TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV



DABAS

Milyen célt szolgál a kézikönyv?

Az arculati kézikönyv alapvetően azt a célt szolgálja, hogy a dokumentumot fellapozó megismerje a település múltját, örökségét, illetve könnyítse az építkezők számára a döntéshozatalt. Iránymutatást ad, hogy a különböző karakterű településrészeken milyen adottságokat és sajátságokat érdemes figyelembe venni a tervezés folyamán. Mankó az építtetőknek és a tervezőknek, de olyan útmutató is, amely a hatályos jogszabályokat, helyi rendeleteket keretezi.

„A Kárpát-medence természet adta és ember alkotta értékeinek ápolása és megóvása fontos feladatunk. Az építészet ezért közérdek, azaz minden ember közös ügye, valamint minőség, kötelesség és felelősség is egyben.”
Nemzeti Építészpolitika

FELHÍVÁS

A kézikönyv nem helyettesíti a betartandó jogszabályokat és rendeleteket. Az ajánlások során negatív és pozitív példákat bemutató ábrák, vázlatok és fotók is megtalálhatóak.

Ajánlás

- Alaposan nézze át és olvassa el a kézikönyv tartalmát.
- Jegyzetelje ki, azt ami Ön számára fontos vagy kérdésként merül fel.
- Amennyiben úgy érzi, hogy további segítségre van szüksége, akkor keresse meg a Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodáját vagy a város Főépítészét.

Elérhetőség:

2370 Dabas, Szent István tér 1/b

Telefonszám

06 29 561 200

Honlap:

www.dabas.hu

Tartalomjegyzék

Bevezető 3.
Település bemutatása 4.
Örökségünk 5.
Értékeink 47.
Eltérő karakterű településrészek 59.
Városközpont karakter 60.
Lakótelep karakter 63.
Lakótelep karakter 64.
Kertvárosi és falusias karakter 65.
Ipari karakter 66.
Tanyás karakter 67.
Zöldfelület karakter 68.
Általános ajánlások
Építészeti ajánlások 70.
Táji és zöldfelületek jellemzői és ajánlásai 71.
Közlekedési területek jellemzői és ajánlásai 73.
Közművek jellemzői és ajánlásai 74.
Reklámozási tevékenység 75.
Tájékoztató táblák 76.
Építészeti útmutató - településrészekre vonatkozóan 78.
Telepítés, magasság, tetőforma, - hajlásszög, anyag és színhasználat, kerítés, közterület.
Impresszum 126.

Bevezető



Tisztelt dabasi Polgárok!

Egy település arculatát markánsan meghatározzák a földrajzi adottságai, épített öröksége, valamint korunk építészeti alkotásai. A minket körbeölelő világ befolyásolja közvetlen környezetünket, illetve a mindennapi hangulatunkat. Ezért kiemelten fontos, hogy egy település milyen jövőképet céloz meg, hiszen hosszú távon meghatározhatjuk városunk arculatát. A korábbi évtizedek destruktív folyamatai által, számtalan építészeti érték tűnt el, valamint a helyi sajátosságokat felváltotta a központosított tervtípus. Megjelentek a magyar tájban olyan idegen épülettípusok, amelyek károsították a településképet. A magyar kultúra legreprezentatívabb hordozóelemeit, tehát építészeti kincseit felszámolták, lerombolták. Gátat szabtak a magyar építészeti vonal kibontakozásának, egészséges továbbfejlődésének. Ezért nemcsak Dabason, de az egész országban tapasztalható, hogy a vidék építészete „nem találja a helyét”. Szerencsére elszórtan már találhatunk pozitív példákat is, de itt az ideje, hogy olyan alapokat fektessünk le, amely Dabason a jövőben egészséges épületeket, településképet eredményezhet.

Tisztelettel:

Kőszegi Zoltán

polgármester

Település bemutatása



Dabas a Gödöllői dombvidék déli nyúlványai és az Alföld találkozási pontjain terül el. Az Alföld három kisebb tájegységének, a pesti síkság déli részének, a kiskunsági homokbuckák északi peremének, valamint a solti turjánvidéknek találkozásánál található. A város Budapesttől és Kecskeméttől is félórányi autózásra, mintegy 40 km-re, az ország földrajzi középpontjától - Pusztavacstól - 20 km-re található. Közúton az 5-ös számú főúton, illetve az M5-ös autópályán, vasúton a Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vonalon érhető el. Dabas a Dél-Pest megyei térség egykori járási székhelye, jelenleg is **kistérségi regionális központ**, vonzáskörzetének lakosságszáma több mint 50.000 fő.

A térségbe 12 település tartozik. A város körzeti feladatokat is ellátó intézményei: Dr. Halász Géza Szakorvosi Rendelőintézet, Mentőszolgálat, Tűzoltó parancsnokság, Bíróság, Ügyészség, Rendőrkapitányság, Munkaügyi Központ, Gyámhivatal, Okmányiroda.

Természeti vonzerők

A térség ökológiai értékei között a lápos, ligetes, illetve pusztai és homoki gyepes területek, védett növény és állatritkaságok kiemelendők. Az országos és helyi védettséget élvező területek nagysága összesen 4504 hektár. Értékes terület a Turjános és az Ócsai Tájvédelmi Körzet.

Dabas egy dinamikusan fejlődő kisváros, amely jelentős megtartó erővel rendelkezik. A lakosság nem csökken, hanem gyarapszik.



Örökségünk

Régi falu

Dabas nevével elsőként IV. Béla király adománybirtokait megörökítő oklevelekben találkozunk 1264 és 1272-ben. A település a későbbiekben több név formátumban jelenik meg, mint Dobos (1373), Dabws (1402) és Dabos (1410). Akkoriban a falu a mostani 5-ös út és a vasút között lehetett a Pusztatemplom dűlőben. Nevének eredete a királyi dobosokra utal, akik itt szálltak meg. A településen az első köznemesek, akik birtokot szereztek Lőrinc királyi solymász fia, Mihály 1368 -ban, Iwán fia, Márk László nevű fia pedig 1341-ben kapott itt birtokot, akik Dobosinak nevezik magukat. Az 1526-os mohácsi katasztrófa után Dabast és környező településeit is felégetik, amely során a környék lakatlanná válik. Az 1628-ban a váci püspökség tizedösszeírásában a települések mellet ott áll a „deserta" szó, amely a pusztaságot jelenti. A nemesek nagy része a Felvidékre menekült, vagy a nagyobb városokba költözött. A budai kamarai igazgatóság 1693-ban elvette a földesuraktól az egyházi tized bérletét, amit eddig a váci püspökség biztosított számukra, majd a megüresedett birtokok új nemesek kezére kerültek.





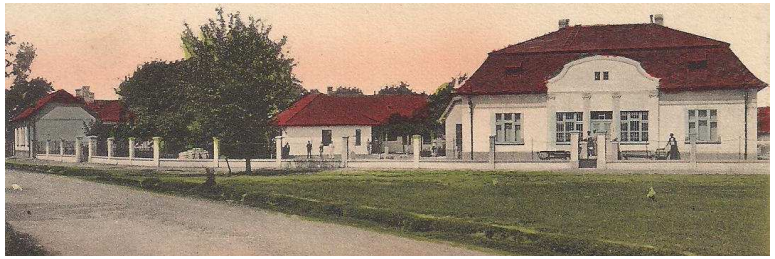
Helybéli társadalmi hierarchia és rendszer

A települések fejlődésében a királyi adományozások által ide települő és itt birtokkal rendelkező nemesek fontos és meghatározó szerepet játszottak a falvak kialakulásában, vagyis megalapításukban, amely a mai városszövet kialakulásához vezetett. A falvak társadalmi szerkezete a földesúr és zsellér, valamint a jobbágy kapcsolatán alapult, amelyet az urbárium szabályozott, amelyet kezdetben egyoldalúan a földesúr adott ki, majd a későbbi tarthatatlan állapotok miatt Mária Terézia rendelte el jogi kidolgozását. Tartalmazta többek között a jobbágyok kötelezettségeit, állatállományát, eszközeit, szerszámait, telkének nagyságát és milyenségét is.

Sári, Felsődabas, Alsódabas és Gyón kialakulása és fejlődése

Sári, Felsődabas, Alsódabas és Gyón kialakulása a régi településtől eltérő helyen jöttek létre, amelyeknek az egykori határaikat a régi temetők is jelzik. Mind a négy falu életét a nemesek határozták meg, amelyek történetei a XIII. századig nyúlnak vissza. A településeken található földesúri és paraszti birtokokon rozs, kukorica, búza, valamint szőlő és gyümölcstermesztés folyt. Állattartásban a szarvasmarha, ló, juh, kecske, és disznótartás volt meghatározó. Érdemes megjegyezni, hogy mind a négy településen földhasználati és földügyi perek folytak a földesurak, jobbágyok, zsellérek és a közbirtokosok között. Sári területe a XV. század közepén Sáry Péter tulajdona, aki fehérvári őrkanonok, először Hunyadi János kormányzó kancellárja, majd azt követően Mátyás királyt szolgálja. Ugyan ebben az időben Gyón területét először a király íródeákja, majd a Gyóni család birtokolja. Felsődabas a XVII. század elején már említett település, amit a Gellért család birtokol, valamint ők építették a Szentháromság templomot 1716-ban. Gellért család birtokait később Beleznay János tábornok kapta meg királyi adományként.

A Beleznay családon kívül más nemesi családok (Prónay, Jeszenszky, Szucsánszky, Forrai) is rendelkeztek itt birtokkal. A jelenlegi Alsódabas területe pedig a XVII. század közepén Hartyán János kezén van, amit Babay Istvánra hagyott, majd a század végén a Sáfár család birtoka.







Alsódabas történetében jelentős esemény, hogy 1720-ban a Halász család kapja nádori adományként miközben Sárit 1695-ben Vorster Kristóf tábornok kapta meg királyi adományként, aki egy évvel később 14 szlovák zsellér családot telepített a faluba. A tábornok itteni birtokai később a német származású nemesi *Laffert családra* szállt, akik Bugyi településen rendelkeztek úri lakkal. Laffert Antal a tönkrement középkori templom helyén építtette fel a falu új templomát 1753-1759-ig. A Halász család alsódabasi birtokszerzését követően 1733-ban Gyón már Halász Péter és neje Bottyán Katalin kezén van, akik reformátusokkal telepítették be a települést. 1754-ben már megjelenik a Zlinszky József és Andrássy György és testvérei is birtokosként. Az 1848/49-es események környékén Sárit Laffert Antal és Ignác birtokolta, ami 48 után gróf Nemes Nándor tulajdona lett, valamint már a Halász család is bírt itt földterülettel Elemér személyében. Ebben az időben Felsődabas birtokosa gróf Beleznay Árpád volt. Alsódabason ebben az időszakban a Halászok térhódításával párhuzamosan és egy időben további kis és köznemes szervezett birtokot és épített magának úri lakot.









Birtokot szerzett *Mészöly, Csajághy, Bereczky, Konkoly, Gombay, Dinnyés, Sigray, Segesvárys*a *Jeszenszky* család is. Ekkorra már Alsódabas a Halászok fészke lett, hiszen a gyorsan gyarapodó család sorra építette fel nemesi lakjait, sőt az ő adományukból épült fel a református templom is. Másik temploma pedig 1829-ben épült fel. Ebből az időből származikaz Úri Kaszinó is, ahova más vármegye befolyásos nemesei is ellátogattak. Nem véletlenül járta a mondás, hogy szinte innen irányították a Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegyét. A XIX. századmásodik felé meghatározott nemesi birtokok és felépült kúriákat övezve elkezdett kiépülni mind a négy község arculata. Sorra emelkedtek a parasztházak.

A város négy eltérő történelmi múltra visszatekintő, egymástól markánsan különböző rétegződésű község összevonása eredményeként alakult ki. A 19. században a környék köznemesei aktív szerepet vállaltak a reformkorban, illetve a vármegye irányításában. A település társadalmi élete is megindult, 1836-ban létrejött a nemesi alapítású Kaszinó. Ebben az időszakban indult meg Alsódabas és Gyón iparosodása is, amelyhez kiegyezést követően a pesti járás déli részének közigazgatási funkciói is társultak. Amikor 1886-tól a vármegyéknek állandó járási székhelyeket kellett kijelölniük, Alsódabas lett a Pesti közép járás székhelye, melynek elnevezése 1898-tól Alsódabasi, majd 1950-től Dabasi járás lett. Vasúti kapcsolata 1889-től van Budapesttel. A 20. század első felében számos kezdeményezés történt a községek egyesítésére, de mindannyiszor az önállóságukhoz ragaszkodó települések ellenérzésére talált. A folyamat első gyakorlati lépéseként az alsódabasi születésű Dinnyés Lajos (1901-1961) miniszterelnöksége időszakában, 1947-ben közigazgatási rendelettel egyesítették Alsó- és Felsődabast. A községek most is fellebbeztek, így az első közös költségvetés végül 1950-ben készült. Az 1960- as években a község arculata nagyban megváltozott, amint a közintézmények, hivatalok új épületbe költöztek. 1966. október 1-től az Elnöki Tanács rendelete alapján Sári és Gyón is Dabas részévé vált. A soron következő évtizedekben a korabeli hatalom Dabas várossá válását tűzte ki célul. Ennek érdekében a szűkös járási fejlesztési források jelentős részét biztosították megvalósításához. Az ország leghosszabb főútjáról nevezetessé vált település 1970. január 1-jével a nagyközségi, majd másfél évtizeddel később, 1984-ben, a városi jogú nagyközségi címet kapta meg. A helyi tanács vezetősége és apparátusa ebből a pozícióból a várossá válás jogszabályi követelményeit már rövidtávon teljesíthetőnek ítélte, és az éves költségvetések összeállításakor következetesen prioritást adtak ennek a tervnek. A beruházások zöme Dabas központi részén valósult meg, s így aránytalanság alakult ki a két peremkerület, Sári és Gyón rovására. Az erőfeszítések 1989-ben eredményre vezettek, a Népköztársaság Elnöki Tanácsa 16/1989. (II. 5.) számú határozatával, 1989. március 1-i végrehajtási dátummal várossá nyilvánította Dabast. A rendszerváltás az önkormányzatiság kezdeti, útkereső éveit hozta. Az ezredforduló időszakára alakult ki az a modell, mely a településen belül arányos fejlődést biztosít az egyes városrészeknek. Az európai színvonalon mérve is számottevő, dinamikus fellendülés következtében Dabas már nem kreált, hanem valódi központja a térségnek, s gyarapodása napjainkban is töretlen.

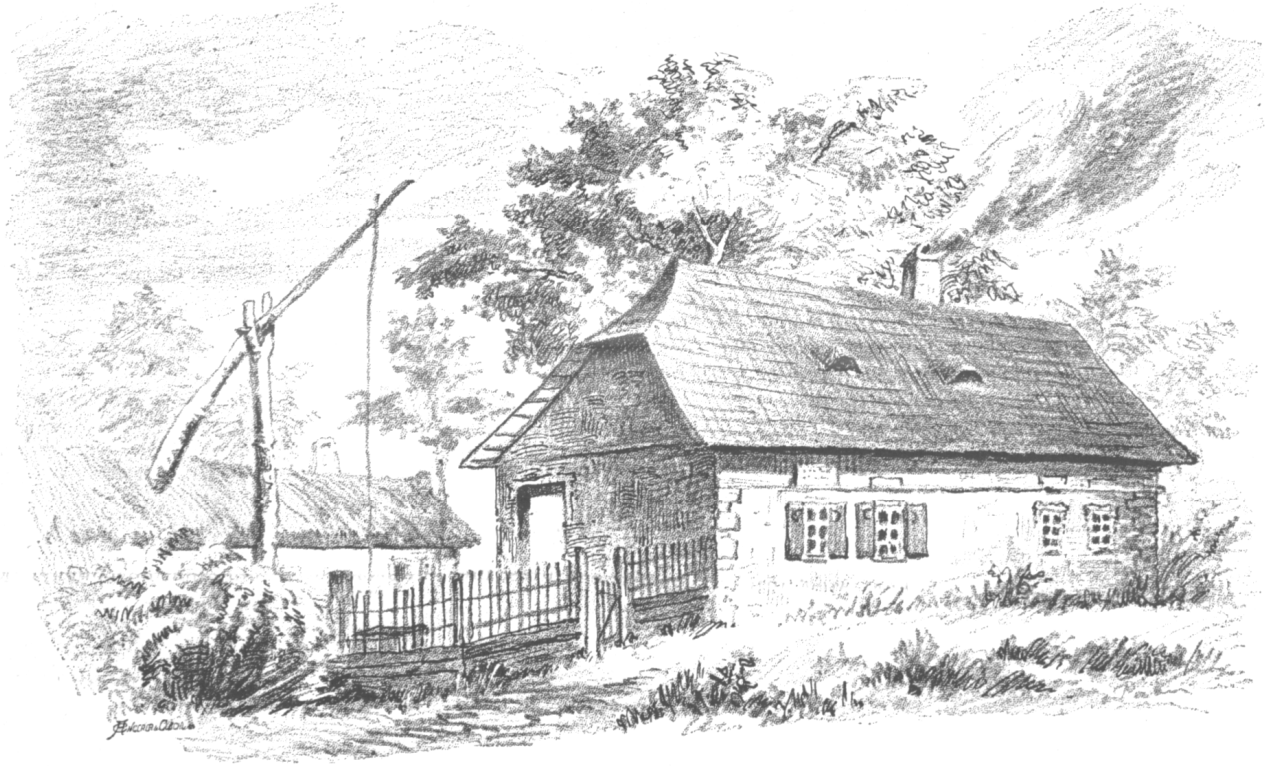




Kossuth László, Kossuth Lajos édesapja 1837-ben költözött családjával Alsó-Dabasra, itt halt meg 1839-ben. Kossuth Lajos turini koszorúja 1880. június 13-án, a síremlék ünnepélyes avató ünnepségén került a településre. A család egykori otthona a mai napig látogatható, amely Kossuth Ház Galériaként funkcionál a Kossuth László utca 11. szám alatt. Az épület műemléki védelem alatt áll.



KOSSUTH ATYJÁNAK SIREMLÉKE AZ ALSÓ DABASI TEMETŐBEN.

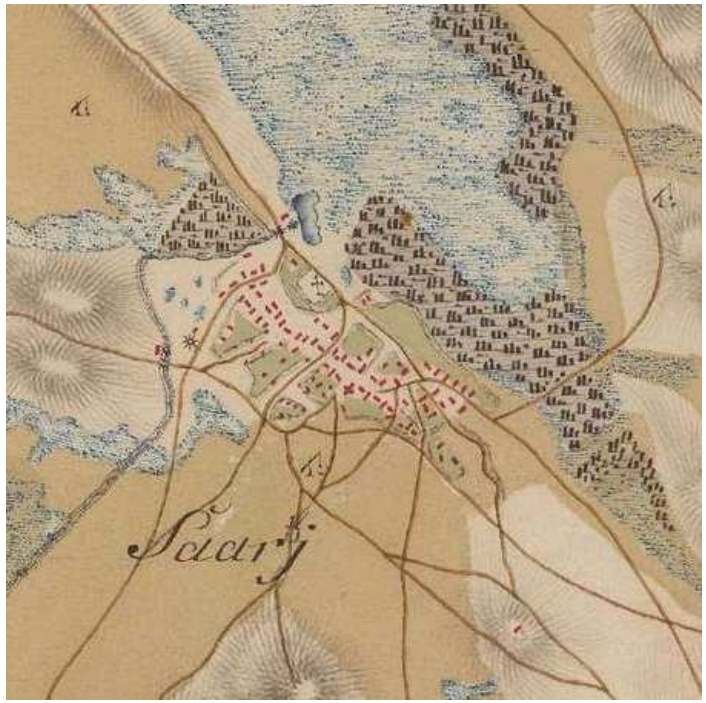




Sári településképi jellemzőinek bemutatása

A település az 1800-as évek előtt egy tengelyre, vagyis főutcára szerveződő faluképet mutatja, amely a XIX. században már tovább fejlődik. Megtartva a főtengelyt, vagyis a főutcát egy halmazszerű elrendezést mutató községgé válik. Sári község egy Katolikus templommal, községházával és két iskolával, valamint egy malommal is rendelkezett. A templomot a település legmagasabb pontjára, vagyis egy dombtetőre építették. Házai szinte kivétel nélkül az utcákra merőleges helyzetben épültek, vagyis fésűs beépítésű településről beszélhetünk. Az 1900-as éveket elérve kiépült Sárinak azt a mai elrendezést adó utcahálózata, amelyet egykor nádtetővel fedett parasztházak egész sora övezte. A községhez külsőségek is tartoztak, vagyis Mántelek puszta, illetve Alsó és Felső Besnyő puszta, valamint Kaparás puszta.





I. Katonai felmérés (1763-1787)



II. Katonai felmérés (1806-1869)



III. Katonai felmérés (1869-1887)



Egykori utcakép

Sári egykori utcaképe jól szemlélteti a kor településrendezési és építészeti arculatát. A fésűs beépítés és a kor típusházai harmóniában álló utcaképeket eredményezett. Ez az időszak a 19. és 20. század első felére tehető. Az 1880-ban készült kataszteri térképen megfigyelhető a településmag terjeszkedése.







Településrész építészeti sajátosságai

A településrészen a népi építészet volt meghatározó. Nemesi és polgári építészeti emlékekről nincs tudomásunk. A parasztházak az adott kor anyaghasználatával, szerkezeti megoldásaival és alaprajzi elrendezéssel épültek a 19. és 20. században.

Beépítési mód és építészeti arculat

A parasztházakat fésűs beépítéssel építették, amely a korszakra jellemző beépítési mód volt. **Épülettömegként a téglalap forma a meghatározó. Az épületeket nyeregtetővel fedték**, amelynek anyaga nád és cserép volt. A helyi épületek rakott sárfal és vályogtégla felhasználásával épültek többnyire alaptalan kivitelben. Jó esetben néhány égetett tégla került a vályogfal alá. **A legtöbb esetben az utcafronti homlokzat lábazati részén téglaburkolat volt megfigyelhető.** A többi homlokzaton ez nem jellemző. Az udvar felé haladva szegényedtek a díszítések. A Sári házak színe fehér volt, míg a nyílászárókon a kék és zöld szín volt a meghatározó.

A parasztházak tekintetében 3 féle típust határozhatunk meg:

1. Tornác nélküli háztípus
2. Tornác nélküli „L” alaprajzú háztípus
3. Tornácos háztípus



Háztípusok jellemzése

Dabason a magyar háztípus fejlődésének folyamata nyomon követhető, ahogyan más településen is. A kezdetleges rakott sárból és vályog téglából épült földpadlós háztípusok tornác nélkül épültek. Ebből fejlődtek ki a 19. és 20. században épült tornácos háztípusok. Fa és téglából készült oszlopos házakkal is találkozhatunk. Az épületek az utcára merőleges helyzetben épültek. Bár akadt példa utcával párhuzamos és merőleges elrendezésű épületekre is. Sőt. A Pipacs és Szamos utca sarkán egykor álló sarki épület „L" alaprajzú volt, amely páratlan a helyi parasztházak kialakítási formavilágához. Az épületek oromfalai a legtöbb esetben deszkából készültek. A meszelt homlokzat és deszkaborítás csatlakozásánál, valamint ereszeknél különböző mintázatú lombfűrészes díszítés volt látható. A fa oromfalas épületek esetében nem volt ritka a lécek rácsos kialakítás. Ez biztosította a padlás szellőzését és megvilágítását. A homlokzatokat fehér meszeléssel látták el.



Madách utca 79.



Rózsa utca 6.

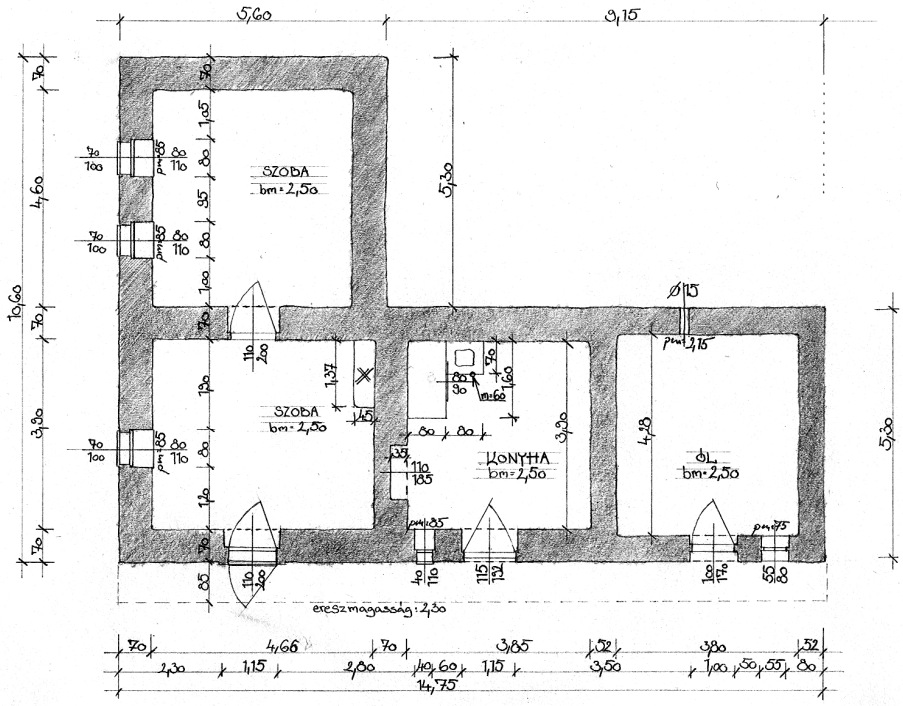


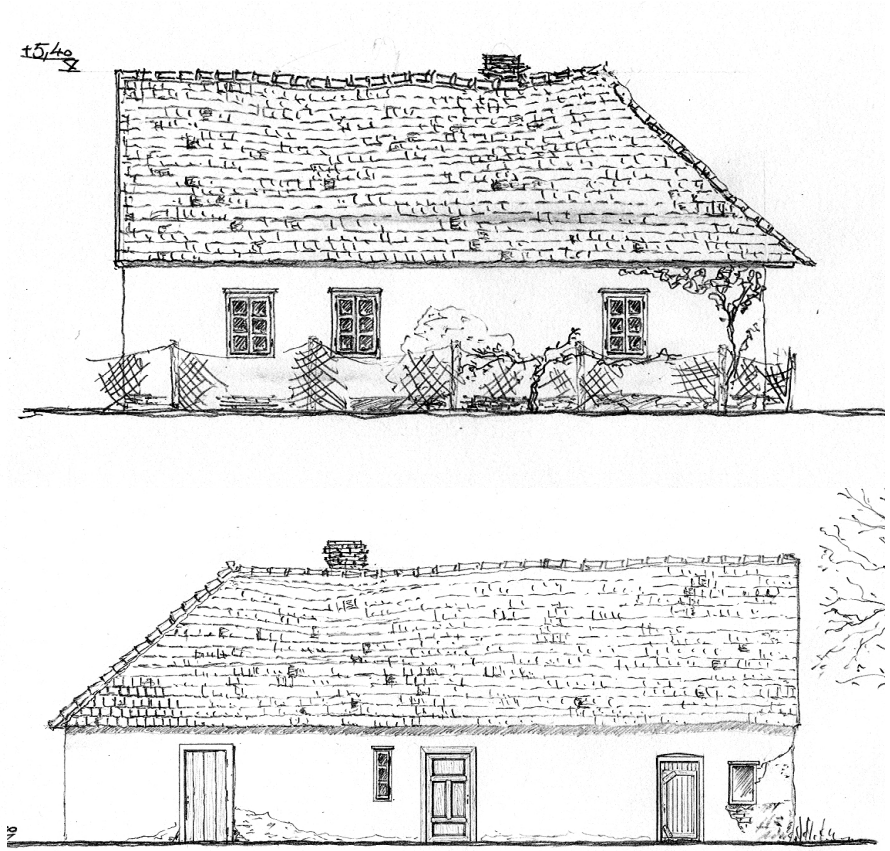
Szent János út 237.

