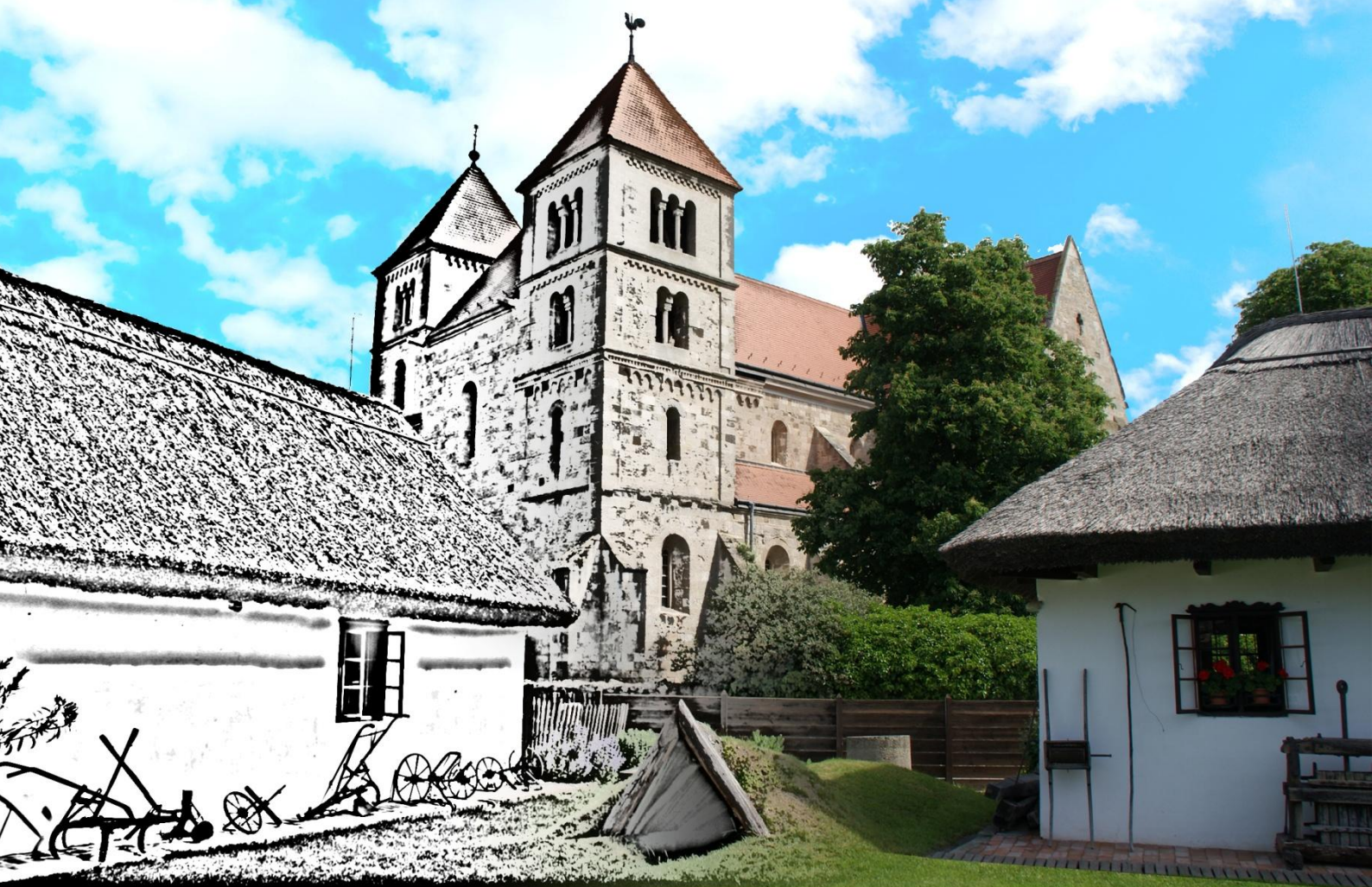




ÓCSA



TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

2017.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés	3.
old.	
2. A település bemutatása, településképi, településkarakter.....	5.
old.	
Városrészek.....	6. old.
3. Örökségünk.....	8. old
Műemlékek	9. old.
Helyi védelemre javasolt értékek	15. old.
4. Eltérő karakterű településrészek.....	17. old
Hagyományos beépítésű falusias lakóterületek.....	19. old.
Műemléki környezet részét képező falusias lakóterületek	21. old.
Egységes tervek alapján, telepszerűen kialakított falusias lakóterületek.....	23. old.
Intenzíven beépített kertvárosias jellegű lakóterületek	24. old.
Intézményekkel kiegészülő városközponti karaktert hordozó területek	25. old.
Jellemzően gazdasági hasznosítású területek	27. old.
Különleges, egyedi karaktert hordozó területek.....	28. old.
Általános mezőgazdasági területek	29. old.
Természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek.....	30. old.
Erdőterületek	32. old.
5. Építészeti és településképi ajánlások.....	33. old
Telepítés.....	33. old.
Magasság	35. old.
Tetőforma, hajlásszög	36. old.
Anyaghasználat, színek.....	39. old.
Épületeken elhelyezendő műszaki berendezések	43. old.
Kerítések	44. old.
Részletek.....	45. old.
Kertek	47. old.
Közterületek.....	48. old.
Közterek	50. old.
6. Jó példák - épített környezet, részletek	55. old
7. Jó példák - sajátos építményfajták, reklámhordozók, műszaki berendezések	57. old

BEVEZETÉS

1

A legtöbb gyerek szereti a LEGO-t. Ha korlátlan építőelemet biztosítunk a számukra és megkérjük őket, építsenek egy házat, várhatóan ahány gyerek, annyi féle megoldás születne. Lenne köztük kicsi ház, lenne köztük hatalmas, lenne lapos, lenne emeletes, olyan aminek sok ablaka van és olyan is aminek hegyes a teteje. Lenne köztük egyszínű, lenne színes, lenne olyan is aminek kertje van és olyan amiben garázs is van. Egész nap sorolhatnánk a lehetséges változatokat, de egy közös mindegyikben van. A készítője minden esetben a saját házat szeretné a legjobban és nem változtatna rajta csak azért, mert a másiké máshogy néz ki.



Most játszunk el a gondolattal, hogy ha ez egy verseny lenne, ahol ki kellene választani a legszebb 5 házat, akkor hogyan tudnánk ezt eldönteni. Ha egy ember dönt, akkor a választás szubjektív lenne és lehet sokan nem értenének egyet a döntéssel. Ilyen esetben talán a legjobb megoldás, ha mindenki szavazhat és a végén a legtöbb szavazatot kapott megoldás nyer. Ebben az esetben a döntés kicsit sem szubjektív, sokkal inkább a közízlést szimbolizálja.

Az Ön kezében lévő Településképi Arculati Kézikönyv is hasonló célból született. A lehető legnagyobb nyilvánosság és a folyamatos lakossági konzultáció biztosítása mellett készült kiadvány egyetlen célja az a fajta szemléletformálás, mely a helyi közösség a saját épített környezetének esztétikai minőségéhez való viszonyát tükrözi. Mindezt úgy teszi, hogy a normatív jogszabályok, rendeletek helyett könnyen befogadható, közérthető formában közelíti meg az épített örökségünk alakításának módját településünkön. A dokumentumban meghatározott ajánlások, a szakmaiság megőrzése mellett, a helyi közízlést tükrözik, melynek követésével minden helyi építető hozzájárulhat településünk harmonikus fejlődéséhez.

A könyvben található ajánlások nem tekinthetők kötelező jellegűnek, céljuk nem a tervezési szabadság megkurtítása, hanem pont az egyéni kreativitás maximális kihasználásának ösztönzése, a lehetőségek feltárása, miközben a településünk valódi építészeti értékei sem sérülnek.

A könyvben csak jó példákat mutatunk be, mert hiszünk abban, hogy nem a tiltás és a megbélyegzés a megfelelő eszköz a szemléletformálásra, sokkal inkább hiszünk a pozitív visszacsatolásban, a megbecsülésben és emellett bízunk a „jó példa” ragadoosságában is.

A kézikönyv tartalma nem végleges. Településünk folyamatosan változik, így a könyv tartalmának is folyamatosan követnie kell majd a változásokat, éppen ezért a lakosság az elkészülését követően is folyamatosan véleményezheti a tartalmát.



A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

2

"A természeti táj és az ember munkája, alkotásai, a településnek a táj térszínformái, gazdasági kulturális lehetőségei közé való beilleszkedése eredményezi a faluképet. Múltat és jelent, állandóságot és változást, általánosságot és egyedit sugároz: az őstájból, az érintetlen természetből kultúrtájává fejlődött vidéknek és a rajta, benne végzett emberi munkának a történetét."

(Horváth Lajos: Ócsa, Száz magyar falu könyvesháza.)

Ócsa város a Duna-Tisza közén fekszik a Duna-Tisza közí homokhátság és az Ős-Duna egykori medrében visszamaradt úgynevezett turjánok határán. A turjánok vízi élővilága gazdagítja a tájat, a felszínét fedő löszréteg alá vájt borospincéi a népi építész egyedülálló különlegességeinek számítanak.

A település története egészen az őskorig visszanyúlik, melynek nyomait lelőhelyek bizonyítják. Létezése a honfoglaló magyarok idejéből is feltételezett, de 1234-ből már írásos emlék is bizonyítja azt. A település fennállása óta átélte a történelem viszontagságait, köztük a török megszállást, a Rákóczi-szabadságharcot, az 1848-as forradalmat, valamint 1944-ben a szovjet megszállást is, de minden egyes viszontagság ellenére ma is élettel teli és mindig kész a megújulásra. Újkori történetéhez tartozik, hogy a település 2005-ben városi rangra emelkedett. Ócsa mai elhelyezkedése szerint az Alföld és a Gödöllői-dombság találkozásánál fekszik, Budapest határától délre mintegy 17 km-re. A város az M5-ös autópálya, valamint az 5-ös számú főút között helyezkedik el, mindkét irányból közúton jól megközelíthető. A város területe 7 városrészre tagolódik.



Ócsa város a premontrei kolostor – mai református templom - környékén kialakult történeti településközpontját Öregfalunak, vagy Alszegnek nevezik. Itt a templom körül sűrűn beépített terület található, ahol a kétbeltelkes telekrendszer jellemző, melyet az itt lakók máig rendeltetésszerűen használnak. A régi épületek között sok a szép, az értékes. A katolikus templom környezetében nagy mélységű, keskeny telkeken oldalhatáron álló, hosszú épületek állnak. A katolikus templom keleti oldalán alakult ki a település új központja az Egészségházzal, Postával, üzletekkel, sportpályával.



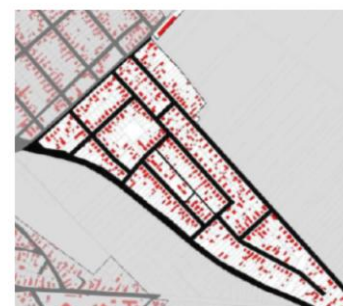
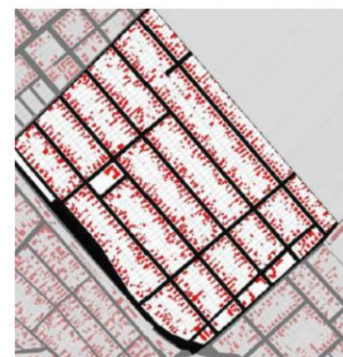
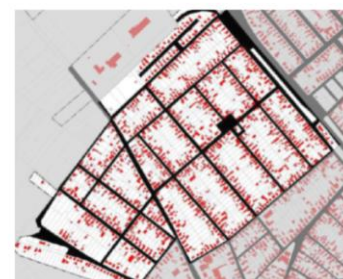
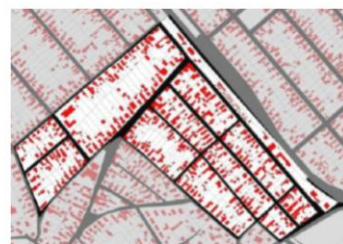
A Felszeg a település északkeleti irányban terjeszkedő része. Nagyméretű telkek és szabálytalan utcarendszer jellemzi. Itt is vannak szép, régi parasztházak, de a külsőbb részeken már újabbak épülnek. Itt található a jelentős méretű telken kialakított FÉG Konvektorgyártó Zrt. telephelye is.

