

Ikt.sz: 42-14/2017.

**VÁRALJA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
rendkívüli üléséről készült
jegyzőkönyve**

2017. december 29.

Készült: Váralja Község Önkormányzata Képviselő-testületének ülésén

Helye: Váralja, Kossuth L. u. 203.

Ideje: **2017. december 29.**

Jelen vannak: /mellékelt jelenléti ív szerint/

Sziebert Éva	polgármester
Simon Sándor	alpolgármester
Magyar Zoltán	képviselő
Szöts Zoltán	képviselő
Dürr János	képviselő

Jelen van továbbá: Réger Balázs osztályvezető,
Huth Éva jegyzőkönyvvezető

Sziebert Éva polgármester köszönti az ülés résztvevőit.

A jelenléti ív alapján megállapítja, hogy a képviselő-testületi ülés határozatképes, mivel az 5 fő önkormányzati képviselőből 5 fő jelen van.

A testületi ülést 10.00 órakor megnyitja, ismerteti a napirendi pontokat.

A képviselő-testület a napirendi pontokat 5 igen szavazattal - ellenszavazat és tartózkodás nélkül - elfogadja.

Napirend:

1.) Váralja Község arculati kézikönyvének elfogadása

(a kézikönyv letölthető: www.varalja.hu)

Előadó: Sziebert Éva polgármester

Egyebek

Napirendek tárgyalása:

1.napirend: Váralja Község arculati kézikönyvének elfogadása

Előadó: Sziebert Éva polgármester

(az írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz csatolva)

Sziebert Éva polgármester: az S.T.F.T. Bt. elkészítette a település arculati kézikönyvet, az anyag az elektronikus egyeztetési felületre 2017. december 8-án feltöltésre került. A szakhatósági véleményezési eljárás 2017. december 28-án lezárult. A véleményezett anyagot elfogadásra terjesztem a Képviselő-testület elé. Projektoron mutatom be a testületnek.

Az előterjesztéssel kapcsolatosan kérdés, hozzászólás nem hangzott el.
A képviselő-testület 5 igen szavazattal – ellenszavazat, tartózkodás nélkül – a következő határozatot hozza:

Váralja Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
69/2017. (XII.29.) számú határozata

Váralja Község Önkormányzat Képviselő-testülete Váralja Község arculati kézikönyvét a határozat 1. melléklete szerint elfogadja.

Határidő: azonnal

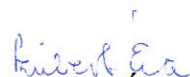
Felelős: Sziebert Éva polgármester

Végrehajtásért felelős: Réger Balázs osztályvezető


Több bejelentés, hozzászólás nem hangzott el.

Sziebert Éva polgármester a képviselő-testületi ülést 10.45 órakor bezárja.

K. m. f.


Sziebert Éva
polgármester




Dr. Puskásné Dr. Szeghy Petra
jegyző

VÁRALJA KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL

7354 Váralja, Kossuth L. u. 203.

Szám: 42-14/2017.

MEGHÍVÓ

Váralja Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **2017. december 29-én (pénteken) 10.00 órakor** tartja rendkívüli testületi ülését, melyre ezúton tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Váralja Község Önkormányzatának tanácsterme
Váralja, Kossuth L. u. 203.

NAPIREND:

1.) Váralja Község arculati kézikönyvének elfogadása

(a kézikönyv letölthető: www.varalja.hu)

Előadó: Sziebert Éva polgármester

Egyebek

Váralja, 2017. december 21.



Sziebert Éva sk.
polgármester






J e l e n l é t i í v

Szám: 42-12/2017.

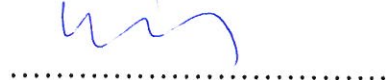

Készült: Váralja Község Önkormányzata Képviselő-testülete **2017. december 29-i** rendkívüli testületi ülésén.

Helye: Váralja Község Önkormányzata hivatalos helyisége /Váralja, Kossuth L.u.203./

Váralja Község Önkormányzata Képviselő-testületének tagjai:

- | | | |
|--------------------------------|-----------------------|--|
| 1. Sziebert Éva | <i>polgármester</i> |  |
| 2. Simon Sándor | <i>alpolgármester</i> |  |
| 3. Szóts Zoltán | <i>képviselő</i> |  |
| 4. Magyar Zoltán Attila | <i>képviselő</i> |  |
| 5. Dürr János | <i>képviselő</i> |  |

Jelen vannak továbbá:

- | | | |
|------------------------|--------------------------|--|
| 6. Réger Balázs | <i>osztályvezető</i> |  |
| 7. Huth Éva | <i>jegyzőkönyvvezető</i> |  |

ELŐTERJESZTÉS

Váralja Község Önkormányzati Képviselő – testületének 2017. december 29. napja
rendes/rendkívüli testületi ülésére

Tárgy:	Váralja Község arculati kézikönyvének elfogadása
Előterjesztő:	Sziebert Éva polgármester
Előterjesztést készítette:	Réger Balázs osztályvezető
Előzetesen tárgyalja:	-
Előterjesztés száma:	1. sz.
Melléklet:	1 db
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel:	Réger Balázs osztályvezető
A döntéshez szükséges többség:	<u>egyszerű/minősített</u>
Döntési forma:	<u>rendelet/határozat</u> (normatív, hatósági, egyéb)
Az előterjesztést	<u>nyílt ülésen kell/zárt ülésen kell/zárt ülésen lehet tárgyalni</u>
Véleményezésre megkapta:	Sziebert Éva polgármester

Tisztelt Képviselő- testület!

Az önkormányzat képviselő-testülete a településkép védelmét a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tktv.) 2.§ (2) bekezdése értelmében a települési önkormányzat, a főváros esetében a kerületi önkormányzat, a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat a településkép védelmét önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet)

- településképi követelmények meghatározásával,
- településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával,
- önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,

jogszabályban meghatározott módon biztosítja.

A Tktv. 4. és 5.§-ban foglaltak szerint a településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) készül. A kézikönyv a – települések természeti és épített környezete által meghatározott – településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására. A kézikönyv tartalmi elemeit kormányrendelet határozza meg. A kézikönyv és a településképi rendelet az egy település által önállóan foglalkoztatott települési főépítész vagy több település által közösen foglalkoztatott térségi főépítész (a továbbiakban együtt: önkormányzati főépítész) közreműködésével készül. A kézikönyv egyeztetése során a Magyar Építész Kamara, a

településképi rendelet egyeztetése során az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal véleményét ki kell kérni.

A település arculati kézikönyvet szerződés szerinti határidőben elkészítette az S.T.F.T. Bt. és az anyag az elektronikus egyeztetési felületre 2017. december 8-án feltöltésre került. A szakhatósági véleményezési eljárás 2017. december 28-án lezárult. A véleményezett anyagot elfogadásra terjesztem a Képviselő-testület elé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Váralja Község Önkormányzat Képviselő-testülete Váralja Község arculati kézikönyvét a határozat 1. melléklete szerint elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Sziebert Éva polgármester

Végrehajtásért felelős: Réger Balázs osztályvezető

Váralja, 2017. december 28.



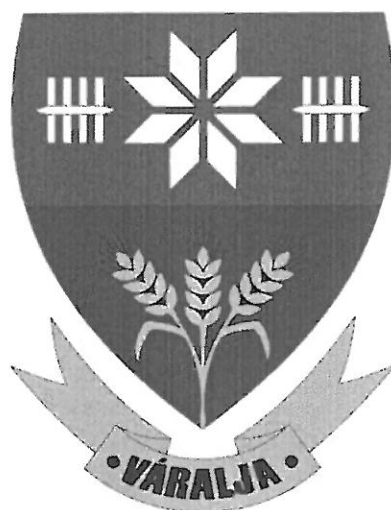
Sziebert Éva
Sziebert Éva
polgármester

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

VÁRALJA

- 2017 -





„Nem mozdult semmi, csak az Idő ballagott időtlen útján a végtelenségnek, maga mögött hagyva a percek, napokat, éveket. Újra nőttek a fák, virágzott a rét, zsongott az erdő. Visszajött a pinty ezüściterájával, nevetett a falu száz csillogó ablakszeme, nevettek az emberek a téli estéken, amikor mindent betakart a hó, békésen pipáltak a kémények, mert az erdő úgy is adott, amit adhatott.”

Fekete István



TARTALOMJEGYZÉK

1	Bevezetés	1
2	Váraljáról	2
3	Örökségünk	6
	3.1. Meghatározó építészeti értékek, területek (HV, M)	7
	3.2. Meghatározó zöldfelületi, táji természeti értékek	9
4	Általános ajánlások	13
5	Elterő karakterű településrészek	20
6	Hagyományos karakter	23
	6.1. Hagyományos karakter ajánlás	24
7	Átalakuló „új” beépítésű karakter	41
	7.1. Átalakuló „új” beépítésű karakter ajánlás	42
8	Gazdasági terület	47
	8.1. Gazdasági terület ajánlás	47
9	Présház karakter	49
	9.1. Présház karakter ajánlás	51
10	Beépítésre nem szánt terület karakter	53
	10.1. Beépítésre nem szánt területi ajánlás	54
11	Utcák, parkok, közterek	57
12	Reklámfelületek, hirdetőtáblák	59

BEVEZETÉS

Minden település egyszeri és megismételhetetlen. A településnek, legyen kicsi vagy nagy, sajátos karaktere van. Ez a karakter egyszerre megfoghatatlan és nagyon is konkrét, mert egy részről eszenciája mindazon benyomásoknak, emlékeknek, amelyeket az ott lakók és az oda látogatók kialakítanak, őriznek és magukkal visznek, másrésztől a lenyomata korokon átívelő és folyamatosan formálódó az épített és természeti környezetnek. Jelen kézikönyv nem törvény és nem rendelet, nem fogalmaz meg tilalmakat vagy kötelezettségeket, csak ajánlásokat.

Kísérletet tesz arra, hogy feltárja a település karakterét, az egymástól markánsan elkülönülő arculatait, bemutassa a jó gyakorlatokat: az épített környezet alakításának azokat a szerencsés megoldásait, amelyek figyelembe véve a hely szellemét, napjaink irányadó építészeti alapelveit is alkalmazni képesek. Javaslatoikat fogalmaz meg arra nézve is, hogy milyen csapdákat érdemes elkerülni, melyek azok a megoldások, amelyeknek helyben nincs gyökerük és nem illeszkednek Váralja sajátos világához.



VÁRALJÁRÓL

Váralja község a Bonyhád és Szászvár közötti útról letérve közelíthető meg, Bonyhádtól 12 kilométerre található. A községet határoló települések többsége már Baranya megyéhez tartozik.

A település a Mecsek keleti lábánál fekvő turisztikai csomópont, hisz horgásztavai és parkerdeje tájvédelmi körzettel és számos turistaútvonallal is határosak.

Váralja névadó dombja, a Várfő történetéből színes mesék maradtak fenn és élnek a mai napig. A falubeliek török várnak tartották, azt mesélik, hogy a törökök sapkában hordták a dombhoz a földet, és egy titkos alagutat emlegetnek, ahol a török basa elrejtette a kincsét és a magyar feleségéről készített arany szobrot. A feltáró ásatások során kiderül, hogy a vár a XIII. században épült, és még abban a században el is pusztult, oklevelek nem említik, tulajdonosa ismeretlen.

Népművészetük, néphagyományaik a sárközihez, a Zengővárkonyihoz hasonló, de mégis egyedi.

A Sárközzel számon tartott néprajzi rokonságát az magyarázza, hogy a törökdúlás után sárközi reformátusok is megtelepedtek ezen a vidéken, még a német telepések érkezése előtt. Az 1790-es évektől tartó német betelepülést követően - bár a sárközhöz kötődő családi kapcsolatok fennmaradtak - Váralja jól megkülönböztethető önálló néprajzi tájegységgé vált, amelynek jegyeit meg is őrizte.



Első Katonai Felmérés / Forrás: <http://mapire.eu/hu/>



Második Katonai Felmérés / Forrás: <http://mapire.eu/hu/>



Harmadik Katonai Felmérés / Forrás: <http://mapire.eu/hu/>



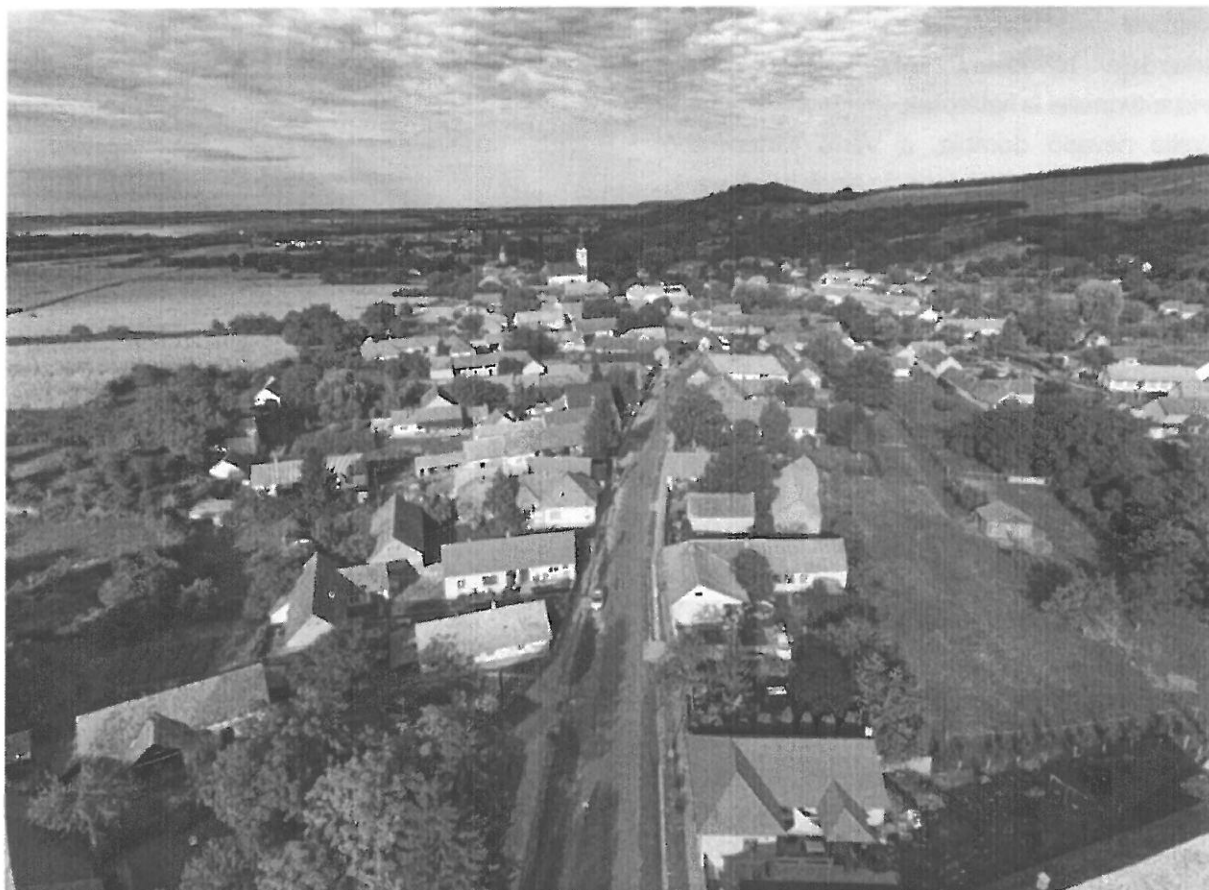
Váralja 2017 / Forrás: <https://goo.gl/maps/ZVWCsXufdu>

A községről az első írásos feljegyzés 1270-ből maradt fenn egy adománylevéliben, melyben a csupa Tolna megyei helységek között Villa Varely is szerepel.

