

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV



FAJSZ

2017

Tartalomjegyzék

1. ELŐSZÓ.....	3
2. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA.....	4
3. ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG.....	7
4. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK.....	10
5. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK LEHATÁROLÁSA.....	14
6. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK BEMUTATÁSA.....	15
7. ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ.....	23
8. ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK.....	32
9. KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA.....	35
10. REKLÁMOK, REKLÁMHORDOZÓK.....	44
11. JÓ PÉLDÁK - ÉPÜLETEK, ÉPÜLETRÉSZEK.....	45
12. SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK, EGYÉB BERENDEZÉSEK	48

1. ELŐSZÓ

Jelen kézikönyv fő célja Fajsz község építészeti és természeti értékeinek, jellegzetességeinek bemutatásán keresztül az itt élő vagy a települést otthonául választó emberek figyelmének felhívása a településkép igényes alakítása iránt.

Az esztétika és az illeszkedés megítélése természetesen az építészetben is igen szubjektív. Véleményünk szerint a településkép minőségi alakítása nem a minél több és minden egyes részletre, épületdíszre kiterjedő szabályozásban keresendő. Meggyesi Tamás szavaival élve:

„A falu megújítása nem azt jelenti, hogy ami van azt egy szarkofágba kell zárni és onnantól kezdve megáll az élet. Szó sincs róla: az élet megy tovább, az épületeket lebontják és átépítik. Ez az élet rendje. Ez nem baj. A baj ott van, amikor a lecserélődés folyamatában eltűnik a falu, a falu atmoszférája, elillan a hely szelleme.”

A szakmának egyre inkább a figyelemfelhívásra, a javaslatadásra kell törekednie. Az egyensúly megtalálása természetesen nem egyszerű feladat. Ez a kézikönyv és a készülő településképi helyi rendelet is erre törekszik.

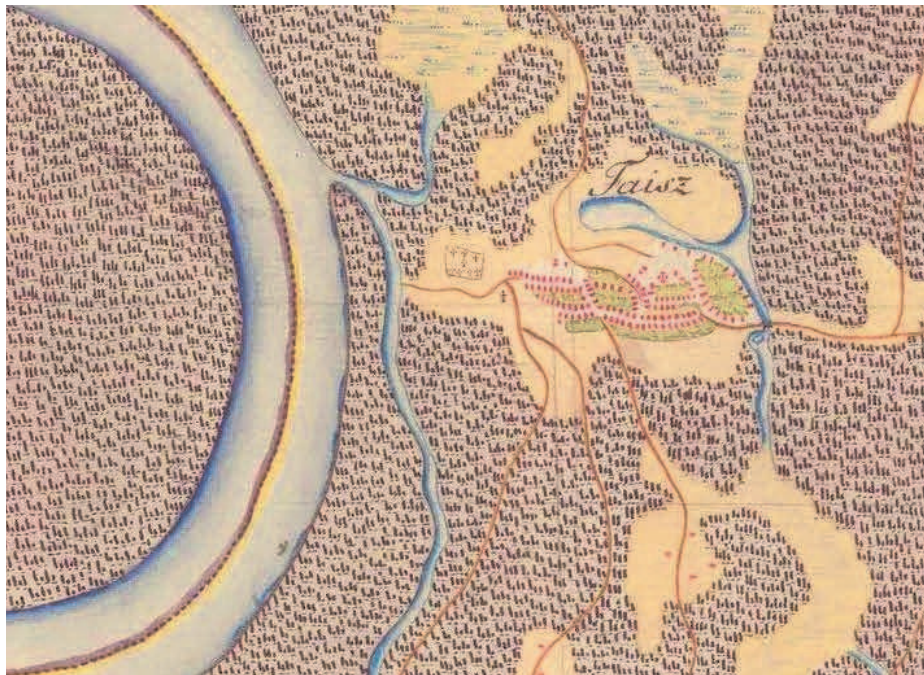
Berta Zsolt
polgármester



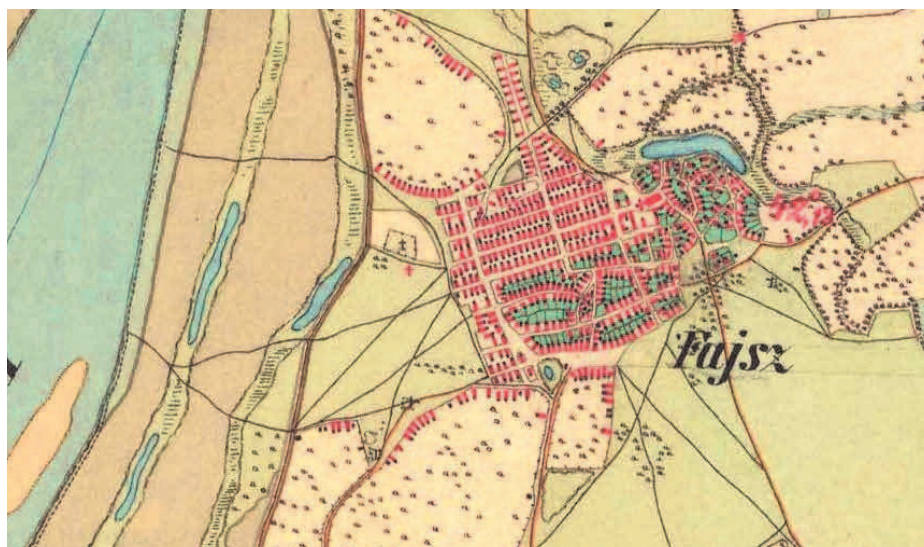
2. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

