



DUNAKESZI  
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV 2020  
KÉSZÍTETTE: PASSA GÁBOR FŐÉPÍTÉSZ

## Tartalom

1.Bevezetés .....	3
2.Dunakeszi bemutatása .....	4
3.Örökségünk .....	7
4.Településképi szempontból meghatározó területek.....	13
Beépítésre szánt területek.....	15
Beépítésre nem szánt területek.....	41
5.Ajánlások .....	43
6.Jó példák / épületek, építészeti részletek.....	55
7.Jó példák sajátos építményfajták.....	63

## 1.Bevezetés

Tisztelt Érdeklődő! A kezében tartott arculati kézikönyv segíteni kívánja mindazokat, akik építési terveik megvalósításával óhatatlanul hatással lesznek településünk megjelenésére. Ez a hatás független attól, hogy valaki tősgyökeres dunakeszi, vagy az ország egyéb részén nevelkedett. Kiadványunk minden építkezni vágyónak bemutatja településünket, annak rövid történetét, fellelhető értékeit és az útmutató részben az épített környezet szépségeit. Az olvasó elé tárja továbbá az építészeti értékek tárházát, hogy olyan épületet valósíthasson meg, ami valódi büszkeséggel töltheti el, és a település képéhez is illeszkedik.

Az ajánlásokkal nem kívánjuk korlátozni a tervezési szabadságot, uniformizálni városunkat, hanem éppen a valós értékek megismertetésén keresztül, a sokféle, izgalmas lehetőség feltárásával szeretnénk elősegíteni az egyedi, de mégis Dunakeszire jellemző épületek megvalósulását. Az utóbbi években megjelenő, sok helyen tájidegen épületek unalomig másolása, giccses, sokszor Dunakeszitől teljesen eltérő környezetből átvett stílusok helyett a település karakteréhez illeszkedő választási lehetőségek bemutatása a célunk. A helyi építészeti értékek érdekében az általános környezetkultúra, építészeti kultúra szemléletformáló terjesztését, és az erre való nevelés támogatását, a településkép harmonikus alakítását kívánjuk elősegíteni.

A kézikönyv egy folyamatos kommunikációt és változtatást lehetővé tevő kezdeményezés kíván lenni, ahogy az építészeti stílusok, a település története is folyamatos változásban van. Ezért, ha újabb szép ház születik, az bekerülhet, sőt be is kell, hogy kerüljön a könyvbe, hogy ezáltal büszke lehessen rá építtetője, tervezője, kivitelezője és a település egyaránt.



## 2. Dunakeszi bemutatása

Dunakeszi építészeti környezetét történelme során több meghatározó külső és belső behatás érte. A település eleve kettő, teljesen más fejlődést bejáró részből áll. Dunakeszi 1255 óta elsősorban mezőgazdasági településként fejlődött. Ez annyira meghatározta a várost, hogy az ország egyik legnagyobb paradicsomtermelőjévé vált, amit a Mária Terézia idejében kapott kedvezmény is jelzett, nevesen a paradicsomszürethez igazíthatták az adófizetést. Alag a lóversenyzésnek és az arisztokráciának köszönhető megalakulását és fejlődését. Az ottani életet a lóversenyzés, versenylótenyésztés és az ezeket kiszolgáló tevékenységek határozták meg. Ennek nyomait a hajdani zsokéék kúria épületei, a meglévő lóversenypálya megmaradt épületei és pályái őrzik.

Az első jelentős külső beavatkozást a vagongyár Dunakeszire telepítése jelentette. Ekkor a műhelytelep mellé komplett várost építettek fel a vezetőség és a dolgozók számára. A ma is Gyártelepként hívott városrész az egész életutat lefedte, legénylakásokkal, munkás-, vezetői lakásokkal, oktatási, egészségügyi, kulturális, hitéleti épületekkel, parkkal, kereskedelmi-, szolgáltató létesítményekkel. A gyártelep egységes építészeti arculattal, a kor magasszintű településrendezési és építészeti lenyomataként valósult meg. Az itt élők eleinte társadalmilag is elkülönültek a „falusiaktól”. A MÁV „mélyrepülésével”, önmaga leépítésével ez a korlát egyre jobban fellazult, a városrész megjelenésével azonban továbbra is szigetyszerűen és páratlanul áll a város szövetében. Ennek az építészeti egységnek a megőrzése, megkopott szépségének visszaállítása Dunakeszi identitásának fontos sarokköve.

A következő durva beavatkozást a háború utáni megszállás, a ránk erőltetett idegen és a korábbi 1000 éves folyamatos fejlődést semmibe vevő új rendszer hozta. Az osztályidegennek kikiáltott arisztokrácia által létrehozott emblemikus egységek országszerte a támadások középpontjává váltak. Ez Dunakeszin a lóversenypálya elleni intézkedésekben öltött testet, először a Vörös Hadsereg ellátását segítő repülőteret hasították ki az egységes szerkezetből, majd a finommechanikai művek ipari (szennyező) létesítményeit vágták bele durván az addig jellemzően parkosított környezetbe.

Keszi és Alag települések összevonásával újabb fejlődési irányt jelöltek ki. A kettő település „egybeforrasztása” új lakóterületek kijelölésével indult meg. Ez a folyamat azonban a vasút elválasztó hatásának megszűnéséig befejezetlen marad.

Az ipari technológiával épülő lakótelepek elterjedése és Dunakeszin váratlan megjelenése szintén nem az organikus fejlődés, hanem a hatalom önkényes döntésének eredménye. A valamikori falusias környezet még ma is tetten érhető. A földszintes házakat előbb 2-3 emeletes, majd 4 emeletes házak, végül a 10 emeletes házgyári épületek övezik. A Lakótelepként nevezett panelrengeteg azonban átgondolt tervezéssel, városrészként – hasonlóan a Gyártelephez - szinte önálló településként valósult meg. Az egészségügyi és egyéb szolgáltatások koncentrálásával önálló központja lett és közösségi terei a szabadidő eltöltésére is alkalmassá tették. Építettek bölcsődét, óvodát, iskolát, távfűtést biztosító hőközpontot, az épületek közötti teret pedig szépen parkosították, illetve a tervezők előrelátását dicséri a nagyszámú parkoló kialakítása, ami csak manapság kezd szűknek bizonyulni. A 90-es években lezajlott rendszerváltással ez a fejlődés megszakadt és a város szélén falként magasodó 10 emeletes épületek adták a Duna felől a meghatározó városképet. Ezt a helyzetet későbbi fejlesztésekkel részben sikerült orvosolni. A 10 emeletes magasságot 4-5, majd 2-3 szintre csökkentve a lakott terület szélén gyakorlatilag családi házassá vált a beépítés.

A település jelenlegi közigazgatási súlyához és városiasodáshoz legjobban illeszkedő beépítés a 90-es években épült Madách lakótelep. A 3-4 szintes magastetős kisvárosias beépítés egy új építészeti formát honosított meg. A lakások mellett helyet kaptak a kereskedelmi és szolgáltató funkciók is. A zömében kertvárosias települési szövetben ez a településrész szintén szigetszerű, azonban az épületek között fellelhető közösségi tereknek és a nagy zöldfelületnek köszönhető élhetősége követendő példa lett volna.

A 2000-es évektől megjelenő lakóparkoknak nevetett új teletszerű beépítések közül a Fenyő lakóterületen a szolgáltatások is helyet kaptak a lakó funkciók mellett, azonban a közösségi terek, közösségi fejlesztések helyének hiánya már jelentkezett. Az Alag-liget, Tóváros, Toldi-Dombliget, Malomárok elnevezésű területek kiterjedésük miatt még inkább igényelték volna az oktatási, egészségügyi és közösségi létesítményeket, amelyek utólagos megvalósítása a szabad ingaltanok hiánya miatt is komoly terhet ró az önkormányzatra. Ezeken a területeken a megvalósult épületek építészeti karaktere, arányai, méretei idegenek a történelmi lakóterületektől.

Jelentős területet érintenek a Duna part mentén és Dunakeszi Alsón a korábbi, elsősorban üdülő- és hétvégi házas beépítésű területek, amelyek időközben lakóterületté váltak és már csak nyomokban fedezhetők fel a régi, alacsony beépítési intenzitású ingatlanok.

