

**ÖCSÖD NAGYKÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV**



# TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                                                                                                              |    |                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Köszöntő.....                                                                                                                                                | 1  | 5. A településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások, építészeti útmutató .....                     | 18 |
| 1. Bevezetés .....                                                                                                                                           | 2  | - Településközponti karakter .....                                                                         | 18 |
| 2. Település bemutatása, általános településképi, településkarakter .....                                                                                    | 3  | - Kertvárosi-falusias, Roma és Halászfalu karakterek.....                                                  | 20 |
| 3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők .....                       | 5  | - Tanyás, majorsági-mezőgazdasági üzemi karakter .....                                                     | 22 |
| - Műemlékek és helyi építészeti értékek.....                                                                                                                 | 5  | - Zöldfelület-gazdálkodási és tervezési ajánlások .....                                                    | 23 |
| - Helyi területi védelem alatt álló településrész, növényzet.....                                                                                            | 6  | - Vízgazdálkodási ajánlások .....                                                                          | 23 |
| - Helyi védelem alatt álló épületek listája .....                                                                                                            | 6  | - Bevezető utak és városkapuk közterületi ajánlásai .....                                                  | 23 |
| - Településképi jellemzők .....                                                                                                                              | 9  | - Ajánlások a városi utcafásításokra, és a meglévő fasorok kezelésére, kiöregedett fasorok cseréjére ..... | 24 |
| 4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatása ..... | 10 | - Reklámozási tevékenység.....                                                                             | 24 |
| - Öcsödi karakterek .....                                                                                                                                    | 12 | 6. Jó példák bemutatása .....                                                                              | 25 |
| - Településközponti karakter .....                                                                                                                           | 12 | - Építészeti részletek .....                                                                               | 25 |
| - Kertvárosi, falusias karakter.....                                                                                                                         | 13 | - Kerítések.....                                                                                           | 25 |
| - Halászfalu karakter.....                                                                                                                                   | 14 | - Köztéri elemek-műalkotások, utcabútorok .....                                                            | 26 |
| - Roma karakter .....                                                                                                                                        | 15 | - Utcaképek .....                                                                                          | 26 |
| - Tanyás, majorsági-mezőgazdasági üzemi karakter.....                                                                                                        | 16 | - Zöldfelületek .....                                                                                      | 27 |
| - Természti karakter .....                                                                                                                                   | 17 | - Archív felvételek.....                                                                                   | 28 |
|                                                                                                                                                              |    | Impresszum.....                                                                                            | 29 |

# KÖSZÖNTŐ



## Tisztelt Öcsödi 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, szomszédjaink életviszonyaira is befolyással vagyunk.

Ezért fontos, hogy szabályozott keretek között építsünk. Sajnos az elmúlt évtizedekben az építési szabályozás túlburjánzó jogi keretei, végrehajtási módoszatai 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 település történetén keresztül összegezze, azokat az értékeket, karakteres jegyeket, melyekre építve a jövőbeni építési tevékenységekkel kapcsolatos elvárások megfogalmazhatók legyenek.

Öcsöd Településképi Arculati Kézikönyve széles körű egyeztetési folyamat eredményeként készül.

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

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

Tisztelettel:

Molnár Bálint  
polgármester

## 1. BEVEZETÉS

**A településképi 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 egy közösség 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 irányt mutat az építetőknek.

A kézikönyv segítség kíván lenni a település bemutatásával az értékek megismertetésével és 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, a település képéhez illeszkedik, és azt ízléssel viszi tovább.

Az ajánlások nem tekinthetők kötelező jellegűnek, céljuk nem a tervezési szabadság megkurtítása, 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.

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 továbbíródik. Ezért, ha újabb szép ház születik, az bekerülhet, sőt be is kell, hogy kerüljön a könyvbe, hogy ezáltal büszke lehessen rá építetője, tervezője, kivitelezője és a település egyaránt.

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



## 2. TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA, ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

### Öcsöd története, településszerkezet kialakulása

Öcsöd Jász-Nagykun-Szolnok megye keleti települése. A megye keleti kapuja. Területe 10.360 Ha. A Körös mindkét partjára kiterjed, így földrajzilag két kistájhoz tartozik. Területe síkság, a tájból kiemelkedő kunhalmok adnak változatosságot.

A település neve évszázadokon át változott, volt; Eched, Ecyed, Eöcsöd, 1715-ben Öcsöd, majd Ecsed, Eöcsöd, mai köznyelvi használata Öcsöd.

Öcsöd hagyományos népi kultúrája a Körös menti és nagykunsági református majorság jellemző vonásait hordozza.

Öcsöd a XIX. század elejéig kertes település volt. A beltelkek két részre tagozódtak; lakóövezetre és az azt körülvevő kertségekre, melyek a gazdasági funkcióknak biztosítottak helyet.

A település szabályozás után kialakított utcahálózata sakktáblás elrendezésű. A kertek lakóházakkal épültek be. A gazdasági tevékenység a kiterjedt tanyavilág felé tolódott el.