Az 1400-as évek elején a községet a szekcsői hercegek birtokai között, a törökök kiűzése után

az 1687. évi visszafoglalási jegyzékben Váralját, mint a nádasdi kerület egy helységéként említik.

Váralja azon kevés települések egyike, mely túlélte a török hódoltságot és az azt követő német betelepítésekkel közel 1200 lelkes önálló községgé fejlődött.



A XVIII. század eleji német betelepedési hullám, sokáig elkerülte a községet, majd 1770-től szórványosan, a század utolsó évtizedében csoportosan telepedtek le a községben.

Váralján a XVIII. század végéig a fő megélhetési forrást a mezőgazdaság jelentette, majd 1793-ban – Tolna megyében elsőként – itt indult meg a kőszénbányászat amely 1961-ig folyt. Ez – hasonlóan a környező településekhez – a község életének, fejlődésének meghatározója lett.

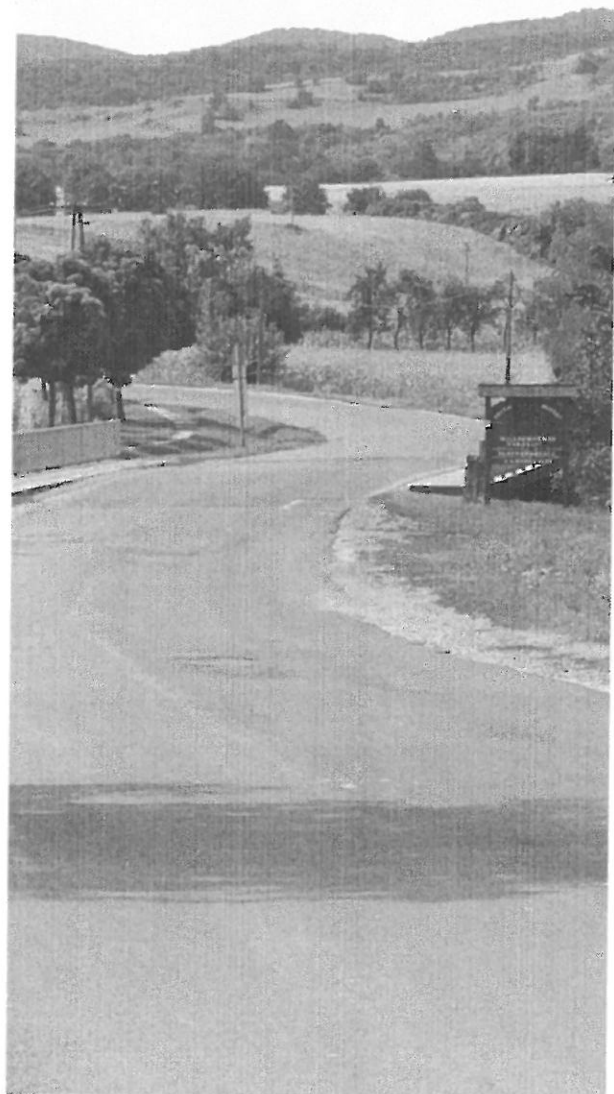
A zárt világnak számító Váralját az I. világháború és az azt követő gazdasági válság ingatja meg, de a II. világháború és az utána következő évtizedek alapjaiban rendítették meg a község évszázados múltú társadalmi-gazdasági berendezkedését, szokásrendjét.

Tetőzte mindezeket a különböző nemzetiségű családok meghurcolása, a parasztgazdaságok kollektivizálása, a község önállóságának megszüntetése, az iskolák körzetesítése.

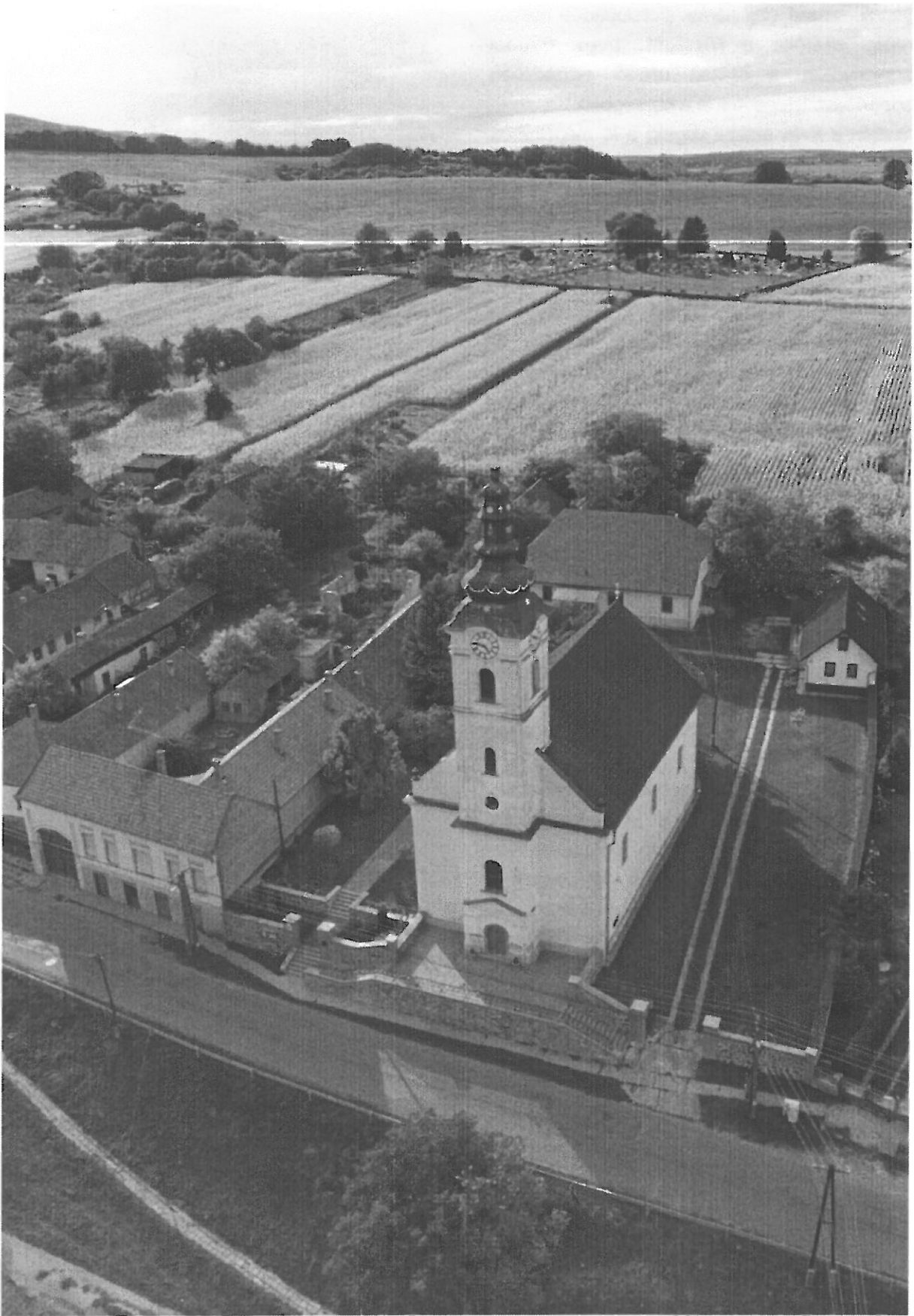
A község lakossága négy évtized alatt 1800 főről 1100 főre csökkent.

A XX. század második felének fejlődési hulláma elérte Váralját is. Az átmeneti gazdasági fejlődés következményeként jelentősen megnövekedett a lakosság életszínvonala.¹

Településszerkezetének jellegzetessége a hosszan elnyúló egyutcás falu jelleg. A Kelet-Mecsek közepétől sugarasan kiinduló völgyekben a források vize patakokká duzzad, amit a településen átfolyó Farkas-patak majd a Völgység-patak gyűjt össze. A községet kettészelő vízfolyás a mai napig Váralja település szerkezetének is meghatározó eleme.



¹* Bánáti Zoltán - Magyar Sándor : Váralja község rövid története című könyvből



ÖRÖKSÉGÜNK

Örökségünk, a múltból ránk maradt emlékek, amelyek értéket képviselnek számunkra, felelősséggel tartozunk értük és a mondás szerinti „nem apáinktól kaptunk örökbe, hanem unokáinktól kölcsön” elvet követve kell gondoskodnunk róluk.

Az épített örökség a kulturális örökségnek a mindennapok számára a legkézzelfoghatóbb.

Jelen fejezetben csokorba szedtük Váralja múltját, történelmét leíró épített örökségi elemeket, mindazon épületeket, építményeket, amelyek sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, híven tükrözik az ott élő emberek és közösségek munkáját és kultúráját.





3.1. MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK (HV, M)

Az épületek modern átalakításával egyre gyorsabban tűnnek el építészeti értékeink. Ahhoz, hogy megmenthessünk közülük néhányat a jövő számára, hogy jó példaként, mintaként szolgálhasson az elkövetkező épület felújításokhoz sürgősen lépni kell. A jövőben ezen épületek értékmegőrzésére az önkormányzatnak és a lakosoknak is figyelmet kell fordítania és elősegíteni az építészeti hagyományok fennmaradását.

TEMPLOM

Váralja vallási épületeinek egyik sajátossága, hogy a két felekezet – evangélikus és református – temploma egy utcában, egymáshoz közel, részben azonos alaprajzi elrendezéssel és forma elemekkel került kialakításra. A kelet-nyugati tájolású, szabadonálló egyhajós, homlokzat elé kilépő toronnyal készült klasszicizáló barokk stílusú épületek közül a református templom országosan védett.

Az 1803-ban épült templom, méreténél fogva a megyében a legnagyobb, de nem csak méretéről, hanem vászonra festett díszes karzatáról is nevezetes.

LAKÓ- ÉS GAZDASÁGI ÉPÜLETEK

A település alapszerkezetének tengelyét, a Kossuth Lajos utcán fésűsen sorakozó parasztporták illetve kisvárosi léptékű szerény polgárházak alkotják, amelyeknek számos példánya a mai napig változatlan vagy részben átalakított formájában képviseli a múlt építészeti hagyományát.

PRÉSHÁZAK

A belterülethez közvetlen csatlakozó egykori szőlőterületek eredményeként zárt sorúan kialakított pincesorok színesítik a „Fő” utca lakó- és gazdasági funkcióját.







3.2. MEGHATÁROZÓ ZÖLDFELÜLETI, TÁJI TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Váralja tájszerkezetét a Völgységi-patak K-Ny i folyásiránya osztja két részre. A vízfolyástól délre a Mecsek erdősége, északra a Völgység mezőgazdasági tája jelenik meg. A szén- és kőbányák felhagyott telepei és a meddőhányók árulkodnak a terület gazdag ásványi nyersanyagtartalmáról.

A településhez tartozó közigazgatási határon belül jellemzően erdőgazdasági terület-használatot folytatnak. Sok a felhagyott gyeperdő, de megmaradt zárványokban még a legeltetés, és a déli kiettségű lankákon szőlőkkel, kertekkel is találkozunk. Az alábányászott területeken erdők, észak-északkeleten szántók, gyümölcsösök és kisebb gyeperdő foltok találhatóak. A délen a Kelet-Mecsek erdősége nyúlik el.

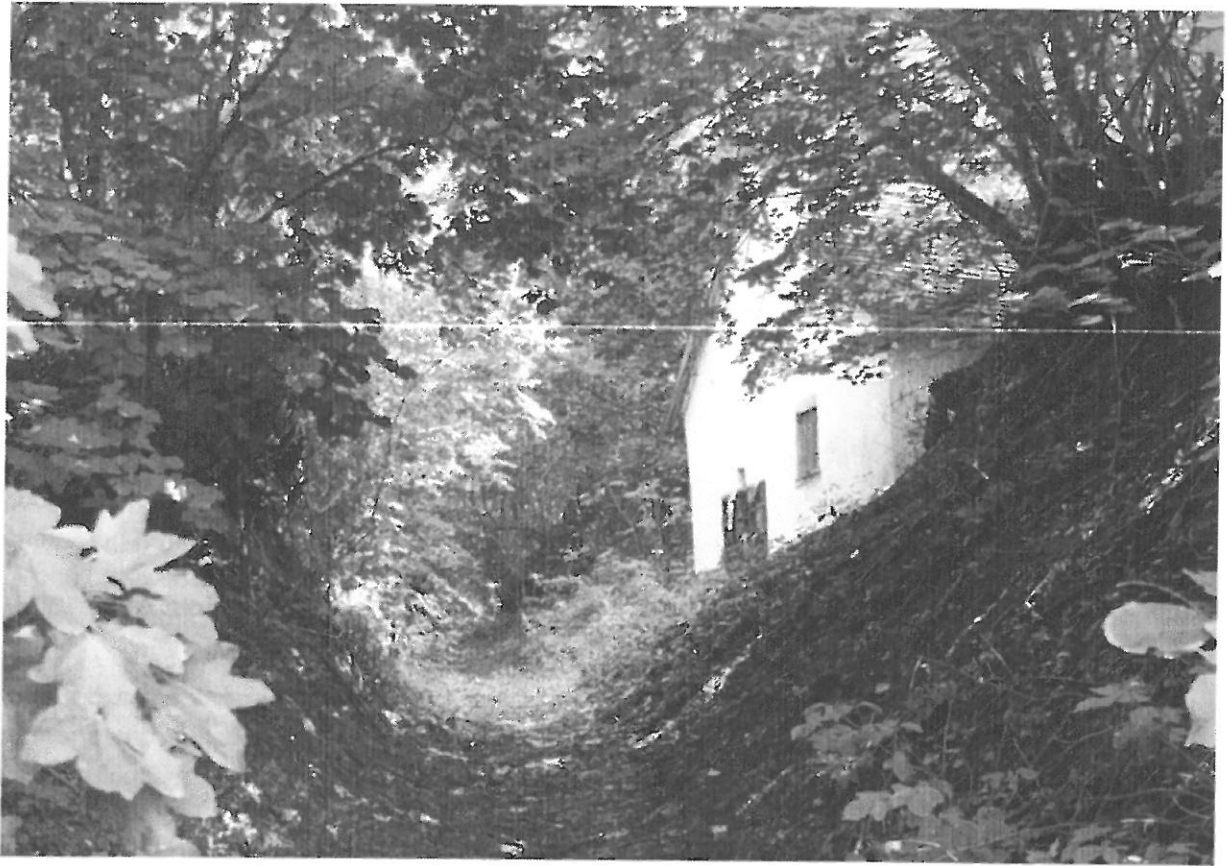
A K-Mecsek turizmust vonzó hatására a településtől délre úttörő táborot valamint az önkormányzat tulajdonát képező kulcsosházat hoztak létre, mely jelenleg is rendelkezésre áll a túrázók számára.

A tájegységek találkozási pontja, a vízfolyások, a tájhasználat eredményeképp Váralja védett természeti értékekben gazdag település

1977-ben alakult a Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet, 238 hektáros területen foglalja magába a Váraljai Parkerdőt, a Farkas-patak völgyét.

Táji értékek a szabadon maradt löszfalak, a Völgységi-patak partja, és az azt kísérő gyeperdő és erdősávok, amelyek az ökológiai hálózat részét is képezik.

Tájképi értékkel a kilátás, a dombos-völgyes tájforma, a diverz tájhasználat rendelkezik: a Mecsek nyúlványai és a Völgység lankái a település magasabban fekvő pontjairól látszanak. Az erdők sötétzöldjét a gyeperdők, gyümölcsösök, a patakok menti puhafás ligetek törik meg.





A Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzettel szomszédos erdők, a Natura 2000 élőhelyvédelmi és madárvédelmi területei, védelmi rendeltetésűek, a természetvédelmi terület pufferzónájába tartoznak.

Földtani értéket képviselnek a löszfalak, a felhagyott bányák területei, amelyek a madarak költőhelyeül, és értékes növénytársulások termőhelyeül szolgálnak.