Funkcionális elrendezés

A háztípusok alapvetően funkcionálisan két részre oszthatók fel. **Az élettér, illetve az életmódot kiszolgáló gazdasági funkciójú helyiségek.** Sáriban a legtöbb háztípus konyhából, tisztaszobából, illetve még egy szobából állt. Ehhez kapcsolódott a kamra, istálló. A konyhában kapott helyet a kemence, amely a ház központi elemeként funkcionált. Melléképületek tekintetében a nyári konyha volt jellemző. A korabeli udvarok elválaszthatatlan részét képezték a disznó és csirkeólak, istállók, valamint gémes kút, továbbá kukoricagóré.

Dabas, Szamos utca – Pipacs utca sarok



















Az első fotón a Madách utca 79. szám alatti paraszthház pallótokos kétszárnyú ablaka van, amelyen egyedi fa faragás készült. A második képen a Csepp utcai paraszthház ablaktípusa figyelhető meg. A harmadik a Rózsa utca 6. szám alatt álló ház utcafronti gerébtokos háromszárnyú ablaka, amelyen szintén sajátos fa díszítő elemek figyelhetők meg. Megállapítható, hogy az utcafronti ablakokat jobban díszítették mint az udvari oldalon lévőket. Ez a többi településrészen is jellemző volt.









Ajtó típusok - változatos osztásrendszer, díszítések és színek





Változatos homlokzatformálás figyelhető meg a Szent János úton és a Zrínyi utcában is.

Az 1960-as évek utolsó paraszthá építési szakaszában épült lakóházak a terepszinttől megemelve, téglalap formában, nyeregtetővel, tornácos kivitelben épültek, amelynek utcafronti homlokzatát barokkos jellegű díszítés határozta meg. A homlokzatok már nem meszelést, hanem csillámporos sárga, bordó, illetve zöld színezést kaptak. A téglalábazat helyett megjelentek a beton-kavics lábazatok. A fa kerítéseket a pálcás-díszes, valamint tömör vaskapuk váltották fel, amelyeknek a jellegzetes színe az agyagsárga volt.







Háztípusok a Szent János úton és Dabas– Besnyőn.



Típusház a Szent János úton, korabeli homlokzat díszítéssel, kerítéssel.



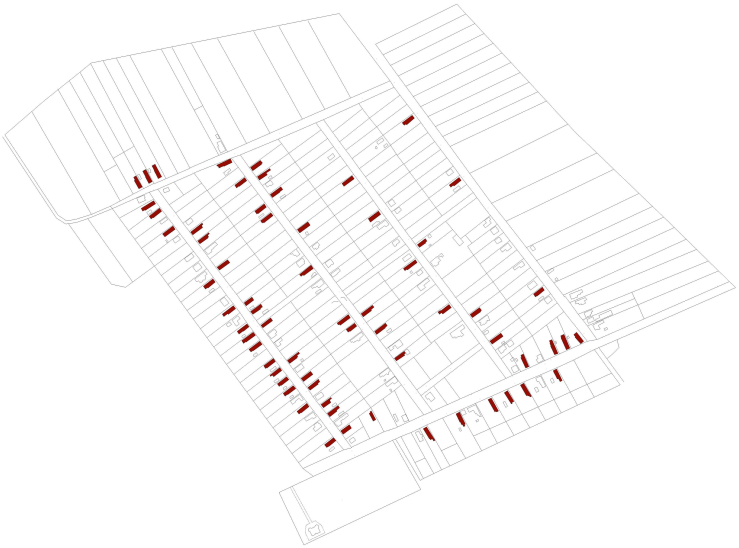
Zengő utcai házak - korabeli utcakép részlet



Tornác ajtó a Hajcsár utcában.

Dabas-Besnyő

a város olyan lakónegyede, amely az 1960 -as években egységes építészeti stílusban létesült. **A népi építészet utolsó építési korszaka Dabason.** Jellegzetes téglalap épületforma, nyeregtető, tornác és díszített utcafronti homlokzat. Jól látható, hogy az első (Pillangó utca) és második (Illatos utca) utca épült ki leginkább. Megfigyelhető, hogy a beépítés a Nefelejcs és Mádencia utcában ritkult.











A típus házak egyediségét az utcai homlokzati (oromfal) díszek jelentik, amelyek sajátos íves-barokkos vonalvezetéssel készültek. A sárga, zöld és bordó homlokzati színek a meghatározóak.







Egyes épületek oromfalán látható az építés éve, valamint az építtető monogramja. A népi építészeti motívumok, mint például a galamb, tulipán, illetve szőlő fürt is több épületen megfigyelhető. Jellemző a tornác végen lévő ajtó, illetve ablak mintás üvegezés, amelyben több helyen az építés éve is szerepel.

Egyedi az épületekkel egy időben készült pálcás és tömör vaskerítések.







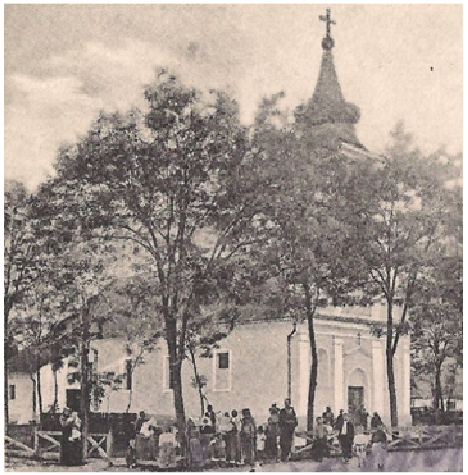




Felsődabas településképi jellemzőinek bemutatása

A település az 1800-as években még egyutcás kialakítással látható. A 19. század első felében már jelen van a Besnyői, Bercsényi és Andrássy utca is. A század második felében már rendezett fő útja figyelhető meg, ahol templom, elemei iskola és nemesi-kúria is áll. Fésűs beépítés a meghatározó. Malom a településen belül kapott helyet. A Vásártér és környéke új telepítésű utcák és beépítés. Említést érdemel az egykori Úri utca (ma Bercsényi) is, ahol a helyi nemesek és polgárok otthonai épültek fel, mint a Nemes, Ozegovits, illetve Rácz házak.



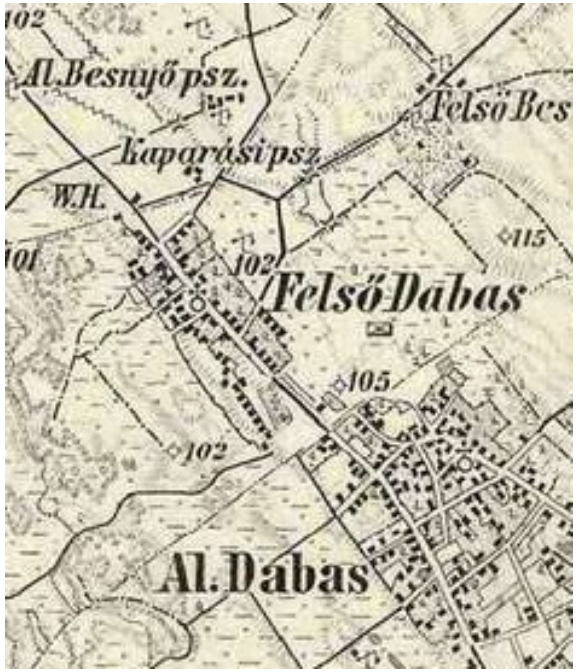




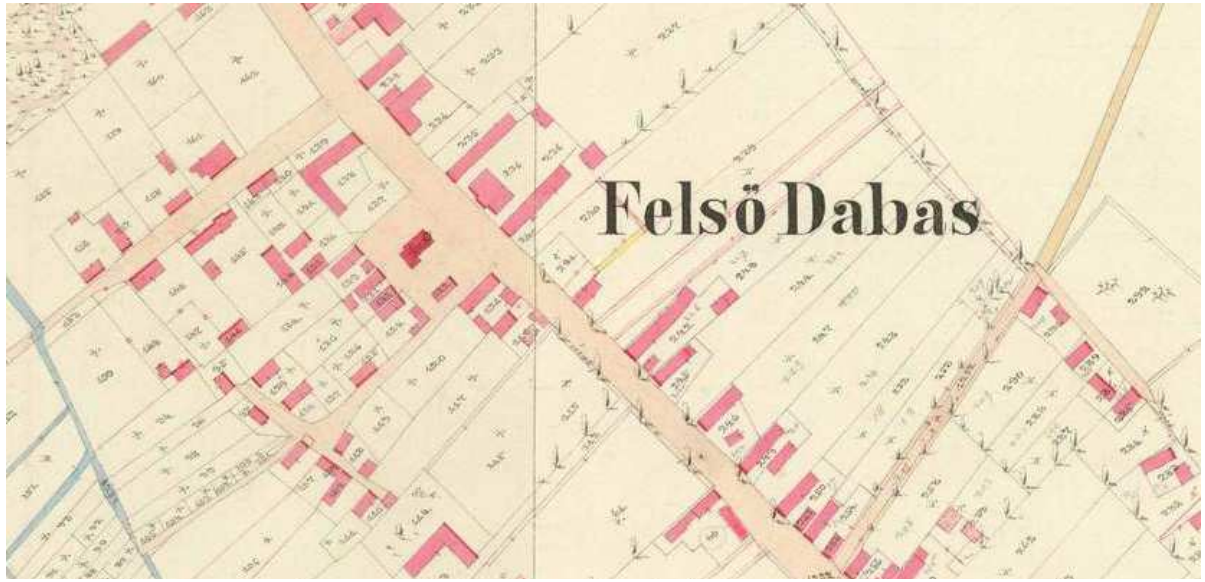
I. Katonai felmérés (1763-1787)



II. Katonai felmérés (1806-1869)



III. Katonai felmérés (1869-1887)



Településközpont az 1880-ban készült kataszteri térképen. Baghy-kúria 1950 körül.





Ismeretlen kúria egyedi oszlop kialakítással.





Szentháromság templom





Nemes-kúria

Felsődabas építészeti sajátosságai

A település építészetileg egyházi, nemesi, polgári és a paraszti építészeti hagyományokat is reprezentálja. Temploma egyszerű barokk jellegű épület. A Nemes-kúria késő barokk jegyeket visel, míg a Baghy-kúria klasszicista stílusban épült. **Polgári épületei az eklektikus stílusjegyeket viselte. Paraszti építészetére jellemző a tornác nélküli és tornácos épületek. Homlokzataik szinte dísztelenek, puritánok. Tornácos épületre szép példa a Tusák-Bragyova ház**, amelyben szódaüzem is működött. Egyéb tornácos épületre csak az 1960-as években épült épületekben van példa. Ezek jóval szerényebb formálásúak azoknál, amelyek Sáriban találhatóak, tehát nem meghatározó építészeti vonal.





Fent: lebontva. Lent: Fő út 16.



Tusák-Bragyova ház (Fő út 31.)



Felsődabason a Fő út egy rövid szakaszán az 1900-as évekre jellemző utcakép részlet maradt fenn. A helyi védelem alá került épületek megfelelő felújítást követően a korabeli utcaképek hangulatát fogják idézni, amely építészetileg megfelelő útmutatást adhat a történelmi településrészre vonatkozóan.

Felsődabasi tornácos házakból csak néhány található. Lent az 1900-as évek környékén eklektikus stílusban épült Zöld ház látható egykori és jelen állapotában. Megmaradt az eredeti alaprajza, nyílászárói, héjazata, valamint a rendkívül értékes kovácsoltvas kerítése is. Az épület homlokzatát a tulajdonos a Halász program — Értékvédelmi Alap forrásából visszaállítja eredeti állapotába.









Zöld ház archív fotói és mai állapota.







Jellegzetes felsődabasi sírok.

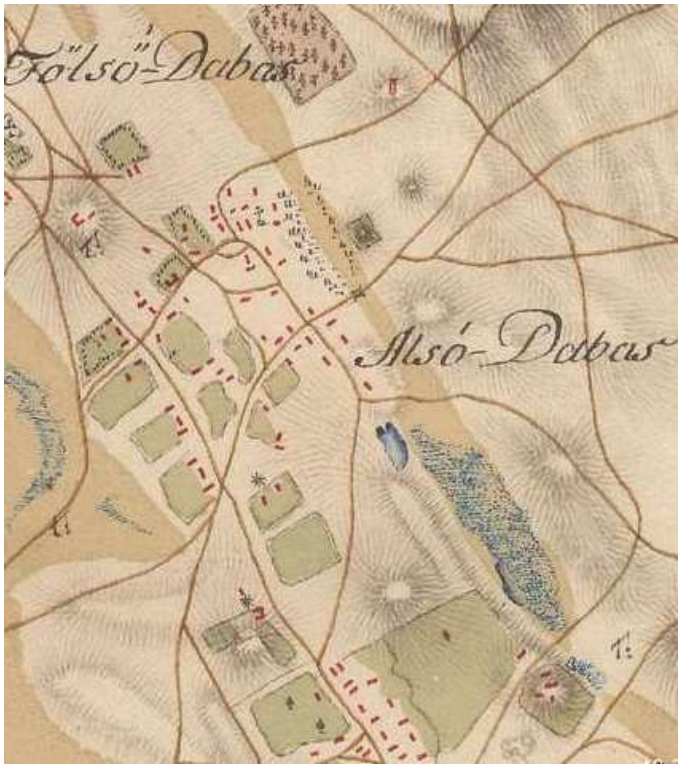
A szív forma több síron visszatérő motívum.



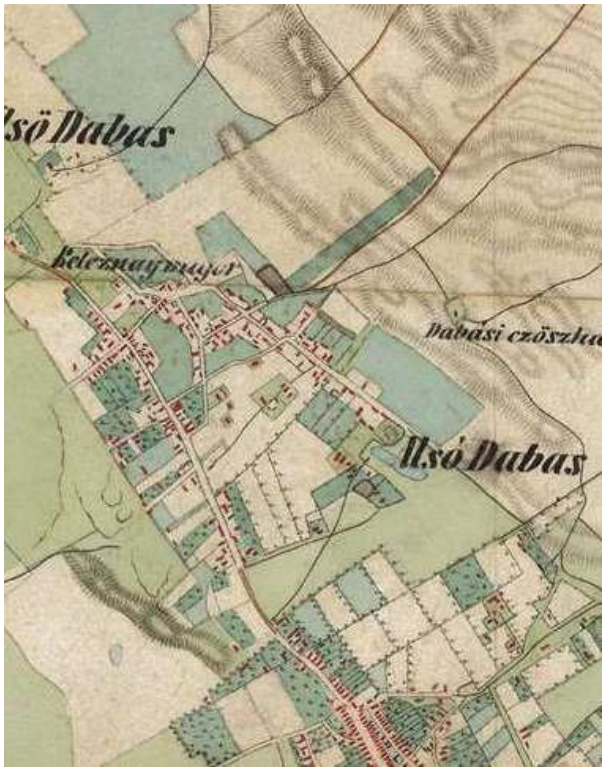
Alsódabas településképi jellemzőinek bemutatása

Alsódabas alapvetően kuriális község. Dabason itt épült fel a legtöbb kisnemesi kúria 1750 és 1880 között, amelyekhez díszkert, park is tartozott. Meghatározó a nemesi kúriák klasszicista építészete. Jelen volt az eklektikus polgári építészet is, viszont a népi építészet csekély mértékben volt meghatározó. Leginkább a kiszolgáló cselédségnek voltak itt lakóházai. Településszerkezetére a halmazszerű elrendezés mondható. A kúriák ligetes, parkokkal övezett épületek voltak, amelyek kellemes természetes környezetet jelentettek. A terület ma Kulturális negyedként ismert, hiszen a legtöbb kúriába közcélú funkció létesült.

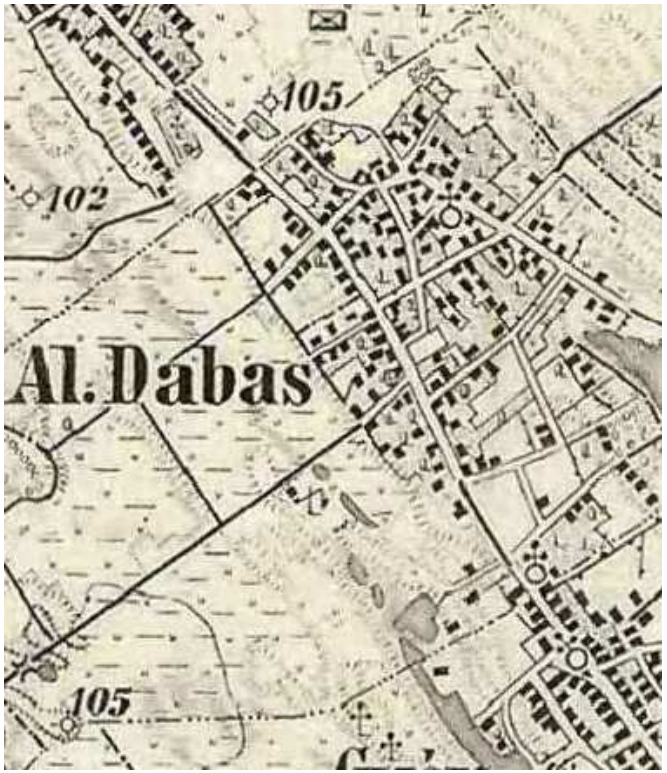




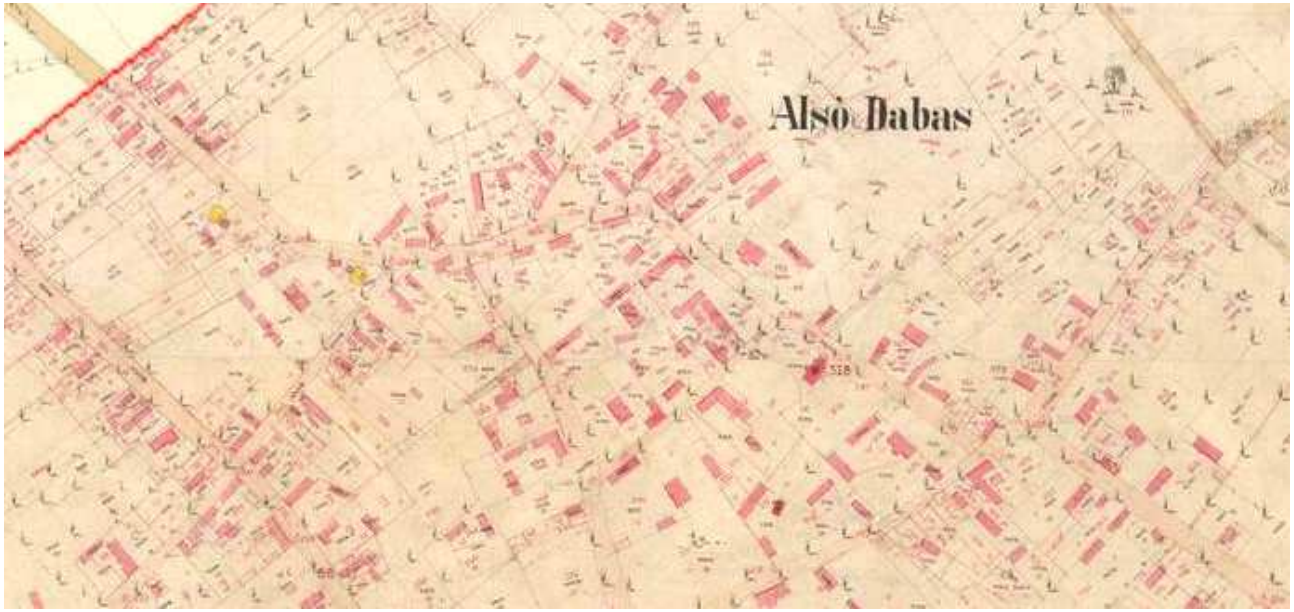
I. Katonai felmérés (1763-1787)



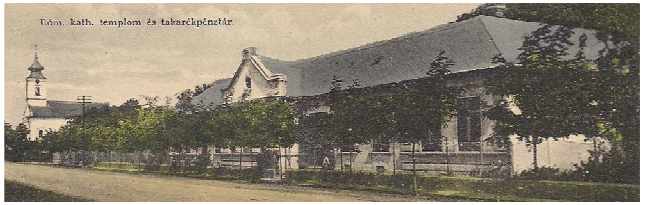
II. Katonai felmérés (1806-1869)



III. Katonai felmérés (1869-1887)



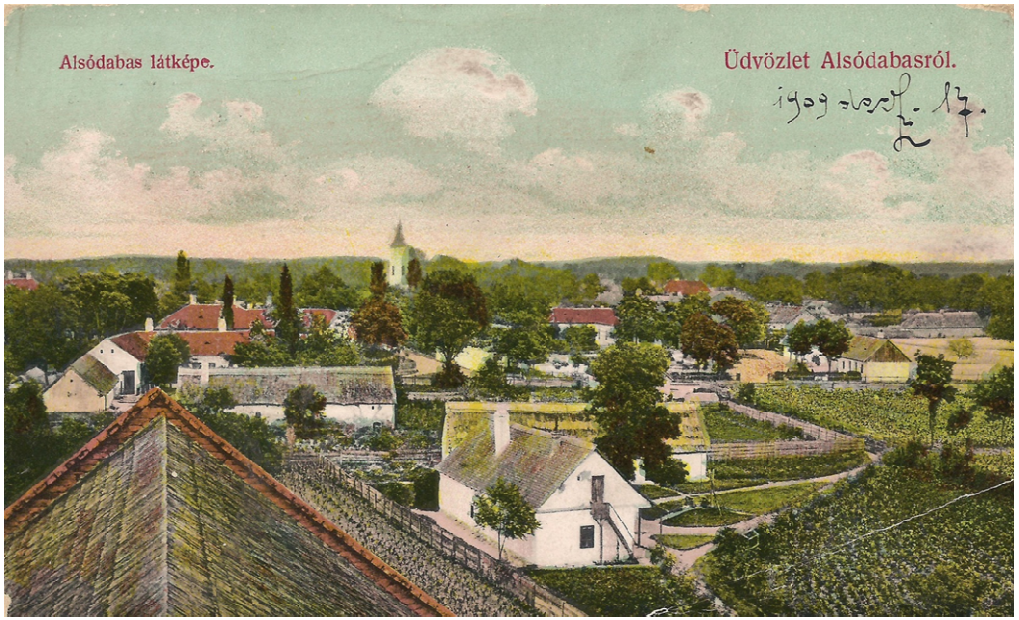


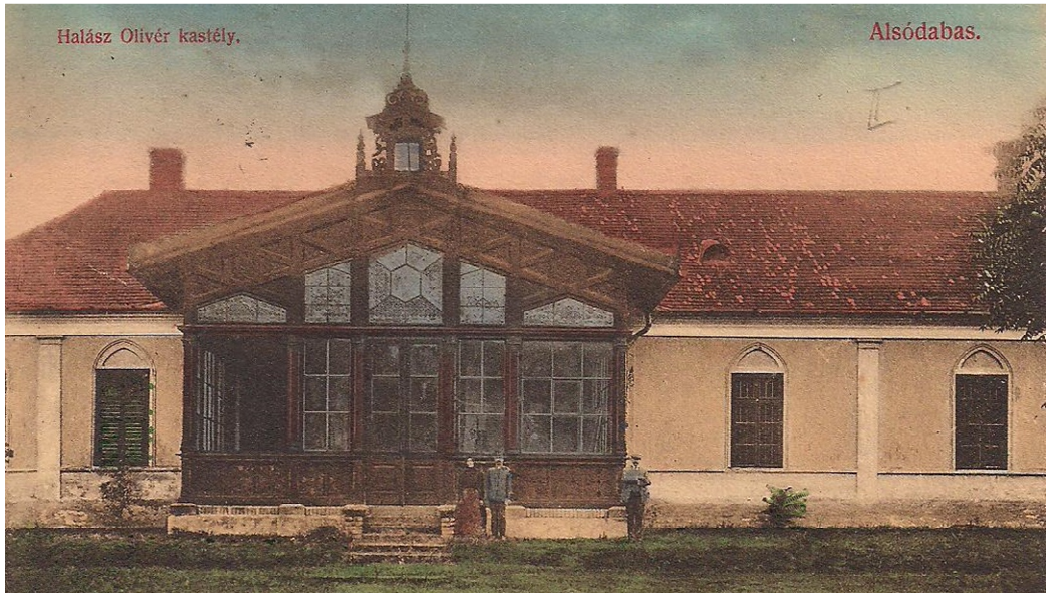


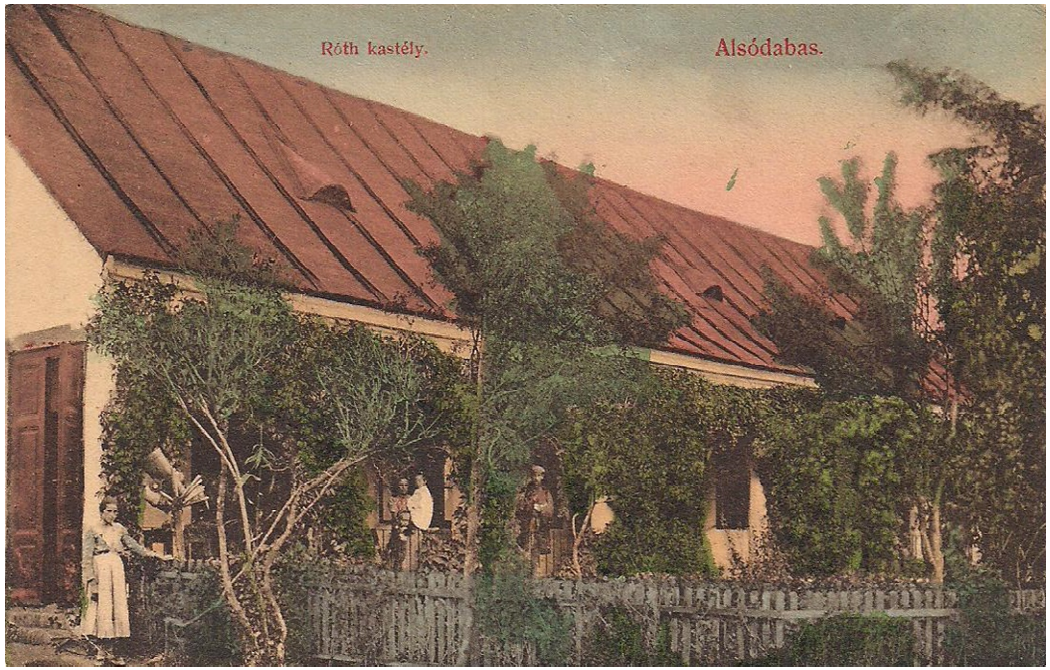
Kataszteri térkép 1880-ból. Színes képeslapok a környékről.