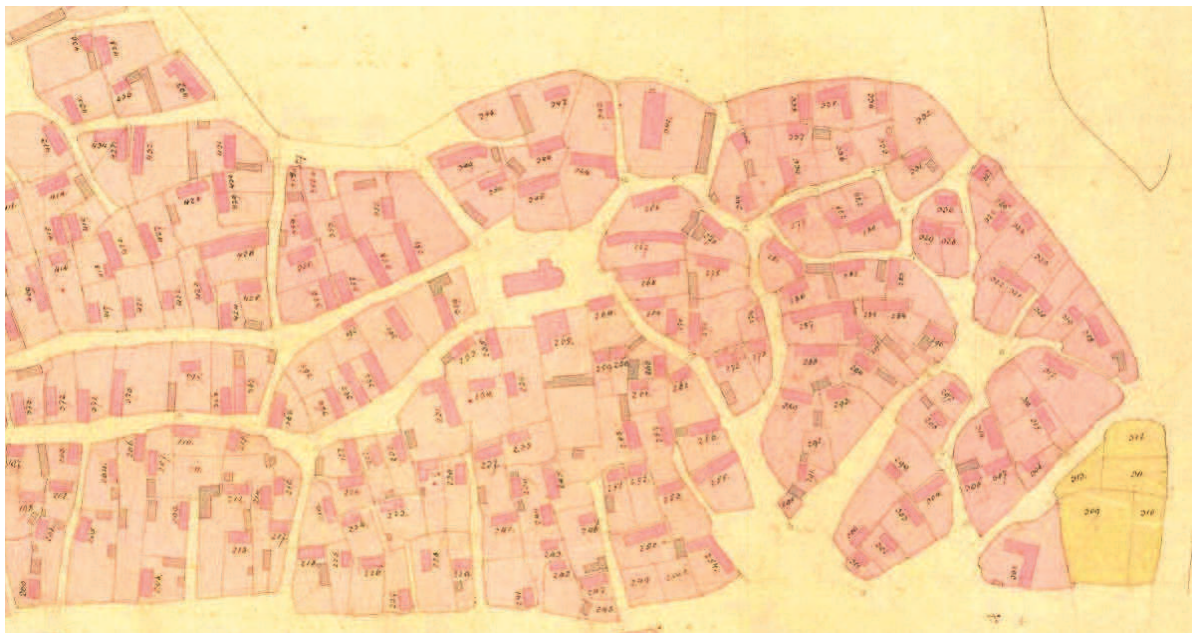
A település neve nagy bizonyossággal ős magyar eredetű. Fáisz fejedelem - Árpád vezér unokájának - birtoka volt a terület. A középkori halmazfalú, szabálytalan utcavezetésével és az épületek „spontán” telepítésével a 18. század végétől fokozatosan alakul át egy szabályos „sakktábla elrendezésű” községgé.

A település szerkezetének látványos változásához nagyban „hozzájárult”, hogy a községben a 19. században több tűzvész is pusztított, melyekben az épületek jelentős része elpusztult.



A fenti térkép az első katonai felmérésből, a 18. század végéről származik, a lenti pedig a második katonai felmérésből, az 1840-es évekből. Érdekes megfigyelni, hogy a község természeti környezete is milyen sokat változott, viszonylag rövid időn belül. A folyószabályozással eltűntek a nagy kiterjedésű ártéri erdők, mocsarak.





Az alábbi térképrészlet a falu keleti részét ábrázolja részletesen, telkekre lebontva, szintén 1840-ből. Itt látszik igazán a „spontán” növekedés.



FAJSZ RÉGEN ÉS MOST:



3. ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG

Műemléki védelem alatt álló építmény nem található Fajszon. Ez természetesen nem jelenti azt, hogy a községnek ne lennének építészeti értékei.

