

MÓR TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

TERVEZŐI JAVASLAT, 2017. OKTÓBER



TARTALOMJEGYZÉK

MÓR TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV	1
tervezői javaslat, 2017. Október	1
TARTALOMJEGYZÉK.....	2
BEVEZETÉS.....	6
<i>Mi az a Településarculati Kézikönyv?</i>	6
<i>Hogyan készül?</i>	7
Mór bemutatása.....	8
<i>Általános településkép.....</i>	10
<i>Településkarakter</i>	14
ÖRÖKSÉGÜNK	19
<i>A településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, értékek</i>	20
<i>Mór műemlékei.....</i>	21
<i>Helyi védett épületek, építmények.....</i>	25
<i>Településképi jellemzők.....</i>	27
ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK	29
<i>Az eltérő karakterű településrészek térképi megjelenítése.....</i>	30
1. Belváros	31
Településkép.....	31

Arculati jellemzők.....	32
Építészeti karakter, ajánlások	33
<i>2. Kisvárosias lakóterület.....</i>	<i>35</i>
Településkép.....	35
Arculati jellemzők.....	36
Építészeti karakter, ajánlások	38
<i>3. Pincesor.....</i>	<i>39</i>
Településkép.....	39
Arculati jellemzők.....	40
Építészeti karakter, ajánlások	41
<i>4. Átalakuló kertvárosi lakóterületek</i>	<i>43</i>
Településkép.....	43
Arculati jellemzők.....	44
Építészeti karakter, ajánlások	50
<i>5. Kertvárosi lakóterületek.....</i>	<i>53</i>
Településkép.....	53
Arculati jellemzők.....	55
Építészeti karakter, ajánlások	58
<i>6. Tömbtelkes területek.....</i>	<i>59</i>
Településkép.....	59
Arculati jellemzők.....	60
Építészeti karakter, ajánlások	61
<i>7. Szőlőhegyek.....</i>	<i>62</i>

Településkép.....	62
Arculati jellemzők.....	64
Építészeti karakter, ajánlások	65
8. Gazdasági területek	66
Településkép.....	66
Arculati jellemzők.....	68
Építészeti karakter, ajánlások	69
Településkép-formálási ajánlások	70
Építészeti útmutató	70
<i>Az illeszkedés alapelve -általános érvényű minden területkarakterre.....</i>	<i>70</i>
<i>Telepítés - általános érvényű minden területkarakterre.....</i>	<i>72</i>
Illeszkedés és kapcsolódás	73
<i>Épületmagasság.....</i>	<i>74</i>
<i>Tetőidom, tetőhajlásszög.....</i>	<i>75</i>
Tetőformák, oromfalak - jó példák	76
<i>Tetőforma, színezés, anyaghasználat</i>	<i>77</i>
Tetőforma, színezés, anyaghasználat - jó példák	78
<i>Nyílászárók - kapuk, ablakok.....</i>	<i>79</i>
Nyílászárók, kapuk, ablakok - jó példák	80
<i>Kerítések.....</i>	<i>81</i>
Kerítések - anyagok, struktúrák. Jó példák	82
<i>Portálok kialakítása, hirdetőtáblák, cégérek.....</i>	<i>83</i>
Portálok, cégérek - jó példák	84

Városkép - utcakép	85
<i>Közterületek településképi útmutatója.....</i>	<i>86</i>
<i>Közlekedési felületek.....</i>	<i>86</i>
<i>Zöldfelületek</i>	<i>87</i>
<i>Köztárgyak, utcabútorok, hirdetőfelületek.....</i>	<i>89</i>
Az új szabályozás irányelvei.....	91
Impresszum.....	92

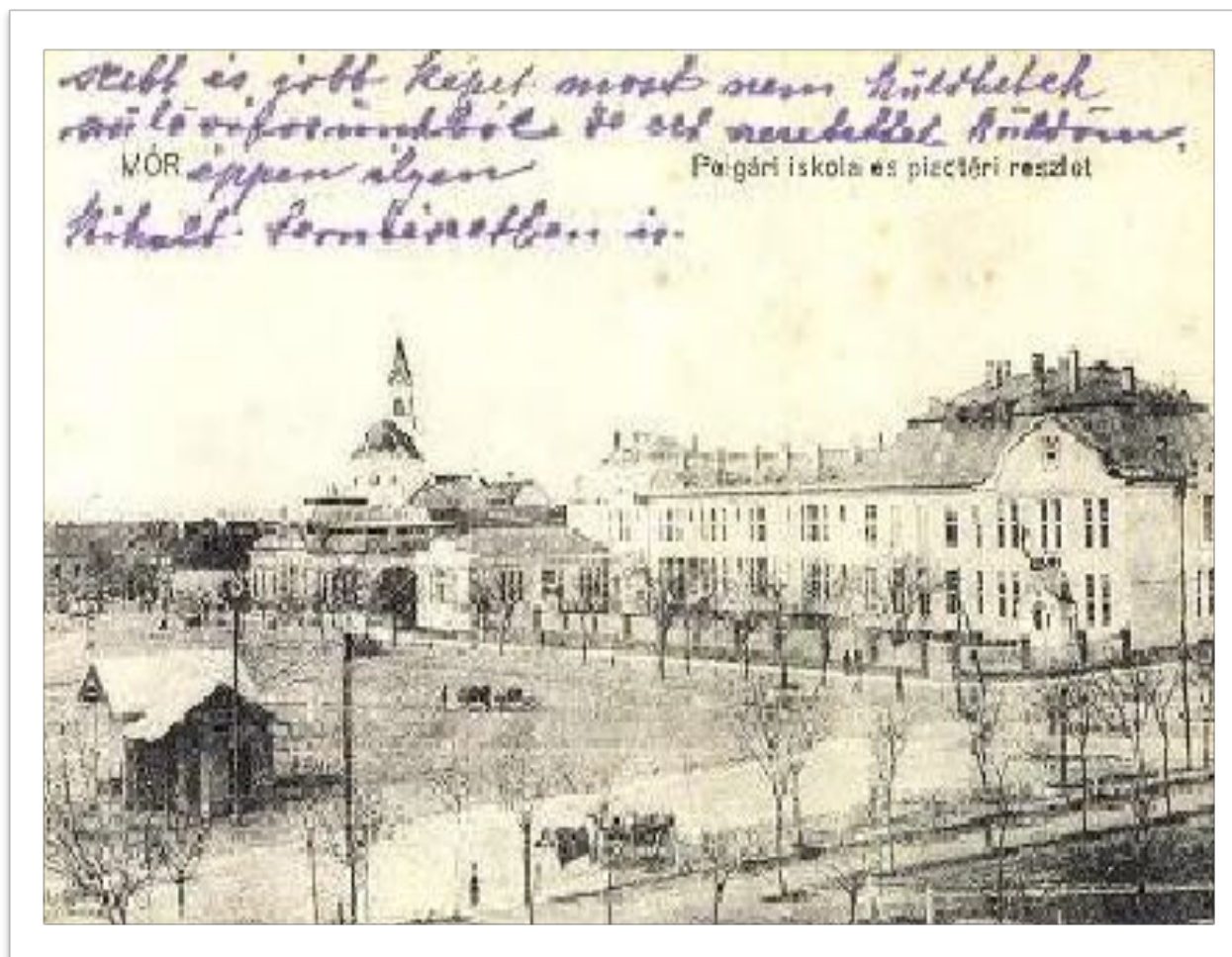
BEVEZETÉS

Mi az a Településarculati Kézikönyv?

Mi, móriak, büszkék vagyunk a városunkra. Szeretjük jellegzetességeit, történelmi, mégis korszerű hangulatát, a városra jellemző sok-sok kisebb-nagyobb részletet, amelyek Mór egyediségét adják. Szeretnénk, ha ezek a sajátosságok a jövőben is fennmaradnának, ezért keressük és védjük azokat az jellegzetességeket, örökségeket, amelyek a városunkat megkülönböztetik a hasonló méretű más városoktól.

Azt is tudjuk, hogy az emberek számára az új épületek megítélésének az egyik legfontosabb szempontja az illeszkedés: a harmonikus csatlakozás a kialakult, meglévő viszonyokhoz, a helyi sajátosságok, a környezet karakterének erősítése.

Ezeknek a törekvéseknek az eszköze a Településarculati Kézikönyv (TAK), amely az itt élők szempontjainak, véleményének kikérésével hoz létre olyan útmutatót, ami ajánlásként közérthetően és világosan tartalmazza azokat a helyi adottságokat, amelyekhez a városban építkezőknek, beruházóknak illeszkedniük kell. Ennek alapján kerül kidolgozásra Mór Város Képviselőtestületének településképvédelmi rendelete, amely a mindenki számára kötelezően betartandó szabályokat tartalmazza majd.





Hogyan készül?

A TAK két, egymástól különböző, de összehangolt munkafolyamat eredményéből jön létre. Ezek egyike a szakértői munka, amikor a TAK készítésével megbízott tervezők szakmai szempontból térképezik fel a település sajátosságait, értékeit, ezek összefüggéseit a város történetével. Sor kerül ezen belül a hasonló karakterű városnegyedek lehatárolására, értékeinek, sajátos arculatteremtő elemeinek meghatározására, ezek fényképi dokumentálására is. Ezzel párhuzamosan a város irányítóival és a tervezőkkel lefolytatott lakossági konzultáció-sorozat keretében kerülnek összefoglalásra azok az értékek,

elvárások és célkitűzések, amelyek alapján a szakmai megállapítások szelekciója megtörténik, hogy a TAK, mint útmutató valóban azokra az épített és természeti környezeti elemekre alapozhasson, amelyet az itt élők fontosnak, illetve a magukénak tartanak. Így remélhető, hogy az építkezők, tervezők minél inkább késztetve érezzék magukat arra, hogy kövessék a dokumentumban közös értékrendként megfogalmazott ajánlásokat, és minél kevésbé legyen igény a szükségszerűen uniformizáló, kényszerű jelentő kötelező előírások számonkérésére.

Fenyves Péter polgármester

MÓR BEMUTATÁSA

Mór Fejér megye északnyugati részén található, Veszprém és Komárom- Esztergom megyék szomszédságában. A megyeszékhelytől, Székesfehérvártól 26 kilométerre északra, a Bakonyt a Vértestől elválasztó Móri árokban. Járási székhely. Földrajzi- közlekedési helyzete igen kedvező: a 81.számú Székesfehérvár- Győr főút és Székesfehérvár- Győr-Bécs vasútvonal jó lehetőséget biztosít a város ellátásának és fejlődésének.





A régészeti adatok szerint több évezredes múltra visszatekintő település és térsége a természeti, földrajzi tényezők kedvező hatásának köszönheti kialakulását és megmaradását. A török hódoltság után Mór megmaradt lakói megújuló hittel építették újjá kicsi településüket, befogadták a német-osztrák nyelvtrületről betelepítetteket. A magyarok, németek és szlovákok, római katolikusok, reformátusok, evangélikusok és zsidók emelték mezővárosi sorába. Az itt élők kihasználták a hely természeti adottságait és messze vidéken híres szőlő-és borkultúrát alakítottak ki. A város a XIX.sz végétől a múlt század végéig kistérségi központtá, ipari, gazdasági, oktatási, kulturális és közigazgatási központtá fejlődött.





Általános településkép

Mór mai megjelenése hangulatos kis-középváros, amely magán viseli az elmúlt három évszázad történetének jellegzetességeit. A török idők után szinte a semmiből dinamikus újrakeletkezés, főként a német és magyar telepek által felépített település főbb épületei és lakóházai a halmaztelepülés formájú egykori településmagban, a mai Belvárosban még mindig megtalálhatóak, amely később is fontos városarculati elemeket jelentő középületekkel – hivatalok, iskolák, városi és járási intézmények – gyarapodott.