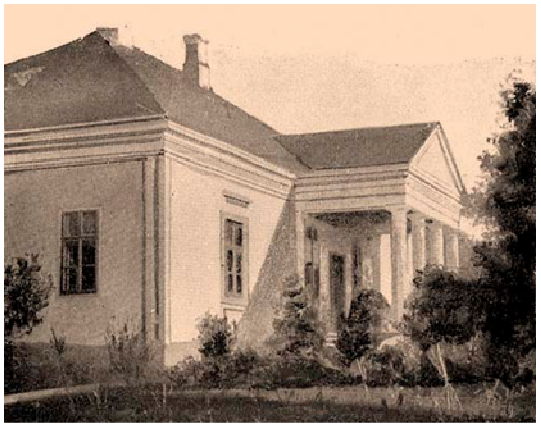




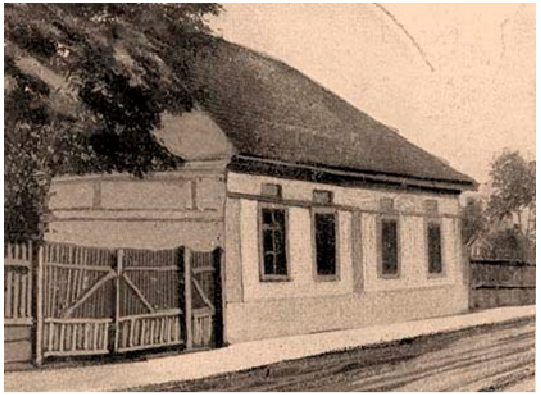




Halász Kázmér-kúria



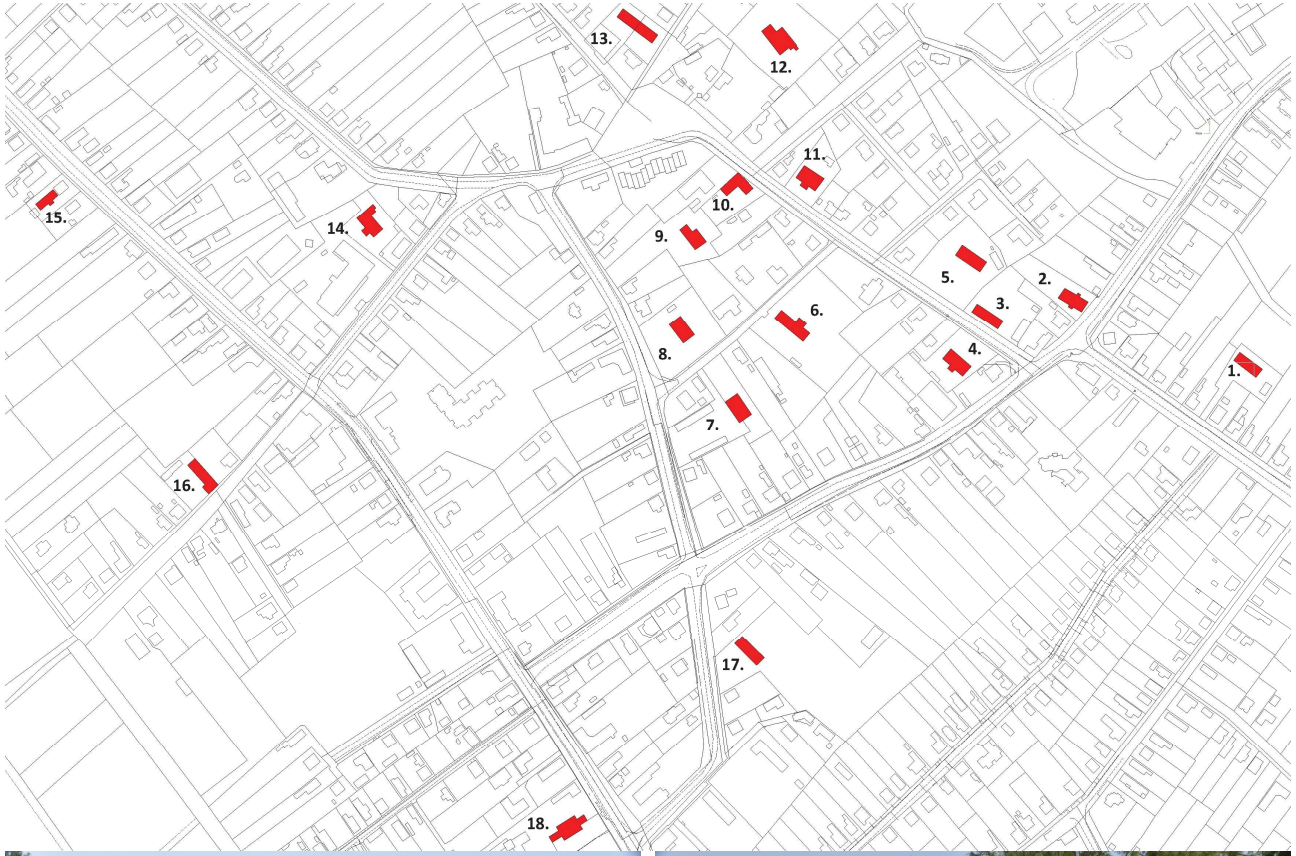
Halász Antal-kúria



Kossuth ház

Kulturális negyed és környékének kisnemesi kúriái

1. Halász (Gaál)-kúria
2. Halász-Szilárd-kúria
3. Szőke-kúria
4. Dinnyés Pál-kúria
5. Rákóczi-kúria
6. Halász Olivér-kúria
7. Radimetczky-kúria
8. Volt parókia
9. Róth-Szalay-Halász-kúria
10. Gombay-Dinnyés-kúria
11. Halász Antal (Jenő)-kúria
12. Halász Ede-kúria
13. Mészöly-kúria
14. Csajághy-Dinnyés-kúria
15. Garzó ház
16. Kossuth ház
17. Bereczky-kúria
18. Halász Bálint-kúria







Gombay-Dinnyés-kúria: Helyi értéktár



Halász Olivér-kúria



Róth-Szalay-kúria



Radimetczky-kúria



Dinnyés Pál-kúria



Dömötör - kúria







Halász Béniné polgári háza

Az épület Dabas egyik legimpozánsabb eklektikus polgári háza, amely 1880 körül épült. Az épületnek fennmaradt a cselédháza és istálló épülete is. Az épület eredeti állapotba történő visszaállítása folyamatban van.

Polgári ház

Az épület a korra jellemző építészeti vonásokkal rendelkezik. Egykor díszesebb eklektikus homlokzattal rendelkezett, amelynek visszaállítása fontos örökségvédelmi szempont.

Polgári ház

A 19. század végén épült színvonalas eklektikus „L” alaprajzú polgári ház.



Alsódabasi polgári ház - egyedi homlokzat díszítéssel



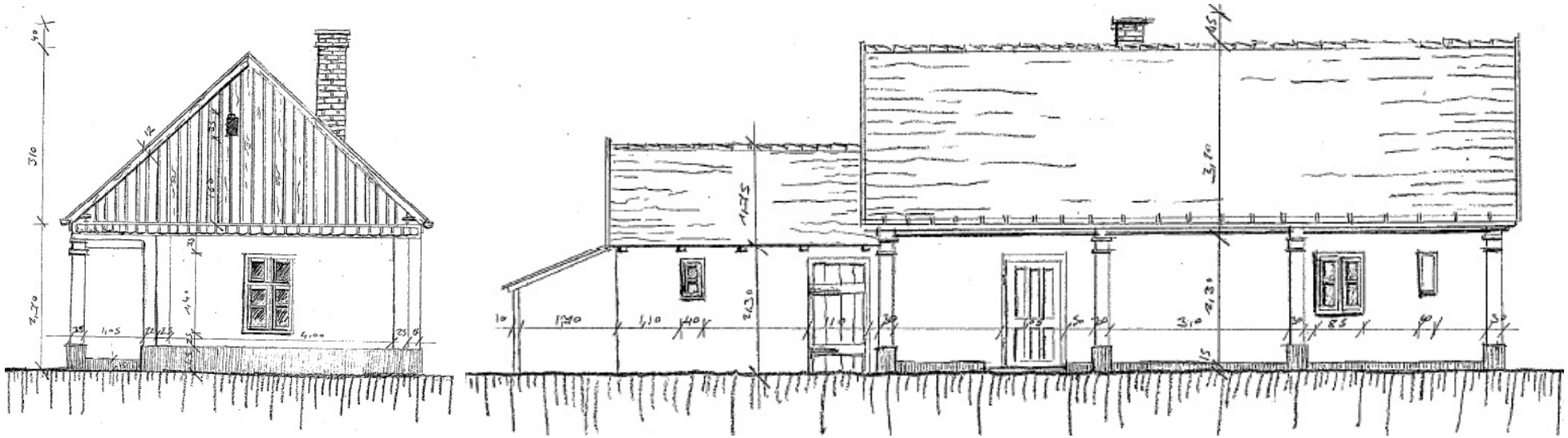
Nádtetős paraszthház az Ady Endre utcában.



Tornác nélküli paraszthház a Wesselényi utcában.



Tornácos paraszthház a Batsányi utcában.



Batsányi utcai paraszthház felmért homlokzata.







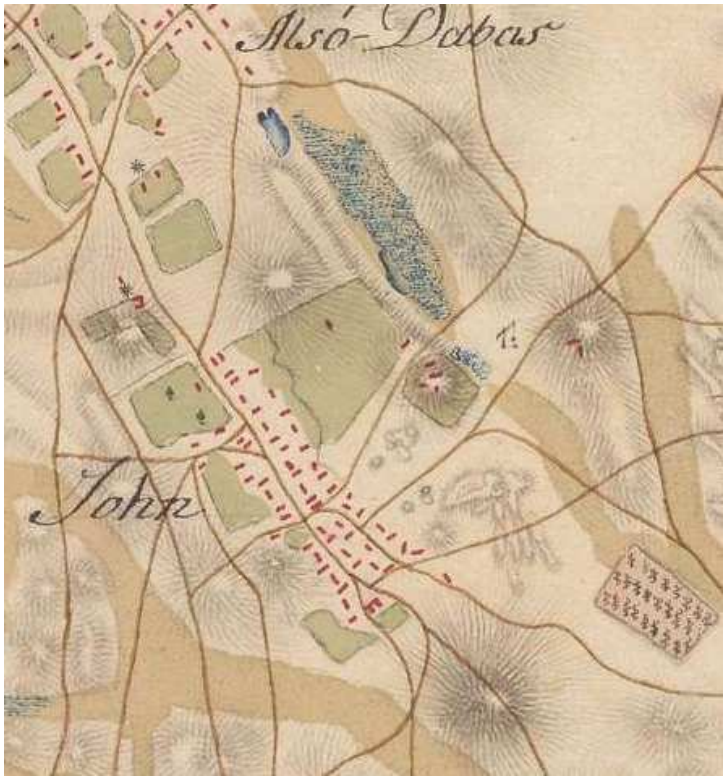
Református öregtemető obeliszkjei.



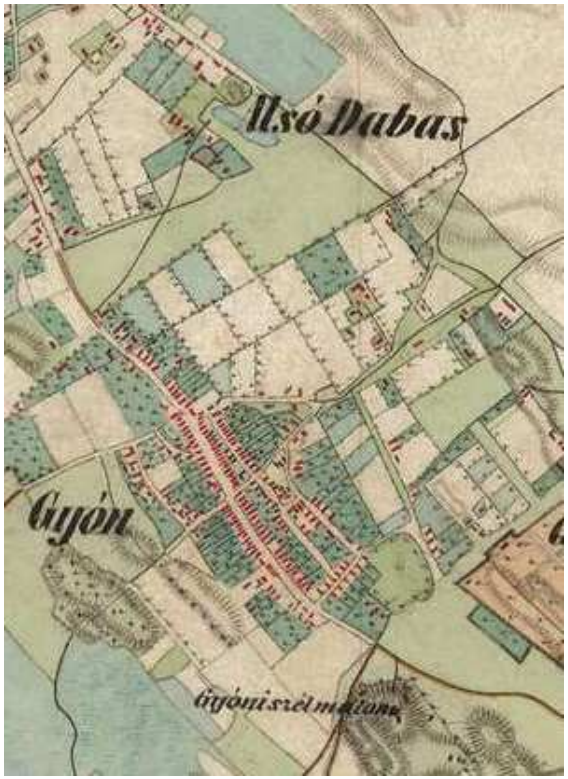
Gyón településképi jellemzőinek bemutatása

Gyón az első katonai felmérési térképen jól láthatóan kétpólusú elrendezésű, hiszen a mai Kossuth Lajos útra illetve a Luther utca környéke épült be. A 19. század első felében az érintett terület teljesen kiépült. Megjelentek a keresztirányú utcák is. A 19. század második felében a település már halmazszerű településszerkezettel rendelkezik. Kiépült a Luther, Malom, illetve a Kör utca és annak környezete. A településre a fésűs beépítés a jellemző. A paraszt porták között kisnemesi udvarházak épültek, amelyeket a Halász és Zlinszky családok építettek. A településen református, katolikus és evangélikus templomok is épültek, továbbá iskola is megtalálható volt a községben.





I. Katonai felmérés (1763-1787)



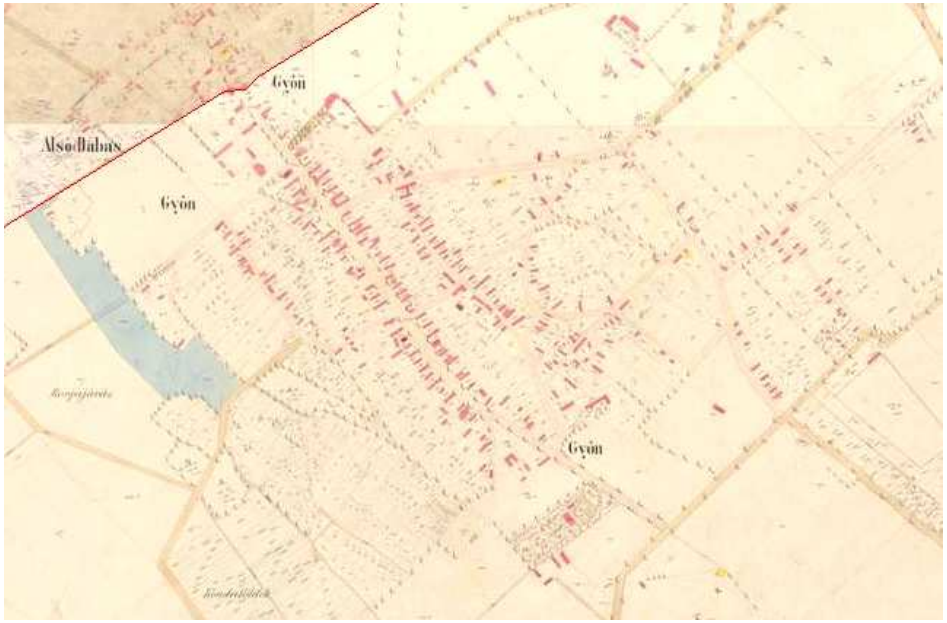
II. Katonai felmérés (1806-1869)



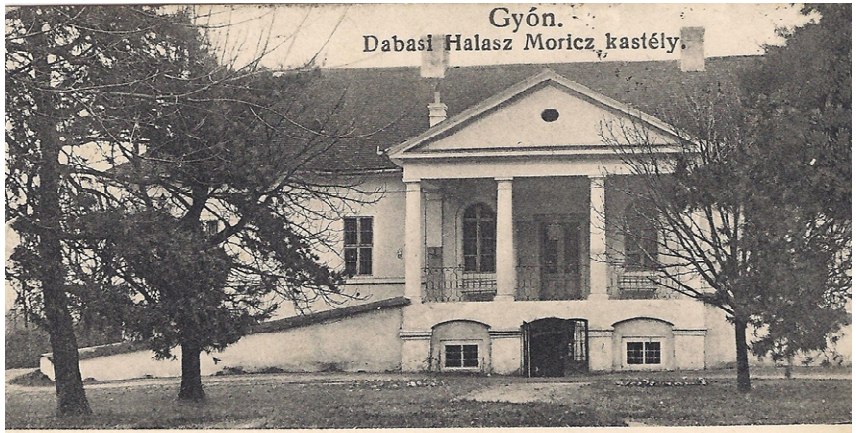
III. Katonai felmérés (1869-1887)

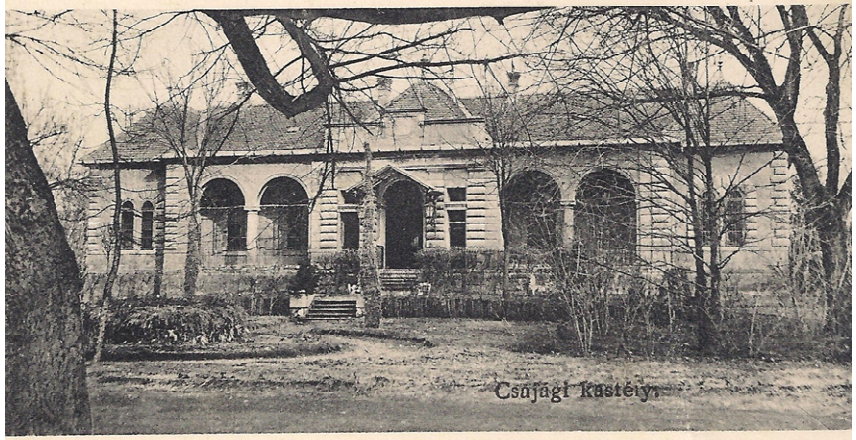


1880-ban készült kataszteri térkép, valamint archív fotók a mai Kossuth Lajos útról.











Előző oldalon a gyóni fő utca részlete látható 1900 körül. Felismerhető a fésűs beépítési mód. Továbbá az is megfigyelhető, hogy itt módosabb emberek építkeztek, hiszen magasabb építészeti színvonalú épületek épültek fel. Lent a Luther utca látható, ahol szép, harmóniában álló utcaképre látunk példát. A kép baloldalán az egykori evangélikus iskola áll, illetve jobboldalon Gyóni Géza lakóháza a mai Evangélikus parókia látható. A Halász Móric-kúria ma is áll, a város címerépülete, a megye kiemelten védendő épülete. A középső részen az egyedi megformálású eklektikus Csajághy kastély reprezentálja a nemesi építészet magas színvonalát. A Halász Jenő utca helyén egykor állt kúriát lebontották. Lent a ma is meglévő Zlinszky-Domián-kúria látható.







Gyóni Tájház

Luther utca 19.



Miloszerni Vendégház

Luther utca 26.



Parasztház

Malom utca



Módos parasztház - Harang utcában és a Kossuth Lajos úton.





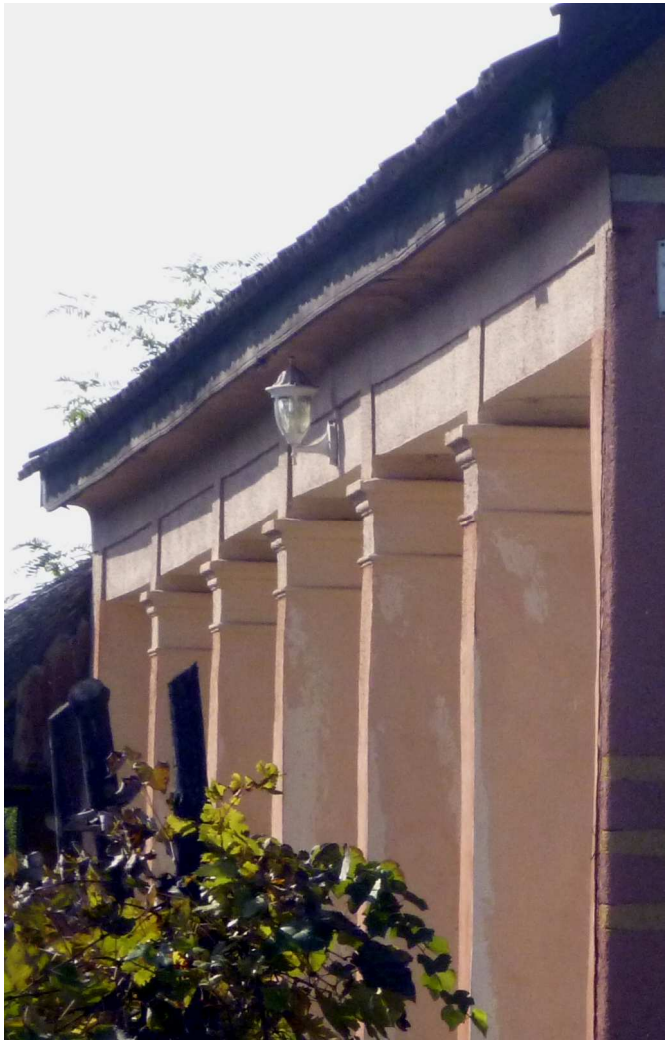


Gyón nagygazda és polgári házai változatos méretben és építészeti formálásban épültek. A legtöbb épület a Kossuth Lajos úton, Vasút és a Luther utcában található. Ezekre az épületekre az „L" alaprajz és a belső udvari tornác jellemző. Utcai homlokzataik a legdíszítettebbek. Lent a város egyetlen fennmaradt és mai is működő kovácsműhelye látható, amely helyi védelem alatt áll.









Gyóni oszlop típusok a Harang és Luther utcában, valamint a Kossuth Lajos úton.

A gyóni oszlopokra jellemző, hogy posztamensről (talpazat) indulnak és négyszögletes formavilággal rendelkeznek. A lépcsőzetesen kivitelezett fejlemez alatt finom kiképzésű pálca díszítőelem is jellemző. Némely esetben az oszlopok felfelé haladva karcsúsodnak.



Gyóni Géza szobor

Halász Móricz-kúria

(Kossuth Lajos út 7)



Zlinszky-Domián-kúria

(Báró köz)









Első fotón a rendezett evangélikus templomudvar látható, amely minőségi környezetével a helyieket szolgálja. A gyóni ravatalozó kortárs épülete országosan híressé vált. A Térségi Büszkeségpont pedig méltó emlékezési helye lett az 56-os eseményeknek.



Kopjafás temető

Gyónon a Strand mögött egy különleges temető található, amely református és evangélikus felekezetű. Az 1880-ban készült kataszteri térképen a temető már felismerhető. A legtöbb kopjafa a 19. század végéről és a 20. század elejéről való. Készítésük többsége egy gyóni mesterember nevéhez kötődik. A Fiatal Műemlékvédők Egyesülete 2016 nyarán 10 építészmérnök hallgató bevonásával 69 db kopjafát mért fel és fotó által dokumentálta. Rendkívül változatos formavilág jellemzi az akác és tölgyfából készült síremlékeket. A temető ritka emléke az egykori magyar temetkezi kultúrának. Jelentősége az volt, hogy ha az utolsó hozzátartozó is eltávozik, akkor a fejfa az idő múlásával elpusztul. Így az ott nyugvó emléke is feledésbe merül. A kopjafa szimbólumrendszere tekintetében érdemes kutakodni, hiszen minden egyes faragásnak jelentése van.



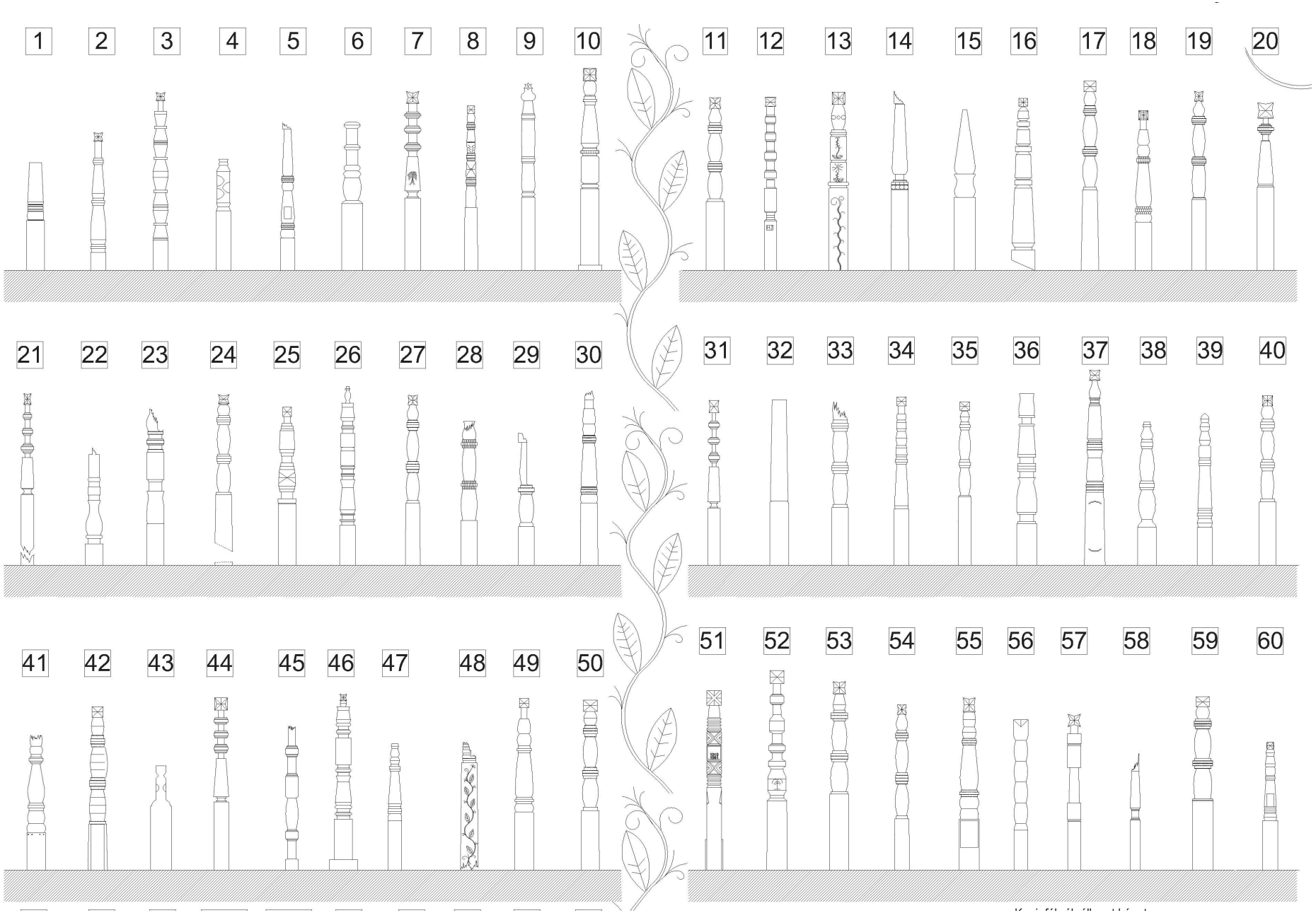











1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60

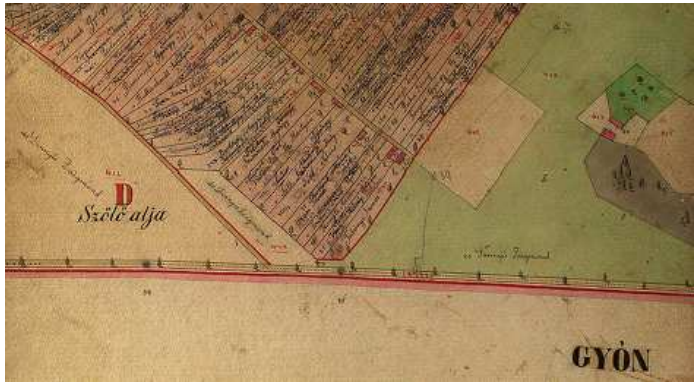
Dabas-Szőlő



A településrész már a 18. században is jelen van. Jelenlegi utca és telekosztása a 19. században alakult ki. Jellemző a hosszú keskeny telkek kiosztása. Soha nem épült be teljesen. A szegényebb néhány helyiséges épületek a jellemzőek. A 20. század második felében az országra jellemző kockaházak jelentek meg.

Számtalan telek beépítetlen, építészeti összképe vegyes arculatot mutat. A településen található Dinnyés Zsigmond egykori kisnemesi kúriája, amelyet akác erdő vesz körbe. Ez Dinnyés Lajos egykori miniszterelnök tulajdonában volt.







I. Katonai felmérés (1763-1787)



II. Katonai felmérés (1806-1869)



III. Katonai felmérés (1869-1887)



Értékeink

Régészeti, műemléki és helyi védettségű értékek



Dabason természeti, régészeti, műemléki és helyi védelem alatt álló értékek egyaránt megtalálhatóak. Az egykori négy község építészeti öröksége változatos hagyatékot jelent. Sáriban leginkább a népi építészet a meghatározó, míg felsődabason polgári, nemesi és népi építészet is jelen van. Alsódabason egyértelműen a kisnemesi építészet a domináns, viszont jelentős volt a helyi polgárság is. Gyónon a nemesi, polgári és népi építészet is markánsan jelen volt.

A város egyedi épített örökségét a kisnemesi kúriák jelentik, amelyből a mai napig 35 db maradt fenn a településen. A kúriák 1750 és 1880 között épületek fel. Az épületek műemléki és helyi védelem alatt állnak. 2010 óta Dabas Város Önkormányzata együttműködést kötött a Fiatal Műemlékvédők Egyesületével (FME) a helyi építészeti értékek dokumentálása, megóvása és megmentése érdekében. Az Egyesület a város építészeti leltározását követően elkészítette a **Reszely Imre védési javaslatot**, amelyben több mint 100 védendő építészeti érték lett megjelölve. Az Önkormányzat 2010 óta a javaslatban szereplő értékeket folyamatosan helyi védelem alá helyezi. A helyi védéseket a legtöbb esetben megelőzi a részletes helyszíni felmérés és fotó dokumentálás. Az értékek dokumentálásában (szabadkézi és műszaki rajzok készítése) a Szent István Egyetem Ybl Miklós Építéstudományi Kar építészmérnök hallgatói vettek részt. Az Önkormányzat és az FME közösen létrehozta a **Halász programot**, amely a település örökségvédelmi céljait tartalmazza.



