

DOMBÓVÁR

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV
2018



Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. november 29-i
rendes ülésén 370/2018. (XI. 29.) Kt. határozattal elfogadva



TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ, KÖSZÖNTŐ
2. DOMBÓVÁR BEMUTATÁSA
3. ÖRÖKSÉGÜNK, ÉRTÉKVIZSGÁLAT
 - 3.1. Dombóvár fejlődésének történeti leírása
 - 3.2. A régészeti és épített örökségi értékek
 - 3.2.1. Régészeti területek
 - 3.2.2. Műemlékek, műemléki környezet
 - 3.2.3. Helyi védelem alatt álló épületek
 - 3.3. Zöldfelületi, táji, természeti értékek
4. LEHATÁROLÁS
 - 4.1. Településképi szempontból eltérő karak terű területek lehatárolása
 - 4.1.1. Településközponti terület- Belváros
 - 4.1.2. Nagyvárosi és intézményi terület
 - 4.1.3. Kisvárosi terület
 - 4.1.4. Kertvárosias terület
 - 4.1.5. Falusias lakóterület
 - 4.1.6. Üdülő terület
 - 4.1.7. Gazdasági területek
 - 4.1.8. Beépítésre nem szánt terület
5. AJÁNLÁSOK
 - 5.1. Építészeti útmutató
 - 5.2. Zöldfelület-gazdálkodási ajánlások
6. JÓ PÉLDÁK



1. BEVEZETŐ

„Egy délután megkedveltem Dombóvárt, végre otthon éreztem magamat benne, ami azt jelenti, hogy rögtön szerettem volna életébe beavatkozni. Társadalmának szövevénye oly világosan állt előttem, mint tenyeremben a vonalak; kiolvastam belőlük is a múltat, de kiolvashattam volna a jövőt is.”

Illyés Gyula
*háromszoros Kossuth-díjas magyar költő, író,
drámaíró, műfordító, lapszerkesztő*



2. DOMBÓVÁR BEMUTATÁSA

Az 1970-ben várossá nyilvánított Dombóvár közigazgatási szempontból Tolna megyéhez tartozik, ugyanakkor mivel három megye – Baranya, Somogy, Tolna – találkozásánál fekszik, sajátos helyet foglal el a település-hálózatban, vonzáskörzete mindhárom megyére kiterjed. A város népességszám vonatkozásában Pakssal a második helyet foglalja el a megyében. Kedvező földrajzi elhelyezkedése – Kaposvártól 29 km, Pécstől 48 km, Szekszárdtól 55 km –, közúti és vasúti kapcsolatai termékeny mezőgazdasági területei következtében 1900-tól (7.480 fő) napjainkig (19.200 fő) 250%-kal növekedett a népességszám, 1946–2011 között épült meg a lakások 83,2%-a.



1870	1900	1941	1960	1970	1980	2001	2011
3397	7480	13139	15811	17150	20551	20819	19193

A dinamikus fejlődést mutatja az alábbi két táblázat:

1946 előtt		1946-1960		1961-1970		1971-1980		1981-1990		1991-2000		2001-2005		2006-2011		összesen	
%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db
16,8	1413	10,8	903	15,6	1308	28,2	2370	18,2	1520	4,3	360	3,8	302	2,3	195	100	8371

Népesség számának alakulása A lakások és lakott üdülők év szerinti megosztása

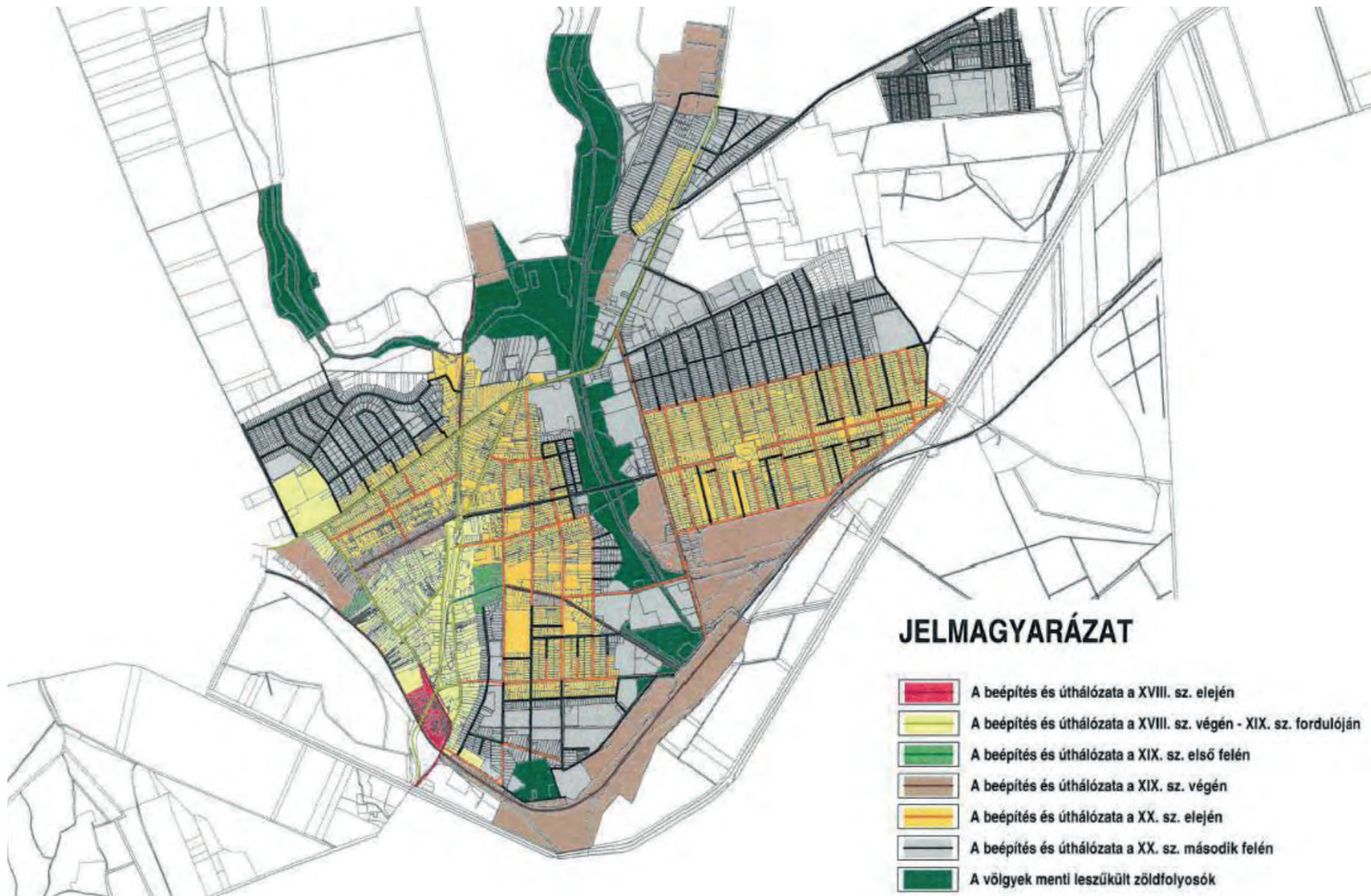
Dombóvár az egykoron mocsaras Kapos-völgy egyik legkedvezőbb helyén keletkezett, a különböző történelmi korokban egymástól eltérő, egymáshoz csatlakozó területeken fejlődött, ez eredményezte a város területi identitásának, építészeti arculatának sokszínűségét.

A római korban fontos útmenti település, a honfoglalást követően királyi, majd várral rendelkező főúri birtok. 1873-tól kezdődően fontos vasúti csomópont (Budapest – Pécs – Kaposvár – Baja), mely a város fejlődésének egy meghatározó állomása, az iparosodás és intenzív lakásépítés elindulásának kora.

Különösen kiemelkedő korszak a város életében az 1970 és 1980 közötti időszak, amikor a népességszám 3.400 fővel (18%), a lakásszám 2.370 db-bal (28,2%) növekedett, a városközpont térségében elindult a többszintes, telepszerű beépítés, új városi terek létesültek, gazdagodott az intézményhálózat, bővült az ipari terület, létrejött Gunaras fürdő.

Dombóvár hatályos településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája 2015-ben készült, azt követte a Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat [(2/2006.(II.20.) számú rendelet] elfogadása. E tervezési munkák kapcsán örökségvédelmi hatástanulmány is készült.

A településszerkezet fejlődését a mellékelt térkép is szemléletesen mutatja:





Az előző oldalon bemutatott dokumentumok képezték a Településképi Arculati Kézikönyv forrását. E tervi munkarészeket a kézikönyv és településképi rendelet tartalmáról szóló kormányrendeletek figyelembevételével fejlesztettük tovább, ismételten bejártuk a város beépítésre szánt és nem szánt területeit figyelemmel a településkép múltbéli és jelenlegi alakulásának tényével és tanulságaival.





3. ÖRÖKSÉGÜNK, ÉRTÉKVIZSGÁLAT

.....

Régészet lelőhelyek bemutatása

JELMAGYARÁZAT:
RÉGÉSZETI TERÜLETEK
RÉGÉSZETI LELEŐHELYEK TERÜLETE (a)

Műemléki területeket, Műemléki épületeket,
helyi védett épületeket és helyi védett
területeket ábrázoló átnézeti térkép



JELMAGYARÁZAT:
ÉRTÉKLELTÁR

-  MŰEMLEKI ÉPÜLET (b.)
-  MŰEMLEKI ÉPÜLET TELKE (b.)
-  MŰEMLEKI KÖRNYEZET (b.)
-  HELYI VÉDETT ÉPÜLET (HVI)
-  HELYI TERÜLETI VÉDELEM (IHVT)



Műemléki területek, Műemléki épületek, helyi védett épületek és helyi védett területek
Belső területeket ábrázoló térkép





Tájképvédelmi területek

JELMAGYARÁZAT:
TERMÉSZETI ÉS TÁJVÉDELEM

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT (e.)

TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL
KIEMELTEN KEZELÉNDŐ TERÜLET (f.)



3.1. DOMBÓVÁR FEJLŐDÉSÉNEK TÖRTÉNETI LEÍRÁSA



Greischer Mátyás metszete Dombó-várról

Dombóvár a Dunántúli-dombság tájegységbe tartozik. A város területe a Külső-Somogy délkeleti, a Zselic keleti, a Völgység nyugati részének találkozásánál terül el. A térséget a Kapos folyó szeli át, ami a várost délről és keletről határolja.

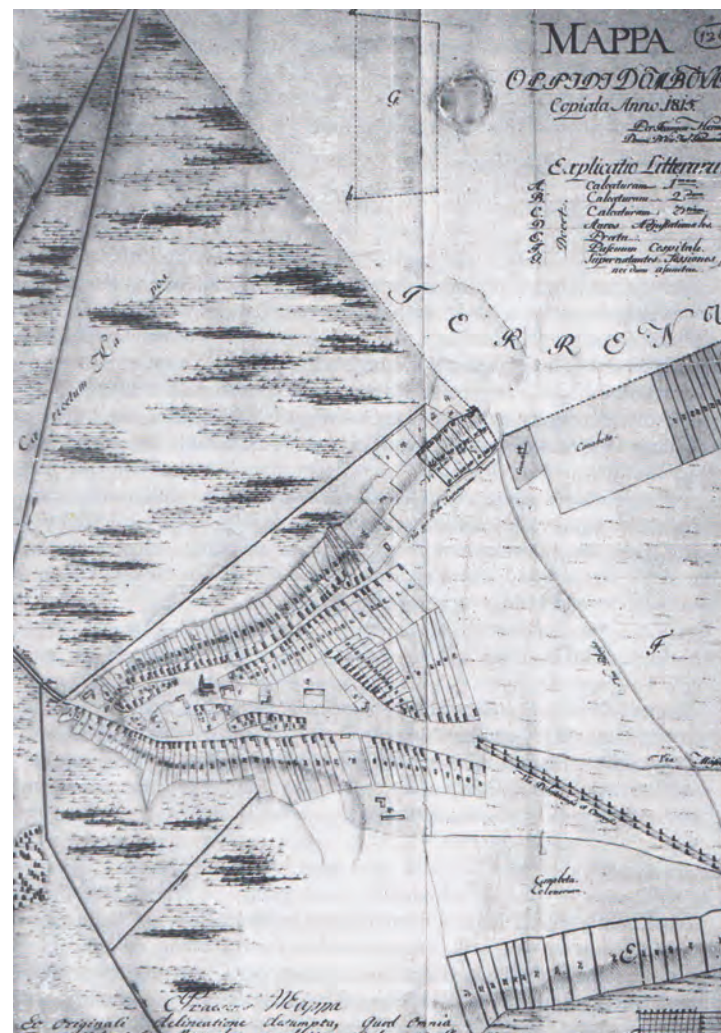
A Kapos-völgy kelet-nyugati és később észak-délnyugati irányú törésvonalban alakult ki. A széles völgytalp a lassú folyású, egyik partján építő, másik partján romboló folyó mozgása, az erózióbázis kialakulása ennek tulajdonítható (törés, süllyedés).

A felszíni vizek és vízfolyások, patakok, kisebb vízerek behálózzák az egész területet, melyek mind egy nagyobb folyóvizet, a Kaposzt táplálják. A folyó árterén – főleg Dombóvár térségében, ahol a Kapos kiszélesedett, lassú folyású lett – jelentős mocsárvilág alakult ki

Ez a változatos dunántúli táj ősidők óta csábítólag hatott az otthont, megélhetést kereső emberekre. Négyezer évvel ezelőtt a területet még érintetlen, nem bolygatott ősállapotban találjuk. A Kapos több ágra szakadva folyt a zselici dombokról a tolnai lankákig. A széles árterületen áthatolhatatlan mocsárvilág uralkodott, helyenként egy-egy erdős, bozótos, apró sziget tarkította a képet. A magasabb fennsíkokat erdők, gazdag rétek borították.

A mocsár felszínétől kissé magasabban fekvő helyeken alakultak ki kisebb házcsoportok, települések, itt telepedett meg a lakosság ősidők óta. A mocsárvilág ligetes, fás, bokros részeivel vonzotta az itt élni akarókat.

A rómaiak befolyása már a Kr. e. III. és II. században is érvényesült. Ebben az időben Dombóvár valószínűleg helyzeti energiájának köszönhetette létezését. Feltételezések szerint határában fontos római utak vezettek.



forrás: Greischer Mátyás metszete Dombó-várról, Dombóvár térképe 1815-ből



I.sz. 8-ban a terület a Római Birodalom része lett. A talált leletek azt valószínűsítik, hogy Dombóváron lehetett római település (Pons Sociorum), de valóban nagy jelentőségű a közelben (Alsóhetény) feltárt késő római erőd, lovia volt.

A Kapos-völgy honfoglalás kori megszállásáról elég kevés emlék van, a mai város belterületén Árpád-kori település volt. A vidéket ritkán népesítették be magyarok, a honfoglalók gyér szláv lakosságot találtak itt. A környék ekkor még nedves, mocsaras árterület, a kiemelkedő szigetek a mocsári tölgy kedvelt élőhelyei.

A földek műveléséről a XIII. századtól tudunk. A mai Tüske városrész területén fekvő apátság lehetett az új földművelési ismereteket meghonosító központ. Egy XV. századi birtokper anyagából kiderül, hogy a környéken föld, erdő, berek, rét és legelő található.

Egy 1734-ből származó térképvázlaton jól látszik a Kapos, a beömlő Konda-patak, rajta a híd, a vízimalom, a folyó egyik szigetén a vár, a bal parton a település (Kakasdomb). A XV. századra kialakult településhálózat a török hódoltság idején szétzilálódott, az apátság elnéptelenedett, a terület az Eszterházyak tulajdonába került. A föld művelésével szemben az állattartás vált dominánssá. A vizek menti mocsarak, bozótok fenntartása védelmi szempontokat szolgált, a települések helyét, a gazdálkodást a vízfolyások és vízjárások szabályozták.

A Kapos mocsaras árterületéből kiemelkedő teraszok, bozót-szigetek voltak a legalkalmasabbak erődítmények létesítésére. Ilyen lehetett a Szigeterdőben is.

Építésének pontos ideje nem ismert, de feltételezhető, hogy a tatárjárás után létesült, viszont egyes leletek alapján akár románkori is lehet. Átépítése a XV. századra esett.

A török megszállás idején a várban állandó török katonaság tartózkodott, de számuk nem volt jelentős.

A település még mindig mocsaras fekvése gazdasági szempontból nem volt előnyös. A XVIII. század végére az elpusztult vár mellől végleg elköltöztek a lakosok, s az attól északra elhelyezkedő magaslatra telepedtek le. Ekkor teremtették meg a mai város alapjait a Kakasdombon, ahol kis halmazfalu keletkezett, az elsődleges szempont már nem a védelem volt.

A falu fokozatosan növekedett, amit az is bizonyít, hogy a lakosok 1725-ben templomépítésbe fogtak, a régi helyett 1757-ben aztán újat építettek. A templom megépítése után hosszú időn keresztül annak környékén temették el halottaikat is, a pulai határ mellé 1729-ben nyitottak egy temetőt, amit 1780-ban majd 1831-ben bővítettek.

