



SZABADSZÁLLÁS

SZABADSZÁLLÁS VÁROS

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

TARTALOMJEGYZÉK

Köszöntő.....	1
1. Bevezetés	2
2. Örökségünk	3
- Várostarténet, településszerkezet kialakulása.....	3
- Városszerkezet kialakulása.....	5
- Múemlékek és helyi építészeti értékek.....	7
- Helyi jelentőségű értékvédelmi területek.....	9
- Helyi jelentőségű várostarténeti teresedések.....	9
- Helyi jelentőségű településképvédelmi terek.....	9
- Helyi védett épületek listája10	
- Helyi jelentőségű településképvédelmi terek.....	12
- A város természeti, táji és zöldfelületi értékei.....	13
- Településképi jellemzők	16
3. Eltérő karakterű településrészek	17
- Várostarténeti karakter	19
- Polgári, kisvárosi karakter	20
- Kertvárosi, falusias karakter.....	21
- Lakótelepi karakter	23
- Ipari karakter.....	24
- Tanyás karakter	25
4. Építészeti útmutató	26
- Várostarténeti karakter	26

- Kisvárosias, polgári karakter	28
- Kertvárosi, falusias karakter	30
- Lakótelepi karakter.....	31
- Ipari karakter	32
- Tanyás karakter	33
- Zöldfelület-gazdálkodási és tervezési ajánlások	34
- Vízgazdálkodási ajánlások	34
- Városi bevezető utak és városkapuk közterületi ajánlásai	34
- Ajánlások a városi utcafásításokra, és a meglévő fasorok kezelésére, kiöregedett fasorok cseréjére	35
- Reklámozási tevékenység.....	35
5. Építészeti részletek és ajánlások	36
- Építészeti részletek	36
- Kerítések.....	37
- Zöldfelületek, közparkok	38
- Kisvárosias, polgári karakter.....	39
- Kertvárosias, falusias karakter.....	40
- Köztéri elemek, utcabútorok	41
- Utcaképek	42
- Utcabútorok, megújuló energiaforrásokhoz kapcsolódó sajátos építmények	43
Impresszum.....	44

KÖSZÖNTŐ



Tisztelt Szabadszállási Polgárok!

„Akkor építünk jól, ha sem bánatot, sem nosztalgiát nem ébresztünk az emberekben a múlt iránt” – írta Kerényi József Kossuth Díjas építész a Magyar Művészeti Akadémia által kiadott üzenetében.

Amikor építünk, nem csak saját közvetlen környezetünket formáljuk, hanem a közterületek látványára, szomszédaink életviszonyaira is befolyással vagyunk.

Ezért fontos, hogy szabályozott keretek között építsünk. Sajnos az elmúlt évtizedekben az építési szabályozás túlburjánzó jogi keretei, végrehajtási módzatai oly mértékben települtek az építési folyamatokra, hogy azok már nem szolgálták sem az építetők, sem pedig a közösségek érdekét.

Szükség volt a változtatásra. a folyamat 2010-től elindult. Cél az építést segítő szabályozások megalkotása.

A régóta várt változás, a szabadabb mozgástér, a közösséget szem előtt tartó építetők magatartást kíván.

Ezért szükséges a településképpel kapcsolatos közös elvárásainkat magába foglaló rendeletet alkotnunk.

A Rendelet alkotás feltétele, a Településképi Arculati Kézikönyv elkészítése. A Kézikönyv célja a város történetén keresztül összegezze azokat az értékeket, karakteres jegyeket, melyekre építve a jövőbeni építési tevékenységekkel kapcsolatos elvárások megfogalmazhatók legyenek.

Szabadszállás Településképi Arculati Kézikönyve széles körű egyeztetési folyamat eredményeként készül.

Szeretném megköszönni az arculati kézikönyv összeállításában véleményükkel, javaslataikkal közreműködők munkáját.

Kérem, olvassák a kézikönyvet olyan nyitott szellemmel, ahogy az készült. Tegyék annak tudatában, hogy nem lezárt művet, hanem a jövőben is szabadon megújítható, bővíthető dokumentumot tartanak a kezükben.

Tisztelettel:

Dr. Báldy Zoltán
polgármester

BEVEZETÉS

A **településkép védelméről szóló 2016. LXXIV. törvény** a települések esztétikus lakókörnyezetének kialakítása, illetve védelme érdekében a Településképi Arculati Kézikönyv bevezetésével hiánypótló módon teremt lehetőséget a jellegzetes települési karakterjegyek meghatározására és társadalmasítására.

A kézikönyv nem kizárólag szakembereknek készül. Elsősorban a települési döntéshozók és a lakosság tájékoztatását segítő, szemléletformáló kiadvány. A jogszabályok útvesztője helyett röviden, lényegre törően, és mindenki számára érthető módon mutatja be Szabadszállás közösségének környezetalakítással kapcsolatos elvárásait.

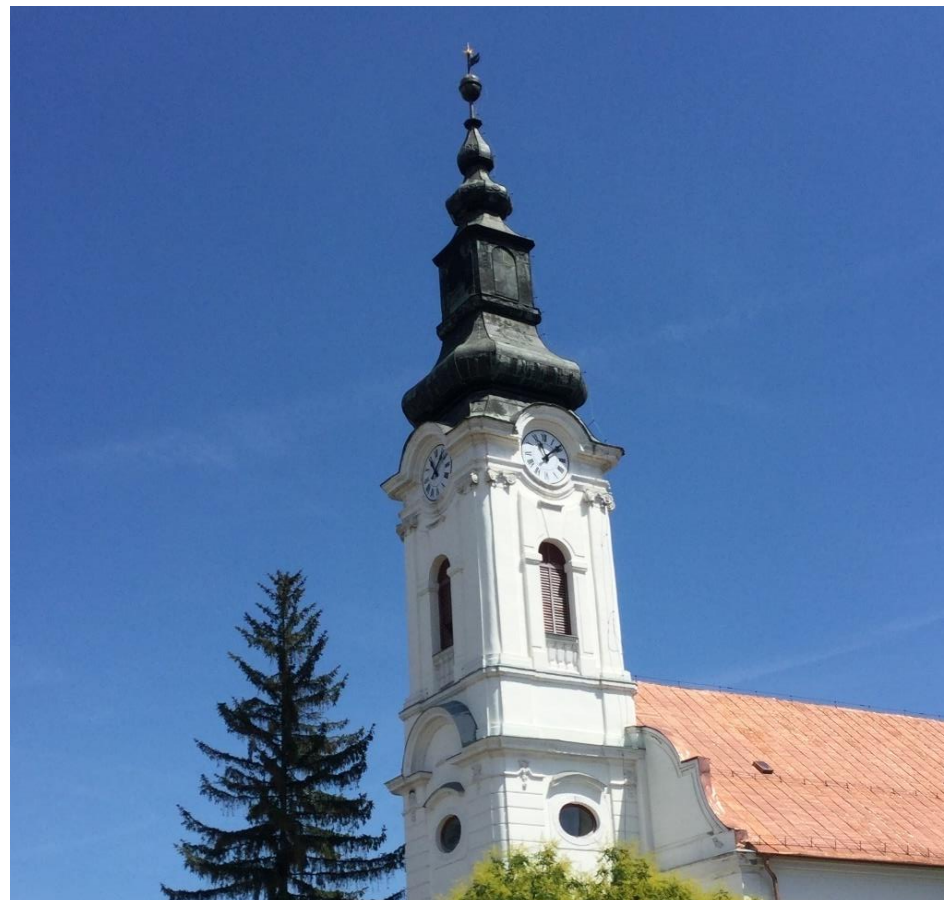
A kézikönyv meghatározza a település településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőkkel és értékekkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket, beépítési vázlatokat, egyúttal iránymutatást az építetőknek.

A kézikönyv segítség kíván lenni a település bemutatásával az értékek megismertetésével, továbbá az útmutató résszel tárja fel az érintett környezet szépségeit. Bevezeti az olvasót az építészeti értékek tárházába, hogy olyan házat tudjon építeni, ami valódi büszkeséggel töltheti el, és a település képéhez illeszkedik, azt ízléssel viszi tovább.

Az ajánlások nem tekinthetők kötelező jellegűnek, céljuk nem a tervezési szabadság megkurtítása, informálása, hanem éppen a valós értékek megismertetése, a sokféle izgalmas lehetőség feltárása. Az unalomig másolt, giccses, sokszor import klónok helyett a település karakteréhez illeszkedő választási lehetőségek bemutatása, a nem diktált, hanem valódi szabadság megismertetése.

Egy ház elválaszthatatlan kapcsolatban van környezetével, szomszédaival, településével. Valódi gyümölcse pedig csak annak a kapcsolatnak van, ahol a felek egymást megismerik, szeretik, és békében élnek egymással. Igaz ez az emberi kapcsolatoktól a zenén át, egészen épített környezetünkig.

A kézikönyv nem egy merev, lezárt egész, hanem nyílt, folyamatos hozzászólást és változtatást lehetővé tevő kezdeményezés kíván lenni, ahogy a település története sem befejezett, hanem folyamatosan továbbbíródik. Ezért, ha újabb szép ház születik, az bekerülhet, sőt be is kell, hogy kerüljön a könyvbe, hogy ezáltal büszke lehessen rá építtetője, tervezője, kivitelezője és a település egyaránt.



ÖRÖKSÉGÜNK

Várostörténet, településszerkezet kialakulása

Szabadszállás történelme szorosan összefonódik a Jász-Kunság történelmével. A tatárjárás után IV. Béla az ország közepén kihalt lakosság helyére kunokat telepített, s oklevéllel erősítette meg jogait. Ezáltal társadalmilag – a kor viselőihez képest - igen demokratikus, mivel ez nem illeszkedett a feudális rendszerbe, állandó összetűzésbe voltak a kunok a környező főurakkal. Szabadszállás a XVI. század közepén a török hódoltság alatt 37 adóköteles házzal rendelkezik. A hódoltság idején a települést többször az elnéptelenedés fenyegeti.

A törökök kiűzése után a kunok zaklatásai tovább folytatódtak. Mária Terézia hozott fordulópontot életükben, 1745-ben engedélyezte, hogy a kunok régi jussukat megváltás révén (redemptió) visszakapják. A döntés, aminek lényeges eleme volt, hogy a redemptió alkalmával bárki többet vehet, így a nagybirtokos uralmi rendszer nem tudott kialakulni.

A település kiegyensúlyozott fejlődésnek indul, jelezte ezt, hogy az ősi templom helyére új templom épült és több, közt szolgáló létesítményt épített Szabadszállás.