1846-47 körül Jankovich Vince észak felé bővítette a települést, amelyet Zsófiavárosnak neveztek. Ez a településrész a vasútállomás tengelyében kialakult, egyenletes beépítésű, de nem szabályos telekosztású városrész.

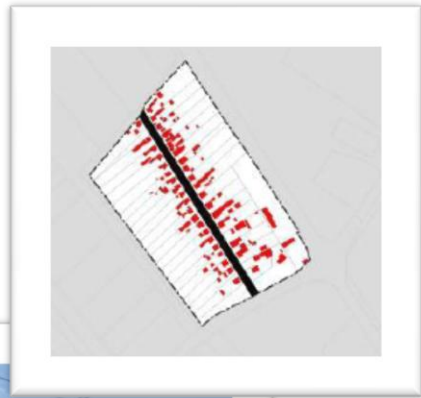
A Csűrkert elnevezésű területet - a település északnyugati részén - még a régi katonai térképek is említik. Mivel itt parcellázás útján alakultak ki a telkek, alakjuk szabályos, az utcák derékszögű hálózatot alkotnak, a beépítés egyenletes.

A Dózsatelepet a Rákócziteleppel együtt szabályos, sakktabla rend-szerű utcahálózat jellemzi. A két településrészt a Székesi utca választja el egymástól. A városrészek utcái a domborzati adottságokból fakadóan egyenesek, keresztmetszetük keskenyebb az átlagosnál.

Az Égetőhegy elnevezésű városrészt az Üllői út és a belterületi határ határolják. A terület szabályos szerkezetű, utcái szélesek és egyenes vonalvezetésűek, jellemzően kétoldali széles rendezett zöldsávval.



Felsőbabád településrész belterületi részéhez tartozik a Felsőbabád-Újtelep nevű lakóterület. Az egyutcás beépítés kialakulásáról elmondható, hogy belső részein az épületek az 50-es években létesültek, míg a Bugyi út felőli részén a 70-es években épült kockaházakat találunk. A főút túloldalán található az ELMŰ alállomás, valamint a régi temető. Szintén külterületen, az 5. sz. főút átellenes oldalán található a Felsőbabádi Zrt. központi irodája, lakóházak és a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő egyéb létesítmények.



Alsópakony Ócsa központi területétől 3 km-re található, a M5 autópálya északi oldalán, az Üllőre vezető 4603 jelű út két oldalán. A régebbi beépítésű rész korábban a Felsőbabádi Állami Gazdaság Alsópakonyi Kirendeltsége volt. Itt jelenleg rendezetlen területen 7 épületben mintegy 57db alacsony komfortfokozatú lakás található, melyhez északról gazdasági tevékenységet folytató cégek telephelyei csatlakoznak. A 4603 jelű út átellenes oldalán került kialakításra a közelmúltban az ún. "devizahiteles lakótelep" I. üteme, mintegy 80 lakóépülettel.



ÖRÖKSÉGÜNK

3



Ócsa és a várost körülölelő Turján-vidék, a 3 575 hektár területen elterülő Ócsai Tájvédelmi Körzethez tartozik, amely az Alföldre valaha oly jellemző lápos, mocsaras, ingoványos turjánvidékből őrzött meg egy darabkát. A természeti értékek gazdagsága mellett ez a vidék sokat megőrzött kulturális hagyományaiból, épített örökségéből is.

Az **Ócsai Tájvédelmi Körzet** védett terület, mely a mély fekvésű láprétekben és láperdőkben gazdag vidék. A védelem a terület növény- és állatvilágát, tájképét és kultúrtörténeti értékeit hivatott őrizni. Az Ócsa környéki lápmedencéket az Ős-Duna hozta létre sok ezer évvel ezelőtt. Az egykori Duna-meder kavicsstakarója képezi az altalajt, melyen a vízi szervezetek és élőlények maradványaiból vizet alig áteresztő málladék jött létre, szigetelve a mélyedéseket. A szigetelt mélyedésekben, a vízborítottság szinte mindig állandó. Ilyen helyeken alakultak ki a lápok, lápvidékek. A lápokon az elhalt növényekből származó szerves anyag egész évben oxigéntől elzárva víz alatt van, ezért nem bomlik el és idővel tőzeggé alakul. A tőzegen speciális igényű növények - "lápi ritkaságok" - telepedtek meg. A terület állatvilága is igen változatos. Megszokott látvány a mocsári teknős, él itt a lápvilág igen ritka halfajából, a lápi pócból is számos példány és reliktnak számít az elevenszülő gyík is. Értékes madárfaunájának legbecselesebb tagjai a hamvas rétihéja, a nagy póling, a haris, a szalakóta, a réti tücsökmadár, a kék vércse, a kabasólyom és a bölömbika.

Az elmúlt évszázadban az ócsai tájat és élővilágot nagyon sok negatív hatás érte. Az Öregturján legszebb lápjait "felélte" a



tőzégbányászat, de negatív hatásai jelentkeztek a kavicsbányászatnak is. Mindez sok kárt okozott a védett terület mégis túlélte és ma is az ország egyik legfontosabb, Európa-hírű természetvédelmi területe található itt.

Ócsa és egyben a Turján-vidék látnivalókban talán leggazdagabb része az Ócsai Tájvédelmi Körzet részét képező ócsai Öregfalu, amely máig megtartotta eredeti településszerkezetét, régi stílusú házait, élő néphagyományait. 1975-ben helyezték védelem alá a 62 portából álló falurészt, melynek kétbeltelkes településszerkezete több

száz éves. A templomot körülölelő kicsi telkeken álló parasztházak legöregebbjei a XVIII sz. végén épültek. A településforma lényege, hogy nem a lakóház udvarán, hanem a lakótelkeket övező kertben, ólastelkeken voltak a telkes jobbágyok istállóí, széna-szalma boglyái, cséplőhelyei és itt tartották az egész állatállományt. A védelemnek köszönhetően ma hat egyedi műemléki védelem alatt álló ház van az öregfaluban, megőrizve a kor magyaralföldi építészetének sajátosságait. A műemléki védelem alatt álló házak, köztük a Tájház, adnak helyet a gazdag néprajzi gyűjteménynek is. A Tájház 1980-ban nyílt meg a látogatók előtt és ma már öt porta épületegyüttesének összefoglaló neve, köztük az Ágasházzal és a Turján házzal.

A Skanzen közvetlen közelében magasodik a XIII. században épült premontrei bazilika épülete. Ez a ma már református erődtemplom Magyarország egyetlen háromhajós, kereszthajós, tornyos bazilikája a román korból.



A falu az Árpád-házi uralkodók idején királyi birtok volt. Lendületes fejlődését a török megszállás 150 éve állította meg. A lakosság a XVII. század elején református hitre tért. A templom 1560-tól az Ócsai Református Egyházközség tulajdonában és használatában van. 1664-ben tatár csapatok felgyújtották a tetőszerkezetét, de restaurálása 1774-1777 között megtörtént. 1872-ben villámcsapás érte a templomot és 1884-ben tűzvész pusztította a tetőzetet, majd 1896 és 1900 között újabb helyreállításra került sor. 1902-ben egy meszelés alkalmával rátaláltak a főszentélyben látható értékes freskókra. A főszentély falán az apostolok láthatók hármásával, oszlopos keretben. Tovább jobbra és balra az ívekre Szt. Miklós és Szt. György alakja került. Baloldalon Szt. László életéből vett jelenetek, vele szemben az utolsó ítélet töredékes maradványai láthatók. 1922-24 közötti időszakban a két toronyra egy-egy emeletet építettek. 1986-ban végül nyolc évre bezárták a templomot és megkezdődött a régészeti feltárás, az alapos és szakszerű restaurálás és renoválás. 1995-ben **Europa Nostra** díjjal és az ezzel járó oklevéllel tüntették ki Ócsa Református Műemléktemplomát, a pontos és körültekintő helyreállítáért. Ezzel a templom a román kor legértékesebb fennmaradt magyarországi alkotása lett.

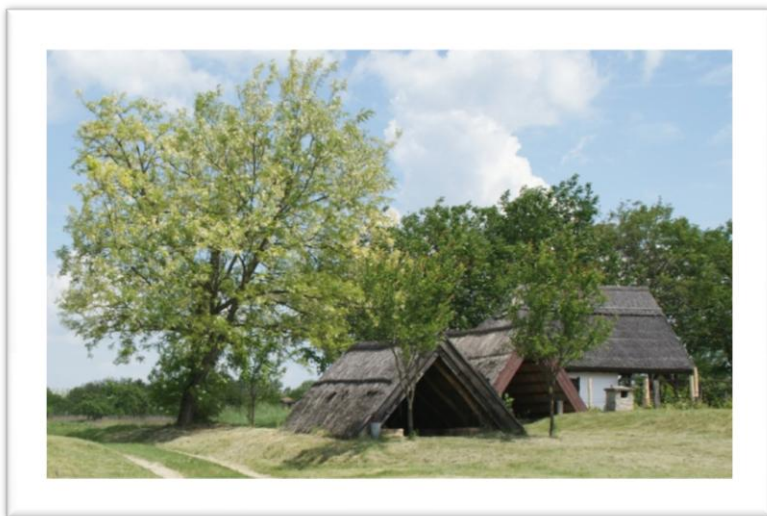


Az Ócsai Tájházon kívül a település identitását őrzi a hajdani Ős-Duna partján, az Öregfalutól 4 km-re fekvő Öreg-hegyi Pincesor, ahol több mint 90 földbe vájt, hagyományos építésű, nádfedeles pince található. A pincesor

**2004-ben műemléki
jelentőségű területté
nyilvánították.**

Az Öreghegy ma már megritkult szőlőinek környezetében az ún. „pincegádorokat” szokatlan, egységesen nádborítású, általában nyugat felől nyitott, hátul lekerekített kontyolt, a föld felszínén álló nyeregtetős építmények

takarják. A földbe vájt pincék és az azokat takaró építmények hazánkban egyedülálló mezőgazdasági műemlékegyüttest alkotnak. Minden pince magántulajdon és jellemzően az eredeti hagyománynak megfelelően a családok szükségletét kielégítő mennyiségű bor tárolására használják őket.





Az Ócsai Szentháromság Templom, Ócsa római katolikus temploma a Szabadság téren áll. A mai templom 1777-ben épült, de 1916-18 között átépítették. A II. Világháborúban megsérült a torony, rekonstrukciója 1946. november 30-ra lett kész. A templomot sátoztetővel fedték be. A műemlék-templom 200 éves évfordulója 1977 nyarán ismét nagy felújítás kezdődött. Ennek keretében

villamosításra került a harangozás, a plébánia magas deszkakerítést kapott, a templombelsőt restaurálták, festették, üvegablakait cserélték, a berendezését javították és új kerámiák is díszítették a templombelsőt. A felújítás 1983 tavaszára sikeresen befejeződött. 2003-ban díszkivilágítást és padlófűtést kapott a templom, 2004-re pedig befejeződött a parkosítása is. A mai templom csehsüveg-boltozatos, egyhajós, egytornyos, díszített főpárkányos épülete és a templom kertje valódi dísze Ócsa utcaképének.





Az említett országos védelem alatt álló értékeken felül Ócsa rengeteg helyi védelemre javasolható épülettel és egyéb épített értékkel is rendelkezik, melyek a város utcáin elszórtan őrzik a helyi építészeti identitás alkotóelemeit.





4

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK

Az eltérő karakterű településrészek meghatározásának az a célja, hogy segítségükkel lehatároljuk azon területrészeket, melyen belül azonos, vagy hasonló településkarakter, településképi és arculati jellemzők határozhatók meg. Az azonos, vagy hasonló jellemzők alapján olyan ajánlások tehetők a telepítés, az építészeti tömeg és anyagformálás tekintetében, melyek biztosítékai lehetnek az egységes, de változatos településképpé megvalósulásának.

