



MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

Elfogadva Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
150/2017. (XII. 21.) határozatával

2017.





TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés	4.
2. Majosháza bemutatása	5.
általános településkép, településkarakter	
Majosháza képekben általában, összefoglalóan	6.
3. Örökségünk	8.
a településképi szempontból meghatározó táji és természeti értékek, az épített környezet öröksége, településképi jellemzők	
Táji és természeti értékek	8.
Az épített környezet öröksége, településképi jellemzők	12.
4. Településképi szempontból meghatározó területek Majosházán az eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásához	28.
Történeti településrész	29.
Új beépítésű és távlatban beépülő településrészek	34.
Üdülési célú településrészek	34.
Rekreációs és sportolási célú, nagyrészt tavas területek	37.
Ipari településrészek	39.
Kereskedelmi, szolgáltató településrészek	41.
Beépítésre nem szánt területek	42.
Zártkerti településrészek	44.
5. Ajánlások	46.
A történeti, az új beépítésű és távlatban beépülő településrészekre, a beépítésre nem szánt területekre, a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások, építészeti útmutató:	
Terepalakítás	46.
Telepítés	46.
Magasság	47.
Tetőhajlásszög	48.
Tetőforma	48.
Színek	49.
Kerítésépítés	49.
Ajánlások a gazdasági karakterű területekhez	50.
Ajánlások az egyéb karakterű területen a mezőgazdasági területekhez	50.
Ajánlások az egyéb karakterű területen az erdőterületekhez	50.
Tornácok	51.
Ablakok	53.
Ajtók, kapuk	56.
Homlokzatképzés, anyaghasználat	59.
Részletek	61.
Kerítések, térfalak	63.
Kertek	66.
A közterületek településképi útmutatója	69.
Utcák	69.
Köztterek, közparkok, közkertek	71.
Ajánlások beépítésre nem szánt és egyéb területekhez	74.
Ajánlások rekreációs és sportolási célú, nagyrészt tavas területekhez	75.
Ajánlások zártkerti területekhez	76.
6. Jó példák, épületek, épített részletek	78.
7. Jó példák, sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések	82.
Impresszum	87.

Az építészetet szokás megfagyott zeneként emlegetni. Valóban nagyon sok hasonlóságot találhatunk egy zenemű és az építészet között. Az építészet sokszínűségét adja a változatos utcák, terek, épületek sokasága, mint egy zenekarban a sokféle hangszer: vonósok, fúvósok, ütős hangszerek. Ugyanakkor, ha ezek egymásra tekintet nélkül zenélnek, lehet külön-külön még szép dallam is, amit játszanak, az összkép hamis. Ugyanígy a házak is lehetnek eltérőek egymástól, más rendeltetésűek, de ha nincsenek tekintettel egymásra, zavaros, élehetetlen környezetet eredményeznek

Majosháza Településképi Arculati Kézikönyve segítség kíván lenni: Majosháza bemutatásával, az értékei megismertetésével és útmutató résszel tárja fel az épített és természeti környezet szépségeit. Bevezeti az olvasót az építészeti értékek tárházába, hogy az építető olyan házat tudjon építeni, ami valódi büszkeséggel töltheti el, és a település képéhez illeszkedik, azt ízléssel viszi tovább.

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

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

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



MAJOSHÁZA BEMUTATÁSA

2.

általános településkép, településkarakter

Majosháza község Közép-Magyarország Régióban, Pest megye déli részén, a Csepel-szigettől keletre, a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén, a Csepel-szigeten levő Szigetcsép községgel szemben fekvő település, Budapesttől 30 km-re, a Budapesti Agglomeráció déli határán. Kistérségi tekintetében a Ráckevei kistérséghez tartozik.

Majosháza járásszékhelye Szigetszentmiklós, míg a szomszédos Dunavarsány város Önkormányzatához Közös Polgármesteri Hivatali kapcsolata révén tartozik. Majosházától Dunavarsány 10 km, Délegyháza 7 km, Áporka 5,5 km, Kiskunlacháza 8 km, Taksony 10 km, Dunaharaszti 13 km távolságra fekszik.

Budapesttől délre, néhány kilométerrel Dunavarsány után, a Duna folyását követő 51-es Bajai főútról jobbra ágazik le a majosházi bekötőút, mely iparterületeken keresztülhaladva Majosháza belterületéhez vezet.

Majosháza megközelíthető a Szigethalomról induló és oda visszaérkező menetrend szerinti Volán járatokkal. Az itt élők ezzel, és a Ráckevei HÉV-vel, valamint a Budapest-Baja vagy Budapest-Kalocsa között közlekedő távolsági autóbusszokkal érhetik el a fővárost.

Majosháza külterületét északon Dunavarsány, keleten Délegyháza, délen Áporka területe határolja, nyugaton természetes határa a „Kis-Duna”. A Kis-Duna nyugati oldalán Majosházához Szigetcsép, Tököl és kisebb részen Dunavarsány települések területei csatlakoznak.

Népességszáma 1641 fő, közigazgatási területe: 1142 ha, azaz 11,42 km², Majosháza népsűrűsége: 136 fő/km².

Majosháza belterülete: 116 ha, külterülete: 973 ha, kertgazdasági területe (volt zártkert) 53 ha.

Az eredetileg kétutcás település - a mai Kossuth utca és Petőfi utca - Majosháza történeti magja, melyet a hosszú, keskeny, hagyományos telekosztás és oldalhatáron álló beépítés jellemez. A településmagban, a Petőfi utcában a lakóépületek karaktere jellemzően egytraktusos, utcára merőleges gerincű, nyeregtetős, földszintes lakóépületekkel.

A XX. század elején épült épületek egy része jellemzően a Kossuth utcában már a polgárosodott falusi építészeti hagyományai szerint utcával párhuzamos gerincűek.

A településkarater a XX. században bekövetkezett belterületi növekedéssel változott, módosult némiképpen. A településmagtól nyugatra, a Duna-partig szabályos, kisebb, de rövidebb és viszonylag szélesebb méretű telekméretekké történtek a tömbkialakítások, telekosztások, ahol már nem jellemző a történeti tömegformálás, az egységes utcakép.

A beépítési jellemző a falusias, illetve kertvárosias beépítésnek megfelelő családiházak, oldalhatáron álló, illetve szabadon álló beépítési mód, alapvetően egyalakú épületekben. Ettől eltérő a közelmúltban épült négyalakú lakóépületek a központban, a Rákóczi utcában, illetve az Ady Endre és a Dózsa György utca déli oldalán. Az épületek jellemzően földszintesek, esetleg tetőtér beépítéssel.

A Duna-parti üdülőterületen a telkek kisméretűek, keskenyek, az utcakép más üdülőterületekéhez hasonlóan vegyes. Az üdülőépületek száma kb. 300 db. Az üdülőterület a Kis-Duna partján egybefüggő a szomszédos Áporka település azonos jellegű és elhelyezkedésű üdülőterületével.

A belterülettel keletre eső gazdasági ipari és kereskedelmi, szolgáltató hasznosítású területek az egykori szántóparcellák összevonásaiból keletkezett nagy telkeken jöttek létre. E területek ipari jellegűek, helyi karakter nélküliek.

Jelentős a mezőgazdasági területek nagysága, az erdőszűrt terület viszonylag kevés, viszont nagy területet foglalnak el Majosháza területén, különösen a külterület keleti területrészén a volt kavicsbányatavak.

1891-ben a község református lakói templomukat eklektikus stílusban építették fel, amelyet Renkó Károly építész tervezett. Az épület a budapesti Kálvin téri református templom kicsinyített mása. A községben Katolikus kápolna és Baptista imaház jelentik még az egyházi élet jelenlétét.

A temetőben van a község számos neves közszerplőjének, így a nagytiszteletű református lelkész Maller Mihálynak is a sírja.

Majosházán született és élt Piróth Gyula (1938-1979) Jászai díjas színművész, a Nemzeti Színház volt tagja, az ő nyughelye is a temetőben van, ahol számos sírt Szalacsi István erdélyi származású népművész régi korok hangulatát idéző kopjafái díszítenek.

Majosháza testvértelepülései az erdélyi Középpajta és a szlovákiai Sókszelőce.

MAJOSHÁZA, ÖSSZEFOGLALÓAN.....



A belterületől keletre, az iparterület...



...jellegkép Majosházáról...



...az építőelem-gyártó üzem...



...út a Domariba-szigetre...



...és gyaloghíd a szigetre...



...közpark...



...a Zrínyi utca északi része...



...lakóterület-fejlesztési terület a volt pedagógusföldek...



...repcemező, kavicsbánya-tó, erdősáv...



...az RSD, a „Kis-Duna” ...



...és annak mentén a régen volt kikötő...



...Lesi horgásztó, volt kavicsbánya...



...a katolikus kápolna a buszfordulónál...



...a helyi védelemre érdemes tanufa és alatta kopjafa...



...és a temető...



...a Községháza a Kossuth utcában...



...Kossuth utca, a Fő utca...



...és ott egy helyi védelemre érdemes „polgárház”...



...és a sarkon levő Piróth Gyula Művelődési ház...



...idilli falusias hangulat a Kossuth utcában...



...a fenti polgárház udvara...



...az idilli ház udvara...



...barátságos majoszlakók



...és a játszótér...



...a református iskola a templom mellett...



...a hősi emlékmű a község kapujában...



...délről, Áporca felől a távoli községközpont a 400kV-os traverzálakkal...



...az Ady Endre utcai, 4 lakásos, új lakóterület...



...és a sportpálya környéke...

a településképi szempontból meghatározó táji- és természeti értékek, az épített környezet öröksége, településképi jellemzők

Táji és természeti értékek



Majosháza táji és természeti értékeit alapvetően meghatározza Duna-parti fekvése. Természetes határa nyugaton a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág (RSD). A folyóparthoz közeli elhelyezkedés miatt a település alacsonyabb, mélyebb fekvésű részein tőzeges, agyagos formációk alakultak ki a kavicsteraszokon, míg a magas ártéren jellemzőbb a jó minőségű réti talaj, csernozjom.

A nagyobb részben Dunavarsányhoz tartozó Domariba-sziget mintegy tíz hektárnyi területén a Duna menti ártéri puhafás és keményfás ligeterdők legtöbb jellegzetes fa- és cserjefaja előfordul, de ugyanilyen nagy természeti érték a Majosházával átellenben, Szigetcséphez tartozó Nagy-sziget, amelynek feliszapolódó mellékága, nádasai a vízi madárvilág és a halak kedvelt élőhelyei.

A bokorfűzesek és nyárasok idős példányai, a szembetűnő és változatos csoportjai, a gazdag növény- és állatvilág a sziget természeti értékeit jelzi. Jellemző növényfajta az ártéri területen a fehér fűz, a kocsányos tölgy és a fehér nyár.

A Kis-Duna gyakori hala a ponty, a keszeg, a csuka, a harcsa és a kecsege. A Duna-ág lassú feltöltődését is jelző sás és a nád vegetáció kedvez a vízparton élő madárfajoknak.

A környék egyedi természeti jelensége a Dunán található úszóláp.

A folyótól távolabb eső erdők jellegzetes fája az akác. Az erdős részekben gyakran látni fácánt, nyulat. A téli hónapokban az őzek felkeresik az erdészek által felállított etetőket.

A tájhasználatot a tágabb térségben a szántóföldi mezőgazdasági művelés és bányatavak jelentős jelenléte uralja. Alacsony az erdőfedettség, és kicsi a mezővédő erdősávok aránya.

A bányatavak környékén a településrendezési eszközökben tervezett lakóterületi, vegyes településközponti és rekreációs, zöldterületi területfelhasználás és átalakulás még csak kis részben indult meg.

Az üdülési hasznosítási tendencia a Kis-Duna partján van jelen és kisebb részt a Domariba-sziget déli részén jelent meg, a sziget azonban még ma is alapvetően természetes állapotú.

A rekreációs, üdülési célú hasznosításon kívül a települési szántóföldek egy részén, jellemzően a települési belterülettől keletre a gazdasági ipari és gazdasági-kereskedelmi területek nagysága növekedett a földterületek rovására.

A kistáj északon 110 m körüli tengerszint feletti magasságú, jellemzően ártéri szintű, hordalékkúp síkság. A kistájon a pannóniai üledékekre dunai eredetű durvaszemcséjű folyami üledéksor települt. Az általában 10-20 m vastag kavicsos rétegsor felszínközeli helyzetű, jó víztároló, jelentős hasznosítható kavicskészletet tartalmazott, a nyersanyagkészletet azonban már jelentős mértékben kiaknázták.

Növényföldrajzi szempontból Majosháza a Duna–Tisza flórajárásba tartozik. A kistáj jelentősen átalakított fragmentált (széttördelt) mezőgazdasági táj, 20%-nyi természetes és féltermészetes növényzettel. Potenciális növényzete, az RSD, azaz a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág mentén ártéri ligeterdő és mocsár, a mentett ártereken keményfaliget és láperdő.

A tájhasználat módja az elmúlt évszázadokban sokat változott. A Duna egykori árterére jellemző legeltetési gyepgazdálkodást jelentős arányban felváltotta a szántóföldi növénytermesztés, amelyet az utóbbi 60 évben intenzív agrárgazdálkodás, és ezek mellett a kavicsbányászat megjelenése jellemez. A szövetkezeti típusú agrárgazdálkodást a rendszerváltást követően felváltotta a széttördelt birtokrendszer, a bányászatot pedig fokozatosan a rekreációs utóhasznosítási igény megjelenése jellemzi.

A mezőgazdasági termelés Majosháza népesség elöregedésével és a korábbi termőterületek egy részének intenzívebb igénybevételével – beépítésével, bányaműveléssel, egyéb területhasznosítással – visszaszorulóban van.

Majosháza természeti erőforrásai elsősorban a megmaradt termőterületei (mezőgazdasági és erdőgazdasági területek és ezen belül a jobb minőségű termőföldek), illetve az RSD és a hozzá kapcsolódó természeti értékek.

Az 51. sz. főúttól nyugatra fekvő mezőgazdasági területek az átlagosnál jobb minőségű termőföldek, amelynek figyelembe vétele a természeti erőforrások megőrzése szempontjából indokolt. A termőterületek más célú hasznosítása esetén szükséges, hogy a lehető legoptimálisabban és racionális mértékben vegyék igénybe azokat, a település pedig kompakt maradjon. A kavicsbányászat az eddigiek során jelentős területeket vett igénybe, fontos tájhasználati célkitűzés lehet, hogy továbbiak ne keletkezzenek.