A lakosság száma 1850-ig 5000 lakosszám fölé emelkedik, 1820-ban mezővárosi rangot kap a város és 1826-ban megépül az új városháza. A gazdaságában döntő fordulat következik be 1819-ben, vásártartási jogot kap. A kor társadalmi aktivitásának megjelenése új szintet hozott a városba az építés, kereskedelem, kultúra területén.

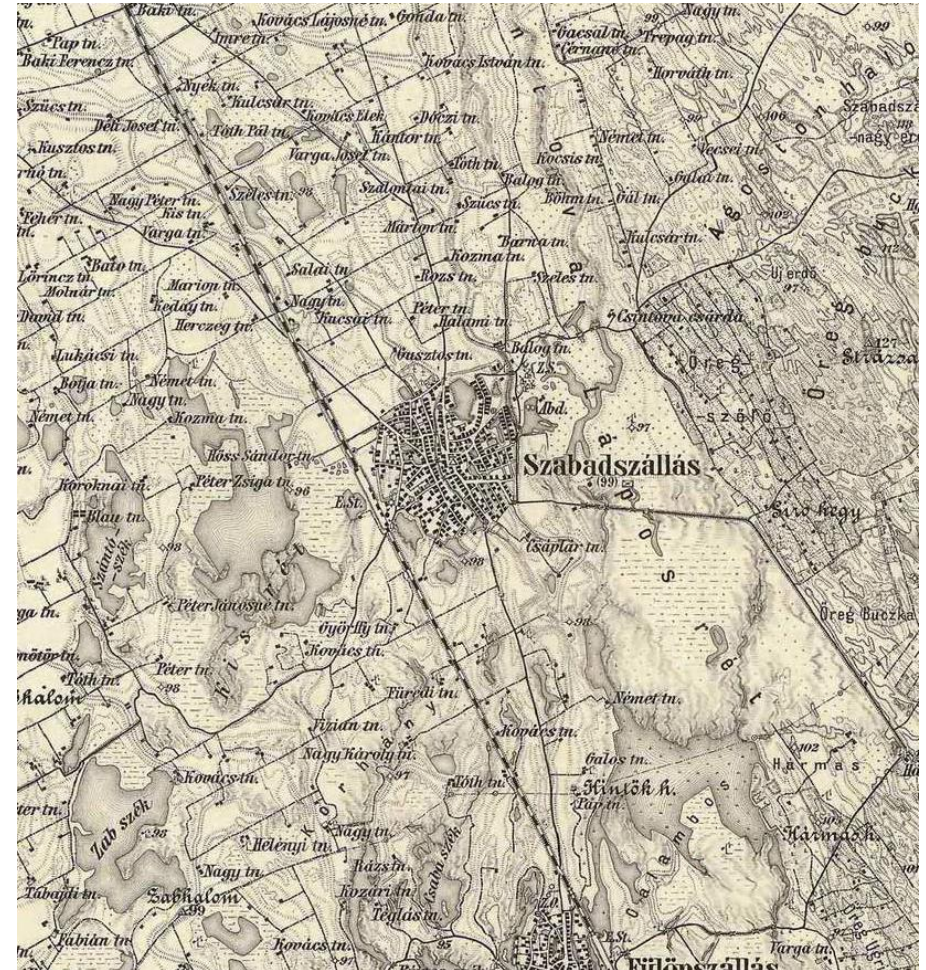
Szabadszállás 1995 július 1-én kapta meg a városi rangot.



1. Katonai felmérés (1763-1787)



2. Katonai felmérés (1806-1869)



3. Katonai felmérés (1869-1887)

Városszerkezet kialakulása:

Szabadszállás lakossága eredendően a lapos, mocsaras területen fekvő, kiemelkedő, magasabb területeken építkezett és lakott. Belterülete kezdetben 4 fő részre oszlott:

- 1.) Érhát,
- 2.) Középső sor,
- 3.) Templom sor,
- 4.) Kurta sor

Ezek a hátsó részek ma is megfigyelhetők Szabadszállás domborzatának vizsgálatakor.

Az Érhát = az ér jobb oldala a mai Köztemető út és Arany János utca

Középső sor = az ér bal oldala a Kunszentmiklósról és Fülöpszállásra vezető útig

Templom sor = a Kunszentmiklósról és Fülöpszállásra vezető köves út keleti oldala, Kurtasor = az Izsákra vezető köves út jobb oldala, vagyis a délre eső terület.

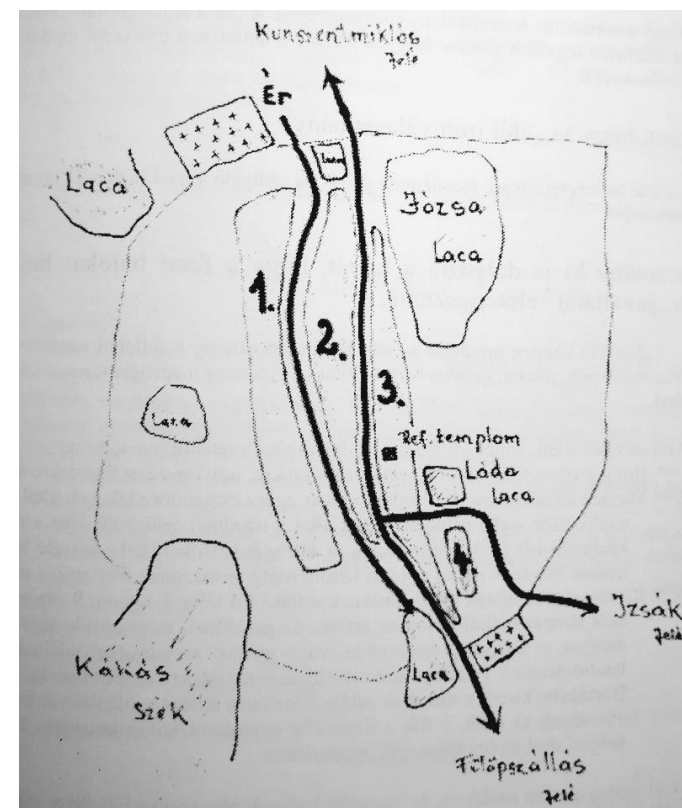
A XVIII. században és a XIX. század elején a városra a nagyon rendetlen építkezés volt a jellemző, amely nehezítette a közlekedést, a városi szolgáltatások biztosítását, a közegészségügyi ellátást. Ebben kívánt rendet vágni 1923-ban a kunok Jászberényben tartott gyűlése, amely odáig ment, hogy 200 négyszögölben határozta meg a házhelynek való telekméretet, kisebb házépítést nem engedélyeztek.

A város fejlődése szükségessé tette a utcák egyenes, szabályos irányú rendeződését, valamint a központ köré mérnöki kiosztású területek igénybevételét. Ez volt az az időszak, ami szerkezetbe rendezte a várost, további térbeli fejlesztését meghatározta, azaz mai településszerkezetét kialakította.

Ekkor nyeri el mai formáját Szabadszállás város központja is, melynek meghatározó eleme lett az 1826-ban épült klasszicista városháza. A központ körül a régi városmagba találjuk a műemlékeket és a város

karakterét meghatározó helyi védettségű épületeket. A nőtt város szerkezetéből következik, hogy az ipari és szolgáltató területek lakóterületeken kívül helyezkednek el, zömében a városból kivezető utak mentén.

Szabadszállás településszerkezete magán viseli a kun városok jellemző térszerkezeti elemeit, amelyek megőrzése a város lakóinak identitását erősíti.



Közigazgatási beosztás



Szabadszállás térképe dűlő utakkal

Műemlékek és helyi építészeti értékek

Szabadszállás városban az országos listán is szereplő 4 műemlék található. Az önkormányzat helyi rendeletében további 77 db épületet vont helyi építészeti örökségvédelem alá. A helyi védelem alatt álló épületet nem lehet elbontani, ezen épületek felújítását meghatározott szabályok szerint lehet csak végezni. Annak érdekében, hogy a védett épületek felújítása, átalakítása ne lehetetlenüljön el, fontos rögzíteni, hogy pontosan mi a védendő érték az adott épület esetében.

A HÉSZ ezekre az esetekre pontos iránymutatást nyújt.

Az országosan nyilvántartott 4 db műemlékről bővebben:

- **a Barokk Református Templom**

Szabadon álló, keletelt (k-ny-i irányba tájolt épülettengely), egyhajós, egyenes záródású templom, a záródás felett nyeregtetővel. Ny-i homlokzata előtt támpilléres torony, a hajó D-i oldalán alacsonyabb bejárati előcsarnok. A torony füles keretezésű bejárata fölött ovális alakú építési emléktábla: 1770. Csehsüveg boltozatos belső tér, négy oldalán fűzérdíszes mellvédű karzat. Berendezés: 19 század; szószék, padok: 1770 körül. Orgona: 1857. (Mooser Lajos), átépítve: 1905. (Angster-organagyár). Az első templomos 1826-ban építtette Sarkadi Mihály, valószínűleg ennek felhasználásával. 1756-ban épült az új templomhajó. Tornyát 1769-ben építették, s a kettőt 1773-ban kapcsolták össze.



- **a Klasszicista Városháza**

Szabadon álló téglalap alaprajzú, egyemeletes épület, kontyolt nyeregtetővel. K-i főhomlokzatán pilaszterekkel tagolt, timpanonos középrizalit, haránt irányú nyeregtetővel. A timpanonban a város címere és évszám: 1826. Bejárat a középrizalit közepén. A földszinti ablakok félköríves záródású tükrökben. A két szélső vakmezőben emléktáblák: 1956. és Petőfi Sándor emlékére. Az épület É-i véghomlokzatához és Ny-i, udvari homlokzatának D-i részéhez nyaktaggal újabb épületszárnyak kapcsolódnak. A kapualj szegmentíves, dongaboltozatos. Két traktusos középfolyosós elrendezésű. A földszinten dongaboltozatos folyosó és helyiségek, az emeleten tükröboltozatos folyosó, és jellemzően síkmennyezetes helyiségek. Épült 1826-ban, az újabb szárnyak az 1970-es években.



- **a Klárik tanya népi műemlék**

A településről Kerekegyházára vezető úton kb. 14 km távolságban leágazó földúton, a leágazástól kb. 1 km-re álló első tanya mögötti harmadik tanya. Léckerítéssel kerített területen, téglalap alakú udvar három oldalán U alakban elhelyezkedő épületek: lakóház, nyári konyha és pajta. Az épületek téglalap alaprajzúak, nyeregtetős. A lakóházon és az egykori átalakított pajtán nádfedés, az újabb építésű nyári konyhán vegyesen, nád és cserép. A lakóház eredetileg egybeépült az istállóval, jelenleg az egész belső lakás céljára szolgál és egy helyiséggel megtoldották. Egytraktusos, háromosztatú, belső elrendezésű, gerendás, deszkamennyezetes helyiségekkel, szabadkéményes konyhával. Épült a 19. század második felében.



