



Településképi Arculati Kézikönyv

Nagybajcs



## Tartalomjegyzék

**1** Bevezető, polgármesteri köszöntő

**2** Alsó-Szigetköz bemutatása

**3** Nagybajcs településtörténete

**4** Örökségvédelem

**5** Településképi szempontból meghatározó területek

5.1. Falusias karakter (fésűs/

5.1.1. Településképi jellemzők

5.1.2. Ajánlások, jó példák

5.2. Falusias kertvárosi karakter

5.2.1. Településképi jellemzők

5.2.2. Ajánlások, jó példák

5.3. Településközponti karakter

5.3.1. Településképi jellemzők

5.3.2. Ajánlások, jó példák

5.4. Gazdasági-szolgáltató terület

5.4.1. Településképi jellemzők

5.5. Természeti – vízparti természeti terület

5.5.1. Településképi jellemzők

5.6. Mezőgazdasági (nem beépíthető) terület

5.6.1. Településképi jellemzők

**6** Reklámok, egyéb műszaki berendezések

**7** Zárzó



## 1 Polgármesteri köszöntő

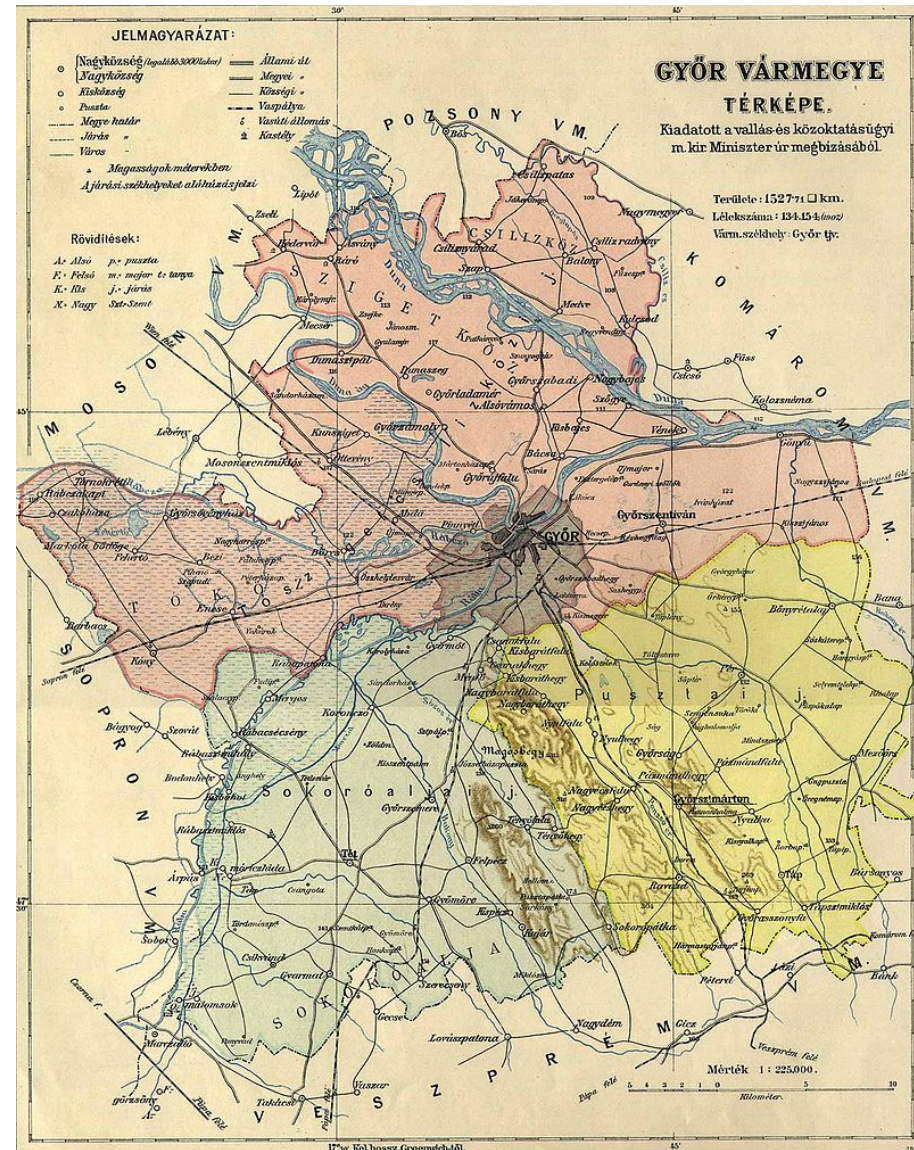
A település történeti értékeinek hordozói: a telkek és utcák hálózata; a beépített és nem beépített zöldterületek nagysága; az épületek külső-belső formája, stílusjegyek, díszítések; a táji és épített környezet viszonya; mind-mind a település egyedi ismertetőjegyei. A településképi arculati kézikönyv és az erre alapuló településképi rendelet segít abban, hogy az itt élők jobban vigyázzanak az értékeikre, megismerjék az elődök életét. Magyarországon az örökségvédelem a helyi közösségek feladata is, ám minden terv, védelmi stratégia annyit ér, amennyit a helyben lakók megvalósítanak belőle. Ezért fontos, hogy minél több helyi lakos részt vegyen települése építészeti és természeti értékeinek megőrzésében, alakításában, mert csak így biztosítható a hosszú távú védelem és fejlődés.

**Alakítsuk együtt Nagybjacs jövőjét!**

*Kulacs Zoltán polgármester*

## 2 Alsó-Szigetköz bemutatása

A **Kisalföld** északi részén, a Nagy-Duna és Mosoni –Duna által közre zárt területet nevezik Szigetköznek. A jellemzően ártéri erdőkkel szegélyezett jó termőtalajú térségben hagyományosan halászatból és mezőgazdasági termelésből éltek az itt lakók. A Bős-Nagymarosi vízlépcső megépítésének elmaradása miatt a felső-szigetközi nagy-dunai ág elterelésével megváltozott táj napjainkra nyerte vissza régi vadregényes jellegét, gazdag madár-, és növényvilága a különlegesen védett természetvédelmi, ökológiai folyosó területté teszi a tájat. Az Alsó-Szigetközben a győri egészséges ivóvízellátás kútjai találhatóak, valamint a folyók menti töltések, ártéri gátjai, szivattyúházai, csatornái jelentős árvízvédelmi szerepet játszanak a nagy áradások idején. Tájvédelmi szempontból a meglévő vízfelületek, vízfolyások és az azokat kísérő zöldterületek, fasorok, kisebb ligetes erdők döntő fontosságúak a táji jellemzők megőrzése szempontjából. A holtágak vízellátásával az élővizes élőhelyek megmaradnak és csónakázásra is kiváló terepet biztosítanak; az erdőkben vadászat és erdőgazdálkodás történik.



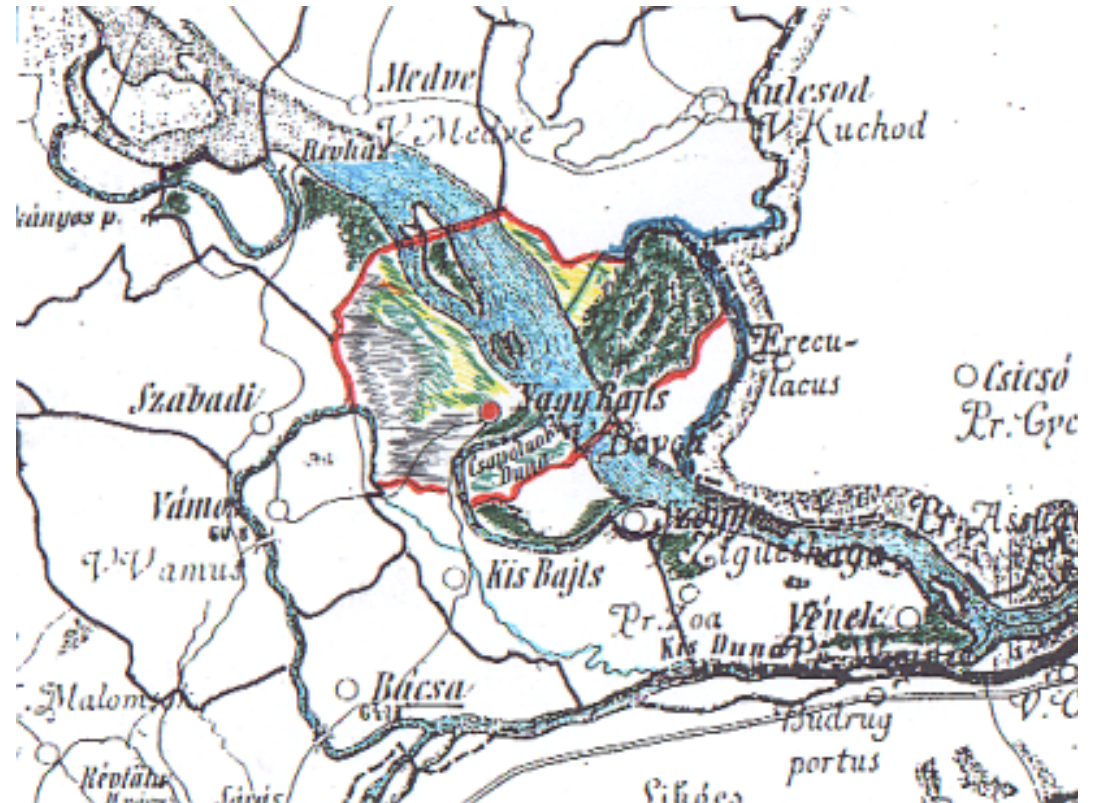
A vízjárta síkság Győr felé eső területe, Dunaszegtől az Alsó-Szigetközi táj besorolásba esik.



