DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

Elfogadva Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 183/2017. (XII.11.) határozatával

2017.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés 3

2. Dunavarsány bemutatása 4
   általános településkép, településkarakter
   Dunavarsány képekben általában, összefoglalóan 5

3. Örökségünk 8
   a településképi szempontból meghatározó táji és természeti értékek, az épített környezet öröksége, településképi jellemzők
   - Táji és természeti értékek 8
   - Az épített környezet öröksége, településképi jellemzők 14

4. Településképi szempontból meghatározó területek Dunavarsányban
   az eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és település-karakter bemutatásához 19
   - Történeti településrészek 20
   - Új beépítésű és távlatban beépülő településrészek 21
   - Zártsorú jellegű beépítésű településrészek 25
   - Üdülési célú településrészek 27
   - Rekreációs és sportolási célú településrészek, nagyrészt tavas területek 30
   - Ipari településrészek 32
   - Kereskedelmi, szolgáltató településrészek 33
   - Beépítésre nem szánt területek, egyéb területek 34

5. Ajánlások 35
   A történeti, az új beépítésű és távlatban beépülő településrészekre, a beépítésre nem szánt területekre, a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások:
   építészeti útmutató:
   - Terepalakítás 35
   - Telepítés 35
   - Magasság 36
   - Tetőhajlásszög 37
   - Tetőforma 37
   - Színek 38
   - Kerítésépítés 38
   - Ajánlások a gazdasági karakterű területekhez 39
   - Ajánlások az egyéb karakterű területen a mezőgazdasági területekhez 39
   - Ajánlások az egyéb karakterű területen az erdőterületekhez 39
   - Tornácok 40
   - Ablakok 42
   - Ajtók, kapuk 45
   - Homlokzatképzés, anyaghasználat 48
   - Részletek 50
   - Kerítések, térfalak 52
   - Kertek 56

   A közterületek településképi útmutatója 58
   - Utcák 58
   - Közterek, közparkok, közkertek 60

   Ajánlások beépítésre nem szánt területen 63

6. Jó példák, épületek, épített részletek 65
7. Jó példák, sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések 71

Impresszum 79

Függelék Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyvéhez
   A helyi védelme alatt álló épületek, építmények, szobrok, értékek adatlapjai 80

BEVEZETÉS 1.

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

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

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

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

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

DUNAVARSÁNY BEMUTATÁSA 2.

általános településkép, településkarakter

Dunavarsány a Ráckevei(Soroksári)-Duna, egyszerűbben a Kis-Duna mentén, Budapest déli határától mintegy 12 km-re fekvő, a budapesti agglomerációhoz tartozó település. Dunavarsány közigazgatásilag a Közép-Magyarországi Régióhoz, azon belül Pest megyéhez, a Ráckevei kistérséghez tartozik. Területe 22,52 km^2, állandó lakosainak száma megközelíti a 8000 főt.

A város alapvetően egymástól földrajzilag elkülönülő két településrészből áll: az 51-es főúthoz csatalakozóan a honfoglalás korában kialakult történelmi településrészből, Dunanagyvarsányból és a Budapest-Kelebia-Belgrád vasútvonal 1880-83 közötti megépítése után, a vasút mellett kiépült Dunakisvarsányból. A további belterületi egységet alkotnak a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág menti üdülő- és lakóterületi sáv, az 51-es útra kapcsolódóan kialakult új iparterület, a Dunavarsány Ipari Park, valamint a Naprózsa lakópark elnevezésű lakóterületi egység, és a Sun Residence lakópark, még nem beépült lakóterületként tervezett belterület, az egyik volt kavicsbánya-tó mentén.

Dunavarsány két legnagyobb területű belterületének, városrészének lakói etnikai szempontból jól megkülönböztethetőek: Nagyvarsány lakosságát főként a thüringiai svábok leszármazottai alkotják, míg Kisvarsány lakossága etnikai szempontból vegyes, az országban jelen lévő valamennyi népcsoport megtalálható területén.

Dunavarsány földrajzi elhelyezkedése révén rendkívül jó közlekedési adottságokkal rendelkezik. Az Európai Unió regionális politikájában kijelölt transz-európai közlekedési folyosók közül a dunai nemzetközi vízi út, a sugaras szerkezetű országos közút-, és vasúthálózat által érintett. A főváros gyorsan elérhető a településen áthaladó 51. számú főközlekedési útnak és a Budapest-Kelebia villamosított vasúti fővonalnak köszönhetően. A távolsági autóbuszjárat Budapest Népligetig, míg a vonat Budapest Kőbánya-Kispest végállomásig közlekedik.

Dunavarsány természeti értékei következtében fejlődő idegenforgalommal rendelkezik. A Duna-parti üdülőterületek és a volt bányatavak adottságait felhasználó horgásztavak kiváló rekreációs lehetőséget biztosítanak. Az egykori bányatavak közül kiemelkedik Dunavarsány északkeleti részén levő, közkedvelt fürdőzőhely, a Rukkel-vizipark, míg a Duna-parton jelentős sportcentrum a Dunavarsányi Olimpiai Központ.

Dunavarsány nevezetes természeti látnivalói közé tartozik a Kis-Dunán található mintegy 10 hektárnyi úszóláp, a Domariba-sziget, a Varsányhalmon az árvalányhajas terület. A háború után elpusztult Vészi-kúria udvarán található négy feketefenyő, mely az egykori kastély gyakori vendégeként Ady Endre emlékét idézi.

Dunavarsány Önkormányzata a közelmúltban önerős beruházással mintegy 500 m hosszon Kis-Duna sétányt alakított ki a Ráckevei Duna-ág HUDI20042 kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területen, a Taksony vezér hídtól délre. A sétányról és a z arra telepített pihenőhelyekről minden idelátogató élvezheti a Kis-Duna közvetlen élményét.

Az évenként a nyár elején megrendezett Dunavarsány Napok, ősszel a Szüreti bál sok idelátogatót vonz és nyújt felejthetetlen szórakozást. A Kis-Duna menti térség legkiemelkedőbb kulturális programjában, az évenként augusztusban megrendezett Summerfest Fesztivál eseménysorozatában Dunavarsány 2015. év óta vesz részt. A közel 20, nagyrészt távoli egzotikus országból érkező népművész folklórfesztiválja igencsak különleges, élménydús rendezvény.

Dunavarsány a rendszerváltásig Délegyházával és Majosházával közigazgatási egységet és nagyközségi közös tanácsot alkotott. Ez az együttműködés vált alapjává Dunavarsány későbbi kistérségi vezető szerepének. Az első önkormányzati választást követően a községek önállósodtak, de továbbra is Dunavarsány koordinálja a beruházások és szolgáltatások egy részét: az ivóvízminőség javítása érdekében tett lépések, a szennyvíztelep, az orvosi ügyeleti ellátás, a gyermekjóléti és családsegítő szolgálat, az általános és a művészeti iskola, ma egyre inkább összeköti a környező településeket Dunavarsánnyal.

2004. szeptember 18–án Dunavarsány városi rangra emelkedett. 2013. márciustól Majosháza Községgel Közös Önkormányzati Hivatalt működtet.

A város legújabbkori történelme viszonylag rövid, de ezen idő alatt dinamikusan fejlődött, különösen az utóbbi évtizedben. Az 1990-es évek elejétől zajló közműves beruházások túlnyomó többségét (víz, gáz, telefon, Internet, szennyvízcsatorna-hálózat) Dunavarsány koordinálta a kistérségben. Dunavarsány több mint 300 vállalkozással, 200 magánvállalkozással, illetve egy 90 hektáros ipari parkkal rendelkezik, amely a terület elhelyzkedése, könnyű megközelíthetősége miatt kiváló lehetőségeket nyújt a betelepülni kívánó vállalkozások számára.

Dunavarsány testvérvárosai 1999 óta a németországi Gemmingen, 2002 óta a szlovákiai Szalóc és 2008. óta a kárpátaljai Csetfalva.

Dunavarsány képekben általában, összefoglalóan…

Az OTP lakópark és az Olimpiai Központ a Taksony vezér hídi útelágazónál

….a Kis-Duna (RSD) partján…

…az RSD menti üdülő és lakóépületek…

…az Olimpiai Központ és környezete…

…életkép az RSD-n…

… Szigethalom és Szigetszentmiklós irányába vezető Taksony vezér híd…

…RSD, horgászhely, madáretető…

…az RSD menti Duna sori utcakép…

…volt kavicsbánya, most horgásztó…

…a híres árvalányhaj…

…látkép az 51-es út felől az RSD irányába…

… vizes helyi természetvédelmi terület…

…a Rukkel tó partja…

…és a vízi csúszdája nyáron…

… a Rukkel vizipark a kerítésen kívülről télen…

…eladó szántó - az 51-es út nyugati oldalán…

…Dunavarsány Ipari Park az 51-es főút felől nézve, az IBIDEN főépülettel…

…a háttérben a volt kavicsbánya tóból horgásztó, az előtérben a szomszédos működő kavicsbánya útja…

…gazdasági telephely Kisvarsányba a taksonyi út –és a Vaúti sor találkozásánál

…FÉMALK - új ipari létesítmény a Dunavarsányi Ipari Parkban…

A Naprózsa utca

…az IBIDEN-együttese…

…a Naprózsa lakópark…

…magasfeszültség…

..repülőgép múzeum az 51-es nyugati oldlán levő szántó területek közé ékelődve…

…a Vasút sor melletti jellegzetes zöldterületsáv…

…és annak másik szakasza

régi vasúti épület, ma pizzéria és virágbolt…

…a vasútállomás a túloldalról…

a régi „elemi iskola" épülete

…nagyvarsányi idill…

…régi vasúti épület – ma helytörténeti múzeum…

…a nagyvarsányi óvoda…

…megőrzendő nagyvarsányi hangulat…

…a Patkó panzió Nagyvarsányban…

…útelágazás Kisvarsány központjában…

…hálakereszt, mögötte a majdani lakó- és rekreációs fejlesztés színtere…

…a kisvarsányi katolikus templom télen…

…és a nagyvarsányi…

…az új P+R, K+R (Kiss and ride) és autóbusz-forduló a vasútállomáson…

…az 56-osok tere Kisvarsány központjában télen…

…a távolban a Taksony vezér híd, előtérben a Kisduna sétány húzódik meg az RSD felől nézve…

ÖRÖKSÉGÜNK 3.

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

Táji és természeti értékek

Dunavarsány város megőrzendő értéke a tájban való elhelyezkedése, a „tágasság" és „levegősség", a Kis-Dunához való kapcsolata. Duna-parti fekvése, előnyös közlekedési adottságai, az arra települő ipari, kereskedelmi létesítmények, jellemzően szétszórt több belterületes adottsága - Kisvarsány, Nagyvarsány, Naprózsa lakópark, Forrás lakópark, Kis-Dunaparti üdülőterületek - a volt kavicsbánya-tavak jelenléte és azok erősödő rekreációs felhasználása jelentik a város sokszínűségét.

A város szép számmal nyilvántartott régészeti területe és az ott talált emlékek jelentős történeti múltját igazolják.

Dunavarsány területén már 15 ezer évvel ezelőtt, a második jégkorszak idején éltek emberek, az Ős-Duna területe, mocsárvilága biztosította megélhetésüket. A kőkorszak idején állandósult az ember jelenléte a Duna mentén.

Árpád Vezér törzse, a Megyer törzs telepedett le. A honfoglalókkal érkezett a Kárpát-medencébe az a perzsa-alán eredetű néptörzs-töredék is, amelynek mai kiejtés szerint Varsány volt a neve.

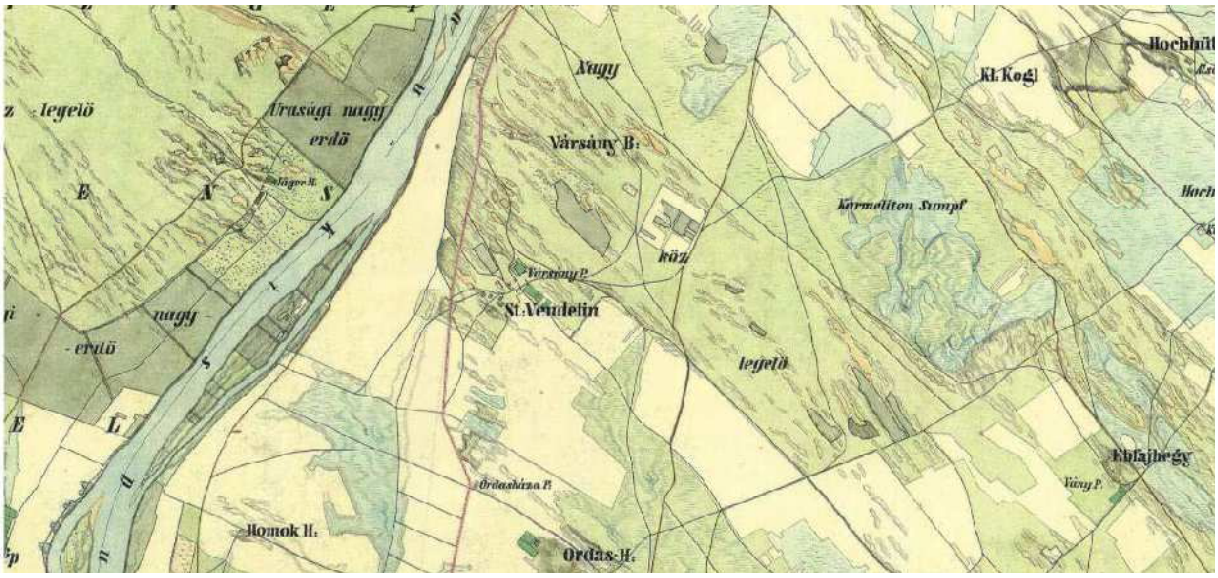
A X. században a Kis-Duna mentén már kialakultak a birtokviszonyok, a területet Árpád Fejedelem nemzetsége birtokolta. A XIII. század elején Varsány halászfalu, a nagyobb falvak közé tartozott, nagyjából akkora volt, mint Taksony, Tököl, Dömsöd.