- **a Csőszház népi műemlék (József Attila Emlékház)**

A településről Kerekegyházára vezető úton, a település határa előtt, az úttól beljebb, arra merőleges hosszteneggellyel épült, szabadon álló lakóház és Ny-ról hozzá kapcsolódó, keskenyebb és alacsonyabb ólak. Mindhárom

épületrész téglalap alaprajzú, nyeregtetős, náddal fedve. Az udvarban újabban épült kemence. A ház falán József Attila-emléktábla. A belső két helyiségből áll, mindkettő földpadlós, gerendás, deszkamennyezetes, a belsőben padkás kemence: József Attila nagyapjának. Pócze Imrének a háza volt. Épült a 19. század második felében.



Helyi jelentőségű értékvédelemi területek

- történeti belváros,
- polgári villanegyed.

Helyei jelentőségű várostörténeti teresedések

- Szabadszállás rendezési tervében jelölt védett településszerkezet a történelmi városmag.

Helyi jelentőségű településképvédelmi terek

- Kálvin tér,
- Mindszenty tér,
- Honvéd út



Helyi védett épületek listája

Sorszám	Kategória	Hrsz	Cím
1.	V1	643	Honvéd út1.
2.	V1	27	Kálvin tér 4.
3.	V1	642	Honvéd út 3.
4.	V1	1105	Kálvin tér
5.	V1	1739	Kálvin tér 17.
6.	V1	1724	Kálvin tér 14.
7.	V1	1710	Duna utca 2.
8.	V1	2106	Szent István utca 1.
9.	V1	200/2	Bajcsy-Zsilinszky utca 2.
10.	V1	203/1	Kossuth Lajos utca
11.	V1	203/2	Kossuth Lajos utca 15.
12.	V1	2107/2	Kossuth Lajos utca 12.
13.	V1	206	Kossuth Lajos utca 17.
14.	V1	2110	Kossuth Lajos utca 18.
15.	V1	16	Ősz utca 5.
16.	V1	1841	Szent István utca 34.
17.	V1	1913/2	Lehel utca 12.
18.	V1	2032	Szent István utca 17.
19.	V1	1038/1	Mars tér 5.
20.	V1	1079	Tompai Mihály tér 3.
21.	V1	658/2	Hajcsár utca 7.
22.	V1	658/1	Hajcsár utca 7.
23.	V1	570	Köztemető utca 37.
24.	V1	639	Honvéd utca 14.
25.	V1	701	Honvéd utca 7.
26.	V1	2163/2	Temető
27.	V1	823	Ady Endre utca 34.
28.	V1	1104/2	Kálvin tér
29.	V1	1711/1	József Attila utca 5.
30.	V1	1702	József Attila utca 9.

31.	V1	055/5	Vasútállomás
Sorszám	Kategória	Hrsz	Cím
1.	V2	1468	Petőfi Sándor utca 5.
2.	V2	1661	József Attila utca 27.
3.	V2	1727	Gárdonyi Géza utca 1.
4.	V2	2108	Kossuth Lajos utca 14.
5.	V2	2111	Kossuth Lajos utca 20.
6.	V2	209	Kossuth Lajos utca 19.
7.	V2	2109	Kossuth Lajos utca 16.
8.	V2	1745	Kossuth Lajos utca 6.
9.	V2	253	Kossuth Lajos utca 41.
10.	V2	1893	Szent István utca 41.
11.	V2	2101	Szent István utca 9.
12.	V2	1035	Mars tér 8.
13.	V2	190	Kinizsi köz
14.	V2	134	Bajcsy-Zsilinszky utca 3.
15.	V2	13	Tavaszi utca 4
16.	V2	105	Vasvári Pál utca 3.
17.	V2	925	Móricz Zsigmond utca 4.
18.	V2	988	Jókai Mór utca 7.
19.	V2	835/2	Ady Endre utca 10.
20.	V2	989	Jókai utca 5.
21.	V2	726	Honvéd út 15.
22.	V2	608	Honvéd út 30.
23.	V2	727	Honvéd út 17.
24.	V2	612	Honvéd út 24.
25.	V2	702	Honvéd út 9.
26.	V2	194	Árpád utca 7.
27.	V2	234/1	Bethlen Gábor utca 4.
28.	V2	315	Bethlen Gábor utca 20.

29.	V2	320	Bethlen Gábor utca 30.
30.	V2	360	Bethlen Gábor utca 41.
31.	V2	0314/2	Erdő 86.

Sorszám	Kategória	Hrsz	Cím
1.	V3	1438	Széchenyi tér 2.
2.	V3	1034	Kabók Lajos utca 2.
3.	V3	668	Mars tér 1.
4.	V3	58/2	Toldi utca 14.
5.	V3	1955	Lehel utca 9.
6.	V3	1429	Benczúr Gyula utca 27.
7.	V3	1424	Benczúr Gyula utca 17.
8.	V3	1406	Benczúr Gyula utca 12.
9.	V3	1443	Bocskai István utca 20.
10.	V3	166	Bajcsy-Zsilinszky utca 34.
11.	V3	448	Bajcsy-Zsilinszky utca 63.
12.	V3	165	Bajcsy-Zsilinszky utca 32.
13.	V3	611	Honvéd út 26.
14.	V3	697	Hajcsár utca 8.
15.	V3	604	Honvéd út 36.

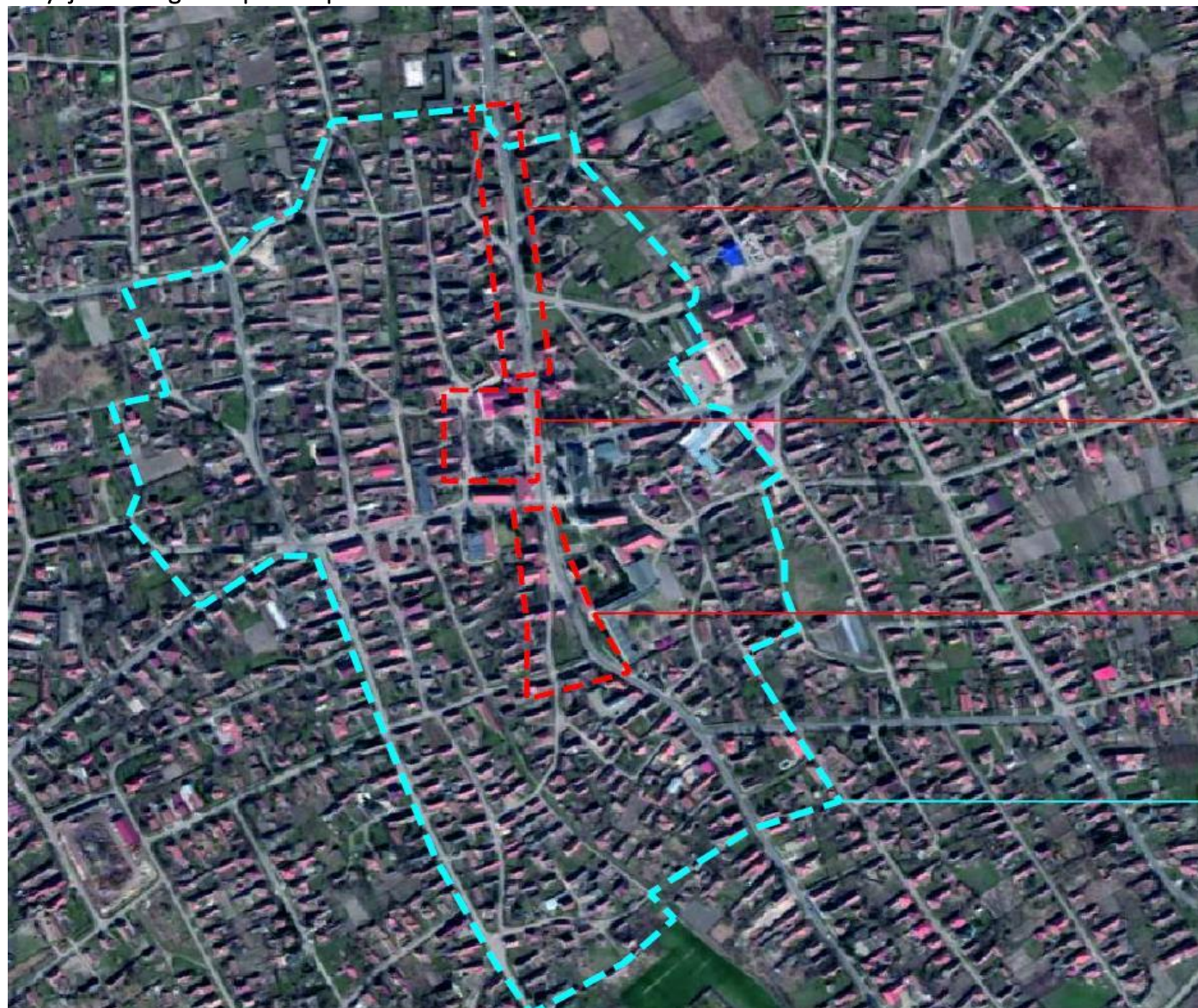
V1: Feltétlen megtartandó védelem: Kiemelt teljes védelem, az épület kubusa, illetve az épület minden elemére vonatkozóan. Szigorú szabályok vonatkoznak az épületek átalakítására, felújítására – mint anyag és színhasználat, tömeg és felületi elem megőrzés.

V2: Megtartandó védelem: A V1 szabályai vonatkoznak a megtartandó védelem alatt álló épületekre is.

V3: Megőrzendő védelem – épületrészek, elemek védelme a kiemelt, mint pl.: oszloptagozatok, oromzati elemek stb.

A helyi védett épületekről a város külön kataszterrel és képi dokumentációval rendelkezik.

