

SÁRKERESZTES KÖZSÉG

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

2017. AUGUSZTUS



TARTALOMJEGYZÉK

A KÉZIKÖNYV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDÖTT	3
KÖSZÖNTŐ	4
1. BEVEZETÉS	5
2. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER	7
A) A település bemutatása	8
B) Általános településkép	11
C) Általános településkarakter	16
3. ÖRÖKSÉGÜNK, A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI, MŰEMLÉKI, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐK	18
A) Településképi szempontból meghatározó építészeti értékek	21
B) Település- és tájképvédelmi szempontból meghatározó területek, táji és természeti értékek	27
4. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ, ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA, A TELEPÜLÉSKÉP, ARCULATI JELLEMZŐK ÉS TELEPÜLÉSKARAKTER BEMUTATÁSÁVAL	29
A) Erdők, fásított területek	31
B) Külterületi szántók, gyepek	32
C) Átalakuló zártkertek	33
D) Ófalu lakóterület	34
E) Újfalu lakóterület	35
F) Új építésű, kertvárosias lakóterület	35
G) Zárt, magánbirtok jellegű lakóterület	36
H) Sárkeresztesi temetők	37
I) Gazdasági területek	38
J) Sportpálya területe	39
K) Halastó	40
5. A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK: ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ, KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA	41
A) Építészeti útmutató	42
B) Közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek	59
6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK, KERÍTÉSEK, KERTEK, ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA ..	72
A) Épületek	73
B) Építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat, színek, homlokzatképzés)	74
C) Kerítések	75
D) Kertek	75
E) Zöldfelületek	77
7. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK	78
A) Sajátos építményfajták	79
B) Reklámhordozók	84
C) Egyéb műszaki berendezések	87

A KÉZIKÖNYV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDÖTT



KÉSZÍTETTE: VÁTI Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság

SZÖVEG: Szikszainé Hegyi Zsuzsanna
TOVÁBBI RÉSZTVEVŐK: Arany Gergely, Márkus Adrienn, Molnár Csilla,
Mrsán Tamás, Nyári Balázs, Paksi Szilvia

ÁBRÁK, TÉRKÉPEK: Arany Gergely
TOVÁBBI RÉSZTVEVŐK: Márkus Adrienn, Mrsán Tamás, Nyári Balázs, Szikszainé Hegyi Zsuzsanna

FOTÓK: Arany Gergely, Márkus Adrienn, Paksi Szilvia
TOVÁBBI RÉSZTVEVŐK: Molnár Csilla, Mrsán Tamás, Nyári Balázs, Szikszainé Hegyi Zsuzsanna



KÖZREMŰKÖDŐK: Sárkeresztes Község Önkormányzata
Kun Tímea települési főépítész

KÖSZÖNTŐ

Tisztelt Lakosság, tisztelt Érdeklődők!

Nagy örömmre szolgál, hogy átnyújthatom Önöknek a településünk értékeit bemutató Településképi Arculati Kézikönyvet. A dokumentáció készítői a közigazgatási területünkön található épített és természeti elemeket rögzítik e Kézikönyvben, egyúttal meghatározzák Sárkeresztes sajátos egyedi hangulatát kölcsönző részleteket.

A jól ismert motívumok, építészeti megoldások összegyűjtve, tematikusan csoportosítva kerek egészzé formálják át az eddig részleteket megfigyelő szemléletünket. Többet adnak hozzá települési ismereteinkhez, vezetnek a szemet, hogy ezentúl a kiemelt témákra fókuszáljunk, a jövő értékeit is felismerjük.

Kellemes lapozgatást kívánok Sárkeresztes új oldalait is fellebbentő kiadványhoz, amelyet – elképzeléseink szerint – folyamatosan fejlesztve, a mindenkorai településállapothoz igazítunk.

Büszkén vállalva e szép település vezetését,

Krähling János
polgármester

1. BEVEZETÉS

A kezükben tartott Településképi Arculati Kézikönyv a mai képét rögzíti a településnek. Elkészítését a terület bejárása és körbefotózása, adatszolgáltatásként kapott művi és természeti lehatárolások feldolgozása, valamint történeti munkák áttanulmányozása segítette elő.

A Kézikönyv egy majdan elkészülő anyag első verziója. Megteremtettük a Kézikönyv vázát, feltöltöttük a 2017-es év állapotát mutató fényképekkel. Mostantól várjuk az észrevételeket, javaslatokat, mindenekelőtt várjuk azokat a történeteket, fényképeket, amelyeknek helyet kellett volna kapniuk ebben az anyagban. Az észrevételek nyomán teljesebb ki majd az anyag, teremődik meg a sokak által szerkesztett végleges verzió.

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 4. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

„(1) A településképi rendelet szakmai megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) készül.

(2) 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.”

Jelen dokumentáció Készítőinek feladata tehát – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján – a település teljes közigazgatási területére kidolgozott Településképi Arculati Kézikönyv elkészítése.

A Településképi Arculati Kézikönyv elkészítésének célja, hogy felderítse, felmérje a település művi és természeti sajátosságait, értékeit, javaslatot tegyen a védelemre méltó építészeti értékek rögzítésére, a település képét meghatározó területek beazonosítására, továbbá alapul szolgáljon az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító egyik sajátos jogintézményét; a településképi követelményeket megfogalmazó településképi rendelet megalkotásához.

Jogi szempontból tehát fenti sorok adják meg a Kézikönyv létjogosultságát, amely azonban szakmai szempontok mentén is alátámasztható. Sok évnyi kutatásnak hála egyre bővülő eszköztár áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy megismerjük a körülöttünk lévő világot, melyek egyre több szempontot építhetnek be világnézetünkbe. Napjainkban egyre inkább előtérbe kerülő igény, hogy megismerjük lakóhelyünket, nemcsak annak látható valójában, hanem egy úgy, mint egy hosszú alakulási folyamat eredményét, állomását. Sok településen rendelkezésre állnak történeti monográfiák, ezek azonban gyakran nehezen hozzáférhetőek, sokszor pedig nem festik le kellően plasztikusan a település múltbeli képét. Ez utóbbira adhat megfelelő választ a tájkarakter vizsgálata.

„A táj nem más, mint a természet és a társadalom kölcsönhatásainak ellentmondásos, ezért dialektikus egysége. A táj egyrészt a társadalom anyagi életfeltétele, másrészt magas rendű vizuális-estétikai kvalitások hordozója. Ezért egyben az ember és természet kölcsönhatásainak tárgyiasult – az ember alakította anyagi világban manifesztálódott – története. A táj antropológiai-szociocentrikus fogalom. A természet és társadalom olyan ellentétpár, mely kölcsönösen áthatja egymást, és megbonthatatlan egységet képez. Azaz a táj a társadalmi igényeknek megfelelően bioszférából nooszférává alakított, emberiesített természet, emberi környezet.” (Mócsényi, 1968)



A fenti, terjedelmes meghatározás is mutatja, mennyire bonyolult rendszer valójában a táj: különféle tájalkotó tényezők kölcsönhatásainak sora hozta létre hosszú idő alatt, melynek éppúgy részei a mezőgazdasági területek, erdők, mint a falusi, városi lakóterületek. Különbség köztük valójában csak annyi, hogy a különböző jellegű területeket más hatások formálták olyanná, amilyenek.

Egy-egy település még a saját közigazgatási határain belül sem mutat homogén képet, mindenhol vannak olyan rejtett helyek, ahol valamilyen érdekesség, vagy éppen a történelem egy-egy szelete érhető tetten. A tájkarakter vizsgálata során éppen azokat a jellemzőket igyekszünk számba venni, melyek egy-egy területrész (ún. tájkarakter-terület) jellegét, karakterét a legmarkánsabban határozzák meg, azokat a tulajdonságokat, amelyek az egyes területeket egymástól elkülöníthetővé teszik. Ez a fajta vizsgálat nem öncélú, a környező táj alapos ismerete nemcsak az Európai Táj Egyezményben foglalt kötelezettség.

Az egyes területek jellemzőinek ismerete segít meghatározni, melyek adott esetben a védendő táji tulajdonságok, ezáltal segítséget adnak a megfelelő, területi vonzattal is bíró döntések meghozatalában. Vagy éppen rámutatnak arra, hogy az idők során egy-egy terület értékes tulajdonsága hogyan sérült, azaz a település fejlesztéspolitikáját is vezérelhetik annak érdekében, hogy egy-egy tájkarakter-terület állapota újra a kívánt szintet elérhesse. Egy tájkarakter vizsgálati dokumentáció tehát hasznos alapot nyújt minden településnek nemcsak ahhoz, hogy a lakosság jobban megismerhesse (és így jobban megszerethesse) települését, hanem fejlesztési irányokat, települési arculatot érintő kérdések megválaszolásához is, összefoglalva tehát alkalmas eszköz arra, hogy segítségével a településeket élhetővé és széppé formáljuk – mely végső soron mindannyiunk célja.

A fentiek értelmében a Településképi Arculati Kézikönyv nem kizárólag a lakott területekre koncentrál, hanem bemutatja a külterület sajátosságait is, kiemelve azokat a tulajdonságokat, melyek egy-egy területrészt különbözővé, netalán egyedivé tesznek. A jogszabályban meghatározott logika mentén építészeti javaslatokat azonban elsősorban a település lakott területeire tesz, végül pedig kiemel olyan példákat, melyek követendőek bizonyos tulajdonságuk szerint a későbbiekben építendő épületek építetői számára.

2. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER



A).....A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Sárkeresztes község Fejér megye nyugati részén elhelyezkedő, a Székesfehérvári járáshoz tartozó település. A község közlekedés szempontjából betöltött helyzete, megközelíthetősége igen kedvező, a megyeszékhely Székesfehérvárral szomszédos. Közúton a 81 sz. Székesfehérvár-Kisbér-Győr másodrendű főútról közelíthető meg, melybe a település területén köt be a 8203 jelű Sárkeresztes-Guttamási-Isztimér összekötő út, illetve a település főutcájaként is működő 81115 jelű Sárkeresztes bekötő út. A településen négy helyközi autóbusz-megállóhely található. A település vasútvonallal, vasúti megállóhellyel nem rendelkezik.

Sárkeresztes a Bakony és a Vértes hegységet elválasztó északnyugat-délkelet irányú Móri-árok keleti peremén fekszik. Vízfolyásokban szegény terület. A község északkeleti szélén folyik a Sárkeresztesi-vízfolyás, amely a Gaja-patakba torkollik.

A községnek jelenleg (2016) 1529 fő lakosa van, a lakásainak száma 568 darab. Közigazgatási területe 988 hektáron helyezkedik el, belterülete 49 hektár.



A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET A GOOGLE ŪRFELVÉTELÉN

TELEPÜLÉSTÖRTÉNET

Sárkeresztes területét igen korán, vélhetően már az őskorban is lakták, a föld mélyéről a lengyeli és a badeni kultúrák nyomai kerültek elő. Ezt követően a honfoglalás utáni időktől kezdve állnak rendelkezésre bővebb régészeti leletanyagok, ezek alapján a mai Sárkeresztes közigazgatási területén több apró település is létezett, melyek közül a legjelentősebb a Barc nevet viselte. Később ez a szomszédos Borbála településsel való összeolvadása után a Borbála nevet, majd a johannita lovagrendnek adományozás után a Keresztes nevet viselte. Ezek mellett azonban a mai közigazgatási területen foglalt helyet Giró, Péterfalva, illetve Szék, továbbá egy ismeretlen nevű település. Később az 1900-as évek elején az azonos nevű települések könnyebb elkülönítését célzó törekvések eredményeként a település a Sárkeresztes nevet kapta.

Sárkeresztes területe már a honfoglalástól kezdve népesen lakott volt, köszönhetően egyrészt a kedvező földrajzi helyzetnek, másrészt az akkori főváros közelségének, ebből is fakadóan számos jelentős útvonal csomópontjában állt. A lakosság hamar felismerte, hogy a település környéki földek jó minőségűek, ezért az elsődleges megélhetési forrássá a szántóföldi művelés vált, kiegészítve az állattenyésztéshez kapcsolódó termékek eladásával a székesfehérvári piacon (pl. tejtermékek). Ezen kívül a lakosság szőlőtermeléssel és borkészítéssel is foglalkozott, igaz, a mezőgazdasági művelésnél kisebb léptékben. A lakosság vándorlása, illetve a tatárjárás és a török pusztítás során a középkor végére a közigazgatási területen lévő többi település (Péterfalva, Giró stb.) elnéptelenedtek, Keresztes azonban fennmaradt.

Az Első katonai felmérés elkészülésének idején Keresztes kétutcás település, mely fölött a délnyugatra néző lejtőkön legelők, azok felett erdők, keletre pedig szántók fekszenek, valamint a településtől keletre, a szántók ölelésében egy kisebb szőlőterület. A korábbi gazdag úthálózat nyomai még fellelhetőek, közvetlen útkapcsolat volt például Csala felé, azaz a Székesfehérvárt elkerülő „körgyűrű” még működött.

A Második katonai felmérés idejére (1800-as évek első fele) Keresztes jelentős növekedésen esik át, melynek vélhetően egyik motorja a kedvező közlekedési helyzet. Ekkorra az Ófalu ma is megtalálható szerkezete kialakultnak tekinthető, és innentől kezdve sokáig nem változott. A táj szerkezete a két felmérés között keveset változik, látványosabb azonban az úthálózat alakulása. Ekkor a Székesfehérvárt Mórral összekötő út egyértelműen főútvonalként szerepel, keleti irányban azonban a Csala felé vezető út nyomvonala megváltozik, innentől már a Zámoly felé vezető útról ágazik le, a korábbi önállósága megszűnt. Szintén ekkorra jelent meg a lakóterületektől északkeletre Pusztá Borbála, vagy a későbbiekben Borbála Pusztá, mely a Károlyi-birtok egyik majorsága volt.

A Harmadik katonai felmérés idejére a település képe keveset változott (ugyanakkor már megjelenti a térképen a Sár-Keresztes elnevezés is), a legnagyobb változást a mai zártkertek felé való növekedés jelentette, illetve újabb tanyák jelentek meg a külső területeken. Emellett a művelésben komolyabb változások történtek, ebben az időszakban drasztikusan lecsökkent az erdőállományok nagysága, míg a szántóterületek tovább növekedtek és elérték nagyjából mai kiterjedésüket.

Eddig az időszakig a település lakosságában majd mindegyik család rendelkezett saját földterülettel, melyből, ha fényűző körülményeket nem is tudtak maguknak teremteni, de mindenki megélt elfogadható körülmények között. Akit a településen nagygazdának tartottak, az országos szinten valójában közép-, de inkább kisbirtokosnak számított, azaz a településen nem voltak kiugróak a vagyoni különbségek, nem voltak szélsőségek, ez is hozzájárult ahhoz, hogy eddig az időszakig a török pusztítás után többnyire eseménytelenül teltek el az évtizedek.

A második világháború idején készült topográfiai térkép Sárkeresztet a jelenlegi névvel, korábbi kiterjedéssel ábrázolja, noha tudjuk, hogy a világháború végén a harcok során a település lakóházainak közel háromnegyede megsemmisült. A lakosság közléséből tudható, hogy a település igen hamar újraépült, de az élet a korábbinál kedvezőtlenebb körülmények között folytatódott, melynek fő oka a téveszesítés volt. A lakosság minden állatát, földjét és eszközét kénytelen volt beszolgáltatni, és ennek betudhatóan a korábbi birtokstruktúra, művelési szerkezet felbomlott, a korábban minden bizonnyal jellemző kisparcellás művelési forma mára teljesen eltűnt.

Az 1990-es évekre a mezőgazdaság egyre erőteljesebb gépesítésének és a nagytáblás művelés kialakulásának köszönhetően Sárkeresztes társadalma átalakul, csakúgy, mint a legtöbb nagyvárosi szomszédsággal rendelkező településen. A mezőgazdaság kevesebb embernek tud munkát adni, ezzel párhuzamosan az ipari és a szolgáltatási szektor egyre több munkaerőt képes felvenni, így Sárkeresztesen is kialakult az ingázás jelensége, és ezzel együtt fokozatosan alvótelepüléssé vált. Már a rendszerváltás előtt az Ófalu mellett új utcák nyíltak, melyek igen hamar beépültek, illetve a zártkerti területeken, elsősorban a mai Újhegy részen elkezdtek a tulajdonosok hosszabb távra berendezkedni. Ez utóbbi jelenség adja a település mai kihívásainak egy részét, ahogy sok más, zártkerttel rendelkező település esetében.

B).....ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint a településkép

„a település vagy településrész épített és természeti környezetének vizuális megjelenése”

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény szerint a településkép védelme

„... a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatának és szerkezetének – az építészeti, táji érték és az örökségvédelem figyelembevételével történő – megőrzését vagy kialakítását jelenti.”

Ahhoz, hogy Sárkeresztes településképét védeni tudjuk, meg kell határozni, mire is irányul majd a védelem, hogyan írható le a község a településképe szempontjából. Elsőként megállapítható, hogy a fenti fogalommagyarázatot kiegészítve településképnek tekintjük azt a látványt, amelyet a település felé tekintve a domborzat, az épületek és a növényzet összessége ad ki. Fontos továbbá megjegyezni, hogy a településkép nem állandó, külső tényezők (pl. évszakok) és a lakosok folyamatosan alakíthatják, változtathatják akár kedvező, akár kedvezőtlen irányba.

A településképet máshogy érzékeli egy gyalogos, máshogy az, aki vonattal vagy gépkocsival érkezik meg. Máshogy látja egy helyi lakos, és máshogy az egyszeri átutazó. Mászt lát az, aki magaslati pontból, vagy esetleg repülőről tekint le a településre, mászt az, aki a házak között sétál. A településkép meghatározása ezért mindenképp szubjektív módon történhet csak.

Ha megtaláljuk a fő nézőpontokat, ahonnan a legtöbben vagy a leggyakrabban tekintenek Sárkeresztesre, megtaláljuk egyúttal azokat a kritikus pontokat, melyek a legmeghatározóbbak a településkép szempontjából. Ha e területek gondozására, megőrzésére vagy fejlesztésére nagyobb figyelem fordul, az az egész település megítélésére kedvező hatással lesz.



.....ÉRKEZŐ SZEMSZÖGÉBŐL VALÓ FELTÁRULÁS, TELEPÜLÉSKÖZPONTBÓL MEGJELENŐ LÁTVÁNY

Sárkeresztes településképét egyszerre határozza meg a föld művelésének módja, a domborzat, illetve a településen található művi elemek. Potenciális vegetáció szerint a település területe fás ligetekkel tarkított tatárjuharos löszölgyes lenne, illetve a Gaja-patak partját vélhetően nedves ligetek, galériaerdők kísérik. Mivel ezek ma túlnyomó többségükben hiányoznak, a település sziluettjét, megjelenését a korábban említett három tényező határozza meg elsődlegesen.

A település sziluettje viszonylag kevés helyről képes érvényesülni, melynek két fő oka, hogy részben völgyperemen fekszik, melynek alsó részén halad a 81-es főút, ahonnan azonban a települést az út menti fák nagyrészt eltakarják. A település sziluettje emellett jelentősen eltér attól függően is, hogy melyik településrész látható:

- ❖ A 81-es úton Fehérvárcsurgó irányából a település csak helyenként tűnik fel rövid szakaszokon.
- ❖ Székesfehérvár felől az Újfalú településrész látszik, melynek kertvárosi képe igen kontrasztos a közvetlenül szomszédos mezőgazdasági területekkel, így kevésbé harmonikus képet nyújt.
- ❖ Moha irányából a település hosszan elnyúlva látszik a patak völgy mentén, a sziluettben nem jelenik meg a képet tagoló elem, torony, vagy egyéb természetes, vagy művi objektum, a település képe kevésbé sziluettként, mint inkább képként értelmezhető.
- ❖ Az Öreghegy felől települési sziluett jelenik meg, melyet a víztorony, illetve a külterületi major építményei tagolnak, ezeket nem számítva a sziluett homogén.