Első írásos említése *1269*-ből való. A korábbi Árpád-kori falu a tatárjárás idején elnéptelenedett. A falut és környékét V. István 1270-ben a nyúl-szigeti apácáknak adományozta. A Clarissa rend fenntartósága egészen a XVIII. század végéig tartott.

A XIV. *században* a kialakult birtokviszonyok lehetővé tették az állattenyésztés mellett a mezőgazdasági művelést is. Egyre több lett a szántó, valamint a szőlőművelés is egyre jobban elterjedt. A tatárjárás idején elpusztult, elnéptelenedett falu lassan ismét benépesült. Az elnéptelenedett Varsány faluba először Lipót császár hívott be németeket a XVII-XVIII. században. A betelepítést I. József folytatta. 1715-ben 20 lakost, míg 1720-ban már 41 családot tartottak nyilván a történelmi falurészen, Dunanagyvarsányban.

A betelepítést Mária Terézia is folytatta. Később II. József rendeletileg 1782-ben feloszlatta az apácarendeket, Varsány falu és birtokai egyházi alapítvány tulajdonába kerül.

Ebből az időből való a terület II. katonai felmérése (1860 körül):



A XIX. század közepe táján Varsány pusztának 145 lakosa volt. Az országos területrendezési munkák után Varsány pusztát hivatalosan Duna-Varsánynak nevezték el - ebben az időben ugyanis még 9 Varsány nevű helység volt az országban. A taksonyiak a XIX. század második felének elején az egyházi alapítványtól megvásárolták Varsány falut és teljes határát - így tartozhatott Dunavarsány 1946-ig Taksonyhoz.

Az 1880-as Országgyűlés törvénye határozatot hoz a Budapest-Belgrád vasútvonal megépítéséről - az építési munkálatok 1883-ra fejeződtek be. A vasút megépítése nagy befolyással lett Dunakisvarsány fejlődésére a későbbiekben.

Már ezt az állapotot mutatja a terület III. katonai felmérése (1910 körül):

A város történetileg kialakult tájképi értékei a természeti értékeit megőrző struktúrája. Az eredetileg festői Duna-partja kevés szakasz kivételével sajnálatosan a kelleténél sűrűbben beépült, csak kevés helyen biztosítva lejutást a vízparthoz.

A Domariba-sziget menti úszóláp országosan védett, mely nemcsak ritka növények élőhelye, de állatvilága is kiemelkedő.

Meghatározó új táji eleme a városnak a nagyszámú és kiterjedésű kavicsbánya tó. Az érvényben lévő Településszerkezeti Terv a korábbi tervek alapján lakó-, üdülőterületi és intézmény-területi fejlesztés mellett a tavak rekreációs célú felhasználást hangsúlyozza a tavak partjain. A mesterségesen kialakított bányatavak - az ottani területfelhasználási változásoknak megfelelően - tájképi szerepe még alakulóban van.

Összefoglalva, a mai tájhasználat alapvetően két, jellegében eltérő részre osztja Dunavarsány területét:

- (1) a Duna-ággal közvetlenül határos, 51-es úttól nyugatra eső kisebb, jellemzően beépítetlen, részben természetközeli területsávra, valamint
- (2) az 51-es úttól keletre eső, jellemzően mesterségesen kialakított, - beépített, bányászattal és földműveléssel érintett - nagyobb területegységre.

(1): A Duna-ág és hozzá közvetlenül kapcsolódó területsáv magas arányban biológiailag aktív, vízzel és növényzettel borított, a természetes és természetközeli élőhelyekkel, részben országos, részben helyi természeti védettség alatt, illetve ökológiai övezeti besorolás is érinti. Itt az erdőterület összefüggően jelenik meg a vízparti sávban és mezőgazdasági terület is jellemzően nagyobb tömbben van. A beépítés csak a Duna-parti üdülősáv formájában van jelen.

(2): Dunavarsány nagyobbik hányada az iméntihez képest ökológiailag degradált, döntően mesterségesen kialakított, a települési átlagnál intenzívebben beépített felszín. A területegység megában foglalja a hagyományosan és újonnan beépített belterületeket (nagyvarsányi, kisvarsányi településrész, lakópark, ipari park,) és egyéb, a volt kavicsbánya-tavak körüli meglévő üdülő és tervezett lakóterületek, a horgászattal kapcsolatos rekreációs területeket. A fennmaradó rész jellemzően üzemszerű mezőgazdasági művelés alatt álló terület, elsődlegesen szántó művelési ágban, az erdőterületek szigetszerű elhelyezkedésével.

Országosan védett természeti terület a Dunavarsányi úszóláp területe, mely a Duna-ág területén, a Domariba-sziget északi csúcsának közelében található.

A védett úszóláp az RSD-n

Nemzetközi (európai) természetvédelmi oltalom alatt álló terület az európai egyezmény alapján védett Natura2000 területek, megnevezésük: Ráckevei Duna-ág kjKTT (Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Terület), azonosítója HUDI20042.

Egyéb védettség: a terület egyben az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezethez is tartozik és magában foglalja a fenti „ex lege" védett úszóláp területét is.

Helyi természetvédelmi érdekeltségű területek és emlékek

- Domariba-sziget, (053/9-/10, 054, 083/8, 3201-08, 3210-17 hrsz. területek, 169,2993 ha),
- a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, 017/2 hrsz. telek, ~40 ha kiterjedésű, természetes állapotú, összefüggő gyepvegetáció,

- a volt Erőspusztai Tangazdaságtól délkeletre fekvő két értékes vizes élőhely, az ingatlan nyilvántartásban 034/7 és 034/25 hrsz. állami telkek
- 056/2 hrsz. II. jelű 1754 m^2-es állami terület (védőövezete* a 056/2 hrsz. teljes területe)

Helyi jelentőségű védett természeti emlék a 4 fekete fenyő (*Pinus nigra*) egyedek, kultúrtörténeti érték, a volt Vészi kúria területén.

A délnyugati városrészben levő volt kavicsbányák térsége

Kisduna sétány, Dunavarsány Önkormányzata által megvalósítva a Ráckevei Duna-ág HUDI20042 kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területen, a Taksony vezér hídtól délre, a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág mentén

Az 51-es számú főút déli szakaszán, az út menti, településképi szempontból helyi védelmet érdemlő kettős hársfasor, a Kis-Duna felől, valamint közelebbről, az út keleti oldala felől nézve

Távolban az 51-es út két oldalán levő hársfasor…

…és közelebbről

A nagyvarsányi Völgy utca folytatásában a Kis-Ddunához – a Duna sorhoz és a Sziget sor üdülő-rekreációs területeihez vezető Nyárfás sor menti, településképi szempontból helyi védelmet érdemlő kettős nyárfasor

Kettős nyárfasor

A kettős nyárfasor az 51-es úti leágazásnál, távolban a Kis-Duna partjára települt üdülőterület, a Duna sorra fűzve

A Kis-Dunához vezető dupla hársfasor

Helyi természeti védelmet és kultúrtörténeti emléket őrző 4 feketefenyő Nagyvarsányban, a volt Vészi kúria, majd volt TSZ major területén

A védett fekete fenyők alatt Ady emlékhely őrzi a dunavarsányi múlt kulturális emlékeit

Az épített környezet öröksége, településképi jellemzők

Az épített környezet öröksége szempontjából Dunavarsány országosan védett műemlékkel nem rendelkezik. Az épített örökség értékeit helyi védelemre érdemes épületekként és kisemlékekként, a város hatályos településrendezési terve tartalmazza a 2010-ben készült örökségvédelmi hatástanulmány (készítette a VÁTI, tervező: Havas Mária) alapján.

Dunavarsány múltbéli építészeti kincsei, értékei megőrzése igényének érvényesülését, fenntartását szolgálják a jelen Településképi Arculati Kézikönyvben megfogalmazottakon túl a Dunavarsányi Települési Értéktár Bizottság által vezetett Dunavarsányi Települési Értéktár nyilvántartása, a Települési Értéktár kataszterének létrehozása, állandó bővítése, valamint a Dunavarsányi Naplóban a város meglévő régi épületeiről folyamatosan megjelenő képsorozatok (a sorozat gondozója és szerkesztője Kohán József).

A város legrégibb épületei a XIX. század 80-as éveiből valók, Nagyvarsányban vélhetőleg a legrégebbi még álló dunavarsányi épület a Vészi-kastélyhoz tartozó U alakú cselédlakássor részeként fennmaradt tornácos épület (Kertész u. 8.), Kisvarsányban a Kolozsvári utcában fennmaradt épületrészeket nem számítva a Budapest-Belgrád vasútvonal építéséhez kapcsolódóan épült vasúti épületek.

Nagyvarsány, Firnigl-ház, Kertész utca 8., az utcával szöget bezáró elhelyezéssel…

…az 1882-es kataszteri térképen a mai utcatérképet rávetítve jól elképzelhető a ház elhelyezkedése.

Kisvarsány, volt vasúti őrház, jelenleg Bakterház pizzéria és virágbolt. Az épület északi szárnya, ahol jelenleg virágbolt üzemel, Dunavarsány első vasútállomásának része, 1882-83-ban épült. Az épület középső és a déli traktusát egy 1918-as átalakításkor toldották hozzá.

A vasútállomás 1916-ban épült.

A vasútállomás ma, a felvételi oldalról

Bár Dunavarsány történetének leírásaiban Nagyvarsányt jelölik meg településtörténelmi település-részének, a történelmi településmag, mint olyan, igazán itt sem mutatható ki, hiszen ez a városrész is szabályos

utcahálózatú, tervezett szerkezetűnek mutatkozik, semmilyen spontaneitás nem jellemző rá, mint az általában a hagyományos régi településközpontok tulajdonsága.

Alapvetően ugyanez a szabályos telekosztás jellemzi Kisvarsány településszerkezetét is. Ennek ellenére mindkét városrészben, az igaz, hogy csak szétszórtan, nem utcaképet alkotóan, de meg lehet találni településkarakterként a XX. század elejéről származó, fennmaradt jó pár falusias, oldalhatáronálló, tornácos épületet, illetve ezeken kívül Kisvarsányban jó pár szép polgárházat is, valamint a Kossuth Lajos utca vasúthoz csatlakozó szakaszán a zártsorú jellegű és utcával párhuzamos gerincű épületek, beépítések révén jelezve a fejlődő településközpont helyét is.

Dunavarsány településképi rendelete megalkotásával helyi védelem alá kerülnek építmények, épületek, szobrok, emlékek, melyek körét a 2010-ben, Dunavarsány területére a VÁTI által készített Örökségvédelmi hatástanulmány határozott meg, és mint helyi védelemre javasoltakat, Dunavarsány településrendezési tervei azóta is tartalmaznak. Ezen állami, önkormányzati és egyházi tulajdonban lévő helyi védelem alatt álló építmények, szobrok adatlapjait a Településképi Arculati Kézikönyv függeléke tartalmazza és mutatja be. Az alábbiakban az épített örökség szempontjából további, magántulajdonban levő, egyéb, fennmaradt karakteres épületek közül mutatunk be néhányat a teljesség igénye nélkül.

Nagyvarsány 1920. körül épült, fésűs beépítésű tornácos parasztházai

Fatornácos lakóépület, Alkotmány utca 1.

Templom u. 30.

Bartók Béla utca 37.

Bartók Béla utca 39.

Templom utca 5.

Templom utca 16.