A belterület a környező tájat szabdaló É-D-i irányú völgyek egyikébe települt. Karakterét alapvetően meghatározza a rajta keresztülfolyó patak. E köré szerveződtek a település parkjai, játszótere. Több helyen találunk gyepes vagy növényvel beültetett részeket. A szépen karbantartott vízvezető árkok szintén a zöldterület meghatározó vonalas létesítményei.

A magánkertek utcafronti szakaszára a díszkert jelleg, míg a hátsókertekre a mezőgazdasági jelleg jellemző, ahol előtérbe kerülnek a gyümölcsfák és más kiskertbe való haszonnövények. A belterületi kertek a környező gyümölcsösökkel, szántókkal állnak közvetlen szomszédságban, ezáltal biztosítva ökológiai összeköttetést a külterületi és belterületi zöldfelületek között.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEMMEL
ÉRINTETT TERÜLETEK



JELMAGYARÁZAT

-  Védelenre tervezett tájvédelmi körzet határa
-  Natura 2000 terület élőhelyvédelmi terület
-  Tájképvédelmi terület
-  Ökológiai hálózat által érintett területek
-  Beleterület
-  Vízterület



ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK

Annak eldöntésére, megítélésére, hogy mitől szép egy ház, egy épület nincs mértékegység, de abban azonosak az álláspontok, hogy szép az, ami rendezett. Egy rendezett utca, zöldövezet, homlokzat, épület elhelyezés harmonikus látványt nyújt, egy közös rendező elv egységet teremthet. A településképet meghatározó épületek, közterületek minőségi formálására vonatkozó ajánlások segíthetik az építkezni szándékozókat, e rend megértésére. A kézikönyv közös rendező elvei mint illeszkedés, hagyományőrzés, modernizáció az építészeti lehetőségeket feltárják, és megismertetik az érdeklődőkkel, az építkezni szándékozókkal.

A településképet a hasonló karakterű épületek adják, ezért az épületek formálásakor az anyaghasználatban, a homlokzatképzésben, a színezésben az illeszkedés az elvárás, amely nem zárja ki a jelen korszerű építészeti törekvéseket sem.

Építményt, építményrészt a környezet adottságainak figyelembevételével, ahhoz illeszkedve kell megvalósítani úgy, hogy a beépítés az adott utca értékeit figyelembe vegye.

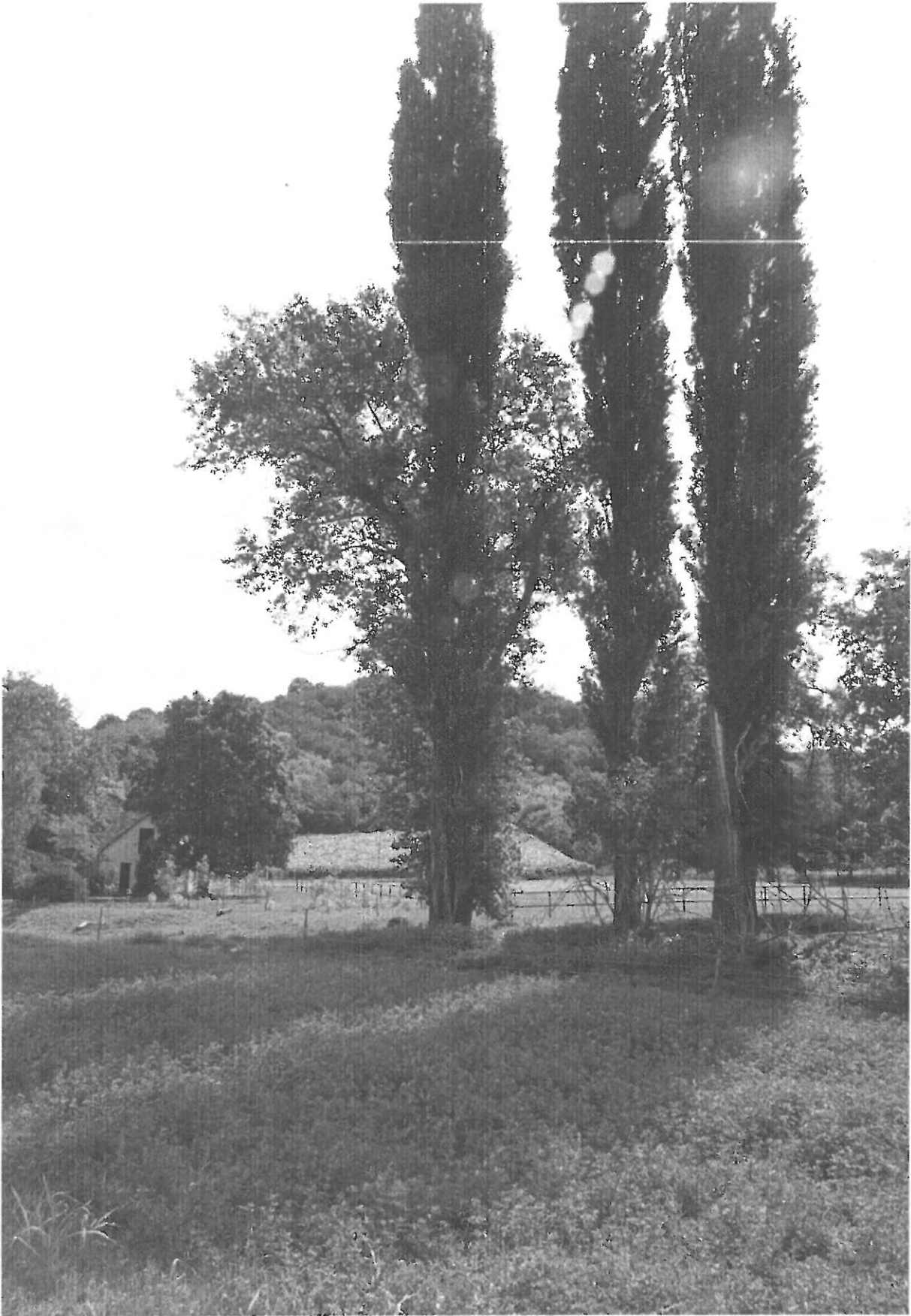
Az illeszkedés szempontjai:

- a beépítés módja, mértéke, és a használat rendeltetése,
- a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága,
- az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg és homlokzatképzés utcaképre gyakorolt kedvező hatása,
- a homlokzat tagolása, színezése, a nyílászárók kiosztása,
- a tetőzet kialakításának, hajlásszögének és esetleges tetőfelépítményeinek, anyaghasználatának környezethez illő megválasztása,
- növények fajtájának, telepítésének gondos megválasztása,
- a közterületek kialakításának, az utakat kísérő zöldterület megőrzése,
- a rendeltetéssel összefüggő hirdetőberendezések elhelyezésének és kialakításának településképi megfelelősége,
- az épületgépészeti és egyéb berendezések, valamint tartozékaik lehetőleg takart elhelyezése,

További általános érvényű ajánlások:

- A közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az egy telken lévő épületeket egységes terv alapján ajánlott kialakítani.
- Magastetős épület tetőterét legfeljebb egy szintként javasolt beépíteni.
- Síktáblás napelem, napkollektor magastetős épületen az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, lapos tetős épületen elsősorban az épület attikájának takarásában ajánlott elhelyezni. Minden esetben lehetőleg a közterületről nem látható módon.
- A védett építmények korszerűsíthetők, bővíthetők, funkciójuk megváltoztatható, azonban értékei nem csökkenhetnek.
- Védett területen adótorony, antennatorony, reklámtorony, reklámszázló, vagy az utcaképet egyéb módon károsan befolyásoló építmény elhelyezése nem javasolt.
- Közművek, légvezetékek, földkábelek elhelyezésénél elengedhetetlen szempont a településkép védelme.



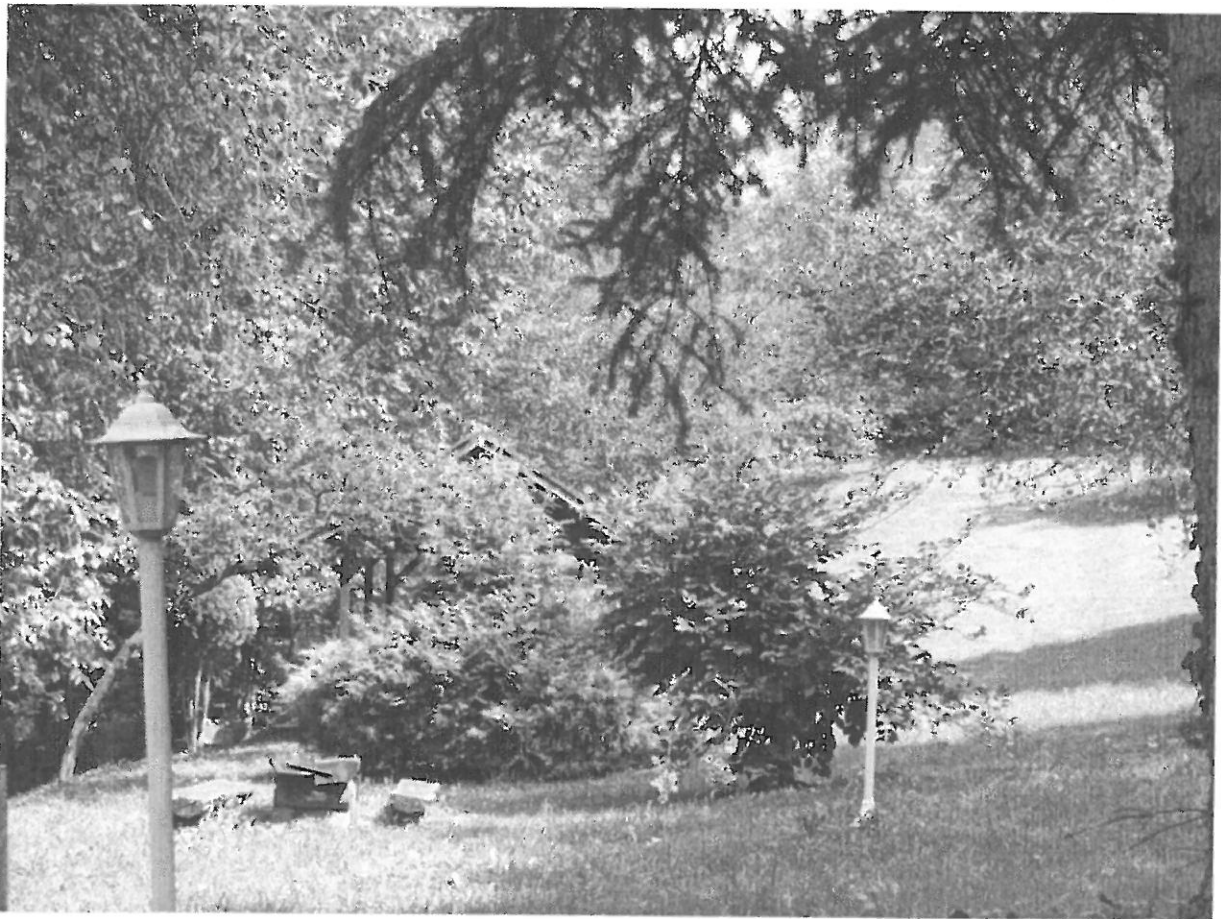


Zöldfelület-gazdálkodási ajánlások

- új mezőgazdasági létesítmények telepítésére, tájba illesztésre vonatkozó zöldfelületi előírások kidolgozása
- a közterületek és közlekedési területek fejlesztése esetén célszerű komplex, mindenre, így a zöldterületre is kiterjedő tervezés lebonyolítása a legkedvezőbb településkép elérése céljából (pl.: részsík bevonása a tervezési területekbe)
- bármely zöldfelületi, vagy azzal szorosan összefüggő pl. gyalogos és kerékpárút fejlesztésnél a meglévő zöldfelületi kapcsolódásokat figyelembe kell venni, rendszerszerű tervezés javasolt
- az ökológiai folyosó területein megőrzés céljából a Duna-Dráva Nemzeti Parkkal való együttműködés, az általuk javasolt kezelési, hasznosítási módok betartása javasolt

Ajánlások tájfasításra:

- a változatos tájkép és a kedvezőbb ökológiai körülmények biztosítása érdekében javasolt az összefüggő szántók esetében mezővédő erdősávok, tájfasítás telepítése, mezsgyék visszaállítása mezőgazdasági utak mentén, művelési táblák határain
- a kisebb erdőfoltokat és gyepfoltokat javasolt fásítással összekötni
- a völgylejtőre merőlegesen telepített fasorok kedvezőek a szél- és talajerózió hatásának csillapítása szempontjából
- javasolt cserjefajok: galagonya, kökény, csíkos kecskerágó, veresgyűrű som, húsos som
- javasolt fafajok: gyertyán, tölgy, éger, vadrkörte





Ajánlások erdőterületekre:

- ökológiai cél a meglévő erdőterületek tájidegen fajainak, részleteinek őshonos növényzettel való fokozatos átalakítása, az akác (*Robinia pseudoacacia*) visszaszorítása

Ajánlások vízparti sávokra:

- ezeken a területeken az ökológiai szempontok kerüljenek előtérbe a védett értékek megóvása céljából
- cél a természetes növényzet megóvása, telepítése, az ökológiai folyosók szerepének további erősítése
- mérnökbiológiai módszerek alkalmazása
- javasolt az egyik tavat szabadidős tevékenység számára használhatóvá tenni

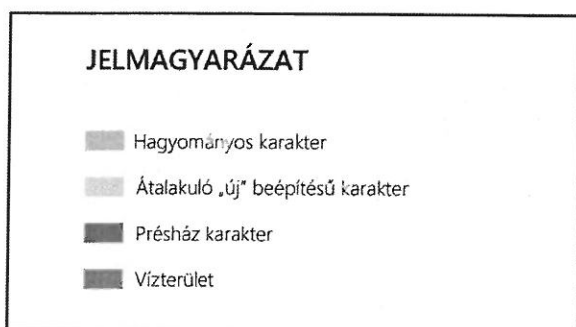
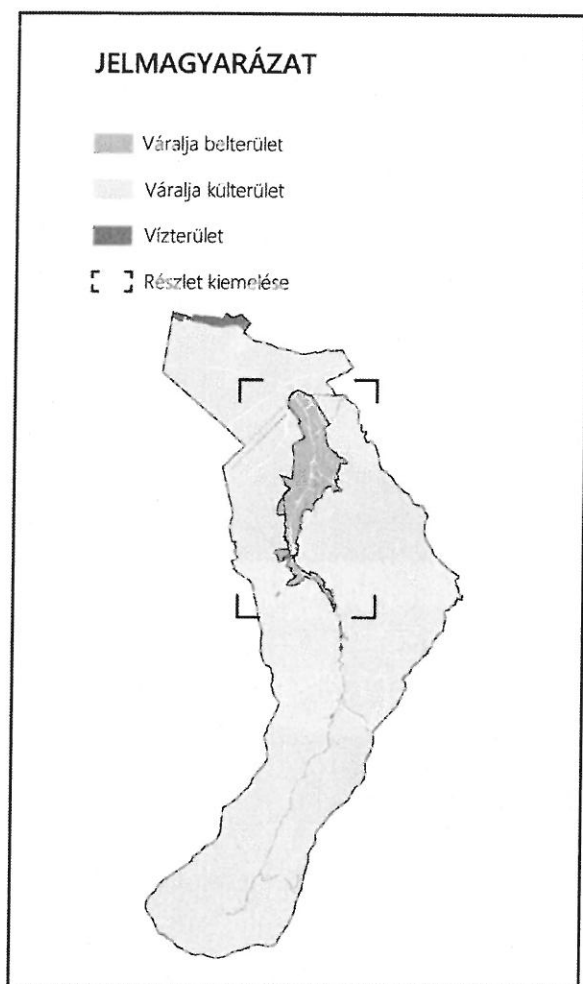
Ajánlások közterületi zöldfelületekre, utcafásításra

- egységes utcafásítás telepítése, ahol elegendő hely áll rendelkezésre. Ügyelni kell a megfelelő faj kiválasztására és a telepítési távolságra.
- utcafásításhoz ajánlott fajok: kőris, berkenye, juhar, hárs, valamint ezek alakilag változatos fajtái
- javasolt a kultúrház mögötti közpark bejárati részének hangsúlyozása, ezáltal az utcaképbe való bevonása
- javasolt a gyalogutak megújítása a rendezett utcakép eléréséhez. A burkolathoz jó vízáteresztő, javítás esetén könnyen felszedhető, kiselemes burkolat javasolt tájba illő, nem hivalkodó színben.