A Belvárostól csápszerűen, a négy égtáj felé kivezető utak biztosították a gazdasági és közlekedési kapcsolatokat a környező településekkel, gazdasági egységekkel, birtokokkal és a természeti tájjal. Ennek megfelelően a kivezető utak (Bajcsy Zs u., Dózsa Gy. út, Deák F u, Wekerle S u.) mentén hamar megvalósult a beépítés, paraszti házak és nagyobb gazdaépületek, később ipari üzemek létesültek. A település terjedésének keleti irányban a két szőlőhegy szabott határt, melyek a nyugati lábuknál kiépült pincesorokkal mégis szervesen kapcsolódtak a város életéhez. A város fejlődésével a lakóterületek bővülése követi a természetes vonalakat, s mivel a települést a Móri árok hosszanti (észak-déli) vízfolyásai szabdalják,

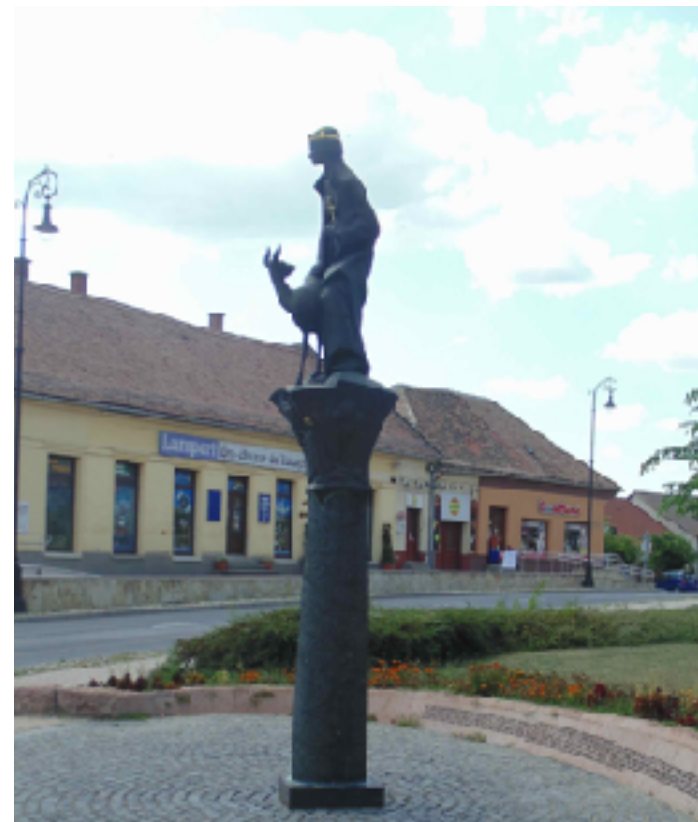


Így jellemzőek az észak -déli hosszú széles utcák, és az ezeket összekötő rövid kapcsolatok. Ettől a jellegzetességtől csupán a Belváros és közvetlen környezete tér el, mely a város legmélyebb részén alakult ki.

A város történeti fejlődését nyomon követhetjük a lakosság összetételének változásával és építkezési szokásainak alakulásával. A Belváros fő terét - mely egykor a vásártér volt - nemesi és gazdag polgári házak vették körül. A Belvárostól északra induló – eredetileg szalagtelkes egykori főutak közül a mai Martinovics utca térségében éltek nagyobb számban a német paraszt-polgárok, míg a Győri út – Petőfi Sándor utca környékét inkább a magyar mezőgazdasági lakosság lakta.



A 19. században a mezőgazdaság mellett - nem kis részben a vasút megépítésének köszönhetően – az ipar is gyarapodásnak indult, és a növekvő lakosság egyre nagyobb részét ipari munkások, illetve a kereskedelemben, szolgáltatásban és az erősödő közigazgatásban dolgozók tették ki, ami a mezőgazdasági mellett a polgári létforma, az ehhez szükséges – jórészt eklektikus, kisvárosias épületek létrejöttét segítette. A bányászat beindulása a bányásznegyed, a szocialista nagyipar megtelepedése pedig a múlt század hetvenes éveitől a város északnyugati peremén nagy gazdasági területek létrejöttét, egyúttal a lakóterületek déli irányú, a hagyományos, utcás beépítéstől eltérő tömbtelkes lakótelepi formában való terjeszkedését eredményezte.





Ebben a városrészben kaptak helyet az új, megnövekedett lakosságot szolgáló intézmények is, mint a Kórház-és rendelőintézet, a Wekerle Sándor Sport-és Szabadidőközpont, Városi Strandfürdő, új iskolák, óvodák. Mindeközben új épületekkel, és átépítésekkel is tüntezett az egykori mezőgazdasági település jellegzetes képe. Így mára Mór kisvárosias településképe a háromszáz éves parasztházaktól a modernizáló lakótelepig az építési korszakok teljes skáláját felvonultatja, szükségessé és lehetségessé téve az adottságokhoz való finom illeszkedést az egyes városrészekben.



Településkarakter

A város települési karakterét az egyes településrészek arculata, azok együttese, sokfélesége és összhangja határozza meg, az pedig szorosan összefügg a területegységek funkciójával, beépítési módjával. Ezeknek viszont szerves része az épületeknek a telken való elhelyezése, azok tömegformálása, magassága, építészeti jellegének, stílusának kialakítása, de ugyanígy a közterületek kialakítása, azok szerepe, kiépítettsége, és a közterületeket a magánterületektől elválasztó kerítések, és – végül, de messze nem utolsó sorban – a növényzet is.



A Mór településkarakterét leginkább meghatározó Belváros az úgynevezett településközponti vegyes területhez tartozik, ahol jellemző, hogy a különféle, a város egészét kiszolgáló közintézmények, kereskedelmi és kulturális létesítmények a lakóházakkal vegyesen épültek meg. Ezek a városok legsűrűbben beépült részei, ahol kisebb városokban – így itt is – gyakoriak a többemeletes épületek. Itt található a történelmi örökség értékeinek – műemlékek, helyi védettségű épületek – nagyobb része is, templomok, kastélyok, közintézmények rangos épületeinek a formájában, amelyeket ma gyakran az eredetitől eltérő – de rendszerint közösségi – célra használnak.

A központi vegyes területeket általában a kisvárosias lakóterületek veszik körbe, ahol a földszintes, esetleg kétszintes, de viszonylag sűrű beépítésű, zárt sorú, vagy kisebb lakótelep formájában megjelenő lakóépületek dominálnak. Ezekhez csatlakozóan gyakoriak a környéken lakókat kiszolgáló üzletek, szolgáltatások, rendszerint az épületek földszinti, utcai frontján, de nemegyszer a lakóházak egyes átalakított lakásaiban is, pl. ügyvédi irodák, magánorvosi rendelők esetében. A történeti fejlődésből származó sajátossága Mórnak, hogy a kisvárosias funkciójú településrészei főként az egykori korábbi falusias lakóterületek belső fekvésű részeiből alakult át, így ma inkább falusias arculatot hordoz, kisvárosias funkciókkal.



Móron jelentős területeket foglaltak el a falusias lakóterületek, amelyek a laza beépítésű, családi házas lakóterületek olyan történelmi formái, ahol a lakótelken a mezőgazdasághoz csatlakozó gazdasági épületek – pl. istálló, ólak, csűrök, fészerek – is megtalálhatók. A falusias lakóterületek jellemző beépítése oldalhatáron álló, azaz az épületek valamelyik szomszédal közös telekhatáron helyezkednek el, általában a telkek azonos oldalán, mert így a telek területe gazdasági célokra jobban használható. Az életmód változásával, a mezőgazdaság háttérbe szorulásával az ilyen területek nagyobb része átalakult, a belsőbb fekvésű részei kisvárosias lakóterületté, a városközponttól távolabb fekvő szakaszok pedig úgynevezett kertvárosias lakóterületté. Ez a legtöbbször az egykori, hosszú szalagtelkek több, mezőgazdasági termékkel már nem számoló rövidebb telekre osztását, ezeken új családi házak építését jelenti, jelentősebb gazdasági épületek nélkül. Sokszor érvényesülnek ezek a szempontok a régi parasztházak átépítésekor is, így egy olyan vegyes településkép áll elő, ahol hosszú időn át



kis léptékben – telkenként – változnak a különféle karakterű épületek, gyakran a korszerűség jegyében szándékosan jelentősen eltérve a tradicionális formáktól, megoldásoktól. Az ilyen településrészek arculatának egységesítése, a közterületeknek a színvonalasabb kialakítása a településkép szempontjából nélkülözhetetlen.

Jelentősen különböznek az előző, nagyrészt történelmi folyamatok során létrejövő és alakuló területektől az úgy nevezett úszótelkes, vagy tömbtelkes – azaz nem egyedi telkes területek – ahol jellemzően egy telken egy főépület, és egy-két melléképület áll. Az előbbire a lakótelepi beépítés a példa, ahol az épületeket és a körülötte lévő utakat, parkokat magában foglaló, gyakran épülettömb nagyságú tömbtelken belül az egyes tömbházak számára az épület kontúrjain alig túlnyúló úszótelkeket alakítottak ki. Hasonlóak a több, egyenrangú épületet tartalmazó tisztán tömbtelkes területek, ahol az egyes épületek saját úszótelek nélkül helyezkednek el a telken. Ilyenek például a nagyobb közintézmények, kórházak, iskolák, de ez a megoldás is előfordul kisebb lakótelep-jellegű beépítések esetében.



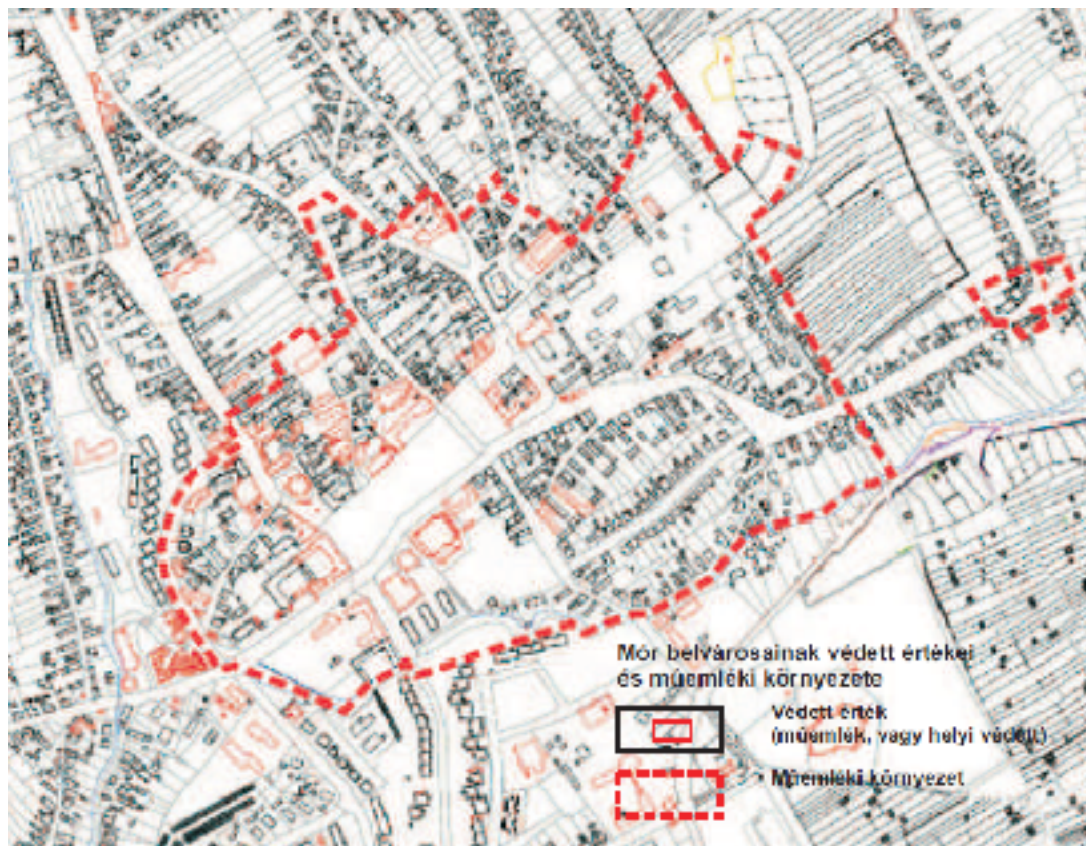
Megtalálhatók a városban az önálló – tehát nem lakóterületekbe ékelődő – gazdasági területek, és az ipari területek is, amelyek rendszerint a funkcionalitás jegyében tömbtelekszerűen kialakított nagy méretű telkeken a kor színvonalának és jellegének megfelelő épületekből állnak.

