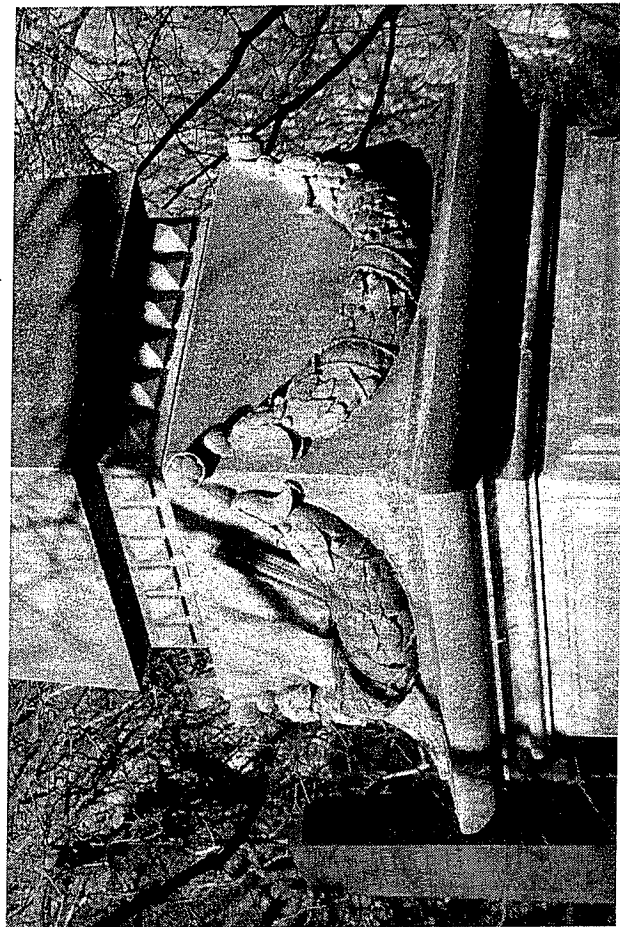
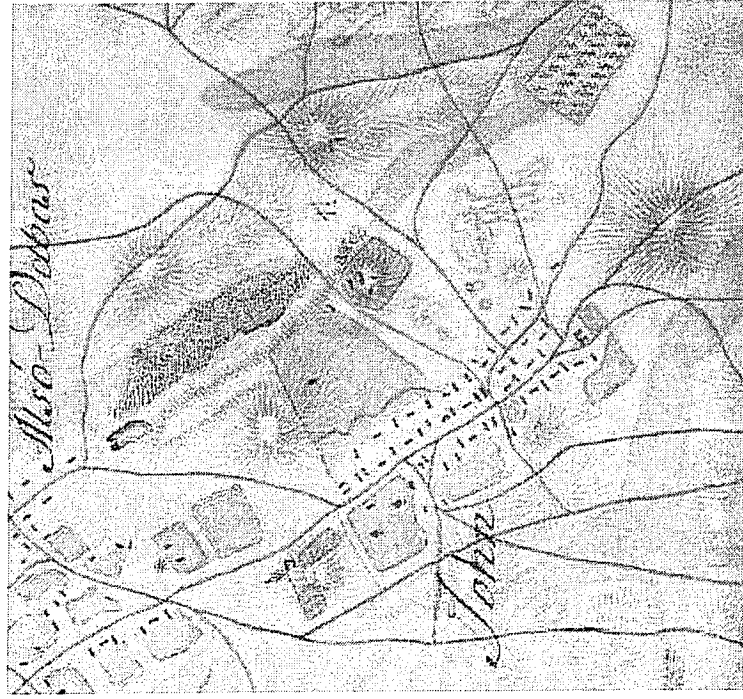
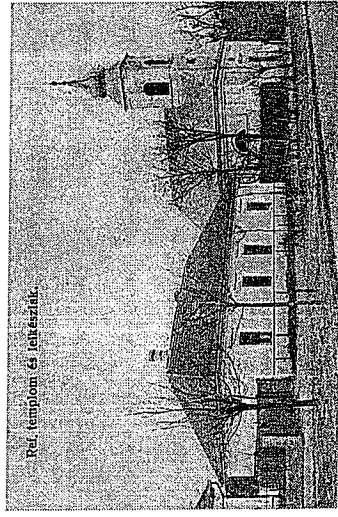


Református öregtemető obeliskjei.

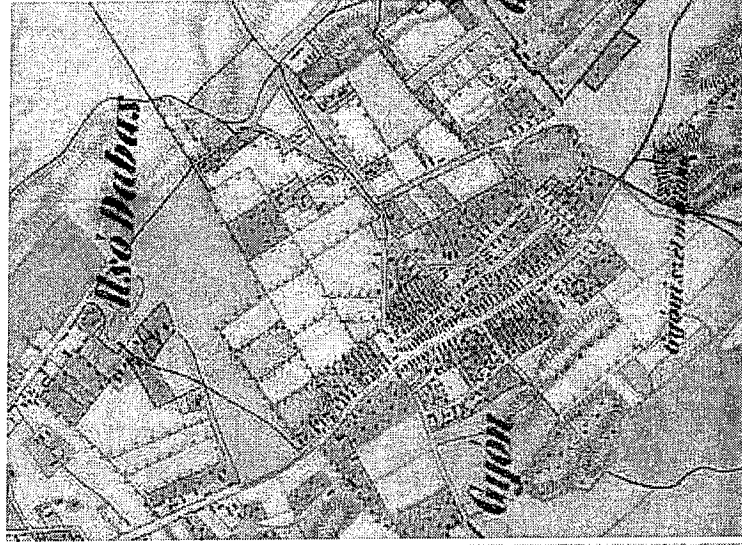


## Gyón településképi jellemzőinek bemutatása

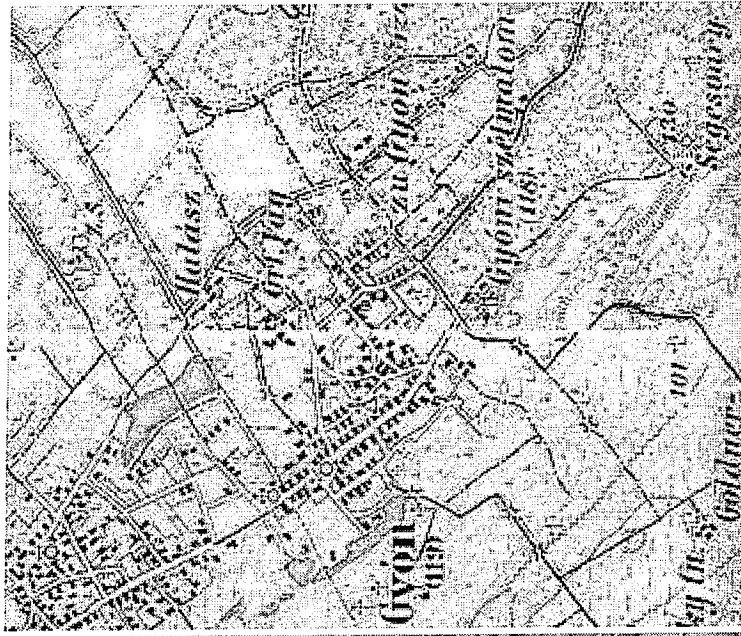
Gyón az első katonai felmérési térképen jól láthatóan kétpólusú elrendezésű, hiszen a mai Kossuth Lajos útra illetve a Luther utca környéke épült be. A 19. század első felében az érintett terület teljesen kiépült. Megjelentek a keresztirányú utcák is. A 19. század második felében a település már halmazszerű településszerkezettel rendelkezik. Kiépült a Luther, Malom, illetve a Kör utca és annak környezete. A településre a fésűs beépítés a jellemző. A paraszt porták között kismemesi 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.



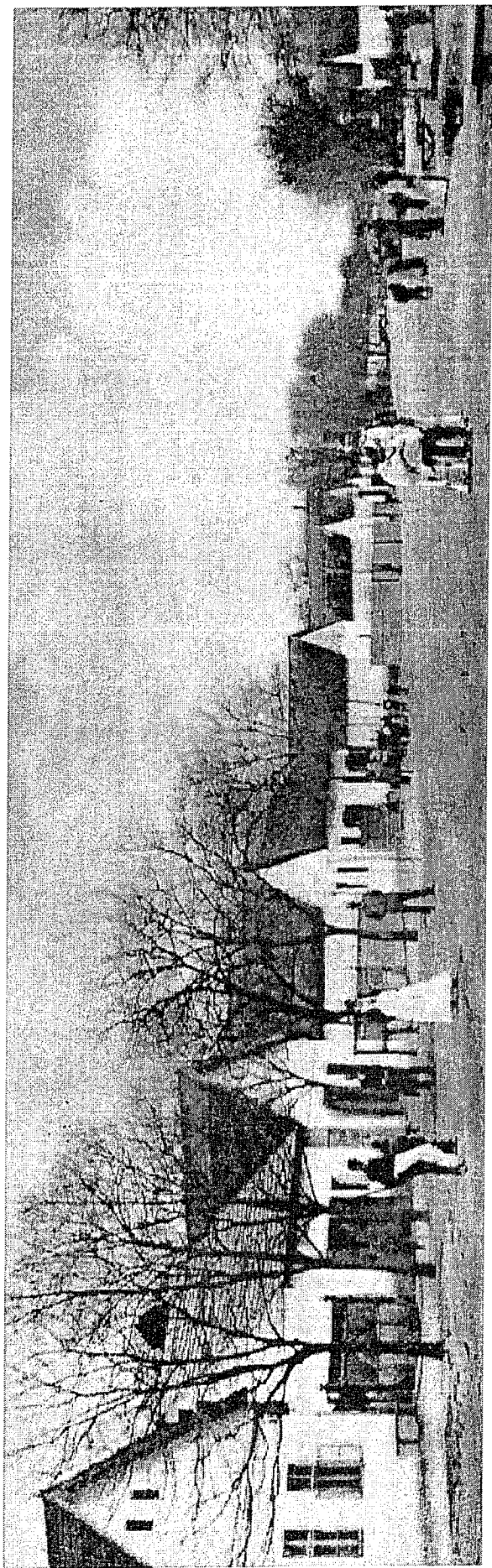
I. Katonai felmérés (1763-1787)



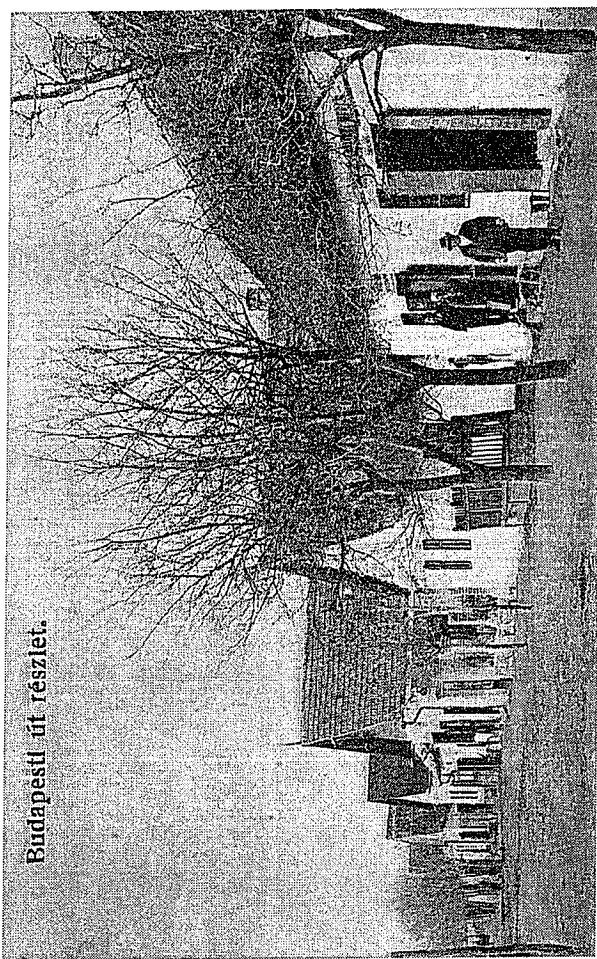
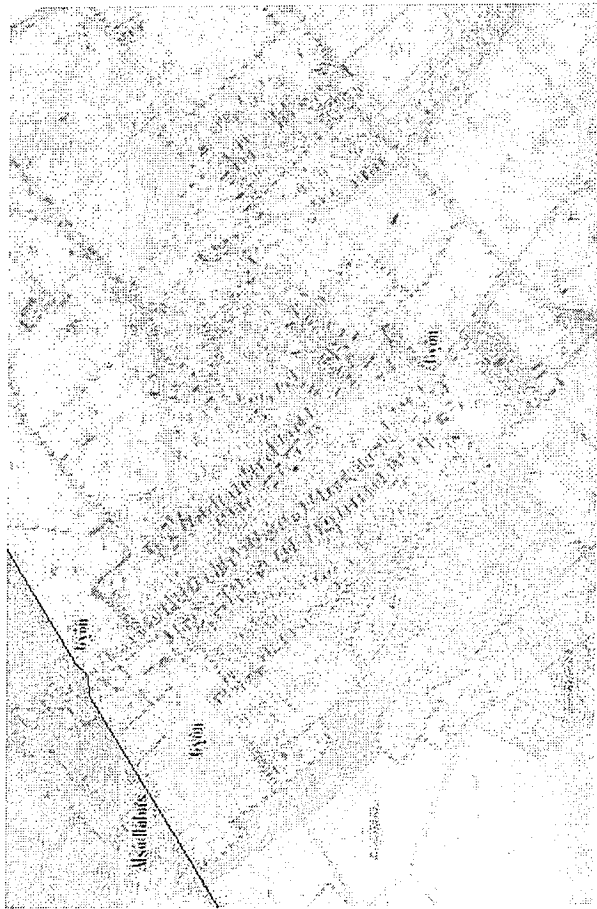
II. Katonai felmérés (1806-1869)



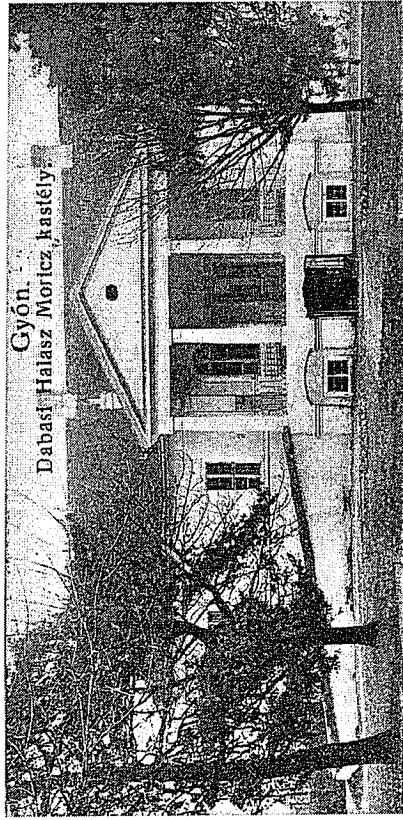
III. Katonai felmérés (1869-1887)



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



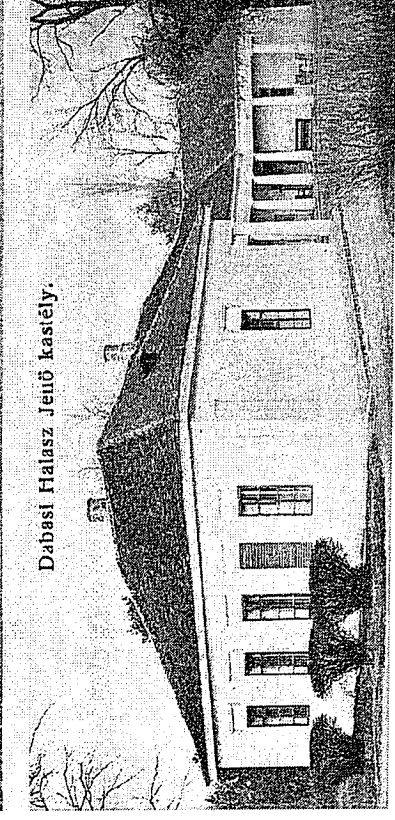
Budapesti út részlet.



Gyón.  
Dabasi Halasz Moricz kastély.

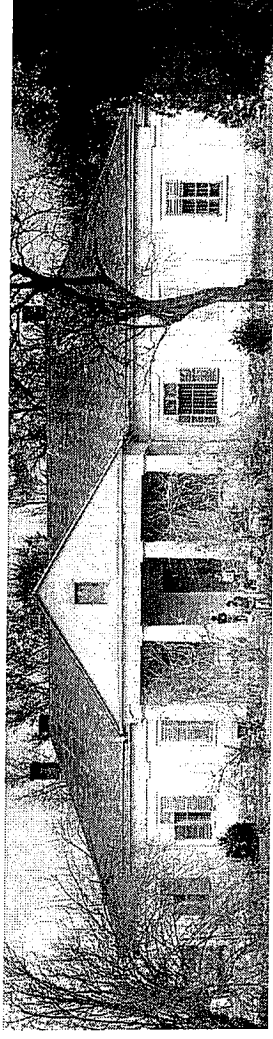
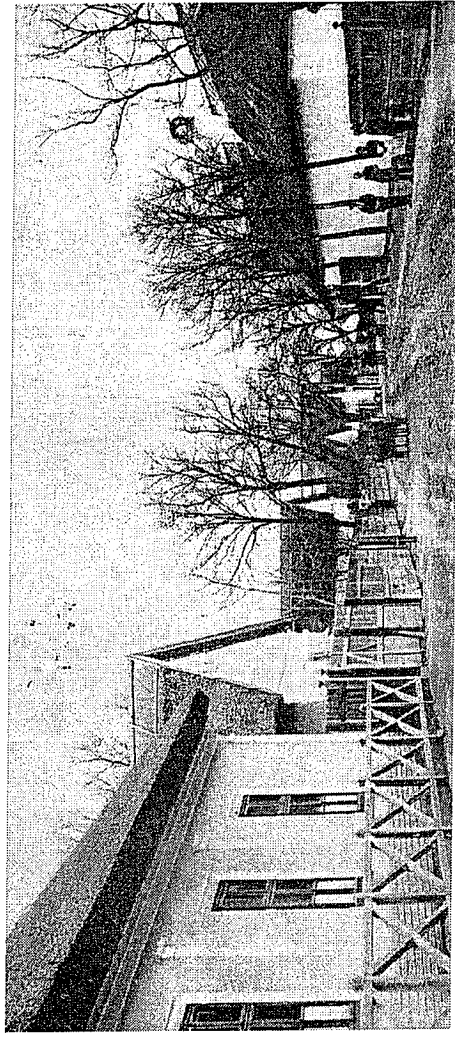


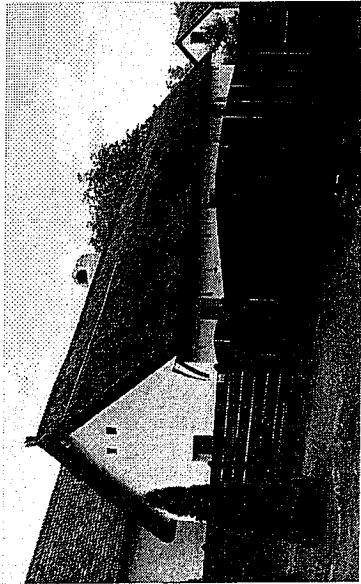
Csajághy Kastély.



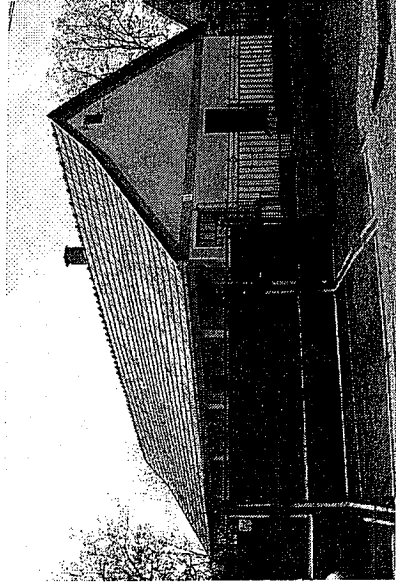
Dabasi Halasz Jenő kastély.

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 Mór-kúria ma is áll, a város címerépülete, a megye kiemelten védendő épülete. A középső részen az egyedi megformálású eklektikus Csajághy kastély reprezentálja a nemesi építézet magas színvonalát. A Halász Jenő utca helyén egykor állt kúriát lebontották. Lent a ma is meglévő Zlinszky-Domián-kúria látható.

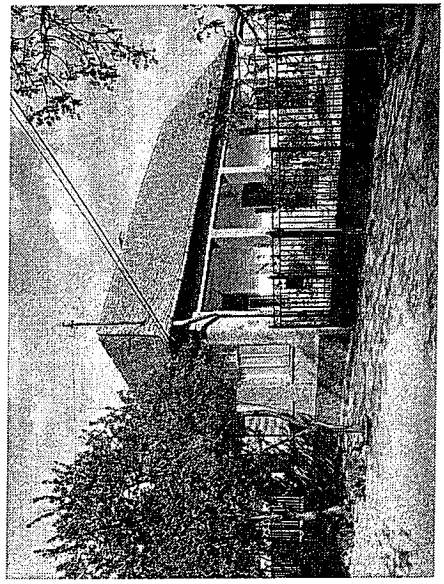




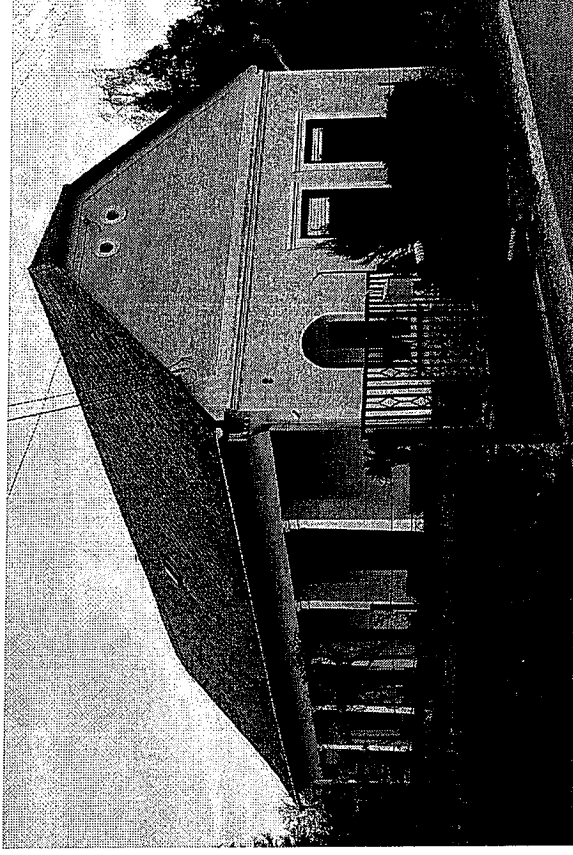
Gyóni Tájház  
Luther utca 19.



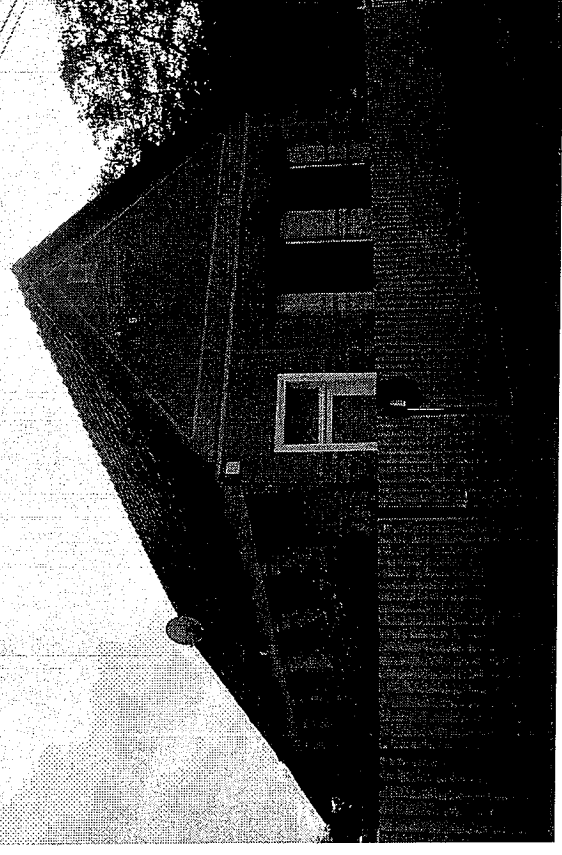
Miloszeri Vendégház  
Luther utca 26.

