

VÁRDOMB

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNY

VÉGLEGESÍTETT ANYAG – KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELFOGADÁSHOZ

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés
2. A település bemutatása, általános településkép, településkarakter
3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők
4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával
5. A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek
6. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása
7. Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések

1.Bevezetés, köszöntő

A településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: kézikönyv) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény alapján a település természeti és épített környezete által meghatározott településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának az eszköze.

A kézikönyv ennek megfelelően igyekszik feltárni és ismertetni Várdomb épített környezetének értékeit. Ezen felül ajánlásokat, iránymutatásokat fogalmaz meg – amelyek nem kötelező jellegűek – a településképi minőségi formálására vonatkozóan.

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



2.A település bemutatása, általános településkép, településkarakter

Várdomb Tolna megyében, Szekszárdtól 11 km-re található. A település 56. számú főútról közelíthető meg elsősorban, amely áthalad a belterületen és egyben Várdomb fő utcáját is képezi. A település az M6-os autópályáról lekanyarodva is elérhető, amely a külterület keleti oldalán halad keresztül.

A település népessége 1208 fő. (2017. évi adat).

A település története néhány mondatban

A szekszárdi dombvidék és a Sárköz találkozási pontja a régészeti leletek szerint már az őskorban is lakott terület volt.

A településen jelentős római kori emlékek találhatóak. Ilyen volt az Ad Statuas nevű római erőd is, amely a jelenlegi település központjában lévő magaslaton feküdt.

A honfoglalást követően a mai Tolna megye keleti fele Árpád törzsének birtoka volt, később az Árpád nemzetségéhez tartozó Botond vezér birtokolta, majd királyi birtok lett.

A rómaiak által létesített fontos hadiút (Buda-Szekszárd-Eszék) funkciója a középkorban is megmaradt. Várdomb nevű falu a középkorban nem létezett. Ennek ellenére jogos lehet a feltételezés, miszerint a vidék a középkorban is lakott terület volt a fontos közlekedési útvonal közelsége és az előkert régészeti leletek tanúsága szerint. Várdomb közelében feküdt egy Kesztölc nevű falu, de ennek pontos fekvése kérdéses, mivel ez a település bizonyos források szerint Alsónyék és Alsónána területére is tehető.

Várdomb községet a török elűzése után az ide telepített németek alapították, amelyet a hagyomány szerint 12 család alkotott a kezdetekben. Egy írásos adat szerint 1756-ban kötöttek szerződéseket, amely az adómentességet garantálta 6 éven keresztül a

letelepülőknek. Ekkor a megyében 9 község nem robotol - közöttük van Várdomb is.

Feltételezhető, hogy 1750 táján kezdődött a betelepülés és több éven át folyamatosan zajlott.

1776-ban a település népessége 373 fő volt. A ma is álló templomot és plébániát a Theresianumi Uradalom építtette 1787-ben. A folyószabályozás, az ármentesítés után az 1895. évi mezőgazdasági felmérés adatai szerint a hasznosított terület Várdombon: 470 kh. szántó, 31 kh. rét, 11 kh. szőlő, 4 kh. kert. A településen 1895-től folyt magyar nyelven az oktatás, de a beszélt nyelv továbbra is a német maradt. A közös gyökerek miatt erős települési közösség alakult ki.

1947-ben és 1948-ban a német ajkú lakosság nagy részét kitelepítették és helyükre a Felvidékről telepítettek be embereket, akiknek szintén el kellett hagyni addigi otthonaikat. A XX. század második felétől a gyorsabban fejlődő városok árnyékában a település megmaradt agrár jellegű falunak.

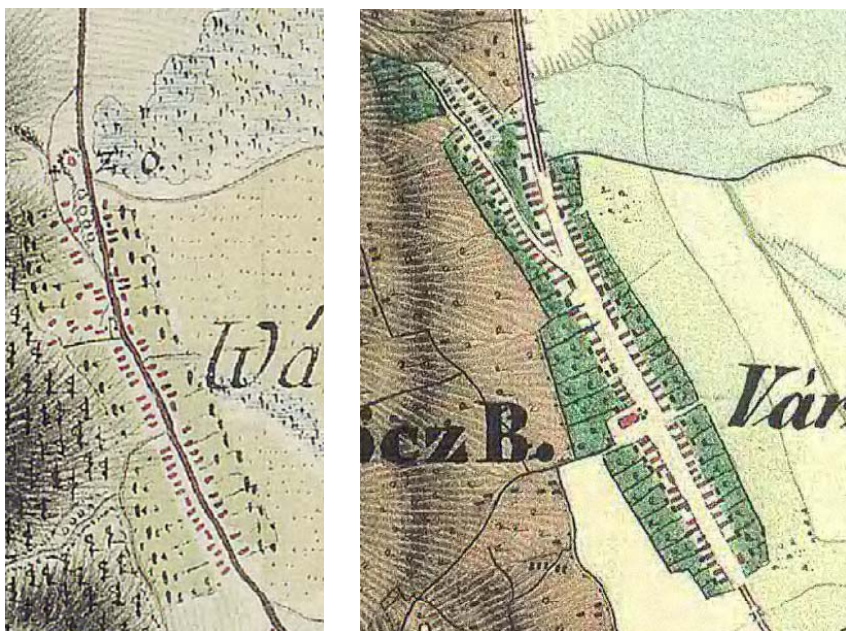
A rendszerváltozást követően, 1991-ben Várdomb visszakapta önállóságát és folyamatosan, lehetőségeihez mérten, identitását megőrizve próbál fejlődni.

