



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 általában az út mindkét oldalát érintik, a Kossuth L. utca, Rákóczi út, Wekerle S. utca, Mónus Illés utca, Deák F utca, Petőfi utca, Vörösmarty utca, Vágóhíd utca. és a Martinovics utca, Széchenyi utca és József A. utca 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 szerekezet a mai napig meghatározó. Néhol megvalósultak a tömbfeltárások, de a korábbi beépítés ritmusa, arányai még mindig jellemzőek. Ennek átalakulása a közelmúltban természetesen megkezdődött, sok szép porta alakult ki. Mindenképpen nagy gondosságot igényel ezen területek építészeti átalakulásának és megújulásának figyelemmel kísérése, cél a területszerkezet és az épületek arányainak 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. A régi beépítés ritmusa még jól érezhető. Közterülete alapvetően funkcionális megjelenésű.





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. Közterülete 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 itt érezhető, kiemelt környék.



Petőfi Sándor utca - Vörösmarty utca - érdekes beépítésű terület. Utcahálózata és telekosztása a belvárosi és kisvárosi területet idéző, beépítése azonban inkább falusias jelleget hordoz. Morfológiai adottságait kihasználva a régiek az udavorokon pincéket építettek, 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. A
területhez kapcsolódóan létesült egy bútorgyár
modern üzemegysége 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 ajánlasként 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.

Célkitűzés 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 lakóhátsor nagyon leromlott állapotú, viszont egységes megjelenése egyedülálló. Felújítása során mérlegelni szükséges az új funkciót, mert a korszerű lakóigényeknek ellentmond a forgalmas főút közelsége és az, hogy az épület ablakai közvetlenül ide nyílnak. Árki-puszta megmaradt terület szerkezeti komplexitása miatt helyi védelemre javasolható.***





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. utca külső, vasúton túli szakasza), Bányásztelep és a Tábor utca környéke. Kicsit későbbi beépítés eredménye a Dózsa Gy. út keleti majd nyugati oldala és a Mónus Illés utca és Deák Ferenc utca közötti területek is - ezek 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). A Vén-hegy keleti oldalában még régi pincéket is találunk.



Már további két, a városon kívül eső belterületi lakott helyét sorolhatjuk 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 egységei egyes sajátos építészeti arculata csak nehezen határozható meg, azonban mindenütt jellemző a gondozottság, figyelem és a környezet iránti tisztelet. Az építészeti megfogalmazásokra alapvetően az egyformaság, a karakter nélkülség jellemző. A közterület kialakítása és gondozottsága kertvárosias jellegű, elsősorban a helyi lakossági igényekhez és készségekhez igazodik. Sok helyen hiányoznak a virágos kertek, fasorok, gondozott árkok, gyakori a por és szürkeség. Vannak kifejezetten szegényebb hangulatú területek, mint pl. a Tábor utca környéke és vannak a tipikus, szinte egyidejűleg, típusházakkal beépült, kicsit túltervezett utcaképpel megjelenő területek, mint a

“Víziváros” (Fellner Jakab utca környéke), vagy Szent Borbála utca, Béke utca, vagy Futár utca, Mátyás utca, de az Erkel F utca környéke és Árpád utca 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-
tekkal találkozunk. A városra jellemző, a hagyományos területeknél megfigyelt kerítésépítés kialakult formái ezeken a
területek ritkán érhetők tetten., helyettük újszerű megfogalmazásokkal találkozhatunk.



A **Bányásztelep** építészeti arculata sem mondható egységesnek. A beépítése minden bizonnyal több időszakban történt, illetve ennek során 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 megőrzésre érdemes.** Az Árki út felől szép, egységes és rendezett utcaképe van, amely 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 fellelhető 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 a 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 homlokatszínezés 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, amelyben a betelepülők folyamatos lakásigénye nagy nyomással, egyszerre jelentkeznek. Sajnos komoly és kijavíthatatlan sebeket ejtett a hagyományos városszerkezetben, mivel a szokásoknak megfelelően itt is érintette a belvárost és annak közvetlen környékét. Öt területegység különböztethető meg: Dózsa Gy utca keleti oldala menti 4 szintes házakból álló lakótelep, Dózsa Gy utca nyugati oldalán épült 4 szintes házsorok, Vértess 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 tűzfalás 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 találhatjuk 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, városképi megjelenítésük javítandó.