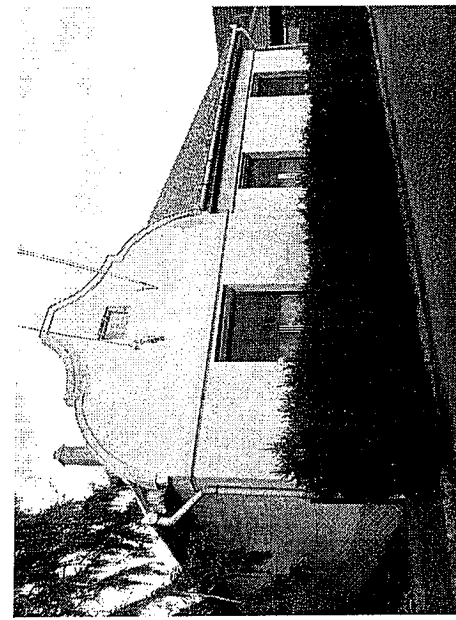
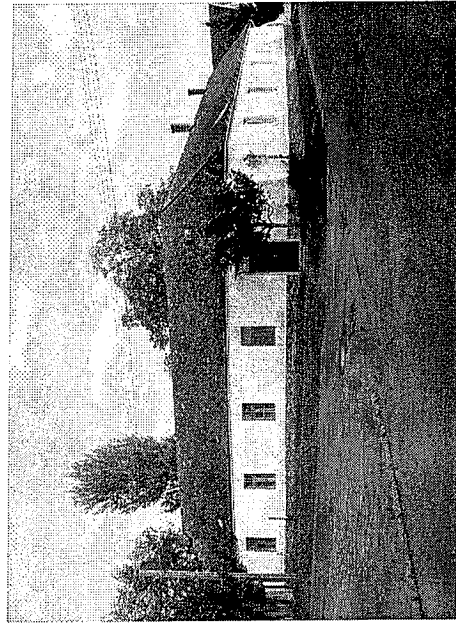
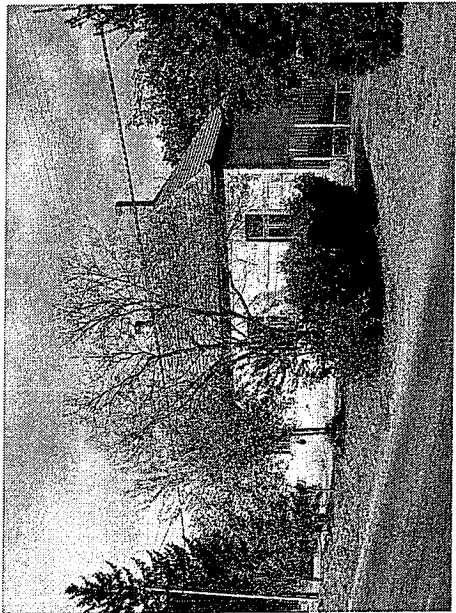


Parasztház  
Malom utca

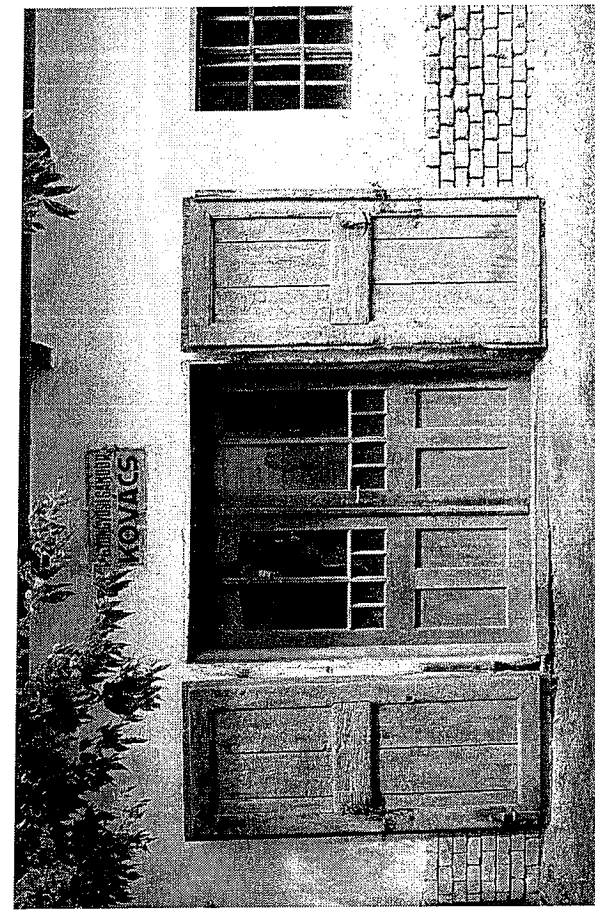
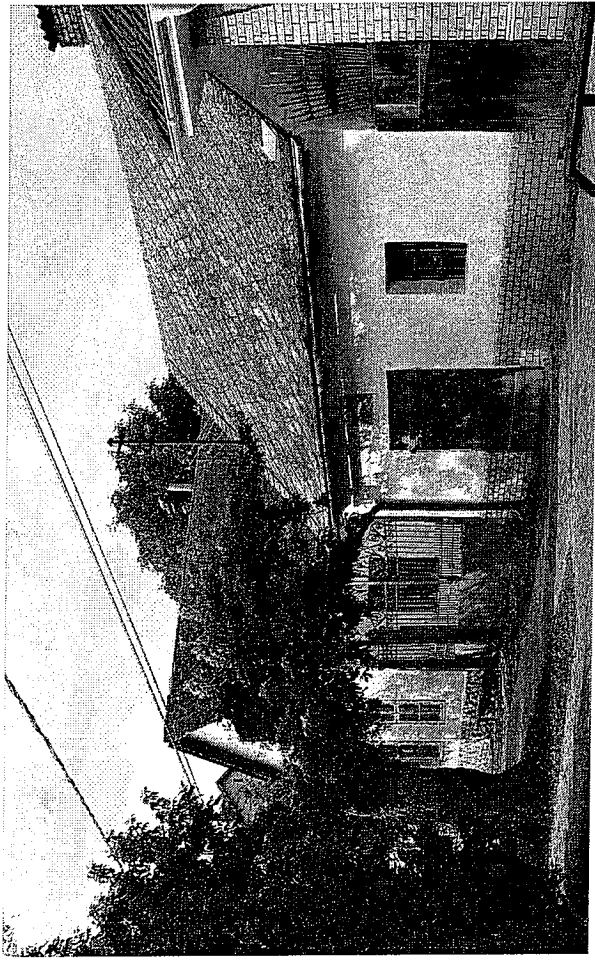


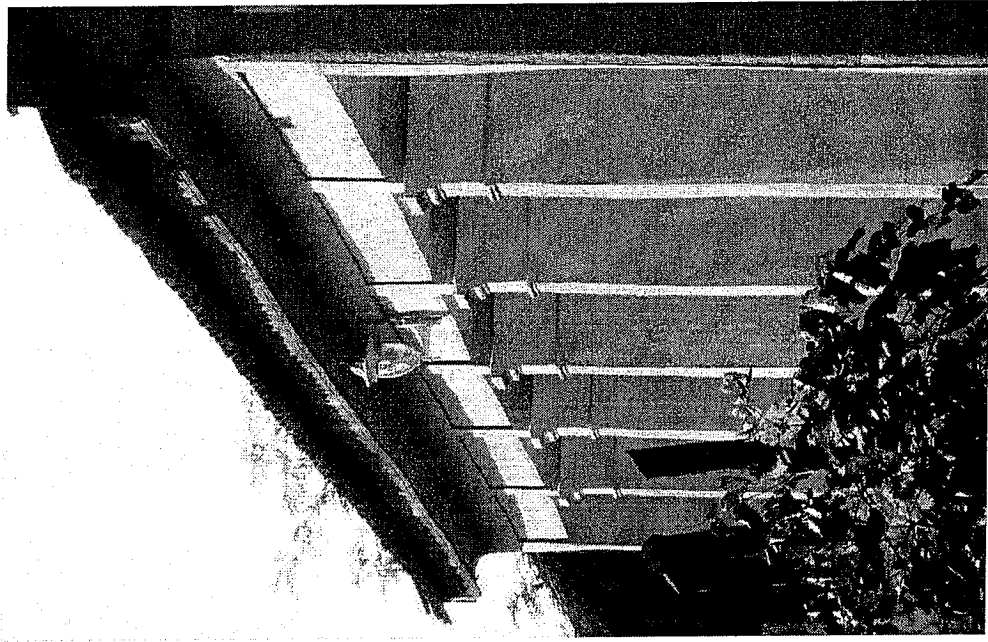
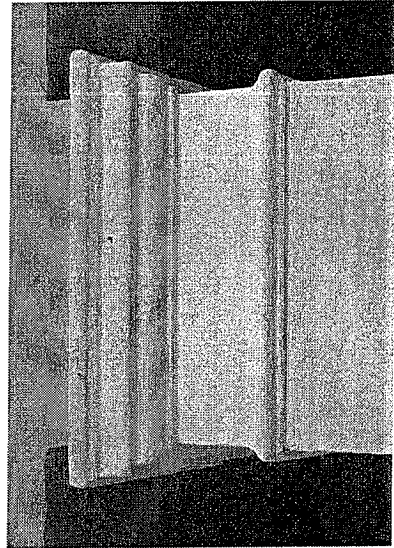
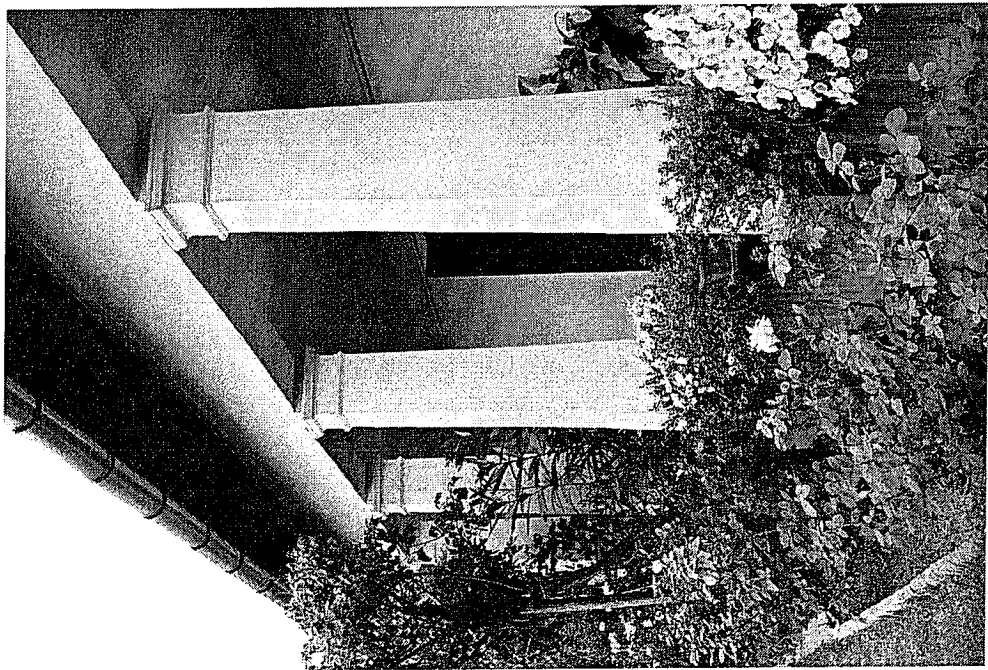
Módos parasztház - Harang utcában és a Kossuth Lajos úton.





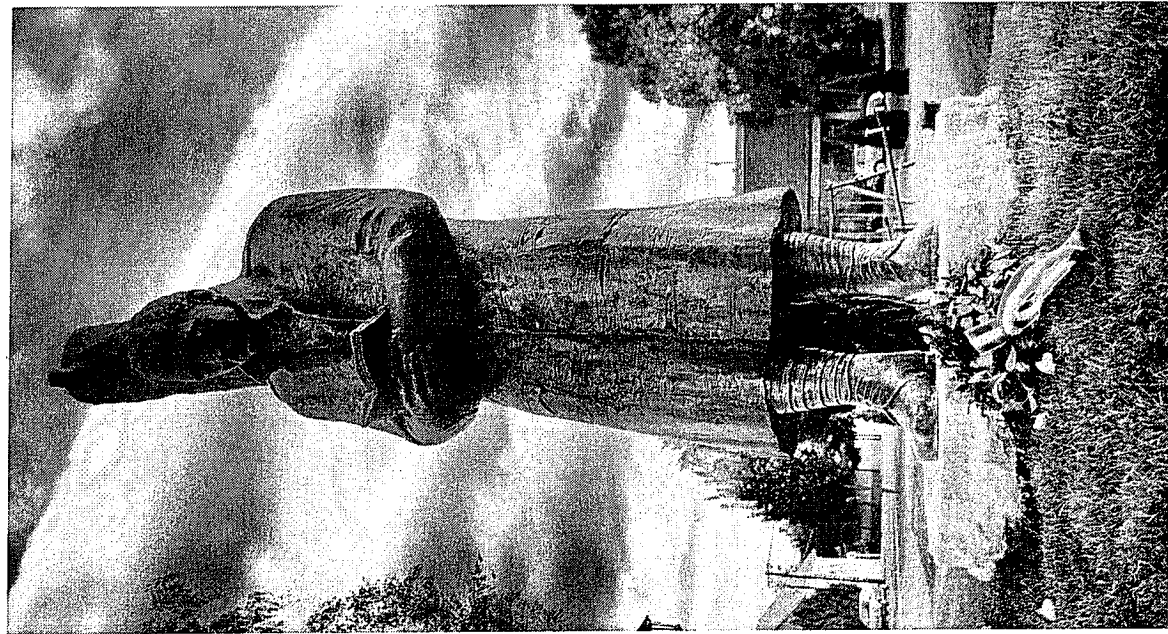
Gyón nagygazda és polgári házai változatos méretben és építészeti formálásban épültek. A legjobb épület a Kossuth Lajos úton, Vasút és a Luther utcában található. Ezekre az épületekre az „L” alaprajz és a belső udvari tornác jellemző. Utcai homlokzataik a legdíszibbek. Lent a város egyetlen fennmaradt 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 pálcá díszítőelem is jellemző. Némely esetben az oszlopok felfelé haladva karcsúsodnak.

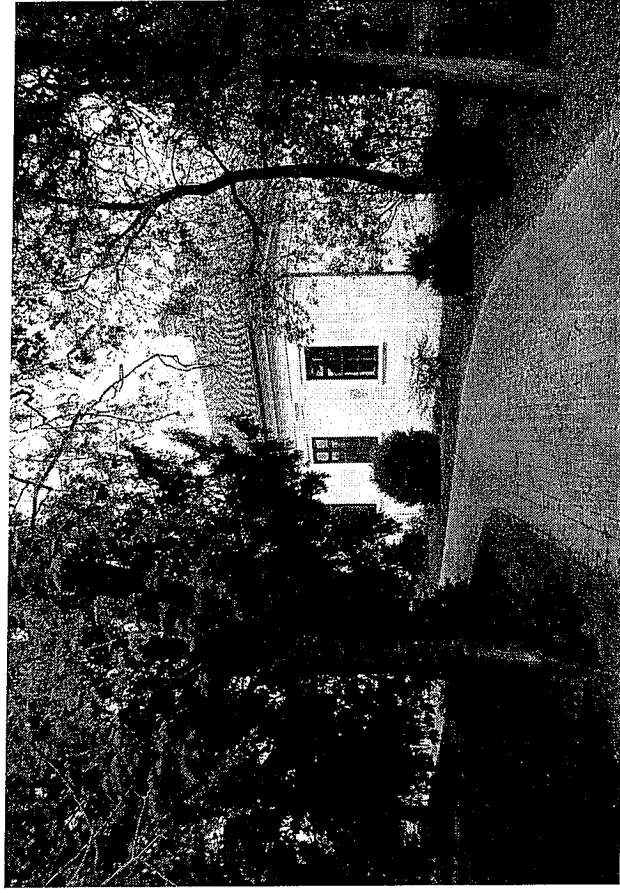


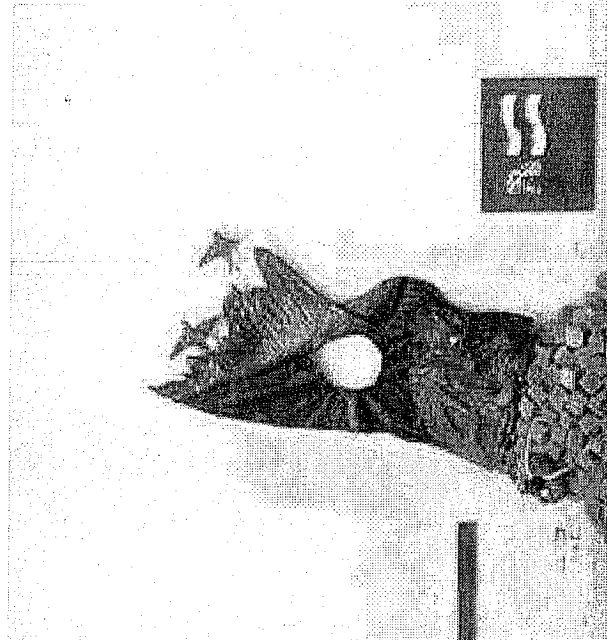
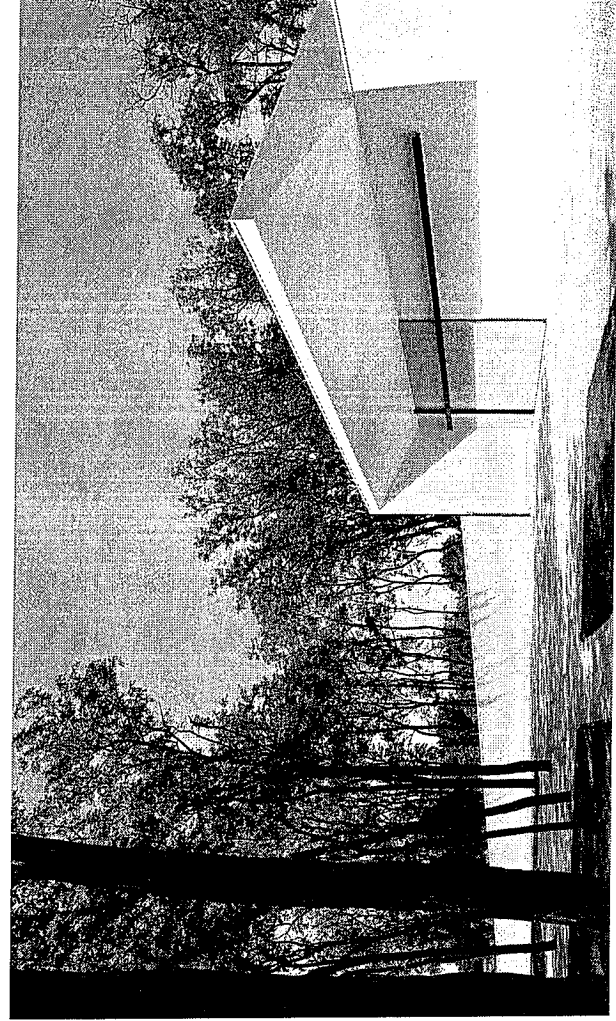
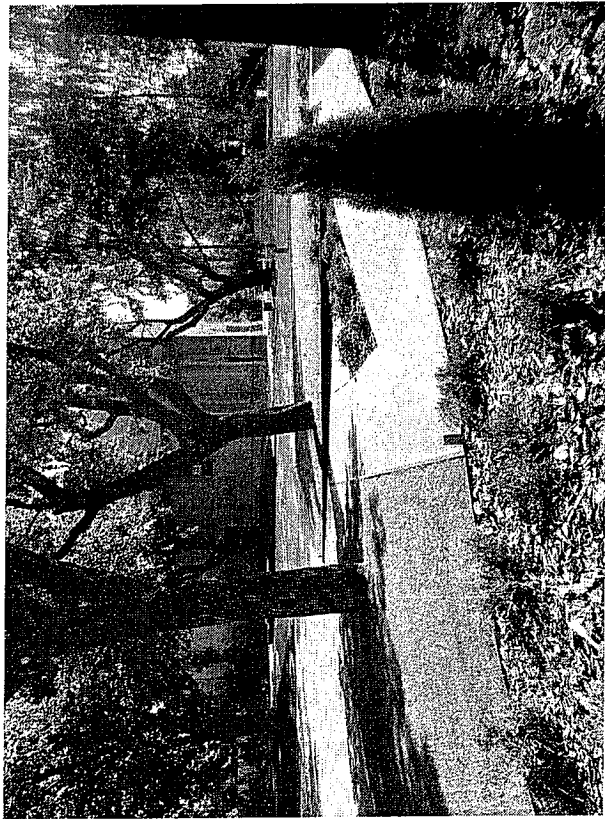
Gyóni Géza szobor

Halász Mórnicz-kúria  
(Kossuth Lajos út 7)

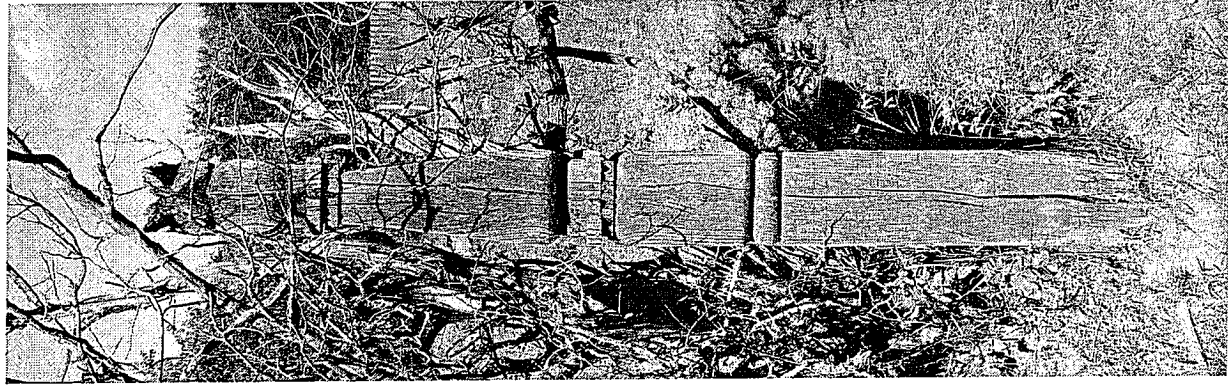


Zlinszky-Domián-kúria  
(Báró köz)



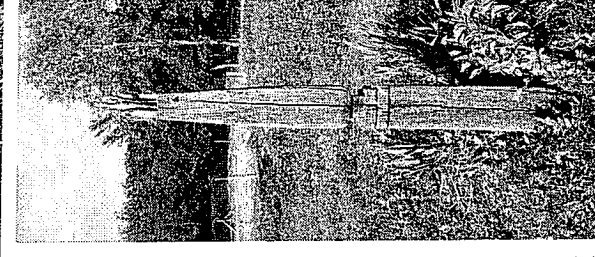
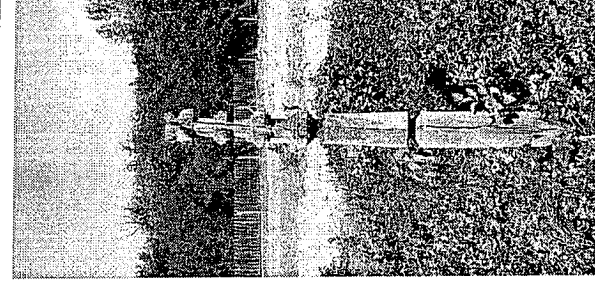
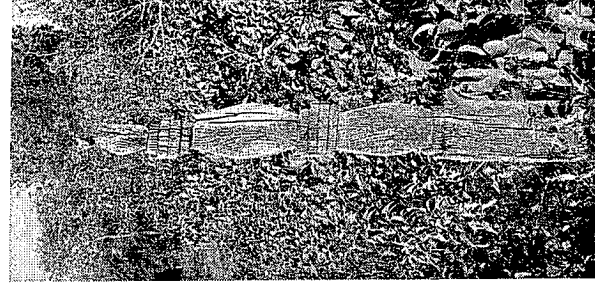
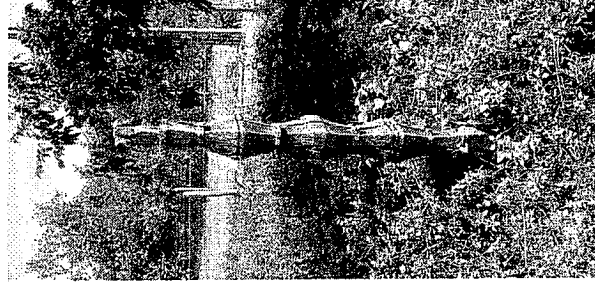
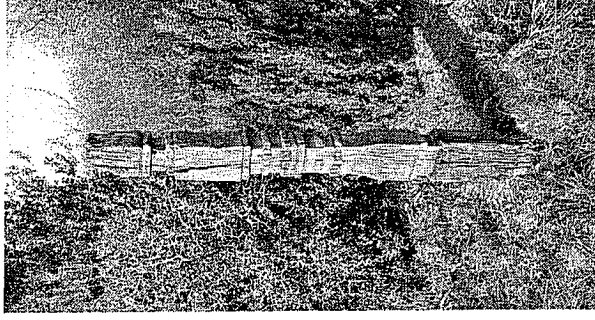