A településrészek karaktere jelentősen eltér egymástól, fejlődéstörténetükben, keletkezésükben, megjelenésükben egyaránt. Míg az Ófalú településrész a korábbi településmagból kifejlődött, nőtt településrész, az Újfalú tervezett, a telkek egyidőben kerültek kiosztásra, így a településrész megjelenése is szabályos, jóval tagolatlanabb képet nyújt.

A két településrész közti belterületi major markáns elem a településen belül. Az Újfalú kiépülésével ez a terület két lakóterület közé ékelődött, a teljes település összképét, karakterét jelen állapotában rontja.

.....UTCAKÉPEK

Sárkeresztes község általános utcaképe a fentiekben megfogalmazottak alapján jelentősen eltérő, függően attól, melyik településrészen található. A két településrészt a domborzat mellett az utcák átlagos szélessége, a telekmorfológia, a beépítési mód és a növényzet is elkülöníti egymástól. Az Ófaluban keskenyebb, helyenként változatos vonalvezetésű utcák jellemzőek, keskenyebb, de hosszabb telkekkel. A kisebb utcaszélesség miatt zöldsáv, illetve egyéb növényzet számára gyakran nem jut hely. A településrészeire legjellemzőbb a hosszázás beépítés, mely szintén falusias karaktert ad a településrésznek. Az élénkebb domborzat miatt általában kisebb területek beláthatóak egyszerre, így a településrész általában zártabb képet mutat. Az utcaképet kevés, a lakóterületektől eltérő megjelenésű, illetve funkciójú objektum tagolja rendszertelenül, ezek főként a Kossuth, Jókai és Arany János utcákban jelennek meg.

Az Újfalú településrész a tervezettségéből adódóan igen szabályos megjelenésű, egyben láthatóan a telkek kijelölésekor a kor igényeinek megfelelő lakóterületek kialakítására törekedtek. Ennek megfelelően igen széles utcák alkotják a településrészt, melyekben általában zöldsáv, fasor kialakítására is jutott hely. Egyenes, egymást derékszögben keresztező utcák jelennek meg, szélesebb, de kevésbé hosszú telkekkel. Ennek eredményeképpen a terület nyíltabb az Ófalunál, átlátható, a lakóterülettől eltérő épületfunkciók hiányában tagolatlan megjelenésű.

Mindkét településrészen csak kevés helyen jelenik meg a zárt, átláthatatlan kerítésfal, illetve a hasonló funkciót betöltő sűrű sövény. Ez összességében pozitív hatást gyakorol mindkét terület rész utcaképezésére.



JÓKAI UTCA

.....MAGASLATI PONTOK



PARKERDEI KILÁTÁS, KILÁTÓ



KILÁTÁS A BÁRSONY ISTVÁN EMLÉKPARK, ILLETVE A KILÁTÓ FELŐL

C).....ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKARAKTER

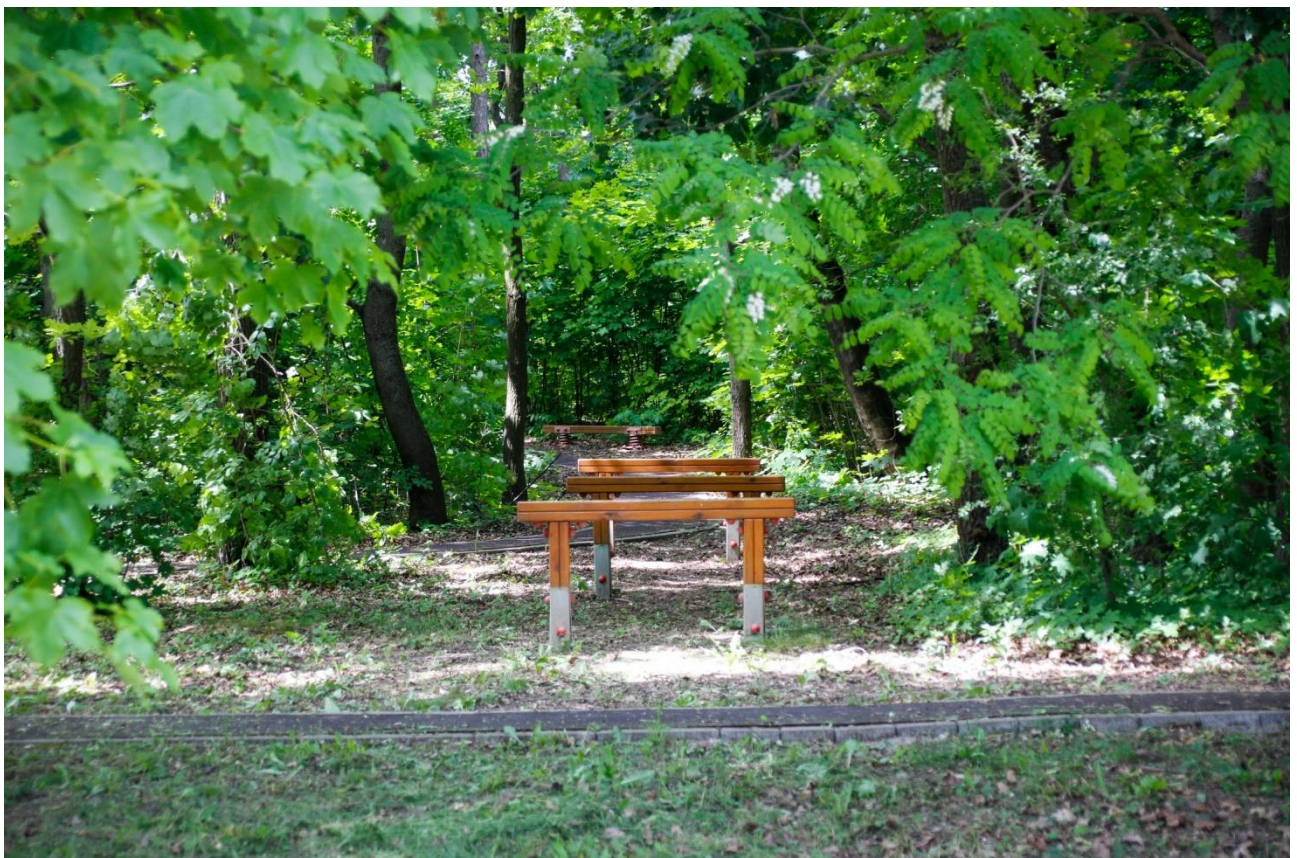
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint a településkarakter

„az épített és a természeti környezet településképi jellemzőinek összessége, így a természetes környezet, a település megjelenése a tájban, a településszerkezet, a jellegzetes épülettípus, a tömegformálás, a homlokzati kialakítás, az anyaghasználat és növényzet”

Sárkeresztes településkarakterét nagyban meghatározza gazdag táji környezete, változatos domborzata és természeti értékekben való gazdagsága. Léptékében azonban megmaradt a békés, falusi jellegénél, melyhez lakói a rendezett településkép fenntartásával is hozzájárulnak.

FUNKCIÓK, TERÜLETHASZNÁLAT

A település belterületi telekhasználatát lakóterületi túlsúly jellemzi. A lakóterületek szélén tömbökben jelennek meg a település gazdasági területei, melyek részben a külterülethez tartoznak. Külterületen a szántók, zártkerteken a kertés mezőgazdasági területek jellemző, emellett jelentős kiterjedésű erdőterületek jelennek meg.



TELEPÜLÉS- ÉS TELEKSZERKEZET

A település szerkezete két jól elkülöníthető életkorú, adottságú és arculatú területre oszlik. Míg előbbi a természeti adottságokkal harmonizáló, természetes fejlődés során létrejött, többnyire szalagtelkes lakóterület, addig az utóbbi mérnöki megfontolások alapján tervezett, szabályos telekkialakítású lakóterület.

Mind az Ófalu területén, mind az újabb lakóterületeken az oldalhatáron álló beépítési mód a jellemző, illetve az előírás. Az Ófalu területén ez visszaköszön az Első Katonai Felmérés lapjairól is, noha ekkor telekhatár még nem került feltüntetésre, csak a Második Katonai Felméréstől kezdve. A XIX. századi kataszteri térképen jól láthatók az oldalhatáron álló, utcafronttól hátrahúzott, hosszú épületek. A telekstruktúra elrendezése egyedi: az utca menti lakótelkek mögött kaptak helyet a kertek, melyek megközelítésére az utcákkal párhuzamos, belső dűlőút szolgált. Az Újfaluban részben kialakított lakóterületeken az Ófaluhoz illeszkedően, de a kertvárosi elgondolásoknak megfelelően oldalhatáron álló, előkertes épület-elhelyezés került meghatározásra. Intézményeknél, telephelyeken az épületek elhelyezése kevés kivétellel szabadon álló.

Külterületen az 1 ha feletti méretű telkek a jellemzőek, de az ingatlanok mintegy fele 10 ha fölötti, a legnagyobb telkek 187 ha méretű. Zártkerteken az 1500-5000 m² közötti telkek a jellemzőek, de nem ritkák az 1000 m²-nél kisebb telkek sem. Belterületen az Ófaluiban az 1500 m² feletti telekméret jellemző, az Újfaluban a terület középső részein 1200-1500 m², szélein pedig 700-900 m² közötti, illetve 1500 m²-nél nagyobb telkek. Belterületen az átlagos telekméret 1656,6 m², a medián telekméret 1219,2 m².

ÉPÜLETEK

A lakóterületeken jellemző tetőidomok tekintetében különböznek egymástól a falusias lakóterületek és a kertvárosias területek, előbbiek a település régebbi lakóterületei, melyeken hosszházas beépítés jellemző. Itt a jellemző tetőformák a nyeregető, illetve a kontyolt nyeregető, még az újabb beépítésű területeken változatosabb tetőformák jellemzőek. A hosszházaknál nem jellemző a tetőtéri beépítés, az újabb építésű ingatlanoknál azonban már igen.

3. ÖRÖKSÉGÜNK, A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI, MŰEMLÉKI, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TELEPÜLÉSKÉPI JELLEMZŐK



Jelen fejezetben a településképi szempontból meghatározó területek kerülnek bemutatásra. A jogszabályokban szereplő fogalommagyarázat szerint:

„településképi szempontból meghatározó terület: jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilyen jellemzőkkel bíró lehatárolható településrésze;”

[314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet 2.§ 9c. pont]

A mi olvasatunkban a településképi szempontból meghatározó terület három különböző lehatárolás halmazaként fogható fel:

- ❖ A meghatározó területek közé elsősorban be kell sorolni valamennyi művi és természeti értéket, amely védeltsége okán olyan minőséget hordoz, amely miatt méltán tartható meghatározónak. A műemléki, régészeti értékek mellett a természeti elemek alkotják ezt a kategóriát, amely területeket a településkép védelméről szóló 2016. évi LXIV. törvény településképi szempontból kiemelt területként aposztrofál.
- ❖ A másik az ún. történeti települési terület, amely a Második Katonai Felmérés térképein már települési térségként jelenik meg. Ez képviseli azt a településmagot, amely köré a mai település kiépült, ennek szerkezete mutat hagyományos utcavonalak közé szerveződő tömbstruktúrát, melyen belül az egykori telekszerkezet is kirajzolódik. Magyarországi viszonylatban településeink döntő többségénél ez az alap ma is kimutatható.
- ❖ A harmadik szint egy településen áthaladó szemszögéből vizsgálja a látványt. Ami számára feltárul, azt azonosítja a településsel. Kiemelt szerepet kapnak a látványban az ún. településkapuk. Ezek azok a pontok, ahol a települési szövetbe belép a látogató, és a váltás nyomán az első benyomásokat megszerzi. Attól függően, hogy gépkocsival, gyalog, kerékpárral, vonattal, vagy hajóval érkezünk, más-más szerepe van a vonal-mentiségnek és a pontszerűségnek. Míg a vonattal érkező számára csak az állomáson tudatosul, hogy megérkezett, addig a személygépkocsival utazó már a várostáblától kezdve tisztában van azzal, hogy hol jár. A közismert városokról az ember fejében él egy kép, amelyik a látnivalókat mutatja, a város azonban nem csak ebből áll. A látnivalók által ismert képet árnyalja az út során megszerzett ismeret, ami a várost éppúgy meghatározza, mint védett értékei. Kitüntetett szerepe van tehát az áthaladók útvonalainak, és ezért kell ezekre, az utakat szegélyező ingatlanok arculatára odafigyelni.

A meghatározó terület egész településre való kiterjesztésére a jogszabály ugyan lehetőséget teremt, azzal azonban csak akkor érdemes élni, ha valóban minden területrésze a közigazgatási határnak az előbbi elemek valamelyikével érintett. Az érintettség eldöntéséhez adatok feldolgozása, helyi értékek felmérése és elemzése vezet. A továbbiakban ennek első állomása, az értékleltár elkészítése következik. A lista a nemzetközi, illetve országos szintű elemek közül az adatszolgáltatásban szereplő, nyilvántartott, védett értékeket mutatja be. A település szintjén valamennyi érték beazonosítása megtörténik, összhangban az alábbiakban szereplő jogszabályi követelményekkel:

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A.§ szakasza kimondja:

„(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.”

Az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 68. § (2)

„(2) Az örökségvédelmi hatástanulmány kidolgozása során

...

c) településképi rendelet helyi védelmi előírásainak meghatározásához a 12. melléklet 1. pont d) alpontjában meghatározott értékleltárt teljeskörűen;

...

a tervezés alá vont terület és a tervezett rendezési cél által megkövetelt mértékben kell elkészíteni.”

A települési örökségvédelmi hatástanulmány tartalma című 12. melléklet 1. pont d) alpontja kimondja:

„d) A helyi építészeti örökség települési értékleltára, amely értékkataszterben az önkormányzati főépítész által meghatározottak szerint tartalmazza a helyi építészeti örökség országos vagy helyi védelemre méltó elemeit:

da) településszerkezetet,

db) telekstruktúrát és az utcavonal-vezetést,

dc) utcaképet vagy utcakép részletet,

dd) egyéb településkarakter elemeket,

de) építményrészletet vagy az alkalmazott anyaghasználatot, tömegformálást, homlokzati kialakítást,

df) táj- és kertépítészeti alkotást, egyedi tájértéket, növényzetet,

dg) szobrot, képzőművészeti alkotást, utcabútort.”

Az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdése kimondja:

„(1) A települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készíttetője köteles gondoskodni.”

A fenti jogszabályi alapján készült értékleltár alapján kerül a helyi védelem meghatározásra, valamint alapjául szolgál a településképi szempontjából meghatározó terület kijelölésének.

A).....TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

A településképi szempontból meghatározó építészeti értékeket a műemlékek és régészeti lelőhelyek mellett a helyi művi értékek és a történelmi múltjuk vagy térbeli elhelyezkedésük folytán kiemelkedő területek alkotják.

.....HELYI EGYEDI ÉRTÉKEK

Helyi művi értékek közül kiemelkednek azok az egyedi elemek, melyeket a település lakói maguk jelöltek ki helyi védelemre érdemesnek. A védettség oka, hogy olyan közhasználatú, építészeti szempontból is kiemelkedő épületekről van szó, melyek a település egésze számára jelentőséggel bírnak, és mindennapi használatban vannak a lakosság szélesebb köre által. Ezen művi értékekre a településképi rendelet területi és egyedi építészeti településképi követelményeket egyaránt megfogalmaz. Felsorolásuk az alábbi táblázatban található.

HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK			
SZÁM	MEGNEVEZÉS	HRSZ	CÍM
1	Magtár épület	295	295 hrsz-ú major
2	Református templom	3	Kossuth utca 26.
3	Parókia	1	Kossuth utca 26.
4	Polgármesteri hivatal épülete	12/1	Kossuth utca 44.

.....MŰEMLEKI ÉRTÉKEK

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény megfogalmazása szerint műemléknek nevezzük:

- „15. Műemlék: olyan nyilvántartott műemléki érték, amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak.
 17. Műemléki érték: minden olyan építmény, történelmi kert, történelmi temetkezési hely, vagy sajátos terület, valamint ezek maradványa, továbbá azok rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a magyar nemzet vagy más közösség hovatartozás-tudata szempontjából országos jelentőségű történelmi, művészeti, tudományos és műszaki emlék alkotórészeivel, tartozékaival és beépített berendezési tárgyival együtt.”

Sárkeresztes területén országos műemlék nem található.

.....RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény megfogalmazása szerint régészeti lelőhelynek nevezzük:

- „35. Régészeti lelőhely: földrajzilag körülhatárolható terület, amelyen a régészeti örökség elemei történelmi összefüggéseikben találhatóak.”

A Sárkeresztes területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek többsége felszín feletti maradványokkal nem rendelkezik. A lelőhelyek legnagyobb részt mezőgazdasági művelés alatt állnak.

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK				
AZONOSÍTÓ	LELŐHELYSZÁM	NÉV	VÉDELEM	HELYRAJZI SZÁM
22382	2	Bika-rét	szakmai	0145/3, 0145/1
22511	3	Székesi-dűlő	szakmai	0126/12, 0126/7, 0126/6, 0115/1, 0112/2, 0126/8
22512	4	Előre TSZ	szakmai	0104, 0103/2, 0105, 0106, 080/2, 0107, 082, 081, 079, 078
22513	5	Székesi-dűlő II.	szakmai	0102, 099, 0112/2, 0108, 0105, 0111/2, 0110/2, 0109/2
22514	6	A 81-es út-Árpa-völgy-Zsellér-Páskom köze	szakmai	022
22515	7	Csákberényi-dűlő	szakmai	093
22516	8	Köves-domb nyugati oldala	szakmai	0101
22517	9	Székesi-dűlő III.	szakmai	0114, 0113
22518	10	Körtefa-dűlő	szakmai	0104, 0103/2, 0105
22519	11	Kossuth utca	szakmai	22/1, 22/2, 0131
22520	12	Borbála	szakmai	078
22521	13	Borbála nyugati oldala	szakmai	1672, 068
22522	14	Borbála nyugati oldala II.	szakmai	1430, 1672, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 068
22523	15	Borbála DNY-i sarka	szakmai	2021, 1705, 1707, 1706, 1708, 1704, 1703, 080/2, 079, 078
22524	16	Borbála déli része	szakmai	1807, 1811, 1810, 1812/2, 1812/1, 1809, 1808, 1813, 1814, 1817, 1815/2, 1819, 1815/1, 1818
22525	17	Páskom alatti dűlő	szakmai	239/16, 239/17, 239/7, 239/10, 239/5, 239/6, 2108, 2107, 239/18, 239/20, 239/19, 239/21, 239/22, 239/9, 239/8, 239/11, 239/23, 239/33, 239/39, 239/38, 239/37, 239/26, 239/27, 239/25, 239/24, 239/14, 239/13, 239/12, 2101/4, 2101/2, 2103, 2104, 2105, 2106, 2102, 2101/3, 036, 037/1, 035/2, 035/1, 031, 030/1, 038, 034, 033, 030/15
22526	18	Borbála-telek	szakmai	052/3
22527	19	Margitháza-telek és az Öreg-hegy között	szakmai	070/10, 070/9, 070/7, 070/8, 070/6, 066, 070/4, 070/5
22528	20	Margitháza-telek és az Öreg-hegy között II.	szakmai	070/3, 070/4
22529	21	Magitháza-telek	szakmai	042/1, 042/4, 042/5, 042/6
22530	22	Zsellér-Páskom északi részén	szakmai	030/19
22531	23	Takács malom	szakmai	39, 41





.....TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSI TERÜLET

A történeti települési terület lehatárolása egybeesik a II. katonai felmérés (1806-1869) ábrázolt lakott területtel, mely a település magját adja. Utcavonal vezetése, szerkezete általában organikusan fejlődött képet mutat.