A településszerkezet

A település a Sárköz és a Szekszárdi dombvidék találkozásánál fekszik. A településhálózat a Sárköz területén a földrajzi és természeti hatások miatt ritka, nagy- és középfalvas jellegű. A szomszédos településekhez viszonyítva Várdomb kis közigazgatási területtel rendelkezik, de 1000-2000 fő közötti lakossága alapján középfalunak számít.

Várdomb keleti része síkvidéki, nyugati része pedig dombvidéki jellegű.

Az I. katonai felmérésen (1763-1787) jelölték a fő utcát, annak mentén szabályosan telepített házakat, valamint a domboldalakra felfutó utcákat, közöket.

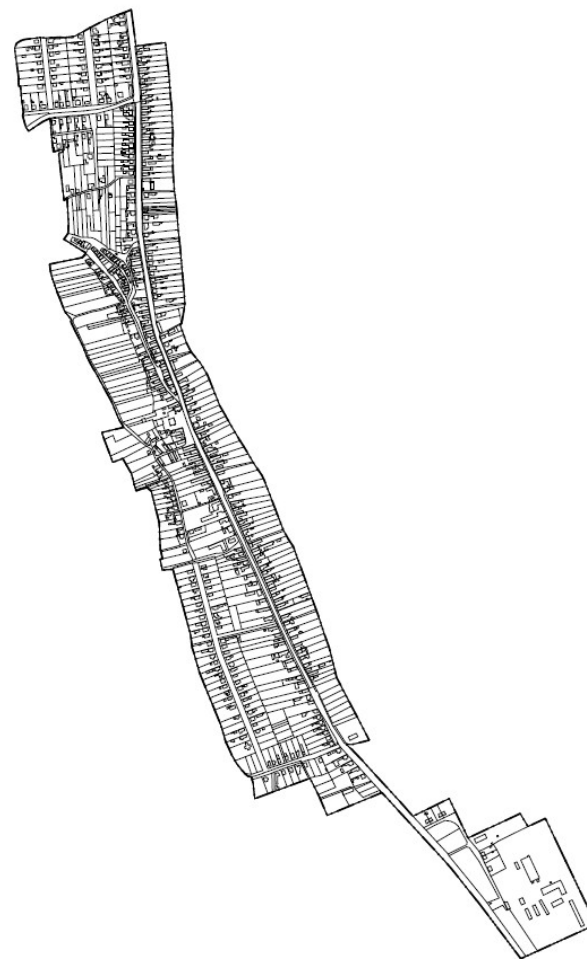


Várdomb az I. és a II. katonai felmérés idején

A II. katonai felmérésen (1806 – 1869) látható, hogy a település tovább bővült, jellemzően a Kossuth utca folytatásaként. A Kossuth utca, mint fő tengely több helyen is kiszélesedett, teresedések figyelhetők meg.

A domboldalakra felfutó utcáknál a spontán fejlődés, a környezethez való idomulás figyelhető meg, amely a településszerkezetre jelentős hatást gyakorolt. A község a vízrajz, valamint a termőföldek nagy értéke miatt a síkvidéki területek felé nem terjeszkedett. A belterületen kívül mezőgazdasági telephelyek a külterületen az Óberek puszta, Újberek puszta részen jöttek létre, illetve a zártkerti présházás területen találhatóak építmények.

Az utóbbi évtizedekben a település a szőlőhegy felé bővült néhány, a főutcához képest rövidebb utcával (Hegyalja u, Római u.), ezzel maga az útifalu jellegű hosszanti településszerkezet megőrződött.



Várdomb belterülete napjainkban

Általános településképi jellemzők

Várdomb **településképi**ét a Kossuth utca, mint fő tengely, annak két oldali beépítése, a domboldalakra felfutó spontán kialakult utcák, közök, valamint a templom és környezete határozza meg.

A fő utca nyugati oldalán található templomtorony a legmeghatározóbb vertikális településképi elem, amely egyben a fő igazodási pont is.

A domboldalra felfutó történeti **utcák** szűk keresztmetszetűek, fásítatlanok (Dózsa Gy. u, József A. u.). Az utóbbi évtizedek néhány tervezett utcáját állandó, szélesebb keresztmetszettel alakították ki (Hegyalja u, Pilisi utca, Római u, Táncsics u.).

A település fő utcája a Kossuth utca, amely mentén helyezkednek el az intézmény-, szolgáltató-, kereskedelmi építmények és a szakrális építmények is a lakóépületek mellett.

Az **utcaképet** a lakóépületek tömegeitől, beépítésétől eltérő közösségi épületek teszik változatosabbá.



A **település épületeinek** nagy része lakóház, amelyek jellemzően földszintes kialakításúak, de az utóbbi évtizedekben kétszintes lakóházakat is építettek, amelyek tömegében nagyobbak a földszinteseknél. Ezek az épületek jellemzően az utóbbi évtizedekben kialakított utcákban találhatóak. A lakótelkeken - a főépületeken kívül - gazdasági épületek is találhatóak, jellemzően a lakóházak mögé telepítve.

A település **tájkarakterét** a síkvidék és a dombság találkozása határozza meg, valamint az emberi beavatkozások nyomai.

Az elmúlt századokban az ember által használt területek fokozatosan növekedtek, de Várdomb esetében azok nem veszélyeztetik az értékes táji, természeti környezetet.

3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők

Várdombon a belterületen és a volt zártkerti területen található az építészeti értékek nagy része. A természeti értékek jellemzően a zártkertben és a külterületen találhatóak.

Műemlék

A település épített környezetének legjelentősebb eleme a **műemlék** római katolikus templom.

A **római katolikus templomot** és a plébániát a Theresianumi Uradalom építtette 1787-ben, amelyet a templom kapuja feletti évszám is mutat. A templomot az utóbbi években felújították, környezete rendezett.