Az utóbbi évek törekvése a lakóterületek kiterjedésének korlátozása, ami a jelentős részben kertvárosias lakóterület átalakulásához, sok esetben a telkenként kettő, vagy többlakásos épületek építésével, azok sűrűsödéséhez vezet. Ezeken a területeken van a legnagyobb szüksége jelen kiadvány útmutató hatására, hogy az új épületek a régebbi alacsonyabb beépítésekhez illeszkedve újítsák meg Dunakeszit.



Dunakeszi lakossága 17 ezer háztartásban él. A népesség egyharmada lakótelepi, összkomfortos otthonokban, vagy településszerű többszintes modern lakótelepeken, többség családi házakban lakik. Az első 3 db 10 emeletes panelház 1975-ben elkészült, még mielőtt Dunakeszi várossá vált. Ezt követően 1977-1979-ig épült meg a Barátság úti lakótelep. A városban az ivóvízellátás a kiépített gerincvezeték hálózattal 100%-ban megoldott. Az ingatlanok 99%-a csatlakozik a szennyvízcsatorna-hálózatra. Az elektromos ellátás a városban 100%-os. Ugyancsak 100%-os a vezetékes gázellátás. Dunakeszin 2010 óta dinamikus útépitési hullám indult. A távközlési ellátottság jó. A szükséges vezetékes és mobil szolgáltatói hálózatépítés folyamatos.

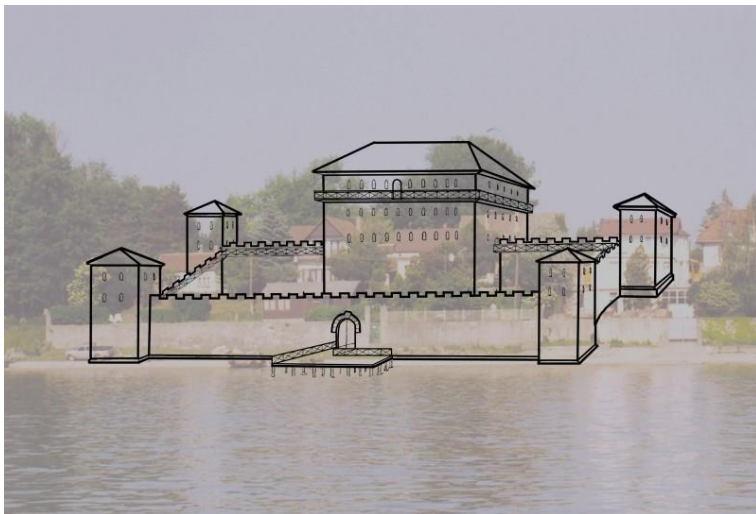
Dunakeszi 1984 óta lát el körzetközponti feladatokat. A modern, jól felszerelt rendelőintézet a szakrendelőkkel együtt 1987 óta fogadja Göd és Fót lakosságát is. A városi rendőrkapitányság, a városi bíróság, a városi ügyészség, az okmányiroda, a munkaerő szolgálati kirendeltség és a földhivatal kirendeltsége is körzetközponti feladatokat lát el. A középfokú oktatási intézmények fogadják a környező települések diákjait is. A távolabb lakók diákotthoni elhelyezést kapnak. Az M0-s autótűt északi szektorának (a Dunakeszi-tőzegtavakon keresztül) és az új 2-es gyorsforgalmi útnek a megépülése következtében az 1990-es években Dunakeszi közúti kapcsolatai a nagyvilággal jelentősen megjavultak, ami jótékony hatással volt a város gazdaságának fejlődésére.



3

### 3. Örökségünk

A hét és fél évszázados írásos történelemmel rendelkező Dunakeszinek jelenleg közel 42.000 lakosa van. A települést először IV. Béla 1255-ben kelt adománylevele említi. A helység története azonban ennél is régebbre nyúlik vissza: régészeti ásatások bizonyítják, hogy már az újkőkortól lakott volt a település. Jelentős emlékünk a római kori őrtoronymaradvány, amelyet I. Valentinianus uralkodása alatt emeltek a IV. században. Az erőd műemlékvédelem alatt álló maradványai manapság magántulajdonú ingatlanok alatt fekszenek. Ezek közül az egyiket feltárták és magán múzeum keretén belül megtekinthető. Ebből a múzeumból indult a Ripa Pannonica világörökségi nevezés kezdeményezése.



A római idők végén és a népvándorlás korában kvádok és szarmaták lakták a területet. Utóbbiak keze nyoma az a Duna és a Tisza között húzódó kiterjedt sáncrendszer, amelyet a köznyelv csak Csörsz árkanak nevez. A honfoglaló magyarság jelenlétére az Új-szőlőkben és a Hegyrejáró-dűlőben található X. századi leletek utalnak. Az első komolyabb magyar vonatkozású műemlék a XIII. század első feléből származó templom volt, amelynek maradványai ma is láthatók az Alagi-majorban.



A település a török korban többször is elnéptelenedett, majd a Rákóczi-szabadságharc idején lakossága még egyszer menekülni kényszerült. Egy 1715-ös összeírásban ismét lakottként szerepel, ekkor már Dunakeszi néven. A település 1728-ban báró Orczi István birtokába került. Ő építtette meg az öregtemetőben lévő egyhajós Szent István király kápolnát.



1748-ban gróf Grassalkovich Antal vette meg a községet. A gazdag főúr iskolát alapított Dunakeszin, új templomot is építtetett (1756) a hozzá tartozó plébániaépülettel (1767). A Dunakeszi védőszentjéről elnevezett Szent Mihály templom szintén műemléki védelem alatt áll. A Grassalkovich-ok három generációja birtokolta Dunakeszit, ami folyamatos fejlődést, gyarapodást biztosított a térségnek.





Az igazi fejlődés a XIX. század derekán indult el a vasút megépítésével. Magyarország első vasútvonala 1846-ban készült el Budapest és Vác között, dunakeszi megállóval. A jelenlegi vasútállomás épülete helyi védelem alatt áll, állapota igen leromlott, azonban már döntés született arról, hogy az épületben helyezik el a Pest Megyei Kormányhivatal Kormányablakát, aminek keretében az épület végre megújulhat és hasznosítása hosszú időre biztosítottá válik.



1890-1950 között a Magyar Lovar Egylet építkezése nyomán Európa egyik legfejlettebb tréningtelepe jött létre Alagon. A lósport fellendülése komoly infrastrukturális bővülést is jelentett.



10

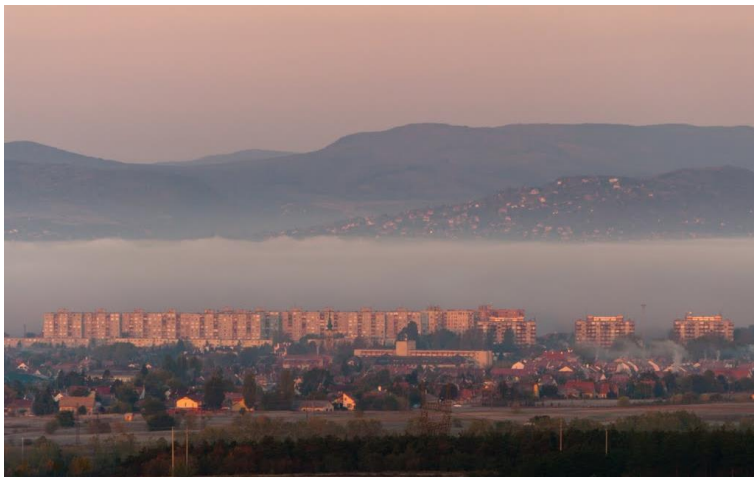
A növekvő településen 1900-1901 között épült az új községháza, ami közel 100 évig változatlan formában szolgálta a települést. A városháza bővítésénél figyeltek az eredeti építészeti formák alkalmazására, külseje mégis jelzi az eredeti és az új épületrész határát.



A XX. század elején a vasút jelenléte, a főváros közelsége a településre csábította az élelmiszeripart és a gépipart. A MÁV Főműhelyt 1926-ban adták át a termelésnek.