Halász Olivér-kúria



Nemes-kúria



Tusák-Bragyova ház

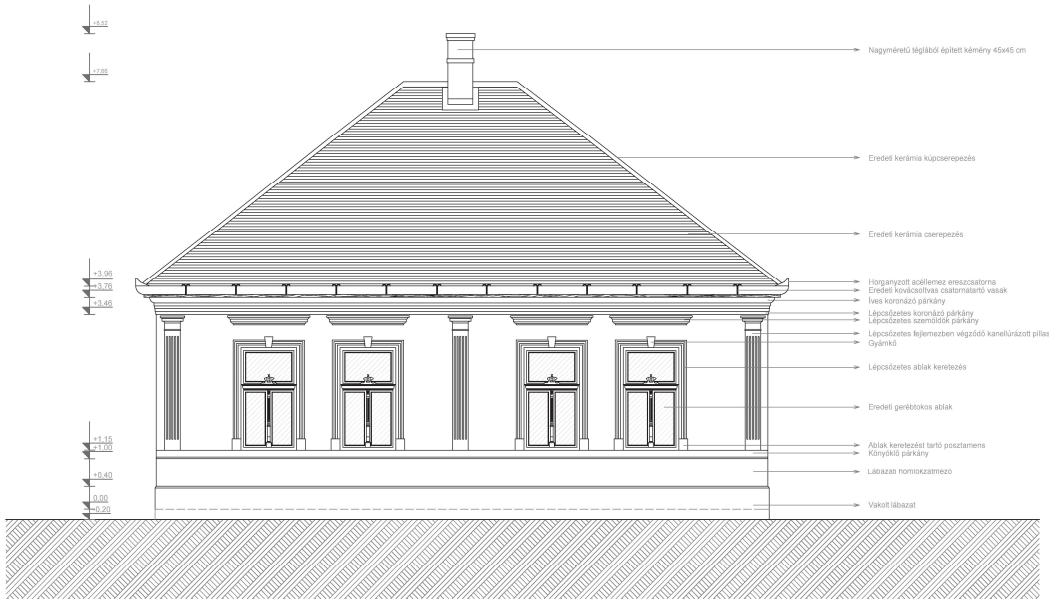


Gombay-Dinnyés-kúria

Első pillére a Halász Olivér-kúria ütemezett megújítása volt, míg a második projekt a Nemes-kúria teljes rendbe tétele. A programnak köszönhetően megújult a Tusák-Bragyova ház, illetve a Gombay-Dinnyés-kúria is, ahol Helyi Értéktár lett kialakítva.

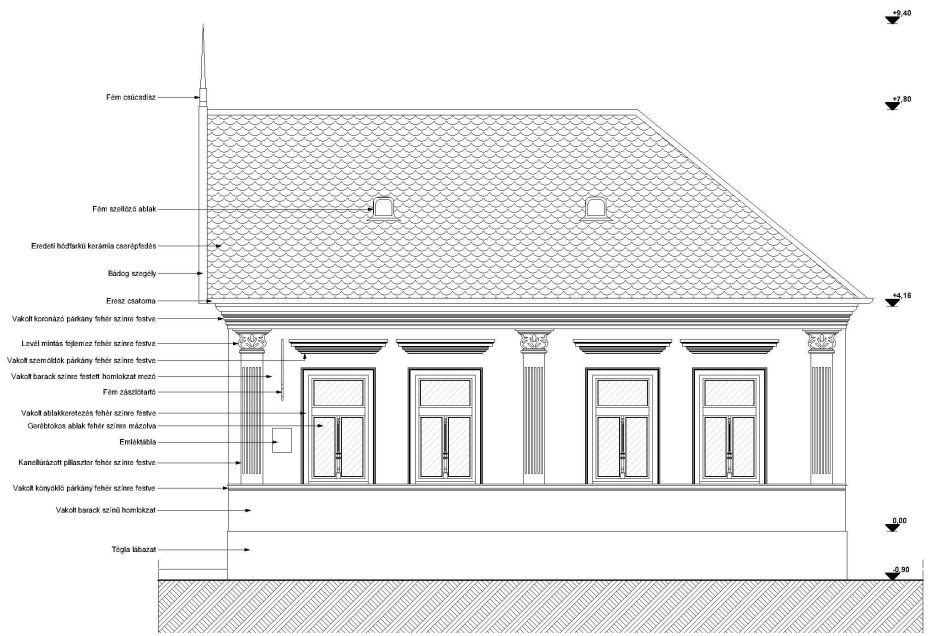
Halász program keretein belül történő homlokzat rekonstrukciók

Zöld ház (Felsődabas) — homlokzat rekonstrukció





Múltidéző lakópont - homlokzat rekonstrukció



Opóczki Mihály polgári háza (Gyón) - homlokzat rekonstrukció

Régészeti területek

Dabason összesen 49 db régészeti lelőhely van nyilvántartva. Lista a Településképi Rendelet mellékletében megtalálható.

Műemlékek

Műemléki értékként határozható meg minden olyan építmény, kert, temető vagy temetkezési hely, terület (illetve ezek maradványa), valamint azok rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a közösségi hovatartozás-tudat szempontjából kiemelkedő jelentőségű történeti, művészeti, tudományos és műszaki emlék, alkotórészeivel, tartozékaival és berendezési tárgyaival együtt. Műemléki védelem alatt templomok, sírkövek és kúriák találhatóak. Részletes anyag, amelyben a műemléki környezetek is szerepelnek a Településképi Rendelet mellékletében megtalálható. **Műemléket érintő munkák esetében a Pest Megyei Kormányhivatal (1057 Budapest, Városház utca 7.) Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya illetékes.**











Az 1821-ben épült Halász Móricz-kúria, amely a város legjelentősebb műemlék épülete.








Helyi védett értékek

Helyi védelem alatt templomok, parókiák, kúriák, polgári házak, paraszthá̧zak, műhely, Takarékpénztár, egykori iskolák, illetve szobrok is állnak. Lista a Településképi Rendelet (TKR) mellékletében megtalálható.



Helyi jelentőségű történelmi területek

- Sári - Szent János út egy szakasza, Tabáni út, Mánteleki út, Petőfi Sándor utca, Zengő utca, Zápor utca, Virág utca, Dobó Katica utca, Vajda utca, Rózsa utca, Ág utca, Rövid utca, Csepp utca, Hajcsár utca, Harmat utca, Rákóczi utca. Besnyő: Pillangó utca, Illatos utca.
- Felsődabas - Fő út egy szakasza, Bercsényi és Andrássy utca.
- Alsódabas - Kulturális negyed: Bartók Béla út, Bajcsy Zsilinszky út, Lakos dr utca, Kossuth László út, Szent István út, Ravasz László utca, Park utca, Martinovics tér, Viola utca.
- Gyón - Kossuth Lajos út egy szakasza, Zlinszky köz, Luther negyed - Luther utca, Áchim utca, Kör utca, Malom utca, Vasút út, Vasút köz.



Sári Rétesház és Tájház
(baloldali és jobboldali fotókon)





A gyóni Tájház.

(Luther utca 19.)



A Szőlősi Tájház.

Kinizsi utca 74.)







A városban több öregtemető is található, amelyekben értékes sírszobrászati és kovácsoltvas alkotások találhatóak. Ilyen az 1854-ben megnyitott Református öregtemető, ahol a helyi nemesség és Kossuth Lajos édesapja is nyugszik. A temető szerves része a városközpontnak.





Számtalan tárgyi emlék összegyűjtése is folyamatban van. Korabeli cserépkályha darabok, bélyeges téglák, cementlapok, ajtó és ablak pántok, réz kilincsek. Fontosnak tartjuk a múlt emlékeinek felkutatását, dokumentálását és összegyűjtését. Az épületben színvonalas kulturális rendezvények is helyet kapnak. Az épület egyik éke a korhűen berendezett enterier szoba. Egyesület irodája ónémet stílusban lett berendezve, amely lehetőséget biztosít a múlt hangulatában elmerengni. Cél volt, hogy olyan belsőépítészeti világot teremtése, amely otthonossá teszi az épületet, valamint ízelítőt ad az egykori lakáskultúrából.

Értéktár

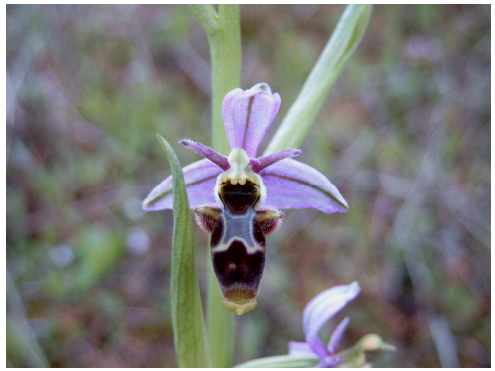
A Gombay-Dinnyés-kúriában került elhelyezésre a Fiatal Műemlékvédők Egyesülete, illetve érték és levéltár kialakítása a cél. Az épületben kapnak helyet **a dabasi kúria makettek**, amelyek 1:100-as léptékben hivatottak bemutatni a változatos klasszicista kisnemesi építészetet. **A makettek mellett digitális helytörténeti ismertető filmek fogják a múlt világában kalauzolni az ide látogatókat.** Az épületben kerülnek elhelyezésre a helyben gyűjtött régi képek, képeslapok, fotók, levelezések, illetve minden ami a város múltjával kapcsolatos örökség.



Természeti környezet

Dabasi Turjános és az Ócsai Tájvédelmi Körzet

Egy település életében mindig fontos, hogy milyen természetes környezet veszi körbe. Dabast rendkívül értékes és pótolhatatlan természeti környezet határolja. **A város legértékesebb tájvédelmi területe a dabasi Turjános. Kialakulása az ősi Duna ág visszahúzódása által alakult ki. Ez lehetőséget biztosított arra, hogy kiterjedt mocsárvilág jöjjön létre.** (Fotón a város címerében található szarvasbangó látható.)



Egykor Ócsától Bajáig terjedő turjános, azaz láperdős, vizesnyős és mocsaras terület volt. A 20. században a lecsapolások következtében csak foltjai maradtak meg, ilyen a **Dabastól dél-nyugatra, Dabas és Belsőmántelek között terül el. A 148 hektáros védett területe**n értékes növényállomány (kőrises-égerláp erdő, tőzegpáfrány, békaliliom, orchideák, mocsári aggófű, szibériai nőszirom, nádi boglárka stb.) és ritka rovar és madárfajok(bíbic, sárszalonka, nagy goda, piroslábú cankó, haris, tücsökmadár) találhatóak. **Nagy különlegesség a Metelka Ferenc dabasi gyógyszerész által 1859-ben felfedezett lepkefajta.**



A másik jelentős terület **az Ócsai Tájvédelmi Körzet, amely az Alföld és a Gödöllői dombság találkozásánál helyezkedik el.** A Duna-Tisza köze egykori mocsaras, lápos maradványterülete. Jellemző az orchidea félék, illetve az éger lápok a legértékesebb területek. Jelentős a tölgy, kőris, szil fa fafajokból álló területek. Rovarok közül a szarvasbogár, havasi cincér és ezüstsávos lepke is megemlítendők. A területen nagy számban megtalálható a barna varangy, ásóbéka, kecskebéka, illetve zöld levelibéka, valamint tarajos és pettyes gőte. A madarak közül a nagykócsag, szürke gép, barna rétihéja, kerecsensólyom, kis vöcsök is előfordul a területen. Emlősök közül a vaddisznó. Menyét, nyest, őz és gímszarvassal is találkozhatunk. **Az érintett területek a Natura 2000 részét képezik, amely az Európai Unió ökológiai hálózata.**

A település természeti értékeivel kapcsolatban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságánál (1121 Budapest, Költő utca 21.) **tájékozódhat.**



Természetvédelemmel kapcsolatos további fontos információk

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004 (X.8.) Korm. Rendelet által kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó Turjánvidék (Kód: HUDI20051) néven jelölt **kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek.**

A Natura 2000 terület kijelölésének célja az azokon található, kijelölésük alapjául szolgáló **fajok és élőhelyek természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása. A Natura 2000 hálózathoz tartozó ingatlanok helyrajzi számos felsorolását a 14/2010 (VII. 11) KvVM) rendelet tartalmazza.**

Az ócsai Tájvédelmi Körzet országos jelentőségű védett és fokozottan védett természeti területei, a Dabasi turjános Természetvédelmi Terület országos jelentőségű védett természeti terület, továbbá a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény értelmében ex lege lápok. **A védett természeti területekre vonatkozóan a Törvény előírásai irányadóak.**

Az ócsai Turjános nemzetközi jelentőségű vizes élőhelyként **védett Ramsari terület.**

A település közigazgatási területére vonatkozó **Tájérték kataszter a mellékletben megtalálható.**

Táj és természetvédelmi területeket ábrázoló **térképek a mellékletben megtalálhatóak.**



Mocsári teknős



Barna varangy



Tarajosgőte

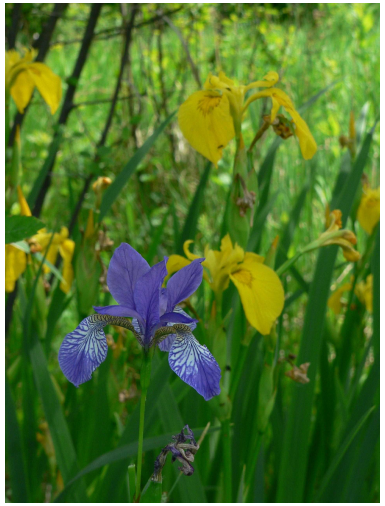


Piroslábú cankó



Láperdő

Szibériai és sárga nőszirmok



Piros madársisak





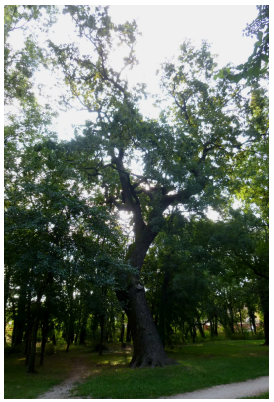








A város zöldterületeiben jelentős szerepet játszik a Jubileumi park. A helyi legenda szerint a Jubileumi parkban álló kocsányos tölgy alatt egykor Rákóczi Ferenc sátrazott. Itt 1708 és 1709 között hónapokon keresztül itt táborozott. A területen készült a császári seregek elleni csatára, ezért hívják a fát Rákóczi fájának.

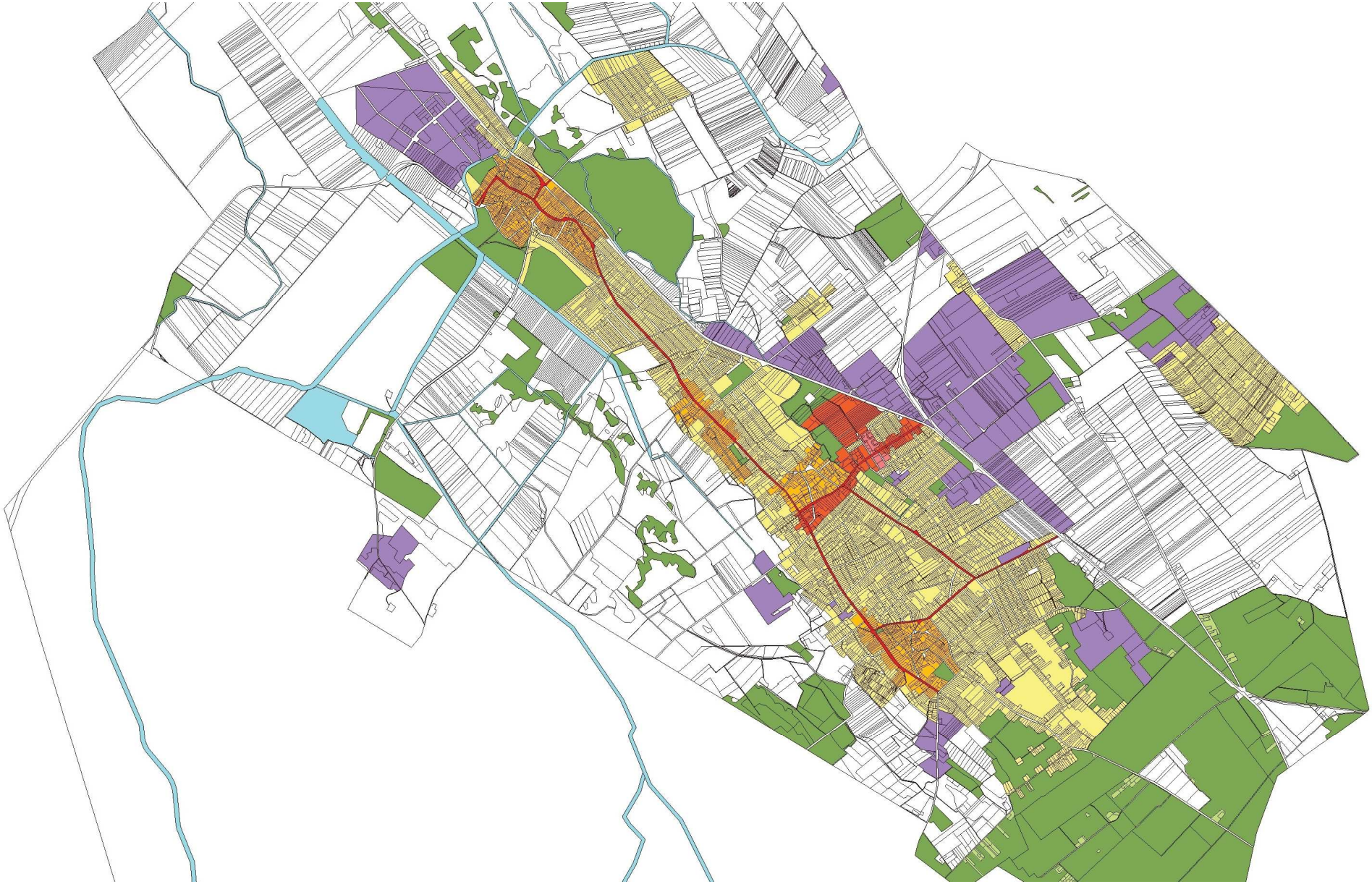


Eltérő karakterű településrészek



Jelmagyarázat

- Városközpont karakter
- Lakótelep karakter
- Történeti karakter
- Falusias és kertvárosi karakter
- Ipari karakter
- Tanyasias karakter
- Zöldfelület karakter
- Fő közlekedési útvonalak



Városközpont karakter

Dabas városközpontja más településekkel ellentétben történelmi maggal nem rendelkezik, mivel négy község egyesítésével jött létre. Néhány évtizede fejlődő központi részben alakul ki a városközpont, ahol a helyi törvényhozási, igazgatási, egészségügyi, oktatási és kereskedelmi funkciók tömörülnek. Az egységes koncepció alapján megújított főtér, a több szintes épületek, valamint a Bartók Béla út központi szerepe olyan településközpontot eredményezett, amely a belvárost jelenti. Fontos megjegyezni, hogy az egykori községek magjai, ma városi alközpontokként funkcionálnak.

Közterület

- Bartók Béla útra történő merőleges szerveződés.
- Kiteresedés a Városháza és a Táncsics Mihály Gimnázium között, illetve a Piaccsarnok területe.
- Kapcsolat a Kulturális negyeddel (kúria negyed).
- Szabadon álló földszintes és emeletes épületek (lakóházak, társasházak, kereskedelmi egységek). Lakótelepek.
- Egységes járda és térkő burkolatok.
- Egységesítés érdekében telepített fasorok.
- Központosítás miatt Harangtorony épült a főtérre (településközpont nem létezik harangszó nélkül).
- Csatlakozó utcák többségében lakó funkcióval rendelkező épületekkel.

Telek

- Változó méretű telkek.
- Utcavonalú beépítés.
- Kisebb utcák által határolt laktömbök.

Épület

- Jelenleg építészetileg vegyes arculatot mutat.
- Nyereg,- sátor és lapos tetős földszintes és emeletes épületek különböző homlokzati anyaghasználattal.
- Főtér és közvetlen környezete egységesített, rendezett.
- Városiasodást szimbolizáló épületek.
- Többségében kertvárosi övezetekre jellemző beépítés figyelhető meg.

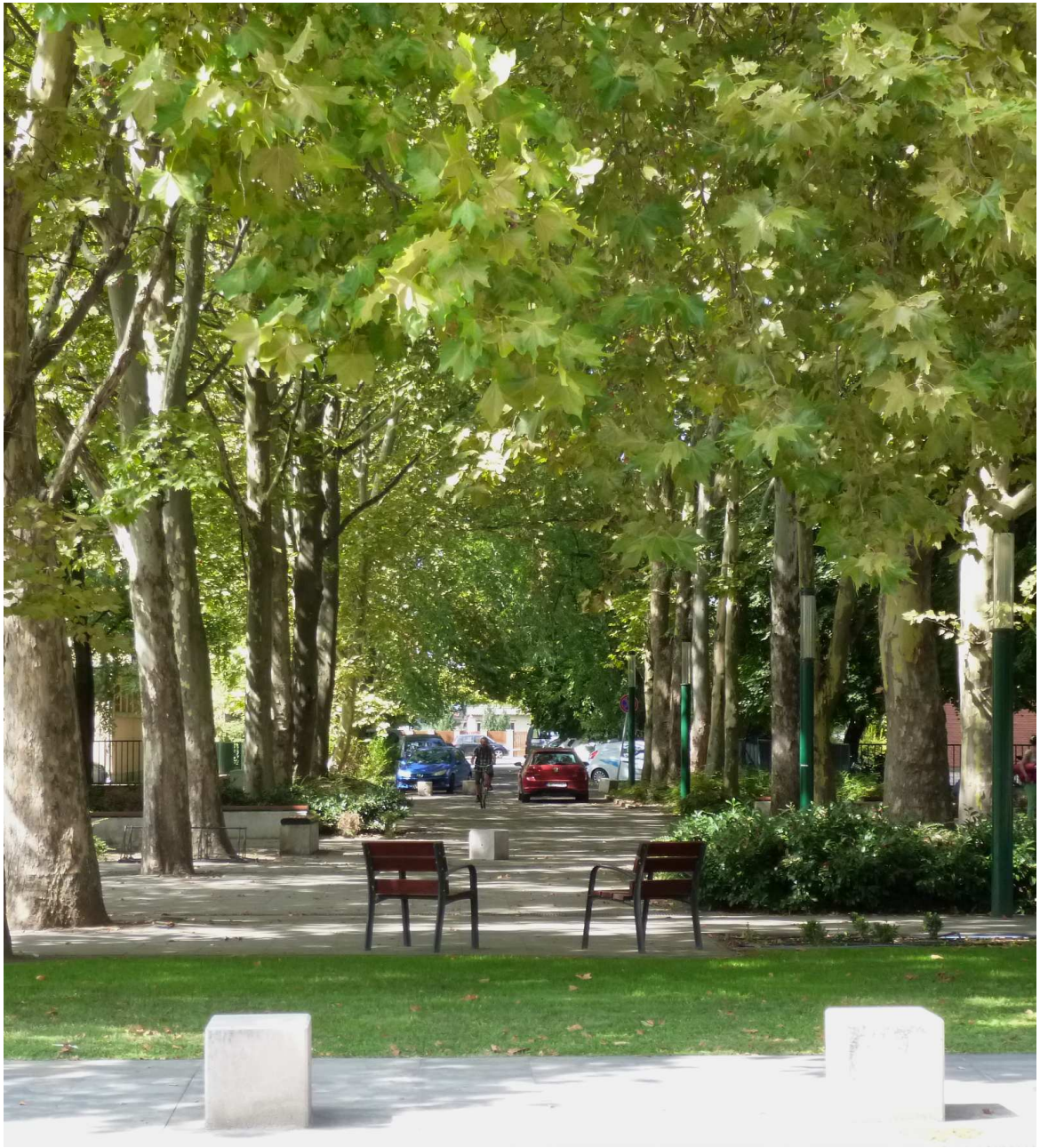


















Lakótelep karakter

Dabas esetében lakótelepek a történeti városrészektől eltérő helyen a Bartók Béla út, Semmelweis, - Meder,- Szintes,- Falu Tamás,- Erkel Ferenc utca és Március 1. út által határolt területen épültek fel. Érdemes megemlíteni, hogy a szabadonálló 2-3-4 emeletes tömbök zöldterületbe elhelyezve állnak. Itt találhatunk játszóteret, hálóval körbevett sportpályát, illetve fölszintes garázssort is. Négyféle lakótömb típus határozható meg. Egyik a Semmelweis és Meder utca találkozásánál álló 4 emeletes erkélyes lakótömbök, amelyek magastetős ráépítést is kaptak. A Semmelweis utcában található a másik épület típus. Ezekből 4 tömb található, amelyek egyemeletesek, magastetősek és szimmetrikus homlokzatképzéssel rendelkeznek. A Szintes utcában két „U" alaprajzú 3 emeletes lapostetős tömb áll, amelyek belső ligetes udvarokkal rendelkeznek. Ettől eltérő típus a Bartók Béla úton, azzal párhuzamos kivitelben felépített 2 emeletes, lapostetős tömbsor. A Falu Tamás és Március 1. út által közrefogott területen állnak az egymásra merőlegesen elhelyezett 1 emeletes, magastetős házak. Közvetlenül mellette az Erkel Ferenc utcában 3 szabadonálló tömb, egymásra merőleges, szimmetrikus elhelyezéssel látható. A közrefogott területeken a ligetes környezet teszi élhetőbbé a környezetet. Összességében a terület sajátos városi környezettel, építészeti arculattal rendelkezik.

Közterület

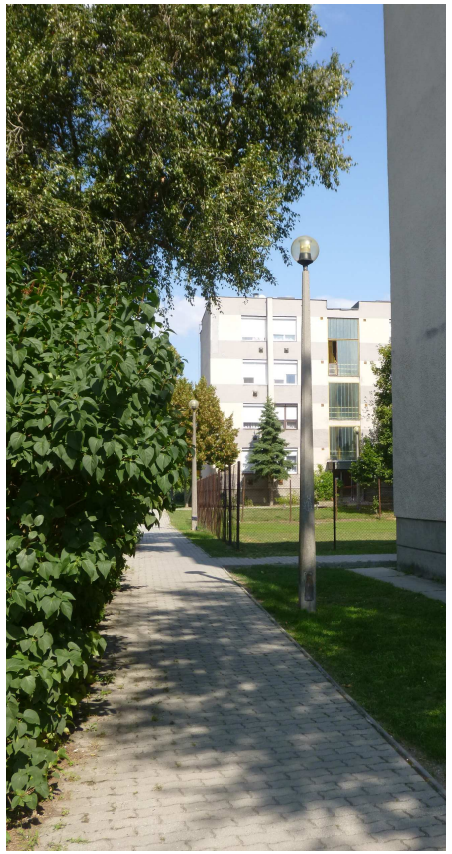
- Kiépített út és járdarendszer.
- Fásított, egybefüggő többszintes növényállomány.
- Játszóterek, sportpálya.
- Parkolók.

Telek

- Egybefüggő területek.
- Fizikai lehatárolás csak a Semmelweis utcai egyemeletes házsornál látható.
- Jelentős mértékű beépítettség.

Épület

- Szabadonálló elhelyezés.
- Funkcionalista tömegalakítás. Téglalap épületforma.
- Lapos és nyeregtetős kivitel. Szintszám: 2-3-4 emelet.
- Színjáték a homlokzatokon (festett sávok, árnyékolók stb.).
- Homlokzat vakolt, festett felületek.









Történeti településrészek karakter

Dabas történeti részei leginkább az egykori településmagokra jellemző. A 19. században a községek nem épületek egybe. A 20. században a lakosság gyarapodásával egy időben a településeket összekötő fő út mindkét oldala elkezdett beépülni. A települések egybeolvadtak. Az egyesítéseket követően az egykori községi központok városi alközpontokká váltak. Az utca és településrészek a 19. és 20. században alakultak ki. Az érintett részeken templomok, kúriák, polgári házak és parasztházak is megtalálhatók. Jelenleg is több régi épület átalakított, jellegét vesztett formában ma is áll.