A település beépítési módja, falusias jellegű, a főutca a református templom környéke kisvárosias, polgári dekoratív homlokzatokkal.

Az 1784-ben épült késő barokk református templom műemlék jellegű.

A XVIII. század közepéig a településre a nem tervezett építkezés volt a jellemző, amely nehezítette a közlekedést, a szolgáltatások biztosítását, a közegészségügyi ellátást. Ebben vágott rendet a XVIII. század közepén a falurendezés.

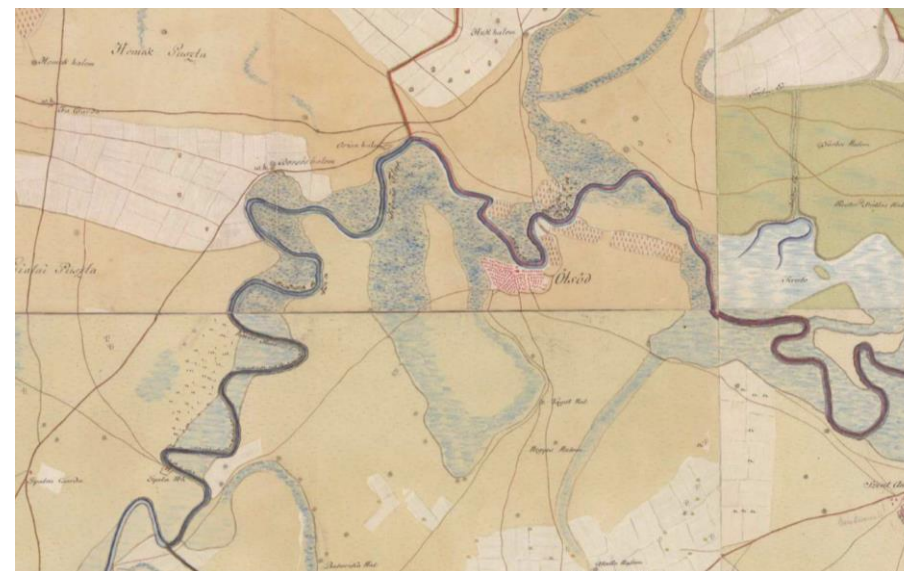
A nagykertes gazdasági területeken utat nyitott, szabályozta a teleknagyságot, és a beépíthetőséget, így alakult ki a mai szabályos - sakktáblás – utcarendszer, illetve a közel azonos teleknagyság.

Ekkor nyeri el mai formáját Öcsöd központja, a református templom környéke és a templomot körülvevő térfűzér.

A településnek műemléke 1 db műemléke va és, 8 db épület teljesen vagy részben (pl. homlokzat) áll helyi védelem alatt.

A település XIX, XX. sz. fejlesztése követte a kialakult derékszögű, egymást keresztező úthálózatot. Az új telek-osztások D-i irányból kapcsolódnak a településhez.

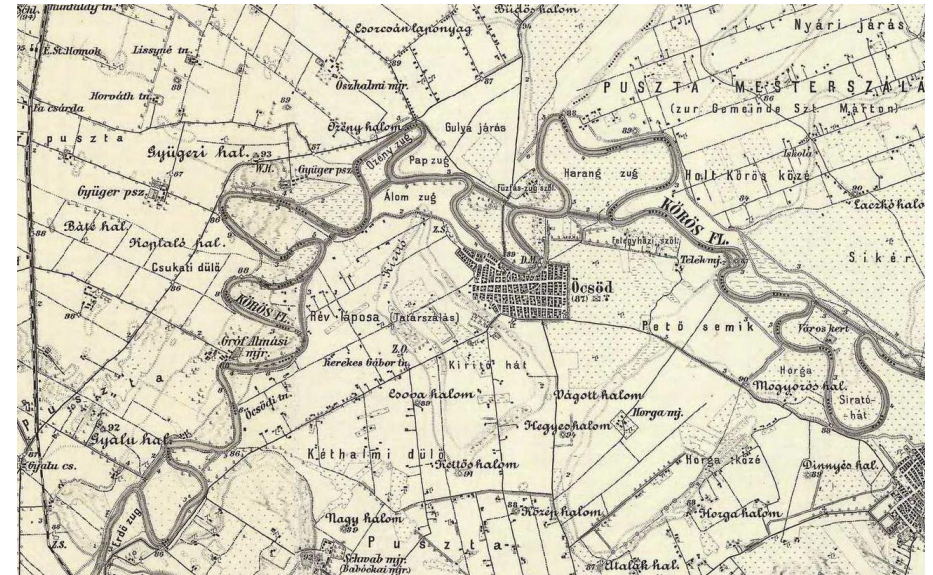
Öcsöd településszerkezete az időbeni beavatkozás, és a teleknagyságok miatt a kerttelepülésektől eltérő mérnöki formát mutat.