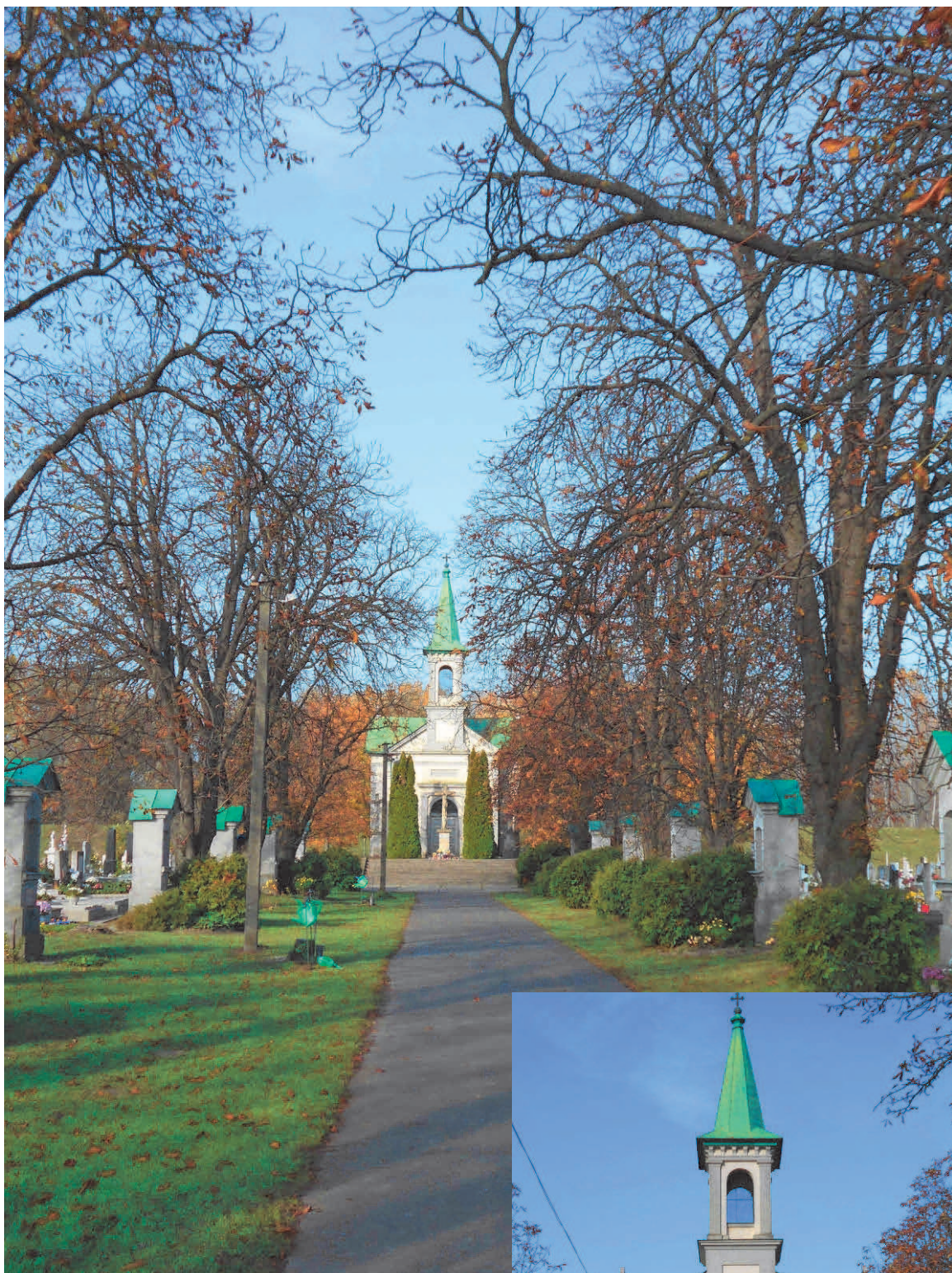
A község településrendezési tervének teljes felülvizsgálata 2015-ben megtörtént, melynek keretében örökségvédelmi értékleltár is készült. Ez a munkarész tesz javaslatot helyi védelem megállapítására egyes épületek esetében.



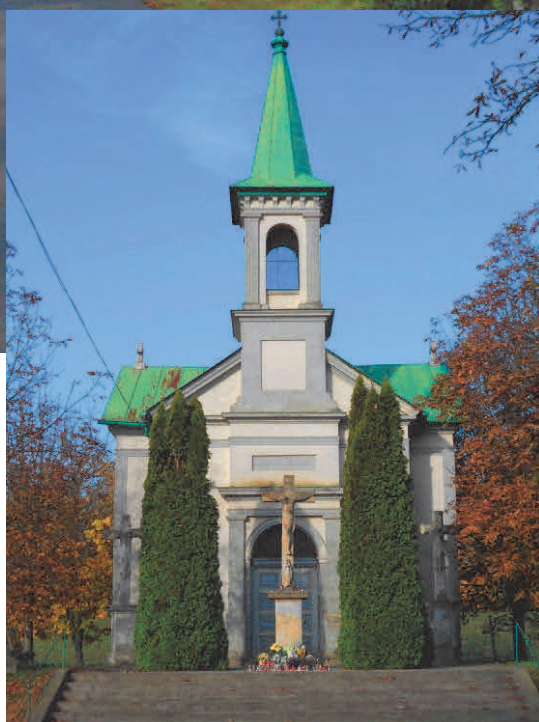
Jelentős építészeti értéket képvisel az egységes neoromán stílusban épült Szent István templom és a községháza épülete.

A két meghatározó épület miatt sajátos térhatás alakult ki a Szent István utcának ezen szakaszán, ahol több védelemre javasolt épület is található, mint például a plébánia (balra lent)





Szintén helyi védelemre javasolt a temető kápolna épülete az itt található értékes két vadgesztenye fasorral.



Helyi védelemre javasolt lakóházak
közül néhány:



4. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Fajsz a Duna mentén, a Kalocsai Sárközben helyezkedik el. A tájat egykor jellemző nagy kiterjedésű mocsaras vizenyős területek, ártéri erdők aránya ma már jóval kisebb. Jellemzően a belterület határán találhatunk természetközeli vízfelületeket.



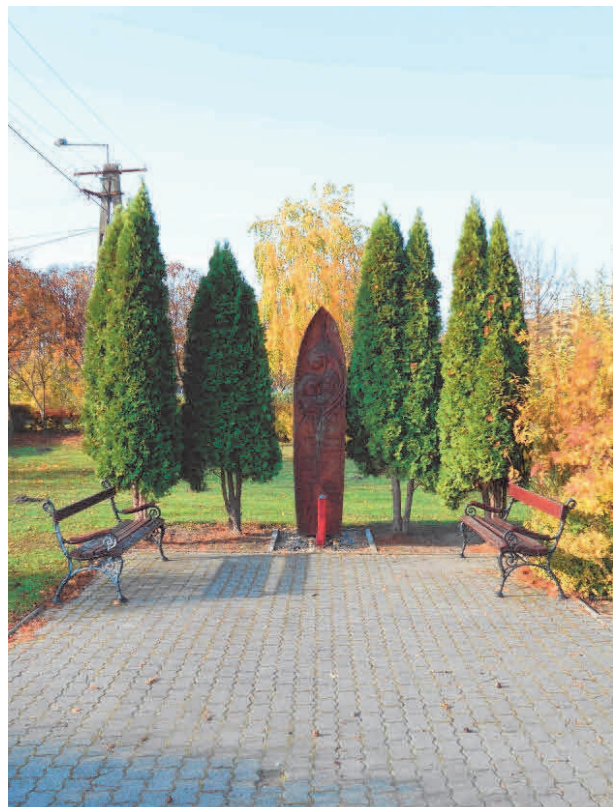


Az M9-es autót és a Szent László híd - melynek bács-kiskun megyei hídfője Fajsz közigazgatási területén van - forgalomba helyezéséig kompátkelő is működött a községben.