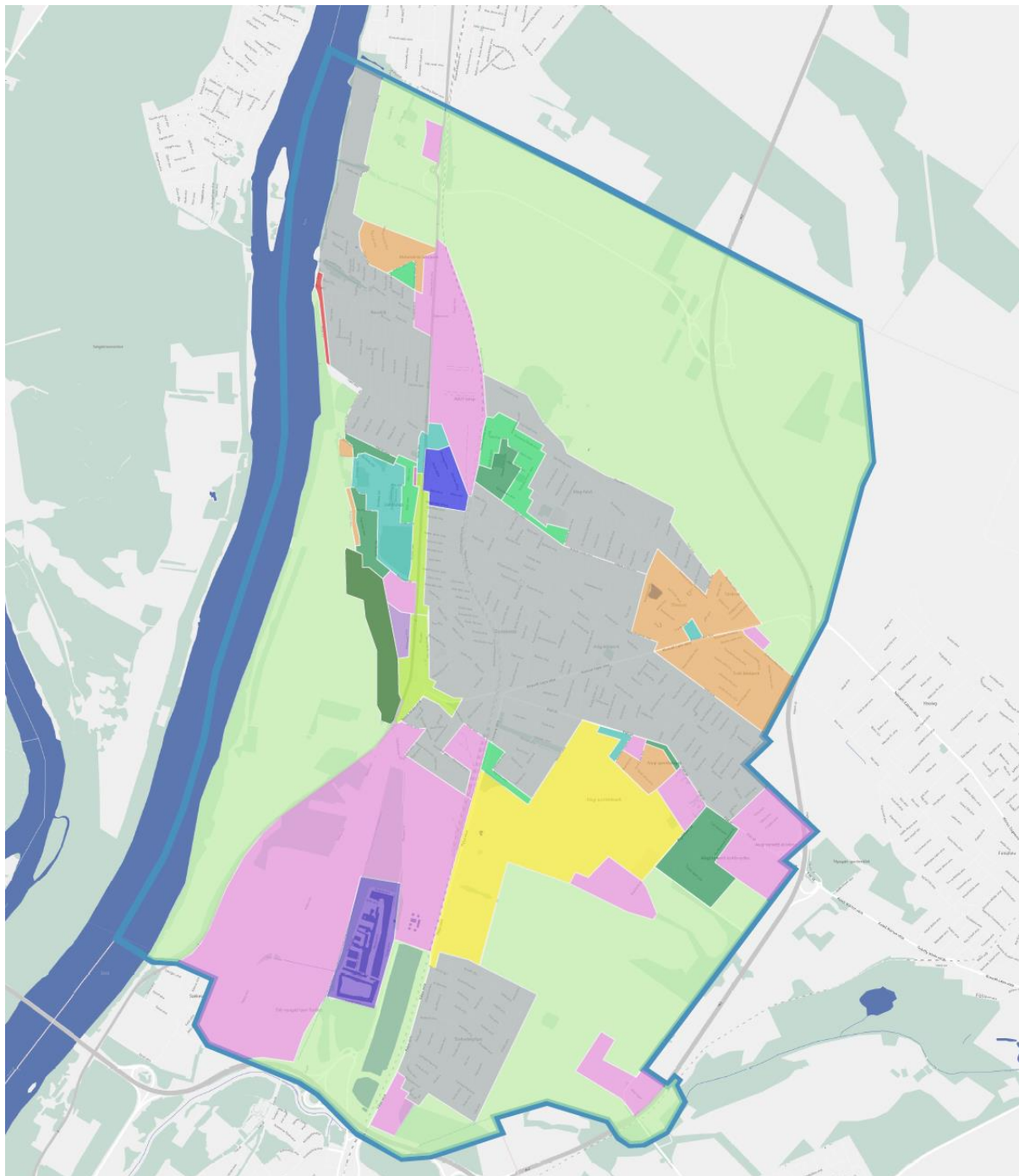
A szocializmus éveiben egy újabb iparosítási hullám érte el a települést. Dunakeszi 1977-ben megkapta a városi címet, régi arculatát teljesen megváltoztatták.



Településünk múltjában jelentős szerepet játszott a mezőgazdaság. A külterületi rurális területek megőrzése mind környezetvédelmi, mind településképi szempontból fontos cél. A város bejáratainál lévő külterületi részek rendben tartása kiemelten fontos, az első benyomások itt érik városunkról az idelátogatók.

Kiemelten fontos továbbá a legforgalmasabb utak mentén kialakuló térfalak építészeti megjelenése. A Fő út, Kossuth Lajos út, Fóti út, Verseny utca, Pálya utca, Rév út menti épületek homlokzati kialakítása ebből a szempontból is vizsgálendő. A különböző arculati lehatárolásokhoz tartozó eltérő építészeti megjelenést magukon viselő területek közös jellemzője a feltárulás szempontjából kiemelt elhelyezkedésük.

## 4. Településképi szempontból meghatározó területek



## JELMAGYARÁZAT

	Kertvárosias terület
	Gazdasági területek
	Új lakóterületek
	Nagyvárosias terület
	Külterületek
	Lóversenypálya, Kutyakiképző területe
	Sorházas, társasházias terület
	Magastetős társasházias terület
	Üzletsor területe
	Duna-parti terület
	Településközponti terület
	Felsőtabán területe
	Kiskertes terület
	Tőzegtavak területe

## Beépítésre szánt területek

### 01 – Családházias terület – kertvárosias jelleg

Dunakeszi területének jelentős része családházias terület. Az elmúlt években a hagyományos falusias oldalhatáron álló beépítéssel szemben a kertvárosias szabadonálló beépítés kezd teret nyerni. Az eltérő épülettelepítésről beszélve, az épületek és a telek funkcionális tereinek kialakításánál célszerű figyelembe venni a szomszédos ingatlanok intim szférájának tiszteletben tartását. Ezt a konfliktust az épület tervezésével meg lehet előzni. A nagyobb tetőhajlásszög a déli és nyugati tetőfelületen elősegíti a napelemek hatékony, de tetősíkhöz igazodó kialakítását. A tetőtér gazdaságosabb kihasználása és az utcakép kedvező kialakítása érdekében az oromfalas kialakítást érdemes előnyben részesíteni. Utcára merőleges tetőfőgerinc esetén beforduló épületszárnyal lehet mozgalmasabb homlokzati megjelenést elérni. A kortárs építészet terjedése és építészeti hangsúly érdekében a lapostetős lakóépület kialakítására szakmai konzultáció eredményétől függően lehetőség van, kivéve a Fő út, Kossuth Lajos utca, Fóti út, menti ingatlanokon, illetve a Bajcsy-Zsilinszky út, Vasút utca, Budapest-Vác vasútvonal, János utca, Fő út, IV Béla király tér által határolt területeken. Kertesház esetén nagyon fontos az épület élhetősége szempontjából a tárolók, gépkocsitárolók megvalósítása, amit a tervezési programban már szerepeltessenek, hogy azok célszerű kialakítását már a kezdeti tervezési szakaszban is figyelembe vehessék. Előnyös, ha a tároló, gépkocsitároló a főépülettel egységes megjelenésben, esetleg azzal egybeépítve épül. Különálló épület esetén is tartsák szem előtt az épületek egységes megjelenését, anyaghasználat, tetőszerkezet formája esetén. Kertünkben az egyre szélsőségesebb klimatikus viszonyok miatt is kívánatos minél több zöldfelületet kialakítani, bokrokkal és nagy lombkoronát növelő lombhullató fák ültetésével. Ez a kert mikroklímáját kiegyenlítettebbé teszi, használhatóbb és kellemesebb környezetet teremt a kikapcsolódásra. Megfelelő átgondolással az épület árnyékolását is elősegíti nyáron.