Helyi jelentőségű településképvédelmi terek



Honvéd utca térsége

Mindszenty tér

Kálvin tér

Értékes
település szerkezet

A város természeti, táji és zöldfelületi értékei



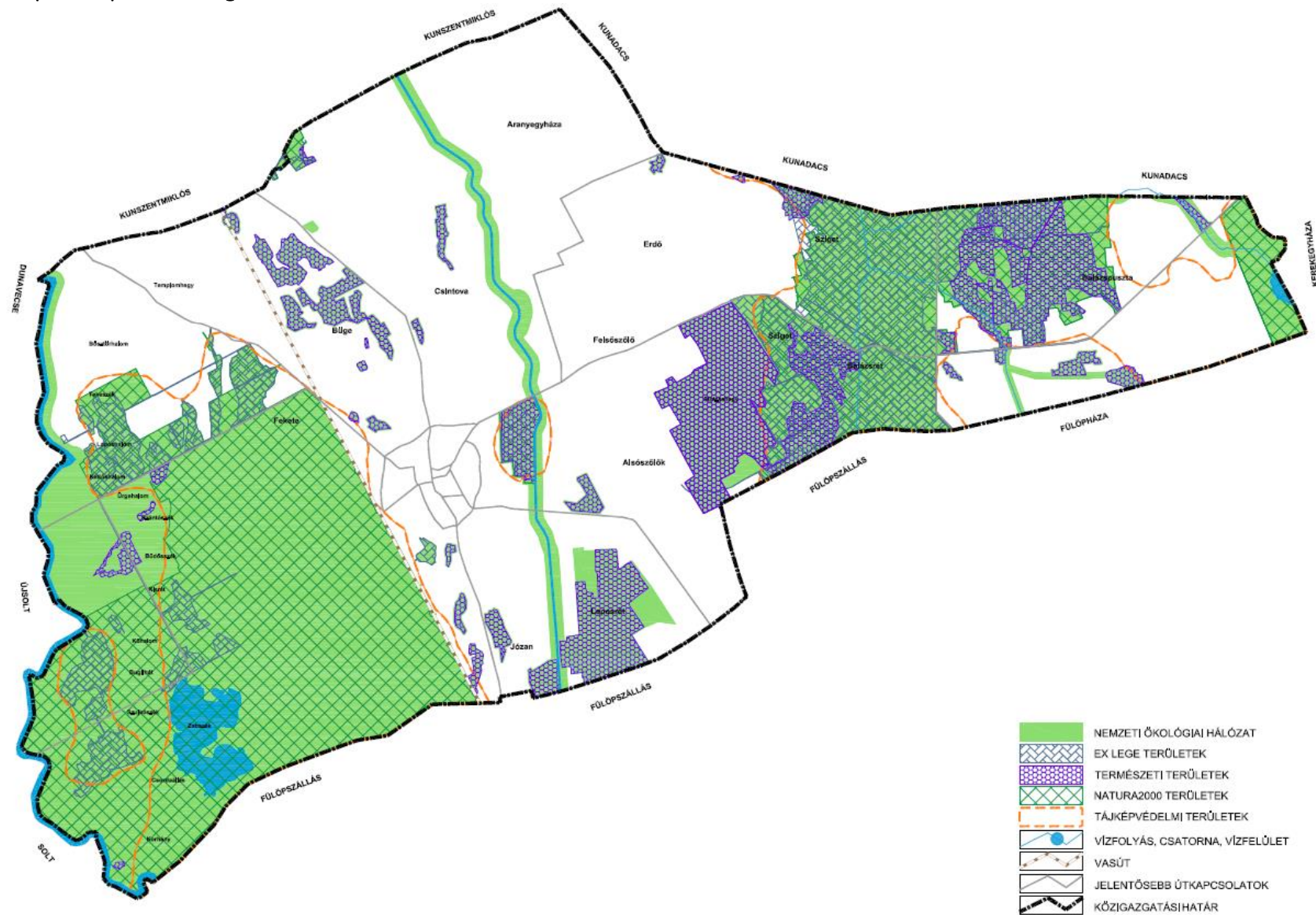
Szabadszállás sajátos természeti alapokon jött létre, Észak-Dél-Kelet-Nyugati utak találkozása, állathajtó útvonalak mentén.

Bél Mátyás, hazánk neves történet írója a következőket írta a Duna-Tisza közéről, a Kiskunságról a XVIII. században: „Az egész sík és kietlenmező, amelyen semmiféle, vagy csak igen kis domb található. Itt-ott homokdombok emelkednek, melyeket a szél hordott össze, hogy később tovább vigye, az erdők ritkák, a fellelhető lápos, tocsakos területek egyedi növényei és állati kultúrák élethelyei,”

Itt találkozik a Duna-völgye a Homok-hátsággal, ezért a megye egyik legváltozatosabb tája Szabadszállás és környéke, a szikes területek, a hosszan elnyúló tőzegtelepek és a félig kötött ártéri alapzatú homok-térszint váltakoznak egymással.



Településképi szempontból meghatározó területek *(beépítésre nem szánt területeken)*



A táj természeti alapjainak védelmére (természetvédelem) napjainkban nagy hangsúlyt kell fektetni. A különböző fokú és szintű védett természeti területek típusainak változatossága zavarba ejtő, de képet ad és emlékeztet a hajdan még összefüggő és érintetlen természeti világra.

E védett értékek a napjainkra bekövetkezett különállóságuk, fragmentáltságuk miatt erősen veszélyeztetettek, ezért különös odafigyelést igényelnek. Megőrzésük kiemelt feladta kell, hogy legyen a jövőben is a jelen nemzedékének.

Szabadszállás külterületén számos természeti oltalom alatt lévő terület van, melyek különböző besorolásúak, illetve fokozatúak:

- Natura 2000
- Ex lege
- Természeti területek
- Tájképvédelmi területek
- Nemzeti Ökológiai Hálózat

A Duna-Tisza köze eredeti, természetes vegetációja elsődlegesen a homoki és löszpusztai sztyepp, foltszerűen az erdőspusztta volt. Erdők csak ott tudtak megtelepedni, ahol a talajvíz elérhető volt a fák gyökérzete számára.

Legnagyobb kiterjedésű védett természeti területe az Európai Unió által létrehozott Natura 2000 hálózat és a Nemzeti Ökológiai Hálózat részei.

A külterületi táj- és településkép különös értékei az ex-lege védett lápok és szikes tavak. Ezek városunk közigazgatási területének elszórt, mozaikos maradványterületei.

A város legnevesebb ilyen védett képződménye a Strázs-hegy. A Duna-Tisza közére jellemző homokbucka, felszíne erősen tagolt, helyenként 45 fokos lejtők, szurdokvölgyek váltják egymást. Bár a telepített erdők megváltoztatták a természetes növényzetet a völgyekben turbolyás akácok, a száraz buckaoldalakon feketefenyvesek, a buckatetőkön

nyáras-borókások tenyésznek, a gyepszintre még a homokpuszták lágyszárú fajai jellemzőek: a homoki csenkesz, a borzas len, a deres fényperje és a báránypirosító mellett a homokviola és a pusztai kutyatej is előfordul.



Településképi jellemzők

Szabadszállás a sajátos síkvidéki táji adottságát kihasználó és terjeszkedő város. Jellemzően egy központú település. ember-központú városmag, városszerkezet spontán fejlődésének, alakulásának jegyeit mutatja, erősen őrzendő helyi utca-szerkezetével.

A városmag alapvetően a régmúlt négy tradicionális elemre épült (Érhát, Középső-sor, Templom-sor, Kurta-sor).

A terjeszkedő város fejlődése során újabb és újabb területeket vonz magához, amelyekre mérnöki kiosztású úthálózattal kapcsolódik a városmaghoz.

Ezt, az időben is jól követhető szerves fejlődési és növekedési formát jelentősen torzította a hatvanas évek városszerkezeti beavatkozása, a telepszerű lakásépítés megjelenése.

A beavatkozás alapvetően nem változtatta meg a területében terjeszkedő, fokozatosan növekvő város általános településképi és táji karakterét. Továbbra is jellemzően egy központú, mezővárosi kifejezetten emberléptékű arányokat mutató összkép a jellemző.

Mindez nem zárja ki, a korszerű építészeti formavilág és anyaghasználat megjelenését, alkalmazását, a hangsúly azonban mindig az arányokon kell, hogy legyen. Vonatkozik ez a településszerkezetre, ezen belül a közterületi arányokra, az egyes telekforma méretrendjére és természetesen az újonnan épülő épületekre, s nem utolsósorban az alkalmazott zöldfelületi megoldásokra.

Az arányosságra épített illeszkedés elvének azonban érvényesülnie kell az egyes épületek építése, vagy átalakítása során, az adott épület, építmény saját belső világára is.

Mindezek kihatnak a város arányos és Szabadszállásra jellemző emberléptékű, élhető településképi és településszerkezet hosszú távú megőrzésére.

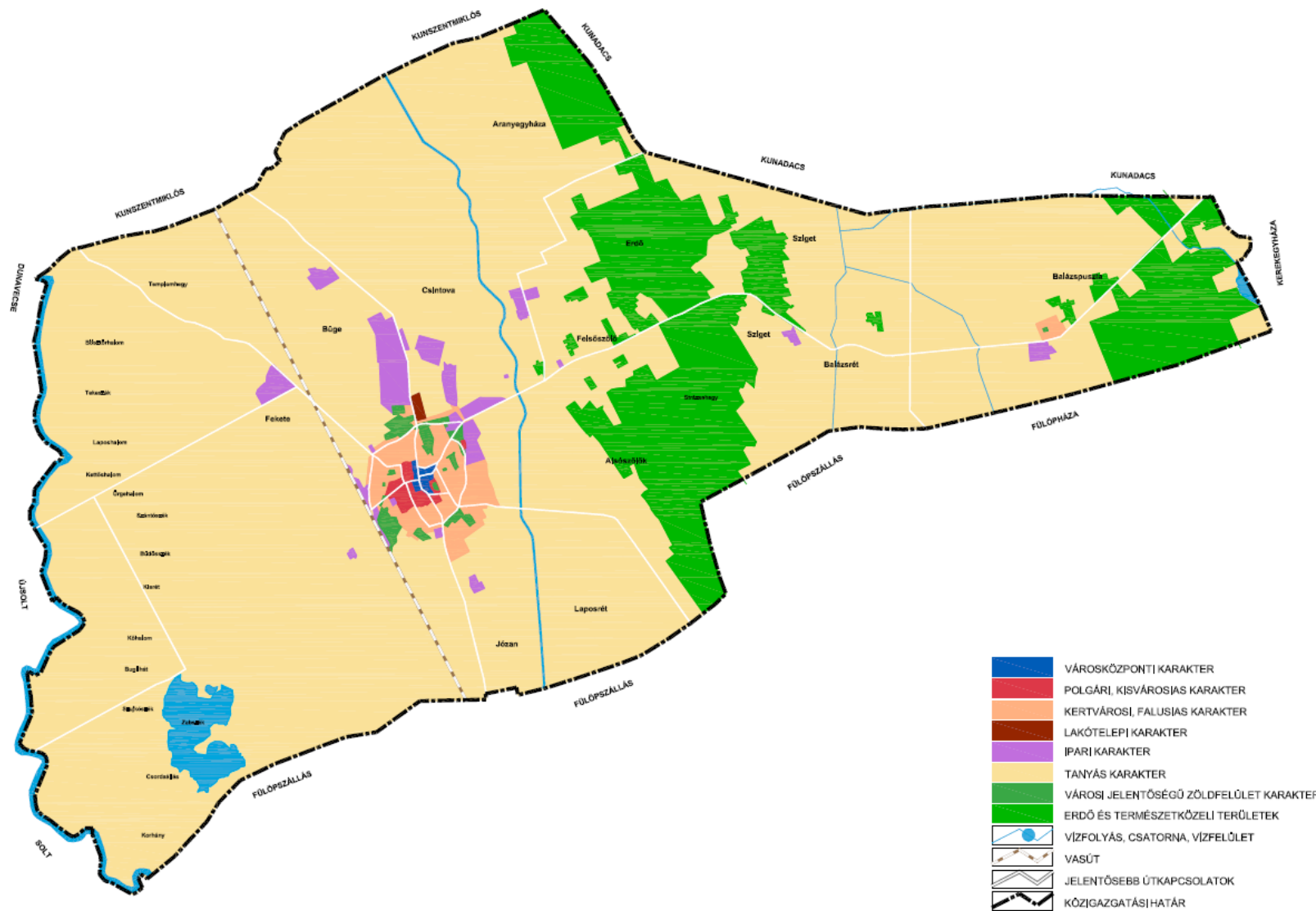
Ennek érdekében a beépítésre szánt területen építményt, építményrészt, a környezet adottságainak figyelembevételével, ahhoz illeszkedve kell megvalósítani, úgy, hogy az adott tömb és az utca jellemző adottságait és értékeit figyelembe kell venni.