1769-es rendelkezés alapján ismeretes, hogy a gazdaságban már ebben az időben foglalkoztak szarvasmarha-hízalással, s jelentős volt a sertéshízalás és az uradalmi ménes is, számottevő volt a juhtenyésztés is. 1778-ban rendelet szorgalmazta a fásítást, különös tekintettel a szederfákra, mellyel a selyemhernyó-tenyésztést próbálták előmozdítani. A térség jelentős részét még a XVIII. században is állandó vízállások, vízjárások borították.

forrás: 18. századi térkép

A XIX. században a környező települések lényegesen nagyobbak, népesebbek és gazdagabbak voltak Dombóvárnál. Ennek oka a nagybirtok szorítása, amit súlyosbított az is, hogy a település exponált fekvése miatt katonaságot helyeztek ide. A földbirtokosokat egyre inkább arra kényszerítette a mezőgazdasági konjunktúra, hogy földterületeiket növeljék. Az 1815-ből való térképen jól megfigyelhető a kialakulófélben lévő falu, a nagy területtel rendelkező hercegi házak, a központi helyen álló templom és a Kapos még mindig mocsaras árterülete.

A második katonai felmérésen /1819-1866/ már a Beszédes József tervei alapján szabályozott Kapos látszik. Ez a kép merőben eltér az alig száz évvel ezelőtől. A XVIII. század végén megkezdett és 1835-ben befejezett munkák során a teljes völgyszakaszon csatornaépítési munkákat végeztek. A rendezések következtében jelentős mennyiségű új, jó minőségű szántóterület és kaszáló alakult ki. A mocsárvilág eltűnése nagy hatással volt az addigi életmódra is: "A berek kiszáradván nádat teremni megszűnt, a polgárok házaikat előbb náddal, most zsuppal, sőt némelyek kezdik cseréppel is föddeni."

A harmadik katonai felmérés /1872-1884/ már a szántóföldi művelés által erőteljesen hasznosított területet mutat. A tájat már szép számban tarkítják uradalmi majorok és állattartó telepek. Az uradalmi gazdálkodás emlékei a máig látható 61-es utat kísérő hársfák és a gunarasi út mentén álló cseresznyefák képében. Ezeket a fasorokat már ekkor térképen jelölték. Az erdők helyébe szőlőt telepítettek, a réteket fokozatosan elsorvasztották.

A községnek igazi fejlődést a vasútépítés megindulása hozott. A kedvező földrajzi helyzet, mely az elmúlt évszázadokban inkább hátrányt jelentett, végre a fejlődés lehetőségét hozta. Az első vonal, a Duna-Dráva összekötő vasút 1872. augusztus 14-én készült el. Az előnyös közlekedéscsoporthelyzet az iparfejlesztésre is kedvezően hatott. A népesség gyorsan gyarapodott, a mezőgazdasági jellegű település jelentős kispolgári réteggel és erősödő munkásosztállyal bővült. A település eddigi kimondottan falusias jellege változatosabbá válik, s megkezdődik a harc a városiasításért.

A századforduló idején készült fotók rendezett, tágas, fasorokkal, sétányokkal tarkított kellemes, mozgalmas, a fejlődést siettető kisváros képét tárják elénk. A település központja a századfordulóig a mai Arany János tér (akkor Fő tér, Szt. László tér) volt. Itt tartották a helyi piacot is, de felvetődött a gondolat, hogy azt át kell helyezni a jelenlegi Hunyadi térre, hiszen már az a központ. A kérdést végül 1911-ben rendezték.

A vasút fejlődésével egyre nőtt a vasutasok száma. A Dombóvári Vasutasok Nemzeti Szövetsége vasutas lakótelep létrehozását javasolta a Konda-pataktól keletre eső területen. 1919 és 38 között az Eszterházy család jelentős területeket engedett át a helyi lakosságnak és a MÁV-nak vagyonváltság, községfejlesztés és házhely címen. A parcellázás mintegy 200 holdon megindult, s Ujdombóvár 1919-től Saguly Károly tervei alapján épült ki. A kopár területen tervbe vették gesztenye és hárs csemetékkel az utcafásítást, s elhatározták, hogy a Szabadság tér lesz a település főtere, itt épül meg a községháza, az iskola, az orvosi rendelő, óvoda, paplak, és középen a római katolikus templom. A kertváros jellegű településrész tervein szerepeltek a szükséges utak terek, sőt a temető is. A három méteres előkertekkel épülő házakhoz hátrafelé hatalmas kert tartozott. Már az első házak építésekor elkezdődött az utcafásítás, ennek érdekében a temető

forrás: 19. század III. katonai felmérés





Dombóvár 1900. Szept. 1. Fő-utca
Kiadja Brück Sándor, Dombóvár. Valamint a városi iskolában is megjelent.

A község központi része a hercegi házakkal, az üzletsorral és a Korona Szállodával

területén ~800 négyszögölön faiskolát létesítettek. Ennek a csemetekertnek köszönhető Dombóvár, Újdombóvár és a település külterületeinek jelenlegi idős faállománya.

1945 előtt már a teljes uradalom területét átalakították a nagyüzemei gazdálkodásra, a bérlők száma jelentéktelenné vált, a birtokot cselédek művelték. A legfontosabb puszták, a dalmandi csikótelep és a sütvényi méntelep állami bérletbe került. Az uradalom folyamatos korszerűsítési törekvéseinek emléke a területet behálózó gazdasági kisvasút néhány éve még nyomaiban látható volt, mára azonban teljesen felszámolták. Számos üzemet (tógazdaság, sertéshizlalda, fatelep, téglagyár, malom) létesítettek. A vasút jelenléte biztosította a kedvező szállítási feltételeket, így megtelepedett a városban a mezőgazdasági feldolgozóipar is. Jelentős volt a malom, a vajgyár, és itt működött a híres Dóry konzervgyár.

A második világháborúban a front alig néhány óra alatt átvonult a városon. Lényeges károsodás nem történt. 1945-ben felszámolták az Eszterházy uradalmat, s a tulajdonviszonyok változása a táj sorsát jelentős mértékben befolyásolta. Megteremtődtek a kisbirtokos gazdálkodás alapjai, a tógazdaság, a sertéshizlalda és a későbbi Dalmádi Állami Gazdaság magterülete (Máslztony, Szilfás) azonban állami kézen maradt. A kisgazdaságok szövetkezetesítése 1949-től indult meg.

A háborút követően a település továbbra is őrizte kisvárosias jellegét. A többszintes épületeknek nyoma sincs, a várossá nyilvánítás gondolatával csak ebben az időben kezdenek konkrétabban foglalkozni, bár a település már ekkor Délkelet-Dunántúl nagy vasúti gócpontja, a szűkebb térség gazdasági, kulturális központja. Nem volt igazi falu, de a város kritériumainak nem felelt meg.

A városiasodás előmozdítása érdekében fejlesztették az infrastruktúrát, megépítették a két nagy városrészt összekötő völgyhidat a Konda-völgye felett. Elkészült a kórház, kiépítettek egy közművesített ipartelepét, mely kedvező feltételekkel fogadta az idetelepülni szándékozó üzemeket.

A táj hasznosításának újabb lehetőségét kínálta az 1969-ben a város határában feltárt termálvíz. A fürdő kialakításával a település történetében először megjelent az üdülőhelyi funkció is.

Az 1970-ben történt várossá nyilvánítás utáni építkezések felgyorsultak, az iparosodás erősödött. Több nagy cég létesített leányvállalatot a városban. Ezek a rendszerváltozás után mind felbomlottak. A város új központja az Ady, Népköztársaság, Szabadság utca környéke lett. Az itt épült négyemeletes társasházak által meghatározott tér kis- és nagyvárosias karaktert teremtett.

Az utóbbi időben folytatódott a többszintes társasházak beépítés a városközpont térségében, új családi házas területek valósultak meg, Újdombóváron a nagyméretű lakótömbök megosztásával kétszintes lánc- és sorházak, valamint társas és családi házas utcák létesültek.

A városfejlesztés mai szempontjai között a városrehabilitációnak, a szolgáltatások minőségének, a városkép javításának, a közterületek fejlesztésének hangsúlyozása jelent prioritást.



Dombóvár központja a hatvanas évek elején



A lebontott üzletsor helyén felépített ún. Csillagház, a park és a Művelődési Otthon meghatározó épületegyüttese ennek a városrésznek (Fotó: Erky-Nagy Tibor)



A vadonatúj Művelődési Otthon, előtérben a volt Dicső-kocsmá, a későbbi Halászcserda (Fotó: Dombai István)



Zárda és r. kath. iskola.



Eszterházy ucca.

Dombóvár.

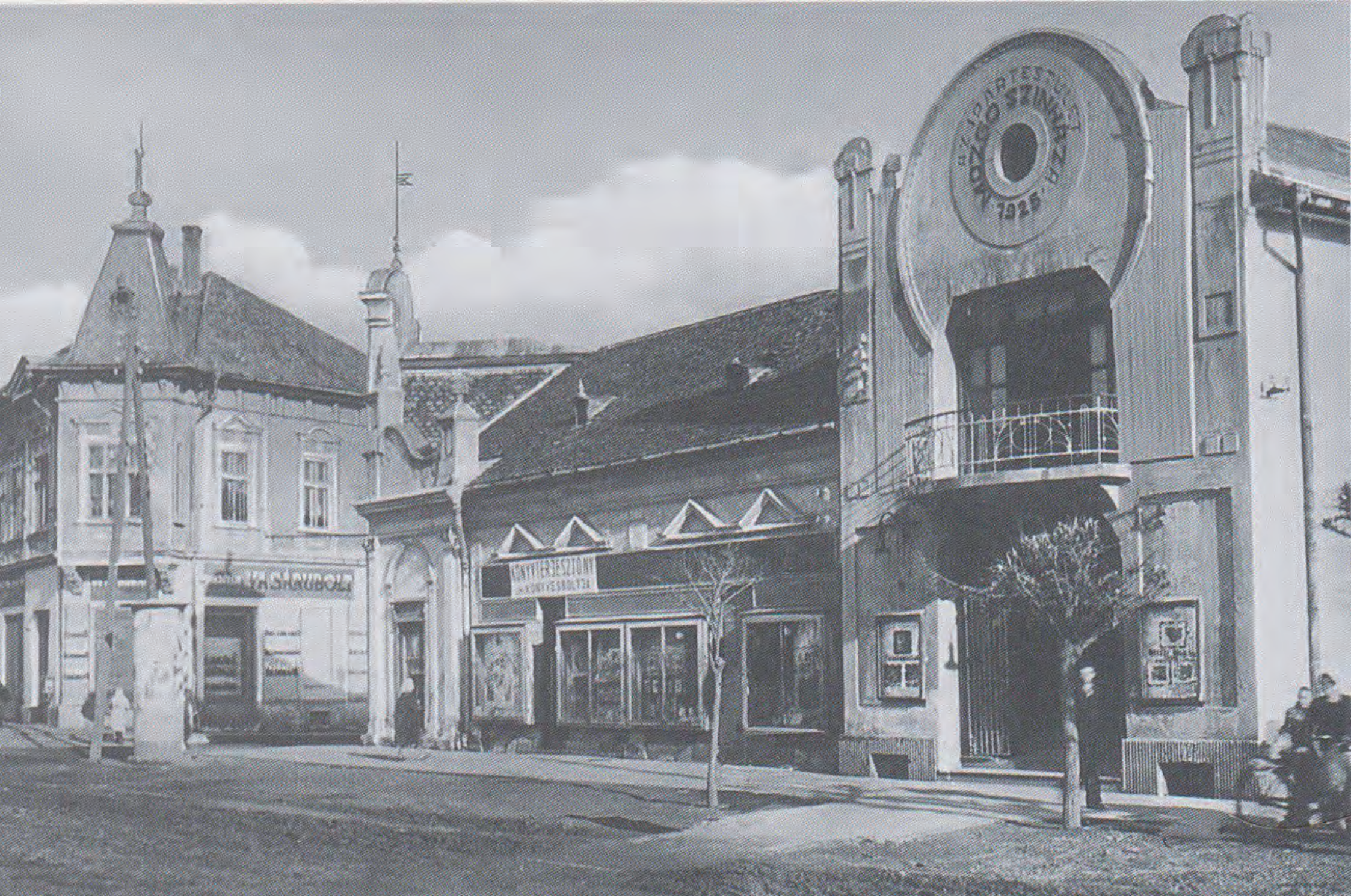
Hősök szobra.

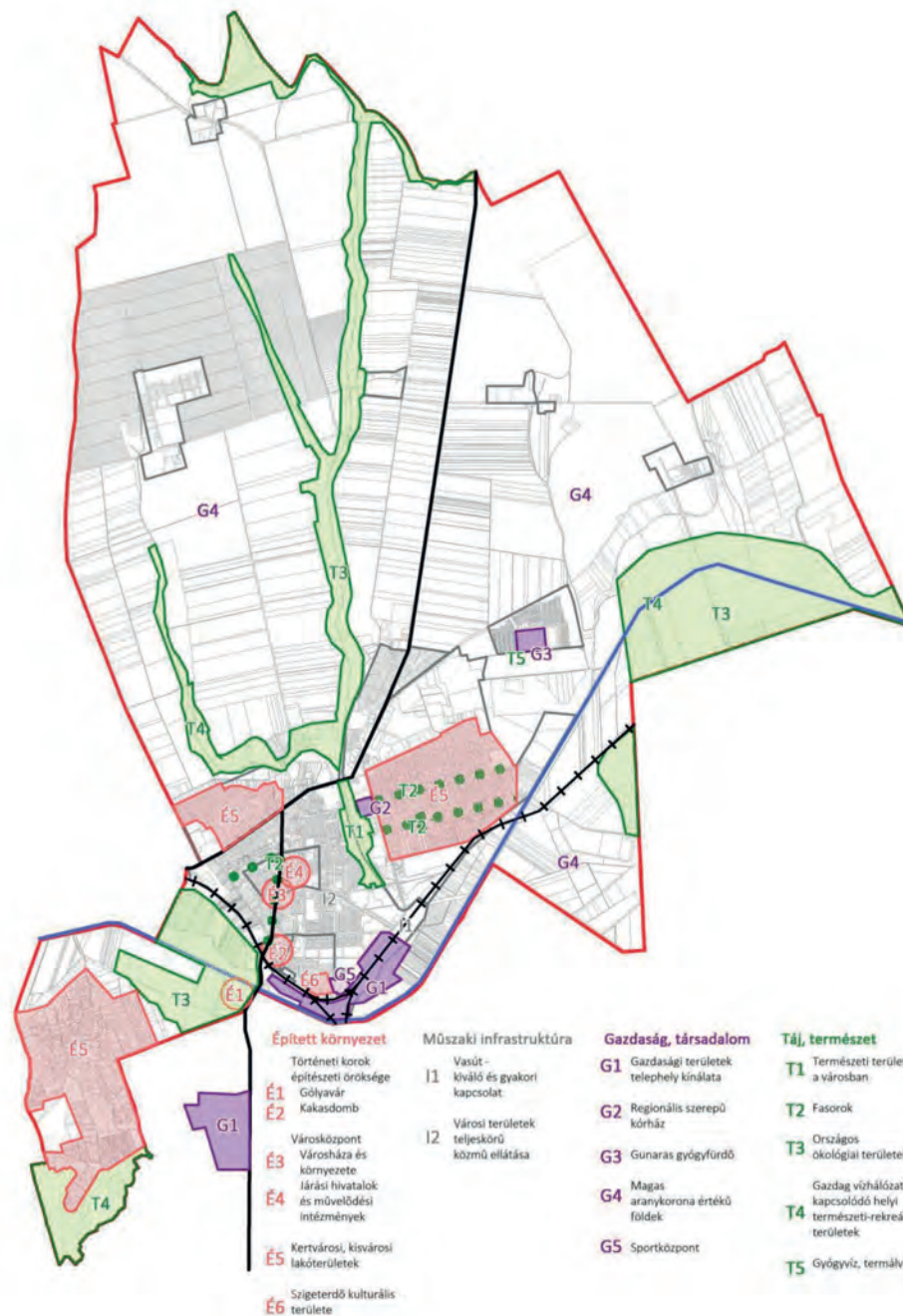


Dombóvár a múlt század húszas-harmincas éveiben



Pillantás az iskola tornyából Újdombóvár irányába (Fotó: Szebényi)





Érték térkép - készítette Terra Stúdió Kft.