Az árvízvédelmi töltés és a Duna közti terület Natura 2000 területnek minősül, a töltés koronáján fut az Euro Velo6-os nemzetközi kerékpárút.



Fajsz egyedi tájérték katasztere még nem készült el. Az egyedi tájértékek köre igen széles lehet: építmények, műtárgyak, melyek vallási vagy kulturtörténeti jelentőséggel bírnak. Szobrok, emlékművek, útmenti keresztek. Lehetnek táji vagy természeti elemek, idősebb értékes fák, facsoportok.

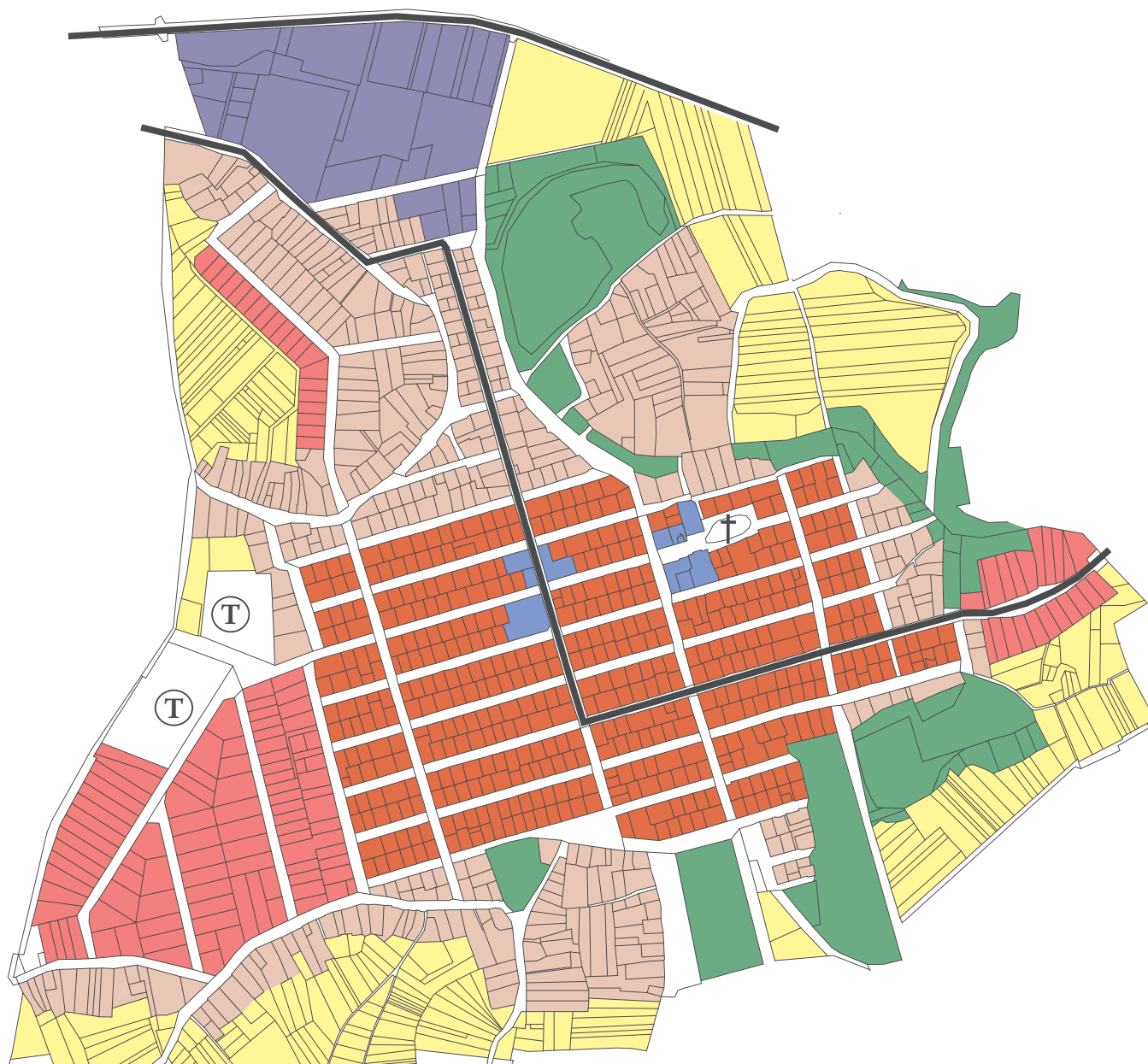


Fajsz közigazgatási területén található egy zarándok szoborcsoport, mely szintén méltó az egyedi tájérték címre. A Magyar Zarándokút négy ága találkozik itt. Az alkotók: Eőry Emil, Erdős Csaba, Köhler Péter, Kovács Attila, Lukács István, Majoros István, Varga Zoltán szobrászok. A 14 darab monumentális szobor az M9-es autótút mentén, a Szent László híd hídfőjénél található, az EuroVelo 6-os kerékpárút mellett.



5. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRESZEK LEHATÁROLÁSA

BELTERÜLET



JELKULCS

(T) TEMETŐ

† TEMPLOM

■ ZÖLD VAGY VÍZFELÜLET

■ MEZŐGAZDASÁGI VAGY KERT
HASZNOSÍTÁS

■ TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRESZ

■ FALUSIAS TERÜLET

■ „ÚJ” LAKÓTERÜLET

■ TELEPÜLÉSKÖZPONT

■ GAZDASÁGI-IPARI TERÜLETEK

6. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK BEMUTATÁSA

6.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZ

A történeti településrész lehatárolásának alapja a szabályos derékszögű-hálós utcaszerkezet. Az alföld sok településével ellentétben Fajszon kisebb telkek alakultak ki: az átlagos telekméret 550-600 m². A hatályos településrendezési terv kisvárosias lakóterületbe sorolja ezeket a tömböket, mivel a telkek beépítettsége meghaladja a 30%-ot. A hatályos, országos építésjogi szabályozás a falusias lakóterületen a beépítettséget 30%-ban maximalizálja. A településrész karaktere azonban egyértelműen falusias. A kézikönyv készítésének célja pedig nem az építésjogi szabályozás „lekövetése”.





Az épületek telepítése a legtöbb esetben utcavonalon és oldalhatáron álló, a kerítések zárt kialakításúak.

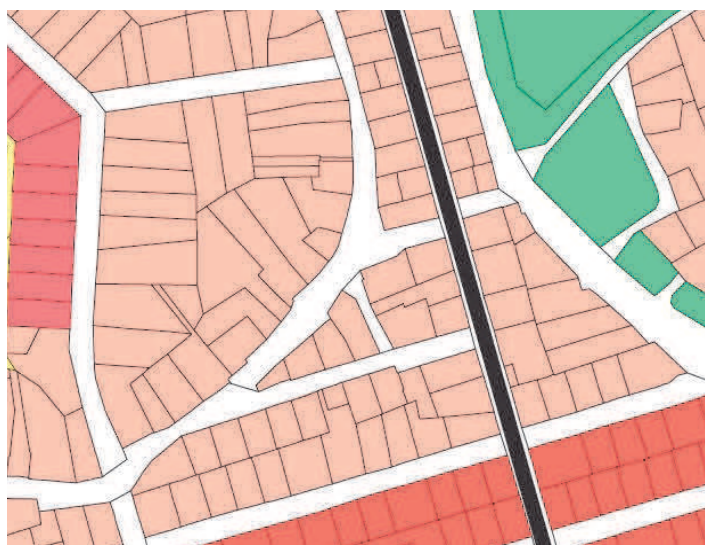
Nagyon jellegzetesek a tetősík fölé nyúló oromfalak vagy tűzfalak, a deszka oromfal igen ritka. A kialakult egyedi településszerkezet mindenképp megőrzésre érdemes, ezért az összevonható telkek számát továbbra is érdemes korlátozni.

6.2. FALUSIAS TELEPÜLÉSRÉSZ

A kézikönyvben lehatárolt falusias településrész csak a kialakult telekszerkezetében különbözik az előbb bemutatott településrésztől.

Eltérő méretű és sok helyen szabálytalan alakú telkek alakultak ki, amelyek még a halmazos telepítés „hozományának” tekinthetők. Több helyen látható még a spontán fejlődött „kusza” utcahálózat.

Az építészeti kialakítás nagyon hasonlatos a történeti településrészhez. Az épületek jó része itt is ötven évnél idősebb.





6.3. TELEPÜLÉSKÖZPONT

Nem nevezhető összefüggő településrésznek. Valójában a történeti településrészbe pontszerűen vagy kisebb foltokban megjelenő, központképző intézmények tartoznak ide. Az építészeti kialakítás a legtöbb esetben egyedi, nagy részük helyi védelemre érdemes. (pl. községháza, iskola)



6.4. „ÚJ“ LAKÓTERÜLETEK

Az Árpád utca egy rövid szakasza sorolható ide, illetve a belterület nyugati részén található néhány tömb. A telekosztás szabályos és a telekméretek is „kényelmesebbek“.

Az épületállomány ezeken a területeken a legfiatalabb. Itt már az előkertes kialakítás jellemző, több helyen találkozhatunk tetőtér beépítéssel is.





A belterület nyugati részén még több beépítetlen telek található.

6.5. GAZDASÁGI IPARI TERÜLETEK

Fajsz legnagyobb kiterjedésű gazdasági területe, az egykor működő kompátkelőhöz vezető út déli oldalán helyezkedik el, a lakóterületektől északra. Szerencsés adottság, hogy a telephelyek teherforgalma a lakóterületek zavarása nélkül biztosítható.



Nem adna reális képet a településről, ha jelen kézikönyv csak a „jót és a szépet“ mutatná be.

Negatív folyamatok is jelen vannak a község épített környezetében. Sok romos épület található sajnos, olyanok is amelyek már állékonyságukban is veszélyeztetve vannak. A probléma persze összetett, de a tulajdonosi felelősség megkerülhetetlen.