A római katolikus templom főhomlokzata, épült 1787-ben

A Theresianumi Uradalom építtette a templommal egy időben a Plébániát és az iskolát is. Ezek bemutatása a Helyi védelemre érdemes objektumoknál olvasható.

Helyi védelemre érdemes objektumok példái Várdombon

A műemlék templomon kívül Várdombon találhatóak **helyi védelemre érdemes építmények** is. Ezen objektumokat részletesen a 2017-ben készített örökségvédelmi hatástanulmány mutatja be, amelyek közt találunk lakóházakat, intézményi épületet, kápolnát, préházat, keresztet, emlékművet is.

A templom mellett lévő Plébánia épülete 1787-ben épült. Benne helytörténeti kiállítás is működik.



A Plébánia épülete a római katolikus templommal egy időben épült



Az általános iskola téglarchitektúrárs épülete



A temetői kápolna a stációkkal és a Szent Vendel szobor a Kossuth utcán



Lakóház esztergált faoszlopos tornáca



Lakóház a Kossuth utcán



Szőlőhegyi présház díszes oromfala



Vendéglő épülete a Kossuth utca központi részén

Helyi védelemre érdemes építmények Várdombon

Helyrajzi szám	Utca, házszám	Megnevezés
313/4	Kossuth L. utca	Kereszt, szoborfülke , emlékmű
314	Kossuth L. utca 99.	lakóépület
315	Gábor Á.u. 1.	lakóépület
362/1	Gábor Á.u. 20.	lakóépület
1712	zártkert	gazdasági épület
1590/5	zártkert	gazdasági épület
1598	zártkert	gazdasági épület
424/2	Kossuth L. utca	kereszt
106	Kossuth L. utca 152.	lakóépület
395	Kossuth L. utca 139.	lakóépület
1630	Temető	Kápolna, stációk, kereszt
252	Petőfi S. u.	szobor
251/2	Kossuth L. utca 89.	épület
313/1	Kossuth L. utca 91.	épület
83	Kossuth L. utca 110.	lakóépület
379	Kossuth L. utca 111.	lakóépület
86	Kossuth L. utca 116.	lakóépület
384	Kossuth L. utca 121.	épület, kerítés
386	Kossuth L. utca 125.	lakóépület
387	Kossuth L. utca	kereszt
389	Kossuth L. utca	emlékmű
97	Kossuth L. utca 136.	épület
249	Kossuth L. utca 83.	épület
1719	zártkert	gazdasági épület
1722	zártkert	gazdasági épület
1736	zártkert	gazdasági épület
1755	zártkert	gazdasági épület
156/1	Józan dűlő 3.	lakóépület
05/5	Újberek puszta	épület



Helyi védelemre érdemes építmények térképe a belterületen

Táj és természeti értékek, értékes zöldfelületi elemek

A település táji megjelenésében egyszerre van jelen a Szekszárdi domság változatossága, valamint a Sárköz nyugodt síksága.

Várdomb táj és természeti értékei elsősorban a belterülettől nyugati irányban található szőlőhegyi részen találhatóak. A domboldali részeken a volt zártkerti területen napjainkban is jellemzően szőlőterületek, gyümölcsösök találhatóak.

Ezt a területet a Tolna megyei Területrendezési terv tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területbe sorolta.

A település területén országosan jegyzett természetvédelmi terület, egység nem található.



A templom és környezete



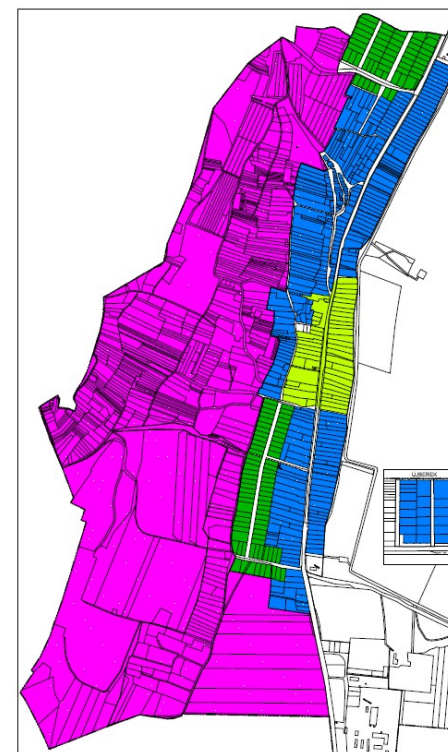
A belterületi településkép meghatározó elemei a fák, cserjék.

4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával

Várdomb közigazgatási területe az alábbi eltérő karakterű egységekre bontható:

- településmag
- új családi házas területek
- egyéb belterületi lakóterületek
- szőlőhegyek és tájképvédelmi szempontból frekventált területek

A településmag, az új családi házas területek, az egyéb belterületi lakóterületek, és a szőlőhegyek tekinthetők településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területnek, ahol kialakult épített környezet.



Eltérő karakterű területek térképe – átnézeti térkép

- Településmag
- Új családi házas területek
- Egyéb belterületi lakóterületek
- Szőlőhegyek és tájképvédelmi szempontból frekventált területek (tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek)

Településmag

Várdomb úti falu jellegű település, amelynek fő tengelyét a Kossuth utca képezi. Erre csatlakozik néhány kisebb utca, amelyek a domboldalakra vezetnek. Az elmúlt évtizedekben kialakult néhány utcán kívül ezen fenti terület jelenti a kialakult hagyományos jellegű belterületet, amelybe Várdomb legnagyobb része beletartozik és azonos települési karaktert képvisel. Az utcák lakóházai jellemzően földszintesek, csak néhány esetben találunk beékelődött kétszintes lakóépületet. Az épületeket jellemzően oldalhatárra, vagy attól kis távolságban eltartva, utcára merőleges nyeregtetővel építették. Jellemző az utcai homlokzaton megjelenő csonkakontyolás. Néhány esetben az épületeket utcával párhuzamosan kialakított nyeregtetővel is építették. Ezek az épületek gyakran nagyobb tömegűek a jellemző családi házaknál és általában intézményi, közhasználati funkciót töltenek be. Ez az épülettípus a zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítést erősíti. Az intézmények épületei a Kossuth utca mentén találhatóak, de nem egy helyen összpontosulnak.

