

**VECSÉS**  
**TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV**  
**2017**

## MEGBÍZÓ

---

**Vecsés Város Önkormányzata**

2220 Vecsés, Szent István tér 1.

Képviseli: **Szlahó Csaba polgármester**

## SZAKMAI FELELŐS

---

**Berényi Mária**

főépítész

## KÉSZÍTŐK

---

**Kovács Beáta**

vezető településrendező tervező

TT/1 10-0231

**Vári Attila**

településrendező tervező

TT 01-6096

## TARTALOMJEGYZÉK

---

1. Bevezetés, köszöntő
2. A település bemutatása,
3. Általános településkép, településkarakter
4. Örökségünk,
5. Karaktervizsgálat módszertana
6. Eltérő karakterű területek
7. Építészeti útmutató, ajánlások
8. Reklámok, cégek, üzletfeliratok
9. Sajátos építményfajták

## 1. BEVEZETŐ, KÖSZÖNTŐ

---



## 2. A TELEPÜLÉSÜNK BEMUTATKOZIK



*„Mi vezette az első kapavágás izmos emberét, hogy ott az alföldi róna közepén, éppen ott kezdte el csinálni Vecsést? A városalapítók látnokok. Nem lehet másként! Nekik valami titokzatos sugallat juttatja a gondolatot, hol kell nekifogni a munkának, amikor az üres tisztásra hajlékot épít a maga számára.*

*Vecsés megalapítója, első telepese is nagy álmodó volt. Megálmodja, hogy egyszer az a kis német városka, itt nem messze a Duna mellett, amit Pest-nek neveznek, millió lakost számláló metropolissá növekedik, amelyiknek szüksége lesz arra a kis, még csak fészek számba sem menő Vecsésre. Szüksége lesz és azért azt meg kell csinálni hazafiúi kötelesség az ország szívé, a fővárost fenntartani. A nagy városnak nagy a gyomra és a gyomor a test magtára s műhelye s attól az erőt a test és minden tag megkapja, megkapja, ami illeti, amiből él.*

*Vecsés jelentősége – jóllehet tudat alatt – már alapításkor jelentkezett.*

*....*

*Vecsés a jobbágyok sorsán is segített, kivette az ispánok, tisztartók hatalmaskodása alól és önállóvá tette lakóit. Maguk, magukért, maguknak dolgoztak. Nemcsak életet adott Vecsés földje, de jutalmat is, gazdagságot, módot, nyugalmat. Az élni akarónak –élni tudást.”*

*Bilkei Gorzó János: Vecsés Nagyközség története (1938)*



Régészeti kutatások igazolták, hogy a terület már évezredek óta lakott volt. Vecsés falúként már az 1300-as években létezett, volt saját halastava és gyümölcsösei az itt élőknek. A törökkor második felében pusztult el, így a török kiverése után ritkán lakott pusztává vált. A település újbóli fellendülése az egykori földesúr által 1786-ban meghirdetett betelepítéssel indult meg. A következő században sokan elköltöztek, de még többen beköltöztek, így gyarapodott Vecsés lakossága. A kezdetben német többségű településből fokozatosan magyar jellegű község vált. A fővárosi agglomerációba tartozó, ideális infrastrukturális kapcsolatokkal rendelkező település 1872-ben nagyközség-, majd 1970-ben ismét nagyközségi- és 2001 július 1-jén városi rangot kapott.

A település nevének eredetéről megoszlanak a vélemények, egyesek szerint a „vecser” esete szláv szóból ered, mások szerint Árpád híres harcosa, Vecsellő a város névadója. Vecsés nevét hallva, kinek mi jut az eszébe? Sokunknak a finom savanyúkáposztája, vagy hogy a Steinmetz szobornál határos Budapesttel és hogy a térségi jelentőségű 4.sz. főút áthalad rajta. De biztos sokan pillantást vetnek a település tornyaira, házaira, jellegzetes utcáira amikor repülőgéppel felszállnak, vagy éppen megérkeznek, ha biztosan nem is tudják, hogy Vecsést látják.

Az országos főút- és vasutak által érintett, 36.181 hektár területű 20.550 lakosú Város Budapesttől DK-i irányban a Főváros közigazgatási területéhez csatlakozva a 4.sz. országos főútról lehajtva található. A Város maximálisan kihasználta a gazdaságföldrajzi potenciáljait (pl.: főváros és a ferihegyi repülőtér közelsége, kiemelkedő vasúti és főúthálózati kapcsolatok stb.), így stabil alapokon nyugvó gazdasága és a magasszintű infrastrukturális ellátottsága vonzóvá teszi a nyugodt kertvárosias környezetre vágyó családok számára.

Szabó Sándor légifelvétele



Szabó Sándor légifelvétele



## TELEPÜLÉSÜNK MINT KÖZÖSSÉG

Városunk nemcsak épületek összessége és az utcák hálózata, hanem egymással kapcsolatban élő emberek közössége. Egyéni identitásunk fontos hányada lakóhelyünkhöz köthető tulajdonságokból áll. Az utcánk vagy éppen lakótömbünk, vagy éppen lépcsőházunk fontos szociális háló. Egyáltalán nem mindegy milyen viszonyban élünk a szomszédunkkal, például kire bízhatjuk a kulcsot, ha munkaidőben jönne a szerelő. A szomszédainkkal való kapcsolattartás nemcsak emberi kommunikációs csatornákon keresztül történik, hanem építészeti gesztusokkal is kifejeződik az egymásra való odafigyelés. Így értelmezhetjük az utcaképi illeszkedést közösségi erőként, ami semmiképpen nem jelenti a monotonul ismétlődő hasonlóságot, inkább egy harmonikus, rendezett összkepet, amiben minden résztvevő jól érzi magát.

**szívügy:** egy 2014-ben végzett átfogó tengertúli tudományos kutatási eredmény szerint azoknál, akik a szomszédságukkal jó kapcsolatot ápoltak, 22%-kal kevesebb szívinfarktust regisztráltak azokhoz viszonyítva akik folyamatos konfliktusokba keveredtek közvetlen lakóközösségi tagjaikkal



### 3. ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

Ahhoz, hogy megértsük a jelenleg elénk táruló településképünket, mindenképp szükséges megismernünk Városunk múltját, melyhez az alábbi rövid összefoglalás segítséget nyújthat.

#### TELEPÜLÉSÜNK RÖVID FEJLŐDÉSTÖRTÉNETE

1783. – I. Katonai felmérés



3 évvel az újratelepítés előtti állapot. A település még nem létezik.

1856. – II. Katonai felmérés



Kiépül a Pest-Szolnok vasútvonal, amitől a település fejlődésnek indul. A mai „Falu” területén megjelennek a lakóházak alapvetően a mai Fő út és a mai Jókai Mór utca mentén. A telkek fésűsfogas rendszerben alakulnak ki.



1910. – III. Katonai felmérés

A település terjeszkedik a vasútállomás irányába és a vasút vonalától déli irányba is és elkezdődik az Andrassy telep parcellázása is.

A határ dél-keleti részén honfoglalás kori sírlelet került elő. Az első okleveles említése 1318-ban történt Wecherch néven. Vecséshez tartozott Halomegyházpuszta, melyet 1323-ban említ először oklevél. A török uralom előtt a Halmi és Tahy családoké volt. A török időkig több nemesi család birtokolta, majd török birtokosok kezére jutott. A XVII. századi harcok során a falu elpusztult és hosszú időre lakatlanná lett. A pusztát a XVII. század végén a Fáy család szerezte meg. 1730-ban a Grassalkovich Antal veszi meg, kinek fia 1786-ban telepítette be 50 családdal. Az első telepesek a környező falvak (Soroksár, Dunaharaszti, Nagykovácsi, Taksony) elszegényedett, többnyire sváb lakosaiból kerültek ki. A birtokot bérlő Mayerffy Károly 1844-ben építette azt a fiáról elnevezett majort, amelyet Ferihegy-nek neveztek el. Az 1848-as forradalmat Vecsés sváb lakossága örömmel fogadta, 90-en jelentkeztek nemzetőrnek. A XIX. század közepétől a legnagyobb birtokos a Vigyázó és a Halmy család volt. A századfordulón a lakossága 4119 fő. 1905. szeptember 1-én nyitotta kapuit az Új Állami Elemi Népiskola, a mai falusi iskola elődje. Még ez évben 4 osztályt indít az Iparos Tanonciskola, mely gyakorlati képzést biztosított. 1909-ben elkezdődött az elemi iskolai oktatás a Felsőtelepen is. 1910-ben a lakosság száma már 7.403 fő.

1910-ben az Andrassy birtokot parcellázták, ekkor jött létre az Andrassy-telep. A századfordulótól – főváros szomszédságában - Vecsés rohamosan fejlődött. Növekedett a lakosság, a házak, épületek száma, pezsgő kulturális és politikai élet indult meg a településen. A népességszámot jelentősen növelte, hogy a 20-as években 3000-nél több erdélyi menekültet helyeztek el Vecsésen. 1925-ben elkészül a felsőtelepi zárda, polgári iskola épületkomplexuma. Ugyanebben az évben elkezd működését az Andrassy-telepi Római Katolikus Elemi Népiskola (ma Gróf Andrassy Gyula Általános Iskola) 4 osztállyal és 4 tanító apácával. 1927 májusában átadták hatalmas erőfeszítések és előkészítő munkálatok eredményeként a Kulturális központot, mely a II. világháború során megsemmisült.

1930-ban a lakosság száma már 13.006 fő. 1931-ben Munkásotthon létesül, majd felavatják az újonnan épült evangélikus templomot. 1941-ben a lakosság száma 14.075 fő.

A II. világháború során Vecsésen jelentős harcok folytak és a falu egy része elpusztult, köztük a fenti képeken látható valamennyi épület. Az itt élő svábok nagy részét kitelepítették. 1945-ben Budapest XVIII. kerületéhez csatolták a Csáky-ligetet az itt élő lakossággal együtt. A népességszám az 1941-es 18.494 főről 1949-re 13.805-re csökkent. Utána, mint agglomerációs településen jelentős népesség növekedés volt 1980-ig, amikor a település lakosszáma 21. 500 fő volt. Azóta népességszám csökkenése az országos tendenciák szerint alakul.

A mezőgazdasági területeket szövetkezetesítették, amely többszöri átalakulást követően 1978-ban egyesült az Üllői tsz-szel Ferihegy Mgtsz néven. A foglalkoztatásban jelentősen csökkent a mezőgazdaság aránya. A foglalkoztatottak nagyobb része már az iparban és a harmadik szektorban dolgozik, de a kétlakosság is jellemző volt ebben az időben. (Szabadidőben azonban jellemző a mezőgazdasági tevékenység, háztáji.) Az aktív keresők kétharmada ingázó, 90 %-uk Budapestre.

1908-ban fúrták az első artézi kutat. 1926-ban történt a település villamosítása. A víz- és gázvezetékét a 60-as évektől kezdték kiépíteni. A csatornázást viszont csak az 1990-es években bővítették a korábbi többszörösére. Vecsés 1969-ben kapta meg a nagyközségi, majd 2001-ben a városi rangot. 2011-től járási székhely.

1994-ben felavatják az új modern falusi iskolát és tornatermet, mely 16 tanteremmel várja a nebulókat. Ezzel már két óriási iskolakomplexum működik a településen, és két normál iskola. Az Andrássy-telepen a Gróf Andrássy Gyula Általános Iskola, a Halmi Telepi Általános Iskola, a Faluban a Grassalkovich Antal Német Nemzetiségi és Kétnyelvű Általános Iskola, és a Felsőtelepen Petőfi Sándor Római Katolikus Általános Iskola és Gimnázium.

Az utóbbi évtizedben számos városi intézmény épült, új, modern postahivatal, a régi szakorvosi rendelőt átépítették és korszerűsítették, az elmúlt években pedig a Bálint Ágnes Művelődési ház és Könyvtár volt az Önkormányzat legnagyobb beruházása.

Az M0 autópálya és a 4. sz. elkerülő út megépítésével a gazdasági fejlődés is jelentős mértékűvé vált. A repülőtérhez közeli területeken számos logisztikai és raktárközpont és a Market Central Bevásárlóközpont épült meg. A repülőtérre alapozva több szálloda is létesült a településen és számos kisebb ipari-gazdasági telephely.



A Város fejlődése 1786-1961-ig (forrás: Vecsés község 175 éves: Vecsés Község története)

## ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Vecsés városszerkezetileg - a város szerves, történelmileg évszázadokon át tartó kialakulása ellenére - nem rendelkezik igazi, természetes városközponttal. És bár a Szent István tér – Piac tér átfogó fejlesztése következtében felismerhető városközponti funkciót kapott a terület, az egyes városrészek még ma is egymástól jól megkülönböztethető városrész-entitással bírva rendelkeznek saját alközpontokkal. A város területén négy ilyen markáns alközpont található:

- a Felső-telepen a Petőfi tér környezetében a Károly utcára is kiterjedően;
- a Halmi-telepen a Halmy tér környékére koncentrálódva;
- az Andrásy-telepen az Erzsébet tér környezetében;
- a Faluban a Fő útnak az Ecseri út – Iskola utca közötti szakaszára koncentrálódva.

Az elmúlt évtized jelentős revitalizációs munkáinak és barnamezős beruházásainak köszönhetően a városban felhagyott, leromlott állagú ipari, gazdasági területek, vagy alulhasznosított barnamezős területek alig vannak, mára lényegében csak a Richter Gedeon Nyrt. Lőrinci út – Széchenyi u. keresztezésében lévő hatalmas kihasználatlan telephelye és a – szintén a Lőrinci utcában található – korábbi MAVAD-telep sorolhatóak ide. Ugyanígy megtörtént, vagy folyamatban van a korábbi kavicsbányák feltöltése, amely bár a kialakult „tájsebek” megszüntetését jelenti, a feltöltött területek újrafunkcionalizálása nagyrészt még várat magára.





Vecsés város lakóterületei jellemzően három típusra tagolódnak (lakótelepi jellegű, kertvárosias és falusias), mely a legkiterjedtebb területfelhasználási egység. A főutak mentén jellemzően intézményi és településközponti területek alakultak ki a belső városmag lakóterületei közé ékelődve. A város szomszédságában lévő Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér minden szempontból jelenős hatással van a városra, így annak közelében koncentráálódtak a gazdasági területek, melyek még a központi belterület körül és a főbb közlekedési útvonalak mentén is dominálnak.

Vecsés külterületén több mocsaras terület található, amelyek részben részei a nemzeti ökohálónak, egy részük pedig ex lege védett természeti terület. A településtől délre és keletre a nyilvánvalóan csökkenő tendencia mellett is jelentősnek mondhatók a mezőgazdasági művelésbe vont területek. Mindazonáltal Vecsés területén jelentős azoknak a szántó területeknek az aránya, amelyek művelésre kevésbé alkalmasak, mivel vagy nagy a belvízvesztés, vagy pedig túlságosan kavicsos, terméketlen területek.

A Város legfőbb arculati elemei az 1972-ben épült vasbeton szerkezetű víztorony, valamint a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér, melyek uralják a Város sziluettjét.



#### 4. ÖRÖKSÉGÜNK

---



Az anyaközség látképe a régi Czipra Csárdával (1); a római katolikus templommal (2), római katolikus iskolával (3), a községházával (4). E térségben létesült a „Hősök” ligete, középen a Hősök emlékoszlopával

A vecsési beszálló kocsmá, helyesen „**Czifra csárda**”, mely az uradalom tulajdonába tartozott, híres volt. Hatalmas épületét később lebontják s helyére az intenzívebb gazdálkodás megindulása után barokkos stílusú uradalmi épületet építenek, amely később uradalmi gazdasági magtár épület, majd újból kocsmá lett. Ez az épület, amely a Pröbst felé telken állt, hatalmas téglalakú kétemeletes, magas, tört tetejű barokk ház volt. A látképen jól látszik, hogy az országút mellett, azzal párhuzamosan feküdt, s már messziről felhívta a figyelmet magára. Az egykori vecsési korcsmát Kayer Jakab bérlé, aki itt is halt meg, utána Molnár Terézia bérelte. A vármegyével igen sokszor került összetűzésbe a híres korcsmárosné. A nagy pusztaság közepén fekvő kocsmá Pestről induló utasoknak és szekereknek első nagyobb megállóhelye volt. A sok utas, kereskedő sok pénzt hordott magával s a betyárokkal cimboráló korcsmárosné értette módját annak, hogy ezt miként lehet könnyen megszerezni. Az eredeti épület karaktere szinte teljesen eltűnt a településképből, a napjainkra egy szintessé visszabontott épület korántsem tükrözi annak fénykorát és a településen betöltött szerepét, így félő, hogy a korábbi karakter végleg eltűntként tekintendő.



Czifra csárda eredeti formájában



régi Községháza



Már Pál vendéglője



1930-ban átadott munkásotthon



gazdakör épülete

A Vecsésre bevándorolt másodlagos települők már magukkal hozták azokat a házépítési módokat, amivel szüleik, az első telepeiken Nagykovácsiban, Taksonyban, Haraszi és Soroksár községekben építették fel első házaikat. Az országút a falu ütőere, két oldalán épültek a házak a szokásos németes házmodorban, melyeknél az istállók többnyire egy folyamban vannak építve a házrészekkel.



nádfedeles lakóház 1786

A nagyobb **lakóházakat** L alakban hajlított házként építik az országútra néző főhomlokzaton 2 ablakkal, még az épület többi része derékszögbe törve a telek oldalán vonul a telek másik vége felé. Bár Soroksáron és Haraszti vályogból, vagy vert falakból építették fel házaikat az első telepesek, Vecsésen az új települők a földesúr ösztönzésére és a kitűzött jutalom reményében téglából kezdik építeni házaikat. Az utcára kerül, soroksári mintára, a pincébe vezető lejáró vasajtaja is s ezáltal a telepesek a házak alapfalát is magasabban kezdik építeni. Az utcára néző szoba lesz a tiszta szoba, utána a pitvar és a konyha, azután pedig következtek a lakószobák. A házhoz csatlakoztak az istállók. A házak előtt az udvarra néző faoszlopos tornác vonul végig. Csűröket csak a tehetős réteg épít. A halomi pusztának a keleti részén lévő nádaszsombékos rész elég nádat adott, a telepesek házaikat nem szalmával, hanem náddal fedik, s csak későbbben a kedvező gazdasági viszonyok alakulása után térnek át rövid időre a zsindeley fedésre, hogy azután végleg a cserépfedésnél állapodjanak meg.

Az 1927 májusában épült és a II. világháborúban elpusztult **Kultúrház**.

„Szegény méretűnek indult először Vecsésen az új kultúrháza, nem olyan hatalmasnak, mint ahogy ma áll. Maga az eszme Fehér János esperesplébános lelkében érett meg, aki vagyonát áldozta rá, az emberi erőt majdnem meghaladó akadályokat küzdött le, amíg terve az elgondolástól a befejezésig jutott. Talán a Kultúrház sem áll ma helyén olyan fényes külsővel ha nem akadnak lelkes segítőtársai. A kormány, a Faluszövetség, a Testnevelési Tanács, az Államvasút hozzájárulásával és a vármegye főispánjának minden kori hatalma segítségével nőtt kezdetből nagygyá a vecsési Kultúrház”. (forrás: Kis újság 1927. május 22-i kiadása)



Vecsési Kultúrház az Iskola utcában állt

## MÚLTBÓL FENNMARADT EMLÉKEINK

Vecsésen nincsenek országos védetség alatt álló építészeti értékek, viszont a szakmai kritériumokat elfogadva a település vezetősége az alábbi épített értékeket helyi védetté nyilvánította, melyek a település elsődleges díszai.

### ***Értékes helyi védetté nyilvánított építészeti értékeink***



A Felső-telepi Jézus Szíve Plébániatemplom épületegyüttese

A templomot és a hozzá tartozó zárdát, valamint iskolát Fehér János vecsési plébános 1916 és 1921 között építtette a Kalocsai Szegény Iskolanővérek számára. A zárdát és a polgári leányiskola Petrováczy Gyula tervei alapján épült fel, a templomot 1921-ben szentelték fel. Az épületegyüttes szimmetrikus, a közepén elhelyezkedő templomhoz a mostani plébánia és az iskola szárnya kapcsolódik. Az együttes jobb oldalán az 1980-as években felépült iskola közvetlenül csatlakozik az egykori Katolikus Leány Polgári Iskola szárnyához, amely az iskola részévé vált.