Sport utca 49., épült 1912-ben, példaértékűen felújítva, kibővítve

Templom utca 29., a város egyedüli íves-árkádos tornácos épülete,
a két megőrzött régi ház szerencsés egymásmelletisége kivételes és örvendetes településképi szituáció

Templom utca 31., ideális lakókörnyezetet alakított ki a tulajdonos az izlésesen felújított régi házban

Kisvarsány polgárházai és egyéb fennmaradt karakteres épületek

Halász Lajosné utca 7., Makra-ház

Halász Lajosné utca 4., Bukó ház

Erkel Ferenc Zeneiskola, Halász Lajosné utca 3.

Árpád utca

Helytörténeti múzeum

Bem utca 3., Törpényi, majd Lendvai-villa

Jellegzetes polgárház-ablak

Bajcsy Zsilinszky utca 3., Renyé villa, majd Kecseti-ház

Bakterház Pizzéria és Virágbolt
(volt vasúti épület) Szent István tér 1.

Halász Lajosné utca 51., Rácz-ház

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK DUNAVARSÁNYBAN

4.

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

TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZEK

„Történeti településrészként" meghatározható egyrészt a történelmileg előbb kialakult Nagyvarsány, annak is a Sport utca és a Völgy utca közötti része, másrészt Kisvarsány településrész Budapest-Belgrád vasútvonal kiépítését követően a vasút mentén, annak mindkét oldalán kialakult és továbbfejlődött.

Mindkét városrész településszerkezetére jellemző a sakktáblaszerű, szabályos telekrendszer és utcahálózat. A területlehatárolásnál a „történeti településrész" fogalmánál tehát elsősorban a terület beépítése, kialakulás időbeliségét és nem településszerkezeti és ahhoz kapcsolódóan a beépítések jellemzőit, karakterét kell érteni.

A történeti településrészeken belül, Nagyvarsányban és Kisvarsányban egyaránt találunk fennmaradt régi épületeket, részben fésűs beépítésű „hosszúházakat", paraszthházakat, valamint „polgárházakat", de ezen épületek jellemzően elszórtan találhatók meg a várostestben, egyik településrészben sem alkotnak lehatárolható, településképi szempontból egységes utcaképet, vagy területet.

Beépítési mód szempontjából a fésűs, oldalhatáron álló utcára merőleges nyeregtetővel való beépítés emlékei nagyobb számmal Nagyvarsány történeti településrészén lelhetőek meg a mai napig is, mint a valamennyivel későbbi beépítésű Kisvarsányban, ahol ez a beépítési forma és épületkarakter kevés telken maradt fenn, viszont itt szép számmal találkozunk un. polgárházakkal, jellemzően utcával párhuzamos gerincű, kontyolt tetőzettel, vagy általában az épülettengelyben kiemelt, kismértékben kontyolt oromfalú tetőfelépítménnyel.

Ezen jellemző épületeken és építési idejükön túl, Nagyvarsányban és Kisvarsányban egyaránt a fentiek szerint történeti településrészként meghatározott területeken a kertvárosias, családiházas területek meglevősége az általános, a múlt század második felében a második világháború utáni időkben alapvetően sátortetős, „egyenházak", a későbbiekben a sátortetőkkel való szembenállás megnyilvánulásaként az „újmódi", azaz nyugati, osztrák ihletésű, a korábbiaknál nagyobb tömegű, utcára merőleges nyeregtetős, az emeleti szinten, vagy a tetőtérben loggiás vagy erkélyes beépítéssel.

A legutóbbi időkben pedig az un. „mediterrán" épülettípus terjedt el, ami a hagyományos magyar lakóház építészettől idegen alacsonyabb tetőhajlással és a hagyományostól eltérő épület- és mozgalmasabb tetőformálással, elsősorban az új telekosztásokon megvalósult beépítésű területeken, de a történeti településrészek foghíj telkein és a meglevő beépítések átépítésénél is jelentkezett, jelentkezik.

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

Halász Lajosné utca 25.-27., a régiek…

Iskola utca 54., Hidegföldi-ház

... és az új találozása a régi szép kerítés segítségével

Kossuth Lajos utca 7., Móori Károly-ház

ÚJ BEÉPÍTÉSŰ ÉS TÁVLATBAN BEÉPÜLŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK

Az utóbbi évtizedek - a századforduló és e század - lakóépítési területei, valamint a jórészt összefüggő területű, folyamatos beépítésű és az újonnan kijelölt távlati felhasználású területek „új beépítésű és távlatban beépülő településrészként" határozhatók meg Dunavarsány térképén.

Ezen területek:

1. Nagyvarsányban a Völgy utca északi oldalán levő egy teleksávnyi terület távlatban megvalósuló beépítéssel
2. Kisvarsányban:
   a) a vasúttól északra levő hagyományos, történeti településrészhez csatlakozó új telekosztáson már nagyrész beépült „Nyugati lakópark" területe, folyamatosan beépülő területen,
   b) a jórészt, a meglevő telekállapotok miatt telekegyesítést, telekalakítást igénylő területen, az Epres utca és Homok utca térsége folyamatosan beépülő területén,
   c) a Nyugati lakóparkhoz, illetve a Vörösmarty utcához kapcsolódóan az un. V8-as terület, még beépítetlen, de már kialakított telekosztáson,
   d) a Nagyváradi utcától (Vörösmarty utcától) délre, délnyugatra, a volt kavicsbányák környezetében a Településszerkezeti Terv szerint tervezett távlati beépítéssel, de jórészt még nem szabályozott területeken,
   e) Kisvarsány és Nagyvarsány belterületei közötti, a két településrészt összekötő tervezett távlati lakóterületek (Vészi József utca és folytatása)
3. A közelmúltban, a külterületben „úszó" településrészként kialakult „Naprózsa lakópark" területe
4. A taksonyi igazgatási határ menti, a Duna-parthoz közeli Forrás lakópark nagyrészt beépült területe
5. A Sun-Residence lakópark beépülése, korábban kialakított telekosztással még várat magára, beépítése távlatban várható

A fentiekben felsorolt lakóterületek legnagyobbrészt a hatályos Szabályozási Tervben már szabályozott, kertvárosias lakóterületek, kis részben a város északkeleti részén falusias lakóterületek, elfogadott építési paraméterekkel, túlnyomórészt szabadonálló, kisebb részt oldalhatáronálló beépítéssel. Ezen előírások alapján alapvetően meghatározott a telepítés, a szintszám, vagy épületmagasság, a megengedett tetőhajlásszög, ami 25 és 45 fok közötti.

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

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

Idegen a kialakult utcaképektől a lapostetős, valamint az aszimmetrikus, vagy szimmetrikus, alacsony tetőhajlásszögű, tömegen belül elcsúsztatott féltetős épületkialakítás. Mindkét építészeti forma idegen a környezetétől, nem megengedhető építészeti formamegoldás!

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

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

Néhány fontosabb településképvédelmi szempont a településképi rendelet megalkotásához:

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

Nagyvarsányi új építésű lakóházak

Hagyományos stíluselemekből kiinduló, mai építési igényekkel kialakított homlokzat a Béke utcai tetőtér-beépítéses házon

A szomszédos épületek hagyományos formavilágával is összhangot teremtő, a hagyományos falusias ház modelljéből kiinduló modern, „minimál art" stílusú új épület a Sport utcában

Új épületek a Nyugati lakópark területéről

Egyedi, népi ihletésű sarokház a Tanítók útja és a Tömösvári utca találkozásánál. A részletekre is kiterjedően hagyományokat őrző formavilágon kívül a nemes anyagok használata is hozzájárul az épület településképi jelentőségéhez

Az L alaprajzú tetőtér-beépítésű lakóépület hagyományokból átvett elemekkel - utcára merőleges főhomlokzat, kontyolás nélküli taréj-fogópántos, 45 fok lejtésű, cserépfedésű tető, fedett terasz, ámbitus, faelemű kerítés – mai igények szerint, utcára ültetett növényzettel

Rusztikus téglakerítés mögött önmagát részben elrejtő, részben megmutató mozgalmas, izgalmas teksztúrájú tetőzettel, mégis nyugodtságot árasztó lakóépület, az utcai homlokzatsíktól hátrahúzott, árnyékban „rejtőzködő" garázskapuval. A kerítés tégla anyaga a házon is visszaköszön.
Az épület homlokzati színezése vélhetően még nem befejezett.

Az építtetők által közkedvelt laposabb, 25 fokos hajlásszögű tetőzetű épületek egyike, visszafogott színeivel és egyszerűsége révén illeszkedik az utcaképbe.

A tömör kerítés zárkózott jellegét oldja az épület falával összhangban levő meleg színe és a kerítés elé ültetett növényzet. A színek összhangja a tetőzet anyagának és az előkertben levő dísz-szilvafa színe között is megvan. A közterületen elhelyezett kövek és ültetett bokrok valószínűleg a vízelvezető árok védelmét szolgálják.

Organikus építészeti stílus-ihletésű lakóház egyedi ablakokkal, ajtókkal, tetőzettel. Az épület színvilága, a fehér falak, a tetőzet színe, az extra formavilágú, várhatóan fehér, befejezés előtt álló kerítéssel együtt az eltérőség ellenére az épületet mégsem teszi kirívóvá környezetében.

Az előző organikus stílussal szemben ez a ház a „minimál art" jegyében egyszerű építészi elemekkel adja meg a karaktert.

Új épületek a Naprózsa lakópark területéről

Az épület egyszerű, hagyományt idéző formáival, azzal harmóniában levő kerítésével kellemes településképi elem. A főhomlokzatra településképi és hagyományőrzés szempontjából nem javasolhatóan elhelyezett garázskapu - világos színével - kedvezően beleolvad a homlokzati képbe.

A Naprózsa lakópark jellegzetes „mediterrán" épületeinek egyike

Új épületek a Forrás lakópark területéről

A földszinten „zárt erkély", a tetőtér-beépítéshez kacsolódóan a zárterkély vonalát követő terasz kiegyensúlyozott homlokzatot eredményez a hagyományos tetőkialakítás mellett.

Az építtetők által jellemzően kedvelt laposabb hajlású tetőzet alatt nyugodt, egyszerű homlokzat jellemzi az épületet. A garázs fél szinttel lesüllyesztve, helyesen nem uralkodik a főhomlokzaton, a vízszintes, áttetsző, mégis takaró garázskapu mögött szinte nem is látszik.

Új épületek szétszórtan a város foghíj területein és a város szélén

Hősök tere 2/2.

Iskola utca 44., kétlakásos családi ház

...és a város szélén, a Diófa-Homok utca térségében, beépült és beépítésre váró telkek

ZÁRTSORÚ JELLEGŰ BEÉPÍTÉSŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK

Dunavarsányban a kisvárosias jellegű telepítési forma csak kis területeken alakult ki, de jelen van: Kisvarsányban a Kossuth utca egyes szakaszian, jelezve a „városközponti" elhelyezkedést és funkciókat, elsősorban utcakereszteződéseknél kialakult, előkert nélküli félig-zártsorú beépítés formájában (Kossuth utca-Halász Lajosné utca, Kossuth utca-Árpád utca, Kossuth utca-Iskola utca sarok), Nagyvarsányban, a Sport utcától délre levő Petőfi lakótelep és környezete, sorházas jelleggel.

a Kossuth u és Halász Lajosné utca találkozása - kisvárosi hangulat

...és a szemközti régi zártsorú beépítés

Nagyvarsányban: más jellegű zártsorú, inkább sorházas beépítésűnek minősíthető lakóterület a családiházas területek szomszédságában, azoktól jellegben - beépítési és szintszám tekintetében - eltérően elhelyezkedő „Petőfi lakótelep"

A zártsorú beépítés, az épületeken alkalmazott vidám színek, az utcára kitelepült üzletek, az árnyékot adó fák kisvárosi hangulatot eredményeznek a Halász Lajosné utca elején

ÜDÜLÉSI CÉLÚ TELEPÜLÉSRÉSZEK

A Kis-Dunamenti üdülőterület távlati településképi látványa az 51-es út felől a Duna-partmenti galéria erdős területekbe ágyazottan, az előtérben levő szántóterületekkel, a háttérben a Budai hegyekkel – ki hinné, hogy azok idáig látszanak - jellegzetes és kellemes.

A Duna sor üdülőterülete a Kis-Duna partján az 51-es főút felől, háttérben a Budai helyek

A magas fokú beépítettség, a Kis-Duna menti közterületek elépítettsége miatt sajnálatosan a vízparthoz való lejutás szinte nem lehetséges. (A kiépített Kisduna sétány ezt a hiányt pótolja a Taksony vezér–hídtól délre levő Duna-parti közterületi szakaszon – lásd a későbbiekben dokumentált fotókon)
Az üdülő területek jellemzője az apró telkek sűrű beépítettsége, általában oldalhatáros beépítéssel.
A volt kavicsbányató, a Petőfi tó körüli beépítést kivéve, a területek szerencsés zöldbeágyazottsága a beépítés sűrűségét településképi szempontból enyhít.