.....ÁTHALADÁS SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLET

Minden településen azok a területek a legfontosabbak, legfrekvenciáltabbak, ahol az átutazó benyomást szerezhethet a településről. Ez alapján fogalmazza meg véleményét a településről, így a legfontosabb kérdés, milyen ezeknek a területeknek az arculata, külleme. Sárkeresztesen a Magyar Közút Nonprofit Zrt. adatai alapján az egyetlen lakott területen keresztülhaladó országos közút a Kossuth utca, így ennek az utcának, illetve az azt szegélyező teleksornak a látványa a meghatározó.



B).....TELEPÜLÉS- ÉS TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe

a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek az Országos Terület-rendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (OTrT) kerültek lehatárolásra.

Sárkeresztes területének csak kis része tartozik tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetbe: a Móri-víz, illetve környezetének a mohai bekötőúttól délre fekvő része, azaz a település közigazgatási határa és a 81 sz. főút közötti sáv. A fent megnevezett terület kijelölésének oka vélhetően egyrészt a terület látványa a szomszédos utakról, illetve a területről feltáruló kedvező kilátás a Bakony felé. Ez az a terület továbbá, ahol megmaradtak a termelészövetkezeti idők előtti művelési szerkezet nyomai, a korábbi legeltetés emléke.

A kijelölt területet nagyfeszültségű elektromos légvezetékek keresztezik, illetve a terület keleti szélén halad el a 81 sz. főút. Tájképi szempontból ezek a létesítmények hátrányt jelentenek, és a terület látványában hatásuk nem megszüntethető, ugyanakkor a főút egyben lehetővé teszi a terület megsejmlését, ezzel élménnyé téve az utazást.



A Natura 2000 hálózat

az Európai Unió 79/409/EEC - Madárvédelmi-, valamint az 92/43/EEC - Élőhelyvédelmi irányelv alapján létrehozott természetvédelmi hálózat, amelynek célja az EU területén található kötelezően megőrizendő természetes élőhely típusok, állat-, és növényfajok védelme. A Natura 2000 hálózat két típusa a madárfajok védelmére kijelölt Különleges Madárvédelmi Területek (SPA), valamint a növény-, és egyéb állatfajok védelmére kijelölt Különleges Természetmegőrzési Területek (SCI és SAC).

Az országos ökológiai hálózat

az országos jelentőségű természetes és természetközeli területek, valamint az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek.

Magterületnek nevezük az olyan természetes vagy természetközeli élőhelyeket, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. A pufferterületek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek. Az ökológiai folyosó biztosítja a magterületek, pufferterületek közötti biológiai kapcsolatokat, amelyek döntő részben természetes eredetű, lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok.

A település területe nemzetközi és országos jelentőségű természeti értékekkel egyaránt érintett. A Móri-árok Natura 2000 terület a település nyugati felén helyezkedik el, elsősorban a Móri-víz medre, illetve az azt szegélyező, rét művelési ágba sorolt ingatlanok alkotják. Az ökológiai hálózat magterületébe esik a Móri-árok medrének és parti sávjának jelentős része, valamint a Csákberényi-dőlőn egy 6 hektáros szántó részlet, ökológiai folyosó pedig a Móri-víz parti sávja a település déli, illetve északnyugati végén, valamint a település északnyugati felén található erdők.



4. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ, ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA, A TELEPÜLÉSKÉP, ARCULATI JELLEMZŐK ÉS TELEPÜLÉSKARAKTER BEMUTATÁSÁVAL

A karakterterületek lehatárolásának előfeltétele, hogy meghatározzuk, mit tekintünk karakternek. A jogszabályi segítséget tekintve támpont nélkül maradunk, hiszen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény nem tartalmazza a fogalom magyarázatát.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet használja a „karakterbeli különbségek”, illetve az „építészeti karakter jellemzői” előírást, azonban nem definiálja, hogy mit ért karakter alatt.

A Wikipedia a karakter magyarázatát a számítástechnikához, számítógép alapú telekommunikációhoz kapcsolja. A Magyar értelmező kéziszótár a karakter-szó jelentéseként a jellem, lelkierő, jellegzetesség, sajátosság megnevezéseket használja.

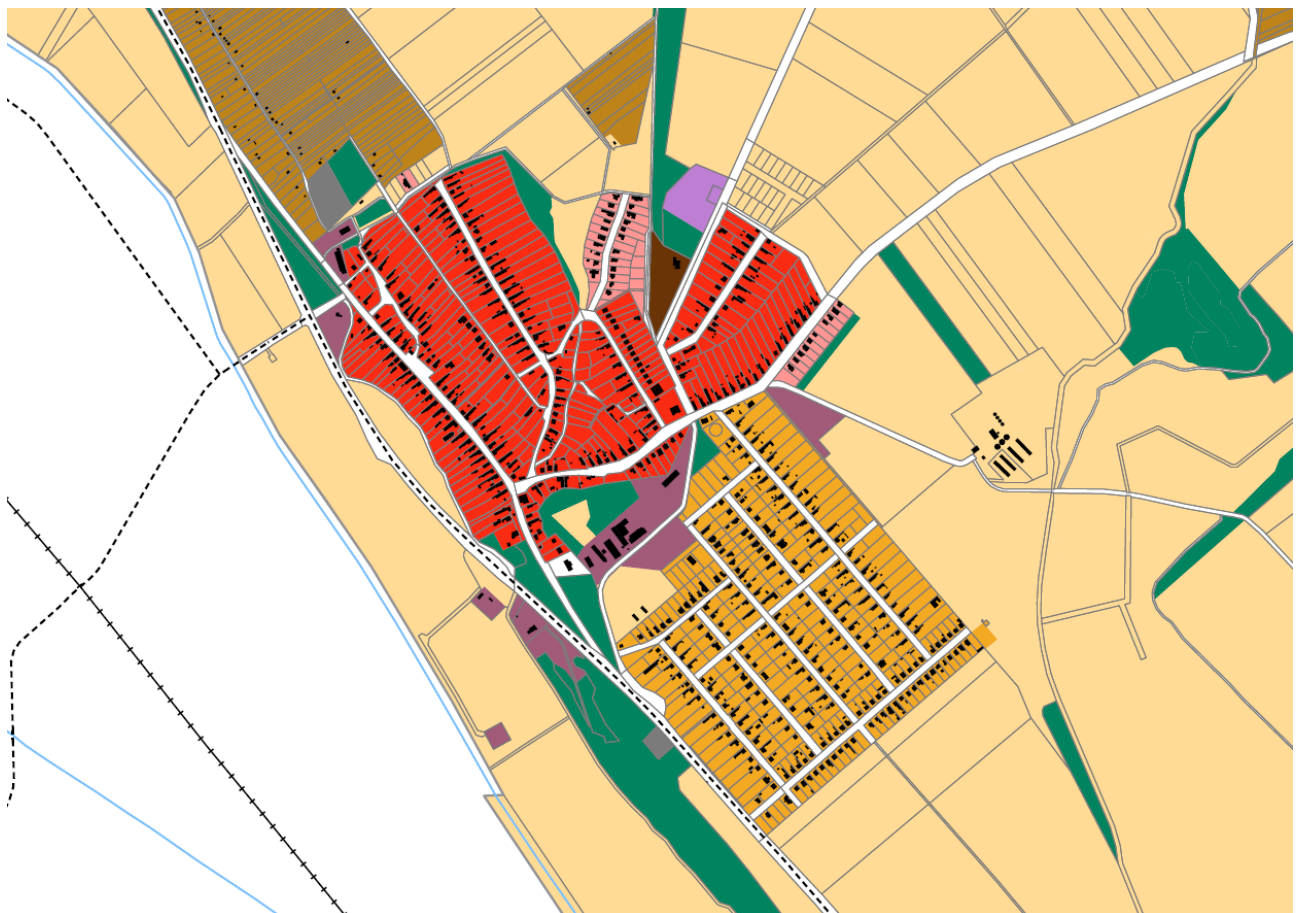
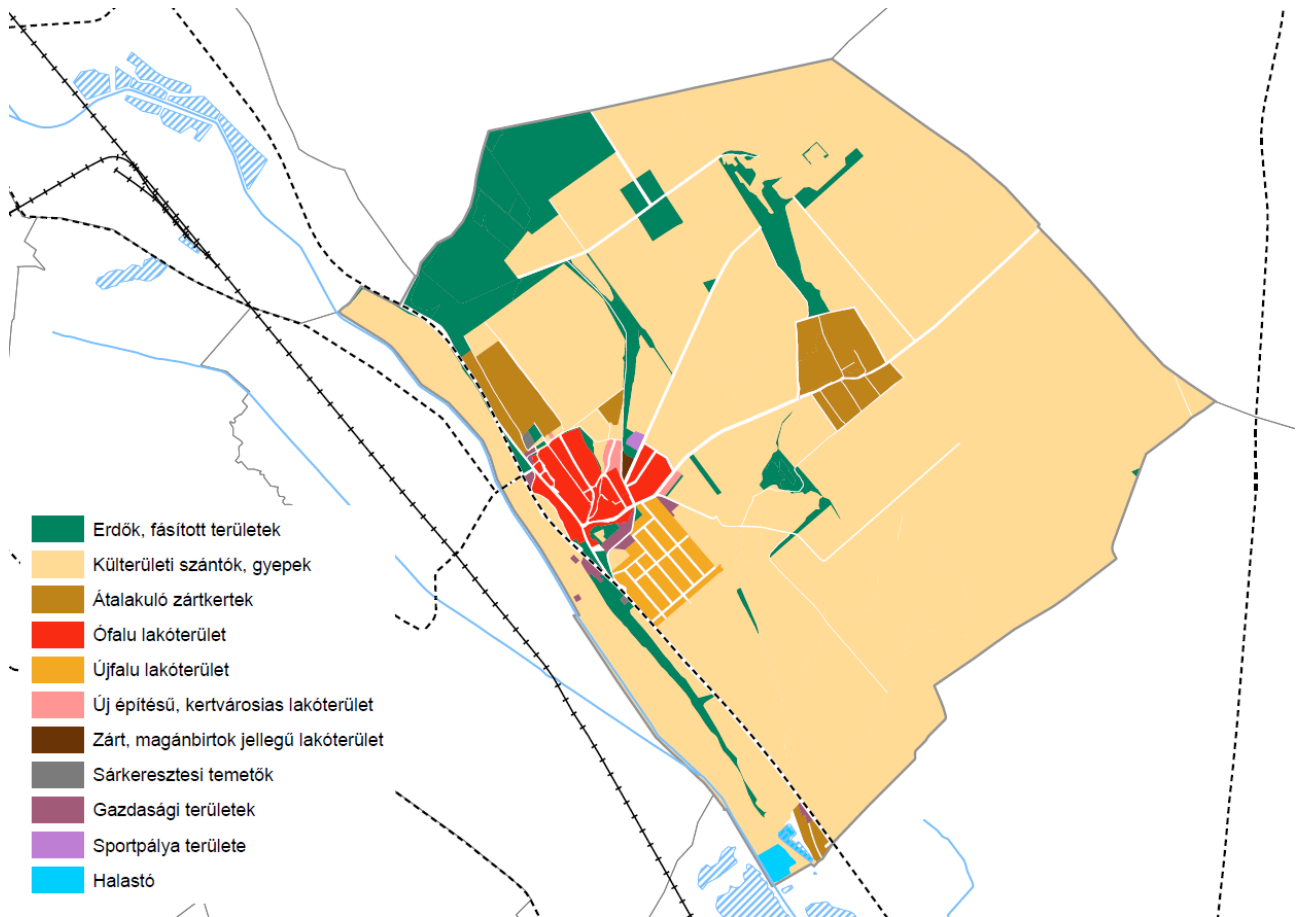
Egy település karakterét tehát magunknak kell elemeire bontani, amelyekből összerakhatjuk, karakterizálhatjuk az adott területeket.

Szakmai alapon a következő elemek kölcsönöznek eltérő megjelenést egy-egy településrésznek:

- ❖ Telek környezetéhez kötött elemek:
 - ❖ morfológiai viszonyok
 - ❖ látványelemek (kilátás, rálátás)
 - ❖ térfalak
 - ❖ teresedések
 - ❖ színek
 - ❖ növényzet
- ❖ Telekhez kötött elemek:
 - ❖ telekszerkezet
 - ❖ telekméret
 - ❖ beépítési mód
 - ❖ kerítéskialakítás
 - ❖ növényzet
- ❖ Épülethez kötött elemek:
 - ❖ épületmagasság
 - ❖ épülettömeg
 - ❖ tetőidom
 - ❖ anyaghasználat (tetőfedés, homlokzat, lábazat, kerítés, nyílás és keretezése)
 - ❖ nyílászárók
 - ❖ részletképzés
 - ❖ színek

Fenti elemek együttes hatásaként sorolhatjuk be adott területet egyik, vagy másik karakter-kategóriába. A különböző területi szintű elemek közül több is meghatározhatja a karaktert, de előfordul, hogy egyik, vagy másik elem túlsúlya alapján is besorolható a terület a szomszédságától eltérő karakterbe.

A Kézikönyv által beazonosított, eltérő karakterű településrészek és jellemzőik bemutatása az alábbiakban szerepel.

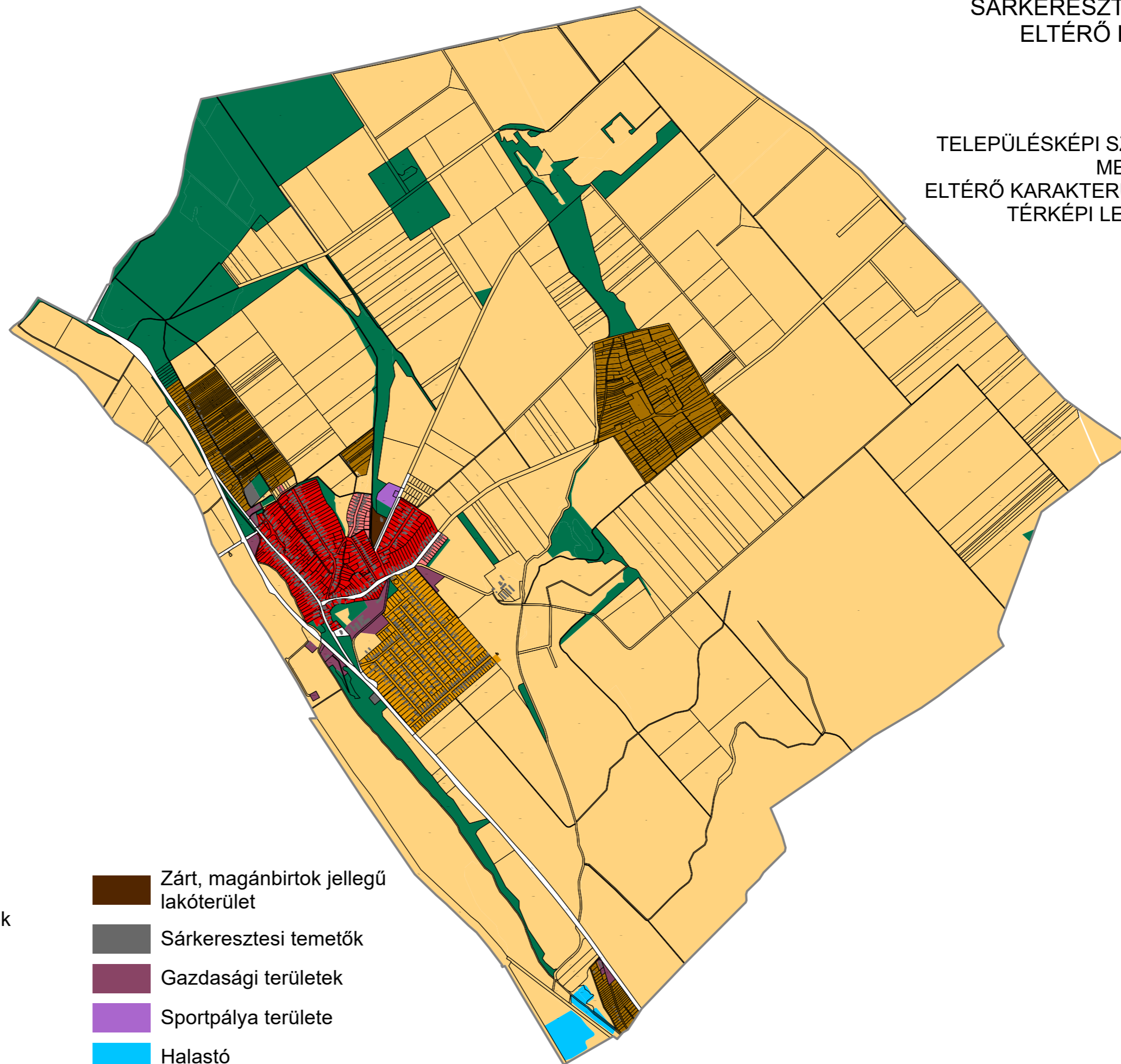




SÁRKERESZTES KÖZSÉG ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEI

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL
MEGHATÁROZÓ,
ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK
TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA

M=1:25 000



Jelmagyarázat

- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
|  | Erdők, fásított területek |  | Zárt, magánbirtok jellegű lakóterület |
|  | Külterületi szántók, gyepek |  | Sárkeresztesi temetők |
|  | Átalakuló zártkertek |  | Gazdasági területek |
|  | Ófalu lakóterület |  | Sportpálya területe |
|  | Újfalu lakóterület |  | Halastó |
|  | Új építésű, kertvárosias lakóterület | | |

A).....ERDŐK, FÁSÍTOTT TERÜLETEK

Sárkeresztes területén több kisebb-nagyobb erdőterület található. Közülük a legnagyobb kiterjedésű a Magyaralmás határában található Árpavölgyi erdő. A település számára nagy jelentőséggel bír a 2003-ban a falu közösségének felajánlott parkerdő is.

A parkerdő a község északi részétől indul keskenyen elnyúlva észak-déli irányban, 1200 m hosszan követve a természetes völgyet. Két erdőrészből áll, melynek összterülete 10,2 ha. A sportpálya melletti, kisebb területű önkormányzati tulajdonban, a nagyobbik magántulajdonban, 2010-től önkormányzati kezelésben áll. Az erdő – a völgyet követve – mélyen beékelődik az intenzíven művelt szántóföldek közé.

Az erdőben még jól felismerhetők az egykori szekérutak nyomai, amelyek a korabeli paraszti élet közvetett emlékei. A II. világháborúra, az 1944-45 telén három hónapig itt dúló véres csatákra emlékeztetnek a völgyperemen és a völgyben található lövészárkok, lőállások.



B).....KÜLTERÜLETI SZÁNTÓK, GYEPEK

A község külterületének jelentős része jó minőségű szántóterület, melyek jellemzően használatban is vannak, azonban a termelősövetkezetek és nagy munkagépek megjelenésével a korábbi kisparcellás táblaszerkezet felbomlott, nagytáblás művelés alakult ki, ennek eredményeképpen nem ritka a 6-10 ha méretű tábla sem. Az intenzív szántóföldi művelés meghatározza a terület képét, arculatát, mely szezonálisan változik, függően a termesztett növényektől és a művelési szakasztól. Évszakonként is jelentős eltérés tapasztalható egy-egy kultúra képében, de az egyes kultúrák közt is jelentős különbség, másként néz ki egy gabonátábla, másként a kukorica, repce, vagy éppen napraforgó tábla. A tájkarakter-típusra jellemző az egyhe domborzat, leggyakrabban sík, vagy kissé lejtős területek. A jelentős táblaméret miatt elkerülhetetlenek a talajlepusztulás nyomainak megjelenése: az erózió, defláció hatása általában világos, tápanyagszegény foltokban jelenik meg.



C).....ÁTALAKULÓ ZÁRTKERTEK

A zártkerteket három elkülönülő terület – Páskom, Pótkerékdűlő és Öreg-hegy – alkotja. Míg az Öreg-hegy egykori szőlőterületei ma már összefüggő szántók, Páskom területe részben beépült.