Az épület 1927-ben épült, mely az Erzsébet téren (korábban: Martinovics tér) egy saroktelken található. 1948-ig a soproni Isteni Megváltó Leányai rend tanított benne, zárdájuk az iskola emeletes szárnyában volt. A korabeli L alakú Elemi-Népiskola épülete mellé az 1990-es években egy kétszintes U alakú épületet építettek, mely az eredeti iskolaépülettel együtt napjainkban is oktatási funkciót lát el. Az épület homlokzatán látható díszítések, a bejárat fölött lévő címer, az eredeti bejárat ajtó, az „Elemi-Népiskola” felirat képez helytörténeti értéket, valamint az iskola korabeli belső szerkezete, terei.



A korabeli Elemi-Népiskola épülete



kép!!! éppen felújítás alatt van  
Az egykori Czipra Csárda mai épülete

Az U alakú saroképület a vecsési Fő utcán található. Valaha itt állt a híres vecsési Czipra Csárda (Tauben Kobel) emeletes épülete, az egykori postakocsi járatok pihenő, illetve fogat-cserélő helye. Emeletét a XX. század elején lebontották, akkor kapta polgári arculatát szép ívelt ablakokkal és bejáratral. A II. világháború után 1962-ig szükségkópolna volt, majd Gyógypedagógiai Iskola, ekkor vált jellegtelenné. Napjainkban református istentiszteleteket is tartanak az épületben. A nyugati szárnyát lakásként használják, az udvart betonkerítés választja el a Hősök terétől. A bejárat ajtót és az ablakokat a közelmúltban kicserélték, de a homlokzatát nem állították helyre.

A lakóépület a vecsési Jókai utcában található, mely az 1930-as évek körül épült. A jellegzetes sváb lakóház oldalhatáron álló parasztház tornáccal, homlokzati tégladíszítéssel, az eredeti ablakokon redőnnyel. A házhoz rendezett kert, valamint melléképületek is tartoznak. A telket a Jókai utca felől díszes vaskerítés határolja.

Miután az Önkormányzat megvásárolta, a vecsési svábok kitelepítésének 65. évfordulója alkalmából, 2011. május 15-én avatták fel, mint német nemzetiségi Tájház.



„Sváb jellegű” lakóépület

### Vitézek házai

Az egykori Gyáli úton – a mai Budai nagy Antal út – épült a vitézsor. 1941-ben a Vitézi Szék Rend a tagjai részére 150 kh. földet vásárolt a Halmy-Deutsch birtokból a Gyáli út déli oldalán és 10 telket alakítottak ki, melyeken teljesen egyforma 7X10 m-es házakat építettek, melyekhez gazdasági épület és 15 hold föld is tartozott. Olyan személyek vásárolhatták meg kedvezményesen, akik az I. világháborúban kitüntetést szerezve érdemessé váltak a vitézi cím viselésére, nagycsaládosak voltak és földműveléssel foglalkoztak. A házakba 1942-ben költözhetek be. A házak utca felőli homlokzatán helyezték el a vitézi címet, melyen olvasható volt a tulajdonos neve. Ha végigmegyünk a Budai Nagy Antal úton, szebbnél szebb házakat találunk az út mindkét oldalán. Az eredeti házakat átalakították, s a 10 épületből csak egy áll eredeti formájában, de az ablakot azon is kicserélték.



vitézsor épületei eredeti állapotukban



fennmaradt vitézsori épület

### **Hagyományos építési mód Vecsésen<sup>1</sup>**

A Vecsésre bevándorolt betelepülők különböző házépítési módokat hoztak magukkal, hasonlókat azokhoz, amelyekkel szüleik az első betelepülők Soroksár, Taksony, Dunaharaszti vagy Nagykovácsi területén építkeztek. Általában a házak a főútra merőlegesen épültek, az istálló a lakórészsel egy sorban épült. A házak országútra néző homlokán két ablak volt általában.



Az utcára került – soroksári mintára – a pincébe vezető lejáró vasajtaja is, ezáltal a telepesek a házak alapfalát magasabbra kezdték építeni. Nem volt ritka a melléképületnek a lakóházzal szembeni telekhatáron való elhelyezése. Ilyen esetben a pincelejárat mellett egy szoba is épült, amelyet sokszor a család fiatal tagjai laktak. A pincelejárat hátsó oldalán szín csatlakozott a melléképülethez, amely a piacra szánt zöldségfélék előkészítésére és tárolására szolgált.

<sup>1</sup> felhasznált irodalom: Dr. B. Horváth Alice: Vecsés Város települési és építészeti értékvizsgálata, javaslat az értékvédelmi rendszer kidolgozására



a budapesti építkezéseken divatos, travertinhez hasonló műkövet állítottak elő, amelyből rangos homlokzat kialakításokat alkottak. A homlokzatokat lábazatokkal, pilaszterekkel és ablakkeretekkel gazdagították ebből az anyagból, amely nemcsak elegáns, hanem a mostani állapotukat nézve tartós is volt. A század 20-as éveiben ezt a homlokzat kialakítást még sárga, fényes mázazott csempeburkolattal is kiegészítették. A leírt építési mód az Ófalu területén maradt fenn, hatása csak a Falu területén érződik. Vecsés többi részén, a Halmi telepen, az Andrássy telepen, illetve a Felső telepen szerény városi – polgári kertvárosi építkezési mód terjedt el.

A lakóház utcára néző szobája a tiszta szoba volt, azután a pitvar és a konyha, majd a lakószobák következtek. Ezután sorakoztak az istállók. Az udvaron volt még a gémeskút és az ólak. A házak belső oldala előtt a korai időkben csak erősen kiugró, alátámasztás nélküli ereszt volt. A későbbiekben a tehetős házaknál faoszlopos tornác húzódtott, vagy falazott, esetleg faragott kőoszlop tartotta az ereszt. A 19. század elején ezek az oszlopok lefelé keskenyedő „kehely” fejezetet kaptak, a 19. század végétől műköből készült „ion” fejezetek jöttek divatba. Az utcai homlokzat a legtöbb esetben oromfallal záródott, csak kevés esetben találunk az utcával párhuzamos gerincű lekontyolt tetőzetet. A tetőfedés anyaga kezdetben nád volt, rövid ideig zsindelyt használtak, és már a 19. század végén áttértek a hagyományos cserépfedés alkalmazására. A homlokzatok vakoltok és fehérre meszeltek voltak, igen szerény plasztikus vakolatdísszel gazdagítva. A 19. sz. végén divatba jöttek a homlokzatok és oromfalak szélein, valamint az ablakok körül a nyerstégla homlokzatlátványok. A 20. század első három évtizedében sajátos helyi homlokzati stílus alakult ki. A helyi, jól felkészült kőfaragó és műköves mesterek igen jó minőségű, vörös, az abban az időben



## 5. KARAKTERVIZSGÁLAT MÓDSZERTANA



Vecsés város településképét az egyes településrészek épített és természeti környezetének vizuális megjelenése határozza meg.

Az egyes településrészek karakterjegyeit az épített és a természeti környezet településképi jellemzőinek összessége, így a természetes környezet, a település megjelenése a tájban, a településszerkezet, a jellegzetes épülettípus, a tömegformálás, a homlokzati kialakítás, az anyaghasználat és növényzet határozza meg.

Vecsés város kialakulásának eltérő történeti korszakai, a más-más használat, a gazdasági jellemzők és társadalmi igények, mindez maradéktalanul tükröződik az eltérő karakterű településrészek lehatárolásában. Egy-egy városrész funkcionalitásból adódó sokszínűsége, beépítési típusa, magassága, a beépítési egység városszerkezetben betöltött szerepe és kapcsolata, valamint tömegének térben való elhelyezése a természeti közeg vonatkozásában is meghatározó.

## ÁLTALÁNOS ALAPELVEK

### ***telepítés***

A telektömb és az adott meghatározó területen legjellemzőbb beépítési mód által meghatározott építési helyen belül, az épületek elhelyezésének legfőbb jellemzője.

### ***magasság, szintszám***

Homogén városi szövetben az épületek elhelyezése során törekedni kell arra, hogy az új épület illeszkedjenek a kialakult beépítésű területek által meghatározott városi sziluettbe, vagyis az épületek gerinc- vagy párkánymagassága, illetve jellemző szintszáma ne térjen el nagyban a kialakult állapottól, abban az esetben, ha ez a szempont a szóban forgó területen karakter meghatározó elem.

Az épület magassági kialakításával szoros összefüggésben van a szintszám helyes megválasztása. Az adott településrészen kialakult beépítések szintszámaihoz való idomulással egyidejűleg a rendeltetésszerű használatot biztosító belmagasságokra is nagy hangsúlyt kell fektetni.

### ***tetőidom***

A tetőidomok megformálásánál a helyi karakterjegyekhez illeszkedő tetőgeometria alkalmazása javasolt.

### ***anyaghasználat, színhasználat***

A homlokzati anyagok és a színek megválasztása során is törekedni kell a környezeti harmóniára. Kerülni szükséges a rikító, hivalkodó, és a környezetbe semmilyen módon nem illeszkedő színek alkalmazását.

## 6. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK



Vecsés városszerkezetileg nem -a város szerves, történelmileg évszázadokon át tartó kialakulása ellenére sem- rendelkezik igazi, természetes városközponttal. És bár a Szent István tér – Piac tér átfogó fejlesztése következtében felismerhető városközponti funkciót kapott a terület, az egyes városrészek még ma is egymástól jól megkülönböztethető városrész-entitással bírva rendelkeznek saját alközpontokkal.

A város északnyugati szélén egy kisebb lakótelep található, ami jellemzően kisvárosias karakterű, F+3 szintes **lakótelepi jellegű** épületekkel, mögötte garázssorral. A város belterületének keleti szegletében a Fő út és a Jókai Mór utca mentén, illetve ezek környékén a **falusias** beépítés a jellemző. A telkek nagyobbak, hosszúkásak, a lakóházak mögött jellemzően nagyobb hátsó kertekkel vagy gazdasági épületekkel beépítve. Nagy számban itt találhatóak a vecsési savanyúságot előállító magánvállalkozások. Vecsés egyéb lakóterületi részein a **kertvárosias**, homogén beépítés a jellemző. A telkek jellemzően nem túl nagyok, a beépítés földszintes, esetleg tetőtér-beépítéssel vagy egy emeletesek. Az elmúlt évtizedben megjelent a társasházas beépítés is, 4-6 lakással, vegyes területen ennél is magasabb lakásszámmal. A város jelentős része tehát egyértelműen kertvárosias, vagy egyenesen falusias beépítettségű.





Ez egészül ki a korántsem kisvárosias-falusias jelleget adó országos jelentőségű gazdasági pozícióval és a budapesti agglomerációs térség kitüntetett elemeként az ehhez az agglomerációs funkcióhoz méltó, abból fakadó kiemelkedő közlekedésstratégiai adottságrendszerrel. Vecsés város esetében a megszokottnál élesebb tehát a kontraszt a lakócélu területhasználat (lakócélu városi területhasználat) és a gazdasági aktivitásból fakadó területhasználat, illetve a gazdasági funkciók jelenlétéből fakadó területhasználat dinamikája között.

Vecsésen a lakóterületek egy egységet alkotnak. Nincsenek elszakadó városrészek, vagy házcsoportok, még a többszintes többlakásos épületek sem alkotnak összefüggő rendszert, kivéve a város észak-nyugati felén (az Üllői út becsatlakozását követően) a Fő út. menti lakótelep területét.

Intézményi területek a belső városmag lakóterületei közé ékelődve, elszórtan és a főbb útvonalak mentén vannak jelen, kivéve a budapesti városhatárnál koncentráltan létesült új intézményterületeket.



**Vegyes használatú területek:** a lakóterületek között előfordul, hogy a lakóház udvarán, vagy többszintes ház földszintjén egy vállalkozás is működik. Látható, hogy ez nem ritka jelenség, de rendszert nem érdemes keresni az elhelyezkedésükben.

A **gazdasági területek** a központi belterület körül koncentrálnak, elsősorban a főbb megközelítési útvonalak mentén. Budapest irányában jól látható a kiemeltebb koncentráció. A zöldfelületi rendszer tekintetében bár Vecsés – kertvárosias vagy falusias beépítettségének köszönhetően – a legkisebb, egy főre jutó városi optimumot sokszorosan meghaladó lakókerti zöldfelülettel rendelkezik, mégis jelentős mennyiségi hiányokkal küzd a közterületi zöldfelület tekintetében.

Vecsés külterületén több mocsaras terület található, amelyek részben részei a nemzeti ökohálónak, egy részük pedig ex lege védett természeti terület. A településtől délre és keletre a nyilvánvalóan csökkenő tendencia mellett is jelentősnek mondhatók a mezőgazdasági művelésbe vont területek. Mindazonáltal Vecsés területén jelentős azoknak a szántó területeknek az aránya, amelyek művelésre kevésbé alkalmasak, mivel vagy nagy a belvízveszély, vagy pedig túlságosan kavicsos, terméketlen a terület.

Az elmúlt időszak robbanásszerű változásai Vecsés korábbi mezőgazdasági termesző múltját szinte teljesen zárójelbe tették. Hatalmas területek alakultak át és épültek be gazdasági területként, különösen a Repülőtér és Budapest közelében. Ezek mellett további jelentős tartalék területek vannak gazdasági célú használatra kijelölve a településrendezési eszközökben, megfelelő választ adva ezzel a kiemelt geopolitikai, gazdaságstratégiai elhelyezkedés által támasztott kihívásokra és felkínált lehetőségekre.

A Város minden pontjából eltérő arcát mutatja, mégis van olyan „kilátópont” ahonnan a Város egésze tárul elénk, ahol a részletek alig kivehető ponthalmazai alkotják a település összképét. Jelen kézikönyv szemrevételezi a településkép alkotó elemeit, részleteit és javaslatokat fogalmaz meg azok esztétikus településképhez illő alakítására, melyek megjelenésükkel hozzájárulhatnak a település változatos, de mégis összességében rendezett arculatához. Mert minden egyes épített környezeti elem az utcakép, a természeti táj összképének a része. Önmagában szép épület csak a tervezőasztalon létezik, ha felépül, párbeszédbe kerül a környezetével.



Vecsésen - az arculati jellemzők tekintetében - öt eltérő karakterű terület rész különböztethető meg. A beépített területek jellemzően lakóterületek. A lakóterületeken belül három különböző karakterű terület rajzolódik ki, melyek különböző időszakokban épültek be, s így az adott korszak jegyeit hordozzák magukon. Az Ófalu és a hozzá csatlakozó „Krakkó” az elmúlt évszázadok során kialakult történeti településmag, ahol a 18-19. század építészeti örökségei koncentráltan vannak jelen a településképpen. A beállt lakóterületek a Város többi belterületi részének jelentős részét kitöltik, melyek lakóterületként való hasznosítása tömbönként más-más időben, de jellemzően az 1900-as évek első évtizedeitől indult meg, s a rendelkezésre álló építési telkek szinte mindegyike (eltérő beépítési intenzitással) be is épült. Az új, folyamatosan fejlődő lakóterületek Vecsés korábbi szántói, legelői és gyümölcsösei helyén alakultak ki, beépülésük napjainkban is tart, bár már kevés a lakóterületként felhasználható területünk. A lakóterületektől funkcionálisan és így településképileg is elkülönülnek a főutak menti településközponti és intézményi vegyes területek és a jelentős kiterjedésű gazdasági területek, valamint az egyéb, jellemzően mezőgazdasági és erdő felhasználású külterületek.

Vecsés város vonatkozásában az alábbi településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területek azonosíthatók:

- Központi;
- Intézményi;
- Tömbösen beépített kisvárosias;
- Kertvárosias jellegű:
  - Felsőtelep, Kertekalja és a Főúttól É-ra elhelyezkedő kertvárosias lakóterületek;
  - Halmi telep, Felsőhalom;
  - Andrásy telep;
  - Újonnan beépült részek (Dobó Katica utca és környéke);
- Ófalu és „Krakkó” jellemzően falusias jellegű;
- Gazdasági;
- Fejlesztési területek;
- Kiemelt fejlesztési területek;
- Jelentősebb zöldfelületi;
- Egyéb (beépítésre nem szánt területek / reptér különleges területfelhasználású területe)

Településképi szempontból meghatározó területek:

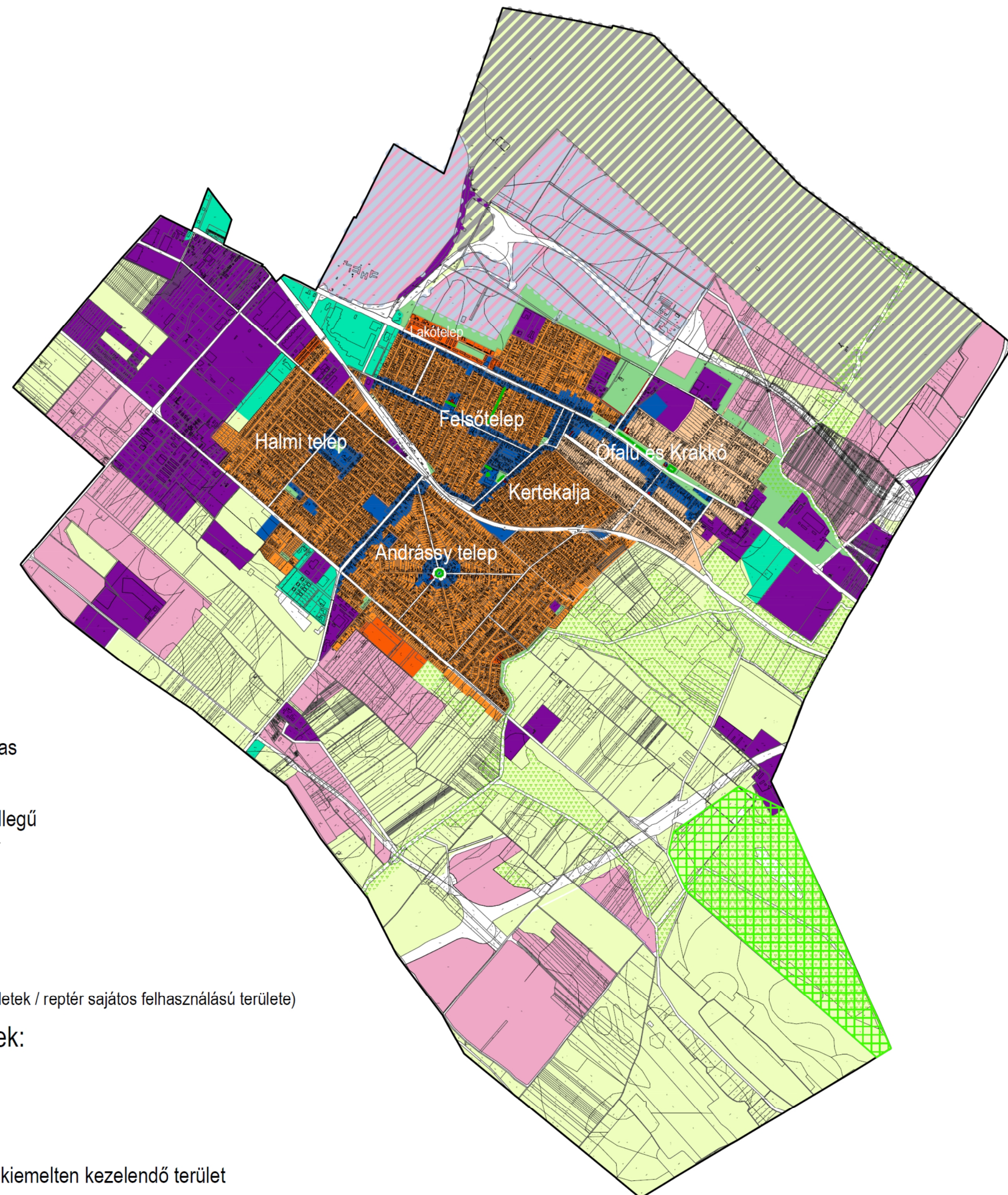
- Központi
- Intézményi
- Tömböen beépített kisvárosias
- Kertvárosias
- Ófalu és "Krakkó" falusias jellegű
- Gazdasági
- Fejlesztési
- Kiemelt fejlesztési
- Jelentősebb zöldfelületi
- Egyéb (beépítésre nem szánt területek / reptér sajátos felhasználású területe)