1. Katonai felmérés (1763-1787)



2. Katonai felmérés (1806-1869)

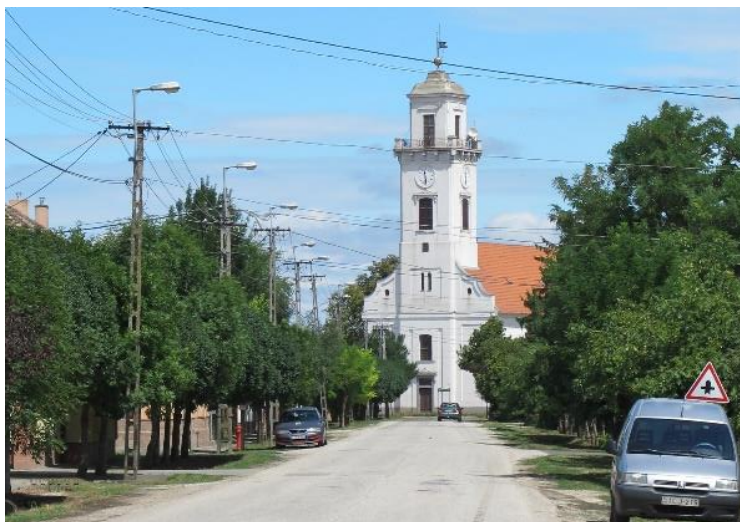


3. Katonai felmérés (1869-1887)

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

#### Műemlékek és helyi építészeti értékek

Öcsöd településen az országos listán szereplő 1 db műemlék található. Az önkormányzat 8 db épületet vont helyi építészeti örökségvédelem alá. Továbbá területi védelem alatt áll a Halász falu egyrésze és 24 db tölgyfa a Ligetben. 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.



#### • Református Templom

Egyhajós, félköríves záródású templom a korábbi fatemplom helyén épült. A D-i homlokzat középrizalitjában álló torony (építész: Fischer Ágoston, 1804, átépítve 1859) visszalépő legfelső szintje körül tűzkiáltó erkély kovácsoltvas korláttal. Az É-i, valamint a Ny-i homlokzat előtt előcsarnok. Csehboltozattal fedett hajó, É-i és D-i végében karzattal. 1857-ben felújították.



**Helyi területi védelem alatt álló településrész, növényzet**• **Halászfalu**

A településrész sajátos településszerkezete a következők által határolt területen:

- Táncsics Mihály út É-i oldala
- 107 hrsz-ú telek K-i határa
- Belterület határa
- Kossuth tér NY-i határa.

• **Ligeti tölgyfa állomány**

A táji környezet megőrzése érdekében a Ligetben található 24 db tölgyfa védelem alatt áll.

**Helyi védelem alatt álló épületek**

| Védelem alatt álló épület | Cím              | Védelem tárgya                          |
|---------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| Polgármesteri Hivatal     | Kossuth tér 1.   | utcai, udvari és oldalsó homlokzat      |
| Lakóépület                | Madách u. 1.     | utcai homlokzat, tetőfedés, oldaltornác |
| Lakóépület                | Kölcsey u. 4.    | utcai homlokzat                         |
| Lakóépület                | Kölcsey u. 8.    | utcai homlokzat, tetőfedés, oldaltornác |
| Lakóépület                | Tompa u. 4.      | főhomlokzat, tetőfedés                  |
| Lakóépület                | Tompa u. 5.      | utcai homlokzat                         |
| Lakóépület                | Kölcsey u. 1.    | utcai homlokzat                         |
| Egészség ház              | Dózsa Gy. út 42. | utcai homlokzat                         |

**Helyi védett épületek****Polgármesteri Hivatal - Kossuth tér 1.**

Lakóépület – Madách u. 1.



Lakóépület – Kölcsey u. 8.



Lakóépület – Kölcsey u. 4.



Lakóépület – Tompa u. 4.



Lakóépület – Tompa u. 5.



Egészségház– Dózsa Gy. út 42.



Lakóépület – Kölcsey u. 1



### Településképi jellemzők

Öcsöd egyközpontú nagyközség. A „falurendezés” átalakította a települést, egy új átláthatóbb szerkezetet hozott létre, amely kiemelten őrzendő.

A beavatkozás alapvetően nem változtatta meg a település általános településképi és táji karakterét. Továbbra is egyközpontú, kifejezetten emberléptékű arányokat mutató összkép a jellemző.

Ennek megtartása érdekében a beépítésre szánt területen építményt, építményrészt, a környezet adottságainak figyelembevételével kell megvalósítani.

