



KONDOROS

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV



KONDOROS VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

TARTALOM

1.	Bevezetés.....	7
2.	A település bemutatása.....	9
	• A település története	
	• Településszerkezet, általános településkép, településkarakter	
3.	Örökségünk.....	17
	• Műemlékek	
	• Helyi védelem alatt álló épületek	
	• Tájai és természeti értékek	
4.	Településképi szempontból meghatározó területek.....	44
5.	Eltérő karakterű településrészek, arculati jellemzők.....	47
	• Kisvárosias településközpont - a polgári Kondoros tengelye	
	• Alacsony intenzív beépítés	
	• Falusias karakterű terület - a kondorosi népi hagyomány	
	• Gazdasági jellegű területek	
	• Zöldfelületek, temetők, sportlétesítmények	
	• Mezőgazdasági területek	
6.	Építészeti útmutató, közterületek alakítása.....	56
7.	Jó példák bemutatása épületeinkről, épületrészletekről.....	71
8.	Jó példák bemutatása sajátos építményfajtákról, reklámhordozókról, egyéb műszaki berendezésekről.....	79



1 BEVEZETÉS



Kondoros közelmúltban kapta meg a városi címet. A törvény szerint városi címet olyan település kaphat, amelynek fejlettsége, térségi szerepe ezt indokolja. A feltételek közé tartozik a megfelelő gazdasági, infrastrukturális fejlettség, a megfelelő intézmények (oktatási, közegészségügyi, rendészeti) megléte, az önkormányzat térségi szervezőképessége.

A városi cím új lehetőségeket nyitott a település életében, a korábbiaknál nagyobb célokat kell kitűznie a közösségnek maga elé. A településkép formálásában is új, a korábbiaknál pontosabb és átfogóbb célokat kell megfogalmazni, ehhez segítséget nyújt Kondoros Város Településképi Arculati Kézikönyve.

Az épületeink a közterületek felé is megmutatják arcukat, a természeti környezettel együtt településképpé szerveződnek, ezért az, hogy mit és hogyan építünk, részben közüggé válik. Fontos tehát, hogy az egyes területek felhasználása célszerű, az építés magas színvonalú legyen.

A településképi arculati kézikönyv segítséget nyújt abban is, hogy a település karaktere megmaradjon, a múltban elkövetett építészeti hibákból tanulni lehessen, az új tervekkel elé pedig megfelelő mintát lehessen állítani.

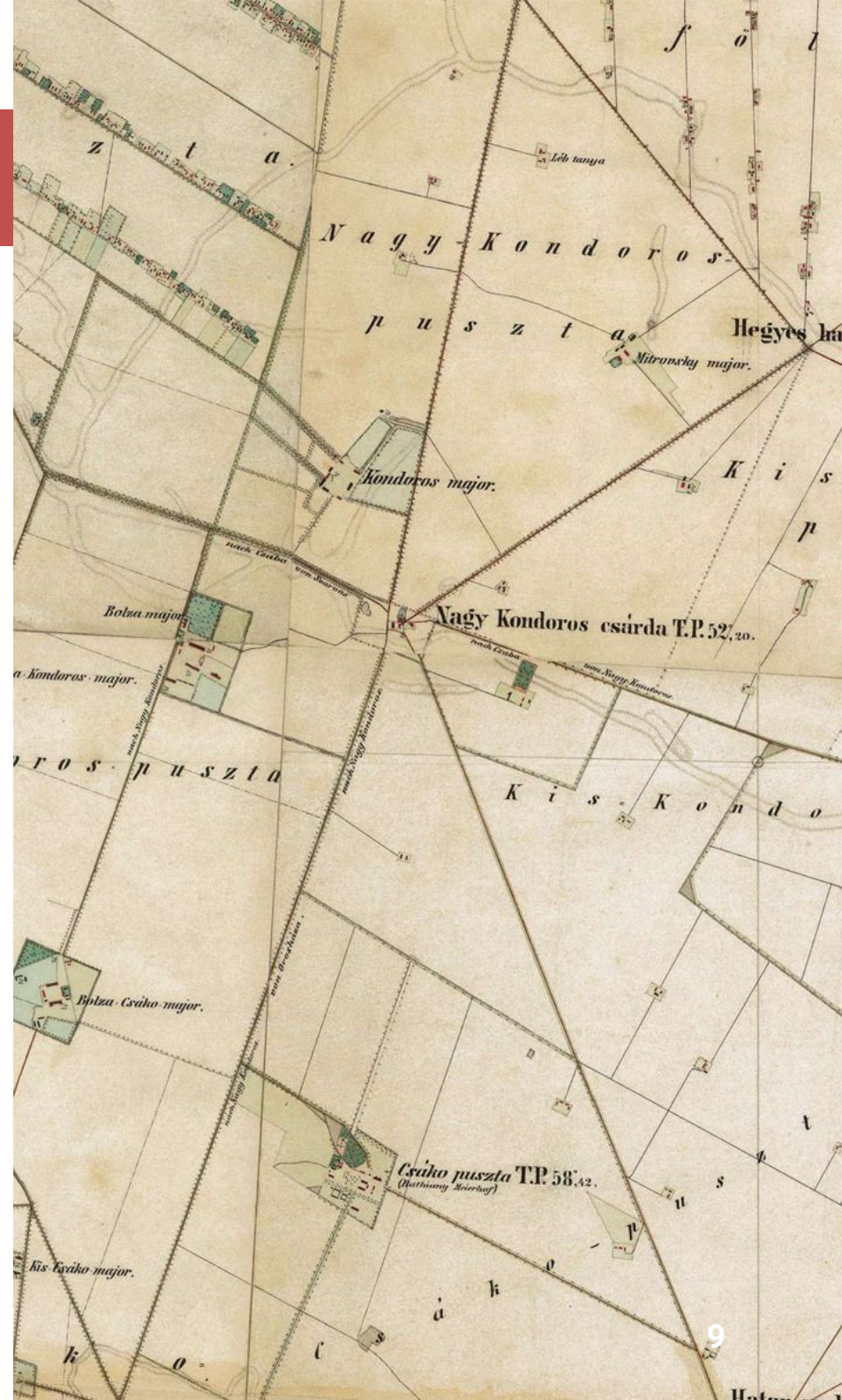
A kézikönyv kiindulási alapot jelent, amelyet folyamatosan alakítani lehet. A társadalmi kulturális környezet változik, ezért bekerülhetnek olyan szép példák, javaslatok, amelyek új, előremutató megoldásokat mutatnak be.



2 A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Kondoros, dél-alföldi kisváros Békés megyében. A fővárostól 190 km-re, a megyeszékhelyre vezető 44-es főútvonal mellett, Szarvas, Békéscsaba, Gyomaendrőd, Orosháza városok képzeletbeli négyszögének középpontjában fekszik. Neve eredetéről megoszlanak a vélemények, kondorsassal, birtokossal, folyóérrel, hozzák összefüggésbe az etimológiai feltevések.

A mai Kondoros megalapítása 1875-ben történt. A kor haladó, tenni akaró falu szervezői között találjuk Petőfi Sándor testvéröccsét, Petőfi István község alapítót, a kiscsáki gazdatisztet. Javaslatára fogadták el a község első pecsétjét és megalakult az önálló falu, ő lett Kondoros első pénztárnoka. Napjainkban ő az oktatási intézmény névadója. Az alapítást kezdeményező Dérczy Ferenc a falu első bírása volt. Ma a kulturális intézmény őrzi nevét.





Első Katonai Felmérés (1763-1787)

A település története

A település neve először 1229-ben a Várad Regesztrumban szerepel, mint a békési plébániához tartozó Cundurur. Kondoros nevű birtokosától épített egyháza után kapta nevét. 1403-ban, amikor Maróthi János macsói bán megkapta a gyulai uradalmat, az oklevélben közölt falvak között szerepel Kondoroseghaz is. 1469-ben Maróthi Mátyás hatalmaskodásáról szóló oklevélben kondorosi lakosokat említenek név szerint. 1526-ban már a legnagyobb falvak közé tartozik a gyulai uradalomban. Gyula vára 1566-ban török kézre került és ezzel Kondoros is a törököké lett. 1567-ben a családok száma 79 volt. Ugyanekkor Orosházán 59, Csabán 78, Békésen 551 család élt. A virágzó falu kettős adózás alá került, nemcsak a törököknek fizettek, a magyarok is behajtották az adót. 1578-ban a kincstár elzálogosította, Kondorost Kátay Ferenc és Néney Imre kapta zálogba, majd 1590-ben Rákóczi Zsigmond visszaváltotta az egri vár számára. 1595-ös hadjárat folyamán Miksa főherceg visszafoglalta Szarvast a törököktől. Ekkor rövid időre Kondoros is újra magyar kézre került, azonban a sűrű tulajdonosváltás és többszörös adóztatás tönkretette. Így 1602-ben már Kondoros is pusztaként szerepelt a nyilvántartásokban. 1720-ban Harruckern János György udvari szállító kapta meg egész Békés megyét. A jó legelőt, Csaba és Szarvas közt fekvő terjedelmes pusztát két részre osztották, Kis- és Nagy-Kondoros névvel.

Harmadik Katonai Felmérés (1869-1887)



A XVIII. század első felében ezen földesurak kezén maradt Kondorost híressé tette a csaba-szarvasi országút mellé épített kondorosi csárda, amellyel szemben 1852 táján zsandár-laktanyát építettek. (A laktanya hivatalosan a csárda, mint „betyárfészek” ellenőrzésére épült, de megépítésének valódi indoka a csárdától 4 kilométerre lévő csáki Batthyány-kastély megfigyelése lehetett, ahol a Bach-korszakban a magyar urak rendszeresen összegyűltek, vadászni, agarászni.) Ekkor talán még senki sem gondolta, hogy éppen ezek körül később új község fog épülni. A XIX. sz. elején Kondoros pusztá a Batthyány, Bolza, Mithrovszky, Wenckheim nagybirtokosok tulajdonában volt.

A török dúlás előtti Kondoros feltehetően a jelenlegi településtől 2 km-re északnyugatra állhatott. Az, hogy miért pont e helyen alapult meg, annak oka a már említett két épület, a csárda és a zsandárlaktanya volt.

A községi bírói hivatalt Dérczy Ferenc birtokos vállalta el, a törvénybíróságot Zlinszky István, a pénztárnokságot pedig Petőfi István. Az első jegyző Pethe József lett. Az első (községi) iskola 1878-ban létesült.

Az első templom 1887-ben épült, torony nélküli, szép, tágas imaház volt, 600 hívő befogadására volt alkalmas, később karzattal is rendelkezett (1891).

1890-ben a szarvasiak megveszik a Mitrovszky Vladimir-féle pusztát gróf Károlyi Istvántól (aki azt 1887-ben vásárolta). Ebben az évben az új birtokon 66 új portát osztottak szét. Az evangélikus egyház ajándékba kapott 2 portát, 720 négyszögölt iskola építés céljából. Az első evangélikus iskola 1891-ben épült föl, a kivitelező Rohoska Pál szarvasi építő volt. 1893. november 15-én pedig megnyitották a második evangélikus iskolát is.