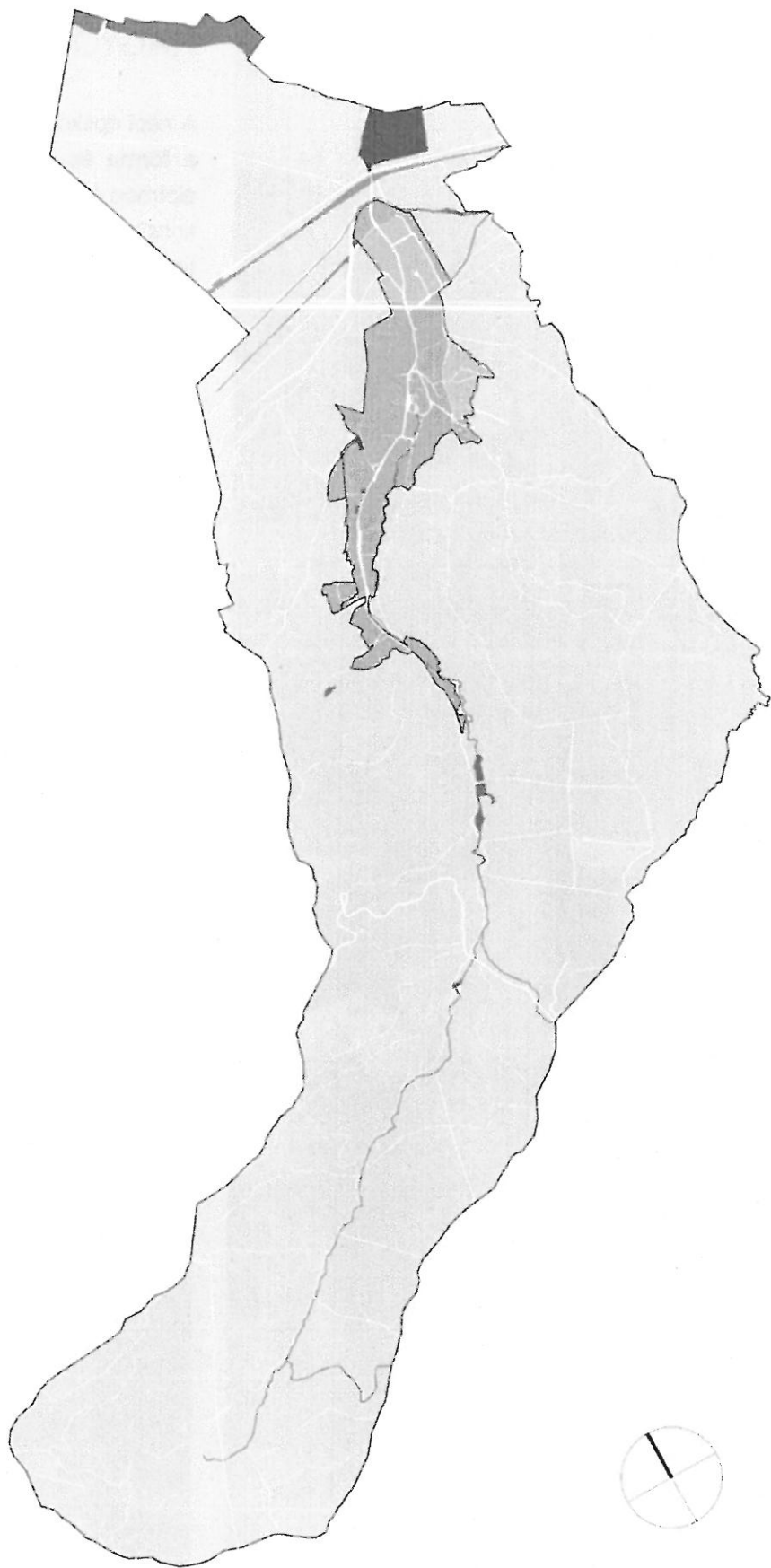











ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK







JELMAGYARÁZAT

-  Hagymányos karakter
-  Átalakuló
„új” beépítésű karakter
-  Beépítésre nem szánt
terület
-  Présház karakter
-  Gazdasági terület
-  Vízterület
-  Vasútvonal



HAGYOMÁNYOS KARAKTER

A népi építkezés esztétikája az anyag, a technika, a forma és a díszítés összhangja, ami a népi életmód és népi életforma kifejezője a különböző korstílusok nyelvén. Váralja azon szerencsés települések egyike ahol ezen építészeti örökség számos eleme megmaradt.

A település egykori fő utcáját – a Kossuth Lajos utcát – a hagyományos telekszerkezetű és részben 19. századi, 20. század eleji utcára merőleges, oromfalas oldaltornácos lakóház típus és ehhez sorosan illetve keresztbe fordulóan kapcsolódó háztáji gazdálkodáshoz szükséges gazdasági és állattartó melléképületek (pajta, szén, istálló) jellemzik. A polgárosodás illetve az említett épület típus fejlődésének természetes velejárójaként az utcával párhuzamos tömegű épületek, épületszárnyak is megjelentek a karakterben.

Az utcahálózat térfalát, az előkert nélküli illetve kiselőkertes, 40-45%-os hajlásszögű, nyeregtetős, ritmusosan ismétlődő épülethomlokzatok alkotják.



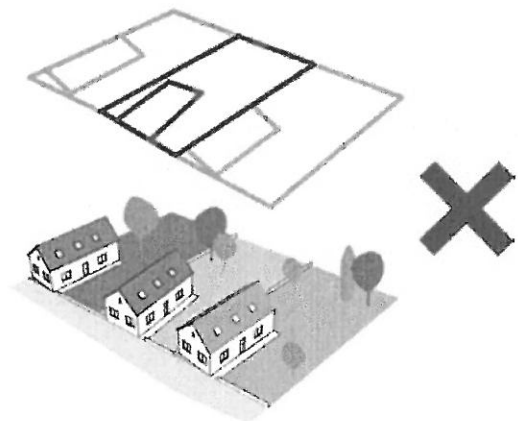
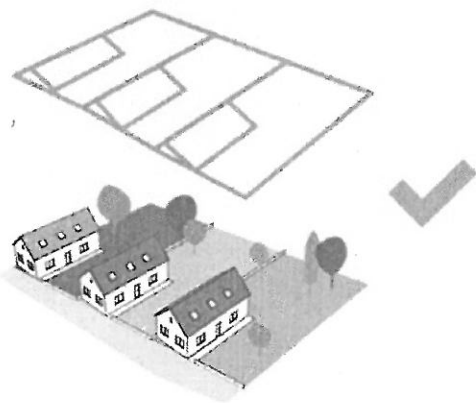
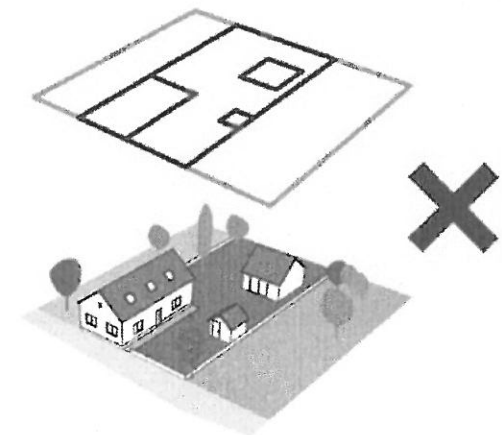
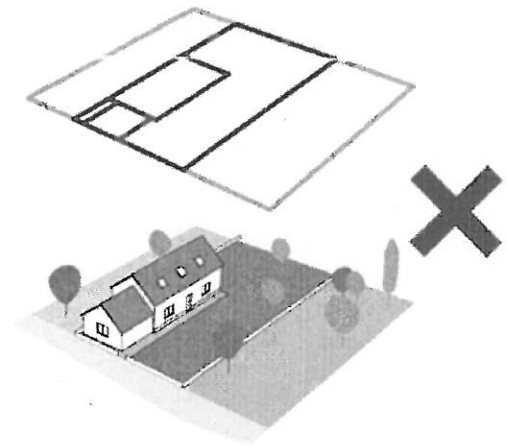
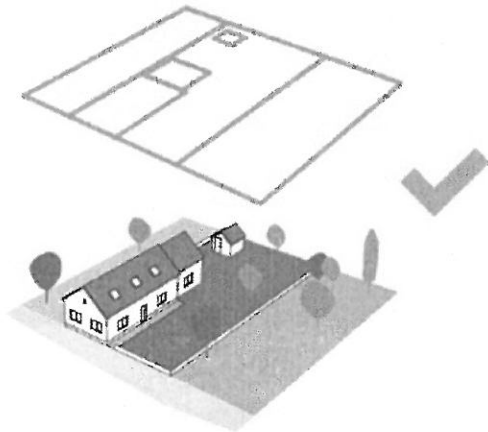
6.1. HAGYOMÁNYOS KARAKTER AJÁNLÁS

TELEPÍTÉS

A lakóház formai megjelenését a telek, a porta elrendezése és építményei befolyásolják. Ahhoz, hogy külső szemlélőben a főépület jó benyomást keltsen, szükséges az udvar rendezettsége, építményeinek a hagyományos rend szerint való elhelyezése.

A településrészen az épületek előkert nélkül, illetve kis előkerttel az oldalhatáron állnak, az épület mögé sorolt illetve keresztbe forduló gazdasági épülettel.

A karakterben nem javasolt a szabadon álló (telek közepén elhelyezett) illetve a telken nagymértékben hátrahúzott beépítés illetve az utcára nyíló gazdasági vagy tároló épület.



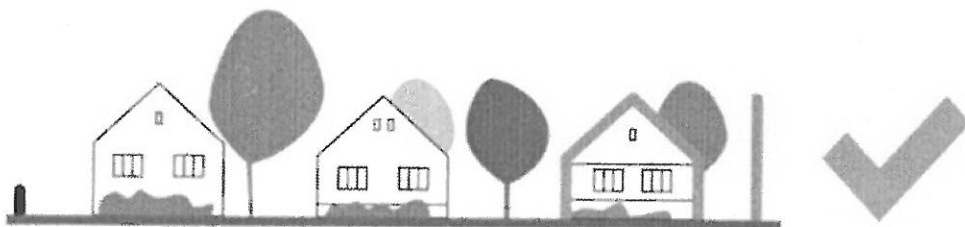


MAGASSÁG

A karakterben a főépületek magassága közel azonos ezért az utcakép megőrzése érdekében e magasság megtartása javasolt.

Új épület esetében a jelenlegi, jellemző épületmagasság ajánlott.

Az új épületeknek illeszkedniük kell a meglévő épületek sorába, nagyobb magasságukkal nem nyomhatják el azokat.



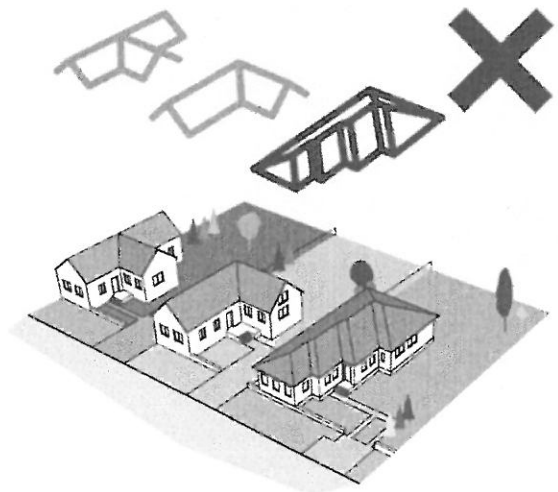
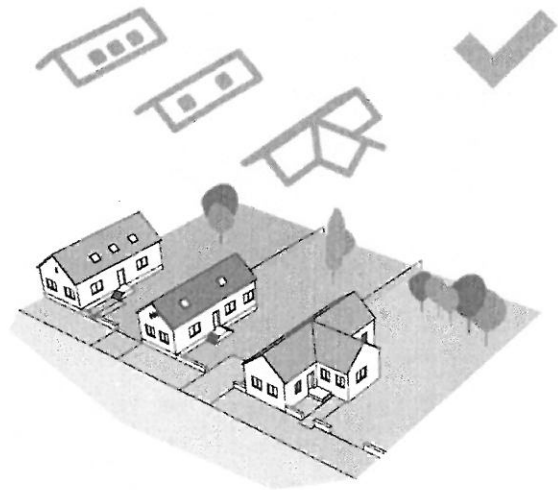
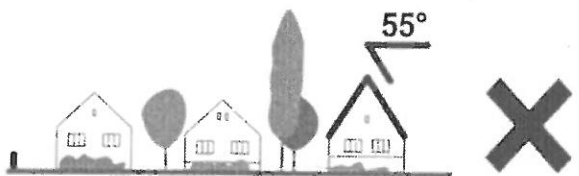


TETŐHAJLÁS, TETŐFORMA

A lakóház teljes megjelenését, de különösen a főhomlokzat képét erőteljesen meghatározza a tetőforma és a héjazat. A karakterben jellemző két alapforma, a 40-45 fokos hajlású csonkakontyos-, és a nyeregtetős kialakítás.

Új építés esetén a területre jellemző, hasonló tömegű és egyszerű tetőformájú épületben gondolkodjunk.

A túl meredek („alpesi”) illetve túl alacsony („mediterrán”) hajlásszög, vagy a tördelt, bonyolult tetőforma idegenül hat és megbontja a falu egységes utcaképét, ezért kerülendő.