Közterület

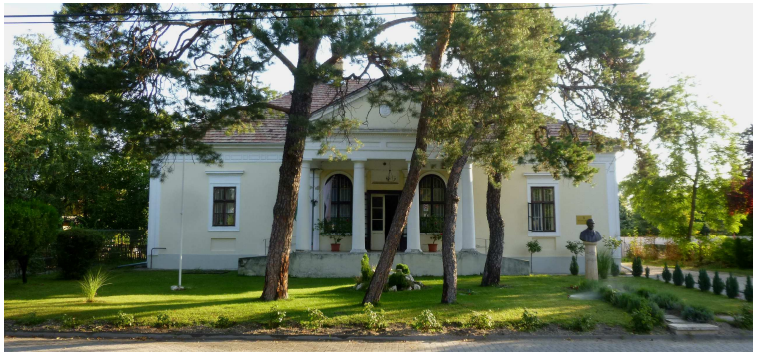
- Az egykori településmagok vegyes építészeti és környezeti arculatot mutatnak.
- Épület előtti árkok.
- Jelentős vegyes növény állomány közterületen és a kertben is.

Telek

- Fésűs és utcavonalú beépítés - utcára merőleges épület elhelyezés.
- Kúriák esetében ligetesebb környezet és vegyes épület telepítési mód.
- Hangsúlyos az udvar és kert megjelenése.
- Telekhatáron álló kerítések.

Épület

- Földszintes épületek. Leginkább téglalap alaprajz.
- Nyeregtető és kontyolt tető forma.
- Oromfalas (fa, vakolt, díszített) kialakítás.
- Oszlopos tornácok.
- Hátsó kertben jellemzőek a gazdasági épületek.
- Szabadonálló telepítés.







Kertvárosi és falusias karakter

Az egykori községek (Sári, Alsóbesnyő, Felső és Alsódabas, Gyón) egyesülését követően egy egységesnek tekinthető városi szövet alakult ki. A városnak vannak külsőségei, amelyek különálló településrészként funkcionálnak. Ilyen Mántelek, Sári-Besnyő és Dabasi-Szőlő. Mindhárom településrész múlttal rendelkezik, tehát nem újonnan létesült beépítések. Mántelek a 19. században alakult ki, míg Sári Besnyő az 1950-60-as évek háztípusaival épült be egységes építészeti stílusban. Dabasi-Szőlő már a 18. században is létezett.

Közterület

- Általános falusias és kertvárosi utcakép. Vegyes megjelenés. Alközpontok.
- Járdával rendelkező és járda nélküli megfelelő szélességű és keskeny utcák,
- Vegyes növény állomány. Légvezetékek. Árkos vízelvezetési rendszer.

Telek

- A telkek mérete 700-1500 m2 között változik.
- Általánosan jellemző az elő, oldal és hátsó kert. Elől a díszkert, hátul a konyhakert jellemző.

Épület

- Szabadon álló földszintes telepítés a jellemző.
- Épületmagasság leginkább 5 m körül határozható meg.
- Egyszerű épület tömegek—nyereg, sátor, összetett forma.
- Jellemző melléképületek: nyári konyha, ólak, raktár, garázs.
- Sok helyen fellelhető még a vidéki létformára jellemző kerti kút, gémes kút.
- Építészeti részletek vegyesek. A díszített és puritán homlokzatok. Színképzésben vegyes arculat a meghatározó.
- Áttört, átlátható kerítések.







Ipari karakter

Dabason az ipari jellegű létesítményeknek, épületeknek az Ipari park ad helyet. Ez a Sári településrészen található, amely a körforgalomból közelíthető meg. Ez a város legfiatalabb ipari területe és egyben a legnagyobb kiterjedésű is. Az ide települt vállalkozások építései vegyes megjelenési arculatot eredményeztek. Leginkább a funkcionalitás jellemző az itt felépült épületekre. Gazdasági, kereskedelmi, szállítmányozási funkcióval rendelkező csarnokok, szerelő üzemek, raktárak, lerakatok és kiszolgáló épületek alkotják az érintett területet. A terület további beépülése a jövőben várható.







Közterület

- Jó megközelíthetőség.
- Tervezett egyes vonalvezetésű és megfelelő szélességű utak.
- Megfelelő árokrendszer, vízelvezetés.

Telek

- Szabadon álló beépítési mód.
- Belső technológiai rend által meghatározott
- (útvonalak, depó, stb.)
- Változó területű zöldterületek.
- A telkek mérete változó, többnyire kis és nagyméret között változik.

Épület

- Funkcionalista tömegalakítás.
- Lapos és alacsony hajlásszögű tetők megjelenése.
- Technológia által meghatározott épületmagasság.
- Anyaghasználatra a tégla, fém, üveg a meghatározó.
- Színekben a kerámia, szürke, zöld és kék szín jellemző.

Tanyás karakter

Dabason a tanya kevésbé jellemző. Sáriban néhány, míg Gyónon már több tanya található. A dabasi tanyákon álló épületek puritán kivitelűek. Keletkezésük a 19. és 20. századra tehetők. Leginkább erdős területekbe ékelve épült tanyák a meghatározóak, ahol önfenntartásra szolgáló háztáji állattartás és kertészkedés volt jellemző. Külsőségeken a szőlőtermelés is jellemző volt, amely megélhetést biztosíthatott az ott élők számára. Meghatározható az önmagában, erdős területen álló tanya, valamint a csoportos egymás mellett álló elhelyezés is példaként felhozható.

Közterület

- Szabálytalan, kialakult úthálózat.
- Egyes tanyákat aszfalt úton lehet megközelíteni, de jellemző a földút is.
- A telkek többnyire be vannak kerítve.
- Szabálytalan alakzatban telepített növények, bokrok és fák övezik az utak szélét.



Telek

- Szabályos, leginkább téglalap alakú telek.
- A méretek a kis mérettől a nagyméretű telekig meghatározó volt.
- A telkeket leginkább akác és fenyőerdő övezte.
- Tanyaudvar-istálló, ólak, raktárak, szín stb.).
- Egyes esetekben épületkörüli földművelés is megfigyelhető.



Épület

- Leginkább kisméretű földszintes épületek.
- Téglalap épületforma.
- Nyeregtető.
- Puritán homlokzatok.



Dabas zöldterületei lehetőséget biztosítanak a kikapcsolódásra, szórakozásra.

Legjelentősebb területek:

- Sári - Zarándok út, pihenő erdő.
- Felsődabas - kegyeleti parkok.
- Alsódabas - Szent István tér, Jubileumi park, kegyeleti parkok.
- Gyón - Főtér, Evangélikus templomudvar, kegyeleti parkok.

Érdemes tájékozódni, hogy az említett helyszíneken milyen történeti emlékek, növény különlegességek és állatfajok élnek. Izgalmas és kellemes időtöltést jelent, ha természetes környezetben töltjük a szabad időnket.





Általános ajánlások

Dabas településrészeinek megismerését követően szeretnénk általános javaslatokat megfogalmazni, amely segítségül szolgálhat felújítások és új építések esetén is. Fontos a minőségi épület és annak környezete is. Sok apró, de meghatározó részlet van egy épület vagy közterület formálása során. Törekednünk kell az ésszerű, szakmai elveken alapuló környezetformálásra, amely a település arculatát fogja meghatározni.

Az ajánlásokat az alábbi fejezetekre bontottuk fel:



1. **Építészeti jellemzők és ajánlások**
2. **Táji és zöldfelületek jellemzői és ajánlásai**
3. **Közlekedési területek jellemzői és ajánlásai**
4. **Közművek jellemzői és ajánlásai**
5. **Reklámozási tevékenység**
6. **Tájékoztató táblák**

1. Építészeti ajánlások

- **Alaposan gondoljuk végig, hogy melyik településrészen szeretnénk házat építeni.** Eltérő karakterű településrészekre más-más szabályozás vonatkozik.
- Ha eldöntöttük, hogy melyik településrézen építkezünk, akkor **vegyük figyelembe a helyszín és a terep adottságait.** Kerüljük a felesleges nagyobb föld és talaj munkákat. **Alkalmazkodjunk a meglévő telepítésekhez és beépítésekhez.** Lehetőség szerint **törekedjünk a telken lévő növényzet megtartására.**
- Ügyeljünk az épület **megfelelő helyen történő telepítésére, elhelyezésére.** A beépítések folyamán **figyelembe kell venni a későbbi fejlesztések, bővítések lehetőségét.**
- **Ügyelni kell a megfelelő tájolásra szélirány és benapozás figyelembe vételére.** Tekintettel kell lenni a szomszédos ingatlanokra is.
- **Fontos szempont a jó átláthatóság, kiláthatóság.**
- **Funkcionális alaprajzokhoz igazodó tömeg és homlokzat kialakítása minőségi anyag és színhasználattal.** Kerülni kell a tájidegen díszítéseket, anyagokat és színeket.
- A homlokzat és az épülettömeg kialakítása során **kiemelten fontos a funkció, az építészeti megoldások összhatása, vagyis a homlokzat tagolása, színezése és a nyílászárók kiosztása.**
- A nappalit-étkezőt déli (D-K, D-NY), a szobákat (É-K, D-K), a konyhát és kamrát, fürdőszobát észak-nyugati, észak-keleti irányba érdemes tájolni.
- Lehetőség szerint **észak-nyugati homlokzatra kevesebb nyílás kerüljön**.
- **Árnyékolás, klíma tekintetében érdemes lombhullató fát ültetni.** Nyáron hűsít, télen átengedi a napfényt.
- A tetőzet kialakításának, hajlásszögének és esetleges tetőfelépítményeinek, anyaghasználatának környezetbe illeszkedése szem előtt tartandó.
- **Garázst az épülettel egybefüggően kell építeni.**
- **A védett épületek, építmények korszerűsíthetők, bővíthetők, funkciójuk megváltozhat,** azonban a védettségre okot adó értékeik nem csökkenhetnek.

2. Táji és zöldfelületek jellemzői és ajánlásai

Egy település arculatában két meghatározó elem van, mégpedig a természetes és az épített környezet. Kiemelten fontos, hogy egy település közterületeit, azaz utcáit, tereit és parkjait milyen módon kezelik. A közterületeket alkotó növényzet meghatározza az utcaképet és hatással van az ott álló épületekre, sőt a funkciókat is befolyásoló tényezőről van szó.

Három féle természeti környezetről beszélhetünk:

1. Tájkép - települést körbe ölelő természetes környezet.

2. Közterület - utcák, terek, pihenő parkok, illetve intézményi területek.

3. Kert - dísz és haszonnövény.

Dabas tájképét markánsan meghatározza az Ócsai Tájvédelmi Körzet, valamint a Turjános, illetve a település mellett található pihenő és természetes erdők, valamint pusztasági területek. Közterületeink esetében a zöld mindig szép és jó, természetesen akkor, ha a telepítési, szakmai és településképi irányelveket megfelelően alkalmazzuk. A történeti, kertvárosi és falusias városi részeken a közterületen **is jellemző volt a haszonnövények telepítése,** mint pl. a dió, alma, barack, körte, szilva, cseresznye és meggyfa. **Jellemző volt az utcai homlokzatot árnyékoló gyümölcsfák.** Télen átengedte a napfényt, nyáron védett a hőségtől.

Ezt a helyi sajátosságot érdemes megőrizni és ennek hagyományát ápolni. A város bevezető útjaira, utcáira, tereire és pihenő parkjaira, valamint műemlékek esetében célszerű átfogó közterület rendezési és növény telepítési tervet készíteni, amely ütemezett módon megvalósítható. Eredménye a rendezett településkép lehet, hiszen a fák és a virágba borult növények által övezett utak megfelelő esztétikai harmóniát teremtenek. Gondoljunk bele, hogy Dabason számtalan építészetileg vegyes utcakép található, amelyet növények, koncepció alapján történő telepítésével javíthatunk, szépíthetünk.

A közterületek fa telepítései során ügyelni kell arra, hogy **olyan fafajt ne telepítsünk, amely az elektromos légvezetékek működését zavarja**, valamint esztétikai kárt okoz. **A túl sok zöld legalább annyira zavaró mint a sivár üres terület.** Közterületen és privát kertben is **törekedni kell az öreg egészséges fák megtartására, megmentésére.** Ha új házat építünk próbáljuk megmenteni, hiszen ne felejtsük el, hogy egy idős fa jelenlegi állapotát több évtized vagy akár 100 év alatt érheti el.





A kert az ember privát szférája, amely a vidéki létforma elválaszthatatlan pillérét képezi. Ahogyan régen és ma is jellemző az épület körüli dísznövény kert telepítése, míg a hátsó telekrészen haszonnövény kertet hoznak létre. **Régebben jellemző volt a tornácok előtti szőlő, valamint az elő és oldalkertben helyet kapó gyümölcsfák. A hátsó kertekben különböző zöldségeket termesztettek** (krumpli, kukorica, répa, borsó, paprika, paradicsom stb.). Ez leginkább a falusias területek jellemző még. Az újonnan épülő házak esetében díszkert kialakítása jellemző, amely a vidéki életforma átalakulását reprezentálja. Ahogyan a közterületeket így a saját tulajdonunkban álló kertet is célszerű szakemberrel megterveztetni.

3. Közlekedési területek jellemzői és ajánlásai

Utcák és terek, burkolatok, vízelvezető rendszerek

A városi utak, utcák és terek alapvető funkciója a közlekedés kiszolgálása, valamint találkozási, szórakozási és pihenő területeknek is minősülnek. **Fontos, hogy a közterületeink megfelelő szakmaiságon alapuló műszaki és esztétikai megoldásokkal készüljenek,** hiszen ez által tudja színvonalasan ellátni a funkcióit. Egy település közterületei akkor megfelelőek, ha egységes kivitelben készülnek. **Törekedni kell arra, hogy azonos anyagból készüljön az adott út vagy járdafelület.** Egy utcában ne legyenek anyagváltások a burkolt felületekben, mert akkor az esztétikai zűrzavart okoz. Kerékpár utak esetében anyaghasználat tekintetében célszerű elválasztani a gyalogos járda burkolatától, amely ebben az esetben szétválasztja a két különböző funkciójú nyomvonalat.





A magyar és dabasi utcaképekre is sok esetben jellemző még, hogy a kapubeállót mindenki saját ízlése szerint készítette, olyan anyagból, amit saját maga választott ki. Ezzel az a baj, hogy ahány ház annyiféle burkolatot és minőséget figyelhetünk meg a járdafelületeken. Ez nagy esztétikai hibája a településeknek, ezért rendkívül **fontos, hogy egy egységes építészeti és közterület rendezési terv alapján valósuljanak meg a beruházások, felújítások.** Ugyanez vonatkozik a nyílt vagy zárt terű csapadékvíz elvezető rendszerekre is. Dabason hagyománya van a nyílt szikkasztóárok alkalmazására, ezért ezek megtartása javasolt. Ugyanakkor fontos, hogy a szikkasztó árkok is, egy adott utcában egységes koncepció alapján készüljenek, hiszen csak így lehet megfelelő harmóniát teremteni.

4. Közművek jellemzői és ajánlásai

Vízelvezetési elemek:

- Az épületek külső csapadékvíz lefolyói lehetőség szerint föld alatt legyenek elvezetve, ahol rendelkezésre áll közterületi csapadékvíz elvezető csatorna, illetve szikkasztó árok befogadó.
- Műemlék és helyi védett épületek esetében az épület tető csapadékvizek térszín alatti elvezetése mindenképpen kívánatos.

Burkolati közmű fedlapok:

- A történeti településrészeken, a főtéren, valamint a város alközpontjaiban a fedlapok legyenek egyediek (pl. Dabas város címerével ellátottak), de egységes megjelenésűek. A térszín alatti műtárgyak födémei, fedlapjai lehetőség szerint a környező burkolattal, illetve terepszinttel azonos szintben helyezendők el.

Közművezetékek:

- A légvezeték hálózatokkal érintett utcákban, közterületeken törekedni kell a különböző (elektromos, elektronikus hírközlési) légvezetékek azonos oszlopsoron vezetésére.
- A műemlék épületek, turista látványosságok előtt a látványt (a készülő fényképeket) rontó közvilágítási oszlopok és egyéb felszín feletti közmű létesítmények kiváltásáról, áthelyezéséről, illetve ha ez nem lehetséges, akkor a környezetbe illesztéséről (egyedi közvilágítási oszlopok, stb.), vagy esztétikus takarásáról gondoskodni kell.

Közterületi felszíni műtárgyak, közmű elemek:

- A közművek közterületi felszíni műtárgyai (betonházas transzformátorok, kapcsolószekrények, stb.) az utcán belül lehetőség szerint azonos megjelenésűek legyenek. A közterületi nyomós és ívós kutak és azok közvetlen környezete, valamint vízelvezetése utcán belül azonos megjelenésű legyen.

Az ingatlanok mérőóráinak elhelyezése:

- A közterületi telekhatárra helyezendő villany- és gázmérőket, illetve a szerelvényeiket tartalmazó szekrények utcán belül lehetőség szerint azonos megjelenésűek legyenek. A szekrények közterület felőli oldala egy síkban kerüljön elhelyezésre a kerítésekkel, épület homlokzatokkal, tömör kerítésben, illetve épületben megengedhető a süllyesztett megoldás is.

5. Reklámozási tevékenység

Dabason a reklámozásnak többféle hagyománya van. Megjelennek a homlokzatokon a cégérek, cégtáblák, amelyek festett, illetve világított kivitelben készültek. Az anyag, méret és színhasználat rendkívül változatos. Kerülendő a vizuális környezet szennyezés, ezért a város arculatának megőrzése érdekében reklámozási tevékenységet szabályozni kell.

Két féle reklámozásról beszélhetünk:

1. Kereskedelmi egységek cégére, cégtáblái.
2. Hirdető táblák, plakátok.

A funkcióval összefüggő hirdető táblák és berendezéseket városképi szempontból megfelelően kell elhelyezni. Üzletportálok, cégérek, valamint gépészeti és egyéb berendezések elhelyezése során is figyelembe kell venni az építészeti és városképi megjelenést. A cégérek, cégtáblák esetében fontos, hogy olyan kivitelben készüljenek, amelyek beilleszkednek a környezetbe. Tehát az adott elhelyezési helytől megjelenésben ne túlságosan legyen hivalkodó. Ha egy homlokzaton több cégér jelenik meg, akkor elhelyezési hely, anyag és méretazonosságra törekedjünk.

A cégtáblák tervezése során a következőket kell figyelembe venni:

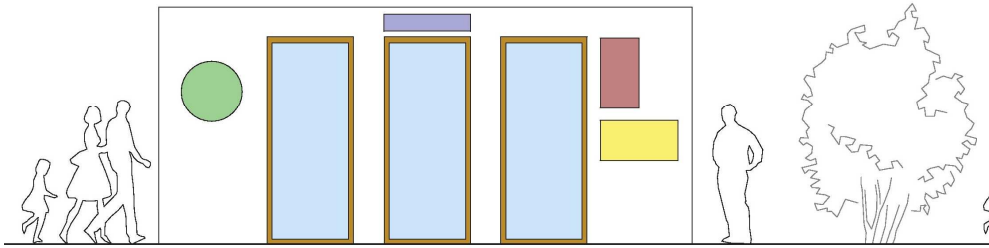
- Meglévő homlokzati adottságok.
- Megfelelő elhelyezési hely kiválasztása.
- Épülethez illő anyag és szín használat.
- Arányos méretrendszer.

A hirdető plakátok számára csak a kijelölt helyek állhatnak rendelkezésre. Minden más helyen történő hirdetés tilos.

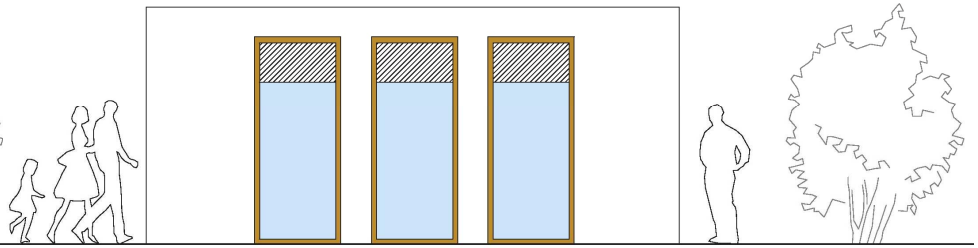
A cégérek, reklámtáblák kihelyezése csak elfogadott látványterv alapján engedélyezhető.

Negatív és pozitív példák reklámozási tevékenységre

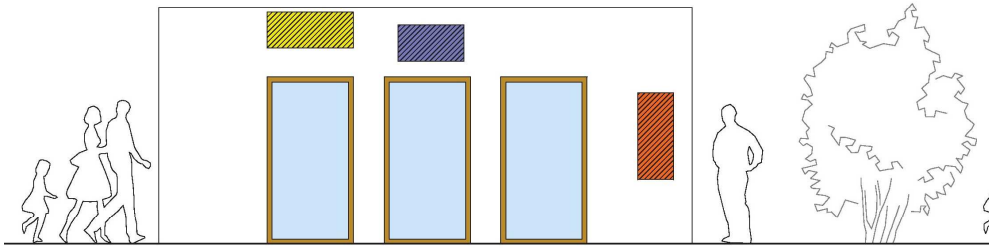
Rendezetlen homlokzati funkció és cég táblák.
Eltérő színek és formák renkívül zavaróak.



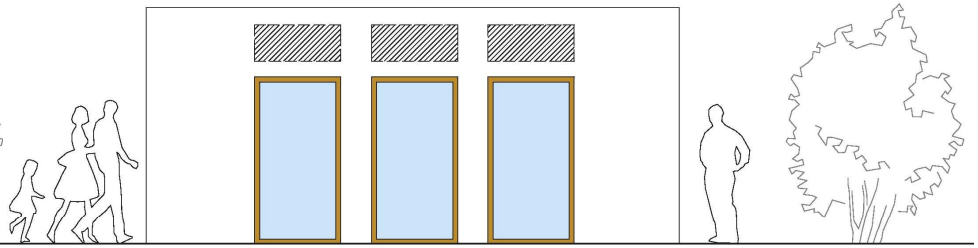
Rendezett és igényes homlokzati funkció és cégfeliratok
üvegfelületen.
Azonos betűtípus, méret és színek.



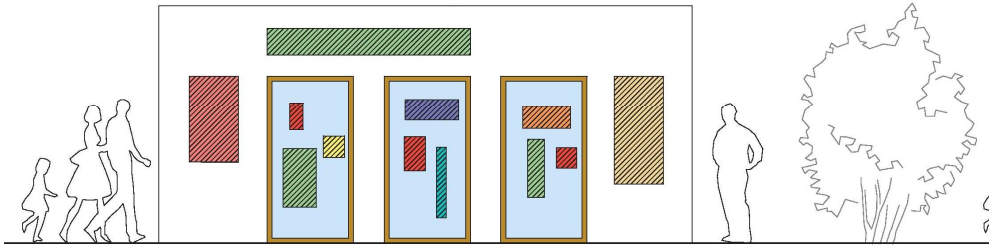
Rendezetlen homlokzati funkció és cég táblák.
Eltérő elhelyezések, formák és színek zavarosak.



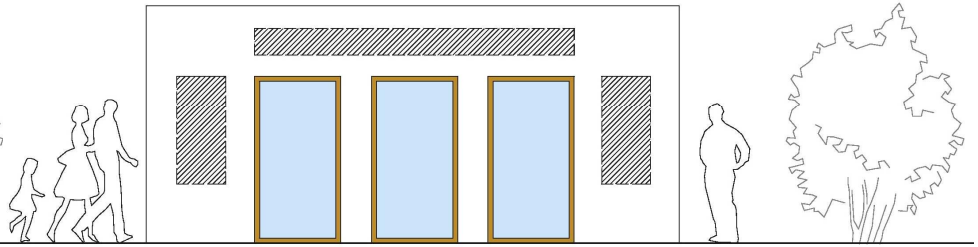
Rendezett és igényes homlokzati funkció és cég táblák.
Egységes méreten belüli feliratok, betűtípus, homlokzati
színekhez való illeszkedés.



Matricázott akciók az üvegen, homlokzati táblák vegyes szín és
forma használat kedvezőtlen esztétikai megjelenést
eredményez.



Funkciót jelző igényesen kialakított tábla, oldalsó információs
elemekkel. Szimmetrikus elrendezés, azonos betű típus és
színharmónia renkívül fontos a rendezettség tekintetében.



6. Tájékoztató táblák

A városban a tájékozódást segítő többféle táblával találkozhatunk. A Kresz táblák kivételével, célszerű törekedni az azonos anyag, szín és egységes arculati elemek alkalmazására, hiszen a közterületek esetében fontos a tájékozódást segítő elemek esetén az egység megteremtése. Ilyenek a következők:

- **Utca név tábla.**
- **Házszámtábla.**
- **Funkciót jelző tábla.**
- **Védettséget jelző tábla.**
- **Emléktáblák.**
- **Térképek.**
- **Turisztikai ismertetők.**

Üzenetet hordozó kezdeményezés - Okos buszmegálló

A „gondolatmegálló”egy üzenet. Szándéka a várakozót egy pillanatra kizökkenteni az egyre virtualizálódó világból. Az internet ott van már velünk mindenütt, a zsebünkben az okos telefonunkon keresztül elkísér mindenhová. Kitölti fölöslegesnek gondolt perceinket, miközben felfalja az egyre gyorsabban rohanó időt. A hírfolyamok nem igényelnek gondolkodást pusztán befogadást, hatásuk felszínes és egyre sokkolóbb tartalmat követel a figyelemfelkeltés érdekében. A „gondolatmegállóban” a célunk örökérvényű gondolatokkal, egyfajta ellensúlyt szolgálni akár csak az utazás idejére is, olyan pillanatnyi élményt okozni, ami mélyre tud hatni, a lelkünk mélyére, tudatalattinkban szól hozzánk.

Trafik Kör Kortárs Művészeti Egyesület



Építészeti útmutató - Városközpont

Dabason a fejlődő városközpont esetében nagy felelősség, hogy az átalakuló Bartók Béla úton, valamint a Tesco melletti területeken a jövőben milyen épületek épülnek fel. **A Bartók Béla út egyes szakaszain, ahol még van rá lehetőség, akkor a zártsorú beépítésre kell törekedni.** Ez a Szép utca és Balassi Bálint utca közötti területet jelenti. Leginkább a déli oldal üres telkei és eladó bontandó házai adhatnak lehetőséget arra, hogy városiasodó utcakép szakasz jöhessen létre. A következő ilyen terület a Kapisztrán Hunyadi Emléktoronytól a körforgalomig tartó Bartók Béla úti szakasz mindkét oldala. Fejlesztési lehetőséget itt is leginkább a déli oldal rejt. **A jövőben a szóban forgó területre történő tervezés folyamán figyelembe kell venni a városközponthoz közvetlenül kapcsolódó Kulturális negyed ligetes beépítését, városképi szempontból meghatározó örökségvédelmi (kúriák) területét.**



A negyedben található 3 önkormányzati tulajdonban álló kúria kerítése elbontásra került, hogy lehetőség szerint egybefüggő zöld folyosók és közterületek jöhessenek létre. Ehhez kapcsolódik a Jubileumi pihenő park is. A Bartók Béla út északi oldalát, amely a Bajcsy és Lakos dr. utca által határolt szakaszt jelenti, meg kell őrizni a falusias beépítési módot, hogy a ligetes, történeti terület sértetlen maradjon. A Bartók Béla út további szakasza a kertvárosi beépítési módot kívánja meg, ahol földszintes, esetleg 1-2 szintes üzletek megjelenése határozza meg a belvárosi funkciót.

A Tesco melletti fejlesztésre váró beépítetlen terület (Szennyvíz tisztító telep, Obo Aréna, Meder utcai lakótelep által határolt) **óriási lehetőségeket rejt Dabas városiasodó folyamatában.** Itt **lehetőség adódhat arra, hogy kezdetektől szabályozva legyen, hogy milyen funkciójú, jellegű és szintszámú, illetve anyaghasználatú épületek épülhessenek fel.** A területen többszintes épületek felépítése is lehetséges, ahol a földszinten kereskedelmi és szolgáltató egységek kívánatosak, míg a fölsőbb szinteken a lakó funkció adhat megfelelő kihasználtságot. A területen kertvárosi, falusi, tanyás és ipari beépítési mód nem javasolt.

Közterület

- Közterület rendezése (közművek, út és járda burkolatok, növény telepítés stb.), csak egységes szabályozási terv alapján készülhet.

Telek

- Telekosztás csak egységes szabályozási terv alapján készülhet.