## 02 – Legújabb lakóterületeink – új arányú, ikerházas, társasház 1-3 szintes kialakítás

A 2000-es évektől kialakuló új lakóterületeink városunk lakosságának jelentős növekedését eredményezte. Az új, vegyes stílusú épületek építésénél a hagyományos formák háttérbe szorultak, eleinte a tulajdonos egyéni ízlésvilága, később az értékesítésre szánt lakásokat építő beruházók részéről a beépítési mutatók 100 %-os kihasználása és a gazdasági szempontok kedvező alakulása határozták meg az épületek megjelenését. Ennek következtében rendkívül változatos formák, anyaghasználatok indultak virágzásnak és kerültek egymás mellé, hogy végül egy uniformizált forma határozza meg az új településrészek utcaképet. Ezeken a területeken egy hagyományos épület ugyan olyan tájidegen lehet, mint a történelmibb területeken az új formák. Mivel ezen területek jellemzően már beépültek és az épületek szanálása 80-100 évig nem várható, a városkép formálása a kerítések, tárolók, gépjárműtárolók, zöldfelület formálásában merülhet ki. A korai időszakban beépített területeken megfigyelhetjük, hogy a növényzet mennyivel barátságosabbá, otthonosabbá teszi az utcaképet, a telkek megjelenését. Ezért elsősorban a fák telepítését javaslom mind a telken belül, mind a telek előtti közterületi részeken, hogy a több helyen még kopár lakóterület meghitt utcává alakulhasson. A növényzet a nagy hőmérsékleti szélsőségeket is elviselhetőbbé teszi, továbbá a csapadék visszatartó hatásánál fogva a csapadék kezelésben is jótékony hatást fejt ki. A lakóterületek közé ékelődő intézményi területek a város szolgáltatásait biztosító helyek. A többféle funkciót betöltő területek kialakítása a létesítmények megjelenése, méretei, arányai, eltérhetnek a környező lakóterületektől.





## 03 – Duna parti terület – támfalgarázsos modern épületek

A Duna-part, a Duna-parti sétány városunk egyik arculatot meghatározó és a legtöbb emberben nyomot hagyó utcaképe. A terepviszonyokra és a természeti adottságokra érkező logikus válasz az utcafronti támfalak építése, kialakítva a gépkocsi tárolót és a gyalogos bejáratot. Így egy jellegzetes utcakép alakult ki, amit a jövőben kívánatos folytatni. A támfalak kialakításánál a már meglévő építmények anyaghasználatát, felületi struktúráját követve kell folytatni a „hagyományt”. Az épületállomány tekintetében a kortárs építészet már felütötte a fejét. A régi, láthatóan bontásra váró épületek szanálásával színvonalas dunai városkép alakulhat ki, ami Dunakeszi arca azok szemében, akik a Dunán hajózva látják csak városunkat.





#### 04 – Magastetős társasházak terület – hagyományos, új, legalább 3- szintes társasházak

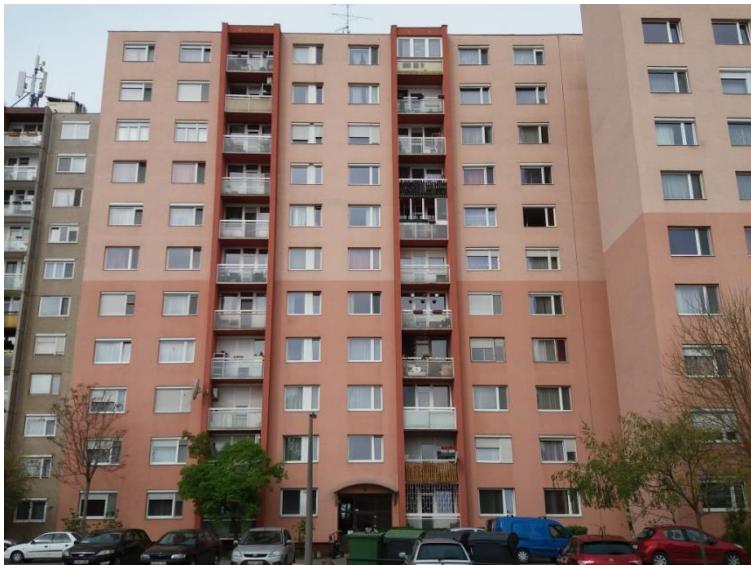
Ezek a területeken találhatóak azok a több-, általában legalább 3 szintes épületek, amelyek egy Dunakeszihez hasonló méretű, de organikus fejlődő településen, annak központját képezik. A XX. században épültek jellemzően nincsenek elkerítve, zöldterülettel határoltak, hasonló, vagy azonos építési stílusban épültek. Az egységes megjelenésű épületek felújításánál elsődlegesen azt kell figyelembe venni, hogy a lakóház harmonikus megjelenése ne szenvedjen csorbát.





## 05 – Panelházas terület

Dunakeszi egyik, a központi hatalom tervgazdálkodásának „köszönhető” településfejlesztési beavatkozása a panelházas lakótelep felépítése volt. Ezek az épületek már jellemzően átfogó felújításra szorulnak. Szerencsére a felújítási pályázatok hatására ez a folyamat megkezdődött, így a már felújított épületek pozitív példával járnak a többiek előtt, hogy az egyszínű szürke panelházat is „divatos ruhába lehet öltöztetni”. Az épületek közötti zöldterület jellemzően önkormányzati tulajdonban van, amelyeket parkolóhelyek kijelölésével próbál fenntartóként megóvni, szem előtt tartva az itt lakók érdekeit is.











## 06 – Sorházas, társasházas terület – 2-3 szint, egységes megjelenés

A 2, legfeljebb 3 szintes épületek többlakásos társasházként, vagy sorházként valósultak meg. Megjelenésük, tömegformálásuk egységes. Felújításuknál elsődlegesen azt kell figyelembe venni, hogy a lakóház harmonikus megjelenése ne szenvedjen csorbát.



## 07 – Üzletsor területe

Városunk egyik frekventált területén alakult ki ez a lapostetős, földszintes üzletsor. Az Aradi Vértanúk terének fejlesztésére készült koncepcióban az egységes homlokzati megjelenés a meghatározó, mely átfogó szemlélet a követendő példa.



Az Aradi Vértanúk tere rekonstrukciójának látványtervei:





## 08 – Gyártelep – védett szerkezet és építészeti megjelenés

Az 1900-as évek első felében épült Gyártelep szinte önálló városként épült az akkor még falusias település határában. Az akkori építészet magas színvonalú beépítéseként valósult meg a városrész, ami a vasgyár dolgozóit minden téren kiszolgálta és az üzemi hierarchiához is igazodott. Az egységes koncepció és stíluson belül nem épült kettő egyforma épület. Ez a Béke út menti tömbökre már nem vonatkozik, viszont az épületek egymáshoz való illeszkedését ott is szigorúan vették. A belső területek épületeinek báját a homlokzat visszafogott, de meghatározó díszítőelemei adják. Az épületfelújítások alkalmával a teljes homlokzatot eredeti állapotában kell megővni, adott esetben helyreállítani. A Gyártelep városunk története szempontjából meghatározó, ezen felül építészeti is értéket képvisel. A városrész az ott lakókkal együttműködve Dunakeszi egyik gyöngyszeme maradhat hosszú távon is.















## 09 – Fő út menti területek, városközpont – kisvárosias beépítés

Városunk legforgalmasabb útja az áthaladók szempontjából maga az arculat. 45-ezres városunkhoz méltó városközpont kialakulása a cél kisvárosias beépítéssel. Ez helyenként már elkezdődött és látható a folyamat, ami során a régi falusias épületek 2-3 szintes magastetős épületeknek adják át a helyüket.

A beruházások az állami tulajdonú út tulajdonosa miatt nehézkes

A földszinten jelenleg a közösségi funkció kialakítása az elsődleges elvárás. Önkormányzatunk a közterületi rész rendbetételére terveket készített, a Fő út menti parkolók bővítése a tervezés egyik sarokköve. Ezzel párhuzamosan a szükséges gépjárműveket saját ingatlanon belül kell elhelyezni, legfeljebb az üzletek forgalmát lehet közterületen bonyolítani.



## 10 – Felsőtabán – védett szerkezet és épületforma

A Felsőtabán Dunakeszi régi falusias történelmi területe. A zegzugos szűk utcákat jellemzően földszintes egylakásos lakóépületek szegélyezik, amik közé az utóbbi 10 évben pár társasház is épült. A nyugati utolsó utca képe viszonylag egységes tömegformálást mutat, magasabb, oromfalas, pinceszinten garázzsal rendelkező épületek sorakoznak, lezárva a lakott területet. Az új építéseknel a már kialakult utcakép a követendő példa.