Az 1896-os millenniumi évben a képviselőtestület három indítványt terjesztett elő: ártézi kút létesítése, óvoda építése, és egy népliget létrehozása. Később az elfogadott javaslatokból valóság lett, s 1898-ban felépült az óvoda, s épült községi orvosi lakás, és községi istálló is.

Az evangélikus templom a fennálló imaház melletti telken épült föl Gerey Ernő terve szerint, 1904-ben.

Ezekben az években kapott a község vasutat, s újabb földvételek által is gyarapodott a kisbirtokosok tulajdona. 1903-ban gróf Apponyi Antal Kondoroson fekvő 1777 holdnyi birtokát is parcellázták. A felosztott birtokon is épült egy községi iskola.

Az első világháború idején pót-hadi kórházat rendeztek be, amelyben később már 50 főt meghaladó volt a sebesült létszám.

A századforduló alatti növekedés, fejlődés után az első világháború visszaesést okozott, a település fejlődésében lassulás következett be, a községfejlesztés csak a '20-as évek idején indult el újra.

A község villanyvilágítását Hanzus János saját költségén építette ki a Hanzus-féle gőzmalom vállalatában.

1930-ban kezdte meg működését a mozgó filmszínház, 1935-ben újabb ártézi kutat fúrattak. Ekkor épült a köztisztasági fürdő is. A községháza előtti piactéren felállították a hősök szobrát, s a hősök ligetét is berendezték. Az evangélikus templomot 1928 késő őszén felújították.

A második világháború Kondorost is érintette, de heves összecsapásokra nem került sor. Az 1944. szeptember 26-án Dobozról Kondorosra áttelepült 57. német páncélos hadtest parancsnoksága a katolikus plébániában rendezkedett be. A német parancsnokság megérkezésével egy időben páncélököl kilövőállomást is létesítettek a műút mellett, Békéscsaba irányában.

Az 1945. novemberi választáson a falu lakói a demokrácia, és az új élet mellett tettek hitet szavazataikkal.

1950 októberében került sor a kondorosi tanács alakuló gyűlésére. 1952-ben megszűnt a jegyrendszer, a mezőgazdasági termények és termékek felszabadultak, és ez nagy mértékben hozzájárult a község paraszti lakosságának életszínvonal emelkedéséhez.

Az 1950-60-as évek alatt a község fejlődése új lendületet vett: 1951-ben a község villanyhálózatát rákapcsolták a központi hálózatra. 1953-ban parkosították a főteret, autóbusz-várótermet létesítettek. Központi orvosi rendelő kezdte meg működését két orvossal.

Az 1958-tól 1970-ig tartó időben nagy jelentőségű építkezések folytak a településen, melyek mind a község fejlesztését szolgálták, és nélkülözhetetlenek voltak.

1961-ben kezdődött el egy télen-nyáron működő tisztasági fürdő építése. A fürdő 1968-ra készült el.

1965-ben épült egy szertárral, fizikai-kémiai előadóval, konyhával és étkezővel ellátott iskolaegység. Létrehozták az Öregek Napközi Otthonát.

A községnek 1968-ig nem volt bölcsődéje. E célra egy régi épületet újíttak fel, és rendeztek be. 1969-ben került sor az óvoda bővítésére. A társadalmi ünnepek rendezésének egyre bővülő igénye tette szükségessé 1967-ben egy házasságkötő terem megépítését, ahol a társadalmi esküvőn kívül a névadókat is rendezik.

1970-ben Kondorosi Csárda éttermét felújították, a konyhát korszerűsítették, a jókora étterem egy részét hagyományos magyaros bútorokkal rendezték be, a másik részt modernekkel. Az 1970-es évek elején új társasházak épültek, megépült a takarmánykeverő vállalat, a '70-es és '80-as időszakban kiépült a telefon- és gázhálózat, benzinkút, modernebb iskola és orvosi rendelő. 1970 és '80 között 345 új ház épült. 1975 nyarán egy óriási vihar ledöntötte az evangélikus templom torony sisakját. Akkor a tornyot újjáépítették, s más felújításokat is elvégeztek.

1976-ig a legjelentősebb beruházások között szerepel az új lakótelep közművesítése, a közvilágítás korszerűsítése, járdaépítések, kutak fúrása, buszváró építése és a diákotthoni konyha létrehozása.

1985-ben Kondoros környékének utolsó természetes tájképe, a löszpuszta, és az ezen található védett növények (többek között a Bókoló zsálya, Pusztai méteung, Törpe mandula, Vetővirág) kondorosi termőhelyét védetté nyilvánították.

Településszerkezet, általános településkép, településkarakter

A település megalapítása előtt Kondoros a Szarvas, Endrőd, Békéscsaba határaiba ékelődött pusztá volt. E községek mindegyike rendelkezett Kondoros nevezetű határrésszel.

A XIX. sz. elején Kondoros pusztá a Batthyány, Bolza, Mithrovszky, Wenckheim nagybirtokosok tulajdonában volt. Céljuk a művelés alá vont területek növelése volt, ehhez azonban emberekre volt szükség. A csaba-szarvasi országút mellé épített kondorosi csárda és a vele szemben 1852 táján épített zsandár-laktanya köré szerveződött a település, amelyet 1875-ben alapítottak.

A község telepítésekor a házhelyeket a gróf Bolza család adta el 300 négyszögöles parcellánként. A 135 telket derékszögű utcahálózatba osztották. A községnek mindjárt a megalapítása után elég szép számú lakossága volt, akik a település határában lévő uradalmak cselédségéből és a környező településekről a Körös árvíz sújtotta területeiről elvándorlókból tevődött össze. A csaba-szarvasi országútra (mai 44 sz. főút) szerveződő derékszögű úthálózat máig megmaradt, csupán az Aradi út és az Eperjes felé vezető út, valamint a csárda tér ki ebből a rendszerből. A lakosság növekedésével az úttól távolodva nőtt a település, újabb területek lettek beépítve derékszögű utcarendszerben.

Kondoros fiatal város, ennek megfelelően az épített örökség, az épületek és a településszerkezet nagy része falusias maradt. A településközpont, a nagyobb épületek, illetve a 44 sz. főút melletti kis lakótelep esetében lelhetőek fel leginkább a városiasodás jelei.

A településen található épületek képe vegyes, jelentősebb történeti értéket képviselő épületek a műemlékek és a helyi védelem alatt álló épületek. Jelentősebb új épület a takarékszövetkezet és az iskola viszonylag új épülete.

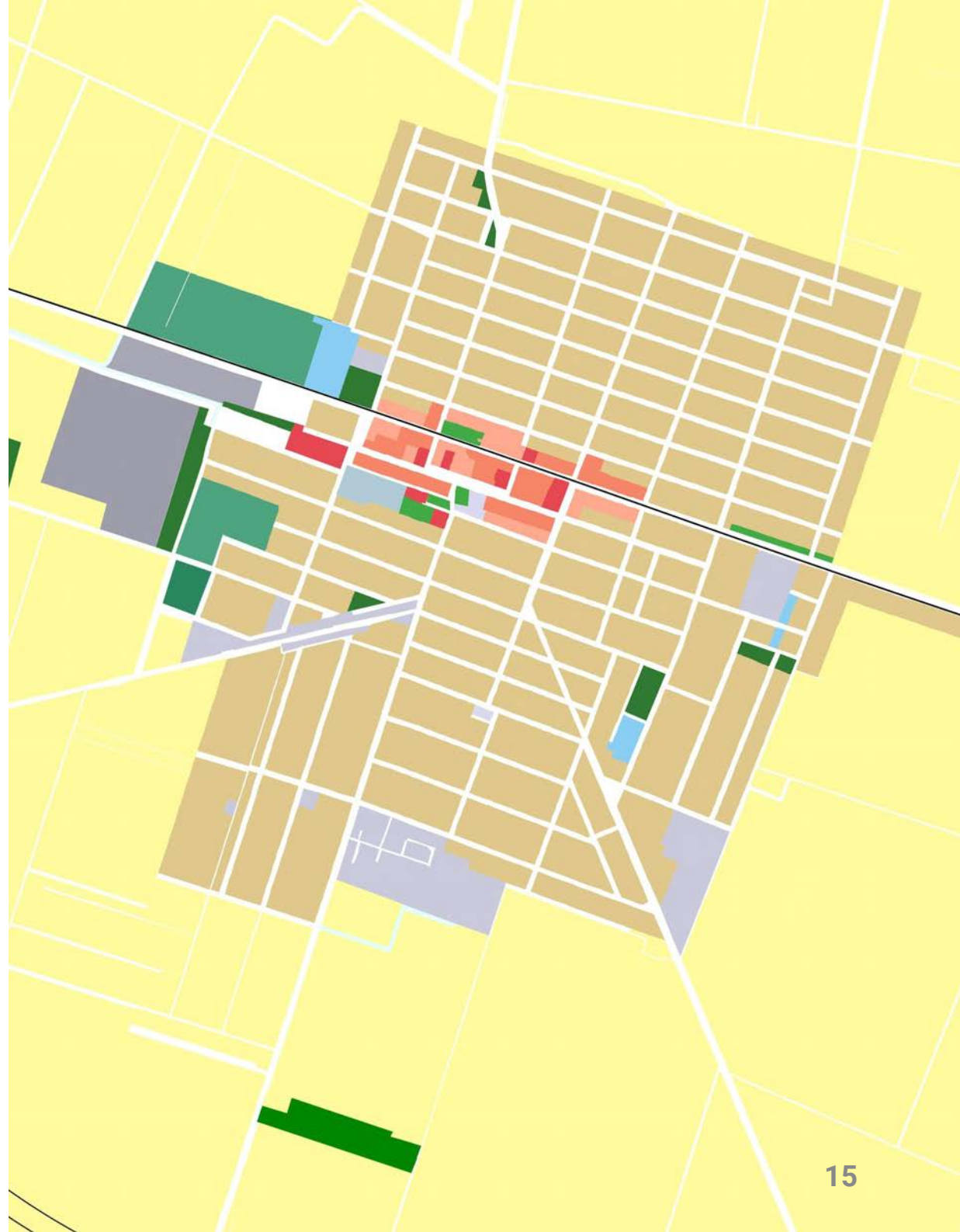
A településközponton kívül eső területeken egységes karakter nem alakult ki, talán annyiban, hogy az alföldi települések külső területein mára ez a karakter nélküliség általánosan jellemző lett.

A településkép szempontjából nagyon fontos a 44 sz. főút melletti terület és a Hősök útja, mivel e két párhuzamos út alkotja Kondoros tengelyét, itt összpontosul a város épített örökségének nagy része, és az M44 gyorsforgalmi út megépítésével e két út szerpe átrendeződhet.