Épület

- Egységes szabályozási és beépítési terv alapján készülhet tervezők előzetes egyeztetésével és főépítészi véleményezés alapján.

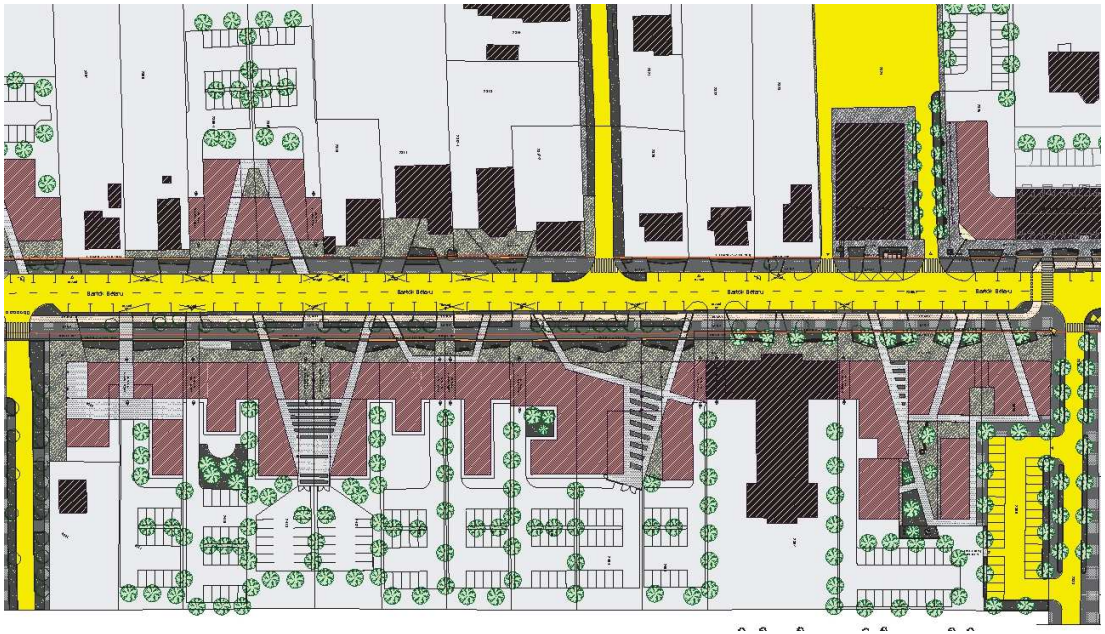
Az érintett területen meghatározandó az építési hely, méret, szintszám, magasság, tetőforma, valamint az anyag és színhasználatok, illetve funkciók.



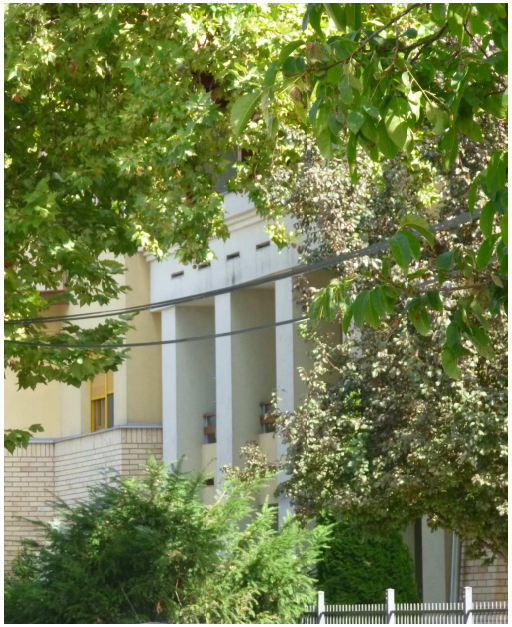
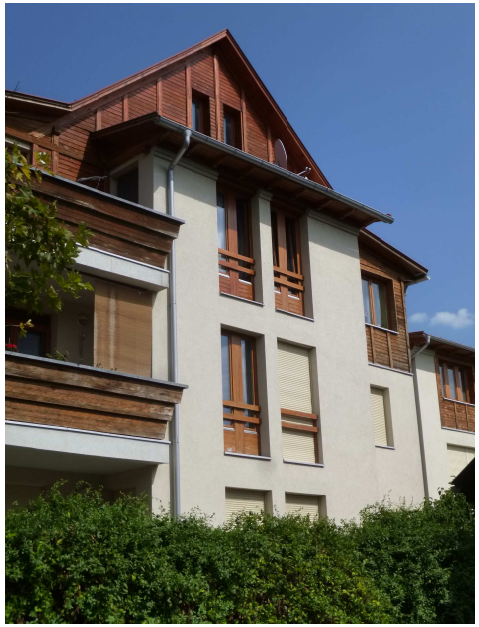




A baloldali helyszínrajz lenti részén látható a javasolt zártsorú beépítés, amelynek a lehetősége mai is fennáll. Jobboldalon a Szép és Balassi Bálint utca közötti terület beépítési koncepciója látható. A Bartók Béla út megfelelő minőségű városi arculat megteremtéséhez kell.



Bartók Béla út beépítési koncepciója.




Építészeti útmutató - történeti településrészekre

Közterület

- Közterületi burkolatok, utcabútorok, lámpatestek cseréje, felújítása csak egységes koncepció alapján történhet.
- A közterületi, utcai növénytelepítés egységes koncepció alapján történhet. Törekedni kell arra, hogy műemlékek és helyi védettségű épületek esetében az utcai homlokzatok jól láthatóak maradjanak. Olyan növények telepítése célszerű, amely nem takarja ki az épületet.
- Műemlékek és helyi védettségű épületek előtt javasolt ismertető turisztikai tábla elhelyezése, amelyen az adott építészeti érték kerül bemutatása szöveges és fotóanyaggal egyaránt.
- A területen reklámtábla főépítész által véleményezett terv alapján helyezhető el.
- Közterületen tájidegen növények ültetése nem javasolt.

Telek

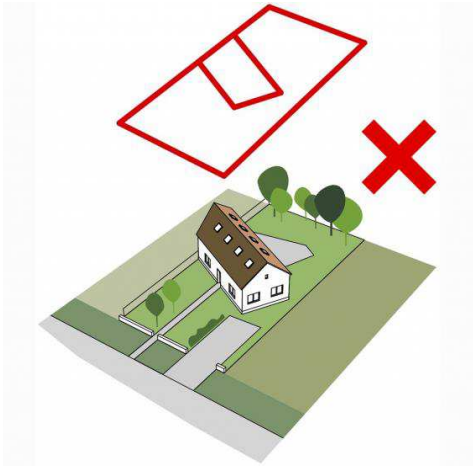
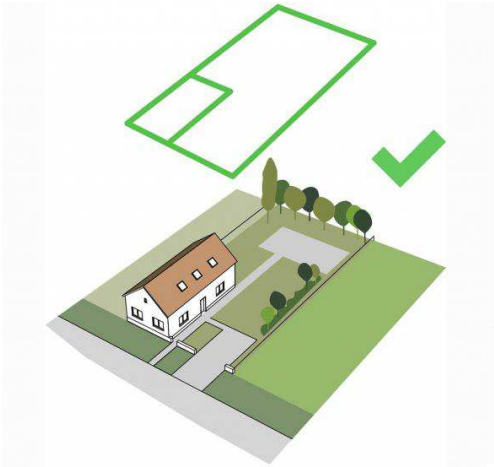
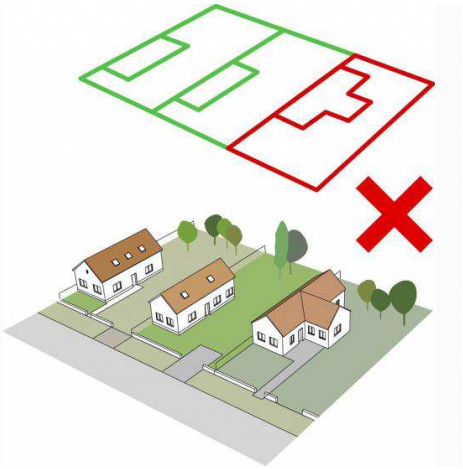
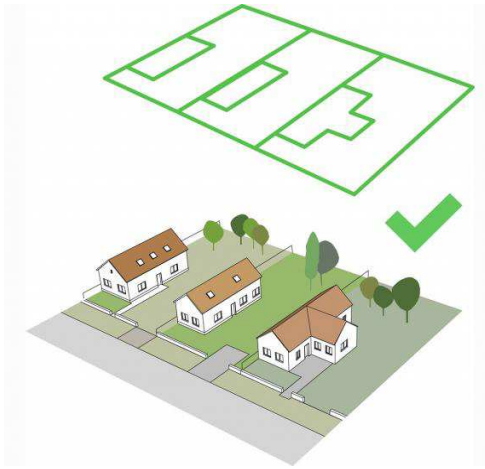
- Műemlékek telkei nem csökkenthetők csak bővíthetők. Kúriák esetében törekedni kell az eredeti birtoknagyság visszaállítására.
- Helyi védettségű értékek esetében a telkek csak indokolt esetben csökkenthetők, illetve csak akkor, ha az károsan nem befolyásolja az adott épület megjelenését.
- Áttört kerítés építhető. Anyaghasználatában tégla, fa, vakolt, illetve kovácsoltvas kivitelben készüljön az adott épület építészeti jellegéhez igazodva. Tömör kerítés nem létesíthető. Kerítés csak főépítészi véleményezés alapján építhető.
- Telken belül törekedni kell az őshonos és nem tájidegen növények telepítésére.
- Fontos, hogy régi épületek esetében ügyeljünk arra, hogy az épülettől a terep lejtsen. Ennek indoka a csapadékvíz elvezetése, amely az épület élettartamát növelheti meg.
- Törekedjünk a minél nagyobb zöldfelület megtartására.

Épület

- Műemlékek és helyi védettségű épületek esetében az eredeti állapot megtartása, illetve visszaállítása, valamint karbantartása kötelező. Mindennemű építészeti beavatkozás főépítészi véleményezés alapján történhet.
- Különös figyelemmel kell eljárni a Tájházak, Művelődési Ház, Könyvtár, Helytörténeti Kiállító terek bővítése, felújítása, rekonstrukciója esetén.
- A településen kiemelt figyelmet kell szentelni a templomokra és történeti temetőkre is.
- Szabadon álló beépítés alkalmazása javasolt.
- Utcára merőleges beépítési mód.
- Előkert, oldalkert és hátsókert a szabályozásnak megfelelően alkalmazandó.
- Az épület pince földszint, esetleg tetőtér beépítéssel építhető. Az épület nyílászárói állított formátumú, függőleges kivitelben fából készüljenek. Zsalugáter igény esetén engedélyezhető.
- Homlokzat lábazata vakolt vagy téglaburkolattal készüljön.
- A homlokzatokat célszerű vakolt kivitelben készíteni.
- Felületkezelésre a fehér és tört fehér szín javasolt.
- Az oromfal lehet vakolt vagy fafelületű.
- A tető hajlásszöge 30-45 fok lehet, oromfalas kivitelben.
- A héjazat kerámia cserépfedés lehet, sima felületű natúr vagy ahhoz hasonló színben. A cserép egyenes, félköríves vagy szegmensíves típusa alkalmazható.
- Az épületen megjelenő fafelületek (nyílászárók, gerendavégek, oromfal stb.) egységes színképzéssel jelenhetnek meg.
- Épületgépészeti berendezés (pl. klíma), illetve annak tartozékait lehetőleg közterületről nem látható helyre kerüljenek.

Telepítés

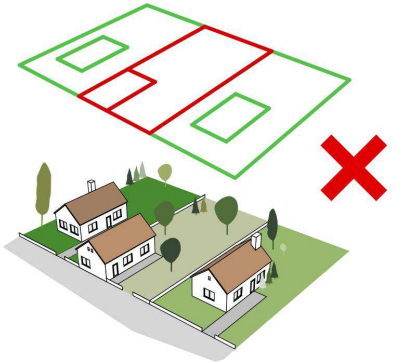
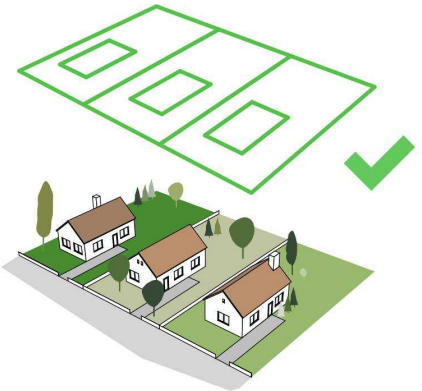
A történeti településrészeken új épület oldalhatáron álló, telken belül az utcaára merőleges elhelyezésben építhető. Az épületet a meglévő beépítéshez kell igazítani. A meglévő beépítéstől eltérő elhelyezés nem engedhető meg. Újonnan beépülő történeti településrészen a szabályozásnak megfelelő beépítés alkalmazható.

Magasság

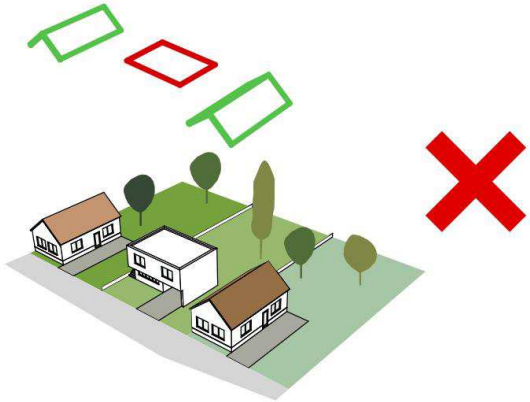
Dabas történeti településrészein az épületek magassága szinte megegyező. Új épületek építése esetén ezt figyelembe kell venni és azokkal hasonló magasságban lehet építeni.

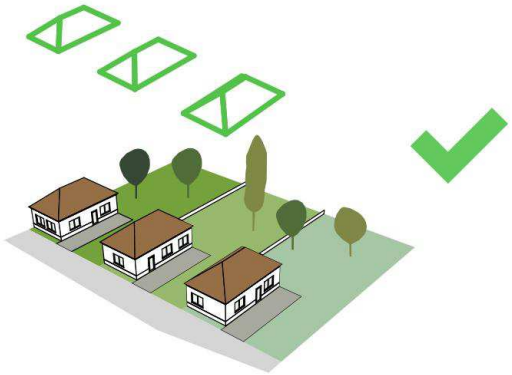


Tetőforma

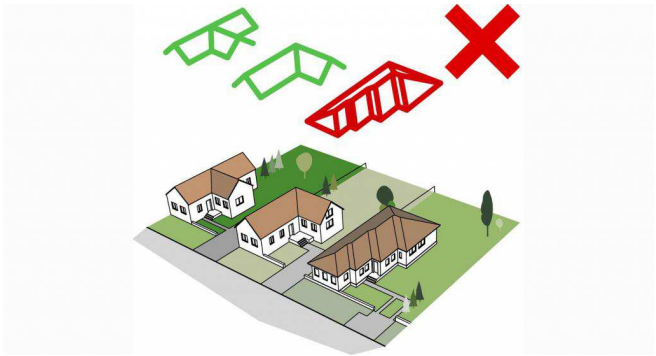
Az érintett településrészen a kontyolt, illetve nyeregetető a meghatározó. Új építés esetén a szomszédos ingatlanokhoz illeszkedően lehet építeni. Ez alól kivételt képez a tájidegen épületek összetett tetőformái. Tervezés során a hagyományos, egyszerű tetőformát kell alkalmazni.







Összetett tetőforma és lapostető nem alkalmazható. Tetőtér beépítés esetén olyan bevilágító ablakok elhelyezése javasolt, amely tetősíkon belül marad.



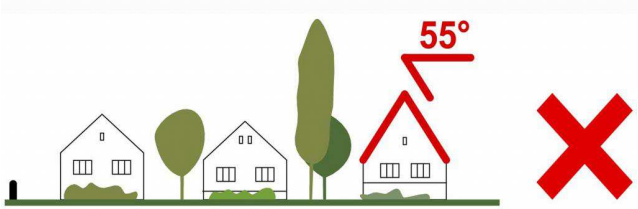




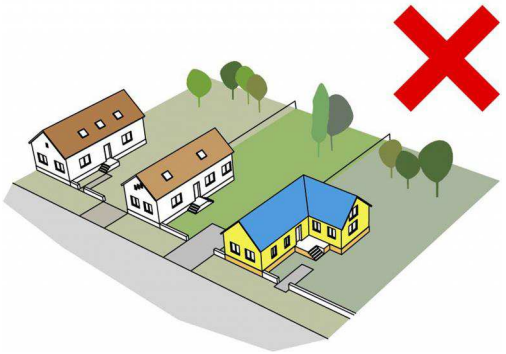
Tető hajlásszöge

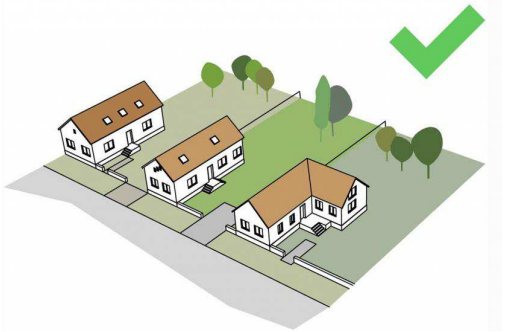
Törekedni kell a történeti településrész régi épületein lévő tetők hajlásszögének alkalmazására. Leginkább a 35-45 fokos tető alkalmazása javasolt.





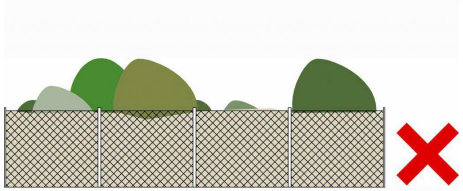


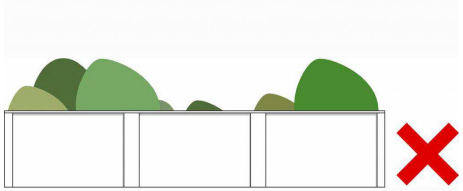


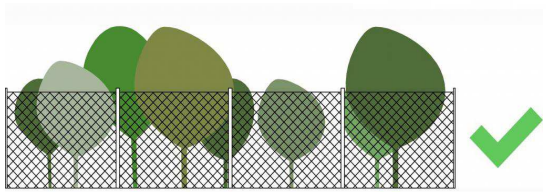


Kerítés

Tömör kerítések nem fogadhatók el. Az áttört kivitelű kerítések alkalmazhatók a település részeken. A kerítésnek az anyaghasználat és szín tekintetében összhangban kell állnia az épülettel.



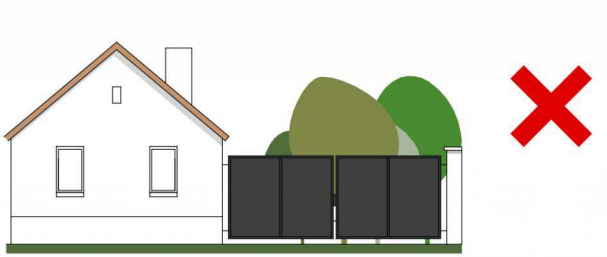


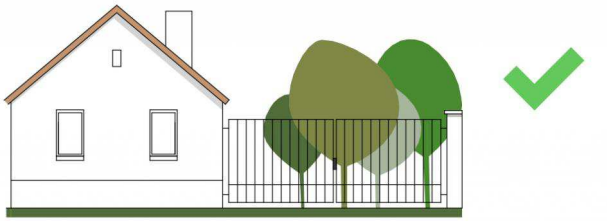




Anyaghasználat és színek

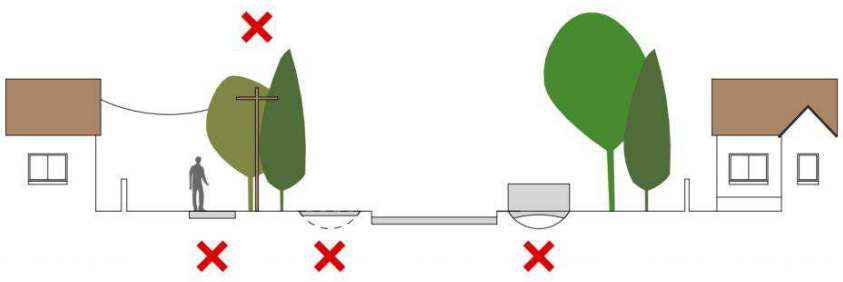
A történeti településrészen a homlokzatok esetében a hagyományos fehér színre kell törekedni. Esetleg annak finom árnyalataira. A színeknek nem csupán az épületen hanem a környezetében is beilleszkedőnek kell lennie. A területen már meglévő tájidegen anyagok és színek nem alkalmazhatók.

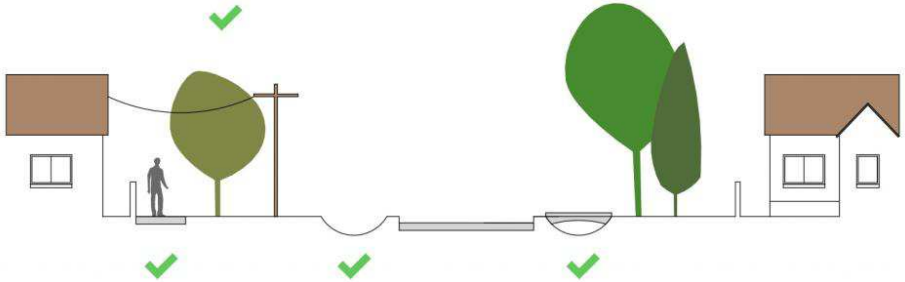




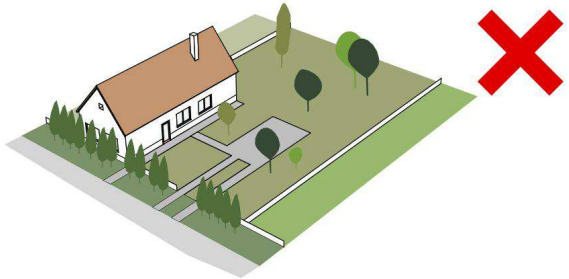
Közterület

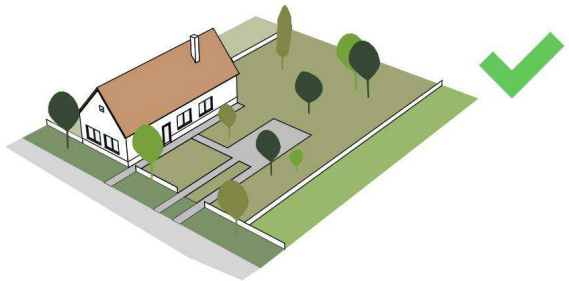
Közterületen olyan fa ültetése nem javasolt, amely a légvezetékekbe belenő. Továbbá olyan növények ültetése ajánlott, amelyek őshonosak és lehetőséget biztosítanak arra, hogy a homlokzatokat ne takarják ki. Járdát a kerítés mellet célszerű létesíteni.





Közterületet érintő tervek készítése és kivitelezése folyamán legyünk tekintettel a szakszerű vízelvezetési rendszer kiépítésére. Kellőképpen tájékozódjunk a betartandó rendeletek és szabályok tartalmáról.







Az épület benapozása, árnyékolása, valamint esztétikai, városképi szempontból történő elemzése során figyelembe kell vennünk, hogy milyen növényeket telepítünk a homlokzataink elé. Nem javasolt homlokzatot kitakaró dús lombú, magas növényzet telepítése. Kilátást nem zavaró módon célszerű növényt ültetni. Gondolkodhatunk alacsony növésű növényeken is. Tehát lépcsőzetes, több szintes növényzettel is izgalmassá tehetjük a házunk előtti területeket.

Javaslatok régi épületek felújítására, rekonstrukciójára vonatkozóan

Történeti kutatás

Javasolt régi épületek múltját felkutatni levéltárban, helyi értéktárban, illetve a Földhivatalnál. A földhivatalnál található 1880-as kataszteri térképszelvények és birtoklapok segítséget nyújthatnak az épület építési korának meghatározásához. Az I. II. és III. katonai felmérési térképek még korábbi időszakokra adhat rálátást térképszelvényeken keresztül.

Állapotfelmérés, dokumentálás, feltárás

Érdemes az adott régi épületről részletes felmérési rajzdokumentációt (helyszínrajz, alaprajz, homlokzatok, nyílászárók és egyéb részletek) készíteni. Célszerű értékleltárt készíteni, tehát egy olyan fotó dokumentumot, amelyben az értékes megtartandó részletek kerülnek rögzítésre. Fontos, hogy az épület tartószerkezeteit (alap, fal, födém, tető) vizsgáljuk meg, hogy milyen állapotban vannak, hogy a későbbiekben ne érjen minket váratlan meglepetés.

Szakvélemények készíttetése

Érdemes áldozni arra, hogy szakembereket (statikus, faanyagvédő, faldiagnosztika) megbízzunk az állapotvizsgálatokkal, akik fel tudják állítani a diagnózist. Javaslatot tesznek a megoldásokra. Ezzel kiküszöbölhetjük a rossz műszaki megoldások megvalósulását és felesleges pénzkidobástól is megkímélhetjük magunkat.

Építész koncepció

Egy régi épület felújítása, bővítése, rekonstrukciója esetében fontos, hogy olyan építészt bízzunk meg, aki ilyen referenciával már rendelkezik. Így jó kezekbe kerül az épület. Egyéni és közérdek is, hogy egy régi épület méltó módon és megfelelő szakmaisággal legyen kezelve.

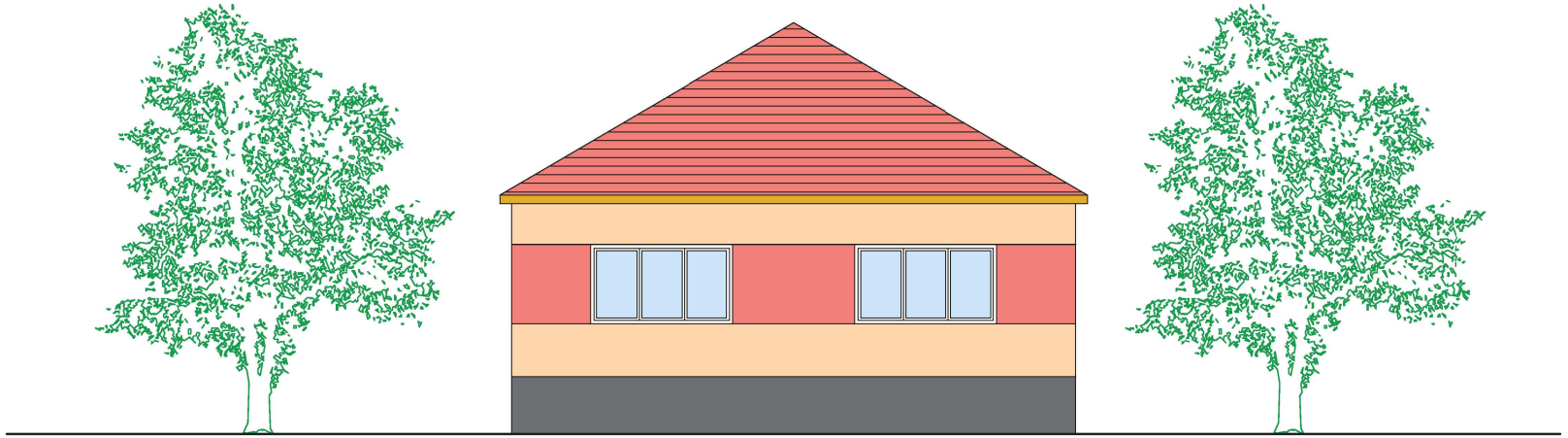
Általános alapelvek

Törekedjünk a következő eredeti elemek megtartására:

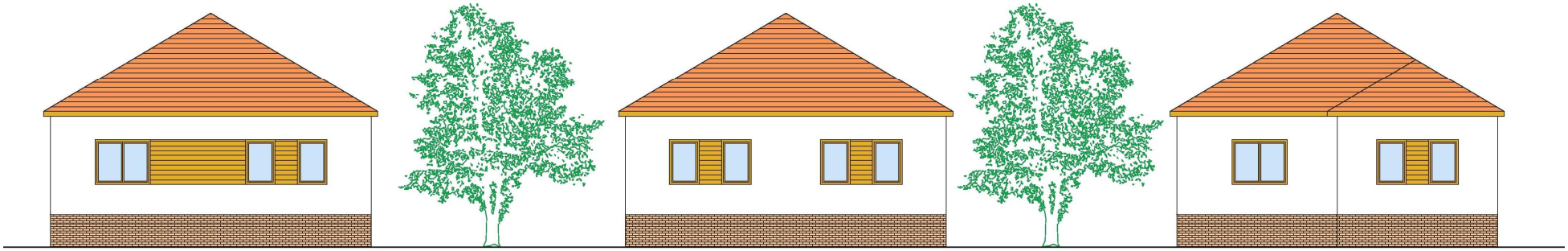
1. Telekméret.
2. Épület tömeg.
3. Tetőforma és hajlásszög.
4. Homlokzati osztásrendszer és díszítések.
5. Nyílászárók és tartozékaik (pántok, kilincsek, spaletta).
6. Burkolatok.
7. Kerítés.
8. Melléképületek, építmények.
9. Öreg fák, értékes növény állomány.