A terület egyik legjelentősebb kihívása a mesterséges vízfelületek hasznosítása, illetve a fennmaradt területek racionális igénybe vétele a jogszabályi keretek adta lehetőségek szerint, a fenntarthatóság valódi elveire tekintettel. A települési belterülettől ÉK-re, Dunavarsány és Délegyháza irányában húzódó kavicsbánya tó rendszer bánya-utótáj hasznosítása felveti a belőlük fakadó problémákat (tájseb, felszín alatti vizek védelme, további hasznosítás), amelynek kezelése jelenleg nem kidolgozott. A térségben született fejlesztési stratégia kimondja, hogy a bányatavak további térnyerése nem kívánatos.

Tájképi szempontból Majosháza adottságai nem kiemelkedők, tájképi értékeket elsősorban a természetvédelmi érdekelttségű területek jelentenek.

Tájképi szempontból másodsorban meghatározó a bányatavak vízfelületének, illetve az 51. sz. főúttól nyugatra eső mezőgazdasági területek látványa, háttérben a Kis-Dunát kísérő galériaerdőkkel.

Majosháza táji, és természeti értékei a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatás alapján:

Országos jelentőségű védett területek a Ráckevei(Soroksári)-Duna területek és ahhoz kapcsolódó területek:

- a) a Natura 2000 hálózathoz tartozó HUDI20042 kóddal „Ráckevei Duna-ág” néven jelölt kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek, ahol a kijelölés alapjául szolgáló fajok és élőhelyek természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a természeti állapotuk és az azt létrehozó, illetve fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása a cél;
- b) az OTrT, továbbá a BATrT törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének, magterület és ökológiai folyosó övezetei, ahol az ökológiai hálózat a természetvédelmi szempontból jelentősebb természetközeli állapotokat tükröző területeket köti össze és a területek között a fennmaradásukhoz szükséges ökológiai kapcsolatokat biztosítja;
- c) az OTrT által kihirdetett tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete, ahol a vonatkozó szabályokat az OTrT 14/A § tartalmazza. Ezen területeken általános tájvédelmi célkitűzés a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult tájak sajátos látványának, esztétikai jellemzőinek megőrzése;
- d) a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23.§ (2) bekezdése értelmében ex lege védett lápok, ahol a természeti területekre vonatkozóan a természet védelméről szóló törvény előírásai az irányadóak.

Egyedi tájérték kataszter Majosháza tekintetében a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságánál nincs nyilvántartva.

A tájképvédelmi területeket, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása és a vonatkozó jogszabály alapján Majosháza módosított Szabályozási Terve és a megalkotandó településképi rendelet 1. melléklete fogja tartalmazni.



Ex lege védett úszóláp a belterület déli részén a hétévi házas területekhez csatlakozóan



A Damariba-sziget és környezete



Erdőtérkép, erdőtagok – az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása szerint



A helyi védelemre érdemes Eperfa, a község belterületéhez érkező bekötő út déli oldalán, a temetővel szemben



A helyi védelemre érdemes Vörösfenyők a '48-as emlékmű mögött, a bekötő út déli oldalán



A sportpálya környéke hatalmas fáinak egyike



A helyi védelemre érdemes, jellegzetes fasor a községi sportpálya nyugati határa mentén, mögötte a távolban az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása szerinti 19-es számú erdőtag

Az épített környezet öröksége, településképi jellemzők

Településtörténet

Majosháza, eredeti nevén Daj és környéke már ősidők óta lakott hely, amit a területén talált bronzkori leletek is bizonyítanak. Daj nevét az oklevelek 1278-ban említik először Day alakban. Majosháza név a régi Moys, azaz Mózes személynév és a magyar „ház” főnév birtokos személyraggal ellátott alakjának az összetételéből alakult ki.

A falu nevének első írásos említése az 1337. június 3-án kelt, Moyhaza-i Pomba fia Gergely perbeli megidézését tartalmazó oklevélben maradt fenn. Az oklevelek 1411-ben Májusháza néven említették a községet, amely ekkor a Fejér vármegyei solti székhez tartozott.

A török hódoltság alatt a település elnéptelenedett, a lakosok elvándoroltak. A török kiűzése után a faluba néhány család visszaköltözött, de a Rákóczi szabadságharc alatt ismét lakatlanná vált.

A XVIII. században a Beleznay család hívására, 1761-ben települt újra Bars és Hont megyei kismemesek által részben új telepesekkel, akik szerződés alapján adóztak, tehát nem voltak úrbéresek, részben az áporikaiak átszivárgásával.

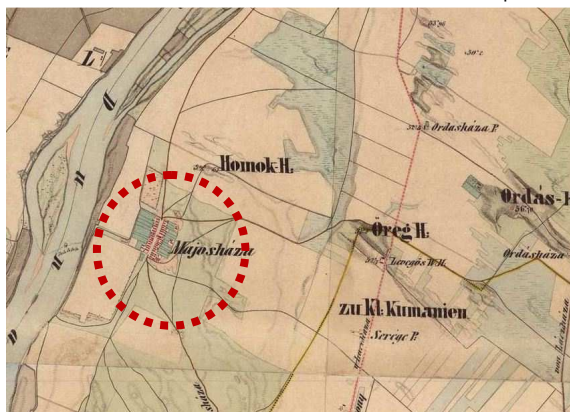
Az 1848-1849-as forradalom és szabadságharc alatt a faluból többen harcoltak katonaként a Magyar Honvédseregben.

Az 1876-os árvíz az egész falut elmosta, ezért az új falu a Duna partjától fél kilométerre beljebb épül újra. 1883-ban hatalmas tűzvész pusztított.

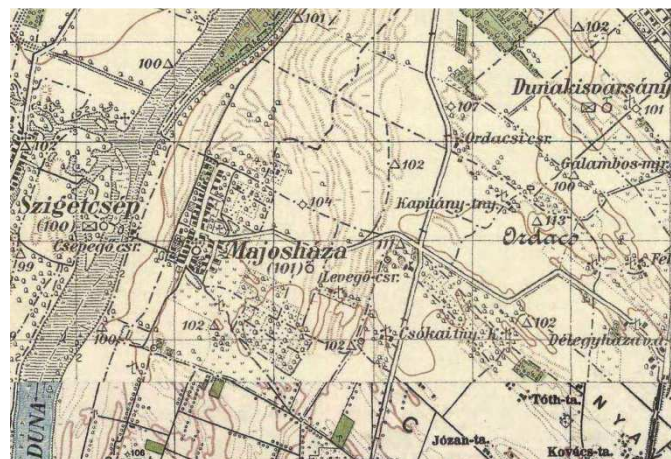
1920-ban 621 lakos élt a faluban, 1930-ban kiadott vármegyéek országos címtára szerint 780 lélek, színmagyar, nagyrész református, a lakossága meglehetősen jól vagyoni viszonyok között él.

A XX. század elején már működött hitelszövetkezet és segélyegylet. Majosháza lakóinak életét e században is a mezőgazdaság határozta meg.

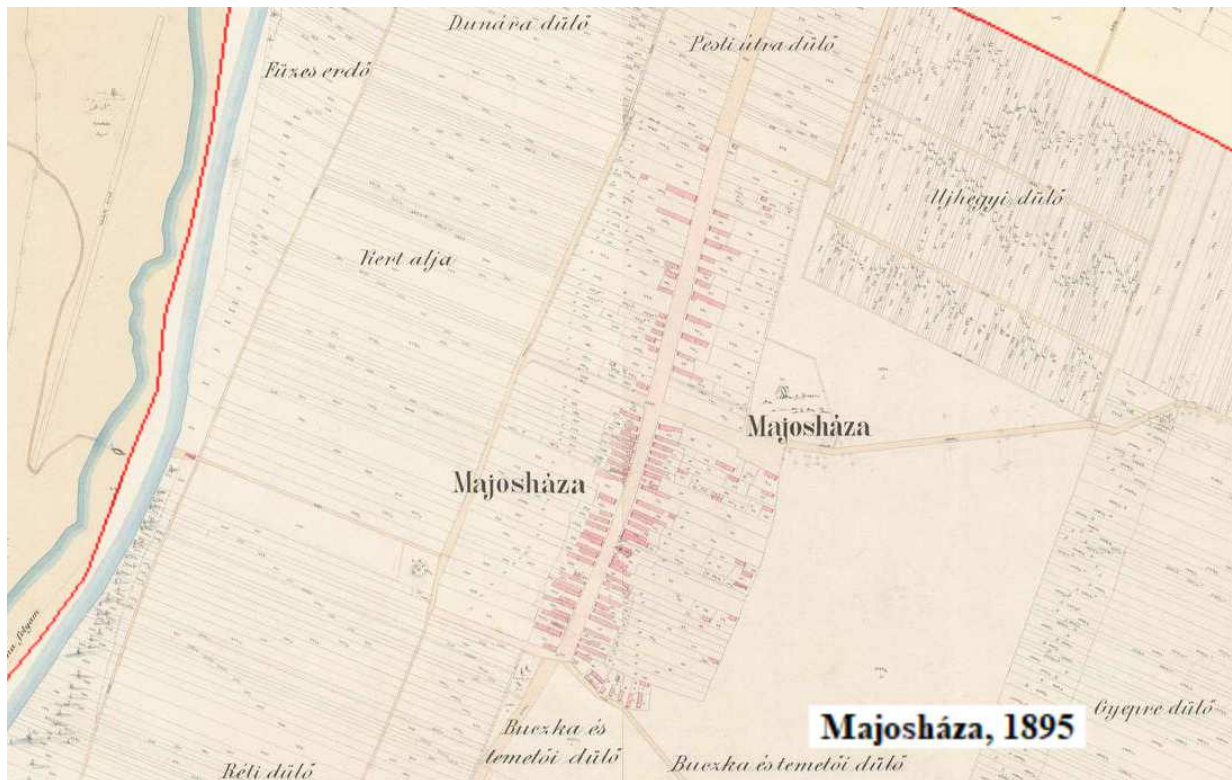
Az alábbi katonai felméréseken leolvasható Majosháza területi fejlődése: a Második katonai felmérésen a mai Rákóczi utcától a Dózsa György utcáig, a Harmadik felmérésen a Rákóczi utcától északra is kiterjedően és a Petőfi utca nyugati oldala, az 1941-es felmérés a jelenlegi északi belterületi határig, illetve már a Petőfi utca keleti oldala is beépült területként láthatóak, mint történeti településrészek.



Majosháza településtörténetének térképi lenyomatai, melyen végigkövethetők a történeti településrészek kialakulása a Második katonai felmérésen (1815-1869 között) a Harmadik katonai felmérésen (1869-1887)



az 1941-ös katonai felmérésen



Majosháza kataszteri térképe 1895-ből

Régészeti örökség, régészeti területek

Bár településképi szempontból néhány jellegzetes kivételtől eltekintve általában nem meghatározó a régészeti területek és azok ismerete, de Majosháza történelmi múltjához mégis elválaszthatatlanul hozzátartozik, hiszen e területek is a község öröksége részét képezik.

A vonatkozó szakirodalmi és nyilvántartási adatok szerint Majosháza területén miniszteri határozattal kiemelten védett régészeti lelőhely nem található, 6 nyilvántartott régészeti lelőhely van.

Majosháza ezidáig nyilvántartásban vett lelőhelyei a beépítetlen külterületeken található, elhelyezkedésüket a Településszerkezeti Terv, valamint a Szabályozási Terv ábrázolja, de a megalkotandó településképi rendelet 1. melléklete is mutatni fogja, felsorolásukat azonosító adataikkal az Építési Szabályzat függeléké tartalmazza.

A legkorábbi megtelepedés Majosháza területén valószínűleg a középső-bronzkorban történt. Ebből az időszakból feltárt sírhely alapján középső-bronzkori temető megléte feltételezhető. Több egyéb, bizonytalan korú őskori településről is vannak adatok.

A római korban a területet, csak úgy, a Dunától keletre eső részeken, az iráni eredetű szarmata népesség tartotta megszállva, települések nyomai több lelőhelyen is előkerültek. Szórványos adatok vannak Majosháza határának Árpád-kori és középkori betelepüléseiről is.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

1. számú régészeti lelőhely, Váradi dűlő,
Középső-bronzkori temető, őskori, szarmata, Árpád-kori telepnyomok.
2. számú nyilvántartott régészeti lelőhely, Váradi dűlő
Őskori és középkori telepnyomok
3. számú régészeti lelőhely, Szalai dűlő
Őskori, szarmata és középkori telepnyomok
4. számú régészeti lelőhely, az 51-es főút nyugati oldalán
Őskori, szarmata és középkori telepnyomok
5. számú régészeti lelőhely, Virág-tanya
Őskori és középkori telepnyomok
6. számú régészeti lelőhely, pontosan nem lokalizálható terület, a volt Szabadság TSZ területén
Késő-avar temető

Az épített örökségről összefoglalóan

A történeti településmag kialakulása, településszerkezet, településkarakter

Az eredetileg kétutcás település – a mai Kossuth utca és Petőfi utca - Majosháza történeti magja, melyet a hosszú, keskeny, hagyományos telekosztás és oldalhatáron álló beépítés jellemez. A településmagban, a Petőfi utcában a lakóépületek karaktere jellemzően egytraktusos, utcára merőleges gerincű, nyeregvetős, földszintes lakóépületekkel.

A XX. század elején épült épületek egy része jellemzően a Kossuth utcában már a polgárosodott falusi építészet hagyományai szerint utcával párhuzamos gerincűek.

A településkarakter a XX. században bekövetkezett belterületi növekedéssel változott, módosult némiképpen. A településmagtól nyugatra, a Duna-partig szabályos, kisebb, de rövidebb és viszonylag szélesebb méretű telekméretekkel történtek a tömbkialakítások, telekosztások, ahol már nem jellemző a történeti tömegformálás, az egységes utcakép.

A beépítési jellemző a falusias, illetve kertvárosias beépítésnek megfelelő családház, oldalhatáron álló, illetve szabadon álló beépítési mód, alapvetően egyalakú épületekben. Ettől eltérő a közelmúltban épült négyalakú lakóépületek a központban, a Rákóczi utcában, illetve az Ady Endre és a Dózsa György utca déli oldalán.

Az épületek jellemzően földszintesek, esetleg tetőtér beépítéssel.

A Duna-parti üdülőterületen a telkek kisméretűek, keskenyek, az utcakép más üdülőterületekéhez hasonlóan vegyes.