Alsó-Szigetköz települési közé tartozik: Győrzámoly, Győrújfalú, Vámoszabadi, Kisbajcs, Szőgye, **Nagybajcs** és Vének.

### 3 Nagybjacs településtörténete

**Nagybjacs** közigazgatási területe Alsó-Szigetközben, a Nagy-Duna mellett helyezkedik el. Területe: 7,65 km<sup>2</sup>. Külterületén mezőgazdasági tevékenység folyik, valamint vízgazdálkodási és erdő területek alkotják. Lakossága megközelíti az 1000 főt. Nagybjacs kialakulása a XII. század végére, XIII. század elejére tehető. A monda szerint egy halászcsapat telepedett le az Öreg-Duna mellett, akinek vezetőjét úgy hívták: Ville Boych. Az egyik feltételezés innét eredezteti a község nevét, míg mások azt a Bajcsy Györgyöt tartja névadónak, aki 1256-ban e terület birtokosa volt. A mohácsi csatavesztés idején a térség nagyon fontos szerepet játszott halászatilag. Ezt bizonyítja, hogy 1526-ban Nagybjacs, Kisbjacs, Bácsa és Szava helységek fegyverforgatói Oross János vezetésével a Duna átkelőit őrizték a töröktől. Az évszázadok során sokszor cserélt gazdát a település, míg 1720-ban megkapta a királyi kiváltságlevelet, mely kimondta, hogy Nagybjacs szabad nemesi község.



A XVII. században megjelentek a molnárok, és megkezdtek messzi földre híres munkájukat dunai vízimalmokon. Babót, Bodonhely, Kóny, sőt – nagy szárazság idején – még a Bakonyból és Sopron-megyéből is érkeztek gabonát őröltetni. A Duna-ágban egymás után hosszú sorban álló malmok szünet nélkül „úgy zörögtek mint a békák”. A vízimalmok fénykora egészen a II. világháború végéig tartott, mikor is a visszavonuló német csapatok felgyújtották az utolsó működő szigetközi hajómalmokat Nagybjacson. A molnárok hatalmas céházslaja ma is a nagybjacsi templomban látható.



*Nagybjacsi vízimalom*

A XX. század elején a lakosság egy részének a földművelés nyújtotta a megélhetést, mások halászattal, aranyászával foglalkoztak. A település fejlődött az I. világháború kirobbanásáig. A férfiakat besorozták, így nem volt, aki betakarítsa a termést, majd a következő évben elvesse a gabonát. Mindez megismétlődött a II. világháború alatt is, ráadásul a falu lakosságának a természeti elemekkel is sokszor kellett megküzdenie. Hol árvíz, hol tűzvész pusztított. E község határában feküdt hajdan **Egyházas-Medve**, amely a török világban pusztult el. 1581-ben még Zavai Bán István van egyik birtokosaként említve. 1609-ben Héderváry István, Czobor Márton és Révay Péter voltak az urai, de ekkor már a behódolt helyek között szerepelt. Az 1658-as összeírás már csak nyolc egészhelyes jobbágytelket talált itt. Később nyoma veszett, és csak emlékezete maradt fenn.



*Régi parasztház Nagybjacson*

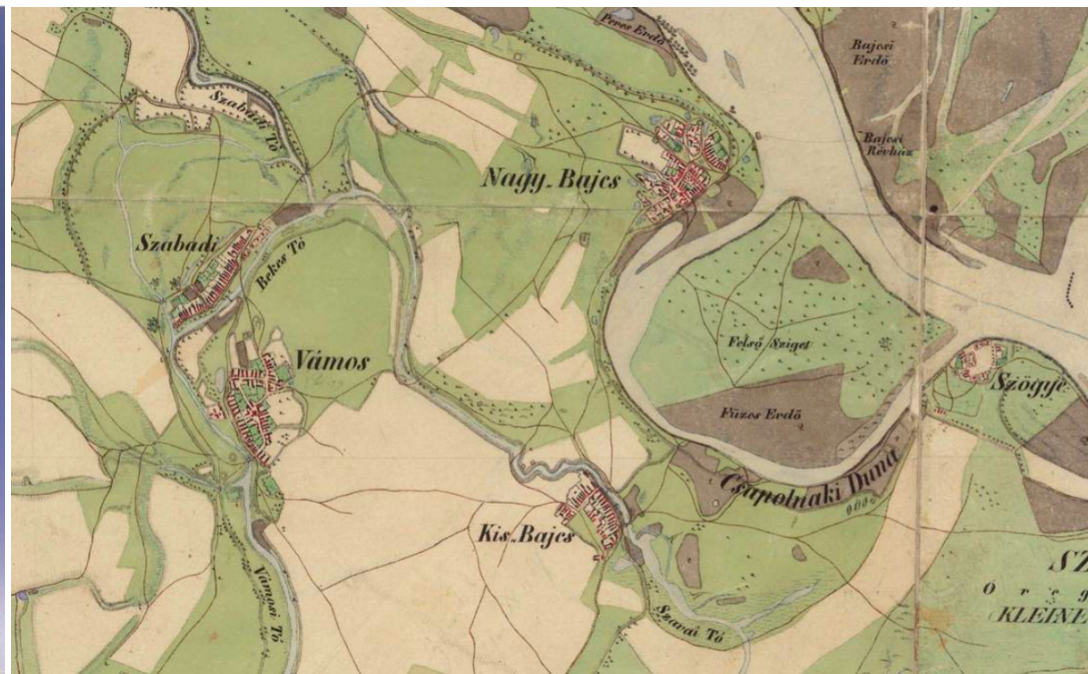


**Nagybajcs településtörténete** szorosan hozzáköthető a szomszédos Kisbajcséhoz. A település régi pecsétének körirata a községet “Regni nobiles de Nagybajcs” néven nevezi. A győri püspökség birtokán élő egyházi nemesek katonai szolgálattal is tartoztak a földesuruknak. A mohácsi csatavesztést követően Nagybajcs, Kisbajcs és Száva fegyveresei a Dunai átkelőhelyektől védték sikeresen, de a település a török időkben szinte teljesen elnéptelenedett. Később más területekről elűzött nemesek telepedtek meg itt. 1607-ben Zavay vagyis Szávay Tamás, 1624-ben pedig Nyáradí Bezy Gergely kis- és nagybajcsi birtokrészeit a Fáll családbelieknek adták el. 1720-ban hirdették ki a község kiváltságlevelét, mely szerint lakosai nemesi kiváltságokat élveztek. Az 1800-as évek közepén 615 katolikus, 3 evangélikus és 13 zsidó vallású lakta a települést, ahol a jó termő búza mellett a dunai malmokat jegyezték fel róla.



Az 1900-as évek elején Nagybajcsot mint egy dunamenti magyar kisközséget említik 153 házzal és 915 róm. kath. vallású lakossal. Saját postája és távírója is volt, a vasúti állomása pedig Győrben.

Nagybajcs különösen a régebbi időkben sokat szenvedett az árvizektől. Az utolsó nagyobb árvíz 1899-ben sújtotta. Az itteni róm. kath. templom 1869-ben épült, benne egy XVI. századból való értékes Pieta szoborral.



Árvizek voltak 1838, 1897, 1899. években; a legpusztítóbb pedig, - amely a szigetközi falvak arculatát megváltoztatta -, az 1954. évi árvíz volt, melyben csak Nagybajcson közel száz lakóház rongálódott meg és a többiben is maradandó kár keletkezett. Napjainkban 2006-ban és 2013-ban védték meg az emberek a községet a rekordmagasságú dunai árviztől.

#### **Régészeti lelőhelyek:**

0121/2; 0121/3; 338; 339/1; 339/2; 340; 341 hrsz-ú ingatlanokon található.