A hagyományosan kialakult belterületen az épületek általában kis előkerttel, vagy előkert nélkül létesültek. A gazdasági épületek a főépület mellett, vagy a főépület mögött az épület vonalában, vagy arra merőlegesen befordítva kaptak helyet.

A népi jellegű lakóépületek többségét letisztult homlokzat jellemzi – osztott ablakok, padlásszellőző nyílások, osztópárkány -, de fellelhető egy-egy díszes ornamentikával ellátott homlokzat, illetve tornácajtó is. Gyakori az udvari homlokzat mentén húzódó faragott fa oszlopú tornác. A tetőfedés típusa hagyományosan hódfarkú égetett cserép.

Az utcai kerítéseknel két fő típus figyelhető itt meg. Az egyik a lábazatos, áttört jellegű kerítés, a másik a tömör falazott kerítés, amely

a hagyományos sárközi építészetre jellemző. Ez utóbbi nyerstégla- vagy vakolt kivitelben látható.



Népi jellegű lakóépület és tornác a hagyományos jellegű belterületen



A Kossuth utca, mint a település fő tengelye

Új családi házas területek

Az elmúlt évtizedekben a település északi, illetve a déli részén, mindkét esetben az 56. számú főúttól nyugati irányban alakultak ki újabb utcák, amelyek tervezett jellegűek. Az északi részen a Táncsics, Római, Ady. utcák, valamint a déli részen a Hegyalja és Pilisi utcák lakóterületei jelentik ezt az övezetet.

Az itt létesített épületeket is jellemzően az oldalhatárra, vagy ahhoz közel telepítették, viszont itt szélesebb házakat is építettek. Az épületek tetőtereit is beépítették, vagy két teljes szintet alakítottak ki, ezáltal növelve az épületek magasságát.

A gazdasági épületek a lakóépület mögött, attól kis távolságra kaptak helyet.

Tekintettel arra, hogy az építkezések megközelítően egy időben zajlottak, egységes utcaképek alakultak ki. Az épületek azonban építészeti részleteikben, színhasználatukban eltérnek egymástól. A homlokzatokat jellemzően a földszinten kettő, vagy három, az oromfalon egy vagy kettő ablak tagolja. A kerítések itt jellemzően áttört jellegűek, falazott kerítéslábazattal és faléces, kovácsoltvas, vagy fém táblás kerítésmezővel. Előfordul növényzettel kombinált (sövény-) kerítés is.



A Hegyalja utca beépítése, zöldfelületei



Egyéb belterületi lakóterületek

Az egyéb belterületi lakóterületek közé a Kossuth utca településmagon kívüli részei, a Gábor Áron utca, a Kis utca, a Józán dűlő, a Dózsa Gy., József Attila , Petőfi utcák tartoznak. Ez a településrész átmenetet képez a településmag és az új családi házas területek között.

Az egyéb belterületi településrészen is szép számmal található még hosszanti elrendezésű népi lakóépületek, de az idők folyamán egy vegyesebb épületállomány alakult itt ki. Az eltérő karaktert jelzi az is, hogy a fenti utcák leginkább lakó funkciójúak (szemben a településmag központi funkciókat is ellátó jellegével). A régi építésű lakóházak mellett leggyakrabban négyzetes alaprajzú sátoztetős épületekkel lehet találkozni, ezek egyes részeken egységes utcaképet alkotnak. Ezekon kívül a nagyobb épülettömegű, kétszintes, vagy beépített tetőtérrel rendelkező nyeregtetős lakóházak is előfordulnak.

A dombra felfutó utcákon jellemző a népi jellegű földszintes, utcafrontra épült lakóházakból álló egységes utcakialakítás, de láthatók lakóépületté átalakított pinceházak, présházak is. Utóbbiaknál jellemző a terepbe süllyesztett, tetőtér-beépítéses épület, fűrészfogas beépítéssel.

A gazdasági épületek a hosszú főutcai telkeken a lakóépület mögött, a kis mélységű telkeken a főépületre merőlegesen befordítva kaptak helyet.

A kerítések áttört fémtáblás kerítések, vagy tömör, nyerstégla illetve vakolt téglakerítések jellemzőek.

Szőlőhegyek és tájképvédelmi szempontból frekvenciált területek

A belterülettől nyugati irányban, a szekszárdi, decsi szőlőhegy folytatásaként található a település szőlőhegye. A területet hangulatos szurdokokon, utakon lehet megközelíteni, amelyek mentén szőlőterületek, kisebb gyümölcsösök találhatóak. A XIX. század második felére jellemző kialakítású, általában L alaprajzú présházakból napjainkban több olyan is megtalálható, amelyeket felújítottak és tükrözik a sárközi népi építészet jellemző építészeti jegyeit.

A hagyományos présházak fehérre meszeltek, oromfalukat téglakirakás, esetleg stukkódísz, párkányzat díszíti. Az utcai homlokzaton két keskeny ablak, néhol tornácníllás is látható. Az épület oldalán tornác húzódnak, falazott oszlopokkal. A két épületszárny találkozásánál található a pinceajtó, melyet fafaragásokkal láttak el.