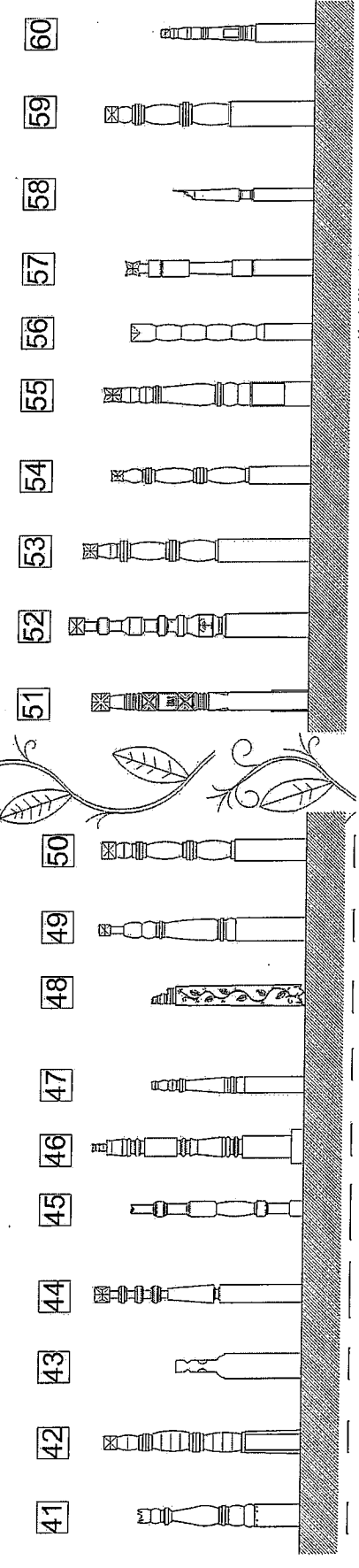
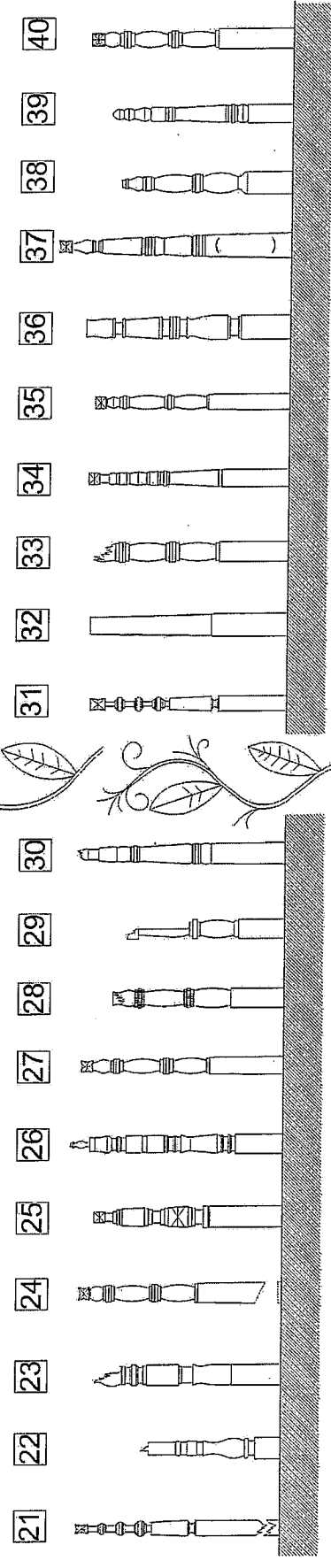
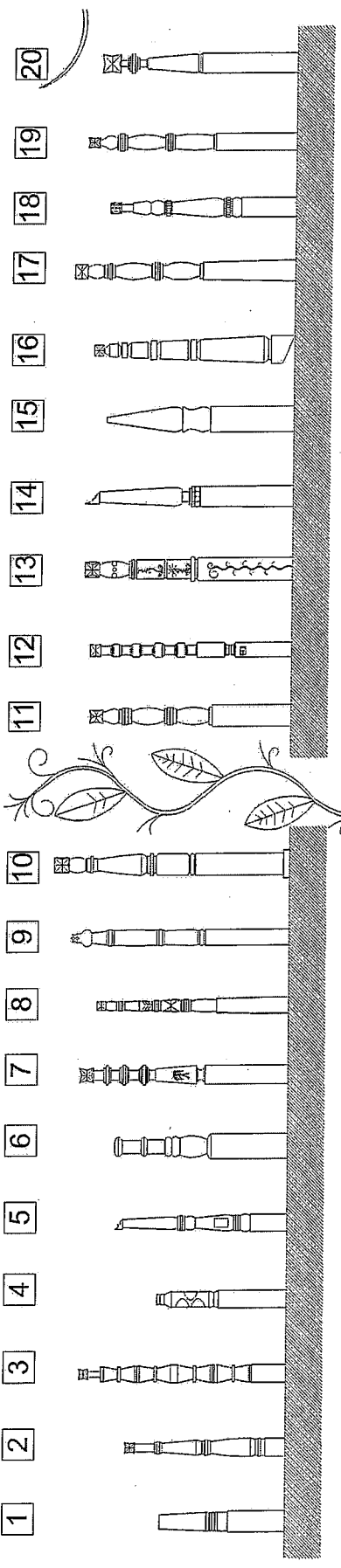
Első fotón a rendezett evangélikus templomudvar látható, amely minőségi környezetével a helyieket szolgálja. A gyóni ravatalozó kortárs épülete országosan híressé vált. A Térségi Búszkesépgpont pedig méltó emlékezési helye lett az 56-os eseményeknek.



## 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 építész-mérnök 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 temetkezési 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.

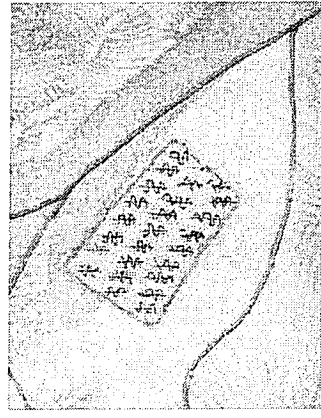
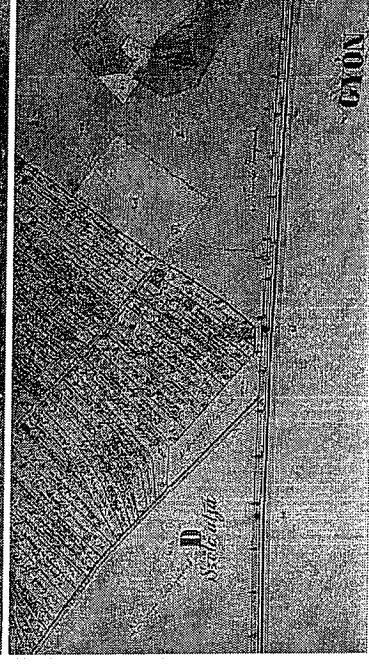
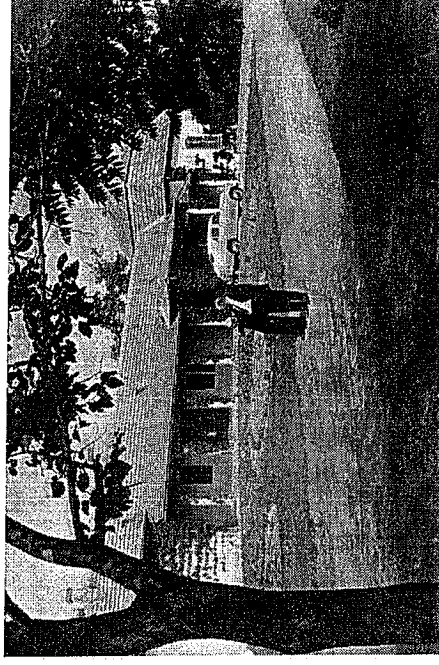
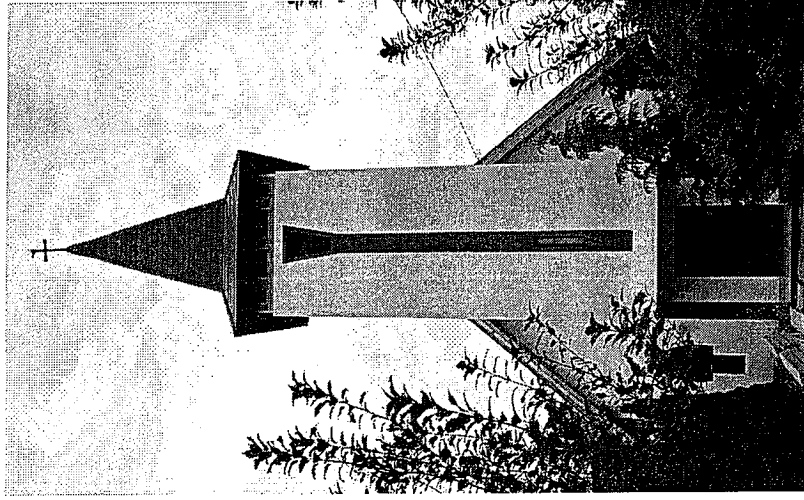




## Dabas-Szőlő

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.

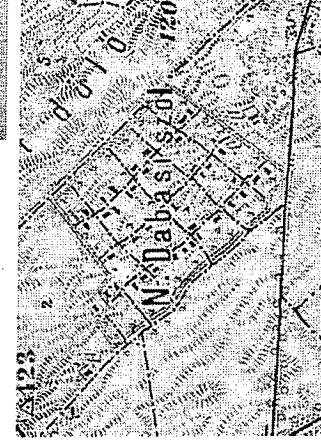
Számtalan telek beépítetlen, építészeti összképe vegyes arculatot mutat. A településen található Dinnyés Zsigmond egykori kismemesi kúriája, amelyet akác erdő vesz körbe. Ez Dinnyés Lajos egykori miniszterelnök tulajdonában volt.



I. Katonai felmérés (1763-1787)



II. Katonai felmérés (1806-1869)



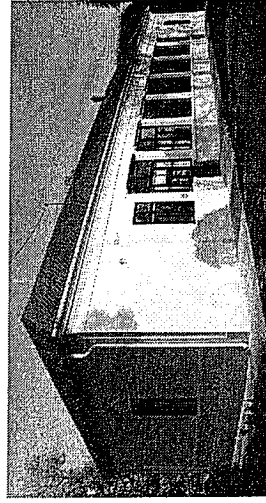
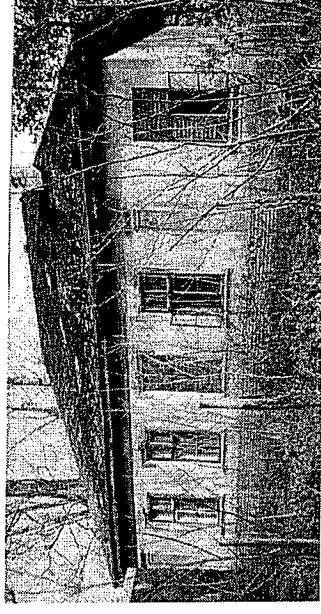
III. Katonai felmérés (1869-1887)

## Értékeink

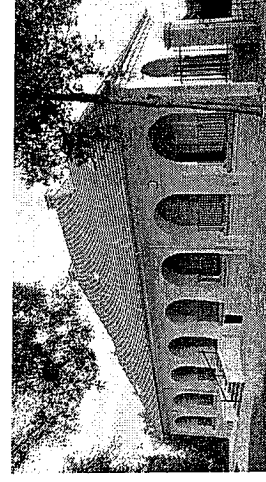
### Régészeti, műemléki és helyi védettségű értékek

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

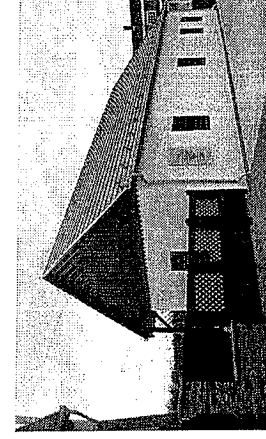
A város egyedi épített örökségét a kismemesi kúriák jelentik, amelyből a mai napig 35 db maradt fenn a településen. A kúriák 1750 és 1880 között épültek fel. Az épületek műemléki és helyi védelem alatt állnak. 2010 óta Dabas Város Önkormányzata együttműködést kötött a Fiatal Műemlékvédők Egyesületével (FME) a helyi építészeti értékek dokumentálása, megóvása és megmentése érdekében. Az Egyesület a város építészeti leltározását követően elkészítette a Reszley 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.



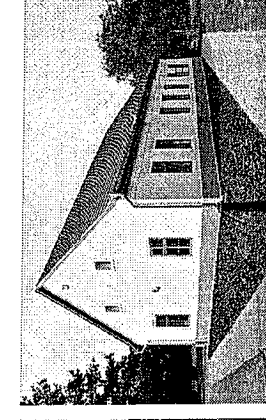
Halász Olivér-kúria



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.

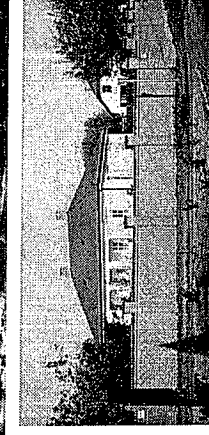
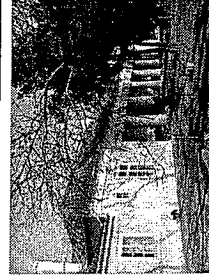
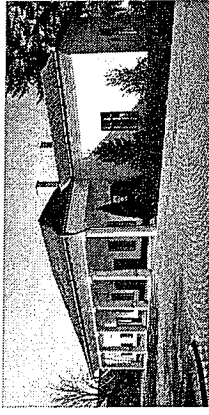
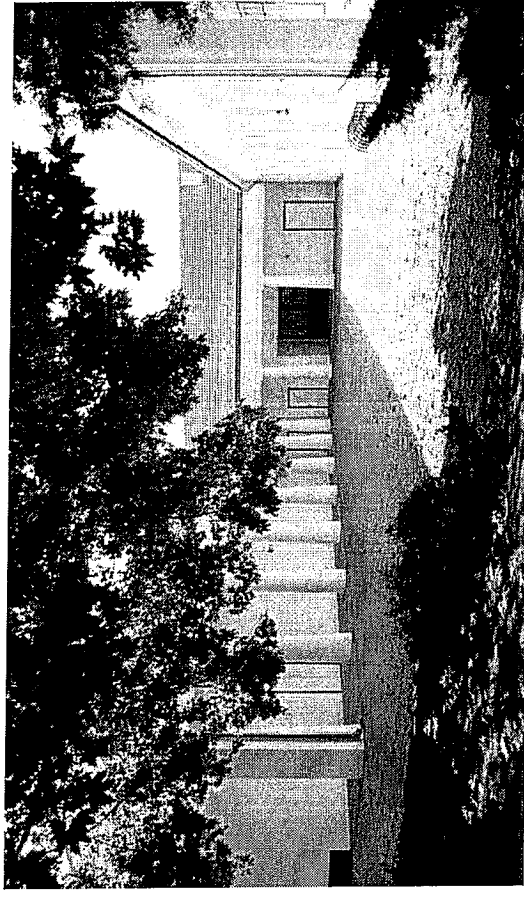
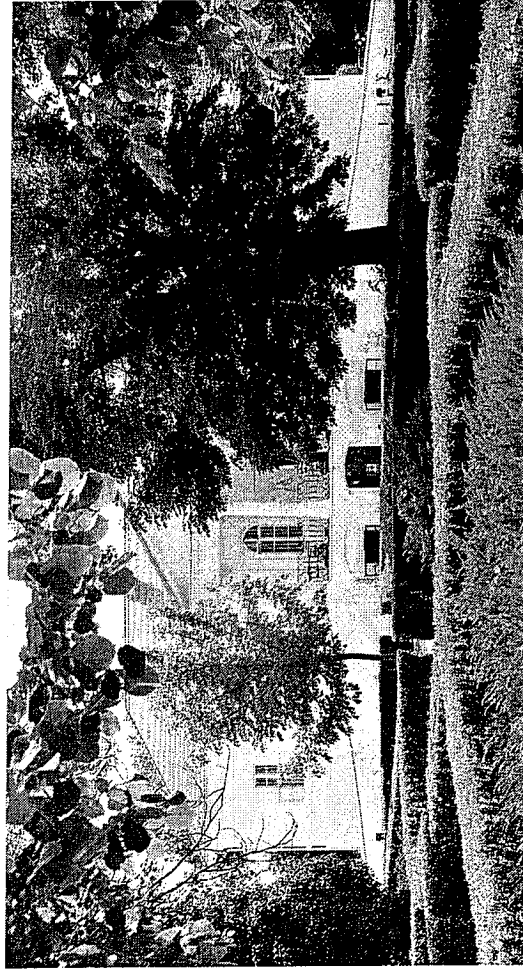


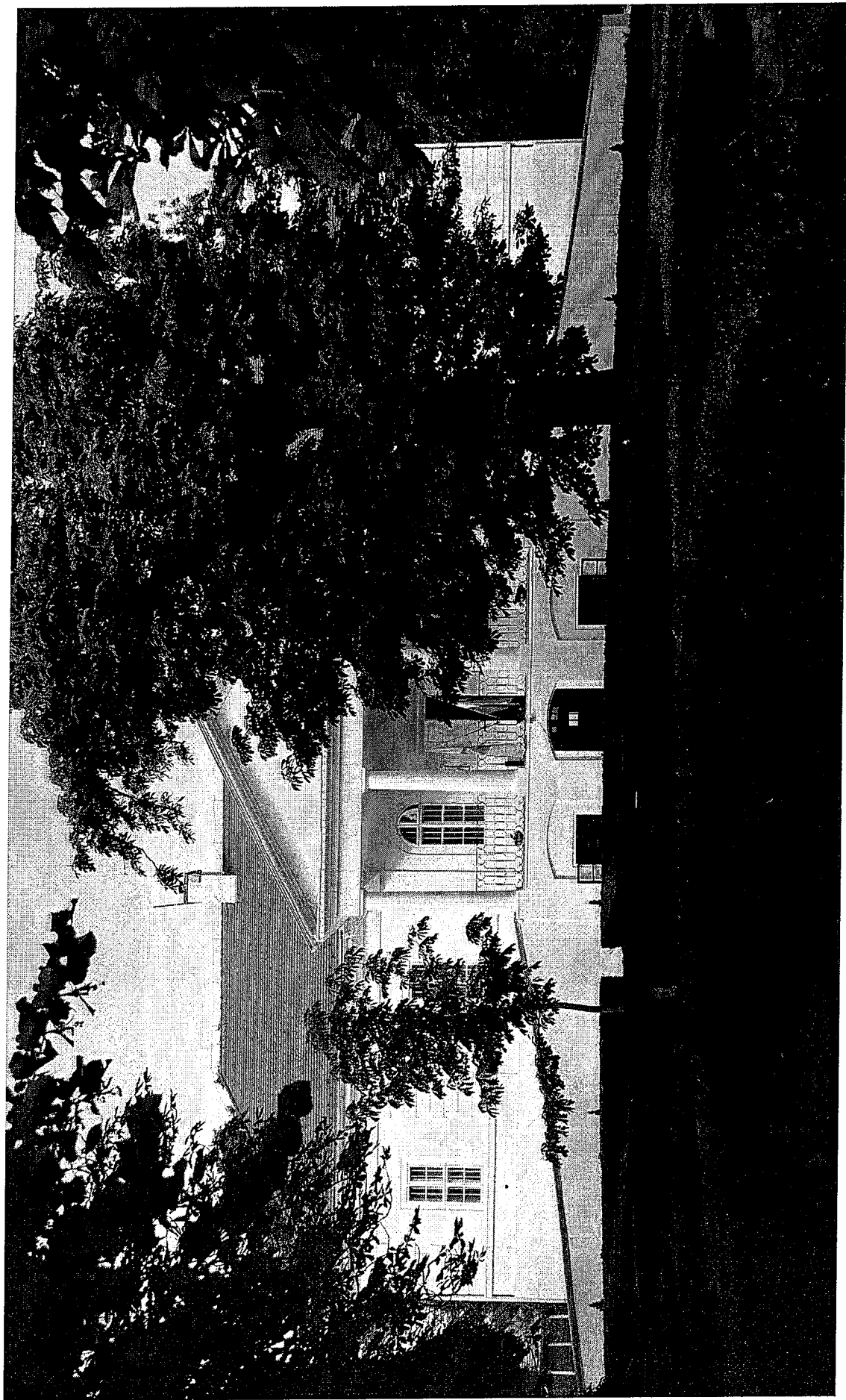
## Régészeti területek

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

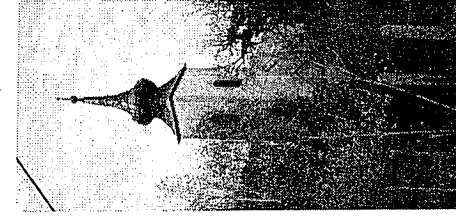
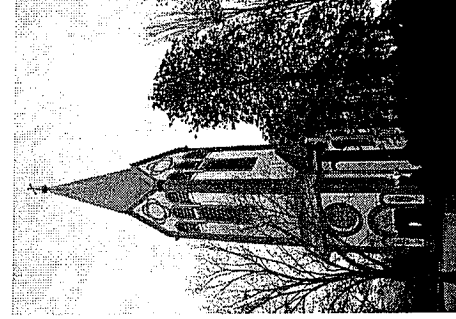
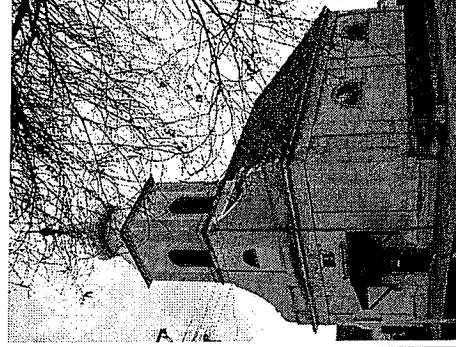
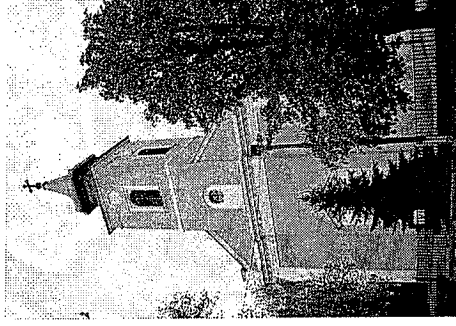
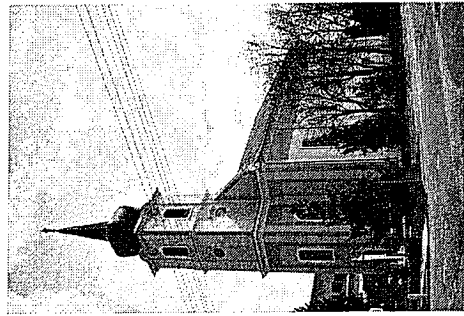
## Műemlékek

Műemléki értéként határozható meg minden olyan építmény, kert, temető vagy temetkezési hely, terület (illetve ezek maradványa), valamint azok rendeltetészerűen 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 találhatók. 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 Mór-kúria, amely a város legjelentősebb műemlék épülete.

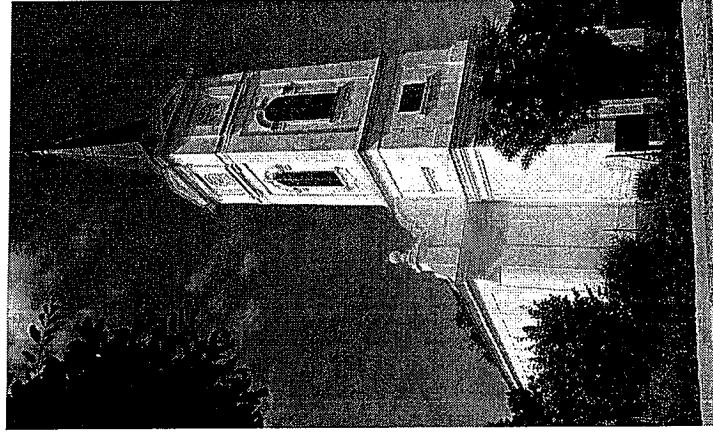


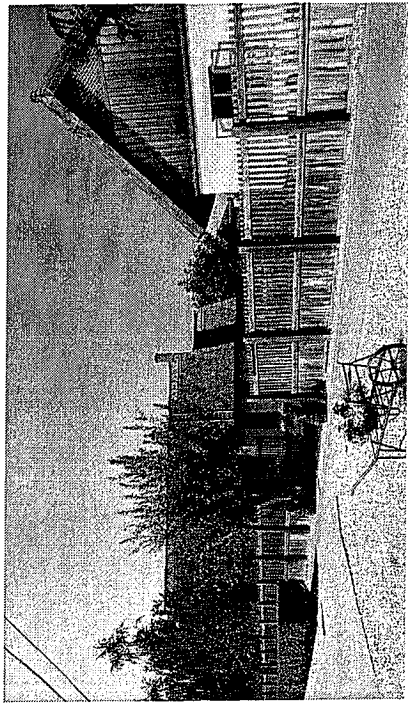
### Helyi védett értékek

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

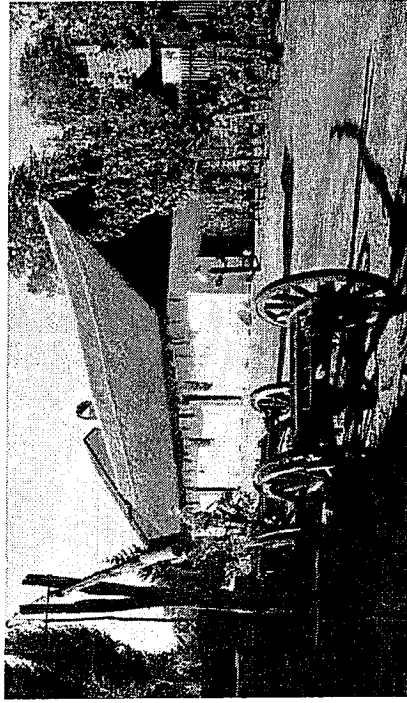
### Helyi jelentőségű történelmi területek

- Sári - Szent János út egy szakasza, Tabáni út, Mántelevi 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.