Az Önkormányzat a helyi értékvédelem finanszírozásához létrehozta az Értékvédelmi Alapot. A városi hírforrásokat (TV, RÁDIÓ, ÚJSÁG) érdemes figyelemmel kísérni, hogy pályázatot nyújthasson be a tulajdonukban álló helyi védett épületek állagmegóvási, felújítási és rekonstrukciós munkáihoz. A lent látható ábrákon szeretnénk szemléltetni, hogy **átalakított, jellegtelen épület esetében is célszerű a rekonstrukcióban gondolkodni, hiszen így minőséget képviselő épületet kaphatunk eredményül. Egy adott korban épült épület csak saját eredeti stílusvilágába képvisel építészeti értéket. Tartsuk szem előtt az eredeti állapot visszaállítását.**





Régi épület alatt nem csupán a műemlékeket, helyi védett épületeket érthetjük, hanem a korábbi évtizedekben épült kockaházakat, tetőtér beépítéssel rendelkező épületeket is. Ezek az épületek ma már korszerűtlennek, esztétikában elavultnak tekinthetők. Alapos tervezéssel viszont korszerűsíthetjük és a mai kornak megfelelő építészeti köntösbe öltöztethetjük. Érdemes átgondolni, újratervezni az alaprajzi struktúrát, illetve figyelembe venni a bővítés lehetőségét. Az átgondolás folyamán fontos, hogy minőséget képviselő anyagokat és építészeti megoldásokat alkalmazzunk. Különös tekintettel legyünk a homlokzat formálására, különböző építőanyagok és színek felhasználására.



Kockaház homlokzat - felújítási javaslatok.



Újragondolt kockaház Sáriban.

Beépítési vázlatok - Történeti településrész: Dabas-Szőlő központ és Luther udvar tervei

A történeti településrészek érzékeny területei a városnak, hiszen pontszerűen maradtak meg építészeti értékek. Érdemes törekedni arra, hogy egyes történeti pontokat a helyben jelen lévő építészeti hagyományokon alapuló új épületekkel egészítsük ki. A helyi jellegzetességek figyelembe vételével célszerű modern, hagyományokon alapuló, a mai igényeket kielégítő családi házakat tervezni és felépíteni.







Luther udvar látványtervei – Luther utca







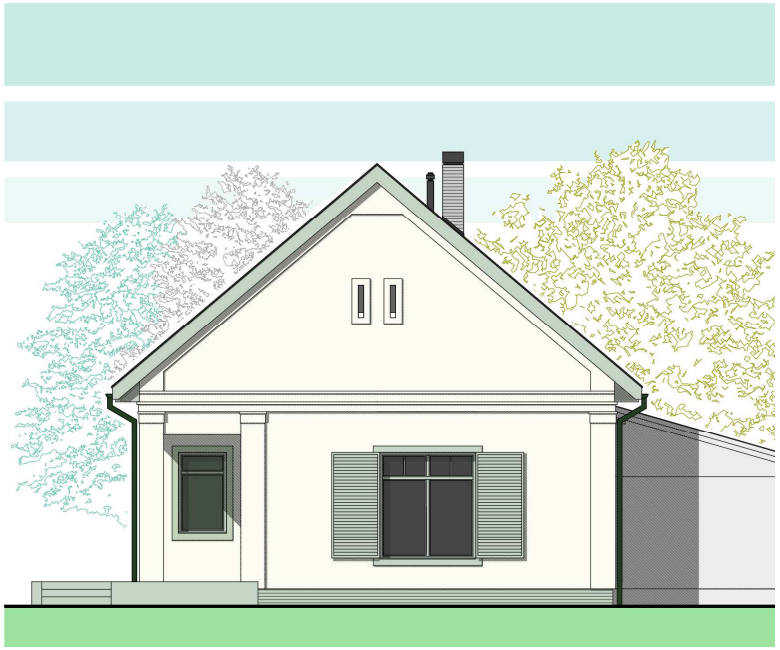


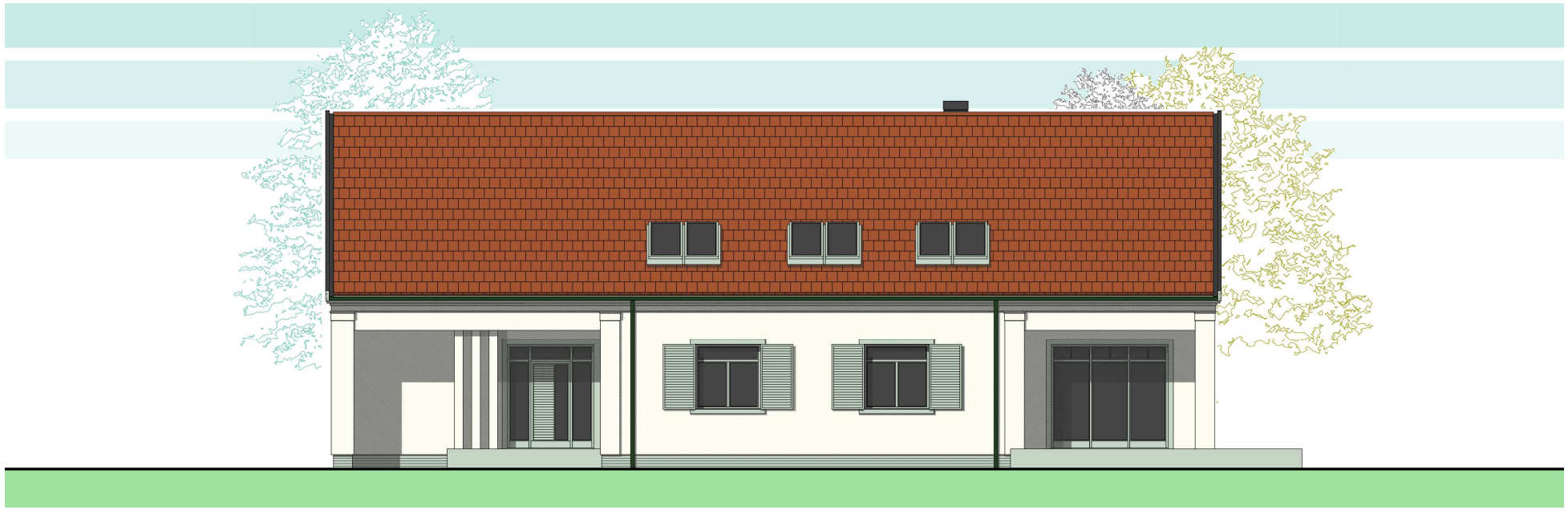




Fejlesztési elképzelés Dabas-Szőlő központjában.









Kúriától - Kúriáig program keretein belül tervezett közterület megújítás - a református templom és környezetének látványterve.

Pozitív példák.



























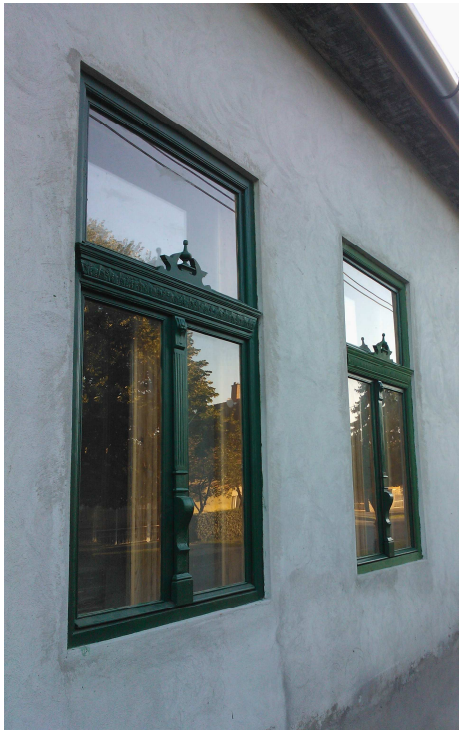





Anyag textúrák.











Építészeti útmutató - kertvárosi és falusias településrészekre

Közterület

- Közterületi burkolatok, utcabútorok, lámpatestek telepítése, felújítása, cseréje csak egységes koncepció alapján történjen.
- A közterületi növénytelepítés csak egységes koncepció alapján történhet.
- Olyan növények telepítése célszerű, amelyek őshonosak és nem takarja ki az épületet.
- Közterületen árkok, vízelvezetési rendszerek, valamint parkolók kialakítását javasolt előzetesen egyeztetni.
- A területen reklámtábla főépítész által véleményezett terv alapján helyezhető el.

Telek

- Kis és közepes méretű telkek.
- Áttört kerítés építhető. Tömör kerítés nem létesíthető. Kerítés csak főépítészi véleményezés alapján építhető.
- Telken belül törekedni kell az őshonos és nem tájidegen növények telepítésére.
- Telek beépíthetőségét szabályozni kell. Törekedni kell a minél nagyobb zöldterület megtartására.

Épület

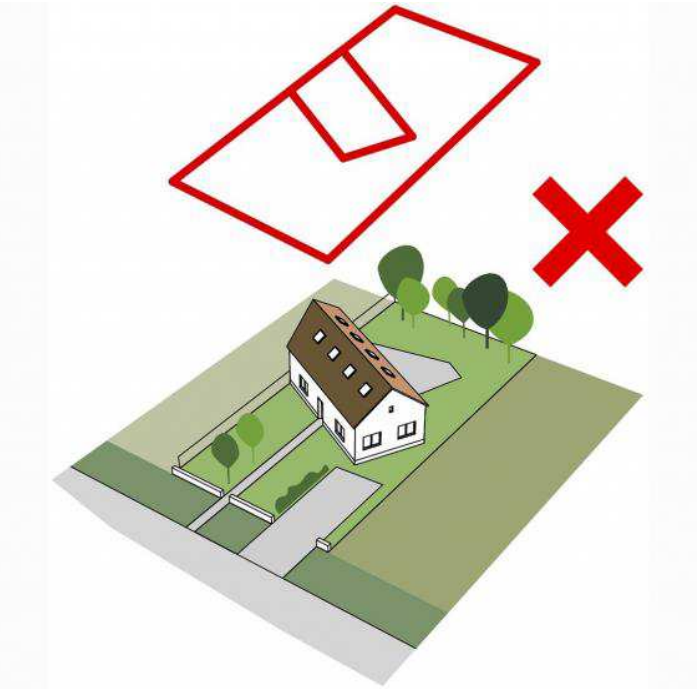
- Szabadon álló beépítés az optimális.
- Utcára merőleges beépítési módra törekedjünk.
- Előkert, oldalkert és hátsókert a szabályozásnak megfelelően alakítható ki.
- Az épülettel a garázs egybeépítendő. Különálló épületként nem célszerű létesíteni.

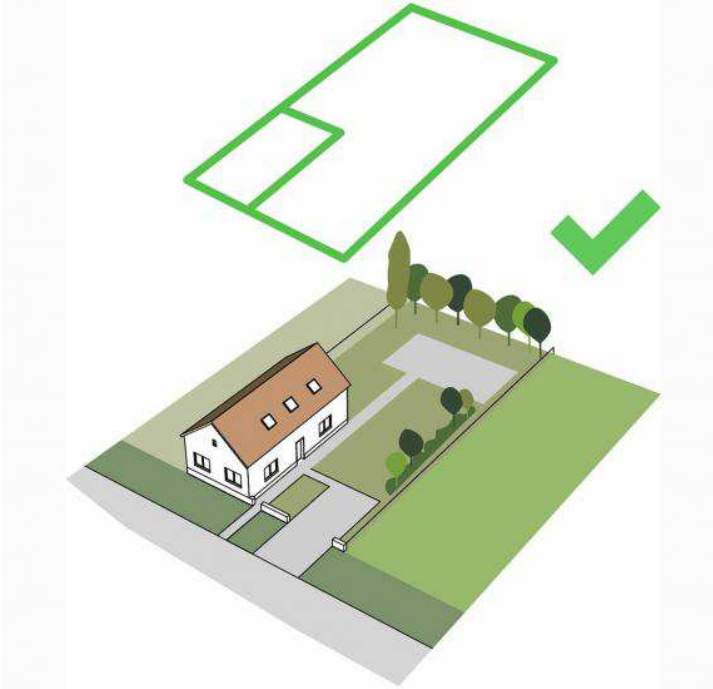
- Az épületet pince, földszint, illetve tetőtér beépítéssel ajánlott megépíteni. Törekedjünk a földszintes épületek építésére.
- Emeletes és lapostetős épület csak a helyi szabályozásnak megfelelően a környezet figyelembe vétele mellett épülhet. Kivéve a történeti településrészeken és a helyi védelemmel érintett területeken.
- Az épület nyílászáróit állított formátumú, függőleges kivitelben javasolt készíteni.
- A homlokzat felületképzése során a mai divatos minőségi anyagok, illetve visszafogott színeket alkalmazzuk. Tájidegen anyagok és színek nem alkalmazhatók. Ipari jellegű homlokzatburkolat nem alkalmazható.
- A tető hajlásszöge lehetőség szerint 35-45 fok legyen.

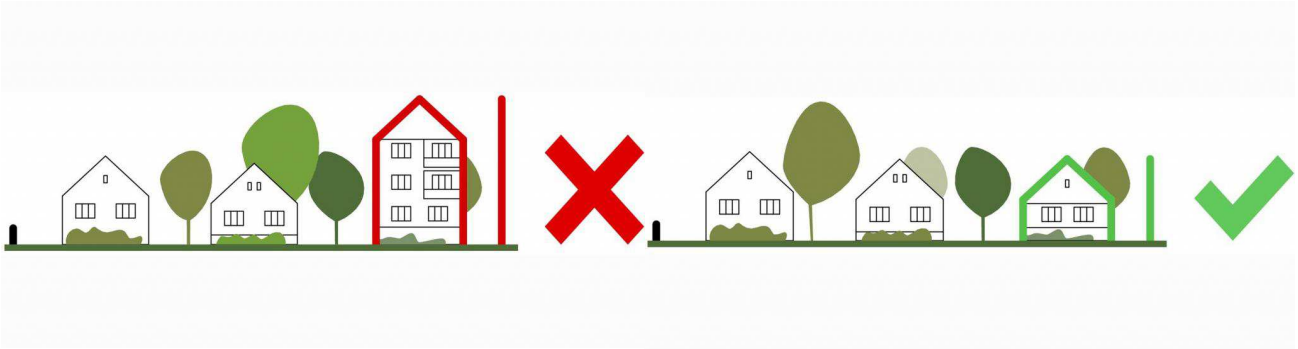
Az épület elhelyezését, építészeti formálását és annak részleteit a környezetével együtt kell megvizsgálni. A tervezett épületek esetében előzetes tervezői egyeztetés szükséges az Építéshatósággal. **Településképi véleményt az egyszerű bejelentés és építési engedély megszerzését megelőzően be kell szerezni!** Ennek részletei a Településképi Rendeletben megtalálható.

Telepítés

A házunk, épületünk tervezése során ügyelnünk kell a megfelelő telepítésre és tájolásra. Ez közérdeket érintő döntés is, hiszen a település és adott utcaképeket fogja több évtizedig meghatározni. A telepítés során gondolkodjunk előre. Gondoljunk a későbbi bővíthetőségre, garázs, illetve esetleges mellépület helyére is.

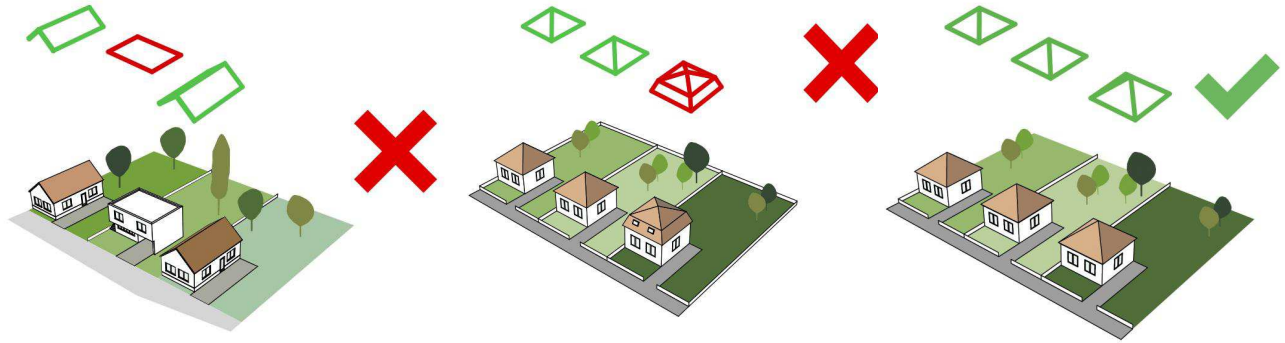






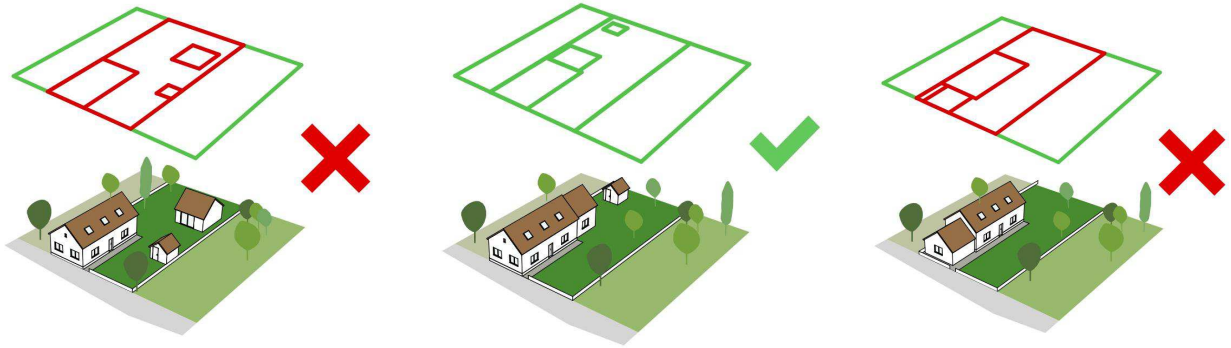
Magasság

Dabas kertvárosi településrészein az épületek magassága szinte megegyező. Új épületek építése esetén ezt figyelembe kell venni és azokkal hasonló magasságban lehet építeni.



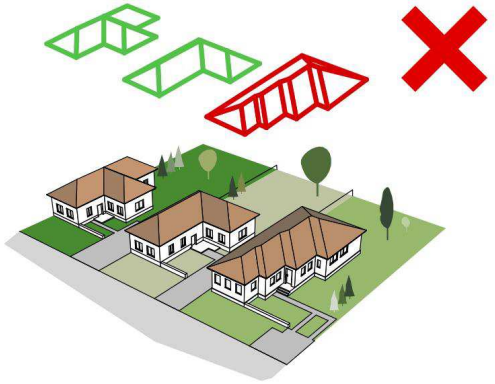
Tetőforma

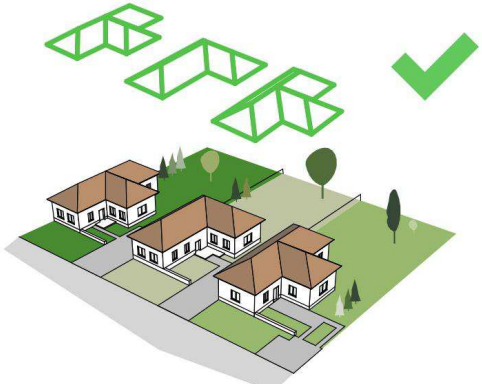
Az érintett településrészen a kontyolt, illetve nyeregetető a meghatározó. Új építés esetén a szomszédos ingatlanokhoz illeszkedően lehet építeni. Ez alól kivételt képez a tájidegen épületek összetett tetőformái. Tervezés során lehetőség szerint a hagyományos, egyszerű tetőformát kell alkalmazni.



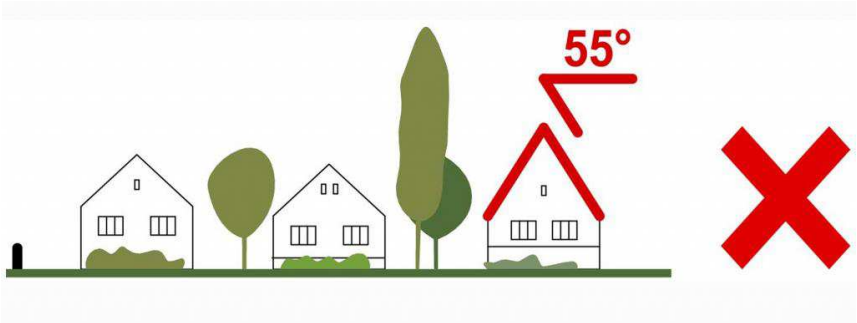
Garázs

A garázst az épülettel egybeépítve kell tervezni. Különálló épületként nem létesíthető. Garázs úgy tervezendő, hogy lehetőség szerint ne a főhomlokzaton jelenjen meg. Mivel alsóbb rendű funkcióval rendelkező épületrész, ezért fontos, hogy a közterületről látható homlokzat kellő érzékenységgel legyen tervezve és kivitelezve.









Tető formája és hajlásszöge

Törekedni kell a kertvárosi és falusias településrész épületein lévő tetők hajlásszögének alkalmazására. Leginkább a 35-45 fokos tető alkalmazása javasolt.

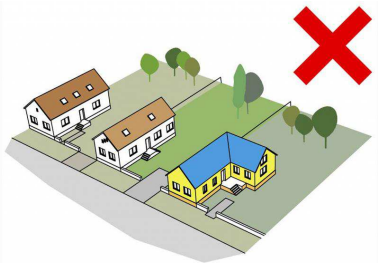




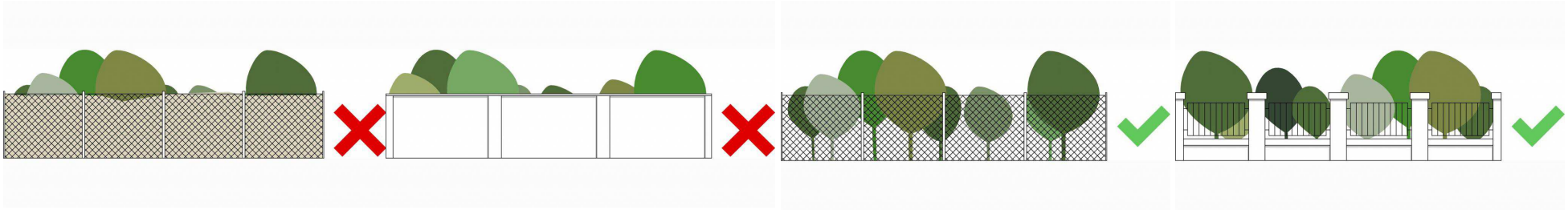


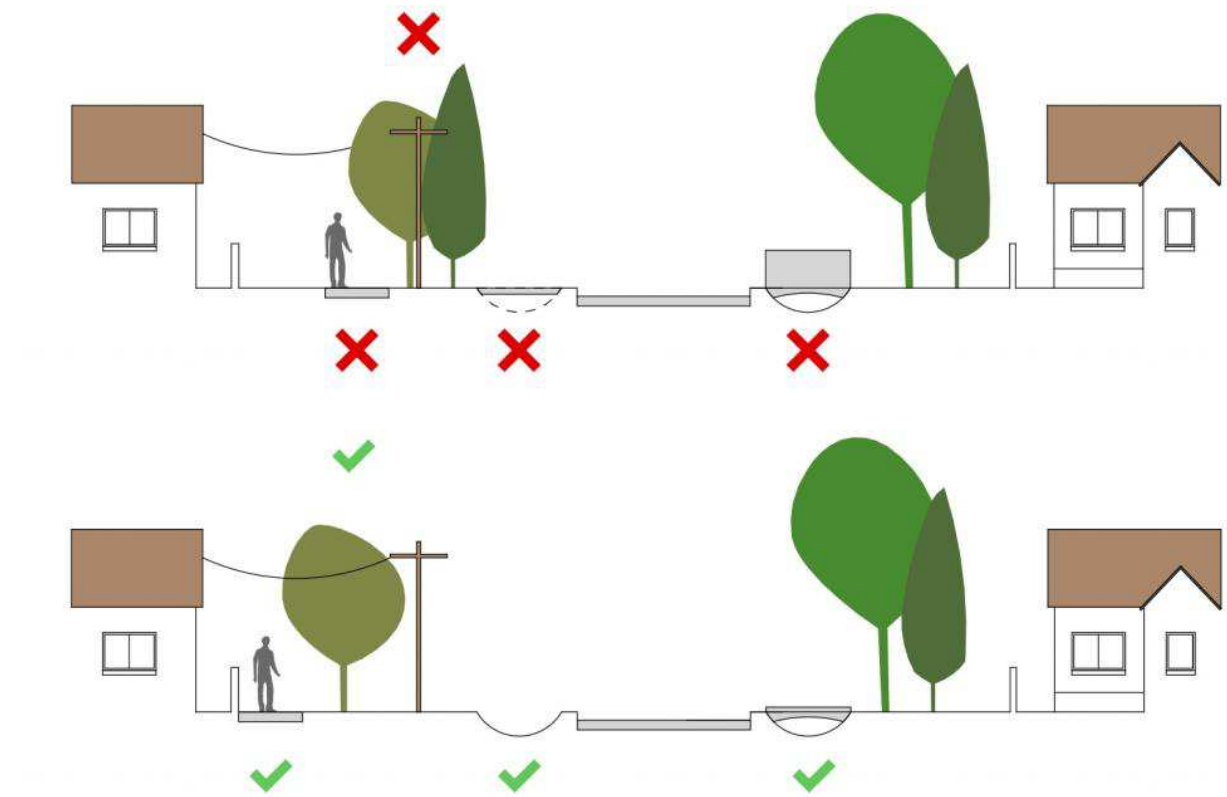
Anyaghasználat és színek

A kertvárosi településrészen a homlokzatok esetében a gyenge pasztell színre kell törekedni. Esetleg annak finom árnyalataira. A színeknek nem csupán az épületen a környezetében is beilleszkedőnek kell lennie. A területen már meglévő tájidegen anyagok és színek nem alkalmazhatók.