A Hunyadi tér látképe a harmincas években (Fotó: Szébényi)



A Korona Szálló a társasági élet és a társadalmi megmozdulások állandó színhelye volt



3.2. A RÉGÉSZETI ÉS ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK

MŰEMLÉKEK

Római katolikus templom (Jézus Szentséges Szíve), Hrsz.: 50/2, Arany János tér, Bírság
kategória: II., Védési ügyirat: 22509/1958. ÉM
120344/1958. MM



Szentháromság oszlop, Hrsz.: 50/3, Arany
János tér, Bíróság kategória: II., Védési ügyirat:
22509/1958. ÉM 120344/1958. MM



Szent Flórián-szobor, Hrsz.: 267, Erzsébet utca
46 szám előtt, Bíróság kategória: II., Védési
ügyirat: 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM





Pál-ház, Hrsz.: 1392, Jókai Mór utca 13. Bíróság
kategória: II., Védési ügyirat: 22509/1958. ÉM
120344/1958. MM



Dombói várrom (Gólyavár), Hrsz.: 0350,
KÜLTÉRÜLET, Dombóvár, Bíróság kategória: II.,
Védési ügyirat: 1355/1968. OMF

Kossuth-émlékmű, Hrsz.: 1882/3, Szigeterdő,
Bírság kategória: II.,





Korona Szálló, Hrsz.: 224/8, Arany János u. 5.,
Bírság kategória: II., Védési üggyirat: 11/2006. (V.
9.) NKOM



Zsinagóga, Hrsz.: 201, Deák Ferenc utca 12.,
Bírság kategória: II., Védési üggyirat: 9/2009. (III.
6.) OKM





Helyi egyedi védelemre javasolt épületek vagy építmények

Lakóépület, Arany János tér 15 és 15/a, Hrsz.: 211, 212, Védeltségi fok: HV1



Lakóépület, Arany János tér 16, Hrsz.: 226, Védeltségi fok: HV1



Apáczai iskola, Arany János tér 21, Hrsz.: 231/1,
Védettségi fok: HV1



Víztorony, Hunyadi tér, Hrsz.: 782/1, Védettségi
fok: HV1





Lakóépület, Jókai utca 17, Hrsz.: 1399, Vé-
dettségi fok: HV1



Mozi, Kossuth L utca, Hrsz.: 90/1, Védeltségi
fok: HV1

Lakóépület, Kölcsey Ferenc utca 7., Hrsz.:
1187/1, Védeltségi fok: HV1



Lakóépület, Kölcsey Ferenc utca 10., Hrsz.: 1227,
Védeltségi fok: HV1



Vasútállomás, Hrsz.: 1889/1,
Védettségi fok: HV1



Volt zeneiskola, Szabadság utca 14, Hrsz.: 7/1,
Védettségi fok: HV1



Helyi egyedi védelemre javasolt területek

Kossuth L. utcában: A Kossuth L. u. 1. házámtól a Kossuth L. u. 27. házáig terjedő utcaszakasz.



Katona J. utcában: A Katona J. u. 2. házámtól a Katona J. u. 18. házáig, és a Katona J. u. 1/a. házámtól a Katona J. u. 21. házáig terjedő utcaszakasz.





3.3. ZÖLDFELÜLETI, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

3.3.1. KÖZPARKOK, KÖZTEREK, KÖZ- ÉS LAKÓKERTEK

A település egyetlen városi szintű – védett – közparkja az 1976-ban védetté nyilvánított 4,8 ha területű Béke park (Szigeterdő). A védetté nyilvánítás elsődleges célja a környéken nagyrészt már kiirtott síkvidéki tölgyes-körises növényfársulás természetközeli állapotának megőrzése volt. A park gazdag madárvilága is igen figyelemreméltó (pl. feketeherceg, barátposzáta, erdei pinty, balkáni gerle, harkályok).

Jelentős viszont a park kultúrtörténeti szempontból. 1972-ben itt állították fel Horvay János 1848-as független magyar kormányát ábrázoló szoborcsoportját, mely 1952-ig a parlament előtt állt.

Az Óvárosban városképi és történeti szempontból egyaránt kiemelkedően fontos a Hunyadi tér (volt Eszterházy sétatér). Ez a terület ma rendezetlen benyomást kelt.

Az igényes kialakítás lehetőségét a kétoldali idős kettős fasor máig magában rejt. A szintén történelmi múltra visszatekintő Arany János tér a múlt századi település életében fontos szerepet töltött be, azonban ma elsősorban kondicionáló funkciója van.

A főbmelkes beépítésű területeken az épületek közötti zöldfelületek sem méretük, sem elhelyezkedésük szempontjából nem nevezhetők lakóterületi közparknak, meglétük azonban mind esztétikai, mind pszichés, mind pedig a települési zöldfelület-rendszerben betöltött szerepük miatt kiemelkedő. Igen szerencsés, hogy éppen a zöldfelületekkel kevésbé ellátott belvárosban magas az intézménykertek száma és azok gazdag növényállománya.



A település területének túlnyomó többsége családi házas beépítésű, változó telekméretekkel. A telkek többnyire gondozottak, a hátsó rész veteményes, az utca felől, a ház körül pedig ápoltságos udvarok találhatóak. A növényzet egészségügyi állapota jó, a növényalkalmazás változatos, a szomszédos kertek növényzete kapcsolódik egymáshoz, s az így kialakuló rendszer szervesen összefüggő zöldfelületet alkot.



A Gunarasfürdői üdülőtelepen közpark, közhasználatú zöldfelület nem található.



3.3.2. FASOROK, ZÖLDSÁVOK

A település legjelentősebb karakterhordozói az út menti fasorok. Alig van olyan utca – s ezek is inkább azok, melyekben műszakilag sem megoldható a telepítés – ahol nincsen fasor. Ezek a fasorok nagymértékben javítják nem csak az utcaképet és a mikroklímát, hanem a lakókörnyezet minőségét is, így jelentős értéket képviselnek a település zöldfelület-rendszerében.

A fasorok között kiemelkedő érték Újdombóváron a Fő utcai 1976-ban védetté nyilvánított körülbelül 70 éves vadgesztenyefákból (*Aesculus hippocastanum*) álló fasor, mely esztétikai valamint környezetvédelmi szempontból képvisel értéket.

Az egykori egységes fasorokkal betelepített városszerkezeti szempontból meghatározó utcák fasorai közül mára csak néhány maradt fenn (pl. Fő, Gorkij, Árpád, Dózsa egy része, Ady, Teleki, Népköztársaság, Hunyadi tér, Arany J. tér, Kölcsey u.) ezért ezek megőrzése, a hiányzó helyeken egységes, karakteres fasorok kialakítása a jövő fontos feladata.

A városon átfolyó Kis-Konda patak völgye és annak növényállománya értékes ökológiai folyosóként funkcionál a város szívében, kapocs a kül- és belterületek zöldfelületei között, segíti a település átszellőzését. A terület jelentős része nedves, vízállásos, így döntően fűzállomány található rajta. Az erdősáv mellett található mesterséges tó és környezete a városiak egyik kedvelt pihenőhelye.

A Tüske-Gunaras-Újdombóvár által határolt erdőfolt az eredeti növénytakaró maradványa, megőrzése, fenntartása ezért feltétlen szükséges. A fák egészségi állapota megfelelő. A lombkoronaszint zárt, uralkodó faja a tölgy és



más lombos fafélések.

3.3.3. ZÖLDTERÜLETI JELLEGŰ INTÉZMÉNYEK

A település történetileg elkülönülő két városrészének önálló működő temetője van, felekezeti megkülönböztetés nélkül.

Az „újdombóvári temető” a jobb szerkezetű. A két főutat, a ravatalozót és a főkaput összekötő, valamint a rá merőleges utat egységes, idős, kettős fenyősor kíséri.

A felhagyott régi temető nyomai fedezhetők még fel a Tüskei erdő szélén, fáktól jórészt benőve.





3.3.4. TÁJSZERKEZET, A TÁJHASZNÁLAT JELLEMZŐI

A település tájszerkezete szemléletesen reprezentálja a kiváló természetföldrajzi adottságokhoz igazodó, döntően mezőgazdasági hasznosítású területek tájhasználati karakterét. A város területének 82,11%-a külterület, 1,79%-a zártkert.

A külterületek jelentős része mezőgazdasági terület. A település külterületének északi része a Konda-völgyi tórendszerből és a Perekacitótól valamint ezek közvetlen környezetétől eltekintve „kultúrpusztának” tekinthető.

A településtől keletre elterülő szántók kisebb táblaméretűek, erdők és nedves élőhelyek övezte területen fekszenek. Ezek ökológiai szempontból értékesebb részek. A rétekekkel, nedves élőhelyekkel, erdőfoltokkal tarkított területen a változatos szegélyek nem csak esztétikai, hanem ökológiai szempontból is értékesek.

Az egykor jelentős kiterjedésű legelők, kaszálók mára többségében szántók. Szinte kizárólag csak a Kapos völgyében maradt meg gyepművelésű terület. A külterületek keleti határán kiterjedt rétek találhatóak.

Erdő a település környékén jelentéktelen területre korlátozódik, az erdőszültség alig éri el a 3%-ot, mivel a kiváló művelési adottságok miatt a tájban a folyamatos mezőgazdasági művelés vált meghatározóvá.

A meglévő erdőrészek nem alkotnak összefüggő rendszert, nagyobb kiterjedésű erdőfoltok egyedül Szarvasd és a Nyergesi

parkerdő területén vannak. Az egykori nagy erdők (Tüske-erdő, Sziget-erdő, Nyergesi-erdő) ma már csak nyomaiban láthatók ezért ezek a területek természetvédelmi, tájképvédelmi és esztétikai szempontból egyaránt jelentős értéket képviselnek.

A Nyergesi erdő szomszédságában, a szőlőhegyi dombokon folyik szőlőtermesztés.

A „hegy” valójában az egykori zártkerti területek funkcióját látja el, ahol a termelés csak mellékes cél, az elsődleges az üdülés, rekreáció. Az erdő, tó, „hegy” együttese nem csak tájképi és tájvédelmi szempontból értékes, hanem kellemes és kedvelt rekreációs helye a város lakóinak.

Kizárólag üdülési célokat szolgál a Tüskei-tó (Konda-völgyi horgásztó) keleti oldalának beépítése.

Mezőgazdasági jellegű szétszórt beépítés a tájban nem jellemző, a termelési célú épületek csoportosan, a majorokban helyezkednek el. Ezek kiépítettsége változó. A majorok mellett több helyen a lakófunkció is megjelenik.

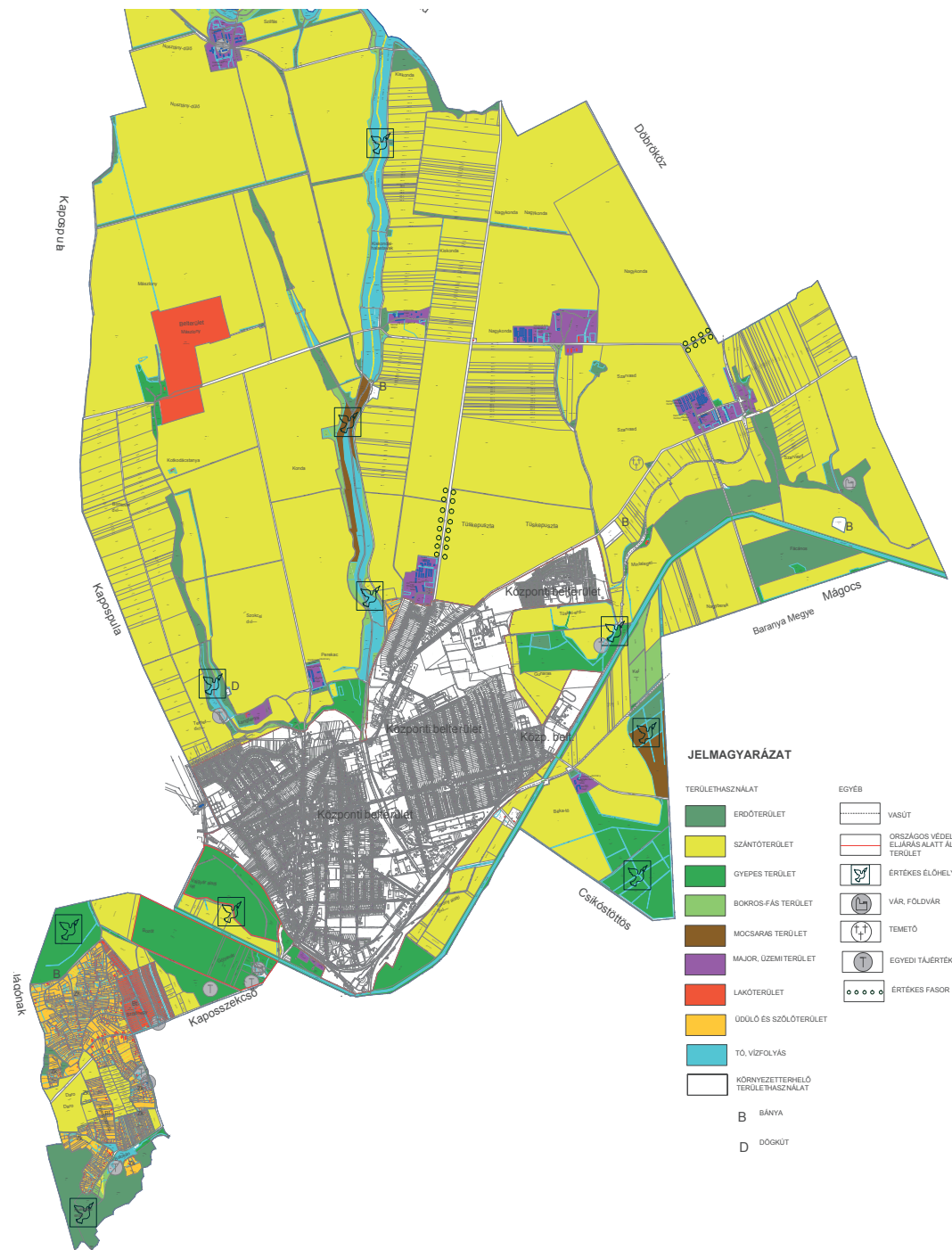
A fent említettekből rögzíthető, hogy a területen a zöldfolyosó-rendszer elemei csak részben található meg. Az egykori növénytakaró maradványai szigetszerűen helyezkednek el.

A patakok mentén kialakult nedves élőhelyek adják a vonalas elemek fő vázát. Ezeket egészítik ki nagy mezőgazdasági táblák között elvélve megtalálható mezővédő erdősávok valamint az utakat kísérő fasorok.

3.3.4. Természeti, táji értékek védelme

Dombóvár városra 2015-ben készült a 2015–2020 közötti időszakra szóló Természetvédelmi Alapterv. A védett és védelemre tervezett természeti területek térképét és jegyzékét a

Dombóvár településszerkezeti tervétve
forrás: 5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI Kft.










JELMAGYARÁZAT:

TERMÉSZETI ÉS TÁJVÉDELEM

 ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT (d.)

 TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL
KIEMELTEN KEZELENDO TERÜLET (f.)







4. LEHATÁROLÁS

4.1. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL ELTÉRŐ KAKTERÚ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

A város területfelhasználásával párhuzamosan alakult a közlekedési szerkezete is.

A 61-es számú Kaposvár – Tamási főút a korábban kialakult nyomvonalon északkelet-délnyugati irányban a város északi térségében halad, leszakítva a várostól a Kertváros és Tüske városrészeket, a városi temetőt.

Ugyancsak a történelmi nyomvonalon halad a 611-es számú Dombóvár – Sásd összekötő út (Teleki u. – Hunyadi tér – Szabadság u.), valamint a Hőgyész irányába tartó 6532-es jelű összekötő út.

A városfejlődés kapcsán kialakult gyűjtőút hálózatból a várostest közel kelet-nyugati súlyvonalában halad az újdombóvári Főutca és annak nyugati folytatása a Népköztársaság útja és Ady Endre utca – ez utóbbi mentén alakult ki a teletszerű beépítés –; a Kórház és Dózsa György utcák, melyek a vasútállomás, a belváros és a lakóterületek közötti kapcsolatot biztosítják; valamint a történelmi hálózatból megmaradt Erzsébet utca emelendő ki.

Fenti szerkezet figyelembevételével jelölte ki a hatályos TSzT és ITS dombóvár városrészeit (1-8 jelű városrészek), melynek karakteres adatait a mellékelt táblázat mutatja:

Dombóvár és közvetlen térségének települései



KSH 2011-ES NÉPSZÁMLÁLÁSI ADATOK

ITS	fő	lakás	fő/lakás	alacsony komfort	komfort nélkül	15-58 évesek aránya
Belváros	2.746	1.344	2,04	1,6	1,4	65,4
Egyéb belvárost övező tér	7.310	3.422	2,14	5,8	5,0	61,0
Kertváros	1.623	667	2,43	2,2	1,6	58,2
Kakasdomb	440	169	2,60	15,4	14,5	50,0
Szuhay domb	511	231	2,21	7,4	5,4	56,4
Szőlőhegy	640	259	2,47	10,4	7,3	65,9
Újdombóvár	4.946	1.985	2,49	3,6	2,8	59,4
Tüske	450	169	2,66	3,6	3,1	62,2
összesen	18.666	8.246	2,26			
Gunaras	49	25	1,96	0	0	59,2
Mászlony külterület	129	41	3,14	97,6	97,2	58,1
összesen	150	59	2,54	23,7	23,2	72,7
	összesen					
	mindösszesen 2011	18.994	8.371	2,27		
	2008	20.084	8.374	2,4		
	1970	17.229	5.062	3,4		
	1970-2008	+2.855	+3.312			
	2008-2011	-1.000	0			



Városrészek, közlekedési szerkeszet

(Dombóvár Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Településfejlesztési stratégiája)





Településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok.