A környezethez való illeszkedést az alábbi szempontok alapján egyenként és összességében is mérlegelve ajánlott vizsgálni:

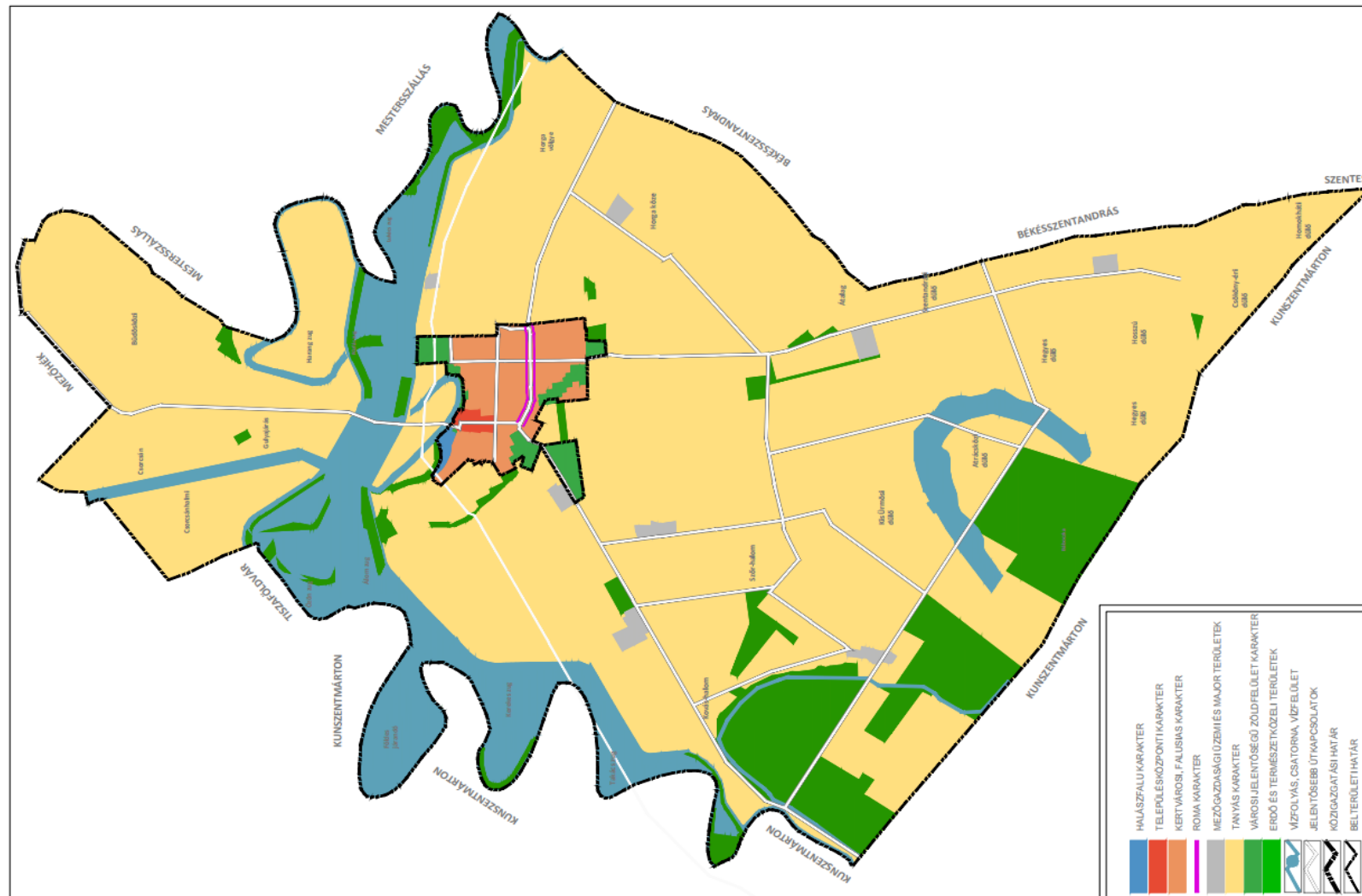
- alkalmazkodás a beépítés módjában, mértékében és a használat rendeltetésében,
- a beépítés helyes sorrendjének és a későbbi fejlesztési lehetőségek megtartása,
- a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága,
- az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzés 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 összehatása a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