A településkarakternek fontos, ám alig változtatható összetevője a közterületek formája, mérete, ennél könnyebben alakítható azok megjelenésének kialakítása, burkolata, berendezése, az ott elhelyezett köztárgyak – villanypóznák, telefonfülkék, padok, hulladékgyűjtők, hirdetőtáblák stb. – minősége, összhangja. A település karakterében meghatározó jelentőségű annak természeti környezete. A beépített és a beépítetlen területek domborzata, a szabad területek használata, növényvel fedettsége igényes háttérrel jelent az épített környezetnek, erősen befolyásolva a beépíthetőséget, illetve annak módját is.

Móron is jól megfigyelhető annak a szabálynak az indokoltsága, amely az új épületektől a régiekhez való illeszkedést követeli meg. Bármilyen szép is önmagában egy új ház, a gyakorlatban rendkívül zavaró lehet, ha nem vesz tudomást a környezetéről, nem keres kapcsolatot, valamilyen harmóniát környezete adottságaival.



ÖRÖKSÉGÜNK



szek, a múlt adottságait őrző településszerkezeti elemek (pl. utcahatárok, telekosztások, beépítési módok), amelyek védettségét, az ott betartandó szabályokat a települési önkormányzat rendeli el.

A örökség fogalmán belül megkülönböztethető az épített és természeti örökséget, és mindkettőn belül elkülöníthetők az egyedileg védett objektumok (pl. különleges, egyedi épületek, vagy növények, természeti képződmények), és a nagyobb területre kiterjedő területi védettségek is. Mindegyik kategórián belül jól megkülönböztethetők továbbá az országos jelentőségű természeti és épített értékek (pl. természetvédelmi területek, műemlékek, vagy műemléki környezetek), amelyek az egész ország szempontjából fontos, egyedi értéket képviselnek, ezért védelmük elrendelése és fenntartása kormányzati hatáskörben van, valamint a helyi védelem alá tartozó természeti környezeti elemek, területek, és a helyi védett épületek, illetve egyedi sajátosságaik miatt védett területrészek,



A településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, értékek

Mór mind országos jelentőségű műemlékekben, mind pedig helyi jelentőségű védett épületekben igen gazdag. A műemlékek jelentős része (pl. templomok, kastélyok, kápolnák, kúriák, stb.) országos jelentősége mellett egyedivé, jellegzetessé, vonzóvá, széppé teszi a település képét, növeli a település presztízsét, de éppen egyediségük miatt rendszerint nem jelentenek követhető mintát a mai építkezők számára. Más a helyzet az országos és helyi védettségű lakóházakkal, amelyek – éppen máig érvényes funkcióik, a helyi örökség, kultúra sajátosságait hordozó karakterük miatt mindenképpen befolyásolják a környezetüket, akár egyes motívumaik újraértelmezett alkalmazásával, akár a hozzájuk való illeszkedéssel, például a beépítettség, tömegformálás, vagy a homlokzatképzés, vagy a kerítések megformálásának tekintetében.

A természeti örökség elemei is igen fontos háttérét adják a település arculatának, de az építkezések számára ennél közvetlenebb szerepe van az épített környezet elemeinek, így a következőkben a TAK az épített környezet adottságait tekinti át.

Mór műemlékei

Mór igen gazdag műemlékekben, hiszen mintegy negyven épület és közterületi művészeti alkotás teszi széppé és változatossá, egyedivé a település képét, a következők szerint:

Lamberg-kastély és parkja

1662, Fejér, Mór, Szent István tér 5., hrsz.: 1400, 1401, 1409/1, 1410/3

Lāncos-kastély és parkja; Városhāza

1664, Fejér, Mór, Szent István tér 6., hrsz.: 2574

Lāncos kastély volt istállóépülete

11197, Fejér, Mór, Deák F.u.4., hrsz.: 2571

Római katolikus templom, volt kapucinus templom és rendház

1668, Fejér, Mór, Kapucinus tér, hrsz.: 698

Római katolikus templom, ún. Magyar templom (Szent Kereszt)

10316, Fejér, Mór, Köztársaság tér, hrsz.: 10

Járásbíróság; városhāza és lakóház

10445, Fejér, Mór, Szent István tér 2., hrsz.: 1, 2, 3

Rendőrkapitány-ság

1666, Fejér, Mór, Szent István tér, hrsz.: 26

Római katolikus Szent Vendel kápolna

1670, Fejér, Mór, Széchenyi u., hrsz.: 190 (**helyesen 790**)

Nepomuki Szent János-kápolna

10944, Fejér, Mór, hrsz.: 0282



Borospincék

1669, Fejér, Mór, Pince u. 12., 14., 16., 18., 20, hrsz.: 695/2,3,8,9,10,11,14

Lamberg-pince

1657, Fejér, Mór, Hársfa u. 10., hrsz.: 739

Lakóház és tiprómalom

9676, Fejér, Mór, Wekerle u. 2., hrsz.: 11

Lakóház

1661, Fejér, Mór, Köztársaság tér 6., hrsz.: 18

Lakóház

1665, Fejér, Mór, Köztársaság tér, hrsz.: 23

Lakóház

1660, Fejér, Mór, Erzsébet tér 2., hrsz.: 478

Lakóház

1659, Fejér, Mór, Erzsébet tér 1., hrsz.: 479

Lakóház

1667, Fejér, Mór, Szent István tér, hrsz.: 483

Lakóház

10262, Fejér, Mór, Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 16., hrsz.: 1307

Lakóház

10261, Fejér, Mór, Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 14., hrsz.: 1308

Lakóház

1655, Fejér, Mór, Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 26., hrsz.: 1323/1



Lakóház

10263, Fejér, Mór, Táncsics Mihály u. 5 ., hrsz.: 1351

Lakóház

10255, Fejér, Mór, Arany János u. 2 ., hrsz.: 1352/1

Lakóház

10256, Fejér, Mór, Arany János u. 4 ., hrsz.: 1353

Lakóház

10257, Fejér, Mór, Arany János u. 6 ., hrsz.: 1363, 1365, 1366 (1365 és 1366 alatti épület elpusztult, 1363 alatti csúnyán átépítve)

Lakóház

10258, Fejér, Mór, Arany János u. 8 ., hrsz.: 1368

Lakóház

10259, Fejér, Mór, Arany János u. 10 ., hrsz.: 1369/3

Lakóház

10260, Fejér, Mór, Arany János u. 12 ., hrsz.: 1370/2

Lakóház

10385, Fejér, Mór, Arany János u. 14 ., hrsz.: 1371

Lakóház

11266, Mór Bajcsy-Zsilinszky u. 12., hrsz.: 1373

Lakóház

1654, Fejér, Mór, Bajcsy-Zsilinszky Endre u. 10 ., hrsz.: 1374

Szent Flórián-szobor

9709, Fejér, Mór, Kapucinus tér, hrsz.: 4

Szent Sebestyén-szobor

1663, Fejér, Mór, Kapucinus tér, hrsz.: 4



Nepomuki Szent János-szobor

1658, Fejér, Mór, Kapucinus tér, hrsz.: 699

Lakóház, homlokzatán szobor

1671, Fejér, Mór, Széchenyi u. 16., hrsz.: 1283

10315, Fejér, Mór, (Kálvária temető), hrsz.: 096

Kálvária szoborcsoport

9706, Fejér, Mór, (Kálvária temető), hrsz.: 096



Helyi védett épületek, építmények



A 2006-ban elkészített örökségvédelmi hatástanulmány szerint Móra akkoriiban 38 lakó, gazdasági és pinceépület, továbbá két templom és egy emlékmű állt helyi védelem alatt. A tanulmány ugyanakkor további 52 épület, valamint több közterületi emlék (kereszt), valamint kerítés helyi védelem alá helyezését javasolta. A Településképi Arculati Kézikönyv alapján megszületett településképi rendelet melléklete mintegy száz védelem alatt álló objektumot sorol fel. Ezekkel kapcsolatosan közös szabály az, hogy az építtető kezdeményezésére a tervezett építkezésről (új építmény építése/elhelyezése, átalakítás, toldás, felújítás stb.) településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni. Az ehhez szükséges tervdokumentáció készítésének folyamatában lehetőség van a városi főépítésszel történő előzetes szakmai egyeztetésre. A védett épületek felújításának, karbantartásának támogatásához az önkormányzat a költségvetésétől függő mértékben támogatást biztosíthat, pályázati úton.



A helyi védettségű épületek, amelyek sajátos, a történelmi hagyományokat, falusias karaktert őrző részét jelentik Mór épületállományának, telepítésükkel, épülettömegükkel és anyaghasználatukkal, illetve egyes építészeti részleteikben is sokfelé szolgáltatnak követhető példát a mai kor építkezői számára, főleg családi házak esetén. Éppen ezért a településképi rendelet az olyan kertvárosias, illetve átalakulóban lévő kertvárosias területeket, ahol az ilyen karakteres épületek előfordulnak, helyi védett területté nyilvánította, hogy az új építkezések minél inkább, minél több jellemzőjükben illeszkedjenek a kialakult, az itt élők számára értéket képviselő városképhez.





Településképi jellemzők

A településkép legfontosabb összetevőjét az épületek mellett – gyakran azokat megelőzve – a településszerkezeti viszonyok jelentik. Az utak vonalvezetése, a közterületek alakja, azok használata, berendezése, növényzete a települések legmeghatározóbb arculati elemei közé tartoznak. Bár a telkek nagysága, formája a városban közlekedők számára rendszerint nem észlelhető, ezek a tényezők lényegesen befolyásolják a beépíthetőséget, az épületek elhelyezési, tájolási lehetőségeit, ami viszont igencsak szembeötlő a járókelők számára is.