A volt zártkerti területek – kertés mezőgazdasági területek - Majosháza három egymástól elkülönült területén jelenleg még beépítetlenek.

Településkép, utcakép

A településkép többarcú. A történetinek mondható településmag utcaképét egységes, oldalhatáros beépítés jellemzi. Megmaradtak az eredeti telekstruktúrák, az eredeti utcahálózat. A településrész jellemző beépítési magassága nem változott: többségében földszintesek az épületek, többnyire nyeregvetővel, kétablakos utcai homlokzattal.

A szabályos telekosztásokon kialakult beépítések korábban még oldalhatáron, az újabb illetve tervezett beépítéseknél szabadonálló beépítésűek, vegyes épület-elhelyezéssel, tetőformálással.

Az üdülőterületi beépítések arculata vegyes, nincs egységesnek mondható tömegképzés, nem jellemző az egységes karakter.

Az egykori horgászhelyek, igen keskeny, parti telkek a Duna-ághoz kapcsolódva, ma üdülőterületként használatosak.

A belterületről keletre eső gazdasági ipari és kereskedelmi, szolgáltató hasznosítású területek az egykori szántóparcellák összevonásából keletkezett nagy telkek. A gazdasági ipari és kereskedelmi, szolgáltató területek, ipari jellegűek, helyi karakter nélküliek.

A helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

Majosházán országos műemléki védettség alatt álló épület, építmény nincs.

Majosháza területére 2008. évben készült a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, az akkori településrendezési eszközök felülvizsgálatához a Kézikönyv készítésének időpontjában is hatályban levő Örökségvédelmi Hatástanulmány, melyet az A&K, Arkers'S Arker Stúdió Építészeti és Kereskedelmi Kft., készített (Tervező Lőrincz Ferenc Ybl díjas építész, DLA, vezető településtervező TT1-41-0077).

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány megalapozásához és annak mellékleteként, valamint az akkor készült Építési Szabályzathoz elkészült Majosháza építészeti értékvizsgálata „Értékvizsgálati adatlap az építészeti örökség helyi védelméhez” adatlapok megszerkesztésével mindenegyes, az akkor helyi védelemre javasolt épületre, objektumra.

Az új, vonatkozó jogszabályok alapján elkészített Településképi Arculati Kézikönyv, a megalkotandó településképi rendelet a 2008-ban készült Örökségvédelmi Hatástanulmány adatait aktualizálva, felülvizsgálva és az önkormányzattal egyeztetve használja fel.

Majosháza a 2016. és 2017. évek folyamán életbelépő új jogszabályok alapján megalkotandó településképi rendeletében a 2008-ban készült Örökségvédelmi Hatástanulmányban helyi védelemre javasolt építmények, természeti értékek közül - további önkormányzati és tulajdonosi egyeztetést követően - a településképi rendeletben az alábbiak védelem alá helyezése jöhet szóba:

Jelmagyarázat a helyi védelem értelmezéséhez:

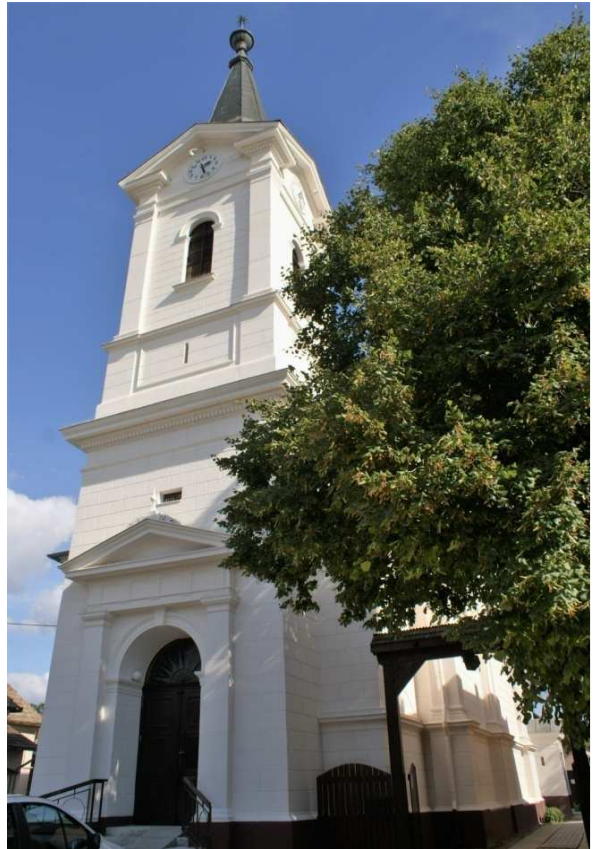
H1 - Helyi egyedi védelem (védendő értékek: az épület egésze, tömege, homlokzatai)

H3 - Helyi egyedi védelem (képzőművészeti alkotás, vagy épülettartozék)

He - Helyi területi védelem (védendő értékek: a temető sírjelei)

Ht - Helyi jelentőségű védett természeti érték

1891-ben a község református lakói a főutcára merőlegesen építették fel templomukat eklektikus stílusban, melyet Renkó Károly tervezett. Az épület a budapesti Kálvin téri református templom kicsinyített mása, erőteljes vakolat-architektúra díszít.



A XX. századfordulón épült, egyszerű tömegű, utcával párhuzamos gerincű szecessziós polgári stílusú épület, eredeti tömeggel és nyílászárókkal, hiányos homlokzati ornamentikával.



Kossuth u. 34., 32/1 hrsz.

Községháza, H1

A XX. század első felében épült L alaprajzú egyszerű tömegű, az utcával párhuzamos gerincű, nyeregtetős épület, udvari szárnyal. Utcai homlokzat 2+3+2 nyílástengelyű, a középső homlokzatrész felett csonka háromszög alakú oromzattal, timpanonnal. Az ablakok feletti párkányok a régi fotók alapján hiányosak. A kovácsoltvas kapu a régi képeken is ugyanaz....



Kossuth utca 47 hrsz.

Emlékművek a község központjában, H3

- 1848-1948-as emlékmű, az obeliszk csúcsán a sókszelőcei Turulmadár mintájára készült és 2016. október 23-án felavatott Turulmadárral
- „Mementó” elnevezésű képzőművészeti alkotás, Deák Ágnes munkája
- „1785-2000 Majosháza” feliratú települési emlékoszlop, kopjafa.



Rákóczi utca 55 hrsz.

Makra-kripta, H1

A Makra család temetkezési helye, eklektikus stílusban épült, sarkain levágott, négyzetes alaprajzú, félgömb kupolával fedett kripta. Gazdagon díszített, lábazati párkánnyal összefogott, 16 falpillérrel alátámasztott, vaskos főpárkánnyal zárt, centrális építmény. Bejárati kapuja barokkos keretezésű, a nyílászáró nem eredeti. Környezetéből magas alépítménnyel kiemelt. Az épület kőszerkezeteinek tisztítása időszerű, a bejárati ajtó matt feketére festett nyílászáróra történő csere és a mellvédkorlát stílusához igazodó rácskapu elhelyezése javasolt.

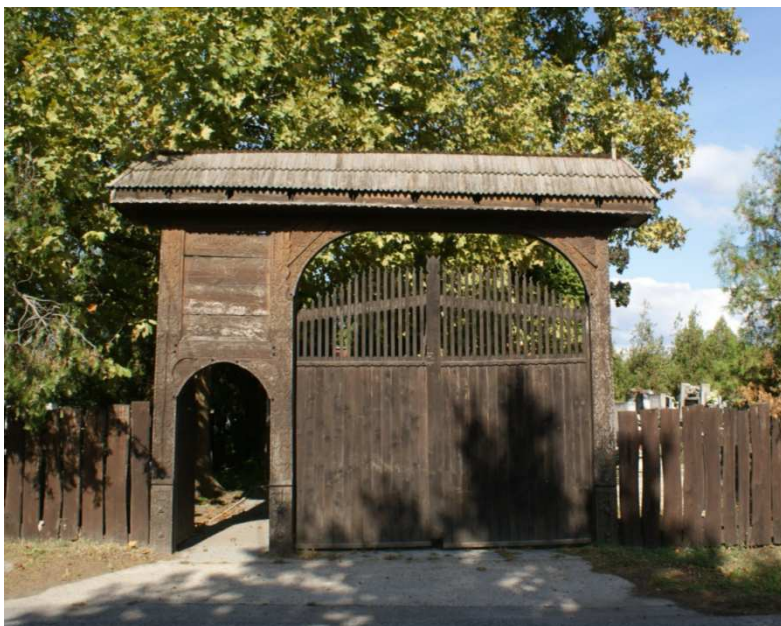
Az esetleges helyi védelem alá helyezéshez tulajdonosi egyeztetés és hozzájárulás szükséges.



Majosháza temetője. Itt van eltemetve a község számos neves közszereplője, így a nagytiszteletű református lelkész Maller Mihály (1832-1908) és felesége Homonnay Iréne (1834-1908). Közös sírban nyugszik őt ismeretlen magyar katona, külön sírkertben szovjet katonák. A temető esetleges helyi területi védelméhez tulajdonosi egyeztetés és hozzájárulás szükséges.



Maller Mihály református lelkész és felesége Homonnay Iréne síremléke



Székelykapu, a testvériség jelképeként a temető bejáratánál, állította Majosháza és Középpajta népe, 2005-ben



Síremlék 1907-ből



Rákóczi utca 493/2 hrsz.

Eperfa, tanufa, Ht

A bekötő útról érkeve a faluba, jobb oldalon a temető, szemben a Petőfi utca (régén Kis utca). Ennek sarkán áll, mint „határkő” egy kb. 120-130 éves eperfa. Hűsét adó lombjai alatt pihentek meg a faluba jövő-menő koldusok. Esténként köré gyűltek össze az utca asszonyai és hosszan beszélgettek. A gyerekek kedvelt csemegéje volt az eperfa termése. 1914-ben ide kísérték ki szeretett férjüket, kedvesüket, gyereküket, vagy pici gyermekek az édesapjukat. Az első világháborúba Majosházáról 30 fiatal férfit hívtak be katonának. E fa alatt gyülekeztek, búcsúzkodtak a behívottak, mielőtt gyalog elindultak volna a délegyházi vasútállomásra.



Rákóczi utca, 493/2 hrsz.

Hősi emlékmű az eperfa alatt, H3

2001. évben az Országépítő Alap kopjafa emlékoszloppal jelölte meg Majosháza szeretett idős eperfáját és állított emléket a majosházi 1914-es és 1944-45-ös hősöknek.



Kossuth utca, 1150 hrsz.

A sportpálya nyugati határvonalán levő fasor, Ht



További régi értékes épületek az Örökségvédelmi Hatástanulmány tartalma alapján

Kossuth utca 107., 108/2 hrsz. - lakóház

Egyszerű tömegű, utcára merőleges gerincű lakóépület, sváb típusú népi porta, hangulatos falazott oszlopos tornáccal. Udvarán gémeskút. Utcai homlokzatán az egy nagy ablak helyett javasolt visszaállítani az eredeti méretű 2 ablakot. Homlokzati díszítése valószínűleg részben hiányos.



Kossuth utca 97., 116/1 hrsz. - kerítés és kapu

Valószínűleg a XX. századfordulón létesült műlakatos szerkezet, egységes kerítés, kétszárnyú nagykapuval és egyszárnyú gyalogos kapuval. A telken a közelmúltban új házat építettek, de a kerítést szerencsére megtartották, szépen felújították.



Kossuth utca 67., 133 hrsz. - lakóház

A XX. századfordulón épült L alaprajzú, utcával párhuzamos gerincű polgárház. Homlokzata gazdagon díszített, szecessziós vonalvezetésű ablakkeretezés mögött kváderezett falfelülettel. Nyílászárói eredetiek.



Kossuth utca 59., 137/1 hrsz. - kerítés és kapu, tetőforma

Valószínűleg a XX. századfordulón létesült műlakatos szerkezet, egységes kerítés, kétszárnyú nagykapuval és egyszárnyú gyalogos kapuval. Zárterkélyszerű homlokzati kialakítása, felette a tetőidom formája egyedi, stílusos megoldású.



Kossuth utca 57., 138/1 hrsz. - lakóház

Egyszerű tömegű, utcára merőleges gerincű lakóépület, sváb típusú népi porta, falazott oszlopos tornáccal, de sajnálatosan jelentősen átépítve, illetve felújítás nélkül. Nyílászárói részben eredetiek.



Kossuth utca 45., 144/1 hrsz. - kerítés és kapu

Valószínűleg a XX. századfordulón létesült műlakatos szerkezet, egységes kerítés, kétszárnyú nagykapuval és egyszárnyú gyalogos kapuval. Rozsdamentesítés után feketeszínű matt festés javasolt.



Kossuth utca 39., 149 hrsz. - Művelődési ház

A Piróth Gyula Művelődési ház L alaprajzú épület, csonkatornyos nyeregtetővel, filigrán oszlopokkal alátámasztott timpanonos bejárattal. Nyílászárói nem eredetiek, csak a Kossuth utcai ablakok. A bejárati timpanonos alatti tornácot valószínűleg később falazták be szélfogónak. Homlokzati ornamentikája teljesen hiányos. Javasolt ennek pótlása a még fellelhető darabok alapján. A bejárati tornác lehetőség szerint visszaállítandó, ha nem, akkor teljesen üvegezendő. Nyílászárók az eredeti mintája alapján állítandók vissza. 2+2+2 tengellyel. Ahol a belső funkció nem engedi az ablaknyitást, ott vakablakot javasolt létesíteni. A jobb oldali felvétel a 2017. évi őszi felújítás közben.



Kossuth utca 30., 30/2 hrsz. – lakóház

Egyszerű tömegű, utcára merőleges gerincű lakóépület, sváb típusú népi porta, falazott tornáccal. Nyílászárói eredetiek. Homlokzati ornamentikája hiányos, javasolt ennek pótlása, illetve kerítésének stílusban illőre cserélése.



Kossuth utca 3., 169/2 hrsz. - lakóház

Egyszerű tömegű, a XX. századfordulón épült polgári lakóépület, utcával párhuzamos gerincű, kontyolt nyeregtetővel. Az épület L alaprajzú, boltíves, falazott mellvédű belső tornáccal. Utcai homlokzata vakolt lizénákkal tagolt. Felújítandó kapuja eredeti műlakatos szerkezet.