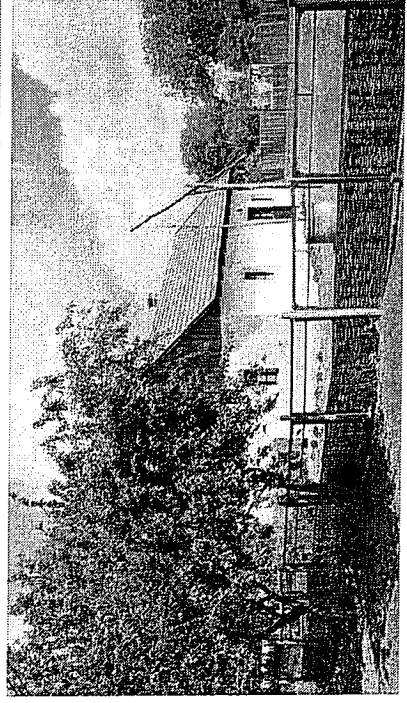




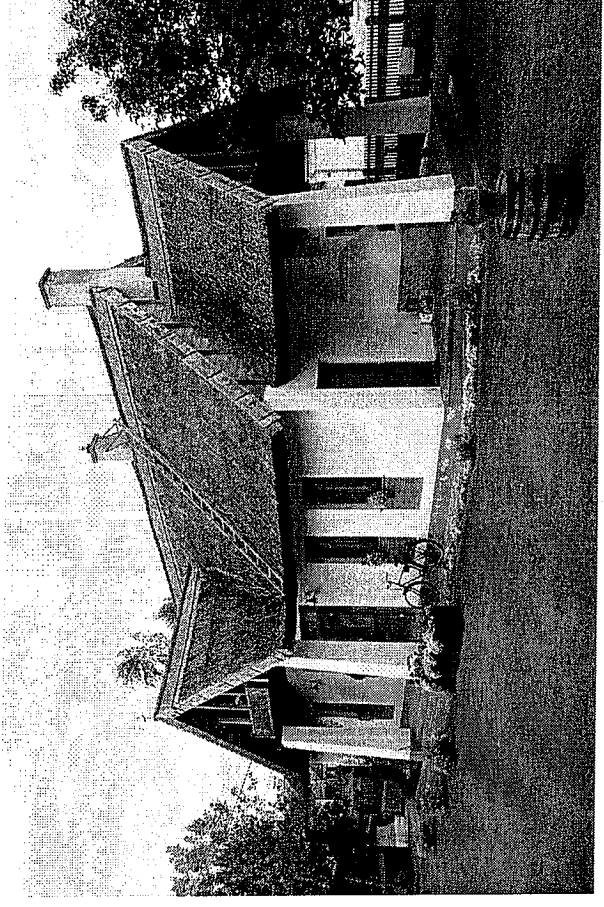
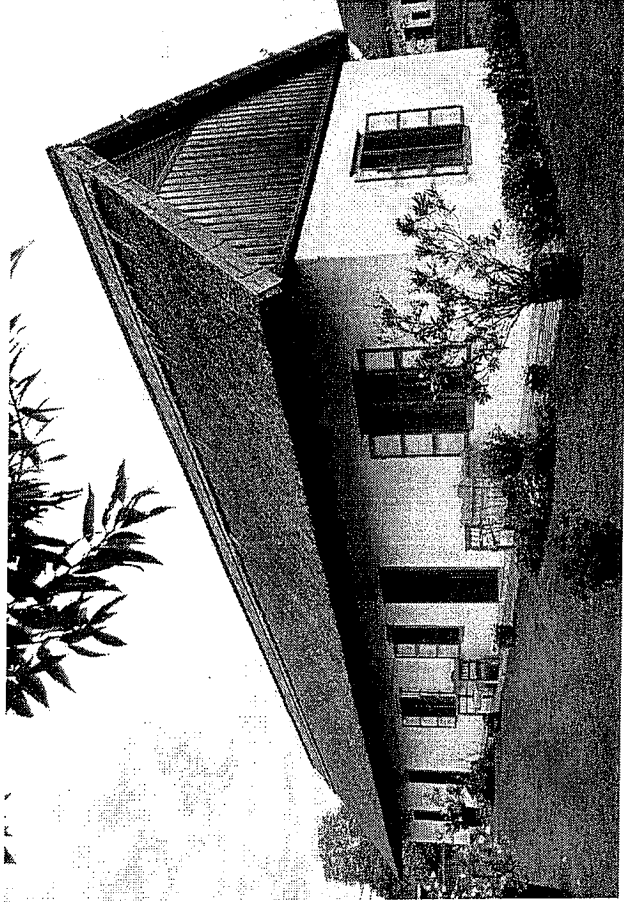
Sári Rétesház és  
Tájház  
(baloldali és  
jobboldali  
fotókon)

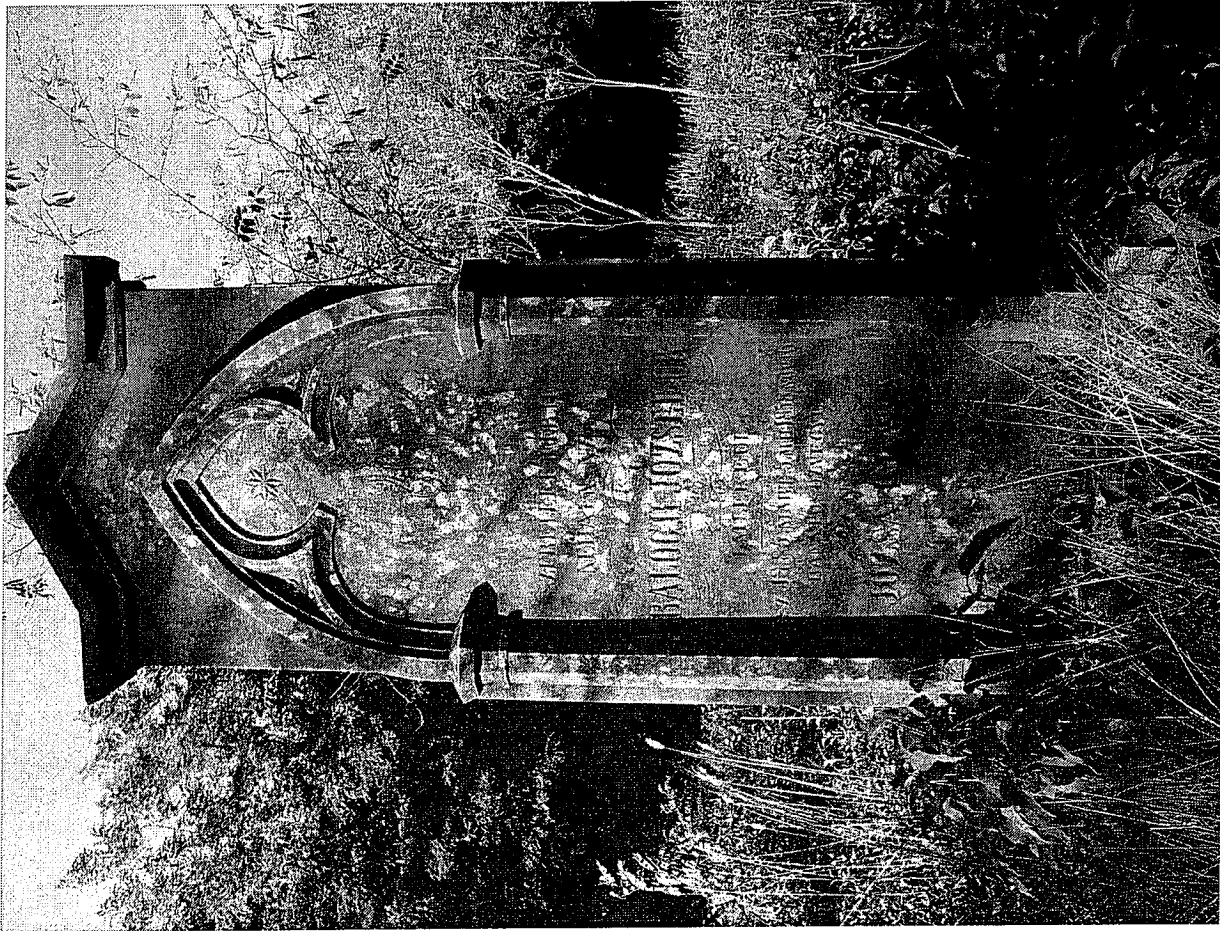


A gyóni Tájház.  
(Luther utca 19.)

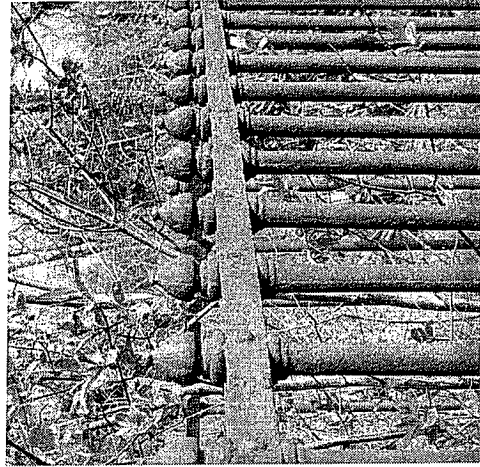


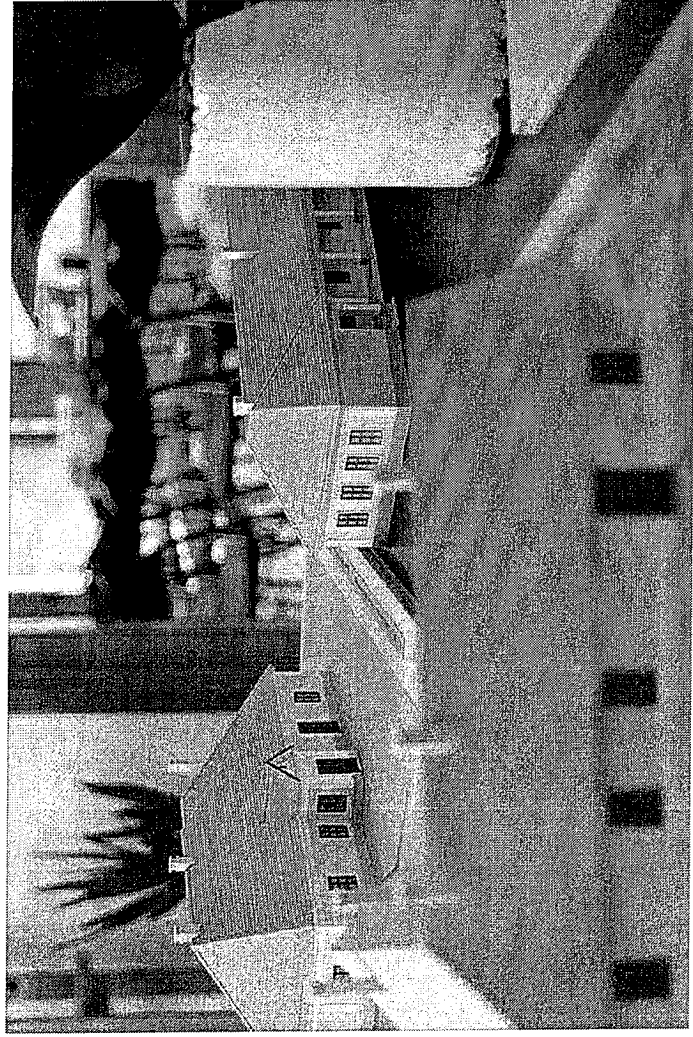
A Szőlősi Tájház.  
Kinizsi utca 74.)





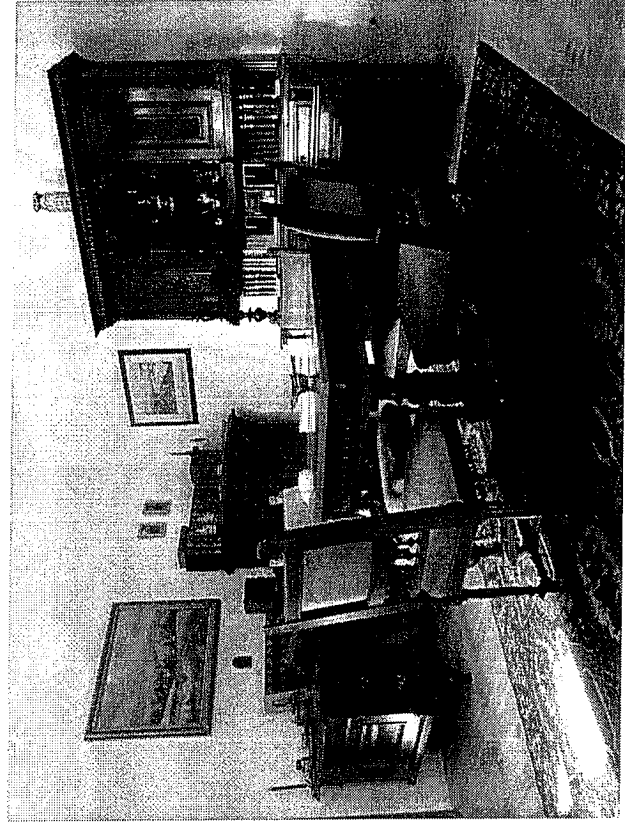
A városban több öregtemető is található, amelyekben értékes sírszobrászati és kovácsoltvas alkotások találhatók. Ilyen az 1854-ben megnyitott Református öregtemető, ahol a helyi nemesség és Kossuth Lajos édesapja is nyugszik. A temető szerves része a városközpontnak.





## 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 kismemesi 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.

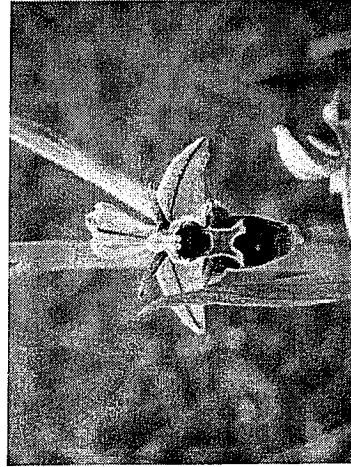


Számtalan tárgyi emlék összegyűjtése is folyamatban van. Korabeli cserépkályha darabok, bélyeges téglák, cementlapok, ajtó és ablak pántok, réz kilincsek. Fontosnak tartjuk a múlt emlékeinek felkutatását, dokumentálását és összegyűjtését. Az épületben színvonalas kulturális rendezvények is helyet kapnak.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

## Természeti környezet

Dabasi Turjános és az Ócsai Tájvédelmi Körzet

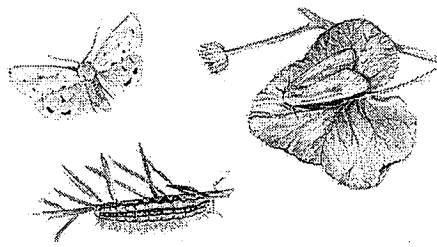
Egy település életében mindig fontos, hogy milyen természetes környezet veszi körbe. Dabast rendkívül értékes és pótolhatatlan természeti környezet határolja. A város legértékesebb tájvédelmi területe a dabasi Turjános. Kialakulása az ősi Duna ág visszahúzódása által alakult ki. Ez lehetőséget biztosított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



Egykor Ócsától Bajáig terjedő turjános, azaz láperdős, vizesnyós 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 területen értékes növényállomány (kőrises-égerláp erdő, tőzegpáfrány, békaliliom, orchideák, mocsári aggófü, szibériai nőszirm, nádi boglárka stb.) és ritka rovar és madárfajok (bíbic, sárszalonka, nagy goda, piros lábú 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 félek, illetve az éger lápok a legértékesebb területek. Jelentős a tölgy, kőris, szil fa fajokból álló területek. Rovarok közül a szarvasbogár, havasi cincér és ezüstsávós lepke is megemlíthetők. A területen nagy számban megtalálható a barna varangy, ásóbéka, kecskebéka, illetve zöld levelibéka, valamint tarajos és pettyes göte. 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, Kölrő 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 nemzeti 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.



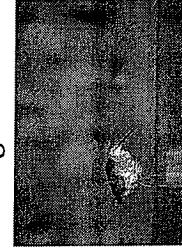
Mocsári teknős



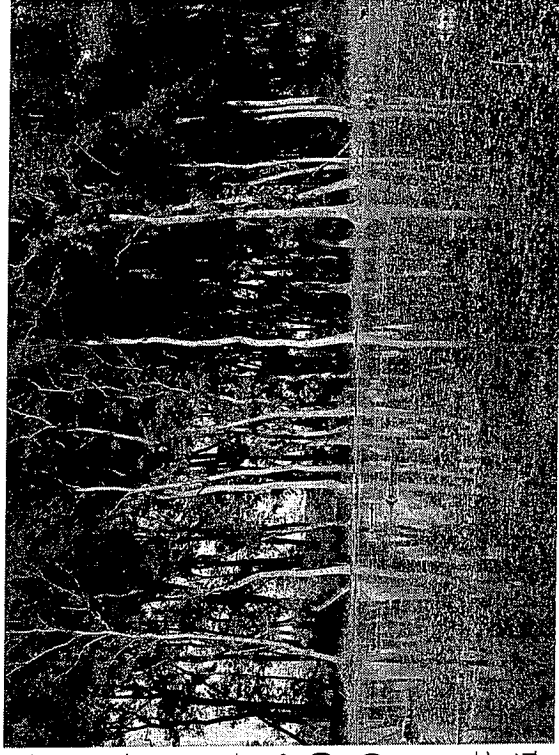
Barna varangy



Tarájosgőte

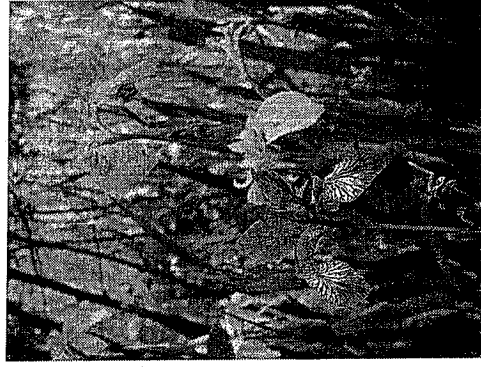


Piros lábú cankó



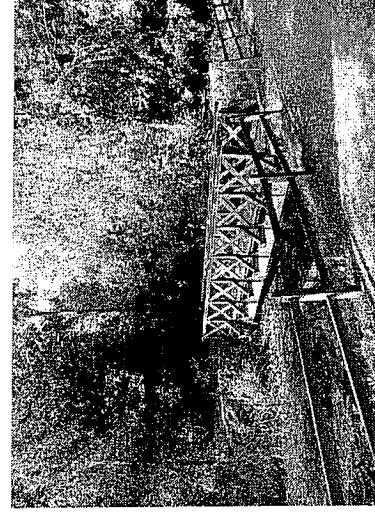
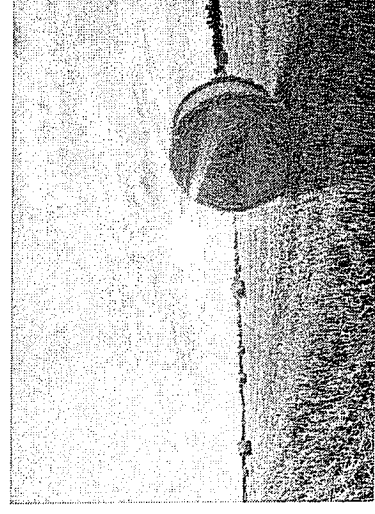
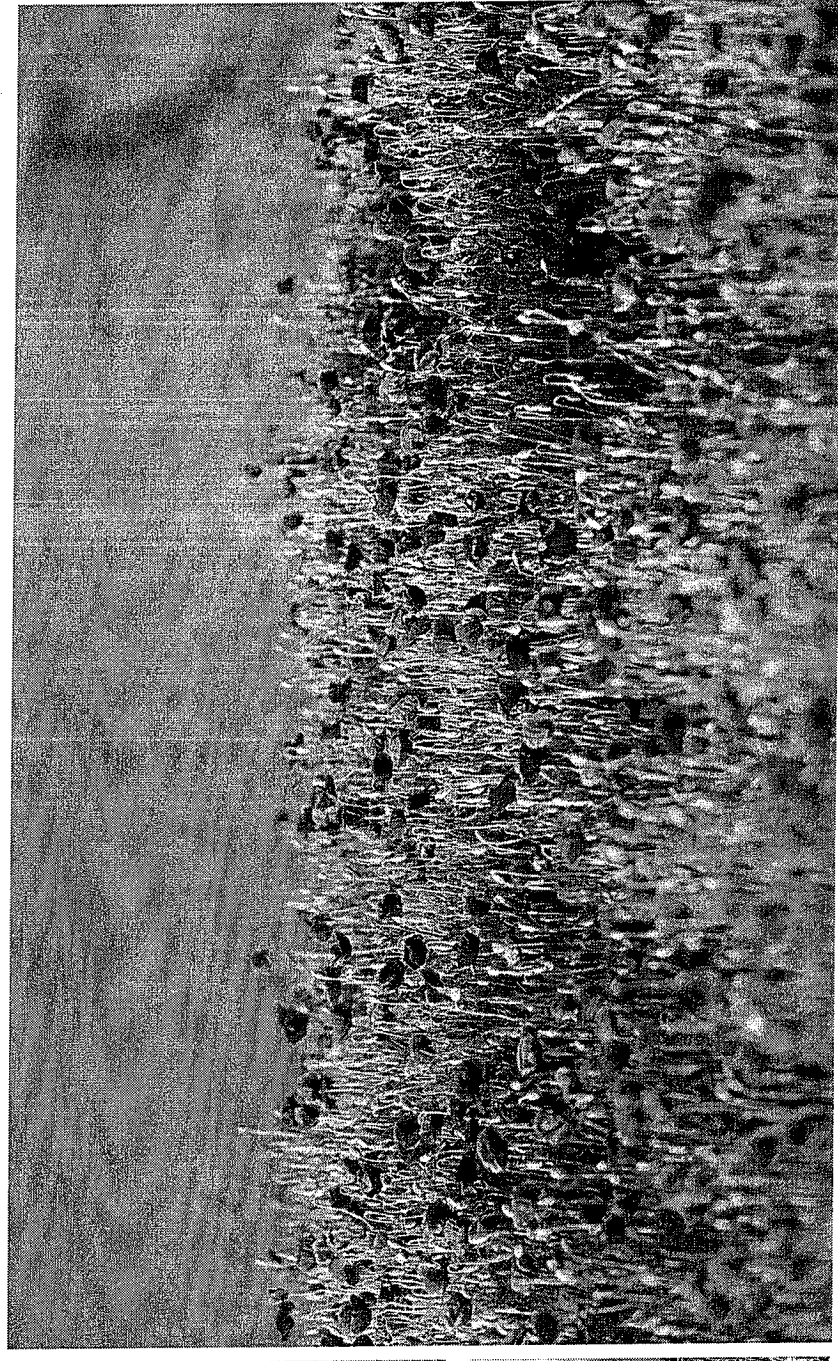
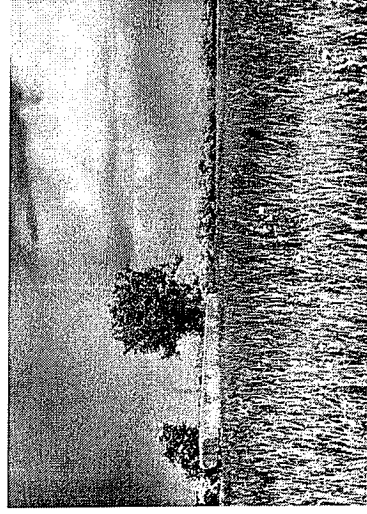
Láperdő

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.



## Jelmagyarázat

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|   | Városközpont karakter           |
|   | Lakótelep karakter              |
|   | Történeti karakter              |
|   | Falusias és kertvárosi karakter |
|   | Ipari karakter                  |
|   | Tanyásias 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

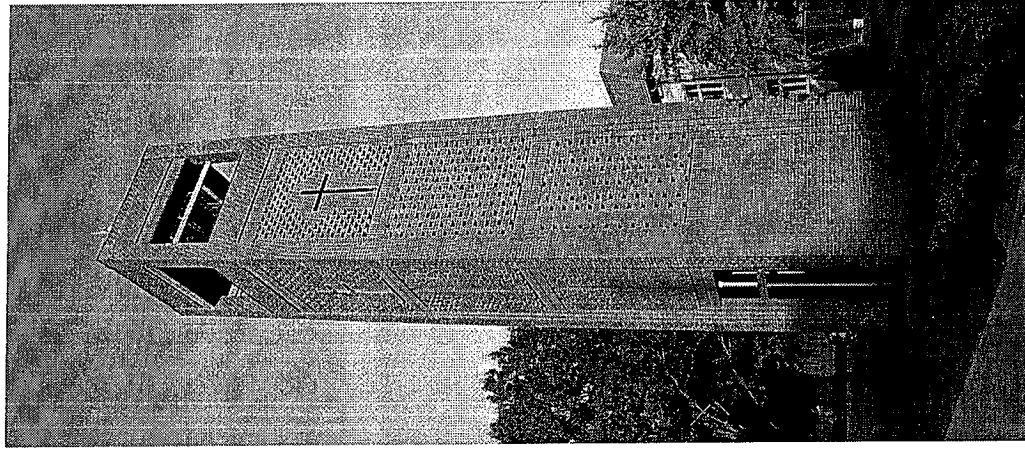
- Bartók Béla útra történő merőleges szerveződés.
- Kiteresedés a Városháza és a Táncsics Mihály Gimnázium között, illetve a Piacsarnok területe.
- Kapcsolat a Kulturális negyeddel (kúria negyed).
- Szabadon álló földszintes és emeletes épületek (lakóházak, társasházak, kereskedelmi egységek). Lakótelepek.
- 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.