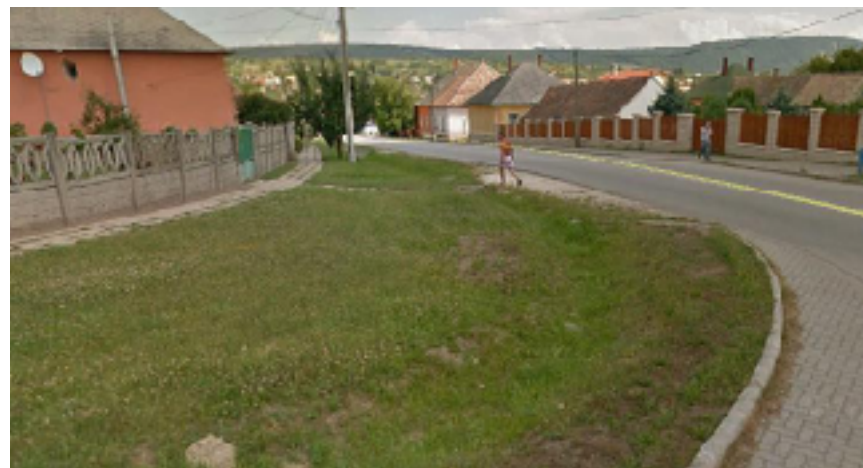
Ez az oka annak, hogy mind az országos, mind pedig a helyi védelem esetén megtalálhatók területi védelem elemei, a városban is. Az országos előírások szerint az úgynevezett műemléki környezet a műemléknek nyilvánított épület telkét, és legalább a szomszédos telkek együttesét jelenti, ahol az építés engedélyezésénél a műemléki hatóságoknak illetékességük van. A műemléki környezetet a település településszerkezeti és szabályozási tervei tüntetik fel. A helyi területi védelem részben magában foglalja azokat a történelmi, több száz éves, nagyrészt északnyugat-délkelet irányú utcavonalakat és



közterületeket, azok kialakult, jellegzetes szabálytalanságaival együtt, amelyek őrzik Mór kialakulásának, növekedésének lenyomatait. Védetté váltak emellett azok a – rendszerint az előbbiek mellett fekvő – telektömbök is, amelyek a hagyományos telekstruktúra emlékeit jelenítik meg a városban, lehetővé téve a harmonikus, és történetiségében is egyedi településkép megőrzését, illetve újrakezlesztését.

A történeti értékek megővése mellett hasonló fontosságú a közterületek harmonikus kialakítása és színvonalas fenntartása. Az azonos elemekből, vagy hasonló termékcsaládokból kiválasztott utcabútorok, köztárgyak, a közműhálózatok közterületi létesítményeinek egységes, átgondolt és esztétikus kialakítása nem csak a harmonikus településképet, a vonzó, rendezett környezetet, a növekvő identitást, hanem a gazdaságos karbantartást, a tönkrement elemek egyszerű cseréjét is elősegíti. Javasolható kétféle, egymással harmonizáló utcabútor-család alkalmazása, amelyek közül az egyik a Belváros és a kisvárosi belső városrészek műemlékekben, egyedi értékekben bővelkedő városias, történeti városképhez illeszkedve, míg a másik a falusi gyökerekre támaszkodó kertvárosias és tömbtelkes terület egységes, hétköznapi használatra szánt, de hasonlóan színvonalas megoldással segíti a harmonikus móri városkép kialakítását.

A kertvárosi közterületek továbbfejlesztése nyomán minél több helyen indokolt a vízelvezető árkok olyan – a városban már most is sok helyen látható – füvesített kialakítása, amely a csapadékvíz elnyelésével biztosítja azok későbbi elpárolgását, és ezáltal a környezetüknél melegebb helyi hőszigetek jelenségének csökkentését, a klímaváltozás viszonyai között is előnyösebb körülményeket teremtve a környéken élőknek.



ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK

Mór belterülete városépítészeti karakter szempontjából nyolc nagy, eltérő karakterű kategóriába sorolható, a következők szerint:

Helyi védettség alá tartozó településrészek:

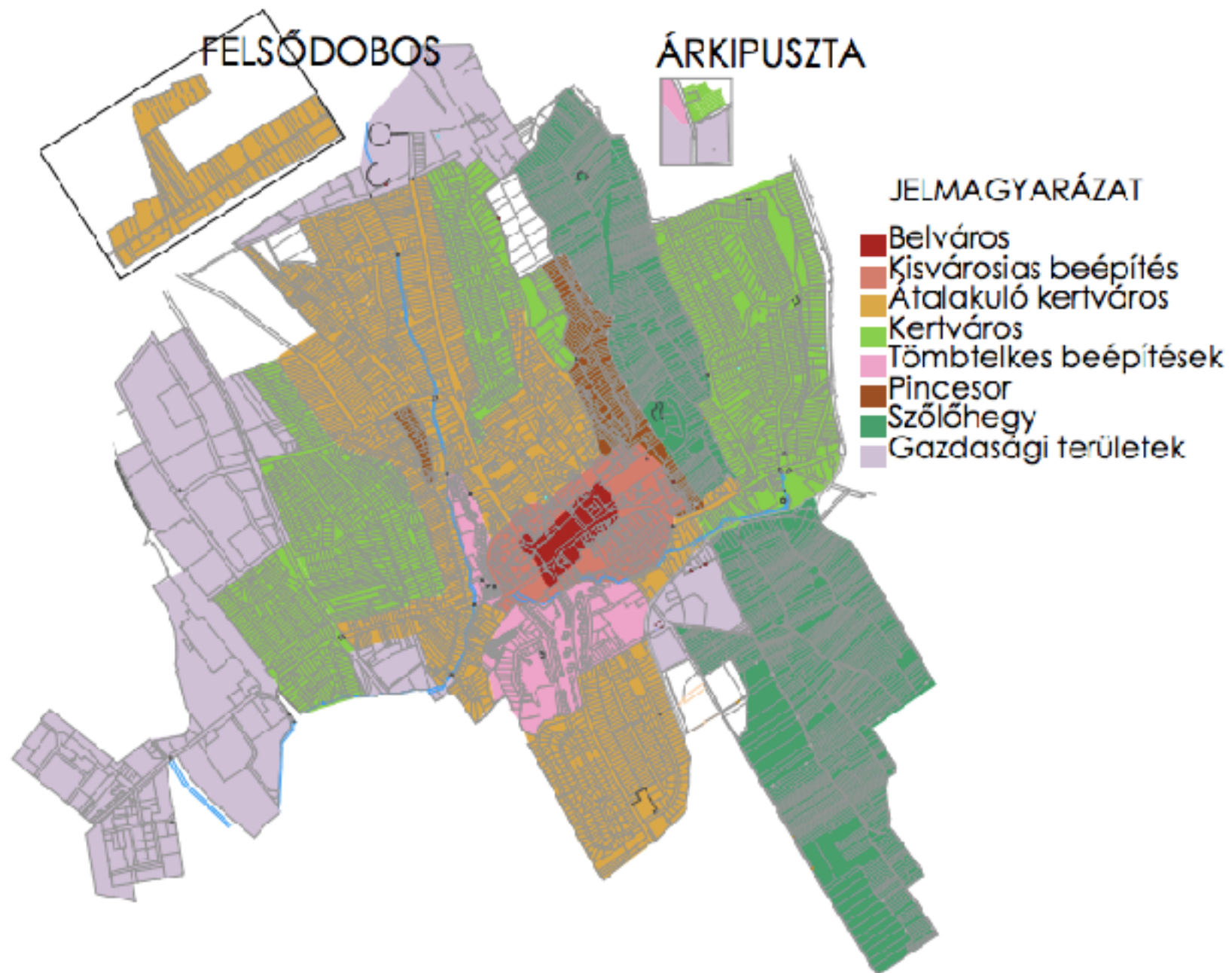
1. Belváros
2. Kisvárosias beépítés
3. Pincesor

Településképi szempontból meghatározó településrészek:

4. Átalakuló kertváros
5. Kertváros
6. Tömbtelkes beépítés
7. Szőlőhegy
8. Gazdasági területek

Az egyes eltérő arculatú településrészek a város történeti térbeli kialakulására, fejlődési lépcsőire alapozva úgy kerültek lehatárolásra, hogy azok ma is tartalmazzanak olyan sajátosságokat, amelyek segíthetik az építkezőket az új, vagy átalakuló ház környezetébe való harmonikus beillesztésébe.

Az eltérő karakterű településrészek térképi megjelenítése



1. *Belváros*



Településkép

Mór belvárosa a település legrégebbi terület részén helyezkedik el. Morfológiailag mély fekvésű, központi eleme a Szent István tér - egykori piactér. Határai a teret körülvevő középületek mentén húzhatók meg, további elemei a térre befutó, illetve azt átszelő főutcák által létrejött csomópontok és forgalom, továbbá az elhelyezkedő legfontosabb középületek, melyek egyben a legjelentősebb műemlékek is. Ezek a Magyar templom, Városháza - Luzsénszky kastély, gyógyszertár épülete, Lamberg kastély, Trauttenberg kastély - szakiskola, Schindele ház - banképület, Kapucinus templom és rendház, volt Járásbírósági épület, Rendőrség épülete, Radnóti Miklós Általános Iskola, és különböző kereskedelmi épületek és néhány régi polgári lakóház.



Arculati jellemzők

A Belváros területén jelentős mértékű mind a gyalogos, mind a motorikus forgalom, egyben találkozóhelye a legfontosabb városi funkcióknak, mint hivatali élet, oktatás, kereskedelem, szolgáltatások, vendéglátás, kultúra, turizmus. A térség kialakítása és beépítettsége igyekszik a sokfunkciós használathoz felzárkózni, nagyon szép és kulturált megoldások születtek és születnek: városi park kialakítása, műemlék épületek és kert felújítása, gondozása, parkolás és forgalomtechnikai megoldások, gyalogos felületek, információs rendszerek, köztéri szobrok elhelyezése, kereskedelmi és vendéglátó létesítmények, turisztikai pont megléte, szakrális kiemelkedések tiszteletben tartása. A városrész arculatát ezen jól szinkronba hozott elemek összessége adja, szerencsésen dominál a zöldfelület, a levegősség és a minőség.



Építészeti karakter, ajánlások

A Belváros építészeti megjelenése sokarcú, amely Mór történeti fejlődéséből következik. Vannak kifejezetten középületnek épült jelentős nagyságú és karakterű épületei, mint a templomok, az általános iskola, a járási hivatal és a rendőrség épülete. Több kastély illetve kúria vagy gazdag polgári épület is elhelyezkedik itt, mint a barokk Lamberg, a klasszicista elemeket hordozó Luzsénszky és a Trauttenberg kastélyok, a Schindele ház, stb., melyek közintézményi hasznosítást kaptak. A beépítés alapvetően régi épületekből áll, melyek jó része gondosan felújított illetve felújítás alatt áll. Az építészeti korok meglehetősen eklektikusan keveredtek, nem csak az épületállomány tekintetében, hanem a korábbi bővítések és felújítások vonatkozásában is (pl. általános iskola épülete.)



A terület építészeti átalakulása túlnyomórészt felújítások során fog megvalósulni, melynek során törekedni kell az archaikus elemek megtartására: beépítési vonal, tetőforma, anyaghasználat, közterületi kapcsolatok. Különös figyelmet kell fordítani a parkolás megoldására, csak olyan funkcióváltás javasolt, melynek parkolóigénye nem feszíti túl az archaikus térbeli lehetőségeket. A Belváros déli térfalán lévő újkori "építési seb" reménybeli átalakulása esetén gondos építészettörténeti kutatás és hagyománytisztelő tervezés javasolható.

A Belváros központjában jelentős méretet elfoglaló Szent István téri park mindamelllett, hogy üdítő zöldterület, kellemes játszó-és pihenőhely, igazi városi kultúrtér is, mely több irányban egészül ki kisebb attraktív terekkel (Erzsébet tér, Kapucinus tér, Világháborús emlékmű tere, Köztársaság tér) és egy valódi csendes pihenőparkkal (Lamberg kastély parkja). Ezek a teresedések adnak helyet a város jelentős számú közterületi emlékhelyének és szobrainak.