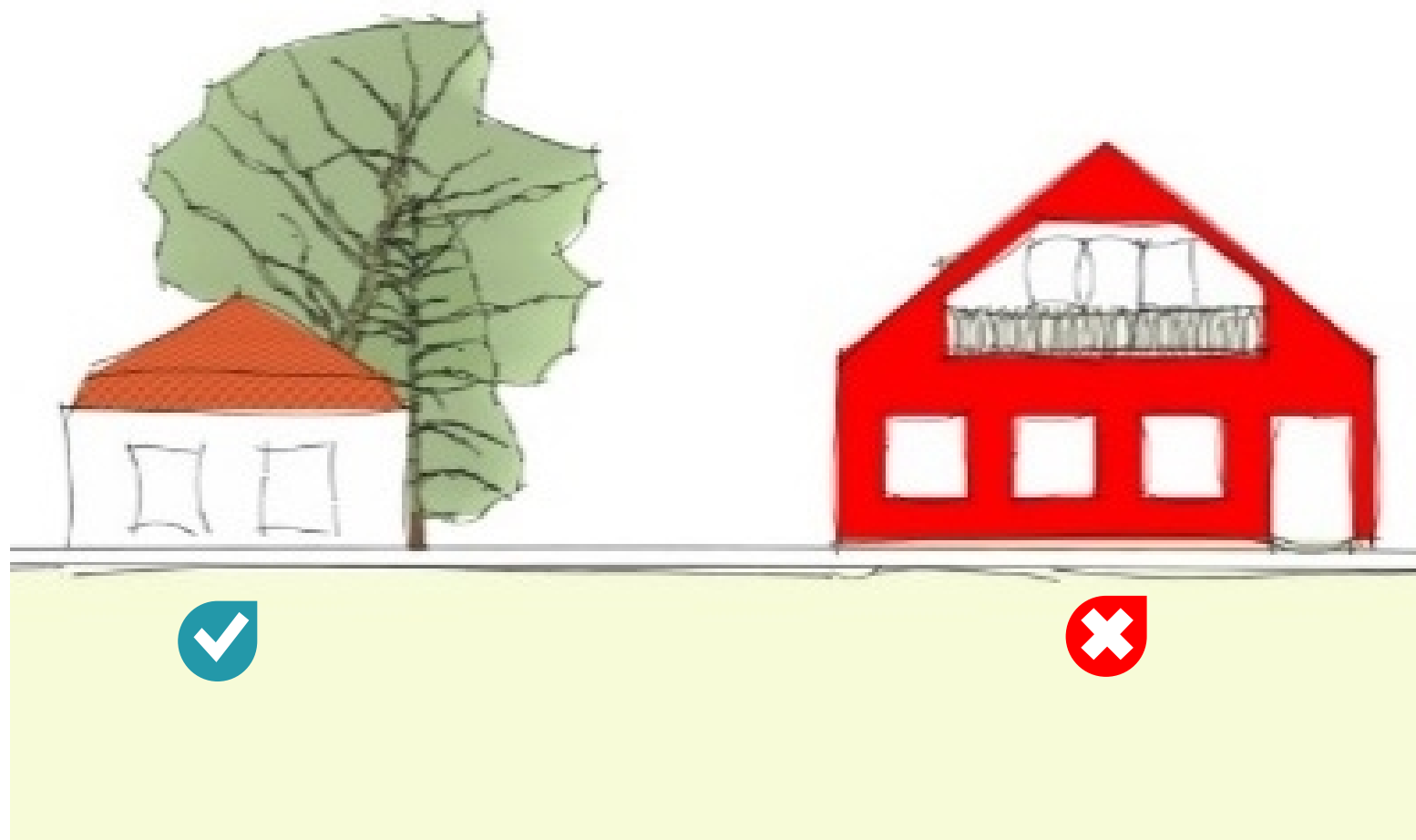
Helyi védelemmel érintett elemek:

- Egyedi / Területi

Egyéb tájékoztató jelölés:

- Ökológiai folyosó
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület





## ÁLTALÁNOS ALAPELVEK

Már a telek kiválasztása, vásárlása, vagy már meglévő épület nagyobb volumenű bővítése előtt javasolt szakember, építész és a Városi Főépítész segítségét kikérni. Érdemes a kiszemelt telek adottságait (pl.: beépítési előírásai, tájolása, közművesítettsége stb.) még a megvásárlás előtt tisztázni, nehogy a tervezéskor derüljenek ki olyan területspecifikus kötöttségek, melyek nem teszik lehetővé a megálmodott épület megépítését, bővítését.

### *helyszínválasztás*

Ismerjük meg a települést, és a hely szellemét, nézzük meg a szomszédos ingatlanok, utcák, tömbök jellemző beépítését és kövessük a jó példákat. Válasszunk védett, jó tájolású telket.

### *illeszkedés*

Vegyük figyelembe, hogy a már kialakult, hagyományosnak tekinthető utcaképbe tervezett épület gondosabb elkészítést, több odafigyelést igényel. Ha lehet, próbáljuk megmenteni a még meglévő, régi értékesnek tekinthető épületeket. Törekedjünk természetesnek tűnő kert kialakítására, a helyi növényfajták alkalmazásával.

### *tervezés - építészeti minőség*

Őrizzük meg az értékeinket (ez az Ófalu területén kiemelt hangsúlyt kap)! Ismerjük meg Városunk értékeit és próbáljunk meg a jó példákhoz igazodni a megálmodott épületünk megépítéskor, vagy a meglévő épületünk bővítésekor. Törekedjünk az egyéni törekvéseinknél figyelemmel lenni a településünk arculatára, hiszen **„a ház nemcsak azé, aki lakja, hanem azé is, aki látja”**. Hiszen minden egyes épített környezeti elem az utcakép, a természeti táj összképének a része. **Önmagában szép épület csak a tervezőasztalon létezik, ha felépül, párbeszédbe kerül a környezetével.**

Törekedjünk a minőségi építészeti anyagok használatára, kerüljük a természetes eredeti építőanyagokat imitáló műanyagokat, burkolatokat.

Fontos a jó építész alkalmazása, aki a saját igényeinket figyelembe véve a környezethez illeszkedő házat tervez. Ismerjük meg a Város esztétikus házait és azok Tervezőit.



## **kerítések**



A köz és a magántulajdont elválasztó jellemzően telekhatáron épített kerítés az elsődleges épített elem, ami megjelenik a településképből, így annak esztétikus kialakítása kiemelten fontos. Az ingatlan tulajdonos egyéni megnyilvánulásának elsődleges eleme az épület mellett a kerítés, mely kijelöli a „birodalmunk” határát. Sok esetben „az én házam az én váram” szellemében magas kőfalakat építenek kerítésként, mások áttört kerítések révén betekintést engednek a szépen kimunkált kertjeikre, így emelve a település esztétikai arculatát. A teljesen tömör kerítéssel övezett utcák csupán közlekedési csatornává válnak, az épületek elvesztik a közterülettel való kapcsolatot.

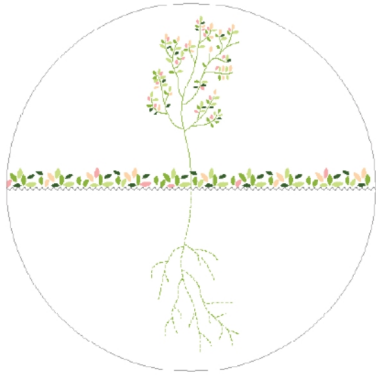
Áttört, növényzettel kombinált kerítéseket építsünk! Ne alkalmazzunk nád-, vagy műanyag háló fedést és kerüljük az előregyártott „tűzép” kerítéselemek alkalmazását.

## **közterületek**

A rendezett közterületek a településünk egyik legfontosabb településképi arculati elemei, és sok mindent elárul a településen élőkéről. Vecsésen nagyon jó példaként említhető, hogy a tulajdonosok gondossága nemcsak a magánterületeikre terjed ki, hanem számos esetben az ingatlan előtti közterületi szakaszra is. Ez mindenképpen jó példa kell legyen a településen élőknek, hogy ne kívülről várjuk a segítséget, hanem tegyünk mi is településünk szépüléséért.

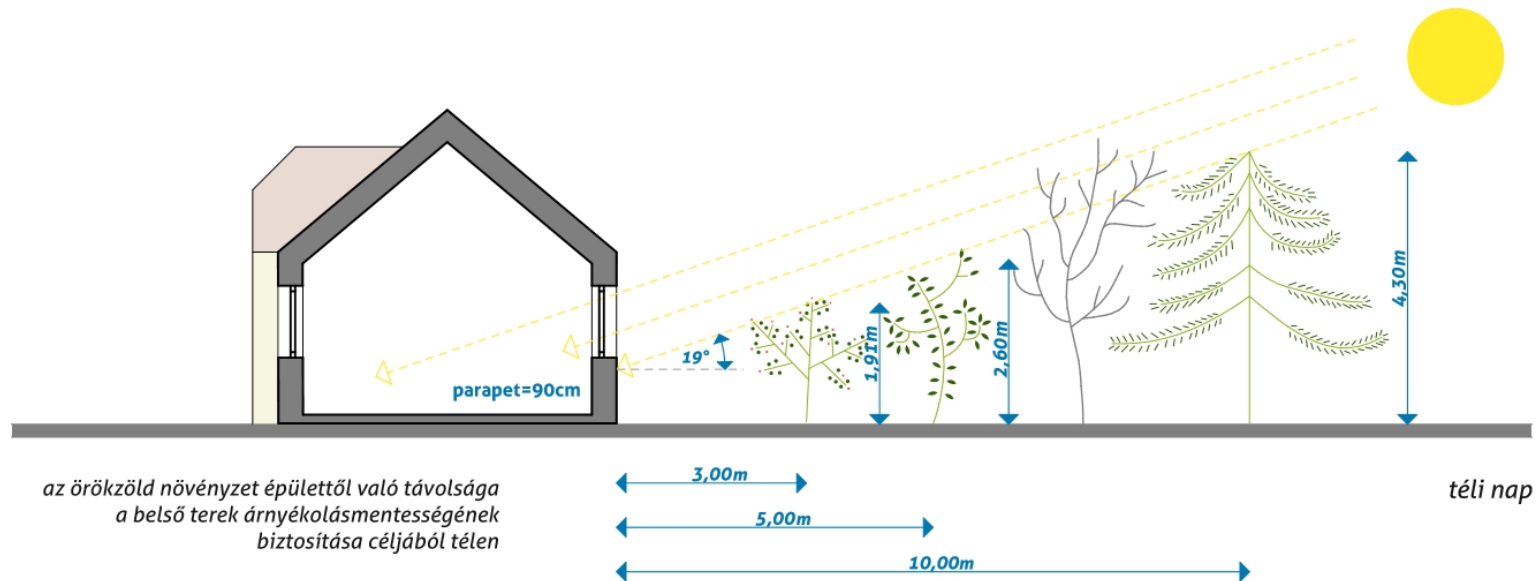


Ahhoz, hogy megfelelően tudjanak növekedni növényeink, és később zavartalanul lehessen alakítani lombkoronájukat, a fák telepítésekor fontos betartani a következő szempontokat:



- az ültetés időpontja októberben, az első fagyok beállta előtt legyen
- megfelelő, a településen honos fafaj kiválasztása ajánlott [mellékletben: segítség a választáshoz]
- 1x1x1m ültetőgödör + megfelelő iszapolás + első évben a törzs alsó szakaszának kupacolása szükséges
- minden tavasszal esőtálca kialakítása + az első 5 évben támaszrudak biztosítása

Ahhoz, hogy lakóterünk minden évszakban megfelelő mennyiségű természetes megvilágítással rendelkezzen, telepítsük kellő távolságra az épülettől és időről-időre nyírjuk megfelelő méretűre az örökzöld kerti növényeket.



A saját telünkön túltekintve nem lehet elégszer hangsúlyozni a tájjal való kapcsolat fontosságát, melynek csak egyik aspektusa a tájba illeszkedő ház építése, ugyanilyen fontos azonban a kert kialakítása is. A tájba illeszkedés érdekében a létrehozott kertek legfontosabb jellemzői az alábbiak legyenek:

- Kerüljük az özönnövényeket, az ún. invazív fajokat, melyek nem csak a saját kertünk felett hatalmasodhatnak el, de veszélyeztethetik a környező természetvédelmi területek élővilágát is.

- Olyan kertet tervezzünk, amely élővilágot vonz, így növelve biodiverzitást.

- Betegségeknek ellenálló növényfajtaikat válasszunk, mert a permetezőszerek veszélyeztethetik a környező élővilágot.

- Úgy tervezzük a kertet és telepítjük a növényeket, hogy az segítse az épületünk tájba illeszkedését.

- Új épületünk tervezésekor, meglévő épületünk bővítésekor fokozottan ügyeljünk a meglévő fás szárú növényzet megővésére.

- Kerüljük a külvárosi típusú kerteket és az örökzöldek túlsúlyát.

- A burkolt felületek arányát igyekezzünk minél kisebbre csökkenteni.

- A gyepszint mellett azonos súllyal jelenjen meg a fa- és a cserjeszint.

- Az utcáfrontra se ültessünk tájidegen növényeket, egzotikus fajokat.

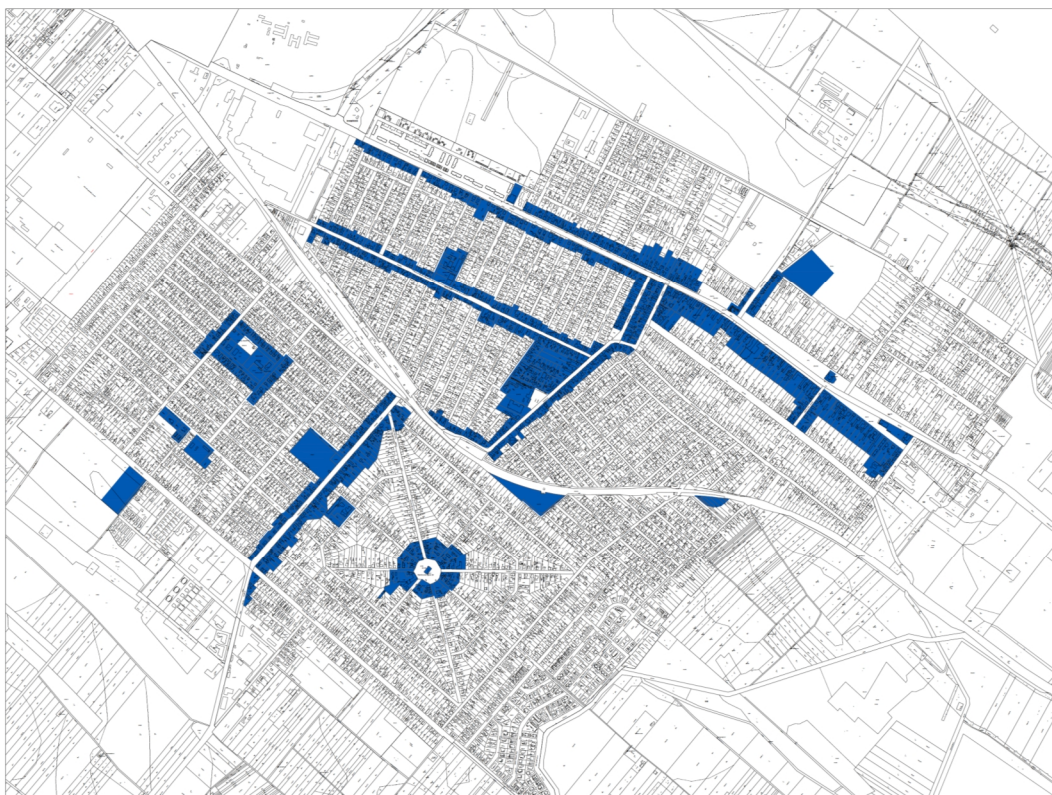
- Ha nyugodt, harmonikus kertet szeretnénk, kövessük a régi falusi kertek asszimetriáját, kerüljük a hosszú egyenes vonalakat, a mértaniságot.

- Bátran alakítsunk ki haszonkerti területrészt, a történetileg kialakult zöldség- és gyümölcsfajokat alkalmazva.

- Ismerjük meg a környék jó példáival előljáró kertjeit.



## KÖZPONTI TERÜLETEK



Méretéből fakadóan Vecsés esetében nem egyközpontú településről beszélhetünk. A Szent István tér környékén a Bálint Ágnes Művelődési ház és Könyvtár és a Piac tér megújításával a közelmúltban alakult ki egy városközpont, korábban a városi szintű intézmények kevésbé koncentráltan, a Szent István téren, a Telepi úton és a Fő úton helyezkedtek el. Mára azonban a Szent István tér – Piac tér a város egyértelmű központjává vált.

Az egyes lakóterületeken kisebb alközpontok is találhatóak. Ezek a központok egy-egy lakóterület központi részeire, tereire vagy kiemelt utcái mentén koncentrálódnak. A város területén négy ilyen markáns alközpont található: a Felső-telepen a Petőfi tér környezetében a Károly utcára is kiterjedően, a Halmi-telepen a Halmy tér környékére koncentrálódva, az Andrásy-telepen az Erzsébet tér környezetében, míg a Faluban az Fő útnak az Ecseri út - Iskola utca közötti szakaszára koncentrálódva.

A Városban további településközponti területfelhasználású, jellemzően vegyes funkciójú, alapellátást biztosító kereskedelmi szolgáltató egységek találhatóak a Károly utca-, a 400-as számú Fő út- és a Dózsa György út mentén.



A területegység arculatára a heterogenitás a jellemző, hiszen nem alakult ki egy egységes beépítési forma, mellyel egységesen jellemezhető lenne a terület. A Város főútjai mentén található területek **telepítésére**, beépítésére a szabadonálló beépítés jellemző, váltakozva F, F+T, F+1, F+1+T és F+2 emeletes **magas**, illetve lapostetős épület kialakításokkal. A **tetőidomok** kialakításában rendszeresség nem figyelhető meg, hiszen a túlnyomó többségű magastetős (oromfalas, kontyolt, utcával párhuzamos, vagy merőleges)- mellett a lapostetős kialakítás is megtalálható. A lakóépületek földszintjén számos esetben kereskedelem és szolgáltatás funkciói kaptak helyet, melyek közé a lakóépületek beépítési karakterétől jelentősen eltérő közintézmények ékelődtek.

A területen az **anyaghasználat és színezés** tekintetében sem ismerhető fel rendszeresség, de megállapítható, hogy a közintézményeken használt nemesebb anyaghasználat követendő példaként jelenik meg a kiemelten fontos arculatformáló szereppel bíró főutak mentén.