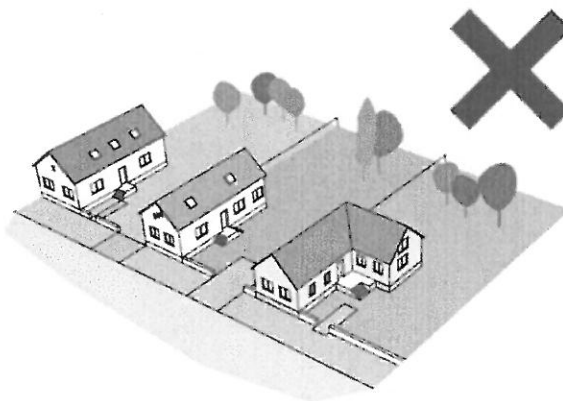
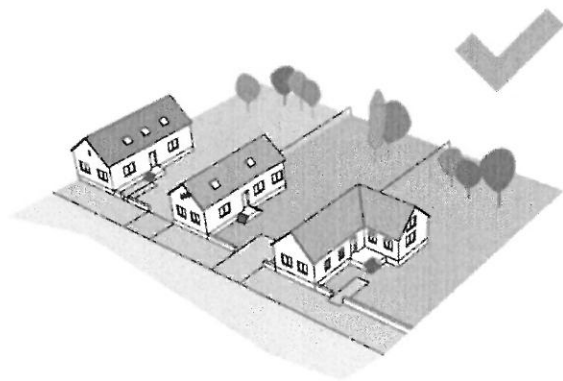
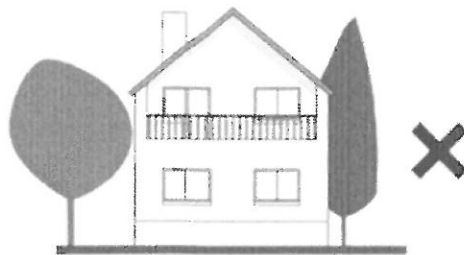
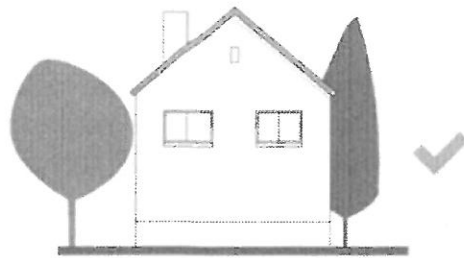


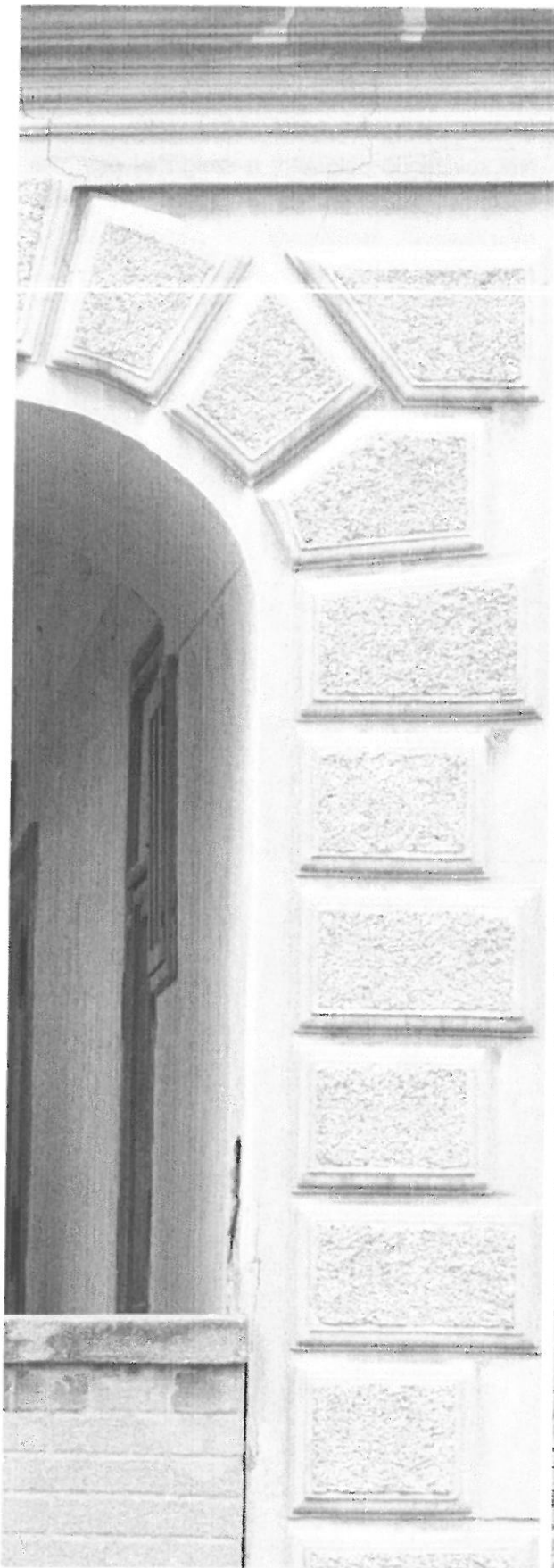
HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍN

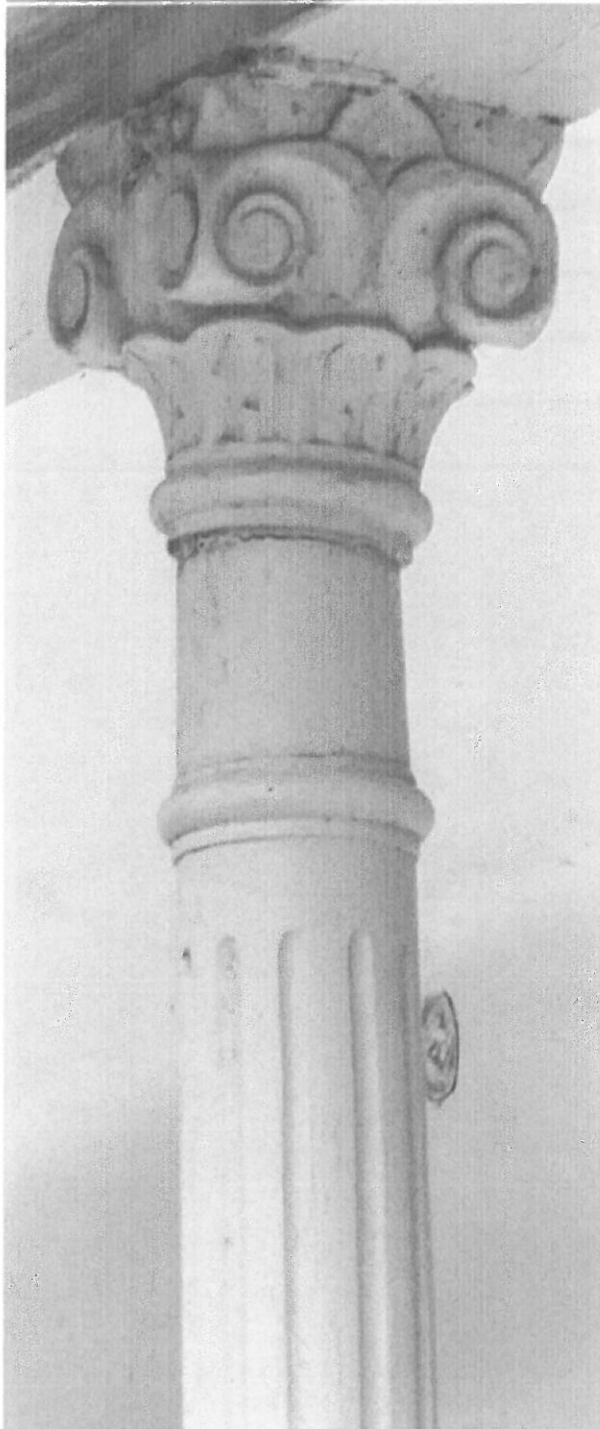
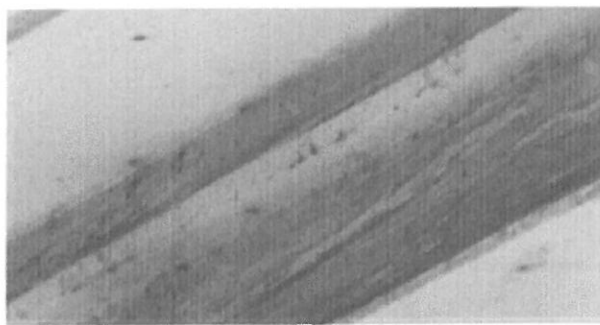
A főhomlokzat leghangsúlyosabb része az oromzat, aminek részletezettsége, díszítettsége egykor összefüggött az építető anyagi, társadalmi helyzetével.

Az épület külső megjelenésében elsősorban természetes, szépen öregedő anyagokat alkalmazunk. Kerülendő a túl sok anyagfajta használata, mert így azok már gyengíthetik egymás hatását. Az egyszerűség időtállóan elegáns marad. Nem ajánlott az idővel értéküket és szépségüket veszítő, nem javítható, műantikolt, múló divatokat képviselő anyagok, műkövek, csempe- vagy tapétaszerűen ragasztott utánzatok használata.

A karakter épületeinek színvilága változatos, mégis harmonikus egységet képez, ezért nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat a homlokzatok tekintetében sem. Javasolt a fehér vagy természetes föld színek, világosabb árnyalatainak alkalmazása.



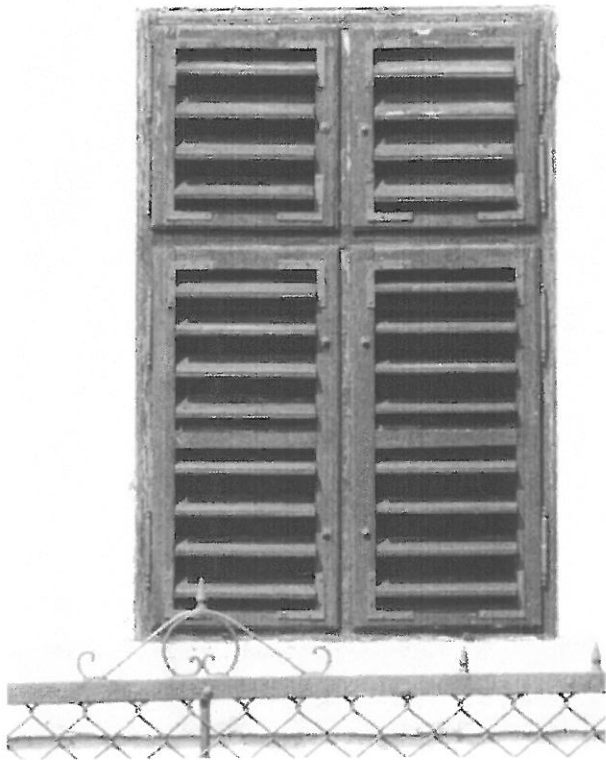




TORNÁCOK

Váralja történeti településrészén számos fa illetve falazott oszlopos oldaltornáccal találkozhatunk, ami követendő példaként is szolgálhat és a mai épületek esetében is – azok közvetlen másolásának kerülésével – alkalmazható e rendkívül praktikus megoldással.





AJTÓK, ABLAKOK

A homlokzatok fontos összetevője az ablak, ami jó arányban elhelyezve díszítő tényezővé is válhat. A ház külső megjelenésének fontos tényezői a nyíláskeretek, amelyek anyaga, formája és díszítése emelheti vagy ronthatja a szemlélőre gyakorolt hatást.

A Karaktert a 2 illetve 2+1 ablakos, szimmetrikus, kiegyensúlyozott utcai homlokzatú, túlnyúló ereszes illetve kifutó tornácós kialakítású parasztházak illetve rendezett, ritmusos kiosztású, harmonikus homlokzati arányú utcafronton beforduló hajlított ház jellemzi.

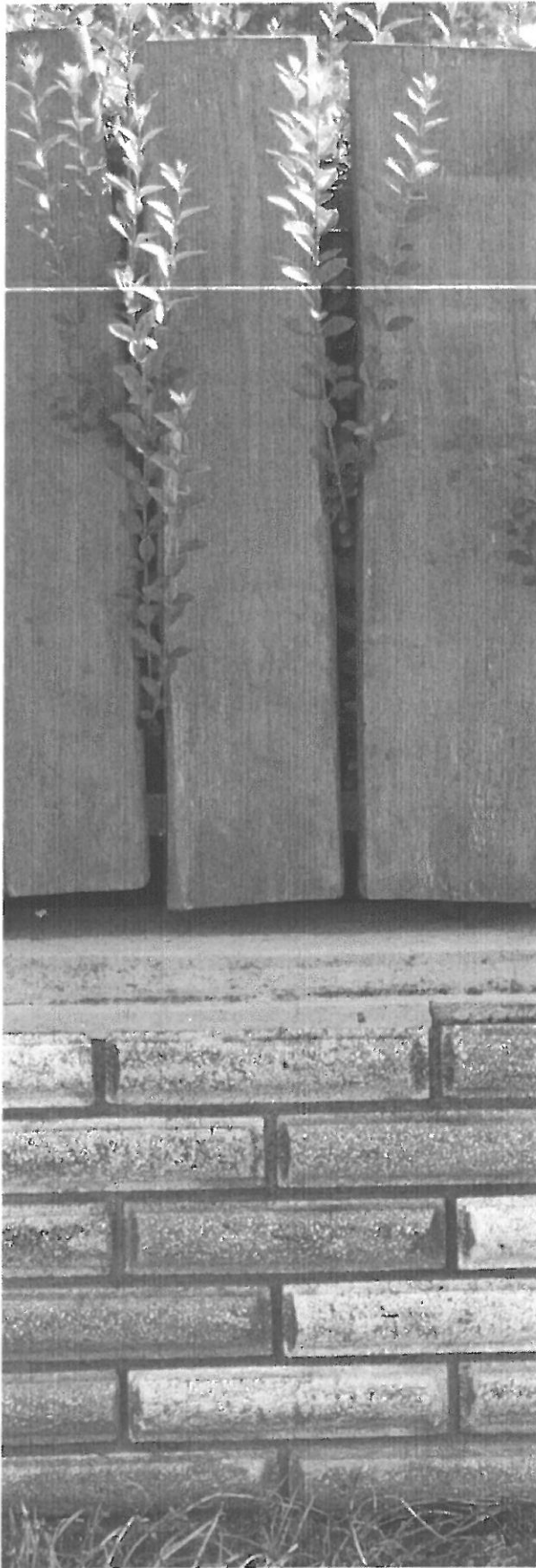
Fontos, hogy a régi épületek felújításakor, átalakításakor, lehetőség szerint ne változtassuk meg az eredeti ablakok arányát és osztásrendjét, illetve az utcafronton az eredeti két ablakos kialakítást és méretet állítsuk vissza.

Új épületnél is lehetőleg hagyományos arányrendszerű nyílászárók készüljenek, amelyhez válasszunk fa (fa mintázatú egyéb) anyagú nyílászárókat. Javasolt a természetes, szépen öregedő anyagok használata, hiszen míg a természetes anyagok felújíthatók, átfesthetők, addig a műanyag idővel nem javítható.

A nyíláskeretek esetében is a rikító - elütő színek helyett javasolt a természetes, világosabb föld színek használata.

Utcai homlokzaton érdemes spalettát vagy zsalugátert, illetve redőnyszekrényt beépített, rejtett kivitelben a nyílászáróval megegyező színben kialakítani. A nyílászárók javasolt színe világos, természetes fa szín, barna vagy olíva zöld, vagy ezek szürkével tört árnyalatai.





RÉSZLETKÉPZÉS

Egy épülethomlokzaton megjelenő részletmegoldások, mint a karakterben jellemző kovácsoltvas elemek, tornácoszlopok, a homlokzati vakolatdíszek, kerítések és a tető attikák díszes oszlopfaj kialakításai a részlet gazdag bádogos munkák tovább gazdagítják és egyedivé teszik épületeinket.

Váralján szép számmal megmaradtak az oromfal egyedi formavilágú füstlyuk ablakai, amelyek megtartása és alkalmazása továbbra is javasolt.