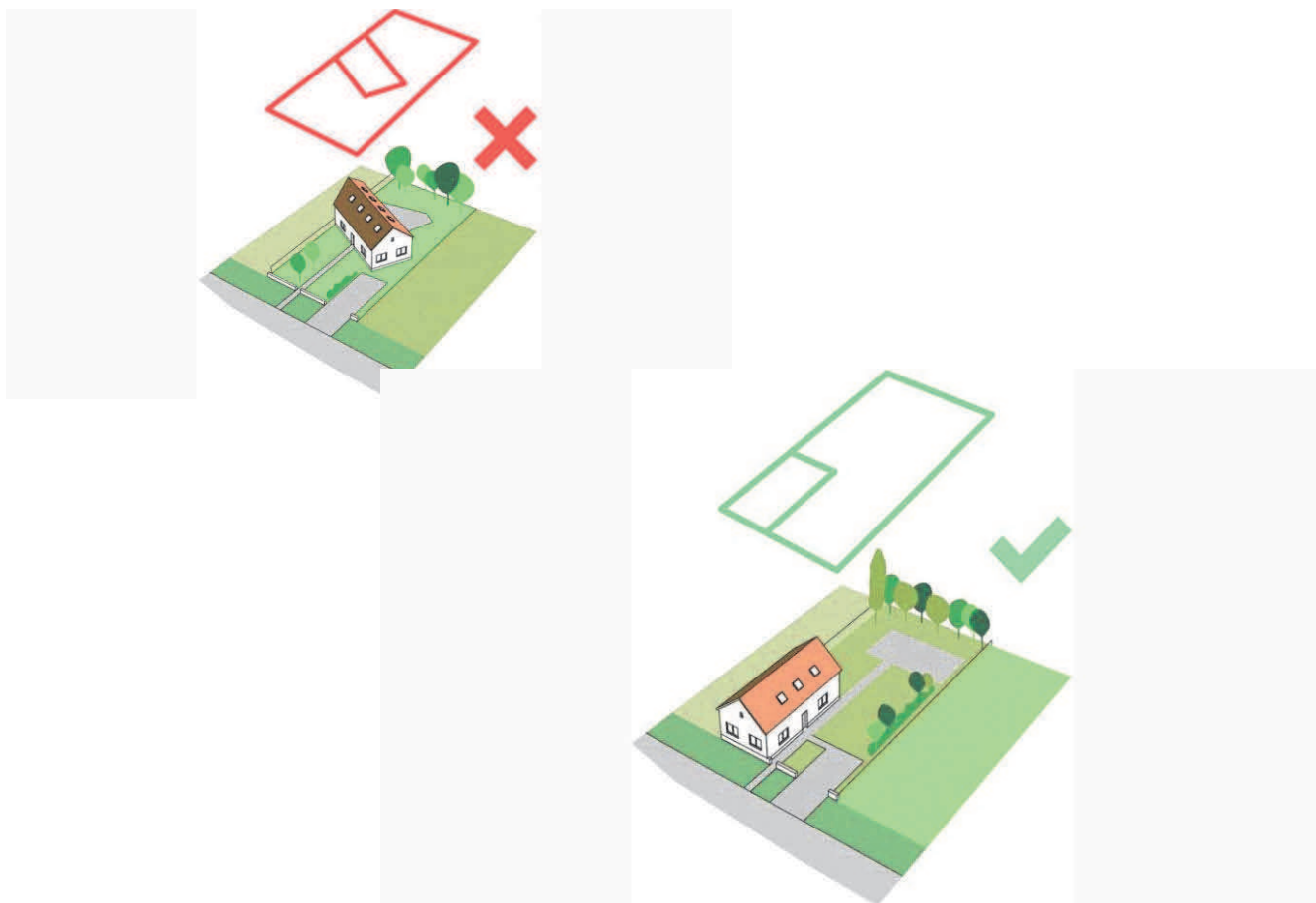
7. ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

Fontos hangsúlyozni, hogy az alábbi fejezet építészeti útmutatói csupán javaslatok. „Megfogadásuk” esetén azonban biztosak lehetünk benne, hogy Fajsz épített környezetébe illeszkedő építményt hozunk létre, legyen szó akár egy új ház építéséről, a meglévő átalakításáról, felújításáról, vagy csupán egy kerítés építéséről.

7.1. TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZRE

7.1.1. TELEPÍTÉS

A történeti településrészen a beépítés utcavonalon és oldalhatáron álló. A jelenlegi építésjogi szabályozás az oldalhatáros beépítést igen szabadon értelmezi: csupán az építési hely oldalhatára kell hogy egybeessen a telekhatárral, de az építési helyen belül - egyéb korlátozás hiányában - az épületek bárhol elhelyezhetők. Ezen a településrészen a hagyományos utcakép egységét a „szabadon értelmezett” oldalhatáros beépítés megtörné, így itt különösen ajánlott a meglévő beépítéshez való illeszkedés, ténylegesen utcavonalon és oldalhatáron álló beépítéssel.



Fajszon is derékszögű-hálós településszerkezet alakult ki, a dél-alföld újratelepített falvaihoz hasonlóan, viszont itt nem alakultak ki széles útkeresztmetszetek, a telekmélységek is kisebbek. Így gyakori, hogy nincs hátsóker.

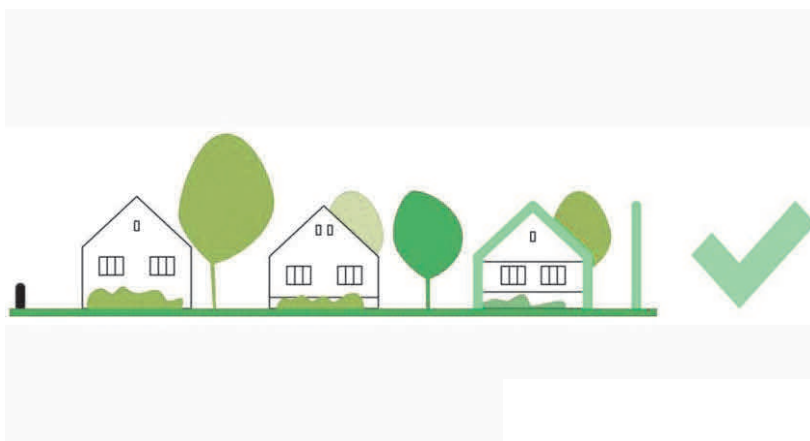
Az épületek „összenövését” a jelenlegi építési szabályozás is megengedi. Ennek feltétele azonban, hogy a mai követelményeknek megfelelő tűzgátló csatlakozás vagy homlokzatkialakítás követelményeit be kell tartanunk.