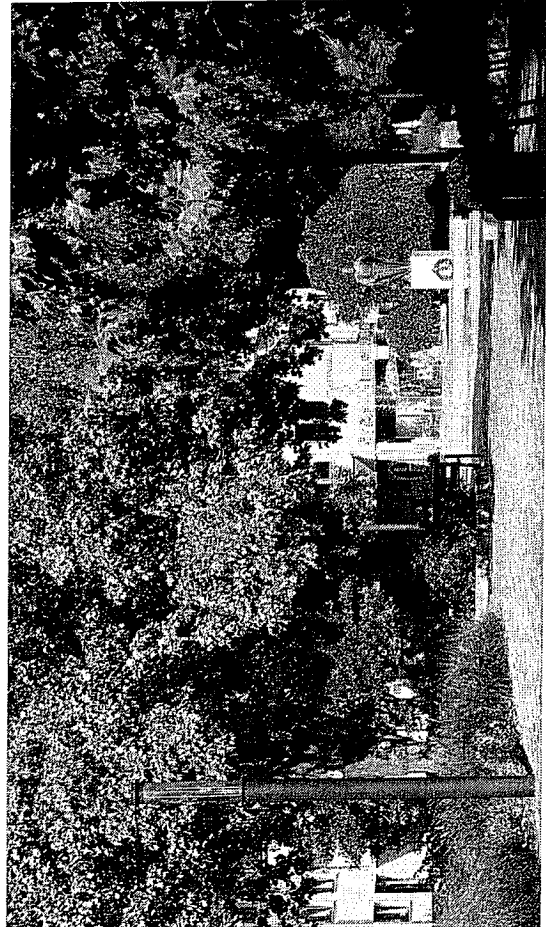
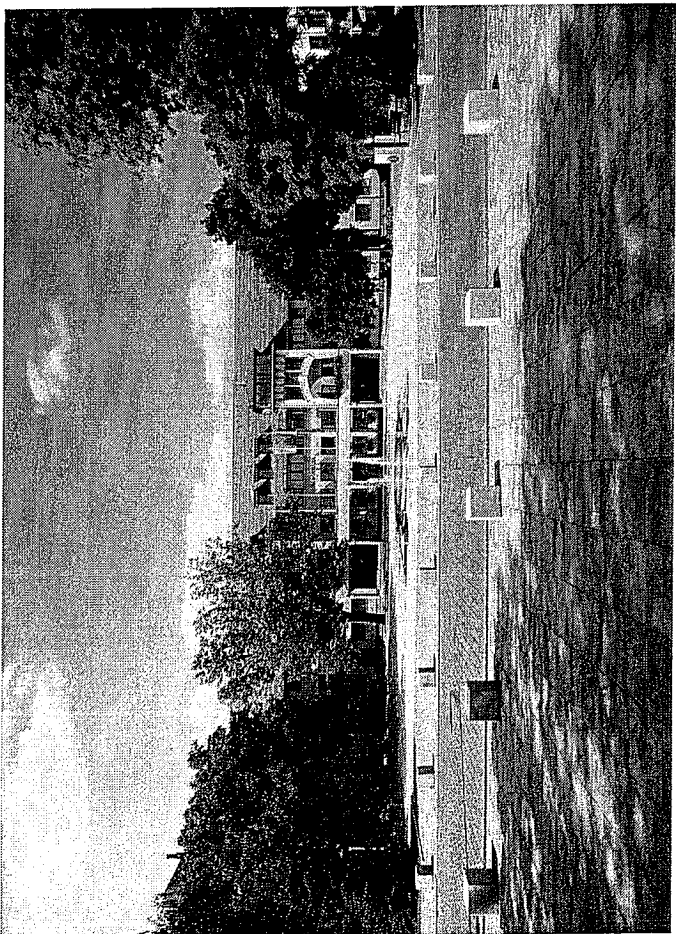
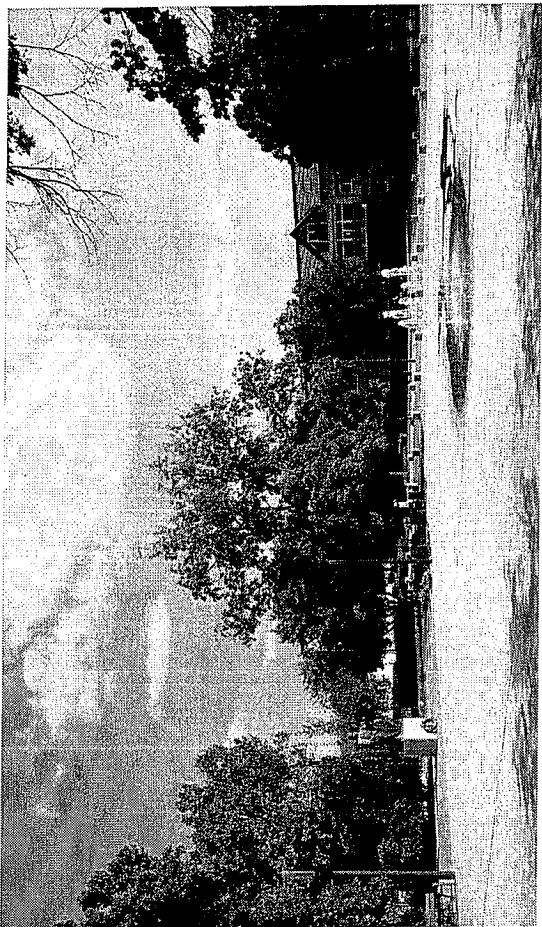
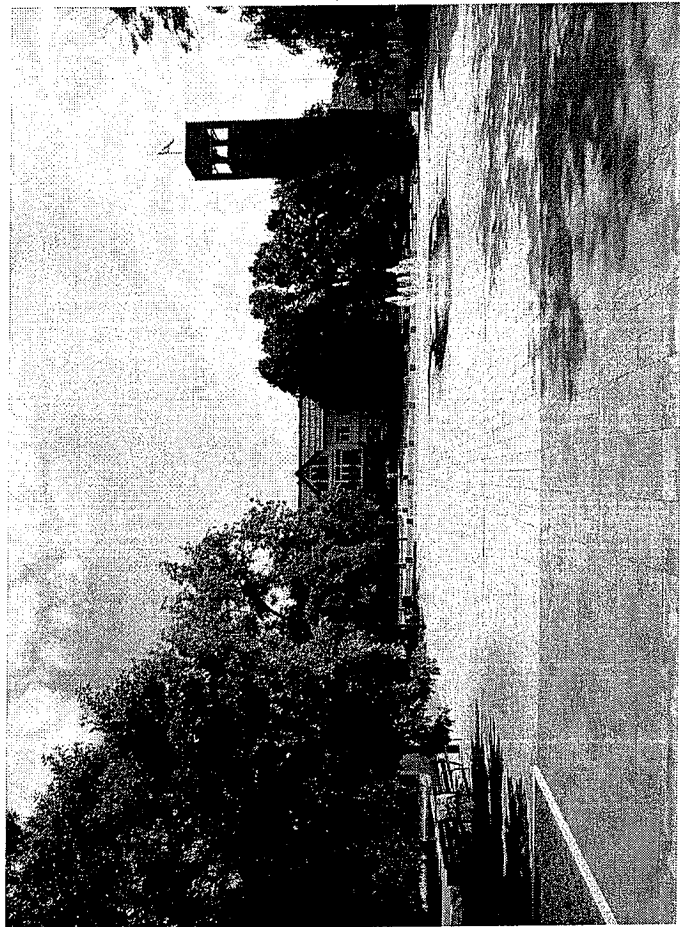
### Telek

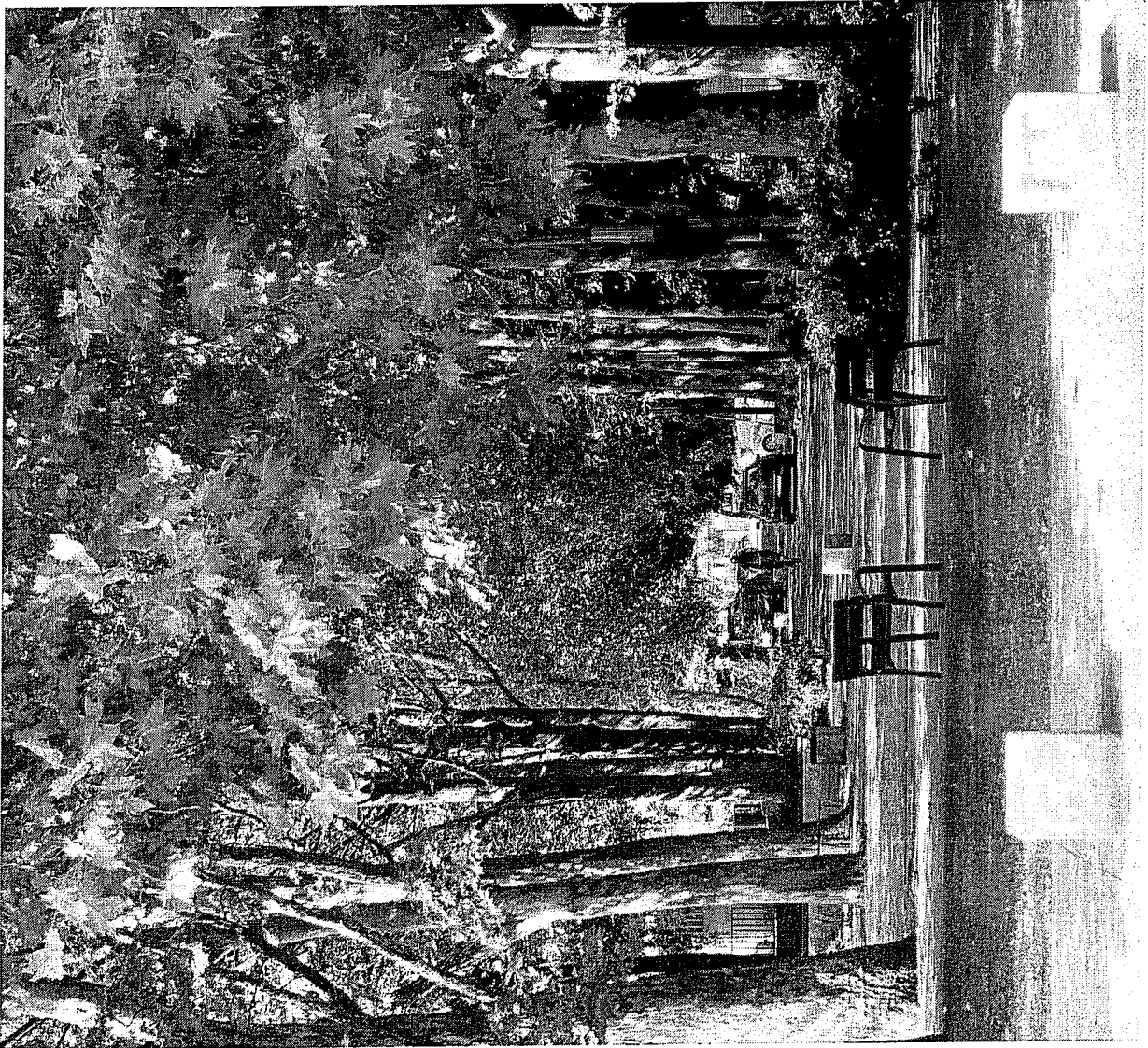
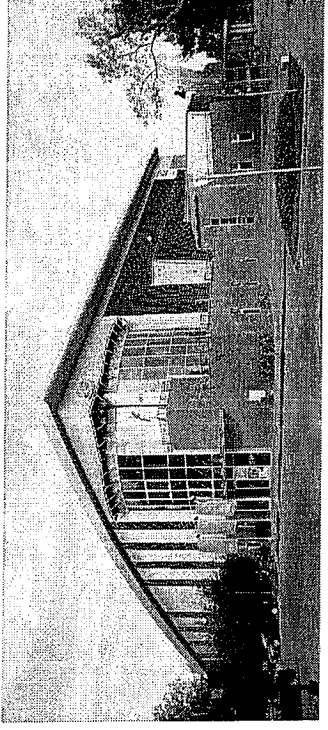
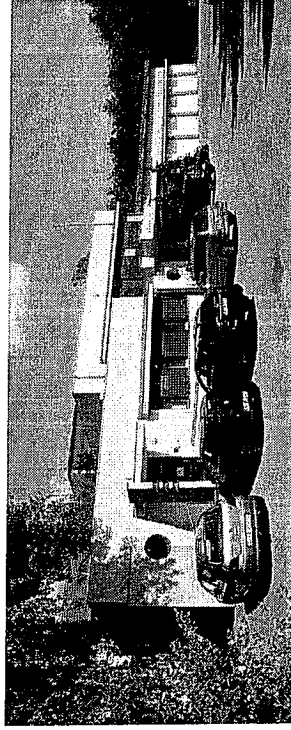
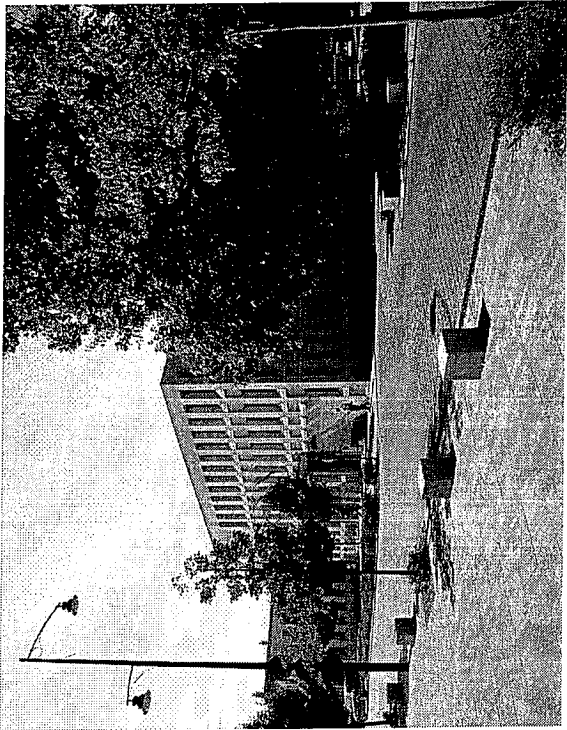
- Változó méretű telkek.
- Utcavonalú beépítés.
- Kisebb utcák által határolt laktömbök.

### 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 városrészekről eltérő helyen a Bartók Béla út, Semmelweis, - Meder, - Szintes, - Falu Tamás, - Erkel Ferenc utca és Március 1. út által határolt területen épültek fel. Erdemes megemlíteni, hogy a szabadonálló 2-3-4 emeletes tömbök zöldterületbe elhelyezve állnak. Itt találhatunk játszótérrel, hálóval körbevett sportpályát, illetve fősziintes garázsosort 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, magastetős 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 tömbösor. 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

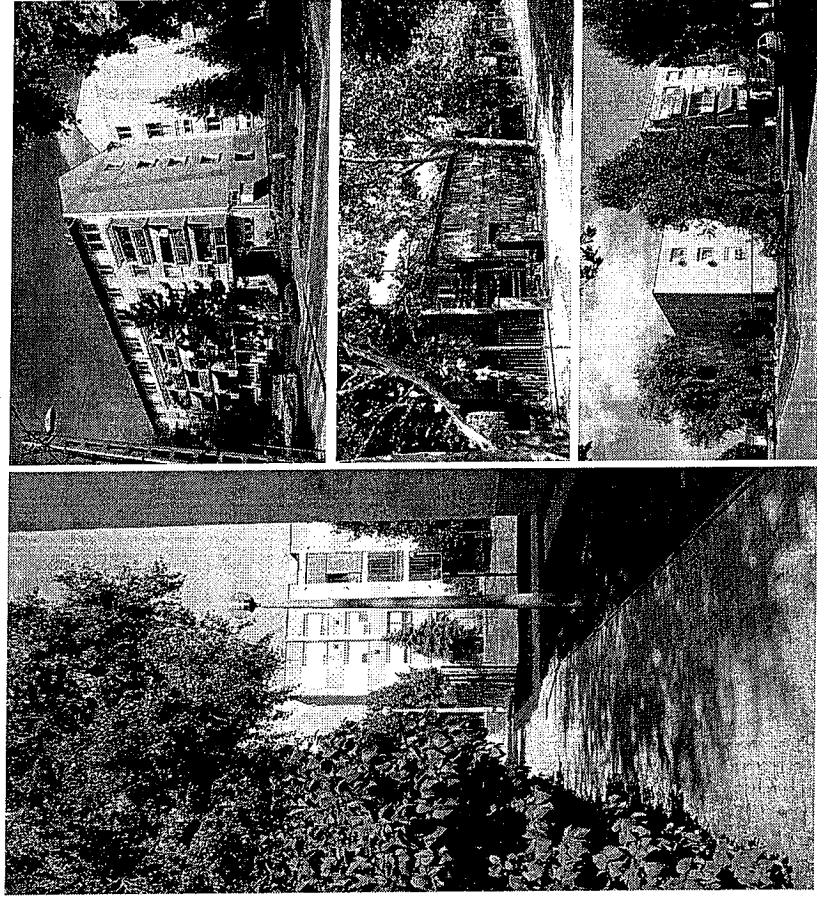
- Képzett út és járdarendszer.
- Fásított, egybefüggő többszintes növényállomány.
- Játszóterek, sportpálya.
- Parkolók.

### Telek

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

### Épület

- Szabadonálló elhelyezés.
- Funkcionalista tömegalakítás. Téglalap épületforma.
- Lapos és nyeregteretős 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 részekben templomok, kúriák, polgári házak és parasztházak is megtalálhatók. Jelenleg is több régi épület átalakított, jellegét veszített formában ma is áll.

### Közterület

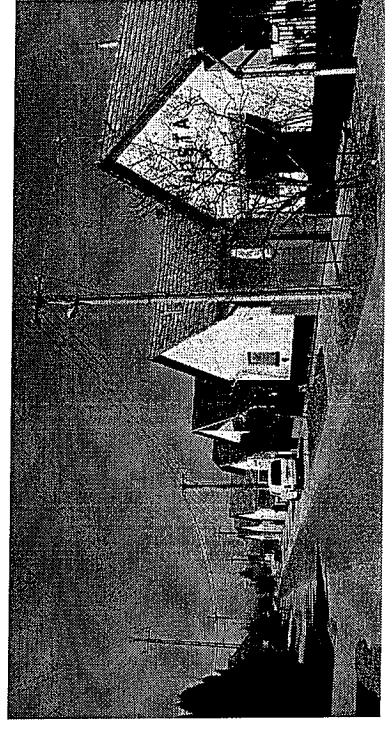
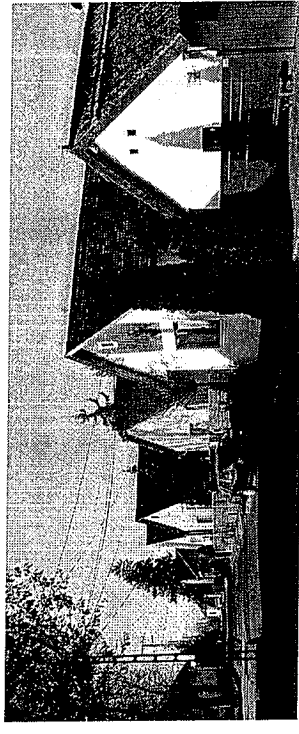
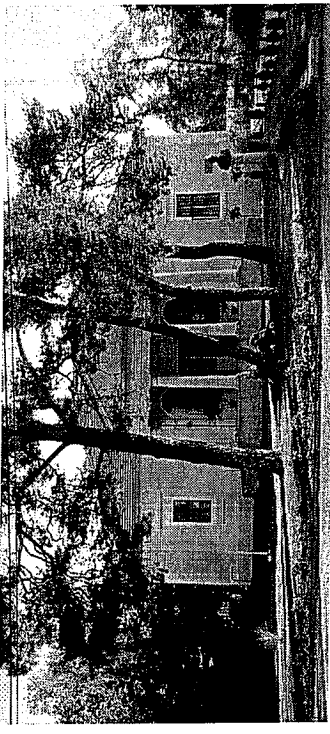
- Az egykori településmagok egyes építészeti és környezeti arculatot mutatnak.
- Épület előtti árkok.
- Jelentős vegyes növény állomány közterületen és a kertben is.

### 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 szövetet alakult ki. A városnak vannak külsőségei, amelyek különálló településrészként funkcionálnak. Ilyen Mántelek, Sári-Besnyő és Dabasi-Szőlő. Mindhárom településrész műltal 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

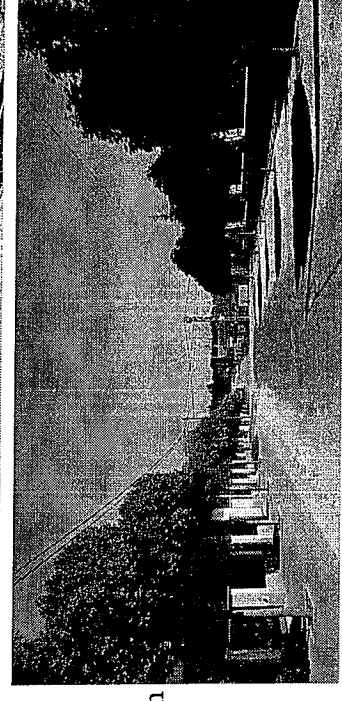
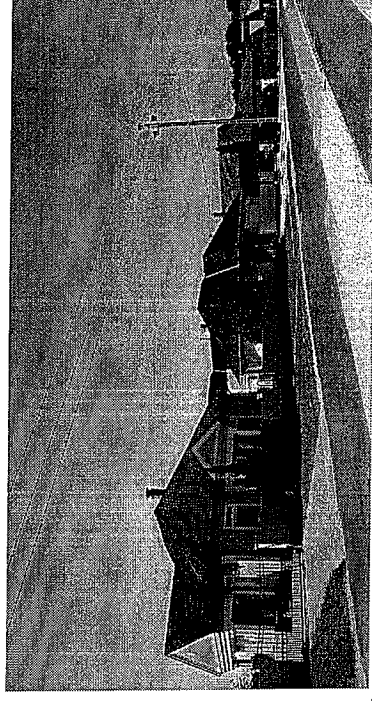
- Általános falusias és kertvárosi utcakép. Vegyes megjelenés. Alközpontok.
- Járdával rendelkező és járda nélküli megfelelő szélességű és keskeny utcák,
- Vegyes növény állomány. Légvezetékek. Árkos vízvezetési rendszer.

### Telek

- A telkek mérete 700-1500 m<sup>2</sup> között változik.
- Általánosan jellemző az elő, oldal és hátsó kert. Elöl a díszkert, hátul a konyhakert jellemző.

### Épület

- Szabadon álló földszintes teleptés 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 létförmára jellemző kerti kút, gémes kút.
- Építészeti részletek vegyesek. A díszített és puritán homlokzatok. Színképésben 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.

### Köztérület

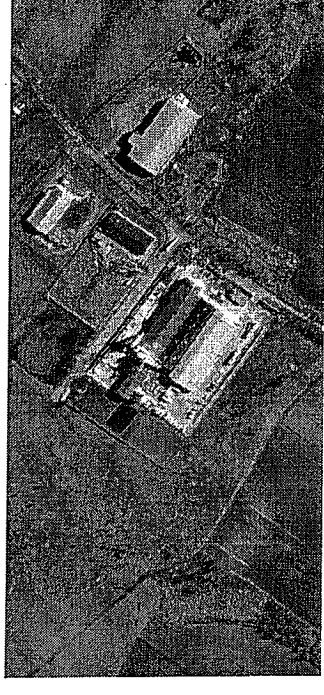
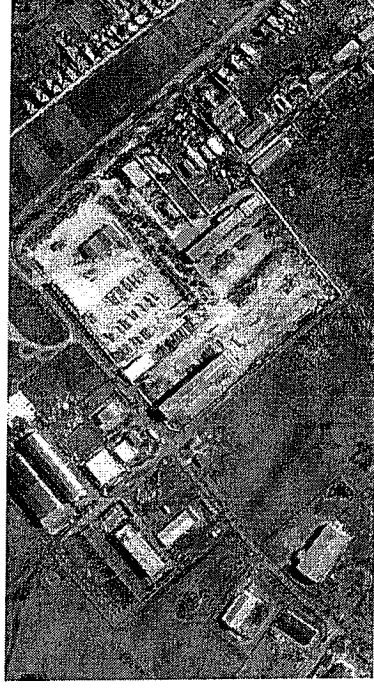
- Jó megközelíthetőség.
- Tervezett egyes vonalvezetésű és megfelelő szélességű utak.
- Megfelelő árokrendszer, vízvezetés.

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



## Tanyás karakter

Dabason a tanya kevésbé jellemző. Sáríban néhány, míg Gyónon már több tanya található. A dabasi tanyákon álló épületek puritán kivitelűek. Keletkezésük a 19. és 20. századra tehető. 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

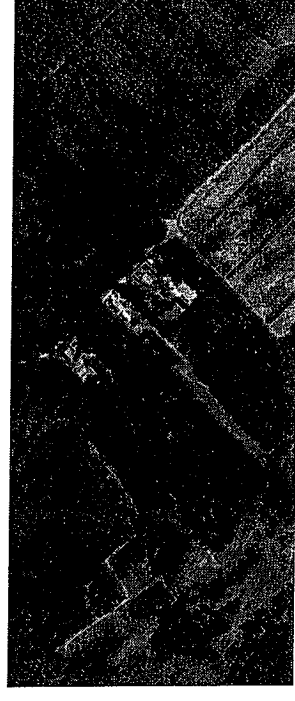
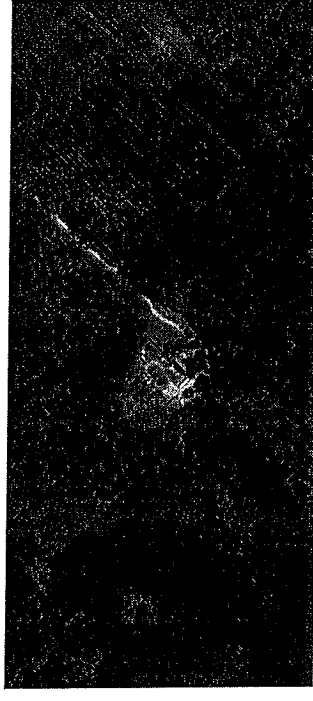
- Szabálytalan, kialakult úthálózat.
- Egyes tanyákat aszfalt úton lehet megközelíteni, de jellemző a földút is.
- A telkek többnyire be vannak kerítve.
- Szabálytalan alakzatban telepített növények, bokrok és fák övezik az utak szélét.