Petőfi utca 38.,36., 34., 32., 30., 28., 26., 24., 22/A. - 477-484/1 hrsz. - karakteres utcakép

Egységes, karakteres utcakép. Utcára merőleges nyeregtetős népi lakóépületek, az épületek előtt nagyrészt a Majosházára jellemző diófával. Javasolt a kerítések egységes anyaghasználata és az utcai bejárók egységesítése. Az épületek átépítése esetén az utcai előkert nélküli beépítési vonal megtartandó, az épület elől esetlegesen hiányzó diófa pótlendő, illetve a tájidegen tuja cseréje javasolt a Majosházán jellemző fafajtára, a diófára.



TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK MAJOSHÁZÁN

az eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, az arculati jellemzők és a településkarakter bemutatásához



TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZEK

„Történeti településrészként” a történelmileg legrégebben kialakult településrész: a Kossuth utca és a Petőfi utca határozható meg. Ezen területeken belül találunk fennmaradt régi épületeket, részben fésűs beépítésű „hosszházakat”, parasztházakat, valamint „polgárházakat”. Ezek az épületek jellemzően elszórtan találhatóak, nem alkotnak lehatárolható, településképi szempontból egységes utcaképet, vagy területet, kivéve a Petőfi utcát, ahol kis utcaszakaszon az utca keleti oldalán régi fésűs beépítési forma maradt fenn, utcafronti beépítési vonallal. Sajnálatos, hogy az itteni épületek ezen túl csak a tömegükkel őrzik a múltat, hagyományőrző építészeti értéket igazán már nem hordoznak.

A Petőfi utcában laktak a szegényebb parasztemberek, ezért itt csak fésűs beépítésű parasztházak formáját láthatjuk viszont, de a beépítési mód szempontjából a fésűs, oldalhatáron álló utcára merőleges nyeregtetővel való beépítés emlékei megtalálhatók a Kossuth utcában is.

A Kossuth utcában már módosabb családok települtek le, ennek nyomán itt már találkozhatunk ún. polgárházakkal, jellemzően utcával párhuzamos gerincű, kontyolt tetőzettel, vagy oromzatos tetőkialakítással, az épülettengelyben általában kiemelt, kismértékben kontyolt oromfalú tetőfelépítménnyel.

Ezen jellemző épületeken kívül, a fentiek szerint történeti településrészként meghatározott területeken a kertvárosias, családiházias területek meglétsége az általános, a múlt század második felében a második világháború utáni időkben alapvetően sátoztetős, „egyenházak”, a későbbiekben a sátoztetőkkel való szembenállás megnyilvánulásaként az „újmódi”, azaz nyugati, osztrák ihletésű, a korábbiaknál nagyobb tömegű, utcára merőleges nyeregtetős, az emeleti szinten, vagy a tetőtérben loggiás vagy erkélyes beépítés és utcakép. A legutóbbi időkben pedig Majosházán is megjelent, bár kisebb mértékben, mint a környező településeken az ún. „mediterrán” épülettípus, amire a hagyományos magyar lakóház építészettől idegen, alacsonyabb tetőhajlás és a hagyományostól eltérő épülettömeg formálás a jellemző.

A történeti településrész kialakult oldalhatáros foghíj-beépítéseinél, illetve az átépítéseknél az alapvető építészeti elvárás az adott környezethez, utcaképhez való illeszkedés, a község hatályos Építési Szabályzata szerint 25-45 fok közötti meghatározható tetőhajlásszöggel. Idegen a kialakult utcaképektől a lapostetős, valamint az aszimmetrikus, vagy szimmetrikus, alacsony tetőhajlásszögű, tömegben belül elcsúsztatott féltetős épületkialakítás. Mindkét építészeti forma idegen a környezetétől, nem elfogadható megoldás!

A hatályos Építési Szabályzat szerint a történeti településrészekben falusias lakóterület építési övezeti vannak kijelölve, oldalhatáron álló beépítéssel, 4,5 m-es megengedett épületmagassággal.

Az *Örökségünk* 3. fejezetben bemutatott régi, hagyományőrző épületeken kívül álljon itt még néhány...



Kossuth utca



Kossuth utca 82., 84.



Kossuth utca 35., 151/2 hrsz.



Kossuth utca 47.



Kossuth utca 82.



Kossuth utca 91.



Kossuth utca 79.



Kossuth utca 8., 12/2 hrsz.



Petőfi utca 5.



Petőfi utca 34.



Kossuth utca 45., 144/1 hrsz.



Kossuth utca 41., 146/5 hrsz.

ÚJ BEÉPÍTÉSŰ ÉS TÁVLATBAN BEÉPÜLŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK

„Új beépítésű és távlatban beépülő településrészként” az utóbbi évtizedek - a századforduló és e század - lakóépítési területei, valamint a jórészt összefüggő területű, folyamatos beépítésű, vagy átépítésű és távlati felhasználású területek határozhatók meg Majosháza térképén.

Ezen területek:

A meglévő új beépítésű területek a Zrínyi utca keleti oldalának a beépítését is beleszámítva a Zrínyi utcától nyugatra eső lakóterületek a Kis-Duna-parti rekreációs üdülőterületekig, azaz a Széchenyi sétányig, valamint észak-dél irányban a Maller Mihály utcától északra a beépített területektől délen az Ady Endre – Dózsa György utca déli oldalán levő beépített területig.

Majosháza távlatban beépülő településrészei a meglévő beépített területekhez csatlakoznak, északon az un. pedagógusföldek, a víztorony menti Határ útig, délen az Ady Endre-Dózsa György utca beépített területeitől délre, a hatályos településrendezési eszközökben, a Településszerkezeti Tervben és a Szabályozási Tervben meghatározott területeken.

A fentiekben felsorolt lakóterületek a hatályos Szabályozási Tervben már szabályozott, nagyrészt kertvárosias lakóterületek, meghatározott építési paraméterekkel, túlnyomórészt szabadonálló, kisebb részt oldalhatáronálló beépítéssel. Ezen előírások alapján alapvetően meghatározott a telepítés, a szintszám, vagy épületmagasság, 5,5 m, a megengedett tetőhajlásszög, ami 25 és 45 fok közötti.

A történelmi településrészekről szóló fejezetben már leírtak szerint, a kialakult oldalhatáros foghíj-beépítéseinél, illetve az átépítéseknél alapvető építészeti elvárás a szabályzat keretein belül az adott környezethez, a szomszédos és az utca másik oldalán levő beépítésekhez, utcaképhez való illeszkedés.

Az új lakóterületek beépítésénél alapvetően az Építési Szabályzat és a megalkotandó településképi rendelet adta lehetőségek keretein belül a hagyományokhoz való „tartás” mellett a minőségre való törekvés az elvárt.

A hagyományosan a kialakult utcakepektől idegen a lapostetős, valamint az aszimmetrikus, vagy szimmetrikus, alacsony tetőhajlásszögű, tömegben belül elcsúsztatott féltetős épületkialakítás. Mindkét építészeti forma idegen a környezetétől, nem megengedhető építészeti formamegoldás!

Általánosan megállapítható, hogy a legjellemzőbb lakossági igény településképi szempontból Majosházán is napjainkban minden építési területen, legyen az foghíjbeépítés, vagy a meglévő épület átépítése, folyamatosan beépülő, vagy új lakóterületi beépítés, az alacsonyabb tetőhajlású, un. „mediterrán” típusú lakóház építése. Ezt az Építési Szabályzatban megengedett 25-45 fok közötti tetőhajlás lehetővé teszi, ennek megfelelően az új épületek nagyrészt ilyen településképi megjelenéssel jellemezhetőek.

A településképi követelmények, anyaghasználat és homlokzatképzés tekintetében a településképi rendeletben meghatározottak lesznek a mérvadók. Az ott megfogalmazott előírásokban a magas igényű esztétikai elvárások és azt kielégíteni képes, lakossági igényeknek is megfelelő előírások szintézise szerepel a különböző karakterű területekre megfogalmazva, mely karakterek alapvetően a területfelhasználáshoz kötődnek (lakó, üdülő, rekreációs, ipar, stb. területek).

Néhány településképi ajánlás, javaslat a településképi rendelet megalkotásához:

- Lakó- és üdülőépületeken, rekreációs épületeken kizárólag magastető alkalmazása megengedett, a tető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva, nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva szabadonálló beépítés esetén megengedett az épületek tagoltabb tömegformálása, más esetben törekedni kell az egyszerű tömegformálásra
- Épületgépészeti berendezés külső (kültéri) egysége közterületről látható módon csak takart kivitelben, az épület homlokzatához illeszkedő módon helyezhető el, gáznyomás-szabályozó az épületek közterületi homlokzatán nem helyezhető el.
- Az épületek homlokzatai színezésére vonatkozó javasolt előírások: legfeljebb 3 szín alkalmazható, az alkalmazott szín illeszkedjen a környező épületek színvilágához, amennyiben azok e rendelet előírásainak megfelelnek, az alkalmazott szín harmonizáljon az épület egyéb alkalmazott anyagaival (pl. a tetőfedés és a nyílászárók színezése), nem alkalmazhatók túl sötét és erős színek (pl. fekete, sötétkék, sötétzöld, piros, stb.) valamint rikító és harsány színek (pl. papagájszöld, jácintkék, kakadukék, trópusi színek, neonszínek, stb.) kék tetőszín nem megengedett
- Építmények elhelyezésénél a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni, a zöldfelületek kialakításánál a táji- és a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítendőek, agresszíven gyomosító fajok nem telepíthetők, a zöldfelületeken elhelyezett kerti építmények és burkolatok szín- és anyaghasználatát a főépülethez illeszkedően kell megválasztani.
- Az üdülési, rekreációs és sportolási karakterű területen javasolt további építészeti előírások: az épületek tájba illő jellegét a természetes építőanyagokkal (fa, kő, tégl, cserép) és homlokzatképzésekkel kell biztosítani, a telken belüli zöldfelületeket honos, a vízpartra jellemző fákkal kell kialakítani, stb.

Majosházai új beépítésű lakóterületei

Az Ady Endre utcától délre levő 4 lakásos lakóépületek, Ady Endre utca 26/A-D



A lakóterület sportpálya felőli nézete



... és közelebbről...



...rövid zsákutcák a szántókra nézően...



A Sport utca, távolabb a Dózsa György utcában levő 4 lakásos lakóépületek



A lakóterület sportpálya felőli nézete



... és közelebbről...

Egyéb új építésű családi házak



Zrínyi utca 89.



Kossuth utca 90.



Zrínyi utca

ÜDÜLÉSI CÉLÚ TELEPÜLÉSRESZEK

Majosháza meglévő üdülőterülete, a Széchenyi sétányra felfűzve a Kis-Duna partján hosszan elnyúlva alakult ki, a szomszédos Áporka üdülőterületével együtt folyamatos parti sávot alkotva. A keskeny telekosztás az eredetileg horgászállásokra épülve jött létre, a Kis-Duna partra lejutást nem biztosítva az idelátogatók számára. Egyedüli keskeny közpark terület, ahol a járó-kelők is megpillanthatják a Kis-Duna partját, a Rákóczi utca folytatásában, valamint a volt hajó kikötőnél van.



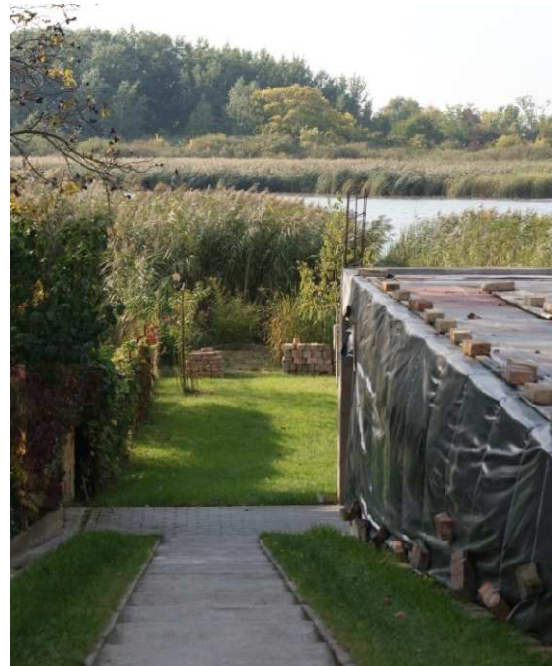
Majosháza Duna-partja a szigetcsépi Nagy-sziget felől



A Széchenyi sétány Duna-part felőli oldalának jellemző, a vízhez húzódó beépítése és ketjei



Kert a Széchenyi sétányon



Kivétel, hogy a házak között látni a Kis-Dunát, de sajnos itt se sokáig, a ház felépülése után már nem

Majosháza Duna-parti látványa a Kis-Duna másik oldaláról, a szomszédos Szigetcsép felől érvényesül, mint azt az előző oldalon látható légi fotó is igazolja.

Az üdülő-rekreációs területek jellemzője az apró, keskeny telkek sűrű beépítettsége, általában oldalhatáros beépítéssel.

A vízparthoz való lejutás a part magas fokú beépítettsége, a Kis-Duna menti közterületek eléptettsége, illetve hiánya miatt sajnálatosan szinte nem lehetséges, két terület kivételével: a községközponton keresztülhaladó Rákóczi utca folytatásában levő keskeny közpark és a volt hajóállomás területét kivéve.



A volt - remélhetőleg újjáéledő - hajóállomás a Kis-Duna partján...



...és távolabbról, a Széchenyi sétányról nézve



A volt hajóállomás öblözetében várakozó csónakok



Hangulatos üdülőházak a Széchenyi sétányon, a fa és fehérre meszelt fal kombinációjával a homlokzaton, illetve újabb, „modernebb” építészeit megjelenésű, de hagyományos tetőformával, áttetsző fa anyagú kerítéssel

A Széchenyi sétány épületein a természetes anyagok alkalmazása, a fehér, vagy halvány színezésű vakolt falak, az árnyékot biztosító tornácok vonzó ittlétet biztosítanak az üdülőknek, vagy itt lakóknak.



Új, a hagyományos formákból kiinduló üdülőépület, egyedi ízekkel, megoldással.



Rekreációs, sportolási célt szolgál a Kossuth utcához délen csatlakozó községi futballpálya és a környezetében levő, jelentős településképi hatással bíró fák

REKREÁCIÓS ÉS SPORTOLÁSI CÉLÚ TELEPÜLÉSRÉSZEK, NAGYRÉSZT TAVAS TERÜLETEK

A volt kavicsbánya-tavak szabadidős és rekreációs felhasználása egyre inkább tért nyer Majosházán is, mindez öröndetes, hiszen a korábban elhagyatott területek az ésszerű területhasználat mellett rendezett, vonzó településképet is eredményeznek.