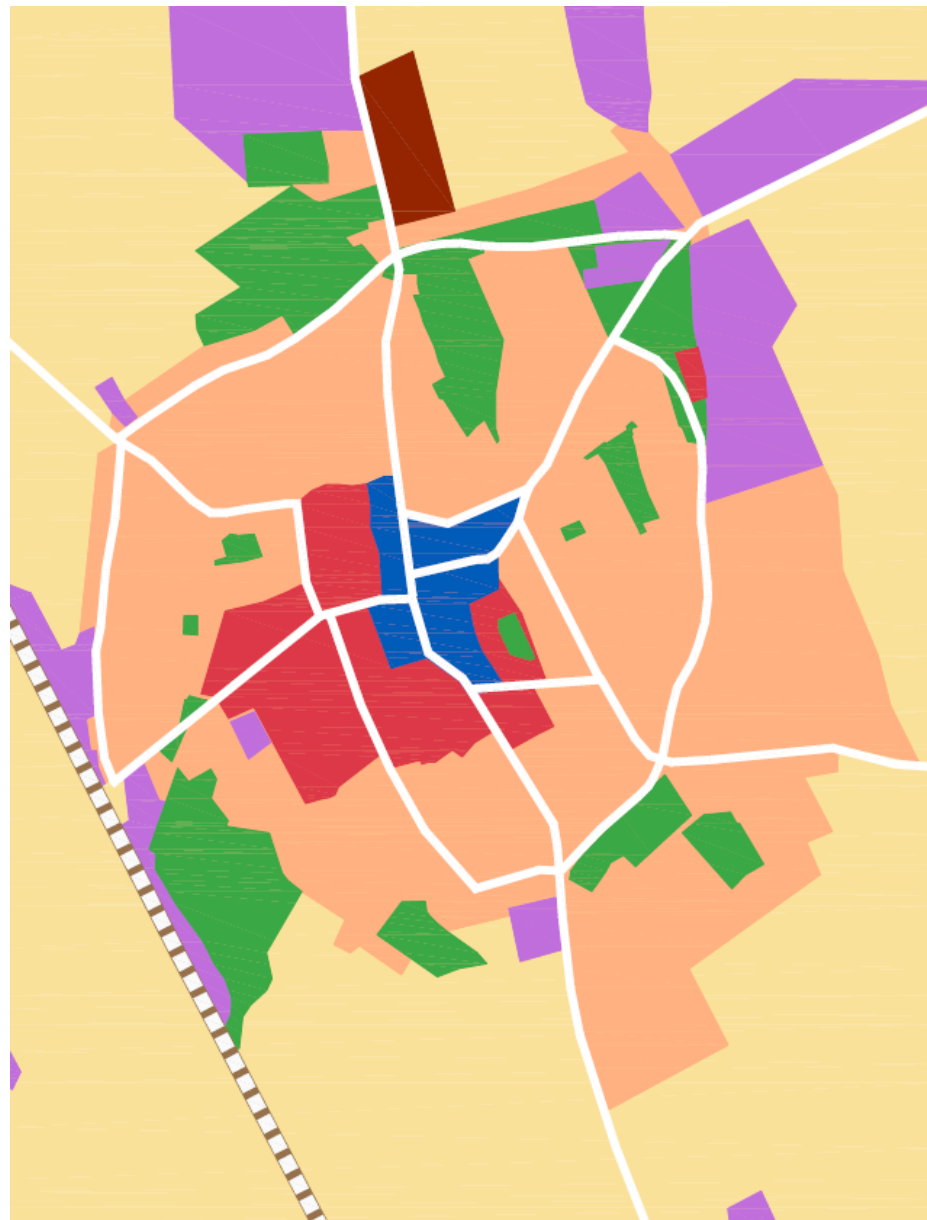
A környezethez való illeszkedést, az alábbi szempontokat egyenként és összességében is mérlegelve ajánlott vizsgálni:

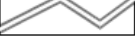
- alkalmazkodás a beépítés módjában, mértékében és a használat rendeltetésében,
- a beépítés helyes sorrendjének és a későbbi fejlesztési lehetőségek megtartása,
- a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága,
- az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzés utcaképre gyakorolt kedvező hatása,
- előnyös környezeti változások a terepalakítás, a csapadékvíz-elvezetés és a növénytelepítés vonatkozásában,
- a közterületek használhatóságának megőrzése a beépítés okozta gépjármű terhelés eredményeként,
- a homlokzat és az épülettömeg kialakításával kapcsolatos építészeti megoldások összhatása a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- a rendeltetéssel összefüggő hirdető-berendezések elhelyezésének és kialakításának a városképi megfelelésége,
- az épület-gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére vonatkozó megoldások városképi megfelelésége,
- a tetőzet kialakításának, hajlásszögének és esetleges tetőfelépítményeinek, anyaghasználatának a domináns környezet adottságaihoz való illeszkedése,
- a bejárat elölépcsőnek, az akadálymentesítést szolgáló építmények, rámpának, a közterület fölé benyúló építményrésznek a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetékekre és berendezésekre gyakorolt hatása,
- a telek előtti közterületi járda, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítása,
- a takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek esztétikus megjelenése,
- az épületormomentika, anyaghasználat környezetbe illesztése.

A fenti szempontok alkalmazásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy azok ne zárják ki újszerű építészeti, műszaki megoldások alkalmazhatóságát.

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK





-  VÁROSKÖZPONTI KARAKTER
-  POLGÁRI, KISVÁROSIAS KARAKTER
-  KERTVÁROSI, FALUSIAS KARAKTER
-  LAKÓTELEPI KARAKTER
-  IPARI KARAKTER
-  TANYÁS KARAKTER
-  VÁROSI JELENTŐSÉGŰ ZÖLDFELÜLET KARAKTER
-  ERDŐ ÉS TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK
-  VÍZFOLYÁS, CSATORNA, VÍZFELÜLET
-  VASÚT
-  JELENTŐSEBB ÚTKAPCSOLATOK
-  KÖZIGAZGATÁSIHATÁR

Városmag központi karakter

A város kialakult karakterét a XIX-XX. század fordulóján és a 60-70-es években kapta meg.

Közterület jellemzők:

- terek, tér-együttesek
- szabályozott, vagy kialakult széles bevezető utak
- történetileg kialakult, tört vonalvezetésű utcák
- tereken meghatározó zöldfelületek

Telek jellemzők:

- változó mértékű telkek beépítettség mértéke többnyire 40-80 % között
- szigorúan utcavonalú beépítés
- központban keretes, gyakran 100 %-os beépítés, kintebb zárt sorú, félig körülvárt udvaros beépítés, ami sűrű beépülést eredményez

Épület jellemzők:

- többnyire kétszintes, homlokzatmagasság 6,5-8,0 m
- utcaszinten üzletek, vagy magas vezérszinti padlószint (kiemelt földszint)
- sarkok kidolgozottak, sarokátfordulás
- utcával párhuzamos gerincvonal
- jellemző a homlokzat vízszintes tagolása, utcaszint és emeleti szintek eltérések
- áthajtók, erkélyek ablakkeretek, tetőfelépítmények zártan jelennek meg



Polgári, kisvárosi karakter

A polgárvárosi karakter alapvonása a szerves, nőtt településszerkezet utcahálózata által hordozott közterületi zöldfelületi hálózat, melynek legkarakteresebb eleme a városi utcafásítások, fasorok – valamint a közterületek és közlekedési területek zöldfelületi sávjai.

A város polgárvárosi karakterű területeire különösen jellemzőek az utca és tér közötti átmeneti formációk (terecskék, utcabövéletek és térszűkületek), amely adottságok zöldterületi szempontból is különleges-részben még kiaknázatlan – értéket jelentenek.