Dombóvár településképe alakulása kapcsán az alábbiak rögzíthetők:

- A területek használata vitathatatlanul meghatározó szerepet tölt be egy-egy építészeti karakter kialakulásában, az egymásra építkező korok azonos használat mellett is eltérő építészeti karaktert alkotnak.

- A lakóterületek azonos korban is változnak, beépítésük módja és intenzitása szerint nagyvárosi, kisvárosi, kertvárosi, falusi karaktert is képviselnek.

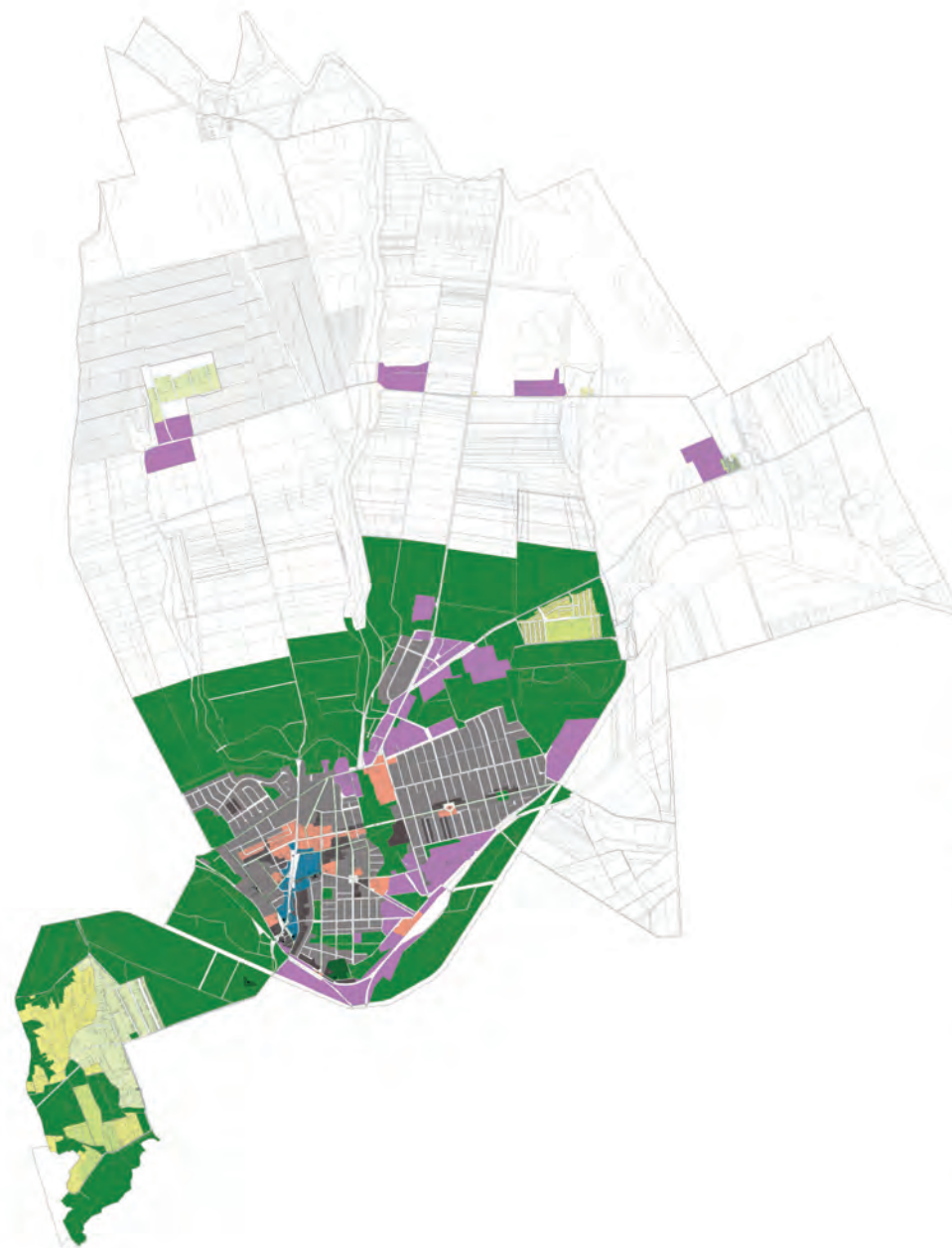
- A városban a területhasználatok folyamatos változása is rögzíthető, hiszen a növekedés, újabb és újabb területek bevonása csak változások árán történhet.

- A városi funkció gazdagodásával, bővülésével a történeti mag szerepe is megváltozott, a lakóterületek visszaszorultak teret biztosítva olyan létesítmények számára, melyek a városközpont szerepkör betöltéséhez elkerülhetetlenek.

- A XIX. század végén indult Dombóvár ipara fejlődésnek, iparterületek határolódtak le, illetve váltak külön a lakóterületektől, vagy szorultak be a városi struktúrába.

- A XX. század második felében a megváltozott társadalmi struktúrában megváltozott a lakosság életmódja, új lakóterületek jöttek létre: a lakótelepek.

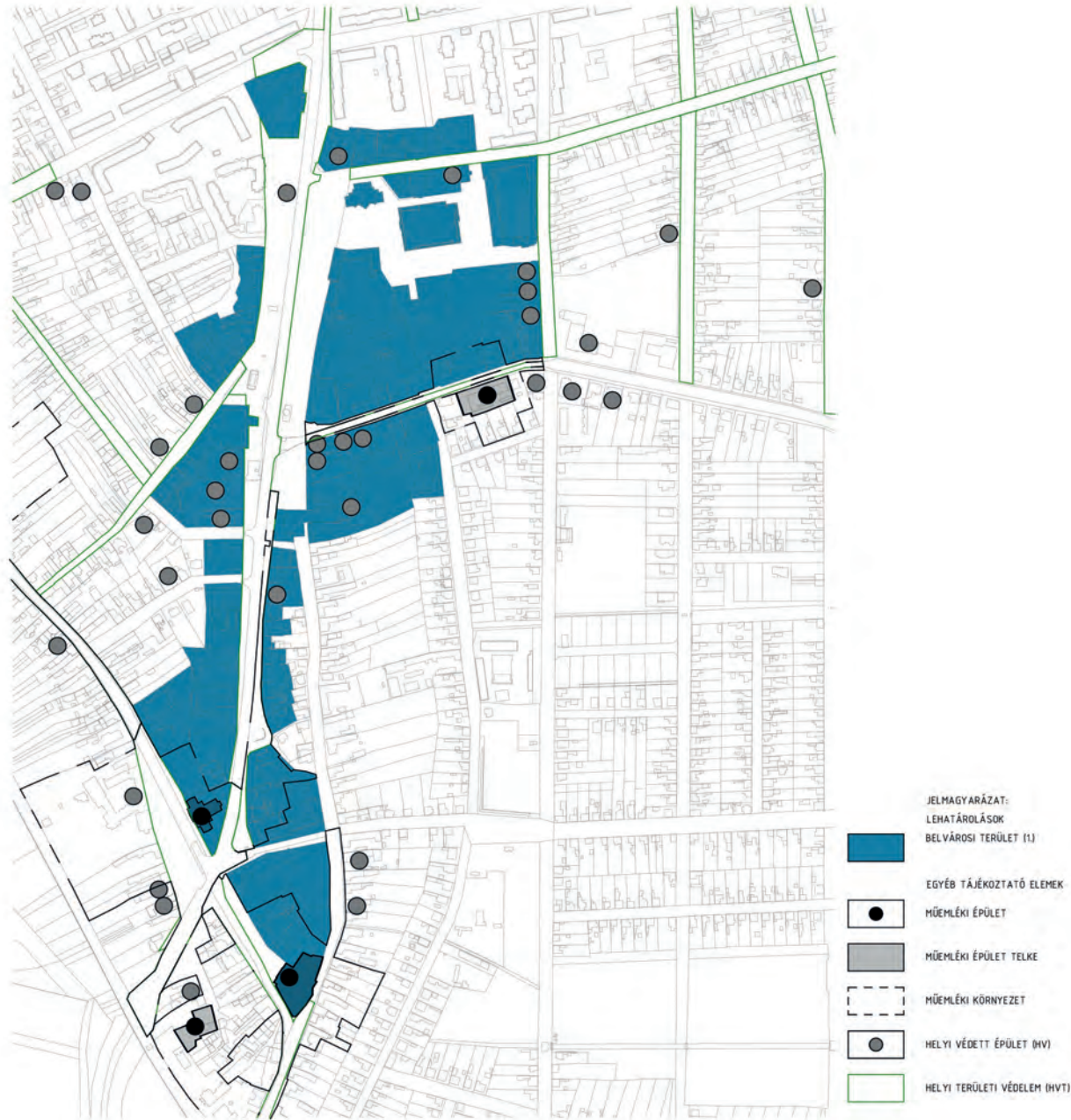
Dombóvár jellegzetes építészeti karakterei a történeti fejlődés során fokozatosan változtak és alakultak ki. A már beépített területek mindig hatással voltak az újonnan bevont területekre oly módon, hogy a már meglévő beépítés – általában ez lett a település magja – sűrűsödött, sokszor funkciót is váltott, a csatlakozó új területek pedig lazább beépítéssel valósultak meg és a belsőből kiszorított funkcióknak adtak helyet, vagy egészen új funkció letelepítése (pl. ipari létesítmény) tette szükségessé bevonásukat.



- JELMAGYARÁZAT:**
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA
- BELVÁROSI TERÜLET (1.)
 - NAGYVÁROSI TERÜLET (2.)
 - KISVÁROSI TERÜLET (3.)
 - KERTVÁROSI TERÜLET (4.)
 - FALUSI TERÜLET (5.)
 - ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET (6.)
 - HÉTVÉGHÁZAS TERÜLET (7.)
 - GAZDASÁGI TERÜLET (8.)
 - ZÖLD ÉS TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK (9.)
- TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA**
- EGYÉB, TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL NEM MEGHATÁROZÓ TERÜLET
- EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK**
- MŰEMLEKI ÉPÜLET
 - MŰEMLEKI ÉPÜLET TELKE
 - MŰEMLEKI KÖRNYEZET
 - HELYI VÉDETT ÉPÜLET (HVI)
 - HELYI TERÜLETI VÉDELEM (HVT)



4.1.1. BELVÁROSI – TELEPÜLÉSKÖZPONTI – TERÜLET



Dombóváron mind területhasználati, mind városépítészeti szempontból a belváros – Hunyadi tér és Szabadság utca térsége – a legösszetettebb, legváltozatosabb terület. Ez a térség őrzi leginkább a legrégebbi korok emlékeit, a hagyományos tér- és utcaszervezetet, ugyanakkor itt – főként a Hunyadi téren – változott meg a korábbi kisvárosias utcakép, e területen valósultak meg új, a szolgáltatást, a kereskedelmet, a művelődést és igazgatást biztosító intézmények és nem utolsósorban különböző szintszámú, építészeti karakterű lakóépületek.

A Hunyadi tér 80-90 m szélességével és közel 500 m hosszúságával többfunkciós berendezésével (közlekedés, parkolás, zöldfelületek, emlékművek, játszóterek) a magyar városépítészetben is különleges helyet foglal el.

A terület sokszínűsége – a déli részen a Kakasdombon, Arany János téren a hagyományos földszintes, zárt sorú beépítés a domináns, a meglévő épületek felújítása őrzi az egykori hangulatot, majd az egyre városiasabb két-háromszintes intézmények képezik az átmenetet a Hunyadi téri XX. században megvalósult épületek, terek, zöldfelületek felé. A belváros a város folyamatos gazdagodásának, növekvő jelentőségének szemléletes példája. E városrész a műemléki és helyi védettségű épületeknek a legfőbb területe.

A belváros szerves részének tekinthető a Kakasdomb, a város legrégebbi területe, gazdag kulturális örökség – katolikus templom, zsinagóga, Korona szálló – színhelye. A lakóterületi része a terepviszonyokhoz alkalmazkodó utcaszervezettel, földszintes, zárt sorú beépítéssel a halmazos településforma

egyetlen megmaradt példája a városban.







4.1.2. NAGYVÁROSI ÉS INTÉZMÉNYI TERÜLETEK



Bár a város területfelhasználásában a többszintes, tömbtelkes lakóterületek „szerény” nagyságrenddel szerepelnek, az így megvalósult lakásszám azonban jelentős.

E beépítési forma az Ady Endre utca és Népköztársaság útja mindkét oldalán megjelent, az ott volt földszintes beépítésű területek szanálásával. Szerencsésnek mondható, hogy e karakterben megvalósult épületek a történelmi szerkezetnek csupán a peremén, az értékes térstruktúrát nem zavaróan alakult ki.

A 3-5 szintes úszótelkes beépítés előnye, hogy utca menti elrendezéssel, illetve erre merőlegesen elhelyezett épülettömegekkel a „lakótelepi hatást” elkerüli.

Az épületek az elmúlt 40 évben folyamatosan, különböző technológiákkal – hagyományos téglafalazat, alagútzsalus, illetve panel szerkezet – létesültek, így tömeg és homlokzati kialakításuk is változatos, erkélyek, loggiák, színváltozatok, a földszint hangsúlyozása teszi változatosabbá a településképet. E beépítési forma legsikeresebb eleme a Hunyadi tér északnyugati sarkához kapcsolódó térség egyedi formálású, magastetős épületeiből álló együttes.

Nagyvárosi karakterűnek tekinthetők a Zrínyi és Ady utcák közötti tömbfeltárások, ahol ugyancsak tömbtelkes formában sáv- és kockaházak elhelyezésére került sor.





Fenti beépítési forma településképi szempontból is meghatározó eleme az épületek közötti zöldfelület/közkert annak kialakításával, berendezésével, valamint a parkolás az épület alatti, illetve önálló kisgarázsok elhelyezésével.

INTÉZMÉNY TERÜLETEK
Dombóvár közvetlen vonzáskörzetébe 15 község is tartozik, melyeknek középfokú egészségügyi, művelődési, oktatási, igazgatási ellátását is a város biztosítja. E létesítmények zömmel a belvárosban találhatóak, azonban a nagyobb telekigénnyel rendelkezők szoliter elemként a város különböző területein is megtalálhatóak (középiskolák, templomok, volt „lekvárgyár”, tűzoltóság, kórház).

E területeken mind az eredeti maradt, illetve folyamatosan bővített nagyságrendű, valamint az utóbbi 40 évben épült (pl. kórház) épületek, épületegyüttesek találhatóak, melyek tömegükkel, magasságukkal, építészeti megjelenésükkel különböznek közvetlen környezetüktől, attól jelentősen eltérő karaktert alkotva.

E létesítmények esetében a városi téren, utcában való elhelyezkedést, a környezetétől való elkülönülést nagyban enyhíti az előkertben, illetve épületek előtti fásítás.



4.1.3. KISVÁROSI TERÜLET



Dombóvár kisvárosias karakterű területei elsődlegesen a belvárosi, illetve nagyvárosi térség szomszédságában alakultak ki (Dombó Pál utca, Ivanich utca, Bezerédj utca, Szent Gellért utca), ahol telkes, 1-2 szintes, oldalhatáron álló, zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú beépítési módban sűrűsödött be a korábban családi házas terület.

E településképi karakterbe sorolható néhány olyan terület, ahol tervezett módon többlakásos épületek létesültek telkes, szabadonálló, egy-kétszintes magastetős beépítési móddal (Bajcsy-Zsilinszky, Liliom és Szegfű utcák) a Kertváros városrészben, a Gyenis Antal utcában a MÁV altiszti lakások mutatnak „vasutas” karaktert is.

Az 1960-70-es években divatos „korszerű csoportos” beépítési mód jellemző példái találhatóak meg Újdombóvár területén (Gábor Béla utca, Krúdy Gyula utca), ahol láncházak és 4 lakásos társasházak épültek telkes, kétszintes, magastetős formában, a kertekben kialakított garázssal.

Napjainkban a belvárost övező területeken tapasztalható a településszerkezeti szempontból is értékes utcákban (Ady Endre, Széchenyi I., Petőfi, Kossuth utcák), valamint Újdombóváron a Főutca északi oldalán, a Petőfi és Kossuth tér térségében a beépítés besűrűsödése, a kisvárosias karakter kedvelté válása.