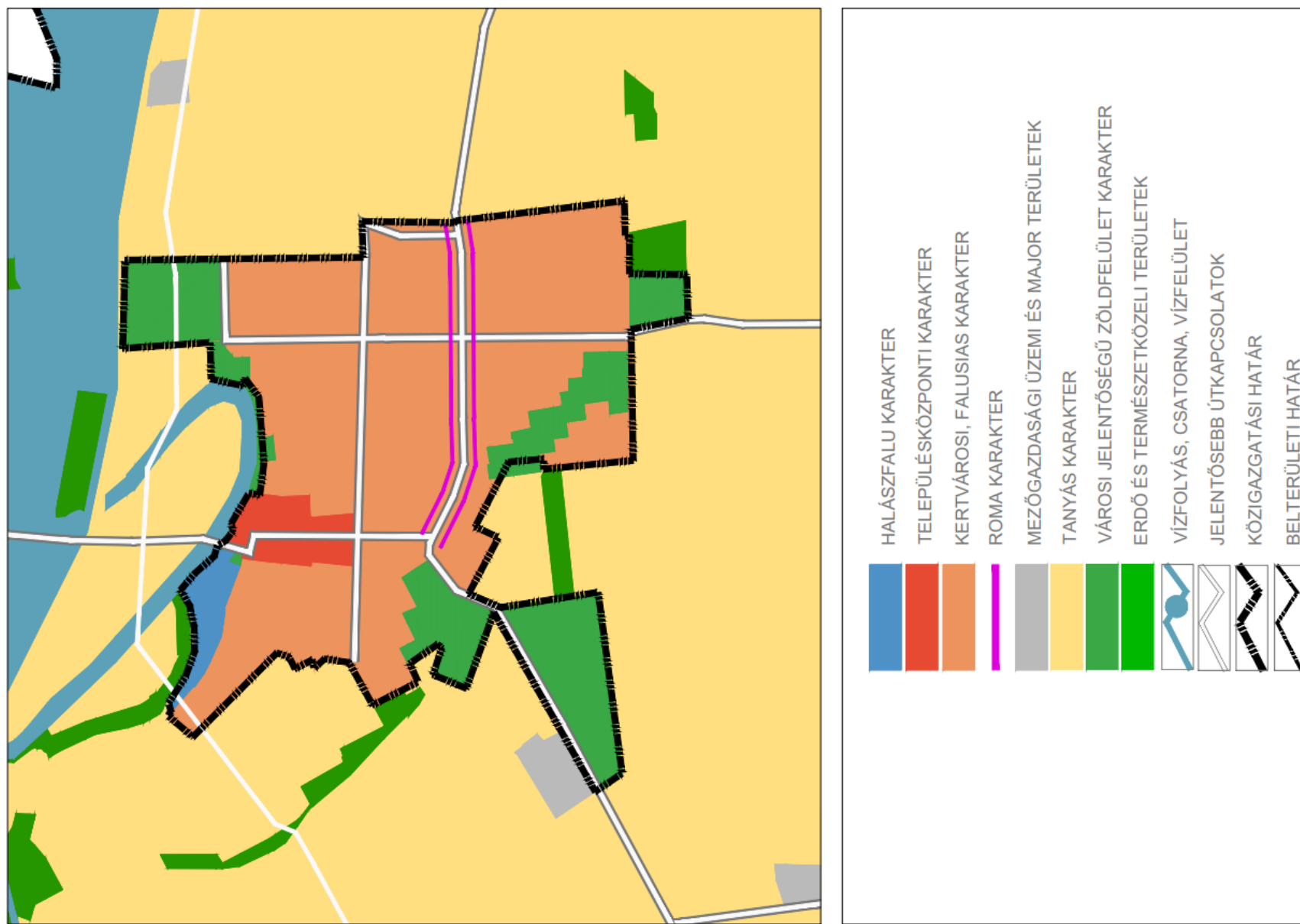
- a tetőzet kialakításának, hajlásszögének és esetleges tetőfelépítményeinek, anyaghasználatának a domináns környezet adottságokhoz való illeszkedése,
- a telek előtti közterületi járda, vízelvezető árok, zöldsáv kialakítása,
- a takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek esztétikus megjelenése,
- az épületornamentika, anyaghasználat környezetbe illesztése.

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



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





**Öcsödi karakterek:**

A település a kialakult karakterét a XVIII-XIX. században kapta meg, melynek védelme alapvető érdek.

A kialakult, meglévő karaktert úgy kell fejleszteni, hogy az „Öcsödi arc” megmaradjon, karakteres vonásai erősödjenek.

**Településközponti karakter:****Telek jellemzők:**

- a beépítés döntően utcára merőleges vagy utcával párhuzamos, nyeregtetős beépítés (Kossuth L. u.)
- üzletek közvetlenül az utcára nyitva

**Épület jellemzők:**

- dekoratívabb utcai homlokzatformálás,
- sarok telkeken elhelyezkedő épületek tömeg és homlokzat megoldásai jellemzően igényesek,
- jellemző a homlokzati vakolat és téгла architektúra,
- az utcavonallal párhuzamos beépítéseken megjelenő egyik jellemzően megjelenő elem az áthajtó.



**Kertvárosi, falusias karakter:**

Több évtizedes időszakban alakult ki, magán viseli a mindenkori országosan általános építészeti jellemzőket. Ezért egyes esetekben egymás mellett él a falusi és kertvárosi karakter.

**Épület jellemzők:**

- egyszerű tömegek (négyszög alaprajz, sátor- vagy nyeregtető)
- legfeljebb tetőteres magasság,
- építészeti részletek nem túl kidolgozottak, elnagyolt homlokzatok, esetleg vakolat architektúra, homogén felületképzés a jellemző.



**Halászfalu karakter:**

**Határok:** - Táncsics Mihály út É-i oldala - 107 hrsz-ú telek K-i határa  
- Belterület határa - Kossuth tér NY-i határa.

A település legősibb része. A Holt-ág mellé települt. Az itt élők halászatból éltek. Jellemzője a kis telekméret, oldalhatáron álló, utcára merőleges nyeregtetős beépítés. A lakóépületek kisméretűek.

Az utcák szűkek, szélességük faltól-falig 4-6 m között változik.

A „Halászfalu” szerkezete spontán telekosztódásokra utal, rövid egyenes, vagy görbe vonalú utcák kereszteződéseinek sokaságából áll össze a Halászfalu településrész.