### 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, szén stb.).
- Egyes esetekben épületkörüli földművelés is megfigyelhető.

### Épület

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



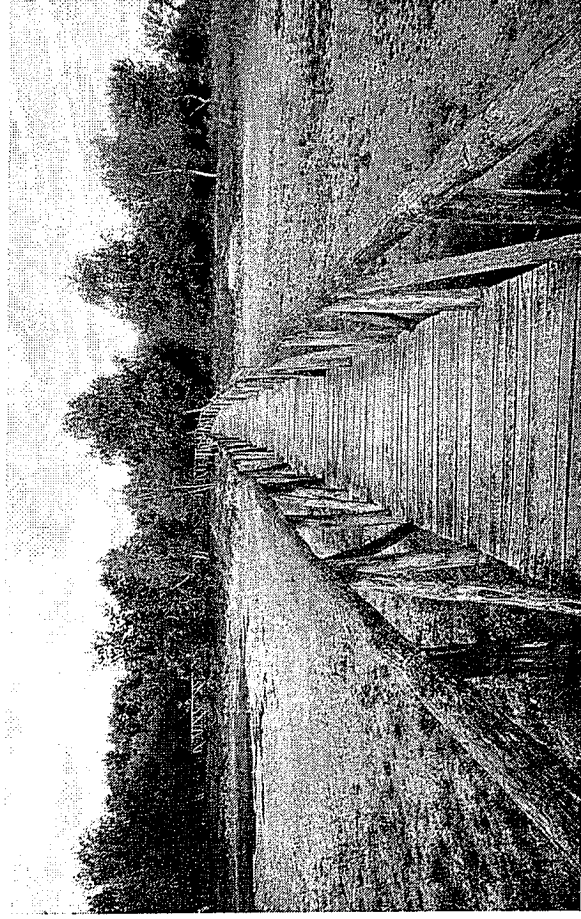
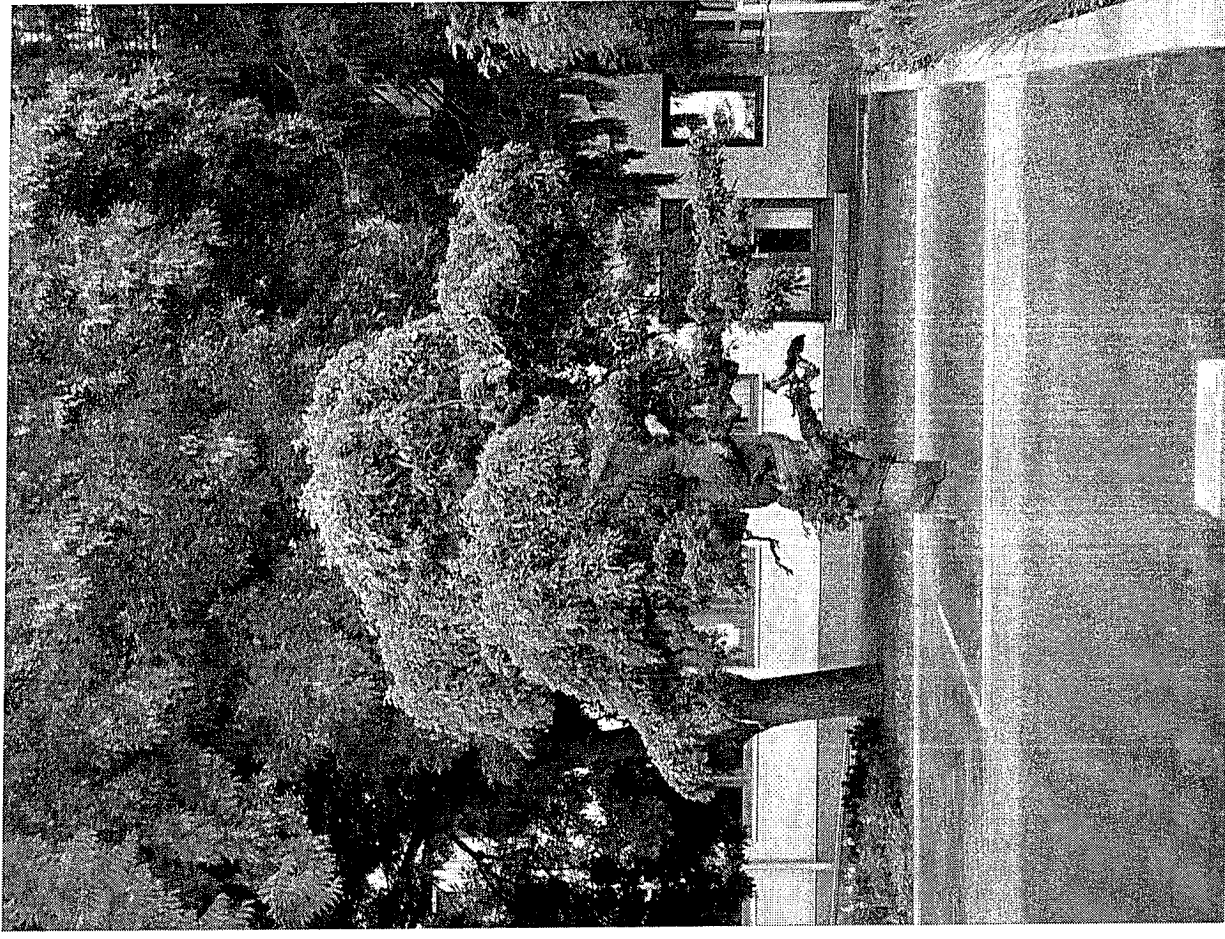
## Zöldfelület karakter

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.

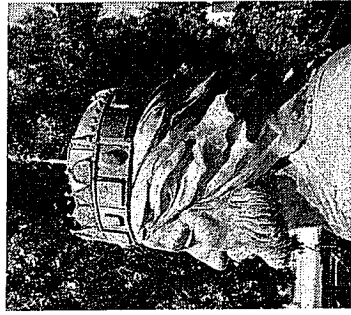
Érdemes tájékozódni, hogy az említett helyszíneken milyen történeti emlékek, növény különlegességek és állatfajok élnek. Izgalmas és kellemes időtöltést jelent, ha természetes környezetben töltjük a szabad időnket.



## 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. Téli és zöldfelületek jellemzői és ajánlások
3. Közlekedési területek jellemzői és ajánlások
4. Közművek jellemzői és ajánlások
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 településrészen építkezünk, akkor vegyük figyelembe a helyszín és a terep adottságait. Kerüljük a felesleges nagyobb föld és talaj munkákat. Alkalmazkodjunk a meglévő településekhez 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 összehangolása, 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.

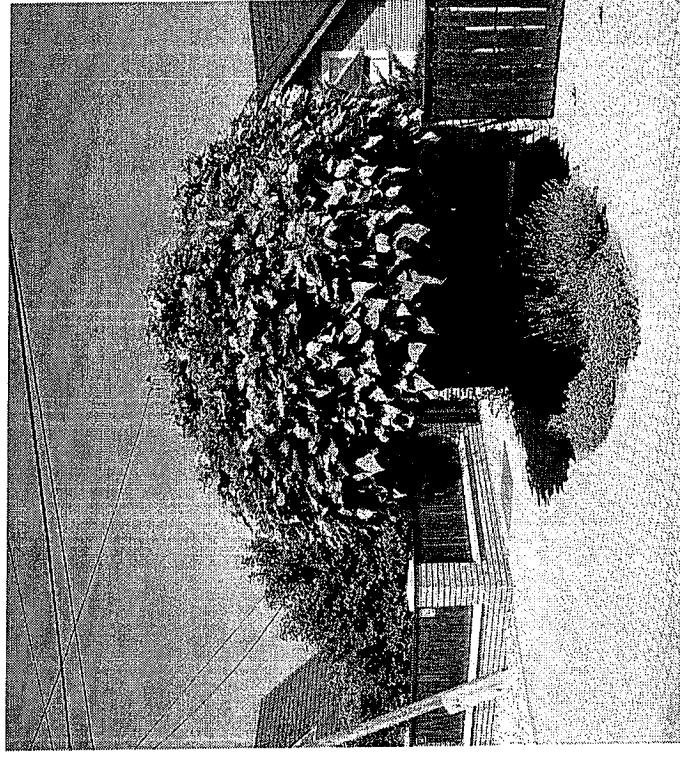
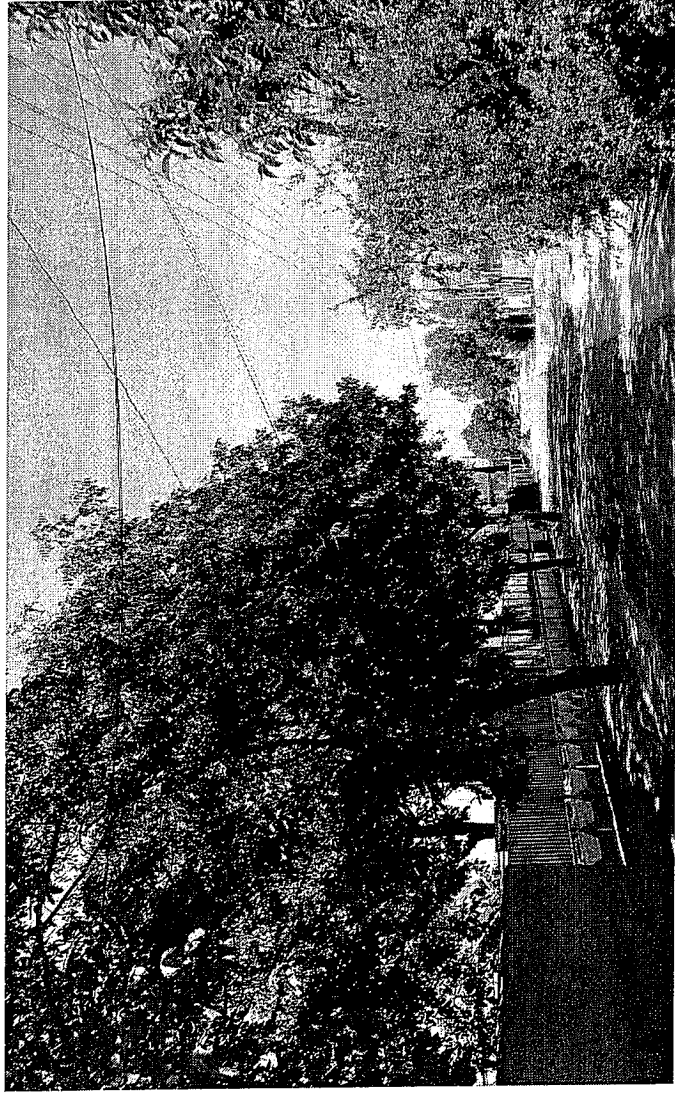
Három féle természeti környezetről beszélhetünk:

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 részekben 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 fajtát ne telepítsünk, amely az elektromos légszűrőműködését zavarja, valamint esztétikai kárt okoz. A túl sok zöld legalább annyira zavaró mint a sivatár 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.

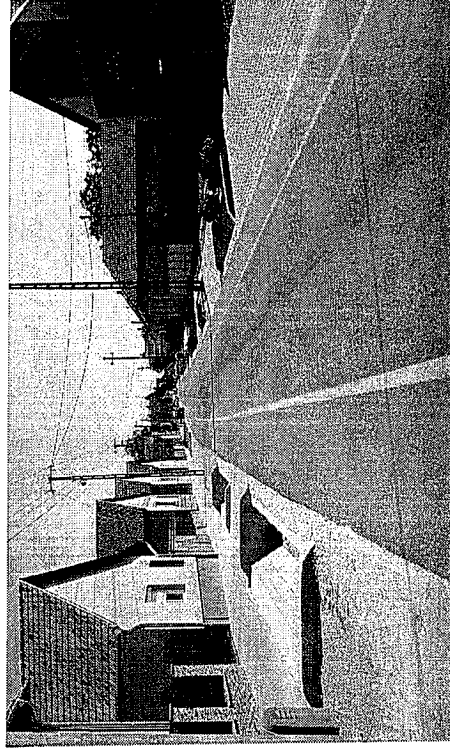
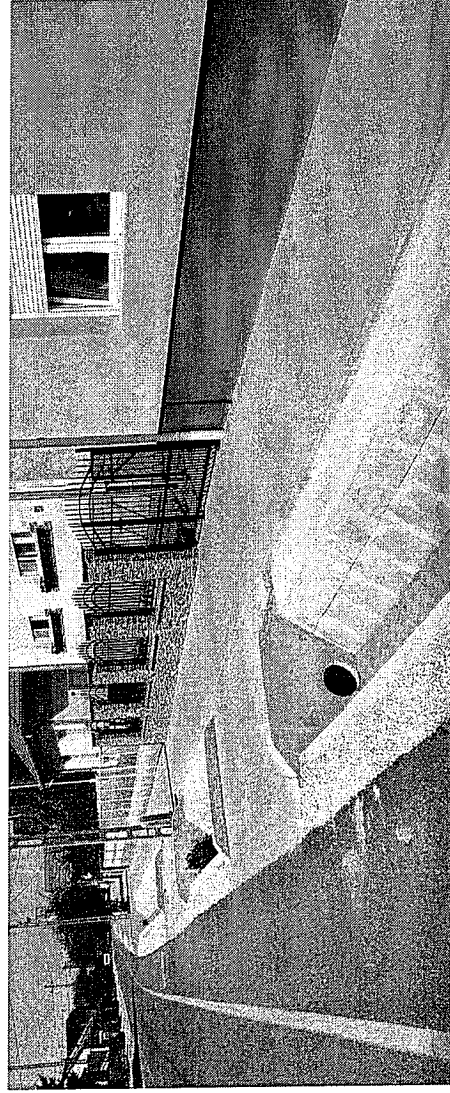


A kert az ember privát szférája, amely a vidéki létforma elválaszthatatlan pillérét képezi. Ahogy régen és ma is jellemző az épület körüli dísznövény kert telepítése, míg a hátsó telekre szennyező kert hoznak létre. Régebben jellemző volt a tornácok előtti szőlő, valamint az elő és oldalkertben helyet 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. Ahogy a közterületeket így a saját tulajdonunkban álló kert is célszerű szakemberrel megtervezetni.

### 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 funkcióját. 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

### Vízvezetési 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 csapadékvízek térszín alatti elvezetése mindenképpen kívánatos.

### Burkolati közmű fedlapok:

- A történeti településrészekben, a főtéren, valamint a város alközpontjaiban a fedlapok legyenek egyediek (pl. Dabas város címerével ellátottak), de egységes megjelenésűek. A térszín alatti műtárgyak földémei, fedlapjai lehetőség szerint a környezet 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 vízvezetése utcán belül azonos megjelenésű legyen.

### Az ingatlanok mérőóráinak elhelyezése:

- A közterületi telekhatárra helyezendő villany- és gázmérőket, illetve a szerelvényeket tartalmazó szekrények utcán belül lehetőség szerint azonos megjelenésűek legyenek. A szekrények közterület feletti 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 világitott 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 hivatkozható. Ha egy homlokzaton több cégér jelenik meg, akkor elhelyezési hely, anyag és méretazonosságra törekedjünk.

**A cégtáblák tervezése során a következőket kell figyelembe venni:**

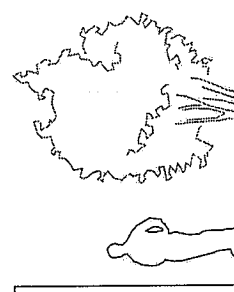
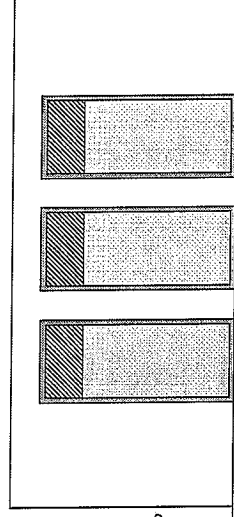
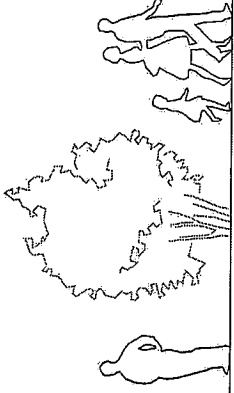
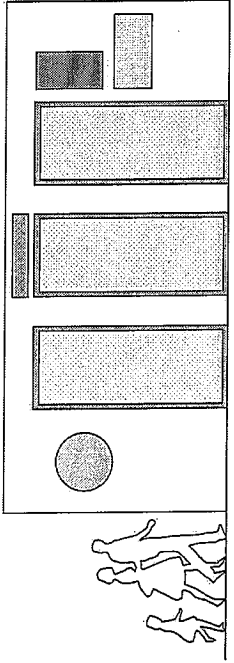
- Meglévő homlokzati adottságok.
- Megfelelő elhelyezési hely kiválasztása.
- Épülethez illő anyag és szín használat.
- Arányos méretrendszer.

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

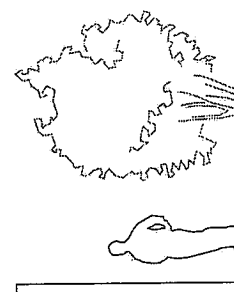
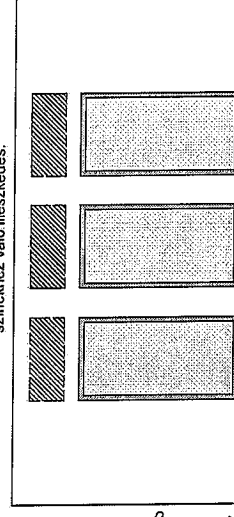
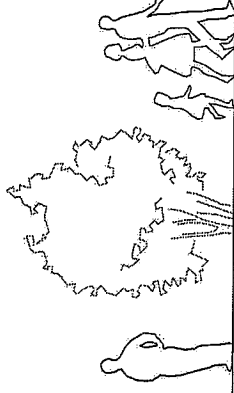
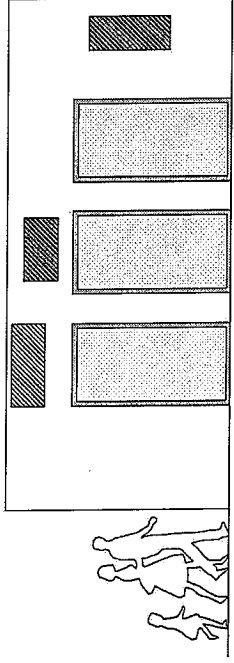
A cégérek, reklámtáblák kihelyezése csak elfogadott látványterv alapján engedélyezhető.

# Negatív és pozitív példák reklámozási tevékenységre

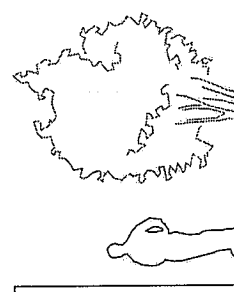
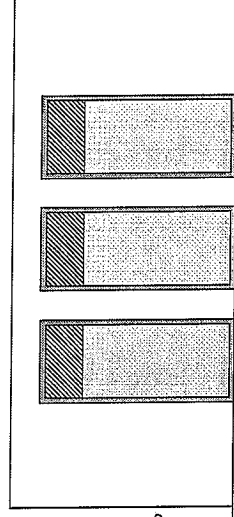
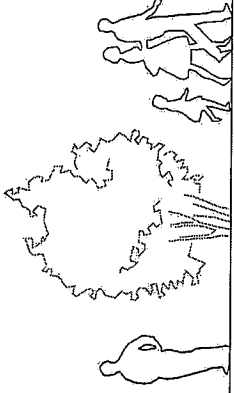
Rendezetlen homlokzati funkció és cég táblák.  
Elérő színek és formák renktívi zavaróak.



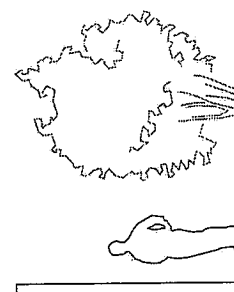
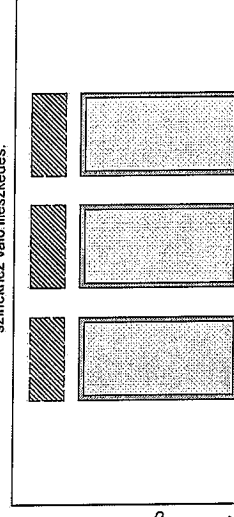
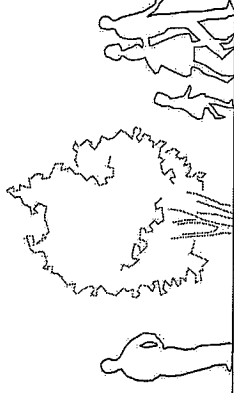
Rendezetlen homlokzati funkció és cég táblák.  
Elérő elhelyezések, formák és színek zavarosak.



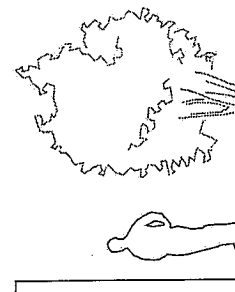
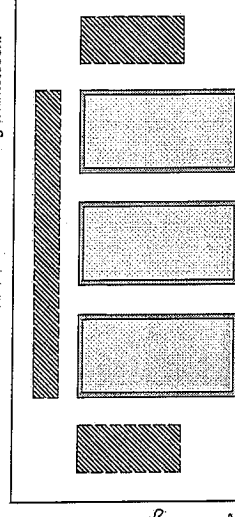
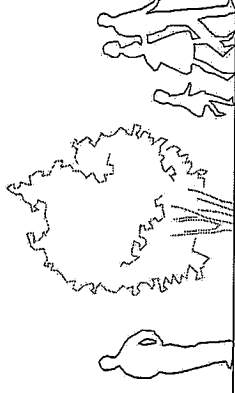
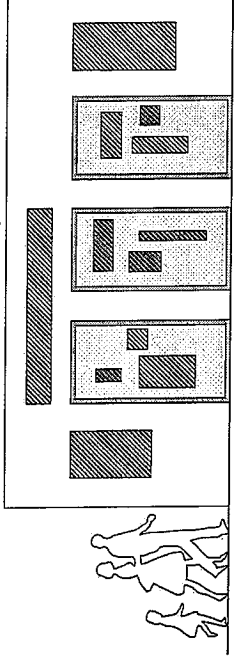
Rendezett és igényes homlokzati funkció és cégjelöltek  
üvegfelületen.  
Azonos betűtípus, méret és színek.



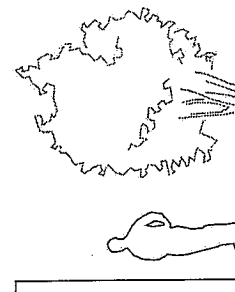
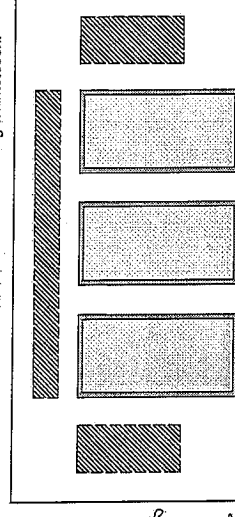
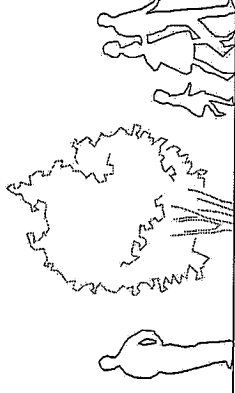
Rendezett és igényes homlokzati funkció és cég táblák.  
Egységes méretek betűi feliratok, betűtípus, homlokzati  
színekhez való illesztés.



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



Funkciói, jezői igényesen kialakított tábla, oldalsó információs  
elemekkel. Szimmetrikus elrendezés, azonos betű típus és  
színharmónia renktívi fontos a rendezettség tekintetében.