D).....ÓFALU LAKÓTERÜLET

A település eredeti történeti magját és környezetét foglalja magába. A református templomnak ad helyet. Itt található a Polgármesteri Hivatal és az összes többi középület, közintézmény. Eredetileg típusosan falusi megjelenésű terület, melynek karaktere mára erősen módosult, elsősorban a lakóépületek jelentős részének elpusztulása/újjáépítése/átalakítása miatt, illetve már új, karakterében nem az eredeti településmaghoz illeszkedő épületek (általános iskola, Radnóti utca lakóházai) megjelenése miatt.

Az Ófalu alaprajzán a szalagtelkes forma jól kivehető, a kezdetben egy-, majd kétutcás település mára többutcássá vált, szabálytalan utcahálózattal. A településrész az idősebb, „nőtt” település jelleget mutat, melyben a tervezett, szabályos jelleg háttérbe szorul. Azt utcák jellemzően szűkebbek, és a beépítés is sűrűbb képet mutat, hosszházas beépítéssel, vagyis a terület többnyire hagyományos falusi képet tükröz azzal együtt, hogy ezen a területen is megjelentek a másik településrészre jellemző családi házak, különösen a terület széléin.



E).....ÚJFALU LAKÓTERÜLET

Az Újfalú településrész szerkezete lényegesen eltér az Ófalutól, kialakulásának története és kialakítása szempontjából egyaránt. Mesterségesen létrehozott lakóterület, kialakulásában a történeti fejlődés nem játszott szerepet, sokkal inkább a mérnöki tervezés. Azonos kialakítású és méretű telkek jellemzik, azonos szélességű, egymásra merőleges utcákkal. Karaktere szerint kertvárosi jellegűnek is tekinthető. Szinte kizárólag lakó funkciójú épületek alkotják, melyek a '70-es '80-as évekbeli lakóházak megjelenését tükrözik. Az összkép itt jóval szellősebb, mint a másik településrészen, a lakóépületek megjelenésében kevesebb a koherencia.



F).....ÚJ ÉPÍTÉSŰ, KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET

A Radnóti utca lakóházai már Sárkeresztes legújabb fejlődési irányát jelzik, az elmúlt 20 éven belül épültek. Az épületek formavilágukban, tetőidomukban eltérnek egymástól, ugyanakkor az utca megjelenésében egységes képet mutat.



G).....ZÁRT, MAGÁNBIRTOK JELLEGŰ LAKÓTERÜLET

A belterület északi részén elhelyezkedő, fallal körülkerített összefüggő terület. A teljes terület egyetlen ingatlan, mely a település szövetéhez kevésbé szervesen illeszkedik, magas, átláthatatlan kerítése révén nem átlátható, zárt lakóterület.



H).....SÁRKERESZTESI TEMETŐK

A falu két temetővel rendelkezik: A 81 sz. főút mentén egy kisebb, és a lakóterülettől északnyugatra, a zártkertek határában. Mindkét temetőt erdőrészek határolják körbe. Mindkét temetőre jellemző a kis méret és az alacsony intenzitású helykihasználás, mely a település nagyságrendjével összhangban van.



I).....GAZDASÁGI TERÜLETEK

A két lakóterület közé ékelődő, mezőgazdasági-ipari jellegű terület, csarnokszerű építményekkel. Egy építmény kivételével építészeti örökség szempontjából nem jelentős terület, településképi szempontból jelenléte kedvezőtlen.

A területre jellemzőek a nagy kiterjedésű, csarnokszerű építmények, a jelentős burkolt felületek és a kevés, elhanyagolt zöldfelület.



J).....SPORTPÁLYA TERÜLETE

A település sportpályája a lakóterületektől északra, a parkerdő és az erdei tornapálya szomszédságában elhelyezkedő sík terület. A területre jellemző az intenzíven fenntartott fajszegény növényzet, mely elsősorban zavarástűrő fűfajokból áll.



K).....HALASTÓ

Sárkeresztes halastava a déli részén, Székesfehérvár határában található. Fiatal tó, melynek medre kotrással keletkezett, elsődleges célja a hobbi célú horgászat kiszolgálása. Parti sávja mesterségesen kialakított, nádas foltok csak igen kis területen találhatóak.



5. A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK: ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ, KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA



A).....ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

Az előzőekben arra a feladatra vállalkoztunk, hogy megismertessük, bemutassuk a település egészét, miközben megpróbáltuk érzékeltetni, hogy milyen összetett, heterogén rétegek együtteseként alakul át a maga sajátos, egyedi valójává. A „tér-idő”-dimenzió mellé felvettük a folyton változó és alakuló életvonalat, amelyik előbbieket adottságait szövi át- és át, ezzel teremtve meg annak lényegét. A meghatározó, alapot jelentő tényező maga a földrajzi környezet, amelyik lehetőségeivel, meghatározottságaival kijelöli azt az utat, amelyre a történelmi események menete, a történelmi pillanatok ereje rátámaszkodik, újra és újra jelezve e tényezők közötti ok-okozati összefüggéseket. A település magjából nézve olykor homályosan vehetők ki a lényegi elemek, néha megvezetve a józan gondolkodást is. Szeretnénk a Kézikönyv keretei között a valós tényezőkre, a lehetőségek jelentette mozgástérre felhívni a figyelmet.

Egy település arculatát sok-sok tényező együttese határozza meg. A táji háttér, a mezőgazdasági művelés, a tájhasználati hagyományok, a morfológiai adottságok, a település közlekedés-földrajzi pozíciója, a hagyományos településszerkezet, az utcakialakítás jellege, a porták rendezettsége éppúgy belejátszik a kialakuló összképbe, mint ahogy az egyes épületek, épületrészletek mívéssége, kidolgozottsága, anyaghasználata, mindezeket keretező növényzet minősége.

Ha csak egyetlen tényezőt megváltoztatott a fenti – nem is teljes körű – felsorolásból, már nem ugyanazt a települést kapjuk. Vannak szerencsés települések, amelyek hagyományos arculatukat hosszú időn át megtudják őrizni, vannak további szerencsés települések, akik az idők során a mindenkori minőségre törekedve átépültek, mégis koherens összképet teremtve léptek tovább. Vannak az átépülésre került, annak hozadékait és a hátrányait egyaránt magukon viselő települések, amelyek a lakók számára tartogatják szépségeiket. Egy-egy település a fenti három települési adottságot egyaránt magán viseli, az arányok jelentősége azonban óriási.

A településkép formálásában három tényező szerepét kell kiemelni: az infrastruktúra, az építmények, valamint a növényzet szerepét. A tájkép formálására a morfológiai viszonyok megváltoztatása, az építmények megjelenése, és a növényzet megtartása, vagy átváltoztatása van legnagyobb hatással. Az Önkormányzat mozgásterén belül a településszerkezeti terv teremt meg az alapokat, a helyi építési szabályzat nagyvonalú kubusokra tesz javaslatot, még a településképi rendelet arcot formál, részleteket dolgoz ki. Nem kíván azonban mozgásteret szűkíteni, a komfortosság határain belül marad. Nem kívánja átvenni az építetőtől a gondolkodás és döntés lehetőségét. Ismeri a történelmi épületeket létrehozó mesteremberek világát, amelyben a létesítmény szakmaiságon alapuló minőségi jegyekké állt össze. Aki a szakmai alapokat mesteri szinten birtokolja, az a forma és funkció egységére törekszik, céltalan kísérletekbe nem fog bele.

A településképi törvény és annak végrehajtási utasítása éppen arra törekszik, hogy a lakosságot érintő építési tevékenységnél a korlátozás érzését, a behatárolás szorítását levegye. Tette ezt annak tudatában, hogy az Önkormányzat számára szabad utat nyitott annak eldöntésére, hogy melyek a település arculatát meghatározó területek, amelyeknek nyomon szeretné követni az alakulását. A továbbiakra – ún. egyéb területek – a beépítési paraméterek megadásán túl nem tart szükségesnek előírásokat megfogalmazni. Akár a település teljes közigazgatási területét is meghatározó területnek jelölheti, azonban ennek indokoltságát fel kell tárnia a lakosság felé, hiszen jelen Arculati Kézikönyv, illetve Településképi rendelet a partnerség

keretében bemutatásra, véleményeztetésre kerül a lakosokkal. A szabadság biztosításával párhuzamosan segédletekről is gondoskodik. Fontosnak tartja, hogy a lakosság ne maradjon fogódzó nélkül kisebb-nagyobb építési tevékenysége során. A javaslatok bemutatására azért kerül sor, hogy orientáljuk a városban építkezni szándékozókat egyes szakmai elvek betartására, ezzel esztétikai érzékük javítására. A rossz példabrák elsősre az „ez úgysem jut eszébe senkinek”-kategóriába tartoznak. Bemutatásukra azért kerül sor, mivel a helyszínelések során több, a példatárban szereplő megoldással összefutottunk. A mind az építető, mind a szomszéd, mind a Város igényeit figyelmen kívül hagyó épületek/építmények megjelenésének elkerülésére a példatár kiemeli az elkerülendő megoldásokat.

A példák elé, előljáróban le kell szögezni, hogy azok csak egy bizonyos szeletét fedik le a településnek, nevezetesen a családi házakat. Ez az a szegmens ugyanis, amelynek arculata a lakóhelyünket; napi életünk legfontosabb helyszínét meghatározza. Kihatása azáltal is jelentős, hogy ezzel találkozik a jövő generációja legfogékonyabb életszakaszában, amely élményt egész életében továbbviszi. Ha településünket annak arculata által szeretnénk fejleszteni, itt kell elkezdenünk. A kézikönyv ábrái sorra veszik az épületek arculati hibáit és ennek elkerülésére javasolt megoldásokat. A példák a telken való elhelyezéstől az épületek kialakításán, bővítésén keresztül egyes épületszerkezetekről is elmondja javaslatait. Nem törekszik a teljességre. Elindít egy folyamatot, amelyik önjáróvá válva, jelen kézikönyv folyamatos fejlesztése révén egyszer majd befejeződik. A Kézikönyv ma még foghíjas. Célja az út megkezdése, és nem gondol még a befejezésre. Az út során sokan tesznek majd hozzá új gondolatokat, sokan módosítanak egyes javaslatainkat, ezzel is viszik tovább a gondolatát.

Az ábrák magukért beszélnek, egy-egy kiegészítő gondolatébresztő leírás azonban szerepel mellettük. A rajzok sematikus, mégis kifejező grafikai megjelenítése segítségünkre van a közös felfogás kialakításában. Célunk éppen ez, olyan közös értékrend elérése, amelyben a település egészének megjelenése fontossá válik az összes érintett számára, miközben a megjelenésről alkotott nézeteink is közelednek egymáshoz. Az értékrend azonossá tételét azonban nem szeretnénk elérni, a különbözőség eltűnése nem lenne jó számunkra. Amint a népművészetben megszokott ugyanazon népviselet, egyazon elemkészletéből is végtelen sokfajta létezik, az alapvető elvek mentén a sajátos egyedi jelleg mindig megmarad.

A településeink arculata sokszínű, minőségi különbségek jellemzik. Jól beazonosítható korszakok mutathatók ki karakterterületein. A táj és a települési térség együttese alkotja. Kezdjünk most hozzá a családi házas lakóterületeinek javaslatok általi rendezéséhez. Ehhez nyújtanak segítséget a következő oldalakon lévő ábrák és szövegek.

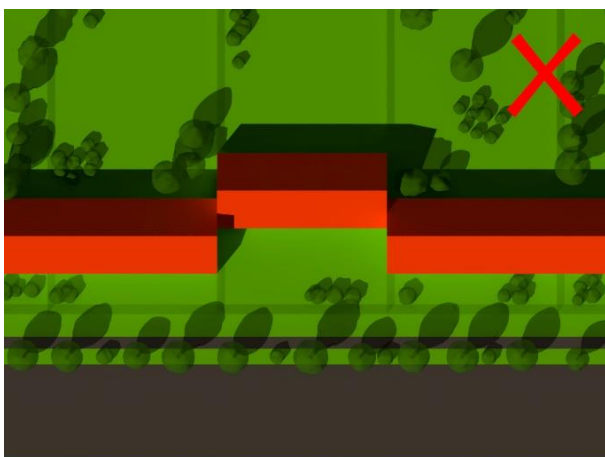
ÉPÜLETHELYEZÉSRE SZÓLÓ JAVASLAT – ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD

Zárt sorú beépítési módnál az alábbi megoldás JAVASOLT:



A kitűzött cél az utca felőli egységes homlokzati megjelenés elérése, a szomszédos épületekhez való alkalmazkodás.

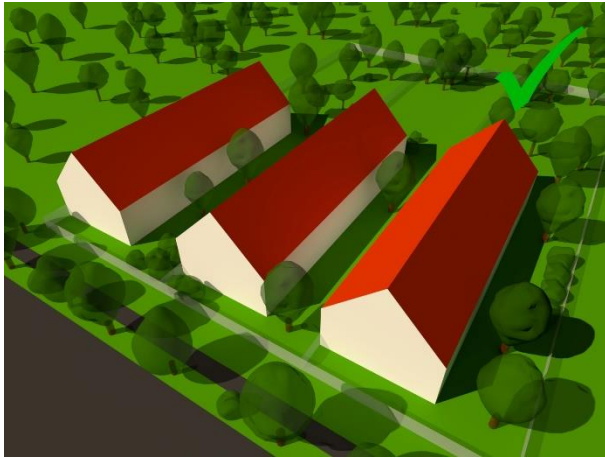
Az alábbi megoldások NEM JAVASOLTAK:



A rossz példák mindegyikénél figyelmen kívül van hagyva az utcáról feltároló látvány. Tűzfalak alakulnak ki, amelyek sebként jelentkeznek a településképpen. A rossz példák emellett bemutatják azt az építetói attitűdöt is, amelyik formálisan, síkban kiterítve, tartja magát az előírásokhoz, ám térbeli megjelenése az elvárással ellentétes eredményre vezet.

ÉPÜLET-ELHELYEZÉSRE, TETŐGERINC-IRÁNYRA SZÓLÓ JAVASLAT

Oldalhatáron álló beépítési módnál az alábbi megoldás JAVASOLT:



Az utcai épületelhelyezési ritmussal megegyező, tömegében is ahhoz alkalmazkodó épületelhelyezés kívánatos.

Az alábbi elhelyezési mód NEM JAVASOLT:



A rossz példa azokról az épületelhelyezésekről kíván lebeszélni, amelyeknél a szomszédos épületekhez nem alkalmazkodó módon kerül sor a telken az épület felépítésére. Az utcai homlokzatok rendezett sorát megtörő, mind tetőgerinc irányában, mind alaprajzi méreteiben attól elütő új épület az utcaszakasztól különbözni-akarást szemlélteti, ami a település képe szempontjait nem követendő magatartás.

A rossz példák között kaphatna helyet az is, amikor az építési helyen belül, de a szomszédos épületek előkert mértétől eltérően kerül sor az épület felépítésére. Rossz példa még a telekhatárokkal párhuzamos vonalaktól eltérő, ferde épületelhelyezés.

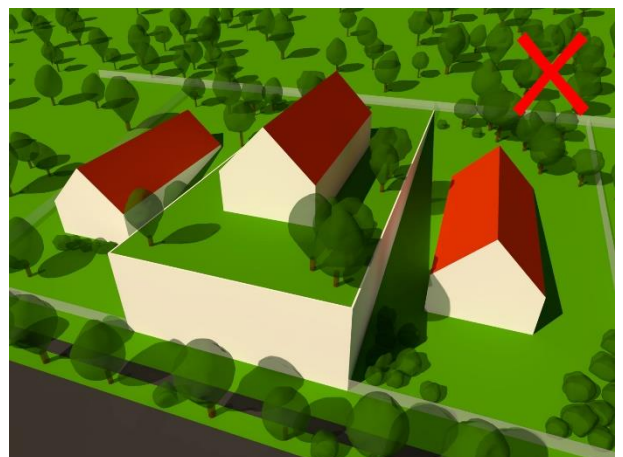
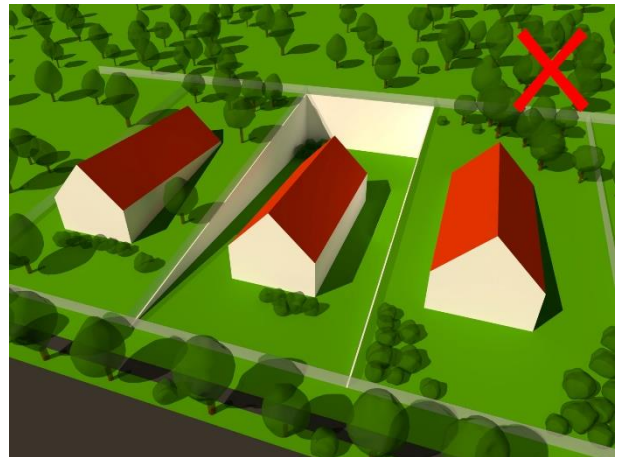
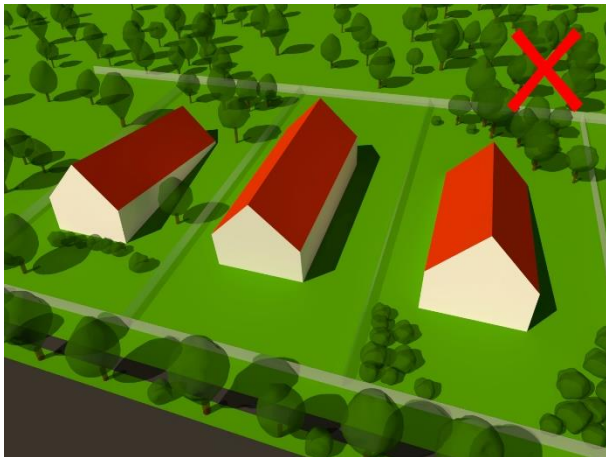
LEJTŐS TEREPEEN VALÓ ÉPÜLET-ELHELYEZÉSRE SZÓLÓ JAVASLAT – I.

Lejtős terepnél az alábbi megoldás JAVASOLT:



Lejtős terepnél törekedni kell az azonos lejtő felőli megjelenés elérésére, valamint a terep lejtését figyelembe vevő épület-elhelyezésre.

Az alábbi megoldások NEM JAVASOLTAK:



A rossz példák mindegyikénél figyelmen kívül van hagyva a terepviszony. Az első esetben lejtőirányra ültet egy sík terepre tervezett házat, míg a többi esetben megpróbálja sík tereppé varázsolni a lejtős terepet. Valamennyi esetben esetleges, logikát nélkülöző megoldások, utcaképet bántó megoldások születnek.

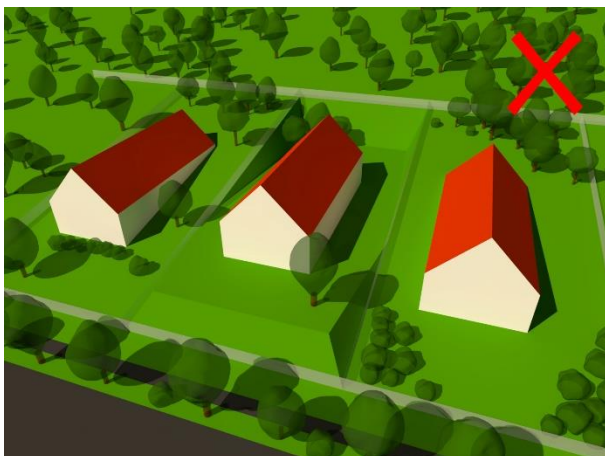
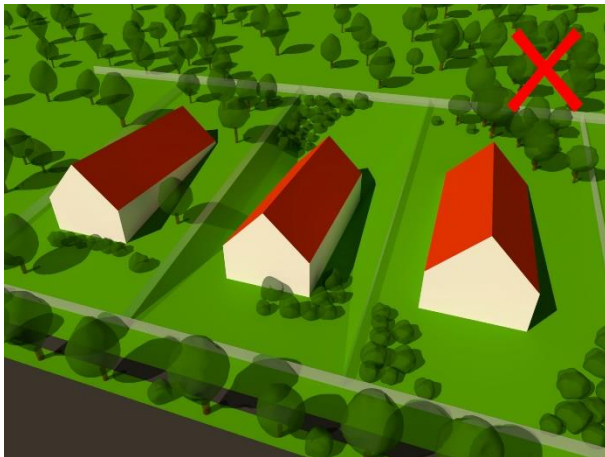
LEJTŐS TEREPEEN VALÓ ÉPÜLET-ELHELYEZÉSRE SZÓLÓ JAVASLAT – II.