**Telek és beépítés jellemzők:**

- változó, kisméretű telkek,
- előkert 0 m,
- oldal-, és hátsókert telekméret függő



**Roma karakter:**

A településen nagyszámú roma kisebbség él. Kultúrájuk karakteresen jelenik meg a településen, sajátos építési stílusjegyeivel hívja fel magára a figyelmet. Ezen épületek döntően a településen átmenő országos 44-es főút mellett láthatók, illetve elszórtan találhatók, behatárolásuk területként nem tehető meg.

Jellemzőjük, a túlhajtott dekoratív homlokzat, az alkalmazott színek sokfélesége és élénksége, a tördelt alaprajzi elrendezésből adódó homlokzati tagoltság.

Az épületek általában kétszintesek, de van példa arra is, hogy a tetőtér is beépült.

Ha nem is követendő „kivagyiságot” hirdető lakóépületek a település karakterében jelen vannak, számolni kell velük. De ez nem jelenti szükségszerűen a karakter „bővítést”, erősítését.

Öcsöd sajátos karakterformáló eleme a romaépítészet formavilága, a falu házaitól elütő színvilága.

Terjedése, a romaflóklór tiszteletben tartása mellett „megállíthatatlan”, szabályozva azonban értékes elemmé tehető.



**Tanyás, majorsági – mezőgazdasági üzemi karakter:**

A tanyás területek a településsel egyidejűleg alakultak ki. A település és a tanya egymást támogató viszonyban állt. A tanyán nem csak önellátó gazdálkodás folyt, hanem bővített árutermelés is. Alapvetően növénytermesztés és állattenyésztés volt a meghatározó használat.

A külterület nagyrésze „tanyás jelleggel” beépült. A megművelt területek között pontszerűen megjelenő épületegyüttesek jellegzetes tanyás településkaraktert (tájat) rajzolnak.

A település közigazgatási területén belül több majorsági, mezőgazdasági üzemi terület található különböző állattartó telepekként.

**Telek jellemzők:**

- tanyaudvar min. 500 m<sup>2</sup>, max. 30 % beépíthetőség
- a telekhatár mentén kettős fasor
- a beépítettség termeléstől függő

**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



**Természeti karakter:**

A település „a vizek faluja”. A Körös hosszasan kíséri a település közigazgatási határát. A folyószabályozás olyan holtágakat hozott létre, ahol egy gazdag flóra alakult ki, növelve a táj és a vizek értékét.

A Körös holtágra települt „falu” a vízből élt. A nagy Holt-ág kotrása a zöldanyag állományának kezelése, frissítése tájvédelmi, használati szempontból indokolt.



## 5.A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK, ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

### Településközponti karakter

#### Közterületre vonatkozó ajánlások:

- a kerítés jellemzően áttört, a magassága jellemzően a szemmagasság legyen
- utcafásítási program kidolgozása ajánlott, élve az utcakép rendezés hatékony eszközeivel
- az ingatlanok előtti közterületi zöldsávok kialakításában és fenntartásában az ingatlantulajdonosok vállalhatnak szerepet, főépítési 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)

#### Telekhasználatra vonatkozó ajánlások:

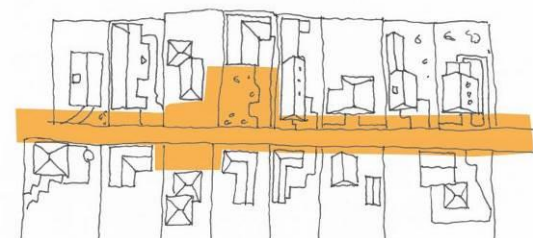
- a telken belüli burkolt felületek aránya korlátozandó
- a melléképületek elsősorban a főépülettel egybeépítve építendőek
- építési telkeken legalább kétszintes növénytelepítés ajánlott
- ajánlott a mindenkor hatályos településrendezési (szabályozási) terv szerinti minimális mutatók hosszú távú biztosítása

#### Épületekre vonatkozó ajánlások:

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

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

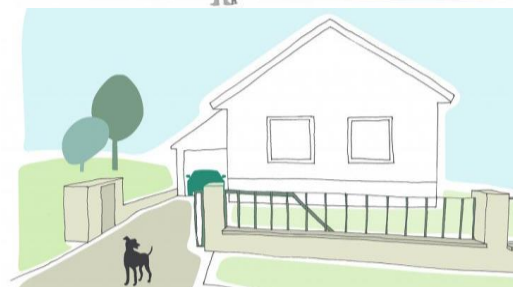
az őshonos, tájhonos, (főleg gyümölcs) növények ültetése. A tömör kerítés kialakítása kerülendő.