## 6. Tájékoztató táblák

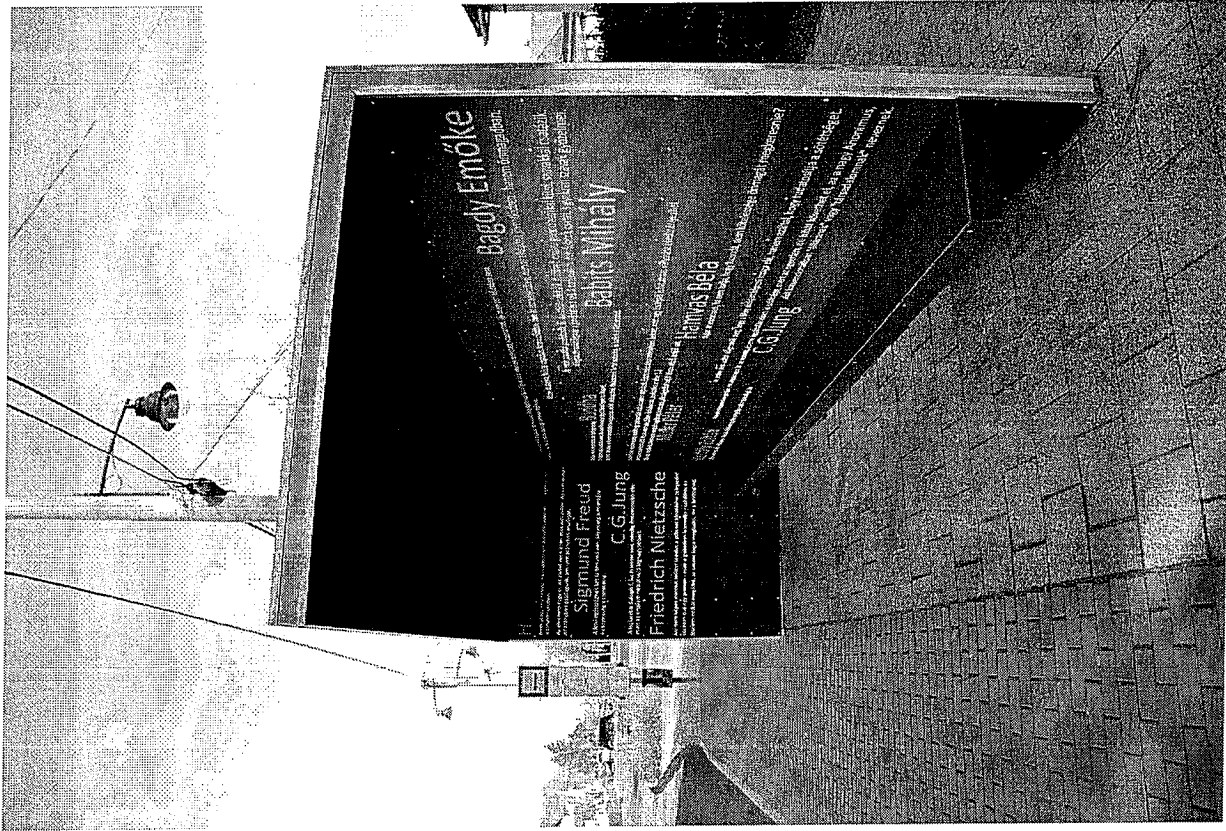
A városban a tájékozódást segítő többféle táblával találkozhatunk. A Kresz táblák kivételével, célszerű törekedni az azonos anyag, szín és egységes arculati elemek alkalmazására, hiszen a közterületek esetében fontos a tájékozódást segítő elemek esetén az egység megteremtése. Ilyenek a következők:

- Utca név tábla.
- Házámtábla.
- Funkciót jelző tábla.
- Védettséget jelző tábla.
- Emléktáblák.
- Térképek.
- Turisztikai ismertetőik.

### Üzenetet hordozó kezdeményezés - Okos buszmegálló

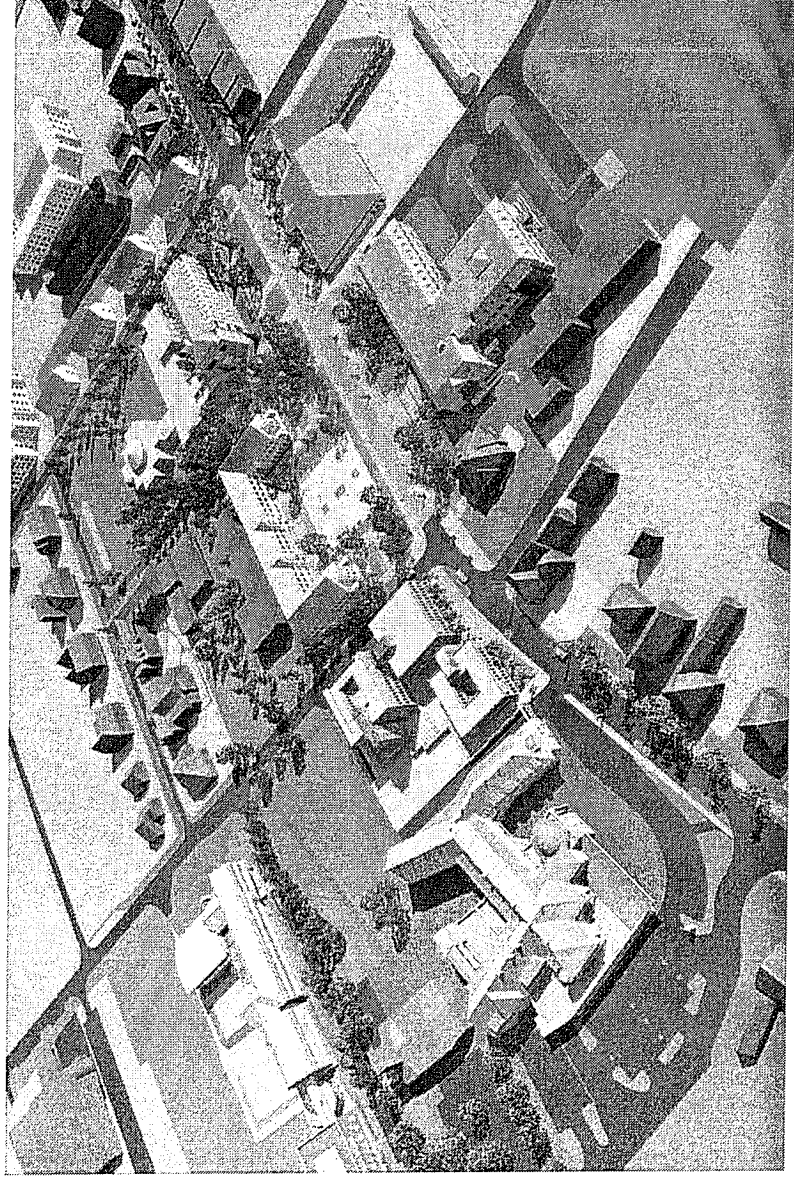
A „gondolatmegálló” egy üzenet. Szándéka a várakozót egy pillanatra kizökkenteni az egyre virtualizálódó világból. Az internet ott van már velünk mindenütt, a zsebünkben az okos telefonunkon keresztül elkísér minket mindenhol. Kitölti fölöslegesen gondolt percinket, miközben felfalja az egyre gyorsabban rohanó időt. A hírfolyamok nem igényelnek gondolkodást pusztán befogadást, hatásuk felszínes és egyre sokkal több tartalmat követel a figyelemfelkeltés érdekében. A „gondolatmegállóban” a célunk örökérvényű gondolatokkal, egyfajta ellensúlyt szolgáltatni 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 - Városcsopont

Dabason a fejlődő városcsopont 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 zártosítást beépítésre kell törekedni. Ez a Szép utca és Balassi Bálint utca közötti területet jelenti. Leginkább a déli oldal üres telkei és eladó bontandó házaik lehetőséget arra, hogy városiasodó utcakép szakasz jöjhessen létre. A következő ilyen terület a Kapisztrán Hunyadi Emlékoronnyól a körforgalomig tartó Bartók Béla úti szakasz mindkét oldala. Fejlesztési lehetőséget itt is leginkább a déli oldal rejti. A jövőben a szóban forgó területre történő tervezés folyamán figyelembe kell venni a városcsopontokhoz 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 jöjhessenek 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 üzemek 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 felsőbb 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.

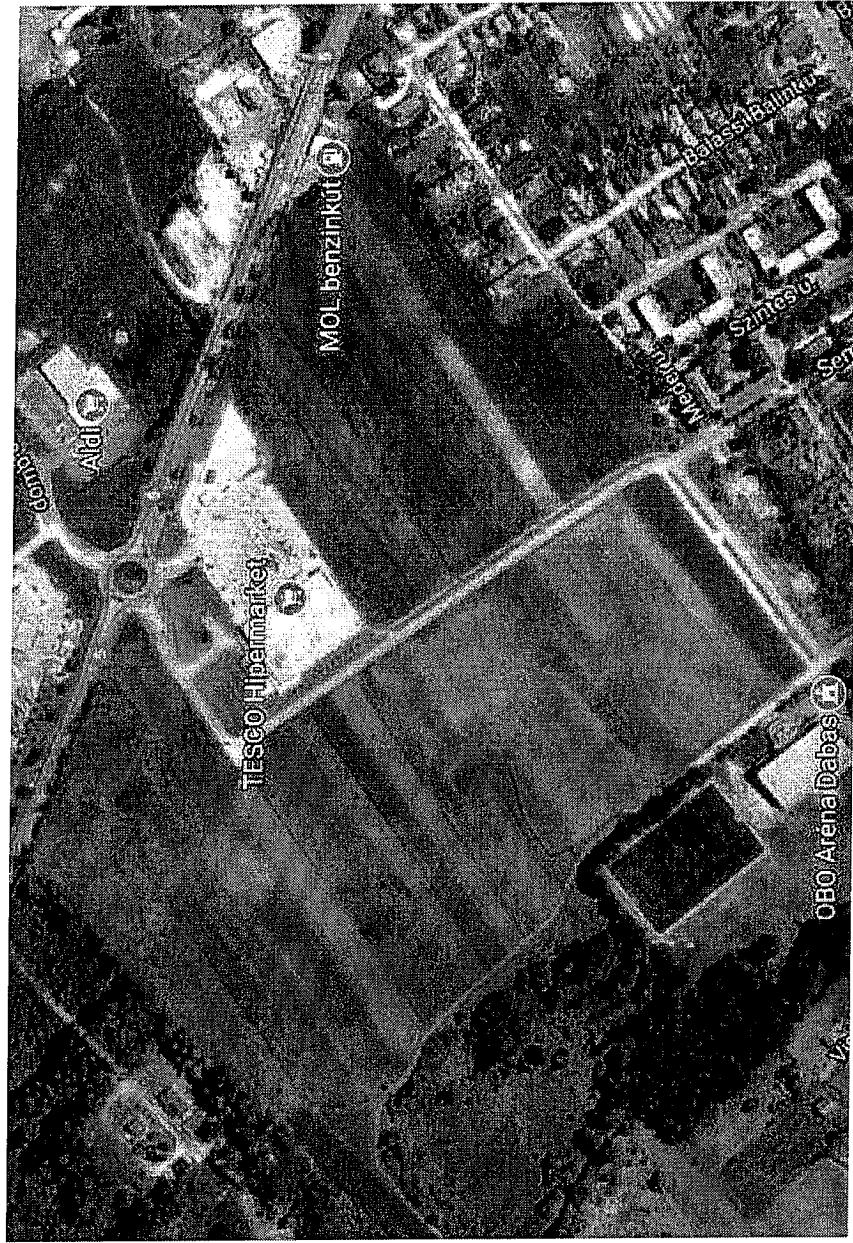
#### Telek

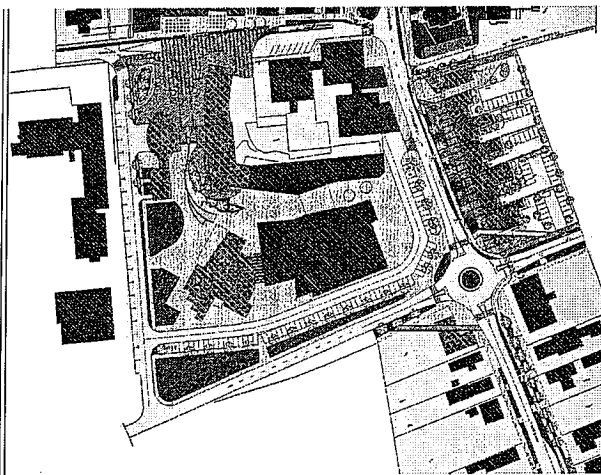
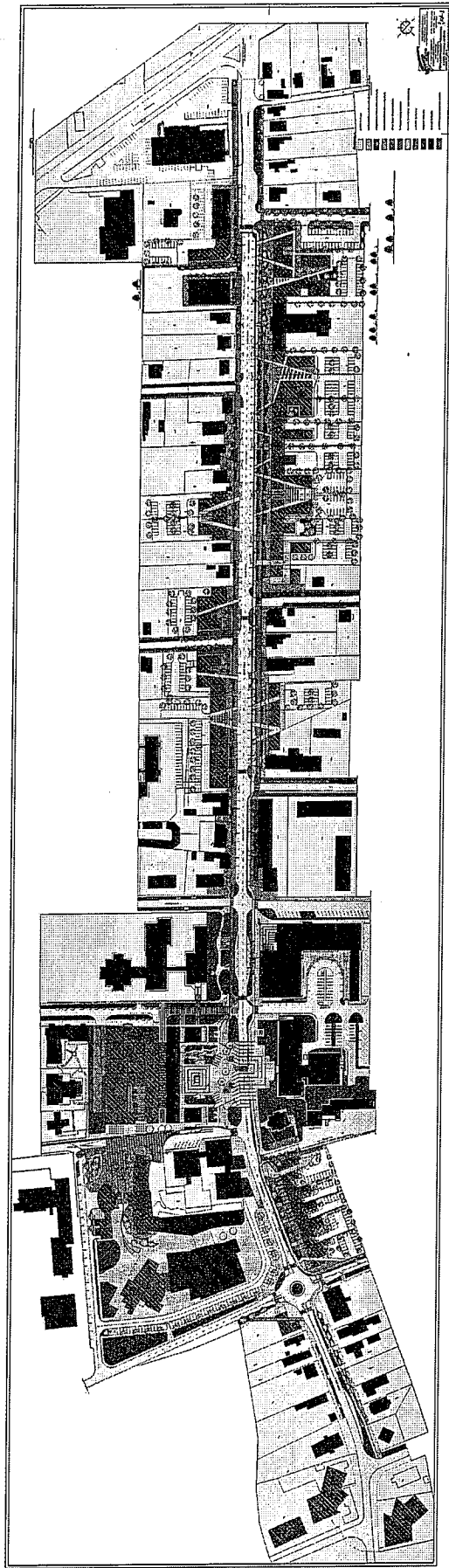
- Telekosztás csak egységes szabályozási terv alapján készülhet.

#### Épület

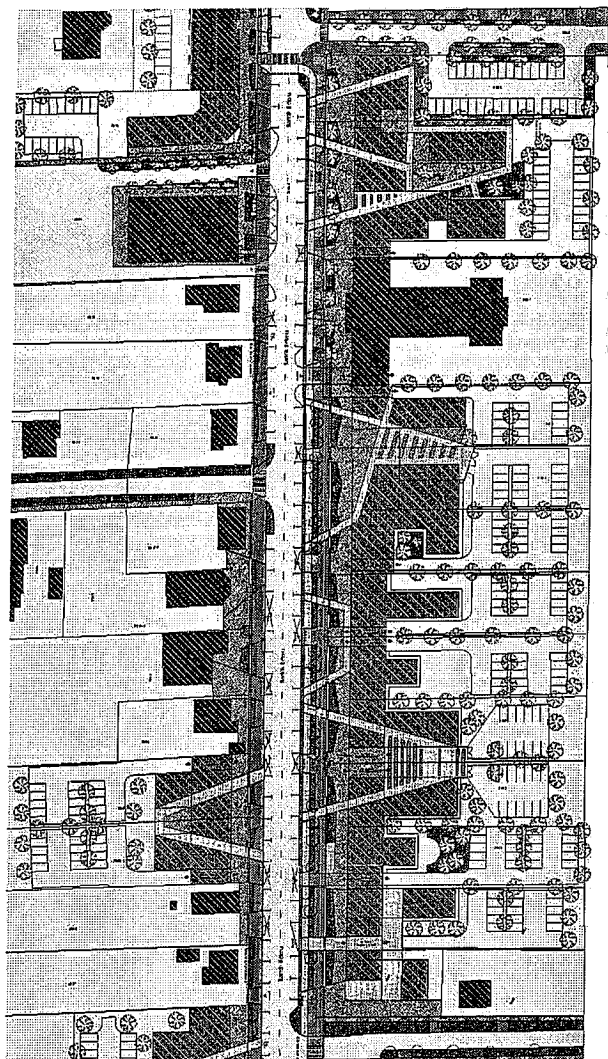
- Egységes szabályozási és beépítési terv alapján készülhet tervezők előzetes egyeztetésével és főépítési véleményezés alapján.

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

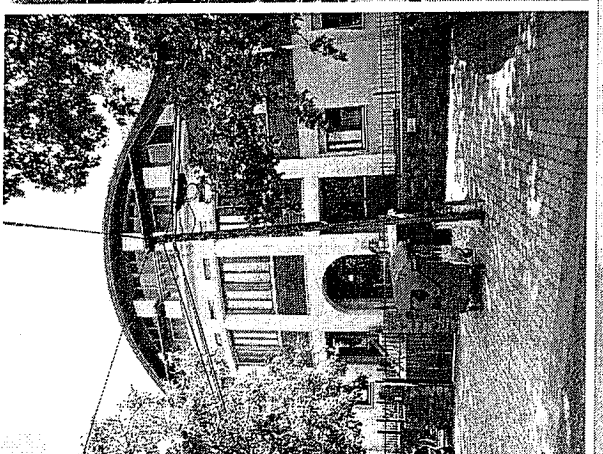
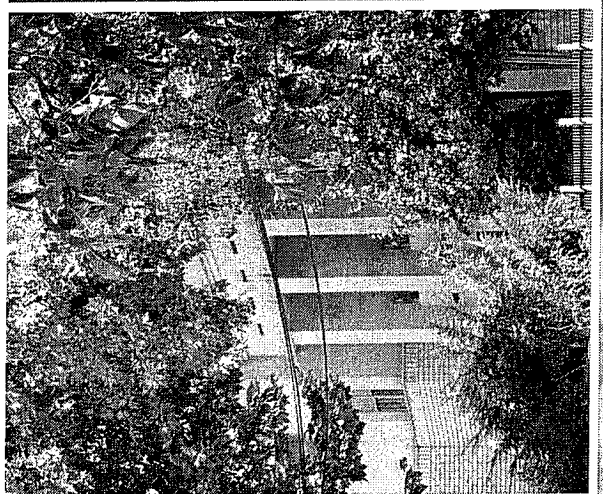
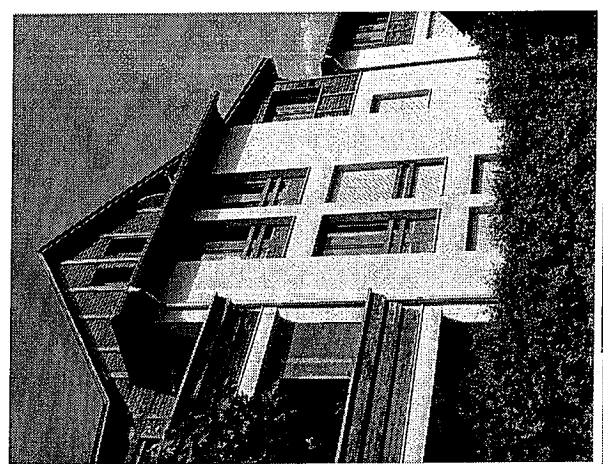
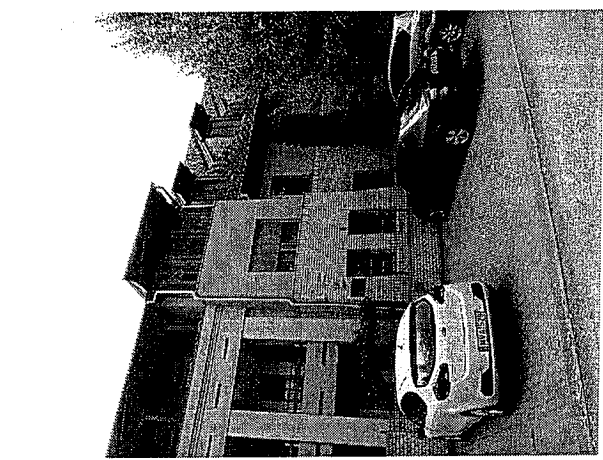
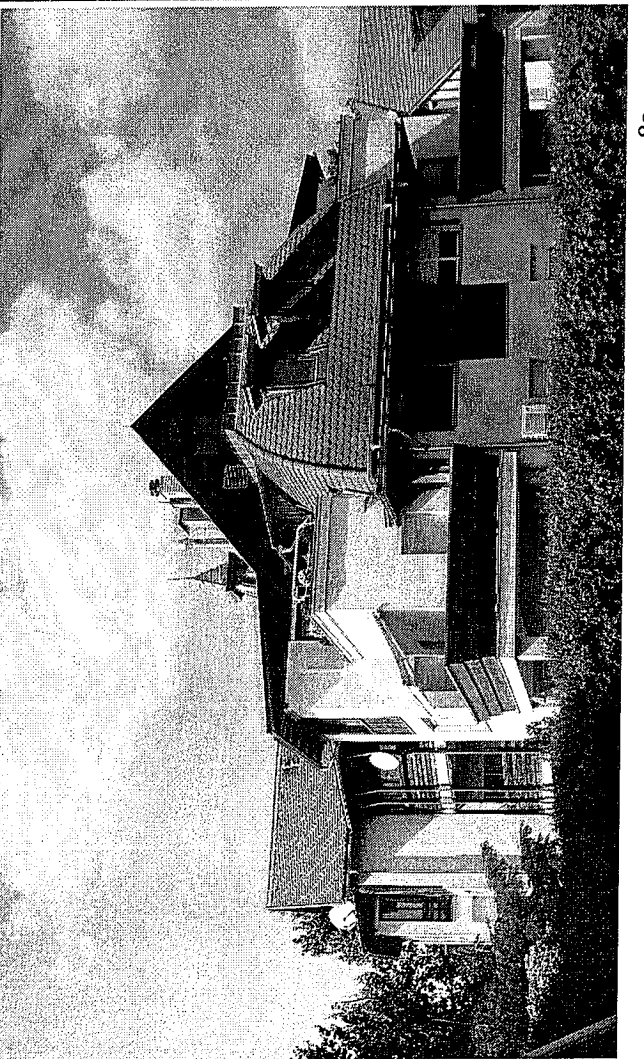
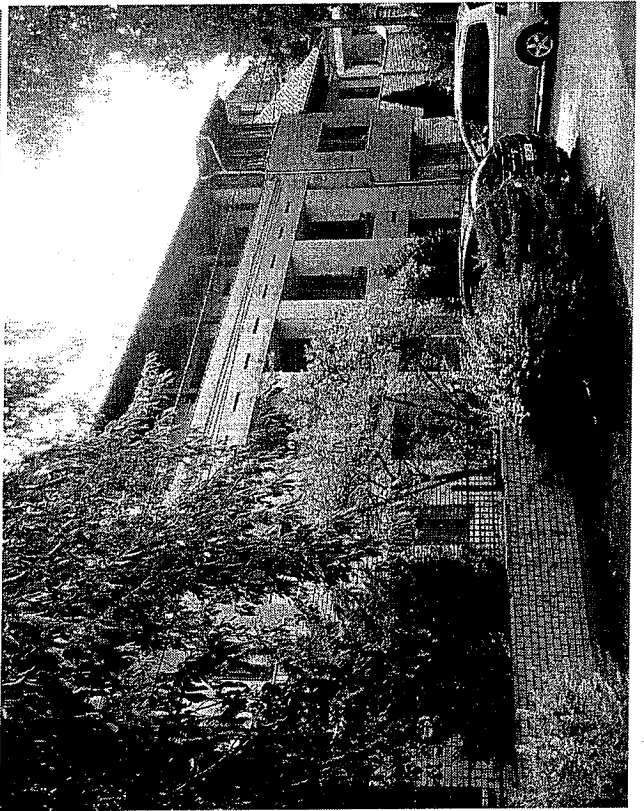




A baloldali helyszínrész lenti részén látható a javasolt zártosított beépítés, amelynek a lehetőségét ma is fennáll. Jobboldalon a Szép és Balassi Bálint utca közötti terület beépítési koncepciója látható. A Bartók Béla út megfelelő minőségű városi arculat megteremtéséhez kell.