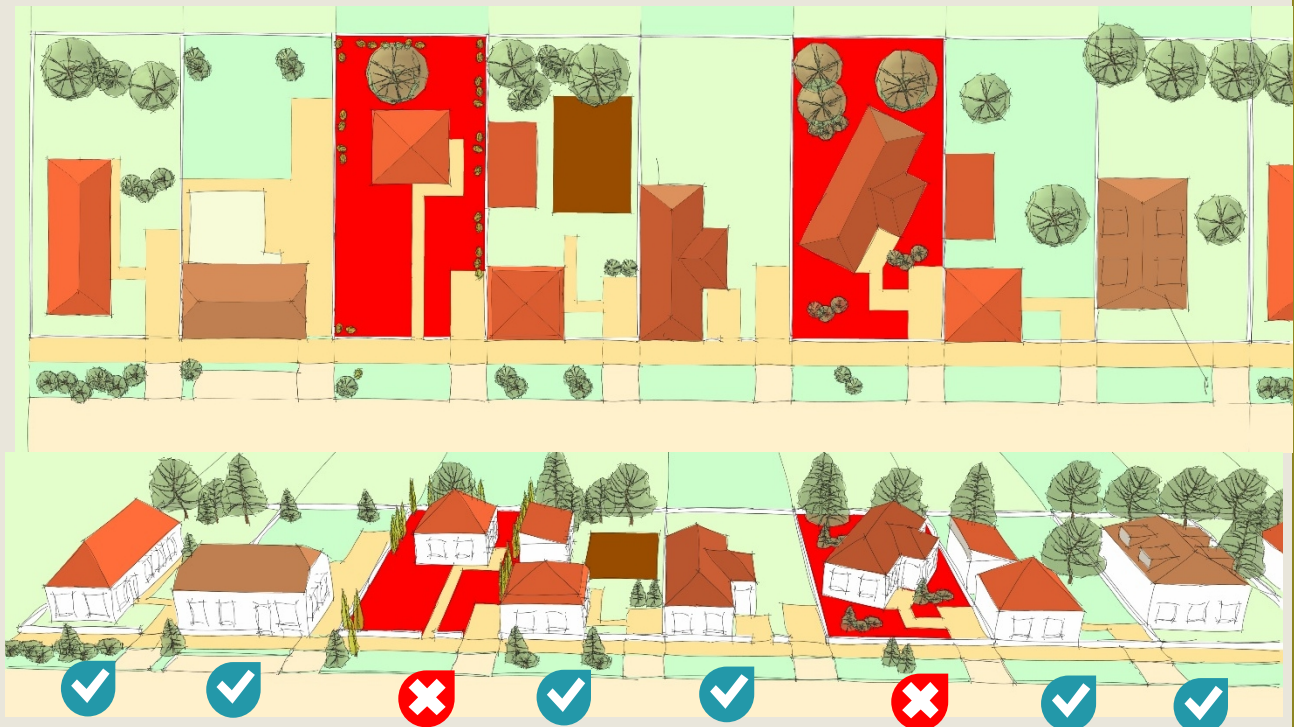
## Telepítés

A főutak menti ingatlanok kiemelten fontos szerepet töltenek be a település karakterének megítélés szempontjából, hiszen ezen utak mentén naponta több ezer átutazó is elhalad, így az itt megjelenő arculati elemek összképe egyben Városunkat is jellemzi. A főutak menti ingatlanok beépítéseinél, bővítéseinél kiemelt szempontként kell, hogy jelentkezzen az utcafrontról látható kialakítás az egyes építési tevékenységek során.

Eltérő településképi megjelenése van a kialakult, jellemzőn magántulajdonú kisebb ingatlanok, és a nagyobb kiterjedésű gazdasági társasági tulajdonú kereskedelmi és szolgáltatási funkciójú, illetve önkormányzati tulajdonú és közintézményi funkciójú ingatlanokon való telepítések tekintetében.

Új épület építése során törekedni kell:

- a főhomlokzat lehetőség szerint az utcafrontra szerveződjön;
- az épületek telepítésével az egységes utcakép megteremtése érdekében a szomszédos telek beépítési rendjéhez (pl.: előkert méretéhez) javasolt igazodni;



### Tömegformálás

Az épület arányaival a telken és a szomszédos telkeken meglévő épületek arányaihoz javasolt illeszkedni.

A jellemzően nagyméretű telkek vonatkozásában a főutak menti beépítés karakterébe nem illeszkedő, „lepényépületek” kialakítását javasolt elkerülni, a nagy tömegek tagolásával kell könnyedebbé tenni az épületek térhatását, ez segíti a „zsúfolt, túlépített” érzet elkerülését is.

Az épület hagyományosabb természetközeli anyaghasználatával telepszerűen elhelyezett kisebb épületek és nagyobb egybefüggő épülettömegek is megvalósíthatók, amennyiben az adott épület funkcionális kialakítása lehetővé teszi azt.



### Magasság, szintszám

A településképhez illeszkedő magasság és szintszám a helyi geomorfológiai adottságok függvényében javasolt.

Jellemzően az F+T vagy az F+1+T beépítési magasságú épületek illeszkednek a településszövet meglévő környezetébe. Egyes intézmények vonatkozásában a szomszédos ingatlanokon lévő épületek közötti magasságkülönbséget a szomszédos ingatlan irányába történő szintszámok harmonizálásával lehet ellensúlyozni, kiegyenlíteni.

Csak egyszintes tetőtér létesíthető.



### Tetőidom

A lapos- és magastetős épületek kialakítása is megengedett, törekedve a szomszédos épületek közötti összhang megteremtésére.

Az Ófalu területén új építések esetén a történelmi építészeti értékek karakteréhez illeszkedő tetőszerkezet kialakítása javasolt. A bonyolult, összetett tetőszerkezetek kialakítása kerülendő.

A tetőhajlásszög jellemzően 35-45°. Az alacsony mediterrán jellegű tetőkialakítás illetve a dongatető kerülendő.

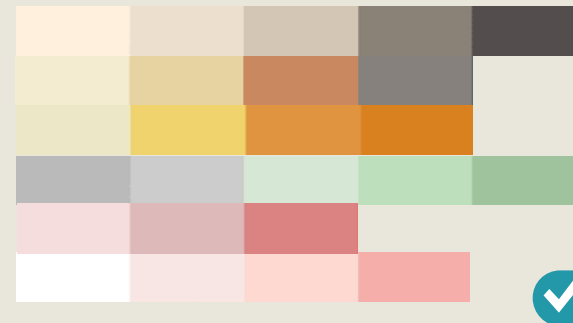
Lapostető kialakítása esetén törekedni kell a zöldtetők alkalmazására.

### Anyaghasználat, színválasztás



A nemes anyagok alkalmazásával az egyszerű tömegformálású épület is eleganciát sugall. Anyaghasználatban a vakolatok mellett a minőségi agyagok alkalmazása javasolt. A múlt századbeli épületek felújítása esetén a korhű építőanyagok és színek alkalmazása javasolt.

A burkolatok, vakolatok és színező anyagok kiválasztásánál törekedni kell a környező építészeti karakterhez való illeszkedéshez, javasolt pasztell színek alkalmazása és a rikító színek kerülése.



## TELEPÜLÉSKÖZPONTI TERÜLETEN LÉVŐ MAI JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA



Vecsés Nagyközség Önkormányzatának finanszírozásával 1992 – 1996 között, Laczkovics László tervei alapján valósult meg a Grassalkovich Antal Német Nemzetiségi és Kétnyelvű Általános Iskola. Az épület, mind tömegformálásában, mind anyaghasználatában példaértékű a Város építészeti elemeinek vonatkozásában.



Temető kiszolgáló épülete



Semmelweis Bölcsőde

Bálint Ágnes Kulturális Központ

Posta épülete



## INTÉZMÉNYI TERÜLETEK



Az elmúlt évtizedben megjelent a társasházas beépítés is, 4-6 lakással, vegyes területen ennél is magasabb lakásszámmal.

A területek az elmúlt évtizedben épültek be fejlesztők beruházásai által. A területen jellemzően sorházak, többlakásos, emeletes társasházak épültek, de a fejlesztések még nem fejeződtek be, így nagyobb üres területek választják el egymástól a kisebb lakóegységeket, ami rendezetlen környezet érzését kelti annak ellenére, hogy a megépült lakóházak minősége többnyire esztétikus. Az üres területek beépülései, a megkezdett beruházások további ütemeinek megvalósításai folyamatosak, vagy azok előkészítése már megkezdődött.

Az intézményi vegyes területeken kialakult területhasználatok eltérnek a Vecsésre egyébként jellemző homogén lakóterületektől.

A 4. számú és a 400-as számú főút elágazásától D-re lévő területen nagy kiterjedésű kereskedelmi és szolgáltatási terület alakult ki, ahol Vecsés arculatát meghatározó épületek épültek. Fontos, hogy ezeken a területeken a mindenkorai beruházások a kialakult arculathoz illeszkedjenek, mely során fő szempont kell legyen a kiemelt gondosság és igényesség, hiszen a terület egyben Budapest és az Ország kapujaként is értelmezhető.



Ezen területegység arculatára is a heterogenitás jellemző, hiszen nem alakult ki egy egységes beépítési forma, mellyel egységesen jellemezhető lenne a terület. De ez nem is várható el ennél a területegységnél, hiszen a Városban szétszórtn megtalálható vegyes területeken eltérő funkciójú (lakó, kereskedelem, szolgáltatás, stb.) épületek vannak, a nagykiterjedésű épületek beruházásainál az épületek tömegében, így egyedi karaktereiben is eltérnek egymástól.

A Város területén elszórtn található intézményi vegyes területek esetében a **telepítésre** a szabadonálló nagy, egybefüggő épületek megjelenését eredményező beépítés a jellemző, váltakozó épület**magasság**okkal (a skála igen tág, így vannak földszintes, de 6 emeletes épülettömegek is). A **tetőidomok** kialakításában rendszeresség nem figyelhető meg, így mind magas-, mind lapostetős épületek megtalálhatóak.

A területen az **anyaghasználat és a színezés** tekintetében sem ismerhető fel rendszeresség, de megállapítható, hogy jellemzőbb az igényesebb anyagok használata, mely kiemelten fontos hangsúlyt kell, hogy kapjon a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtérhez közeli területeken, mely nemcsak Vecsés, de Budapest és az Ország kapujaként is értelmezhető.



## INTÉZMÉNYI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

### Telepítés

A létesülő épületek tömegét a környező területekhez igazodóan tagolni kell, törekedni kell a nagy összefüggő, tagolatlan homlokzat vagy épülettömeg kerülésére. A még beépítetlen fejlesztési területeken törekedni kell a háromszintű, honos növényzet telepítésére, mely pufferterületet tud biztosítani a szomszédos területeknek.

### Magasság, szintszám

A magasság és szintszám vonatkozásában jelentős különbségek lehetnek a Város egyes eltérő területein lévő Intézményi vegyes területeknél. A HÉSZ-ben 7,5-től, 25m-es épületmagassági értékig terjedő szabályozók lettek rögzítve. A területek mindegyikének új beépítést eredményező beépítése során törekedni kell a szomszédos területfelhasználásokhoz való igazodásra, szükség esetén az épületszintek lépcsőztetésével.

A Wass Albert utcától délre eső területeken intenzív beépítésű lakóterületi beruházások valósultak meg, ahol még mindig található üres **fejlesztési területek**. Ezen területek beépülései során törekedni kell a meglévő beépítéshez való illeszkedésre, az egységes koncepció mentén történő fejlesztés megvalósítására, hiszen a kijelölt terület beépülése valószínűleg a továbbiak folyamán is több ütemben fog megtörténni. A magasságok és szintszámok meghatározásakor mindenképpen törekedni kell a Vecsés léptékéhez illő magasságok kialakítására. Többszintes lakóparkok tervezésekor törekedni kell a szomszédos beépítésekhez való illeszkedésre.

### Tetőidom

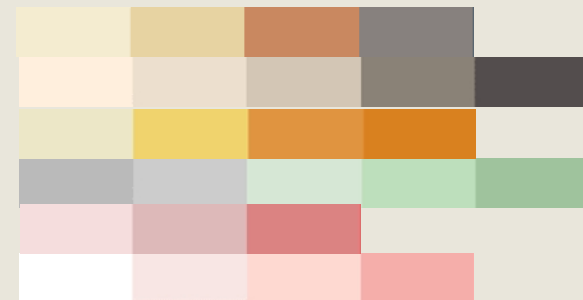
A tetőidom kialakítására megkötés nincsen, de a tervezések során kiemelt figyelmet kell fordítani az esztétikus és egyszerű tetőformák kialakítására.

### Anyaghasználat, színválasztás



Az anyag- és színhasználat tekintetében is az igényességre kell törekedni, mely során kiemelt hangsúly kell fektetni a sokszor nagy kiterjedésű homlokzatok arculati kialakításának megformálására, ahol ezen két elem kulcsfontossággal bír.

A színező anyagok kiválasztásánál törekedni kell a meglévő karakterekhez való illeszkedésre, javasolt pasztell színek alkalmazása és a ríktó színek kerülése.



## TÖMBÖSEN BEÉPÍTETT / BEÉPÍTHETŐ KISVÁROSIAS TERÜLETEK



A Városban kis területen található kisvárosias jellegű terület, melyre az intenzívebb beépítés jellemző.

1. ; Akácfa lakópark
2. Lakótelep
3. Fejlesztési terület
4. Lázár Vilmos utca menti tömbházak

### 1. Akácfa lakópark



A 2005 és 2009 között megépített Akácfa lakópark területe egy nagyon intenzíven beépült, sorházas terület, amit korábban elzárt lakóparkként képzeltek el, de végül önálló lakóegységek születtek. Mai formájában rendezetlen látványt keltenek az utcában utólag felhúzott kerítések, előtetők, garázsok és a túlszűfolt a beépítés. Jellemzően zárt sorú beépítésű, földszintes, alacsony hajlásszögű, magastetős kialakítású épületek találhatók a tömbben vegyes színhasználattal.



2. A 4.sz. főútról leágazva É-i irányban található a Város egyetlen lakótelepe, ahol a tömbtelkes-úszótelkes beépítést F+3 emeletes, lapostetős tömbházak, a Fő út mentén földszintes kereskedelem-szolgáltatás funkciókkal és mögöttük garázssorok alkotják.



### 3. Fejlesztési terület

A nagyterjedésű Budai Nagy Antal utca mögötti terület jelenleg üresen található. A fejlesztésre kijelölt terület jelentős méretére való tekintettel a beruházások előkészítésénél és megvalósításánál kiemelt figyelmet kell fordítani az új épülettömegek, település szövetbe illő, harmonikus kialakítására.

### 4. Lázár Vilmos utca menti tömbházak



Az épületeket körülvevő zöldfelületek ápolásában, fejlesztésében akár az ott lakók is részt vehetnek. Legyünk kezdeményezők közösen a közvetlen környezetünk alakításában. Mivel a lakótelepek homlokzatfelületei jóval kitettebbek a tekintetnek, ne használjuk erkélyünket tárolónak, törekedjünk a rendezett megjelenésükre, tartsuk be a parabolák, antennák kihelyezésére vonatkozó szabályokat. Nem lehet külön egységeket önállóan felújítani, ez kizárólag az egész háztömbre vonatkozó színtervvel lehetséges. Kerülni kell a rikító színeket, az öncélú grafikai elemek megjelenését, és a homlokzatfelület túl sok féle színárnyalattal való festését, illetve a túl kicsi felületekre való bontását.

## TÖMBÖSEN BEÉPÍTETT, VAGY BEÉPÍTÉS ELŐTT ÁLLÓ KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

### Telepítés

A 4 szintes, alacsonyabb panelépületek kevésbé telepednek rá környezetükre, mint a magasabb, a Fővárosban elterjedt társaik. Telepítési módjukkal a tömbbelsőknél különleges hangulatot, nyugodt légkört biztosítanak. Az épületek kereteket formálnak, a közöttük húzódó intenzíven fásított zöldfelületeken gyalogos átjárásra van lehetőség, a tömbbelső minden irányból feltárt. A karakteres területen erkély és loggia egyaránt megfigyelhető, azonban azok teljes mértékű beépítése vagy fedetté tétele a helyi szinten jellemző városképbe nem illik.

A **panelépületek, az Akácfa lakópark és a Lázár Vilmos utca menti tömbházak** vonatkozásában közeljövőben új beépítésről nem beszélhetünk, így a telepítés kérdésköre nem releváns.

Egyedül a Budai Nagy Antal utca mögötti **fejlesztési terület** vonatkozásában beszélhetünk új épületek telepítéséről, ahol a terület beépülése során törekedni kell az egységes koncepció (mind telepítés, mind magasság, szintszám, mind tetőidom kialakítás, mind anyaghasználat és színválasztás vonatkozásában) mentén történő fejlesztés megvalósítására, hiszen a kijelölt terület beépülése - annak nagy kiterjedése miatt - valószínűleg több ütemben fog megtörténni. A kialakítandó koncepciónál kiemelt hangsúlyt kell kapjon a rendezett telepítés, mely során mindenképpen kerülni kell a sűrű beépítést, és törekedni kell a Város szellős beépítéséhez való igazodásra, nagy zöldfelületek kialakításával.



### Tömegformálás

A **telepszerű lakótelepi beépítésnél, az Akácfa liget és a Lázár Vilmos utca menti tömbházak** tömegeinek kialakításában változás nem várható, az esetleges új beépítések igazodjanak a meglévő tömegformáláshoz.

Egyedül a Budai Nagy Antal utca mögötti **fejlesztési terület** vonatkozásában beszélhetünk új épületek telepítéséről. A terület beépülése során törekedni kell az egységes koncepció (mind telepítés, mind magasság, szintszám, mind tetőidom kialakítás, mind anyaghasználat és színválasztás vonatkozásában) mentén történő fejlesztés megvalósítására, hiszen a kijelölt terület beépülése - annak nagy kiterjedése miatt - valószínűleg több ütemben fog megtörténni. A fejlesztési területen megvalósuló egységes beépítés tömegformálásakor a vertikális és horizontális tagolás fontos szempont. A hosszan elnyúló, magas épületek alkalmazása településképi szempontból túl homogén utcaképet ad. Törekedni kell továbbá a személygépjármű tárolására alkalmas helyiségek lakóegyüttes tömegébe való integrálására (mélygarázs építése preferált). Az utcavonalra kitelepített gépkocsi tárolók, garázsok a helyi szinten jellemző városarculatba nem illeszkednek.

### Magasság, szintszám

A **panelépületek, az Akácfa lakópark és a Lázár Vilmos utca menti tömbházak** vonatkozásában közeljövőben új beépítésről nem beszélhetünk, így a magasság és szintszám kérdésköre nem releváns.

Egyedül a Budai Nagy Antal utca mögötti **fejlesztési terület** vonatkozásában beszélhetünk új épületek telepítéséről. A terület beépülése során törekedni kell a meglévő beépítéshez való illeszkedésre, az egységes koncepció mentén történő fejlesztés megvalósítására, hiszen a kijelölt terület beépülése - annak nagy kiterjedése miatt - valószínűleg több ütemben fog megtörténni. A magasságok és szintszámok meghatározásakor mindenképpen törekedni kell a Vecsés léptékéhez illő magasságok kialakítására. Többszintes lakóparkok tervezésekor törekedni kell a szomszédos beépítésekhez való illeszkedésre (pl.: épület tömeg lépcsőztetése a szomszédos kertvárosias beépítésű karakterű területekhez).



### Tetőidom

Törekedjünk a szomszédos területekkel harmonizáló egyszerű tetőidomok kialakítására.

### Anyaghasználat, színválasztás

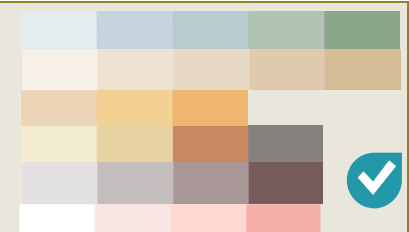
Ha lakótömbünk egy nagyobb lakótelep része, vegyük figyelembe az egész lakótelepre vonatkozó karaktereket, az előforduló homlokzati színhasználatot. Energetikai felújításnál részesítsük előnyben a komplex energiatudatos felújítást. A **lakótelep** épületeinek megújulása és azok korszerűsítése jelentősen megváltoztathatja a klasszikus homlokzati megjelenéseket. A hőszigetelő rendszerek és vakolatok felhordását és a nyílászáró cseréket követően az épületek karaktere jelentősen átalakulhat. Az épülethomlokzatok színezésére kiemelt figyelmet kell fordítani. Igyekezni kell a település jellemző karakteréhez illeszkedő pasztell színek alkalmazására és kerülni javasolt a kirívó, erős homlokzati színezőanyagokat. A fa anyagok használata elsősorban a nyílászárók esetében szokványos, azok tokszerkezete, szárnyainak kerete hagyományosan fából készült.

Az utóbbi évtizedek energiahatékonysági szempontjait követve ezekből egyre több lecserélődött, helyüket más arányú és formavilágú műanyag tokos nyílászárók vették át. Ezen tendencia követése kiemelt szakmai figyelmet érdemel, hiszen a nyílászárók jelentősen hozzájárulnak egy épület és egy városrész építészeti karakterének és arculatának a meghatározásához, ebben az esetben is – legalább épületenként az - egységes megjelenésre kell törekedni.



A telepes beépítésű épületek felújítása esetében a legfontosabb szempont, hogy mindig tervezetten, az egész épületre vonatkozóan alakítsuk ki a koncepciót. Sosem szabad kizárólag egy-egy lakás saját igényeit kiszolgálni (homlokzatifestés, hőszigetelés kialakítás, erkélybeépítés).

**Az Akácfa lakópark és a Lázár Vilmos utca menti tömbházak** vonatkozásában közeljövőben új anyaghasználatról és színválasztásról nem beszélhetünk, hiszen azok mind új építésűek. Esetleges színezéskor törekedjünk a pasztel színek alkalmazására.





