluház rendszerint parkolóként működő teresedése szolgálja. Kertészeti kialakítása nem jellegzetes. Valahány parkosítás előtt álló közterületen (például a falut átszelő Borosjenői patak mentén) javasolt a település agrárkarakteréhez (szőlő, levendula, gyógy és fűszernövények) igazodó kertészeti program kialakítása levendulaágyásokkal, szőlő, akár vadszőlő lugasokkal, pergolákkal.



5. JÓ PÉLDÁK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK



A jó példák előzetes megfogalmazása rendszerint problematikus. Szerencsére Pilisborosjenőn is találni több olyan kortárs építészeti megoldást, amely tudomást vesz a hagyományról, a helyszín kulturális előéletéről, és a mai igényeket ezek tiszteletbevételével értelmezve elégíti ki. Reflektál azokra, tanul belőlük, ha mód van rá, alkalmazza az előképek konkrét formai, térszervezési megoldásait, anyaghasználatát. Végül átveszi az elődök léptékrendjét, ritmusát, - az indokolatlan, pusztán önelvűen létrejövő, tobzódó megoldások helyett a paraszti építészetre mindig is jellemző, ökonomikus formálásmódot.



A magyarországi sváb építészet egyik legjellegzetesebb eleme a tornác, ezen belül is a kertkapu mellett az utcára keskeny ajtóval nyíló tornác típusa. Ezért a tornác, akár kortárs építészeti átiratban is messzemenően ajánlott.

Példa erre az a 2015-ben az év lakóháza-díjat is nyert pilisborosjenői épület, amely mai funkciókhoz igazítva újraértelmezte a tornác fogalmát. A hagyományos parasztházon egykor



kívül végigfutó, valamennyi terét összekapcsoló folyosó a lakótérbe, a fedett térbe került. Feladata, térszervező funkciója nem változott, ezen a módon mégis jobban szolgálja a lakók igényeit.



6. PÉLDÁK, SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁKRA

Nyitott szemmel járva bőségesen találni, olyan - akár leromlott állapotában is - értékes építészeti részletet a sajátos építményfajták között is, amely a kortárs építészet és korszerű építés-technológia szolgálatában is mintául szolgálhat.





A KÉZIKÖNYV SZERZŐI

AZ EREDETI VÁLTOZAT KÖZREMŰKÖDŐI

KONCEPCIÓ

(szöveg és fotó)

Bojár Iván András

LECHNER TUDÁSKÖZPONT TERÜLETI, ÉPÍTÉSZETI ÉS INFORMATIKAI NONPROFIT KFT.

Vezérgazgató: Riedel Miklós Márton

Projektigazgató: Farkas Tamás

Projektvezető: Juhász Géza Péter

Alprojekvezető: Kara László

TÁMOGATTA A MINISZTERELNÖKSÉG ÉPÍTÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSÜGYI HELYETTES
ÁLLAMTITKÁRSÁGA

Füleky Zsolt helyettes államtitkár

Kolossa József DLA főosztályvezető

PILISBOROSJENŐ ÖNKORMÁNYZATA

Polgármester: Küller János

Főépítész: Jámbor László

www.pilisborosjeno.hu 2097 Pilisborosjenő, Fő utca 16

A FELÜLVIZSGÁLAT KÖZREMŰKÖDŐI

DRO STUDIO BT.

Vezető tervező: Ongjerth Richárd

PILISBOROSJENŐ ÖNKORMÁNYZATA

Polgármester: Tömöri Balázs

Főépítész: Schönstein Vanda

www.pilisborosjeno.hu 2097 Pilisborosjenő, Fő utca 16

Címlapfotó: Jászai Balázs/Facebook

A készítők köszönetet mondanak Pilisborosjenő Építészeti-Műszaki Tervtanácsa tagjainak számos konstruktív észrevételükért, építő javaslataikért.

© **DRO Studio Bt.** 2023