4.1.4. KERTVÁROSI TERÜLETEK

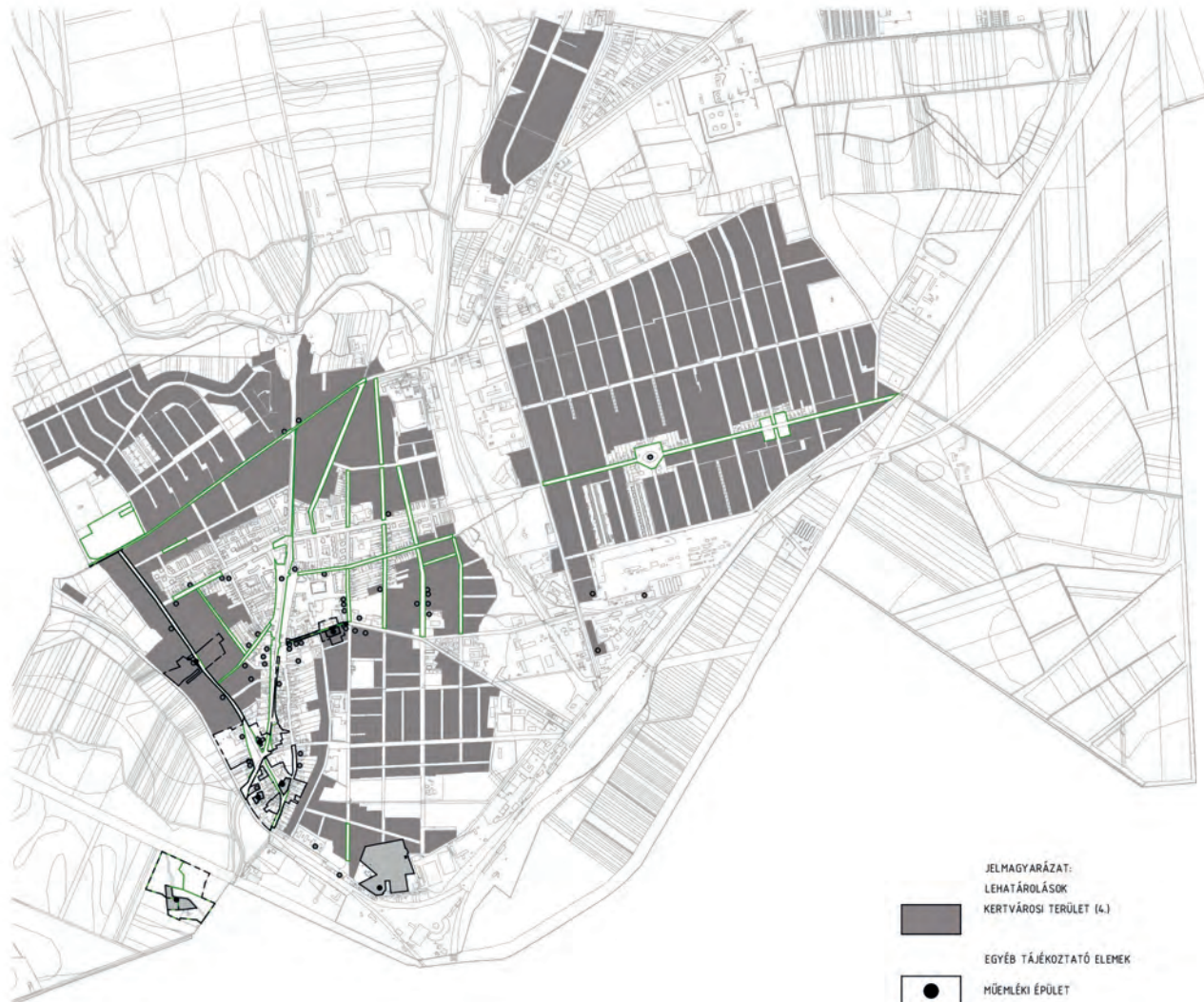
Dombóvár lakóterületeinek cca. 80%-a sorolható kertvárosi karakterbe, a város népességszámának növekedésével e beépítési forma vált a legkeresettebbé.

A városközponttól keletre a Kis-Konda patakig nagyrészt derékszögű úthálózattal – kivéve a Bajcsy-Zsilinszky utcát – zömmel 80x200-220 m nagyságú tömbökben oldalhatáron álló, előkert nélküli földszintes, magastetős beépítési mód vált divattá.

Új fejezetet jelentett a város életében a 100 éves Újdombóvár létrehozása, mely tervezett városrészként, több ütemben, geometrikus úthálózattal, két, a Főutcán kialakított térrel, önálló intézményhálózattal létesült. Az eredetileg cca. 180x360 m nagyságú tömbök, a ~18x90 m nagyságú telkek lehetővé tették a vasutas dolgozók számára a növénytermesztést és állattartást is.

A jellemzően földszintes 2-3 m-es előkertes, magastetős beépítési mód az igények és anyagi lehetőségek birtokában sokféle épülettípus kialakulását eredményezte. A terület akár lehetne a magyar településtörténetnek olyan bemutató terepe, ahol ma még megtalálható az

- oldalhatáron álló, oromfalas, kétablakos, egytraktusos hosszúház,
- e karakternek egy mai, keresztzárnyal bővített változata,
- az utcával párhuzamos elrendezésű, nyeregtetős, 2-4 ablakos épület esetenként oromfalas kiegészítéssel,



JELMAGYARÁZAT:	
	LEHATÁROLÁSOK KERTVÁROSI TERÜLET (4.)
	EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK MŰEMLEKI ÉPÜLET
	MŰEMLEKI ÉPÜLET TELKE
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET
	HELYI VÉDETT ÉPÜLET (HVT)
	HELYI TERÜLETI VÉDELEM (HVT)





- csonkakontyos, illetve kontyolt tetős épület, közepének oromfalas kiegészítésével,
 - a XX. század eleji polgári villák mozgalmal tömegükkel, tetőfelületükkel,
 - az utcasarkok hangsúlyozását biztosító L alakú épületek a sarkon elhelyezett üzletbejáratokkal,
 - a XX. század közepén divatos sátor- és nyeregtetős épületek,
 - az oromfalas, utcára néző loggiás épület,
 - a XX. század végi túlbonyolított tömegalakítású és építészeti részletképzéssel hivalkodó épületek,
 - a XXI. századi kis hajlásszögű tetőkkel, az utcától garázzsal „védekező” épületek, a közterületen túlzott méretű burkolatokkal.
- A felsorolás természetesen folytatható...
A 4.1. fejezet bevezetőjében már említést tettünk az egymásra építkező korok azonos használat mellett is eltérő építészeti karaktert alkotó jelenségről.

A 61-es számú úttól (Rákóczi utca) északra a 70-es 80-as években épült a Kertváros városrész, melynek tervezett utcahálózata – az abból szélességével (cca. 20–22 m) is kiemelkedő Gyöngyvirág körút és Tulipán utca – cca. 80 m szélességű lakótömbjeinek (18x40=720 m²-es telkek) feladata a kertvárosias életmód biztosítása volt. A földszintes, oldalhatáron álló, illetve szabadonálló, ritkán ikres, előkertes beépítési módban nyereg és sátor-tetős épületek egyaránt épültek.

A 61-es számú út északnyugati részén a Tüske nevű városrész Dombóvár nagytelkes kertvárosi területe. A 18–20 m telekszélességű, 80–100 m telekmélységű ingatlanokon oldalhatáron álló, előkertes, földszintes beépítési mód a telken való gazdálkodást is lehetővé teszi.

A város egyik legrégebbi városrészében az épületek átépítése, korszerűsítése jelenti a megújulás folyamatát.



4.1.5. FALUSI TERÜLETEK



Bár a településtörténeti fejezetben az egykori mezőgazdasági szerepről említés történt, a mai területhasználatban a korábbi falusias utcák – Erzsébet utca, Rákóczi utca, Kakasdomb – karaktere, hangulata megváltozott. Néhol még felfedezhető a „hosszúházas”, oldalhatáron álló, oromfalas épületek, átépítésük folyamatosan történik.

Dombóváron a falusias karakter a Szőlőhegyen és a korábbi majorok, ma külterületi lakott helyeken (Szarvasd, Szilvás, Mászlony) érhető tetten.

A Szőlőhegy területén egyrészt szabályos, derékszögű utcahálózattal, cca. 700 m hosszúságú zsákutcákkal, 50–120 m mélységű, 12–20 m szélességű telkekkel, földszintes, oldalhatáron álló, másrészt a domborzathoz alkalmazkodó utcavonal vezetéssel jöttek létre gazdálkodásra is alkalmas beépítési módok.

Míg a kis szélességű telkeken az egytraktusos, oromfalas épületek a dominánsok, a nagyobb szélességű ingatlanokon a „kis házakat” felváltották az 50-es–60-as években divatos sátrortós családi házak, illetve a terepadottságokat is kihasználó, utcával párhuzamos tömegű, esetenként kétszintes épületek.

Az utcaképet befolyásoló építmények közül kiemelhető a hagyományos, áttört jellegű kerítések mellett a 2 m magasságot is meghaladó fa- fém szerkezetű tömör, illetve a zártságot biztosító sövénykerítések.

A majorok területén a dolgozók számára létesített „cselédházak” – egytraktusos, oromfalas, ritkán tornácos –, esetenként az utcával párhuzamos ikerházak „örzik” az egykori életmódot is bemutató hangulatot.



Szilfás major



Szarvasd major



4.1.6. – 4.1.7 ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET ILL. HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLET



Magyarországon az 1960-as évektől kezdődő várososodás, a falvakból a városba áramlás egyik velejárója a „második otthon” iránti igény megjelenése, mely részben a kiskert mozgalomban, részben a hétvégi házas üdülőterületek kialakításának igényében testesült meg. A meleg- és termálvizek feltárásának, hasznosításának eredményeként létesültek országsszerte üdülőterületek.

Gunaras fürdő az 1970-es évektől, a várostól cca. 3 km-re lévő Gunaras puszta környezetében épült ki tervezett formában. A terület szerkezetét a kelet-nyugati irányú Tó és Napsugár utca és az erre merőleges Fürdő és Hableány utca határozza meg, melyekről a különböző szállodák, társasüdülők, illetve a hétvégi házas területek nyílnak.

Míg az üdülőházas részek beépítési módja szabadon álló, két-háromszintes, a cca. 800 db hétvégi házas ingatlanon – melyek területe 200–250 m² – oldalhatáron álló, az utcára merőleges gerincű nyeregtetős épületek épültek, melyek formai kialakítása, anyaghasználata, színezése „rendkívül változatos”. Valószínűsíthető, hogy az akkor hatályos HÉSz-ben rögzített paraméterek a mai épületeken alig érhetőek tetten.

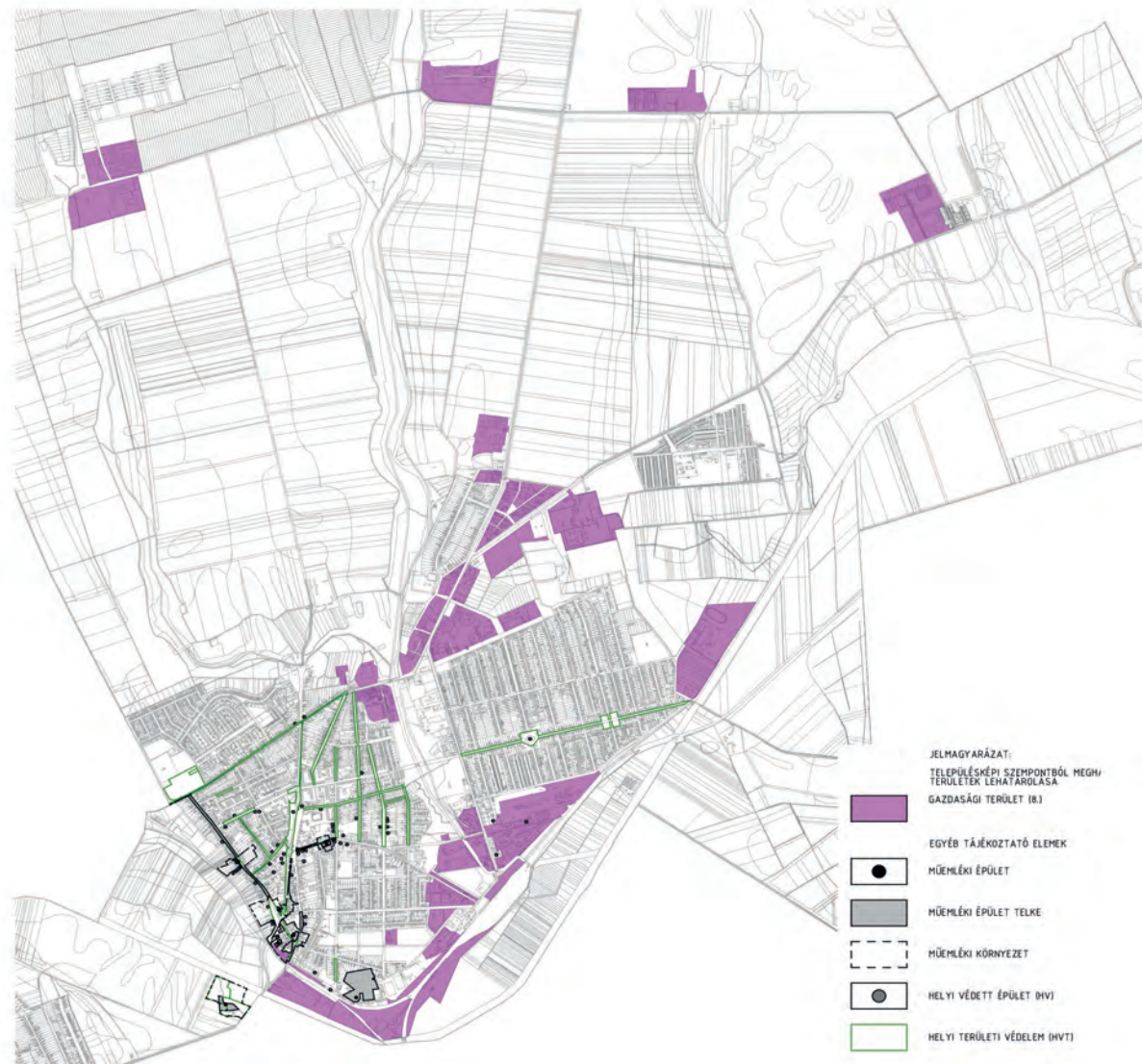
Az üdülőterület központját a termálfürdő és







4.1.8. GAZDASÁGI TERÜLETEK



A város régebbi gazdasági területei a vasúti szerepkörhöz kapcsolódnak. A vasút mindkét oldalán, majd a vasútállomáshoz vezető gyűjtőutak mentén jelentős nagyságrendű ipari valamint kereskedelmi-szolgáltató funkciójú létesítmények jöttek létre a tevékenységhez szükséges épület-nagyságrendekkel, zömmel szabadon álló beépítési móddal, földszintes és többszintes tömegekkel, magastető, kishajlású és lapostetővel, változatos színezéssel.

Az 1960-as évektől a 61-es számú közlekedési út térsége fogadta be a fejlesztői igényeket, a fenti utak mentén kialakított változatos telekméretű ingatlanokon oldalhatáron, illetve szabadon álló, előkertes beépítési módban, egy-két szintes, zömmel kishajlású magastetővel illetve lapostetővel valósultak meg gazdasági létesítmények.