### ***Felsőtelep, Kertekalja és a Fő úttól É-ra elhelyezkedő kertvárosias lakóterületek***

A Felsőtelepi részen 600-800 nm nagyságú telkek, míg a később kialakult Kertekalján 400-500 nm nagyságú telkes kertvárosias beépítés alakult ki szűk utcákkal. A kertvárosias lakóterületek, a Falunál kisebb telekmérettel, rendszerint oldalhatáron álló, esetleg szabadonálló beépítéssel jöttek létre.

1885-ben indult a Pest – Debreceni vasútvonal építése, melynek nyomvonala a Halompuszta felé kanyarodott el. A pusztá akkor már Sina György Simon (1782-1856, meggazdagodott görög kereskedő) fiának, Sina Simon (1810-1876) bécsi bankárnak a tulajdonában volt. Még apja vette meg a gödöllői uradalom megmaradt részeit és Sina Simon Vecsés földesura volt 1860-ig. Az ő tulajdonában lévő Halomi legelőkön keresztül vezették a vasútvonalat. 1864-ben Sina Simon eladta a gödöllői uradalmat, így Vecsést is a belga Banque de Credit Fanciere et Industries Andreas Dumonceau at Comp. brüsszeli cégnek 1.500.000 aranyforintért. A belga bank már ebben az időben elkezdte a ma Felsőtelepnek nevezett rész parcellázását, ennek betelepülését a vasút kiépítése, illetve a vasútállomás megnyitása tette lehetővé. Kétségtelenül a vasútállomás elhelyezkedése volt a legnagyobb hatással a második településrész, az úgynevezett Felsőtelep kialakulására. A két terület között, a Telepi utca mentén alakult ki a városközpont területe a Piac tér és a Szent István tér környezetében.



Vecsés városrészei közül a legkésőbb keletkezett a Halmi telep, amelyet a Halmy birtok egy részének kimérésével 1931. július 9.-én kezdtek parcellázni. A Halmi-telep szintén kertvárosias lakóterület, amely az 50-es, 60-években alakult ki, de a települési átlaghoz képest kisebb - többségében 400-500m<sup>2</sup>-es – jellemző telekmérettel. Központja a Halmy József tér és környéke, ahol az alapellátást szolgáló intézmények találhatók.





Az Andrássy telep a kor korszerű kertes lakótelepeinek mintáját követve alakult ki. Az angol munkáslakótelepek mintájára a 20. század első éveiben Budapesten és környékén is ilyen földszintes, kertes lakóháztelepekkel kívánták megoldani az egyre nehezebbé váló lakáskérdéseket. Noha Vecsés mindegyik településrésze mérnöki tervezés eredménye, még a legrégebb Ófalu is tudatos, 18. századi telekosztások során született, a legfeltűnőbbben a tudatos városrendezés az Andrássy telepen jelentkezik. A munkások lakásínsége ugyanis a 20. század elején olyan mértéket öltött, hogy 1908-ban általános szinten felvetették a kérdést, és a főváros és Pest–Pilis–Solt–Kiskun vármegye vegyesbizottságot hozott létre a munkáslakótelepek ügyének intézésére. Megoldásként felmerült, hogy a bankok birtokában lévő egykori uradalmi földeket az állam megvásárolja munkáslakótelepek létesítésére. Ezek a tervek lehetőséget adtak építészeti tervpályázatok kiírására. A vezető szerep ebben Palóczy Antalnak, a Magyar Mérnök és Építész Egylet építészének jutott, aki a lakótelepek mintáját az angol kertvárosokban kereste. Ezek általában egy központi tér körül sugarasan kifelé vezető utcákra és a szeletek keresztirányú további osztására alapozódtak. Az eredeti minták parkos, kertes, kanyargós vonalvezetésű utcákkal, kis ligetekkel tarkított, hagyományos angol családi házakkal beépített

lakónegyedek voltak. A tervpályázatra általában ezek a tervek érkeztek be, amit a helyi mérnökök természetesen úgy alkalmaztak, hogy leegyszerűsítették azokat. Ilyen alaprendszerben épült fel például a Wekerle telep, később az alsórákosi telep, és ilyen tervezés eredménye az Andrássy telep is.

Az Andrássy telep területe, amelyet a XX. század elején egyszerre parcelláztak fel és ennek köszönheti különleges struktúráját. A telekmorfológiai sajátossága miatt szinte minden telek eltérő méretű, a 400-500 nm-től a 800-1200 nm-ig. Központja a kör alakú Erzsébet tér, ahol a jelentősebb intézmények is helyet kaptak.



***Újonnan beépülő és beépült részek  
Dobó Katica utca és környéke***

2000-es évek elején felparcellázott terület kertvárosias lakóterületi beépítése 2010 felé befejeződött. A Kis-patak lakópark beépítettsége jellemzően magasabb, mint a korábban beállt lakóterületeken, bár hasonló szabályozási paraméterek mellett, csak itt jellemzően teljesen kihasználták a lehetőségeket. A telkek jellemzően 500-600 nm nagyságúak, kivéve a központi résznek szánt többlakásos beépítést is lehetővé tevő részeket mindkét területen. A területen jellemzően magastetős ún. „mediterránház” típusú épületek épültek, mely meg is határozza a terület jellegét, egységes karakterét.



## KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

### Telepítés

A kialakult telekstruktúra vonatkozásában jellemző az oldalhatáros és szabadonálló beépítési mód, hiszen a keskeny telkek optimális kihasználása és a szomszédos épülettől való megfelelő távolság tartása csak így lehetséges. Az oldalhatáron álló házak utcavonalra való telepítése is történeti hagyománynak tekinthető, ami szinte már csak az Ófaluhoz közeli tömbökben, vagy elszórtan található. A telepítési mód széles telkek esetében is tartandó a kialakult településképp védelme és az utcában található épületek „ritmusának” megtartásának érdekében. Azokban az utcákban, ahol az épületek előkerttel épültek, a kialakult beépítési vonalhoz igazodva építsünk házat.

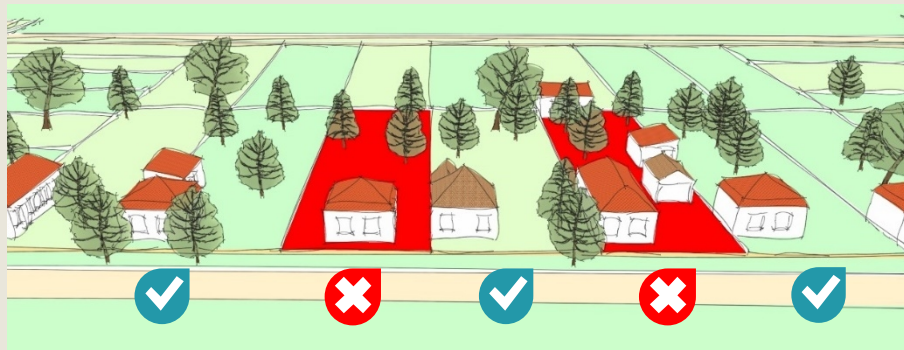


### **Oldalhatáron álló beépítés esetén:**

Az egységes utcakép megteremtése érdekében javasolt az egységes utcai homlokzatvonalhoz igazodva elhelyezni az új épületet. Az előkert mélysége a környező beépítési karakterhez igazodjon.

Utcai homlokzatú telepítés esetén az épületek közötti minimum telepítési távolságot a szomszédos ingatlanok irányába biztosítani szükséges.

A fő rendeltetési egység mellett megvalósítandó egyéb épületek és építmények elhelyezésénél törekedni kell arra, hogy azok a fő rendeltetési egység mögött a hátsókertben sorolva kerüljenek elhelyezésre. A telken belül elszórtan elhelyezett melléképületek kialakítása nem javasolt, hiszen ezek nem csak a kert fenntartását nehezítik meg, hanem az egységes településképet és a kertünk esztétikai megjelenését is negatívan érintik.



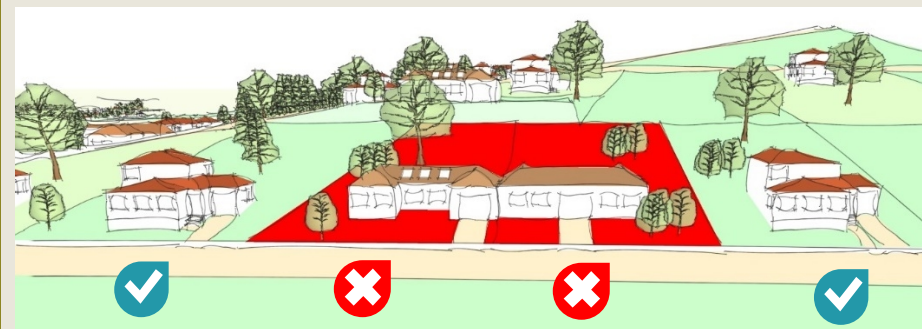
### **Szabadonálló beépítés esetén:**

A telepítés esetén törekedni kell a terep (Vecsésen jellemzően sík) eredeti állapotának megőrzésére, bevágások és feltöltések, rézsű és támfalrendszerek kialakítása nem javasolt, tájidegen.

Az épületek elhelyezésénél a kialakult homlokzatvonal megbontása nem javasolt. Az előkertek méreténél a környező beépítések paraméterei irányadóak.

Szabadonálló beépítés esetén kerülendő, az oldalhatáron álló beépítési mód kialakítása. A telepítési távolságok minden esetben betartandók.

Melléképületek és építmények (tároló, fészer) kialakítása a fő rendeltetésű épülethez csatlakozva, vagy a hátsó telekhatár mentén javasolt. Ezen építmények telken belüli elszórt kialakítása nem ajánlott. A gépkocsi elhelyezést a fő rendeltetésű épületen belül, vagy ahhoz szervesen csatlakozó gépkocsi tárolóban szükséges biztosítani, önálló, elő, oldal és hátsó kertben kialakított fedett gépkocsi tároló kialakítása nemkívánatos.

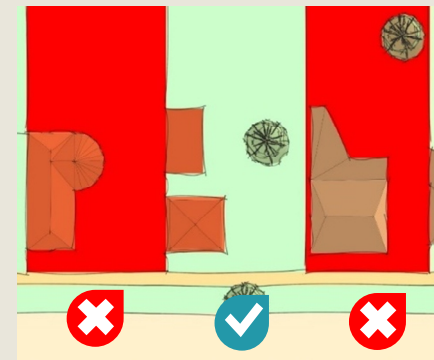


### Tömegformálás

A karakterterület beépítésétől és a településen kialakult léptéktől eltérő épülettömeg kialakítása nem javasolt. Törekedni kell az arányos, élhető, utcaképbe illő tömegforma, alaprajz, sziluett és megjelenés kialakítására. Nagy alapterületű épületek megjelenése a tömegek tagolásával könnyíthető.



A tömegformáláskor kerülni kell a vertikálisan kiugró jelszerű épületrészeket.

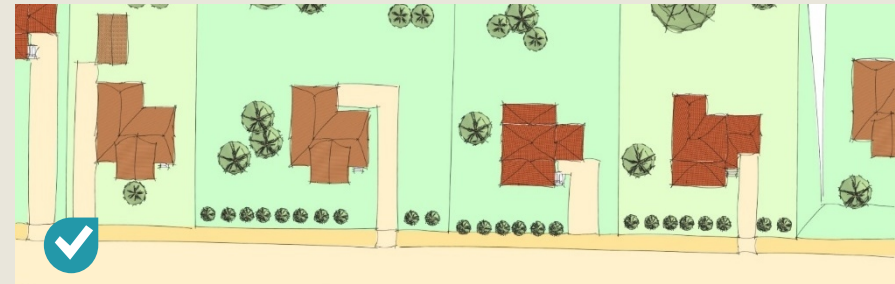


### ***Oldalhatáros beépítésű***

Oldalhatáros beépítésű területek és ezek karakterterületei esetén az összetett tömegformák alkalmazása nem javasolt. Törekedni kell az egyszerű geometriai alaptestekből formált épülettömegek megtartására és kialakítására. Íves, és hegyesszögű felületek és épületszerkezetek kialakítása nem javasolt.

### ***Szabadonálló beépítés esetén***

Szabadonálló beépítési mód esetén kialakíthatók összetett épületformák, azonban a tömegalakítás során törekedni kell az egységes megjelenés biztosítására. Az íves, hullámzó tömegek alkalmazása kerülendő.



### Magasság, szintszám

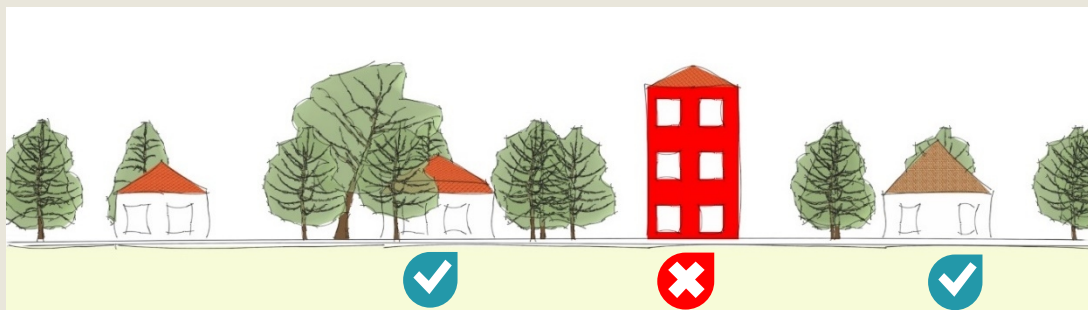
Az Ófalu épületei építésükkor jellemzően földszintes kialakításúak voltak. A területen azóta már a tetőtér beépítése, sőt az emeletes beépítés is elterjedt. Új vagy átalakított épületünk magassága a meglévő épületekhez, az utcaképhez igazodó legyen. Utcára merőleges gerincű épület esetén kerüljük a széles épülettömeget. A területen megengedett épületmagasság legfeljebb 5,5 m, ha az épület az oldalsó telekhatáron vagy attól csurgó-távolságra van elhelyezve és legfeljebb 7,0 m, ha az épület a beépíthető oldalhatártól min. 3,0 m-re van elhelyezve.

Csak egyszintes tetőtér létesíthető.



### ***Oldalhatáron álló beépítés esetén:***

Oldalhatáron álló beépítés esetén a javasolt szintszám F+T, esetenként tetőtérbeépítéssel. Találkozhatunk F+1+T szintszámmal, azonban ezek kialakítása csak abban az esetben javasolt, amennyiben a már meglévő beépítéshez illeszkedne a tervezett épület magassága.



### ***Szabadonálló beépítés esetén:***

Szabadonálló beépítés esetén F+T és F+1+T szintszámú épület alakítható ki. Ettől eltérő, többszintes épület kialakítása nem ajánlott, településképhez nem illő.



### Tetőidom

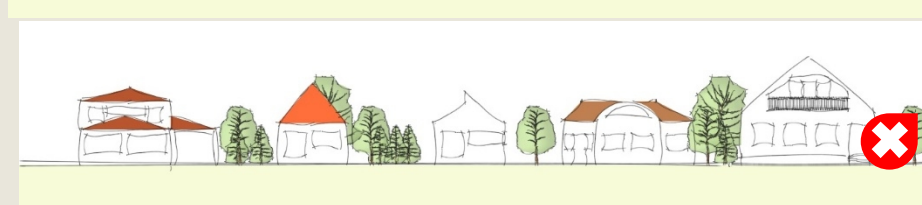
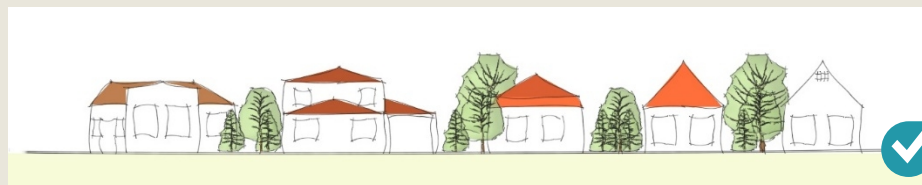
A tradicionálisan alkalmazott tetőhajlásszög az Ófaluban 40-45°, az épületek telepítése mellett ez a legmeghatározóbb építészeti karakter, melyhez igazodni lenne szükséges. A hagyományos sváb parasztházak jellemzően oromfalas házak voltak, de a csonka kontyos tető sem idegen Vecsésen.



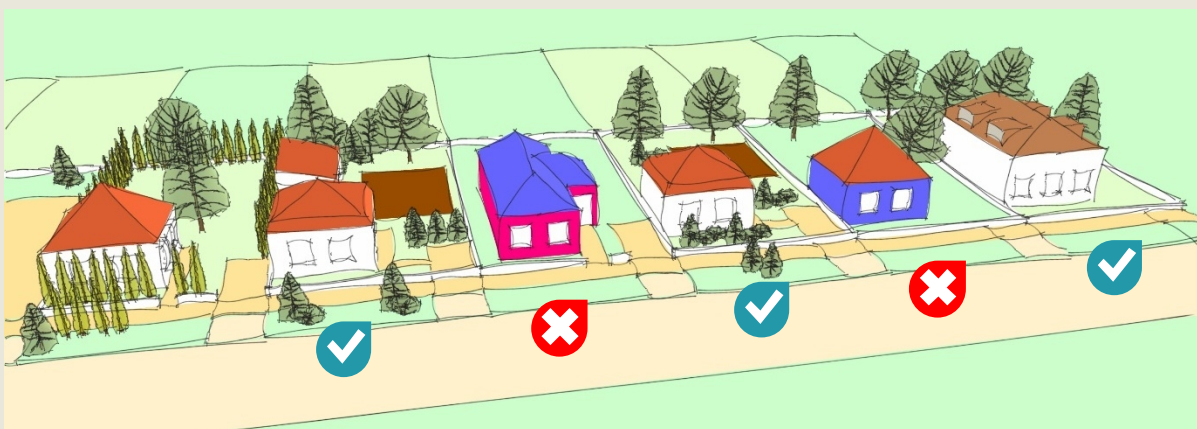
### Anyaghasználat, színválasztás

A homlokatkialakításnál a tömegalakításhoz illő homlokzati struktúra kialakítása javasolt. Nem ajánlott teljes homlokzati síkon végigfutó nagy felületű üvegfelületek alkalmazása. Törekedni kell az egységes homlokzati megjelenés kialakítására.

Az új típusú beépítések, jellemzően a szabadonálló telepítésű területek esetén a homlokzatok strukturáltsága figyelhető meg. Az összetett tömegalakítás, tetőszerkezet és homlokzatalakítás miatt az anyaghasználat tekintetében törekedni kell a minőségi és egyszerű anyaghasználatra. A számos, elérő minőségű és megjelenésű burkolat rendezetlen hatást kelthet.



Az oldalhatáron álló beépítés esetén az egyszerű homlokzatalakítás a jellemző. Kerülni javasolt az utcafronti homlokzat túlzott mértékű nyílászárókkal történő áttörését. Jellemzően 2 nagy méretű ablak, oromfal és tetőtér beépítés esetén egy emeleti ablak jellemző.



A kertvárosi lakóterület esetében törekedni kell a paszellszínek alkalmazására.

A településre jellemzőek a fehér, narancssárga, okker, téglá, barna színek pasztell árnyalatai.

A hivalkodó karakteres, táj és településképi idegen színek, mint vörös, piros, citromsárga, ciánkék, lila, és ezek karakteres árnyalatai nem javasoltak.

A tetők anyaghasználata jellemzően égetett agyag (kerámia) tetőcserép. Új beépítések esetén törekedni kell ezek alkalmazására. Betoncserép esetén az élénk színek használata nem javasolt. Ajánlott a téglavörös, vörös-barna, barna színárnyalatok választása. A mintázattal ellátott cserepek minden esetben kerülendők. A cement, fém és egyéb anyagú hullámpala és lemez borítások alkalmazása nem javasolt.