A hatályos településrendezési tervek a tavak lehetséges környezetbarát hasznosítását, a tavak körüli telkes rekreációs területek létesítésének lehetőségeit és a megfelelő, a táji környezet megőrzését és továbbfejlesztését szolgáló beépítés építési szabályait tartalmazzák.



Az 51-es út keleti oldalához csatlakozó területen a közelmúltban létesült Harcsa horgásztó, légi felvételeken





A volt kavicsbányatavak felhasználásával tervezett rekreációs területek tervezett feltáró útja, mely egyúttal a későbbiekben beépülő zártkerti jellegű területeket is megközelítheti.



Ennek a tónak rekreációs felhasználása még várat magára, de tájbaillesztését, a tervezett beépítés szabályait, településképi megjelenését a hatályos Szabályozási Terv és a majdani településképi rendelet határozza meg.



A Lesi horgásztó az 51-es útról, a majoshóazi bekötő úton keresztül közelíthető meg, szomszédságában a távlatban strand létesítése is tervezett a területtulajdonosok szándéka alapján.

IPARI TELEPÜLÉSRESZEK

A nagy alapterületet és tömeget igénylő ipari funkciók megfelelő településképi szempontú megoldásai különösen az 51-es útról leágazó bekötő út menti településképben hangsúlyos feladat, nemcsak jelenleg, de a jövőben még inkább, hiszen ez az út a távlati iparterület-fejlesztés tengelye Majosházán.

Az 51-es útról a Majosházára bekötő út - még Majosháza belterületi településképi feltárulása előtt - a kialakult és tervezett ipari területek meghatározó karakteres településképi eleme.



A bekötő út menti kanyarokkal teli, erdők között haladó útról az első majosházi településképi-építészeti látvány az SW elemgyártó iparterülete jellegzetes fehér-piros színeivel, toronyépületeivel



A délkeleti szántóföldek és a Lesi horgásztó felől már a község jellegzetes templomtornya is feltűnik az iparterületi látványban



Helyenként jótékony növényzet oldja az ipari látványt



A Peakston üzem szintén a bekötő út menti ipari látványt erősíti



A Prolak Kft. új épülete a bekötő útra kapcsolódó kiszolgáló út mentén létesült, megbújva a bekötő út menti erdős terület mögött



A Lang Kft. épülete sem dominál a bekötő út menti látványban az úttól északra történt beépítése révén

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TELEPÜLÉSRÉSZEK

Az 51-es főút és a Majosháza belterületéhez vezető bekötő út, valamint Délegyházára, azon túl Dunavarsányba vezető út csomópontjában kialakult gazdasági, szolgáltató, az út keleti oldalán megtelepedett iparterület Majosháza települést jelző és hirdető településképi elemek



Autószalon, autójavító az 51-es úti csomópontban



A csomópont körüli beépítés

A bekötő útra kapcsolódó szolgáltatók kevésbé hangsúlyosak a meglévő növényzet takarásában, vagy az úttól való távolabbi elhelyezkedésük okán, csak a reklámok és a gépkocsibejárók jelzik ottlétüket



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, EGYÉB TERÜLETEK

A beépítésre nem szánt területek mező- és erdőgazdasági külterületi területek, részben a nagytávlatban más területhasználatra szántan. Ezek jellegzetességüket az adottságok meghatározzák: alapvetően síksági, kisebb erdőfoltokkal tagolt szántó- és gyepfelületek, néhol még nem hasznosított volt kavicsbánya-tavakkal.

A jellegzetes Duna-parti galériaerdők látványa, az erdővel borított Domariba-szigetre vezető dűlő út, a Kis-Duna menti üdülő terület északi részéhez csatlakozóan



Jellegzetes majosházi Duna menti külterületi látvány: a közelben szántók, a távolban Kis-Duna menti galériaerdők, a Domariba-sziget, előtte regionális és országos közművelésítmények területe



Sűrű erdővel körülvett volt kavicsbánya tó az 51-es út keleti oldalán, az erdő véderdő besorolására tekintettel beépítése nem megengedett





Majosháza belterületétől északra levő, távlatban is megtartandó szántóterületek



A volt kavicsbánya-tavak jelenleg még nem felhasznált, távlatban rekreációs funkciójú területek



Majosháza belterületétől keletre levő, távlatban is megtartandó szántóterületek



A bekötő út menti megmaradó, jellegzetes erdőterületek



A belterületétől északra levő, távlatban is megtartandó általános mezőgazdasági, illetve kis részben zártkerti jellegű területek



Az SW iparterülettől délre levő, távlatban is általános mezőgazdasági területek



Jelenleg mezőgazdasági, vagy parlagterület a volt pedagógus-földeken, távlatban lakóterület



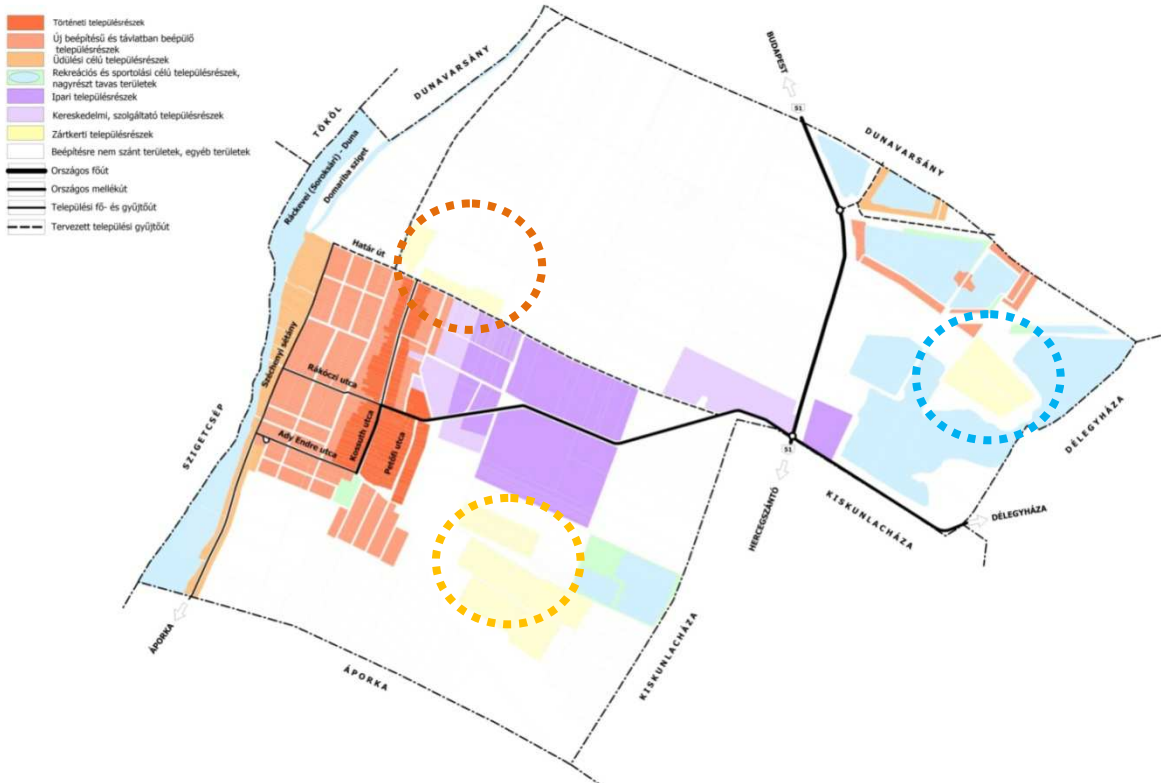
Jelenleg szántóterületek a belterülettől délre, távlatban kis részük a lakóterület, nagy részük általános mezőgazdasági terület

ZÁRTKERTI TERÜLETEK

Majosháza közigazgatási területén 3 terület volt zártkerti, azaz kertes mezőgazdasági terület besorolású. Ezen területek beépíthetlenség, de távlatban Majosháza hatályos Építési Szabályzata szerint meghatározott feltételek teljesülése esetén kertes mezőgazdasági területként beépíthetőek.

Az alábbi térképen három színnel vannak megjelölve ezen területek, illetve az alábbi, színnel azonosítható légi térkép-kivágatokon láthatók, hogy beépíthetlenség:

- sárga színnel a belterülettől délkeletre az 1895-ös kataszteri térképen „új szőlők” néven nevezett nadrágszűj, azaz keskeny, hosszú telkekből álló terület
- narancssárga színnel jelölt, a belterülettől északra levő kertes terület
- kék színnel jelölt az Ordas nevű térségben, az 51-es út keleti oldalán, a volt kavicsbányák által közrefogott, szabályos telekosztású, dombos terület





Képek a kavicsbánya-tavak közötti zártkerti jellegű területekről



A TÖRTÉNETI, AZ ÚJ BEÉPÍTÉSŰ ÉS TÁVLATBAN BEÉPÜLŐ TELEPÜLÉSRÉSZEKRE, A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE

a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások, építészeti útmutató

(általános ajánlások a hagyományos és új beépítésű, illetve a majdani távlati lakó-, intézmény-, üdülési- és rekreációs karakterű területekre vonatkozóan, beleértve a beépítésre nem szánt területeken a lehetséges beépítéseket érintően is)

Arra a kérdésre, mitől szép egy lakóház, nem lehet egy mondatban válaszolni. Neves építészek és filozófusok a különféle megközelítések ellenére egyetértenek azonban abban, hogy a közhiedelemmel ellentétben a szépség nem szubjektív, nem részrehajló. Szép az, ami érdek nélkül tetszik, mondja Kant. A szépség sokféle lehet. Borainkról sem mondhatjuk, hogy a vörösbor jó, a fehér nem. Tudva, hogy bizonyos alkalmakhoz, ételekhez jobban illik a vörös, mondhatjuk, hogy mi a rozét szeretjük. Ez a fejezet nem kíván egyoldalúan állást foglalni, leszűkíteni a lehetőségeket, viszont bemutatni kívánja, hogyan kerülhetők el a legáltalánosabb hibák az adott helyre megfelelő településkép, utcakép kialakítása érdekében.

Mint ahogyan a „Történeti településrészek” fejezetben leírtuk, Majosházán a „Történeti településrészként” a történelmileg elsőként kialakult Kossuth utca és Petőfi utca területeit értjük. Ezen területek a hatályos Építési Szabályzat szerint falusias lakóterületi építési övezet szerint, oldalhatáronálló beépítési móddal építhetők be, 4,5 m magas megengedett épületmagassággal, de az utcára merőleges tető kialakításának kötelezettségét nem írja elő. A Petőfi utca pár telket érintő szakaszán azonban, ahol eddig még fennmaradt, utcafronton levő beépítés és utcakép megőrzése kívánatos lenne.

A történeti településrészek „hátsó” telekvégeinek beépítése még ezután lesz aktuális, itt is a falusias beépítés előírásai szerint, kisebb telekméretekkel, de jellegében azonos módon.

A további újabb, (a Zrínyi utca és a Széchenyi sétány közötti terület), illetve távlatban beépülő településrészek (a Maller Mihály utcától északra, illetve a Dózsa György utcától délre eső területek) településszerkezetére jellemző a saktáblaszerűen kiosztott, szabályos telekrendszer és utcahálózat, oldalhatáronálló beépítési módú, 5,5 m magas megengedett épületmagassággal, kertvárosias építési övezetek előírása alapján.

A tervezett, szélesebb telekosztású lakóterületeken, a pedagógusföldek északi területén, szabadonálló beépítési móddal történhet majd távlatban a terület beépítése a hatályos rendelet szerint.

A történeti településrészekként megjelölt területek, az újabb beépítésű és távlatban várhatóan beépülő területek tehát alig különböznek egymástól, a lakosság részéről jelentkező építési igénytípusok tekintetében is, így mindhárom területre vonatkozóan általánosan lehet megfogalmazni a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlásokat, építészeti útmutatót.

TEREPALAKÍTÁS

Majosháza beépített területei alapvetően sík területen fekszenek. Némi terepváltozatosság csak az 51-es úttól keltre levő, volt kavicsbánya-tavak által körbevett zártkerti jellegű, kertes mezőgazdasági területen van. Ezekben a területeken ajánlott a ház részleges bevágása a terepbe, vagy az épületek eleve terepbe illesztése, így az épület kapcsolata a környezetével jó, a földmunka minimális.

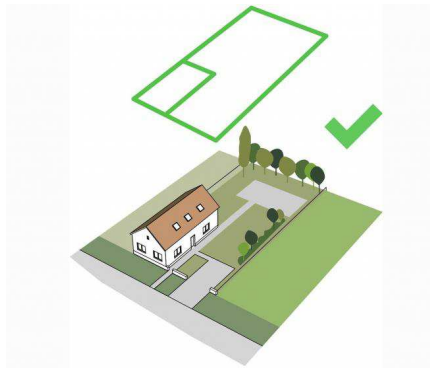
TELEPÍTÉS

Majosházán a családi házak telepítése alapvetően oldalhatáron álló, az új beépítésű területrészekben nagyrészt szabadonálló az Építési Szabályzat előírásaival szinkronban.

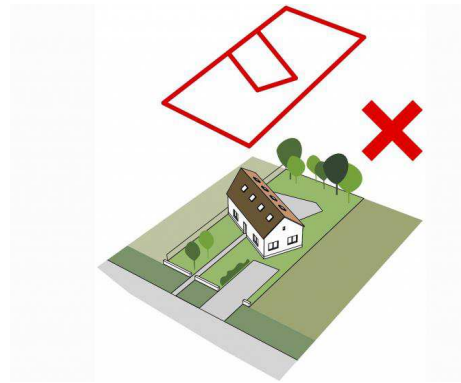
Az épületek telken belüli elhelyezkedése a község kialakult beépítésű részén alapvetően oldalhatáronálló, de ugyanakkor az épületek tetőgerince nem egyértelműen utcára merőleges rendszerű, kivéve a Petőfi utca egyes szakaszait, hanem vegyes, azaz hol utcára merőleges, hol az utcával párhuzamos irányú, ezért sem a hagyományos beépítésű, sem az új beépítésű területeken az Építési Szabályzat nem rendelkezik a tetőgerincek irányáról, csak az illeszkedés szüksége szabályoz e tekintetben.