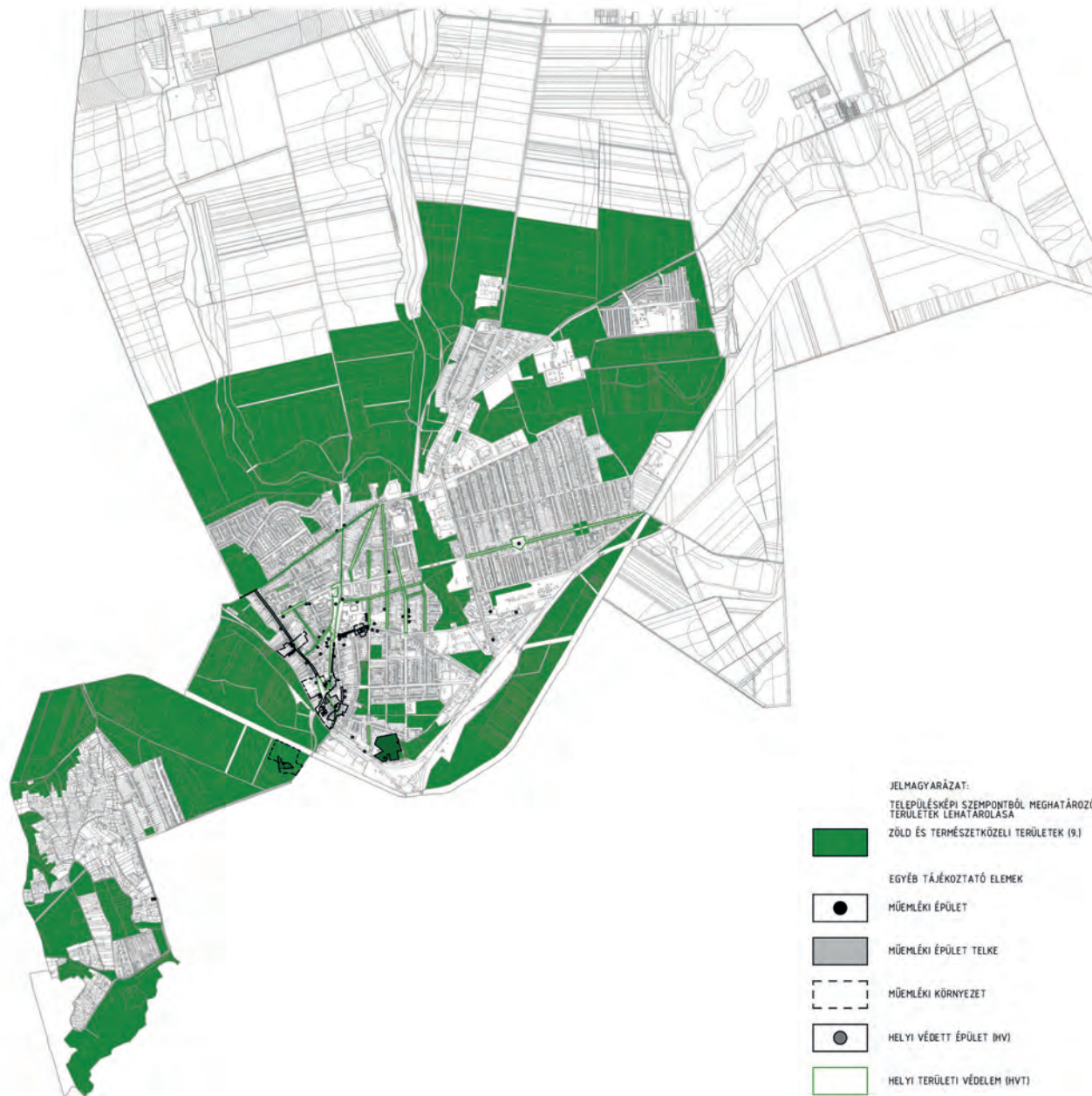
A változatos tömegű, színezésű épületek, a különböző karakterű kerítések, előkertek harmonikus utcaképet sajnos nem eredményeztek. E területeken „rendet” az előkertekben, az utca menti fásításokban tervezett módon létesítendő fasorok teremthetnék meg.







4.1.9. ZÖLD ÉS TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK AJÁNLÁSAI



Dombóvár közigazgatási területe területhasználatának különlegessége, hogy a belterület nem centrálisan, hanem a Kapos völgyéhez csatlakozóan alakult ki, itt létesült a vasútvonal is.

A mező- és erdőgazdasági valamint zöldterületekről a 3.3 fejezetben szóltunk.

A közlekedési területek a külterületen zömmel egyenes vonalvezetésűek, a tájat csupán szükséges módon, kismértékben tagolják. A belterület közlekedési területei – néhány történelmi útvonal kivételével – tervezettek, mind a közúti, a gyalogos és kerékpáros mozgást, mind a vízvezetést és fasorok elhelyezését biztosítják.

A vízgazdálkodási területek közül a szabályozott mederben folyó Kapos, valamint a város közel észak-déli súlyvonalában található Kis-Kondapatak és annak mentén kialakított főrendszer érdemel említést.





Szőlőhegy lakóterületéhez szervesen kapcsolódik a terepre felkúszó utcahálózattal kialakult gazdasági (kiskert) és üdülési funkciójú terület, kisméretű, változó tömegalakítású, a terepadottságokat is kihasználó egy-két szintes épületekkel, melyek építészeti minősége „országos színvonalú”. Szerencsésnek mondható, hogy a változatos épületelhelyezés, a dús növényzet kapcsán nem okoz utcaképi problémát. E terület értékét a természet szépsége, a tavak, a dús növényzet jelenti.









A védett és védelemre tervezett természeti területek összesítő térképe – külterület
forrás: Dombóvár Város Természetvédelmi Alapterve



Helyi jelentőségű természeti emlékek (védett fák, fasorok):

1. Újdombóvári vadgesztenye fasor
2. Hunyadi téri fák, fasorok
3. Arany János téri fák
4. Ady Endre utcai vadgesztenye fasor
5. Gorkij utcai gömbkőris fasor
6. Fő utcai juhar fasor
7. Dóry platán
8. Szabadság utcai borostyános platán
9. Szabadság utcai többtörzsű platán
10. Szabadság utcai „Pinokkió” platán
11. Helytörténeti Múzeum kertjének idős fái
12. Szent Flórián-szobor vadgesztenyefái
13. Teleki utcai fehér nyár

Helyi szintű védelemre tervezett fák, fasorok:

1. Hunyadi téri facsoport
2. Árpád utcai gömbkőris fasor
3. Óvodakerti vadgesztenye
4. Hóvirág utcai mocsárciprus
5. Hunyadi téri oszlopos gyertyán

A védett és védelemre tervezett természeti területek összesítő térképe - külterület
forrás: Dombóvár Város Természetvédelmi Alapterve



A mindenkori településkép a természeti és épített környezetet létrehozó, alakító és használó települési társadalom tükré. Dombóvár bemutatása fejezetben szóltunk a város dinamikus fejlődéséről, melynek során 1900-tól napjainkig a népességszám 250%-kal növekedett (7.480 főről 19.200 főre), 1946-2011 között (65 év) épült meg a lakások 83%-a, ezen belül is 1971-1990 között (20 év) a mai lakásszám 46,4%-a valósult meg a városra folyamatosan készített rendezési tervekben előirányzott fejlesztési célok alapján.

A fenti időszakban „színesedett” a város területfelhasználása is; a korábbi elsődlegesen lakóterületi használat mellett a gazdasági területek is sokasodtak, új funkcióval bővült a város, megvalósult a Gunarasi üdülőterület.

Az elmúlt 60 évben az egykori telkes, családi házas beépítési módok mellett a sűrűbb beépítést is lehetővé tevő formák is megjelentek: lakótelepek, korszerű – csoportos (sor-, láncház) beépítések. A nagytelkes családi házas területek megosztásra kerültek, az újonnan készülő kertvárosi területeken a kistelkes, oldalhatáron álló, ikerházas beépítési módok voltak keresettek.

A mindenkori igények mellett a városépítészeti és építészeti divatok sokszínűsége is tetten érhető a mai Dombóvár településképében, melyre összefoglalva az alábbi jellemző:

- tervezettség, a területekre készített rendezési tervek elhatárolásai
- a mindenkori divat a tömegalakításban, anyaghasználatban, színezésben
- a XIX. sz. végén - XX. sz. elején még alkalmazott történeti stílusjegyek folyamatos megszűnése, az ehhez szükséges építőipari háttér eltűnése
- az örökségvédelem szerepének erősödése (műemlékvédelem, helyi egyedi és területi védelem kialakulása)
- a településen élőknek a településképhez, annak arculatához való viszonya csak részben érzelmi, esztétikai kérdés; a lakással kapcsolatos mai elvárások, a lakáskultúra változása, új anyagok, szerkezetek, divatok, ill. a gazdasági háttér alapvetően meghatározzák és befolyásolják az új településképet

Az „új településképet” alapvetően három tényező határozhatja meg:

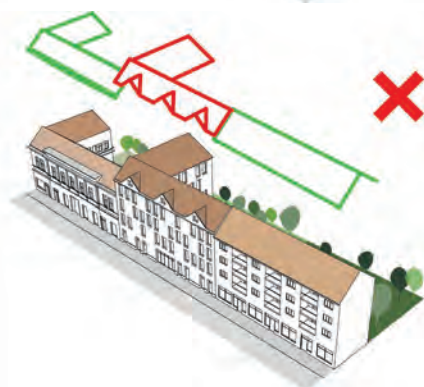
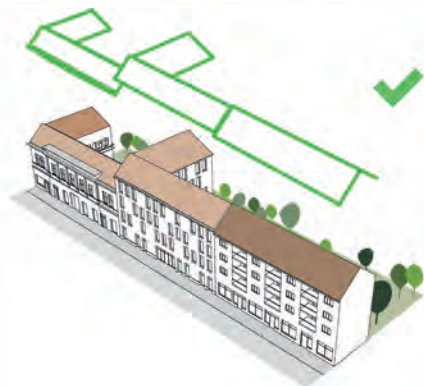
- a kialakult, megőrzendő területhasználat esetében az „illeszkedés”
- Illeszkedőnek tekinthető az épület, ha a következő kritériumoknak együttesen eleget tesz
- o környezetéhez igazodik
 - o a település építészeti karakterét megőrzi
 - o a meglévő formakultúrát megtartja
 - o léptékhelyes épülettömeget eredményez
 - o a környezetét figyelembe vevő építési anyagot és színezést alkalmaz
- a településrendezési eszközökben rögzített szabályok
 - az örökségvédelem szempontjai



5.
AJÁNLÁSOK

.....





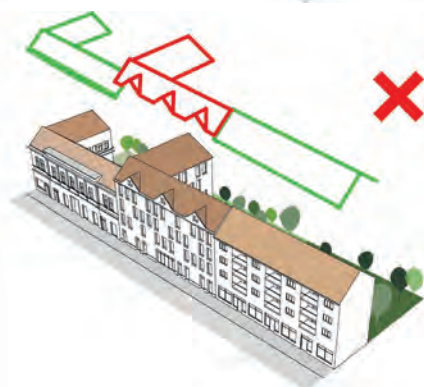
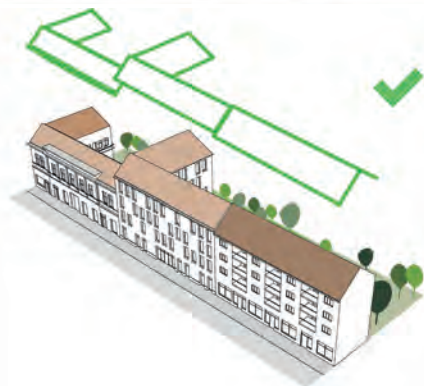
5.1. BELVÁROSI TERÜLET AJÁNLÁSAI

Dombóvár észak-déli tengelyén kialakult és folyamatosan fejlődött településközponti térsége (Arany J. tér – Szabadság u. – Hunyadi tér – Alkotmány tér) a megőrzés és fejlesztés konfliktusában található. A kulturális és történelmi örökség védelme e helyen meghatározó jelentőségű, ugyanakkor az intézmények működése, az utcák, terek, parkok és közlekedési felületek mellett a lakhatás feltételeinek biztosítása is alapvető városi érdek.

E cca 1000 m hosszúságú tengely a földszintestől a többemeletes, különböző építészeti karakterű épületeivel, a sokszínű (zárt sorútól a szabadonálló) beépítési móddal, egyedi, csak a városra jellemző karakterrel büszkélkedhet, fejlesztése is csak egyedi, tervezett módon történhet.

A terület városképében meghatározó szerepe van a tereknek, a Fő utcának, közparkoknak, fasoroknak, sétányoknak. A belvárosban az értékek feltárása, rögzítése és az illeszkedés szempontjainak érvényesítése lehet a városkép harmonikus továbbfejlődésének alapja.





5.2. NAGYVÁROSI ÉS INTÉZMÉNYI TERÜLET AJANLASAI

5.2.1 LAKÓTELEPSZERŰ BEÉPÍTÉSEK

Dombóvár kelet-nyugati tengelyét hangsúlyozandó alakult ki a Népköztársaság u. – Ady E. u. – Molnár Gy. u. mentén megvalósult 3-5 szintes, típusstervek szerinti úszótelkes, szalagszerű, fogatolt rendszerű beépítési mód, az épületek között kialakított parkolókkal, zöldfelületekkel. A homlokzatok dísztelenségét esetenként színézéssel kárpótolták, más esetben a lépcsőházak, erkélyek, loggiák segítik a kedvezőbb városképi megjelenést.

E területeken változást az épületek energetikai fejlesztése – mely gyakran nem terjed ki a teljes homlokzatra –, az erkélyekre, loggiákra, valamint az ablakokra szerelt árnyékoló szerkezetek eredményeztek kedvezőtlen utcaképet.

E területen javasolt:

- az épületek homlokzatainak – beleértve a szintszám bővítést is – egységes, akár területenként vagy utcánként történő megtervezése, a harmonikus épületszínezés
- az épületek közötti zöld-, parkoló és közlekedési felületek minőségének fejlesztése, a kerékpáros közlekedés zökkenőmentes feltételeinek kialakítása

A város legigényesebben kialakított telepszerű területe a Hunyadi tér térsége, ahol az utcás – teres szerkezet, az épületek egyszerű tömegalakítása, a változatos, színes homlokzatok, a jól funkcionáló közterületek teszik kedvelté, élhetővé a lakóterületet.

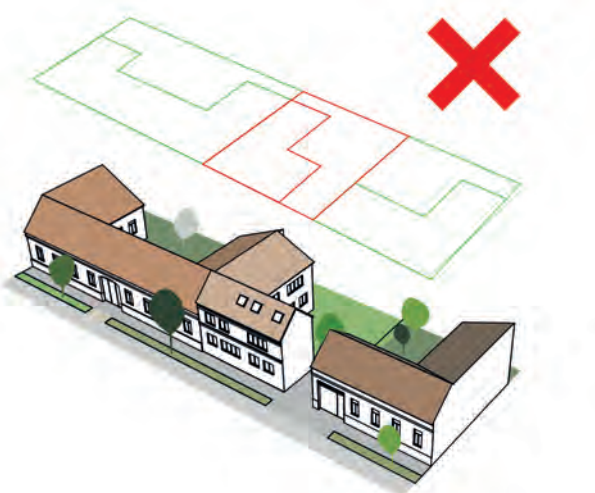
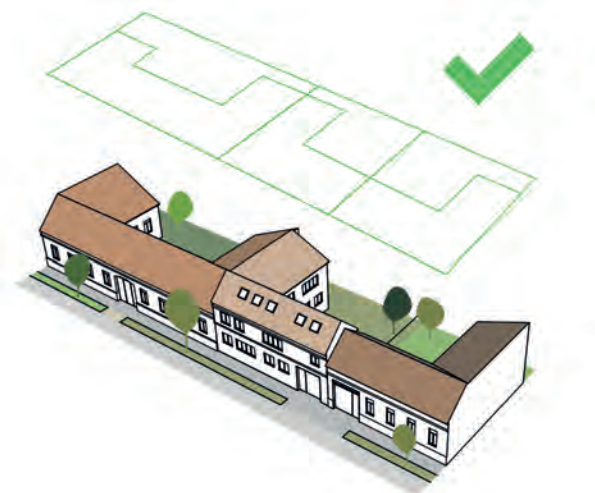




5.2.2 INTÉZMÉNYTERÜLETEK

Dombóvár térségi központként jelentős nagyságrendű oktatási, nevelési, egészségügyi funkciójú létesítménnyel rendelkezik, elhelyezkedésük a város fontosabb forgalmi és gyűjtőútjai mentén valósult meg. A településkép szempontjából egyedi karakterű épületek, területek fejlesztése csakis tervezett módon történhet.





5.3. KISVÁROSI TERÜLET AJÁNLÁSAI

A belváros és a lakótelepi beépítések közvetlen szomszédságában folyamatosan jöttek létre az eredeti telekstruktúrát megtartó, ugyanakkor zártabb (zárt sorú, hézagosan zárt sorú) hatású, egy-kétszintes beépítések, ahol a lakás gyakran infézményi funkcióval is bővült.

Az 1960-as évek egyik kedvelt építési formája volt a 4 lakásos társasház (Bajcsy Zs. u, Liliom u, Szegfű u.).