**Országos védelem alatt álló védett érték nincs Nagybajcson.**

## 4 Örökségvédelem

**Egyedi helyi védelemben részesített épületek, emlékművek,** amelyek építészeti, építészettörténeti, esztétikai értéke az országos védelemre javaslatot nem indokolja, de jellegük kifejezi a község múltjának sajátosságait, egyéni kultúráját, hagyományait, a község számára megőrizendő, védendő értéket képviselnek.

### **Javasolt helyi területi védelem:**

**Nagybajcs történeti településszerkezete területi védelmet indokol.** Az egykori halászfalu megőrizte keskeny, zezugos utcáit és a dombokra épített településközpontjának kialakítását. (Kossuth Lajos út, Petőfi Sándor utca, Kiss utca, Sport út, Szabadi út, Tanácsház út, Dunasor utca) A helyi egyedileg védett építészeti értékek közé érdemes felvenni a még megmaradt régebbi lakóépületeket és a még fellelhető udvari gazdasági építményeket: pajtákat, górékat; a Templom téri gesztenyefát, a Kossuth utcai hársfasort, a Millenniumi ligetet.



### **Jelenleg is védett helyi értékek:**

Római katolikus templom és Kőkereszt 1892-ből  
Mária fülke a Dunasor és a Petőfi utca sarkán  
Fakereszt pléhkrisztussal a Petőfi és Kossuth utca sarkán  
Mária szobor és a Szent György szobor  
Világháborús emlékmű  
Faluház és a Tűzoltószertár  
A polgármesteri hivatal épülete  
Lakóház 190 hrsz.

## Javasolt helyi védett értékek

Templom tér, templom  
Templom tér, régi iskola épülete  
Kossuth Lajos. utca, Gombüzem épülete  
Petőfi utca, Tűzoltószertár és Faluház  
Dunator utca, népi lakóház  
Sport utca, népi lakóház  
Templom tér, I. és II. világháborús emlékmű  
Templom tér, Máriaszobor és Kőkereszt (1892)  
Templom tér, Szent György szobor  
A Kossuth Lajos utca és a Petőfi út találkozásánál álló fakeszt  
Petőfi úton a Malom utca találkozásánál, kőkereszt  
A Dunator utca és a Petőfi út találkozásánál álló Máriafülke  
Templom téri lakóházon található falfülke szoborral  
Templom téren álló gesztenyefa  
Kossuth utcai hársfasor  
Millenniumi liget növényzete és kialakítása  
Temetőben álló két kőkereszt





1.



2.



3.

1. Templom tér, Szent György szobor
2. Útszéli kereszt A Kossuth Lajos utca és a Petőfi út találkozásánál álló fakereszt
3. A Dunasor utca és a Petőfi út találkozásánál álló Mária-fülke



**A történeti településmagot** és telekszerkezetet a falu központi területén ma is megtaláljuk. Ezzel szemben a tervezett lakóterületeken már az újabb, szabályos, közel téglalap alakú telkek és a többnyire egymásra merőleges utcák hálózata figyelhető meg. Az oldalhatáron álló beépítés a jellemző, de a saroktelkeken a szabadonálló beépítés is megjelenik. A település szerkezetét a lakóterületek határozzák meg. A tsz major területén gazdasági terület került kialakításra. A beépítésre szánt területeken a falusias családiházias beépítés a meghatározó, ezért a régi településrészekben a falusias, fésűs beépítési karaktert, az újabb lakóterületeken az alacsony kertvárosias karaktert különböztetjük meg, valamint a településközpont védett része kerül még lehatárolásra, ahol zömében megtalálhatók az intézmények is. A be nem építhető területeken jellemző a síkvidéki mezőgazdasági művelésű táj, és gyepterületek, valamint a vízpartok mentén a természeti-vízparti karakter különíthető el.

## 5 Településképi meghatározó területek

Nagybajcson az egylakásos oldalhatáron álló előkertes beépítés dominál. A lakóterületeken döntően földszintes, sátor- és nyeregtetős lakóépületek találunk, döntően 1954 után építetteket. Az 1980-90-es építésű házak jellemzően nyeregtetősök, beépített tetőtérrel. A legújabb házakon megfigyelhető az alacsonyabb hajlásszögű, mediterrán típusú tetőidom. Az új építési telkek mérete a mai kor igényeinek megfelelően szélesebbek és rövidebbek. A történeti településrész hosszabb, kb. 100 m-es hosszúságú telkeinek megosztását, a korábbi szabályozások már előkészítették, sok telek megosztása már megtörtént.

**A meghatározó településképi területek lehatárolása alapvetően követi a szabályozási terv övezeti lehatárolásait.**



*Felújított lakóház Nagybajcson*

A község helyi építési szabályzatában foglaltakon túlmenően a területi építészeti előírásokat is figyelembe kell venni, és az új épületek építésekor, a meglévők átalakításakor, felújításakor, bővítésekor az ajánlásokat, jó példákat célszerű megfogadni, mert ezáltal biztosítható, hogy a helyi értékek az utókor számára is megőrzésre kerüljenek.





**5.1. Falusias karakter (fésűs beépítés)**  
**5.1.1. Településképi jellemzők**

**FALUSIAS LAKÓTERÜLETI KARAKTER**

telepítés/telek/beépítés módja
A szigetközi falvak sík, ártéri területen épültek, a falusi életmód miatt (udvar/konyhakert/baromfiudvar/istálló/kert) hosszú telkeken az oldalhatáron álló, fésűs beépítés alakult ki. A település régi utca- és telekszerkezete a tömbbelsőben nyitott új utcákkal módosították a településszerkezetet, de az oldalhatáron álló beépítési mód jellemzően megmaradt.
tömegformálás/szélesség-hosszúság aránya
A házak zömmel az utcavonalra merőleges nyeregtetősek, a régebbi beépítések oromfalasak, a későbbiekben kontyoltak, az újabb építésű házak sátoztetők. Általában egy –vagy kétlakásos, az udvar oldalhatárán álló sorolt épülettömegek alkotják.

szintszám/legmagasabb pont
A telek beépíthetősége miatt tömegük többségében tégalalap alaprajzra szerkesztett földszintes, magastetős épületek. Az utcákban elvéve emeletesházak, és tetőtérbeépítéses családiházak találhatóak.
tető/tetőhajlásszög/anyag
A magastető hajlásszöge 38-45 fok közötti, cserépfedésű, a régebbi házak hornyolt, vagy sajtolt agyagcseréppel, az újabbak betoncseréppel fedettek, de megjennek a pala és bitumenes zsindegy fedések is, azonban jellemzően cserépfedésűek.
homlokzati elemek/díszítő vakolatarchitektúra/szín/lábazat/eresz-csatorna
A homlokzatok vakoltak, díszítőelemként ablakkeretezés és egyszerű párkányhúzás látható, a festett sima vakolat és a színezett kőporos vakolat jellemző felületképzés; színeiben fehér, törtfehér, pasztellszínek. A lábazat kőből rakott, vagy lábazati vakolattal ellátott betonlábazat. Az ereszcsonna függőereszcsonna.

nyílászárók/méretarány/anyag
Az ablakok faszerkezetűek, a korszerűsítések során megjelentek a műanyagnyílászárók. A házak építési idejének megfelelően az álló, kisebb ablakokat kicserélték nagyobb háromosztásúakra, amiből jellemzően két utcai ablak van a homlokzaton.
Előkert/kerítés/felirat, cégér
Az épületek az utcavonalra épültek, a későbbi építkezéseknél minimális előkerteket írtak elő (1-2 méter), ami előtt utcai kerítés húzódik. A kerítések alacsony lábazatú, épített pilléres, áttört mezőkkel (fém pálcás, fémhálós, fabetétes) ellátottak. Néhány helyen téglából épített tömör kerítés vakolt felülettel, tömör fa, vagy fém kétszárnyú nagykapuval, személybejáróval.
A lakóterületen kisebb vállalkozásokat hirdető feliratok a kerítésen, vagy kapun, utcai homlokzati falon festett fémlemezen vagy nyomtatott formában jelennek meg.

növényzet
A kicsi előkertekben virágok, kisebb bokrok vannak, az utcákban a házak előtt kisebb fák állnak, a gondos lakók virágoskertet gondoznak. Az utcák nem közlekedési felületei füvesítettek. A kertekben a háztartások szükségleteinek kielégítésére folyik kertművelés.
utca/közterület
A lakóutcák szélesek, kétoldali vízelvezető nyílt árok és a keskeny beton járda között füvesített terület jellemző ezen a területen. A lakóépületek előtt kapubejárók (egyben parkolóhelyek) találhatóak.
Az utcákban légvezetékes elektromos áramellátás van; a vezetékes víz-, csatorna és gáz bekötések föld alatt érkeznek a telekhatárig.
speciális
A régi településmag településszerkezetét, és hagyományos beépítésének karakterét érdemes megtartani.