Építészeti karakter, ajánlások



Mór lakótelepi egységeit befogadta a polgárság, városias léptékének meghatározó elemeivé és szerkezeti egységeivé váltak. Elvárás, hogy a visszafogott homlokzatkezelés megmaradjon, harsány színek továbbra se jelenjenek meg. A lépcsőházak színvonalas bejáratának kialakítása, a bejáratok intimitásának biztosítása, továbbá a gyalogos és autóforgalom korszerű elválasztása, a bevezető utak menti "bazárosodó" földszintek újszerű megfogalmazása a következő időszak építészeti feladatai.

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





7. Szőlőhegyek

Településkép

Mór város arculatához szorosan kapcsolódik a szőlőhegyek látványa, amely elénk tárul a Móri árokban futó főút felől egyúttal a települést keletről le is határolja. A Vértés lankáinak lábához települő város régebben csupán szőlőművelésre használta e dombokat. 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 jó lenne, ha hegyközségi szerveződések saját szabályozással próbálnák megakadályozni. Szerencsés lenne, ha sikerülne megtartani a szőlőhegyet jelentős részben szőlőműveléssel használt területnek, melyen a meglévő pincék illetve prэшázak valóban csak az ehhez a tevékenységhez szükséges funkciókat és épületeket biztosítják.





Mór határában két nagy szőlőhegyről beszélhetünk:

- Vén hegy, amely lényegében a város belterületébe integrálódott a Belváros és a Bányásztelep között
- Kecske-hegy, amely délkeletről kapcsolódik a város új területi egységeihez.



Arculati jellemzők

A Vén -hegy nyugati és keleti oldala is lakóterülettel van körülvéve, illetve Mór hagyományos és településképi szempontból jelentős pincesor a nyugatról kapcsolódik hozzá. 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 prэшázakkal körülvett, jelenleg nem bír egységes arculattal, de erre érdemes törekedni. 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 prэшázak 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 Bányásztelep oldalán találunk kertben lévő, de később önálló pincelejárásokat is.



A Kecské-hegy város felőli nyugati lábának beépítése egyre sűrűbb, mindenütt építkezésekkel találkozunk, melyek nem csupán préházi funkciókat szolgálnak, hanem sok esetben lakóházak. Ennek terjedése nem lenne szerencsés. A hegyről nagyon szép a kilátás a Móri árokra és a városra. A szőlőültetvények gondossága, rendezettsége békességet és nyugalmat áraszt. 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 felépítésre, tájképi védelemre van szükség. Maximális épületmagasság pinceszint + 1 szint, ebben az esetben a tetőgerincek a szintvonalakkal párhuzamosak legyenek. Hagyománytisztelő anyaghasználat és színválasztás elengedhetetlen. Növénytelepítéseknél 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 utca 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.



Arculati jellemzők

Mór iparterületeinek megjelenését jellemzően az egyes telephelyek tulajdonosának igényessége határozza meg. Szerencsés a város, mert gazdálkodási területei általában kifejezetten korrekt, gondos területhasználattal bírnak, az épületek telepítése és megjelenése megfelelő. (Ipari park, Kórház utca, Árki puszta)

Mintaértékűek lehetnek a volt állami gazdaság megmaradt fogadó épületei és azok építészeti minősége. Állaguk sajnos nagyon leromlott és használatuk sem általános. A volt állami gazdaság teljes telephelye méltatlanul rendezetlen. A probléma mindenképp mielőbbi beavatkozást igényel, mivel több olyan építmény -épület is van, amelyek ipari műemlékként számba vehetőek, illetve egy nagy területű park is van itt, amelynek 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 kibocsátá-
sokat 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 értékalkakítót 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

A képen látható Kossuth L. utcai lakóház az Év homlokzata 2016 pályázat családi ház kategóriájának nyertese lett, legfőbb erénye éppen az illeszkedés, minden vonatkozásban.

Tekintettel arra, hogy a településen a hagyományos és új beépítések sokszínűsége jellemző, alapvetően azt kell megfogalmazni, hogy új lakó- és középületek építésénél illetve meglévő épületek felújításánál törekedni kell a meglévő térfalak követésére, a beépítési terület utcában jellemző megválasztására, és a tömegformálásban való illeszkedésre: a zárt sorú, a telekhatáron álló és a szabadonálló beépítési módokhoz való alkalmazkodással és 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 tömbtelkes beépítések esetében Mórban nem egy példa van arra, hogy a ház oromfalához hozzáillesztettek egy kisebb, magastetőt tartalmazó épületegységet, amely általában kereskedelmi, szolgáltatási funkciót is tartalmaz. *Ezek a megoldások - megfelelő építészeti megfogalmazással - formai és funkcionális illeszkedés tekintetében szerencsések is tudnak lenni, ha figyelembe veszik a magasságokat és az anyaghasználatokat is. A bemutatott példa formai megjelenítésében nem tökéletes, de az ötlet, az alkalmazott térképzés és funkcionális 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. *Mindkét móri példa a táj-és terepviszonyokhoz való kiváló alkalmazkodást és hagyománytesztelő aránykövetést mutatja meg, mindamellet, hogy korszerű, modern lakóház valósul meg.*