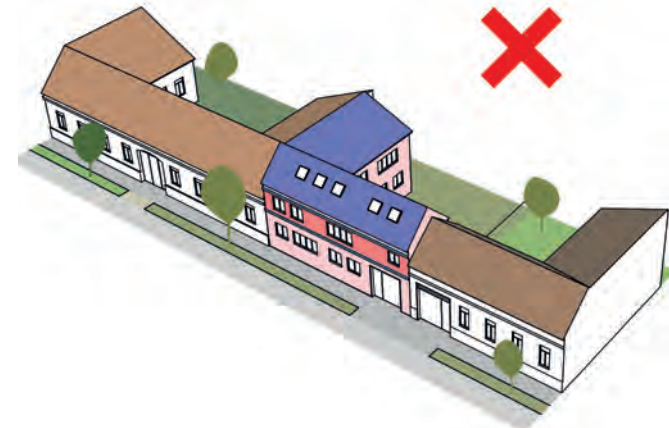
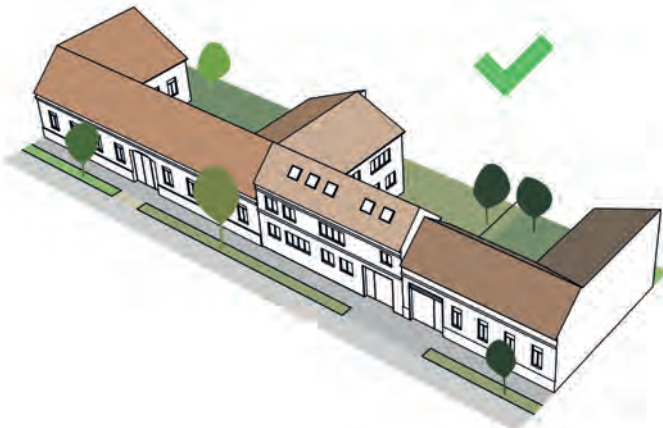
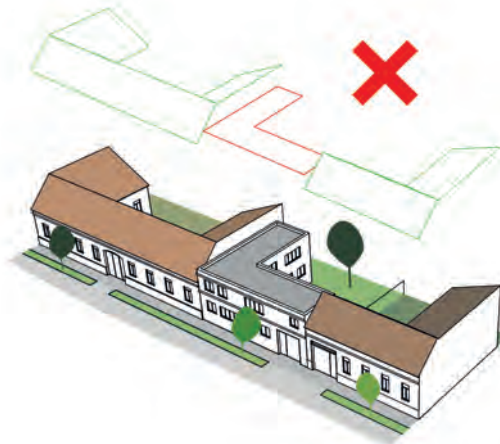
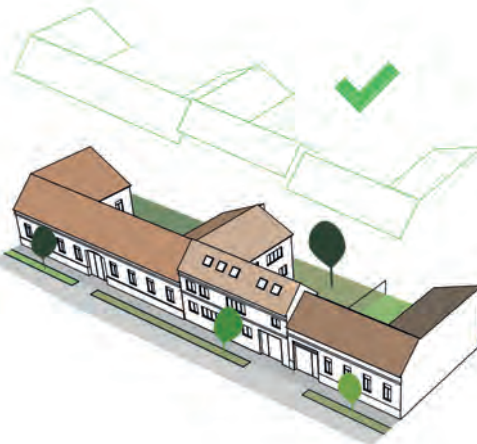
Dombóvár sajátosságaként említhető a vasúti fejlesztések sorában fontos szerepet játszó üzemi lakásépítések (Gyenis A. u.), ahol tömbtelkes, ill. egyedi telkes formában egy- és kétszintes, egy-, ill. többlakásos épületek létesültek, ma már „helyi védettséget” élvezve.

Újdombóvár 100 éves településszerkezete a mai napig megőrizte eredeti karakterét, hangulatát, ugyanakkor a Fő utca, Petőfi tér és Kossuth tér közötti szakaszának északi oldalán igény jelentkezett a kisvárosias (egy-ként szintes, zárt sorú, hézagosan zárt sorú övezet kialakítása iránt).

A HÉSZ-ben biztosított lehetőség azonban (miután a megvalósulás várhatóan hosszabb távon következik be) az illeszkedési szabályok alkalmazásával biztosíthatja a kedvező, harmonikus végeredményt.

A XX. sz. végén – főként Újdombóvár területén a Gábor B. és Krúdy Gy. utcában – sor- és láncház típusú épületek épültek szervezett formában, egységes tervek alapján, mely épületeken a folyamatos átalakítás nem okozott túlzottan kedvezőtlen utcaképet.









5.4. KERTVÁROSI TERÜLET AJÁNLÁSAI

Dombóvár legnagyobb kiterjedésű, a megvalósulás idején meghatározott igényként jelentkező teljes, családi házas terület.

E településkarakterbe a legkorábbi Erzsébet u, Petőfi u. éppúgy beletartozik, mint Újdombóvár, Kertváros, Szuhay domb, ill. a belvárost övező térség.

Míg a belvárostól nyugatra a szabálytalanabb utca és tömbforma a jellemzőbb, a legtöbb terület tervezett módon, szabályos utcarendszerrel, tömb- és telekmérettel jött létre.

A területek építészeti karakterének változása az életmóddal, a lakóingatlan (kerttel) kapcsolatos elvárással párosult. A területen még megtalálható az oromfalas, kis épületszélességű, oldalhatáron álló beépítés, mint egykori kedvelt, egyszerű, racionális beépítési mód.

Később a korábbi egységes megjelenés megbomlását eredményezve megjelent a hajlított házas, a hézagosan zárt sorú és zárt sorú beépítési mód, esetenként a szabadonálló és ikerházas is. Az oromfalas formát nagyrészt felváltott az utcával párhuzamos nyereg, kontyolt, ill. sátortetős forma. Ezen utcaféki kavalkádot „színesíti” a garázsok, garázskapuk széles választéka, az épületek egyéni sajátosságait is tükröző színezése, a változatos tetőformák, tetőfelépítmények.

A tervezett kertvárosias területek megvalósítása derékszögű utcahálózattal, szabályos, de egymástól kismértékben eltérő nagyságú tömbökkel, legnagyobb részben oldalhatáron álló beépítési móddal készültek. Az utcakép egységét a közel azonos méretű, zömmel sátor-, ill. utcával párhuzamos nyeregtetős épületformák biztosítják.



A tervezettséggel kapcsolatos a közterületek berendezése is, a cca 4,5 – 5,00 m szélességű, aszfalt burkolatú gépkocsi közlekedési felületet mindkét oldalon zöldsáv (egyik oldalon foghíjas fasor, másik oldalon elektromos légvezeték) követ, majd a kerítések melletti járda található. Az utcaképben leginkább a zöldsávban elhelyezett összefüggéstelen „fasor-kezdemény” zavaró, melyet tovább ront az előkertek változatos, de nagyrészt kedvezőtlen megjelenésű növénypopulációja.

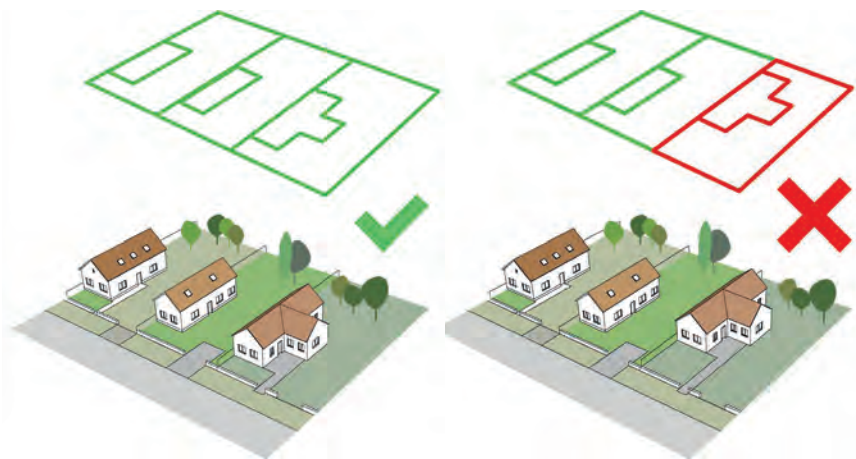


A város legújabb kertvárosi lakóterületét a rendezett közterület mellett a lakóházak sokféle formavilága (XXI. sz. eleje) – a kis hajlásszögű, nagy kiterjedésű és változatos karakterű tetők, gazdag, merészebb színezés, napkollektor, dupla garázs, változatos, sokszor zárt kerítés – jellemzi. A közterület „saját használatra” történő elfoglalása ugyancsak jellemzi e térséget.









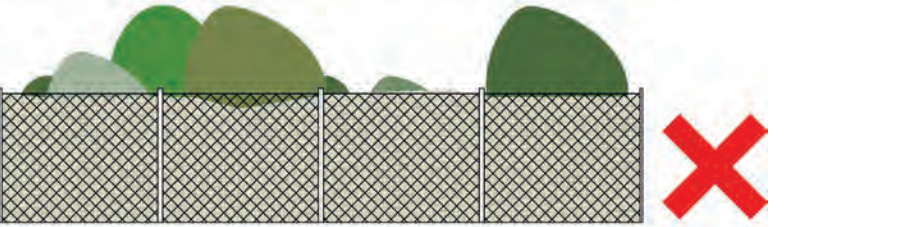
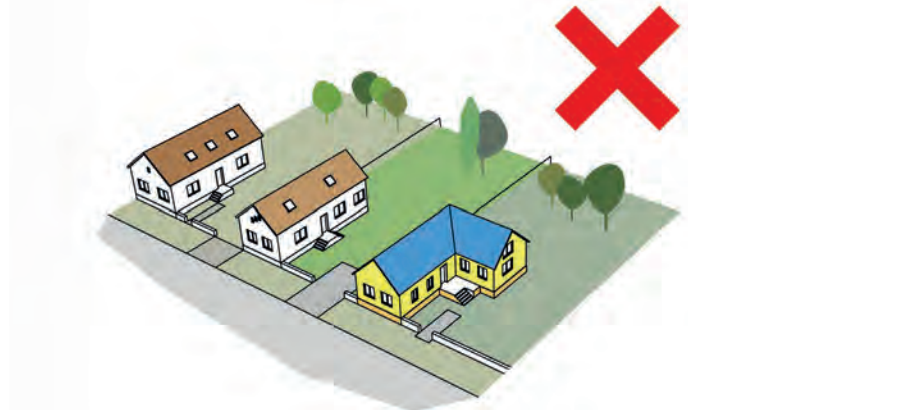
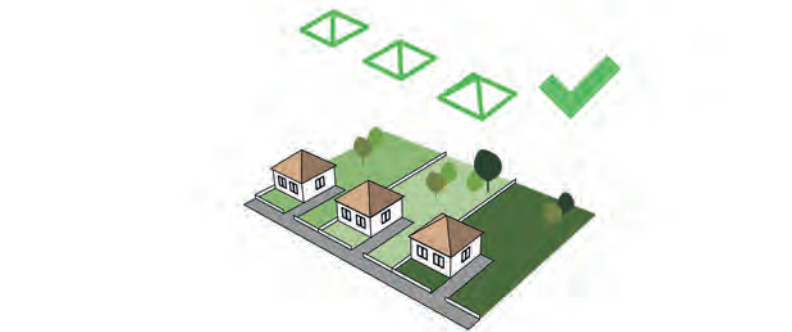
5.5. FALUSI TERÜLET AJÁNLÁSAI

Dombóvár falusi területei a központi belterülettől elkülönülten alakultak ki. Míg a régi majorok a várostesttől északra, a Szőlőhegy attól délre, a dombos, kertés terület keleti részéhez csatlakozva jött létre és fejlődik napjainkig.

Az egykori majorok területén lévő „családi házak” telkes, földszintes, nyeregtetős megoldásban épültek, kiegészülve az állattartást is biztosító melléképületekkel. Az épületek zömmel kedvezőtlen állagúak, felújításuk a jelenlegi karakter megtartásával javasolt.

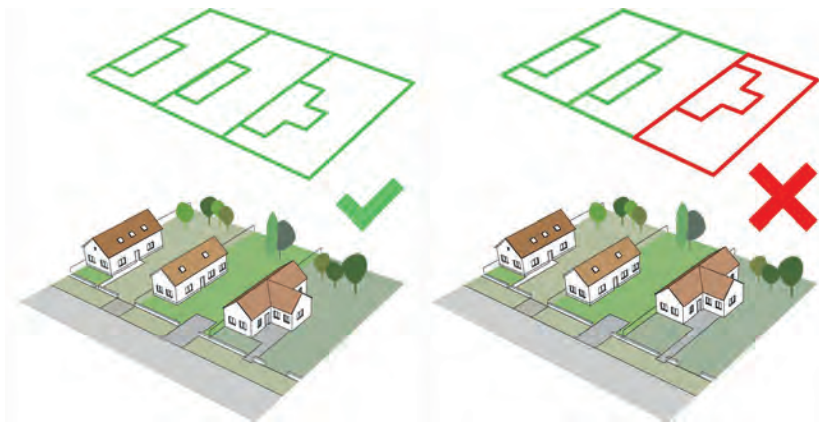
A Szőlőhegyi terület legrégebbi része a terepadottságokhoz illeszkedő utcaszervezettel, halmazos jellegű, szabálytalan alakú telekstruktúrával, szabadon és oldalhatáron álló, előkertes, hosszúházas, hajlított házas, esetenként az utcával párhuzamos elrendezésű épületekkel valósult meg. Egységes utcakép a fentiek miatt nem jött létre. az egyes épületek átépítésénél, újak létesítésénél az illeszkedés szabályainak alkalmazása célszerű.

Az utóbbi 40-50 évben sík területen tervezett utcahálózattal, az építési előírások betartásával valósult meg a 120-150 épületet magába foglaló beépítés. A földszintes, magastetős, oldalhatáron álló beépítési karaktere a közel azonos időben történt építés miatt azonos sajátosságokat mutat. A különbözőségek (pl. utcával párhuzamos, ill. merőleges gerincű épületek) kedvezőtlen településképet nem eredményeztek, ez az épületek anyaghasználatára, színezésére, a kerítések hangulatára egyaránt értelmezhető. Új beépítésnél az illeszkedés szabályai érvényesítendőek.









5.6. – 5.7. ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET ILL. HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLET AJÁNLÁSAI

Az 1970-es évektől indított üdülőterületi fejlesztés részletes rendezési tervben fogalmazta meg Gunaras lehetőségeit, az akkori időben ismert magán, vállalati és állami/önkormányzati szándékok alapján.

A terület súlypontjában elhelyezett fürdő körül valósultak meg az üdülőházas és hétvégi házas területek, szabályos, legnagyobb részét derékszögű utcarendszerrel, közel azonos telke mérettel és beépítési lehetőséggel (a hétvégi házak esetében földszintes, nyeregtetős, az üdülőházak esetében szabadonálló, többszintes, lapos- és magastetős formában).

Az elmúlt időszakban az egykori játékszabályokat a tulajdonosok „szabadon” értelmezték, az épületek mind területi, mind magassági értelemben „bővültek”, az építészeti formák, anyagok, színek változása érhető tetten a területen.

Az utcánként változatosan fásított, a tulajdonosok által térkövezett közterületek összességében kedvező településképet eredményeztek. Az épületek átépítése kapcsán a HÉSZ szabályainak és az illeszkedés szempontjainak al-





5.8. GAZDASÁGI TERÜLET AJÁNLÁSAI

A város gazdasági területeinek kialakulásáról, elhelyezkedéséről a 4.17. fejezetben tettünk említést. A különböző időben és változatos funkcióval kialakított területeken egységes utcakép nem tudott kialakulni. Az építetetői igények rendkívül sokféle tömegű, magasságú, anyaghasználatú, tetőformájú épületet eredményeztek, az adott telket maximálisan kihasználni szándékozó fejlesztési nagyságrendek miatt.

Kedvezőbb településképi arculatot az utcák menti közterületi, ill. az előkertekben létesített fásítás, az épületeket takaró, árnyékoló honos növényzet és fák telepítése eredményezhet. A reklámok és színek vonatkozásában a „széreneyebb, nem harsogó” megoldások (grafitszürke, meleg színek) ugyancsak javíthatják a városképet.







5.9. ZÖLD ÉS TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK AJÁNLÁSAI

Dombóváron a közparkoknak, közkerteknek, utcafásításoknak, a Kis-Konda patak menti erdőknek, temetőknak meghatározó szerepe van a településkép alakításában, melyet tovább gazdagít a lakótelkeken kialakított növénypopuláció és teszi élhetővé a várost.

A természeti, táji értékek védelmét, alakításának fontosságát jelzi az a tény, hogy a város 2015–2020 közötti időszakra Természetvédelmi Alaptervet készítettetett (ld. Örökségünk fejezet 3.3. pont).





Általános ajánlások a zöldfelületek vonatkozásában

Zöldfelület-gazdálkodási ajánlások

- új ipari/mezőgazdasági létesítmények telepítésére, tájbaillesztésre vonatkozó zöldfelületi előírások kidolgozása
- a közterületek és közlekedési területek fejlesztése esetén célszerű komplex, mindenre, így a zöldterületre is kiterjedő tervezés lebonyolítása a legkedvezőbb településkép elérése céljából
- bármely zöldfelületi, vagy azzal szorosan összefüggő pl. gyalogos és kerékpárút fejlesztésnél a meglévő zöldfelületi kapcsolódásokat figyelembe kell venni, rendszerszerű tervezés javasolt
- a természetvédelmi oltalom alatt álló területeken a védett értékek megőrzése céljából a Duna-Dráva Nemzeti Parkkal való együttműködés, az általuk javasolt kezelési, hasznosítási módok betartása
- a település teljes közigazgatási területére vonatkozó fakivágási rendelet megalkotása
- a település teljes közigazgatási területére vonatkozó egyedi tájérték kataszter elkészítése

Ajánlások erdőterületekre

- ökológiai cél a meglévő erdőterületek tájidegen fajainak, részleteinek őshonos növényzettel való fokozatos átalakítása

Ajánlások tájfásításra

- a változatos tájkép és a kedvezőbb ökológiai körülmények biztosítása érdekében javasolt a szántók esetében (a tájképvédelem figyelembevételével) tájfásítás, mezsgyék telepítése mezőgazdasági utak mentén, művelési táblák határain
- javasolt cserjefajok: galagonya, kökény, csíkos kecskerágó, veresgyűrű som, húsos som
- javasolt fafajok: gyertyán, tölgy, éger, vadvörte
- a zártkerti részen mérenkbiológiai módszerekkel összehangolt növényültetés javasolt a vízerózió megfékezésére

Ajánlások vízparti sávokra

- ezeken a területeken az ökológiai és esztétikai szempontok egyaránt fontosak, mindkettőre figyelni kell
- cél a természetes növényzet megóvása, telepítése, az ökológiai folyosók szerepének további erősítése





Ajánlások közterületi zöldfelületekre, utcafásításra

- meglévő fasorok megőrzése
- utcafásítások telepítése ahol megfelelő hely áll rendelkezésre a légvezetékek, közművek figyelembevételével. Ügyelni kell a megfelelő fafaj kiválasztására és a telepítési távolságra.
- utcafásításhoz ajánlott fajok: kőris, berkenye, juhar, hárs, valamint ezek alakilag változatos fajtái, a színes levelű fajok kerülendőek fasorok esetén
- a Szabadság u, Hunyadi tér és Alkotmány tér zöldfelületeinek rehabilitációja
- a Kis-Konda patak menti közparkok, turisztikai erdők folyamatos megújítása
- javasolt a gyalogutak megújítása a rendezett utcakép eléréséhez. A burkolathoz jó vízáteresztő, javítás esetén könnyen felszedhető, kiselemes burkolat javasolt tájbailló, nem hivalkodó színben.