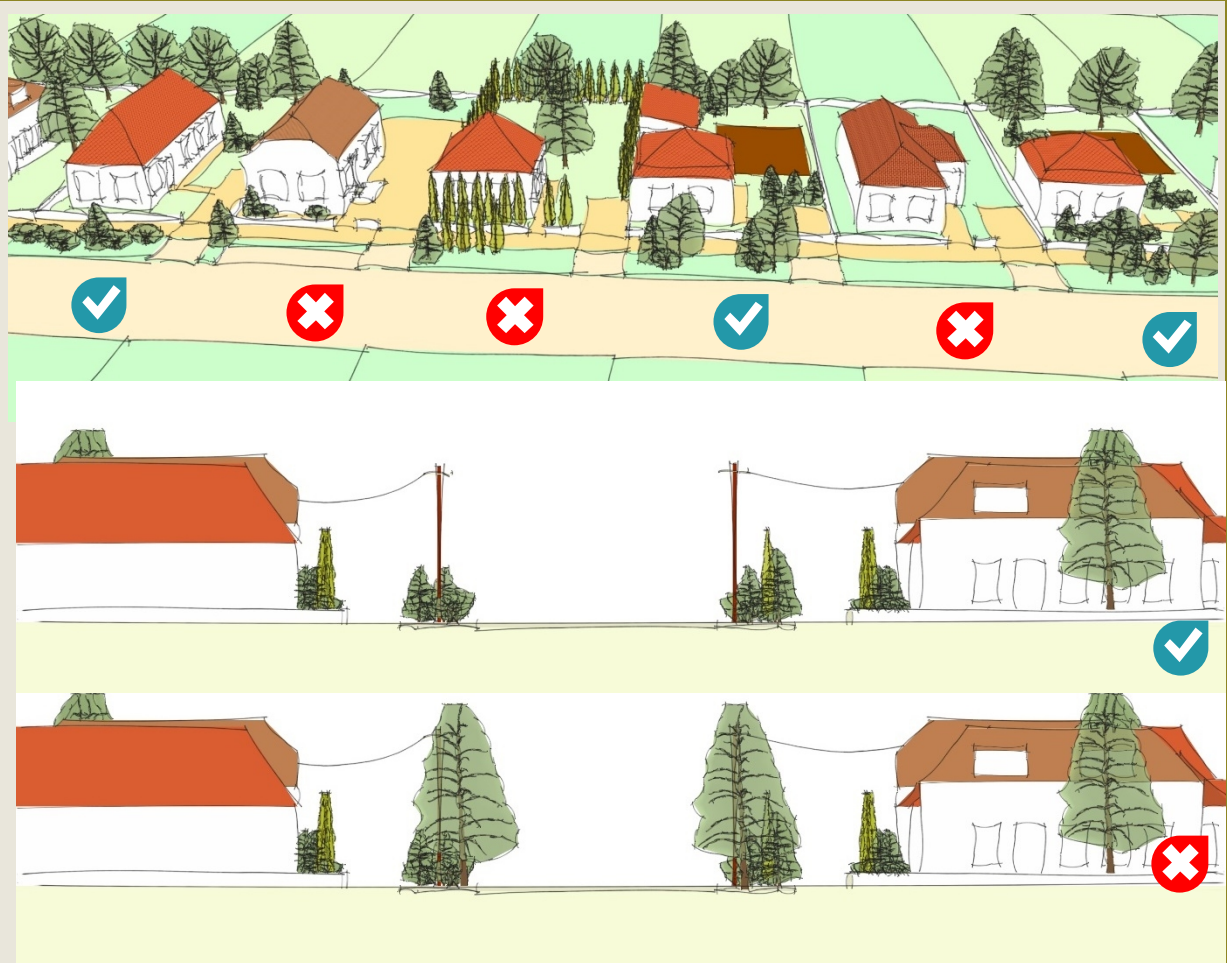
Térburkolatok esetén a beton térkő minden szituációban megfelelő megoldás lehet. Ezek színvilágát javasolt az épület anyaghasználatához igazítani. A többszínűre színezett, formavilágában is összetett térkövek alkalmazása nem ajánlott. Alternatív és ajánlott megoldás a természetes burkolókövek alkalmazása.



### Zöldfelületek, kertek, közterületek

A magánkertek kialakítása esetén törekedni kell a minél intenzívebb növénytakarítások kialakítására. A telken belüli burkolt felületek minimalizálása javasolt. A tuja és ciprusfélék alkalmazása nem ajánlott, továbbá az idegenhonos fajok csak kis számban, szoliterként telepítendőek. Az ingatlan előtti közterületi zöldfelületek telekhatártól telekhatárig történő burkolása településképebe nem illő. Javasolt virágágyásokat, cserjéket és útsorfákat alkalmazni.

A közterületi fásszárú növénytelepítéseknél tekintettel kell lenni a meglévő légvezetékek kialakítására. Azok alá magasnövésű fákat ültetni nem javasolt.

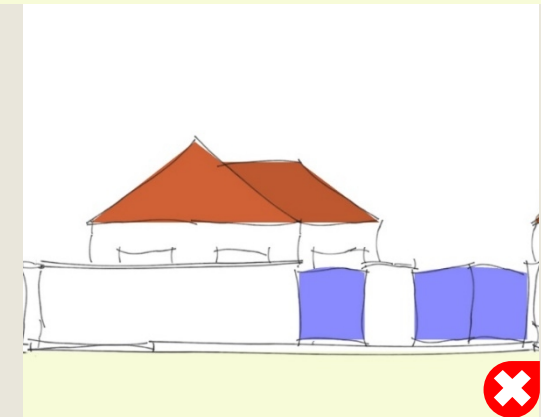


### Kerítések kialakítása

Áttört kerítések kialakítása javasolt. Ezek lehetnek lábazatra épített oszlopok közé, vagy lábazat nélküli oszlopok közé épített kerítésmezők. Jellemző kialakításuk kovácsoltvas, fapálcás vagy fémpálcás, esetenként dróthálós.



A teljesen tömör kerítések kialakítása nem javasolt. Az anyaghasználatnál törekedni kell a nemes építőanyagok alkalmazására. Javasolt az épület anyaghasználatához illeszkedni (természetes anyagok, kő, fa, tégl). Az élénk, hivalkodó színek alkalmazása nem javasolt. A nyers beton, az előre gyártott elemes kerítések, a fémlemez elemes kerítések kerülendők. Az áttört kerítésmezők mögé telken belül többszintes növényállomány telepíthető.



Történelmi kertvárosi oldalhatáron álló beépítések esetén alkalmazhatók tömör kerítésmezők. Kialakítható magasságuk maximum 2 méter. Az ezt meghaladó magasságú térfalak a az élhető közterületi légterarányt rombolja.

## KERTVÁROSIAS TERÜLETEN LÉVŐ MAI JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA



## ÓFALU ÉS „KRAKKÓ” FALUSIAS JELLEGŰ TERÜLETEI

„Ófalu” és észak-keleten hozzá csatlakozó „Krakkó” területe. A település ezen részén már az 1856-os II. katonai felmérés idején is voltak házak. A településnek jellemzően a német nemzetiség által lakott része. Az Ófalu területén, a kialakult telkek, a telkek beépítése, a házak tömegformálása és az építészeti részletek őrzik még az egykori sváb karaktert és a falusi léptéket. Az Ófaluban falusias beépítés jellemző, nagyméretű telkekkel, amik akár gazdálkodásra is alkalmasak. Az Ófalu településszerkezetének nem csak történeti, de településképi jelentősége is van, mert a telekszerkezet visszahat a beépítés jellegére. Ezen a településrészen a házak jellemzően az utcavonalon oldalhatáros beépítési móddal állnak, az utcaképet a földszint + tetőtör, vagy a földszint + emelet + tetőteres, jellemzően nyeregvetős épületek (múltat idéző épület esetében ormfalas kialakítású, vagy a XX. század második felére jellemző ún. „kádárkocka”) ritmusa határozza meg. Az Ófalu településközponti szerepet nem tölt be a Város életében, viszont a főút menti intézmények és kereskedelmi épületek, valamint a nagyterjedésű zöldfelületű park igen fontos szerepet töltenek be, utóbbi helyszínül szolgál a Város legfőbb rendezvényeinek (Vecsési Búcsú és a Káposztafesztivál). A Krakkó később alakult ki, kisebb telkekkel és későbbi betelepülőkkel. A település magjának tekinthető ezen Ófalu területén maradtak fent a legkoncentráltabban az építészeti emlékek.





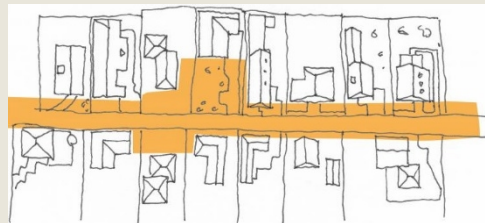
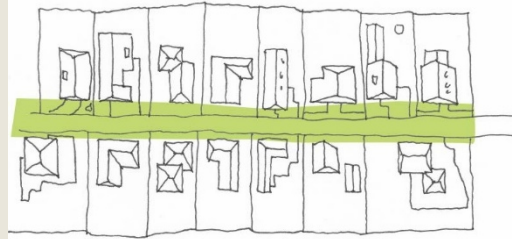
A város belterületének keleti szegletében a Fő út és a Jókai Mór utca mentén, illetve ezek környékén a falusias beépítés a jellemző. A telkek nagyobbak, hosszúkásak, a lakóházak mögött jellemzően nagyobb hátsó kertekkel vagy gazdasági épületekkel beépítve. Nagy számban itt találhatóak a vecsési savanyúságot előállító magánvállalkozások.

A területen koncentráltan találhatóak meg Városunk múltat megidéző épületei, melyek jellemzően meghatározzák a terület karakterét és báját. Az elmúlt fél évszázad során a Város robbanásszerű fejlődésével a terület is lassú átalakulásnak indult, ahol a lakóépületek magújultak, külső és belső átalakuláson mentek keresztül (pl.: többgenerációs épületbővítések, mind vertikálisan, mind horizontálisan). A területen jellemző az oldalhatáros beépítési **telepítés** módú, magastetős **tetőidomú** (eredetileg oromfalasan, későbbiek folyamán az utcával párhuzamos gerinccel, vagy kontyoltan), F+T **magasság** kialakítású épületek, amelyek meghatározzák a terület falusias jellegű karakterét. Az **anyaghasználat** vonatkozásában a terület heterogénnek tekinthető, ahol a múlt század korabeli épületeinél még fellelhetők az eredetileg használt földszínek és a fehér, míg az új beépítéseknél a vegyes színhasználat a jellemző.

## ÓFALÚ ÉS „KRAKKÓ” FALUSIAS JELLEGŰ TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI AJÁNLÁSOK

### Telepítés

A kialakult telekstruktúra az **oldalhatáron álló** beépítést indokolja, hiszen az eredetileg kialakított keskeny telkek optimális kihasználása és a szomszédos épülettől való megfelelő távolság tartása csak így lehetséges. Az oldalhatáron álló házak **utcavonalra való telepítése** is történeti hagyomány, a parasztudvarok optimális kihasználhatóságának érdekében volt erre szükség. Ez a telepítési mód széles telkek esetében is tartandó a kialakult településképp védelme érdekében. Azokban az utcákban, ahol az épületek előkerttel épültek, a kialakult beépítési vonalhoz igazodva építsünk házat. Az egységes utcakép megteremtése érdekében javasolt az egységes utcai homlokzatvonalhoz igazodva elhelyezni az épületet. Az előkert mélysége a környező beépítési karakterhez igazodjon.

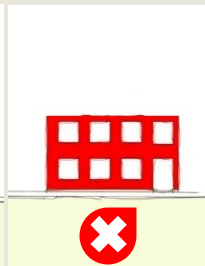
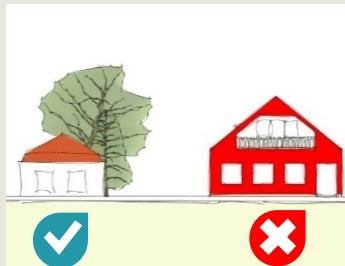


Utcai homlokzatú telepítés esetén az épületek közötti minimum telepítési távolságot a szomszédos ingatlanok irányába biztosítani szükséges.

A fő rendeltetési egység mellett megvalósítandó egyéb épületek és építmények elhelyezésénél törekedni kell arra, hogy azok a fő rendeltetési egység mögött a hátsókertben sorolva kerüljenek elhelyezésre. A telken belül elszórtan elhelyezett melléképületek kialakítása nem javasolt, hiszen ezek nem csak a kert fenntartását nehezítik meg, hanem az egységes településképet és a kertünk esztétikai megjelenését is negatívan érintik.

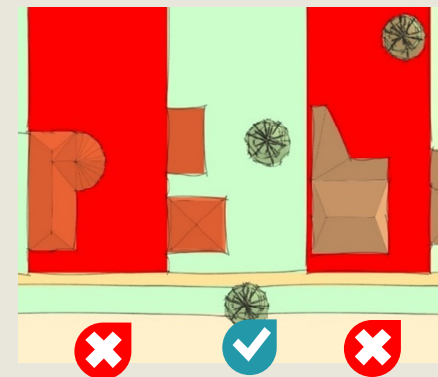
## Tömegformálás

A terület karakterétől, beépítésétől és a településen kialakult léptéktől eltérő épülettömeg kialakítása nem javasolt. Törekedni kell az arányos, élhető, utcaképbe illő tömegforma, alaprajz, sziluett és megjelenés kialakítására. Nagy alapterületű épületek megjelenése a tömegek tagolásával könnyíthető.



A tömegformáláskor kerülni kell a vertikálisan kiugró jelszerű épületrészeket. Lapostetős épület és többszintes tetőtér nem alakítható ki.

Az összetett tömegformák alkalmazása nem javasolt. Törekedni kell az egyszerű geometriai alaptestekből formált épülettömegek megtartására és kialakítására. Íves, és hegyesszögű felületek és épületszerkezetek kialakítása nem javasolt.



## Magasság, szintszám

Az Ófalu épületei építésükkor jellemzően földszintes kialakításúak voltak. A területen azóta már a tetőtér beépítésű, sőt az emeletes beépítés is elterjedt. Új vagy átalakított épületünk magassága a meglévő épületekhez, az utcaképhez igazodó legyen. Utcára merőleges gerincű épület esetén kerüljük a széles épülettömeget. A területen megengedett épületmagasság legfeljebb 5,5 m, ha az épület az oldalsó telekhatáron vagy attól csurgó-távolságra van elhelyezve és legfeljebb 7,0 m, ha az épület a beépíthető oldalhatártól min. 3,0 m-re van elhelyezve.

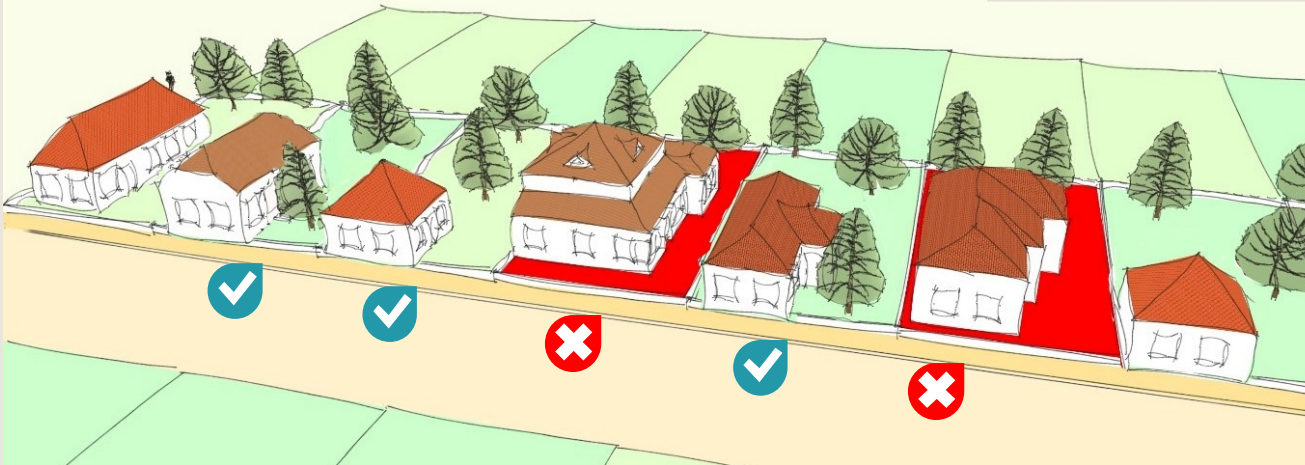
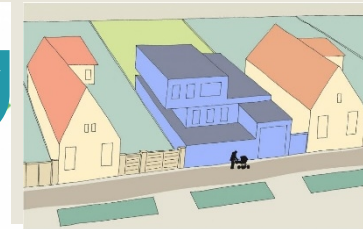
Csak egyszintes tetőtér létesíthető.



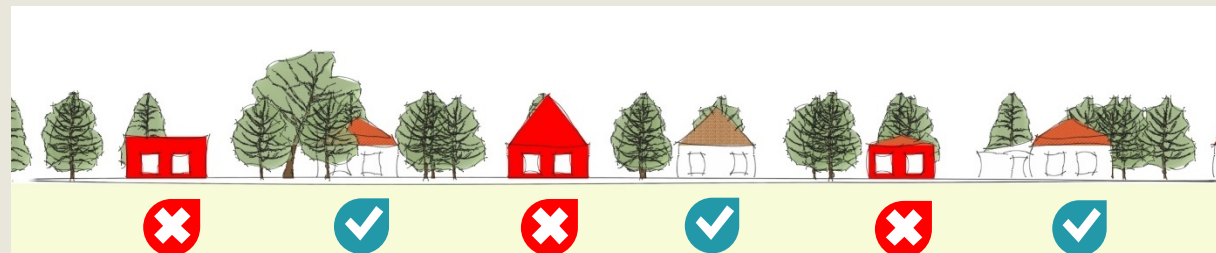
A javasolt szintszám F+T, esetenként tetőtérbeépítéssel. Találkozhatunk F+1+T szintszámmal, azonban ezek kialakítása csak abban az esetben javasolt, amennyiben a már meglévő beépítéshez illeszkedne a tervezett épület magassága.

### Tetőidom

A tradicionálisan alkalmazott tetőhajlásszög az Ófaluban 40-45°, az épületek telepítése mellett ez a legmeghatározóbb építészeti karakter, melyhez igazodni lenne szükséges, így **lapostetős épület építése nem megengedett**. A hagyományos sváb parasztházak jellemzően ormfalas házak voltak, de a csonka kontyos tető sem idegen Vecsésen.



Kialakítható ormfalas, nyereg, sátor, kontytető, csonka kontyolt tető. Lapostető, 45°-nál meredekebb tető, toronytető, dongatető, kúptető és kupola szerkezetek kialakítása nem javasolt.



## Anyaghasználat, színválasztás

A homlokzat kialakításnál a tömegalakításhoz illő homlokzati struktúra kialakítása javasolt. Nem ajánlott a teljes homlokzati síkon végigfutó nagy felületű üvegfelületek alkalmazása. Törekedni kell az egységes homlokzati megjelenés kialakítására. Az egyszerű homlokzatalakítás a jellemző. Kerülni javasolt az utcafronti homlokzat túlzott mértékű nyílászárókkal történő áttörését. Jellemzően 2 nagy méretű ablak, oromfal és tetőtér beépítés esetén egy emeleti ablak jellemző.



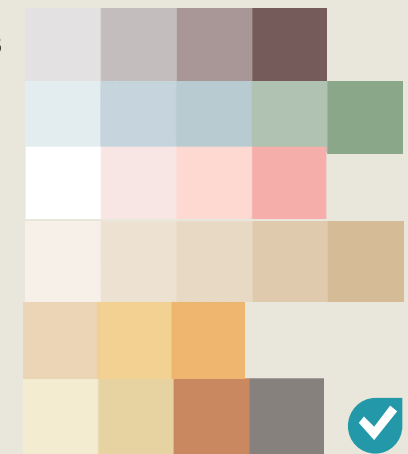
Az Ófalu és „Krakkó” falusias lakóterület esetében törekedni kell a pasztellszínek alkalmazására.

A múlt században épült épületek színezésénél a földszíneket alkalmazták, így törekedjünk mi is ezek alkalmazására.

A hivatkozott karakteres, táj és településképp idegen színek, mint vörös, piros, citromsárga, ciánkék, lila, és ezek karakteres árnyalatai nem javasoltak.

A tetők anyaghasználata jellemzően égetett agyag (kerámia) tetőcserép. Új beépítések esetén törekedni kell ezek alkalmazására. Betoncserép esetén az élénk színek használata nem javasolt. Ajánlott a téglavörös, vörös-barna, barna színárnyalatok választása. A mintázattal ellátott cserepek minden esetben kerülendők. A cement, fém és egyéb anyagú hullámpala és lemez borítások alkalmazása nem javasolt.