A település részletes vizsgálata alapján 10 eltérő karakterrel rendelkező településrész került meghatározásra, melyek közül 7 beépítésre szánt területeket, míg 3 beépítésre nem szánt területeket fed le, az alábbiak szerint:

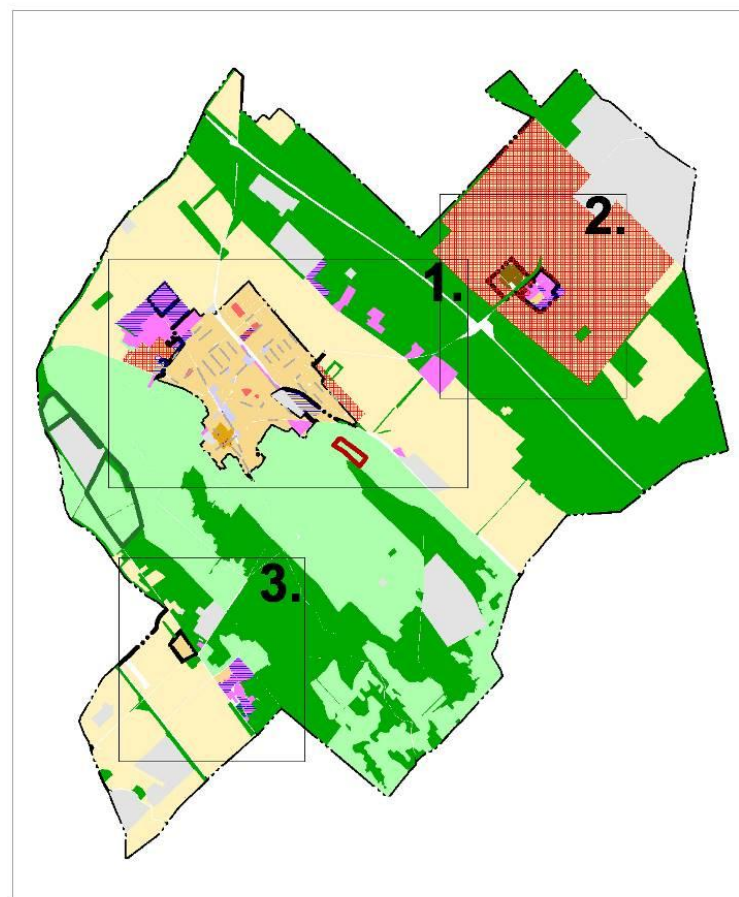
-  1 Hagyományos beépítésű falusias lakóterületek
-  2 Műemléki környezet részét képező falusias lakóterületek
-  3 Egységes tervek alapján, telepszerűen kialakított falusias lakóterületek
-  4 Intenzíven beépített kisvárosias jellegű lakóterületek
-  5 Intézményekkel kiegészülő városközponti karaktert hordozó területek
-  6 Jellemzően gazdasági hasznosítású területek
-  7 Különleges, egyedi karaktert hordozó területek
-  8 Általános mezőgazdasági területek
-  9 Természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek
-  10 Erdőterületek

A TELEPÜLÉSKÉP SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

- Az eltérő karakterű területek lehatárolása -

Jelmagyarázat

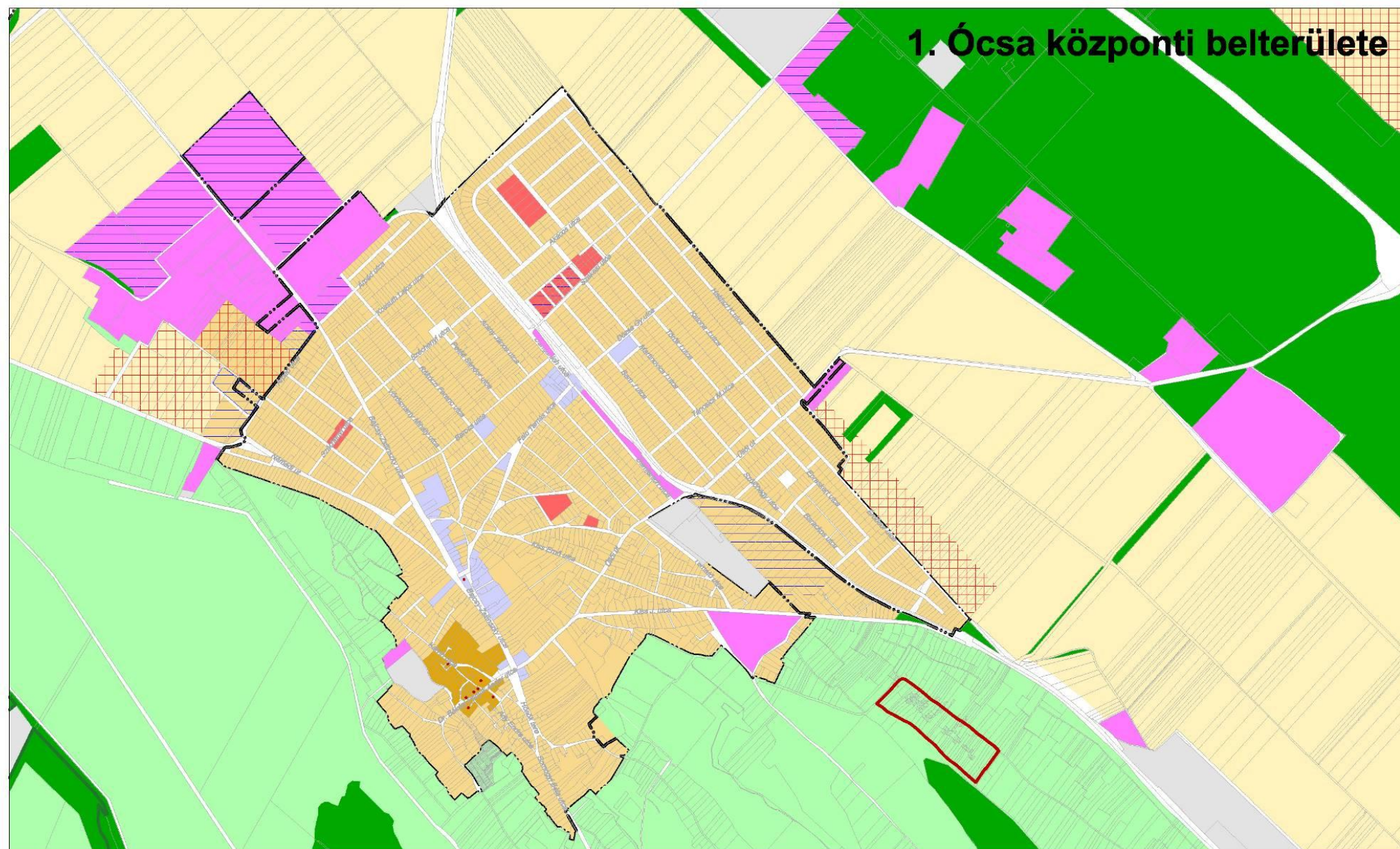
- | | |
|---|--|
| 1 Hagyományos beépítésű falusias lakóterületek | 8 Általános mezőgazdasági területek |
| 2 Műemléki környezet részét képező falusias lakóterületek | 9 Természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek |
| 3 Egységes tervek alapján, telepszerűen kialakított falusias lakóterületek | 10 Erdőterületek |
| 4 Intenzíven beépített kisvárosias jellegű lakóterületek | Jelenleg beépítetlen fejlesztési területek |
| 5 Intézményekkel kiegészülő város-központi karaktert hordozó területek | Hosszú távon funkcióváltó fejlesztési területek |
| 6 Jellemzően gazdasági hasznosítású területek | Helyi védelem alatt álló természeti terület |
| 7 Különleges, egyedi karaktert hordozó területek | Műemlék épületek/épületegyüttesek |
| | Fekvéshatár |



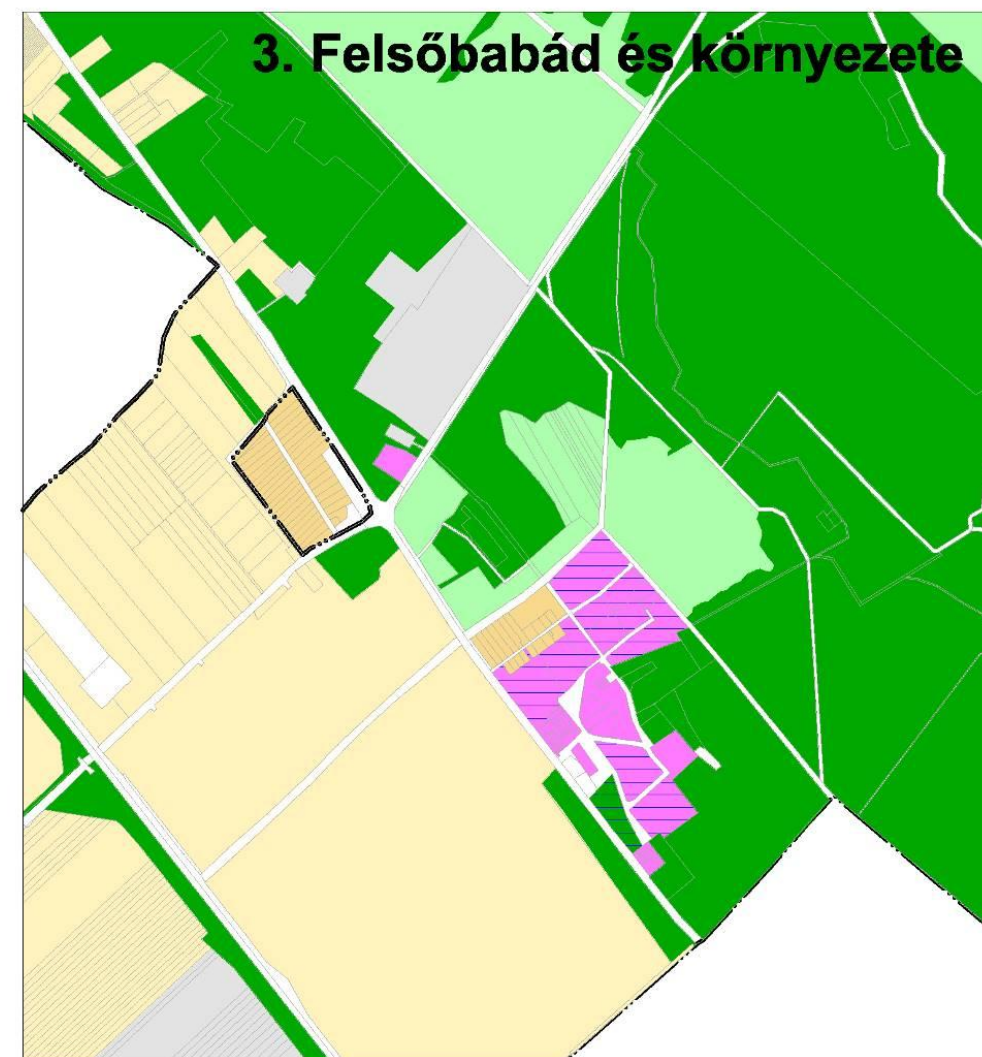
2. Alsópakony és környezete



1. Ócsa központi belterülete



3. Felsőbabád és környezete



HAGYOMÁNYOS BEÉPÍTÉSŰ FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ARCULATI JELLEMZŐI



Ócsa beépített területének jelentős része ebbe a karakterbe tartozik, ezáltal kijelenthető, hogy ennek a területegységnek van az egyik legmeghatározóbb szerepe a település épített környezetet érintő identitásának és arculatának alakulásában.

A hagyományos falusias beépítésen belül, attól függően, hogy az adott részterület beépítése mikor zajlott le, a lakóépületek karaktere több sajátosság alapján megoszlik.