### 5.1.2. Ajánlások, jó példák

Falusias karakterű településképi meghatározó területének építészeti előírásai	
Jellemző karakter elemek	Településképi meghatározó terület
Beépítés módja	Oldalhatáron álló 1 szint, max 2 szint vagy tetőtérbeépítés az udvaron oldalhatár mentén épített állattartó, vagy tároló helyiségek, hátsó udvarban fából készült góré, (pajta), füstölő, fészker, fóliasátor, ...  Oszlopos, áttört mezős, nagykapuval és kiskapuval.
Szintszám/legmagasabb pont	
Kerti építmények	
Kerítés	

Növényzet	Utcai füvesített terület, 1 vagy 2 fával, virágoskerttel; a kertekben háztáji gazdálkodás folyik. A hosszú lakótelkek végében a falu sűrűbb beépítése új utca nyitásával várható.
Egyedi ajánlások	A régi településmag utcaszerkezete megtartandó. Az épületek kialakítása a hagyományos magastetős, utcavonalra merőleges gerincű, vakolt falú, utcavonalon álló legyen.  A házak előtti utcaszakaszon növényzet telepítése és gondozása javasolt.

## 5.2. Falusias kertvárosi karakter (családiházás beépítés)

### 5.2.1. Településképi jellemzők

#### KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETI KARAKTER

telepítés/telek/beépítés módja
Az új telekalakítások a falu határában történtek. A tervezett lakóterületen kiszabályozott telkek lehetővé teszik nagyobb házak (kétlakásos ikerház) elhelyezését is, de néhány szabadon álló beépítéstől eltekintve oldalhatáron álló beépítési módban, az utcavonaltól beljebb húzva (5 méter) állnak a lakóházak.


tömegformálás/szélesség-hosszúság aránya
A tömegkialakítás igen változatos a mediterrán típustól a modern, stílusúig látható a lakóterületen épület. Közös jellemzőjük a jó minőségű építőanyagok használata és a telekszélességéből eredően az épülettömegek léptékének hasonlósága.
szintszám/legmagasabb pont
Zömében földszintes családiházás beépítésre kijelölt terület, jellemzően 1-2 szintesek.
tető/tetőhajlásszög/anyag
A tetőfedése változatos, a hajlásszögtől függően fémlemez, bitumenes zsindely, cserépfedés, a pala nem jellemző. Lapostetős épület nem jellemző, a medietrrán 25-35 fokos tetők, illetve a hagyományos 38-45 fokos tetőhajlásszögek jelennek meg.

homlokzati elemek/díszítő vakolatarchitektúra/szín/lábazat/eresz-csatorna
A homlokzatok egyszerű vakolt, vagy kőporos vakolatúak, díszítés nem jellemző, az ablakkeretek kiemelése, oszlopok, bejáratok hangsúlyozása jelenik meg. A színek visszafogottak, világosak, a lábazat burkolt, vagy lábazatvakolattal ellátott, az ereszcsonna - a modern tervezésű házak kivételével -, függőereszes kivitelezésű, sok esetben a tetőrendszer része.
nyílászárók/méretarány/anyag
Az ablakok korszerű hőszigetelt üvegezésű fa, vagy műanyag szerkezetek, a ház stílusához igazodó arányrendszerben. Az udvar felé nagyobb üvegezett felületek, teraszajtók nyílnak. Az utcai homlokzaton megjelennek a tömör garázkapuk, és a szép bejárati ajtók.
Előkert/kerítés/felirat, cégér
Az előkertek parkosítottak, növényzettel ellátottak. A házak karakteréhez igazított nem tömör kerítések, jellemzően épített lábazat és kerítésoszlopok között fa nem tömör mezőkkel, de kovácsoltvas, fém pálcás kerítések is épültek.

Amennyiben kisvállalkozói tevékenység zajlik, ott a kerítésen elhelyezett tábla mutatja, jellemzően nincs a házakon reklámfelület.
növényzet
Az előkertekben 3 szintű zöldfelülettel, az utcán kisebb fákkal. A kertekben a pázsit, díszkert jellemző, néhol kicsi konyhakerti műveléssel.
utca/közterület
A kiszabályozott utcákat az épületek visszahúzásával optikailag szélesebbé lehet tenni, a telken belüli kötelező gépkocsi elhelyezéssel a parkolás a vendégek számára történik az utcán. Az intenzív növénybeültetés miatt a kertvárosias hangulat kellemes lakókörnyezetté teszi a területet.
speciális

### 5.2.2. Ajánlások, jó példák

Kertvárosias karakterű településképi meghatározó területének építészeti előírásai	
Jellemző karakter elemek	Településképi meghatározó terület
Beépítés módja	Oldalhatáron vagy szabadon álló, 1 szintes tetőtérbeépítéses, max 2 szintes/kétlakásos. Kerti terasz, nyitott-fedett tároló, kerti pavilon, úszómedence ... Lábazatos, oszlopos fém, vagy fa áttört kerítésmezővel, max 2 méter magasságú Az előkertek és a kerítés előtti területek három szintű zöldfelülettel rendelkeznek.
Szintszám/ legmagasabb pont	
Kerti építmények	
Kerítés	

egyedi	<p>A gépkocsik elhelyezése a telken belül történik, de a ház előtti parkolásra burkolt területet alakítanak ki. Az utcakép szempontjából fontos a bejárók szintjének és kialakításának összehangolása.</p> <p>Az új épületek léptékben és színvilágukban igazodjanak a nyugodt kertvárosi beépítéshez.</p>
	



**Az új beépítésű lakóterületen** az előkertek beépítési vonalára tervezettek a házak, a kerítések magassága azonos, így az utackép harmonikussá válik, annak ellenére, hogy az építészeti formavilág igen változatos lehet. A kertvárosias lakóterületen is az egyszerű tömegformálású, hagyományos, falusias karakterű kertvárosi beépítésre jellemző a magastetős épületek, az áttört kerítések, a szépen gondozott előkertek kialakítása az irányadó.

*/a példák a szomszédos településekről valók/*

**A szigetközi tájon elsősorban a táji, természeti értékek védelme az elsődleges, miután a pusztító árvizek nem sok épített örökséget hagytak meg, viszont nagyon fontos, hogy az új építésű lakóépületek a kor jó színvonalán, harmonikusan illeszkedjenek a faluképhez.**

### 5.3. Településközponti karakter (történeti településmag)

#### 5.3.1. Településképi jellemzők

#### TELEPÜLÉSKÖZPONTI KARAKTER

telepítés/telek/beépítés módja
A régi településszerkezetet az utcahálózat őrzi a falu központjában. A lakótelkeken oldalhatáron álló földszintes lakóházak sorakoznak. A központban találhatóak a község intézményei: faluház, óvoda, községháza, templom.
tömegformálás/szélesség-hosszúság aránya
A közintézmények tömegükben, léptékükben kitűnnek a földszintes családi házak közül, de karakterükben, a templom kivételével, belesimulnak az épített környezetbe.
szintszám/legmagasabb pont
A falu legmagasabb pontja a templomtorony. A kisalföldi falvakra is jellemző, hogy a tornyok jelölték ki az utazóknak

a tájékozási pontokat, ezért az épületek se legyenek magasabbak a templomtoronynál. A közintézmények 1-2 szintesek.
tető/tetőhajlásszög/anyag
Az intézmények nagyobb fesztávú magastetős épületek. Tetőfedésük változatos. Az energiakorszerűsítés során a tetőzetre napelemek felszerelése történik.
homlokzati elemek/díszítő vakolatarchitektúra/szín/lábazat/ereszcsatorna
A területen lévő lakóépületek a falusias beépítésre jellemző építészeti kialakításúak; a közintézmények visszafogottan díszítettek, a homlokzati vakolatarchitektúra világosabb (törtfehér) színű, a falfelület közép tónusú pasztellszínű, vagy sárga.
nyílászárók/méretarány/anyag
A nyílászárók méretei az épülettömegekhez arányosan illeszkednek. Anyaguk általában faszervezetű, az intézményfelújítás során hőszigetelő szerkezetek kerülnek beépítésre.



Előkert/kerítés/felirat, cégér
A lakóépületek az utcafrontra épültek, vagy kicsi előkerttel rendelkeznek; a kerítések jellemzően hagyományos lábazattal, épített kerítésoszloppal, áttört mezővel; a közintézmények nincsenek elkerítve, vagy utcaképbe illeszkedő kialakításúak.
növényzet
A keskenyebb utcákban a kisebb fák jellemzőek, az út mentén füvesített terület van; a temetőben, a csapadékvízgyűjtő mélyedésekben a füves, cserjés ligetes jelleg figyelhető meg.
utca/közterület
A régi utcahálózat elemei maradtak fenn, amelyek nem túl szélesek, ezért fasor telepítése nem lehetséges. Ezt ellensúlyozzák a magánkertek növényvilága és a meglévő természeti környezet.