Az indokolatlanul 5 m-es előkertnél nagyobb mértékben hátrahúzott családi ház építése nem javasolt, annál is inkább, mert az Építési Szabályzat szerint az új beépítéseknél az előkert mérete 5 m, az egyéb területeken a szomszédos beépítések előkertjéhez igazítandó.

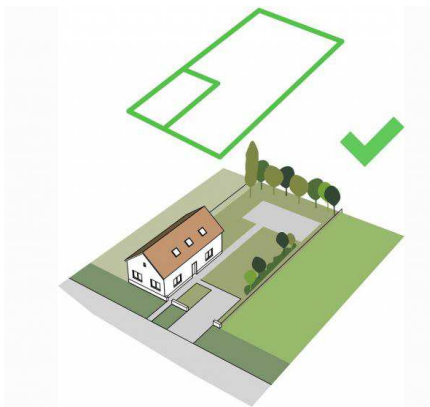
A házak a telek tájolás szerinti kedvezőtlenebb oldalhatárán állnak, szabadonálló beépítés esetén a kisebb oldalkert ezen oldalra helyezendő, így a ház mögött és mellett növényzettel határolva kialakítható a védett kert.



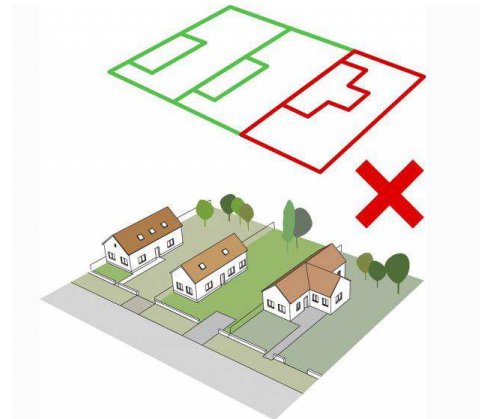
Az épület lehelyezése a telekhatárral párhuzamosan ésszerű és javasolt



Nem javasolt elhelyezési mód



Az előkert az Építési Szabályzat előírásainak megfelelően, új beépítésű területeken 5 m, kialakult beépítés esetén a szomszédos beépítéshez illeszkedő



Indokolatlanul „hátratólt” építési vonal, nagyobb előkert nem elfogadható, a településkép rendezetlenségét okozná

MAGASSÁG

Falusias



A meglévő családiházak magassága közel azonos,...



...a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló magassággal kell épülnie

Kertvárosias



A meglévő családiházak magassága közel azonos, ...
...a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló magassággal kell épülnie

TETŐHAJLÁSSZÖG

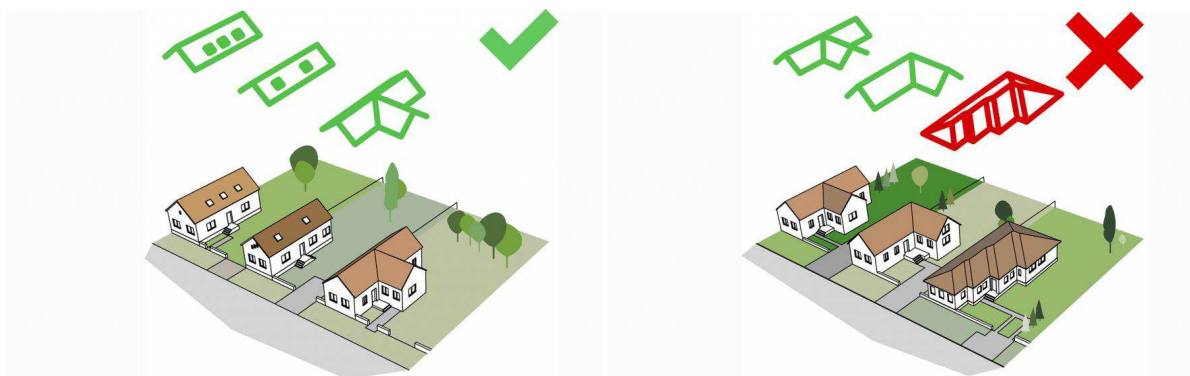
Falusias és kertvárosias



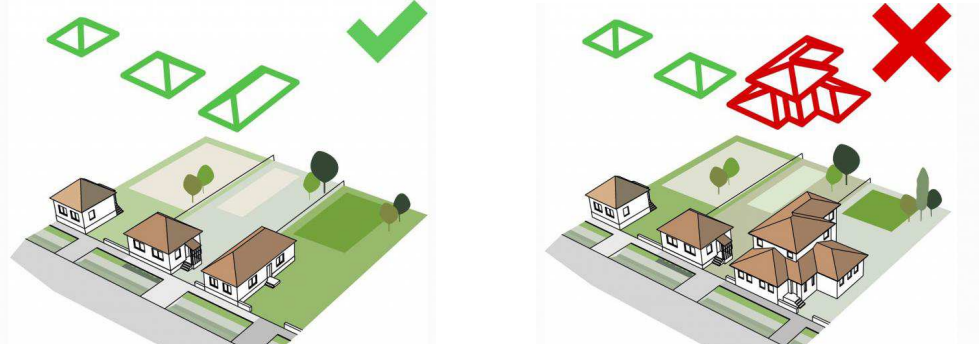
A meglévő házak tetőhajlásszöge közel azonos,...
...a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló tetőhajlásszöggel kell épülnie,
az Építési Szabályzat szerinti 25-45 fok közötti hajlásszöggel

TETŐFORMA

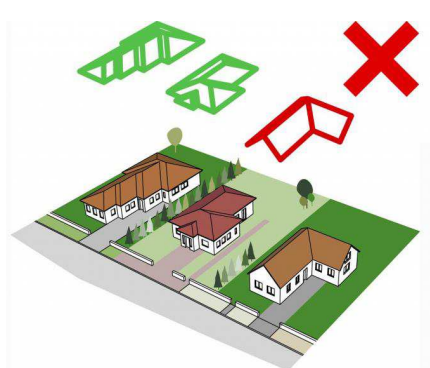
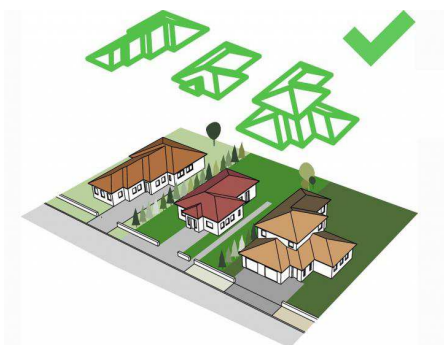
Falusias, kertvárosias lakóterületeken, intézmény-, üdülő- és rekreációs területeken



Az egyszerű tetőformájú házak közé egyszerű, nem tördelt, mozgalmatlan tetőformájú épület illik.



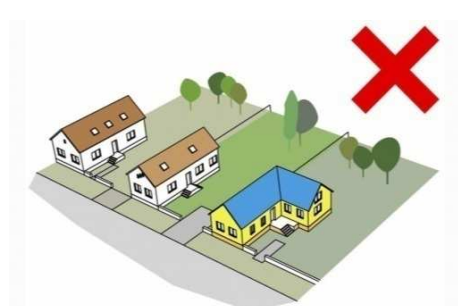
A meglévő házak tetőformája egyszerű,...
...a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonlóan egyszerűnek kell lennie,
tördelt, mozgalmatlan tetőformájú épület nem illik oda.



A meglévő házak tetőformája tördelt, mozgalmas,...
 ...a meglévő épületek közé épülő új háznak tördelt, mozgalmas tetőformájú épület illik.

SZÍNEK

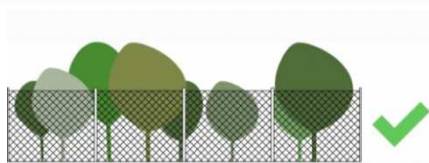
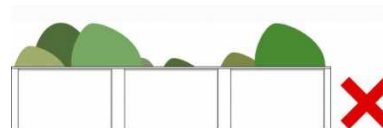
Falusias, kertvárosias, intézmény-, rekreációs területeken



Az új épületek építésekor, meglévők átépítésekor a meglévő épületek színvilágához való illeszkedkedés ajánlott, nem fogadható el a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemezfedés és burkolat

KERÍTÉSÉPÍTÉS

Falusias, kertvárosias lakóterületeken, intézmény-, rekreációs területeken



Áttört kerítések létesítése kívánatos, szemben a tömör és nem átlátható kerítéssel szemben a településkép érvényesülése érdekében

Ajánlások a gazdasági karakterű területeken

Ezek a területeken az ipari táj épített elemei jelennek meg (lásd az előző, a különböző településrészeket bemutató fejezetet), ahol természetesen elsődleges építési, tervezési szempont a gazdasági funkciók teljesítésére. Az épületek alakja, alapterületi és magassági nagysága elsősorban a logisztikai és termelési igényektől függ, ami mellett a városképi megjelenés sokszor háttérbe szorul.

A cél településképi szempontból, hogy az alapvető elváráson túl a gazdasági területen és környezetükben is általánossá váljon az értékes, minőségi épített és táji környezet kialakítása. Mindez odafigyelő tervezési munkával, a lehetőségeken belül oldottabb tömegformálással, a kiszolgáló funkciók, pl. irodai épületrészek megkülönböztetett, igényes építészeti arculattal, homlokzatképzéssel és anyaghasználattal valósuljanak meg.



Ajánlások a beépítésre nem szánt egyéb karakterű területen a mezőgazdasági területekhez

A mezőgazdasági területeken jellemzően az adott terület művelési ágához kötődő növénytermesztés és állattartás, illetve az ezekkel kapcsolatos termékek feldolgozását szolgáló építmények létesülhetnek.

A mezőgazdasági területeken az előírások szerint megfelelő nagyobb telkeken nem kizárt a lakóépületek megjelenése sem a mezőgazdasági üzemi létesítmények mellett. Míg a lakóépületek formai és településképi megjelenését a hatályos építési, településképi rendelkezések alapvetően meghatározzák, az üzemi létesítmények esetében ezen felül a technológiai igények is befolyásolják az épületek megjelenését az azt körülvevő természeti tájban, ezért településképi szempontból különösen fontos az épületeknek növényzettel való megfelelő körülvétele, tájbaillesztése.

A kertes mezőgazdasági területeken kívánatos településképi megjelenésről lásd később, a zártkerti jellegű területeknél külön tett ajánlásoknál.

Ajánlások a beépítésre nem szánt egyéb karakterű területen az erdőterületekhez

Az erdőterületeken az elhelyezhető létesítményeket az erdők rendeltetése határozza meg. Amennyiben az lehetővé teszi épületek létesítését, településképi szempontból az általános épületkialakítás ajánlásai a mérvadók, különös tekintettel kiegészítve azt a tájbaillesztés és a növényzettel való megfelelő kapcsolatot követelményeivel.

TORNÁCOK



Kossuth utcai tornácok

A népi építészet egyik könnyen felismerhető, jellegzetes eleme a lakó-épületek oldalsó, oszlopos, vagy alátámasztás nélküli tornáca. A tornác az a folyosószerű, fedett, félig nyitott tér, amely átmenetet képez a ház és a kert között. Nyáron kiváló árnyékot ad, télen viszont megfelelő tájolás mellett nem állja útját az alacsonyan bevetülő napsugaraknak. Véd az esőtől, hőtől, forróságtól. Szép példái Majosházán is fennmaradtak, lásd az itt is mellékelt épületeket.



Jellegzetes majosházi, geometrikus oszlopfőjű és talpazatú, kanellúrással oszlopú, fehérre meszelt tornácok, Kossuth utca 8., 12/2 hrsz.



Kossuth utca 3., 169/2 hrsz., árkádos-íves belső tornác



Kossuth utca



Kossuth utca 41.

A tornácok, mint átmeneti - „külsőbelső” terek készülhetnek az épület anyagából, téglából, de akár fából is.

A tornác kialakítására, elhelyezkedésére is számos, részleteiben eltérő megoldás lehetséges.

Az arányos, tornácos épületek egymásmelletti sora karakteres utcaképet mutat, mely erősíti a település, így Majosháza arculatát és identitását.

Új épület tornáckialakításával és újszerű átgondolásával tovább vihetjük e hagyományt új otthonunkba



Kossuth utca



Kossuth u.5., tornác, új megfogalmazásban



Kossuth utca 45.

ABLAKOK

A településkaraktert, az épületek megjelenését és hangulatát a nyílászárók jelentős mértékben befolyásolják. A zárt épülettömegből így nyitunk a külvilág felé, ezért nem mindegy, milyen módon tesszük ezt. Új ház építésekor érdemes körüljárni a környéket és ihletet meríteni azokról az épületekből, melyeket korábbi korok hoztak létre, hogy az otthonunk minél jobban illeszkedjen a környezetébe.

Az oldalhatáronálló régi fésűs beépítésű épületek homlokzati jellemzője a szimmetrikus, kétablakos, elrendezés, a későbbi polgárházaknál háromosztatú ablakok jelentek meg. A hagyományos nyíláskialakításra a fennmaradt régi épületeken jellemző a hosszanti, keskenyebb ablakforma. Ezt a tendenciát a mai épületeken is újra felfedezhetjük és alkalmazhatjuk.



Kossuth u. 3., polgárház ablakok



Kiemelt épületközépen, hangsúlyozott kettős ablakok, Kossuth u. 20.



Kossuth u.109., „egyablakos” csendélet...



Régi hosszúház új, tetőtéri funkcióval, új építészeti elemekkel, Kossuth u. 45.



Veranda, tornác beüvegezve, Kossuth utca



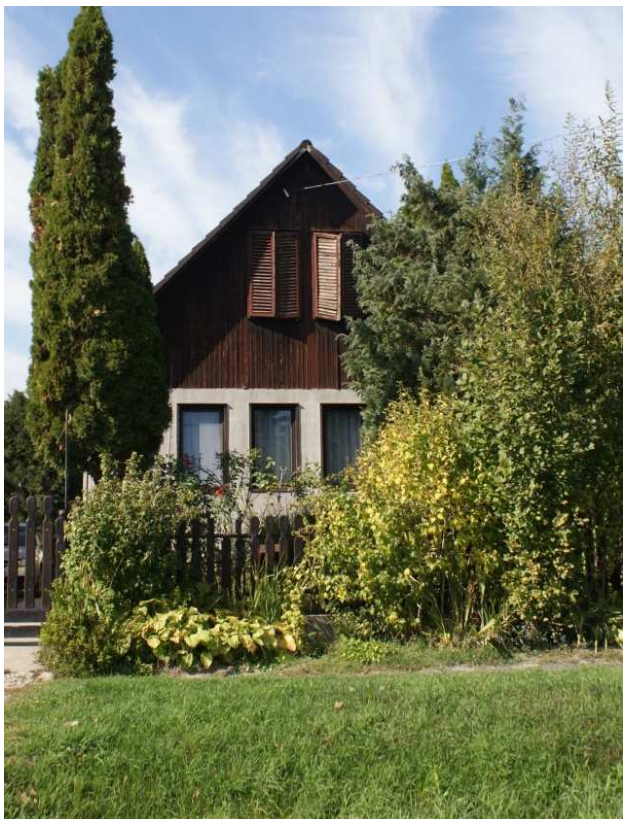
Széchenyi sétány



Hagyományos kéttablakos elrendezésű homlokzat, Kossuth u. 35.