A később épült présházaknál megjelenik a nyerstégla burkolat.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezetbe tartozik az egykori zártkert teljes területe (a Szőlőhegy), és a tőle délre fekvő, egybefüggő, teraszos művelésű szőlőterület valamint az azzal szomszédos, „Hegyalja” területe, ahol szántóföldi művelést és gyümölcstermesztést folytatnak. Magát a tájképi értéket főként a Szőlőhegy, mint történelmi borvidék sajátos, mozaikos tájszerkezete képviseli. A tájat itt kisparcellás szőlők, fehérre meszelt, hagyományos építészeti jegyeket őrző présházak és erdőfoltok képezik.



Présházak a szőlőhegyen

5. A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek

E fejezetben, valamint a „Jó példák bemutatása” című fejezetben bemutatott példák szemléletformáló jellegűek, amelyeknél az eredeti tömegalakítás, homlokzatképzés, épületrészletek tekintendők követendő, illetve az építészeti kialakítást ösztönző elemeknek, amelyek a tervezés kiindulási pontjául szolgálhatnak.

Ajánlások - Településmag

Magassági arányok

A földszintes épületek a jellemzőek, a terepszinttől kis kiemeléssel. Ettől eltérő magasságú épületek az intézmények épületei, illetve a történeti, polgáris jellegű házak. Előzőek miatt egyszintes épületeknél magasabb teljes szintszámú épületet nem javasolt kialakítani.

A helyi védelem alatt álló épület tetőgerincénél a telken belül létesített új épülettömeg, illetve a bővítmény tetőgerince ne legyen magasabb.



Alkalmazandó tetőhajlásszög

Az alkalmazandó jellemző tetőhajlásszög a meglévő épületek tetőhajlásszögéhez igazodva kerüljön kialakításra, amely épület, épületszárny építése esetén jellemzően 35° - 45° közötti. A túl magas, illetve a túl alacsony hajlásszögű tetők nem illeszkednek Várdomb hagyományosan kialakult településképébe.

Kivételt képezhetnek a nagyobb tömegű épületek, intézmények tetőkialakításai, ahol az előnyösebb tömegképzés miatt ettől el lehet térni.

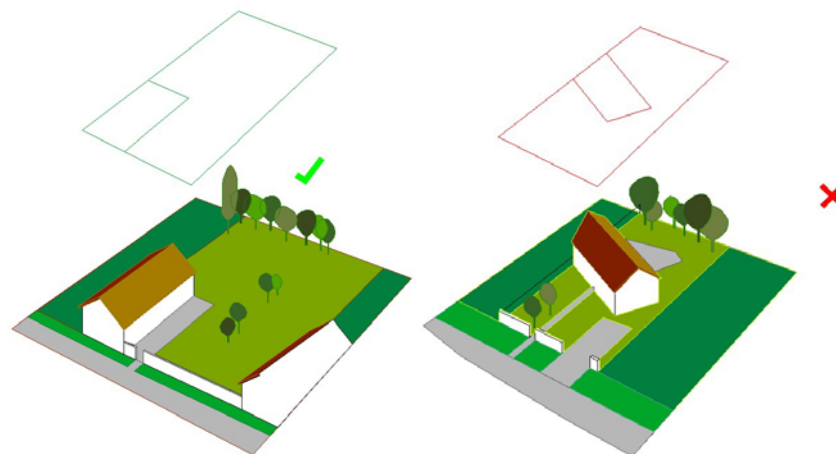


Megfelelő telepítés, tömegformálás

A várdombi lakóépületeket általában kis előkert meghagyásával (2 - 5 méter), vagy előkert nélkül az oldalhatárra, vagy attól 0,5 - 1 méter távolságra, illetve a környezetéhez igazodóan telepítették. Az épületek telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges rendszerű, amelyet

néhány esetben kiváltott zárt sorú beépítés esetén az utcával párhuzamos tengellyel történő telepítés.

Az épületeket hosszanti irányban a meglévő épület folytatásaként célszerű bővíteni, amennyiben a telek adottságai lehetővé teszik. Új épületnél javasolt legalább 1 méter csurgótávolság megtartása az oldalsó telekhatártól. A kiszolgáló épületeket (tárolók, garázs, ól) a főépülettel összhangban javasolt kialakítani, amely vonatkozik a telepítésre, tömegarányokra és anyaghasználatra is.



Az épületeket jellemzően nyeregtetővel, illetve csonka kontyolt nyeregtetővel javasolt kialakítani.

Középületeknél, illetve 9 m-nél szélesebb tömegű épületeknél utcával párhuzamos tetőgerincet javasolt kialakítani elsősorban, igazodva a történeti beépítésekhez, ami által az utcakép egységes kialakítása megőrizhető.

Az utcai homlokzatoknál kerülendő az erkély, terasz, loggia építése, amely a hagyományosan kialakult településrésztől eltérő építészeti elem.



Épületek színezése, anyaghasználat

Az épületek homlokzatait vakolt felülettel, vagy téglá architektúrás kiképzéssel javasolt kialakítani, illetve ezek harmonikus kombinálásával.



Helyi védelemre érdemes épületeknél az eredeti homlokzatokat javasolt rekonstruálni, amelynél a fehér homlokzati szín az egyik legmeghatározóbb.

A melléképületek kialakításánál a deszkaborítás is megjelenhet, mint látszó homlokzati elem.

A tetők héjazati fedésénél javasolt az égetett agyagcserép, betoncserép fedés alkalmazása.

Kerítések kialakítása

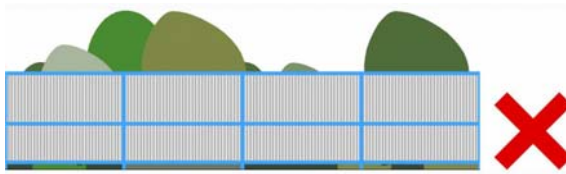
A kerítések kialakításánál két alaptípus alkalmazása javasolt. Az első típus a tömör, falazott kerítés, ami a Sárközi népi építészetre jellemző és Várdombon is gyakran épített forma.