Duna sor közelebbről

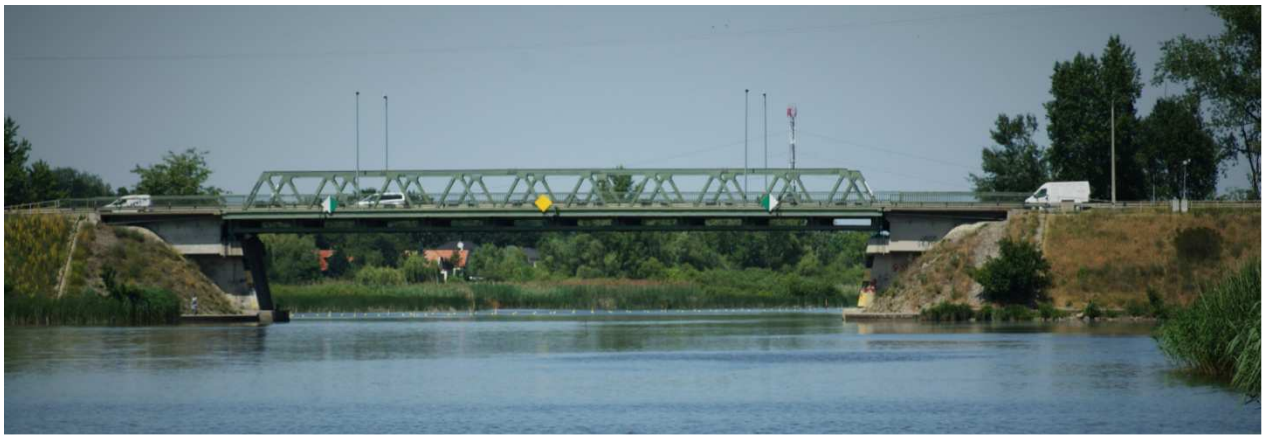
Hangulatos üdülőház, a fa és égetett tégla kombinációjával homlokzaton, hagyományos tetőformával, zsalugáterekkel, mindezzel összhangban levő fa kerítéssel

A Duna sor épületein a természetes anyagok alkalmazása, a fehér vakolt falak, az árnyékot biztosító tornácok vonzó ittlétet biztosítanak az üdülőknek, vagy itt lakóknak.

Az áttört kerítések pedig helyenként még a Kis-Duna felé amúgy nagyon hiányzó rálátást is lehetővé teszik az utcán arra járók számára.

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

Az építészeti hagyományokat újrafoglamazó, árkádos-tornácos üdülő, vagy lakóház a Duna soron



Fent a Taksony-vezér híd, lent a Mami vendéglőtől a Taksony vezér híd lábág kialakított a Kisduna sétány

a vízhez való lejutáson és látványon kívül pihenőhelyeket biztosít,

miközben a sétányon táblákra kihelyett tájékoztató a Kisduna vizi és növényvilágát ismerteti….

A partmenti üdülőházaktól funkciója révén érthetően különböző megjelenésű Mami vendéglő és fogadó a Kis-Dunán, teraszáról és a stégről és a Taksony felé nyíló kilátással

REKREÁCIÓS ÉS SPORTOLÁSI CÉLÚ TELEPÜLÉSRÉSZEK, NAGYRÉSZT TAVAS TERÜLETEK

A volt kavicsbánya-tavak szabadidős és rekreációs felhasználása egyre nagyobb ütemben tért nyer,

mindez örvendetes, hiszen a korábban elhagyatott területek az ésszerű területhasználat mellett rendezett, vonzó településképet is eredményeznek.

A közelmúltban, a volt kavicsbányára települt horgász-telep növényzete még fiatal, de reményteljes kezdet a kívánatos zöldbeágyazott településkép kilakulásához, amihez a vízpartokon honos növényzet telepítése lenne kívánatos.

Volt kavics-bányatóra települt a közkedvelt vízipark és Rukkel strand

…vízi csúszdával…

…és természeti környezettel…

A kavicsbánya-térség tervezett gyűjtő út hálózatának egyik nyomvonala a terület karakteréhez megfelelően alkalmazott, átlátást biztosító kerítéssl lekerített horgásztó mellett

IPARI TELEPÜLÉSRÉSZEK

A nagy alapterületet és tömeget igénylő ipari funkciók megfelelő településképi szempontú megoldásai különösen az 51-es út menti utcaképben fontos, megoldandó feladat.

Az 51-es főút mentén kialakult, és tervezett ipari területek karakteres településképi elemek, különös tekintettel a nagy kiterjedésű Dunavarsányi Ipari Parkra.

A FémAlk Fémöntészeti és Alkatrészgyártó Zrt. csarnoképülete….

Procap Duna Ipari Zrt.

….és látványos, igényes fejépület-megldása

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TELEPÜLÉSRÉSZEK

A gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területek nyilvánvalóan nagyrészt az 51-es és 510-es utak mentén települtek és további letelepülni szándékozó létesítmények számára ott tervezettek.

Viner-Pack Kft., csomagolóanyag gyártócsarnoka az 51-es és 510-es utak találkozásánál rendezett településképi ipari látvány

Kisvarsány településrész környezetében működő „mézüzem" fehér lapostetős csarnoképületeit a különböző nagyságú épülettömegek alkalmazása és íves fedésű csarnok és előtető teszi változatosabbá

A város területén szétszórtan kialakult, jellegzetesen zöldbeágyazott korábbi TSZ-ek és egyéb majorságok jellegzetes településképi elemek Dunavarsány területén.
A MAGDEPO telephely erdővel körülvéve alig észrevehető gazdasági létesítmény Nagyvarsány külterültén.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, EGYÉB TERÜLETEK

Mező- és erdőgazdasági külterületi területek, a mezőgazdasági területek esetében kisebb részben nagytávlatban, a Településszerkezeti Tervben más területhasználatra kijelölve.
Jellegzetességét az adottságok meghatározzák: hol síksági, erdőfoltokkal tagolt szántó- és gyepfelületek néhol vízfelületekkel, másutt homokdombokra települt ligetes, árnyékos területek.

Kisvarsány és Nagyvarsány településrészeket összekötő, jellegzetes emberbarát környezet

Kisvarsányi fogadó látvány és üdvözlet

Nagyvarsány a Kis-Duna felől az 51-es főút menti jellegzetes szántók előterében

A sík terpen kívül azért enyhe lankák is vannak, melyet az erdők szokuettje ai jelez

AJÁNLÁSOK 5.

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

a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások, építészeti útmutató (általános ajánlások a hagyományos és új beépítésű, illetve a majdani távlati lakó-, intézmény-, üdülő- és rekreációs karakterű területekre vonatkozóan, beleértve a beépítésre nem szánt területeken a lehetséges beépítéseket illetően is)

Mint ahogyan a „Történeti településrészek" fejezetben leírtuk, Dunavarsányban a „Történeti településrészként" egyrészt a történelmileg előbb kialakult Nagyvarsány, annak is a Sport utca és a Völgy utca közötti részét, másrészt a Budapest-Belgrád vasútvonal kiépítését követően a vasút mentén, annak mindkét oldalán kialakult és továbbfejlődött Kisvarsány településrészt neveztük meg. E területeken csak egy-egy telken találunk régi, karakteres épületet, minden egyéb területén az egymást időben követő korok különböző stílusú - sátortetős, majd nyugati, osztrák stílust utánzó, végül mediterrán stílusúnak nevezhető irányzatok szerint épült - épületek területileg nem lehatároltan, hanem területileg vegyesen létesültek.

Mindkét városrész településszerkezetére jellemző a sakktáblaszerű, szabályos telekrendszer és utcahálózat. A területlehatárolásnál a „történeti településrész" fogalmánál tehát elsősorban a terület beépítése, kialakulás időbeliségét és nem településszerkezeti és ahhoz kapcsolódóan a beépítések jellemzőit, karakterét kell érteni. A történeti településrészekként megjelölt területek, az új beépítésű és távlatban várhatóan beépülő területek nem különböznek sem település-szerkezetben, sem a lakosság részéről jelentkező építési igény-stílusok tekintetében, így mindhárom területre vonatkozóan általánosan lehet megfogalmazni a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlásokat, az építészeti útmutatót.

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

TEREPALAKÍTÁS

Dunavarsány beépített területei alapvetően sík területen fekszenek. Némi terepváltozatosság csak Nagyvarsány belterületétől északra levő ligetes-erdős, beépítésre nem szánt külterületen van, valamint Nagyvarsányban a Szent Vendel templom szűken vett környékén van.

Ezeken a területeken ajánlott a ház részleges bevágása a terepbe, az épületek építészeti eszközökkel történő terepbe illesztése, építészeti tömegformálása, így az épület kapcsolata a környezetével kedvezően ideális, a földmunka minimális lesz.

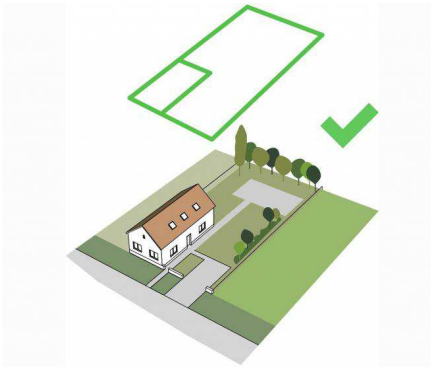
TELEPÍTÉS

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

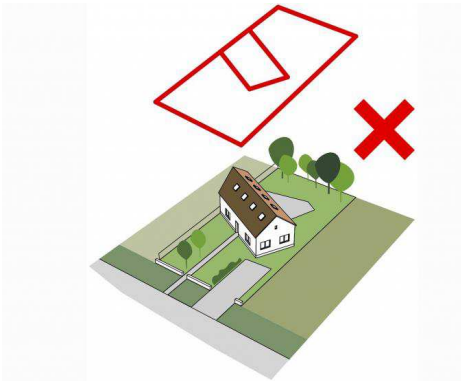
Bár az épületek telken belüli elhelyezkedése a város kialakult beépítésű részén alapvetően oldalhatáronálló, de ugyanakkor az épületek tetőgerince nem egyértelműen utcára merőleges rendszerű, hanem vegyes, azaz hol utcára merőleges, hol az utcával párhuzamos irányú, ezért sem a hagyományos beépítésű,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

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

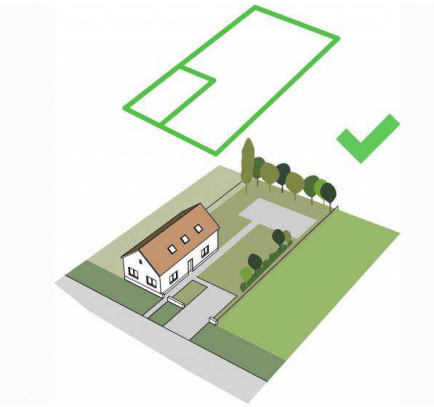
A házak a telek tájolás szerinti kedvezőtlenebb oldalhatárán állnak, szabadonálló beépítés esetén a kisebb oldalkert ezen oldalra helyezendő, így a ház mögött és mellett növényzettel határolva kialakítható a védett kert.