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

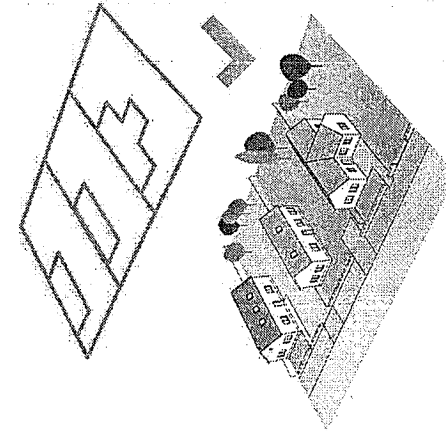
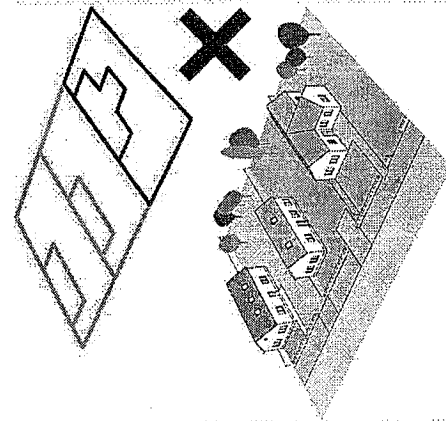
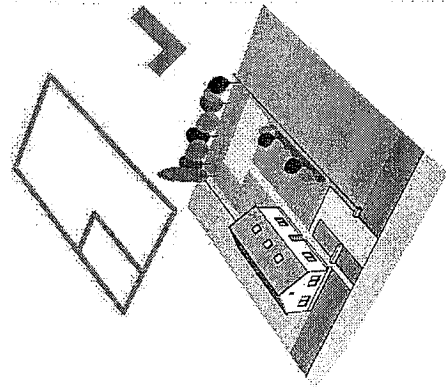
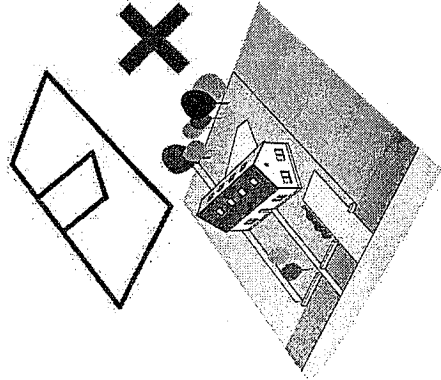
- Műemlékek telkei nem csökkenthetők csak bővíthetők. Kúriák esetében törekedni kell az eredeti birtoknagyság visszaállítására.
- Helyi védettségű értékek esetében a telkek csak indokolt esetben csökkenthetők, illetve csak akkor, ha az károsan nem befolyásolja az adott épület megjelenését.
- Áttört kerítés építhető. Anyaghasználatában téglá, fa, vakolt, illetve kovácsoltvas kivitelben készüljön az adott épület építészeti jellegéhez igazodva. Tömör kerítés nem létesíthető. Kerítés csak főépítési 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 lejtse. 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 főépítési véleményezés alapján történhet.
- Különös figyelemmel kell eljárni a Tájházak, Múvelődési 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.

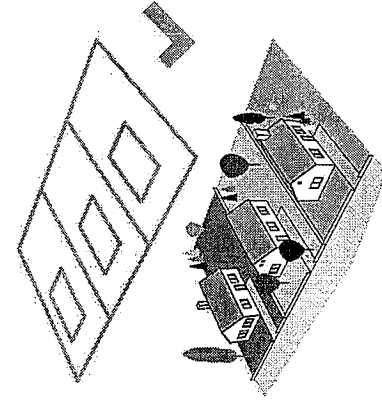
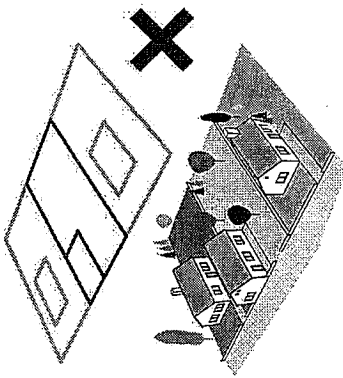
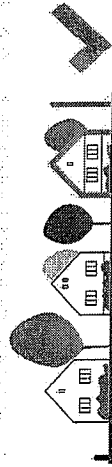
## Telepítés

A történeti településrészekben új épület oldalhatáron álló, telken belül az utcára 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.



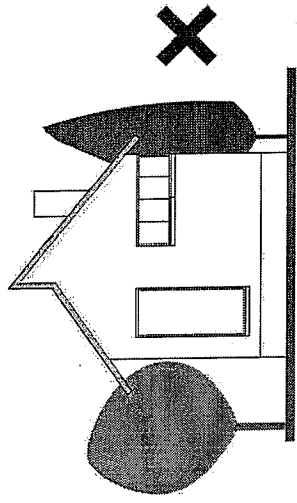
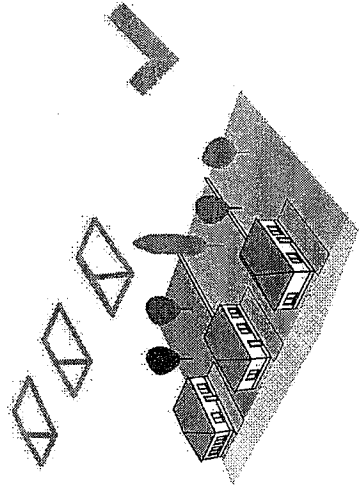
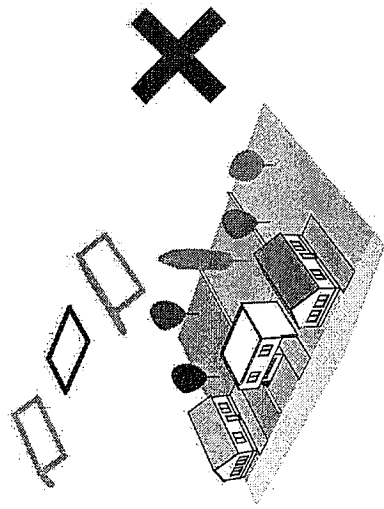
## Magasság

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

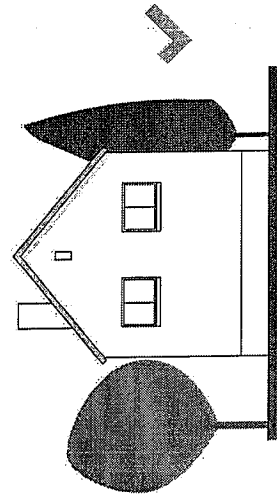
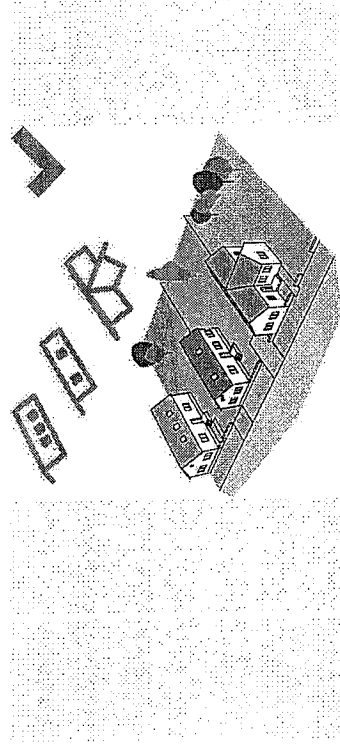
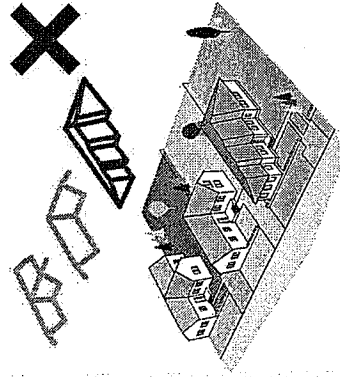


## Tetőforma

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.

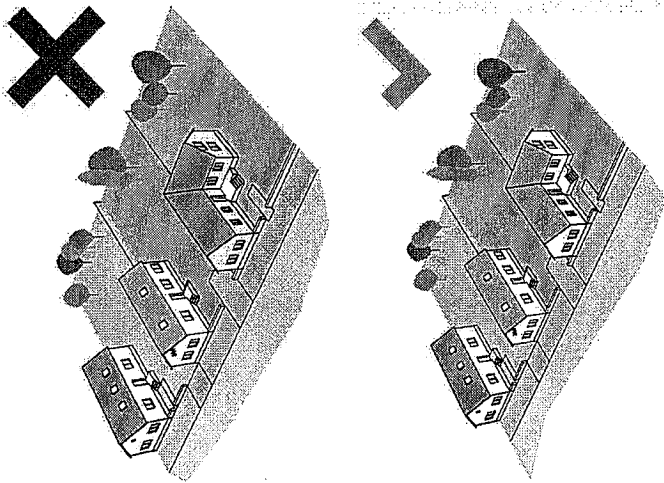
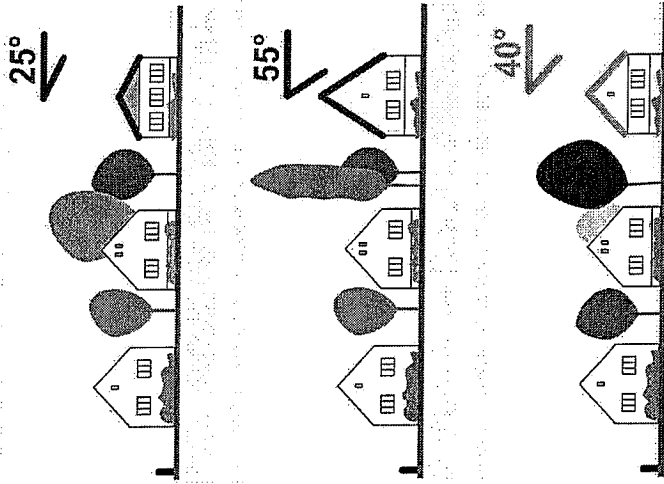


Összetett tetőforma és lapostető nem alkalmazható. Tetőtér beépítés esetén olyan bevilágító ablakok elhelyezése javasolt, amely tetősíkon belül marad.



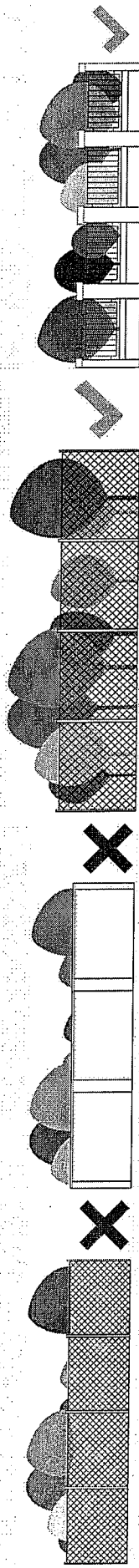
### Tető hajlásszöge

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



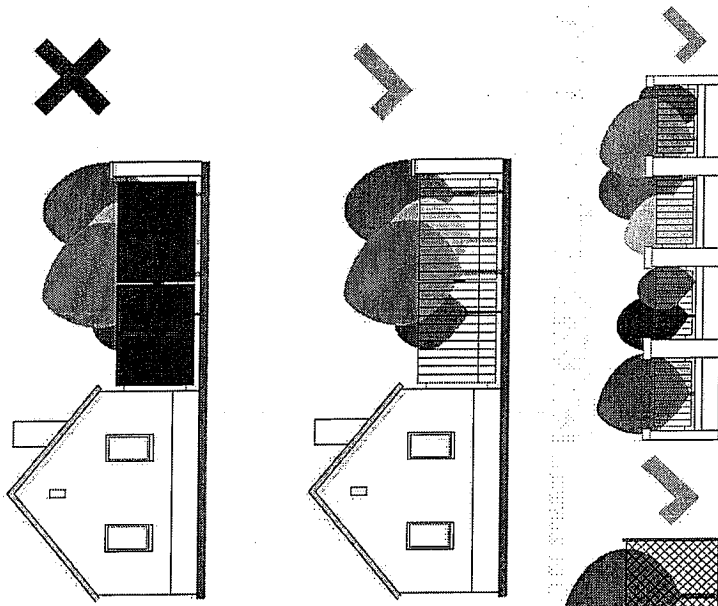
### Kerítés

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



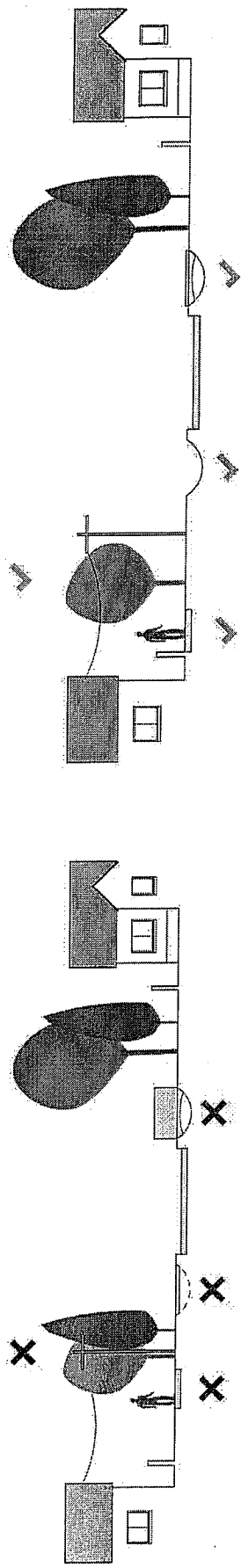
### Anyaghasználat és színek

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.

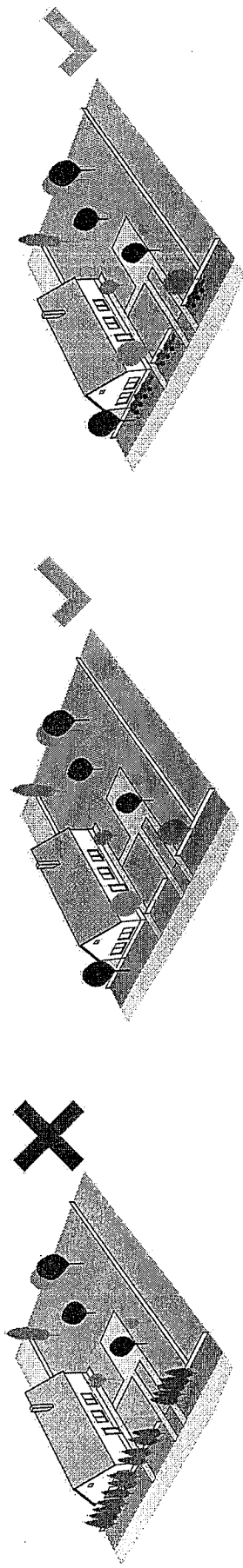


## Közterület

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



Közterületet érintő tervek készítése és kivitelezése folyamán legyünk tekintettel a szakszerű vízvezetési 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. Gondolkozhatunk 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

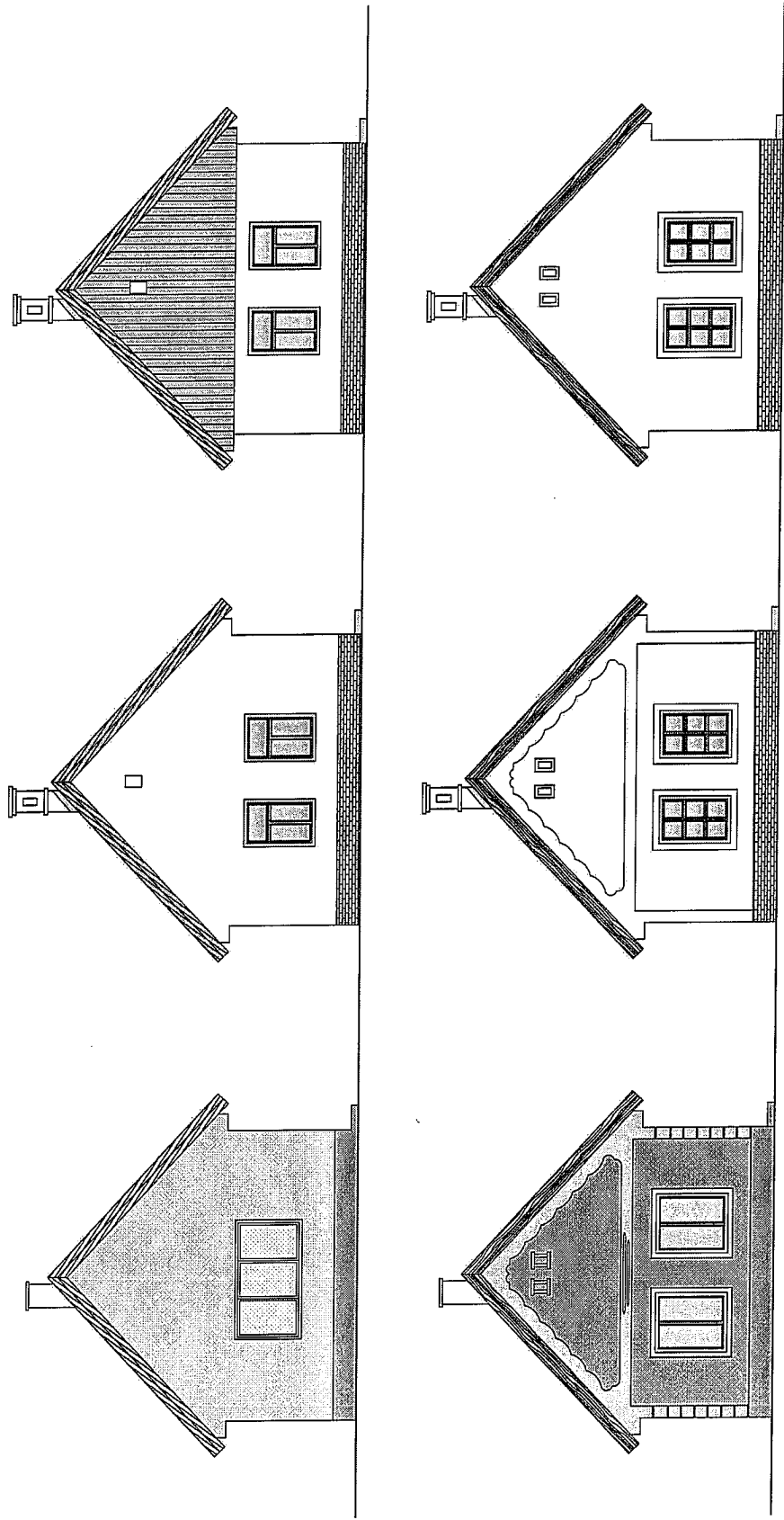
Egy régi épület felújítása, bővítése, rekonstrukciója esetében fontos, hogy olyan építésszt bízzunk meg, aki ilyen referenciával már rendelkezik. Így jó kezekbe kerül az épület. Egyéni és közérdek is, hogy egy régi épület méltó módon és megfelelő szakmaisággal legyen kezelve.

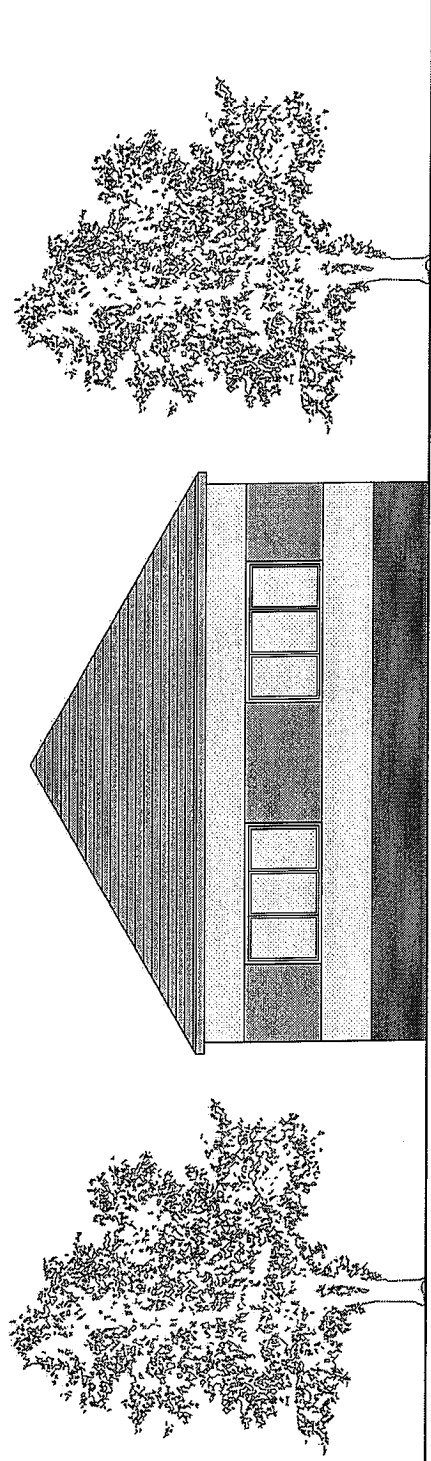
### Általános alapelvek

Törekedjünk a következő eredeti elemek megtartására:

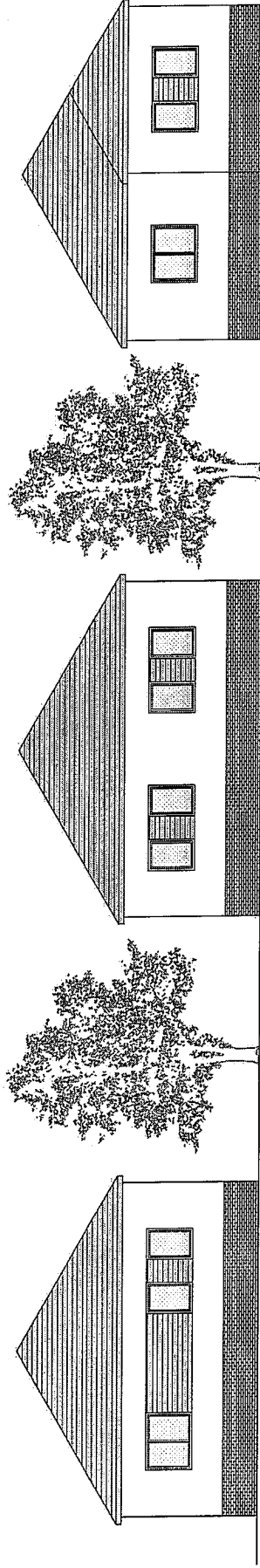
1. Telekméret.
2. Épület tömeg.
3. Tetőforma és hajlásszög.
4. Homlokzati oszításrendszer és díszítések.
5. Nyílászárók és tartozékaik (pántok, kilincsek, spaletta).
6. Burkolatok.
7. Kerítés.
8. Melléképületek, építmények.
9. Öreg fák, értékes növény állomány.

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.

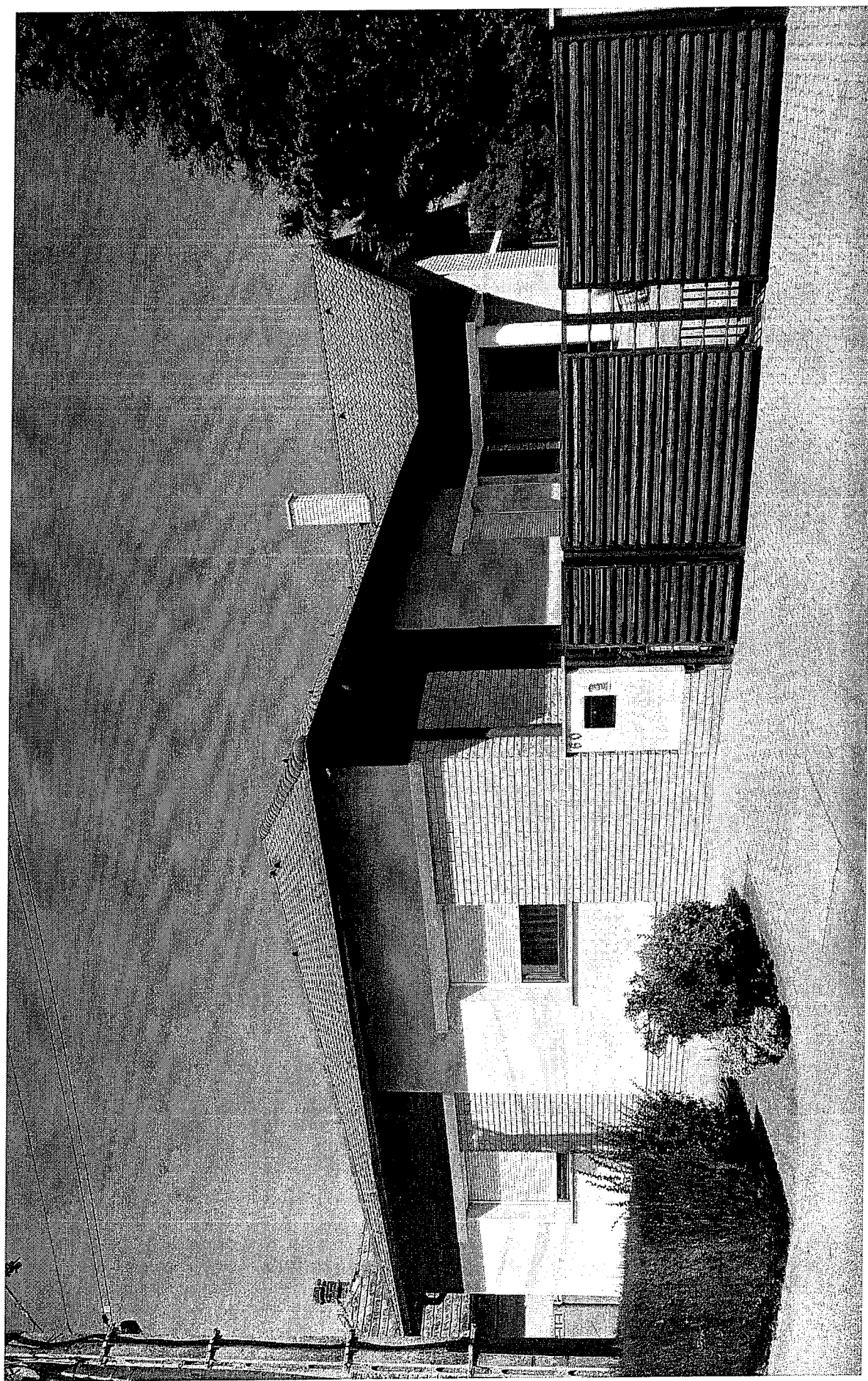




Régi épület alatt nem csupán a műemlékeket, helyi védett épületeket érthetjük, hanem a korábbi évtizedekben épült kockaházakat, tetőtér beépítéssel rendelkező épületeket is. Ezek az épületek ma már korszerűtlennek, esztétikában elavultnak tekinthetők. Alapos tervezéssel viszont korszerűsíthetjük és a mai kornak megfelelő építészeti köntösbe öltöztethetjük. Érdeemes 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 Sáríban.