### 5.3.2. Ajánlások, jó példák

Településközponti karakterű településképi meghatározó területének építészeti előírásai	
Jellemző karakter elemek	Településképi meghatározó terület
Beépítés módja	Vegyes- lakóterületen oldalhatáros; intézmények szabadonállóak. Zömmel 1-2 szintes épületek; a lakóházak egyszintesek. Nem jellemzőek Nincs vagy hagyományos
Szintszám/legmagasabb pont	
Kerti építmények	
Kerítés	
speciális	



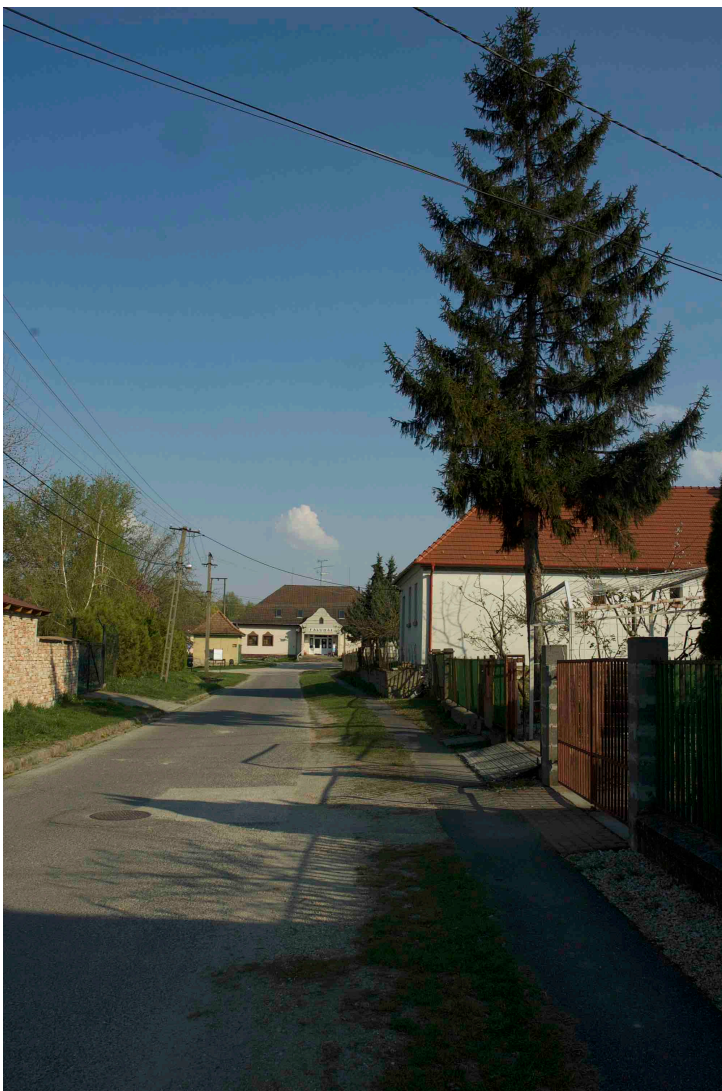
*Faluház és a tűzoltószertár*



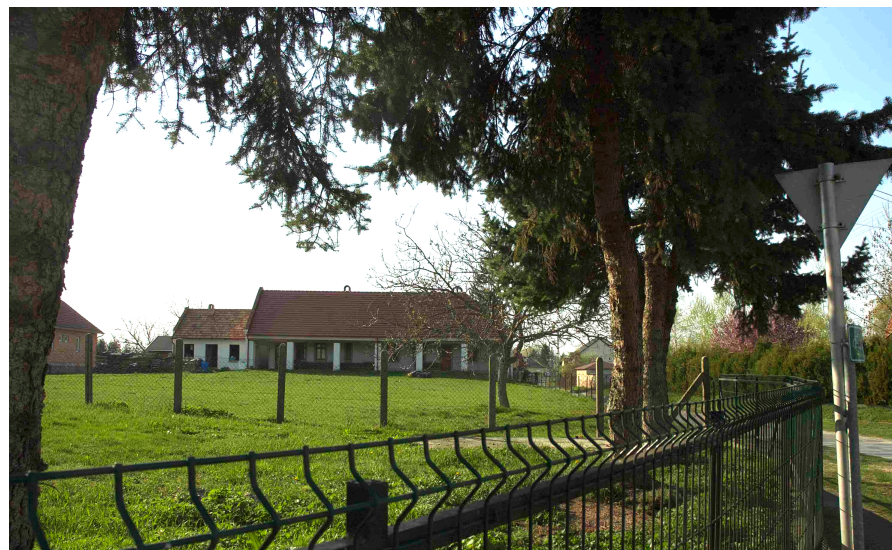
*A régi településmag utcái*



*A Faluházhoz  
vezető utca*



**A régi lakóépületek** szerkesztésére és anyagára is találunk jó példát Nagybjacson. A házak tornácai fa, vagy épített tégl oszloposak. A falazatok vályogból, vegyes kő-tégla, vagy különböző tégl falazatok lehetnek. A tetőszerkezet fából készült, és a földemek is fagerendásak. A gazdasági épületek a főépület (lakóépület) mögött sorakoznak kisebb fesztávval, és ebből adódóan alacsonyabbak is. A nádfedeles házak mára eltűntek, a cserépfedés a meghatározó.



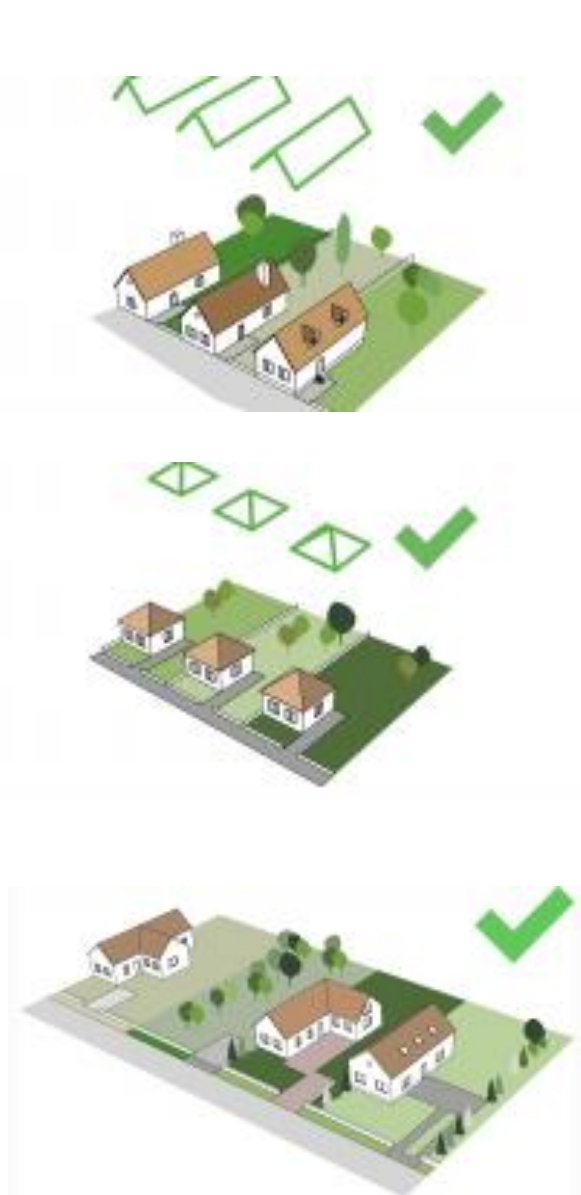
**Az ablakok** a házak szemei, és azon keresztül látjuk mi is a külvilágot. A nyílászárók azonban nem csak a napfényt engedik be, hanem a hideget, meleget, zajt is, ezért fontos, hogy mindig a legmegfelelőbb ablakot, ajtót válasszuk ki. A régebbi stílusú házakon a fa szerkezetek a meghatározók, ezért a felújításukkor is törekedni kell az eredetihez hasonló megjelenésű ablakok, ajtók beépítésére. A jó példák között találunk műanyagszerkezetűt is, ahol az ablakkeretezés harmonizál az általában fehér színű nyílászárókkal, és az eredeti ablakosztást a beéptett fémosztók hozzák vissza. Egy másik lehetőség, amikor a régi ablakszárnyba, vagy azzal megegyező kialakítású új szerkezetbe épített hőszigetelő üvegezésű ablakszárny kerül; míg a legtökéletesebb megoldás, amikor az új gyártmány mind anyagában, mind kiosztásában és színében is az eredetivel megegyező kialakítású. A túlzott felmelegedés mérséklésére a külső napfényvédők felszerelése a leghatékonyabb, ezért látunk a régebbi ablakokon zsalugátereket, az újabbakon pedig redőnyöket.



javasolt, hogy a redőnyök a belső oldalon kerüljön elhelyezésre, vagy mint a vakolt keret része jelenjen meg. A harmonikus homlokzat kialakítás egyik meghatározó eleme a szép arányú és kiosztású ablaksor, amelyik színében is szerves tartozéka az utcai homlokzatnak. Megjelenését a homlokzati vakolathúzások, díszítések egészítik ki és hangsúlyozzák azokat.