Telepítés



Telepítés



Kerítés

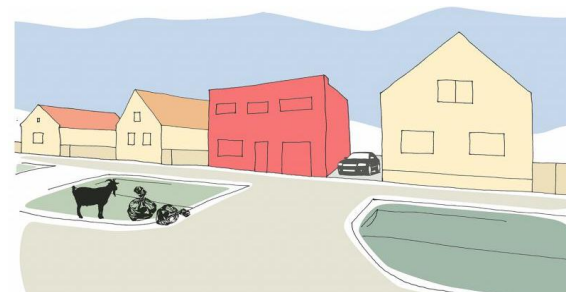


Kerítés





Magasság



Tetőforma



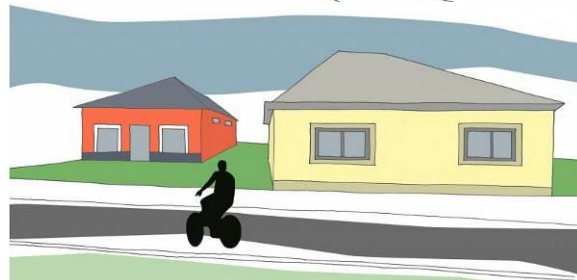
Magasság



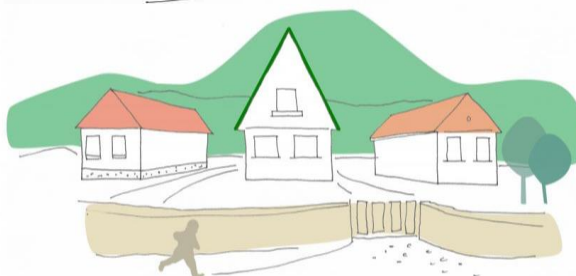
Szín-  
használat



Tetőforma



Szín-  
használat



Tetőforma



Szín-  
használat

**Kertvárosi-falusias, Roma és Halászfalu karakterek****Közterületre vonatkozó ajánlások:**

- a közterületek fásított jellege megőrzendő
- a kerítés jellemzően áttört
- 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 ingatlantulajdonosok vállalhatnak szerepet, főépítési 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

**Telekhasználatra vonatkozó ajánlások:**

- nagy területű településrészek jelentős zöldfelülettel, fontos települési 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

**Épületekre vonatkozó ajánlások:**

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

Rögzítendő a településrész 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, tájhoz, (főleg gyümölcs) növények ültetése.

A tömör kerítés kialakítása kerülendő, a magassága jellemzően szemmagasság legyen

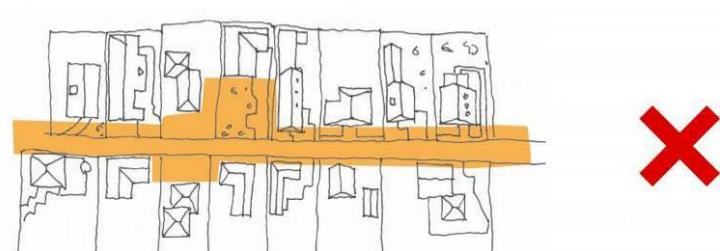


Telepítés



Telepítés





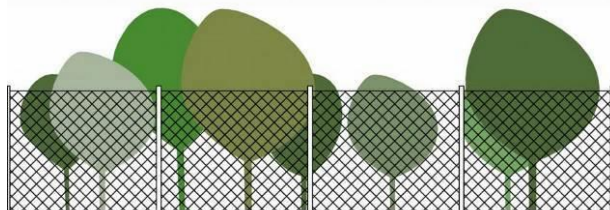
Telepítés



Telepítés



Kerítés



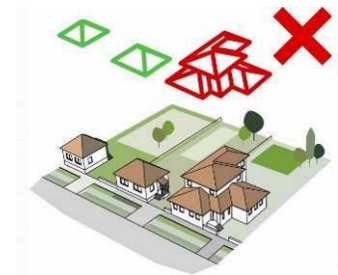
Kerítés



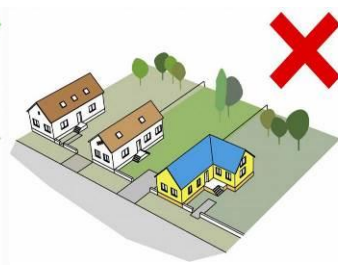
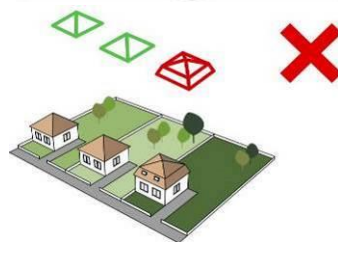
Magasság



Magasság



Tető-  
forma



Szín-  
használat

**Tanyás, majorsági-mezőgazdasági üzemi karakter**

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

**Közterületre vonatkozó ajánlások:**

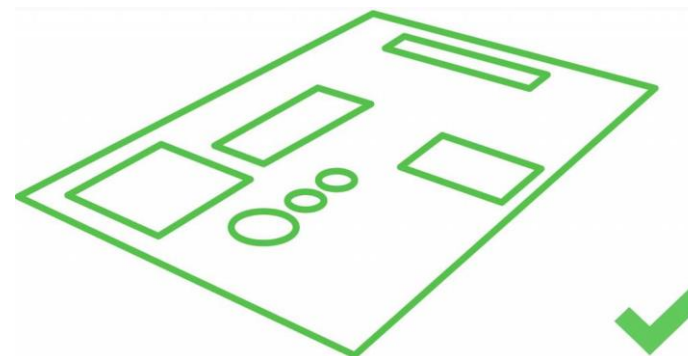
- a dűlőutak megőrzése javasolt
- javasolt a művelés és a távlati közlekedési és közműveletek biztosíthatóságára a be nem építhető telekrész szabályát alkalmazni (meglévő közterület tengelytől 6 m-re kerítés, közmű létesítmények elhelyezése)