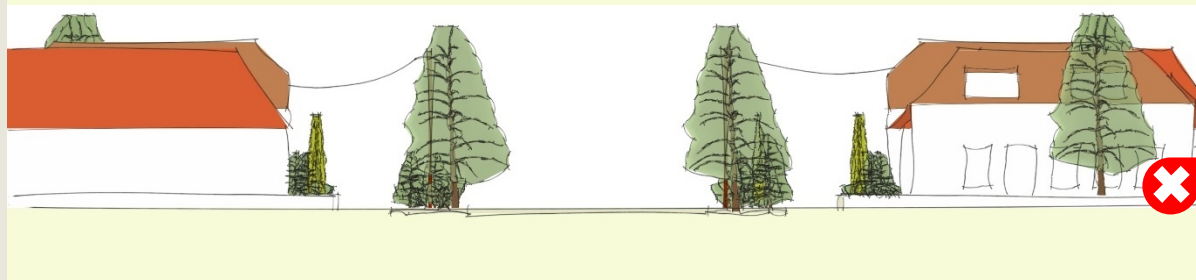
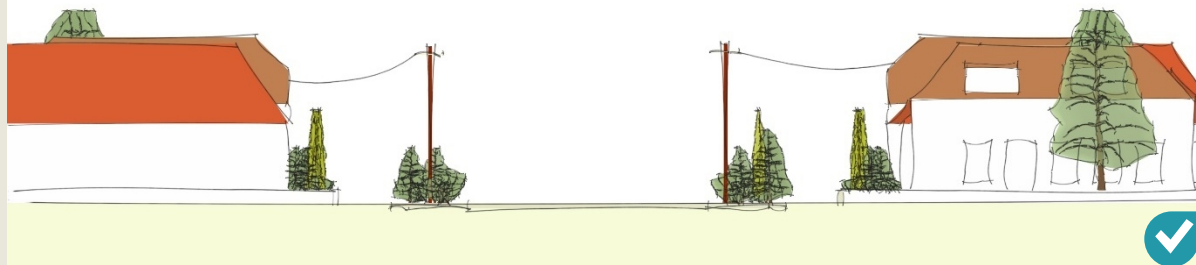
Térburkolatok esetén a beton térkő minden szituációban megfelelő megoldás lehet. Ezek színvilágát javasolt az épület anyaghasználatához igazítani. A többszínűre színezett, formavilágában is összetett térkövek alkalmazása nem ajánlott. Alternatív és ajánlott megoldás a természetes burkolókövek alkalmazása.



### Zöldfelületek, kertek, közterületek

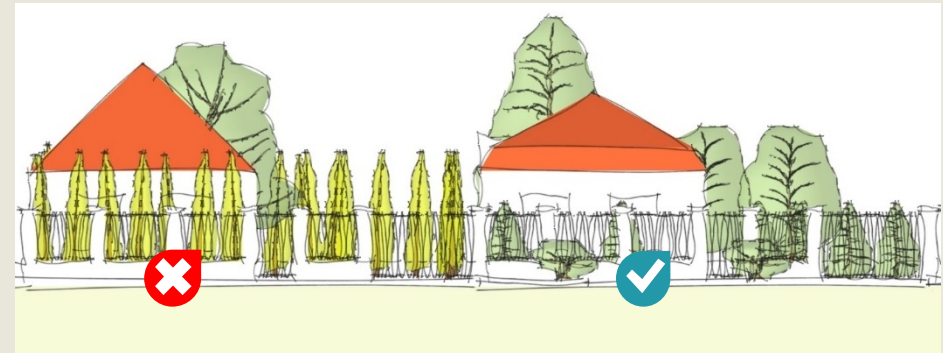
A magánkertek kialakítása esetén törekedni kell a minél intenzívebb növénytakasúlasok kialakítására. A telken belüli burkolt felületek minimalizálása javasolt. A tuja és ciprusfélék alkalmazása nem ajánlott, továbbá az idegenhonos fajok csak kis számban, szoliterként telepítendők. Az ingatlan előtti közterületi zöldfelületek telekhatártól telekhatárig történő burkolása településképebe nem illő. Javasolt virágágyásokat, cserjéket és útsorfákat alkalmazni.

A közterületi fásszárú növénytelepítéseknel tekintettel kell lenni a meglévő légvezetékek kialakítására. Azok alá magasnövésű fákat ültetni nem javasolt.

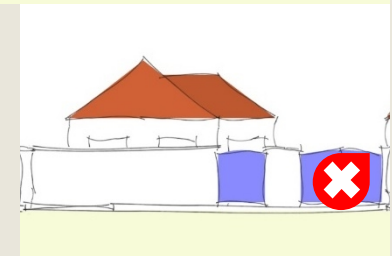


### Kerítések kialakítása

Áttört kerítések kialakítása javasolt. Ezek lehetnek lábazatra épített oszlopok közé, vagy lábazat nélküli oszlopok közé épített kerítésmezők. Jellemző kialakításuk kovácsoltvas, fapálcás vagy fémpálcás, esetenként drótháló.

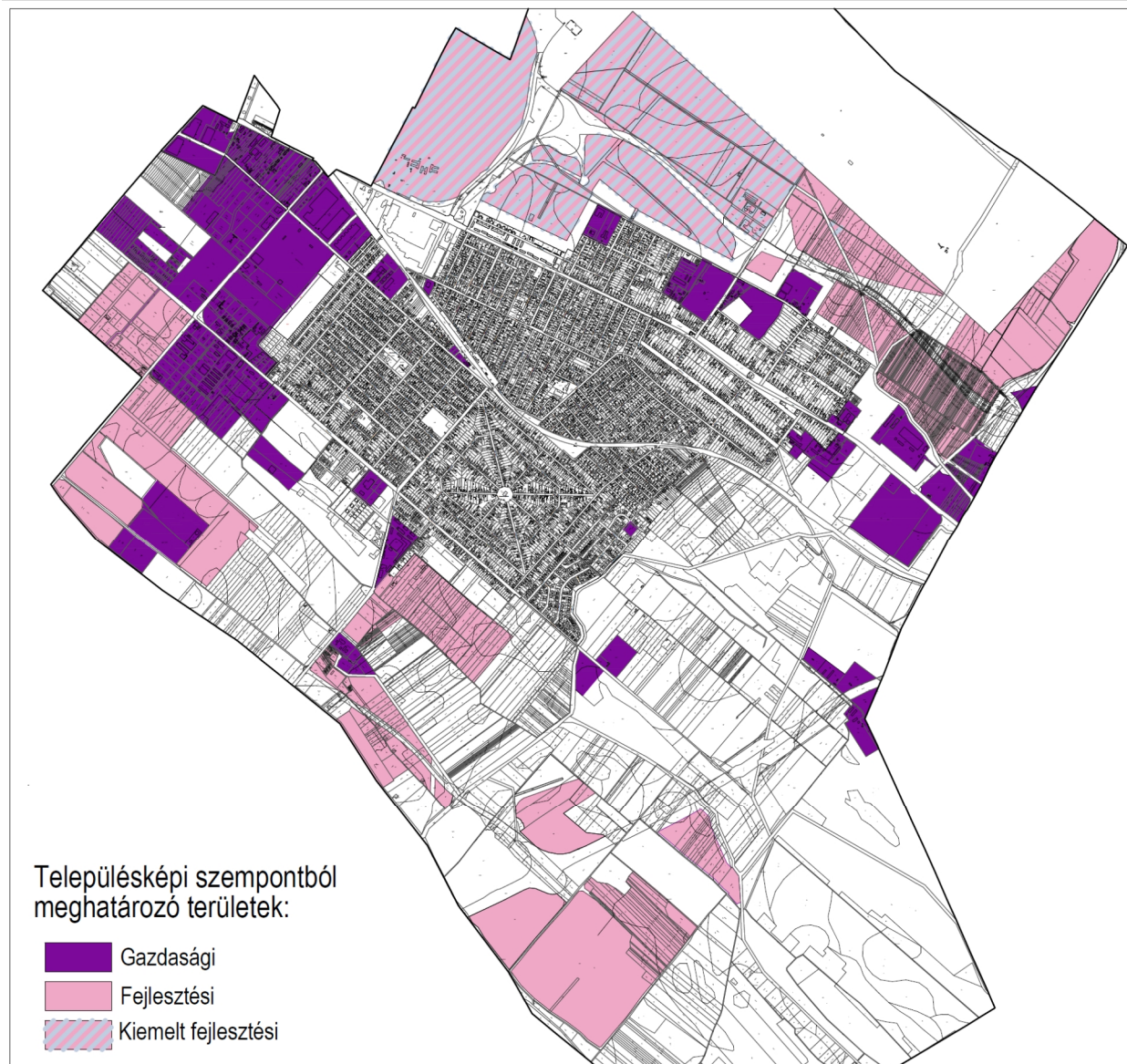


A teljesen tömör kerítések kialakítása nem javasolt. Az anyaghasználatnál törekedni kell a nemes építőanyagok alkalmazására. Javasolt az épület anyaghasználatához illeszkedni (természetes anyagok, kő, fa, tégl). Az élénk, hivalkodó színek alkalmazása nem javasolt. A nyers beton, az előre gyártott elemes kerítések, a fémlemez elemes kerítések kerülendők. Az áttört kerítésmezők mögé telken belül többszintes növényállomány telepíthető.



Forgalmas történelmi kertvárosi oldalhatáron álló beépítések esetén alkalmazhatók tömör kerítésmezők. Kialakítható magasságuk maximum 2 méter. Az ezt meghaladó magasságú térfal az élhető közterületi légtérarányt rombolja.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK – FEJLESZTÉSI TERÜLETEK



Vecsés belterületi lakóterületeit több irányból gazdasági területek választják el a mezőgazdasági területektől, vagy Budapest felé a településhatártól. Az megfigyelhető, hogy ezek a gazdasági területek főként kiemelt gyűjtőutak, vagy főbb megközelítési irányok bevezető szakaszain csoportosulnak.

A Budapest felé kapcsolatot jelentő 4. sz. főút és az Üllői út menti területeken jellemzően központi vegyes intézményterületek és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységek folynak. Itt nagyobb raktár és iroda épületek is helyet kaptak, a kereskedelmi forgalom szempontjából pedig a Market Central Bevásárlóközpont a legjelentősebb.

A település nyugati részén a Széchenyi utca és az Almáskert út mentén is több gazdasági terület sorakozik, ahol a gyártás és a raktározás a jellemző tevékenységek.

A belterület délnyugati határánál a Dózsa György út mentén is található néhány gazdasági terület. Ez a terület a szabályozási tervben is gazdasági bővítésre előirányzott.

Gazdasági területek a 400. sz. főút Üllő felőli végén is sorakoznak, itt irodák, raktárak találhatók főként. A település északi részén a Mátyás utca, a Vágóhid utca, vagy a Vigyázó Ferenc utca végén is található kisebb gazdasági területek a lakóterületekhez csatlakozva, azok közé ékelődve.



A Gazdasági területekre a szabadonálló módú **telepítés** a jellemző, ahol az oldalsó telekhatártól jelentős területek lettek elhagyva zöldfelületként, hogy a nagytömegű épületek egymásmellettsége ne eredményezzen sűrű beépítést.

A nagytömegű beépítésekhez tekintélyes **épületmagasság** is párosul, mivel jellemzően a lakóterületektől távol esnek ezek a területek, ezért annyira nem érződik a kontraszt.

**Szintszám** tekintetében nem tekinthetők egységesnek a beépítések, de ez nem is várható el az egymástól távol eső egyénileg is más karaktert formáló nagyterjedésű telephelyek esetében.

Az épületek nagy kiterjedéséből és jellemzően könnyűszerkezetes kialakításából adódóan lapostetős **tetőidom** kialakítás a jellemző.

**Anyaghasználatukra** és **színezésükre** általában az anyacég egységes megjelenést eredményező kialakítása a jellemző, mely igényesnek tekinthető.

A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közelsége sok esetben nagy kihívást jelent (jellemzően a zajhatás miatt) a településen élők számára, amit már megszoktak a lakók. A Repülőtérnek viszont jelentős gazdasági hatásai is vannak a Város vonatkozásában. A Repülőtérrel használó, a világ minden tájáról érkező utasok és áruforgalom miatt a kijáráshoz közeli területek Budapest, de akár az Ország kapujaként is értelmezhetők. A településrendezési eszközök nagykiterjedésű fejlesztési területeket jelölnek ki a Repülőtérhez kapcsolódóan (pl. a Repülőtérrel belül és a Ferihegyi dűlőn), melyeket a Kormány nemzetgazdasági szempontból **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánított.



## GAZDASÁGI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

### Telepítés

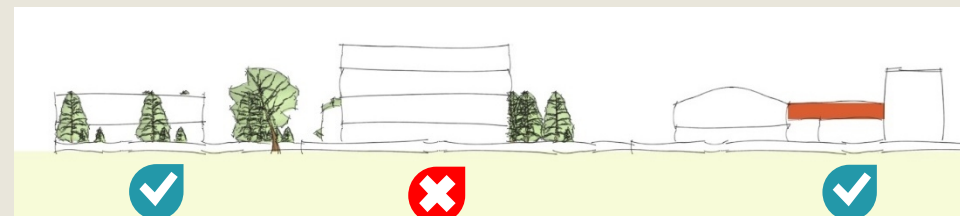
A rendezett beépítésű területek mintaként történő figyelembevétele javasolt. A területeken az egységes irányok követése javasolt, a toldalékosan, nem rendszerben növvő területi fejlesztés kerülendő.

A nagyméretű tömegek rendszerezett tagolása az egységes beépítési struktúra meghatározó alapja. A nagy kiterjedésű tömegek nyomasztó hatása a homlokzatok kialakításával, anyag és színhasználatával felszabadítható. Javasolt az építészeti karakter előzetes meghatározása a megvalósítást megelőzően



### Magasság, szintszám

A közterületről látható sziluettből kiemelkedő egyedi főépületekkel, épületrészekkel könnyedebbé tehető a csarnoképületek monoton látványa. Amennyiben a technológiai igények szükségessé teszik, abban az esetben lapostetős kialakításnál javasolt zöldtető alkalmazása. A lapostetők esetében a napelemek telepítése során több műszaki- és látványszempontot is mérlegelni szükséges, erről részletesen az egyéb műszaki berendezések fejezetben.



A magastetős csarnoképületek anyaghasználatának megválasztása során a minőség mellett a színhasználat kiemelkedő fontosságú. Az óriási tetőfelületek az egyes településrészek teljes területét meghatározhatják. Kiemelten fontos ez Vecsésen, ahol a gazdasági területek városkapuként, sőt a Repülőtér vonatkozásban akár Ország kapuként is funkcionálnak.

A gazdasági épületek magasságának és szintszámának a meghatározásánál törekedni kell a településképi látványkapcsolatok megóvására.



### Tetőidom

Lapos- és magastetős kialakítású is lehet az új épület, lapostetős kialakítás esetén javasolt a zöldtető alkalmazása, a tetők „ötödik homlokzatként” való kialakítására, mivel városunkban ezek fentről is érvényesülnek.

### Anyaghasználat, színválasztás

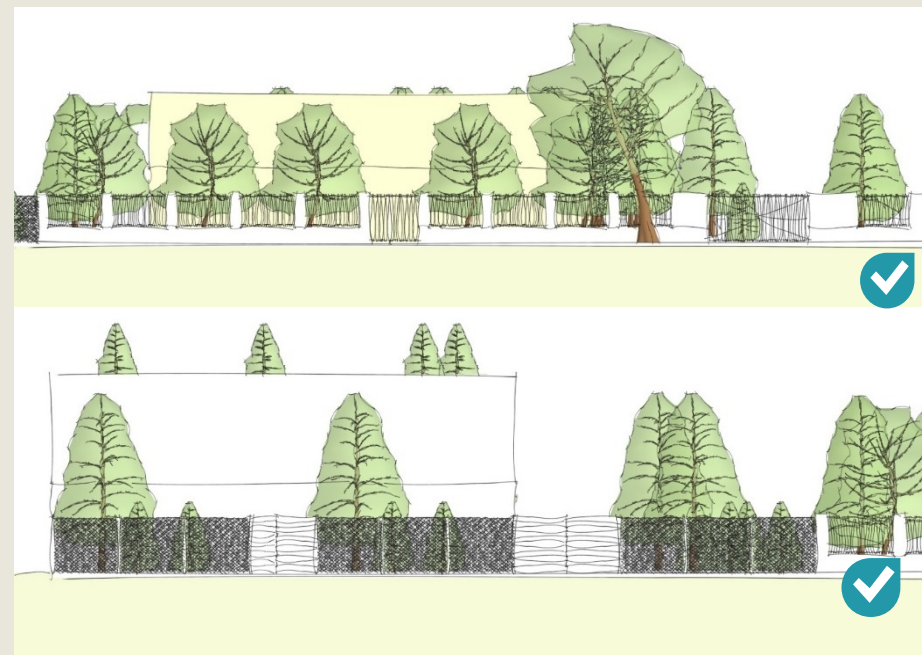
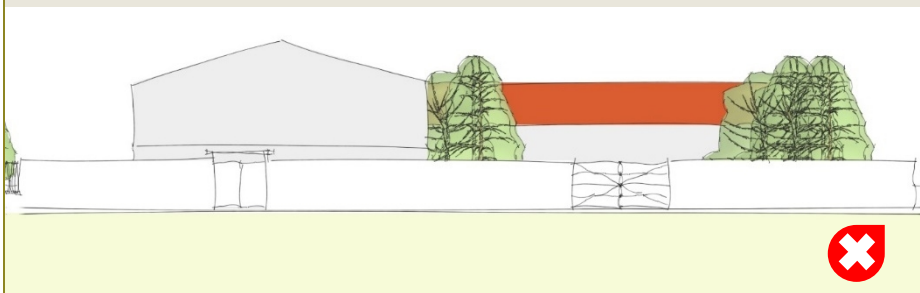
A nagyterjedésű épületek nagy felületei révén az esztétikus és minőségi anyaghasználatnak és harmonikus színezésnek kiemelt szerepe lehet, ezért kiemelt figyelmet és gondosságot igényel a harmonikus és arányos anyagok és színek kiválasztása.

Az építéstechnológiai kötöttségek figyelembevételével javasolt a településképhez illő pasztell színek alkalmazása. Kerülendő a hivalkodó, erős színvilág. Az építőanyagok kiválasztásakor a minőségi, időtálló termékeket válasszuk. A rendszeres karbantartást és állagmegóvást igénylő felületek a településképet jelentősen rombolják.



## Kerítések kialakítása

A homogén falszerű tömör beton és fémlemez kerítések kialakítását kerülni javasolt. A nagy területű kerítések esetében a kerítések és az épületek anyaghasználatának a harmóniájára kell törekedni. Javasolt áttört kerítések alkalmazása. A látványvédelmet a kerítés mögé telepített többszintes növényállománnyal javasolt megoldani.