## 11 – Tőzegtavak – üdülőházas terület

A korábban kizárólag horgászházak elhelyezésére szolgáló terület eredeti funkcióját az Önkormányzat a szabályozások alkalmával igyekezett megőrizni. A változó igények azonban egyre nagyobb épületeket eredményeztek a tulajdonközösségben lévők beépítési lehetőségeinek kárára. Cél azonban az üdülőházas beépítés megtartása elsősorban földszintes, legfeljebb tetőtér beépítéses épületek elhelyezésével, az eredeti funkció megtartása mellett.



## 12 – Gazdasági területek

A gazdasági területeken a mai technológiával a leggazdaságosabban építhető épületeket helyezik el elsősorban. Az egyedi megjelenések, saját logók miatt egységes építészeti megjelenést előírni nem indokolt. A Pallag utca mentén a nagyobb előkertek megtartása és az épületek esztétikus megjelenése azonban elvárt.



## 13 – Lóversenypálya és ORFK kutyakiképző területe

A dunakeszi lovassport története 1889-ben kezdődött, amikor a Magyar Lovaregylet – első elnöke gróf Széchenyi István volt – megvette Alagpusztát. 1890-ben gróf Batthyány Elemér egyletnöksége idején kezdődtek meg az alagi építkezések angol mérnökök bevonásával. A vízműhálózatot is kiépítették három víztoronnyal, aminek következtében Alag lett az ország első községe, ahol teljes volt az ivóvízhálózat. A fejlődés következtében 1896-ban már új pályát építettek, fenyőfákat telepítettek a homok megkötése és a jobb levegő céljából. A fejlődés másik következményeként Alag akkori peremvidékei beépültek istállókkal.

Az egységes funkciójú területet a második világháború alatt már osztani kezdték. A területbe ékelődött a mai sportrepülőtér (szovjet katonai igények születték), a finommechanikai művek iparterülete, valamint a kutyakiképző intézet, így a lóversenyzés területe folyamatosan csökkent. A még meglévő terület országos műemlékvédelem alatt áll, így az engedélyezés az örökségvédelmi hatóság hatáskörébe tartozik. Szakmai felkészültségük garancia a terület környezetbe illő beépítésére. A területen lévő kúriaépületek felújításánál az eredeti építészeti jelleg megőrzése kiemelten fontos. Az új beruházások tervezésénél a környezetbe illesztést kell szem előtt tartani, illetve hogy a műemlék épületegyüttesek feltárlását ne befolyásolja.





## Beépítésre nem szánt területek

### 14 – Külterület

Dunakeszi külterületei elsősorban mezőgazdasági területfelhasználásúak, amik mellett a lóversenypálya, a repülőtér egy jól körülhatárolt funkciót hordoz. Az ártér beépítését a magasabb rendű jogszabályok is védik, ott a víz területét, lefolyását akadályozó építmények nem helyezhetők el. Az árvíz kár megelőzése érdekében eleve olyan építmények építése javasolt, amelyek elengedhetetlenül szükségesek a telkek hasznosításával kapcsolatban. Elsősorban fából épült, jellemzően szerszámok tárolására szolgáló építmények elhelyezésére kell gondolni. Az árvíz által nem veszélyeztetett ingatlanok esetében is a mezőgazdasági, állattartó funkcióhoz kötődő legszükségesebb építmények építése támogatható.

A város bevezető útjai mentén a környezet állapota különösen fontos. A helyi területi védelemmel érintett ún. déli városkapu mellett a többi bevezető szakasz környezetét is folyamatosan karban kell tartani.





### 15 – Kiskertes terület

A vizeskertek területén a már megszűnt tsz-ben dolgozók kárpótlásként kaptak kisebb-nagyobb földrészleteket. Ezek jellemzően 1000-2000 m<sup>2</sup> közötti ingatlanok, amelyek több tulajdonos osztatlan közös tulajdonát képezik. A telkeken kiskertes művelés a meghatározó, elsősorban házi ellátásra termelnek zöldségeket. Az élet a műveléshez szükséges szerszámtárolók megjelenését hozta magával.

Mára sokan felhagytak a műveléssel sok elhanyagolt, természetközeli állapotú ingatlan van a területen.

Az EuroVelo6 nemzetközi kerékpárút a vizeskertek nyugati szélén épül ki, amivel az adott terület városképi arculat meghatározó helyzetbe került. A területen ezért fontos az épületek megjelenésének szabályozása, az egységes anyaghasználat és formanyelv előírása. A természetközeli állapot mellett az épületek elsősorban természetes anyaghasználattal jelenjenek meg, magastetős kialakítással. A tetőhéjalásra zsindely, cserép alkalmazható. Amennyiben valamelyik telken a műveléssel felhagynak, az épület elbontásáról és a természetes állapot hátrahagyásáról gondoskodni kell.

## 5.Ajánlások

Általános irányelvek:

A vezetékes hálózatok rekonstrukciójánál elsősorban földkábeles megoldást kell alkalmazni, míg új hálózat építésénél kötelező a földalatti megoldás.

Vezeték nélküli kommunikáció szerelvényeit elsősorban a már meglévő technológiai szerelvényekkel egy csoportban kell elhelyezni. Újakat létesíteni környezetbe illő módon lehet. Ez vagy meglévő építménybe való integrálással, vagy környezetbe illő, takarékos épület építésével valósulhat meg.

### **01-családház terület**

Telepítés:

Utcára merőleges telekszerkezet esetén a meglévő házak telken belüli elhelyezkedése az utcára párhuzamos és merőleges rendszerű. A családi házak telepítése akkor megfelelő, ha, a telek utcafronti részével párhuzamos.



Előkert:

A lakóházak elhelyezése akkor megfelelő, ha a telek utcafronti részéhez közelebb épül meg, így marad mögötte hely védett kertrész kialakítására.



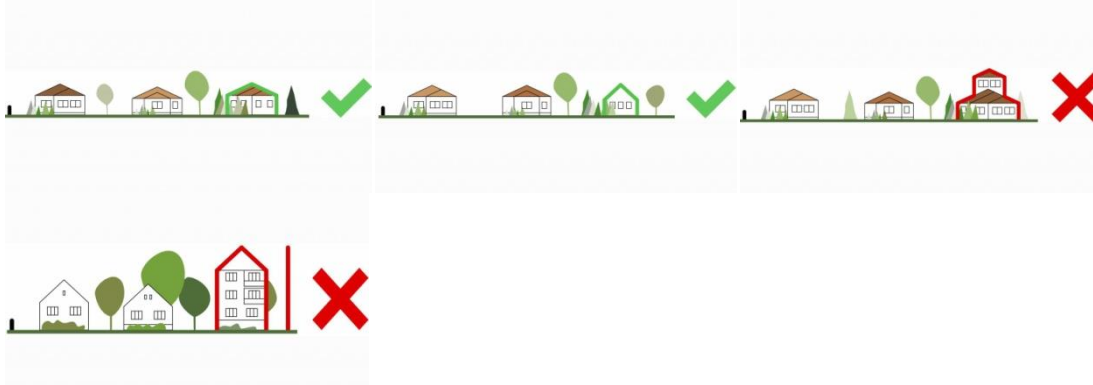
Tetőhajlásszög:

A meglévő házak közé épülő új házak építése és meglévők átalakítása esetén hasonló tetőhajlásszöget kell alkalmazni, mint ami a környezetükben található. A túl lapos, túl meredek hajlásszög nem kívánatos, mivel az épület arányait megváltoztatja.



**Magasság:**

A meglévő családi házak közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell megépülniük mint környezetük. A túl magas házak nem illeszkednek a környezetükbe.

**Színkezelés:**

A meglévő épületek színvilágához illeszkedő színválasztás ajánlott új építéseknél és meglévő házak felújításánál. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedések és burkolatok.