A Belváros déli határát a kastélykert és lakótelepet elválasztó patakmeder jelenti, melynek környezete rehabilitációra érdemes. Ebben a folyamatban különös figyelmet kell fordítani a belvárosi parkolási problémákra, a kastélykert és lakótelepi közkert kapcsolatára, az átjárások biztosítására, a különböző parkfunkciók elrendezésére, bicikliutas és gyalogos kapcsolatok biztosítására, a patakmeder természetesebb kialakítására, esztétikus hidak építésére, stb. A belváros nyugati határán tervezett piacmegújítás és városközponti területfejlesztés során is kiemelt figyelmet kell fordítani a gyalogos kapcsolatok előbbségének biztosítására illetve a parkolás megfelelő helyének megtalálására.

2. Kisvárosias lakóterület



Településkép

Mór kisvárosias lakóterülete a Belváros köré szerveződő, a hagyományos kisvárosi arculatot mutató főként zárt sorú beépítés kis teresedésekkel, melyhez a lakófunkció mellett szinte minden esetben kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató funkciók kapcsolódnak.

Városfal és városkapu, mint olyan plasztikusan nem jelenik meg ezeken a helyeken, mivel Mórt soha nem vette körül városfal, mégis a beépítések, a főútvonalak érkezései ezt az érzetet keltik és ezt a funkciót töltik be a régi és új beépítések által létrejött térfalak is. A terület határai: északon a Wekerle utca felőli "városkapu", az Ady Endre utca - Jókai Mór utca, keleten a Zrínyi utca - Hársfa utca - Széchenyi utca felőli "városkapu", délről a Kisfaludy utca és a kastélykertet kerülő régi patakmeder, nyugaton a Deák Ferenc utca felőli "városkapu" és a Vértes utca.

Arculati jellemzők

A Szent István tér és innen nyíló kanyargós kis utcák beépítése jellemzően egyszintes, zárt sorú, nagy kapus polgári házak sokasága. Gyakran találhatóak barokk és szecessziós elemek az épületek homlokzatán, kapuzatokon, vagy a kerítéseken. A területen keverednek a közfunkciót ellátó épületek (iskola, szociális foglalkoztató, volt filmszínház) a kereskedelmi és gazdasági épületek illetve a polgári és a paraszti lakóházak. Mindegyik magán hordozza ezen funkciók megfelelő építészeti jegyeit - tetőforma, utcakapcsolat, nyílászárók, épületmagasságok. A beépítés szorosan illeszkedik a morfológiai adottságokhoz, az emelkedő és lejtő, néhol girbegurba utcákat a homlokzati törésvonalak gondosan követik. A régi épületek felújítása folyamatban van, általában jó megoldások alkalmazásával. Új épületek megfelelő illeszkedésére is található szép példák.





Ehhez a területhez kapcsolódik az Arany J u. - Kisfaludy utcák által körülölelt "sziget", mely hagyományosan a sváb mezőgazdasággal foglalkozó lakosság területe volt, fésűs elhelyezkedésű hosszú telkes lakóházakkal. A hosszú telkeket a korábbi években tömbfeltárással megtörték, egy új utca alakult ki, a falusias beépítés megmaradt kertvárosias hangulattal, a hetvenes-nyolcvanas évekre oly jellemző kockaházakkal, gondozott kertekkel és közterületekkel.





Építészeti karakter, ajánlások

Az építészeti megjelenést az építés kora és a funkció karakteresen meghatározza. A polgári lakóházak jellemzően utcával párhuzamos tetőgerinccel, nagy ablakkal és széles kapuzattal épültek, általában zárt sorú, utcavonalat követő elhelyezkedéssel. Gyakran jól észlelhető a korábbi parasztház átalakítása. A fennmaradt parasztházak a hagyományos sváb építészet jegyeit hordozzák (magashomlokú, esetleg csonkatornyos nyeregtető, utcára merőleges tetőgerinccel) és néhol szép műves tornácok is felbukkannak (lopott tornác). Egy-egy utcában kifejezetten látványosan keveredik a paraszti beépítés a polgárral. A középületek

többszintesek és a modern kor építészeti elemeit viselik magukon, néha túlon túl leegyszerűsített formában. (Petőfi Általános Iskola főépülete, volt Filmszínház)



A területen történő átépítések és felújítások során az eredeti állapot megtartására, helyreállítására illetve a korábbi befoglaló formák megőrzésére kell törekedni, hagyományos építőanyagokat és felületi kialakításokat alkalmazni, az új építések és átalakítások során a modern anyagok megválasztásánál törekedni kell az illeszkedésre. Lakóépület esetén a maximális épületmagasság kétszintes, ahol ez utcaképbe illően megoldható. A parkolás ezen a területen is nehézkesen oldható meg, így a beépítés növelésének korlátja a parkolófunkció kielégíthetősége is kell legyen. Prioritást kell kapjon a hagyományos utcaserkezet. A terület egy részén a zárt sorú, vagy szinte zárt sorú beépítés jellemző, az utcával párhuzamos tetőgerinccel, míg az Arany János utca környékén az oldalhatáron álló beépítést és az utcára merőleges gerincformát szükséges tartani.

A közterületek és parkok szorosan kapcsolódnak a Belvárosi területekhez, a fejlesztésekre vonatkozóan az ott megfogalmazottak érvényesek.

3. Pincesor



Településkép

A Móri Ezerjő a város településszerkezetében is megmutatja magát, hiszen a várost keletről ölelő szőlőhegyek, a pincesorok és kis kápolnák meglepte hozzátartozik nemcsak a látványhoz, de a mindennapi élethez is. Szerencsés helyzet, hogy az utcavezetések és beépítések hagyják érvényesülni ezeket az értékeket. A Vén-hegy tövében meghúzódó kanyargós utcák a hagyományos pincék és prэшázak területei - stílusosan az Ezerjő, a Pince, Pincesor és a Hársfa utcák ezek, illetve találkozunk pincékkel a Zrínyi utcában is. Nagyobb gazdasági egység több is van, melyek telephelyei kiemelkednek kulturált és hagyománytisztelő megjelenéssel.



Arculati jellemzők

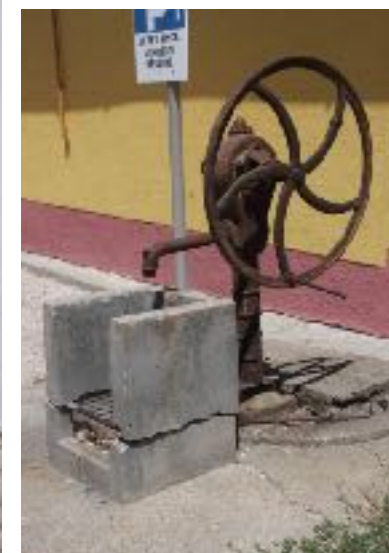
A hagyományos pincék egy- vagy kétszintes kis épületek, párhuzamos nyeregtetővel, középen műves fa kapuzattal, kétoldalt ablakkal. Az épületek helyi védettséget egységes táblákkal jelzik. Gyakori a régi épületek átalakítása lakóházzá, főként az emeleten. Így kettős funkciót tölthet be az épület azoknak a családoknak, akik egyéb megélhetésük mellett a szőlőműveléssel és bortermeléssel is foglalkoznak. A Hársfa utca nagy présházainak és a terület kisebb pincéinek gondos felújítására sok jó példát találhatunk. A Zrínyi utcában jellemzőbb a különálló pinceépület a lakóház mellett.



Építészeti karakter, ajánlások

Mór pincés városrészében sok lehetőség rejlik, mind a turizmus, mind a helyi hagyományőrzés, közösségépítés, minőségi városi élet vonatkozásában, ezért fontos megtartani és megújítani a karakterét.

A szükséges autós forgalom elfogadása mellett a gyalogos kapcsolatokat kell erősíteni, forgalomcsillapítási megoldásokat alkalmazni, a közterület-rendezést fejleszteni, növények, egységes utcabútorok, köztéri elemek használatával. A mai utcaképek ebben a vonatkozásban még eklektikusak és esetlegesek - az egyes gazdák ízlésvilága meghatározó a porták előtt., érdemes lenne ezen a téren is egy hegyközségi alapon szerveződött egységes irányváltást kialakítani. Szerencsés lenne ennek egységes kézbevétele, a finom részletek kialakításának szakszerű vezetése.





A régi pincék felújítása a közelmúltban indult meg, sok szép és gondos példa van. Nem engedhető meg, hogy a mai lakóhasználatból eredő funkcionalista megközelítések túllépjék a hagyományos megoldásokat. Az eredeti beépítési vonalakat és nyílászáró kiosztásokat tartani kell, törekedni kell a hagyományos anyaghasználatra és színezésre. Szintemelés esetén a régi példákat kell figyelembe venni, azok arányait megtartani.



4. *Átalakuló kertvárosi lakóterületek*

Településkép

Mór város történelmileg kialakult területéhez kapcsolódnak a régi főutak menti hagyományos beépítésű területek, melyek átalakulása a mai igényeknek megfelelően folyamatban van, jellemzően kertvárosi hangulatú lakóházakkal és kerthasználattal. Ezek a beépítések átalálában az út mindkét oldalát érintik, a Kossuth L. u., Rákóczi út, Wekerle S. u., Mónus Illés u. , Deák F u., Petőfi u., Vörösmarty u., Vágóhíd u. és a Martinovics u., Széchenyi u. és József A. u. belső szakaszai.



Arculati jellemzők

Mór történelmi területének régi utcái mentén terjengős városrészek alakultak ki. A külső szakaszokon elsősorban fésűs elhelyezkedésű parasztház sorok valósultak meg, s ez a szerkezet a mai napig meghatározó. Néhol megvalósultak a tömbfeltárások, de a korábbi beépítés ritmusa, arányai még mindig jellemzőek. Ennek átalakulása a közelmúltban természetesen megkezdődött, és a példák vegyesen jók, s rosszak. Mindenképpen nagy gondosságot igényel ezen területek építészeti átalakulásának és megújulásának figyelemmel kísérése, cél az épületek arányainak és a területszerkezet megtartása.

Sajátos területegységek:

Martinovics utca - dimbes-dombos terület, a beépítések kihasználják a morfológiai adottságokat, szép kilátás a városra, igényes felújítások, homlokzati kialakítások, kerthasználat. Érezhetően a módosabb és igényesebb lakosság kedvelt területe.





Széchenyi utca belső szakaszán régi gazda házak, nagy kertek.



Kossuth Lajos utca polgári lakóházak és parasztházak.

Rákóczi utca - széles útkeresztmetszet, régen valószínűleg az állatok legelőre hajtása is itt történt, kifejezetten falusias megjelenés, sok régi parasztház, felújításuk és átépítésük megkezdődött. Beépítés ritmusa még jól érezhető. Közterület kissé sivár, poros.





Deák Ferenc utca és Mónus Illés utca - régi főutak, jelentős forgalommal ma is. Falusias utcakép, de több a régi és új üzemi és gazdasági épület, telephely - pl. volt malom, irodák, építőanyag kereskedelem. Közterület alapvetően a mobilitást szolgálja, javasolt a fásítás.





Wekerle utca - jelentős forgalmú, hagyományos beépítésében gyakoriak a városias polgári házak is. Kisebb terek, középületek szabdalják. A belvárosi közterületi gondosság valamennyire érezhető, igényesebb környék.



Petőfi Sándor utca - Vörösmarty utca - érdekes beépítésű terület. Utcahálózata és telekosztása a belvárosi és kisvárosi területet idéző, beépítése azonban inkább paraszti jelleget hordoz. Morfológiai adottságait a régiek kihasználva pincéket építettek az udvarokon, egészen érdekes megoldásokkal, gyakran elő vagy oldalkertben, sajátos kerthasználatot kialakítva. Az épületek jellemzően utcára merőleges tetővel épült oromfalas parasztházak, szerény minőségben. Felújításuk láthatóan lassan indul.