Szecessziós jellegű ablakoztások...



Hosszúkás ablakrend az új épületeken is



Tetőablakok, ajtók kicsiben és nagyban



Ajtó, ablak, vagy mindkettő?



Vajon télikertet takaró ablak a Kossuth u. 23. alatt?

AJTÓK, KAPUK



Templomkapu



Eladó régi ház kapuja, vevőre várva



Az óvoda hívogató, tárt kapuja



Majosházi hosszúházhoz tartozó lépcsős kapu



...és még egy, de itt „pofafallal”



Faragott kapu a hátsókert kiszolgálására



Faragott temetőkapu, Középpajta és Majosháza
közös akaratából...



...és annak gyalogos bejárata közelebről



A Zrínyi utca 89. vendégváró kapuja



Tipikus majosi kapu a hosszúházon, előlépcsővel



Kapu a Községházához



Széchenyi sétány, gyümölcsös és szőlőskert? kapu

HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT

Az épületeink burkolása, vakolatának színezése, megmunkálása jelentős településképi hatást jelenthet, használjuk bátran ezt a környezetalakító eszközt is, de figyeljünk a végső összképre! A túldíszített, túlszínezett épület hamar unalmassá válhat és zavaróan hat a nyugodt, tiszta településképből. A jól megválasztott burkolat, a természetes kőburkolat, téglaburkolat, fehér vakolt homlokzat, stb. nem csak a településképi megjelenést befolyásolja, hanem alapvetően az épület védelmét szolgálja.



A Kossuth utcai polgárház – 133 hrsz. - homlokzatképzése, anyaghasználata a múlt eszközeit mutatja, kvéderezés, díszes ablakkeretezés, fekete fehérre festett osztott ablakkeretek, netán palafedés...milyen időtálló és szép. Ezek az anyagok, alkalmazási módszerek, a mai élet- és anyaglehetőségekhez szabottan, leegyszerűsítve, „modernizálva”, növényzettel kiegészítve, felhasználhatóak.



A Kossuth utca polgárháza – 22 hrsz. – homlokzatán alkalmazott harmonikus színek: homokszínű vakolt homlokzat, nyers színű kőlabazat, barnás cserépfedés, fehérre festett régi ablakok, így összhangban a rendezettség, a nyugalom megnyilvánulásai.



A Kossuth utcai régi parasztház mai használatra felújítva, bővítve, nádtetővel fedve, a Duna-parti nádasok közelségére utalva, fehér falak, barna nyílászárók alkalmazásával, milyen idilli lakókörnyezet...



Rákóczi utca 250/3 hrsz. – két színre komponált homlokzat és tető: hódfarkú téglaszínű cserépfedés, fehér tetőablaksíkok és keretek. A kihúzható napernyő vászna is ehhez az egyszerűséghez illeszkedik...



A Kossuth utca 169/2 hrsz.-ú régi, stílusos polgárház a zsalugáter, a homlokzat színezése a vörös kőlabazattal összhangban állja az idők viszontagságait még jó ideig, érdemes lenne e régi hagyományokat megőrző jó gazdát találni az eladó épületre...

RÉSZLETEK

Az egyszerű, de igényes és ésszerűen kigondolt, szépen megépített részletek gazdagíthatják az épületek megjelenését. Egy-egy burkolat, eresz, tetőcsatlakozás, párkánymegoldás minőségi kialakítása és anyaghasználatát díszítő elemként működik. Lehet díszítő a növényzet, vagy kiegészítő, esetleg csak ideiglenes használatú, az épülethez komponált elem. Az öncélú, túlzó díszítőelemek kerülése viszont javasolt.



Kossuth utca 45., muskátli özön...



...kovácsoltvas kapu és kerítés az utcáfronton



Zrínyi utca 96., a bejárati kapuba és a kerítésre szerelt szíves harangcsengő és az utcára díszes kovácsoltvas kampóra lógatott virágoskaspó, a járdára kihelyezett virág az érkezők fogadására





Az ablaknélküli homlokzatnak értelemet adó falfestés a Majosháza SC épületén



Változat, a majosházi lakatosmunkák egyik szép példánya (Kossuth utca)



ostaláda, újsággal és vidám, utcára néző sárga virágok a Széchenyi sétány 247. alatt



Finom művű ablakkeretezés (Kossuth utca 107.)



Tetőkialkítás

KERÍTÉSEK, TÉRFALAK

Házaink kiegészítői, a kerítések, lámpák, árnyékolók, postaládák, korlátok, egytől egyik aktívan alakítják a végső látható utcaképet, hangulatot.

A kerítés egyszerre teremt kapcsolatot a közterülettel, ugyanakkor elválasztja azt az ingatlantól. Térfalat képez, mely lehet tömör, ha magánéletünket szeretnénk óvni a kíváncsi szemektől, de lehet áttört, átlátható is.

Majosházán jellemzően kovácsoltvas vagy fa kerítésekkel találkozhatunk, ennek köszönhetően jól látszódik az előkert és az épülethomlokzat.

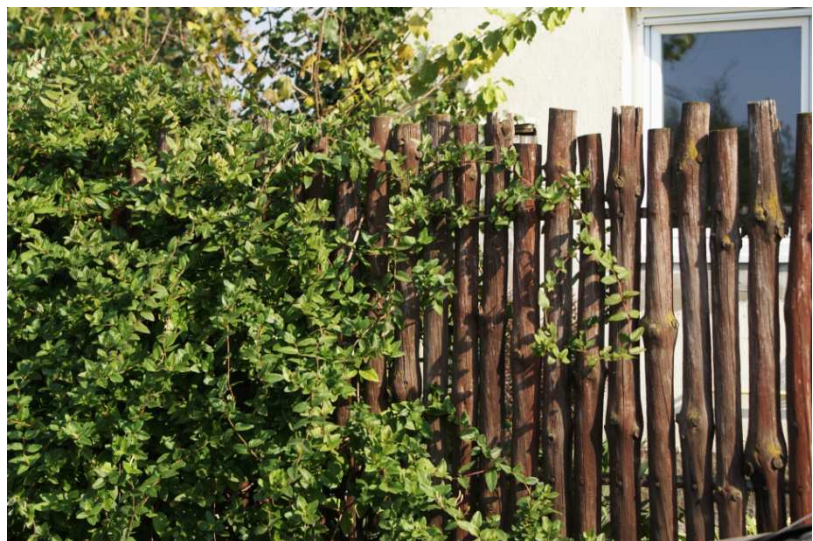
A kovácsoltvas kerítés hagyománya Majosházán kiemelkedő, a régi épületeknél, de az újaknál is szerencsére megtalálhatók, ha kicsit kevesebb dísszel, egyszerűbben is, mint korábban.



Kossuth utcai egyszerű és szép kerítés, „zöld” lábazattal



Kerítések a Széchenyi sétányon





Az óvoda falra nyíló kerítése a Kossuth utca 130 hrsz. alatt

A régi házak részleteit öröm megfigyelni! Elődeink fémmunkái csodálatosak, formakincsük időtálló, az alkalmazott anyag szépen öregszik.

A kertkapu a megérkezés, a fogadás kiemelt pontja. A kertkapu és a gépkocsi kapu kialakításakor illeszkedjünk a kerítéshez és az épülethez. A kapu legyen hangsúlyos, de ne hivalkodó.



Kossuth utca 25., harmonikus színes „vízszintes rétegek”



Régi szép, szakszerűen felújított kovácsoltvaskerítés, nagykapúval, kiskapúval, mögötte gondozott kerttel, felújított, bővített „hosszúházzal”, Kossuth utca 144/1 hrsz.



Zrínyi utca 89., faanyagú kerítés kavicsburkolatú fal, mögötte gondozott, nyugalmat árasztó kert



Széchenyi sétány, új, egyszerű fémkerítés és kapu, a hátsókertbe vezető, valószínűleg a garázshoz, vagy beállóhoz vezető, zöldített úttal. A kerítéspillérek futómuskátlíval díszítve...



Széchenyi sétány 216., új kovácsoltvas kerítés hagyományőrző motívumokból, a kertben hátul stílusos faszerkezetű, magastetős autóbeálló

KERTEK

A kert az épített környezet része, hiszen ez is az életünk helyszíne, annak szabad térré kiterjesztett közege, amely akkor tölti be szerepét, ha harmonikus egységet képez az épülettel, amelyhez tartozik.

A kert teremt meg a kapcsolatot a természettel, annak változása tetten érhető benne, hiszen minden évszakban más-más arcát mutatja. Az évszakonként változó látványát ezen kívül változatos növényalkalmazással még többféleképpen tehetjük.

A kert legyen bensőséges kialakítású, használatát, „helyiségeit” és azok kapcsolatát a lakóépülettel és az egyéb kerti építményekkel, esetleg garázzsal ugyanúgy meg kell tervezni, akár egy épületét, célszerű ezért ezt a feladatot szakemberre bízni.

A tájtervező és kertész szakemberek véleménye szerint a tájidegen és falszerűen teleptett tuják és fenyőfélék alkalmazása kerülendő, helyette lombhullató honos fák ültetése javasolt, amik nem takarják falanszterszerűen a telek többi részét, az épületet.

Mindez az útmutatás azonban a tapasztalat szerint a lakosság részéről érzékelhetően nemigen elfogadott!

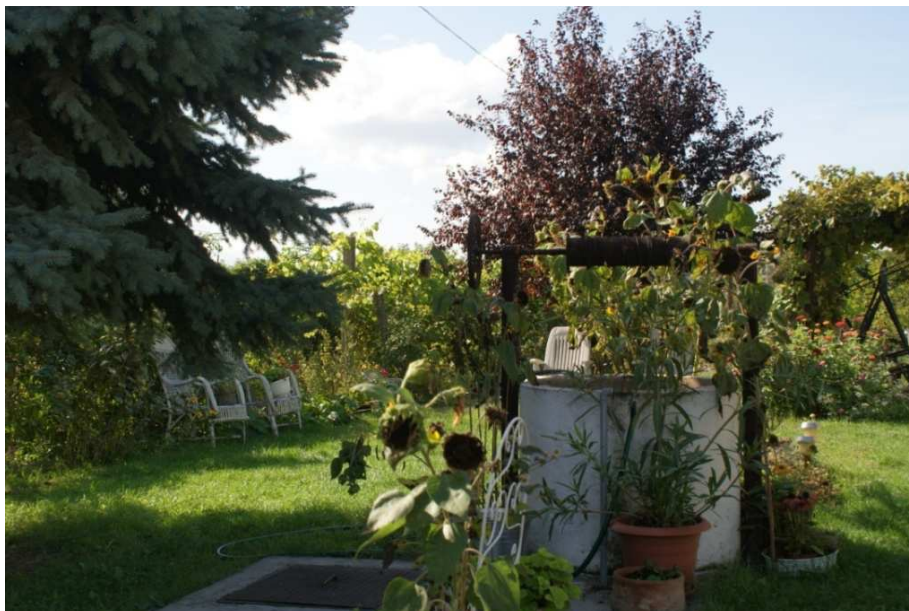


Egyszerű szőlős és gyümölcsös kert, szőlővel befuttatott drótkerítéssel

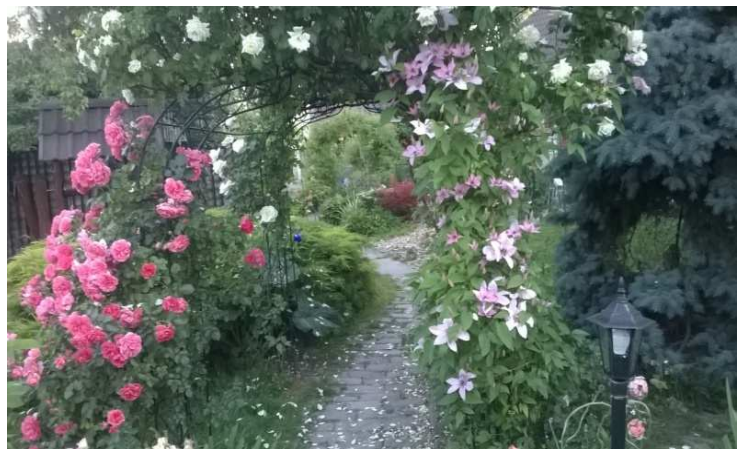


A Kis-Dunáig lefutó kert a Széchenyi sétányon

Otthonos, szép kert példája a Petőfi utca 5. szám kertje:
a régi ásott kút a kerti kompozíció része, a régi épület tornáca virágokkal körülvéve kellemes pihenést és
napozást kínál az ott lakók részére

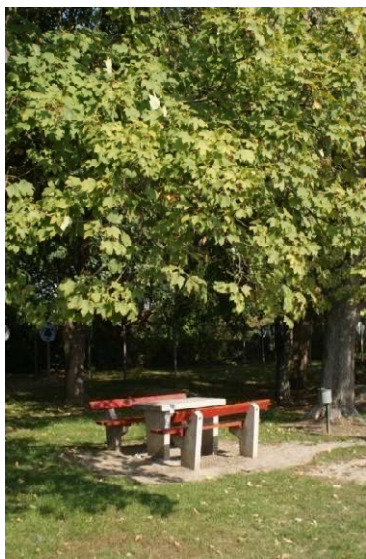


Szép és különleges komplex kert, ahogy azt a kerítésen levő cégtábla – AMBRÓZIA GYÓGYFÜVESHÁZ - is jelzi a Kossuth utca 23. alatt



A KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA

UTCÁK



A rendezett Kossuth utca és vízvezetése példaértékű utcaképe

A településkép javításához a rendezett közterületek kialakítása látványosan járul hozzá.

A zöld és virágos utcák, gondozott, terek nagyon fontos hozzátartozói az élhető, barátságos, szerethető, esztétikus településképnek.