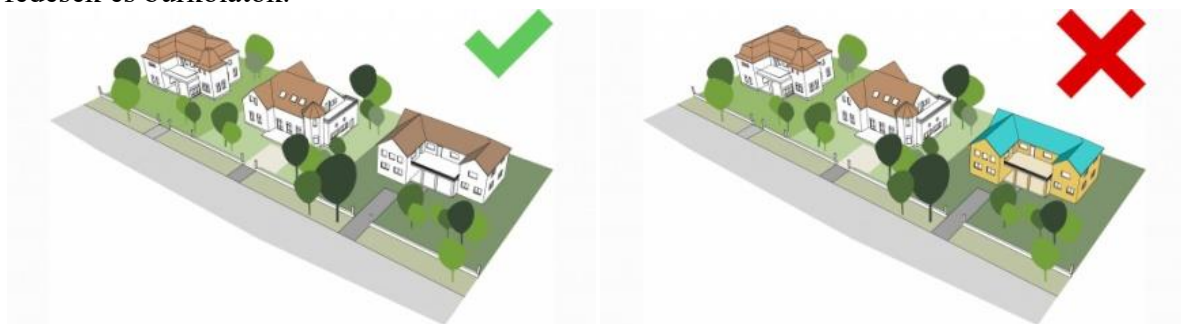
- A tető hajlásszögét a kialakult 25-40 fok közötti értékben válasszuk meg.
- Az utcakép kedvező kialakítása érdekében az oromfalas kialakítást érdemes előnyben részesíteni.
- A kortárs építészet terjedése és építészeti hangsúly érdekében a lapostetős lakóépület kialakítására szakmai konzultáció eredményétől függően lehetőség van, kivéve a Fő út, Kossuth Lajos utca, Fóti út, menti ingatlanokon, illetve a Bajcsy-Zsilinszky út, Vasút utca, Budapest-Vác vasútvonal, János utca, Fő út, IV Béla király tér által határolt területeken.
- Ikerházak külső homlokzati felújításánál lehetőleg egyszerre történjen a felújítás, elkerülve a sok félig átfestett, felújított épület megjelenését. Amennyiben arra van csak mód, legalább az utcafront legyen egységesen kezelve, ha erre sincs mód, legyünk tekintettel a másik épületrész színvilágára és törekedjünk a harmonikus összképet eredményező színek használatára. Erkélyek beépítése esetén az épületek homlokzatát egységesen kell kezelni, annak harmonikus kialakítására törekedni kell.
- A napelemek, napkollektorokat lehetőleg a tetősíkhöz igazodó módon alakítsuk ki.
- A technológiai szerelvények utcafronti homlokzatra történő kihelyezése kerülendő.
- A lakóépületekhez szükséges gépjárműveket saját ingatlanon belül kell elhelyezni.
- Az utcáról látható fedett-nyitott gépkocsitároló építése esetén javasolt végigjárni legalább az utcát, hogy eddig milyen formájú, méretű építmények valósultak meg és lehetőség szerint azokhoz igazodó saját létesítményben gondolkozzunk. Előnyben részesülnek az utcára merőleges gerincű nyeregtetős fa szerkezetű építmények.

- Az utcafronti kerítések tervezésekor szintén ajánlott az utcában már kialakult formákat kiindulási alpnak venni és a tömör kerítéseket kerülni.
- Az ingatlan előtti közterület leburkolását kerülni, a közútkezelővel egyeztetni kell.
- A lakóterületek közé ékelődő intézményi területeknél az igényes anyaghasználat, a technológiai szerelvények elrejtése szintén elvárt, ugyan úgy, mint a parkolóhelyek elsősorban ingatlanon belüli elhelyezése.

### **02-új „lakóparkos” terület**

Színkezelés:

A meglévő épületek színvilágához illeszkedő színválasztás ajánlott új építéseknel és meglévő házak felújításánál. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a ríkító színű fémlemez fedések és burkolatok.



- A kortárs építészet terjedése és építészeti hangsúly érdekében a lapostetős lakóépület kialakítására is van lehetőség, szakmai konzultáció eredményétől függően.
- A technológiai szerelvények utcafronti homlokzatra történő kihelyezése kerülendő.
- A lakóépületekhez szükséges gépjárműveket saját ingatlanon belül kell elhelyezni.
- Az ingatlan előtti közterület leburkolását kerülni, a közútkezelővel egyeztetni kell.
- Ikerházak külső homlokzati felújításánál lehetőleg egyszerre történjen a felújítás, elkerülve a sok félig átfestett, felújított épület megjelenését. Amennyiben arra van csak mód, legalább az utcafront legyen egységesen kezelve, ha erre sincs mód, legyünk tekintettel a másik épületrész színvilágára és törekedjünk a harmonikus összképet eredményező színek használatára. Erkélyek beépítése esetén az épületek homlokzatát egységesen kell kezelni, annak harmonikus kialakítására törekedni kell.
- A lakóterületek közé ékelődő intézményi területeknél az igényes anyaghasználat, a technológiai szerelvények elrejtése szintén elvárt, ugyan úgy, mint a parkolóhelyek elsősorban ingatlanon belüli elhelyezése.

**03-Duna parti terület**

Támfalak kialakítása:

A Duna során jellemzően támfalak épültek az utcafronti telekhatár mentén. Ebben kapnak helyet a gyalogos bejárók és a garázsok, csónaktárolók. Új beépítéseknél a támfalépítést követni kell az utcában már megvalósult anyaghasználattal.



- Javasolt a modern, építészeti megoldások, a letisztult formák alkalmazása. A kortárs építészet terjedése és építészeti hangsúly érdekében a lapostetős lakóépület kialakítására is van lehetőség, szakmai konzultáció eredményétől függően.

**04-magastetős társasházak terület**

Tetőhajlásszög:

A meglévő házak közé épülő új házak építése és meglévők átalakítása esetén hasonló tetőhajlásszöget kell alkalmazni, mint ami környezetükben található. A túl lapos, túl meredek hajlásszög nem kívánatos, mivel az épület arányait megváltoztatja.



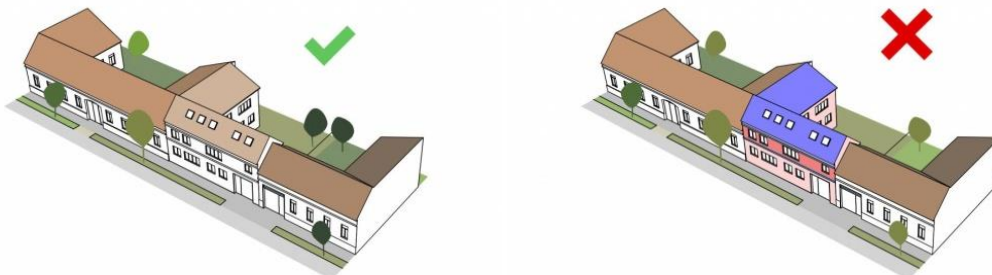
Magasság épületátalakításánál:

A meglévő házak átalakításánál hasonló magassággal kell megvalósítani a beruházást mint környezetük. A kiugró gerincmagasságok nem illeszkednek a környezetükbe.



**Színkezelés:**

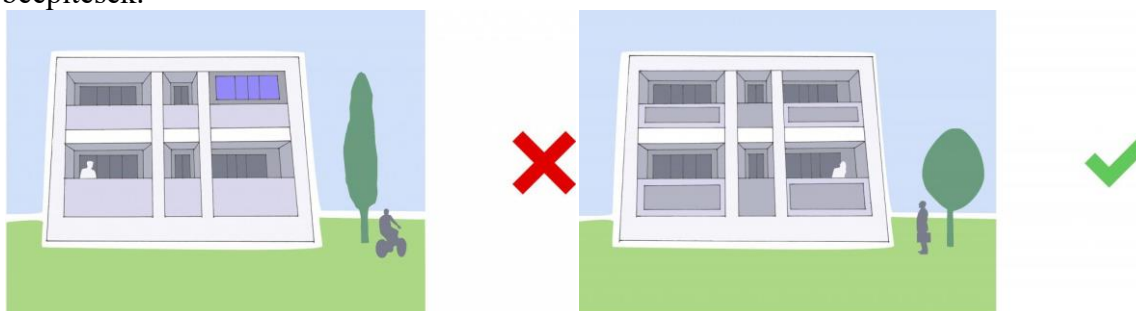
A meglévő épületek színvilágához illeszkedő színválasztás ajánlott új építéseknél és meglévő házak felújításánál. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedések és burkolatok.