Bár a város belső részétől igen távol esik, de az át-
alakuló kertvárosi területek közé sorolandó **Árki
puszta** is, mely a pusztavámi főútra szorosan rá-
épült hosszú munkássorházakból, egy kápolnából
és az azt körülölelő kis parkból, továbbá a korabeli
gazdaság intézői, központi nagy épületeiből áll. Il-
letve ide települt egy bútorgyár modern üzemegy-
sége is.



Építészeti karakter, ajánlások

Összességében a terület építészeti karaktere változó, kisvárosi polgári és falusias képet mutat, egyes részein több a rossz állapotú épület, kevés a valóban igényes, kreatív felújítás vagy új lakóház. Valahogyan ezek a területek nem voltak célpontjai a közelmúlt új építkezéseinek. Jó lenne, ha ez a helyzet változna. Jellemző még a teljesen zárt vagy részben zárt kerítés kialakítása, melynél hagyományosan kőfallal, vakolt vagy nyers téglafallal illetve deszka kerítésekkel lehet találkozni, magas kapuzatokkal változatos anyaghasználat mellett. Ebben a vonatkozásban sok, mintaadó és megőrzendő példa van.



Építészeti ajánlásként fontos kiemelni, hogy az egyes területrészek karakterét őrizni kell a megújulás során. Ez jelenti a telepítés, beépítési vonalak tartását, a tetőformák és anyaghasználat figyelembe vételét, az épületmagasságok korlátozását, hagyománytisztelő felújításokat.

Célkizűzés a közterületek állapotának javítása elsősorban növénytelepítéssel és a kisvárosias utcabútor elemek színvonalasabbá tételével (padok, közvilágítás, buszmegállók, szemetes, stb.)



Árki-puszta építészeti egyediségét a korabeli beépítés határozza meg. Jobb építészeti minőséget képviselő uradalmi épületek, kápolna és park illetve az út túloldalán a hosszan elnyúló sorházak és a mögötte lévő gazdasági épületek széles tömege. *Az uradalmi épület és kerítése igényesen felújításra került, a telken belül gazdasági termelés is folyik. A kápolna szép részletekkel bír, több figyelmet igényel. A lakóház sor nagyon leromlott állapotú, viszont egységes megjelenése egyedi. Felújítása során mérlegelni szükséges az új funkciót, mert a korszerű lakóigényekkel ellentmond a forgalmas főút közelsége és az, hogy az épület ablakai közvetlenül ide nyílnak.*



5. Kertvárosi lakóterületek

Településkép

Mór város jelentős kiterjedésű kertvárosias beépítésű területtel bír, a település teljes területének mintegy felét kiteszi ez a fajta területhasználat. A történeti áttekintésből érthetővé válik ez a jelenség, hiszen a háború utáni újkori dinamikus fejlődés jelentős bevándorlást indukált, mely népesség jó része szívesen fogott új, családi házas építkezésbe. Ezeket a területeket alapvetően elhelyezkedésük és a beépítés kora alapján lehet elkülöníteni. Viszonylag régi egységek: az Oncsa telep (Deák F. u. külső, vasúton túli szakasza), Bányásztelep és a Tábor u. környéke. Kicsit későbbi beépítés eredménye a Dózsa Gy. út keleti majd nyugati oldala melletti lakóterületek, és a Mónus Illés u. és Deák Ferenc u. közötti területek is, melyek láthatóan több ütemben épültek be, továbbá a Mátyás király út környéke. A közelmúlt új kertvárosi beépítése az Álmos vezér utcában valósult meg.





Külön egységet képez a **Bányásztelep** elnevezésű városrész, mely nevéből is értelmezhetően a korábbi bányamunkások lakóterületeként jött létre, különböző típusú beépítésekkel (sorházak, emeletes többlakásos házak, családi házak) és középületekkel - mint iskola, óvoda, kereskedelmi és művelődési épületek, - és közkertekkel (sportpálya, játszótér). Sőt, a Vén-hegy oldalában még régi pincéket is találunk.

Mór további két belterületi lakott helyét sorolhatjuk még ebbe a beépítési kategóriába, azzal a megjegyzéssel, hogy ezek a lakóterületek igen ritkán lakottak és elmaradott színvonalúak: Felsődobos és Tímárpusztá.



Arculati jellemzők

A kertvárosias használatú terület egységeinek egyes sajátos építészeti arculata csak nehezen határozható meg, azonban mindenütt jellemző a gondozottság, figyelem és a környezet iránti tisztelet. Az építészeti megfogalmazásokra alapvetően az egysíkúság, a karakter nélkülség jellemző. A közterület kialakítása és gondozottsága elmarad a belső területek igényességétől. A legtöbb helyen hiányoznak a virágos kertek, fasorok, gondozott árkok, gyakori a por és szürkeség. Vannak kifejezetten szegényebb hangulatú területek, mint pl. a Tábor u. környéke és vannak a tipikus, szinte egyidejűleg, típusházakkal beépült, kicsit túltervezett utcaképpel megjelenő területek, mint a "Víziváros" (Fellner Jakab u. környéke), vagy Szent Borbála u., Béke u., vagy Futár u., Mátyás u., de az Erkel F u. környéke és Árpád u. is, stb. Mindegyik egy-egy évtized "építészeti és városvezetési" korszakának lenyomatai.



A legutóbbi időkben épült be az Álmos vezér utca, melyen igényes, új családi házakkal és gondosan kialakított díszker-
tekkel találkozunk. A városra jellemző, a hagyományos területeknél megfigyelt kerítésépítés kialakult formái ezeken
a területek ritkán érhetők tetten., helyettük újszerű megfogalmazásokkal találkozhatunk.





Bányásztelep építészeti arculata sem mondható egységesnek, mivel a beépítése is több időszakban történt, illetve valószínűleg tudatosan eltérő karaktereket jelöltek ki. Jelentős az átépülése is. Fontos kiemelni a terület lehatároltságát (nyugatról a Vén-hegy, keletről az Árki út) és területfelhasználási önállóságot hordozó egységet, *mely a későbbiekben is megőrzendő*. Az Árki út felől szép, egységes és rendezett utcaképe van, mely egyúttal Mór Vértes felőli bevezető útszakasza.



Felsődobos különállóságánál fogva szintén egységet képez, jelentős arculati elemmel azonban nem bír. Néhány régi épülete még van, illetve itt is találunk egy kápolnát.



Építészeti karakter, ajánlások

A modern településfejlődés falusias- és kertvárosi építészeti megjelenésének teljes skálája felismerhető Mór kertvárosias beépítésű területein: hatvanas-hetvenes évekbeli kockaházak, oromfalas típusházak, fésűs beépítést imitáló beépítések, többszintes nyeregtetős és amerikai stílusú terülő épületek. *Szerencsés azonban, hogy általában stílusok utcán belül nem keverednek, így egységes utcaképek tudtak kialakulni, s jól elkülöníthetővé válnak az egyes korok a beépítésben. A móriak láthatóan szívesen gondozzák a városvezetés ezen tudatos törekvését és a felújítások során figyelembe veszik, mint adottságot. Az egyes házak felújítása során a homlokzatszínezés megválasztásában, a terasszal kombinált bejáratok kialakításában, a korszerű épülettechnológia külső megjelenítésében (napelemek, stb) és a melléképületek elhelyezésében lehet a további javításokat elérni. Az egyes utcákban kialakult jellemző beépítési helyhez épületmagasságokhoz, tetőformákhoz illeszkedni kell, így őrzendő meg az egységes és megnyugtató utcakép..*

A karakteralakítás másik területe a közterületek megújítása - a belső területekhez hasonlóan játszóterek kialakítása, igényes fasorok telepítése, gyalogos felületek burkolatainak cseréje, egy-egy köztéri elem elhelyezése, patakmedrek rehabilitációja, stb.



6. Tömbtelkes területek

Településkép

Mór városát is elérte a lakótelep-építési hullám, mint minden olyan dinamikusan fejlődő települést, melyben a betelepülők folyamatos lakásigénye nagy nyomással, egyszerre jelentkezik. Sajnos komoly és kijavíthatatlan sebeket ejtett a hagyományos városszerkezetben, mivel a szokásoknak megfelelően itt is érintette a belvárost és annak közvetlen környékét. Öt terület egység különböztethető meg: Dózsa Gy utca keleti oldala menti 4 szintes házakból álló lakótelep, Dózsa Gy utca nyugati oldalán épült 4 szintes házsorok, Vértes utcai beékelődő tömbbeépítés - négy szintes épületek, Kodály utcai tömbbeépítés - változó épületmagasságok, kisebb társasházak, sorházak, és a volt orosz laktanyai területen lévő tiszti lakótelep.



Arculati jellemzők

A házigyári lakótelepek stílusjegyei nem különböznek az ország más lakóházaitól. Szerencsés megoldásnak mondható, hogy csupán négy szintesek, viszonylag tágas park veszi körül őket. Nem ritka megoldás a panelház tűzfalához tapasztott alacsonyabb, magas tetős épület, melyben általában kereskedelmi vagy vendéglátó egység került kialakításra. Ezek a hozzáépítések igyekeznek oldani a merev tűzfalas házvégnek látványát, egyúttal a bennük elhelyezett üzletekkel és azok köztéri kapcsolódásaival a közterületeket is formálják, előbbé teszik. A déli lakótelep felújítása megkezdődött, a homlokzatszínezések harmonikusak, az oromfalakat nem csúfítják el harsány falfestések és óriásplakátok, a bejáratok megújításra kerülnek.



A forgalmasabb részeken a lakóházak alsó szintjén lévő erkélyes lakások üzletté alakultak át, megjelenésükben magával hordozva a lehetőségekből származó korlátokat. A területegységeken hasonló stílusú – lapos tetős, gyakran panelelemekből épült, modern, funkcionalista elemeket használó - középületek is elhelyezésre kerültek, iskola, óvoda, kórház, sportközpont. Itt található a korszerűen és esztétikusan kialakított autóbussz pályaudvart is. A közterületek és parkok mindenütt gondozottak, sok köztéri elemet alkalmaznak, de nem érik el a belvárosi utak és parkok színvonalát és kreativitását. Kísérő jelenségek ezeken a területeken a garázssorok, melyekről nem mondható el semmi pozitív, városképi megjelenítésük javítandó.

Építészeti karakter, ajánlások



Mór város lakótelepi egységeit befogadta a város, szerves részévé vált, a városias léptékének meghatározó elemeivé vált. Elvárás, hogy a visszafogott homlokzatkezelés megmaradjon, harsány színek ne jelenjenek meg továbbra sem. Szükséges a lépcsőházak színvonalas bejáratának kialakítása, a bejáratok intimitásának biztosítása, a gyalogos és autóforgalom korszerű elválasztása, a bevezető utak menti "bazárosodó" földszintek újszerű megfogalmazása.

A közterületi parkok, mint összekapcsoló elemek közösségibbé tétele és színvonalának további emelése javasolt. Ennek fontos elemei lehetnek az átmenő patakmedrek környezetének rendezése (zöldfolyosó) és az átívelő hidak esztétikusabbá tétele, vizuális bevonása a parkokba és utcaképekbe.