KERÍTÉSEK, TÉRFALAK

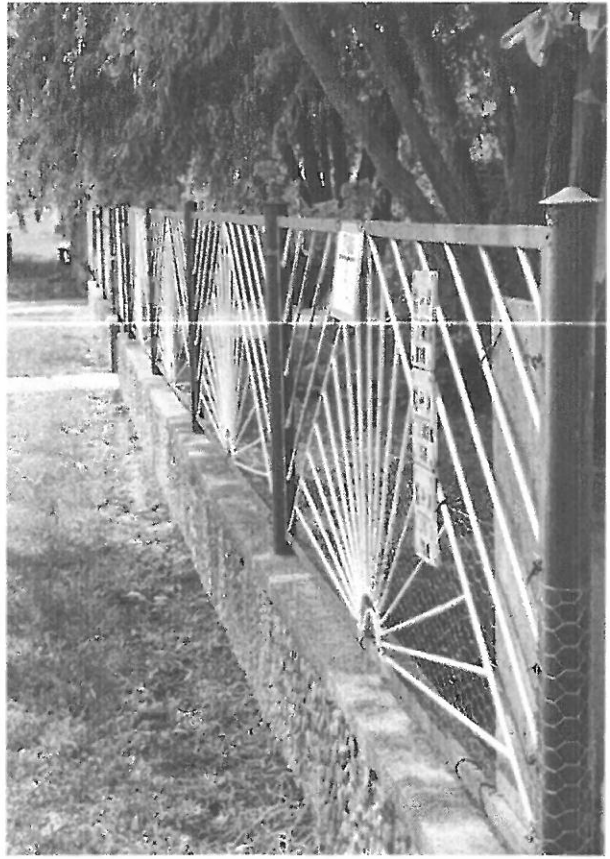
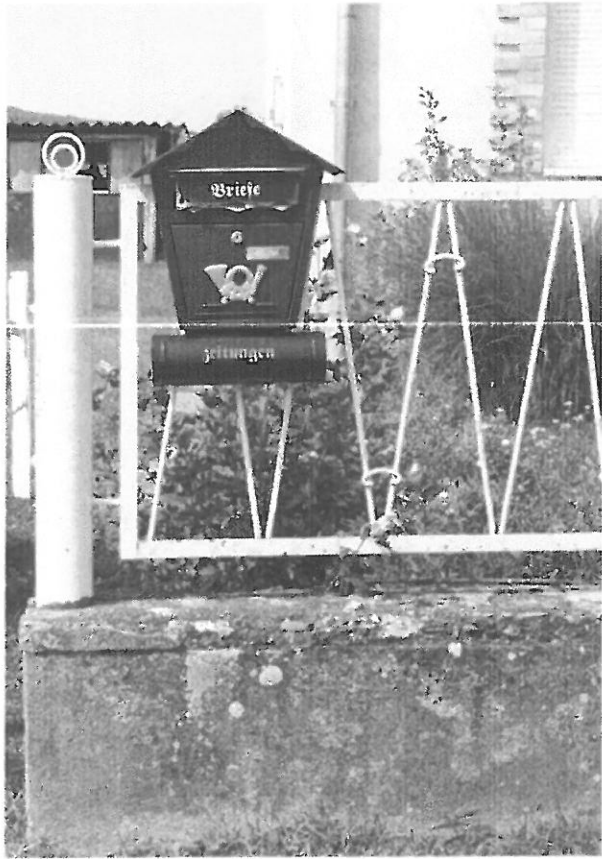
Egy utca képben, egy épületegységben az első benyomást a kapu és a kerítés kelti.

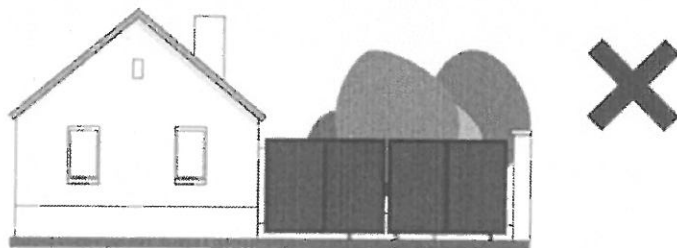
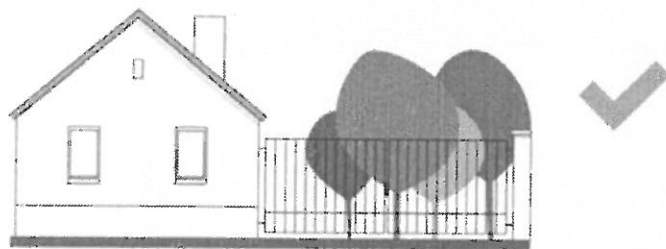
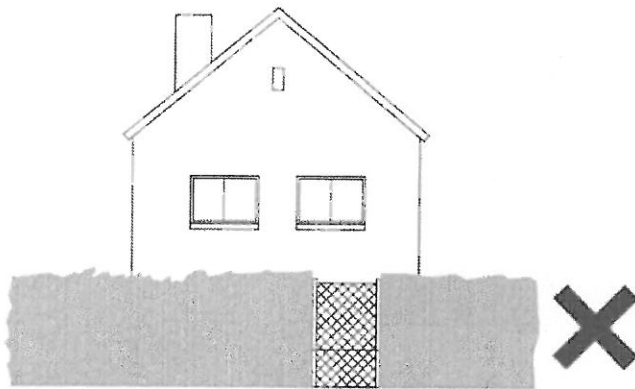
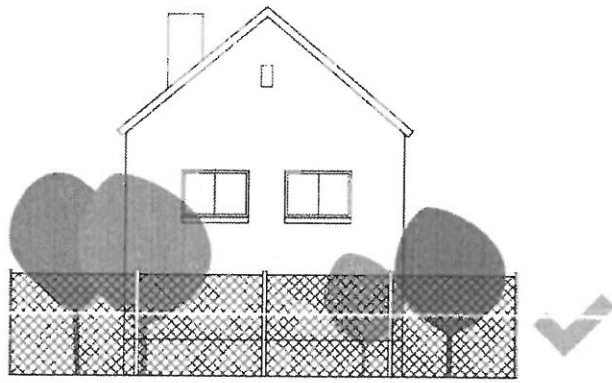
A hagyományos beépítésű karaktert a 30-40 cm-es lábazattal vagy anélkül kialakított 180 cm maximális magasságú áttört fa- illetve fémkerítés jellemzi, mely alkalmazása továbbra is javasolt.

Az utcai kerítésnél érdemes a környezet szép példáit megfigyelni, azok nyomán mai módszerekkel, friss hangulatú, de illeszkedő kerítést alakítani. A teljesen tömör, átláthatatlan utcai kerítés kerülendő és csak kivételes megoldásként alkalmazandó.

A kerítések színezésével, alkalmazkodjunk az épületszínhez, - például: a faelemes kerítés színezése harmonizálhat a homlokzati faszervezetek színével, - ezzel megteremtve az építmények közötti egységet.





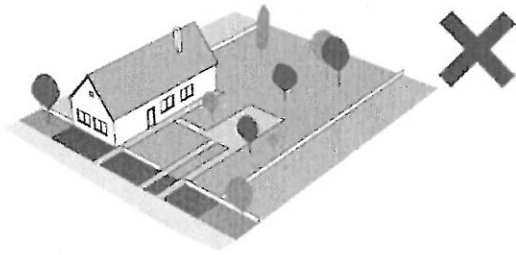
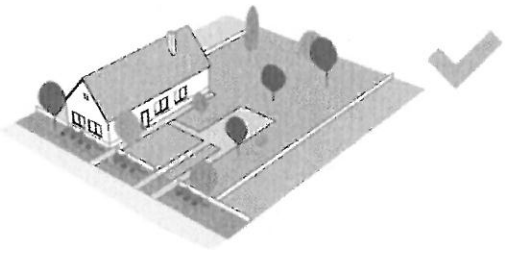
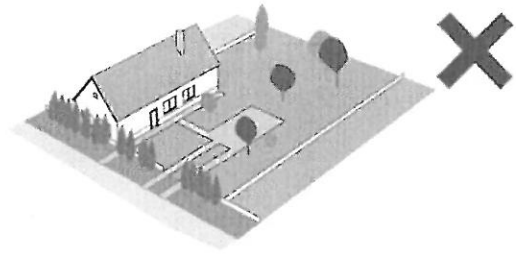
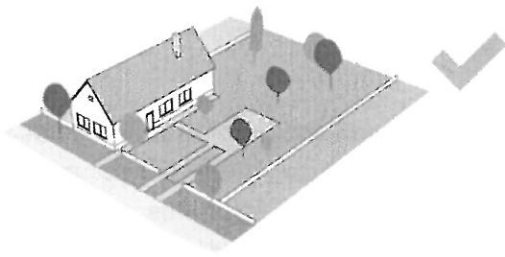




KERTEK

Az előkertek a település arculata szempontjából különösen fontosak, hiszen az utcakép formálásában is szerepük van. Az előkertekbe maximum 1 méter magasságú növényzet ültetése javasolt. A kertek végeiben álló gazdasági épületek és ezzel együtt a gazdasági funkció lehatárolása növényfuttatással vagy keskeny sövények telepítésével kedvező megoldást nyújt.







ÁTALAKULÓ „ÚJ” BEÉPÍTÉSŰ KARAKTER

A település idővel északi irányba terjeszkedett. Az épületek nagy része 1960-1970-es években épült. Az egyszintes sátoztetős vagy egyéb típusú nyeregtetős otthonok az 1960-1970-es években épültek. Az előkertes, oldalhatáron álló utcaszakaszonként egységes tömeg és tető kialakítás, rendezett hangulatot teremt.



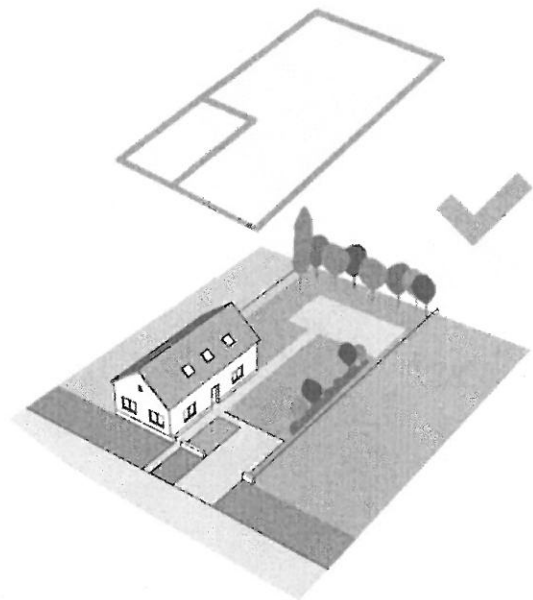
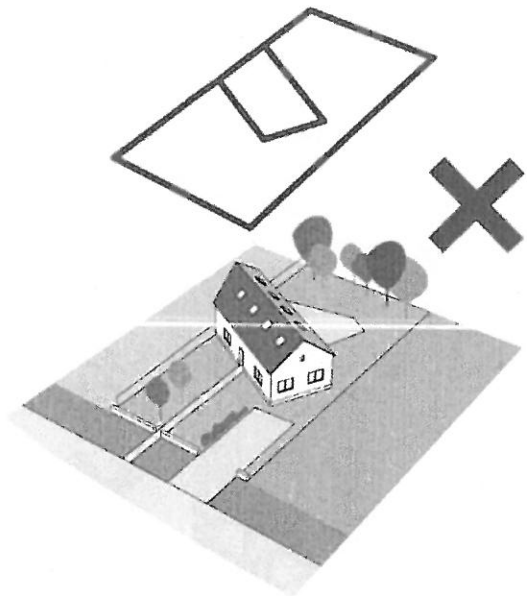
7.1. ÁTALAKULÓ „ÚJ” BEÉPÍTÉSŰ KARAKTERAJÁNLÁS

TELEPÍTÉS

Az egységes telepítés és tömegek jó hangulatú, harmonikus utcaképet eredményeznek, ezért újonnan építeni kívánt épület esetében is a szomszédos épületek telepítéséhez hasonló alkalmazandó.

A karakterben a főépület mögött vagy annak szerves részeként kerültek kialakításra a mellék- és tárolóépületek. Ezeket továbbra is célszerű a főépülettel összhangban, az utcaképet nem befolyásoló módon kialakítani.

Nem javasolt a telken nagymértékben hátrahúzott beépítés, valamint az utcára nyíló különálló gazdasági vagy tároló épület.

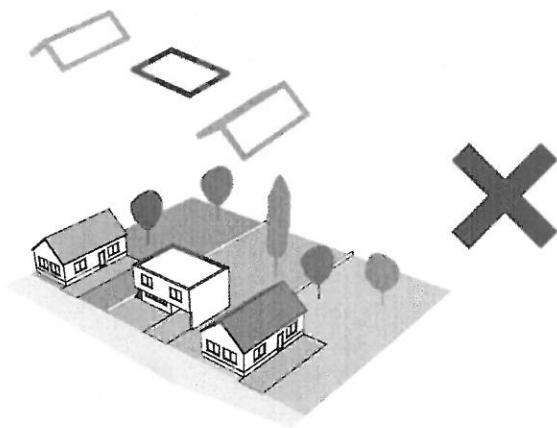
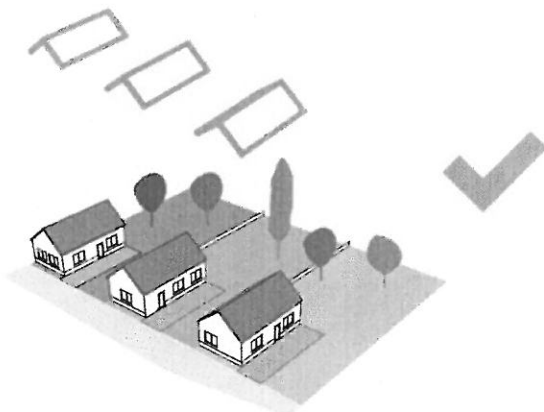
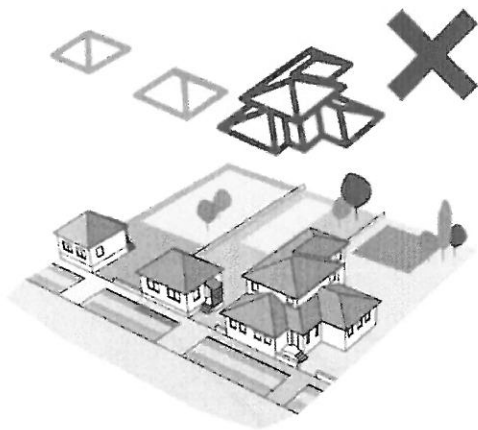
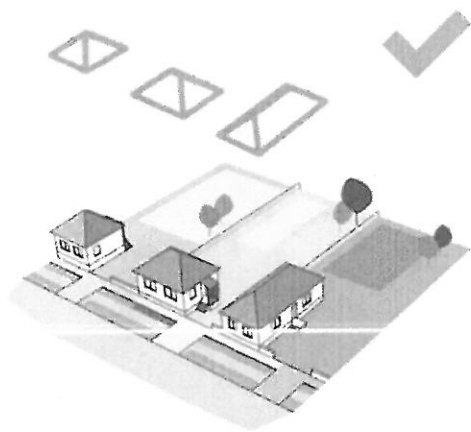


MAGASSÁG

A karakterben a főépületek magassága közel azonos. A meglévő épületek közé épülő új házaknak a szomszédos épületek magasságának figyelembevételével javasolt elkészülnie.

Nem javasolt a többszintes illetve a környezetétől jelentősen eltérő magasságú házak elhelyezése.





TETŐHAJLÁS, TETŐFORMA

Az épületek kialakítása, megjelenése magastetővel javasolt úgy, hogy a tető gerincvonala a kialakult beépítéshez igazodjon. A közvetlen környezetben – utcában - kialakult tetőhajlásszög alkalmazása továbbra is követendő.

A megfelelő tető-hajlásszöget 30-45° között javasolt megtalálni, a közvetlen környezetben kialakulthoz illeszkedve. Enyhébb lejtésű magastető illetve lapos-tető ebben a környezetben idegenül hat, ezért kerülendő.

A 60-as, 70-es években készült házakra inkább a sätortetős, az újabb utcákban a nyeregtetős tetőforma a meghatározó, amely továbbra is követendő.

A karakterben az utcavonalhoz képest a tetőgerinc helyzete igen változatos, ellenben utcaszakaszonként - jellemzően - azonos módon kialakított. Az egymás mellett ritmusosan ismétlődő azonos tetőforma rendet, kiegyensúlyozottságot, harmóniát sugároz melynek megtartása továbbra is javasolt.

A tördelt tető forma kerülendő.

HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍN

Az épületek tömegformálása során a kialakult arányok megtartására kell törekedni, de legalább közterületről érzékelhető tömegnek illeszkednie kell a környezetéhez.