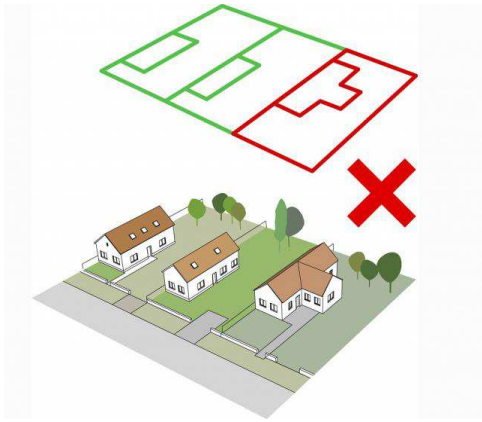
Az épület lehelyezése a telekhatárral párhuzamosan ésszerű és javasolt



Nem javasolt elhelyezési mód



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



Indokolatlanul „hátratolt" építési vonal, nagyobb előkert nem elfogadható, a településkép, az utcakép rendezetlenségét eredményezné

MAGASSÁG

Falusias

A meglévő családiházak magassága közel azonos,…

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

Kertvárosias

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

Kisvárosias

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

TETŐHAJLÁSSZÖG

Falusias és kertvárosias

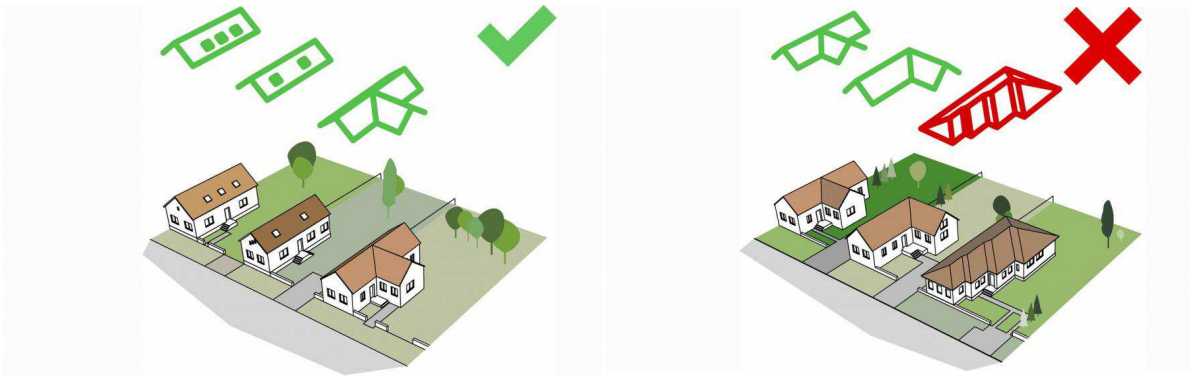
A meglévő házak tetőhajlásszöge közel azonos,…
…a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló tetőhajlásszöggel kell épülnie,
az Építési Szabályzat szerinti 25-45 fok közötti hajlásszöggel

Kisvárosi

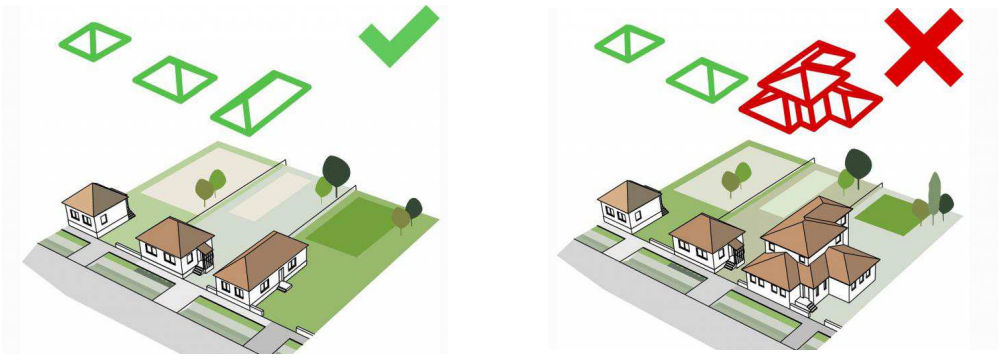
A meglévő házak tetőhajlásszöge közel azonos,…
…a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló tetőhajlásszöggel kell épülnie

TETŐFORMA

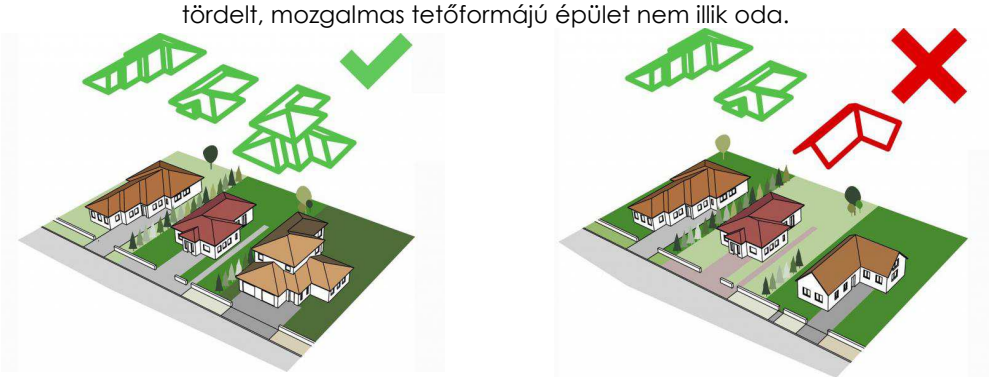
Falusias, kertvárosias, kisvárosi lakóterületeken, intézmény-, üdülő- és rekreációs területeken



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



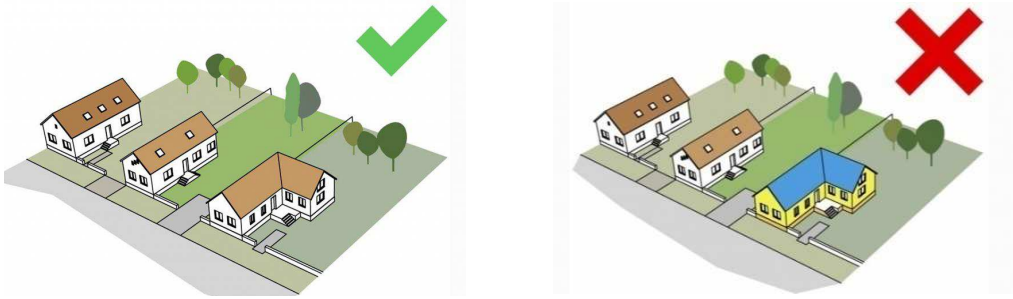
A meglévő házak tetőformája egyszerű,…
…a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonlóan egyszerűnek kell lennie, tördelt, mozgalmas tetőformájú épület nem illik oda.



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

SZÍNEK

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



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

KERÍTÉSÉPÍTÉS

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

Áttört kerítések létesítése kívánatos, szemben a tömör és nem átlátható kerítéssel szemben a településkép érvényesülése, a tömör kerítés falanszter jellegű utcaképe kiközösítő közösségi érzetének elkerülése érdekében

Ajánlások a gazdasági karakterű területeken

Ezeken a területeken az ipari táj épített elemei jelennek meg (lásd az előző, a különböző településrészeket bemutató fejezetet), ahol természetszerűen elsődleges építési, tervezési szempont a gazdasági funkciók teljesítésére. Az épületek alakja, alapterületi és magassági nagysága elsősorban a logisztikai és termelési igényektől függ, ami mellett a városképi megjelenés sokszor háttérbe szorul. A cél településképi szempontból, hogy az alapvető elváráson túl a gazdasági területen és környezetükben is általánossá váljon az értékes, minőségi épített és táji környezet kialakítása. Mindez odafigyelő tervezési munkával, a lehetőségeken belül oldottabb tömegformálással, a kiszolgáló funkciók, pl. irodai épületrészek megkülönböztetett, igényes építészeti arculattal, homlokzatképzéssel és anyaghasználattal valósuljanak meg.

Szép településképi elem a Dunavarsányi Ipari Parkban a FémAlk Zrt. ipari épülete, az egyszerű ipari „doboz" izgalmas és igényes sarokmegoldással üveg és lamellás felületekkel és fásított környezettel „megbolondítva"

Ajánlások a beépítésre nem szánt egyéb karakterű területen a mezőgazdasági területekhez

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

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

Ajánlások a beépítésre nem szánt egyéb karakterű területen az erdőterületekhez

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

TORNÁCOK

A népi építészet egyik könnyen felismerhető, jellegzetes eleme az épület hossztengelye mentén végigfutó oszlopos, vagy alátámasztás nélküli tornác. A tornác az a folyosószerű, fedett, félig nyitott tér, amely átmenetet képez a ház és a kert között. Nyáron kiválóárnyékot ad, télen viszont megfelelő tájolás mellett nem állja útját az alacsonyan bevetülő napsugaraknak. Véd az esőtől, hótól, forróságtól.

A tornác szép példái Dunavarsányban is fennmaradtak, lásd az itt mellékelt épületeket. A tornácok, mint átmeneti - „külsőbelső" terek készülhetnek az épület anyagából, téglából, de akár fából is.

A tornác kialakítására, elhelyezkedésére is számos, részleteiben eltérő megoldás lehetséges. Az arányos, tornácos épületek sora karakteres utcaképet mutat, mely erősíti a település egységes arculatát és identitását.

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

Nagyvarsány, Alkotmány utca 1., faoszlopos tornáccal és a kerítéskapuban éber, fehér pulikutyával….

Kisvarsány, Iskola utca 51., téglaoszlopos tornác

Nagyvarsány, Templom utca 31., alátámasztás nélküli tornác, kibővített fedett pihenőhellyel, grillel

Nagyvarsány, Templom utca 5., szépen megőrzött hagyományos tornácos lakóház

Templom utca 29., kivételes példa az íves kialakítású tornác, az utcai bajárata ablakkal beépítve

ABLAKOK

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

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

új lakóépületek ablakai

az új Városháza sarokbástyájának hosszúkás ablakai szigorú rendbe foglaltak

régi „hosszúház" jellemző ablakai a homlokzaton

polgárház háromosztatú ablaka, finoman ívelt osztóbordázattal

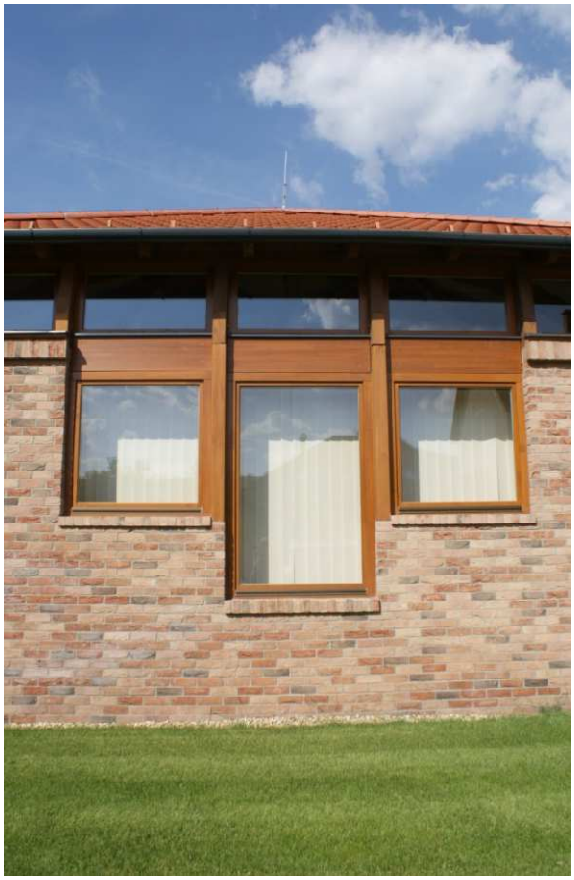
régi épületek hagyományos ablakai

….Nagyvarsányban…

…az álló, hosszúkás ablakrend az általános iskola új épületén a rendezettséget jelképezi, az építészeti eszközökkel és ablakkialakítással, előtetővel, tetőzettel hangsúlyozott kapuzat a főbejáratot emeli ki.

üdülőépület egyszerű ablaka, de muskátlival

régi és új ablakformák a nagyvarsányi óvoda épületén…és tetőéri ablakok egy kisvarsányi lakóházon…



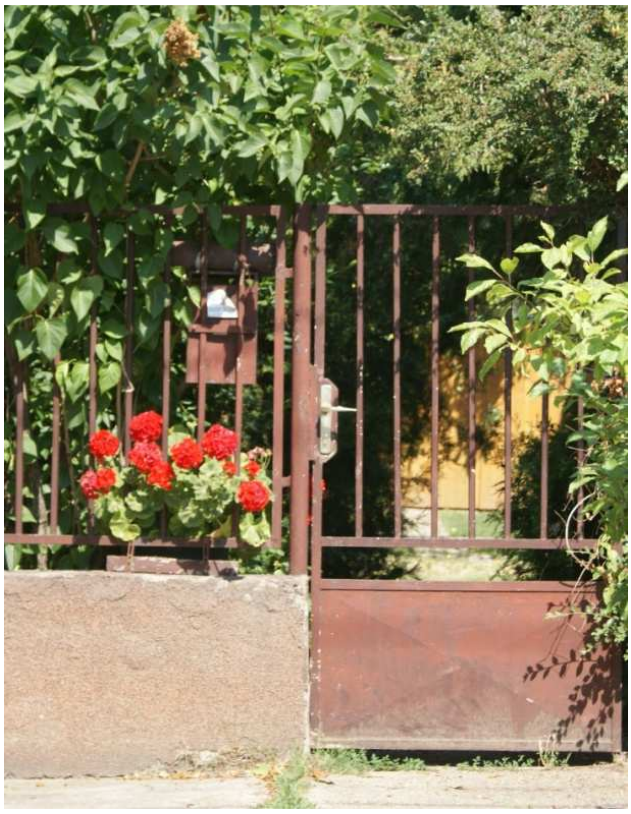
a Városháza Dísztermének eget visszatükröző ablakrendszere

a lakóház „szemei, orra" a lakóház egymással, de még a kerítés vonalával is összhangban levő extra nyílászárói

AJTÓK, KAPUK

…régi ház, újrafogalmazott, de a betekintést megengedő magasságú porta-kapuja…

…régmúltat idéző, hangulatos, míves kovácsoltvas kapu...