Lejtős terepnél az alábbi megoldás JAVASOLT:



Lejtős terepnél törekedni kell az azonos lejtő felőli megjelenés elérésére, valamint a terep lejtését figyelembe vevő épület-elhelyezésre.

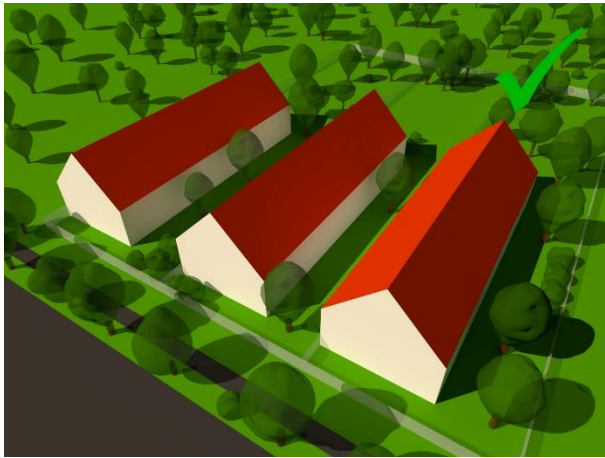
Az alábbi megoldások NEM JAVASOLTAK:



A rossz példák mindegyike álcázza az elkövetett hibát, mégis markánsan visszatükrözi azt. A szomszédos telkek csatlakozási vonalát megőrzi, innen azonban átalakítja a teljes telk felszínét. Célja a sík terep elérése, amelyet sík terepen elhelyezkedő telk megvásárlásával kellene elérnie.

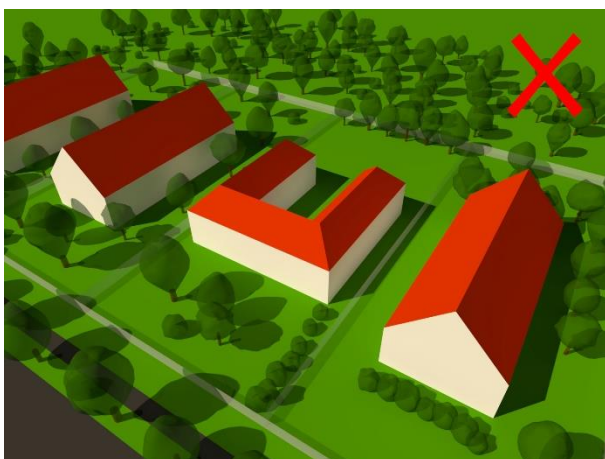
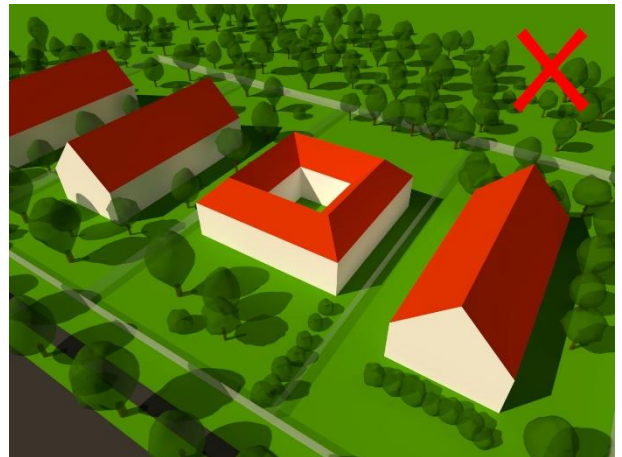
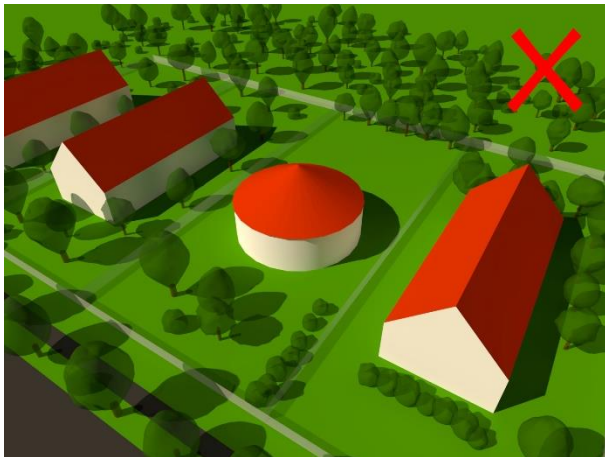
.....ÉPÜLETTÖMEGRE SZÓLÓ JAVASLAT – I.

Épülettömegekre az alábbi megoldás JAVASOLT:



A kitűzött cél az utca felőli egységes homlokzati megjelenés elérése, a szomszédos épületekhez való alkalmazkodás.

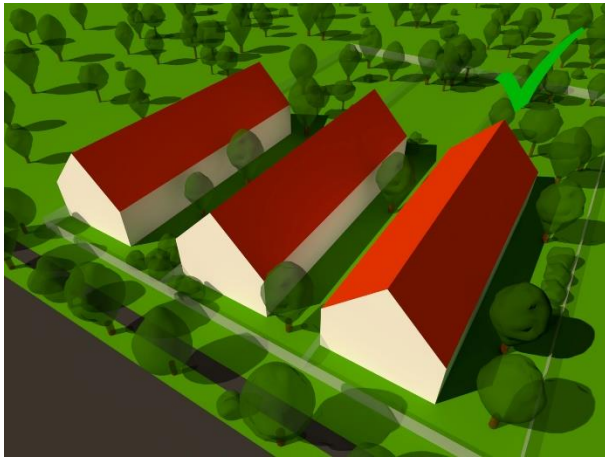
Az alábbi megoldások NEM JAVASOLTAK:



A rossz példák mindegyikénél figyelmen kívül van hagyva a szomszédos épületek tömege. A beépítési paraméterek mechanikus betartása nem eredményez utcaképi illeszkedést. Emellett a tömegforma, több esetben is, alaprajzi nehézségeket okoz.

.....ÉPÜLETTÖMEGRE SZÓLÓ JAVASLAT – II.

Épülettömegre az alábbi megoldás JAVASOLT:



A kitűzött cél az utca felőli egységes homlokzati megjelenés elérése, a szomszédos épületekhez való alkalmazkodás.

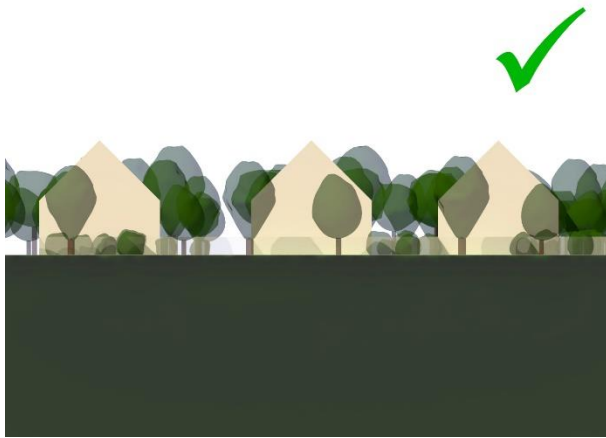
Az alábbi megoldások NEM JAVASOLTAK:



A rossz példák között megjelennek a telepítésükben már a szomszédságukhoz közelítő megoldások is, ám mindegyiknél elkövetve azt a homlokzati hibát, amellyel azoktól homlok-egyenesen más arculati megoldásúvá válnak.

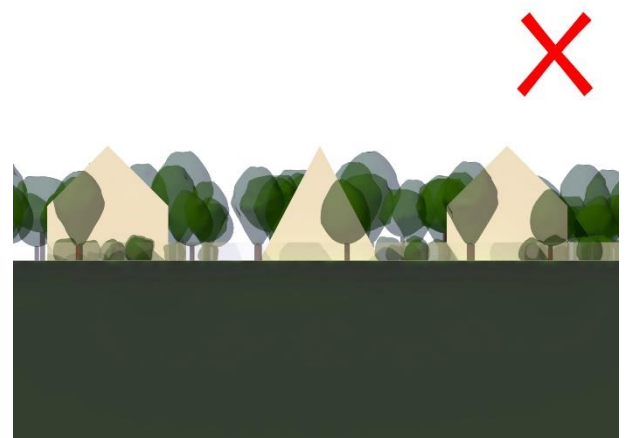
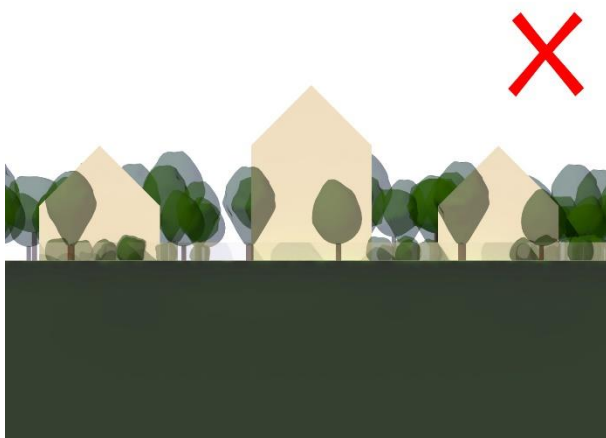
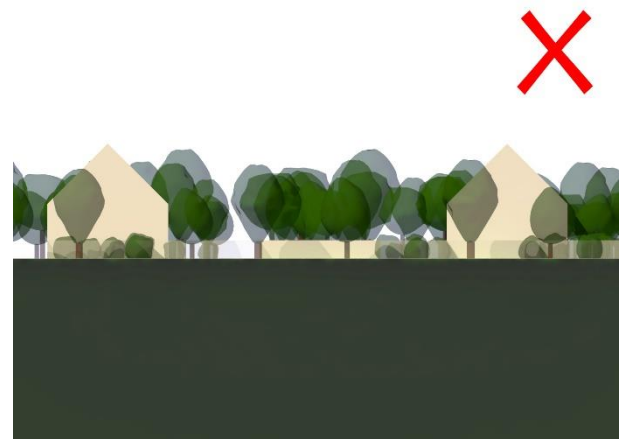
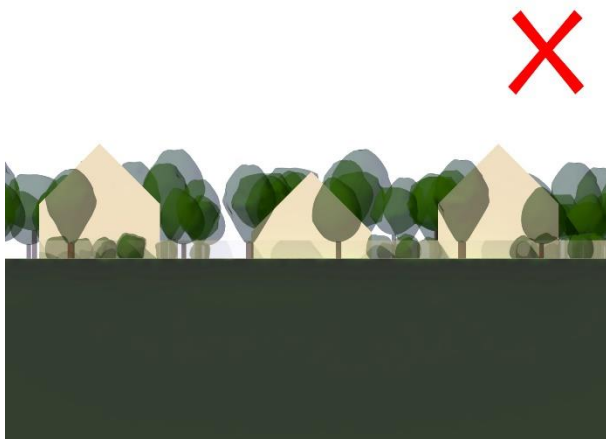
.....ÉPÜLETMAGASSÁGRA SZÓLÓ JAVASLAT.

Épületmagasságra az alábbi megoldás JAVASOLT:



Az épületmagasságnál a szomszédos épületekkel megegyező, az utcaképben egységes megjelenést kölcsönző megoldás támogatott.

Az alábbi megoldások NEM JAVASOLTAK:



A szomszédságtól különböző magasságot mutató épületek törést eredményeznek az utcaképben, a kialakult egységet megbontják. Alacsonyabb, vagy magasabb kialakításuk, szomszédságtól eltérő hajlásszögük kedvezőtlen megjelenést eredményez az érintett utcaszakasz egészének.

.....ÉPÜLETBŐVÍTÉSRE SZÓLÓ JAVASLAT – I.

Épületbővítés kialakításánál az alábbi megoldás JAVASOLT:



Az épületek bővítésénél a merőleges oldalszárny alkalmazása javasolt. Ezzel az utca felőli épületritmus megmarad, túlzó épületszélesség nem jön létre. A tetőidom csatlakozása is kedvező módon alakítható ki.

Az alábbi megoldások NEM JAVASOLTAK:



A bővítés toldás látszatát kelti, szervesetlen épületkapcsolatot eredményezve. Az épületektől elforduló, azzal 45 fok körüli szöget bezáró elrendezés nem az oldalhatáron álló beépítésű utcasorba kívánkozó elem. A kisléptékű épületelem nem előkert megjelenésre méltó. Az épület oldalirányú bővítését pedig a tetőidom nem tudja kedvezően követni.

ÉPÜLETBŐVÍTÉSRE SZÓLÓ JAVASLAT – II.

Épületbővítés kialakításánál az alábbi megoldás JAVASOLT:



Az épületek toldásánál a merőleges oldalszárny alkalmazása javasolt. Ezzel az utca felőli épületritmus megmarad, túlzó épületszélesség nem jön létre. A tetőidom csatlakozása is kedvező módon alakítható ki.

Az alábbi megoldások NEM JAVASOLTAK:



A bővítés során az eddig rövidebb oldalával megjelenő, utcára merőleges épület utcával párhuzamossá válik, noha a tetőidomával próbál ettől eltérő képet mutatni. Utcaképi elemként semmivel sem kedvezőbb, mint egy hosszoldalával utcával párhuzamosan telepített épület.

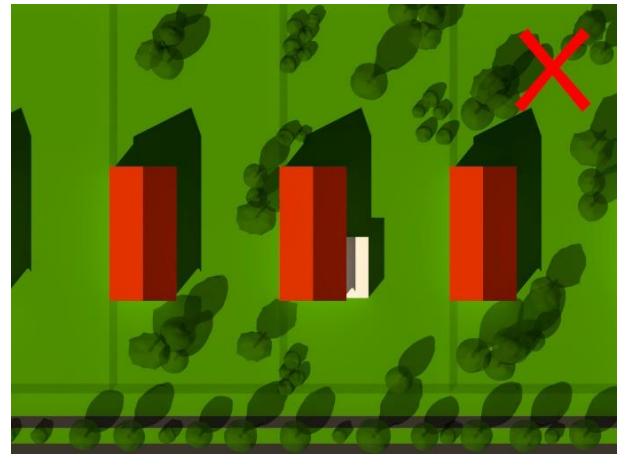
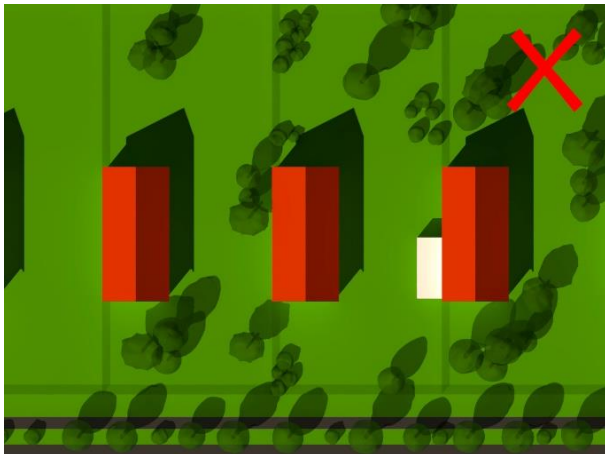
.....SZEMÉLYGÉPKOCSI TÁROLÓ ELHELYEZÉSÉRE SZÓLÓ JAVASLAT

Személygépkocsi tároló számára az alábbi elhelyezési mód JAVASOLT:



A személygépkocsi tároló lakóépülettel való egybeépítése javasolt, a garázs hátsókert felőli elhelyezésével.

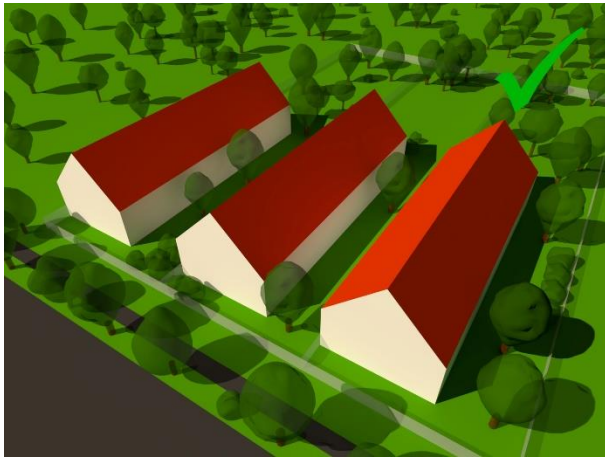
Az alábbi elhelyezési módok NEM JAVASOLTAK:



Az oldalkertben történő garázs-elhelyezésnél sem a telken álló épület melletti, sem a szomszédhoz tapasztott elhelyezés nem eredményez kedvező utcaképet. Az előkertben történő, utcára merőleges elhelyezés oldalhatártól való elhúzása nem javasolt, mivel ekkor az előkert felszabdaldódik. Az utcával párhuzamos elhelyezésnél viszont az épület földszinti utcai homlokzatát egy garázsoldalfal eltakarja.

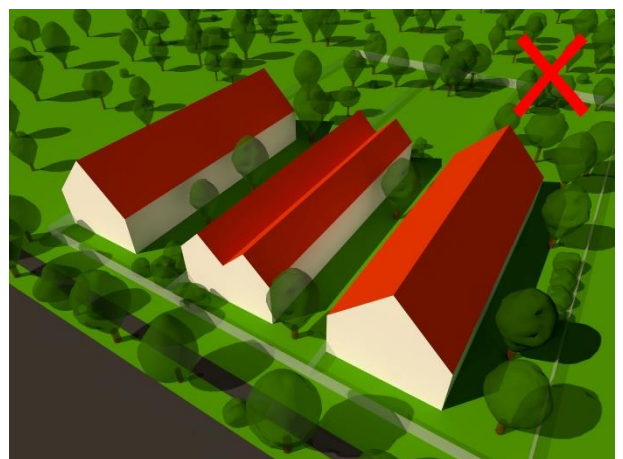
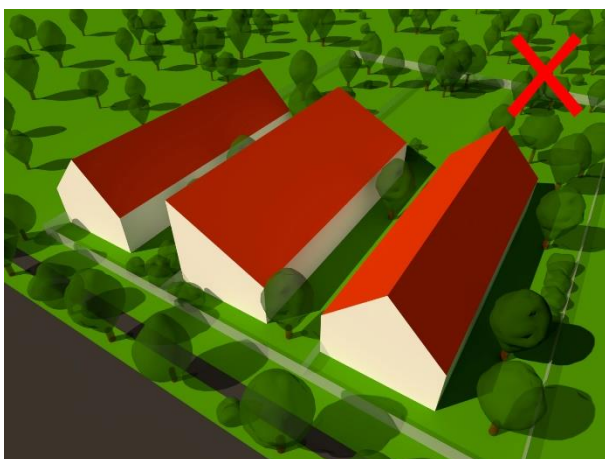
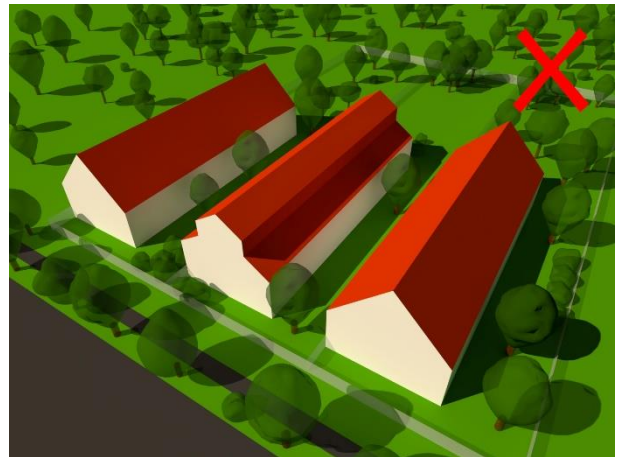
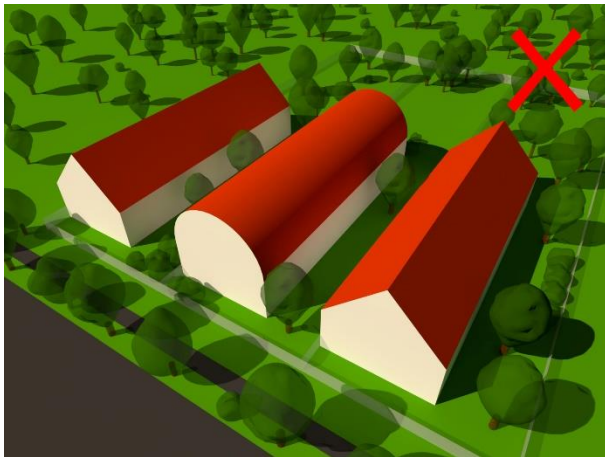
.....TETŐIDOMRA SZÓLÓ JAVASLAT

Tetőidom kialakításánál az alábbi megoldás JAVASOLT:



A tetőidom kialakításánál a szomszédos épületek tetőidomához alkalmazkodó megoldás javasolt. Hagyományos elrendezésű, oldalhatáron álló beépítési módú telkeknél ez döntően magas tetős kialakítást takar.

