

MÓR TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

2017. DECEMBER



TARTALOMJEGYZÉK

MÓR TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV	1
TARTALOMJEGYZÉK.....	2
BEVEZETÉS.....	6
<i>Mi az a Településképi Arculati Kézikönyv?</i>	<i>6</i>
<i>Hogyan készül?</i>	<i>7</i>
Mór bemutatása.....	8
<i>Általános településképi.....</i>	<i>10</i>
<i>Településkarakter.....</i>	<i>14</i>
ÖRÖKSÉGÜNK	19
<i>A településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, értékek</i>	<i>21</i>
<i>Mór műemlékei.....</i>	<i>22</i>
<i>Helyi védett épületek, építmények.....</i>	<i>26</i>
<i>Településképi jellemzők.....</i>	<i>28</i>
ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK	30
<i>Az eltérő karakterű településrészek térképi megjelenítése.....</i>	<i>31</i>
1. Belváros.....	32
Településképi.....	32
Arculati jellemzők.....	33

Építészeti karakter, ajánlások	34
2. <i>Kisvárosias lakóterület</i>	36
Településkép	36
Arculati jellemzők	37
Építészeti karakter, ajánlások	39
3. <i>Pincesor</i>	40
Településkép	40
Arculati jellemzők	41
Építészeti karakter, ajánlások	42
4. <i>Átalakuló kertvárosi lakóterületek</i>	44
Településkép	44
Arculati jellemzők	45
Építészeti karakter, ajánlások	51
5. <i>Kertvárosi lakóterületek</i>	54
Településkép	54
Arculati jellemzők	56
Építészeti karakter, ajánlások	59
6. <i>Tömbtelkes területek</i>	60
Településkép	60
Arculati jellemzők	61
Építészeti karakter, ajánlások	62
7. <i>Szőlőhegyek</i>	63
Településkép	63

Arculati jellemzők.....	65
Építészeti karakter, ajánlások	67
<i>8. Gazdasági területek</i>	<i>68</i>
Településkép.....	68
Arculati jellemzők.....	70
Építészeti karakter, ajánlások	71
Településkép-formálási ajánlások	72
Építészeti útmutató	72
<i>Az illeszkedés alapelve -általános érvényű minden területkarakterre</i>	<i>72</i>
<i>Telepítés - általános érvényű minden területkarakterre.....</i>	<i>74</i>
Illeszkedés és kapcsolódás	75
Épületmagasság.....	76
Tetőídom, tetőhajlásszög.....	77
Tetőformák, oromfalak - jó példák	78
Tetőforma, színezés, anyaghasználat	79
<i>Képek: Hagyományos és újabb típusú lakóházak jól megválasztott homlokzatszínezése.....</i>	<i>79</i>
Tetőforma, színezés, anyaghasználat - jó példák	80
Nyílászárók - kapuk, ablakok.....	81
Nyílászárók, kapuk, ablakok - jó példák	82
Kerítések.....	83
Kerítések - anyagok, struktúrák. Jó példák.	84
Portálok kialakítása, hirdetőtáblák, cégérek	85
Portálok, cégérek - jó példák	86

Városkép - utcakép	87
<i>Közterületek településképi útmutatója.....</i>	<i>88</i>
<i>Közlekedési felületek.....</i>	<i>88</i>
<i>Sajátos építményfajták.....</i>	<i>93</i>
Az új szabályozás irányelvei.....	94
Impresszum.....	95

BEVEZETÉS

Mi az a Településképi Arculati 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, örökség-elemeket, 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 környék karakterének erősítése.

Ezeknek a törekvéseknek az eszköze a Településképi Arculati 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 településkép-védelmi 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 az önkormányzat szakembereivel és a tervezőkkel

lefolytatott lakossági konzultáció-sorozat keretében kerülnek összefoglalásra azok az értékek, elvárások és célkitűzések, amelyek alapján a szakmai megállapítások megtörténnek. A TAK, mint útmutató valóban azokra az épített és természeti környezeti elemekre alapozhat, 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.



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 biztosítanak 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 nyelvetrületről 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 a kistérség vezető településévé, ipari, gazdasági, oktatási, kulturális és közigazgatási központtá fejlődött.