Közterület jellemzők:

- utcák találkozásánál kialakult teresedések, utcán belüli töréspontok, kiszögellések
- gyakorlat a beugrások (hirtelen változó utcaszélesség)
- tört vonalvezetésű, változó szélességű utcák, a mérnöki osztásokban geometrikus rend, egységes szélesség
- utcákban még mindig megmaradó/megújuló fasorok
- utcákban eltűnő fasorok

Telek jellemzők:

- sokszögű telkek a történetileg kialakult városrészekben, szabályos négyszög alakú telkek a mérnöki osztásokban, ahol nem ritka a nyeles telek
- kis méretű telkek, több épület, emiatt sűrű beépítésűnek hat, 40-60 % beépítettség
- szigorúan utcavonalú, hézagosan zárt sorú beépítés, fésűs, kifelé, befelé hajlított épületek
- utcák által határolt tömbök, a telkek nagyon hasonlítanak egymásra, tömbön belül
- a telekhatáron szinte végig beépített telkek, mindig több épülettel, eltérő funkciókkal és mérettel
- hangsúlyos az udvar, amit az épületek körbevesznek
- a kis udvar mérete miatt inkább csak zöldszoba, mintsem meghatározó zöldfelület

Épület jellemzők:

- többnyire földszintes, esetleg tetőteres, homlokzatmagasság 4-6 m, ritkán több
- nem jellemző a kiemelt földszint, utcafronton üzletek ritkán előfordulnak
- egyszerű tömegek, kevésbé mozgalmas homlokzatok, polgárházak esetén gazdagabb díszítettséggel
- ritka a sarokátfordulás, inkább oromfalas épületzárás, zárt sorú beépítési mód
- a díszítést a kisebb részletek adják, vakolat-architektúra és mívés kapu
- a tető fésűs, befelé hajlított épület esetén kontyolt oromfalas, kifelé hajlított épület esetén utcával párhuzamos gerincű nyeregtető
- a főépület csak két oldalon – az utca és az udvar felé nyílik



Kertvárosi, falusias karakter

Az un. „családi házas” lakott területek a város külső városrészeiben találhatók. Több építési időszakban alakult ki, az egy időben épülő városrészek a mindenkor országosan általános építészeti jellemzőket hordja. Alapvető jellemzője az épületet legalább három oldalon körülvevő kert. Tervszerűen kialakított városrészek, egy-egy városrész, vagy telekcsoporthat különösen jellemző egységességet mutat, pl. „tanácsi” telekosztások. A főbb utak mentén kialakulhatott a zárt sorú, tetőteres, nyugatias „polgárvárosi-kertváros” egyedi hangulat.

A kertvárosi karakter alapjellegzetessége a többnyire erős természeti közegbe ágyazottság, a hagyományos értelemben vett – akár falusias jellegű – települési lépték, a karakteres telekhasználati módok (akár pl. háztáji kisgazdaságok), a széles utcákon belül domináns zöldfelületi sávokkal. Egyes esetekben egymás mellett él a falusi és kertvárosi karakter, városi karaktert hordoz.

Közterület jellemzők:

- szerepkör szerint szabályozott, megfelelő szélességű utak
- enyhén ívelt gyűjtő utak, többnyire kiegyenesített lakóutak,
- funkcionális fejlesztésre váró közparkok többnyire a gyűjtőutak mentén
- utcákban heterogén összetételű fasorok

Telek jellemzők:

- szabályos telekalak, a telkek mérete az egy lakóegység igényeihez igazodóan 600-900 m² között
- jellemző előkert (3-5 m)
- többnyire oldalhatáron álló beépítési mód, ezáltal szellős, nem sűrű hatású, 20-40 % beépítettségű
- hangsúlyos telken belüli többszintes zöldfelület, több kiskert, előkert, udvar, hátsó kert
- kisebb telkeken inkább díszkert, nagyobb telkeken inkább haszonkert
- áttört kerítés, a telken belüli zöld a közterület felől is érvényesül

Épület jellemzők:

- legfeljebb tetőteres magasság (4-5 m)
- egyszerű tömegek (négyszög alaprajz, sátor- vagy nyeregtető), kivéve a kisvárosi- polgári városrészt
- építészeti részletek nem túl kidolgozottak, elnagyolt homlokzatok, esetleg vakolatarchitektúra, homogén felületképzés a jellemző



A kertvárosi, falusi karatketer területén, a Honvéd utcában található a Tóth Erzsébet óvoda, mely egyedi megjelenésével város egyik üde és egyben játékos színfoltja.



Lakótelepi karakter

A lakótelep minden más jellegzetes beépítési formától, területhasználatától eltérő karaktere. Programszerűen, városrészi léptékű beépítési tervek alapján nagy területek teljes rekonstrukciójával alakult ki.

A lakótelepi karakter egy jellegzetes, egységes zöldfelület állományban elhelyezett szabadon álló beépítésű, tömbházas településrész, napjainkra jól kialakult, jellemzően lombkoronaszinten is zárt zöldfelülettel. A jelentős, biológiailag aktív zöldfelület állomány jelenti a lakótelepek kiemelkedő környezeti értékét, amely érték hosszú távon feltétlenül megőrzendő és fejlesztendő.

Közterület jellemzők:

- a közterület telke szabdalt
- a gyalogos-kerékpáros szerkezeti tengelyek kiépítendő
- összefüggő zöldfelületek, lombkoronaszinten záródó faállományai

Telek jellemzők:

- szinte csak elméletileg léteznek a telkek (úszótelkek)
- a közösségi lakótelep egyetlen nagy telek, amiben úsznak az egyes épületek

Épület jellemzők:

- magas, 4 szintes, dobozszerű épületek
- a homlokzatok ortogonálisak, hálószerűek, programozottak, a homlokzatok külön élnek
- felületek homogének, az utólagos hőszigetelések adnak lehetőséget színekre, a hálószerű felület oldására, tagolásra



Ipari karakter

Településen belüli helyzetük, városrésznyi nagyságuk meghatározó településképet eredményez. Jellemző a nem tervezett telephely csoportosulás, főként a bevezető utak mentén, jól megközelíthető telkek esetén, illetve a belterülethez közvetlenül csatlakozó külterületi részekben és a volt majorok átépítésével is kialakultak gazdasági, telephelyi területek.

Jellemzően nagy kiterjedésű, rendszerint több hektáros telekterületeken ipari termelésre, raktározásra, szállítmányozásra, illetve egyéb gazdasági-kereskedelmi tevékenységekre létesülő épületek és kiszolgáló épületek.

Közterület jellemzők:

- tervezett úthálózat, megfelelő szabályozási szélességgel, egyenes nyomvonalvezetés
- véderdő, vagy annak lehetősége
- útfásítások

Telek jellemzők:

- belső technológiai rend által meghatározott (útvonalak, depó, stb.)
- szabadon álló beépítési mód
- kifestületű, szinte alig létező szabdalt zöldfelületek az ún. belső iparterületen

Épület jellemzők:

- tisztán funkcionalista tömegalakítás
- technológia által meghatározott épületmagasság 5-15 m között, de akár 30 m is lehet
- fém, üveg túlnyomó anyaghasználata
- tetőkialakítás (alacsony hajlásszögű, shed-, lapostető) jellemző



Tanyás karakter

A tanyás területek kialakulásukat tekintve egyidejűek a mezővárossal, a mezőváros és a tanya szoros, egymást kiszolgáló, támogató viszonyban állt valamikor. Tanyán már nem csupán önellátó gazdálkodás folyt, hanem a térség megélhetését, vagyonosodását szolgáló növénytermesztés és állattenyésztés zajlott. A növénytermesztés nem korlátozódott a szántóföldi kultúrákra, búzára, kukoricára, hanem egy sokkal intenzívebb földművelést igénylő kert kultúra is jelen volt.

A karakter elnevezése utal a település külterületének legnagyobb részén elszórtan „tanyás jelleggel” beépült tájra. A beépülés módja, a megművelt területek között pontszerűen megjelenő épületegyüttesek jellegzetes tanyás településkaraktert (tájat) rajzolnak.

Telek jellemzők:

- tanyaudvar mindig több, különböző funkciójú
- a telekhatár mentén fák
- a beépítettség 2-3 %

Épület jellemzők:

- egyszerű tömegalakítás, többnyire nyeregtetős. földszintes épületek, jellemzően a kedvező égtáj felé nyitott az alaprajzi elrendezés

Közterület jellemzők:

- szabálytalan, táji adottságokhoz illeszkedő úthálózat
- az úthálózatnak létezik egy belső hierarchiája
- a telkek többnyire nem kerítettek
- helyenként fasorok az utak mentén
- mezsgyék; és tájtagoló sövények



ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

Városközponti karakter

Közterület jellemzők:

- közterületi burkolatok, utcaburkolatok, lámpatestek cseréje, felújítása csak egységes koncepció alapján történhet
- a gépjárműforgalom által használt közterületekkel szemben a gyalogos közterületek és zöldfelületek növelésére kell törekedni
- ahol az utca szélessége lehetővé teszi, gondoskodni kell az egységes fasor telepítéséről
- szükséges a főtéri szövet további kiterjesztése és környezetrendezési rehabilitációja a gyalogos-sétáló zóna további térnyerése érdekében (ajánlott a Főtérről együttes továbbrendezése, kiterjesztése, a Főtérről futó utcák bekapcsolása)
- ajánlott városközponti térszövet zöldfelületeinek, közparkjának a mai igényeket színvonalasan kiszolgáló, hosszú távon életképes és fenntartható teljes körű növényállomány megújítása
- ajánlott az egységes, a környezethez illeszkedő utcabútorok megválasztása és használata.

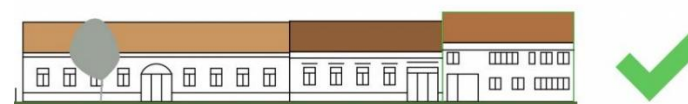
Telekhasználat jellemzők:

- a beépítés kialakulnak tekinthető, ezért új épület elhelyezése esetén követelmény a *fokozott illeszkedés*
- az udvarok zöldfelületét az új beépítések alkalmával nem szabad felélni, törekedni kell a telken belül is az élvezhető zöldfelület kialakítására
- ajánlott a mindenkor hatályos településrendezési (szabályozási) terv szerint minimális zöldterületi mutató hosszú távú biztosítása

Épület jellemzők:

- mind építészeti, mind közterületi szempontból kialakult állapotról van szó, így új beépítésnél az illeszkedés a legfőbb cél az arányosság gondolatát szem előtt tartva

- épület-felújítás esetén törekedni kell az eredeti állapot visszaállítására
- az igényes építészeti részletek (ablakok, kapuk, vakolat-architektúra, kerámiadíszek stb.) feltétlenül megőrzendők, a megőrzés érdekében folyamatos karbantartásukról gondoskodni kell
- épületenergia felújítás során a helyi védelem alatt álló épületek esetében is kerülendő a műanyag ablak alkalmazása
- épületgépészeti elemek nem, vagy csak rejtetten jelenhetnek meg a közterületről látható homlokzati felületen
- üzletportálok kialakítása az épület homlokzati architektúrájával összhangban, annak értékeit szem előtt tartva történjen