Az első időszak lakóépületei a beépítési mód szempontjából a fésűs, oldalhatáron álló, utcára merőleges nyeregtetővel való beépítés emlékei.



A későbbi beépítésű részeken jellemzőbbek a múlt század második feléből származó, sátoztetős családi házak, melyek szintén az oldalhatáron állnak, de a korábbi időszakokból származó épületeknél nagyobb tömegűek és tetőformájuk is változatosabb.



A legújabb beépítések esetében bonyolultabb alaprajzi formák jellemzőek, azonban az elmúlt évek építési szabályainak köszönhetően újra egyre jellemzőbbé válik az utcavonalra merőleges tetőgerinc. Megjelentek a főépülettel egy tömegben kialakított garázsok és az új épületekhez anyagában illő kerítések is.



MŰEMLÉKI KÖRNYEZET RÉSZÉT KÉPEZŐ FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ARCULATI JELLEMZŐI



A műemléki jelentőséggel bíró lakóterületeket úgy is fel lehet fogni, mint a település legrégebbi hagyományos beépítésű falusias lakóterületeit. A területen kialakult kétbeltelkes településszerkezet több száz éves. Az épületek itt is fésűs elrendezésben, oldalhatáron álló telepítéssel, jellemzően utcára merőleges nyeregvetős kialakítással sorakoznak.



A meglévő épületek közül több műemléki védelem alatt áll, míg közvetlen környezetük műemléki környezetként védett. A műemléki védelem alatt álló épületek skanzen szerűen, egységes fehér homlokzati színezéssel, nád, vagy cserépfedéssel, faoszlopos tornácokkal és fa keretes nyílászárókkal őrzik a múlt szellemét. A településrész központjában áll a XIII. században épült premontrei bazilika épülete, ami ma református templomként funkcionál és amely szintén műemléki védelem alatt áll, mint a román kor legértékesebb fennmaradt magyarországi alkotása.



EGYSÉGES TERVEK ALAPJÁN, TELEPSZERŰEN KIALAKÍTOTT FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ARCULATI JELLEMZŐI

3

Ócsa ezen területe a központi belterülettől távolabb, az M5 autópálya ellenkező oldalánál található. A beépítés bár 500 lakásra volt tervezve, végül csak 80 lakás készült el a Szociális családház-építési program keretében, egységes tervek alapján.

Az épületeket 2013-ban adták át. Az eredeti terv az volt, hogy a szociálisan rászorulókon lakhatás biztosításával segít a Kormány és egyben egy „minta falut” is felépít, melynek megtervezéséhez segítséget kért az építész szakmai képviselőktől.

A megépült településrészen egységesen 1000 m²-es telkeken 60-80 m²-es családi házak kerültek elhelyezésre. Az épületek falusias jellegűek, fehér homlokzattal, fa díszítőelemekkel és nyílászárókkal, jellemzően utcára merőleges gerincű, cserépfedéssel ellátott tetővel.



INTENZÍVEN BEÉPÍTETT KISVÁROSIAS JELLEGŰ LAKÓTERÜLETEK ARCULATI JELLEMZŐI



Az intenzívebb beépítésű kisvárosias lakóterületek elszórtan jelennek meg Ócsa belterületén. Ezen területek beépítési intenzitása és beépítési formája jellemzően eltér az átlagos helyi épített karaktertől, egyfajta zárványként jelennek meg a falusias lakóterületek között.

Nehéz meghatározni egységes jellemzőket a beépítési karakter tekintetében, de a többszintes, többalakásos beépítés közös pont. Az épületek Ócsa falusias lakóterületeinél jellemzően modernebbek, több helyen jelenik meg a lapostetős kialakítás, illetve a Széchenyi utca mentén a sorházas jellegű beépítési forma.



INTÉZMÉNYEKEL KIEGÉSZÜLŐ VÁROSKÖZPONTI KARAKTERT HORDOZÓ TERÜLETEK ARCULATI JELLEMZŐI

5

A városközponti karaktert hordozó terület alapvetően jól behatárolható, jellemzően a Bajcsy-Zsilinszky út menti területek tartoznak ide a Halászy Károly Általános Iskolától majdnem a Városházáig terjedő szakaszon. Ezt csak a vasútállomás és az egyes oktatási intézmények körüli területek egészítik ki.

Ezek a területek az átlag falusias jellegtől eltérő, jellemzően zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú kialakítású beépítés jellemző. Megfigyelhető az utcavonallal párhuzamos tetőgerinc jellemzősége és több helyen jelenik meg a kétszintes beépítés is. Az épületek funkciója is sok esetben eltér a lakótól, így az üzletek és egyéb intézmények utcai frontján bejárati portálok kerültek kialakításra, miközben az előkert sok esetben teljesen eltűnik.





JELLEMZŐEN GAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ TERÜLETEK
ARCULATI JELLEMZŐI

6

A gazdasági hasznosítású területeken jellemzően kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági létesítmények találhatók. Ezek a területek több esetben a központi belterülethez csatlakozóan, annak külső szélein csoportosulnak – főként a Pesti út, a Kiss János utca és az Ülői út mentén -, illetve külterületen is elszórtan található néhány tömb. Alsópakony és Felsőbabád környezetében is jellemző a gazdasági célú területhasznosítás. Ezen területeken az „ipari táj” épített elemei jelennek meg, a funkciók előtérbe helyezése mellett. Az épületek alakja és mérete leginkább a logisztikai és termelési szempontoktól függ, a városképi megjelenés sokszor háttérbe szorul. A cél, hogy ezen a tendencián változtatni tudjunk és a gazdasági területek környezetében is általánossá váljon az értékes épített és természeti környezet kialakítása, illetve a környező városszövethez való illeszkedés.



KÜLÖNLEGES, EGYEDI KARAKTERT HORDOZÓ TERÜLETEK ARCULATI JELLEMZŐI

7

A különleges, egyedi karaktert hordozó területekre az épített környezetre jellemző egységes karaktert meghatározni szinte lehetetlen. Ezek a területek jellemzően a funkciójuk okán teljesen egyedi karaktereket hordoznak. Ezt a területi kategóriát inkább egyfajta gyűjtő kategóriaként lehet csak felfogni, ami olyan területeket foglal magában, melyeken a funkciókból fakadó egyediség

az egyetlen közös jellemző. Ilyen területek a temető, a szennyvíztisztító, az elektromos transzformátor állomások, stb.



ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ARCULATI JELLEMZŐI

Általános mezőgazdasági területeken jellemzően az adott terület művelési ágához kötődő, növénytermesztés és állattartás, illetve az ezekkel kapcsolatos termékek feldolgozását, - tárolását szolgáló építmények jelennek, jelenhetnek meg. A mezőgazdasági területeken nagyobb telkek esetében nem kizárt a lakóépületek megjelenése sem. A külterületen elszórtan találunk kialakult tanyás területeket, de az aktuális szabályozás szerint lakóépület kialakításához legalább 3 hektáros telekre van szükség. Ez a szabály megakadályozza a mezőgazdasági területek „beépülését” és hosszabb távon biztosítja a „mezőgazdasági táj” fennmaradását.



TERMÉSZETVÉDELMI OLTALOM ALATT ÁLLÓ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ARCULATI JELLEMZŐI

9

Ezen a településrészen nincs beépítésre szánt terület, éppen ezért itt épületet elhelyezni nem lehet és egyéb építményt elhelyezni is csak korlátozottan lehet. Az épített környezet - ebből fakadóan - elenyésző a területen, ugyanakkor a táji adottságok, valamint az értékes növény és állatvilág megköveteli, hogy az itt elhelyezhető építmények esetében is meghatározzunk alapvető jellemzőket.



A területen jellemzően csak állattartó és a növénytermesztéshez kapcsolódó, helyenként csak ideiglenesen álló építmények helyezhetők el. Kerítés is csak művelés alól kivett területeken, vagy ideiglenes jelleggel létesíthető.



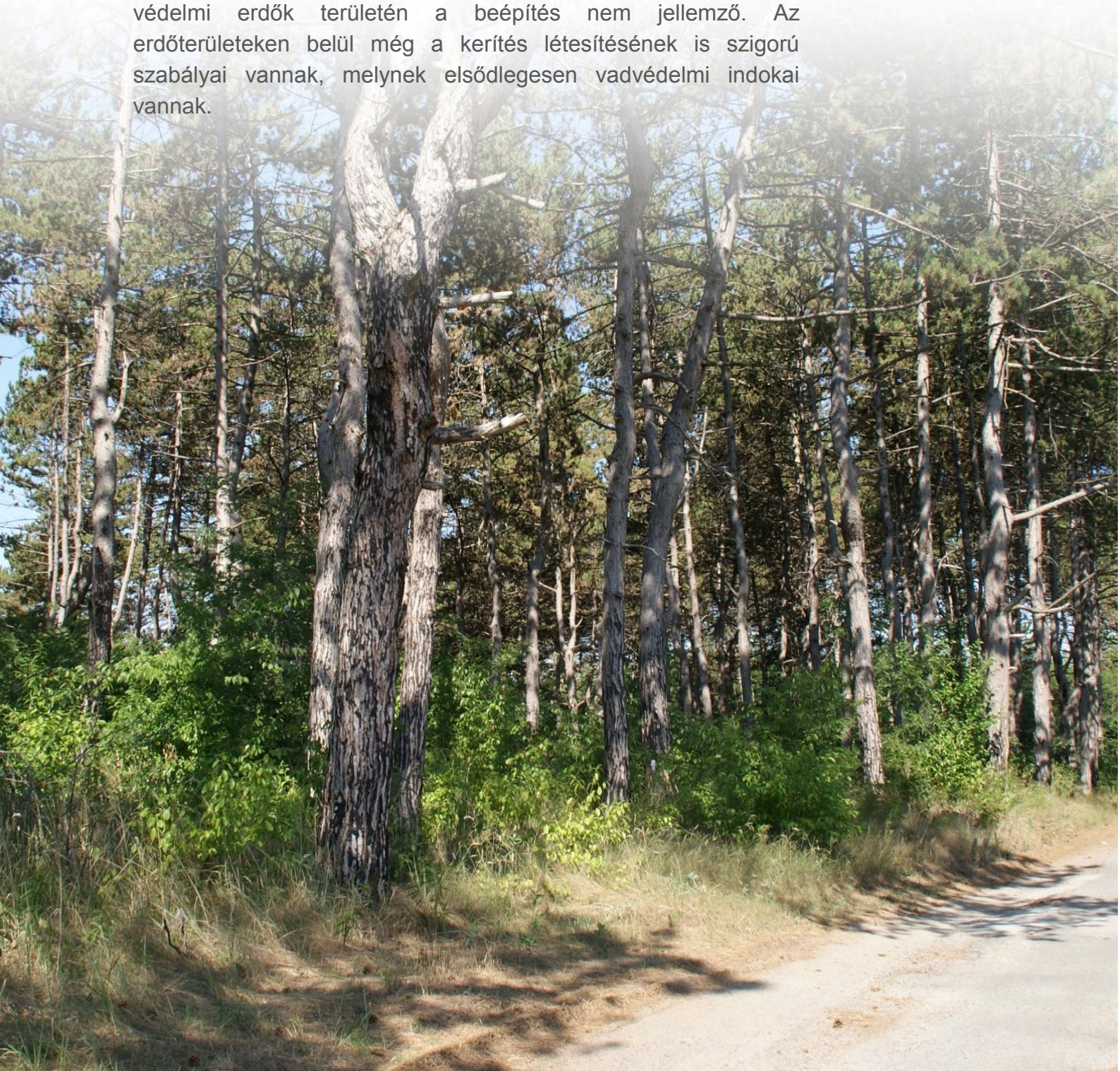
A műemléki érintettségű szőlőhegyi területeken a meglévő karakter megőrzésének céljából, még ennél is szigorúbbak az elvárások. Itt a hagyományos megjelenésű, nádtetővel fedett pincelejáratokon és egyes területrészeken a fehér homlokzattal rendelkező, egyszintes, egyemenetes présházakon kívül egyéb épület/építmény nem helyezhető el és kerítést létesíteni sem lehet. A cél az egyedi szőlőhegyi karakter megőrzése. Ennek érdekében a művelési ágak tekintetében is a szőlő művelési ágra való váltás támogatandó.