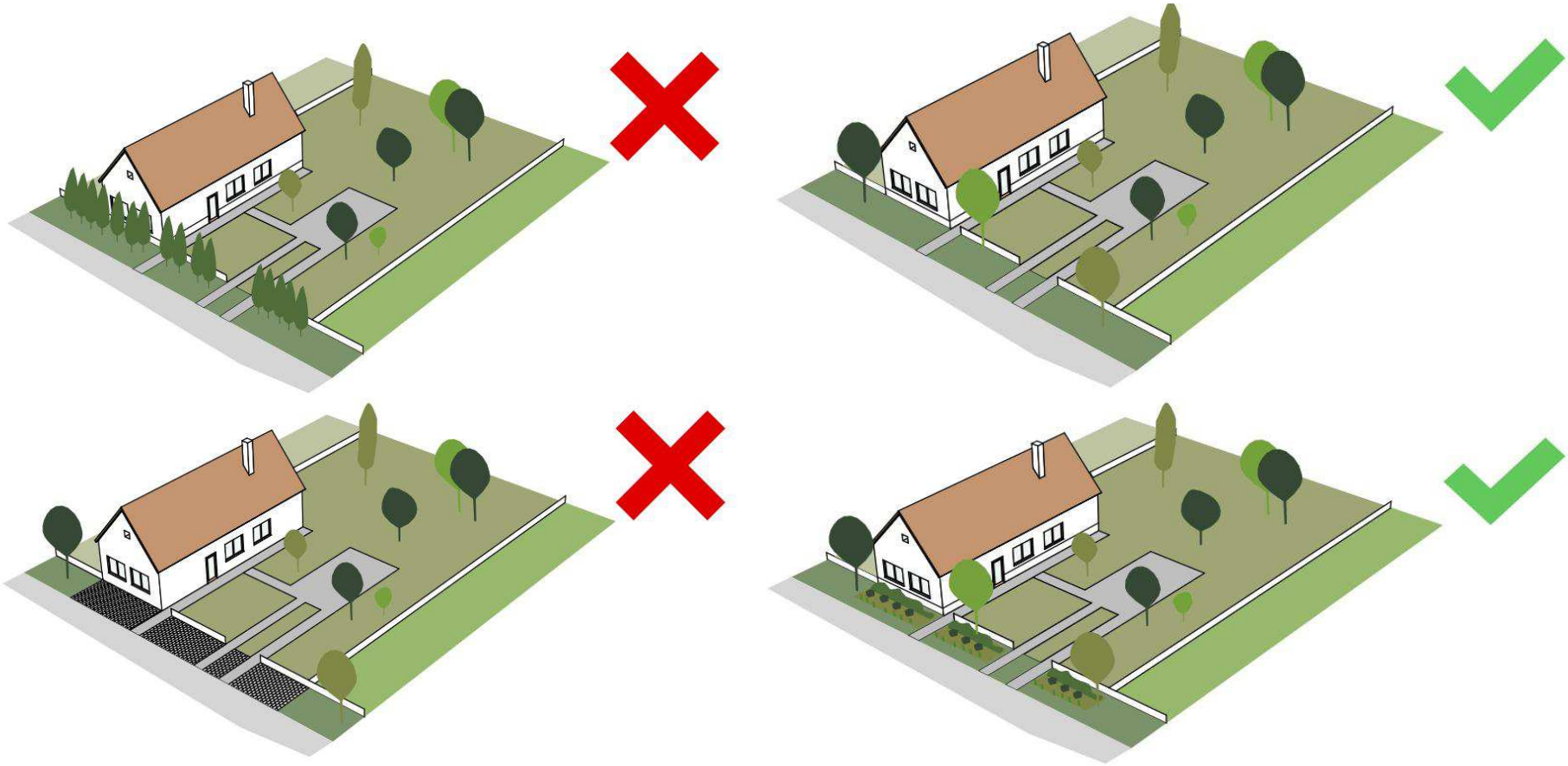
Kerítés

Tömör kerítések nem fogadhatók el. Az áttört kivitelű kerítések alkalmazhatók a településrészen.

Közterület

Közterületen olyan fa ültetése nem javasolt, amely a légvezetékekbe belenő. Továbbá olyan növények ültetése ajánlott, amelyek őshonosak és lehetőséget biztosítanak arra, hogy a homlokzatokat ne takarják ki. Járdát a kerítés mellet célszerű létesíteni. Megfelelő vízelvezetésről gondoskodni kell.

A tervezési fázisban célszerű azt illetékes Építéshatósággal vagy a város Főépítészével felvenni a kapcsolatot annak érdekében, hogy településképi szempontból magas minőséget képviselő épületek épülhessenek.



Növénytelepítés

Az épület benapozása, árnyékolása, valamint esztétikai, városképi szempontból történő elemzése során figyelembe kell vennünk, hogy milyen növényeket telepítünk a homlokzataink elé. Nem javasolt homlokzatot kitakaró dús lombú, magas növényzet telepítése. Kilátást nem zavaró módon célszerű növényt ültetni. Gondolkodhatunk alacsony növésű növényeken is. Tehát lépcsőzetes, több szintes növényzettel is izgalmassá tehetjük a házunk előtti területeket.

Beépítési vázlatok - kertvárosi és falusias településrészekre





















































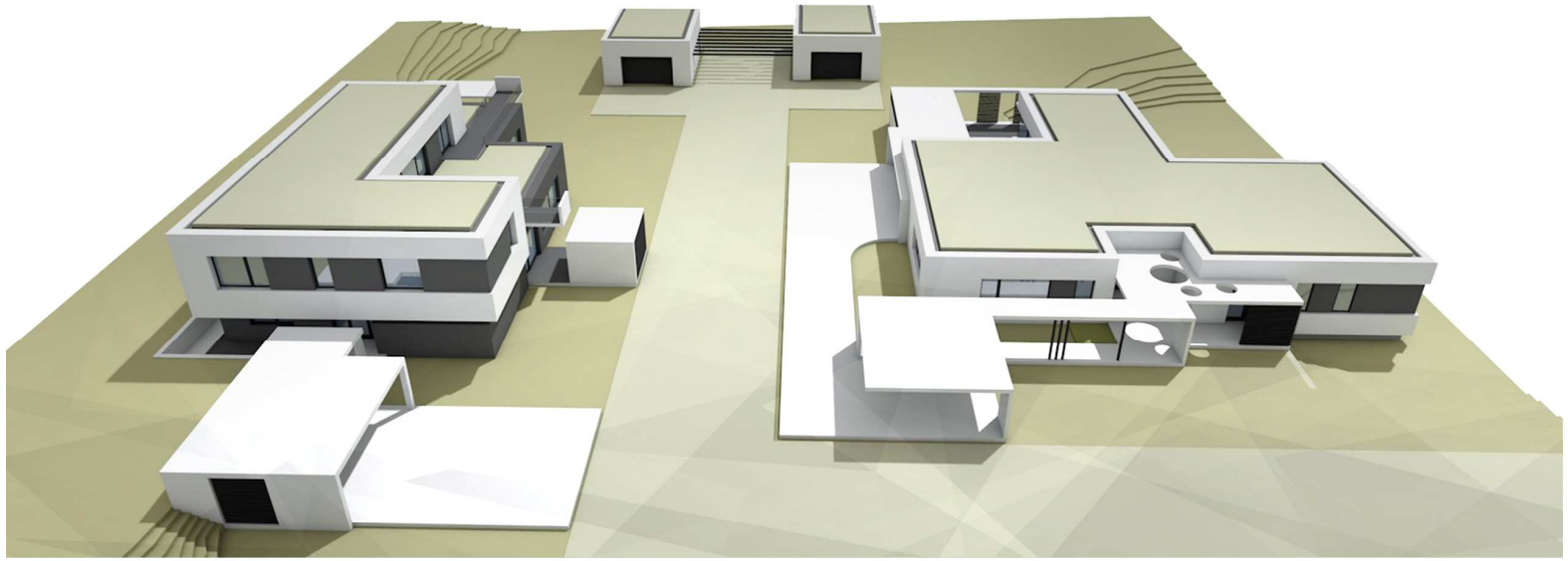


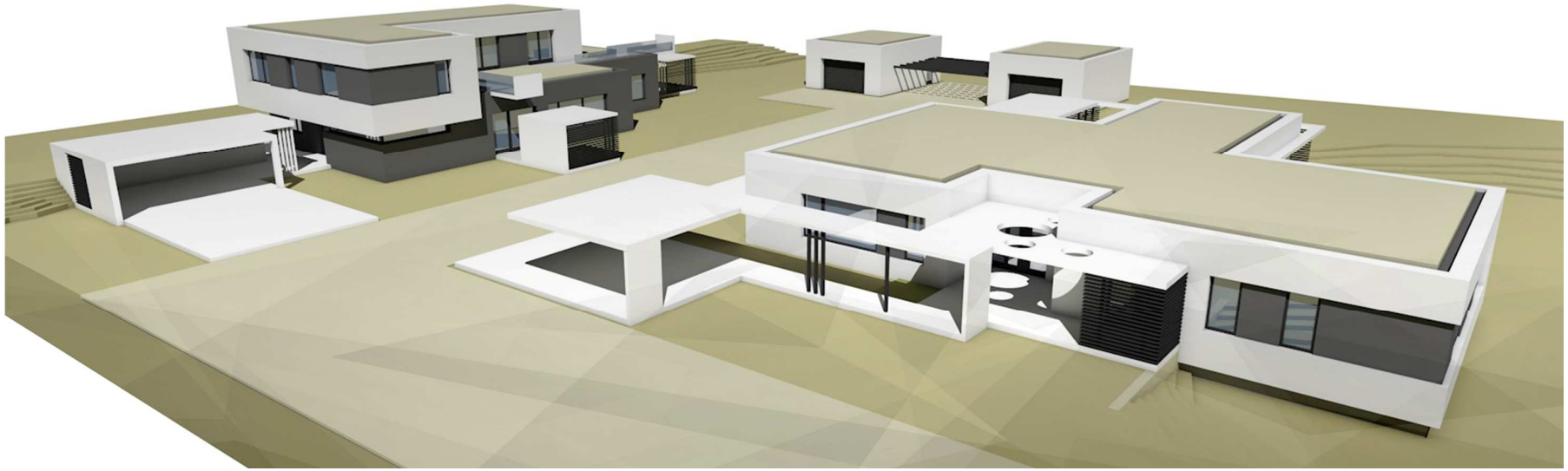












Pozitív példák



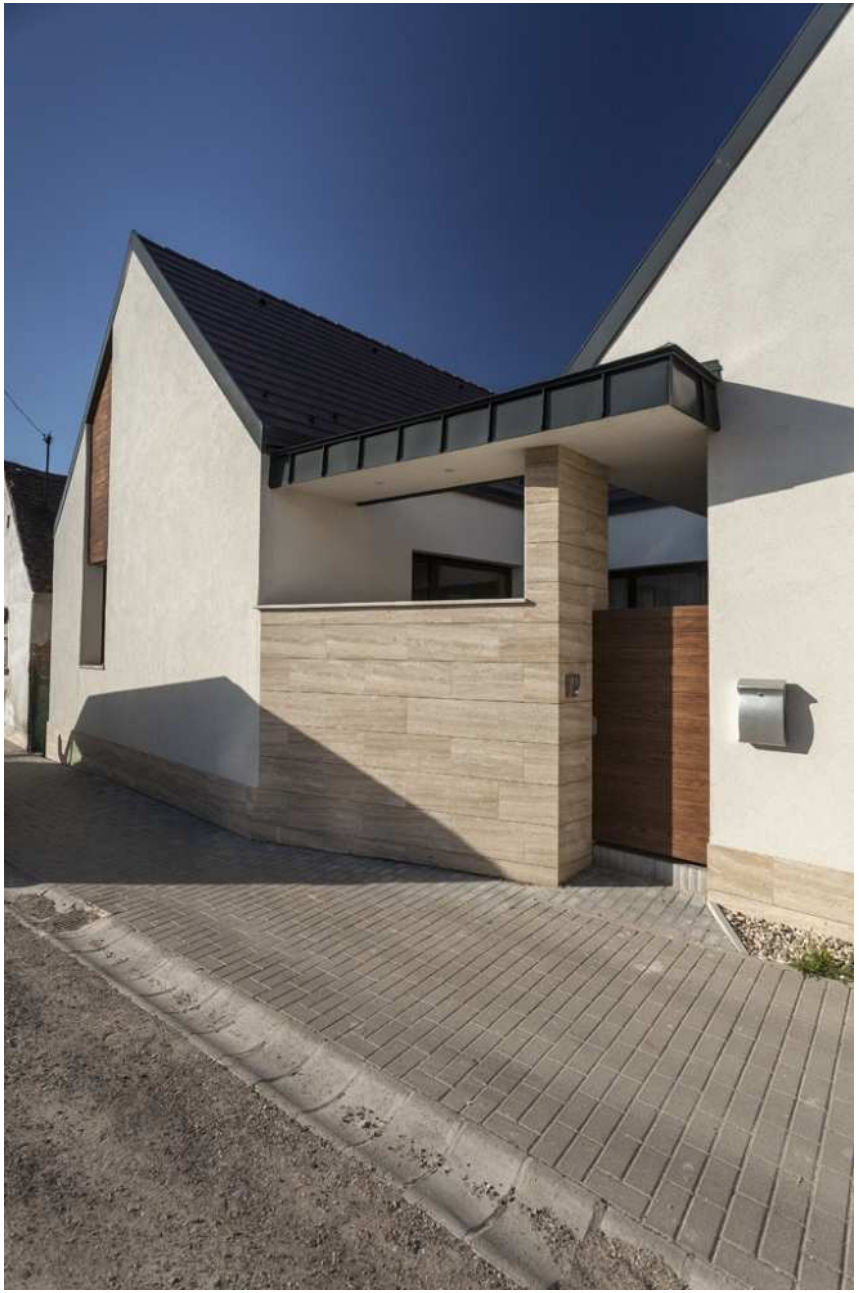





Álmos vezér
utca







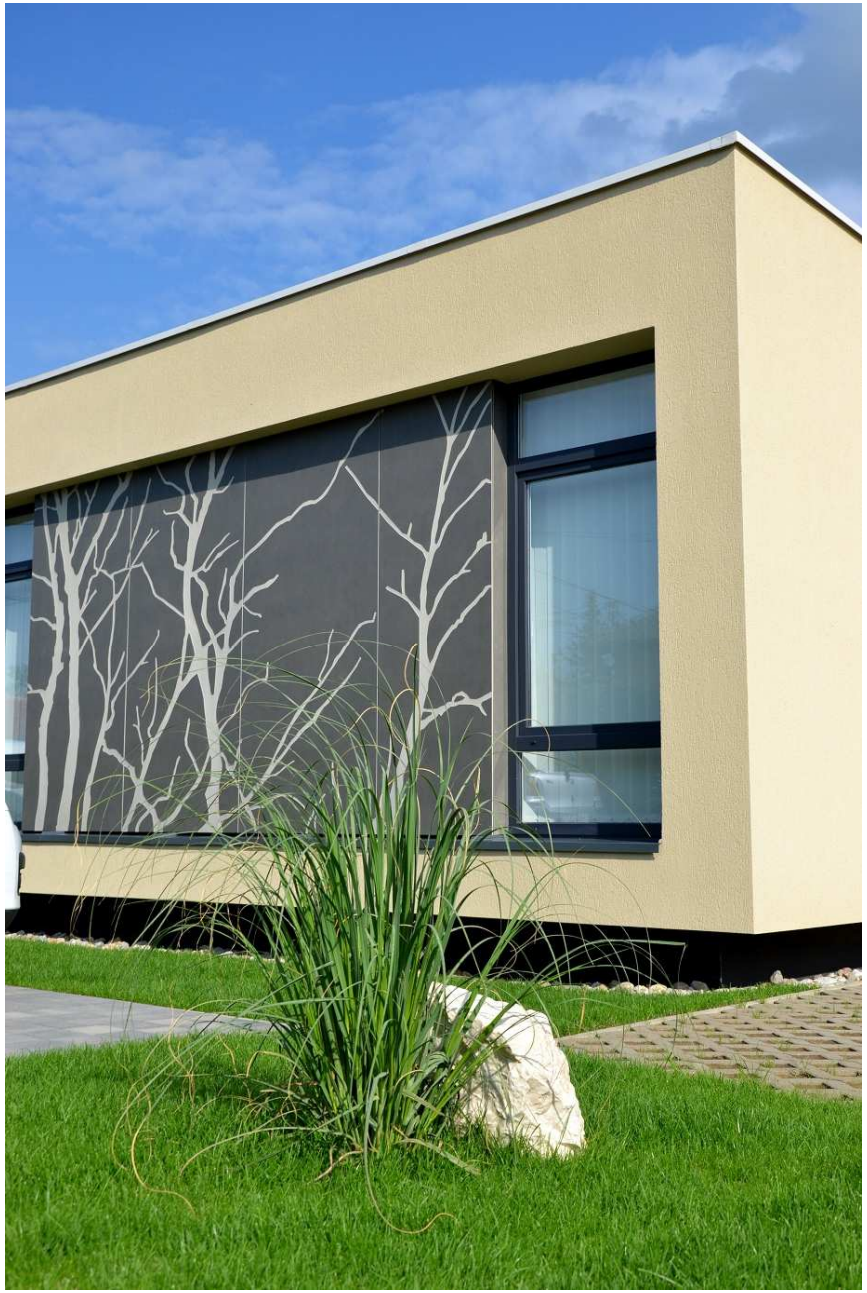





human labor
selfness központ







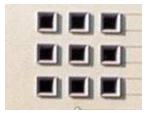
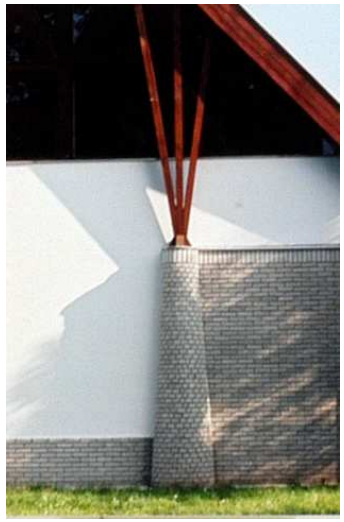
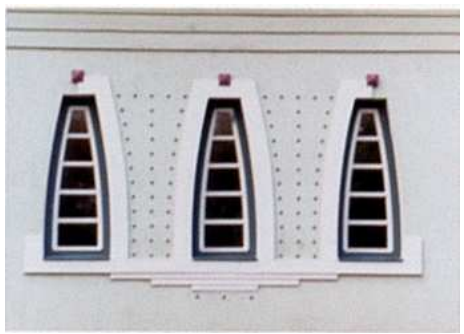
Egyéb részletek - további pozitív példák.







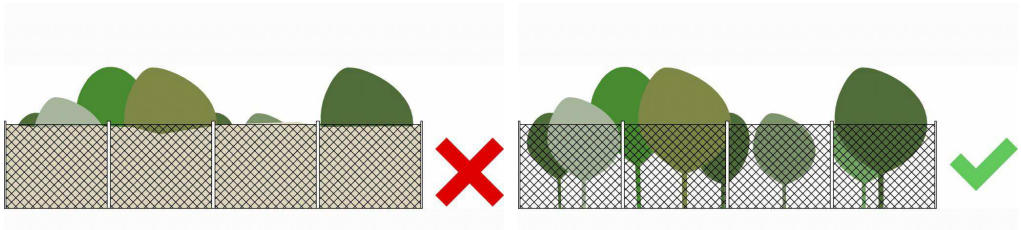


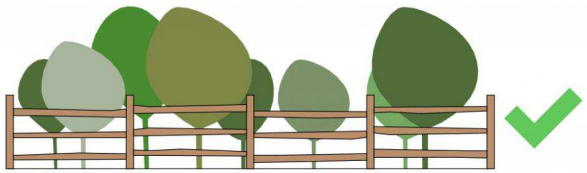




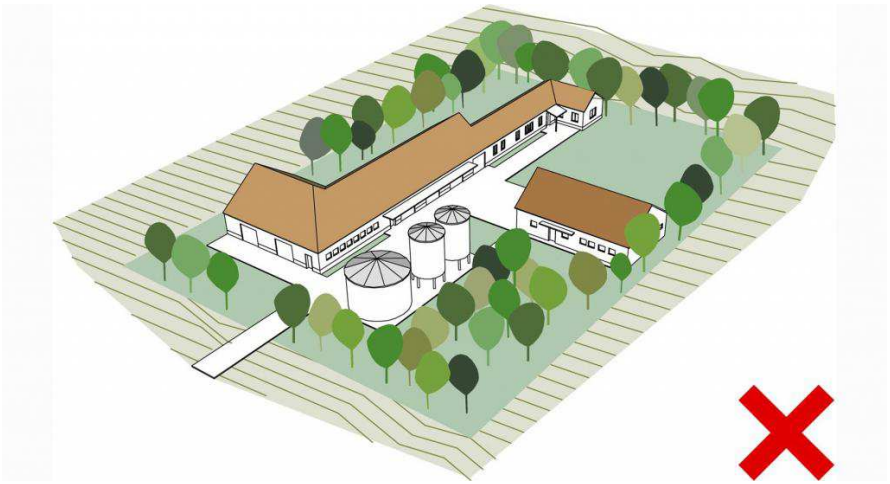

Építészeti útmutató - **tanyás településrészekre**

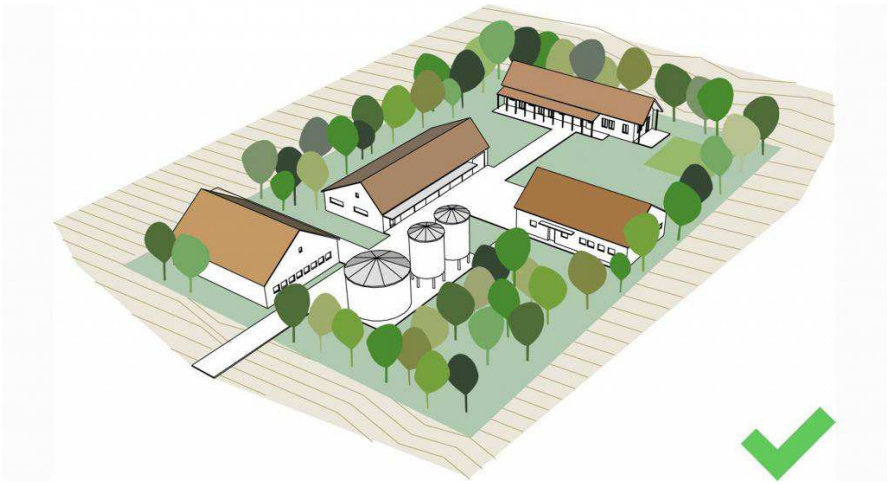
Dabason csak néhány tanya található, de ezek pozitív adottságait és jellemzőit figyelembe kell venni. Meglévő és újonnan épülő tanya esetében törekedni kell az egészséges építészeti elhelyezésekre, arculatra. **A rendezett tanya jó tud funkcionálni és harmóniában áll a környezetével.** A lakó és gazdasági funkciójú épületeket érdemes elkülönítve létrehozni. Elkülönítendő a lakóház, a haszonnövény, díszkert, valamint az állattartásra kijelölt udvar is. Kerülni kell az ízléstelen lerakatok kialakulását. Kerítések építése során tömör kerítést nem lehet létesíteni. Az alkalmazandó anyagok és színek tekintetében a tájidegen elemeket kerülni kell.

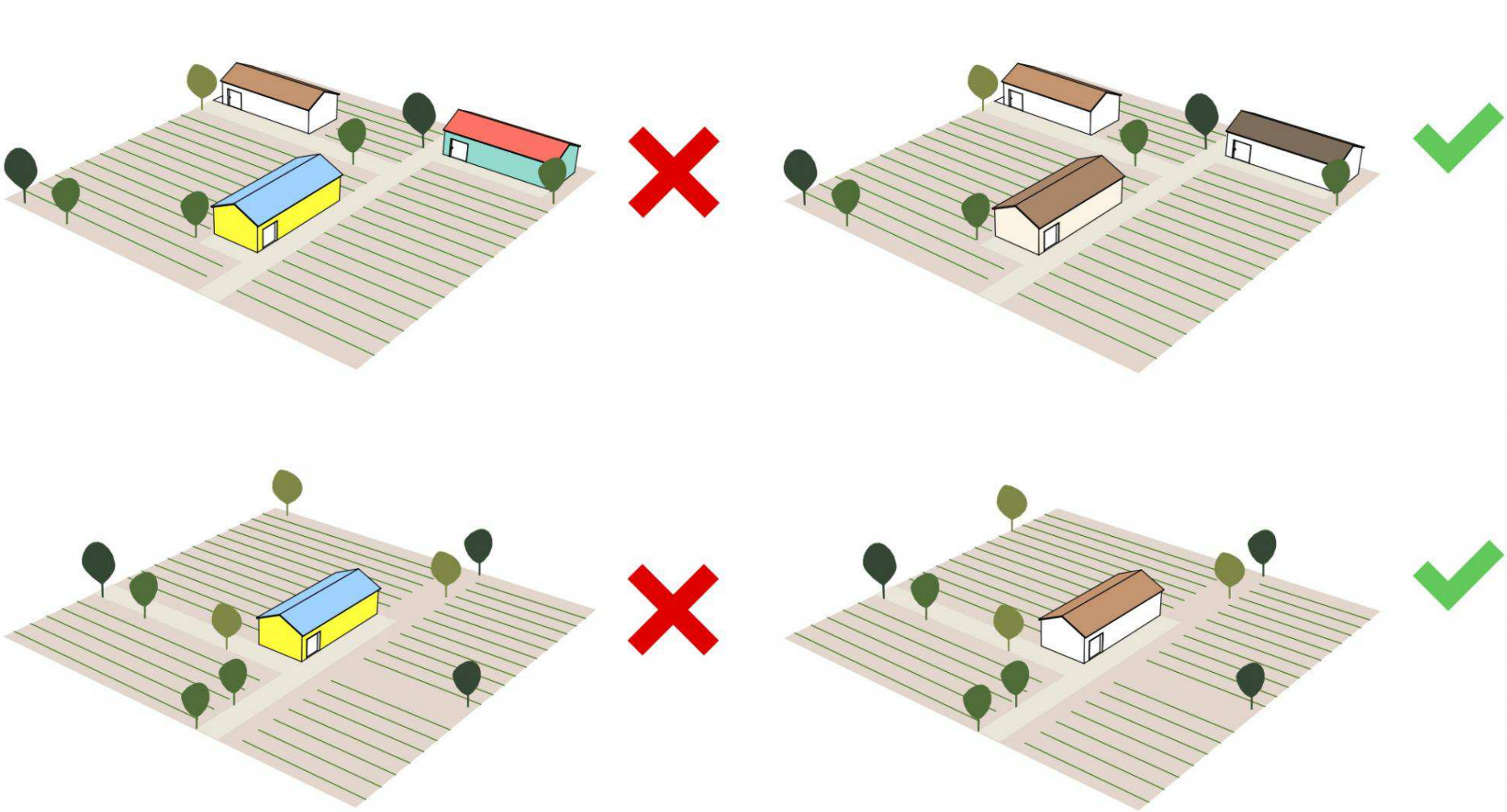












Tanyák telepítése során érdemes törekedni a korabeli elrendezési szokásokra.

Impresszum

A Kézikönyv készítése során felhasznált fotók származása:

Archív fotók, képeslapok , rajzok

- Dabas Város Önkormányzata (2370 Dabas, Szent István tér 1/b): 7, 9, 10, 11, 27, 28, 29, 36, 37, 38, 46. oldal.
- Kossuth Művelődési Központ (2370 Dabas, Szent István út): 21, 22. oldal.
- Fiatal Műemlékvédők Egyesülete (2370 Dabas, Erkel Ferenc utca 42.): 29, 34, 44, 54. oldal.
- Valentyik Ferenc: 6, 9.-Kossuth koszorú.

Egyéb fotók, látványképek:

- Kecskeméti Norbert: 3-4, 12-20,23-26, 30-35, 39-44, 47-53,60-69,72-81,89-91,93,97-98,100-102,120,124. oldal.
- Antal Anita: 45. oldal.
- Feldman László: 46. oldal.
- Ligetvári István - építészmérnök: 77, 94-95,99, 116-118, 121-122. oldal.
- Stefkó Károly – építészmérnök: 109-110. oldal.
- Rabi Géza - építész tervező: 111. oldal baloldali látványképek.
- TÉR Stúdió Bt: 112-113. oldal.
- T-House - www.thouse.hu: 111. oldal jobboldali látványtervek, 114-115. oldal.
- Korzó Stúdió: 92.,96., oldal.
- Természeti környezet fejezetnél - Barna Varangy (Csonka Péter), Mocsári teknős (Kalotás Zsolt), Tarajosgőte (Bérces Sándor), Szibériai és sárga nőszirmok (Nagy István), továbbá Duna-Ipoly Nemzeti Park honlapja (www.dunaipoly.hu).
- Pelikán Bence: 68. oldal (baloldali alsó fotó).
- Karlik Dóra: 56, 58. oldal.
- Farkas Gábor: 123. oldal.

Ábrák

- Lechner Nonprofit Kft: 84-87, 104-108, 124-125. oldal.

Készítette:

- dr. habil. Farkas Gábor DLA - Dabas Város Főépítésze
- Kecskeméti Norbert - Dabas Város Önkormányzata - Építészeti és természeti értékekért felelős referense

Készíttette: Dabas Város Önkormányzata


DABAS