Magasság



Magasság



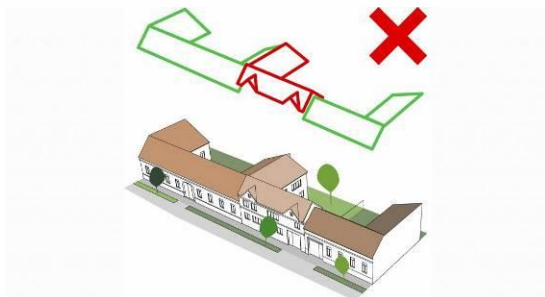
Magasság



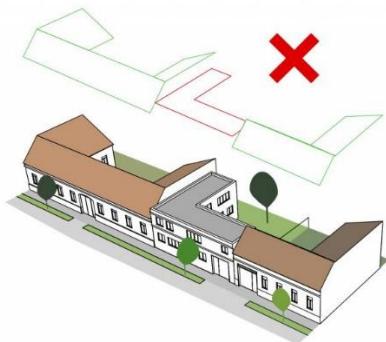
Tetőforma



Tetőforma



Tetőforma



Tetőforma



Telepítés



Színezés

Kisvárosi, polgári karakter**Közterület jellemzők:**

A kerítés megjelenése zárt hatású legyen (pl. falazott téglakerítés, vagy hagyományos deszkapalánk)

- utcakép jellegét adó épületekhez igazodó magassági arányok
- fasorok, fás növényállomány helyét biztosítani kell a közművek mellett
- a kiöregedő fasorok leváltása nehéz, de fontos és időszerű feladat; nem ajánlott azonban az általánosítás, minden helyet, utcát, egyedileg kell vizsgálni és megoldást találni
- az ingatlanok előtti közterületi zöldsávok kialakításában és fenntartásában az ingatlan tulajdonosok szerepet vállalhatnak, ezen közterületi zöldfelületek ki-, vagy átalakítása esetén főépítési egyeztetés folytatása ajánlott
- a zöldfelületek kialakításánál mérlegelni javasolt a jelleg/hangulat megteremtése, vagy megőrzése érdekében az egy-, két-, három- vagy négyszintes növényállomány telepítését

Telekhasználat jellemzők:

- elsősorban zárt sorú beépítés javasolt, azonban a telek tájolása indokoltta teheti a félig zárt sorú telepítést is
- ajánlott a mindenkor hatályos településrendezési (szabályozási) terv szerinti minimális zöldfelületi mutató hosszú távú biztosítása

Épület jellemzők:

- mértékletes tömegformálás
- kerülendő a nagy épületmélység
- magastetős épületforma
- kerülendő az elaprózott, túlzottan összetett tetőidom
- kerülendő a manzárdtető és alacsony hajlásszögű tető
- kerülendő az öncélú tetőfelépítmény
- homlokzatformálás során törekedni kell az igényes anyaghasználatra



Magasság



Magasság



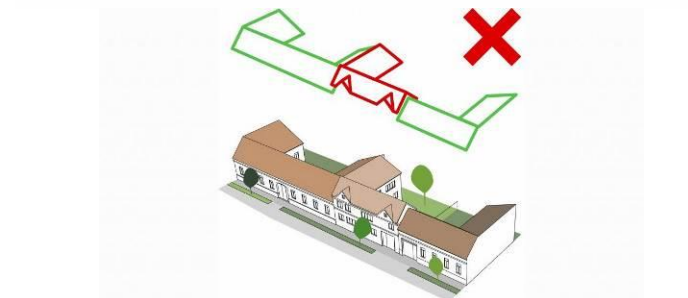
Magasság



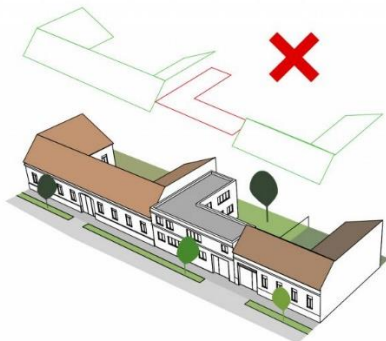
Tetőforma



Tetőforma



Tetőforma



Tetőforma



Telepítés



Színezés

Kertvárosi-falusias karakter**Közterület jellemzők:**

- a közterületek fásított jellege megőrzendő
- a kerítés jellemzően áttört, tömör kerítés kerülendő, a magassága jellemzően a szemmagasság legyen
- új utcák kialakítása a zöldfelület rendezése esetén minden esetben biztosítani kell legalább egyik oldalon fasor helyét
- utcafásítási program kidolgozása ajánlott, élve az utcakép rendezés hatékony eszközeivel
- az ingatlanok előtti közterületi zöldsávok kialakításában és fenntartásában az ingatlan tulajdonosok vállalhatnak szerepet, főépítész egyeztetés ajánlott
- korlátozni ajánlott a közterület burkolt autóbeálló (parkolóhely) zöldfelületek rovására történő további térnyerését (ingatlanonként legfeljebb két autó számára javasolt szabványos méretű burkolt közterületi beálló/parkolóhely kialakítása)
- a közterületi zöldfelületek kialakításánál mérlegelni javasolt a jelleg/hangulat megteremtése, vagy megőrzése érdekében az egy-, két-, három- vagy négyszintes növényállomány telepítését

Telekhasználat jellemzők:

- nagy területű városrészek jelentős zöldfelülettel, fontos városi szintű lélegzőfelület
- a telken belüli burkolt felületek aránya korlátozandó
- a melléképületek elsősorban a főépülettel egybeépítve építendő
- építési telkeken négyszintes növénytelepítés ajánlott
- ajánlott a mindenkor hatályos településrendezési (szabályozási) terv szerinti minimális mutatók hosszú távú biztosítása

Épület jellemzők:

- földszintes vagy tetőteres épületek jellemzőek, és ez az alacsony beépítési magasság megtartása javasolt (nyeregterelő)

Rögzítendőek e településrészek jelenlegi kiterjedései, nem ajánlott a külterületek rovására történő továbbterjeszkedés. Ajánlott megőrizni, illetve még inkább újraéleszteni a falusi jelleg minden pozitív vonását, az erős zöldfelületi beágyazottságot és (háztáji) gazdálkodást. Nem ajánlott tájidegen növénykultúrákat (dísz- és haszonnövények, pl. idegenhonos örökzöldek) támogatni, ajánlott viszont az őshonos, tájhonos, (főleg gyümölcs) növények ültetése.

**Kerítés****Magasság****Tetőforma****Tetőforma**

Lakótelepi karakter***Közterület jellemzők:***

- közterületi burkolatok, utcaburkolatok, lámpatestek egységes tervek alapján készüljenek, így azok cseréje, felújítása is csak egységes koncepció alapján történhet
- javasolt a szerkezeti, így elsősorban gyalogos és kerékpáros közlekedési kapcsolatainak a városközpont felé történő kiépítése
- ajánlott a településrendezési eszközök felülvizsgálata és módosítása a lakótelepek zöldfelületi egységének megőrzése és fejleszthetősége érdekében
- ajánlott a mindenkor hatályos településrendezési (szabályozási) terv szerint minimális zöldfelületi mutatók kifejezett betartása és hosszú távú biztosítása
- a közterületi zöldfelületek kialakításánál mérlegelni javasolt a jelleg/hangulat megteremtése vagy megőrzése érdekében az egy-, két-, három- vagy négyszintes növényállomány telepítését
- a lakótelepi telepítés lehetőséget biztosít a kapcsolódó nagyobb zöldfelületen rekreációs, sportolási lehetőségekre, illetve ezek megteremtésére a szükséges eszközparkkal. Az eszközöket is egységesen kell megválasztani és telepíteni, hogy a közösség jólétét szolgálják.

Telekhasználat jellemzők:

- a beépítés itt is kialakulnak tekinthető, az épületek és a közterületek egyaránt ezek arányát szigorúan megszabó tervek alapján készültek, így új épület elhelyezése, a meglévők bővítése nem kívánatos

Épület jellemzők:

- épület-felújítás esetén törekedni kell az egységes megjelenés megtartására
- épületgépészeti elemek homlokzaton történő elhelyezése szintén egységesen történhet

E karakteren belül általánosan a zöldfelületek megőrzése, fejlesztése céljából fontos megállapítani, hogy alapvetően egy magas zöldterületi aránnyal rendelkező karakterról van szó, ahol településképi szempontból is elsődleges e felületek megőrzése.

Ipari karakter***Telekhasználat jellemzők:***

- alacsony beépítési arány jellemző, a nagy területű telkeknek köszönhetően
- jellemző a jelentős összefüggő zöldfelület a telken belül, mely megőrzendő karakterjellemző
- a burkolt felületek magas aránya jellemző, ezek kedvezőtlen hatásának kiegyenlítésére a zöldfelületi arány, intenzitás növelésére van szükség
- zöldmezős beruházások esetén a jelentős beépítettség és a burkolt felületek magas aránya miatt – ezek kedvezőtlen ökológiai hatásának ellensúlyozására – szabályozási tervben (helyi építési szabályzatban) előírt minimális zöldfelületi arány növelése ajánlott
- ajánlott a zöldmezős ipari beruházásokhoz kapcsolódó környezet- és zöldfelület-rendezés intenzitásának növelése

Épület jellemzők:

- az épület megjelenítése fejezze ki annak ipari, tisztán funkcionális jellegét
- kerülendő a családi ház jellegű fejeépületek építése
- korszerű anyagok egyszerű épületszerkezeti megoldások alkalmazandók

Tanyás karakter

Az általános zöldfelületi ajánlások e külterületre vonatkozóan széles körűen érvényesek víz- és talajgazdálkodási, tájfásítási, dűlő és egyéb utak fásítási mező-, és talajvédő, tájtagoló sövények, külterületi fasorok erdő, illetve gyepterületek ajánlásaival.