7. Szőlőhegyek

Településkép

Mór város arculatához szorosan kapcsolódik a szőlőhegyek látványa, mely a Móri árokban futó főút felől elénk tárul és a települést keletről lehatárolja. A Vértes lankáinak lábához települő város régebben csupán szőlőművelésre használta e dombokat, illetve néhányan itt építették meg pincéjüket. A mai élet azonban egyre jobban birtokba akarja venni. Látható, hogy a városhoz közeli részein már kezdenek kialakulni a lakó jellegű használatok. Ez a folyamat nem szerencsés, nem tervezett, ezért a helyi közösségi szerveződések próbálják a szabályozással megakadályozni. Szerencsés lenne, ha sikerülne megtartani a szőlőhegyet jelentős részben szőlőműveléssel használt területnek, melyen a meglévő és kialakított pincék illetve prэшázak valóban csak az ehhez a tevékenységhez szükséges funkciókat és alapterületet biztosítják.



Két nagy szőlőhegyről beszélhetünk Mór határában - a Vén hegy, mely lényegében a város belterületébe integrálódott és a Kecske-hegyről, mely szintén rá-simul a város új területi egységeire.



Arculati jellemzők

A Vén -hegy nyugati és keleti oldala is lakóterülettel körülvett, illetve a nyugati oldalához simul Mór hagyományos és településképi szempontból jelentős pincesor. Ezáltal ez az a városrész, mely a móri borok iránt érdeklődő turisták fő célpontja is. Egyre több gazda nyitja meg pincéjét a nyilvánosságnak, mely a város által is támogatott folyamat, a városi identitás része. A hegy nyugati, déli és keleti oldala közvetlenül vagy közvetetten (belső kertekben) megjelenő pincékkel és présházakkal körülvett, jelenleg nem bír egységes arculattal, de erre törekedni érdemes. Természetesen a különböző funkciókhoz különböző használat társul. A Hársfa és Ezerjő utca felől a nagyobb, gazdagabb pincészeteket találjuk, a Pincesor utcánál már a kisebb és újabb présházás beépítést, melyeknek a domboldalban való megjelenése mindenkor meghatározó. A hegy Széchenyi utca felőli oldala rejtőzködőbb beépítésű, itt inkább a régi házak mögött a hegyoldalba vájt pincék a jellemzők. A Bányász telep oldalán találunk kertben lévő, de később önálló pincelejárásokat is.

A Kecse -hegy város felőli nyugati lábának beépítése egyre sűrűbb, mindenütt építkezésekkel találkozunk, melyek nem csupán présházi funkciókat szolgálnak. Sok esetben üdülő illetve lakóházak. Ennek terjedése nem lenne szerencsés. A hegyről nagyon szép a kilátás a Móri árokra és a városra. Békességet és nyugalmat áraszt a szőlőültetvények gondossága, rendezettsége. Bájos színfolt a Szent-Orbán kápolna és környezete.



Építészeti karakter, ajánlások

Hagyományos szőlőhegyi megjelenés, mindenképpen őrzendő és védendő.

Kerülni szükséges az épületek számának és méretének túlzott növekedését. Egységes hegyközségi előírásokra és közös fellépésre, tájképi védelemre van szükség. Maximális épületmagasság pinceszint + 1 szint, ebben az esetben a tetőgerincek a szintvonalakkal párhuzamosak legyenek. Hagyománytisztelő anyaghasználat és színválasztás elengedhetetlen. Növénytelepítések-nél kerülni kell a tájidegen egyedeket.



8. Gazdasági területek

Településkép

Mór több és jelentős kiterjedésű gazdasági területtel bír, melyek főként a 81-es út közelében helyezkednek el, szerencsésen a lakóterületektől távol. Mivel a közeli és távolabbi környék lakosságának is ez a munkaterülete, ezért a város széle, vasútállomás környéke komoly, mindennapos közlekedési terhelést is kap. Legjelentősebb iparterülete a 81-es úttól nyugatra eső nagy, modern ipari park. További területek: régi állami gazdasági terület (Major u.), a csókakői út környéke, Kórház u. vége, Árki- puszta és a Velegi úti külső terület. A város belső területein régebben néhány gazdasági egység megtelepedett - mint pl. a kenyérgyár, malom, építőanyag kereskedelem, stb. ezeknek már csak egy részében van működő üzem.



Említésre méltó még, a szintén külső városi területen lévő Hétkúti Wellness Hotel és Lovaspark, mely jelentős turisztikai célpont. *Építészeti megjelenítése nem feltétlenül követendő.*





Arculati jellemzők

Mór iparterületeinek megjelenése nem tér el az átlagos ilyen jellegű területhasználatától. Jellemzően a telephely tulajdonosának igényessége határozza meg a megjelenést, így találkozhatunk kifejezetten korrekt, gondos területhasználattal és szerencsére ez jellemző a legtöbb területre. (Ipari park, Kórház u. Árki puszta)

Mintaértékű lehet a volt állami gazdaság néhány megmaradt fogadó épületének minősége, melyek sajnos nagyon leromlott állapotúak és sok esetben nincsenek használatban. A teljes telephely nagyon rendezetlen. A probléma mindenképp mielőbbi beavatkozást igényel, mivel több olyan építmény -épület is van, mely ipari műemlékként számba vehető, illetve egy nagy területű park is van itt, melynek növényállománya figyelmet érdemel.

A vasút felszámolásával és jelentőségének elvesztésével az állomás épülete és a vasúti területek elhanyagolttá váltak, rendezésre és hasznosításra várnak.

Építészeti karakter, ajánlások

*Az ipar és gazdasági területek eltérő típusú használata miatt gyakran elhanyagolásra kerülnek a humánus szempontok, szemben a technikai-
val illetve a motorizációból eredő nyers megoldásokkal. Ennek néhány
példája fellelhető Mór gazdasági területein is, elsősorban a régebbi
kialakításúaknál, illetve a felhagyott területeken. Törekedni szükséges
a humánus és a természet alapú megoldások használatára, melyek
nemcsak esztétikussá, de elviselhetőbbé is tehetik a mindennapos
munkaterületeket és nem utolsósorban csökkentik a káros anyag kibo-
csátásokat illetve a fenntartható fejlődés irányába hatnak.*



TELEPÜLÉSKÉP-FORMÁLÁSI AJÁNLÁSOK

ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

A város mindenkor a benne élő, azt alakító polgároké. Az építő - építtető felelőssége elvitathatatlan, mert maradandót, értékformálót és értékalakítót hoz létre. Jelen ajánlások nekik készültek azzal a céllal, hogy megismertessék a részletekben rejlő jelentőségeket, továbbá régi és új példákat mutassanak.

Mór város egyes településrészeinek arculata a kisebb "sebek" ellenére tetten érhető és éppen ezért megőrzésre és továbbfejlesztésre érdemes. A meglévő épületek felújítása és új épületek építése során - legyen az magán, -vagy közösségi illetve gazdasági jellegű beruházás - általános érvényű ajánlások fogalmazhatók meg a legtöbb területegység tekintetében. A városrész karakteréből következő eltérések külön kiemelésre kerülnek.



Az illeszkedés alapelve -általános érvényű minden területkarakterre

Tekintettel arra, hogy a településen a hagyományos és új beépítések sokszínűsége jellemző, alapelveként azt kell megfogalmazni, hogy új lakó- és középületek építésénél illetve meglévő épületek felújításánál törekedni kell a meglévő térfalak követésére, az utcában jellemző beépítési terület megválasztására, a tömegformálásban való illeszkedésre. Zártsorú beépítésnél zártsorú, telekhatáron állónál telekhatárra illeszkedő, szabadonállónál sza-

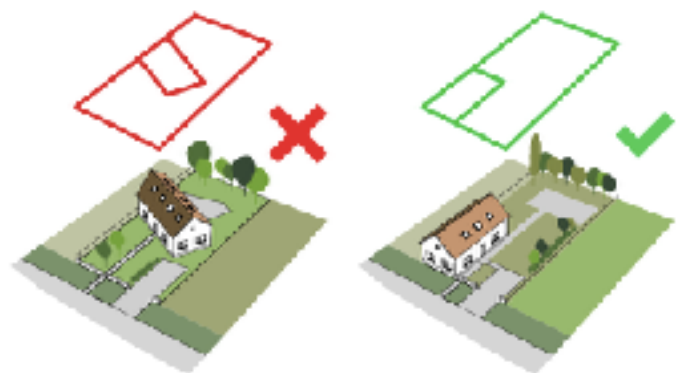
badonálló telepítést javasolt alkalmazni, az utcában szokásos elő-és oldalkertek figyelembevételével. Törekedni kell arra, hogy a szomszédos házak valamilyen rokonságot mutassanak egymással, mivel a külső szemlélőkben jó hatást kelt, ha érzékelhető, hogy az építetők törődtek a közös arculattal. A képen látható Kossuth L. utcai lakóház az Év homlokzata 2016 pályázat családi ház kategóriájának nyertese lett, legfőbb erénye éppen az illeszkedés minden vonatkozásban.



A tömbtelkes beépítések esetében Mórban nem egy példa van arra, hogy a ház oromfalához hozzáillesztettek egy kisebb, magastetős épülethez, amely általában kereskedelmi, szolgáltatói funkciót is tartalmaz. Ezek a megoldások megfelelő építészeti megfogalmazással szerencsések is tudnak lenni, formai és funkcionális illeszkedés tekintetében, ha figyelembe veszik a magasságokat, anyaghasználatokat is. A bemutatott példa formai megjelenítésében nem tökéletes, de az ötlet, az alkalmazott térképzés és funkcionáltás tekintetében mégis mintaadó lehet.

Telepítés - általános érvényű minden területkarakterre

Mór város dimbes-dombos tájain mindig figyelembe szükséges venni az utcákban irányadó telepítéseket: zárt sorú, oldalhatáron álló vagy szabadonálló beépítés, utcafronti vagy előkertes elhelyezés, tetőformák megválasztása, stb.



Illeszkedés és kapcsolódás



Épületmagasság

Az épületmagasságra vonatkozóan általánosan a HÉSZ iránymutatása a mérvadó. A Belvárosi és Kisvárosias területrészekben a kétszintes beépítés megvalósítható a kialakult tömegformákhoz igazodóan. A Kertvárosias beépítésnél a falusias hangulat tartandó, max. homlokzatmagasság 5,0 m körül indokolt. Tömbtelkes és gazdasági beépítéseknél az épületmagasságok kialakultak, ennél magasabb nem ajánlható. A Pincesoron és a Szőlőhegyen a kialakult épületmagasság kifejezett korlát, nem átléphető.