**Az utcai homlokzatok színezése** kiemelheti az építészeti elemeket, vagy semlegesítheti azokat. A sötétebb színek általában a falfelületek, a díszítések, ablakkeretek, lizénák, párkányhúzások pedig világosabb árnyalatúak. A színek harmonikus illeszkedésébe beletartozik a lábazat anyaga, színezése, a nyílászárók színei, a kerítésoszlopok, lábazat, kerítésmező kialakítása is. Érdemes több színvariációt megtervezni annak érdekében, hogy a településképbbe megfelelő legyen az illeszkedés. Kerülendőek az úgynevezett rikító színek, amelyek túl harsányak, és az utcaképben túl hangsúlyos elemként jelennének meg, de ugyanilyen zavaró hatású lehet a fekete szín használata, vagy a teljesen egy tónusú homlokzatszínezés. Általában a közép tónusú, vagy világosabb pasztellszínek ajánlottak.



A **falusias, oldalhatáron álló beépítésben** a régebbi lakóépületeket jellemzően keskeny épületraktussal, oromfalas, nyeregvetős kialakítással építették. Az utcába újonnan beépítésre kerülő lakóépületeknél ajánlott az utcavonalra merőleges nyeregvető 38-45 fokos kialakítása. Később úgynevezett típusházakat telepítettek, melyet négyzetes alaprajza és kontyolt tetőzete miatt "kockaházak"-nak neveztek el. Az új építésű lakóépületek hagyományos építési technológiákkal épültek, és a népi építészeti formavilág jegyeit mutatják, de alaprajzuk összetettebb, a felhasznált építőanyagok változatosak, házak telepítése előkertes. Az utcák általános keresztmetszete azt mutatja, hogy az út mentén nyílt árkok vannak, az útmenti fasor, illetve zöldsáv fontos eleme a lakóutcáknak. A légvezetékek csak egyik oldalon vezetése jobb megoldás, mint a kétoldali oszlopsor. A jövőben a föld alatti kábelezésre kell törekedni. A házak kerítése, az előkert, udvar növényzete, a ház utcai és közterületről látható homlokzata határozza meg az utcaképet.

**Az utcai kerítés** a lakóépülethez tartozik, és meghatározza az utcaképet. Akkor szép, ha stílusában és anyagában is illeszkedik a főépülethez, nem hivalkodó és nem is takarja el a homlokzatot. A kerítések az utcaképet jelentősen meghatározó építmények. Anyagát és szerkesztési szabályait nehezen lehetne egységesíteni, mivel az az épületekhez és a helyszínekhez tervezett egyedi alkotások a hozzájuk csatlakozó oszlopokkal, kis- és nagykapukkal. Nagybajcson is találunk példát a tömör és a nem tömör kerítésre; a fa, fém és kő anyagú oszlopokra, lábazatokra. Fontos, hogy a kerítés a mellette, vagy mögötte álló házzal alkotson egységet; anyaghasználatában mutasson rokonságot az épülettel, és lehetőleg minden szükséges funkciónak megfeleljen. A kapuk kialakítására régebben nagy gondot fordítottak és éppúgy a ház, porta részének tekintették, mint magát az épületet. Megjelenéséből következtetni lehetett a gazda anyagi helyzetére, ízlésére, életmódjára is.



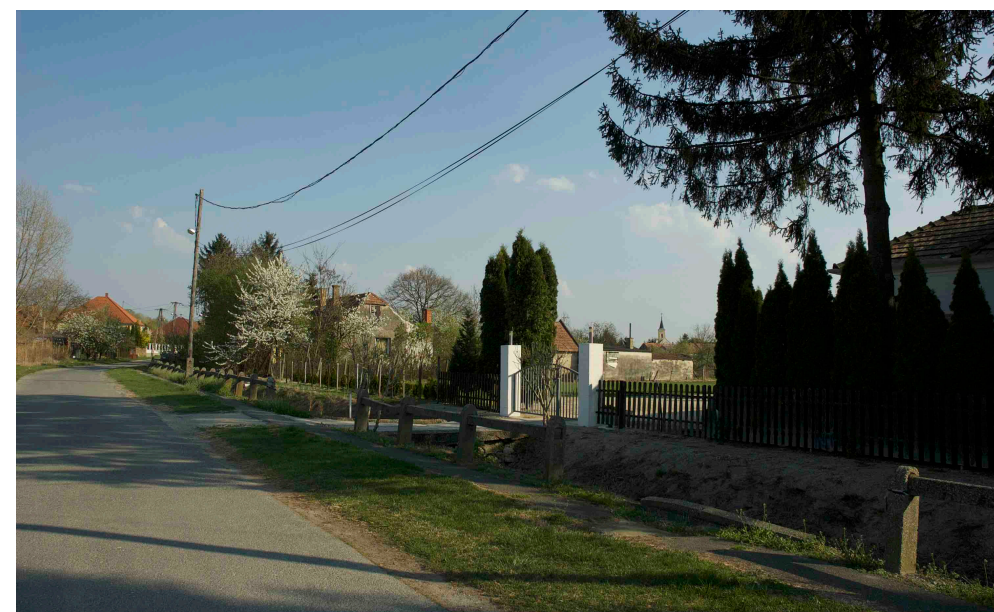


*Kerítések Nagybjacson*

A kerteket áttört, a levegőáramlást és a napsütést bemegező, elsősorban vagyónvédelmi kerítések övezik.

Az utcafronti kerítés-szakaszokat is áttörten, épített oszlopokkal és fém, vagy áttört mezőkkel alakítják ki.

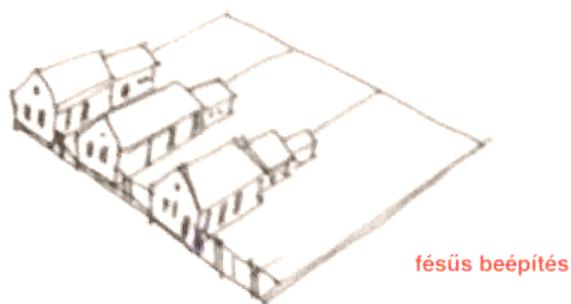
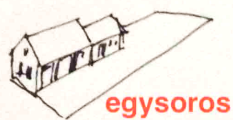
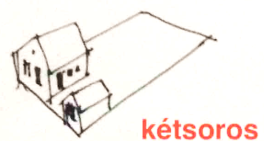
A Dunára vezető úton még megmaradt a régi út menti, az utat és az árkot elválasztó kerítés maradványa is.





**A településszerkezet alakulása** a telkek méretével összhangban; a földrajzi adottságokat követve történik; a beépítési mód a tulajdonosok anyagi helyzetéről és életmódjáról is árulkodik. **A fésűs beépítésű** telkeken a keskeny és hosszú telkek oldalhatárán épülő, jó arányú tömegekre bomló, tűzfalszerűen és lépcsősen