Homlokzatképzés szempontjából jellemzőek az egyszerű, vakolt felületek, külön díszítés nyíláskeretezésnél alkalmazott. A homlokzatokon továbbra is a vakolt felületek dominanciája, tetszőleges textúra kialakítása javasolt.

A karakter épületeinek színvilága változatos, mégis harmonikus egységet képez, ezért nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat a homlokzatok tekintetében sem. Gondolkodjunk fehérben vagy természetes föld színek világosabb árnyalataiban.

A karakterbe a főépületen a matt égetett természetes alapszínű agyagcserép fedés (natúrtól a mélyvörösig) javasolt. Kerülendő a mű, antikolt vagy egyéb mintázatú, nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (lemezek, zsendelyek) alkalmazása.

Nem elfogadható a harsány színhasználat, illetve a nagy-táblás tetőfedés.

TORNÁCOK, AJTÓK, ABLAKOK

A falusi karakter oszlopos tornácai szép, követendő példák lehetnek. Új épületeinken a szélesített, vagy terasz fedésként használt ilyen külső tér az épület legkellemebb helyét, helyeit alkothatják.

A zsalúzia- vagy a redőnyszekrény rejtett kialakítású megoldása javasolt, mert az a homlokzat egységét nem bontja meg.





KERÍTÉSEK

A kerítés egyszerre teremt kapcsolatot a közterülettel, ugyanakkor elválasztja azt az ingatlantól.

A kerítések kialakításánál a területre jellemző, kisméretű, 50 cm körüli kő vagy téglafal, áttört fém vagy fa kerítés használata ajánlott.

Nem javasolt tömör kerítés építése, valamint a kerítés tömör elemekkel való takarása sem (pl. nádszövet). Az áttört kerítés mögött telepített növényzet megfelelő intimitást biztosít, ugyanakkor az utcaképet is előnyösen formálja.

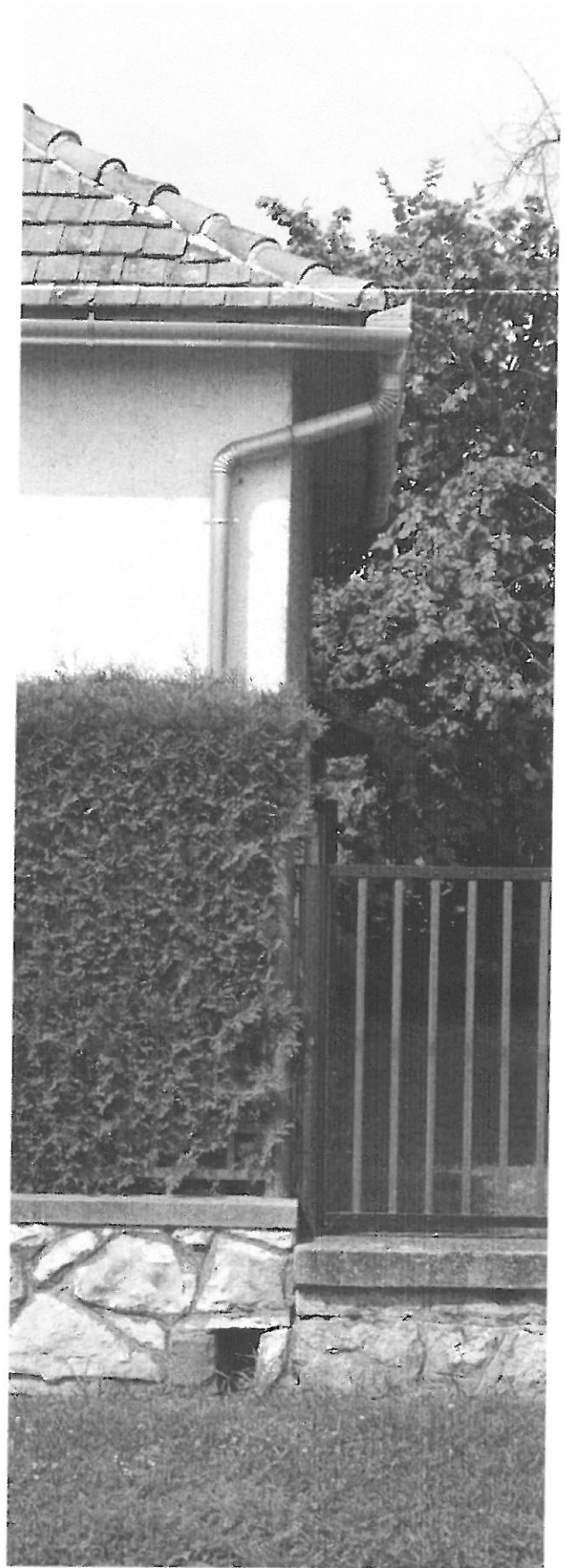
A kerítés kialakításánál az épület anyaghasználatát, színezését vegyük figyelembe.

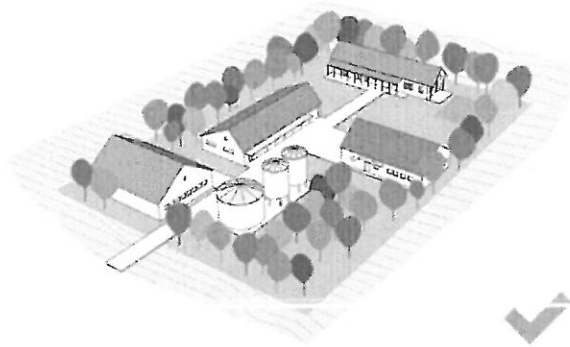
RÉSZLETEK

Egy épület hangulatát, összképét a részletek határozzák meg. Ha ezek a részletek nincsenek összhangban, akkor az egész épület harmóniája veszik el. A kisépítészeti elemeknek, díszítéseknek a szerepe ugyanolyan fontos, mint például a tömegnek vagy tetőkialakításnak, mert egy túl díszített, a környezetéhez képest túlrészletezett épület ugyanúgy összkép romboló hatású lehet. Fontos a stílusbeli és a hely szelleméhez igazodó részletképzések alkalmazása.

KERTEK

Kedvezően befolyásolja az utcaképet a néhány helyen megjelenő kerítésfronti sövény, az előkerti díszkertek és változatosabb díszfák megjelenése kerten belül is. Ez a tendencia megőrzendő, további változatos előkerti növényültetéssel fokozható. Kerülendőek a 2-3 méter magas átláthatatlan falat képező örökzöld ültetések, helyettük alacsonyabb lombhullató térhatárolók kedvezőbbek.





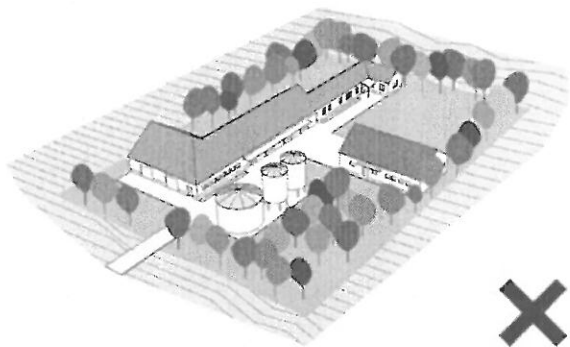
GAZDASÁGI TERÜLET

Váralján a vasút túoldalán egy már meglévő ipari és mezőgazdasági üzem működik, melynek keleti irányú bővítésére, további vállalkozások befogadására a rendezési terv területet biztosít.

8.1. GAZDASÁGI TERÜLET AJÁNLÁS

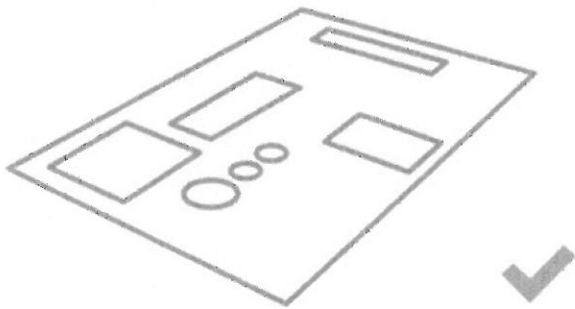
MAGASSÁG

A területen a horizontális épületkialakítás javasolt a többszintes illetve túl magas házak elhelyezése – technológiai indokok kivételével - nem támogatott.



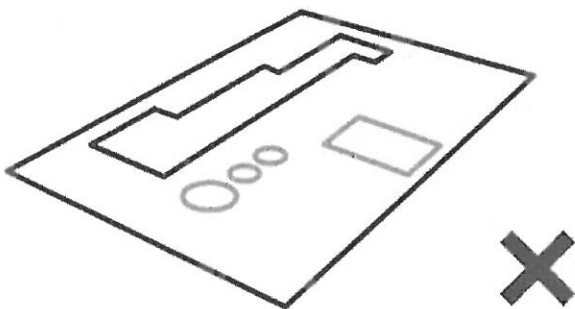
TETŐHAJLÁS, TETŐFORMA

Irányadó a (tagolt) magastető használata, a tájképbe illő cserépfedéssel vagy lemez / fémlemez fedéssel a barna vagy szürke árnyalataiban. A hajlásszög tekintetében elfogadható a csarnok fesztávhoz igazodó alacsonyabb érték is.



HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍN

Nem elfogadható a rikító színekben pompázó acélvázcsarnokok kihelyezése. Homlokzaton – mérlegelve az épület méretét és a környezetben elfoglalt helyét, javasolt a környezetbe (égbolt, talaj) olvadó színek - például grafit-szürke, antracit, vagy a meleg, visszafogott föld színek - használata, a csillogó felületek kerülése.

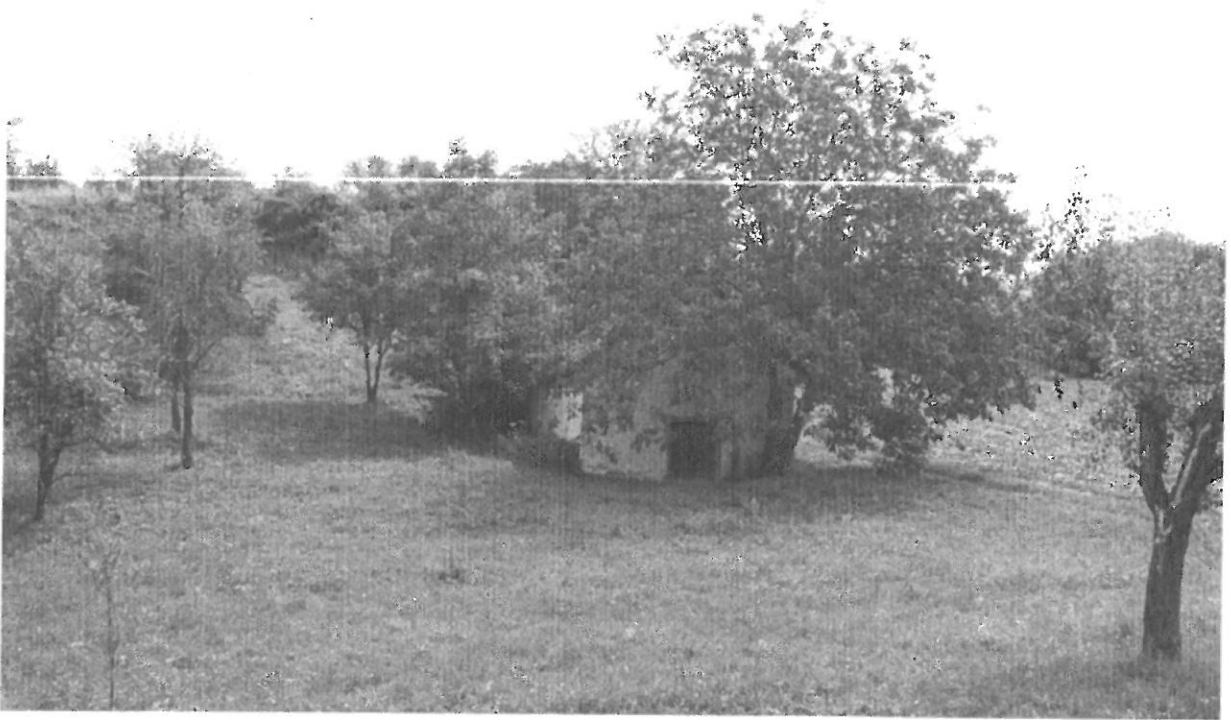




PRÉSHÁZ KARAKTER

Váralja beépített területeihez közvetlen csatlakozó kis kiterjedésű szőlő, gyümölcsös kertjei a keleti és nyugati dombhátakra felkúszó területek. Ennek köszönhetően a termény feldolgozás, tárolás épületei is a lakóterületek közvetlen szomszédságában épültek, színesítve a változatos épületállományt. A különböző területeken, szétszórtan megjelenő jellemzően nyeregtetős, oromfalas kialakítású présház és pinceépületek előkert nélkül, zárt sorúan, csoportban állnak.





9.1. PRÉSHÁZ KARAKTER AJÁNLÁS

TELEPÍTÉS

Az épületeket megjelenésükkel az utcaképhez igazodva szükséges kialakítani.

A karakterben nem javasolt a szabadonálló (telek közepén elhelyezett) illetve a telken hátrahúzott beépítés. Az épülethomlokzatot a kialakult építési vonalra – nem feltétlen az utcafronti telekhatározó - illeszkedve kell elhelyezni.

Az épület elhelyezésénél célszerű a tömeg terepre illesztése vagy részleges bevágása, a teljes földbevágás vagy teljes szintkiemelés nem elfogadható.

MAGASSÁG

A karakterben a földszintes beépítés a jellemző. Térdfal emelés nélkül a padlástér is hasznosított.

Új présház kialakítása esetén a kialakult ereszvonal-magasságot szükséges tartani.

Nem javasolt a többszintes illetve túl magas házak elhelyezése.

TETŐHAJLÁS, TETŐFORMA

Az épületek kialakítása, megjelenése nyeregtetős kialakítással javasolt, lapos tető vagy manzárdtetős tetőforma kerülendő. A tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. Törekedni kell a minél egyszerűbb formálásra.

HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍN

Új épület a hagyomány szerinti formákat, színvilágot követve illeszkedhet a kialakult karakterhez. Fontos a természetes szín és anyaghasználat alkalmazása.

A településrészen téglaeépítésű, cserépfedésű, színezett vagy burkolt lábazattal készült présházak homlokzat színezése, jellemzően fehér. Anyaghasználat során továbbra is javasolt a téglá alkalmazása, a kerámia cserép fedés natúr, téglavörös, terrakotta, antik színben. A homlokzat színezésben a fehér szín használata, a nyílászárók színezésénél a barna illetve a zöld hagyományos árnyalatainak alkalmazása javasolt.

Nem elfogadható a feltűnő, harsány színek használata, a nagy-táblás tetőfedés és a teljes tetőfelületen alkalmazott fémlemez fedés.

AJTÓK, ABLAKOK

A nyílásokat a bejárat magasságvonalához illesztve, egyenes záródással javasolt kialakítani, az eredeti illetve a szomszédos, hagyományosan kialakított présházak nyílásrendjének alkalmazásával.

Faanyagú osztott ablakok beépítése javasolt. Az utcai homlokzaton a spalettát vagy zsalugátert a nyílászáróval megegyező színben javasolt kialakítani. A nyílászárók színe világos, természetes fa szín, barna, olíva zöld, okker vagy ezek szürkével tört árnyalatai lehetnek.

KERÍTÉSEK

A karakterben kerítés nem alakítható.



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET KARAKTER

Várálja külterületének terület-felhasználásában az erdőgazdálkodás a domináns, részben e területek, valamint gyepek illetve szántó területek határolják a belterületet.

Az igazgatási terület déli térsége, Kelet-Mecseki erdőterület, melynek jelentős része a Mecseki Tájvédelmi körzet része.