- Amennyiben a homlokzati nyílászárók cserére szorulnak, az épületen alkalmazott formájúak, méretűek javasoltak.
- Az erkélyek beépítésekor az egységes rendszerben történő megvalósítás a támogatható, úgy, hogy az épület homlokzatának esztétikus kialakítását figyelembe kell venni. Az erkélyenként eltérő beépítést kerülni kell.
- Meglévő tetőtér utólagos beépítése esetén előnyben kell részesíteni a tetősíokban fekvő ablakokat, vagy ha tetőkiemelések vannak az épületen, a hozzájuk való igazodás legyen az elsődleges.
- Lapostetős épületeknél a magastető kialakítását az egész épületre egy ütemben javasolt megvalósítani.
- Utólagos hőszigetelésnél, színezésnél szintén egy ütemben javasolt a homlokzatot kezelni, hogy az esztétikus megjelenés biztosított legyen.
- A városképet meghatározó többszintes társasházak esetében a klímaberendezések kültéri egységeit olyan alárendeltebb homlokzatokon helyezendő el, amelyek az utcaképben nem jelennek meg, vagy az erkély takart belső falfelületein lehet rögzíteni.
- A lakóterületek közé ékelődő intézményi területeknél az igényes anyaghasználat, a technológiai szerelvények elrejtése szintén elvárt, ugyan úgy, mint a parkolóhelyek elsősorban ingatlanon belüli elhelyezése.

**05-panelházas terület****Homlokzati átalakítás:**

A panelházas területeken a homlokzatfelújítást egységesen kell kezelni épületenként. Erkélyek beépítése nem megengedett, csak ha az egész épületen egységes ritmusban valósulnak meg a beépítések.



- Az egységes arculatot mutató épületek felújításánál is szem előtt kell tartani a minél egységesebb kezelést, vagyis a hőszigetelési beruházásokat lehetőleg az egész épületre egy ütemben kell megvalósítani.
- Az erkélyek beépítésekor az egységes rendszerben történő megvalósítás a támogatható, úgy, hogy az épület homlokzatának esztétikus kialakítását figyelembe kell venni. Az erkélyenként eltérő beépítést kerülni kell.
- A magastető kialakítása a 10 emeletes épületek esetében nem támogatható.
- Egyéb épületeken hasonló beruházás esetén a magastetővel egyszerre javasolt lefedni az összes lépcsőházat.
- A házigyári épületek esetében a klímaberendezések kültéri egységeit olyan alárendeltebb homlokzatokon helyezendők el, amelyek az utcaképben nem jelennek meg, vagy az erkély takart belső falfelületein lehet rögzíteni.

### **06-sorház, társasház terület**

Épületforma:

A meglévő házak átalakításánál az épülettömeget meg kell tartani. Az épületen belüli eltérő gerincmagasságok nem illeszkednek a környezetükbe.



- Amennyiben a homlokzati nyílászárók cserére szorulnak, az épületen alkalmazott formájúak, méretűek javasoltak.
- Az erkélyek beépítésekor az egységes rendszerben történő megvalósítás a támogatható, úgy, hogy az épület homlokzatának esztétikus kialakítását figyelembe kell venni. Az erkélyenként eltérő beépítést kerülni kell.
- Meglévő tetőtér utólagos beépítése esetén előnyben kell részesíteni a tetősíkban fekvő ablakokat, vagy ha tetőkiemelések vannak az épületen, a hozzájuk való igazodás legyen az elsődleges.
- Tetőemelésnél az egész tetőt egységes kezelése javasolt, lakásonkénti / lépcsőházonkénti tető átalakítása megbontja a lakóház építészeti egységét, ezért kerülendő.
- Utólagos hőszigetelésnél, színezésnél szintén egy ütemben javasolt a homlokzatot kezelni, hogy az esztétikus megjelenés biztosított legyen.
- A városképet meghatározó többszintes társasházak esetében a klímaberendezések kültéri egységeit olyan alárendeltebb homlokzatokon helyezendők el, amelyek az utcaképben nem jelennek meg, vagy az erkély takart belső falfelületein lehet rögzíteni.
- A lakóterületek közé ékelődő intézményi területeknél az igényes anyaghasználat, a technológiai szerelvények elrejtése szintén elvárt, ugyan úgy, mint a parkolóhelyek elsősorban ingatlanon belüli elhelyezése.



## 07-Üzletsor

- Az egyes üzletek felújításánál, átalakításánál a már kialakult állapotot kell figyelembe venni mind az épületek (lapostető), mind a reklámhordozók elhelyezése esetében.
- Az épületek emelését egy közös beruházás keretében, egységesen megvalósítva kell végezni.

## 08-Gyártelep terület

Ablaktípus:

A Gyártelep területén az eredetileg osztott ablakok cseréjekor (még ha azóta osztatlanra is lett cserélve) ismét osztott ablakot kell alkalmazni.



- A belső területek épületeinek báját a homlokzat visszafogott, de meghatározó díszítőelemei adják, ezeket az épületfelújítások alkalmával kiemelten óvni kell.
- Felújítások alkalmával gyakorlatilag az eredeti külső megjelenés visszaállítása a cél.
- Az ablakokon a redőnyök elhelyezése nem támogatható.
- Az új nyílászárók behelyezésénél az eredeti két-, háromtáblás ablakokat kell előnyben részesíteni.
- A spaletták helyreállítását a felújítással egy időben javasolt elvégezni.
- A tetőfelépítmények megtartása és a sima tetőcserép alkalmazása szintén fontos szempont.
- Tetőtér beépítés esetén – hogy a lakóházak jellege ne változzon – a tető megemlése nem megengedett és legfeljebb tetősíkban fekvő ablakokkal kivitelezhető.
- Utólagos hőszigetelés energetikai indokoltság esetén alkalmazható, ha az eredetivel megegyező megjelenés a kész épület esetében biztosított.
- Gépészeti egységeket rejtetten, vagy belső udvari (ahol van) homlokzaton célszerű elhelyezni.

**09-Fő út menti terület**

Tetőhajlásszög:

A meglévő házak közé épülő új házak építése és meglévők átalakítása esetén hasonló tetőhajlásszöget kell alkalmazni, mint ami környezetükben található. A túl lapos, túl meredek hajlásszög nem kívánatos, mivel az épület arányait megváltoztatja.



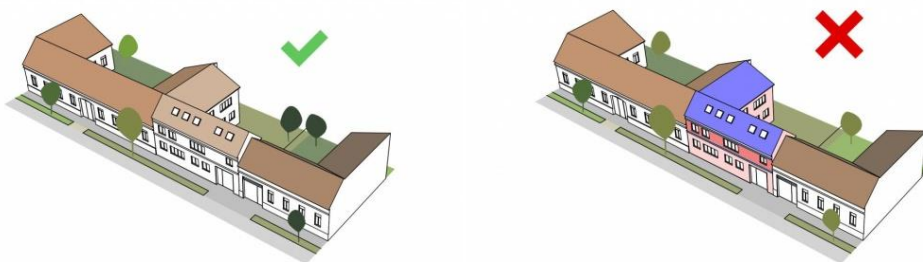
Tetőforma:

A Fő út mentén a kialakuló jellemző tetőforma a nyeregtető, ormfalas homlokzat kiemelésekkel. Új házak építésénél nem kívánatos a túl tördelt, sok felületből álló, ormfalak nélküli tetőforma.



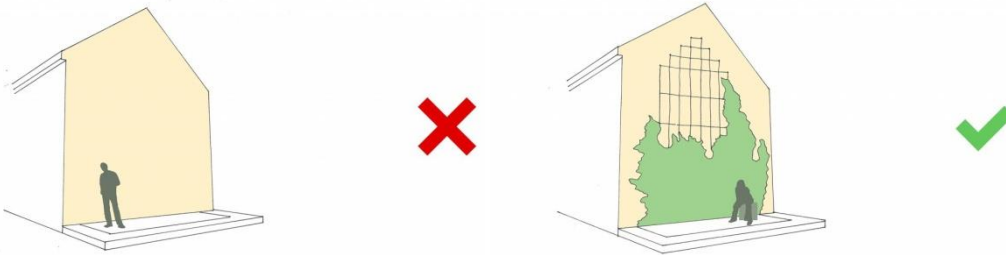
Színkezelés:

A meglévő épületek színvilágához illeszkedő színválasztás ajánlott új építéseknél és meglévő házak felújításánál. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedések és burkolatok.