…egyszerű, de muskátlival üdvözlő, hazaváró fém kapu…

a Nagyvarsányi, dombra épült Vendel templom lépcsőzettel, növényzettel „kiemelt" külső felvezető kapuja, feljárója

árnyékoló előtetővel és növényzettel védett, díszített bejáratok lakóépületen és a Városháza épületén, a dolgozói mellékbejáratnál

Az utcára néző garázskapu képét oldó tulipános, lágy íves faragott fakapu, két oldalon, az oszlopokon madáretetővel, a közterületen virágültetésekkel, a természetet lopja a településképi látványba…

…és mindez folytatódik a kerítés talán emberi lényt jelképező, míves fa kapubejáratán, illetve kerítésén.

Utcai, betekintést engedő egyszerű, szép fém kerítéskapu, mögötte a lépcső felett épület ejárati kapu, közötte a fotózás miatt rögtön felpattanó figyelő őrszem…
…a postaláda és cégfeliratok harmonikus rendben…

HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT

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

Az új Városháza harmonikus anyaghasználatú utcai homlokzatai: fehér falfelületek, tégla, hagyományos cserép, barna fa ablakok és fadíszítések. A sarokbástyán alkalmazott téglaburkolat, a hosszanti pillérek és ablakosztások az időtállóságot és az erőt jelentik burkolat (építész: Horváth Zoltán).

RÉSZLETEK

Az egyszerű, de igényes és ésszerűen kigondolt, szépen megépített részletek gazdagíthatják az épületek megjelenését. Egy-egy burkolat, eresz, tetőcsatlakozás, párkánymegoldás minőségi kialakítása és anyaghasználata díszítő elemként működik. Az öncélú, túlzó díszítőelemek kerülése viszont javasolt.

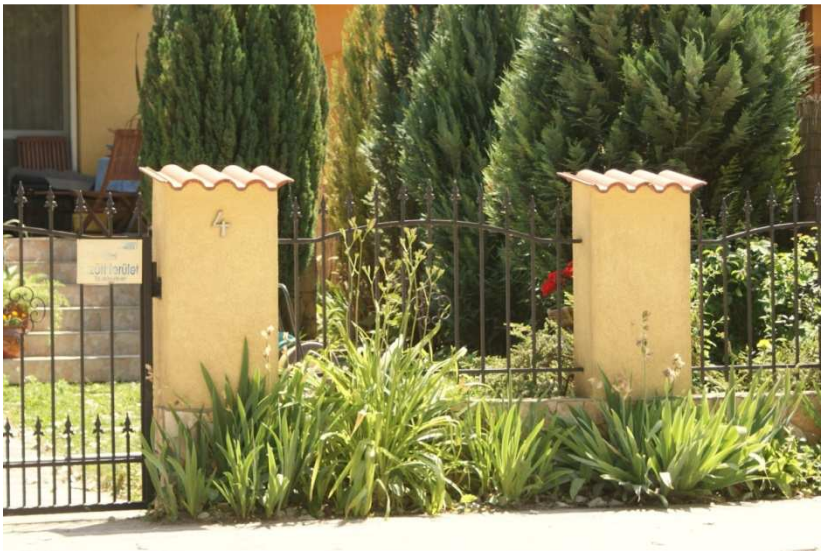
A nagyvarsányi Sport utca 49. számú lakóház, 1912-ben épült „hosszúház" hátsó traktusában épületbővítéssel történt példaértékű felújításának részletei, harmóniában levő természetes anyagokkal és részmegoldásokkal, növényzettel

Dunavarsány új Városházája humánus belső udvarának összhangban levő anyaghasználatú részletei és rendezett, szép kertje (építész: Horváth Zoltán)

KERÍTÉSEK, TÉRFALAK

Házaink kiegészítői a kerítések, lámpák, árnyékolók, postaládák, korlátok, melyek aktívan alakítják a végső látható képet, hangulatot.

A kerítés egyszerre teremt kapcsolatot a közterülettel, ugyanakkor elválasztja azt az ingatlantól. Térfalat képez, mely lehet tömör, félig tömör, ha magánéletünket szeretnénk elrejteni, de lehet áttört, átlátható is, ami az utcakép egységes látványát engedi érvényesülni, és a közösségi érzet megnyilvánulását is biztosítja.



A történeti településrészeken jellemzően fa vagy kovácsoltvas kerítésekkel találkozhatunk, így jól látszódik az előkert és az épülethomlokzat. Elődeink fa- és fémmunkái csodálatosak, formakincsük időtálló, az alkalmazott anyag szépen öregszik és a mai kor ízlésébe is beillik.

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

Jó példa a kerítés és a közterület különleges kapcsolatára: a kerítés csak részben enged betekintést a növényzettel takart előkertbe, ugyanakkor az utcára kihelyezett kispad és a közterületre ültetett fa és bokrok a nyilvánosság, a közösségi élet igényét is jelzi.

a finom fémpálcás régi kerítés, milyen szép és egyszerű, engedi láttatni a régi keretezett ablakot, homlokzati tagozatot

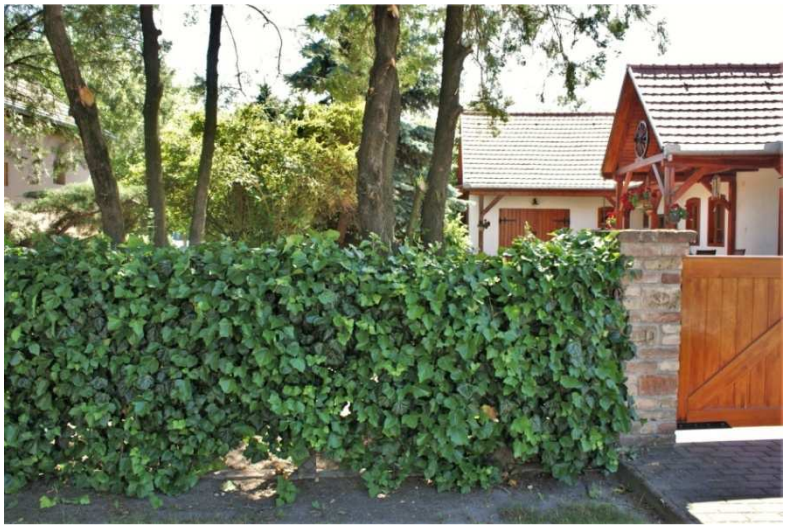
a repkénnyel befuttatott kerítés a magánszféra elrejtését segíti, erősíti a növényzet humanizáló szerepét az utcaképben

a régi fehér tömör kerítés keménységét lágyítja a vadszőlő falat borító ágai és a kerítés mögötti, feletti növényzet falra vetülő árnyéka

az egyszerű, természetes fadarabokból készült kerítés „félig áteresztve” a tekintetet, engedi sejtetni a szép kertet

az oszlopok közötti pálcás, finoman ívelt fémkerítés engedi a kert és közterület látványi kapcsolatát érvényesülni

a borostyánnal befuttatott viszonylag alacsonyabb drótkerítés engedi látni az igen szépen felújított régi, 1912-ből való házat és a szép kertjét



Zárkózó kerítés üdülőterületen

Kerítés szép példája beépítésre nem szánt külterületen

az előkertbe sűrűn ültetett növényzet, még ha nem is tömör a kerítés, az ott lakók kívánsága szerint, kizárja, vagy erősen korlátozza a külső szemlélőt betekinteni a magánszférába

a fentiekkel szemben ez a különleges, faragott tulipános fakerítés, bár csak kis mértékeben áttört, látni engedi a népies ihletésű házat

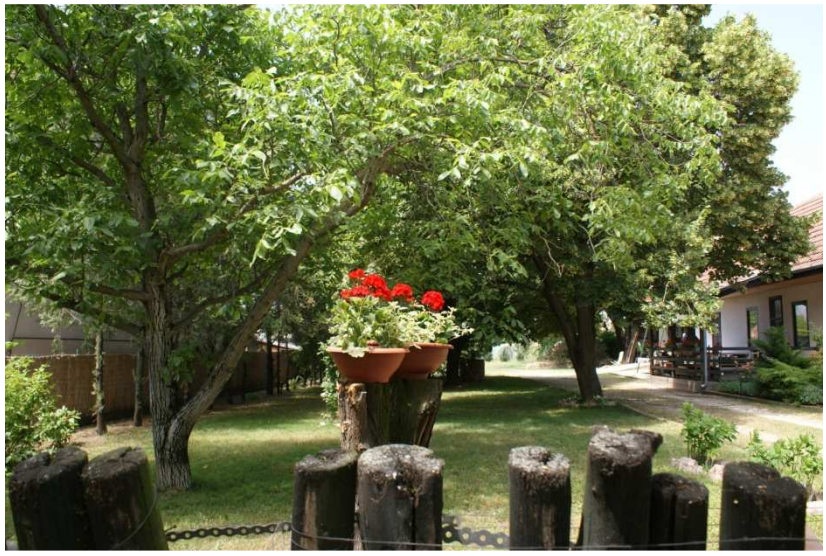
KERTEK

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

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

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

A tájtervező és kertész szakemberek véleménye szerint a tájidegen és falszerűen teleptett tuják és fenyőfélék alkalmazása kerülendő, helyette lombhullató honos fák ültetése javasolt, amik nem takarják falanszterszerűen a telek többi részét, az épületet.
Mindez az útmutatás azonban a lakosság részéről a városban járva-kelve, érzékelhetően nemigen elfogadott.



Templom utcai kerti idill….

A zeneiskola buja kertje

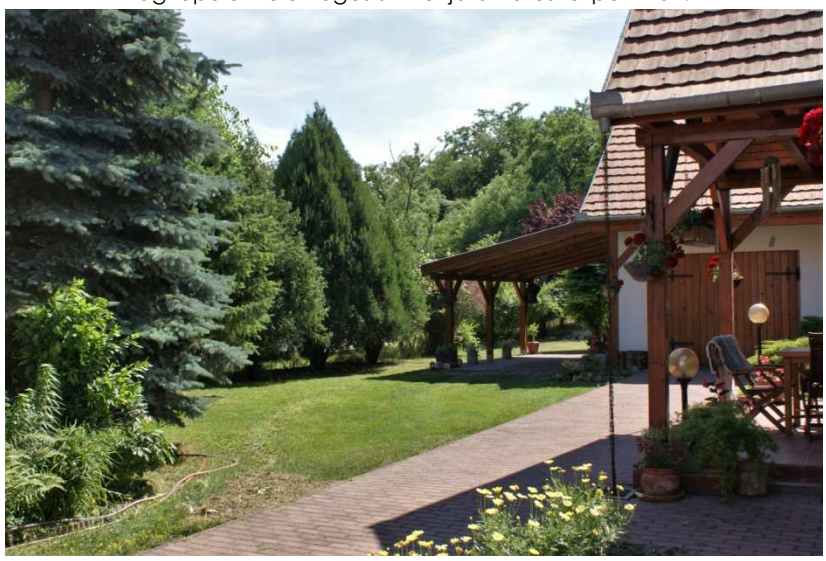
Az ápolt kertek gazdái a csatlakozó közterületeket is gondozzák, ápolják, kertjük „kifolyik" a közterületre is, azt rendezetté, településképi szempontból igencsak kívánatossá varázsolva.

A kertek kialakításakor nemcsak táji környezetét kell megismerni a településnek, de az épített környezetet, azok adottságait is. A növényzet és a kert burkolt felületeinek és a növénnyel telepítendő részeinek kialakítása során az épületek homlokzati kialakítását, a nyalászárók elhelyezkedését, a kiszolgáló, kevésbé mutatós építmények takarását, az épületet kiszolgáló funkciókat - bejárat, garázs - és a kertben elvárt különböző funkciók teljesítésének igényét - pl. grillező hely, esőtető – kell figyelembe venni.

A csak kicsit bekukucskálni engedő, mókás kerítés és kapuzat mögött szép kertet sejtünk a Búza utcában…

A zeneiskola kertje, régi nagy fákkal és persze a kert mélyén épült szép régi épület különleges színfoltja a városközpontnak.

A kerti építmények lehetőleg a főépülettel azonos, vagy azokkal harmonizáló építőanyagokból épüljenek. Igaz ez a pergolák, növényrácsok, gépkocsibeállók, kukatárolók esetében is.
A burkolatok könnyen felújítható, vízáteresztőek legyenek.
A változatos növényhasználattal elkerülhetjük az egysíkúságot.
A változatosság kialakításában hozzájárulhatnak a pihenő kerteken túl szintén szerepet játszhatnak a gondozott veteményes kertek és a gyümölcsösök.



A Sport utcai régi, felújított, kibővített „hosszúházhoz" fedett ámbituson kívül gondozott kert is tartozik.

A KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA

UTCÁK

A településkép javításához a rendezett közterületek kialakítása látványosan járul hozzá. A zöld és virágos utcák, gondozott, terek nagyon fontos hozzátartozói az élhető, barátságos, szerethető, esztétikus településképnek. A helyiek számára az utcák megszokott fasorai legendás tartozéka a településrészeknek. A cél egyértelműen ezek megőrzése, fenntartása, és újabbak létesítése.