A völgyekbe futó patakok, halastavak mentén található gyepek, illetve szántóterületek tovább színesítik a község páratlan tájszerkezetét.

A vízfolyások és a patak menti gyepfelületek mezsgyék, erdősávok a biodiverzitás fenntartását, a fajok vándorlását elősegítendő ökológiai folyosóként a változatos völgyi település és tájszerkezet a vasúttól délre tájképi szempontból védett területek.

A természeti és tájvédelemmel érintett területeken hírközlési és egyéb torony jelegű építmény illetve felszín feletti tartóoszlopokon vezetett elektromos hálózat elhelyezése nem javasolt.

A beépítésre nem szánt jelleg megtartása érdekében az építési beavatkozások során a tájba illesztés, a tájkarakter megóvása az elsődleges szempont a tájképvédelemmel nem rendelkező területeken is.



10.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETI AJÁNLÁS

TELEPÍTÉS

A kedvező tájképi adottságú külterületen kiemelt cél a déli területek tájképvédelmi övezetinek illetve az északi mezőgazdasági táj jellegének megőrzése. Ennek érdekében a tájképvédelmi övezetben nem javasolt 10 méternél magasabb építmény elhelyezése.

A vízfolyások mentén az esetleges vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni, a természetközeli állapot megőrzése érdekében feltöltéseket, patakmeder burkolást meg kell akadályozni. A védett területeken beépítés nem megengedhető.

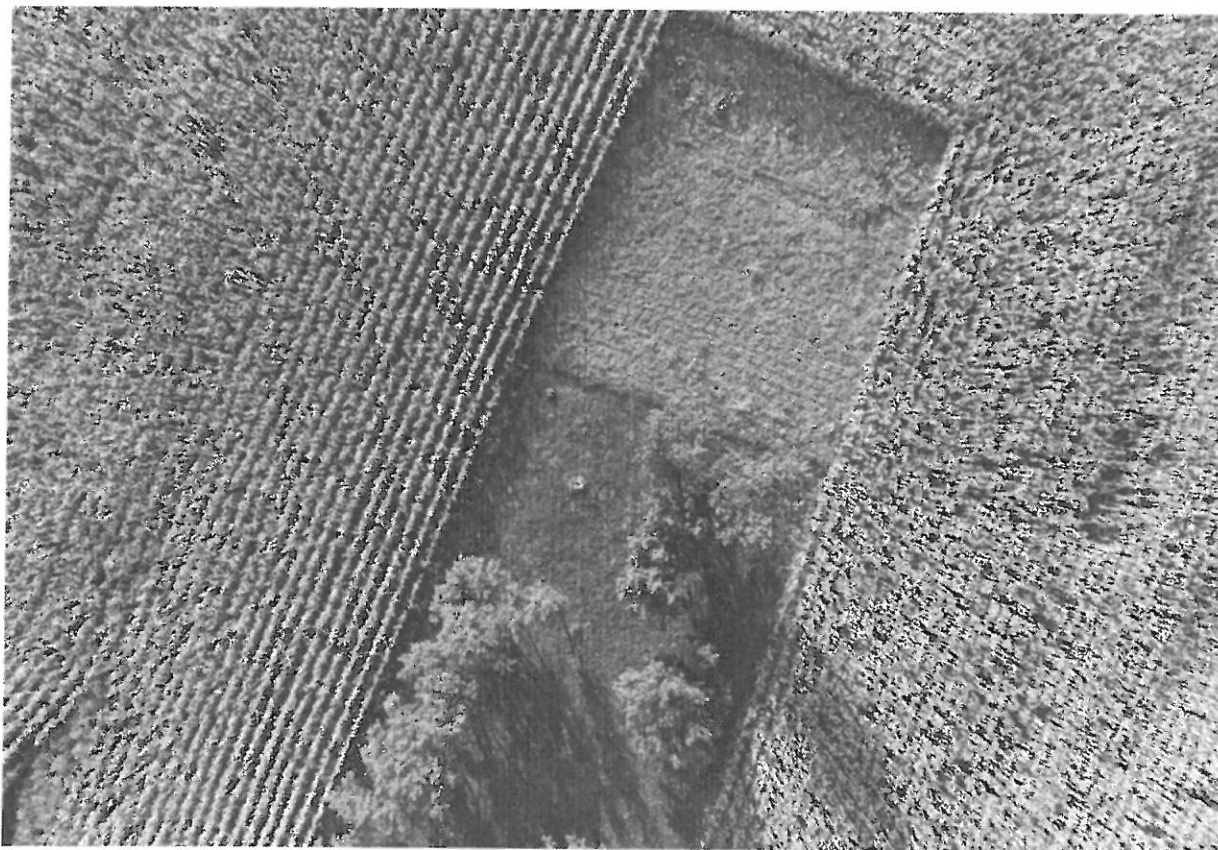
MAGASSÁG

A területen a horizontális épületkialakítás javasolt a többszintes illetve túl magas házak elhelyezése nem támogatott.

Beépített terület esetén növényzettel határolt különálló – nem egybefüggő - épülettömegek alkalmazása javasolt.

TETŐHAJLÁS, TETŐFORMA

Az épületek kialakítása, megjelenése alacsony hajlású nyereg- illetve fél nyeregtetős kialakítással javasolt, lapos tető vagy manzárdtetős tetőforma kerülendő. A tetőhajlásszög igazodhat a szerkezeti tartóváz adottságaihoz, de 45 foknál meredekebb nem ajánlott.



HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍN

A mezőgazdasági majorok, üdülőtábor és kulcsos házak épületei a hagyomány szerinti formákat, színvilágot követve illeszkedhetnek a külterületi tájba. Fontos a természetes szín és anyaghasználat alkalmazása.

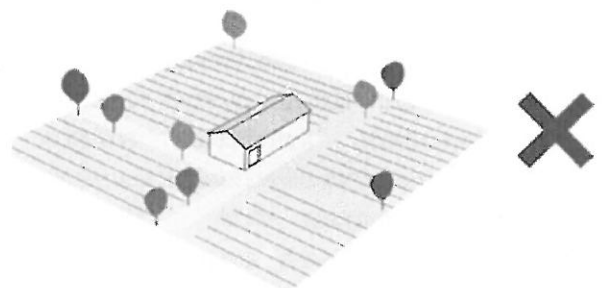
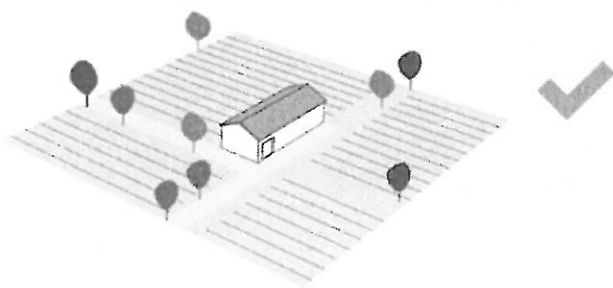
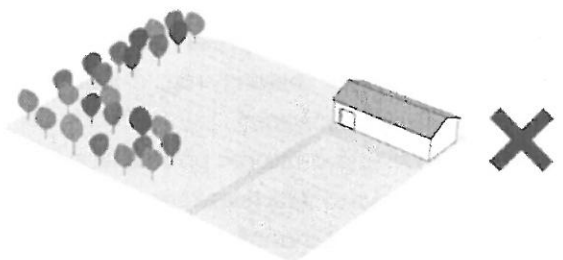
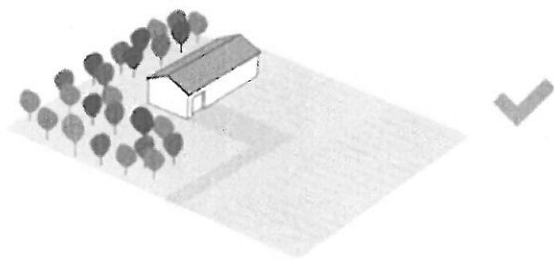
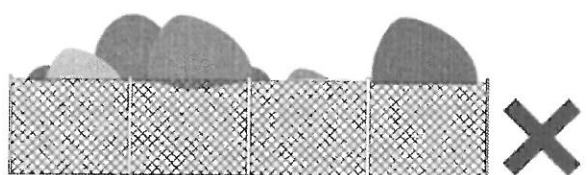
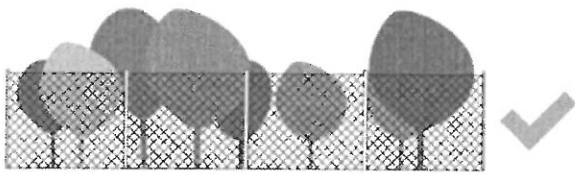
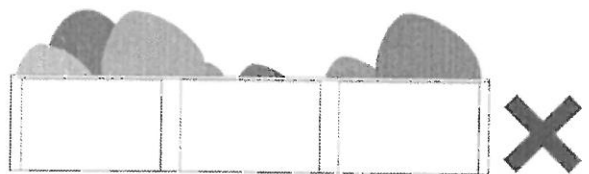
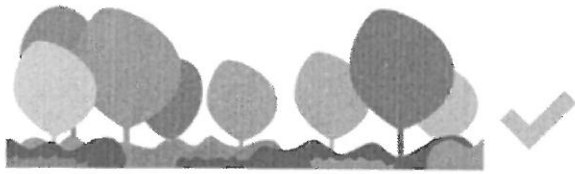
A homlokzatképzésnél a kerámiaburkolat, drótüveg, műanyag hullámlemez, műpala alkalmazása kerülendő.

Nem elfogadható a feltűnő, kirívó színek használata, valamint a riktó színű fémlemez fedés illetve burkolat.

KERÍTÉSEK, TÉRFALAK

Amennyiben szükséges az egyes földrészleteket elhatárolni huzallal erősített élő sövényvel, illetve maximum 1,80 m magasságú fa vagy drótfonatú kerítéssel ajánlott.





UTCÁK, PARKOK, KÖZTEREK

KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA

Az utca, a tér, a park a település mindenki által használt közttere. Ennek alakítása nem csupán az egyes telkek beépítéséből, hanem a tér arányából, a térfalat meghatározó felületek rajzolatától, minőségétől, anyaghasználatától is függ.

Váralja régebben beépült településrészein, a domborzati adottságoknak köszönhetően kedves, szűk utcák találhatók, ahol a növényzetnek kevés hely jut, ezért jellemzően gyepes szegélyekkel, néhol elszórtan dísnövény kiültetésekkel találkozhatunk, ahol ezért az előkertek szép növényeinek meghatározó szerep jut. Nagyobb zöldfelületek, parkok, útsatlakozások, csomópontok valamint a patak környezetében alakultak.

A szűk utcákban a járda és úttest között merev vonalvezetésű, örökzöld sövény kialakítása nem elfogadott, helyettük kisméretű szoliter cserjék (pl. rózsza, gyöngyvesző, borbolya) vagy egynyári növények, évelők alkalmazása javasolt (pl. nefelejcs, mályva, harangvirág, nőszirm, szegfűfélék, fűzény, gólyaorr).

A településen meglévő fasorok pótlásánál a fasor egyedivel megegyező fafaj telepítése, míg új fasor telepítése esetén őshonos, a környezethez, környező növényekhez illeszkedő habitusú, méretű fajok választása ajánlott.

Váralja környezetéhez, épületeihez a fából, műkőből vagy terméskőből kialakított, alacsony növényládák illeszkednek.

Utcabútorok, információs táblák kiválasztása során továbbra is törekedni kell az egységes települési arculat kialakítására, természetes anyagok használatára. A közterületi berendezések típusának, méretének megválasztása során a környező beépítés léptékét, építészeti arculatát, meglévő

növényzetet figyelembe kell venni – kerülni kell a magas, kirívó kialakítású, színű berendezéseket.

Váralja belterületén keresztülhaladó Farkas-patak mentén a növénytelepítés során vízpartot jelző növényfajok (pl. fűzek, nyárfa, nád, sás, sásliliom) alkalmazása javasolt, ezzel is hangsúlyozva a víz jelenlétét a településszerkezetben.







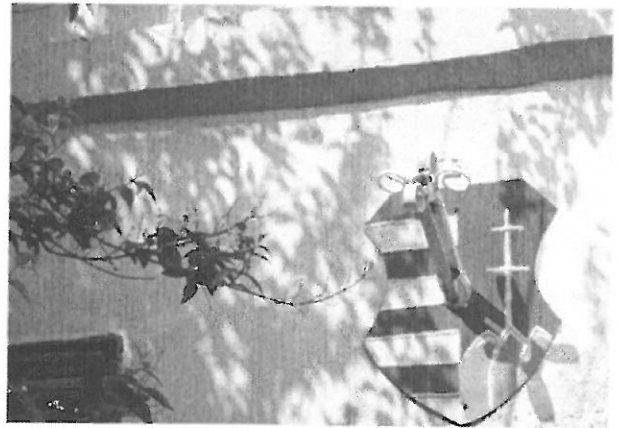
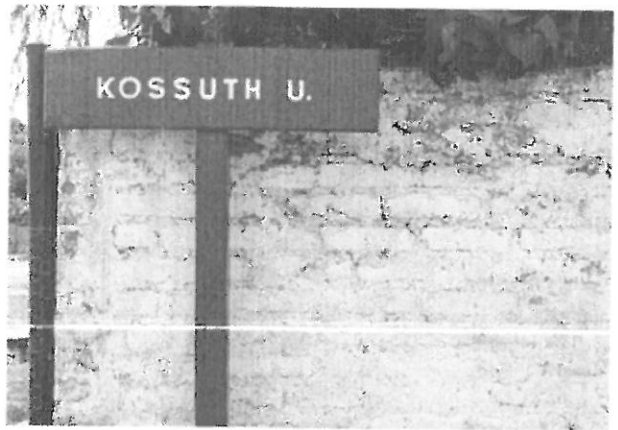
REKLÁMFELÜLETEK, HIRDETŐTÁBLÁK

Az utcaképhez a hirdetőtáblák, reklámfelületek, cégek gépezeti berendezések is ugyanúgy hozzátartoznak, mint az épületek vagy növényzet. A hirdetés lényege a tájékoztatás, amelyet utcaképbe illőnek kell lennie.

Cégér, cégtábla elhelyezésekor elengedhetetlen, hogy az alkalmazkodjon az épület jellemzőihez, anyaghasználatához.

Előnyben részesítendő az épületen betűgrafikaként megjelenő feliratok. A háromdimenziós, jól megválasztott igényes betűtípus a homlokzat építészeti elemeihez, tagozataihoz harmonikusabban illeszthető, mint a táblákra sűrített reklámfeliratok.

A fából készült tájékoztató tábla méreteivel eléri a figyelem felhívás célját, de nem uralkodik a településképen. Közterületi tájékoztató táblák esetében is előnyben részesítendő a természetes anyagból készült konstrukciók.





IMPRESSZUM

Készült Váralja Község megbízásából, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben meghatározottak figyelembevételével

Polgármester: Sziebert Éva

Főépítész: Kovács Andor

Készítette: S.T.F.T Településfejlesztő és Tervező Bt.

Szerzők: Baracsi Viktória, Bognárné Tóth Réka, Sprok Attila

Szerkesztő: Szintén Bianka

Fotó: Baracsi Viktória, Bognárné Tóth Réka, Sprok Attila, Kordé János Márk,

DrónFotó: Horváth Márton

Felhasznált források:

Építészeti útmutató ábrái: Lechner Tudásközpont

Magyarország helyi településképi arculati mintakézikönyv

A község hatályos településfejlesztési és rendezési eszközeinek dokumentumai,
részletfotók, ábrák: Lechner Tudásközpont részletfotói, ábragyűjteménye, www.pinterest.com,

katonai térképek: www.mapire.eu,

térkép: <https://www.google.hu/maps>

Váralja, 2017.