A falazat készülhet téglából, nyers felülettel, illetve vakolva és jellemzően fehérre színezve. Az áttört jellegű kerítést javasolt lábazattal

kialakítani, felette lécbetétekkel, vagy kovácsoltvas elemekkel, amelyek nem hivalkodóak.

A másik alaptípus, amikor az utcafronti kerítések áttört jelleggel készültek, lábazattal, pillérekkel, közöttük kerítésbetétekkel.

A kerítéseket is javasolt úgy kialakítani, hogy kialakításukban, anyaghasználatukban illeszkedjenek a főépülethez, illetve környezetükhöz.



Ajánlások - Új családi házas területek

Magassági arányok

Az övezetben az elmúlt évtizedekben kialakult tervezési szemlélet szerint létesített magasságú családi lakóházak találhatóak, amelyek általában két szintesek, földszint és tetőtér beépítéssel. A közel azonos építési idejű épületek egységes magasságúak.

Itt a földszintes, alacsony belmagasságú, kiemelés nélküli épületek létesítése jelentheti az egységes utcakép megbontását.

Alkalmazandó tetőhajlásszög

Az épületek a belterület többi részéhez hasonlóan itt is jellemzően magastetővel létesültek. A területen javasolt a 25 - 45 fok közötti magastetős kialakítás.



Megfelelő telepítés, tömegformálás

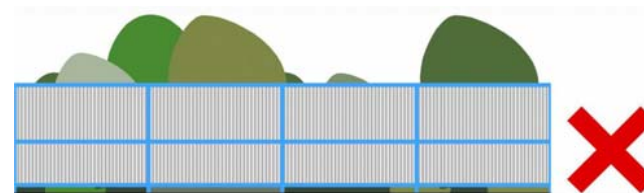
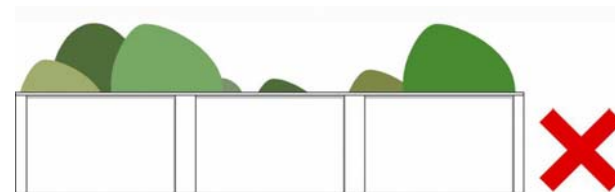
A településrészen a családi házak telepítése akkor megfelelő, ha azok az egyik (általában északi) oldalhatáron, vagy attól kis távolságban eltartva állnak. Az övezetben 5 méteres átlag előkertek alakultak ki, ami a továbbiakban is követendő.

Az itt található épületek általában szélesebbek, de a 9 méteres épületszélességet általában nem haladják meg.



Kerítések kialakítása

Az utcafronti kerítések áttört jelleggel készültek, lábazattal, azon kerítésbetétekkel. Ezen felül az élő sövény kerítés is követendő területlehatároló elem lehet.



Utcák, terek, közparkok, közkertek, fasorok

Várdomb főutcáján keskeny zöldsávok jellemzők, éppen ezért törekedni kell a burkolt felületek arányának növényzettel való feloldására.

Várdomb domboldalakra felfutó utcái, közei szűk keresztmetszetűek, ahol fasorok nem létesíthetők. Azonban a keskeny zöldsávok is alkalmasak dísznövények beültetésére, mint az néhány esetben látható a településen: az épületek előtt színes évelőágyak létesíthetők, illetve kőedényekben vagy faládákban is lehet szép virágkombinációkat kihelyezni.

Az újabban kialakult utcák (pl Hegyalja u.) szélesebbek, és itt gondoltak zöldsávok növényesítésére, fasorok kialakítására is.

Újabb fasorok létesítésénél, valamint a meglévőknél ügyelni kell arra, hogy a felnőtt faegyedek lombkoronája ne lógjon bele az utak űrszelvényébe, valamint ne akadályozza a légvezetékeket. Ezen felül arra is gondolni kell, hogy a járdáknál a fák alsó ágai legalább 2,5 m magasságtól induljanak. A légvezetékekkel érintett zöldsávokban alacsony méretű fák ültetése javasolt (pl. berkenye-alacsony fajták, vérszilva, gömb koronájú fajták, stb.).

Az örökzöldek, illetve tujafélék telepítése kerülendő, tekintettel arra, hogy nem őshonosak, valamint ezek a növények a téli időszakban sem engedik át a fényt, így gátolják az épület benapozását.

A településen nagyobb terek, parkok nem találhatóak, inkább teresedések, amelyeket a helyhiányhoz képest virágágyásokkal, parkosított felületekkel tesznek szebbé.

A zöldsávokban és a telken belüli kertekben egyaránt javasolt a szárazságot jól tűrő növényfajokat ültetni. Ezek közé tartoznak a virágos díszcserjék, illetve a sziklakerti évelők, vastag levelű (pozsgás) növények (pl. varjúhájak), vagy a díszfüvek. Ezekből ma már számos fajta közül lehet választani, de érdemes a hagyományos falusi kertek virágait is megőrizni, szaporítani.

Ajánlások – Egyéb belterületi lakóterületek

Magassági arányok

A földszintes épületek a jellemzőek, a terepszinttől kis kiemeléssel. Ettől eltérő magasságú épületek az intézmények épületei, illetve a történeti, polgáris jellegű házak. Előzőek miatt egyszintes épületeknél magasabb teljes szintszámú épületet nem javasolt kialakítani.