TELEPÜLÉSSZERKEZET



- Kisvárosias polgárvárosi övezet
- Kisvárosias mezővárosi övezet
- Kisvárosias korszerű beépítésű övezet
- Falusias övezet
- Különleges intézményi terület
- Általános mezőgazdasági övezet
- Gazdasági övezet
- Ipari övezet
- Jelentős erdő- és zöldfelület
- Vízfelület
- Főút
- M44 gyorsforgalmi út

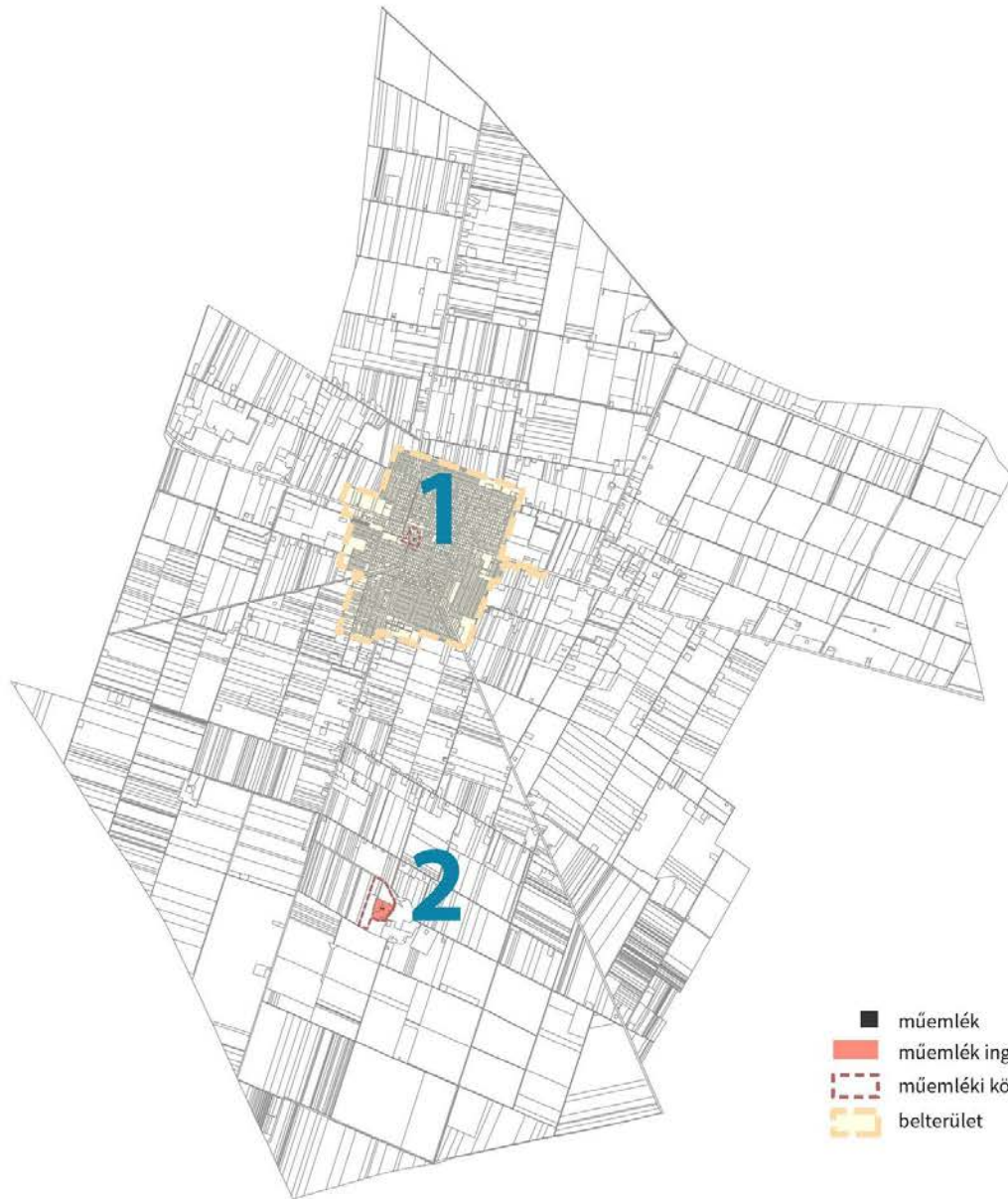


3 ÖRÖKSÉGÜNK



MŰEMLÉKEK

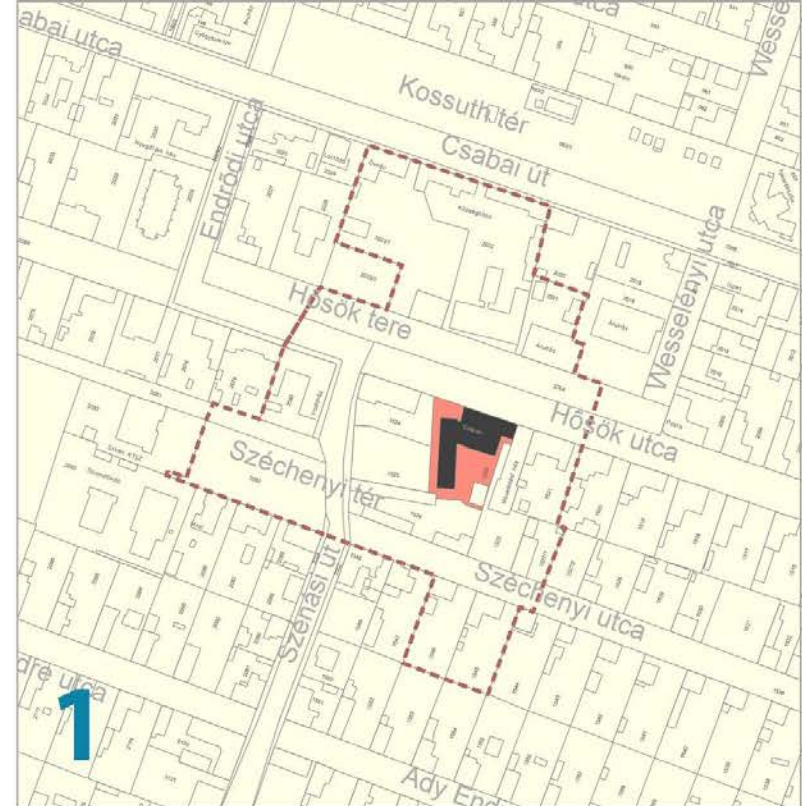




- műemlék
- műemlék ingatlana
- műemléki környezet
- belterület

Műemlékek

1. Kondorosi Csárda, Hősök utca 23., hrsz.: 1522, 1525
2. Batthyány-Geist-vadászkastély, Geiszt-Csákó Kastélypark, hrsz.: 0216/2, 0216/7.





Batthyány-Geist vadászkastély együttese Kondoros, Geiszt-Csákó Kastélypark, hrsz.: 0216/2, 0216/7. Országosan védett műemlék.

A romantikus vadászkastélyt és a kiegészítő épületeket a Szarvason élő Batthyány István gróf és Balza Anna grófnő fia Batthyány László építtette Ybl Miklós és Pollack Ágoston tervei alapján 1852-ben. Az emeletes „H” alakú épület főhomlokzatában korai öntöttvas oszlopos loggia épült, a másik szárny oromzata svájci faoszlopos.

A kastélyhoz csatlakozik az agrárház, park, parkkapu. A kastély parkjában a fő épülettől 80-100 m-re áll az Ybl Miklós által tervezett reprezentatív neoreneszánsz kupolás kápolna 1864-ből. A kertkapun kívül áll a romantikus intézői lak.

1865-ben Ybl Miklós által épített neoreneszánsz kupolás kápolna és családi kriptá.





Romantikus stílusú intézői lak





Főhomlokzat a korai öntöttvas oszlopos lodzsával





A főépület hátsó oldala, svájci faoszlopos oromzattal



A főépület részletei



Cselédlak négyfelé osztott, szimmetrikus belső elrendezéssel







Cselédlak, agárház és magtár



Kondorosi csárda Hősök útja 23. hrsz.: 1523, 1525. Országosan védett műemlék. Kondorosi csárda és magtár a tartozékokkal, barokk, épült 1784 körül. Csonkakontyos oromzatú, nádfedeles, alapincézett, földszintes, ív-pillérsoros tornácós épület.









HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ
ÉPÜLETEK



Városháza Kondoros, Hősök tere 4-5. hrsz.: 2022.
Egyszerű letisztult utcai homlokzata védendő érték.



Római Katolikus templom Hősök tere 2. hrsz.: 2026. 1884-ben ifj. Szerkedy Sándor építész tervei alapján fatornyos kápolnaként épült. 1894-ben Peiser Károly tervei alapján, eredeti stílusát megőrizve, késő romantikus stílusban épült újjá a templom.

Evangélikus templom Kondoros, Hősök tere 2. hrsz.:
2026. Épült 1904-ben. Az észak-európai gótikus
építészet jellegzetességeit is mutató neobarokk
templomot Gerey Ernő budapesti műépítész tervezte.







Művelődési ház Kondoros, Hősök útja 23/b. hrsz.: 1522.

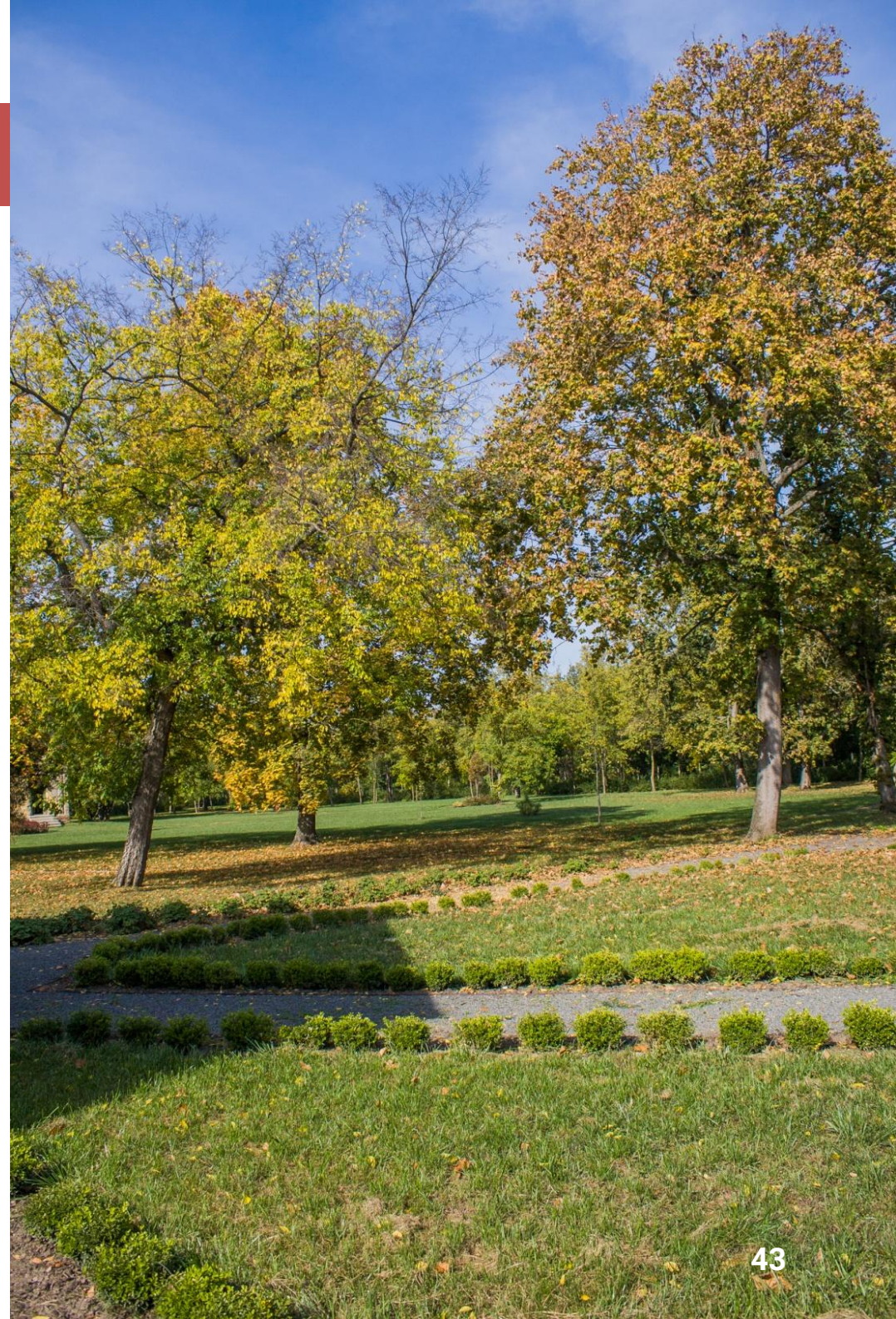
A csárdához csatlakozó épület a műemléki környezet része, utcai homlokzata és nagyterme védendő.