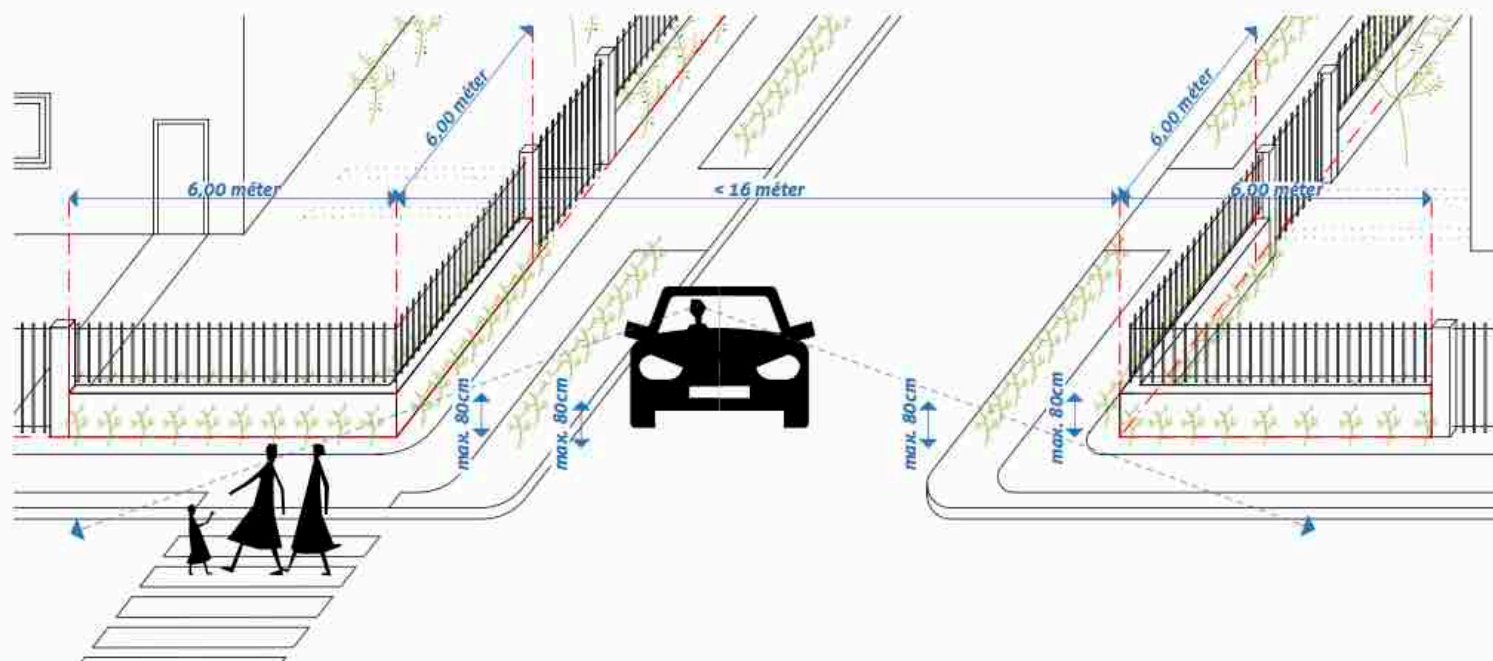
csatlakozó épületek sorolt udvari beépítést eredményeznek. **Az egysoros elrendezésben** az épülettömegek egymás után **beépítésben** a telk másik oldalhatárára egy kisebb épülettömeg kerül; majd a **beforduló beépítésben** a kisebb épületrész oldalszárnyként épül a főtömeghez.



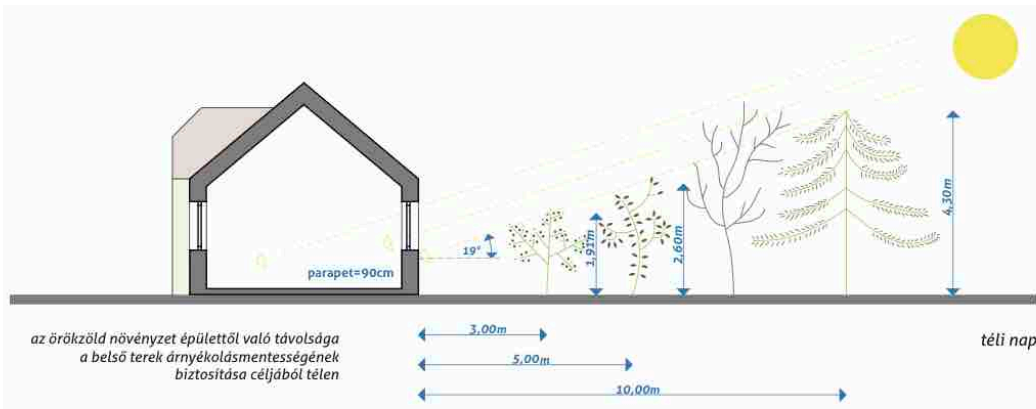
*Előkertes fésűs beépítés Nagybajcson.*



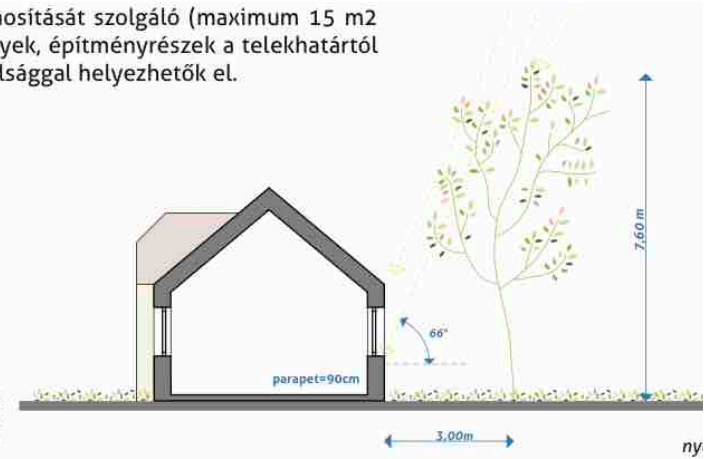
*A keskeny közterülettel rendelkező közlekedési csomópontoknál 80 cm-es magasság felett kizárólag átlátható, áttört kerítés építhető. A sarkokon maximum 80 cm-es sövény vagy bokrok telepíthetők. Gondozzuk, nyirjuk rendszeresen, hogy mindig megfelelően belátható legyen az útkereszteződés!*



A megújuló energiaforrások hasznosítását szolgáló (maximum 15 m<sup>2</sup> területű) terepszint alatti építmények, építményrészek a telekhatártól mért legalább 2 méteres védőtávolsággal helyezhetők el.



a jó helyre telepített lombhullató növényzet természetes eszköze az energiatudatos életmódnak



### Csapadékvízhasznosítás a kertben

- 1 terepmélyedés növényzettel beültetve (esőkert)
- 2 tömörödött vagy rossz szivárgású talaj cseréje
- 4 áteresztő burkolattal kialakított kocsibejáró
- 5 telek természetes növénytakarójának megőrzése
- 6 csapadékvíztározó tartály
- 7 földalatti csapadékvíztározó ciszterna



## 5.4. Gazdasági-szolgáltató terület

### 5.4.1. Településképi jellemzők

#### GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETI KARAKTER

telepítés/telek/beépítés módja
Szabadonálló, nagytelkes.
tömegformálás/szélesség-hosszúság aránya
A volt Tsz major gazdasági épületei.
szintszám/legmagasabb pont
Egyszintes, nagy belmagassággal.
tető/tetőhajlásszög/anyag
AZ új épületek alacsony hajlású tető, fémvázaz szerkezet, építőelemes falazat. A régebbi épületek falazott szerkezetűek.
homlokzati elemek/díszítő
vakolatarchitektúra/szín/lábazat/eresz-csatorna
Nincs homlokozatdíszítés, általában egyszínű építőlemez burkolatú csarnokok.
nyílászárók/méretarány/anyag
Kicsi ablakok, nagy, tömör kapuk.



előkert/kerítés/felirat, cégér
Szabadonálló elhelyezés, de a telken zöldfelület létesítése kötelező. Kerítés vagyonsvédelmi feladatokat lát el, általában fémoszlopos, fémhálós kivitelben készül.
növényzet
Előírt zöldfelület létesítendő.
utca/közterület
Kiépített közúton megközelíthető.
speciális
A Nagy-Duna töltése mentén a parti részen strand, csónakkikötő, parti sétány; kemping, lovasturizmus fogadóhelye található. A tavak környéke turisztikai szempontból fejleszhető.

## 5.5. Természeti – vízparti karakter (természeti terület)

### 5.5.1. Településképi jellemzők

#### TERMÉSZETI - VÍZPARTI KARAKTER

telepítés/telek/beépítés módja
NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLET
tömegformálás/szélesség-hosszúság aránya
-
szintszám/legmagasabb pont
-
tető/tetőhajlásszög/anyag
-
homlokzati elemek/díszítő vakolatarchitektúra/szín/lábazat/eresz-csatorna
-
nyílászárók/méretarány/anyag
-
előkert/kerítés/ felirat, cégér
-



növényzet
A szigetközi természeti területet az ártéri erdők jellemzik.
utca/közterület
Külterületi földutak hálózák be a területet a erdőgazdasági tevékenység és az árvízvédelem biztosítása miatt.

## Egyedi tájértékek Nagybjajcson

Római katolikus templom  
Nagybajcsi temető  
Világháborús emlékmű  
Kossuth utcai és templom előtti hálakereszt  
Szent György szobor  
Csápolnak  
Szavai és Nagybajcsi holtág  
Szarkaági csatorna  
Rakottyás  
Temetősori és vörösréti lapos  
Szeplei gyepek  
Horgász -, Sport utcai, Szigeti utcai tavak  
Gólyafészkek (Kenderesi)  
Nagy-Duna hullámtere  
Vörös rét



*Horgásztavak*



**A település zöldfelületi rendszerét** elsősorban a táji és a településszerkezeti adottságok befolyásolják. A természetközeli területeken kívül a falun belül közpark, játszótér, védőfásítások, erdő, valamint a temető, és a focipálya; de a kiterjedt zöldfelülettel rendelkező magánkertek, közintézmények kertjei, családi házak kertjei mezőgazdasági zártkertek is a települési zöldfelületi rendszer részei. Nagyobb figyelmet kell fordítani a még foszlányokban fellelhető mezővédő erdősávok pótlására; a természetes vízfolyásokat, csatornákat övező növénytakasok védelmére és pótlására; valamint a védőfásítások kiépítésére a szántók és a szomszédságában lévő lakóterületek közé.