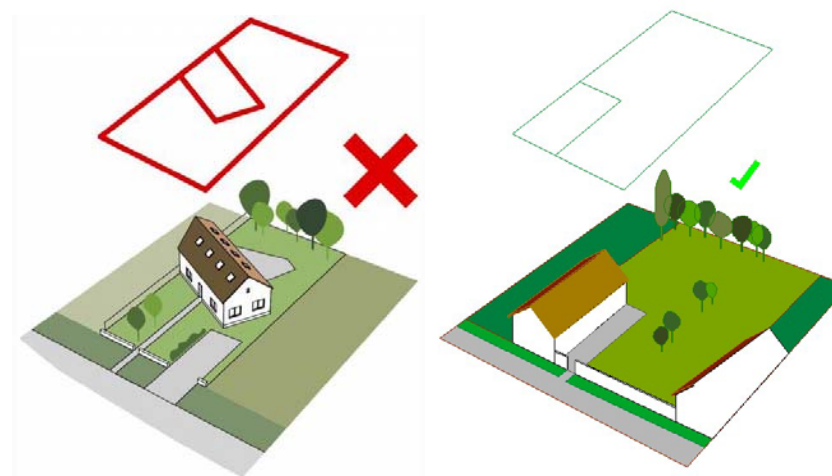
Alkalmazandó tetőhajlásszög

Az épületek a belterület többi részéhez hasonlóan itt is jellemzően magastetővel létesültek. A területen javasolt a 25 - 45 fok közötti magastetős kialakítás.



Megfelelő telepítés, tömegformálás

A településrészen a családi házak telepítése akkor megfelelő, ha azok az egyik (általában északi) oldalhatáron, vagy attól kis távolságban eltartva állnak.



Ajánlások – Szőlőhegyek, tájképvédelmi szempontból frekventált területek

Magassági arányok

A Szőlőhegyen a présházak földszintesek, amelyek magaságukkal még nem tűnnek ki a tájból. A területen a tetőtérbeépítés abban az esetben javasolt, ha az nem jár térdfal építésével, amellyel az épület magasabbá válhat a jelenlegi épületeknél.

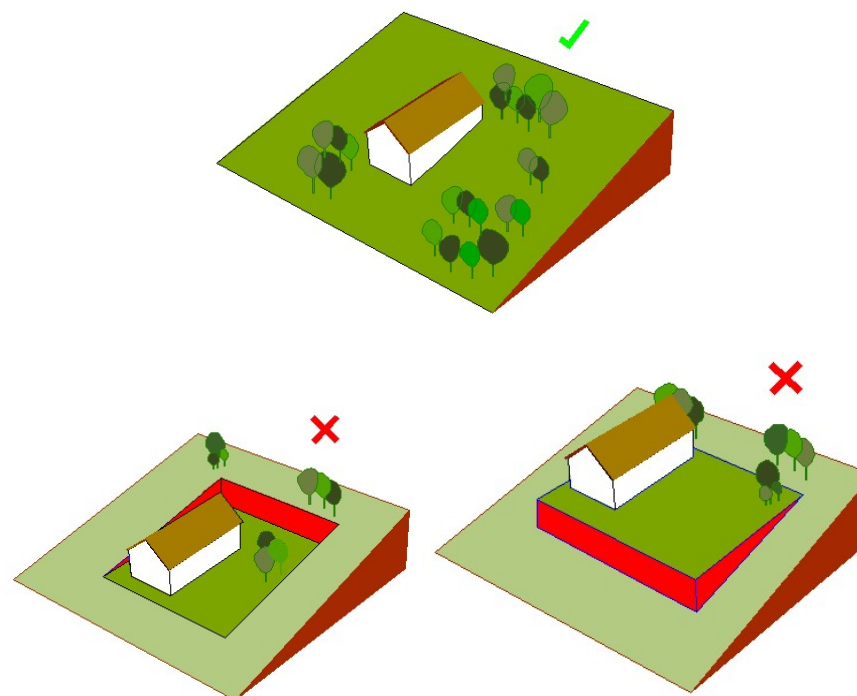
Alkalmazandó tetőhajlásszög

A présházakat a Szőlőhegyen is magastetővel létesítették. Itt is kerülendő az alacsonyabb tetőhajlásszög (30 fok alatt), illetve a magasabb tetőhajlásszög alkalmazása (45 fok felett).

Megfelelő telepítés, tömegformálás

A jellegzetes szőlőhegyi présház L alaprajzú, de előfordulnak téglalap alaprajzú épületek is. A domborzati adottságok miatt kerülendők a nagyobb tömeggel létesített, a környezetükből kiemelt épülettömegek, valamint a nagyobb terepalakítások, amelyek kedvezőtlen földtani folyamatokat is eredményezhetnek. A nagyobb telekméretek miatt a présházakat az utaktól legalább 10 m távolságban javasolt elhelyezni.

A jelenleg kialakult tömegű épületekből kiinduló tömegformálást ajánlott követni. A borászathoz, idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók létesítésénél nagyobb tömegű épületek is megjelenhetnek, viszont itt is az eredeti tájformáló karakterekből kell kiindulni a tervezés során.



Sajátos építményfajták, egyéb műszaki berendezések elhelyezésére vonatkozó ajánlások

A település főutcája felett áthaladó légvezetékek földkábelrel történő kiváltásával a településkép tovább javulhatna.

A sajátos építmények (pl. hírközlési, energiaellátási építmények adótorony) a településképet negatívan befolyásolhatják. Várdomb közigazgatási a településképi szempontból meghatározó területeken nem ajánlott a település teljes ellátását biztosító sajátos építmények elhelyezése.

Fenti építmények viszont hozzátartoznak a település működtetéséhez, az életkörülmények javításához. Ezen építményeket javasolt elsősorban a tájképi szempontból védendő zónán kívüli külterületen elhelyezni. Itt is törekedni kell az építmények tájba illesztésére, a környezetet nem zavaró kialakításra.