Óvoda Kondoros, Csabai út 25. hrsz.: 2023/1.

Díszes eklektikus utcai homlokzata településképi szempontból fontos

TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

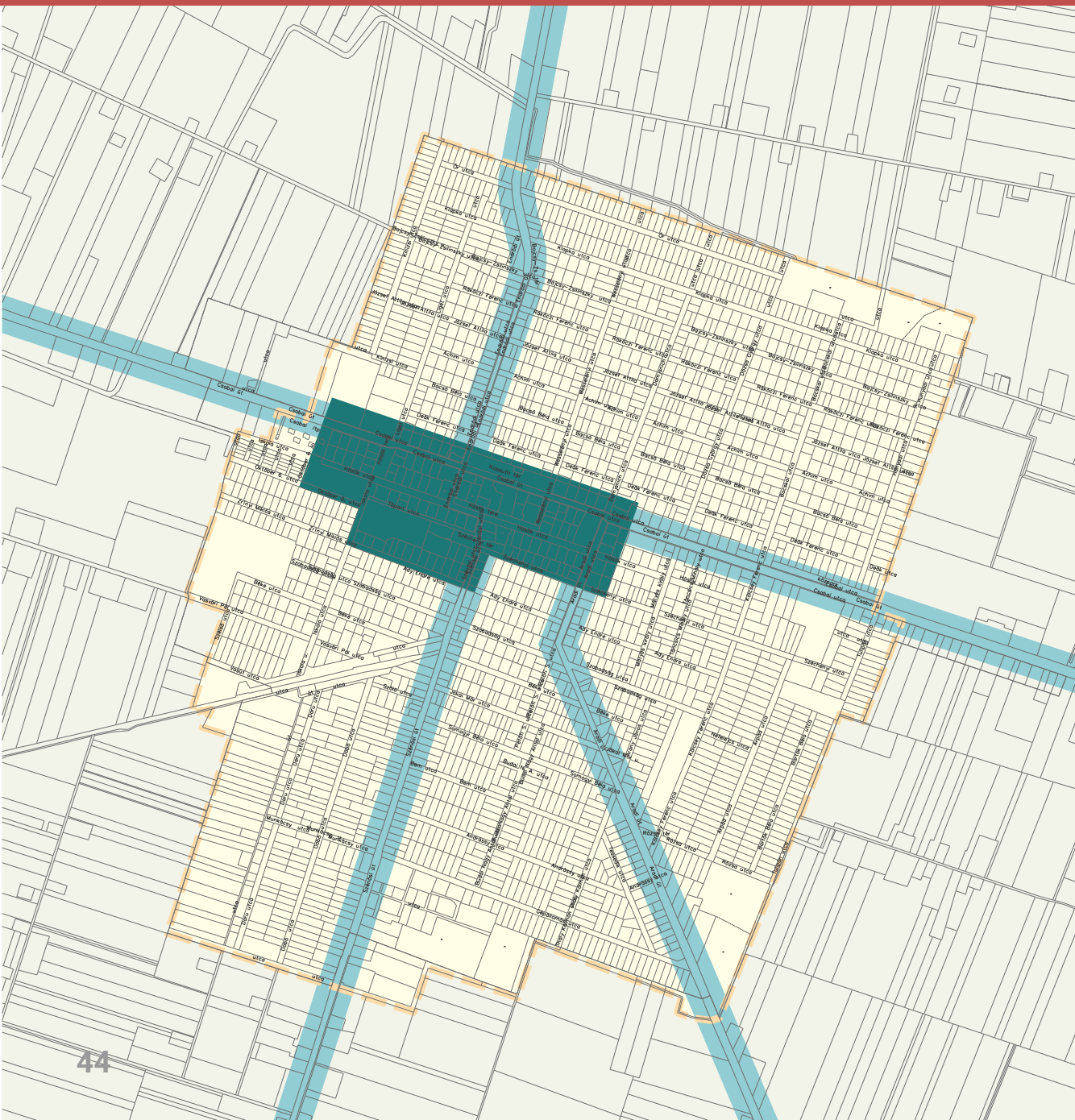





4

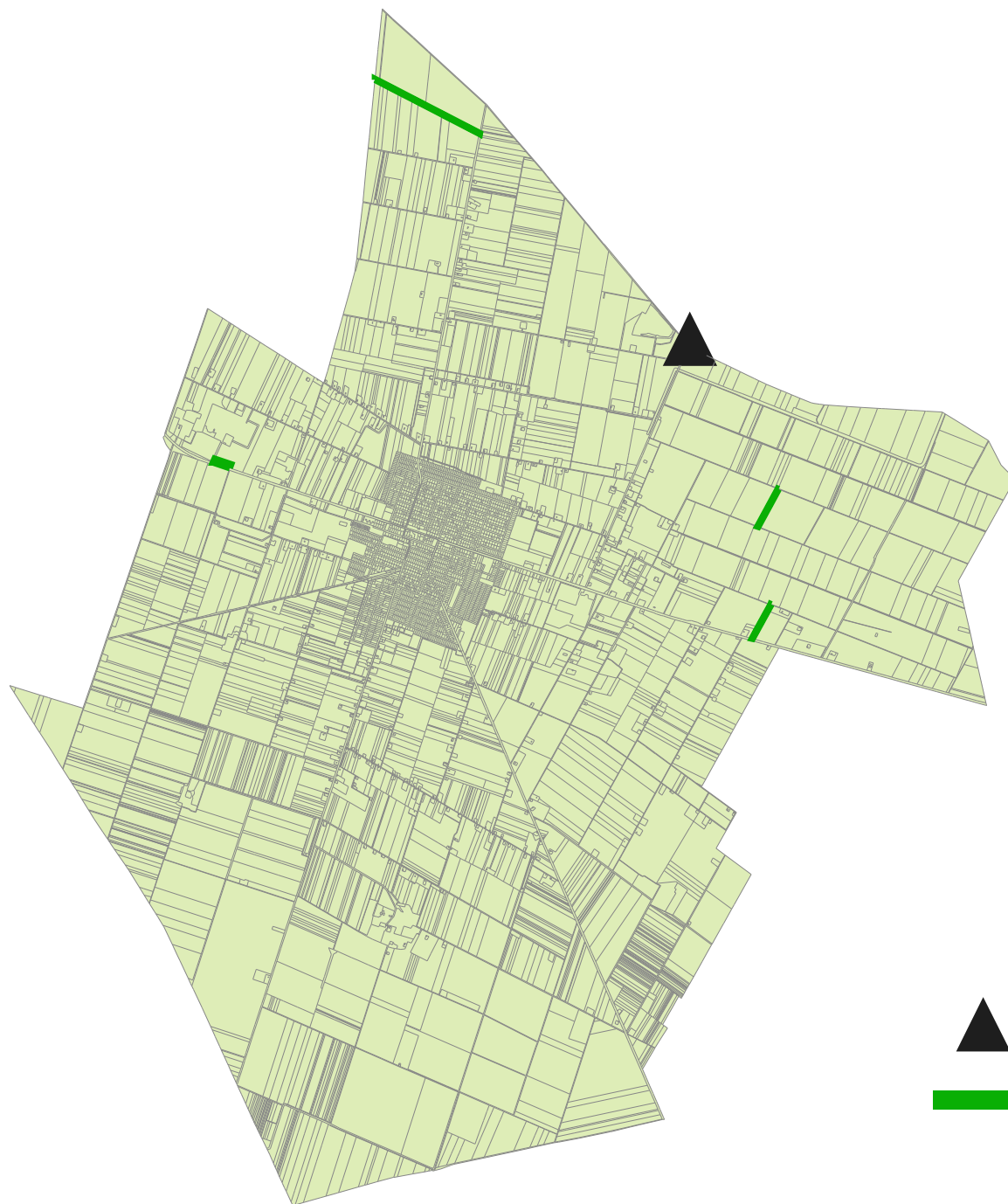
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

Az épített környezetet vizsgálva védendőek azok a területek, amelyek a Kondorosról kialakuló kép létrejöttében fontos szerepet játszanak.

A településképi szempontjából tehát védendő a településközpont területe, ahol kisvárosi településközpont karakterű területek találhatóak. Védendő a főbb közlekedési utak környezete, valamint a műemlékek és azok környezete.



-  Belterület
-  Településközpont
-  Utak



A táji természeti értékeket vizsgálva településképi szempontból meghatározóak az országos oltalom alatt álló ökológiai hálózat folyosóterületei, valamint az ex lege védelem alatt álló kunhalmok.