ERDŐTERÜLETEK ARCULATI JELLEMZŐI

10

Az erdőterületek szintén beépítésre nem szánt területek, melyeken belül az épített környezetet jellemzően csak az erdő elsődleges – gazdasági, vagy védelmi - rendeltetését szolgáló erdészeti létesítmények alkotják, alkothatják. A gazdasági erdők esetében több lehetőség adódik az épületek elhelyezésére, de a védelmi erdők területén a beépítés nem jellemző. Az erdőterületeken belül még a kerítés létesítésének is szigorú szabályai vannak, melynek elsődlegesen vadvédelmi indokai vannak.



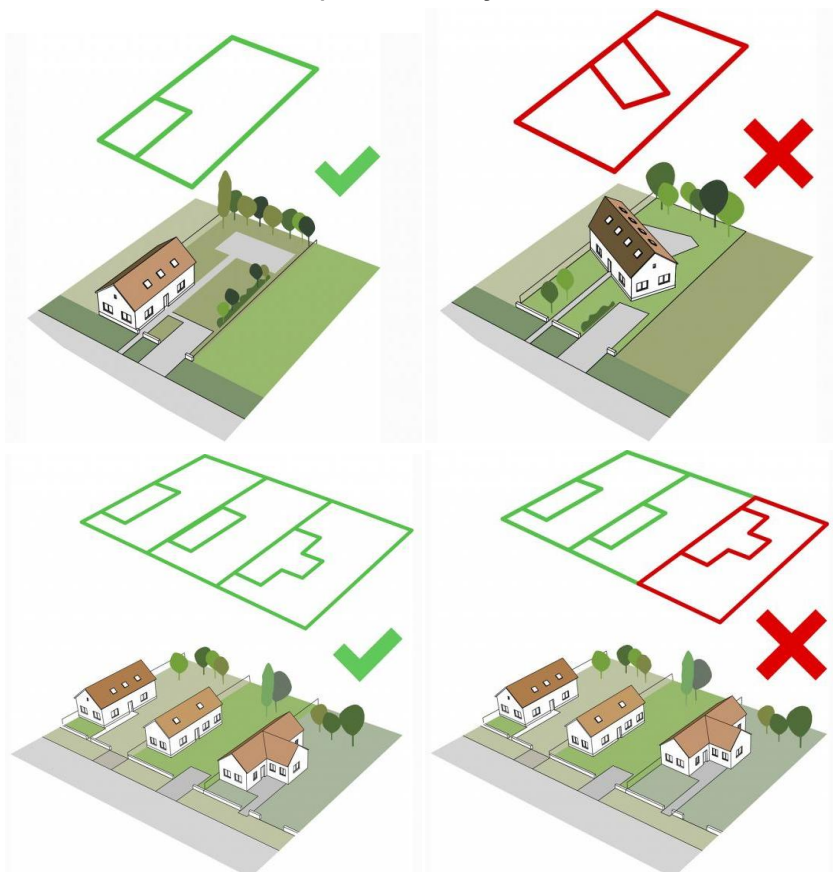
ÉPÍTÉSZETI ÉS TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK

5

Ebben a fejezetben nem az a cél, hogy a felsorakoztatott ajánlásokkal, egyoldalúan leszűkítsük az építészeti lehetőségeket, ugyanakkor szeretnénk bemutatni néhány tipikus hibát, melyek elkerülése egyértelmű szándékunk.

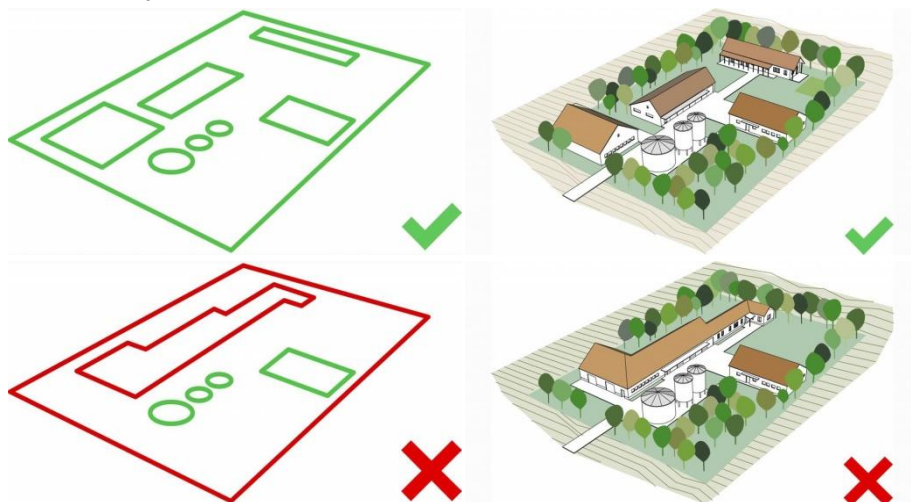
TELEPÍTÉS

A falusias lakóterületeken (1-3. terület) a családi házak telepítése jellemzően oldalhatáron álló és a telken belüli elhelyezkedése utcára merőleges rendszerű, míg a kialakult előkert az egyes utcákban 0-5 méter közötti. Ezeken a területeken a nem utcára merőlegesen telepített, vagy az indokolatlanul az utcavonalától hátrahúzott családi házak telepítése nem javasolt.



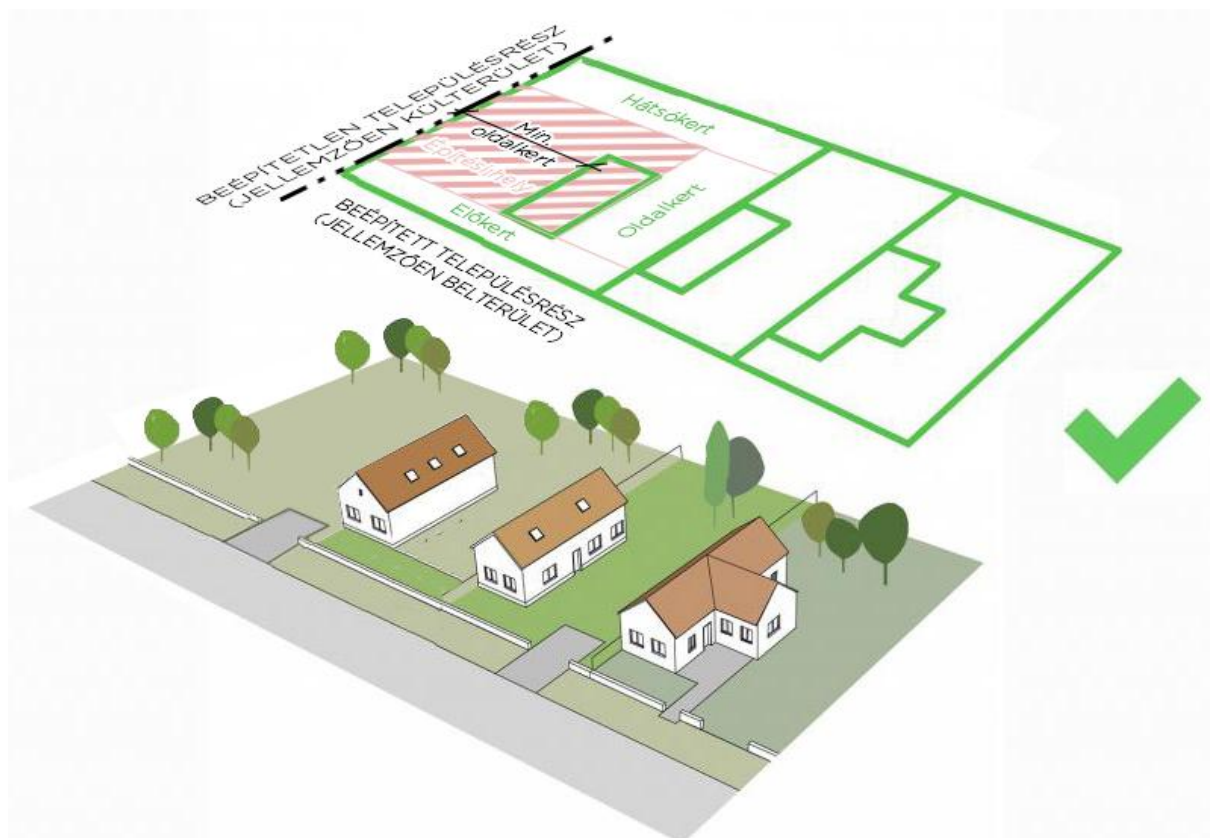
A település egyéb lakó funkciót is magába foglaló beépített részein (4-5. terület) a telepítéssel lehetőleg a mikrokörnyezetben kialakult (oldalhatáron álló, vagy zárt sorú) állapothoz javasolt igazodni.

A harmonikus városkép kialakulásának érdekében a gazdasági és különleges területeken (6-7. terület) is követendő a lakóterületek telepítési sémája, természetesen a szükséges egyéb szempontok figyelembe vétele mellett. Kerülendő a bonyolult alaprajzok és a toldalékos épületek kialakítása.



A javasolt telepítés kapcsán külön figyelmet érdemelnek az ún. „utcai utolsó telkek”. Szabadonálló beépítés mellett ugyan kisebb a jelentőségük, de a város nagyobb részére jellemző oldalhatáron álló beépítési forma esetén, a településképi ideális feltárulásának szempontjából, kiemelt fontossággal bírnak. Bármely irányból érkezünk is a település beépített területéhez, mindenképpen esztétikusabb megjelenést biztosít egy rendezett udvar képe a hozzá tartozó épület „nyitott” homlokzatával, mint egy a környező tájképet hirtelen megtörő tűzfal látványa. Éppen ezért, oldalhatáron álló telepítési mód mellett is, amennyiben úgy alakul az adott utca beépítése, hogy az utca „utolsó telkén” a beépítést a beépítetlen településrészek felé eső telekhatárra kéne rendezni, javasolt a tervezett épületet – az építési helyen belül - a telepítésre kijelölt oldalhatártól legalább az építési övezetre meghatározott minimális oldalkert szélesség megtartásával elhelyezni.

Természetesen a javasolt telepítés megvalósíthatósága nagyban függ – többek között - az adott telek szélességétől, mivel csak akkor alkalmazható, ha a tervezett épület elhelyezhető marad az épület mindkét oldalán kialakítandó szükséges távolságok megtartása mellett is. Éppen ezért ezt a telepítési módszert csak opcionális jelleggel tudjuk ajánlani, az alábbi ábrán szemléltetett módon.



Ha a fentiekre a telek adottságai lehetőséget biztosítanak, akkor megfontolásra javasoljuk azt is, hogy ebben az esetben a beépítetlen településrészek (legtöbbször külterület) irányában kerüljön kialakításra a tervezett épület „nyitott” homlokzata (bejárati ajtó, nagy ablakok, terasz, stb.).

MAGASSÁG

A falusias lakóterületeken (1-3. terület) a lakóépületek jellemzően földszintesek, de az újabb beépítésű területeken jellemző a tetőterek beépítése is. Ezeken a területeken új épület elhelyezésekor nem javasolt a kialakult mikrokörnyezettől jelentősen eltérő épületmagasság alkalmazása.





Az intenzívebben beépített kisvárosias jellegű, illetve városközponti szereppel bíró területeken (4-5. terület) a többszintes (jellemzően földszint + 1, maximum földszint + 2 emeletes) beépítés jellemző. Ezeken a területeken új épület elhelyezésekor szintén fontos az illeszkedés, de bizonyos középületek esetében a funkció miatt a szomszédos lakóépületektől eltérő épületmagasság is kialakítható, lehetőleg a felvázolt határokon belül.