Közterület jellemzők:

- a dűlőutak megőrzése javasolt
- javasolt a művelés és a távlati közlekedési és közművek biztosíthatóságára a be nem építhető telekrész szabályát alkalmazni (meglévő közterület tengelytől 6 m-re kerítés, közmű létesítmények elhelyezése)

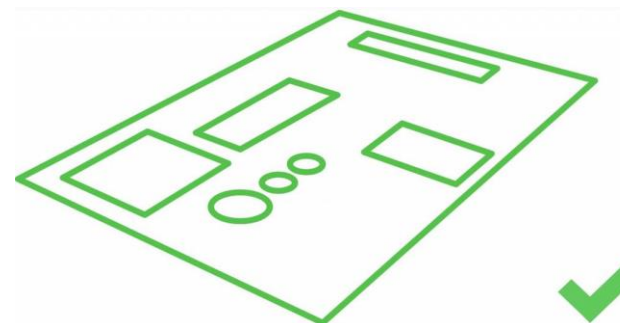
Telekhasználat jellemzők:

- a telekterület döntő részén mezőgazdasági termelés folytatandó
- díszkert csak szorosan véve az épületek körül (a tanyaudvar) területén javasolható
- a díszkerten belül alkalmazott növények maximum 10 %-a legyen csak örökzöld növény (tujafélék, fenyők, stb.)
- a termesztési célú növénykultúrák mellett egyéb céllal (védelem, pihenés, rekreáció) őshonos lombhullató növények telepítése javasolt
- díszkert, tanyaudvar területén kétszintes növénytelepítés javasolt
- kifejezetten nem ajánlott a lakó- és díszkertfunkció kiterjesztése a teljes telekterületre
- nem javasolható az ún. inváziós növényfajok egyoldalú telepítése

Épület jellemzők:

- új épület a terület alapvető funkcióját, a termelést nem korlátozhatja
- alacsonyabb, többszintes épületek építése javasolt
- a lakó és a gazdasági funkciók megfelelő telepítése indokolt az adottságok figyelembevételével
- anyaghasználatot tekintve a technológiai igények figyelembevételével kell dönteni

- 10.000 m²-nél kisebb területű telken 40-45 fok közötti hajlásszögű magastetős tetőforma használata javasolt



Telepítés



Telepítés



Tetőforma



Tetőforma

Zöldfelület-gazdálkodási és tervezési ajánlások:

A településkép védelme és harmonikus alakítása, valamint Szabadszállás város zöldfelületi vagyonával fenntartható és felelős gazdálkodás biztosítása érdekében, továbbá a zöldfelületi rendszer kialakítása, kiemelt védelme és fejlesztése céljából javasolt elkészíteni a város teljes közigazgatási területére kiterjedő - teljes körű és változás vezetett zöldfelület kataszterre épülő – zöldfelületi rendszer tervet. A jelzett terv megvalósítása egyrészt éves ütemezés, másrészt a különféle építési környezetrendezési beruházásokhoz kapcsolódó zöldfelület rendezések keretében következetesen kell, hogy megtörténjen.

Ajánlott szabályozni:

- a fenti terv részletes tartalmi követelményeit (tereprendezés, csapadékvíz-kezelés, építés, növény kivágás és növény telepítés vonatkozásaiban)
- szabályozási terv övezetenként kötelezően betartandó, telekterületenként biztosítandó és hosszú távon fenntartandó minimális zöldfelületi mutatókat, valamint az övezetek részletes zöldfelületi előírásait,
- a terület speciális zöldfelületi előírásait,
- a helyi jelentőségű értékvédelmi területek speciális zöldfelületi előírásait,
- a helyi jelentőségű természetvédelmi területek, értékek, illetve védett természeti értékek és egyedi tájértékek speciális védelmi, kezelési és zöldfelületi előírásait,
- a helyi jelentőségű településképek speciális zöldfelületi előírásait,
- nem közterületi, de közösségi használatú területek speciális zöldfelületi előírásait,
- közhasználat elől elzárt, de városi jelentőségű zöldfelületek (pl. intézményi területek) speciális zöldfelületi előírásait,

- temetőkertek, helyi jelentőségű történeti temetőkertek és kegyeleti parkok speciális zöldfelületei előírásait,
- az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó erdőterületek speciális zöldfelületi előírásait,
- a város teljes közigazgatási területén történő fakivágási, nyesési és metszési munkálatok, valamint a fakivágásokhoz kötődő fapótlási kötelezettségek részletes helyi feltételrendszerét,
- a telekhatároktól és növények egymástól való telepítési távolságainak előírásait,
- a csapadékvíz kezelés- és elhelyezés, valamint a termőtalaj (humusz) gazdálkodás részletes előírásait,
- megújuló energiaforrások építményeihez kapcsolódó speciális zöldfelületi, növénytelepítési előírásokat,
- a hirdető-berendezésekhez kapcsolódó speciális zöldfelületi, növénytelepítési előírásokat.

Vízgazdálkodási ajánlások:

Indokolt a vizek minél nagyobb arányú visszatartása, illetve késleltetett levezetése. Törekedni kell a város belterületén a lefolyási tényezők csökkentésére (zöldfelületek növelésével, illetve a burkolt felületek növelésének a korlátozásával).

Törekedni kell az ingatlanokon belül történő csapadékvíz elhelyezésre (talajban történő elszikkasztásra), vagy tározást követően egyéb, nem ivóvíz minőséget igénylő célra (pl. öntözés, szürkevíz hasznosítás) történő felhasználásra, hasznosításra.

Városi bevezető utak és városkapuk közterületi ajánlásai:

A bevezető utakon természetszerűen gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, stb.) funkciók jelennek meg, mely telekhasználatok alapjaiban határozzák meg a településképet. A forgalmas bekötő utak meghatározó csomópontjai városkapu szerep betöltésére is hivatottak, a városról és a

városképről az első, a legmeghatározóbb benyomást adják az idelátogatók számára – így nem hagyható figyelmen kívül ezen utak városképi szerepe. A kereskedelmi és szolgáltató egységek elsődlegesen – érthető módon – a figyelemfelkeltésre törekcszenek, hogy mind az anyag-, mind a színhasználat, forma árulkodó legyen, minél jobban felhívja az árura, a szolgáltatásra a figyelmet, minél több parkolóhelyet biztosítva. Ám mindez a közterületek (teljes) felélésével, egyhangú leburkolásával, az egységességre való törekvés ellenében történik.

A zöldfelületek biztosítása, a fenti negatív folyamatok fékezése és a kedvező összkép elérése érdekében az alábbi javaslatok adhatók a városkapu szerepet betöltő utakra, útszakaszokra:

- egységes, város- és klímaturó fajokból álló fasorok létesítése,
- a közterület zóldsávja ne mosódjön összes az előkerttel, az előkert teljes hosszában ne funkcionálhasson csak parkolóként,
- a növényfalak, zöldfalak az egyhangú üzem- és raktárjellegű épületek településképi megjelenését kedvezően befolyásolhatják, ellensúlyozva a kapcsolódó hirdető felületek megjelenését is,
- az épülethomlokzatok előtti sáv (előkert) önmagában is rendelkezzen az egész telekre vonatkozó zöldfelületi arányszámmal, mivel csak így tud a kötelező zöldfelületi arány a településképi előnyére válni, nem pedig rejtve maradv.

Ajánlások a városi utcafásításokra, és a meglévő fasorok kezelésére, kiöregedett fasorok cseréjére:

A szabályozási terv szerinti útkeresztszelvények minden esetben rendelkezzenek a fasor helyének biztosításáról. A fasorok telepítésének megvalósítására eszközrendszerrel kell kidolgozni. A fasorok, utca és térfásítások a városi környezeten nélkülözhetetlenek: utcáinkat, épületeinket öltöztetik, és árnyékot biztosítanak.

Emellett klimatikus kondicionáló hatásuk van, vagyis kiegyensúlyozzák az időjárású szélsőségeket, melyek az intenzíven beépített környezetben hatványozottan jelentkeznek (például „városi hősziget” jelenség).

Ajánlott fajok többek között mezei juhar és fajtái, tatárjuhar, egyes korai juhar fajták, ezüstjuhar, nyugati és déli osterfa, gyertyán, komlógyertyán, juharlevelű és keleti platán, szárazságtűrő hárs fajok és fajták (burkolt felületen nem alkalmasak) mezofita, éger fajták, páfrányfenyő és fajtái, parásfa, japánakác és fajtái, törökmogyoró, csörgőfa, májusfa fajták, tövistelen lepényfafajták, szilfa fajták, egyes kőris fajok és fajták, magyar tölgy, vad- és díszkőrtefajták.

Reklámozási tevékenység:

A város arculatának megőrzése érdekében a városképi, közlekedési, vagyonbiztonsági, környezetvédelmi szempontok figyelembevételével a közterületen történő, illetve közterületről észlelhető reklámozás tevékenységét szabályozni szükséges.

Fontos különbséget tenni az eltérő célú reklámozási tevékenységek között. Az épületek falán elhelyezett cégérek, cégtáblák, cégszerű reklámtáblák az adott épületben folytatott tevékenység reklámozását szolgálják. Ezen hirdető-berendezések elhelyezése nagyobb szabadságot élvez. Az erre vonatkozó irányelvek az alábbiak:

- a meglévő homlokzati architektúrát figyelembe kell venni,
- a homlokzat színvilágához illeszkedő színek alkalmazandóak, az élénk színek kerülendők,
- üvegfelületre ragasztani nem lehet,
- a reklám-felirat a portál és az ereszpárkány közötti homlokzati sávban helyezhető el,
- kerülendő a táblaszerű, címfestett reklám-felirat, helyette a dobozott, betűs felirat használata javasolt.

ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK - AJÁNLÁSOK

Építészeti részletek



Kerítések



Zöldfelületek-közparkok



Kisvárosias, polgári karakter



Kertvárosias, falusias karakter



Köztéri elemek, utcabútorok



Utcaképek



Utcabútorok



Megújuló energiaforráshoz kapcsolódó sajátos építmények



IMPRESSZUM

Szabadszállás Településképi Arculati Kézikönyvét készítette

Borbély Lajos
Kós Károly díjas építész

Szabadszállás város megbízott főépítésze

A kézikönyv elkészítésében és összeállításában közreműködött Zsigmond László okl. településtervező és Bajnok István műszaki főtanácsos

A kézikönyvben szereplő fényképeket és ábrákat Borbély Lajos készítette, az alábbiak kivételével:

Címlapfotó – forrás: wikipedia.hu, szerző:www.civertan.hu

7. oldalon légifotó - forrás: wikipedia.hu, szerző:www.civertan.hu

9. oldalon légifotó - forrás: wikipedia.hu, szerző:www.civertan.hu

Térképek, ábrák:

3. oldalon 1. katonai felmérés (1763-1787) – forrás: www.arcanum.hu

4. oldalon 2. katonai felmérés (1806-1869) – forrás: www.arcanum.hu

4. oldalon 3. katonai felmérés (1869-1887) – forrás: www.arcanum.hu

5. oldalon térkép – forrás: Tóth Sándor Szabadszállás múltjáról, Közigazgatási beosztás - 207. oldal

6. oldalon térkép – forrás: Tóth Sándor Szabadszállás múltjáról, Szabadszállás térképe dűlő utakkal - 23. oldal

12. oldal ábra – forrás: légifotó kivágat, www.googlemaps.com

15. oldal ábra – forrás: légifotó kivágat, www.googlemaps.com

15. oldal ábra – növényzet képek az internetről származnak

Karakterekhez kapcsolódó javaslatok – forrás: www.lechnerkozpont.hu

2017. október