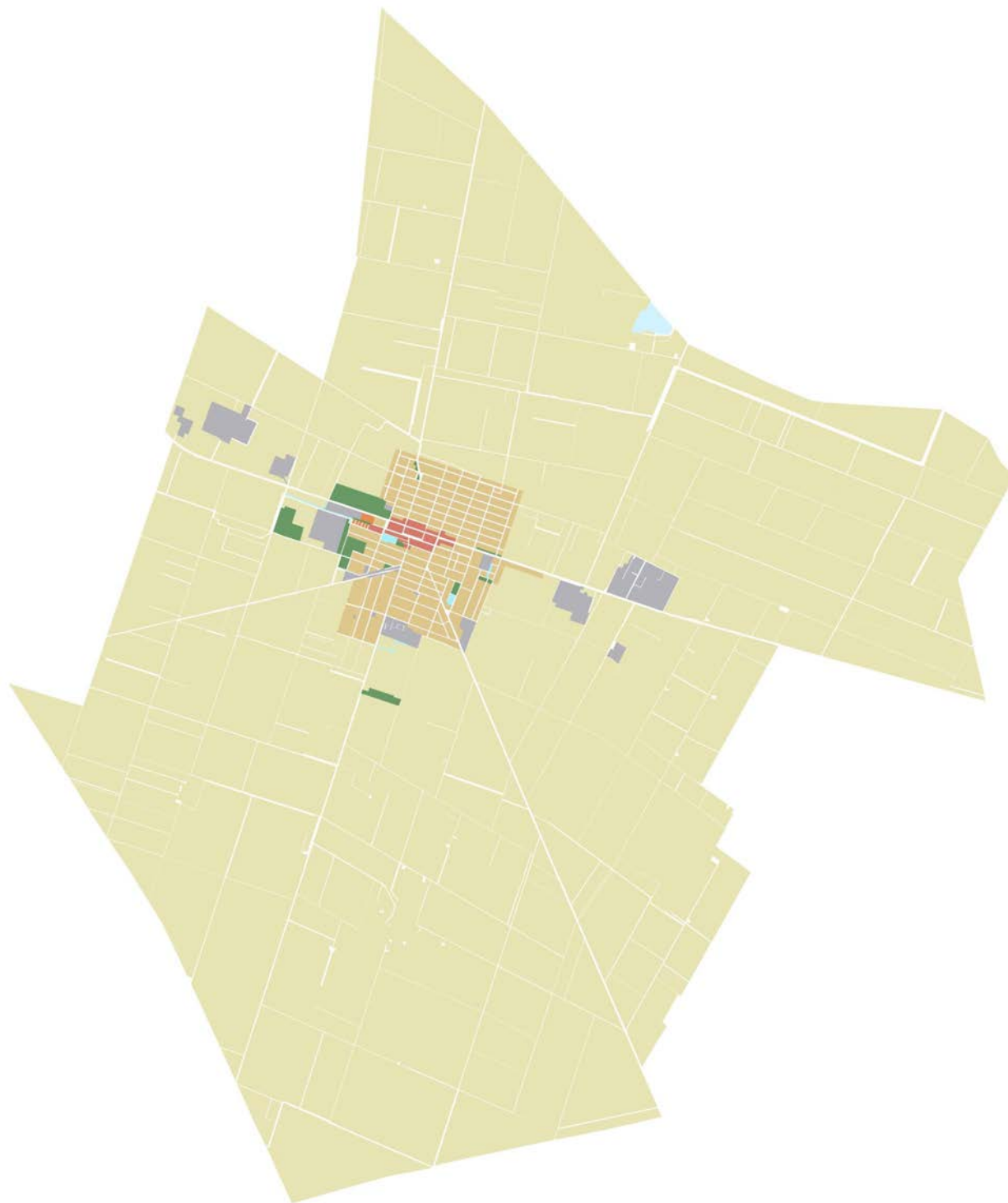
▲ Ex lege kunhalom

■ Országos Ökológiai Hálózat - ökológiai folyosó

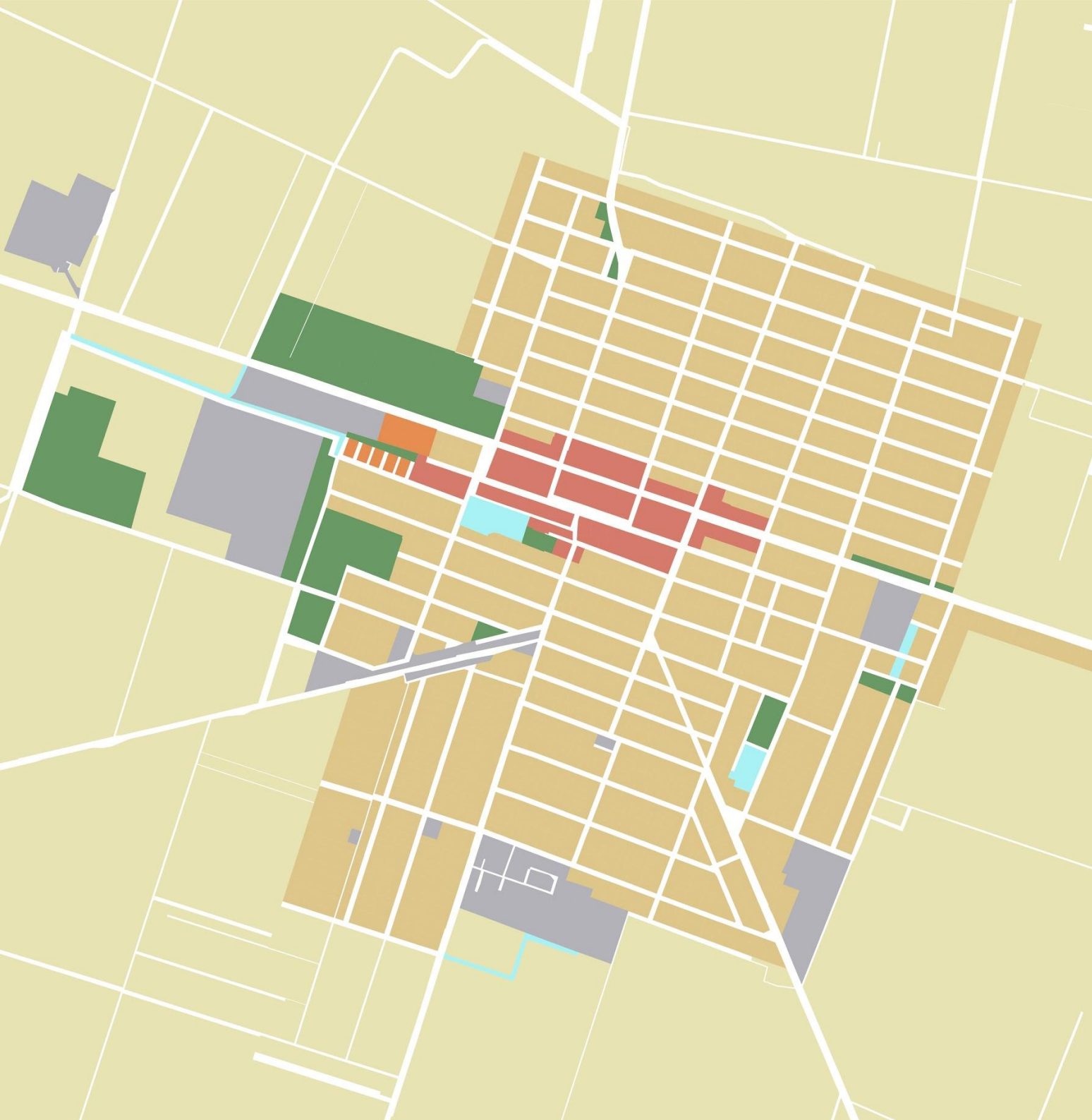


5 ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK, ARCULATI JELLEMZŐK





- 1. Kisvárosi településközpont
- 2. Kisvárosi alacsony intenzív beépítés
- 3. Falusias lakóterület
- 4. Gazdasági jellegű területek
- 5. Zöldterületek, temető, sportlétesítmények
- 6. Mezőgazdasági területek
- 7. Vízfelületek



- 1. Kisvárosi településközpont
- 2. Kisvárosi alacsony intenzív beépítés
- 3. Falusias lakóterület
- 4. Gazdasági jellegű területek
- 5. Zöldterületek, temető, sportlétesítmények
- 6. Mezőgazdasági területek
- 7. Vízfelületek



Kisvárosias településközpont - a polgári Kondoros tengelye

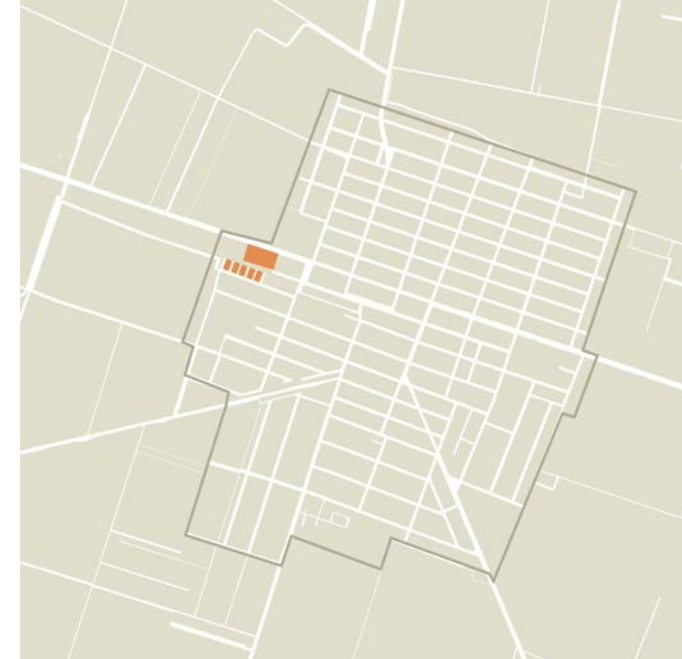
Kondoros településközpontjában a falusias karakterű területek dominálnak, a Hősök tere és a Hősök útja mentén alakult ki egy egy szakaszon a zárt sorú beépítés. Az épületek zömmel földszintesek, oldalhatáron állóak, de a nagyobb méretű, vagy különleges helyzetű épületek szabadonállóak is lehetnek.

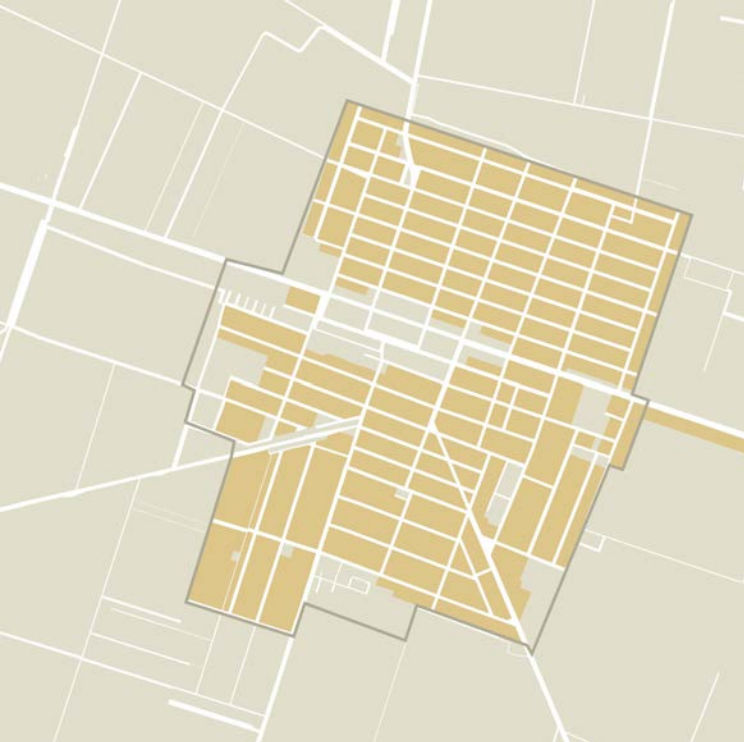
A területen több szép példája található a népi építészetnek és az eklektikus díszítésű, utcával párhuzamos gerincű épületeknek is. A terület karakterét a Római katolikus templom, a Községháza, az Evangélikus templom, a Többsincs Óvoda díszes eklektikus homlokzata és természetesen a Kondorosi Csárda teremtik meg. A Hősök tere térburkolatai, utcabútorai rendezett képet mutatnak. A területhez nem illeszkednek a tér keleti részén lévő két lapostetős kereskedelmi épület. A terület karaktere kialakulnak tekinthető.