Utcák, terek

A belterület utcáiról tereiről a különböző karakterű egységek elemzése során már szoltunk. Dombóvár város alaprajzát a Kapos és a vasút-vonal menti területek kivételével a tervezettség jellemzi. A hálózatot a hosszú, egyenes vonalú – a kelet-nyugati tengely kivételével – észak-déli utcák és az azokat összekötő rövidebb szakaszok alkotják. A keresztmetszeti kialakítások a közúti és gyalogos forgalmat, ill. nagyrészt a csapadékvíz elvezetést is biztosítják.

A közlekedési területek a külterületen zömmel egyenes vonalvezetésűek, a fát csak szükség esetén, mértékben tagolják. A belterület közlekedési területei – néhány történelmi útvonal kivételével – tervezettek, mind a közúti, a gyalogos és kerékpáros mozgást, mind a vízvezetést és fasorok elhelyezését biztosítják.

A településkép szempontjából a lehangulatotabbak a fasoros utcák (Vörösmarty u, Kölcsey u, Bajcsy Zs. u, Ady E. u, a városközponti, valamint Újdombóvári Fő utca, Gorkij u.), melyek faállományának védelmét, gondozását alapvetően fontosnak tartjuk.





A vízgazdálkodási területek közül a szabályozott mederben folyó Kapos, valamint a város közel észak-déli súlyvonalában található Kis-Konda-patak és annak mentén kialakított főrendszer érdemel említést.
Mezőgazdasági területek

Kertes mezőgazdasági terület

Szőlőhegy lakóterületéhez szervesen kapcsolódik a terepre felkúszó utcahálózattal kialakult gazdasági (kiskert) és üdülési funkciójú terület, kisméretű, változó tömegalakítású, a terepadottságokat is kihasználó egy-két szintes épületekkel, melyek építészeti minősége „országos színvonalú”.

Szerencsésnek mondható, hogy a változatos épület elhelyezés a dús növényzet kapcsán nem okoz utcaképi problémát. E terület értékét a természet szépsége, a tavak, a dús növényzet jelenti.

Általános mezőgazdasági terület

A belterülettől északra elhelyezkedő térség a városnak közel 80%-át teszi ki, egységesen mezőgazdasági hasznosítású terület. Szerencsésnek mondható, hogy építésre a korábban kialakult majorok területén került sor (felújítás, új építés, bontás), ahol az újabb épületek az üzemi funkciókat biztosítandó tömegalakítással készültek, készülnek.

E területen az épületegyüttesek tájba illesztése, a táj karakterének megőrzése képezheti a legfontosabb feladatot.





5.10.
REKLÁMFELÜLETEK, HIRDETŐTÁBLÁK,
MIKROARCHITEKTÚRA AJÁNLÁSAI

Dombóvár jelenleg is rendelkezik a „reklámok, reklámhordozók és cégfeliratok elhelyezéséről” szóló önkormányzati rendelettel, mely szerint a fenti körbe tartozó létesítmények, elemek településképi bejelentésre kötelezettek, az illeszkedést a városi főépítész vizsgálja.

Ma még a közterületeket, magánterületeket, utcai homlokzatokat díszítő reklámok, cégfeliratok, cégerek, reklámtáblák „sokszínűek”, mind megjelenésüket, mind a környezetbe való harmonikus illeszkedést tekintve.

Településképi szempontból előnyös, ha a hirdetőfelület, a betűgrafika, a megállítótáblák és e tárgykörbe tartozó elemek figyelembe veszik az épület építészeti elemeit, a közterületek használatát nem korlátozzák, az utcakép egészébe illeszthetők, formájuk és színviláguk nem harsogó.

A településüzemeltetési körbe tartozó tárgyak (virágtartó, hulladékgyűjtő, világítótestek, útjelző és információs táblák) városképi szempontból igényes kialakítása jelenleg tervezés alatt van.

A város köztéri szobrokban, emlékművekben igen gazdag, dokumentálásukat a Városszépítő Egyesület végezte, környezetük gondozott.





5.11.
SZOBROK









5.12.
UTCABÚTOROK





ÍZELÍTŐ GUNARASI SZÁLLÁSOKBÓL

1 HOTEL GUNARAS SPA *****
Dombóvár-Szentes, Szent István tér 1.
Telefon: 74 560 000
E-mail: info@gunaras.hu
www.gunaras.hu

2 HOTEL BÉROVA
Dombóvár-Szentes, Szent István tér 11.
Telefon: 74 560 000
E-mail: info@gunaras.hu
www.gunaras.hu

3 HOTEL DOMBOVÁR ÉS ÓRVIA RENDEZVÉNYTEREM
Dombóvár-Budavári, Baross utca 1-3.
Telefon: 74 044 155
E-mail: info@szallasok.com.hu
www.szallasok.com.hu

4 TERMIÁL PANTÓ
Dombóvár-Szentes, Szent István tér 11.
Telefon: 20 467 91 56, 20 468 98 14
E-mail: termiapant@termiapant.hu
www.termiapant.hu

5 LIGET PÉNDÉVÁZ
Dombóvár-Szentes, Szent István tér 11.
Telefon: 20 467 91 56, 20 468 98 14
E-mail: ligetpendevaz@ligetpendevaz.hu
www.ligetpendevaz.hu

6 MŰRŐSZÁLLÁSHELY
Dombóvár-Szentes, Szent István tér 11.
Telefon: 20 467 91 56, 20 468 98 14
E-mail: murosszallas@murosszallas.hu
www.murosszallas.hu

7 PIRÉNÉS APARTMAN
Dombóvár-Szentes, Szent István tér 11.
Telefon: 20 467 91 56, 20 468 98 14
E-mail: pirenes@pirenes.hu
www.pirenes.hu

8 MŰRŐSZÁLLÁSHELY
Dombóvár-Szentes, Szent István tér 11.
Telefon: 20 467 91 56, 20 468 98 14
E-mail: murosszallas@murosszallas.hu
www.murosszallas.hu

9 TERMIÁL PANTÓ
Dombóvár-Szentes, Szent István tér 11.
Telefon: 20 467 91 56, 20 468 98 14
E-mail: termiapant@termiapant.hu
www.termiapant.hu

10 TERMIÁL PANTÓ
Dombóvár-Szentes, Szent István tér 11.
Telefon: 20 467 91 56, 20 468 98 14
E-mail: termiapant@termiapant.hu
www.termiapant.hu

11 TERMIÁL PANTÓ
Dombóvár-Szentes, Szent István tér 11.
Telefon: 20 467 91 56, 20 468 98 14
E-mail: termiapant@termiapant.hu
www.termiapant.hu

12 TERMIÁL PANTÓ
Dombóvár-Szentes, Szent István tér 11.
Telefon: 20 467 91 56, 20 468 98 14
E-mail: termiapant@termiapant.hu
www.termiapant.hu

A TÁBLA TÖLDOALÁN MEGTALÁLJÁK A SZÁLLÁSHELYEK TÉRKÉPEN FELTÜNTETETT PONTOS HÉLYÉT.

DOMBOVÁR

www.dombovar.hu www.facebook.com/TermeszetelesDombovar

MMJ-322



5.13.
REKLÁM FELÜLETEK





6. JÓ PÉLDÁK



6.1 BELVÁROSI PÉLDÁK







6.2
NAGYVÁROSI PÉLDÁK







6.3
KISVÁROSI PÉLDÁK







6.4
GAZDASÁGI ÉS INTÉZMÉNYI PÉLDÁK











6.5
KETVÁROSI PÉLDÁK

















6.6
KÖZTERÜLETI BURKOLAT, KERÍTÉS
PÉLDÁK















7. ÖSSZEKÉZÉS HELYETT GONDOLATOK A KÉZIKÖNYVRŐL, DOMBÓVÁRRÓL

.....

Dombóvár szerencsés település, hiszen Tolna, Baranya és Somogy megye határán egy városiányos térségben található fontos útvonalak és vasútvonalak találkozásánál vált a terület szervező központjává. A város a magyarországi városfejlődés történetének egyik kiváló példája.

A tervezésről, az örökségvédelemről álljon itt néhány bölcs gondolat:

„Mindent ki kell előbb tervelni. Hasztalan szórjuk el a legjobb vetőmagot, ha előbb nem szántottunk!” (Széchenyi István)

„Minden igazi kultúra alapja az ősök tisztelete” (Dr. Megyesi Tamás)

„A településtervezésnek a helyi közösségek igényeit és elvárásait kell tükröznie, ugyanakkor a népességnek legyen hatalma az ezekre kiható döntések befolyásolására.” (EU ajánlások)

„A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel.” (1999 évi LXXIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről)

„Minden kornak megvan a joga, hogy ott hagyja lenyomata települések arculatában.” (Hódmezővásárhely TAK)

Ráadásul még néhány fogalom a Larousse enciklopédiából:

szép: szellemi, esztétikai élvezetet nyújtó, valamilyen szempontból kedvező, tetszetős dolog

örökszép: az ízlés változásaitól függetlenül mindig szép

divat: az élet külső formáit, a viselkedést irányító és koronként változó szokások, időhöz kötött közkedveltség

érték: valaminek az a tulajdonsága, amely a társadalom és az egyén számára való fontosságot fejezi ki

érdek: valakinek, valaminek a javát, hasznát érintő, szolgáló szükséges dolog

közérdek: a társadalom, a közösség java, közös érdeke.

A települések életében a változás (fejlődés vagy visszafejlődés), az értékek és érdekek konfliktusa és a kompromisszum örök.

Dombóvár településképi arculatának alakulásában az előzőekben idézett gondolatok és fogalmak tetten érhetők. Míg napjainkban az örökségvédelem vonatkozásában a műemlékek és azok környezete állami szinten, a helyi értékek védelme önkormányzati szinten rendezettnek tekinthető, a településkép alakulásában a helyi építésügyi előírások nyújtanak / nyújthatnak biztosítékot. xxxx

A TAK készítése során feltártuk, bemutattuk a településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területeket, utaltunk ezen területek kialakulásának idejére, a mindenkori állami, önkormányzati és magán érdekek mentén megvalósult együttesekre, a települési szövetre, nem utolsósorban a korra jellemző, beépítési módok, építészeti megnyilvánulások divatjára, a rendelkezésre álló anyagi források befolyásoló hatására.

Dombóvár természeti, táji szempontból egy mezőgazdasági térség karakteres települése, a város területfelhasználásában a szántó, kisebb mértékben az erdő felületek a meghatározóak napjainkban is. E tájban a közúti és vasúti infrastruktúra, az elektromos távvezetékek, hírközlési adótoronyok, a mezőgazdasági üzemek nagyméretű építményei valamint a vízfolyások jelentik a vázat. Az 1960-as évektől új igényként jelentkeztek a zártkerti ingatlanok, a Gunarasi üdülőterület, melyek azonban a táj képét csupán kismértékben befolyásolták.

Dombóvár épített környezete tipikusan kisvárosi hangulatú, egyrészt magán viseli a történeti időszakok változásait (középkori alapok, belvárosi mag), másrészt a települési szövet a központi területtől csaknem minden irányban és korban a mindenkori igények és divatok alapján bővült, átalakult.

A központi mag elsődlegesen intézményi funkciója a legkülönbözőbb, a korra jellemző beépítési módokkal bővült a belvárosi utca- és térszerkezet megtartása mellett. E tény eredményezte, hogy a központ utcáinak, tereinek mérete változatlan maradt, de új terek is létesültek, a térfalak ugyanakkor egyre városiasabban, zárt sorúan és egyre magasabban (többszintesen) épültek meg, ennek ellenére továbbra is emberléptékűek maradtak.

A lakótelepek úszótelkein az épületek energiatakarékos felújítása megkezdődött, a korábban szürke házak színezése kellemesebb összhatást eredményezett. A városközpontban 4-5 szintes többlakásos épületekkel új együttesek születtek.

A kisvárosias, kertvárosias és falusias területek – Újdombóvár kivételével – az utóbbi 30-50 évben jöttek létre a születésük időszakában divatos beépítési módokkal, szintszámmal. E területek megújulás folyamatban van.

A településkép meghatározó elemei a terek és utcák, melyek változatossága is tükrözi a létrejöttük idején szokásos megoldásokat, méreteket.

A telekalakítási, részletes rendezési tervek alapján született városrészek közterületein a gyalogos és közúti felületek zöld sávval elkülönítettek, a zöldfelületek kialakítása, fásítása azonban foghíjas, mindkét oldalon fasoros utcákkal a város csak kis mértékben rendelkezik.

A településképet sok helyen kedvezőtlenül befolyásolják a légvezetékek, melyek egyben gátolják fák elhelyezését is. Az előkertés beépítési módban a fasorok hiánya részben pótolható, megoldható magánterületen.

A településképet befolyásoló térfalak (beépítési módok) vonatkozásában rendkívül színes a kép, a belvárosban elindultak a homlokzatfelújítások, nagyrészt igényes, szakszerű munkával, az eredeti építészeti részletek megmentésével, kapuk, ablakok megújításával. Ugyanakkor tetten érhető – főként hőszigetelés esetén – az eredeti homlokzat lecsupaszítása, típus nyílászárók, kívülre szerelt árnyékolók alkalmazása. Az utcakép fontos elemei a kerítések, melyek mára leginkább védelmi funkciójukat veszítették el, és egyre inkább „státusz-szimbólummá” váltak. Igényes megoldások csak az utcaképpel és az épülettel összhangban születhetnek.

A város tereinek szerves elemei a szobrok, a mikroarchitektúra, a közvilágítás. Dombóvár igen gazdag köztéri szobrokban, melyek elhelyezése, környezetük kialakítása általában igényes. A várost díszítő mikroarchitektúra elemei (lámpák, virágtartók, padok, szeméttárolók, reklámtáblák, stb.) leginkább a belvárosban képviselnek esztétikailag is elfogadható értéket. Javasolható legalább városrészenként egységes hangulatú elemek elhelyezése.

A lakosok büszkék városukra és elkötelezettek annak hagyományőrző megújítása mellett. Hisznek a szakszerű tervezés fontosságában, aktívan vesznek részt a várost, a lakosságot érintő fejlesztési programok megvitatásában, megvalósításában. Ugyanakkor realisták, a mindenkori lehetőségek tudomásul vételével szeretnének egy folyamatosan megújuló, fenntarthatóan működő emberközpontú településen élni.

A városfejlődés folyamatosságáról, állandó változásokról már szóltunk. A településképi rendelet azonban jellemzően statikus. Minden korban születtek jó, elfogadható és kevésbé sikeres alkotások, a kor települési környezetének kultúrájába illeszkedő / nem illeszkedő megoldások. Kétséges, hogy a településképi rendelet képes lesz-e csak kiváló minőségű, harmonikus településképet eredményezni. Ugy véljük, hogy erre leginkább a fejlesztőkkel, építkezőkkel és az önkormányzat vezetőivel, szakmai és társadalmi képviselőkkel állandó kapcsolatot teremtő települési főépítész – szakértőkkel (pl. főkertész) kiegészített – rendszer megfelelő kialakítása lehet a biztosíték.

E folyamatban nélkülözhetetlen az oktatás, mely húzóereje lehet annak az érték- és gondolkodásváltásnak, ami elvezethet a viselkedés megváltozásához.



IMPRESSZUM

MEGBÍZÓ

Dombóvár Város Önkormányzata
7200 Dombóvár, Szabadság utca 18.
Telefon: 74/564-564
email: onkormanyzat@dombovar.hu
főépítész: dr. Gyergyák János
polgármester: Szabó Lóránd

TERVEZŐK

dr. Hübner Mátyás
okl. építésznérnök, vezető tervező
TT/1É-02-0107
Paári Péter
tervező építésmérnök
Horváth Márton
okl. településmérnök

FOTÓ

dr. Hübner Mátyás
Paári Péter

LÉGIFOTÓ

Horváth Márton

2018. NOVEMBER