**A tájhasználat** igen változatos, és nagyon érzékeny a beavatkozásokra, ezért a fejlesztéseket megelőzően ökológiai és tájképi hatástanulmányt szükséges készíteni. A Szigetköz vizes élőhelyei adnak otthont a vízpartok természetes és természetközeli (keményfás és puhafás galériaerdők és fragmentumaik), valamint lágyszárú (mocsárrétek, láprétek, üde kaszálók) társulásainak, melyek fenntartása és megóvása az élőhelyi hálózatok, kapcsolatok és a jellegzetes szigetközi táj képének megőrzése szempontjából igen fontos. Nagybajcs külterületén szántóföldi művelés folyik, a belvíztől veszélyeztetett területeken a gyepgazdálkodás a jellemző. A belvízelvezető csatornák partjai mellett kellő árnyékolást adó növénytelepítést célszerű végezni.



**A zöldfelületi rendszer** egyik legfontosabb eleme a magántulajdonú kertek, mert területük a korlátlan használatú zöldfelületek nagyságának többszöröse. Jellemző ez Nagybjacson, ahol a települést nagyrészen falusias jellegű beépítési mód jellemzi. A településen egy, kettő és három zónás kertek egyaránt előfordulnak:

- az egyzónás kerthasználat (díszkert) egyre gyakoribbá válik;
- a kétzónás a leggyakoribb (díszkert – haszonkert);
- a három zónás pedig általában olyan ingatlanok jellemzője, ahol állattartás, vagy más gazdálkodási tevékenység folyik és ennek kiszolgáló épületei találhatóak a köztes zónában.

Főleg az idősebb, nyugdíjas korú lakosság csupán az elő- és oldalkertet használja díszkertként, a nagyobb területű hátsó kertben pedig saját felhasználásra zöldségeket és gyümölcsöket termeszt. A családi házak kertjei nagyrészt rendezettek, a parlagon hagyott területeken viszont a kaszálás és a parlagfű irtása szükséges. Új tendencia, hogy a hagyományosan ültetett fajták visszaszorulnak, a magyar tájtól idegen divatnövények váltják őket ki, főként a hegyvidéki hatású tű- és örökzöldek fajtái és fajtái. (boróka, tuja, álciprus) Kultúrtörténeti és zöldfelületi szempontból is fontos lenne a hagyományosan ültetett fajok és fajták előnyben részesítése.



## 5.6. Mezőgazdasági nem beépíthető terület

### 5.6.1. Településképi jellemzők

#### MEZŐGAZDASÁGI MŰVELÉSŰ TERÜLETI KARAKTER

telepítés/telek/beépítés módja
NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLET
tömegformálás/szélesség-hosszúság aránya
-
szintszám/legmagasabb pont
-
tető/tetőhajlásszög/anyag
-
homlokzati elemek/díszítő vakolatarchitektúra/szín/lábazat/eresz-csatorna
-
nyílászárók/méretarány/anyag
-
előkert/kerítés/felirat, cégér
-



növényzet
A tájra jellemző galériaerdők által szegélyezett, síkföldi nagyüzemi növénytermesztés területe.
utca/közterület
A külterületi utak földutak, illetve murvával erősítettek.
speciális

## 6 Reklámok, sajátos építményfajták, egyéb műszaki berendezések

**Reklámok** elhelyezésére a reklámokról szóló felsőbb szintű jogszabály nem ad lehetőséget. Közterületen kizárólag az önkormányzat jóváhagyásával lehet reklámot elhelyezni. A cégek, feliratok véleményeztetése minden esetben a polgármester és a főépítész feladata. Cél, hogy a cégfeliratok harmonikusan illeszkedjenek az utcaképbe, ne hivalkodjanak, de a megfelelő információt át tudják adni. A légkábelek megszüntetése a településközpontban indokolt, miután a településkép zavaró eleme. Az utcák, és egyéb látnivalók kitáblázása egységes arculattal történik. Az energia korszerűsítést nyújtó műszaki berendezések elhelyezése, az épületek formavilágához igazodó legyen.



**A közterületek** kialakítása nagyban függ az ott megjelenő utcabútorokon, azok megjelenésén, egységes arculati jegyein, ezért fontos, hogy erre is fordítson az önkormányzat kellő figyelmet. Érdemes a közterületekre olyan közterület alakítási tervet készíteni, ahol már a tervezéskor felkerülnek a településképet meghatározó elemek: padok, szemetesek, kerékpártárolók, köztéri utcabútorok, zöldfelületek ...

*/a példák más magyar településekről is valók/*





A homlokzat visszafogott színezése és arányainak megtartása része a hagyományos utcaképnek.



A részletek kialakítása is fontos.



A kerítés egyszerűségében is lehet szép.



Az oromzat díszítése különlegessé teszi a lakóházat.

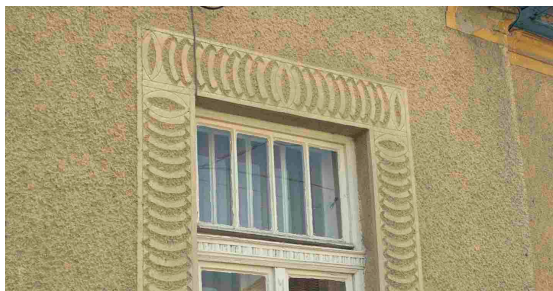


A régi épületszerkezetek kivitelezéséhez értő szakembert kell keresni.

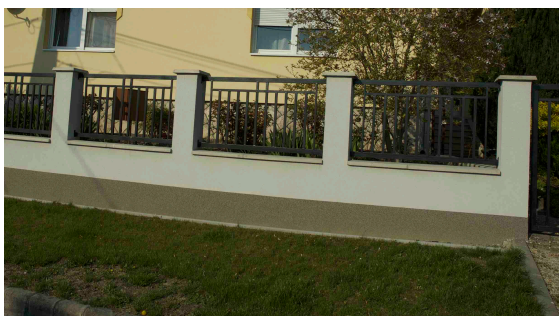


Az épület körüli növényzet kellemes környezetet biztosít az ott lakóknak.

A vakolt díszítések  
szép textúrát  
kölcönöznek a  
homlokzatnak.



A kerítésoszlopok  
lehetnek épített  
szerkezetek is.



A téglá járófelület  
burkolata is lehet.



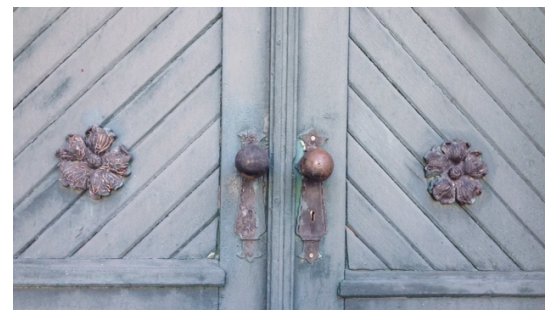
A tető kiegészítő  
bádogos  
szerkezeteinek  
minősége is  
meghatározza a ház  
arculatát.



A tetőfedés anyaga, és  
az azon megjelenő  
napelemek és egyéb  
kiegészítők feleljenek  
meg a korszerű építési  
előírásoknak.



Minden kiegészítő  
részlet fontos eleme a  
jó homlokzatnak.



## 7 Zárszó

**Az építészet közügy.** Az épületek túlélnek bennünket, a táj az otthonunk, amit örökölni kaptunk, hogy örökölni hagyjunk az utódainkra. A településképi arculati kézikönyvben bemutattuk a helyet, ahol élünk, de azt soha nem szabad elfelejtenünk, hogy a helyi közösség által éltetett „genius loci” teszi azzá a lakóhelyünket, amire mindig emlékezünk és amit szeretünk, óvunk, ezért fontos, hogy az épített emlékeink mellett a hagyományokat, őseink emlékét is megőrizzük. Csak közösen alakíthatjuk a jövőnket és környezetünket.

Legyünk büszkék arra, hogy Nagybjacs az otthonunk.

*Tétényi Éva  
mb. főépítész*



Köszönet a településképi  
arculati kézikönyv  
elkészítésében segítőknak:

a lakossági fórum  
részvevőinek,  
a kérdőívet beküldőknek  
és külön köszönet  
Pesti Bálintnak és  
Kulacs Zoltánnak.