Alacsony intenzív beépítés

A város területén egy helyen, a 44-es út mellett található alacsony intenzív beépítésű terület. A főúttól délre fekvő területen megfelelően gondozott a környezet, az épületek állapota, építészeti minősége átlagos. A terület annak ellenére, hogy az alacsony intenzív beépítési mód kissé idegen, illeszkedik a város szövetéhez. Az épületek magastetősek, egyemeletesek. A terület karaktere kialakultnak tekinthető.





Falusias karakterű terület - a Kondorosi népi hagyomány

A település legnagyobb részére jellemző a falusias karakter. A terület főként utcavonalon és a telek oldalhatárán álló földszintes lakóépületekkel épült be. Fellelhetőek az utcára merőleges nyeregtetővel fedett épületek, de megjelentek az utcával párhuzamos gerincű, később az 1960-as évektől a sátortetős épületek is. Néhány épület emeletes, ezek magasságukkal és általában tömegképzésükkel is kilógnak a falusias karakterből. A területen található épületek kora és építészeti, műszaki minősége vegyes, heterogén megjelenés jellemzi a területet.



Gazdasági jellegű területek

Kondoros gazdasági területei (ipari, kereskedelmi és szolgáltató területek) nem szerveződnek tömbökbe, csupán a település déli és keleti részén van egy-egy nagyobb, összefüggően erre a célra szolgáló terület. Az elszórtan elhelyezkedő gazdasági területeken álló épületek minősége eltérő, az újabb épületek jellemzően magasabb építészeti minőséggel készültek, de az egységes magas minőség nem jellemző.





Zöldfelületek, temetők, sportlétesítmények

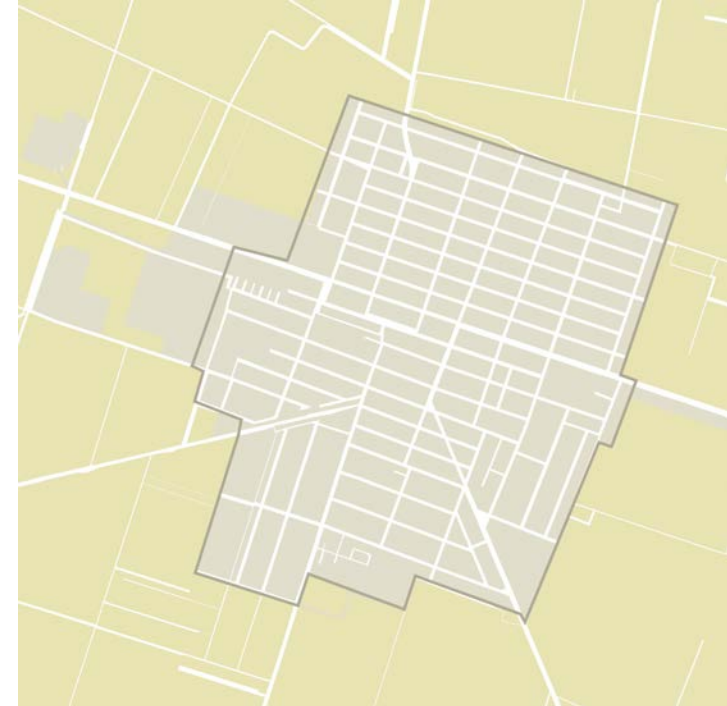
Kondoros értékes területei a zöldfelületek. Ezek beépítése rendszerint korlátozott, főként a sportoláshoz kapcsolódóan (focipálya és lovaspálya) és a temetők területén találhatóak értékes építmények. A sporttelep esetében elsősorban a sportcélú épületek jellemzőek, amelyek megjelenése heterogén, karakterüket elsősorban a környezet zöldfelületéhez való viszony határozza meg. A temetők területén értékes ravatalozó és síremlékek találhatóak. Külön említést érdemel a település központjához csatlakozó Széchenyi tér, a játszótér és a záportározó tó. Ezek - a csárdához is kapcsolódóan - turisztikai és rekreációs célpontok is lehetnek.



Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek beépíthetősége a közelmúltig igen korlátozott volt. A térségére korábban jellemző volt a tanyás beépítés, amelyek népi építészeti értéket hordoznak, történetileg és építészeti szempontból is jelentősek. A tanyasi életmód jelentősége mára lecsökkent, a tanyák lakossága elenyésző arányú a település egészéhez képest.

A mezőgazdasági területek - közelmúltban lehetővé tett - nagyobb mértékű beépítésénél a technikai, technológiai fejlődést és a megváltozott igényeket is figyelembe véve, népi építészeti értékek fenntartása fejlesztése lehet az általános cél.





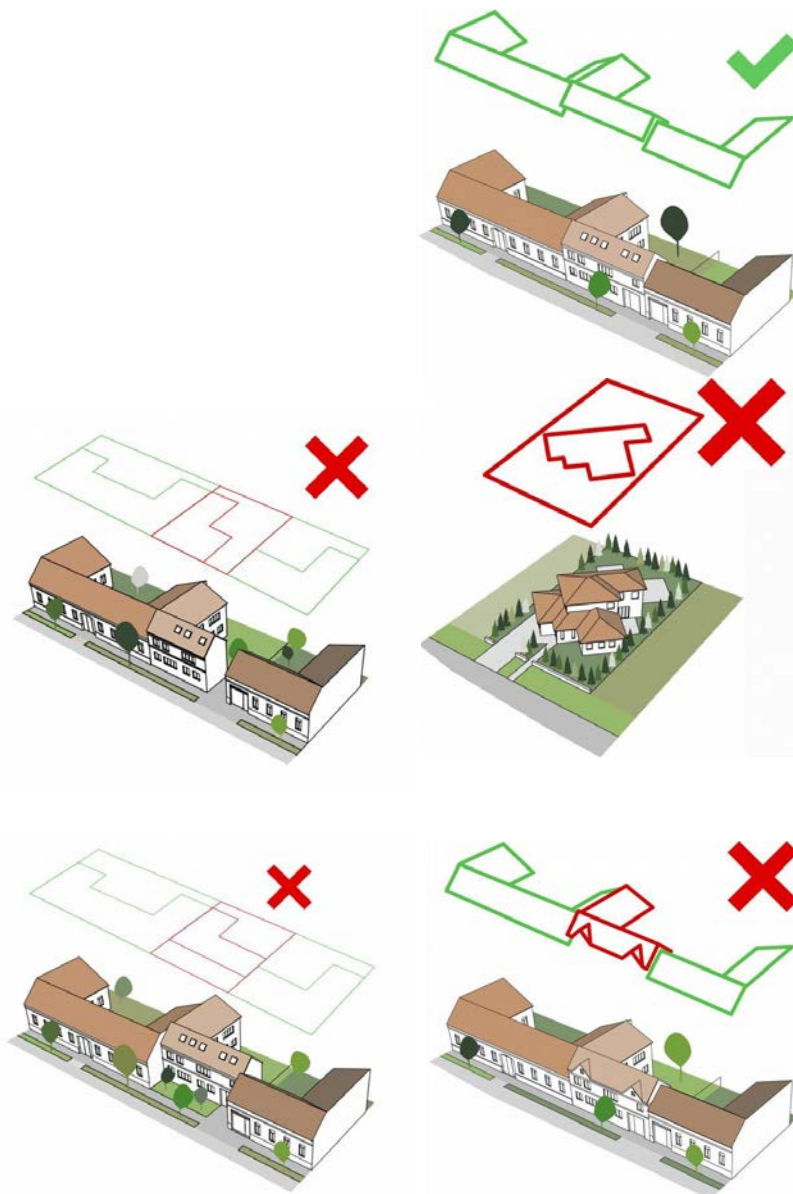
KISVÁROSIS TELEPÜLÉSKÖZPONT

Telepítés

A területre az eltérő magasságú, de rendszerint zárt sorú beépítés jellemző. Az épületek az utcával párhuzamosan állnak, az utcára merőleges homlokzati sík esetleg utcasarki helyzetben ajánlott.

A zárt sorú térfalak megőrzése egységesebb, rendezettebb utcaképet eredményez, ezért ajánlott törekedni az olyan építési program meghatározására, amely a telken zárt sorú beépítést tesz lehetővé.

Az utca felőli építési vonal megtartása ajánlott, a szomszédos épületekhez igazodó utca felőli építési vonal egységes beépítést eredményez. Az előkert nagysága egy utcaszakaszon lehetőleg azonos legyen, két utca közötti szakaszon csak nem tipikus rendeltetés esetén ajánlott ettől eltérni (pl. iskola).



KISVÁROSIS TELEPÜLÉSKÖZPONT



Homlokzatmagasság



Az épületmagasság, építménymagasság számításának bonyolult szabályai nem minden esetet fednek le. Az utcai homlokzat kialakításánál törekedni kell a szomszédos homlokzat magasságától csak kissé eltérő homlokzatmagasság kialakítására, az ettől az ajánlástól való eltérés annál zavaróbban hat, minél közelebb van egymáshoz a két szomszédos épület.



A szomszédos épületekkel azonos szintszám kialakítása ajánlható, de egy nagyobb szintmagasságú épület mellé esetleg telepíthető egy kisebb szintmagasságú, de kétszintes kialakítású épület is. Nem ajánlott a szomszédosnál lényegesen nagyobb homlokzatmagasság kialakítása sem a szintszám és szintmagasság, sem a tető magasságának helytelen megválasztásával.

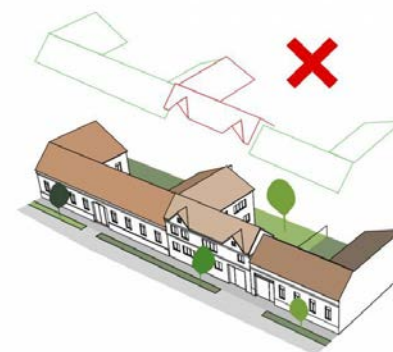
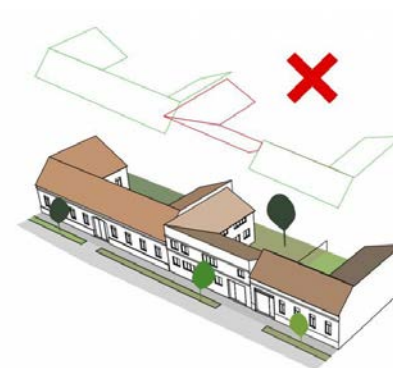
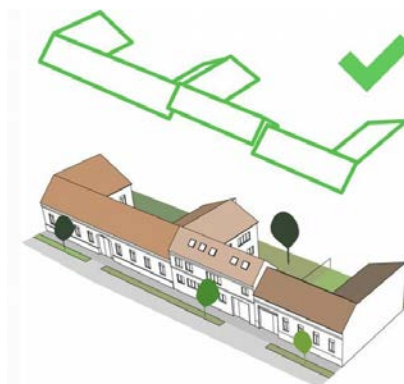
KISVÁROSIAS TELEPÜLÉSKÖZPONT

Tetőforma

A tetőforma kialakításánál törekedni kell arra, hogy a környezetben található épületekhez hasonló hajlásszögű és magasságú tetősíkok csatlakozzanak egymáshoz. A hajlásszög, az épület mélysége és a tető magassága között összefüggés van, ezért ennek figyelembe vétele már a tervezési program kialakításánál és az alaprajzi tervezés során is ajánlott.