Nagyon gyakori a futó téglavastagságú tűzfalkialakítás, de éltégla vastagság is előfordul néhol. Ez ma már nem elegendő a hatékony tűzvédelemhez.

7.1.2. ÉPÜLETMAGASSÁG

Néhány épület kivételével a földszintes beépítés jellemző a történeti településrészen. A maximális épületmagasságot továbbra is 5 m körül ajánlott szabályozni. Ebbe az értéke még bőven „belefér” egy tetőtér beépítés.



Új épület építése esetén mellőzzük a két teljes épületszintnyi magasságot.



7.1.3. TETŐHAJLÁSSZÖG

A tetőhajlásszög ajánlott értékének keretek közé szorítása nem célja a kézikönyvnek. Ennek oka, hogy a falusi épületek jellemző bővítési formája volt a tornác beépítése és/vagy az épülettömeg oldalirányú bővítése 1-2 helyiséggel, de eltérő tetőhajlásszöggel.

Ezt a formát nem lehet idegenként kezelni, mégha asszimetrikus épülettömeg lesz is a végeredmény.

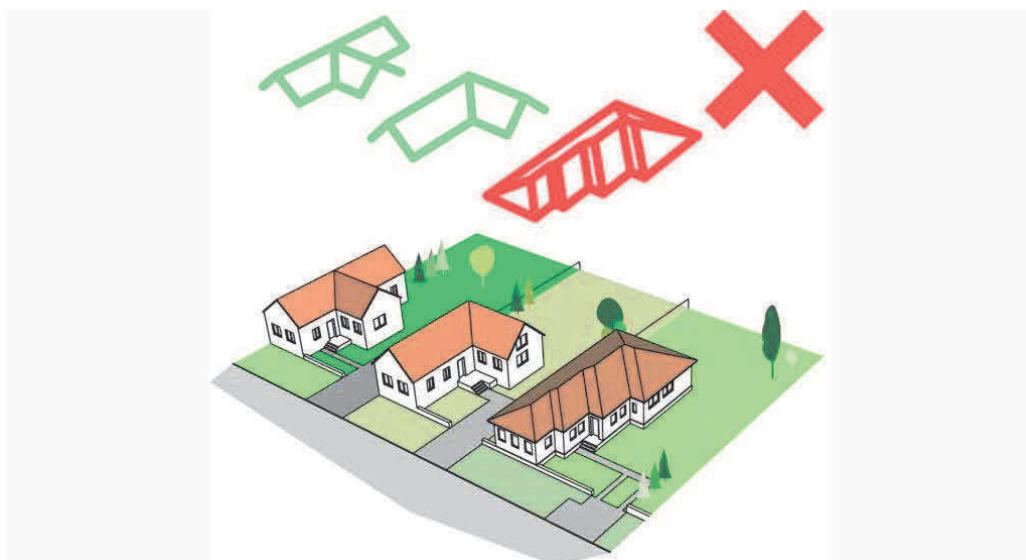


A túlságosan meredek magastető azonban már idegen ezen a vidéken, alkalmazása nem ajánlott.



7.1.4. TETŐFORMA

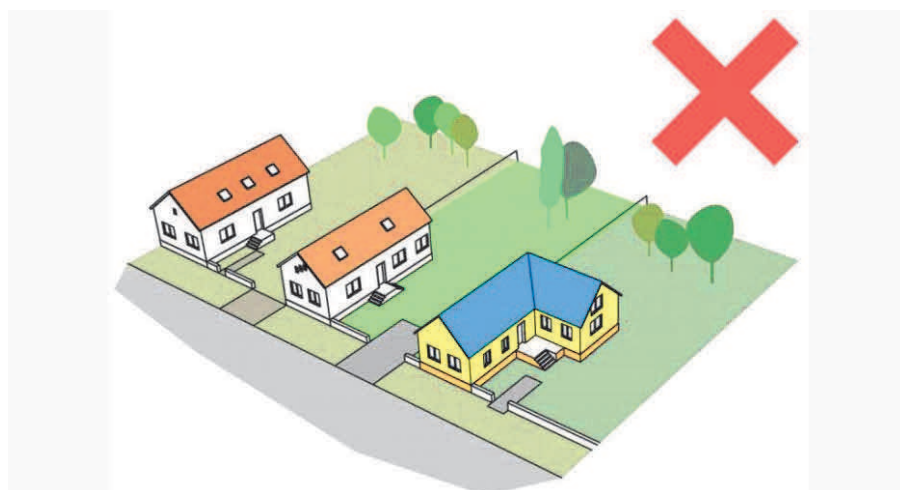
A történeti településrész sem tekinthető egységesnek építészeti szempontból, így tetőformából is több félével találkozhatunk, de a legjellemzőbb a nyeregtető, annak kontyolt változatai és a sátoztető. Ezen a településrészen a túlságosan tagolt és egyben alacsony hajlásszögű, ún. „mediterrán” tető kerülendő.



7.1.5. SZÍN

A esztétika és az illeszkedés sem egzakt fogalmak, de leginkább szubjektív egy szín megítélése lehet. A részletes javaslattétel és szabályozás, ebből kifolyólag ezen a téren különösen nem indokolt.