Tetőidom, tetőhajlásszög

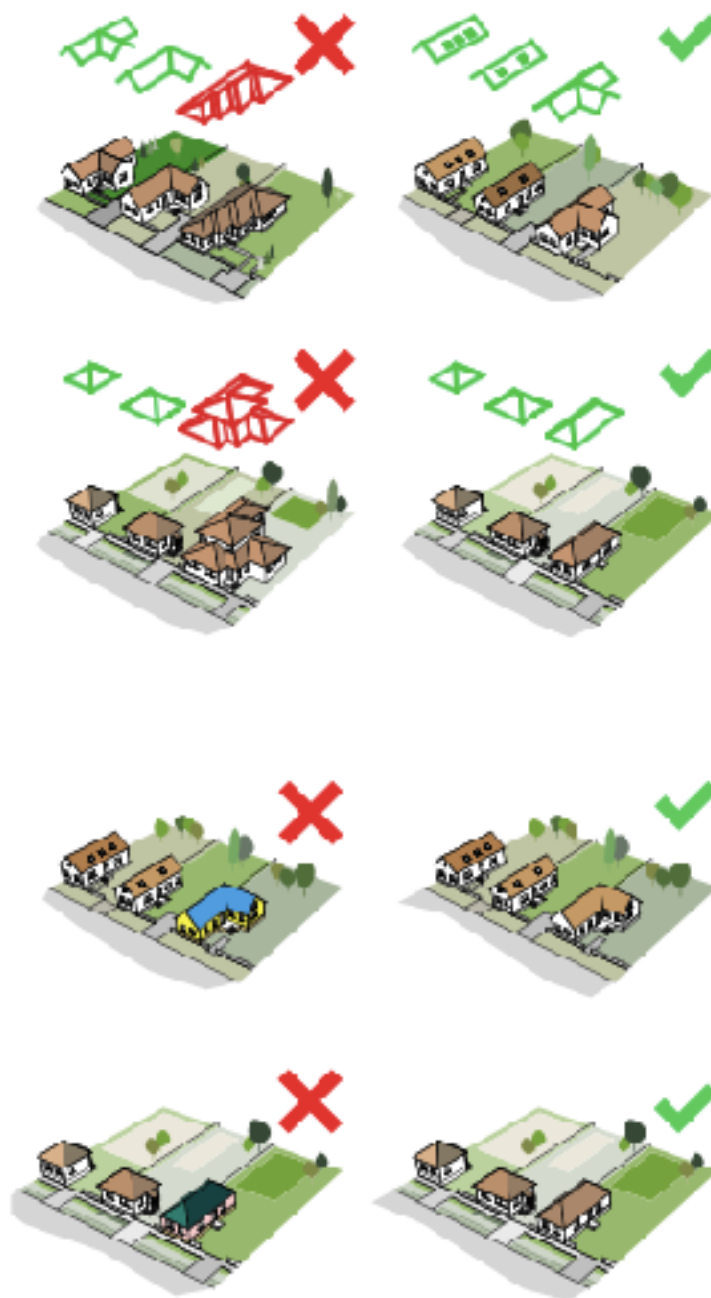
A jellemző tetőidom területenként változó Móra.

A Belváros magas presztízsű, történeti kastélyépületeinél jellemző a manzárt, illetve a 37-45 °-os tető, mely általánosan is elvárható ezen a területen.

A kertvárosi területeken általában a 25° és 42° közötti tető megengedhető.

Tömbtelkes beépítéseknel és gazdasági területeknél a lapostető továbbra is megengedett, a zöldtetők alkalmazása javasolt.

Modern, lapostetőcsaládi házak elhelyezésére a területszerkezeti terv által kijelölendő új kertvárosias területek adhatnak lehetőséget.



Tetőformák, oromfalak - jó példák

Tetőforma, színezés, anyaghasználat

Új építkezések és felújítások során törekedni javasolt az egyszerűsége és illeszkedésre, mind a tetőformák, mind az anyaghasználat és színezés vonatkozásában. El kell kerülni az utcaképből bántóan kirívó megoldásokat, ezek általában amúgy is jelentős költségtöbblettel járnak. Mór arculatához jól illeszkednek a mészfehér, homokszínű, kastélyszárga, vas-oxid-sárga illetve pasztellszínű homlokzatszínezések, a hagyományos homlokzati díszítések. Amennyiben meglévő régi ház kerül felújításra érdemes utánanézni régi homlokzati megjelenésének, nyílászárói ritmusának és adott esetben figyelembe venni felhasználhatóságukat vagy rekonstruálásukat. Homlokzatok hőszigetelése során érdemes törekedni a tagolások megtartására. Díszatölemek felhasználásánál javasolt pl. a tardosi, a helyi bontásból származó vagy a dudari mészkő alkalmazása, nemcsak homlokzatfelújításnál illetve alakításnál, de közterületi elemek építésénél is.



Tetőforma, színezés, anyaghasználat - jó példák



Nyílászárók - kapuk, ablakok



A Belváros és a hagyományos beépítésből átalakuló városrészekben helyi védelem alá vett épületel és épületrészek vannak, melyeket minden esetben figyelembe kell venni, így a nyílászárók felújítása során is. Ez sok esetben többletköltséget is tud eredményezni, amit nem mindenki tud elviselni, ezért a városnak kell megoldást találnia ezen cél megvalósulásának megtámogatásához. A legfontosabb alapelv az arányosság megtartása és az egyszerű formák alkalmazása. A kialakult példákban látható, hogy mind a régi, mind a mai korok igényes épületeinél a mőriak időtálló anyagokat használtak és kedvelik a keretezést. Itt kell megemlíteni az új házak bejáratait, az ehhez kapcsolódó teraszokat és lépcsőket, melyek során szintén a nem hivalkodó, de tartós és természetes anyaghasználatra érdemes törekedni.



Nyílászárók, kapuk, ablakok - jó példák



Kerítések

Mór város sok területén jellemző a zárt kerítés - kőből, téglából vagy fából, illetve ennek kicsit megengedőbb változata, amikor a kőlabazatot és oszlopokat közel zárt elemekkel töltik ki. A kerítések a régi beépítésű területek szépen követik az utca nyom-

vonalát, máshol pedig bátran törik azt egy-egy karakteres kapuzati elemmel. Sok szép díszes tömör vaskaput is találhatunk. Az újabb kertvárosias területeken gyakoribbak a nyitott kerítések, a szőlőhegyen sok helyütt nincs kerítés. Ezeket a területi szokásokat érdemes megtartani, mert hozzá tartoznak az egyes területek karakteréhez.



Kerítések - anyagok, struktúrák. Jó példák.

Portálok kialakítása, hirdetések, cégérek

Mór városában a portálok kialakításában nem mutatkozik még meg egy egységes arculat, de törekedni érdemes rá. Alapvetően elmondható, hogy a Belváros új és régi kialakítású üzletelyiségeinél az eleganciára és a harmonikus szín és betűhasználatra érdemes törekedni, de máshol is érdemes kerülni a neonfényeket, a harsány színeket és a nagy reklámfeliratokat. Jó és időtálló megoldásnak tűnik a falfestés illetve az ezt imitáló grafikai megjelenítés valamilyen más homlokzati elemmel, a növények, zászlók és egyéb köztéri elemek használata adott esetben. Sok jó példát lehet találni a pincesoron és a belváros egyes részein.



Portálok, cégérek - jó példák



VÁROSKÉP - UTCAKÉP

Kiemelt figyelmet érdemes fordítani a város bevezető útjainak arculati, utcaképi védelmére. Ez jelenti az egymás utáni tömegek, épületmagasságok, homlokzatsínezések és kerítések illeszkedésének különös figyelmekkel tartását, a közterületek kialakítását, a közterületi elemek figyelmét - árkok, légvezetékek, információs elemek, buszmegállók, kapubeállók, stb.- Ilyen utak az Árki út, Széchenyi út, Bajcsy Zs u., Dózsa Gy út, Deák F u., Mónus Illés u. Wekerle S u.

Városképi védelem szükséges a Belváros és a Pincesor teljes területére is, továbbá az Árki pusztai épületcsoportra, mely értelemszerűen hasonló kiemelt figyelmet jelent a fentebb felsorolt elemekre és azok összefüggéseire vonatkozóan.



Közterületek településképi útmutatója

Közlekedési felületek

A Belváros és a Kisvárosias területek közterületei és közlekedési felületei - gyalogos útvonalak, parkolók, forgalmi utak - korszerű és esztétikus megjelenítésűek, erre a színvonalra kell fokozatosan felzárkóztatni a település többi részét is. Szükséges, hogy a lakosság magáénak érezze egy-egy terület egység rendezettségének fenntartását, megóvását. Ki-

emelendők a városi park hídjai és a kastélyterülettel megépített gyalogos-forgalmi kapcsolata, továbbá a parkolók fásítása, burkolati elválasztása. Megfontolandó egy forgalomcsökkentett - gyalogos utcaszakasz kialakítása a Vasút utca -Városház köz - Ady E. utca - . Lovarda utca- Kossuth L utca- Szent István tér -Erzsébet tér területén, mely részben megvalósult. Itt a burkolatfeljításokkal, utcabútor elemekkel, parkolási megoldásokkal, növényelhelyezésekkel és az alulhasznosított épületek funkcionális megújításával lehetne emelni a városias hangulatot.



Zöldfelületek



A település belvárosi és környező elemei mintaadóak mind növényállományban, mind kialakításban és gondozottságban. Szerencsés, hogy hálózatszerűen kapcsolódnak össze a város belső területein, ezt a hálózati folyamatot kell tovább bővíteni zöldfolyosókkal, a patakmedrek rehabilitációjával, kisebb kertekkel, teresedésekkel és azok köztéri kialakításával. Csökkenteni kell a hulladékterületeket, törekedni kell az egyes területegységek közösségi összefogására a közterületek, parkok megvalósítása és gondozása tekintetében.



A gazdasági területek kialakításánál mindig meg kell követelni a fásított parkolókat, kulturált közlekedési kapcsolatokat kialakítását és fenntartását.





Köztárgyak, utcabútorok, hirdetőfelületek

Mór városában nagyon sok szép példája van az igényes közterület-alakításnak és használatnak. Szinte minden kis teresedésen és parkban elhelyezésre kerültek szobrok, pihenőpadok, gondozott a növényzet. Kiemelendő a városszerte egységes utcanévtábla kihelyezés és egyéb információ közlés módjainak stílusossá tétele. Törekedni érdemes a külső területeken is erre a fajta figyelemre, gondosságra.







AZ ÚJ SZABÁLYOZÁS IRÁNYELVEI

A hatályos rendelet átfogóan, korrektül szabályozza az épített örökség állományával kapcsolatos teendőket, anélkül azonban, hogy olyan helyi sajátosságokat jelenítene meg, ami orientálhatja a környező épületek, vagy akár a védelem alá eső területeken épülő házak tervezőit. Tekintettel arra, hogy a település markáns városképi elemként számba vehető épületei funkciójuk és kialakításuk miatt rendszerint nem követhető (mert pl. barokk kastély, vagy éppen neogótikus templom), a történeti építészeti elemeket tartalmazó lakóépületek pedig nem mutatnak településrészenként jellegzetes eltéréseket, a harmonikus településképi kialakítása érdekében az új rendeletben a meglévő szabályokon túlmenően

várhatóan a kialakult viszonyokhoz, szomszédokhoz való illeszkedés szabályait lesz érdemes tisztázni. Ez azt jelenti, hogy az új épületnek a telken való elhelyezése, az előkert, a tömegformálás, a tetőgerinc iránya és a homlokzati anyaghasználat tekintetében illeszkednie kell a szomszédos meglévő épületek kialakult viszonyaihoz, illetve, ha azok nem egyformák, a kettő közé kell esniük, vagy valamelyiket követniük kell.

Így az egymás mellett álló épületek harmóniája újra kiegyensúlyozottabb utcaképeket eredményez majd, a különféle városrészek eltérőségeiben is megjelenő összhangot előtérbe helyezve.

IMPRESSZUM

Mór Város Városképi arculati kézikönyvét

Mór Város Önkormányzata megbízásából

a

Magyar Urbanisztikai Tudásközpont Nonprofit Kft. készítette

Polgármester:	Fenyves Péter
Főépítész:	Szigeti Gyula
Önkormányzati koordinátor:	Gaál V. Afrodité
Vezető tervező:	Ongjerth Richárd
Örökségvédelmi tervező:	Szkordilisz Flóra
Településtervező:	Kósa Emőke
Szerkesztette:	Kósa Emőke és Ongjerth Richárd
Írta:	Kósa Emőke és Ongjerth Richárd
Fotó:	Kósa Emőke, Szkordilisz Flóra, valamint Virányi István, és a Google Earth fotósai



Mór, 2017. július hó