A helyiek számára az utcák megszokott fasorai legendás tartozéka a településrészeknek.

A cél egyértelműen ezek megőrzése, fenntartása, és újabbak létesítése.

Nagyon fontos tényező az infrastruktúrahálózatok megfelelő, tervezett kiépítése, a légvezetékek földkábelekbe helyezése, a településközponti területeken a zárt csapadékvíz-elvezetés megoldása. Sajnos ezek költséges beavatkozások, de végső célként kitűzni megvalósításukat mindenképpen szükséges.

A fasorok kiemelik a község fő útvonalaival, irányítják a tekintetet.

A fasorok kiemelik a község fő útvonalaival, irányítják a tekintetet.



Rákóczi utcai, Zrínyi utcai részlet



Majosháza jellegzetes utcai fája a diófa

Kossuth utcai utcakertek



Kossuth utca 52., utcakert ...

Utcakertek,
amiket az érintett telkek
tulajdonosai virággal, fákkal,
bokrokkal ültetnek be és
gondoznak, padokat
helyeznek el a közösségi élet
ápolásaként...



...és pirosra festett, majosi trécselőket váró padja



Szép példája az igényes magánkert kiterjesztésének az utcakertre...

KÖZTEREK, KÖZPARKOK, KÖZKERTEK

A közösségi szabadterek azok a találkozási pontok, ahol a településhez, településrészhez és a helyi közösséghez tartozásunkat a természethez kapcsolódva, szabadabban élhetjük meg.

A teresedések kialakításakor fontos felmérni a használók várható szokásait, a használók számát, a használat időszakait, jellegét. A megfelelő mennyiségű és minőségű teret szükséges biztosítani a tevékenységekhez és a közlekedéshez.

A növényfajok megválasztása és ültetése során azok térigényét is figyelembe kell venni, számolva növekedésükkel, egymásra árnyékolásukkal.

Alapvető szükséglet a megfelelő térformálás. A térformálásban kerüljük a hegyesszögeket, a befogadó, átölelő térformákat részesítsük előnyben.



A Kis-Dunához lefutó közterület a Széchenyi sétány és a Rákóczi utca találkozásánál



Jól felszerelt majosi játszótér a községeközpontban, lent a spotpálya szomszédságában levő terület közösségi használatra...





A Rákóczi utca tengelyében kialakított közparkon keresztül juthatunk ki a Kis-Duna partjára....



...ahol pihenőpadon élvezhetjük a víz és a szemben levő szigetcsépi Nagy-sziget látványát





A volt Majosházi kikötő tálán
egyszer fogad majd megint
hajókat...



Csónakparkoló a kikötő öblözetében



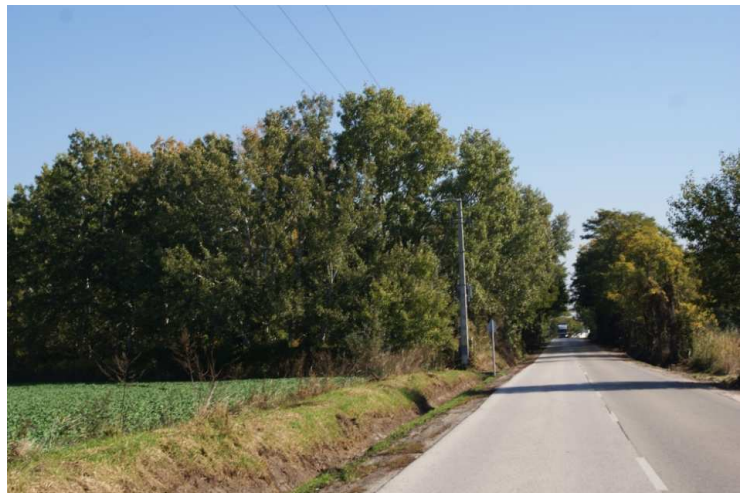
AJÁNLÁSOK BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉS EGYÉB TERÜLETEKHEZ

a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató

A külterületi táji környezetben fokozott követelmény a tájbailllesztés, azaz az építményeknek és a létesítményeknek a táji adottságokhoz igazodó elhelyezése és kialakítása, amely magában foglalja a létesítmény, az építmény elhelyezésére alkalmas helyszín meghatározását, az esztétikai megjelenést kedvezően befolyásoló kialakítását (táji adottságokhoz illő forma-, anyag- és színhasználat), illetve a létesítmény, építmény környezetének rendezését, a természeti környezetbe illesztését növényzettel



A belterület délről, mezőgazdasági területekkel övezve



A községbe vezető bekötőút, a megtartandó erdővel kísérve

Az erdővel borított, természetvédelmet igénylő Domariba-sziget



AJÁNLÁSOK REKREÁCIÓS ÉS SPORTOLÁSI CÉLÚ, NAGYRÉSZT TAVAS TERÜLETEKHEZ



A „Harcsa” horgásztó



A „Lesi” horgásztó



Madáretető a Lesi horgásztónál



A Harcsa horgásztó horgászállásai

AJÁNLÁSOK ZÁRTKERTI TERÜLETEKHEZ



Majosháza külterületén 3 terület található, melyek zártkerti jellegű kisparcellás mezőgazdasági területek. Miután ezen területek jelenleg teljes egészében beépítetlenek, de a hatályos Építési Szabályzat előírásai alapján beépíthetők, amennyiben az előírt teleknagyság rendelkezésre áll, igen fontos településképi ajánlások megtétele a szabályozási előírások keretei között, mely szerint a beépítés legfeljebb 3%-os lehet és maximum 60 m²-es, 3,5 legnagyobb épületmagassággal létesíthető épület.

Az elvárt településképi megjelenéshez kíván a Kézikönyv a mellékelt épületek bemutatásával követendő alföldi, szőlőhegyi hagyományokat követő kialakítással karaktereket bemutatni.





(épületek, építészeti részletek)

A Kézikönyv számos példát, színes képet mutat be a község területén megvalósult épületekről, mely képekhez kommentált szövegek, értelmezések és építészeti szempontok alapján a kívánt cél, egységes és kívánatos településkép megőrizhető, illetve kialakulhat.

Az előző fejezetekben bemutatott épületfotókon a „jó példákat” igyekeztünk bemutatni, ha némelyik épületen volt is még vitatható, megoldatlan, vagy nem tökéletes, az egészhez illő építészeti elem, de alapvetően követhető, követendő példáknak tekinthetjük azokat. Így előfordulhat, nem véletlenül, hogy a már bemutatott épület, vagy épületrész, netán növényzet, kertrészlet, stb. fotója ebben a fejezetben ismét feltűnik.

Ebbe a fejezetbe a lakosság részéről is várunk az olyan beküldött épületfotókat, melyeket bizonyos szempontok alapján a lakosság is példaértékűnek ítél meg. Amennyiben a beküldött kép a felelős szakmai értékelésen is megállja a helyét, úgy a kép bekerülhet a Kézikönyv ezen fejezetébe, mint „jó példa”. A Kézikönyv tartalma évente lesz felülvizsgálva, frissítve, kibővítve a beérkezett javaslatokkal.



Régi ház, mai lakhatási igényekre, Kossuth utca 35.





Régi előlépcsős ház, maivá formálva, Kossuth utca 30.



Rákóczi utca



Kossuth utca 23.



Kossuth utca



Árpád utca



Széchenyi sétány



A Református Dunamenti Kistérségi Diakónia Majosházi Hospice háza építés közben a Zrínyi utcában, északi homlokzatán kegyeleti teremmel, déli homlokzatán a kápolnával



...és egy építési fázissal közelebb a készhez...



(sajátos építményszíntípusok, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések)

A településképhez, utcaképhez a hirdetőtáblák, reklámfelületek, cégérek ugyanúgy hozzátartoznak, mint az épületek, vagy a növényzet. Céljuk a figyelemfelkeltés, a tájékoztatás, ugyanakkor nem szabad, hogy az utcaképet zavarossá, csúnyává tegyék. A reklám alapfunkciójából adódóan lehet kihívó, de ne legyen kirívó!

A reklámok, hirdetések elhelyezésénél alkalmazkodjunk az épület építészeti karakteréhez, melyen a hirdetés megjelenik, illetve tartsuk szem előtt a szomszédos épületeken, illetve az utcakép egészét meghatározó hirdetőfelületek stílusát is, amennyiben az környezetében nem zavaró. Ajánlatos az épületen a betűgrafikaként megjelenő feliratok használata, a háromdimenziós, tipográfiai igényes kiírás a homlokzatok építészeti elemeihez, tagozataihoz könnyebben alkalmazhatóak, mint a táblákra sűrített reklámfeliratok.

A reklám- és hirdetőfelületek méretére és kialakítására vonatkozó alapszabály szerint a jellemzően gyalogos- és kerékpárforgalmú, lassabb autósforgalmú területeken a kisebb feliratok, a nagyobb forgalmú utakon a nagyobb felületű reklámok elhelyezése a helyénvalóak.

A cégérek, cégtáblák elhelyezésekor elengedhetetlen, hogy az alkalmazkodjon az épület jellemzőihez, anyaghasználatához, azzal harmóniában legyen

(Az itt bemutatott reklámok, reklámhordozók, cégérek a településképi törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtására megjelent a 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet, a Reklám-elhelyezési rendelet hatálybalépését megelőzően létesültek)



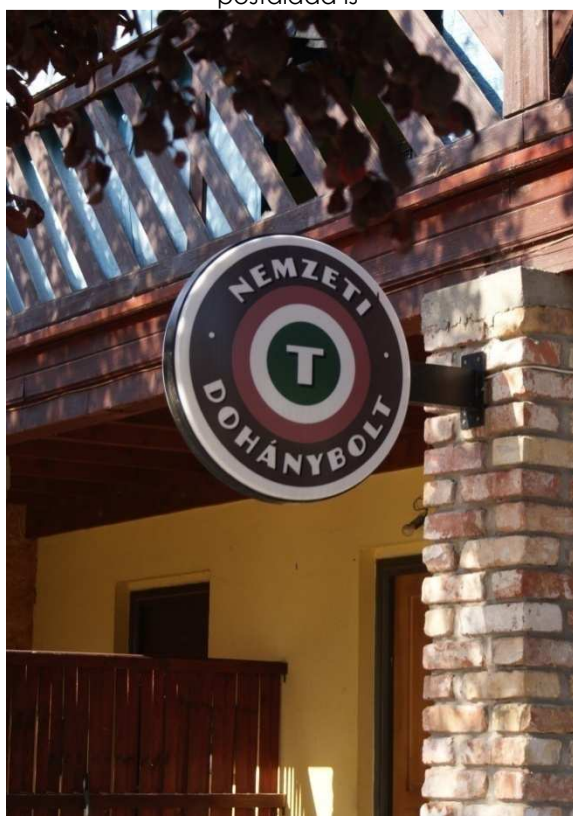
Majosháza köszöntő táblája a belterületi határnál kedves vendégváró gesztus, a „Boldogságháza” táblafelirat igazán jó érzetet kelthet az itt lakókban és az idelátogatókban egyaránt



Már egy kicsit régimódi kellékek az utcán, de azért még megtalálhatók a telefonfülke és postaláda is



Hagyományos cégér a falra szerelve...



Hagyományos cégér új köntösben és tartalommal



Az óvoda bejáratánál falra festett napraforgó



A bekötő út menti ipari és szolgáltató létesítmények hirdető táblái



Gépkocsi beálló



Intézmény névfelírás....



...autószerelő cégtábla, tájékoztató...



Jellegzetes majosi pincelejáró a kertben

Egyéb sajátos építmények: autóbuszváró, kerékpártároló, tányérintenna, napelemek, stb...



A széltől és esőtől védő, átlátszó, pillékönnyű, a környezetébe beleolvadó, az átlátást biztosító autóbuszváró



A tányérintenna elhelyezésének talán elfogadható példája, oldalhomlokzatra szerelve, a településképből kevésbé érzékelhetően



A falusi életmód már régen igen fontos hozzátartozója a bicikli, mostanában meg még divat is....



A temető bejárati székely kapuján levő felirat: Isten segedelmével állította ezt a kaput a testvériség jelképeként Majosháza és (a testvértelepülés) Középpajta népe 2005-ben



Ajánlott a megújuló energiaforrások előnyeit lakóházon és intézményépületen egyaránt kihasználni, ami során a napelemek, napkollektorok az épület egészébe tervezetten legyenek elhelyezve. Magastetős házaknál a tető hajlásszögével megegyező szögben, annak síkjában telepíthetők, lapostetős ipari és kereskedelmi épület esetében az épület attikájának takarásában, de építészeti motívumként is elhelyezhetők.



Jellegzetes, sajátos építmények
Majosházán is a tájban megjelenő a
nagyfeszültséget hordozó országos
traverzek



Víztorony és vízmű-épület, kellő zölddel körülvéve



Sajátos építménynek tekinthető az utcáról
használható kosárlabda palánk?
szokatlanságát tekintve mindenképpen...

És végül.....



...és Majosháza ivóvízminősége javítását célzó tervet
hirdető tájékoztató tábla



Hajrá, Majosháza!...



...és viszontlátásra Majosháza!...jótanácsokkal
és jókívánságokkal...

IMPRESSZUM

A FELHASZNÁLT IRODALOM:

- Majosháza településrendezési eszközei, Alátámasztó és Jóváhagyott munkarészek, Urbanitás Kft., 2015.
- Majosháza Örökségvédelmi Hatástanulmány 2008., Lőrinc Ferenc, Ybl díjas építész, DLA
- A Miniszterelnökség kiadott tervezési segédletei

A FELHASZNÁLT KÉPEKET KÉSZÍTETTE:

- Kertész Beáta Borbála, főépítész
- légi felvételek, 2008., Becze János
- a Harcsa Horgászto légi felvételei az Internetről: bakvideo.hu
- az Ambrózia Gyógyfüvesház kerti fotóit rendelkezésre bocsátotta Sipos Márta, majosházi lakos
- archív fotók: Internet
- zártkerti, szőlőhegyi épületek: Internet

MAJOSHÁZA TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVÉT KÉSZÍTETTE:

- Kertész Beáta Borbála, Majosháza főépítésze
- Rajzi munkarészek: URBANITÁS Kft., 1111 Budapest, Stoczek utca 19.

KAPCSOLAT:

- 2339 Majosháza, Kossuth utca 34.
- telefon: 06 24 511 830
- e-mail: polgarmester@majoshaza.hu; foepitesz@dunavarsany.hu