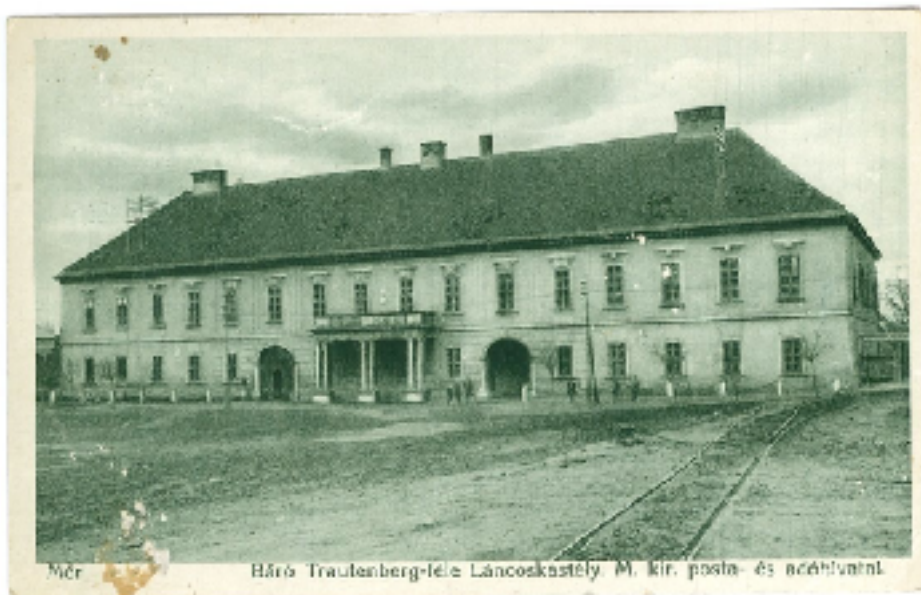


Általános településkép

Mór mai megjelenése hangulatos kis-középváros, amely magán viseli az elmúlt három évszázad történetének jellegzetességeit. A török idők után szinte a semmiből dinamikus újrakezdődő, 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, Werkerle 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, amelyek a nyugati lábuknál kiépült pincesorokkal mégis szervesen kapcsolódtak a város életéhez.

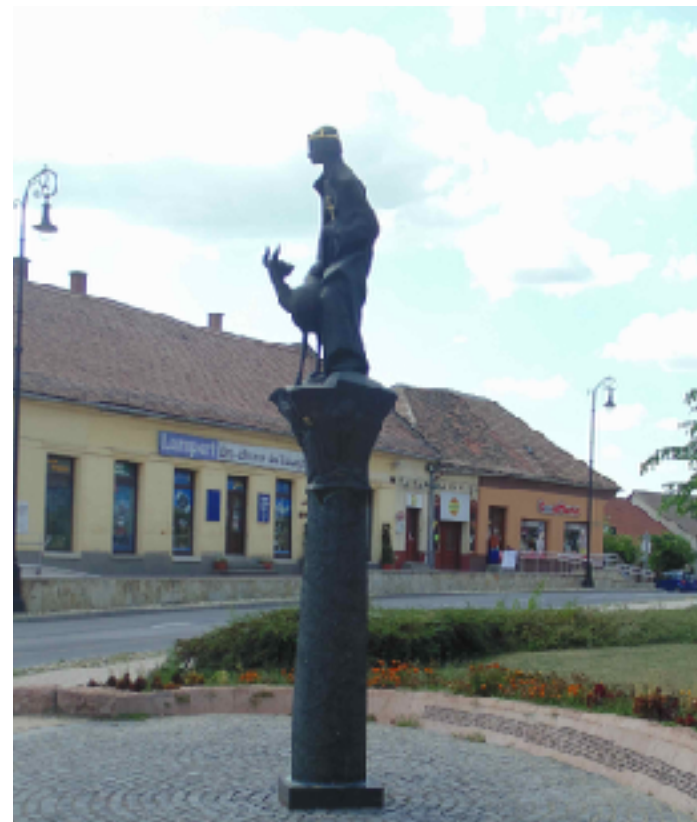


A város fejlődésével a lakóterületek bővülése követi a természetes vonalakat, s mivel a települést a Móri árok hosszanti (észak-déli) vízfolyásai szabdalják, így jellemzőek az észak - déli irányú, hosszú széles utcák, és az ezeket összekötő rövid kapcsolatok. Ettől a jellegzetességtől csupán a Belváros 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 kereskedelem, szolgáltatás 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.