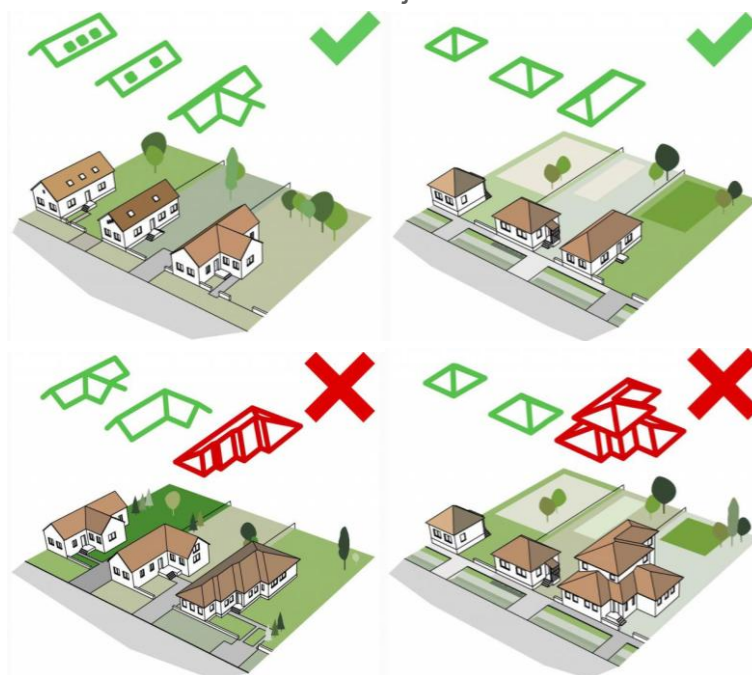
Az egyéb beépítésre szánt területeken (6-7. terület) jellemzően az adott funkció és a technológia határozza meg az épületek magasságát, de a mikrokörnyezethez és utcai, vagy ahhoz közeli homlokzatok esetén az utcaképhez való illeszkedés ezekben az esetekben is javasolt.

TETŐFORMA - TETŐHAJLÁSSZÖG

Ócsa teljes közigazgatási területére igaz, hogy lakóépületek esetében, a tető gerincét az utcára merőlegesen javasolt kialakítani, illetve a tető hajlásszögét 30-45⁰ között javasolt megválasztani.



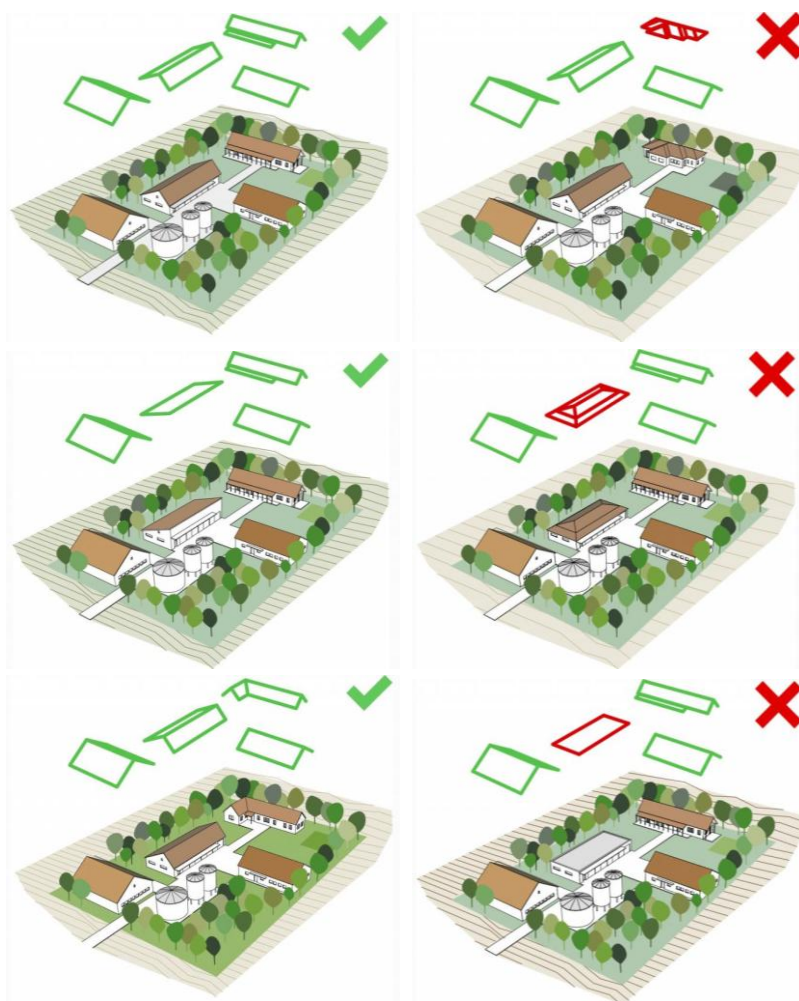
A bonyolult tetőformák alkalmazása nem javasolt.



Egyéb, nem lakóépület esetén a tetők hajlásszöge nagyobb intervallumban, $15-45^{\circ}$ között választható meg, de ha az adott funkció más követel, ettől is el lehet térni, viszont ez csak végső esetben javasolt.

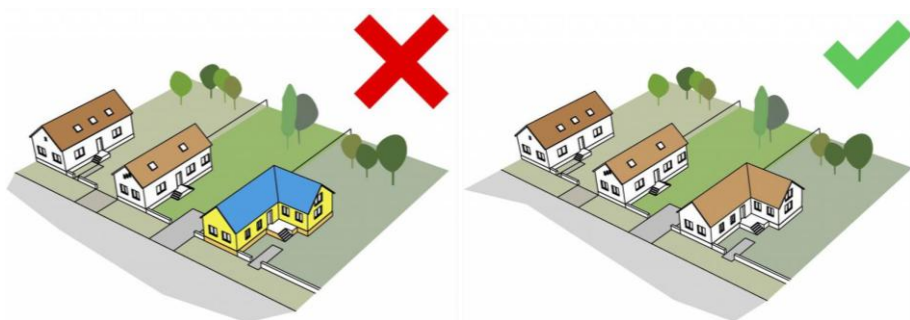


Gazdasági és különleges területeken is kerülendők a bonyolult, többszörösen összetett tetőformák. Természetesen a tervezett funkciók és az ezek miatt szükséges műszaki megoldások tükrében méltányolható más megoldás is.

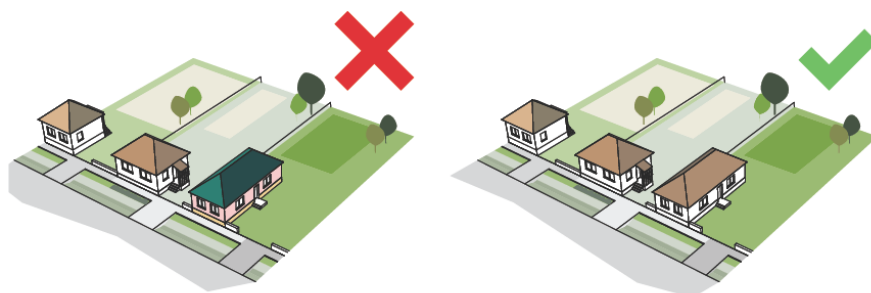


ANYAGHASZNÁLAT - SZÍNEK

Az anyaghasználat terén tisztában vagyunk azzal, hogy nem lehet települési szinten preferált anyagokat, színeket meghatározni, de talán erre nincs is szükség, hiszen a változatosság is része kell legyen a településképnek. Ezzel együtt a rikító színek kerülése, a visszafogottabb, paszteles árnyalatok használata, több természetes, vagy természetes hatású anyag (fa, tégl, kő, cserép, nád, stb.) megjelenése garantálhatja a településképhe való ideális illeszkedést.



Az illeszkedő színvilág és anyaghasználat meghatározásakor érdemes megvizsgálni az adott ingatlan utcaképét és közvetlen mikrokörnyezetét is.



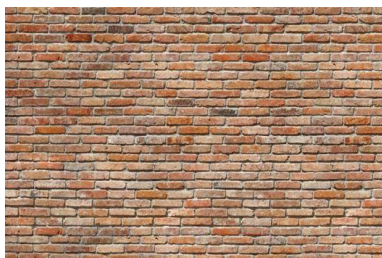
A teljesség igénye nélkül, elsősorban inspiratív jelleggel összegyűjtöttünk néhány anyag- és színhasználati példát, melyeket az alábbiak szerint mutatunk be:

Tetők





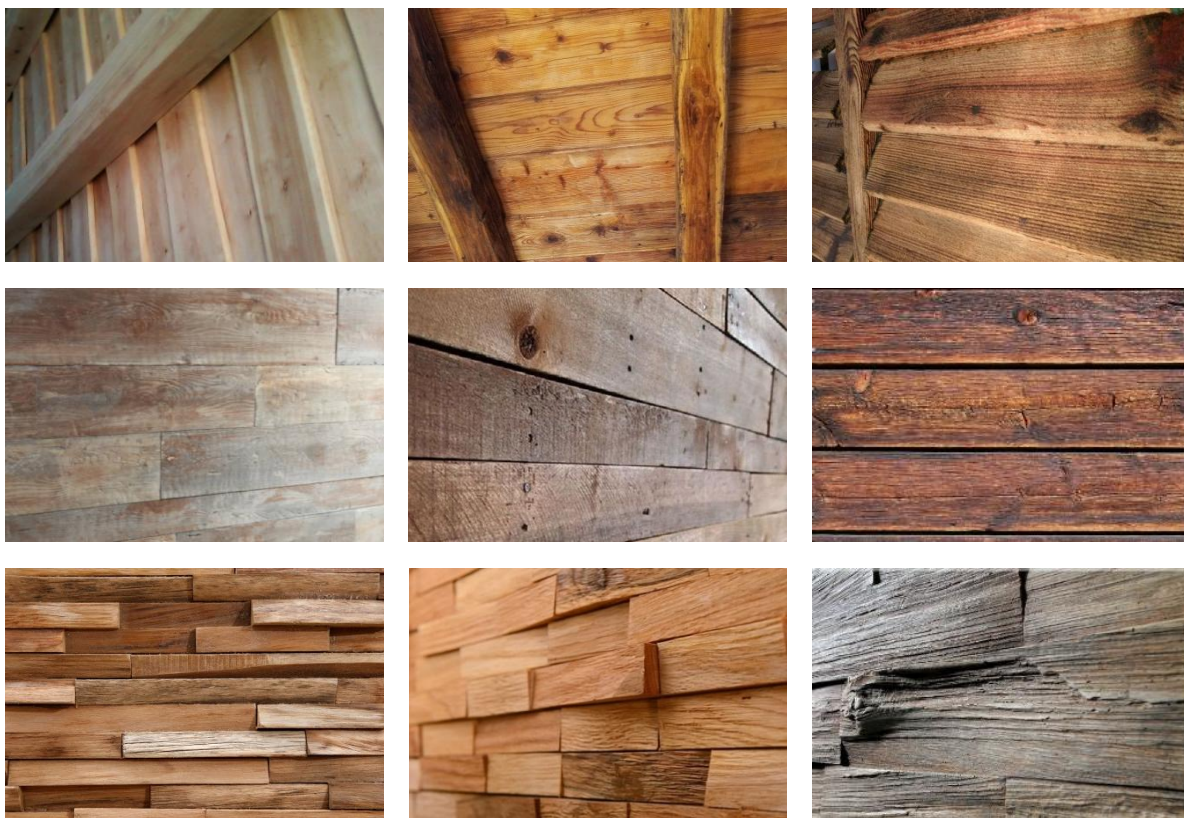
Falak



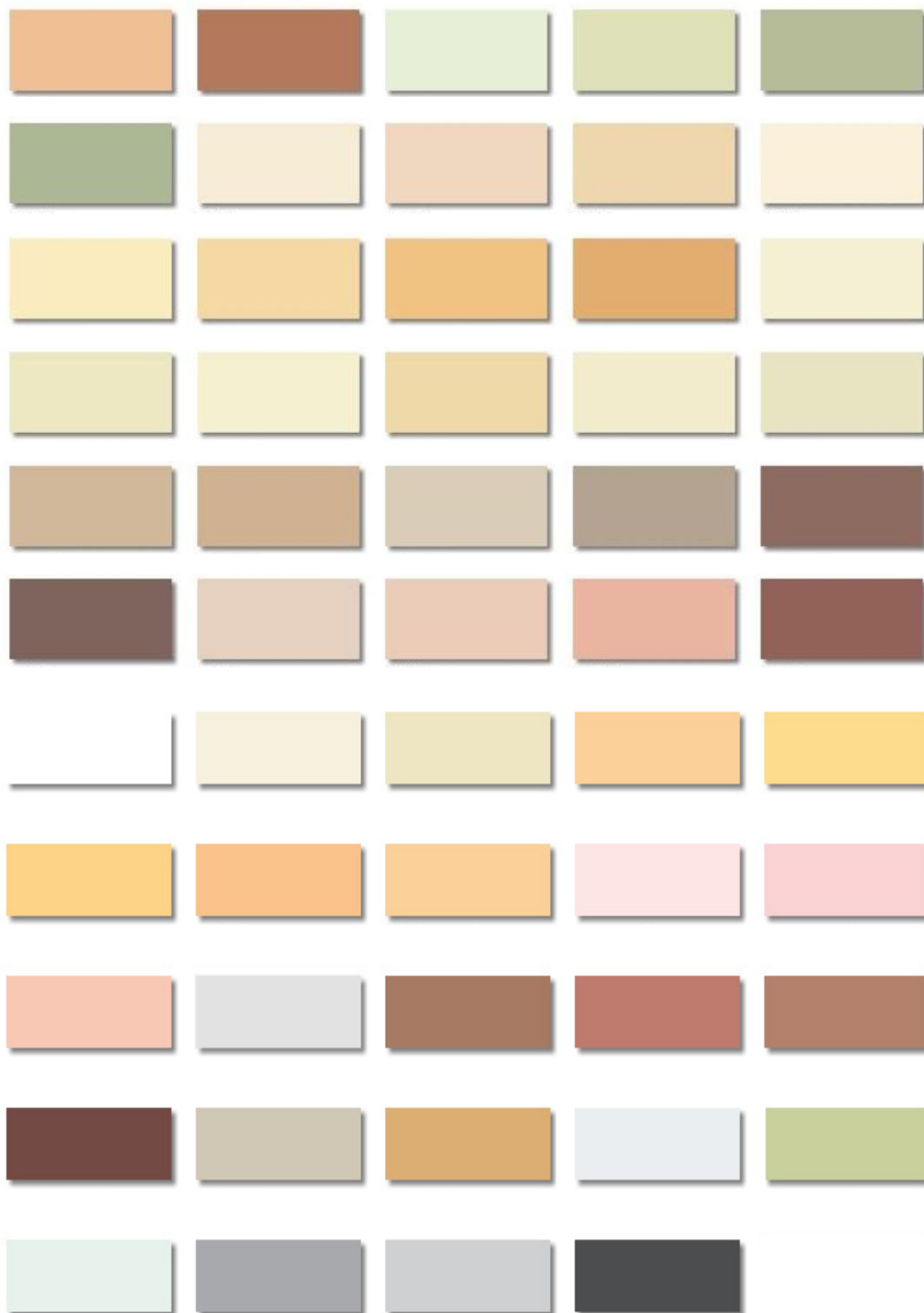
Térkövek



Faburkolatok



Homlokzatok és a homlokzatokat díszítő elemek árnyalatai



Az anyag- és színhasználat terén kiemelt tekintettel kell lenni a védettséggel érintett területekre. (2. terület és a 9. terület egyes részei) A települési szabályok ezeken a területeken részletesen és más területeknél szigorúbban rendelkeznek a színek és az anyaghasználat terén, de ennek nem a tulajdonosok korlátozása a célja, hanem az épített értékeink hosszú távú megőrzése. A védett területeken a fehér homlokzat, a természetes színezésű cserép-, vagy nádfedés, a fa keretes nyílászárók használata a településen élők közös érdeke.

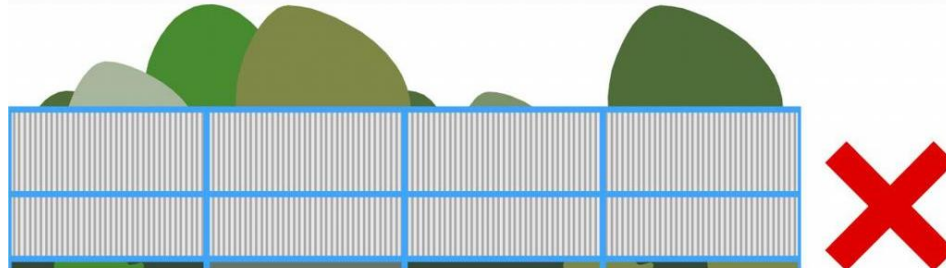
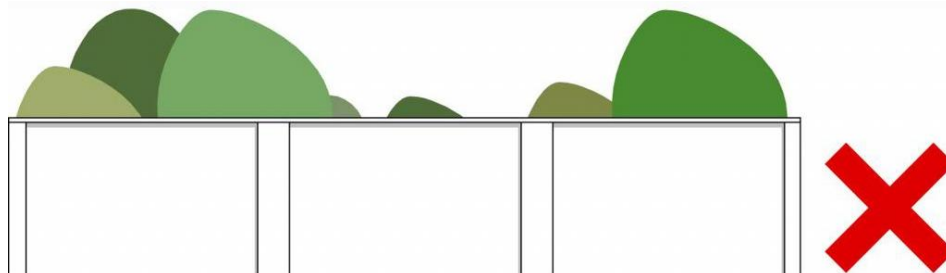
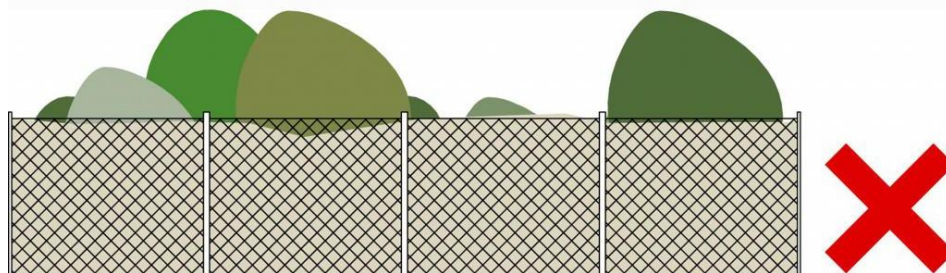
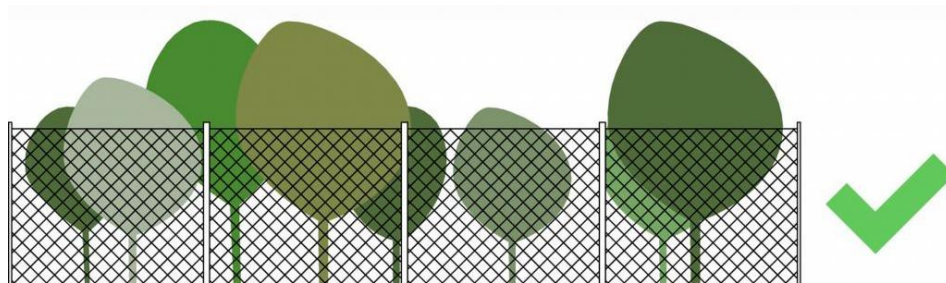


ÉPÜLETEKEN ELHELYEZENDŐ MŰSZAKI BERENDEZÉSEK

Az épületen elhelyezendő műszaki berendezések alatt az antennákat, klíma készülékeket, riasztókat, napkollektorokat és minden olyan műszaki berendezést értünk, melyek a felszerelésüket követően az épület homlokzatán (vagy tetején), a közterületről is látható módon kerülnek elhelyezésre, de nem képezik az épület szerkezetének szerves részét. Az ilyen jellegű berendezések átgondolatlan elhelyezése, sokszor még egy alapjaiban véve jó és a településképhez illeszkedő épület látványát is képesek erősen lerontani. Amit fontos szem előtt tartani, hogy a probléma forrása jellemzően nem a funkció maga, amit a berendezés ellát, sokkal inkább az, hogy a funkcióhoz szükséges eszköz esetlegesen, utólag, a homlokzat eredeti terveit megtörő módon kerül elhelyezésre. A javaslatunk, hogy új épület esetében célszerű előre elgondolkodni azon, milyen berendezéseket szeretnénk majd elhelyezni az épületünkön és lehetőleg már a tervezés pillanatában gondoskodjunk azok esztétikus elhelyezhetőségéről. Kialakult állapot, meglévő épület esetében a javaslat szerint arra kell törekedni, hogy a szükséges berendezések lehetőleg takart módon (erkély/terasz korlát mögött, tető alatt, közterületről nem látható homlokzaton, stb.) kerüljenek elhelyezésre.

KERÍTÉSEK

A kerítések esetében Ócsa teljes területén, a kedvezőbb utcakép kialakulásának érdekében a teljesen tömör és a túl magas kerítések használata kerülendő. Az áttört kerítések utólagos elzárása (pl.: nádszövettel) szintén kerülendő.



A kerítések anyaghasználata esetében a természetes anyagok (kő, fa, stb.), illetve az épületnél alkalmazott anyagok használata javasolt. Természetesen az utcaképben a modern anyagok használata is megférhet a hagyományos anyagok mellett, de célszerű szem előtt tartani az illeszkedést ebben az esetben is. A kapuk kialakításakor kerülendő az egyes bejáratok túl hangsúlyos kialakítása.

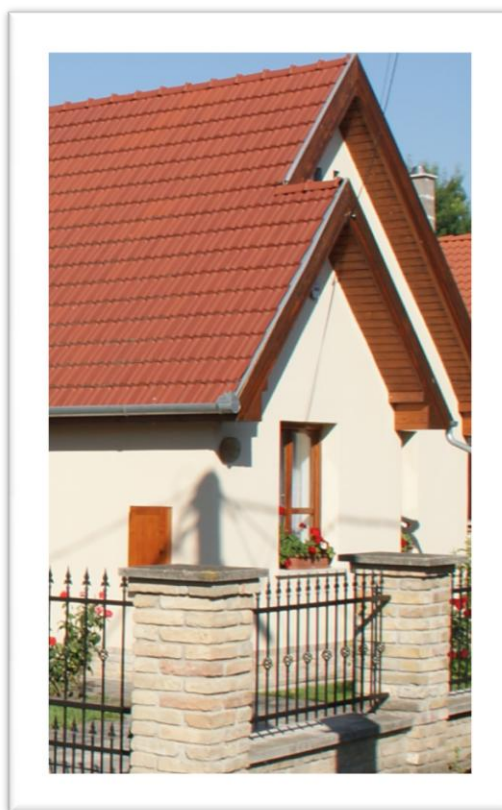
Külterületeken és beépítésre nem szánt területeken a növényzet alkalmazása a területhatár kijelölésére is követendő megoldás. A szőlőhegyi védett mezőgazdasági területeken és egyes erdőterületeken a kerítések elhelyezése – a hatályos szabályok alapján - nem megengedett.



RÉSZLETEK

Az egyszerű, de igényes, jól kitalált, szépen megépített részletek gazdagíthatják az épületeket, büszkévé tehetik a tulajdonosokat. Egyaránt igaz lehet ez a lakóépületekre és egyéb gazdasági, vagy más funkciójú épületekre is.

Egy-egy burkolat, eresz, tetőcsatlakozás, párkány részlet minőségi kialakítása és anyaghasználata díszítőelemként is működik. Ezzel együtt az öncélú és túlzó díszítőelemek kerülését javasoljuk.



Az épületek megjelenését és hangulatát a **nyílászárók** nagyban befolyásolják. A zárt épülettömeggel így nyitunk a külvilág felé, ezért nem mindegy, milyen módon tesszük ezt. Az egyes településrészekben a mikrokörnyezet sajátosságainak megőrzése javasolt. Új ház építéskor érdemes körüljárni a környéket, és ihletet meríteni, hogy az otthonunk minél jobban illeszkedjen környezetébe, ezzel is gazdagítva az utcaképet.