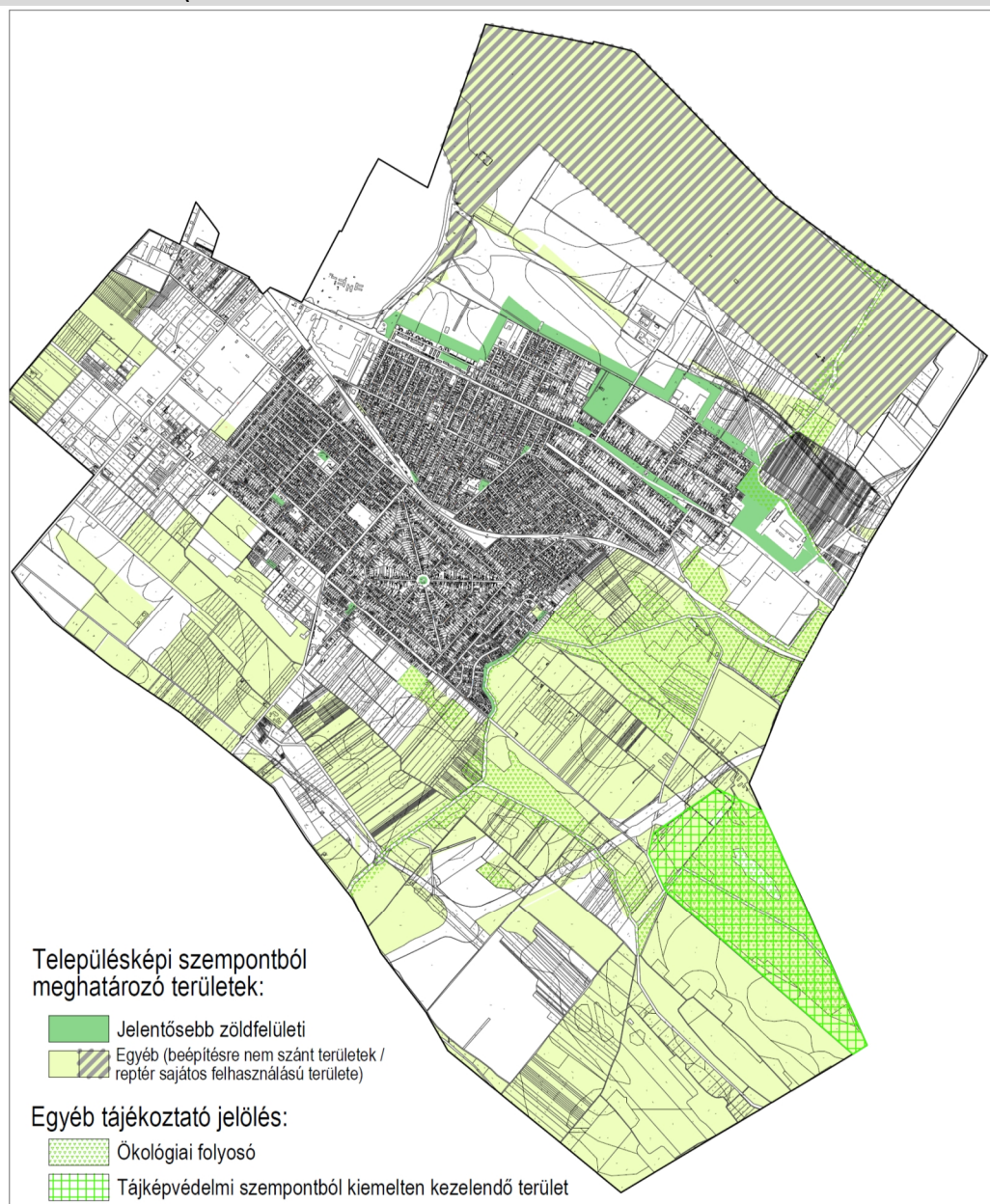


## KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

A nagyterjedésű fejlesztésű terület vonatkozásában kiemelt szempont kell, hogy legyen - a terület kiemelt, országos jelentőségű beruházására tekintettel - az egységes arculat előzetes meghatározása és a tervezett nagy volumenű fejlesztés gondos koncepció mentén való kidolgozása, mely jelen Arculati Kézikönyv kereteit meghaladja, így a beruházás megvalósításának előkészítéseként, a településrendezési eszköz kidolgozásakor szükséges jelen Arculati Kézikönyv ezen fejezetének kiegészítése az alábbiak vonatkozásában:

- telepítés;
- tömegformálás;
- magasság, szintszám;
- tetőidom;
- anyaghasználat és színezés.

## EGYÉB (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK / REPTÉR SAJÁTOS FELHASZNÁLÁSÚ TERLETE)



A beépítésre nem szánt területek meghatározó része szántóföldi művelés alatt van, a kisebb részén erdőgazdálkodás folyik. Az M0 melletti területeken rengeteg (csere) erdőterület van kijelölve a hatályos településszerkezeti tervben, de ezzel szemben a valóságban ennek nagy részén egyáltalán nincs erdő, mivel a kijelölt gazdasági területek felhasználása még nem volt időszerű.

Nagyobb erdő a település északi részén, a beépített lakóterület határán létesült, a reptértől elválasztó véderdősáv és szintén jelentősebb erdőterületek találhatók a délnyugati részén, a Széchenyi út és az Almáskert út közti területeken.

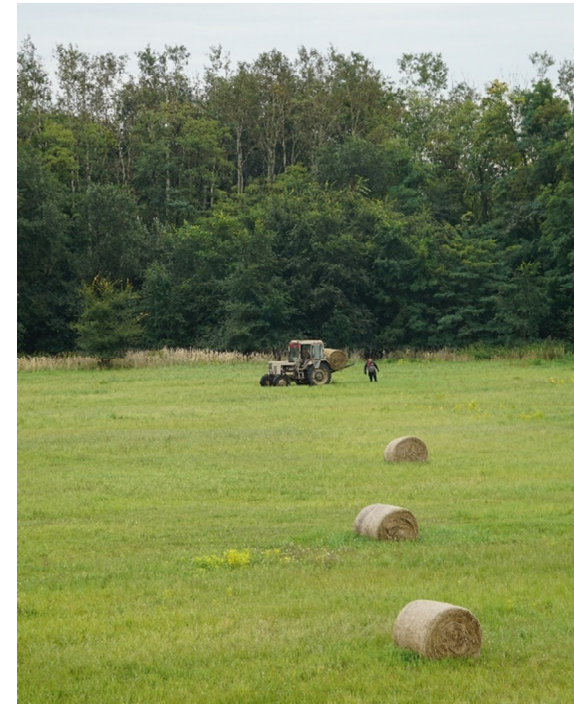
A külterületen meghatározóak a területfelhasználás szempontjából a térségi infrastruktúra elemei. Vecsés külterületén védőtávolsággal rendelkező gáz-, termék-, és elektromos vezetékek is futnak, köztük a Barátság kőolajvezeték.

Néhány helyen korábbi külszíni, rekultiválendő bányaterületek gödrei is megtalálhatóak a település nyugati és délnyugati részein.

A belterületi részen található beépítésre nem szánt területek jellemzően közterületi zöldfelületek, közparkok területei.

Ezen fejezetben teszünk említést a településen található helyi védett növényekről.

A beépített és beépíthető településrészeket a külterület veszi körül, ahol elsősorban a mezőgazdasági művelés, a környező erdőségek és a természetvédelmi tényezők játszanak meghatározó szerepet. A mezőgazdasági területek jellemzően gyepek vagy kaszálók, de előfordulnak még gyümölcsösök is. Bár a területen jelentős beépítések nem várhatóak, de a hagyományosnak tekinthető tájhasználat településképi megjelenése fontos megőrzendő karakterelem. A legkiterjedtebb egybefüggő természetvédelmi szempontból jellegzetes és értékes területek a település D-i részén az M0 autópálya mentén a térképen ábrázoltak szerint találhatóak, melyek jelen természeti állapotukban településképi szempontból jellegzetes és értékes részét képezik Vecsés területének, a településkarakter meghatározó, védendő elemeit képviselik.



### ***Közkertek, közparkok, maghatározó közterületi és közhasználatú zöldfelületek, kegyeleti parkok***

A kedvező településkép egyik feltétele, hogy közterületeink rendezettek legyenek. A rendezettség érzetét segíti, ha a különböző felületeket (járda, út, parkoló, zöldfelület) határozott vonalak, például szegélykövek, burkolatváltások választják el egymástól. Ezek a vonalas elemek vezetik a tekintetet és tagolják a közterületeket, ezért harmonikus kialakításukra kiemelt figyelmet kell fordítani. Elsődlegesen a közterületek minősége határozza meg a Vecsésen megfordulók településünkről kialakított képét. Fontos, hogy csak a környezet arculatához illeszkedő közterületi tájékoztató- és információs táblák, utcabútorok és egyéb köztárgyak létesüljenek

A közösségi zöldfelületek kialakításakor is a település arculatához való igazodást kell szem előtt tartani. Fontos a természetes anyag- és színhasználat. A burkolt felületek arányát minél alacsonyabban kell tartani és kedvező klimatikus hatása miatt érdemes vízfelületeket, a játszótéren akár vizes játékokat létesíteni. Fontos, hogy megfelelő kikapcsolódási színteret biztosítsunk nem csak gyermekeinknek, hanem minden korosztály számára. Ezért a közösségi zöldfelületeket érdemes tematizálni. Vigyázzunk a közterületi berendezéseinkre, hogy sokáig élvezhessük azokat!





Településünkön az alábbi közterületi növényállomány területi helyi védelmet kapott, melyre kiemelten büszkék lehetünk:

- A Falu eperfasora;
- Erkel Ferenc utcai vadgesztenye fasor;
- A Hősök ligete;
- Az Erzsébet téri Plébániatemplom körüli facsoport;
- A Szent István tér és a Piac tér platán, juhar és nyárfái, örökzöldjei;
- A Felső-telepi Jézus Szíve Plébániatemplom előtti hársfasor.

Óvjuk és szeretettel gondozzuk természeti értékeinket!!



## 8. REKLÁMOK, KIRAKATOK, CÉGÉREK,

Az utcaképet a hirdetőtáblák, reklámfelületek, cégérek, valamint az üzletek kirakatportáljai is hasonlóan meghatározzák, mint az épületek, azok kialakítása és díszítése vagy a növényzet. A környezetébe nem illő, harsány, vagy éppen elhanyagolt kirakatok a vizuális környezetszennyezés forrásai. A hirdetés elsőrendű funkciója a tájékoztatás, mérettől, és mennyiségtől függően. Az ízlésesen, településképhez illesztett reklámok, kirakatok és cégérek nem csak a városunk arculatát pallérozzák, hanem az üzlet kisugárzását, a vásárlók és lakók felé nyújtott bizalmat is erősítik.

Az épületekre helyezett hirdetések, cégtáblák, cégérek, falra festett feliratok, reklámok legtöbbször egyedi tervezésűek, így azok méretét, formáját, elhelyezését, döntően az épület karakteréhez és a tulajdonos ízléséhez igazítják..

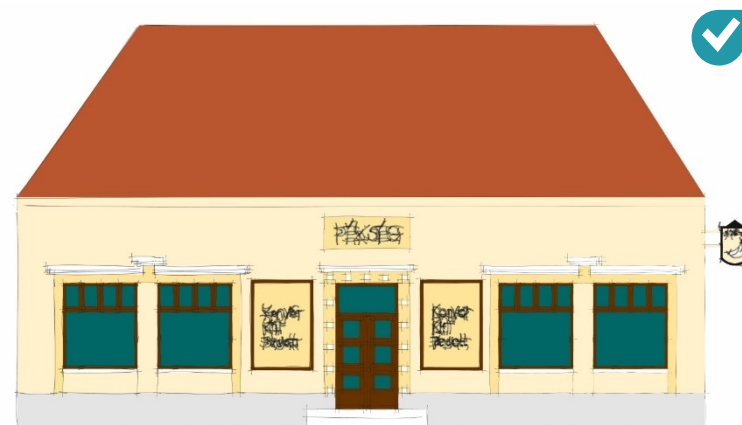
Törekedni kell ezen felületek minimalizálására. Ezzel nem csak az épület homlokzatát és eredeti építészeti értékét őrizhetjük meg, hanem pénzt és energiát is spórolhatunk. Az épület homlokzati díszítőelemeit, nyílászáróit javasolt eredeti állapotában megtartva függetleníteni és nem hirdetőfelületként kezelni.

Információs és kereskedelmi táblák, cégérek, reklámok és kirakatok kihelyezésénél javasolt a főépítési ajánlás alapján eljárni. Fontos, hogy a különböző felületeket, hirdető eszközöket az épülethez, utcaképhez illeszkedő színekkel, esztétikus betűtípussal alakítsuk ki. A rikító színeket és a hivalkodó megjelenést kerülni javasolt. Az informatív feliratokon túl a felesleges grafikák is kerülendők.

A céglogó kihelyezésénél törekedni kell a méret minimalizálására, hiszen a feliratok helyettük is beszélnek.

A kevesebb több elvet szem előtt tartva felesleges egy szolgáltatás egy épületen egyszerre több helyen történő hirdetése (pl.:egyszerre megállítótáblán, fényreklámmal, kirakatportálon, cégéren, zászlón...)

Villogó táblák, felületek kialakítása nem javasolt. Éjszakai megvilágítás esetén törekedni kell az egyszínű állandó, nem villogó megvilágításra. A megvilágítás színhőmérséklete az emberi szem számára legtermészetesebb 5000(fehér)-4500 (enyhén sárgás-fehér) Kelvin közötti érték legyen.

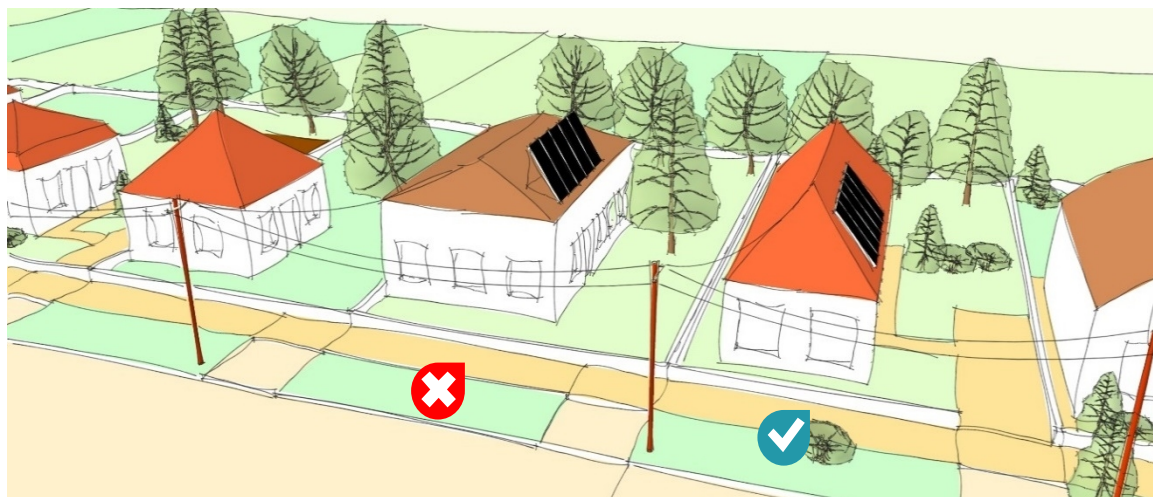


Vecsésen a cégek és reklámhordozók:

- anyagban és színben az épülethez illeszkedjenek;
- a homlokzatok vízszintes és függőleges tagolásához illeszkedjenek;
- látványterv alapján készüljenek - legyenek egyediek és kreatívak;
- világító kivitel esetén alacsony fényintenzitásúak legyenek;
- ne villogjanak;
- nem világító, hanem megvilágított kivitelben készüljenek;
- az Ófaluban tradicionális, egyéb helyeken ötletesek legyenek;
- arculata a reklámozott tevékenységre utaló, ahhoz igazodó legyen;
- fontos, lényegi információt közöljenek;
- ne ábrázoljanak konkrét terméket;



## 9. SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK



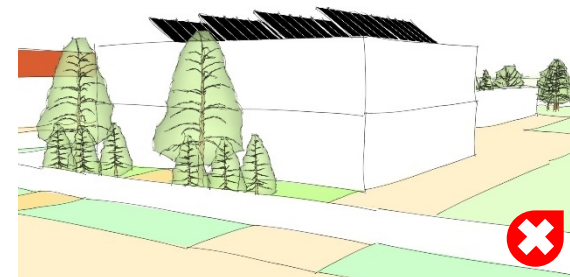
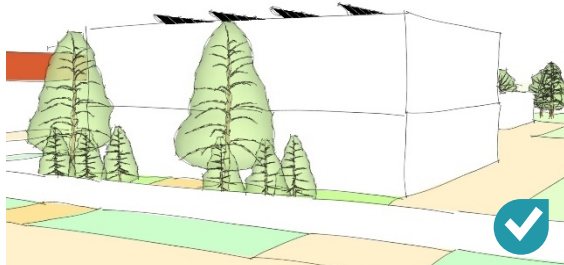
### ***napkollektor, napelem***

Hazánkban leggyakrabban a tetőre utólagosan felszerelt napkollektorokkal, szolár vagy fotovoltaikus berendezésekkel találkozunk. Ezen berendezéseket javasolt az utcai homlokzattól a lehető legtávolabb telepíteni. Jellemzően a tetőszerkezetre erősített szerkezetek. A településkép védelme érdekében, különösen a változatos domborzat által biztosított látványkapcsolatok miatt célszerű azokat egy tömbben tartani, a lépcsőzés és az ugráló vonalvezetés nem szerencsés, mert megbontja a tető egységes, nyugodt látványát, és rendetlen hatást kelt.

Elhelyezésüknél törekedni kell rá, hogy ne az utcafronti tetősíkra, hanem a hátsó udvarra, tömbbelsőre néző tetőfelületekre telepítsük a berendezéseket. Elhelyezésük csak magastetőn, és a tetősíkra építve javasolt. Védett utcakép, vagy homlokzat esetén, vagy ha a déli tájolás a fentiek alapján nem megoldható, javasolt a kertben, támfalra, vagy a kerítésre való telepítésük.

Ezen megoldások esetén szintén törekedni kell arra, hogy az utcafronttól lehető legtávolabb kerüljenek elhelyezésre úgy, hogy azok közterületekről ne látszódnak.

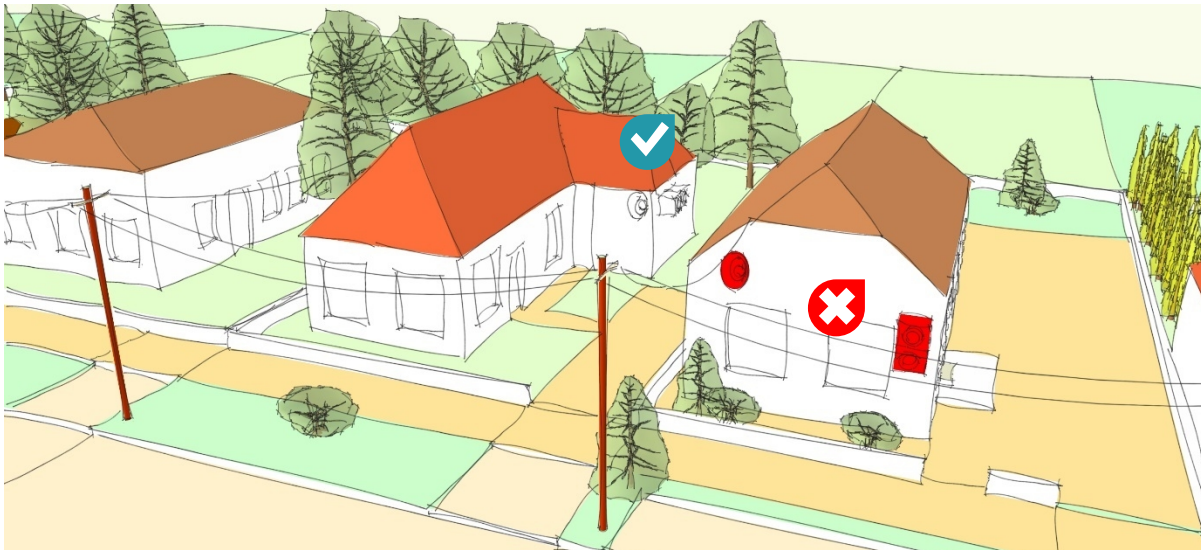
Lapostetőn csak az attikafal takarásában helyezzük el az elemeket. Ha szükséges, akkor az attikafaltól a megfelelő távolságot elhagyva, úgy, hogy a szerkezet a közterületről ne látszódjon.



Napelem cserepek és napelem térburkolatok kialakítása esetén törekedni kell a hagyományos anyaghasználatához hasonló szín alkalmazására

### ***klímaberendezések, parabolaantennák***

A klímaberendezés kültéri egységeinek és parabolaantennák telepítése esetén törekedni kell arra, hogy azok ne az utcai homlokzaton kerüljenek elhelyezésre. Klímaberendezések esetén keressünk kevésbé hangsúlyos, takart és védett helyet, amely az utcakép védelmét szolgálja: félreeső eresz alatt, az épület melletti terepre telepítve oldalkertben, hátsókertben.



Parabolaantennák esetén számos hely áll rendelkezésünkre az épületen. Törekedni kell rá, hogy a tetősík fölé ne nyúljanak a berendezések. Az elhelyezésüket javasolt az oldal és a hátsókertben megoldani. Az utcai homlokzaton való elhelyezés kerülendő.