Mór településkarakterét leginkább a Belváros határozza meg, az úgynevezett településközponti vegyes terület-használattal. Ebben a területfelhasználási kategóriában jellemző, hogy a különféle, a város egészét kiszolgáló közintézmények, kereskedelmi és kulturális létesítmények a lakóházakkal vegyesen épültek meg. A városok leg-sűrűbben beépült részeire jellemző ez, ahol kisebb városokban – így itt is – gyakoriak a többemeletes épületek. Itt található a történeti örökség értékeinek – műemlékek, helyi védettségű épületek – nagyobb része is, 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 a 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 szomszédval 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 változtak. Ez a legtöbbször az egykori, hosszú szalagtelkek több, mezőgazdasági termeléssel 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 – váltakoznak 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. A több, egyenrangú épületet tartalmazó tisztán tömbtelkes területeken épültek fel a nagyobb közintézmények, kórházak, iskolák.



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

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





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

Rendőrkapitānyóság

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 Mórban akkoriban 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, átalakítása, toldása, felújítása stb.) településképi 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 költségvetéséből függő mértékben támogatást biztosíthat, pályázati úton.



Mór, zsidó temető

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 szolgálnak 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.



Erzsébet tér 4.



Szent Rókus kápolna



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.

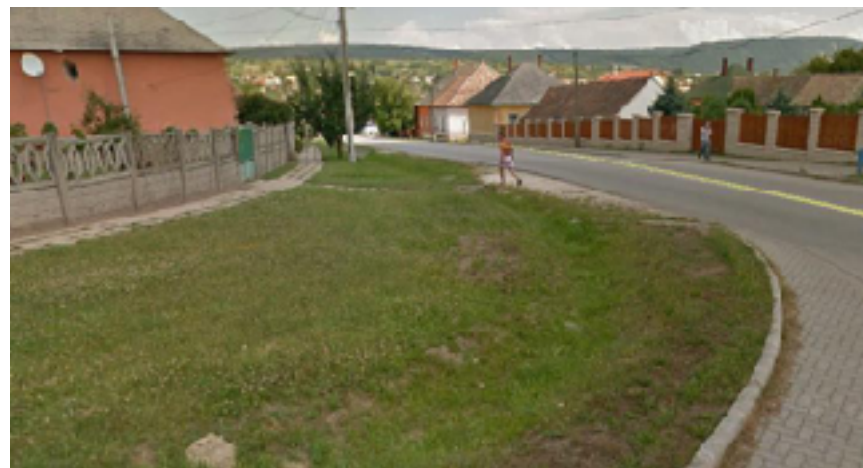
Ez az oka annak, hogy mind az országos, mind pedig a helyi védelem esetén megtalálhatók területi védelem elemei, a városban is. Az országos előírások szerint az úgynevezett műemléki környezet a műemléknek nyilvánított épület telkét, és legalább a szomszédos telkek együttesét jelenti, ahol az építés engedélyezésénél 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.