Egy élénk színnel kiemelt épületrész is lehet szép az összhátás tekintetében. Összességben, ajánlasként elmondható, hogy az élénk színek nagy felületen történő alkalmazása nem javasolt, különösen az utcai homlokzaton. Ez az ajánlás a tetőfedés színválasztására is igaz.



7.1.6. KERÍTÉSEK

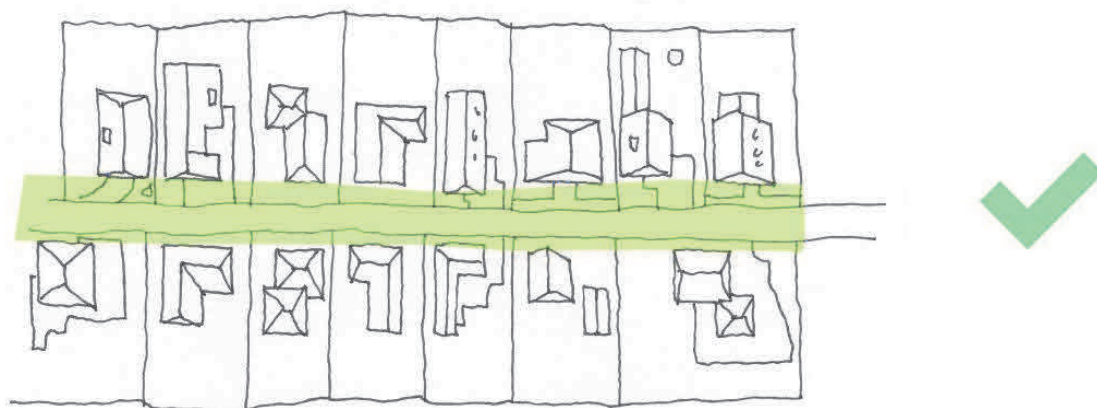
A hagyományos falusi utcaképben a kerítések kialakítása zárt. A legtöbb esetben a zárt kerítés fenn is maradt a történeti településrészen. Hagyományőrzés és illeszkedés szempontjából tehát kedvezőbb a zárt kialakítás. Településképi szabályozás az anyaghasználat szempontjából is javasolt: kerüljük a hullámpala vagy trapézlemez alkalmazását, illetve drót - vagy nádszövet alkalmazása sem javasolt, állandó jelleggel. Ezen ajánlások természetesen csak az utcai kerítésekre érvényesek.



7.2 FALUSIAS TELEPÜLÉSRÉSZRE

7.2.1. TELEPÍTÉS

A falusias településrész már nagyobb változatosságot mutat a telepítés szempontjából is. Új építésnél vagy bővítésnél, az előkert mérete szempontjából ajánlott a szomszédos telkek beépítéséhez igazodni.

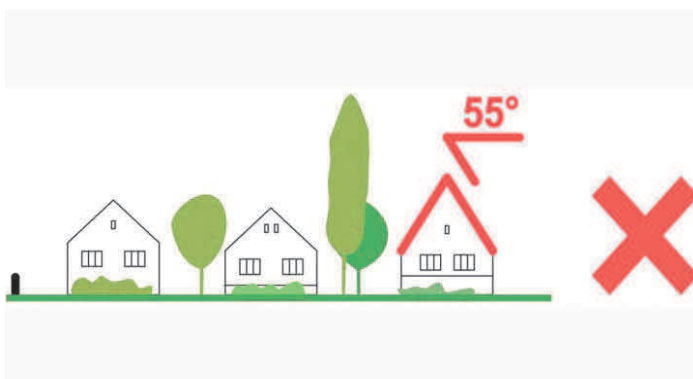
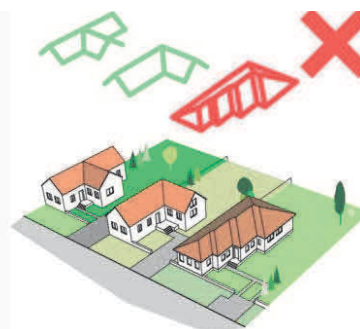
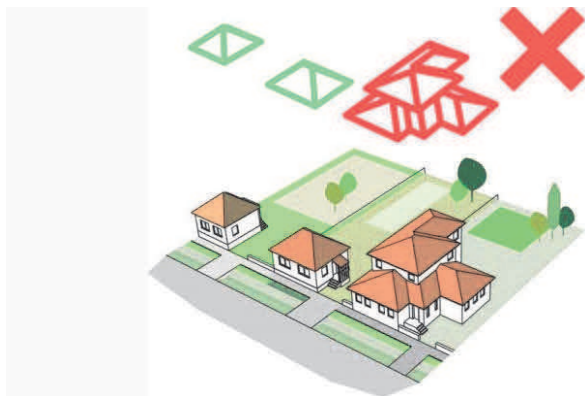


7.2.2. ÉPÜLETMAGASSÁG

A legtöbb épület a falusias településrészen is földszintes (vagy tetőtér beépítéses) A két teljes épületszint előfordul, de nem jellemző. Emiatt ajánlott az épületmagasság 5 m körüli szabályozása, lakóépületek esetében. Falun nem igazán jellemző a „felfelé történő” bővítés, de az ennél magasabb épületek már zavaróan hatnának az utcaképpen.



A tetőkialakítás és színezés szempontjából a történeti településrészen tett megállapítások érvényesek itt is.



7.3 AZ „ÚJ” LAKÓTERÜLETRE

Az „új” lakóterületeken a kialakult előkertekhez igazodjunk. Az építészeti változatosság miatt a kialakítással kapcsolatos javaslatok nem indokoltak.