Hirdetőfelületek létesítésénél a meglévő építészeti elemek, az épület karakteréhez illeszkedő kialakítás javasolt. Javasolt az épületek homlokzatán betűgrafikaként megjelenített cégfeliratok, illetve cégek elhelyezése. Ezek a megoldások jobban illeszkednek az utcaképbe, mint a cégtáblákon megjelenített reklámfeliratok.

Az épületekre való zavaró hatás elkerülésére a sajátos építményt olyan távolságra ajánlott telepíteni, hogy az épületeket funkciójában ne korlátozza, és esztétikai szempontból ne károsítsa.

A sajátos építmények anyagának, szerkezetének tervezésénél törekedni kell a településképet nem zavaró anyaghasználatra, kialakításra.

Az utasvárók oldalán, a gazdasági területek építményein, illetve egyéb építményeken elhelyezett reklámfelület ne legyen hivatkozható. A közterületen kihelyezett információs tábláknál az egységes kialakításra gondolni kell.

6. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása

Homlokzatok

Utcai homlokzatok a hagyományosan kialakult belterületen

- Jellemző nyílásrend a népi lakóépületeknél: 2 osztott üvegezésű ablak + szélesebb épület esetében – tornácníllás vagy tornácajtó;
- utcára merőleges kialakítású nyeregtető, jellemzően csonkakonttyal;
- vakolt homlokzati felületek általában fehér, szürke, sárga színben;
- nagyobb tömegű, polgáris épületeknél utcával párhuzamos kialakítású nyeregtető
- téglarchitektúras homlokzat;
- homlokzati vakolatdíszek eltérő színezése;
- vakolt ablakkeretezések, függőleges, vízszintes vakolatsávok, vakolatdíszek;
- vakolt homlokzati felületek, illetve látszó téglafelületek együttes alkalmazása;



Homlokzati vakolatdíszek, zsalugáteres ablakok, harmonikus nyílásrend



Polgárisodó épület utcával párhuzamosan kialakított tengellyel, téglarchitektúras homlokzattal, vakolatsávokkal



Ablakok az elmúlt évek építései, épületfelújításai során: a fehér felület és a természetes anyagú, hatású, osztott üvegezésű nyílászárók alkalmazása visszautalnak a hagyományokra, visszafogott, arányos mértékben



Ablakok, nyílásrend: Szegmensíves, keretezett, osztott üvegezésű ablakok, amelyek az elmúlt években készültek, de folytonosságot mutatnak a hagyományos építészeti kialakításokkal is



Ablakok árnyékolásának megoldása



Udvari homlokzatok jellemzői

- a népi lakóépületeknél egyenes záródású, mellvéd nélküli vagy mellvéddel létesített oszlopos tornác, mint fő elem;
- tornácoszlopok jellemzően falazott kivitelben, vakolt felülettel, de megtalálhatóak a fa tornácoszlopok is



Udvari tornác falazott, vakolt felületű, fejezetes tornácoszlopokkal



Faoszlopos tornácok: a részben fedett, nyitott tér lezárása faoszlopos tornácoszlopokkal történő lezárás

Kerítés az utcáfronton

Kerítések hagyományosan kialakult belterületen

- 1. fő típus: téglalábazatos, vagy lábazat nélküli áttört jellegű (kovácsolt vas kerítéselemek, vagy deszkabetétes kerítéselemek) kerítés, falazott téglapillérekkel, vagy fa oszlopokkal;
- 2. fő típus: tömör, falazott utcafronti kerítés, pillérekkel, nyers téglafelülettel, vagy vakoltan, fehérre színezve



Áttört jellegű kerítések: Téglalábazatos kerítés karakteres pillérekkel, illetve kovácsoltvas kerítés



Tömör kerítések: a falazott, tömör kerítés monotonitását oldja a téglafelület színhatása, illetve a szerkezetet is megmutató pillérek kiugrása

Kerítések a jellemzően kétszintes családi házas övezetben



Áttört jellegű kerítések: a kialakult településrészhez hasonló kivitelű téglalábazatos kerítések, amelyek nem hivatkoznak, az egységes utcakép kialakulásának fontos formáló elemei. A kialakítások részleteiben eltérők, amelyek a változatosságot biztosítják.

Homlokzati kialakítások a szőlőhegyen

- a népi lakóépületekhez hasonló nyílásrendű présházak
- a Sárközre jellemző gazdagon díszített ormfalak
- vakolatkeretezések, vakolatsávok



Présházak nyílásrendje, ormfalai a szőlőhegyen



Gazdagon díszített, napsugár motívumos ormfal részlet, keretezett padlásszellőző

7. Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések


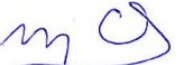


A településen a reklámozás jó példáit a cégérekén keresztül lehet bemutatni, amelyek funkciójuknak megfelelően hirdetik az adott szolgáltatás, terméket és egyben az egységes utcaképhez is hozzátartoznak.



Az épület utcai homlokzatának felirata jól látható, a homlokzati színezéshez illeszkedik kialakításában, színhasználatában is.

Impresszum

Készítette:

 Szenté Károly	ügyvezető Meridián Mérnöki Iroda Kft 7100 Szekszárd, Ybl. M. u. 3.
 Hajba Csaba	településtervező TT 17-1497 okl. építészmérnök, okl. településmérnök
 Deák Varga Dénes	településtervező okl. építészmérnök
Szakmai felügyelet:  Béres Gábor	települési főépítész
Várdomb Község Önkormányzata 7146 Várdomb, Kossuth L. u. 117. www.vardomb.hu	

A kiadványban felhasználásra kerültek a tak.lechnerközpont.hu Példatár menü alatt található anyagok Várdombra vonatkozó részei.

2017.