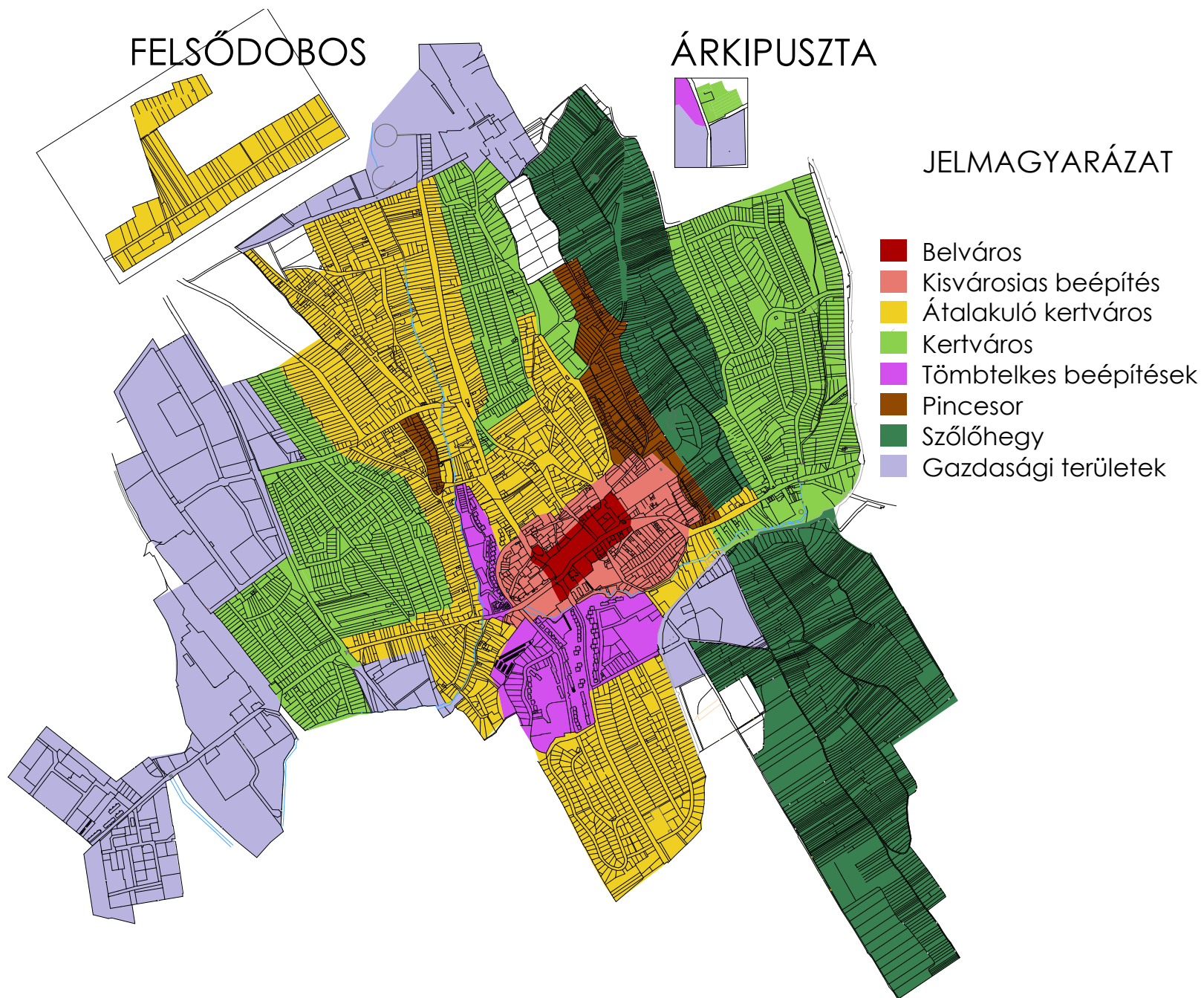
ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK

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

1. Belváros
2. Kisvárosias beépítés
3. Pincesor
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 városrész kialakítása és beépítettsége igyekszik a sokfunkciós használathoz felzárkózni: 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 mindamellett, 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.

Városhal és városkapu, mint olyan plasztikusan nem jelenik meg ezeken a helyeken, mivel Mórt soha nem vette körül városhal, 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 Vértess 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 találhatóak 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 ablakokkal 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 mives 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, bár 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 figyelmet kell fordítani az illeszkedésre. Lakóépület esetén a javasolt maximális épületmagasság kétszintes, ahol ez utcaképbe illően megvalósítható. A parkolás ezen a területen is nehézkesen oldható meg, így a beépítés növelésének korlátja a parkolófunkció kielégíthetősége is. Prioritást kell kapjon a hagyományos utcaszerkezet. 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 megléte 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, amelyek kulturált és hagyománytisztelő megjelenésükkel emelekednek ki.



Arculati jellemzők

A hagyományos pincék egy- vagy kétszintes kis épületek, párhuzamos nyeregtetővel, középen műves fa kapuzattal, kétoldalt ablakokkal. Az épületek helyi védettségét egységes táblák 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 prэшázainak és a terület kisebb pincéinek gondos felújítására sok jó példát találhatunk. A Zrínyi utcában a lakóháztól különállón épült pincék a jellemző építészeti megoldások..



Építészeti karakter, ajánlások

Mór pincés városrészében sok lehetőség rejlik, mind a turizmus, mind a helyi hagyományörzés, 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 kicsit 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 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, és a hagyományos anyaghasználatra és színezésre szükséges törekedni. Szintemelés esetén a régi példákat kell figyelembe venni, azok arányait megtartani.