Nagyon fontos tényező az infrastruktúrahálózatok megfelelő, tervezett kiépítése, a légvezetékek földkábelekbe helyezése, a városközponti területeken a zárt csapadékvíz-elvezetés megoldása. Sajnos ezek költséges beavatkozások, de végső célként kitűzni megvalósításukat mindenképpen szükséges, mert ez előfeltétele a valóban rendezett utcaképnek.

A Forrás lakópark utcái

A fasorok kiemelik a város fő útvonalait, irányítják a tekintetet.
A fasorok telepítésekor ügyelni kell arra, hogy a fák megfelelő távolságra kerüljenek egymástól figyelembe véve a végleges méretüket, olyan fajokat alkalmazzunk, melyek nem nőnek bele a még esetlegesen meglevő légvezetékekbe, közművezetékekbe, akadályozva a biztonságos közlekedést.

a Taksonyi úti kanyarban, Taksony felől érkezve, az út tengelyében levő nyárfák jellegzetes településképi elem

A vízelvezető árok kialakítása a Nyugati lakóparkban, illetve az utcai vízelvezetés megoldása enyhe lejtésű rézsűvel a Bem utcában

A Vasút soron, a vasút menti, hosszan elnyúló szépen gondozott, mindig szemétmentes zöldsáv, fasorral, virágágyásokkal nagy értékű, jellegzetes városképi elem, az út jobboldalán levő lakóterületi beépítés zöldbeágyazott „arccal" és településképi szempontból szerencsésen nem hátsókertekkel néz a vasút felé

KÖZTEREK, KÖZPARKOK, KÖZKERTEK

A közösségi szabadterek azok a találkozási pontok, ahol a településhez, településrészhez és a helyi közösséghez tartozásunkat a természethez kapcsolódva, szabadabban élhetjük meg.
A teresedések kialakításakor fontos felmérni a használók várható szokásait, a használók számát, a használat időszakait, jellegét.
A megfelelő mennyiségű és minőségű teret szükséges biztosítani a tevékenységekhez és a közlekedéshez.

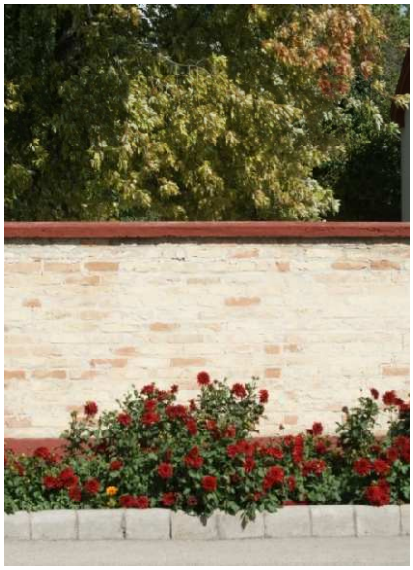
A növényfajok megválasztása és ültetése során azok térigényét is figyelembe kell venni, számolva növekedésükkel, egymásra árnyékolásukkal.

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

„Rétegek":
út, virágok, téglakerítés, kert, buja növényzettel, fákkal

a Dunavarsányi '56-osok tere több nézőpontból, jó példa a kívánatos befogadó, átölelő térformálásra

A teret határoló, idős fekete fenyők jellegzetes elemei a térnek



a Kisduna sétány vízre kitekintő látványa pótolja a Duna és Sziget soron elépült vízparti élményt

Duna sor ritkaságszámba menő „nyiladék-látványa" a Kis-Dunára

…a Kisduna sétány pihenőpontjai a tájvédelmi terület állat- és növényvilágát ismertető oktatási táblákkal…

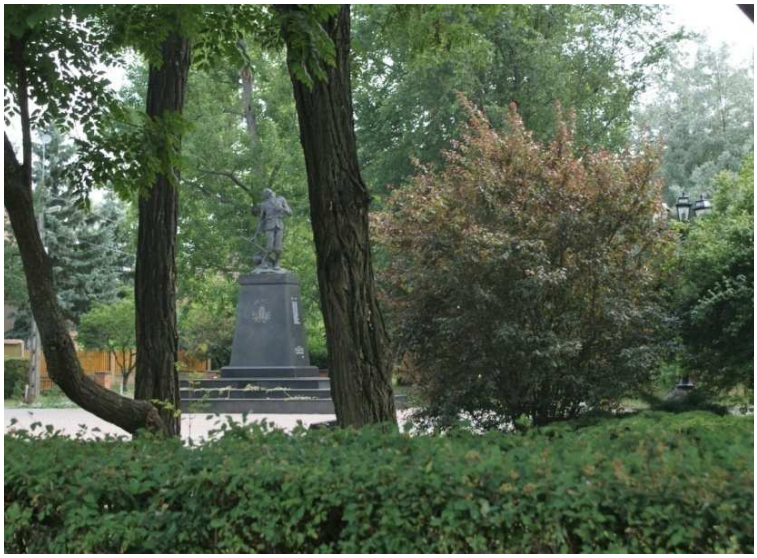
Játszótér Kisvarsányban

…árnyas és napsütötte és pihenőpadokkal…

A gondozott Trianon emlékpark rérszletei: emlék-kopjafák, emlékezést szolgáló harangtorony és az egykori 64 vármegyét jelképező emlékmű, Nagymagyarországot felmutató emléktábla

Boldog Gizella és Szent Imre a Szent István parkban

…és játszótér a tér félreeső sarkában, faszerkezetű játékelemekkel



a Hősök tere az I. és a II. világháborús emlékművel (szobrász: Györfi Sándor, Munkácsy díjas)

AJÁNLÁSOK
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN, EGYÉB TERÜLETEN

a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató

A beépítésre nem szánt külterületen is a hatályos rendeletek - Építési Szabályzat és Településképi rendelet - betartandó előírásai a mérvadóak. A külterületi táji környezetben fokozott követelmény a tájbaillesztés, azaz az építmények és a létesítményeknek a táji adottságokhoz igazodó elhelyezése és kialakítása, amely magában foglalja a létesítmény, az építmény elhelyezésére alkalmas helyszín meghatározását, az esztétikai megjelenést kedvezően befolyásoló kialakítását (táji adottságokhoz illő forma-, anyag- és színhasználat), illetve a létesítmény, építmény környezetének rendezését.

…régi major, fákkal körülvéve…

……a szántóterületen túl horgásztó és a partját kísérő, védelemre érdemes fasor…

…a homokbuckákra települt, zöldbeégyazott lovarda különleges színfoltja az egyébként alapvetően sík városnak a telekhatárt csak jelző, fakesrítés a természeti táj érvényesülését biztosítja

a volt kavicsbányák környezetbarát rekreációs fejlesztése magánbefektetők kezdeményezésével egyre nagyobb mértékben halad, erősítve, segítve Dunavarsány turisztikai szerepét is, mely során…

…fontos cél az épített elemek tájbaillesztése mellett a természeti környezet jellegének megőrzése, fenntartása, a tóparti területeken a tavi területekre jellemző, vízparton honos növényzet telepítése…

…pihenő, horgászház fákkal körülvéve…

…egészen friss, új szállásleheto̧ségek, szálláskínálat a horgásztavak partján

JÓ PÉLDÁK 6.

(épületek, építészeti részletek)

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

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

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

Sport utca 49., az 1912-ben épült „hosszúház" felújítása - a ház mai igények szerinti kibővítésével – példaértékű. Az újra fogalmazott építészeti elemek, formai megoldások beleolvadnak a régiekhez, egységes egészet alkotva.

Templom utca 29., az 1920-as években épült ház a felújításakor megtartották eredetiségét, formajegyeit, ablakait, szín- és anyaghasználatát.

A Hősök terén épült új ház anyaghasználatával, homlokzataival, tömegformáival a Balaton-felvidék ízét idézi, mégis, beilleszthető a városképbe, még a településképi szempontból nem kívánatos, utcára néző garázskapu ellenére is

A Nyugati lakóparkban - és egyebütt is épült - 4 lakásos ház egyszerű, ismétlődő formáival, így mozgalmas tömegével, az épülettel harmóniában levő kerítésével kellemes településképi látvány

Lekerekített formák, természetes anyagok a Tömösváry utcai lakóházon

…tetők, falak, épülettömegek találkozása…

A gyógyszertárépületén alkalmazott téglaburkolat és színe, az ablakosztás szigorú rendje a funkció komolyságának megnyilvánulásai

A nagyvarsányi óvoda bejáratának játékossága, ugyanakkor sejtelmessége, mesebelisége a gyermekek világát jól követi

Az épületbővítéssel felújított régi parasztház fedett terasza szellemes, finom, alig észrevehető, tető-vízelvezetési megoldását érdemes alkalmazni!

A Kossuth Lajos utca 44., az előkerttől hátratolt garázselhelyezés elfogadható megoldást ad a településképi szempontból problémás utcai homlokzati elhelyezésű garázskérdésre

A Diófa utca 17. szám alatti új épület visszafogott, de az utcaképi homlokzatán a régi polgárházaknál látott, újrafogalmazott „zárterkéllyel"kicsit mégis megmozgatott tömegével kedvező utcaképi elem

Az Városháza új épülete, részletei és az épület madártávlatból
(tervező: Horváth Zoltán, többszörös Pest Megyei Építészeti Nívódíjas építész,
Triskell Épülettervező Kft.)

A Városháza új épülete korábbi helyén, Dunavarsány főutcáján, a Kossuth Lajos utcában épült fel. Az épület helyi jelentőségét a szemben levő, korábban kialakított Varsányi 56-osok tere, az ott elhelyezett emlékmű és az a körül kialakított közösségi tér hangsúlyozza.

Az „U" alaprajzú épület alapvetően földszintes, a főutcai fronton tetőtérbeépítéssel, Dunavarsány építési, településképi hagyományaihoz, emberi léptékéhez igazodóan. A Kossuth Lajos utca és az Árpád utca sarkán, téglaburkolatos, magasabb, bástyaszerűen kiemelt hangsúlyos építmény foglalja magába a főbejáratot és épületen belül a lépcsőházat. Az U alaprajz belső kontúrja mentén, az udvarra néző belső folyosóra vannak az irodák felfűzve. Az udvar közepén a testületi ülések és egyéb városi események színtere, a Díszterem is erről a folyosóról nyílik. A Városháza előtt csillapított forgalom haladhat csak át, segítve a tér ás a ház összetartozását.

A belső kertre néző „kerengő” a kertre nyíló faablakaival és ajtókkal a népi tornácok hangulatát idézi, reflektálva a hagyományokra – betekintés a déli udvarrészbe

És az északi udvarrészbe

A Díszterem bevilágító ablakai

Visszapillantás az északi udvari szárny tornáca felől a déli felé

JÓ PÉLDÁK 7.

(sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések)

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

A reklámok, hirdetések elhelyezésénél alkalmazkodjunk az épület építészeti karakteréhez, melyen a hirdetés megjelenik, illetve tartsuk szem előtt a szomszédos épületek, illetve az utcakép egészét meghatározó hirdetőfelületek stílusát is, amennyiben az környezetében nem zavaró. Ajánlatos az épületen a betűgrafikaként megjelenő feliratok használata, a háromdimenziós, tipográfailag igényes kiírás a homlokzatok építészeti elemeihez, tagozataihoz könnyebben alkalmazhatók, mint a táblákra sűrített reklámfeliratok.
A reklám- és hirdetőfelületek méretére és kialakítására vonatkozó alapszabály szerint a jellemzően gyalogos- és kerékpárforgalmú, lassabb autósforgalmú területeken a kisebb feliratok, a nagyobb forgalmú utakon a nagyobb felületű reklámok elhelyezése az ésszerűek és helyénvalóak.
(Az itt bemutatott reklámok, reklámhordozók, cégérek a településképi törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtására megjelent a 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet, a reklámelhelyezési rendelet, valamint az önkormányzati településképi rendelet, hatálybalépését, megalkotását megelőzően létesültek)

Dunavarsány város belterületein az utcasarkokon egységes információs táblarendszer segíti a tájékozódást, az utcák, az intézmények megtalálását

A városközponti területen „halmozódnak" a sajátos építményfajták és reklámok: információs eligazító tábla, utcára kihelyezett „V" reklám, zászlótartók, napernyők, szökőkút, galamb az elektromos vezetéken..., útépítési és közlekedési tábla, mégis mindez harmóniában a mögöttes régi vasúti épületben kialakított pizzéria épületével és növényzettel

sajátos közterületi kellékek: térnév-felírás, közlekedési tükör, villamos traverzen, információs tábla, postaláda, tűzcsap

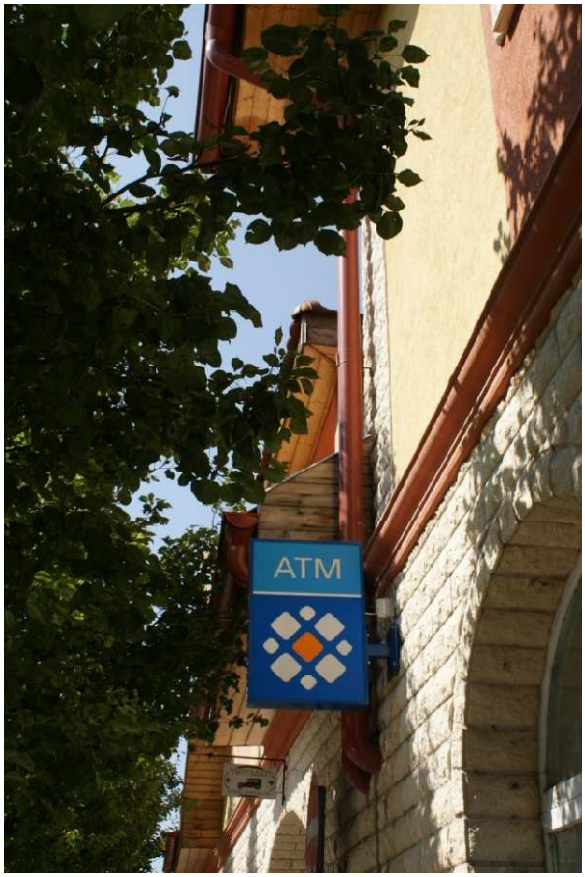
A cégérek, cégtáblák elhelyezésekor elengedhetetlen, hogy az alkalmazkodjon az épület jellemzőihez, anyaghasználatához, azzal harmóniában legyen!