**Telekhasználatra vonatkozó ajánlások:**

- a telekterület döntő részén mezőgazdasági termelés folytatandó, illetve állattartás
- 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

**Épületekre vonatkozó ajánlások:**

- új épület a terület alapvető funkcióját, a termelést nem korlátozhatja
- alacsonyabb, többszintes épületek építése javasolt
- 10.000 m<sup>2</sup>-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 Öcsöd nagyközség zöldfelületi vagyonával fenntartható és felelős gazdálkodás biztosítása érdekében, továbbá a zöldfelületi rendszer kialakítása, kiemelt védelme és fejlesztése céljából javasolt elkészíteni a település teljes közigazgatási területére kiterjedő - teljes körű és változásvezetett zöldfelület kataszterre épülő – zöldfelületi rendszertervet. A zöldfelületi rendszerterv 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 tölgy faállomány kapcsán,
- 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 település 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 és a hirdetőberendezésekhez kapcsolódó speciális zöldfelületi, növénytelepítési előírásokat,

**Vízgazdálkodási ajánlások:**

Indokolt a vizek minél nagyobb arányú visszatartása, illetve késleltetett levezetése. Törekedni kell a település 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 helyben tartást követően egyéb, nem ivóvíz minőséget igénylő célra (pl. öntözés, szürkevíz hasznosítás) történő felhasználásra, hasznosításra.

**Bevezető utak és településapuk közterületi ajánlásai:**

A bevezető utakon természetszerűen gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, stb.) funkciók jelennek meg, mely telekhasználatok alapjaiban határozzák meg a településképet. A bekötő utak meghatározó csomópontjai településkapu szerep betöltésére is hivatottak, a településről és a településképről 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 törekuszenek, 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 településkapu szerepet betöltő utakra, útszakaszokra:

- egységes, város- és klímaturó fafajokból álló fasorok létesítése,
- a közterület zöldsávja ne mosódjon 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 maradva.

#### **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 eszközrendszert kell kidolgozni. A fasorok, utca és térfásítások a városi környezetben nélkülözhetetlenek: utcáinkat, épületeinket öltöztetik és árnyékot biztosítanak.

Emellett klimatikus kondicionáló hatásuk is van, vagyis kiegyensúlyozzák az időjárási 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 fajtáik, magyar tölgy, vad- és díszkörtéfafajták.

#### **Reklámozási tevékenység:**

A község arculatának megőrzése érdekében a településképi, közlekedési, vagyonbiztonsági, környezetvédelmi szempontok figyelembevételével a közterületen történő, illetve közterületről észlelhető reklámozás tevékenységét szabályozni indokolt.

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 alkalmazandók, 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 reklámfelirat, helyette a dobozott, betűs felirat használata javasolt.

## 6. JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA

### Építészeti részletek



### Kerítések



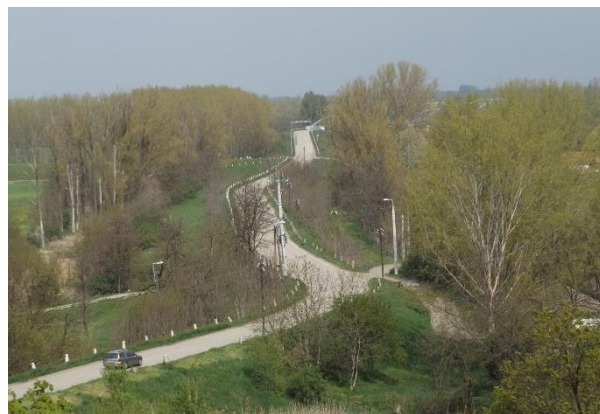
Köztéri elemek-műalkotások, utcabútorok



Utcaképek



### Zöldfelületek-közparkok



Archív felvételek



# IMPRESSZUM

Öcsöd Településképi Arculati Kézikönyvét készítette

Borbély Lajos  
Kós Károly díjas építész

Öcsöd Nagyközség megbízott főépítésze

A kézikönyv elkészítésében közreműködött Zsigmond László okl. településtervező és Csontos Anikó főtanácsos, Környezetgazdálkodási agrármérnök

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

5.oldalon Református templom – forrás: [www.muemlekem.hu](http://www.muemlekem.hu)

26. oldalon archív felvételek - -forrás: [www.kepeslaptar.vfmk.hu](http://www.kepeslaptar.vfmk.hu)

Térképek, ábrák:

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

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

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

Karakterekhez kapcsolódó javaslatok – forrás: [www.lechnerkozpont.hu](http://www.lechnerkozpont.hu)

2017. augusztus  
módosítva 2019. február