**Tűzfal kezelés:**

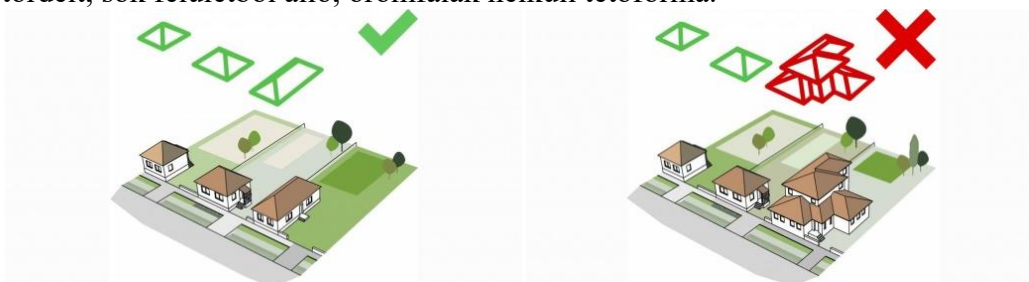
A fő út átalakuló beépítésénél a tűzfalakat is színezni kell, továbbá nagy egybefüggő felületek esetén festéssel, vagy burkolóanyag váltással tagolni kell.



- Az új beépítéseknél a már megvalósult új épületekhez való illeszkedést szem előtt kell tartani.
- A városképet meghatározó épületek esetében a klímaberendezések kültéri egységeit olyan alárendeltebb homlokzaton célszerű elhelyezni, ami az utcaképben nem jelenik meg, vagy erkély takartabb belső falfelületein.
- Utólagos átalakításnál, felújításnál az épület harmonikus megjelenését kell figyelembe venni.
- A városközpontnak számító IV. Béla király tér térfalait zárt sorú beépítéssel javasolt megtartani, ahol a szomszédos épület miatt ez nem megvalósítható, ott a tömör kerítést kell előnyben részesíteni.
- A kapcsolódó homlokzatoknál az ereszmagasságokat lehetőség szerint egymáshoz kell igazítani.
- A lakóterületek közé ékelődő intézményi területeknél az igényes anyaghasználat, a technológiai szerelvények elrejtése szintén elvárt, ugyan úgy, mint a parkolóhelyek elsősorban ingatlanon belüli elhelyezése.

**10-Felsőtabán terület****Tetőforma:**

A Felsőtabánban a jellemző tetőforma a nyeregtető. Új házak építésénél nem kívánatos a túl tördelt, sok felületből álló, oromfalak nélküli tetőforma.



**Magasság:**

A meglévő családi házak közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell megépülniük mint környezetük. A túl magas házak nem illeszkednek a környezetükbe.

**Tetőhajlásszög:**

A meglévő házak közé épülő új házak építése és meglévők átalakítása esetén hasonló tetőhajlásszöget kell alkalmazni, mint ami környezetükben található. A túl lapos, túl meredek hajlásszög nem kívánatos, mivel az épület arányait megváltoztatja.



- Az utóbbi 10 év környezettől idegen beépítés helyett ajánlott a hagyományos földszintes, földszint-tetőteres tömegforma alkalmazása.
- Az épületek megfelelő arányainak megtartása érdekében a 35°-os tetőhajlásszög a javasolt érték.
- A nyugati utolsó utca képe viszonylag egységes tömegformálást mutat. Magasabb, oromfalas, pinceszinten garázzsal rendelkező épületek határozzák meg az utcaképet, az új építéseknel ezeket figyelembe kell venni mind tömegformálás, mind telepítés tekintetében.
- A magastetős épületek héjalására ajánlott a kiselemes fedések alkalmazása.
- A technológiai szerelvényeket az utcafronti homlokzatok helyett a városképet nem befolyásoló egyéb homlokzatokon javasolt elhelyezni.

**11-Tőzegtavak területe****Magasság:**

A meglévő családi házak közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell megépülniük mint környezetük. A túl magas házak nem illeszkednek a környezetükbe.



**Tetőhajlásszög:**

A meglévő házak közé épülő új házak építése és meglévők átalakítása esetén hasonló tetőhajlásszöget kell alkalmazni, mint ami környezetükben található. A túl lapos, túl meredek hajlásszög nem kívánatos, mivel az épület arányait megváltoztatja.



- A 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és a kiselemes megjelenésű fedés alkalmazásával megőrizhető a terület építészeti jellege.

**12-Gazdasági területek**

- A parkoló funkcióját meg kell őrizni, a főépülettől különálló kisebb épületek (konténerek, sátrak, „bódék”) telepítése nem javasolt.
- A parkolók minél nagyobb arányú fásítása és a meglévő növényzet fenntartása pozitívan hat a mikroklimára és a csapadékvíz gazdálkodásra. Ezekre folyamatosan törekedni kell.
- A Gyártelepi vasgyár területén a múlt századi ipari épületek külső megjelenésének megőrzésére, helyreállítására felújítások, átalakítások alkalmával figyelni kell.
- Egyéb területeken lapostetős épület kialakítására is van lehetőség, szakmai konzultáció eredményétől függően, amennyiben az illeszkedik a környezetébe.

**13-Lóversenypálya és ORFK kutvakiképző területe**

- A területen lévő kúriaépületek felújításánál az eredeti építészeti jelleg megőrzése kiemelten fontos.
- Az új beruházások tervezésénél a környezetbe illesztést kell szem előtt tartani, illetve hogy a műemlék épületegyüttesek feltárlását ne befolyásolja.

**14-Külterületek**

- A külterületek beépítése és „belakása” elkerülendő, az adott funkcióra jellemző épületek elhelyezése elvárt.
- Az árvíz kár megelőzése érdekében eleve olyan építmények építése javasolt, amelyek elengedhetetlenül szükségesek a telkek hasznosításával kapcsolatban. Elsősorban fából épült, jellemzően szerszámok tárolására szolgáló építmények elhelyezésére kell gondolni.
- Az árvíz által nem veszélyeztetett ingatlanok esetében is a mezőgazdasági, állattartó funkcióhoz kötődő legszükségesebb építmények építése támogatható.
- A repülőtér területén a sportolással összefüggő beépítések javasoltak, mivel a terület gyakorlatilag beépítetlen, megjelenésben az illeszkedést a funkcióhoz kell viszonyítani.

### **15-Kiskertes terület**

- A kiskertes területek „belakása” elkerülendő, az adott funkcióra jellemző épületek elhelyezése elvárt.
- Ajánlott épületformákat az 1. sz. melléklet tartalmazza.
- Az épületeket fa szerkezettel, fa burkolattal, magastetős kialakítással kell megvalósítani. Tetőhéjalás fa, zsindey, cserép lehet.
- Az árvízvár megelőzése érdekében eleve olyan építmények építése javasolt, amelyek elengedhetetlenül szükségesek a telkek hasznosításával kapcsolatban. Elsősorban szerszámok tárolására szolgáló építmények elhelyezésére kell gondolni.

## 6. Jó példák / épületek, építészeti részletek



Batthyány Elemér u. 8.



Batthyány Elemér u. 17.



Tavaszi u. 30.





Római utca 2.



Szák u. 11.



Báthory utca 2.



Mányoki Adám tér 1.



Északi u. 35.



Helyreállított ablak



Helyreállított homlokzat a Gyártelepen



Helyreállított homlokzat a Gyártelepen



Helyreállított bejárati ajtó a Gyártelepen



Helyreállított bejárati ajtó a Gyártelepen



Helyreállított spaletták a Gyártelepen



Felújított kúria épület a lósporttelepen



Kút a lóspotttelepen

## 7.Jó példák sajátos építményfajták



Egy funkcionális egység a lósporttelepen



A kúriái épület



Szénatároló



Gazdasági épület



Istálló



1. Sz. melléklet



1,92 nm



2,00m\*1,20m - 2,4 nm



2,5m\*1,20m - 3,00 nm