Étteremnév a kertvendéglő teraszán, a zöld napernyőn összhangban a zöld környezetével…

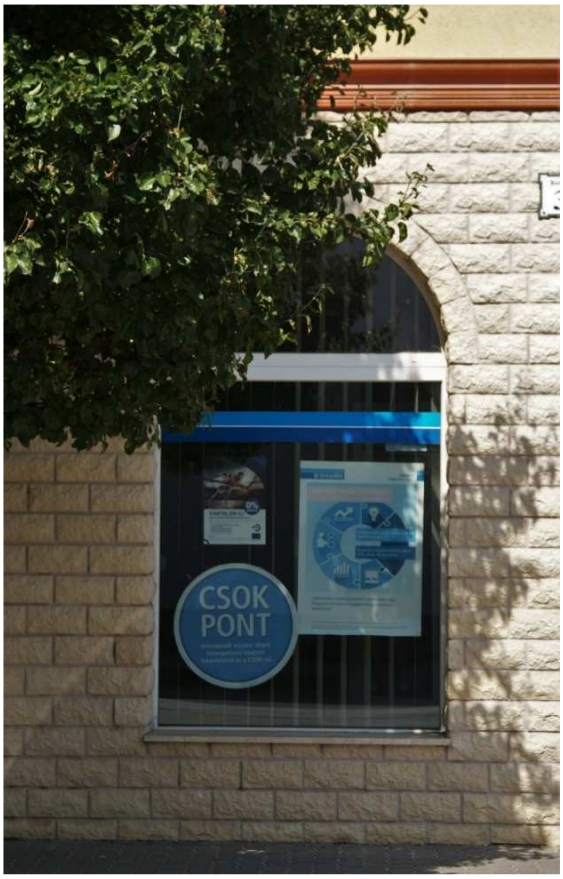
italcégérek hagyományos elhelyezéssel, étteremnév a falon, festve, harmonikusan

virágbolt név az épület falán festve, az épületsarkot hangsúlyozó tégla pillére betűkirakással

, vendégcsalogató itallap az épület falán táblaképen



hagyományos cégér a falra szerelve…



…reklámfelirat az ablakra ragasztva

hagyományos cégérek a falra szerelve

…és egyéb reklámfélék

Sajátosan beszédes és vidám „cégér" az Árpád utca sarkán, az óvoda sarokház épületén, a sarokház valamikori bejárata helyére illesztve!

visszafogott cégjelzés a mézüzemen

egyszerű felirat lényegre törően, tömören

a név a városban nem szorul további magyarázatra

ennyi reklám talán elég is…

Sajátos létesítmény: benzinkút, növényzettel körülvéve a Nagyvarsányi utcában

Sajátos létesítmények a város szélén: magasfeszültségű távvezeték, víztorony, mobilantenna-torony és a zöldbeágyazottan benzinkút

Várostérkép a város több pontján elhelyezett hirdetőtáblán,
a tájékoztatáshoz és az eligazodáshoz

Horgásztó megnyitását hirdető tábla a horgásztavaknál

Fesztiválhirdetés a Művelődési ház falán, a főutcán, a Kossuth Lajos utcában és…

…a szomszédságában az utcán, időszakos fesztiválok idején, amikor is nagyobb szabadsággal lehet reklámozni, pavilonokat elhelyezni, kitelepülni az ideiglenesen kijelölt gyalogos főutcára…

Egyéb sajátos építmények: kerékpártároló, autóbuszváró, tányérantenna, napelemek…..

„Park and ride" kerékpártároló,
azaz parkolj és utazz tovább!
a vasútállomáson

A széltől és esőtől védő, átlátszó, könnyű szerkezetű, a
környezetébe beolvadó autóbuszváró

A tányérantenna elhelyezésének két jó példája, a bal oldali az oldalhomlokzaton elhelyezve, a
jobboldali képen tetőre szerelve, a településképben alig érzékelhetően

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

IMPRESSZUM

A FELHASZNÁLT IRODALOM:

- **Dunavarsány településrendezési eszközei, Alátámasztó munkarészek**
- **A Miniszterelnökség kiadott tervezési segédletei**

A FELHASZNÁLT KÉPEKET KÉSZÍTETTE:

- **Kertész Beáta Borbála, főépítész**
- **Archív fotók: Kohán József, a Dunavarsányi Értéktár Bizottság tagja**

A DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKNYVÉT KÉSZÍTETTE:

- **az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft., 1111 Budapest, Stoczek utca 19.**
- **Kertész Beáta Borbála, főépítész**

KAPCSOLAT:

- **2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.,**
  Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal
- **telefon: 06 24 521 040**
- **e-mail: polgarmester@dunavarsany.hu; foepitesz@dunavarsany.hu**

FÜGGELÉK DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVÉHEZ

A helyi védelme alatt álló épületek, építmények, szobrok, értékek adatlapjai

1. Szent Kereszt Felmagasztalása Római Katolikus Templom		
Kossuth Lajos utca 25.	**359 hrsz.**	
A Szent Kereszt Felmagasztalása neobarokk stílusú templomot 1936-ban szentelték fel. A kisvarsányi katolikus templom építését 1938-ban fejezték be.		

2. Református Templom		
Kolozsvári u. 7.	**50/1 hrsz.**	
A Dunavarsányi Református Templom építése az egyházi életet illető legnehezebb történelmi periódusban zajlott 1949-58 között. A jelenlegi épületegyüttes: iroda, gyülekezeti terem, torony, kiszolgáló helyiségek 1960 és 2002. között épültek. A templomot 1958-ban szentelték fel.		

3. Szent Vendel Római Katolikus Templom		
Templom utca 35.	**1934/4 hrsz.**	
	1937-ben szentelték fel az újonnan épült Szent Vendel katolikus templomot. A mai Szent Vendel szobrot 1938-ban Dr. Krüger Aladár és felesége adományozták a falunak a súlyosan megsérült, majd eltűnt régi szobor helyett.	

4. Dunavarsány vasútállomás épülete, valamint a felvételi oldalon 5 vadgesztenyefa	
Vasút sor 1.	**969/16 hrsz.**
A vasútállomás 1916-ban épült, a vadgesztenyefákat Könözsi Mihály ültetette 1922-ben.	

A vasútállomás 1918 körül

A vasútállomás1928-30 körül, az előtérben már a vadgesztenyefákkal

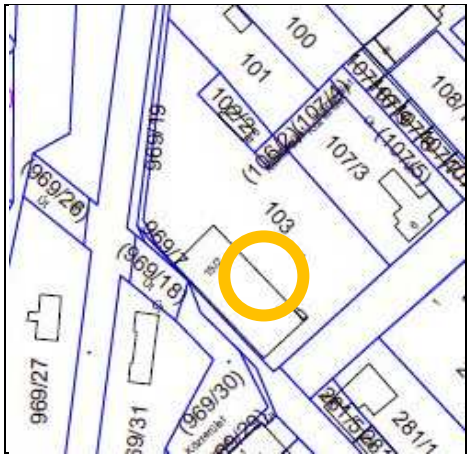
5. Árpád Fejedelem Elemi Iskola és a falán emléktábla	
Kossuth Lajos u. 35.	**680 hrsz.**

Épült:1910-ben

Az emléktáblát a dunavarsányi okktatás százéves évfordulójára, Dunavarsány első tanítója, Boross Ferenc (1882-1926) emlékére helyezte el az Elemi iskola falán a város 2010. auguszutusában.

6. Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár, Széchenyi szobor, Petőfi dombormű	
Kossuth Lajos utca 2.	**103. hrsz.**

Egykori felvétel a sarokbejáratú épületről, Nuhofer Sándor, majd Újhelyi Antal, végül Móri Ferenc tulajdonban levő vendéglőről. A karakteres álló keskeny ablakokat az újjáépítések során megtartották.

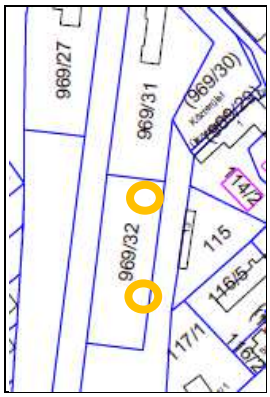


Petőfi dombormű a bejárat melletti falon, készíttette az Önkormányzat és Művelődési Alapítványa, 1994-ben

7. XXIII. János pápa szobra a templomkertben		
Kossuth Lajos u. 25.	**359 hrsz.**	
	XXIII. János pápa szobrát, Győrfi Sándor Munkácsy díjas szobrász művész alkotását, 1992. június 8-án avatták fel.	

8. Trianon emlékpark	
Arany János utca 1.	**66 hrsz.**
	A trianoni békeszerződés évfordulójára készült gyász-emlékművet 2008. június 4-én avatta fel a város. Az emlékparkban felállított emlékek: o Székely kapu o Harangtorony o A 64 vármegye emlékműve o Nagymagyarország tabló o Kölcsey kopjafa o Ady Endre kopjafa o Gróf Eszterházy János kopjafa o Horthy Miklós dombormű o Felföldi Bertalan kopjafa o Kossuth Lajos kopjafa o Vass Albert emlék

9. Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport	
Szent István park 2.	**969/32 hrsz.**
2004. szeptember 18-án leplezték le Dunavarsány várossá avatása alkalmából Horváth István szobrászművész alkotását, a gyermek Imrét karján tartó Gizella szobrát.	



10. Szent István király emlékkő	
Szent István park 1.	**969/32 hrsz.**
	Az emlékművet a város állíttatta a millennium emlékére. Áthelyezése 969/31 hrsz.-ról a 2017. augusztusi ünnepségre történt meg a Szent István parkba, a 969/32 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanra.

11. Az I. és a II. világháborús hősök emlékműve	
Hősök tere	**174/2**

1993. október 23-án avatták fel az átépített Hősök terét. Az I. és II. világháborús hősök emlékműve, az 1848-as Turul emlékmű Györfi Sándor Munkácsy díjas szobrászművész alkotásai.

12. Turul-emlékmű	
Hősök tere	**174/2 hrsz.**

13. Kopjafa, Kisvarsány	
Hősök tere	**174/2 hrsz.**

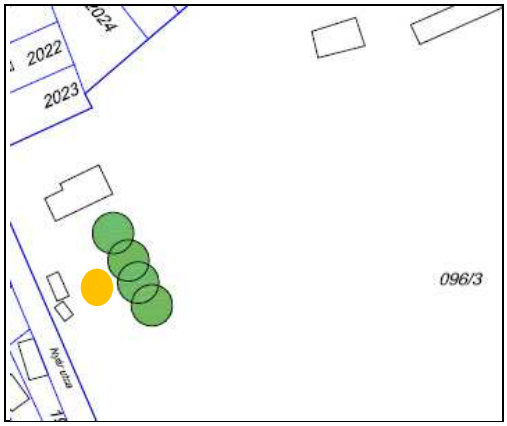
14. Kereszt a templomkertben	
Kossuth Lajos u. 25.	**359 hrsz.**

15. Remény szobor	
Béke utca 16.	**1878/1 hrsz.**

A Remény szobrot, Monori Sebestyén szobrászművész alkotását 2004. május 1-jén, Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása alkalmából avatta fel a város.

16. Petőfi szobor	
Béke utca 16.	1878/1 hrsz.

17. Ady emlékhely	
Nyár utca 8.	096/3 hrsz.



18. MÁV 17/a számú Cserna őrház (használaton kívül)	
Homok utca 3.	**969/23 hrsz.**

Fotó: Horváth László