A népi építészet egyik könnyen felismerhető, jellegzetes eleme az oldalsó oszlopos tornác. Ezen építészeti megoldás példái Ócsán is jól megfigyelhetők.

Ezek az átmeneti - „külső-belső” terek készülhetnek az épület anyagából, de akár fából is, mint azt városszerte láthatjuk. A tornác kialakítására, elhelyezkedésére is számos, részleteiben eltérő megoldás lehetséges. Az arányos, tornácos épületek sora karakteres utcaképet mutat, mely erősíti a település egységes arculatát és identitását. Új épület esetében egy tornác kialakításával, esetleg újszerű átgondolásával tovább vihetjük e hagyományt új otthonunkba.



KERTEK

A kertek kialakításakor figyelembe kell venni a település táji és épített környezetet érintő adottságait. A növényzet és a kert burkolt felületeinek kialakítása során érdemes figyelembe vennünk az épület/ek homlokzati kialakítását, a nyílászárók elhelyezkedését, a kiszolgáló, kevésbé dekoratív építmények takarását, az épületek kiszolgálását (bejárat, garázs, stb.) és a megfelelő területű zöldfelületek kialakításának szempontjait.



A növényzetet használhatjuk optikai hatások elérésére is, hiszen a magas növényzettel az épített tömegek kisebb, alacsonyabb növényzettel az épített tömegek nagyobb érzetet keltenek.

Változatos növényhasználattal elkerülhetjük az egysíkúságot, miközben egyszerre több növényfajnak is életteret biztosíthatunk. A növényfajok megválasztása nagymértékben járulhat hozzá a település, településrészek karakteréhez. Lehetőség szerint a helyi természeti adottságokhoz és hagyományokhoz, meglévő növényzethez illeszkedő fajokat válasszunk. A változatosság kialakításában a pihenő kerteken felül szintén szerepet játszhatnak a gondozott veteményes kertek és a gyümölcsösök is.

A kerti építmények lehetőleg a főépülettel azonos építőanyagokból, vagy azzal harmonizálva készüljenek. Igaz ez a pergolák, növényrácsok, gépkocsi beállók, kukatárolók esetében is.

A burkolatok esetében könnyen felújítható, vízáteresztő burkolatok használata javasolt.

KÖZTERÜLETEK

A településkép javításához sokszor nem szükséges nagy beavatkozás, a rendezettség érzésének elérése már fél siker.

A település vonalas elemei – az utcák - vezetnek a tekintetet, felfűzik a települést alkotó elemeket, ezért harmonikus, egységes kialakításuk fontos. A településen áthaladók leginkább e vonalakon haladva alakítják ki a településről alkotott képüket. Külön figyelmet kell fordítani az infrastruktúra hálózat elemeinek kiépítésére, azok nyomvonalvezetésére, felszíni és felszín alatti elemeinek tájba illesztésére.



A fasorok kiemelik a település fő útvonalait, irányítják a tekintetet. A fasorok kialakításakor ügyeljünk arra, hogy a megfelelő távolságra ültessük őket, figyelembe véve végleges méretüket. Olyan fajokat válasszunk, amelyek nem nőnek bele a felsővezetékbe, egyéb közművezetékbe és az út fölé, akadályozva a biztonságos közlekedést.

A járófelületek, burkolatok kialakítása során a vízáteresztésre, a javíthatóságra, tartósságra és az akadálymentességre egyaránt gondolnunk kell. A burkolat színében a visszafogott, semleges színeket javasoljuk.



A járda és a közút közötti utcakertek teremtenek kapcsolatot a magántelkek és a közterületek között. Ócsán jellemzően a tulajdonosok, gondozzák e területeket. Ezen területek kialakításakor ügyeljünk arra, hogy e felületek kapcsolatot teremtsenek az előkertekkel és egymáshoz is illeszkedjenek, az utcában egységes sávot képezzenek. Kerüljük a szemmagasságban takaró növényzet alkalmazását, különösen a kereszteződések közelében.

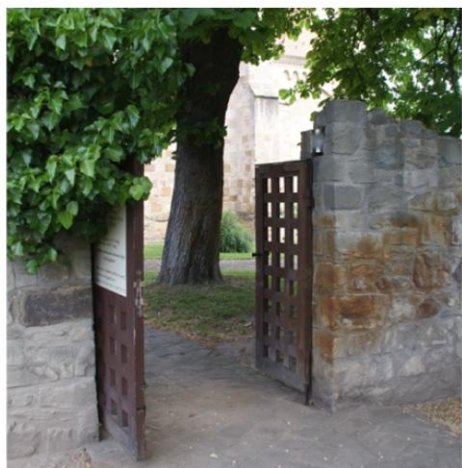


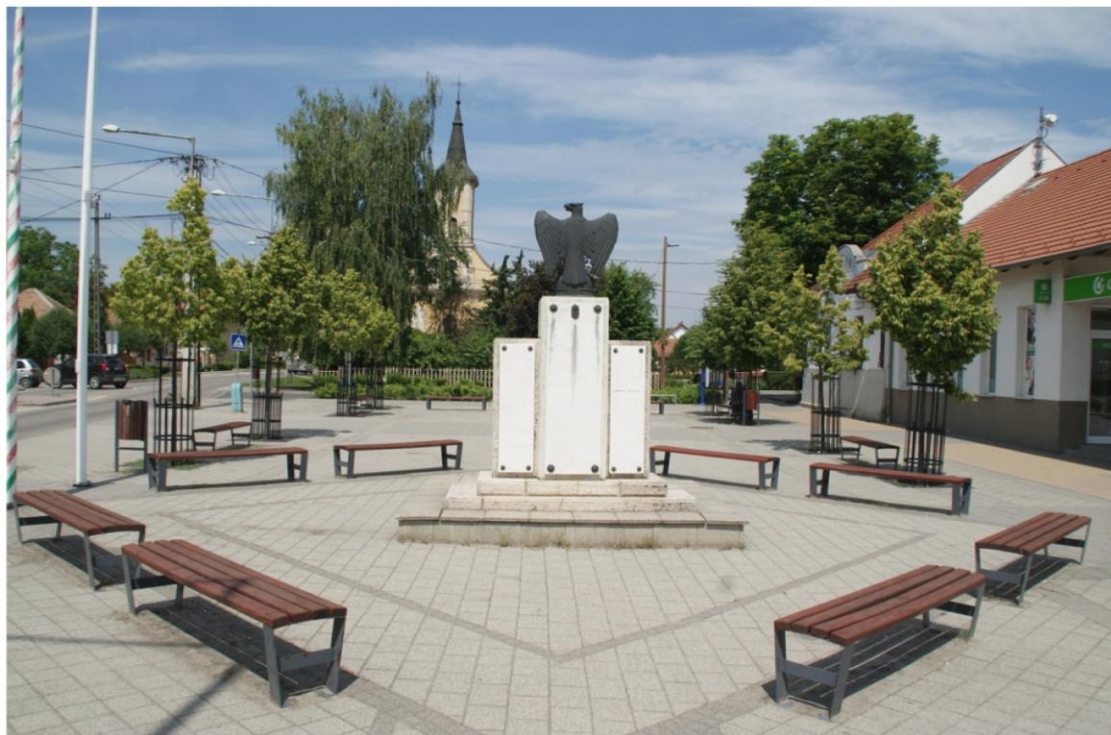
Az utak, járdák megfelelő vízelvezetése alapvető a harmonikus településképi létrehozásához.



KÖZTEREK

A közösségi szabadterek azok a találkozási pontok, ahol a településhez, településrészhez és a helyi közösséghez tartozásunkat élhetjük meg. Mivel rendszerint hosszabban tartózkodunk ezeken a helyeken, megjelenésük fokozottan fontos. Rendszerint ezért e teresedések összetett tervezését célszerű szakemberekre bízni.











JÓ PÉLDÁK

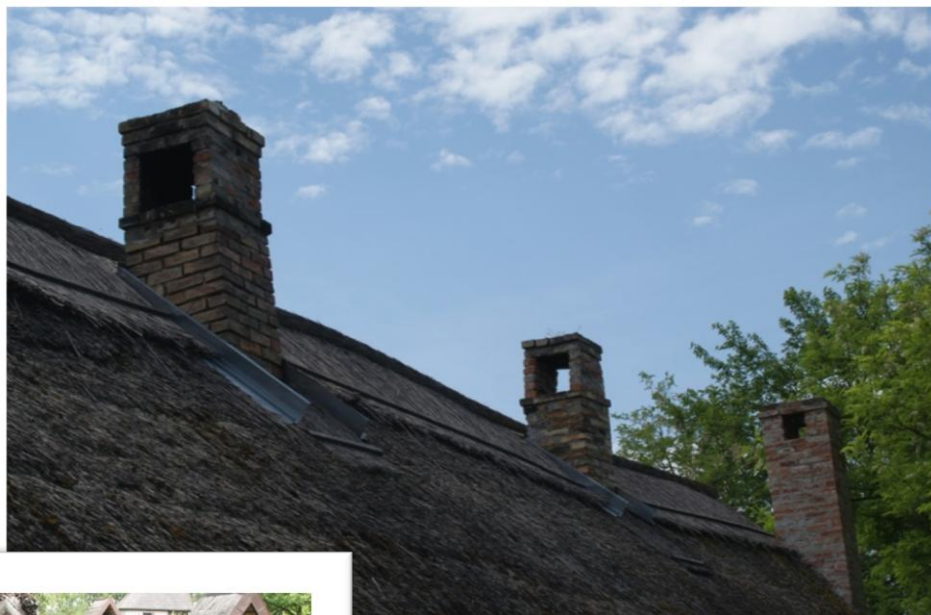
ÉPÍTETT KÖRNYEZET, RÉSZLETEK

6

A kézikönyv rengeteg színes képet használva mutatja be azokat a szempontokat és lehetőségeket, melyek együttes alkalmazása esetén a kívánt cél, egy egységes településképi kialakulása megvalósulhat. Ennek a fejezetnek már nem az iránymutatás feltétlenül a célja, sokkal inkább a gondolatébresztés, az ihlet beindításának elősegítése.

Éppen ezért ezen fejezet esetében- hosszú távon - a lakosságtól is várunk olyan beküldött képeket, melyeket bizonyos szempontok alapján a lakosság példaértékűnek ítél. Amennyiben a beküldött kép a felelős szakmai értékelésen is megállja a helyét, úgy a kép bekerülhet a kézikönyvbe, mint „jó példa”. A kézikönyv tartalma évente kerül majd felülvizsgálatra.





JÓ PÉLDÁK – SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK, MŰSZAKI BERENDEZÉSEK

7

Az előző fejezethez hasonlóan, ebben a fejezetben is a gondolatébresztés a cél csak ebben az esetben a témakör a sajátos építményfajták, reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések. Az előzőekhez igazodva, ebben az esetben is – hosszú távon - egy interaktív tartalom kialakítása a cél.



IMPRESSZUM

FELHASZNÁLT IRODALOM:

- Horváth Lajos: Ócsa, Száz magyar falu könyvesháza
- Ócsa Településrendezési eszközeinek alátámasztó munkarészei – 2015-2017
- A Miniszterelnökség által kiadott tervezési segédletek

AJÁNLOTT IRODALOM:

- Ezerarcú Ócsa kiadvány

A FELHASZNÁLT KÉPEKET KÉSZÍTETTE:

- Dormány Fotó-Videó műterem, Ócsa
- Vojnits Csaba Ferenc – Főépítész

A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVET KÉSZÍTETTE:

- Vojnits Csaba Ferenc – Főépítész
- Bán Krisztina

KAPCSOLAT:

- cím: 2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 2. – Ócsai Polgármesteri Hivatal
- telefon: 06-29-378-125
- e-mail: polgarmester@ocsa.hu; foepitesz@ocsa.hu