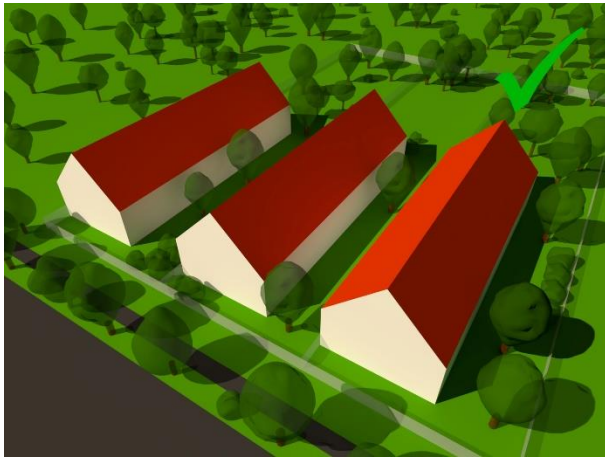
Az alábbi megoldások NEM JAVASOLTAK:



Az öncélú formai kialakítás elkerülése javasolt. A szomszédságra és az utcaképre figyelmet fordító, az épület nagyságrendjével összhangot mutató megoldások alkalmazása kívánatos. A rossz példák érzékeltetik, hogy a beépítési paraméterek önmagukban nem elégségesek a kedvező megjelenés elérésére.

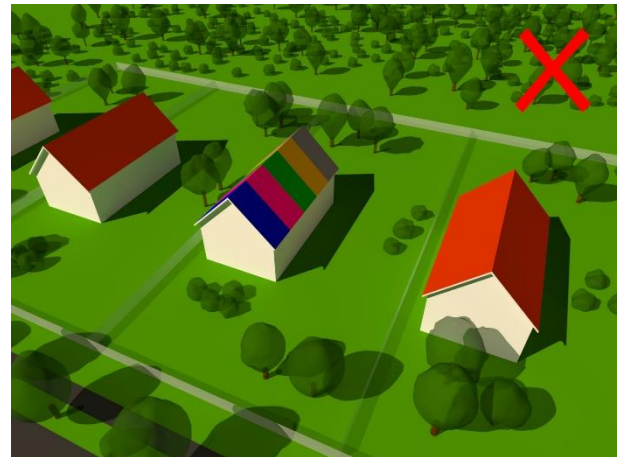
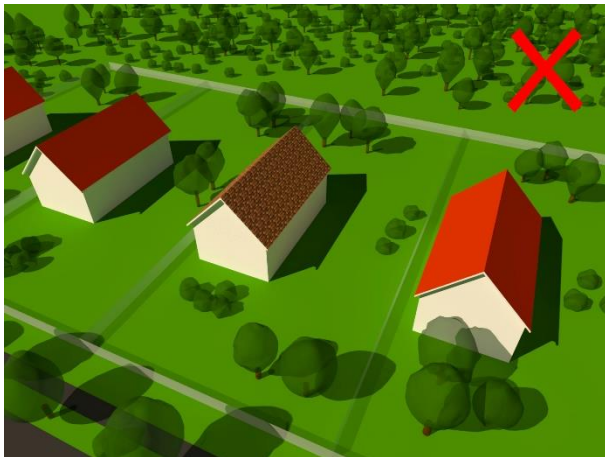
TETŐHÉJALÁSRA SZÓLÓ JAVASLAT

Tetőhéjalás kialakításánál az alábbi megoldás JAVASOLT:



A tetőhéjalás anyagában és színében egyaránt alkalmazkodjon a szomszédos ingatlanok kialakításához. Minőségi anyag, visszafogott színek jellemezzék a tetőt.

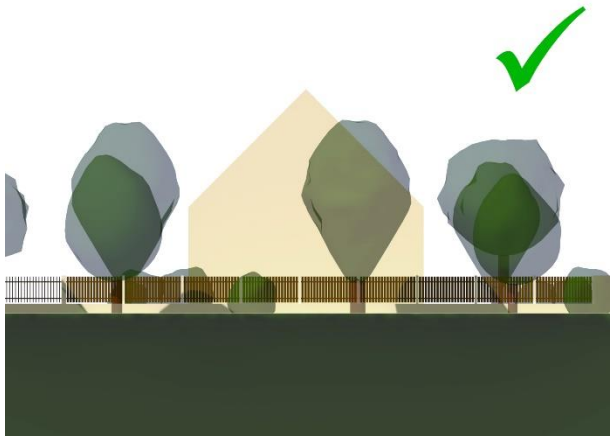
Az alábbi megoldások NEM JAVASOLTAK:



A tetőhéjalásnál kerülni kell a zavaró mintákat, valamint a tobzódó színhasználatot. Kerülni kell továbbá az eltérő színű tetőelemekkel szavakat, ábrákat formáló megoldásokat.

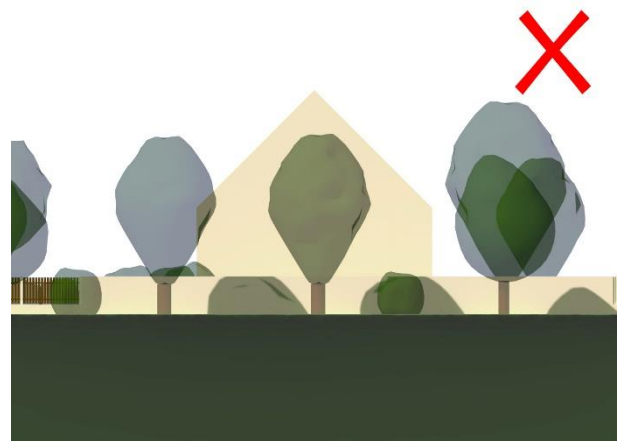
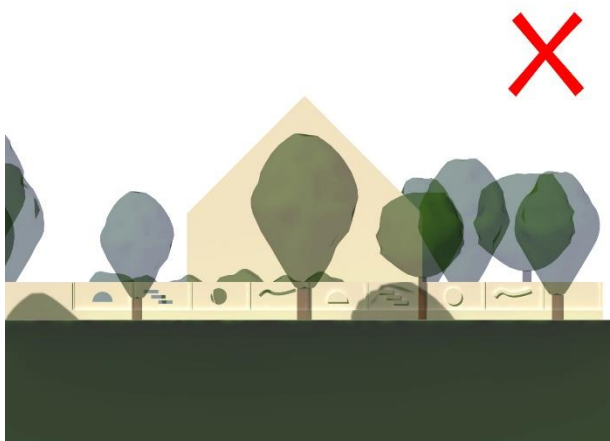
.....KERÍTÉS KIALAKÍTÁSÁRA SZÓLÓ JAVASLAT

Kerítéseknel az alábbi kialakítási mód JAVASOLT:



A kerítések áttört megvalósítására mutatunk néhány mintapéldát. A teljes átlátást biztosító és a részben zárt kialakítás növényzettel való kombinálásából születhetnek meg a legkedvezőbb megoldások.

Az alábbi elhelyezési módok NEM JAVASOLTAK:



A kerítések áttört kialakítása nem jelenthet egyet a formákkal kivágott kerítéselem megvalósításával. A tömör kerítés jó néhány esetben nem kerülhető el. Ilyennek tekinthető a környezeti terheléstől való védelem, az örökségi szempontok érvényesítése, valamint az építészeti koncepciót szolgáló kialakítások esete.

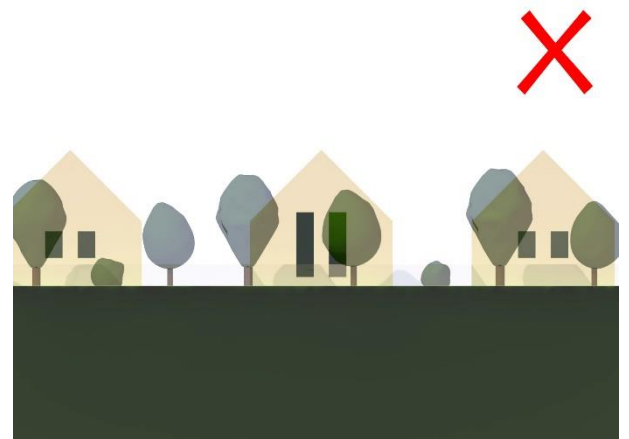
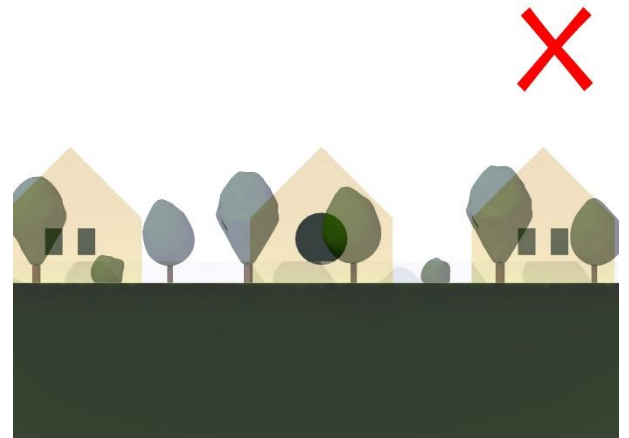
NYÍLÁSZÁRÓK ELRENDEZÉSÉRE SZÓLÓ JAVASLAT

Az épület utcai nyílászáróinak elhelyezésére az alábbi mód JAVASOLT:



Az utcai ablakok ritmusa a szomszédos épületekkel mutasson összhangot. A nyílászárók darabszáma és elrendezése törekedjen a harmóniára.

Az alábbi elhelyezési módok NEM JAVASOLTAK:

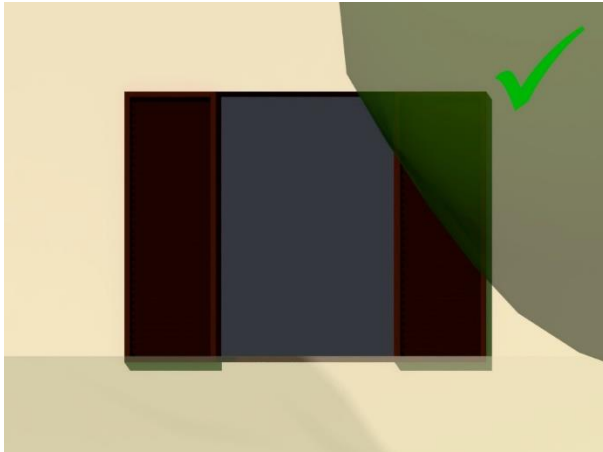


Az utcai ablakok formai kialakításánál törekedni kell az öncélú formák alkalmazásának mellőzésére, méretében, mennyiségében a hagyományos ablakok visszatükrözésére, de mindenek előtt a homlokzat kedvező arányrendszerének megteremtésére.

NYÍLÁSZÁRÓK SZÍNHASZNÁLATÁRA SZÓLÓ JAVASLAT

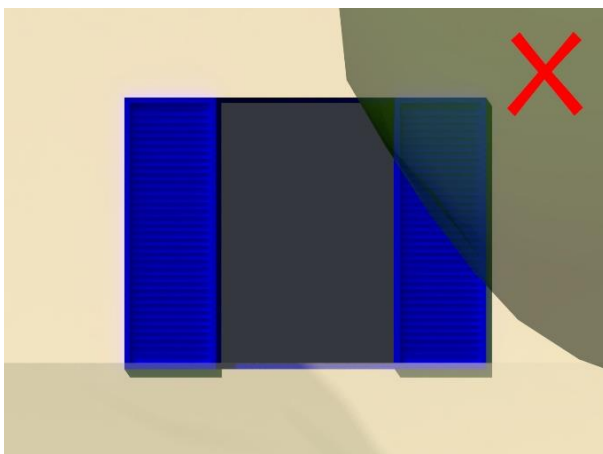
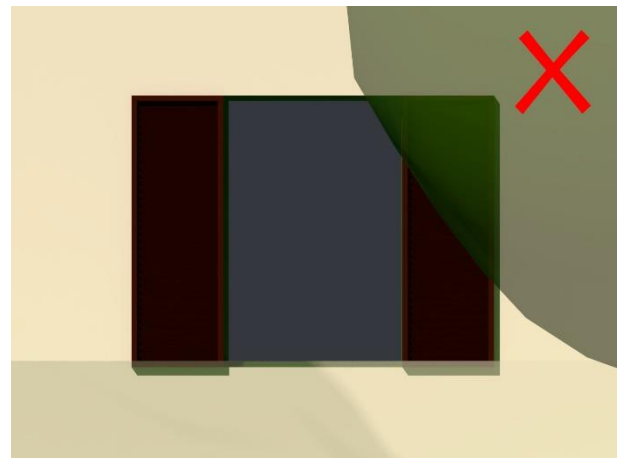
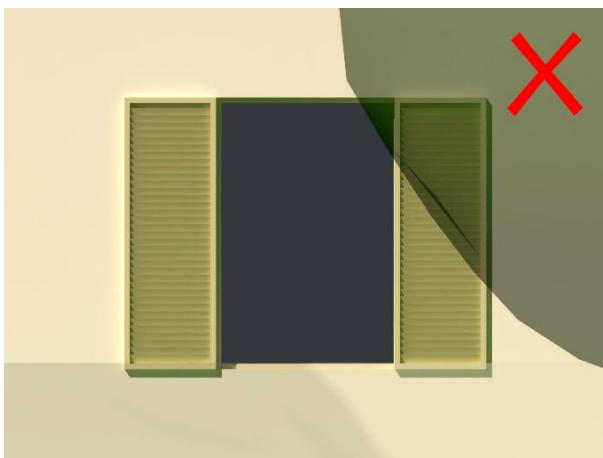
A színek egyöntetű, néhány színre korlátozódó előírása – a hagyományos falusias részek kivételével – nem lehet követelmény. Példáink tehát kiragadottak, nem tükrözik a település teljességére elvárt követelményeket.

Nyílászárók esetében az alábbi színhasználat például JAVASOLT:



A sötétbarna és a sötétzöld szín mellett – természetesen – a fehér nyílászárók elhelyezése is javasolt.

Az alábbi színhasználatok NEM JAVASOLTAK:



Az élénk színek, a telített tónusú festékek, az anyagoktól idegen, feltűnő színhasználat kerülése javasolt.

A választásnál az egymással harmonizáló, visszafogott, pasztel-árnyalatok elsőbbséget élveznek. Mindemellett a paraszti világ fehér-sötétbarna, fehér-sötétzöld színpárjai éppúgy alkalmazhatók a hagyományos stílusjegyeket hordozó épületeken.

B).....KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA – UTCÁK, TEREK, KÖZPARKOK, KÖZKERTEK

A településen közlekedő alapvető intuícióit a közterületek minősége és a közterületeket keretező épülethomlokzatok, valamint utcáról feltáruló magánkertek látványa határozza meg. A közterületek igényes kialakítása a leghangsúlyosabb, hiszen itt és ezeken át közlekedve érhetjük el célpontunkat, haladhatunk át a településen. Közterületnek tekintjük a közlekedési célra szolgáló területeket: így a közutakat, utcákat, tereket, kerékpárutakat, gyalogutakat, sétálóutcákat, valamint a zöldterületeket: így a közparkokat, közkerteket.

A közterületek lehetnek karakteres elemek, melyek a település ikonikus pontjaivá válhatnak, amit minden áthaladó csodál és megjegyez (mint a lenti példa is mutatja), de szolgálhatnak stílus nélküli, jellegtelen, netán nyomasztó közlekedő felületként is, melyet az áthaladó elfelejt, vagy igyekszik elfelejteni. Rajtunk áll, hogy melyik minőségében szeretnénk ezeket látni.



FÁKKAL SZEGÉLYEZETT, ÁRNYAS UTCA

A következő fejezetekben a közterületekkel szembeni elvárásainkat fogalmazzuk meg.

.....UTCÁK KIALAKÍTÁSÁRA SZÓLÓ JAVASLAT

Az utcák kialakításánál azok meghatározó tulajdonságaira, elemeire tudunk javaslatokat megfogalmazni, melyek számbavétele az alábbiakban szerepel:

- ❖ szélesség;
- ❖ nyomvonal;
- ❖ lejtésviszony;
- ❖ szerepkör;
- ❖ szomszédság funkciója;
- ❖ térfal, kerítés, előkert;
- ❖ burkolat;
- ❖ zöldfelület;
- ❖ közműelem;
- ❖ köztárgy.

Az alábbiakban a fenti elemekre fogalmazzuk meg javaslatainkat.

Szélesség:



Az utcák szélességi viszonyainál figyelembe kell venni, hogy ezek a történeti települési térség elemei-e. Ha igen, akkor gondos mérlegelést követően dönthető el, hogy megváltoztatásuk jár-e annyi előnnyel, amely kárpótol minket a hagyományos utcakeresztmetszet eltűnéséért. Elsősorban közlekedési indokok jelentkezhetnek egy utca szélesítésére. Fontos ennek mindenre kiterjedő részletes elemzése, a megvalósulás valós szükségének eldöntése, hiszen a forgalom központba

való beeresztése ma már nem cél, sőt éppen a régi utcák varázsának megőrzése jelentkezik igényként. Mérlegelni kell mindezek mellett az egyes közlekedési módok viszonyait is, hiszen hazánkban is egyre inkább teret nyer a kerékpáros közlekedés, emellett a lakosság egészségének megőrzését szolgáló gyalogos közlekedés népszerűsítése is, melyek egy utca szélességének meghatározásakor figyelembe veendő szempontok. Csakúgy, mint az árnyat adó fák jelenléte az utcakeresztmetszetben, mely kérdést a későbbiekben is tárgyaljuk.

Új utcák megnyitásakor lehetőség van nemcsak a régi településkarakter továbbvitelére, ahhoz szervesen illeszkedő jellegű településrész kiépítésére, de akár ettől eltérően új, más karakterű településrész megteremtésére is, melyben a közterületek keresztmetszeti elrendezése, szélessége új lehetőségeket rejt magában. Új közterület kialakításakor javasolt a változó közlekedési szokásokhoz való alkalmazkodás: ma már nem feltétlenül a gépjárműközlekedés az elsődleges, éppen emiatt nem feltétlenül a gépjárművekhez kell szabni az utcákat, sokkal inkább a kerékpáros, illetve gyalogos közlekedés igényeihez. A változó

klimához való alkalmazkodás jegyében szükséges az utcákban az árnyékot adó fák jelenléte, melyek keresztmetszeti vonatkozása szintén figyelembe veendő tervezési feladat.