Az ajánlott jellemző hajlásszög 35-45 fok közötti.

Törekedni kell a környezetben lévő, de leginkább a csatlakozó épületekhez hasonló tetőforma és -tagoltság kialakítására. Nem ajánlott magastetős épülethez csatlakozó új épület esetében az eltérő tetőforma, de a lapostető kialakítása sem.



KISVÁROSIS TELEPÜLÉSKÖZPONT



Homlokzatképzés

A hagyományos beépítésű kisvárosi karakterű területen az épületek homlokzatai nyugodtak és kiegyensúlyozottak, de finoman tagoltak, díszítettek. Az új épületek esetében is erre ajánlott törekedni.

Az épületszobrászati elemekkel gazdagított homlokzatok kialakítása ma már nem elvárás, de nyílászárók nagysága, arányai, felületük aránya az összes homlokzati felülethez képest lehetőleg igazodjon a hagyományosan kialakult épületek arányaihoz. Loggia építése nem ajánlott, erkély építése csak az épületek kiemelt tengelyeiben.



Nem ajánlott egy épületek részleges átalakítása úgy, hogy annak karaktere elüssön az épület többi részétől.

A zárt sorú beépítésnél a szárazkapus jelleg megtartása kellemes utcaképet ad, így az ajánlott, hagyományos befelé nyíló kapuval.

KISVÁROSIAS TELEPÜLÉSKÖZPONT

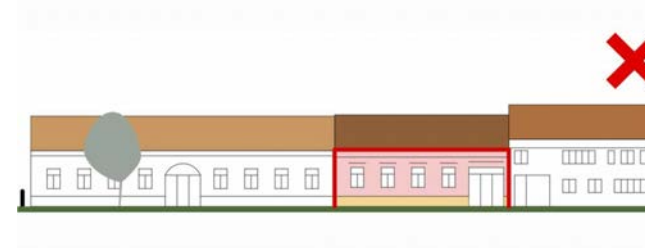
Anyaghasználat, színezés

Az épületek színezésénél a hagyományos pasztell színek alkalmazása javasolt, vakolt vagy téglalburkolatos felületekkel. Kőburkolat alkalmazása nem ajánlott. Tetőfedésként elsősorban cserépfedés, esetleg egyéb természetes anyagú pikkelyes, fedés javasolható.

A kisvárosi karakter esetében a cserépfedés jellemzően natúr színű, nem javasolt a színes, mázas, antikolt stb. cserépfedés alkalmazása.

Kiegészítő elemek (előtetők, felülvilágítók stb.) fedéseként üveg, korcolt síklemez vagy ezekhez hasonló építészeti minőségű anyag javasolható.

Nem javasolt használatra az ipari célú fedésekhez kialakított trapézlemez, hullámpala, cserepeslemez sem.



Kerítés

Ahol a zárt sorú beépítés megszakad, vegyes vagy nem lakó rendeltetésű épület esetén alacsony lábazatú, mázolt felületű acél anyagú oszlopos pálcás kerítés alkalmazása javasolt.



ALACSONY INTENZÍV BEÉPÍTÉS

Telepítés

Az alacsony intenzív beépítés Kondoros Város területén a legfeljebb földszint + emelet magas épületek formájában valósul meg. Az alacsony intenzív beépítés átmenet a családház és a lakótelepi lakóterületek között.

Az északi oldalon az alacsony intenzív beépítésű területek további bővülésére nem áll rendelkezésre hely, a déli oldalon pedig a városszéli telepítés és az infrastruktúra szükségesnél alacsonyabb szintje miatt nem kívánatos.

Homlokzatmagasság

A karakter területén az épületek földszintes, tetőtér beépítéses, egy vagy kétemeletes kialakításúak. A kétemeletes kialakítású, változó homlokzatmagasságú épületek építése nem kívánatos, a legfeljebb egyemeletes épületek építése ajánlott.

Tetőforma, tetőhajlás

Az alacsony intenzív beépítésű területeken az épületek tetőhajlásszöge általában 35 és 45 fok közötti, de a van lapostetős épület is. A közelmúltban elterjedő, 35 foknál kisebb tetőhajlásszögű épületek nem illeszkednek a településrészek karakteréhez.

A tetőforma kialakításánál általában törekedni kell arra, hogy egyszerű, nyugodt hatású legyen az épületek fedése.

Az ajánlott jellemző hajlásszög 35-45 fok közötti, de ebben a karakterben fontosabb a környezethez való igazodás, ezért ettől eltérő is lehet.

Homlokzatképzés

Az épületek homlokzatai legfeljebb finoman tagoltak, díszítettek vagy akár tagolatlanok, dísztelenek. Ezen a területen az épületek túlzott tagolása, díszítése nem kívánatos, inkább az épülettömegekkel elért kedvező kép elérése az ajánlott.

Az új épületek homlokzatok díszítőelemekkel való túlzott tagolása nem ajánlott, és a nyílászárók nagysága, arányai, felületük aránya az összes homlokzati felülethez képest eltérhet a hagyományostól. Erkély, loggia építése elfogadható a területen.

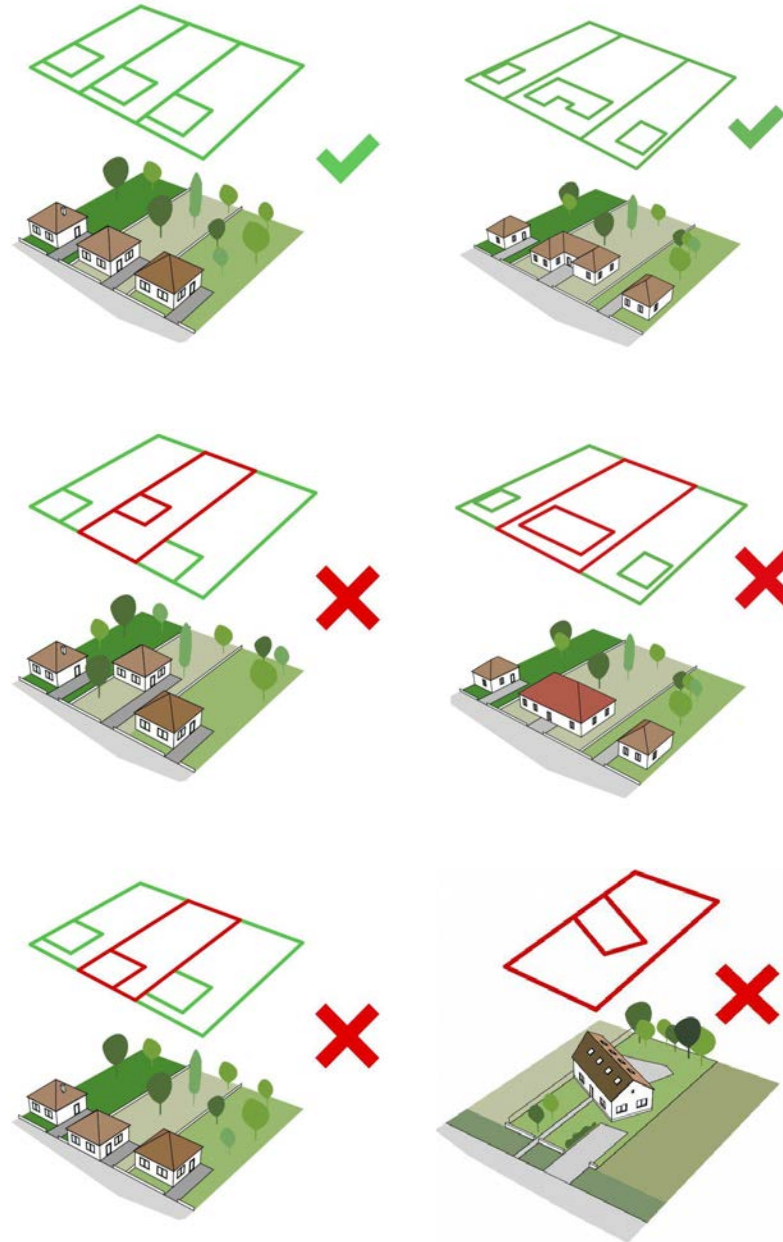
FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK

Telepítés

A területen a földszintes, közel azonos magasságú épületek jellemzőek, amelyeket általában előkert nélkül, zömmel oldalhatáron telepítettek. Az épületek általában az utcára merőleges oromfalas hosszházak vagy az utcával párhuzamos gerincű hajlított, oromfalas, L alakú házak. Idegenül hat a területen a 60-as évektől nagy számban elterjedő sátozott épületforma.

Az utca felőli építési vonal megtartása ajánlott, a szomszédos épületekhez igazodó utca felőli építési vonal egységes beépítést eredményez. Az előkert nagysága egy utcaszakaszon belül ne változzon, az utca felőli építési vonal helye két utca közötti szakaszon lehetőleg csak nem tipikus rendeltetés esetén változzon.

A javasolt utcai homlokzatszélesség vagy a hosszházakra jellemző, legfeljebb 7-8 méter vagy a polgárházakra jellemző hézagos zárt sorú beépítésnek megfelelő lehet.



FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK

Homlokzatmagasság

Az utcai homlokzat kialakításánál törekedni kell a szomszédos homlokzat magasságától csak kissé eltérő homlokzatmagasság kialakítására, az ettől az ajánlástól való eltérés annál zavaróbban hat, minél közelebb van egymáshoz a két szomszédos épület.

A területen alapvetően földszintes épületek, esetleg tetőtér beépítésű épületek építése ajánlott. Nem ajánlott a szomszédosnál lényegesen nagyobb homlokzatmagasság kialakítása sem a szintszám és szintmagasság, sem a tető magasságának helytelen megválasztásával.

Az új épületek tömegformáját és homlokzati megoldásait területen lévő épületekéhez illeszkedve és az egyszerűsége törekedve ajánlott meghatározni. Az az utcára merőleges tömegelrendezés kedvezőbb képet mutat a területen. A bonyolult tömegű épületek nem illeszkednek a falusias karakterű területek képébe.



FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK

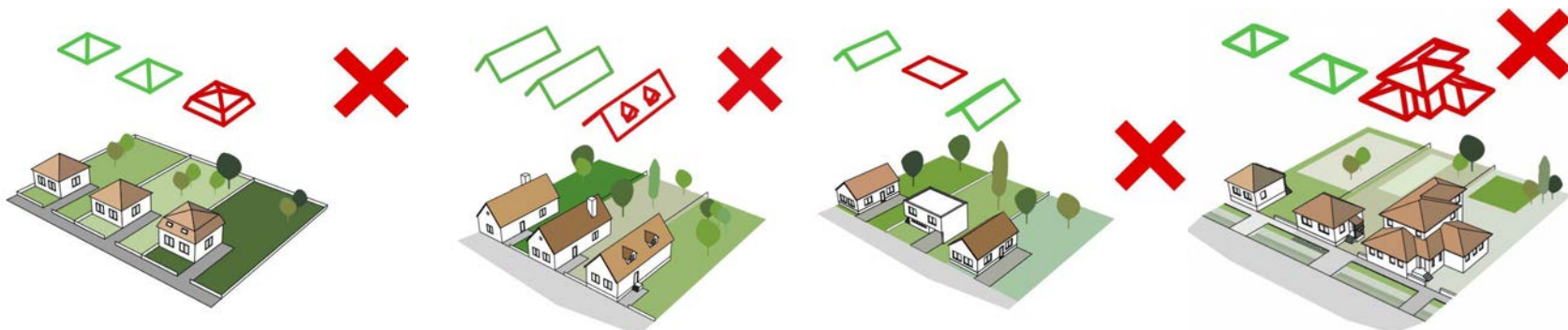
Tetőforma, tetőhajlás

A falusias karakterű területeken az épületek tetőhajlásszöge általában 35 és 45 fok közötti. A közelmúltban elterjedő, 35 foknál kisebb tetőhajlásszögű épületek nem illeszkednek a településrész karakteréhez.

A tetőforma kialakításánál általában törekedni kell arra, hogy a hagyományos épületek tetőformájához hasonló, nyugodt hatású legyen az épületek fedése.

Ahol tagolt tetőfelület jellemző ott tagolt, ahol egyszerű tetőfelület jellemző ott nyugodt tetőfelület kialakítása ajánlott.

Az ajánlott jellemző hajlásszög 35-45 fok közötti, de ebben a karakterben fontosabb a környezethez való igazodás, ezért ettől eltérő is lehet.



FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK



Homlokzatképzés

A falusias karakterű területeken az épületek homlokzatai legfeljebb finoman tagoltak, díszítettek vagy akár tagolatlanok, dísztelenek. Ezen a területen az épületek túlzott tagolása, díszítése nem kívánatos.

A nyílászárók nagysága, arányai, felületük aránya az összes homlokzati felülethez képest lehetőleg igazodjon a hagyományosan kialakult épületek arányaihoz. Erkély, loggia építése nem ajánlott.



Az épületek nagy méretű, jellegtelen falain, oromfalain növényzet felfuttatása ajánlott.



FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK

Anyaghasználat, színezés

Az épületek színezésénél a hagyományos pasztell színek alkalmazása javasolt, vakolt vagy téglalburkolatos felületekkel. Kőburkolat alkalmazása nem kívánatos.

Tetőfedésként elsősorban cserépfedés, esetleg egyéb természetes anyagú pikkelyes, fedés javasolható.

A falusias karakter esetében a cserépfedés jellemzően natúr színű, nem javasolt a színes, mázas, antikolt stb. cserépfedés alkalmazása.

Kiegészítő elemek (előtetők, felülvilágítók stb.) fedéseként üveg, korcolt síklemez vagy ezekhez hasonló építészeti minőségű anyag javasolható.

Nem javasolt használatra az ipari célú fedésekhez kialakított trapézlemez, hullámpala, cserepeslemez sem.

Kerítés

A falusias területre a tömör kerítés jellemző. Ennek anyaga elsősorban fa deszka lehet.



Közterületekre vonatkozó ajánlások

A település életének, az emberek közötti kommunikáció kialakulásának fő tere a városi szabadtér, ezért gyalogos forgalom számára esztétikus, jó minőségű, jól használható felületet kell biztosítani, a településrész karakterének megfelelő burkolatok, növényzet, utcabútorok, berendezések és világítás alkalmazásával.

Utcafásítás, növényzet

A közterületeket csak a konkrét használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felülettel javasolt ellátni. A burkolatlan felületeket, - ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák - fenntartható zöldfelülettel javasolt ellátni. Javasolható, hogy a közterületi zöldfelületen létrehozott virágágyak formavilága az épített környezet és a zöldfelület térszerkezetével harmonizáló módon kerüljön kialakításra. Javasolható, hogy a virágágyak növényanyagának legalább 1/3 -át évelő virágok képezzék.

Fasor telepítésekor nem javasolt tövétől ágas, örökzöld fás szárú növény vagy invazív fajok alkalmazása. Planténerben fa telepítése csak ott javasolható, ahol fák telepítésére nincs lehetőség.

Ahol fasor rekonstrukciójára kerül sor, ajánlható annak vizsgálata, hogy lehet-e azt kedvezőbb helyre telepíteni.

Térburkolatok, gyalogos felületek

A gyalogos felületeken az elemes burkolatok alkalmazása javasolható, ezek lehetnek beton vagy természetes anyagúak is. Aszfalt térburkolat telepítése csak a lakótelepek területén ajánlható.

Közvilágítás

A gyalogos felületek mellett ott, ahol lehet az alacsony fénypontmagasságú kandeláberek alkalmazása javasolható, amelynek stílusát a településrész karakteréhez kell igazítani. Történeti környezetben a díszesebb, gazdagabb formavilágú kandeláberek, átépített környezetben a modern lámpák is alkalmazhatóak.

A díszes, történeti környezetben kedvező képet mutató lámpa modern épület előtt kedvezőtlen hatást kelthet, a magas színvonalon megtervezett, modern vonalvezetésű kandeláberek viszont történeti környezetben is megfelelőek lehetnek.



Padok

Hasonlóan a közvilágításnál leírtakhoz, a padok stílusát a településrész karakteréhez kell igazítani. Történeti környezetben a díszesebb, gazdagabb formavilágú, átépített környezetben a modern padok is alkalmazhatóak.

A díszes, történeti környezetben kedvező képet mutató pad modern épület előtt kedvezőtlen hatást kelthet, a magas színvonalon megtervezett, modern vonalvezetésű ülőfelület viszont történeti környezetben is megfelelőek lehetnek.



Reklámfeliratok

Az épületekre kerülő reklámfeliratokat javasolt az épületek jellegéhez, stílusához igazítani. A reklám méretei, felölete, a feliratok anyaga és cizállaltsága és az épület jellege közötti összhang megteremtése javasolt.

A történetileg fontos környezetben az egyedi betűkből álló, hátulról rejtetten megvilágított, lehetőleg nem műanyag alapanyagú felirat javasolható, a túlzottan rikító nem.



Kerthelyiségek, kiülő teraszok

A teraszok esetében csak különösen indokolt esetekben javasolható a területfoglalás jellegű kialakítás, főleg, ha az oldalsó lezárást is jelent. Oldalsó lezárás elsősorban abban az esetben javasolható, ha járműforgalom hatásaitól kell megvédeni a kiülő teraszt.

A székek lehetőleg rattan, műrattan, textil vagy fa felületűek legyenek az épületekhez illeszkedő, de nyers színű felületekkel.

Az árnyékoló textíliák felülete elsősorban nyers színű legyen, indokolt esetben esetlegesen sötétzöld vagy bordó is alkalmazható.



Az árnyékoló szerkezetek tartószerkezetei sötét színűek legyenek, az árnyékoló felületek alatt az átlátás biztosítása javasolható. Az alapszínnel megegyező színű, de eltérő árnyalatú reklámfelirat megengedhető az árnyékolók szoknya részén, de a a székeken, asztalokon, egyéb bútorzaton nem javasolható.



7

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA

ÉPÜLETEK, ÉPÜLETRÉSZLETEK







1926











8

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK

A közművelődési hirdetőoszlop tradicionális hirdetési forma, önálló hirdetőeszközként a kizárólag közművelődési célra használható. Elhelyezése a településközpont területére javasolt. A ragasztott oszlop kisebb beruházást igényel és olcsóbb megjelenést biztosít, a belső megvilágítású oszlopok reklámértéke lényegesen magasabb, de ehhez nagyobb beruházási és kihelyezési költségek társulnak.

Igényes, elegáns és városképbe illő hirdetési forma a hirdető vitrin, elhelyezése a településközpont területére javasolt. A csárda környezetében hirdetés elhelyezése nem kívánatos.

Nagyméretű formátumú reklámok elhelyezése esetleg csak a város bevezető szélesebb útjai mentén javasolt.

A kandeláberekon közzétett hirdetés nem javasolt sehol a város területén.



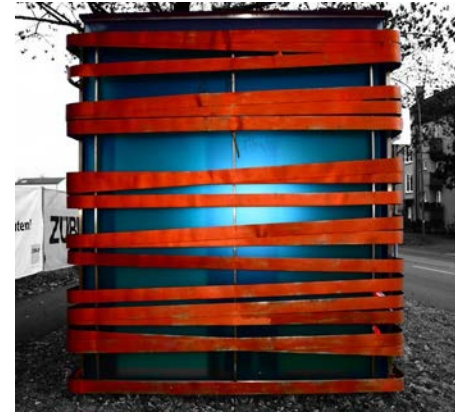
Sajátos építményfajták

Transzformátorház

A hagyományos beépítésű területekre a szokványos kialakítású lemez- vagy betonházas transzformátorok elhelyezése nem javasolt. A településközpont területére igényesebb kivitelű építmények elhelyezése kívánatos, itt az utcáfrontra helyezett transzformátorokat épületként, térfal alkotó elemként javasolt megépíteni.



Átépített környezetben, a lakótelepek területén frekvenciáltabb helyeken modern felfogású, egyedi küllemű berendezés elhelyezése is javasolható.



Kapcsolószekrények

A településközpont területén frekvenciált helyeken javasolt az igényesebb kivitelű, földalatti elektromos rendszerek alkalmazása. Transzformátorállomások, hálózati berendezések, közterületi energiapontok létesülhetnek ilyen megoldással.



KONDOROS VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE 2017

Megrendelő: Kondoros Város Önkormányzata
5553 Kondoros, Hősök tere 4-5.
telefon: +36 (66) 589-300
email: polhi@kondoros.hu
honlap: www.kondoros.hu

Polgármester: Ribárszki Péter

Főépítész: Lukácsi László Kornél
Szerkesztette: Lukácsi László Kornél főépítész
Fotók, grafikai szerkesztés: Kiss Kornél

A felhasznált ábrák a Lechner Tudásközpont ábragyűjteményéből származnak.

A "Település bemutatása" című fejezet

a kondorosi Dérczy Ferenc Könyvtár és Közművelődési Intézmény helytörténeti gyűjteményében található források és helytörténeti gyűjtések alapján készült

© Dérczy Ferenc Könyvtár és Közművelődési Intézmény, Kondoros / Email:kondoros@vk-kondoros.bibl.hu

Az "Örökségünk" című fejezet

Kondoros Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája és
Településrendezési eszközei alapján készült.