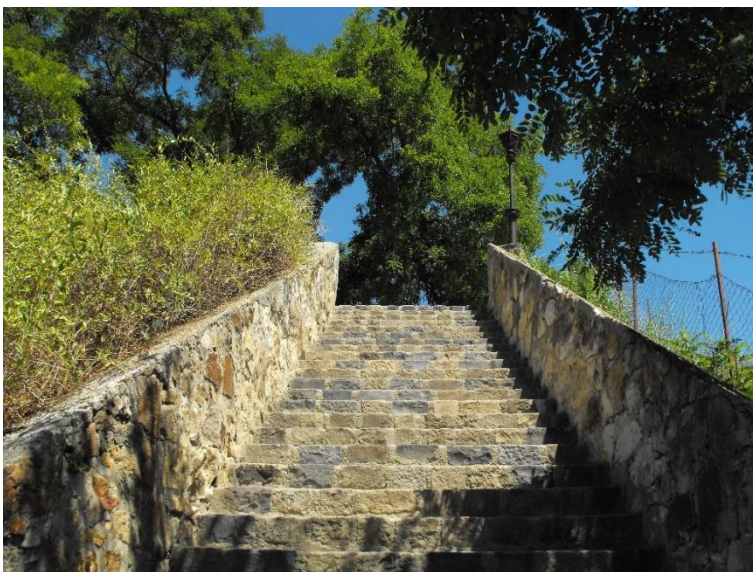
Nyomvonal:



Nyomvonalbeli kialakítás terén szükséges megkülönböztetni a már kialakult, történeti településrészeket, melyek utcanyomvonala önmagában is településkarakteret meghatározó sajátosság lehet (például az egyutcás települések hosszú utcái, vagy hegyvidéki települések ágas-bogas utcahálózata). Az újonnan kialakítandó utcák nyomvonalának meghatározásában elsődleges szerepe kell, hogy legyen a meglévő hálózat mellett a lejtésviszonyoknak is. Gyakori

kísértés, és helykihasználás szempontjából ideálisnak tűnő megoldás sík terepen a sakktáblaszerű hálózat kialakítása, egymáshoz derékszögben csatlakozó utcákkal. A hosszú egyenes utcák azonban unalmas utcaképet eredményeznek, ezért sík terepen is ajánlatos megtörni a kialakítandó utcák nyomvonalát, mely egyben változatosságot is hoz a településképbbe.

Lejtős helyzetben az utcák nyomvonallevezetésében a lejtőre merőleges helyzet a kedvező, mely közlekedésbiztonsági szempontból is a legjobb. Éppen ez utóbbi miatt csak a legszükségesebb esetekben javasolható lejtőirányú keresztutcák kialakítását, mely elsősorban télen okozhat veszélyes helyzeteket a közlekedésben. Szintén javasolt változatos lejtésviszonyoknál az utcahálózat és a kilátás viszonyainak kiaknázása, ahogy az a fenti képen is látható: a szép kilátás, a változatos vonalvezetésű utcák izgalmas, értékes lakóterületeket eredményezhetnek.



Az utcák lejtésviszonyai alapján a lejtős kialakítás mellett a lépcsős kialakítás is elképzelhető. Mindkettő egyediséget kölcsönöz a közterületnek, sajátos arculattal látva el ezeket. Lépcsők kialakításánál azonban fokozottan ügyelni kell a természetes, elsődlegesen a helyben megtalálható anyagok használatára, a műves részletképzésre, illetve – ahol csak lehetséges, – az akadálymentes megközelítés lehetőségére is, különösen közintézményeknél.

Szerepkör:

A közterület szerepköre a betöltött funkció függvénye. Más kialakítást igényel például a kerékpárút (amint képünk is mutatja), és más kialakítást várunk el egy autópályától, sétálóutcától, vagy egy vegyes használatú utcától. Mindegyik esetben a korrekt, jó minőségű burkolat és alépítmény elvárása jelentkezik, a kapcsolódó burkolati elemek, a funkció által megkövetelt infrastruktúra-elemek (sétálóutcákban utcabútorok, köztárgyak, autópályáknál pihenők) és az utat, utcát kísérő zöldfelület összehangolt, igényes

kialakítási igényével együttesen. A burkolatok, alépítmények kérdésén túl nem lehet túlhangsúlyozni az utcák zöldfelületét, mely szintén kardinális kérdés korunk változó klímáját tekintve. Az alacsony gépjármű forgalmú utcákban, ahol a gyalogosok, kerékpárosok forgalma nagyobb, mindenképp jelentős hangsúlyt kell kapnia a fáknek, hiszen a gyalogos, kerékpáros forgalom védtelenebb az időjárás viszontagságaitól.

Az utcák legfontosabb használói (az utca, vagy út szerepkörétől függetlenül) elsősorban az emberek, ezért a kialakításban, a szerepkör meghatározásában olyan egyensúlyt kell találni, mely minden használó fél számára megfelelő kompromisszum, és az egyes használati módok (másképp fogalmazva az utca szerepkörének szegmensei) ne kerüljenek konfliktusba egymással. Nem előnyös tehát, ha a különböző használati módok indokolatlan túlsúlyba kerülnek valamelyik másik használati mód rovására. Visszafordítva: ahol nincs elegendő tér mindegyik közlekedési mód számára, ott szükséges elgondolkodni a közterület jövőjén, figyelembe véve a változó trendeket. Ebből fakadóan, ahol szükséges, a gépjárműforgalom korlátozása közterületalakítási kérdéseket is vonhat maga után, legfontosabb követelmény azonban minden esetben egyértelmű, a sérülékenyebb használót (autósokkal szemben a kerékpárosokat, gyalogosokat, kerékpárosokkal szemben a gyalogosokat) előnyben részesítő megoldás.

Szomszédság funkciója:



A közlekedési felületek összeköttetést biztosítanak a településen belüli és településközi forgalom számára. A szomszédság funkciója oly módon játszik szerepet mindezekben, hogy meghatározza, hogy mely célközönség és milyen szállítási eszközök igénybevételével veheti birtokába a szomszédos területeket. A funkcionális kialakítás mind anyaghasználat, mind szélesség, mind anyagminőség szempontjából tehát elvárás.

Térfal, kerítés, előkert:



A közterület megjelenése függ az ezt kísérő térfal látványától. Emiatt az épületek utcai homlokzat kialakítása, anyaghasználata és színezése e jelentőségre tekintettel kell, hogy megtörténjen. Előnyösnek tekinthetők a hagyományokat tükröző homlokzati arányok és kialakítások, a világos, pasztell árnyalatú épületszínek, a világosabb kő-, illetve téglaburkolatok. Térfalak nemcsak homlokzatokkal, hanem növényzettel, zöldfelületekkel is képezhetünk, melyek hatékonyan alkalmazhatók nem kívánt

látványok eltakarására, figyelem felhívására, illetve elterelésére is.

Burkolat:

Az utcák burkolatánál a funkcióra helyeződik a hangsúly, mindemellett az esztétikum szerepét is hangsúlyosan kell kezelni. A jó utcaburkolat kifejezi, hogy mely járművek számára került kialakításra, kellő szélességet biztosít a használói számára, valamint színét és minőségét hosszútávon megőrző anyagból készül. Kisebb terhelésű utcáknál általános elvként mondható ki, hogy tartóssági, fenntarthatósági, esztétikai szempontok miatt előnyösebb beton térkő burkolat alkalmazása, mint az

aszfalt burkolatoké. Noha kivitelezésük drágább, mivel könnyebben felszedhető és újra lerakható, hosszabb távon mégis olcsóbb az aszfaltnál, az időközben szükségessé váló közmű-munkák, üzemzavarok esetén könnyebben kezelhető, javítható, esztétikai minőségét hosszabb távon megőrzi, és kátyúk kialakulásától sem kell tartani.

Zöldfelület:

A zöldfelületek háttérrel biztosíthatnak az épületek számára, keretezhetik a közlekedőfelületeket. Minőségi kialakítás esetén önálló tényezővé nőnek ki magukat. Ebbéli szerepük erősítését szakemberek általi megtervezésük, karbantartásuk, folyamatos víz- és tápanyagutánpótlásuk megszervezése biztosítja.

A fentiekben is tárgyalt szempontok értelmében a növényzet szerepe esztétikai, ökológiai és éghajlati szempontból is nélkülözhetetlen a

települések életében, így az utcákban is. A gyalogosok, kerékpárosok védelme mellett a jól fenntartott zöldfelületek alkalmasak az előnytelen látványok takarására, hangsúlyok megváltoztatására, aránytalanságok kiküszöbölésére, emellett a települési klímára is jótékony hatást gyakorolnak.

A közterületek zöldfelületi kialakítása sohasem lehet koncepció nélküli, különben a szemlélőben bizonytalanságot kelt, ezért ugyanúgy, ahogy az épületek esetében egy-egy motívum, tömegforma meghatározó tényező lehet, szükséges a következetesség a növényzet kialakításában is. Ilyen motívumok

lehetnek az alkalmazott fajok, fajták, sorrend, habitus, virágzó felületek, az utcabútorok, köztárgyak és a növényzet kapcsolata, és még számos további szempont.

Közmű:



A közművekről a vezetékek, műtárgyak településképet romboló hatása jut általában eszünkbe, ezek között is elsősorban a légvezetékek és a tájkép, utcakép, illetve a növényzet konfliktusos kapcsolata. A látképben megjelenő vezetékek látványa erősen csökkenti annak élvezeti értékét: a településekben a természet nyomait kereső ember szívét melengeti, mikor a látványt nem zavarják tartóoszlopok és kábelek. Különösen komoly konfliktust jelentenek a vezetékek védőtávolságán belül, netalán a

vezetékek alatt megjelenő fák, fasorok, melyek jövője a vezetékek kényszerű védelme miatt megpecsételt: a gyakran szakszerűtlen metszés hatására a fák hamar megbetegsznek és elpusztulnak. A fentiek miatt javasolt minden lehetséges helyzetben a légvezetékek föld alá helyezése is. Noha kivitelezésük és fenntartásuk így drágább, arculati szempontból mindenképpen előnyösebb. Emellett az utca képére védőtávolságuk okán hatással vannak a föld alatt húzódó vezetékek is, ezért a közművek kialakításánál törekedni kell arra, hogy a növényzet számára minél több hely jusson.

Üdítő színfolt, amikor a településképhez kombinálva egy-egy művészi részleten megjelenő, közművekhez köthető jelzés, szépen kidolgozott műtárgy kap helyet a közterületen. Ilyen lehet egy-egy ivókút, vagy közkút, vagy a település arculatába illeszkedő megjelenésű világítótest.

Köztárgy:



Köztárgyak nélkül a közterület üres, korlátozott funkciók betöltésére alkalmas. A köztárgyak kialakításánál a tartósságra, minőségmegőrzésre, színhasználatra, funkcionalitásra, és nem utolsósorban az esztétikai minőségre kell a hangsúlyt helyezni. Az egyes utcabútoroknak, köztárgyaknak összhangban kell lenniük a település teljes arculatával. Nem szabad arculatot meghatározó, túl karakteres tényezőkké válniuk, de a jól kiválasztott utcabútorok, köztárgyak (padok, világítóberendezések, hulladékgyűjtők,

növényládák, buszmegállók) kiegészítik, erősítik a település karakterét, illeszkednek abba.

Általános ajánlások

Az utcák a legfontosabb közterületek, hiszen a mindennapi élet színterei, a település „vérkeringésének” biztosítói. Egységüket alapvetően határozza meg a keretező teleksoruk beépítettsége. Az azonos beépítési módú és homlokzatú épületek, valamint az anyaghasználatában, színében és kialakításában hasonló kerítés erősíti a karakteres utcaképet. A családi házas beépítés, így általánosságban a nyitott terek, laza térfalak kívánatosak.

Az utcák gerincét adó úthálózat nyomvonala általában minden településen adott, illetve tudatos településtervezés keretében bővül, vagy esetleg szűnik meg. Településképi szempontból az úthálózat burkolatának típusa és minősége jelenthet problémát. Az utcák nagy része aszfaltozott, azonban egyes útvonalak csak szórt burkolattal vannak ellátva. Az igénybevétel nagysága és a domborzati adottságok függvényében e részeken a szilárd burkolat kialakítása javasolt. Az útburkolatok cseréje azonban nagyon költséges tevékenység. Időnként előfordul, hogy a meglévő útburkolatot fel kell törni az alatta futó közművek karbantartása miatt, javasolt ilyenkor a különböző javítási munkálatokat egyszerre időzíteni, hogy a burkolat (és közvetve az utcakép) minél rövidebb ideig és minél kevesebb alkalommal szenvedjen kárt.

A településen a gyalogos forgalom céljára szolgáló járdák az utakhoz hasonlóan szintén adottak. Járdák építésénél alapkövetelmény, hogy azok kellően szélesek (lehetőleg két ember elférjen egymás mellett) és biztonságosak legyenek (a forgalom és a közbiztonság szerint egyaránt). A burkolatuk minősége az utakhoz hasonlóan településképi szempontból fontos tényező.

A növények nagy szerepet játszanak egy település megjelenésében. Az esztétikai hatásukon kívül párologtatnak, árnyékolnak, megfogják a szelet és a port, ezért a fával és cserjékkel gazdagon beültetett utcákat tekintjük rendezettnek. Fontos, hogy az út mentén (amennyiben ezt a terepi adottságok lehetővé teszik) egységes fasor, vagy kettős fasor álljon, melynek életkora, ültetési távolsága, habitusa és lombszíne azonos. Kellemesebbé teszi az utcaképet, ha a fák egészségesek, jól karban tartottak, betegségeknek és kártevőknek ellenállóak. Mindezek figyelembe vételével az alaktartó, hosszú élettartamú, rendszeres alakítást nem igénylő fajokat kell előnyben részesíteni. A nyitottabb térérzet érdekében a konkáv keresztmetszetre kell törekedni, ami a fák előtti cserjeültetéssel érhető el. A cserjeválasztéknak kevés fajtából kell állnia, melyek folyamatos visszatérő elemként növelik az utcakép egységét. Minden más tekintetben a fákkal azonos követelmények vonatkoznak rájuk.

A házak előtti utcakertek állapota jól tükrözi a lakók önmagukról és településükről alkotott képét, és ezáltal hangulatuk meghatározó a településre érkezők számára is. Zöldfelületi kialakításukban fontos, hogy harmonikus, egységes képet mutassanak, tükrözzék a helyi adottságokat, ugyanakkor ne váljanak túl hivalkodóvá, őrizték meg a zöld háttér szerepüket, amellyel a kiemelt közterületeket támogatják.

Fontos megemlíteni a fennmaradó gyepes területeket. Egy utcát akkor tekintünk rendezettnek, ha a gyepfelületei összefüggőek, gyomtól mentesek és rendszeresen kaszáltak. Előbbi csak akkor érhető el, ha az autóval történő ráhajítás akadályozott (pl. kiemelt szegéllyel). Amennyiben a nyílt vízelvezetés miatt ez nem

valósítható meg, így süllyesztett szegéllyel, szórt burkolatsávvval, illetve figyelemfelkeltő cserjesorral érdemes védeni a gyeptet. Rendkívül személyessé tudja tenni az utcaképet, ha az utcakertekben a lakosok által létrehozott egynyári-, illetve évelőkiültetéseket találni, így ezek létesítése, valamint egyedi utcabútorzat (virágládák, padok, hulladékgyűjtők stb.) használata egyaránt javasolt.

A település utcai arculatának meghatározó elemei a nyitott csapadékvíz-elvezető árkok és a légvezetékek sűrű hálózata. Sajnos több helyen tapasztalható, hogy az árok növényzettel sűrűn benőtt, ami felgyorsíthatja a hordalék felhalmozódását, így idő előtti feltöltődést okoz, gyakoribb tisztítást igényel. Jelenléte leszűkíti a fasorok kialakítására rendelkezésre álló helyet, amit tovább akadályoznak a légvezetékek. Tájépítészeti szempöngből akkor tekinthetjük megfelelőnek az utca képét, ha az árokszegély illeszkedik a környező terepviszonyokhoz, ha figyelemfelkeltő cserjesorral kellően ellátott, illetve ha a légvezeték-hálózat minél inkább egyesített, esetleg föld alatti kábelezéssel fut.

A földkábelezés, illetve az árok szélének magasítása belátható időn belül nem képzelhető el, így a tervezés során a körölményekhez alkalmazkodó eszközöket szükséges bevetni. Az árok körül így megfelelő tereprendezés szükséges, fasor telepítésénél pedig a szűk zöldsáv és a légvezetékek miatt megfelelő korona és gyökérrendszerű fafajokat kell kiválasztani.

A település szerkezeti utcahálózata nemcsak a mindennapos átmenő forgalmat bonyolítja, hanem a főbb közintézményeknek is helyet ad. E központi szerepkör miatt nagy hatással van a település arculatára. Kialakításakor fokozottan törekedni kell a minél reprezentatívabb megjelenésre. Ennek elérésére intenzívebb dísz adó növénykiültetéssel történhet. Fontos elvárás, hogy a jelentős közintézmények jól láthatóak legyenek, illetve megfelelően ki legyenek emelve, ami különleges szoliter fákkal, eltérő díszburkolattal érhető el legkönnyebben.

TEREK KIALAKÍTÁSÁRA SZÓLÓ JAVASLAT

A különböző teresedések fontos elemek a települések életében. A lakosság találkozási színtereiként meghatározó szerepet játszanak a közösségi élet kialakításában, emellett jelentős a rekreációs funkciójuk is. Ahogy nevük is mutatja, a terek fellazítják a kötött településszövetet, nyitottabbá, szellősebbé teszik azt. Nemcsak a lakosság találkozási pontjai ezek, de sok esetben a közintézmények sűrűsödési helyei, éppen ezért fontos közlekedési csomópontok is (kialakulásuk alapvető oka is a közlekedési útvonalak találkozása), egyben a települések reprezentációs helyszínei is. Fontos ezért, hogy a közterek kialakítása megfeleljen azoknak a követelményeknek, melyeket a valós, illetve potenciális használók támasztanak, egyben kommunikáljon a településről, mintegy kivonatot adva róla.

Alapvető tér-képzési alapelv, hogy a különböző funkciójú térrészek egymástól jól el legyenek határolva, melyet zöldfallal, kerítéssel, burkolatjelzéssel lehet elérni. (Nem szerencsés, ha például a gyalogos forgalom a kerékpárosokkal keveredik, vagy a futók a játszótéren haladnak át.) Amellett, hogy fontos a funkciók szétválasztása, nem szerencsés, ha a köztéren a gépjárműközlekedés túlzottan dominál, ez élethetlenné teheti a teret, egyben utat nyithat annak leromlása előtt. Fontos szempont, hogy jól átlátható és napos-árnyékos helyek egyaránt legyenek a tereken. Mivel a közterek az időtöltés helyszínei is, utcabútorzat elhelyezése is elengedhetetlen.

Köztereken előnyösebb a növényzet alkalmazása térhatároló elemként. A terület szélességéhez mérten kell a növényanyagot megválasztani, hogy a termélység és a "határoló fal" magassága ne keltse bezártság érzését. Ezt a különböző alakú és méretű fákkal és a fák előtti cserjék, évelőágyak és egynyáriak kiültetésével lehet elérni. Évszaktól függően is változik egy lehatárolt terület nagyságának érzékelése. Az örökzöldek állandó térfalat képeznek egész évben, míg a lombhullató növények télen átlátást engednek, megnyitva a teret.



KÖZPARKOK, KÖZKERTEK KIALAKÍTÁSÁRA SZÓLÓ JAVASLAT



Közparkok és közkertek kialakítása, tervezése során a legfontosabb szempontok: a szükséges funkciók arányos és megfelelő elhelyezése, az akadálymentes megközelítési lehetőség, a sokféle igényt kielégítő, funkciógazdag kialakítás, és a magas szintű esztétikum, továbbá a gyomosító, inváziós növényfajok kerülése. Mivel a feladat komplex, igen sokrétű és számos szereplő együttműködését követeli meg, javasolt a közparkok, közkertek megtervezését és kivitelezését szakemberekre bízni.

A kialakítás, tervezés során a fontosabb, mérlegelést igénylő szempontok:

❖ A használók köre:

A közparkokat, közkerteket általában mindegyik korosztály használja, a használat módja és az igények azonban jelentős mértékben változnak korosztályok szerint, mely a funkciók térbeli elhelyezkedésére is hatással van. Míg a gyermekek számára elsősorban a szabadtéri játékok jelentik a szinte kizárólagos igényt, az idősebb korosztályok felől a mozgás változatosabb formái jelenhetnek meg igényként (fitness-eszközök, erdei tornapályák, általános és speciális jellegű sportpályák), de értékelik a közösségi tereket, díszkerteket is. Mivel a felhasználók ismerik legjobban saját igényeiket, a közösségi tervezés fontossága ebben a kérdésben vitathatatlan.

❖ A közpark, közkert vonzáskörzete:

Egy közterület vonzáskörzetének nagysága több tényezőtől függ, ezek közt azonban mindenképpen lényeges a terület nagysága és a funkciók egyedisége. A közpark közlekedési és infrastruktúra-hálózatát úgy kell méretezni, hogy arányos legyen a várható terheléssel. A túl- és az alulméretezett infrastruktúra egyaránt növelik a költségeket, emellett aránytalanságot, vagy fenntartási hiányosságokat eredményezhet.

❖ Víz alkalmazása:

A víz megjelenése általában mágnesként vonzza a használókat, különösen akkor, ha az a használatától nem elzártn jelenik meg szökőkutas medenceként, vagy kerti tóként. Amellett, hogy a vízfelületek, szökőkutak, vízjátékok díszei a területnek, a helyi klímára is jótékonyan hatnak, a használóknak hozzáférhető módon alkalmazva pedig jelentős szórakozási, kikapcsolódási lehetőséget nyújtanak.

❖ Az alkalmazni kívánt köztárgyak, utcabútorok funkciói, megjelenése, elhelyezése:

A köztárgyak megjelenése, esztétikai és anyagi minőségének kiválasztása körültekintést igényel a tervezéskor: egy rosszul megválasztott bútorzat egy modern kialakítású közterületet modorossá, egy historizáló, tájképi kertet idéző kialakítású kertet idegenné, szétesővé, következtelenné tehet. Az egyes bútorok elhelyezési módja szintén körültekintést igényel, attól is függően, mi az elérendő cél: kevesebb hulladékgyűjtő kihelyezése egy tájékoztató tábla kíséretében növelheti a használók környezettudatosságát, csökkentheti a keletkező hulladék mennyiségét, egy jól elhelyezett pad lehetőséget nyújthat nyugodt beszélgetésre, míg ha rossz helyre kerül, senki sem használja.

❖ Alkalmazni kívánt növények:

A tervezett közpark fő alkotóelemei, „építőkövei” a növények, melyek a használók számára árnyat, esztétikai élményt, kikapcsolódási lehetőséget nyújtanak. Mindezek mellett ökológiai szerepük sem elhanyagolható, hiszen más emlősök, rovarok számára élőhelyet nyújtanak, más növényfajokkal társulásokat alkotnak, így nem megengedhető olyan fajok alkalmazása, melyek kivadulva gyomosítanak, inváziósan terjednek, a meglévő természetközeli élőhelyeket károsítani képesek.

Mindezek tükrében megjegyzendő, hogy egyetlen közkert, közpark sem kezelhető önmagában, hiszen egy nagyobb zöldfelületi rendszernek a részei. A közparkok, közkertek kialakítása, tervezése, fenntartása egy települési szintű zöldfelületi rendszer-fejlesztési/fenntartási terv szerint kell, hogy történjen, mely lehetővé teszi, hogy azonos szemléletben, azonos minőségben működhessenek a település közterületei, legyen szó akár játszóterekről, utcákról, fasorokról, közparkokról.



TELEPÜLÉSSZEGÉLYEK KIALAKÍTÁSÁRA SZÓLÓ JAVASLAT



Településszegélynek a belterület és a külterület határát nevezzük, mely határozott védelmet nyújt mind a lakóterületeknek, mind a külterületnek az ellentétes oldalról érkező hatásoktól, egyben tájba illeszti, „keretbe helyezi” a települést. Ideális esetben a településszegély elsősorban fás-cserjes, vagy éppen ligetes, intenzív műveléstől mentes terület, melynek a zaj-, por-, és klímavédelem mellett kézenfekvő funkciója a rekreáció, a természet- és tájvédelem.

A szántóföldek és a lakóterületek közötti sávot fa- vagy cserjesor, esetleg erdősáv telepítése adhatja. Az így kialakított zöldsáv esztétikusan választja el a különböző területhasználatokat és védi a településen lakókat a portól, hófúvástól, szélről. További előnye ökológiai szerepe: növeli a biológiai sokszínűséget azáltal, hogy növény- és állatfajoknak biztosít élőhelyet.

A településkapuk a bevezető utak mellett, a település szegélyén elhelyezkedő figyelemfelkeltő objektumok, a falu kezdetét jelzik. A zöldkapu egy felkiáltójel, ami az érkezőket színes, a településre jellemző motívumokkal fogadja, és felkelti a figyelmet. Itt kaphatnak helyet a dekoratív kiültetések, virágágyak, virágládák, információs táblák és a helyi látványosságokról tájékoztató táblák is. Két okból is fontos elemei a bevezető utak menti zöldkapuk a település arculatának: egyrészt esztétikus keretbe foglalják a köztük futó főutcát, megkülönböztetik a szomszédos településektől és felkeltik az emberek figyelmét. Másrészt a zöldkapukban már sok mindent el lehet mondani a településről. Egy jól megszerkesztett táblával egyszerre lehet üdvözölni a látogatókat és felhívni a figyelmet az értékekre és a szolgáltatásokra, egyben a kapu által megmutatni a falu rendezettségét is.

A zöldkapukat a bevezető út két oldalán szimmetrikusan elhelyezett díszítés alkotja. A kapu lehet az út két oldalára telepített 50-100 méter hosszú kettős fasor, két szimmetrikusan telepített fa vagy facsoport. A fafajok megválasztásakor törekedni kell a termőhelyi feltételeknek megfelelő fajtára. A fákat kiegészítő mutatós egynyári kiültetés is kerülhet a zöldkapuba. A kiültetéseknel át kell gondolni, hogy lesz-e lehetőség a fenntartásra, ezért fontos hogy jól megközelíthető helyen legyenek. Az adott kiültetésnél is az a megoldás az esztétikusabb, ha szimmetrikusan készül, vagyis az út mindkét oldalán megtalálható. A zöldkapu elemei között lehetnek építészeti, vagy művészi megoldások is, például egy köztéri szobor vagy térplasztika.

6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK, KERÍTÉSEK, KERTEK, ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA

Leszögezhetjük, hogy az alábbiakban szereplő példák kiragadottak, nem törekedtünk a teljes körű bemutatásra. Célunk annak felvillantása volt, hogy többféle megoldás is tekinthető jó példának. Nem kell tehát egyen-településtől félni, mindenki számára nyitva áll a sajátos jellegű épület, illetve telekállapot megteremtése.

A jó példák orientálnak, vezetnek, de nem irányítanak. A markáns településvonások megállapításán túl számolunk azzal, hogy nem egy skanzen részei vagyunk, hanem egy folyamatosan változó település mindennapjait éljük.

A példák mennyiségi alapját a településen fotózott képek alkotják, ugyanakkor a „jó példa” bemutatásánál többször is alkalmaztunk más településen talált elemeket, így téve teljessé az elképzeléseink bemutatását, az építkezők inspirálását.



A).....ÉPÜLETEK

Végigjárva a település területét megállapítható, hogy az épületállomány korszakokhoz köthető stílusjegyeket mutat föl. A Katonai Felmérések idejéből fennmaradt történeti köz- és lakóépületek, a 60-as évek „Kádár-kockái”, a 70-80-as évek nagyra nőtt utcai erkélyes családi házeit a mai kor mediterrán-modernista-népi hagyományokat felelevenítő stílus-kavalkádja jellemzi. A jó példáknál, éppen ezért, többfajta épület is képviselteti magát.

Jó példává az alábbi tulajdonságok együttes megléte miatt válhat egy épület:

- ❖ építészeti értéke;
 - ❖ arányhelyes tömege;
 - ❖ minőségi anyaghasználata;
 - ❖ környezetéhez való alkalmazkodása;
 - ❖ visszafogott színhasználata;
 - ❖ gazdag növényi háttere;
- okán.



B) ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK (AJTÓK, ABLAKOK, TORNÁCOK, ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK, HOMLOKZATKÉPZÉS)

Az épületrészletek fotózása rávilágította a figyelmünket azokra az épületekre is, amelyek egészében talán nem tűnnek ki, ám részleteikben jó példaként szolgálhatnak.

Jó példává az alábbi tulajdonságok együttes megléte miatt válhat egy építészeti részlet:

- ❖ arányhelyes kialakítása;
- ❖ természetes anyaghasználata;
- ❖ táji jellege;
- ❖ műves formai elemei;
- ❖ épületszínezéshez alkalmazkodó színhasználata okán.



C).....KERÍTÉSEK

A kerítések szerepe a településképi formálásában óriási. Ezek adják a közterület és a magántelek határát. Ezek látványa jelenik meg legmarkánsabban az utcaképben.

Az áttört jelleg elvárását a környezeti terhelés, a történeti hagyományok, vagy az építészeti koncepció elvárása felülírhatja.

Jó példává az alábbi tulajdonságok együttes megléte miatt válhat egy kerítés:

- ❖ arányos magassága;
- ❖ minőségi anyaghasználata;
- ❖ szép részletképzései;
- ❖ épülettel való összhangja;
- ❖ szép utcaképi jellege okán.



D).....KERTEK

A kertek intim magánterületek. A jó példák az utcáról feltároló részleteket mutatják. Az ellentmondás itt feszül e két állítás között, elbizonytalanítva bennünket, hogy láthattuk-e a település igazán szép kertjeit, megismerkedhettünk-e a felüdülést adó rejtett lugasokat, szaletliket.

Jó példává az alábbi tulajdonságok együttes megléte miatt válhat egy kert:

- ❖ jól elrendezett elemei;
- ❖ nyugalmat árasztó volta;
- ❖ gondozott jellege;
- ❖ minőségi kerti építményei;
- ❖ néhány meghatározó fa jelenléte; valamint
- ❖ színes – változatos növényállománya okán.



E).....ZÖLDFELÜLETEK

Zöldfelületeken a település közterületi, közzintézményi zöldfelületeit értjük.

Jó példává az alábbi tulajdonságok együttes megléte miatt válhat egy zöldfelület:

- ❖ jól kidolgozott funkcionalitása;
- ❖ burkolt felületeket visszaszorító volta;
- ❖ díszítő funkciók megléte;
- ❖ vízfelület megléte;
- ❖ néhány meghatározó fa jelenléte; valamint
- ❖ színes, változatos növényállománya okán.



7. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA: SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK



A).....SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK

.....FOGALOMMAGYARÁZAT

Az Étv. 2. § 18. pontja szerint:

„18. Sajátos építményfajták: többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányászati tevékenységgel és a bányászati hulladék kezelésével kapcsolatos, atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények amelyek létesítésekor – az építményekre, építési tevékenységekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményrendszeren túlmenően – eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség.”

Az Étv. 6. pontja szerint:

„6. Nyomvonal jellegű építmény: a sajátos építményfajták körében a vasúti pálya, a függő- és szállítószalag-pálya, az út, a vízellátási vezeték, a csatorna, a szénhidrogén-termelés mezőbeli vezetékei, a kőolaj- és a kőolajtermék-szállító vezeték, a földgázz szállító vezeték, a földgáz-célvezeték és a földgáz-elosztóvezeték, a szén-dioxid-szállító vezeték, az egyéb gáz- és gáztermékek vezetéke, a villamosenergia-átviteli és elosztóhálózat, a villamosenergia-termelői, magán- és közvetlen vezeték, a távhővezeték-hálózat, az elektronikus hírközlési építmény.”



VILLAMOSENERGIA TOVÁBBÍTÁSI CÉLÚ, ILLETVE RENDELTETÉSŰ

Javasolt felhívni a figyelmet a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény VET 119/B. § (1)-(4) bekezdésében szereplő lehetőség kihasználására, amely kimondja:

„(1) A helyi önkormányzat a működési területéhez tartozó **belterületen lévő közintézményi felhasználó** és a sportról szóló 2004. évi I. törvény szerinti **sportlétesítmény** esetében, továbbá a műemlék tulajdonosa a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) szerinti **műemlék felújítása esetében** a Vhr.-ben meghatározott feltételek szerint **jogosult az elosztótól a 132 kV-nál kisebb névleges feszültségű szabadvezetékek földkábelre történő cseréjét**, valamint e cserével összefüggésben a csatlakozó-, kapcsoló- és átalakítóberendezések indokolt átalakítását vagy cseréjét **kezdemenyezni** (a továbbiakban együtt: kábelcsere).

(2) Az elosztó az (1) bekezdés szerinti kezdeményezéseknek köteles eleget tenni. Közintézményi felhasználó és sportlétesítmény esetében az elosztó az (1) bekezdés szerinti kezdeményezések alapján – a Vhr.-ben meghatározott szempontok figyelembevételével – kábelcsere-ütemezési tervet készít. Az elosztó a kábelcsere-ütemezési tervet a Hivatalhoz jóváhagyás céljából benyújtja. A kábelcsere-ütemezési tervet a Hivatal hagyja jóvá és évente felülvizsgálja.

(3) A kábelcsere során a szabadvezeték földkábelre történő cseréjét, illetve a csatlakozó-, kapcsoló- és átalakítóberendezések cseréjét vagy átalakítását a műszakilag indokolt mértékben kell elvégezni úgy, hogy az az ellátásbiztonságot ne veszélyeztesse.

(4) A kábelcsere során a szabadvezeték lebontásával, a földkábel beszerzésével, lefektetésével, valamint befedésével közvetlenül érintett, az eredeti állapot helyreállításához szükséges indokolt **költségeket az elosztó viseli.**”

Előírás javasolt a belterületi 132kV-nál kisebb szabadvezetékek földkábelre történő cseréjére.



.....HÍRKÖZLÉSI CÉLÚ, ILLETVE RENDELTETÉSŰ

A hírközlési tevékenységgel kapcsolatos építményfajtákra korlátozás nem állapítható meg, hiszen az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94. § (4a) bekezdése kimondja:

„(4a) Az elektronikus hírközlési építmény elhelyezését a közterület tulajdonosa (használója vagy kezelője) túrni köteles. **A helyi önkormányzat a közterület használati hozzájárulást** annak kérelmezésétől számított 30 napon belül **köteles kiadni.**”



.....EGYÉB CÉLÚ, ILLETVE RENDELTETÉSŰ

A lenti fotón a parkerdei kilátó található, mely a parkerdő további attrakcióival együtt nemcsak a gyermekek számára jelent „oktatási eszközt”, hanem a lakosság számára is képes bemutatni a környező táj szépségeit.

Az ilyen típusú funkciók számára nehéz építészeti előírást megfogalmazni, hiszen a kilátók esetén éppen a környezetéből való kimagasodás, színében akár attól való elütés is megengedett. Jó példának tekinthető ugyanakkor e kilátó nemcsak az anyaghasználat, hanem a visszafogott megjelenés miatt is, nem hivalkodó építmény, nem nyúlik a szükségesnél magasabbra.



.....HONVÉDELMI ÉS KATONAI, VALAMINT NEMZETBIZTONSÁGI CÉLÚ, ILLETVE RENDELTETÉSŰ

A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű sajátos építményfajtákra korlátozás nem állapítható meg, hiszen az OTÉK 321. § (2) bekezdése kimondja:

„(2) A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – a telek megengedett beépített területére és beépítési magasságára e rendeletben, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra tekintet nélkül – elhelyezhetők.”



B).....REKLÁMHORDOZÓK

A településképi védelméről szóló törvény 11/B.§ (19 bekezdése kimondja:

„(1) A település közigazgatási területéhez tartozó – az 1. mellékletben meghatározott – **fokozott védelem alatt álló területen** lévő közterületen és magánterületen **reklámhordozó és reklám** – jogszabályban meghatározott kivétellel – **nem helyezhető el.**”

A településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet Szabályozási előírások közterületekre és köztulajdonban álló ingatlanokra vonatkozóan című 1. melléklete kizárólag az alábbi területfelhasználásokon engedi meg reklám közzétételét, valamint reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezését:

„1. Vegyes terület

1.1. **Településközpont terület:** reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése **kizárólag utcabútor igénybevételével** lehetséges.

1.2. **Intézményi terület:** reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése **kizárólag utcabútor igénybevételével** lehetséges.

2. Lakóterület

2.1. **Nagyvárosias lakóterület:** reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése **kizárólag utcabútor igénybevételével** lehetséges.

2.2. **Kisvárosias lakóterület:** reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése **kizárólag utcabútor igénybevételével** lehetséges.

3. Különleges terület

3.1. **Állatkert területe:** reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése **kizárólag utcabútor igénybevételével** megengedett.

3.2. **Növénykert területe:** reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése **kizárólag utcabútor igénybevételével** megengedett.”

A településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet Szabályozási előírások magánterületekre vonatkozóan című 2. melléklete kizárólag az alábbi területfelhasználásokon engedi meg reklám közzétételét, valamint reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezését:

„5.14. **Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre:** reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése nem megengedett, **kivéve a vasútállomások és buszpályaudvarok területét.**

A fenti szigorú reklámszabályozás a településképi rendelet részéről további jelentős korlátozások előírását nem teszi szükségessé. Az előírások közé az óriásplakát településképi szempontból meghatározó területről való kizorítására azonban született előírás.

Ezen túl azonban az önkormányzati rendelet – jogszabályi lehetőségeivel élve – két esetben felmentést adott a fenti jelentős korlátozások alól:

Az egyik esetben a település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében.

A másik esetben építési tevékenység idejére, építési reklámháló kihelyezésének engedélyezése céljából.

A felmentés területi hatálya a teljes közigazgatási területre kiterjed. A védelmi kategórián és a településképi szempontból meghatározó területen belül ettől eltérő szabályozás kidolgozására nem került sor.





C).....EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény használja az „egyéb műszaki berendezések” fogalmát, a tárgyi eszközök egyik fajtájaként értelmezve azt.

Ide sorolhatók a számítástechnikai eszközök, egyéb berendezések.

Az elfogadott értelmezés szerint ide tartoznak a vállalkozás tevékenységét tartósan és közvetlenül szolgáló berendezések, gépek.

Arculat szempontjából sokféle berendezés sorolható az egyéb műszaki berendezések közé.

.....TERMELŐ BERENDEZÉSEK, KÉMÉNYEK, SZELLŐZŐK

Termelő berendezéseknél, üzemi épületeknél az épület formáját, elhelyezését elsősorban a funkció szükségletei határozzák meg. Éppen emiatt az épülettípusra kevés jó példa mutatható fel, mivel ezek általában kevésbé előnyös megjelenésű építmények. A tervező, beruházó előtt ezért két lehetőség áll: a műtárgy növényzettel való takarása, illetve építészeti ikon képzése. Előbbi a biztonságos út, mely a szemlélő számára nem teszi fájdalmassá az építmények megjelenését, harmonikusabb összképet eredményez. Utóbbi a nehezebb és kétségesebb út, mivel számos konfliktus forrásává válhat, mára a tapasztalatok azonban azt mutatják, hogy egy jól kivitelezett, igényesen megformált üzemi épület is a környezetének (jó értelemben vett) karakteres elemévé válhat.