Illeszkedés és kapcsolódás

Kép: Mór, Kapucinus tér - régi, mintaadóan illeszkedő beépítés a terepviszonyok követésével



Épületmagasság

Az épületmagasságra vonatkozóan általánosan a HÉSZ iránymutatása a mérvadó. *A Belvárosi és Kisvárosias területek részeken a kialakult tömegformákhoz igazodóan maximum kétszint+ tetőteres beépítés valósítható meg. (max építménymagasság 8 m) (lásd felső kép, felújított és átalakított tetőtérbeépítéses ház a Belvárosban)* A Kertvárosias beépítésnél a kialakult állapotoknak megfelelően elsősorban a falusias hangulat tartandó, max. homlokzatmagasság 5,0 m körül indokolt. Az újonnan kialakított kertvárosi területeken a kétszintes házak is illeszkedőek lehetnek (lásd alsó kép). Tömbtelkes beépítéseknél az épületmagasságok kialakultak, ennél magasabb nem ajánlható. A Pincésoron és a Szőlőhegyen a kialakult épületmagasság kifejezett korlát, nem átléphető.



Tetőidom, tetőhajlásszög

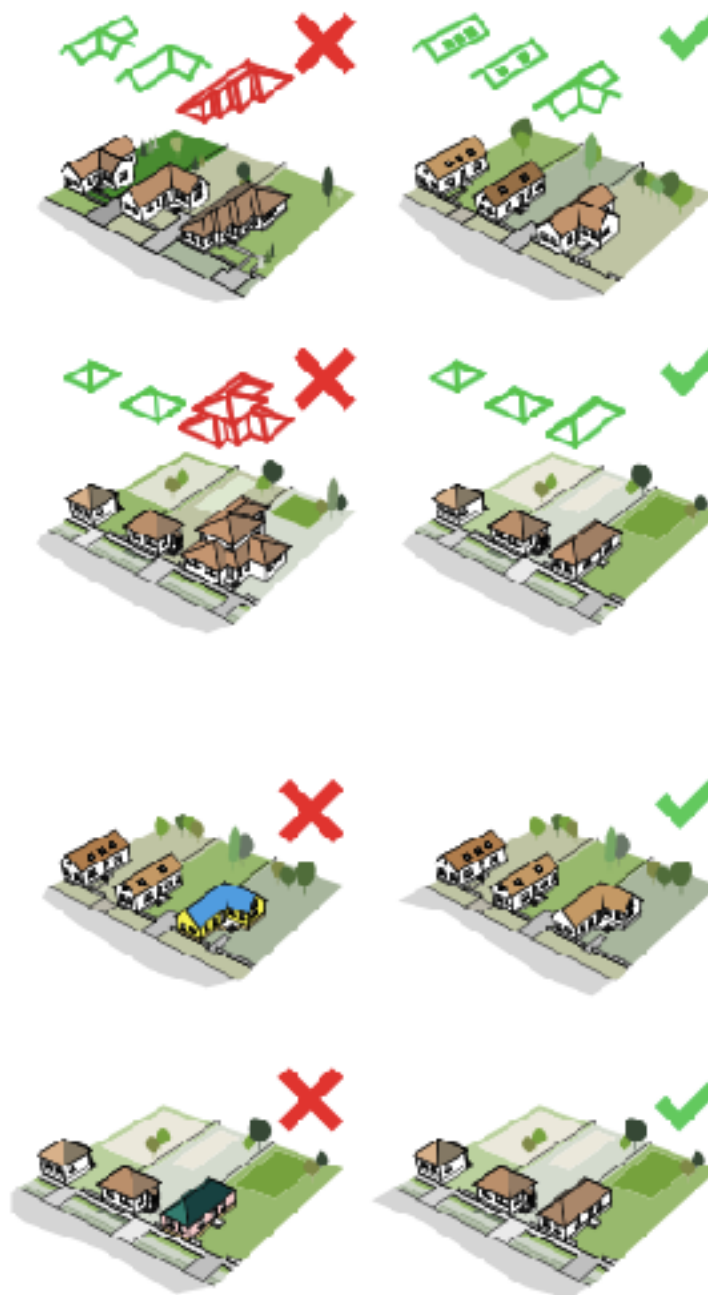
A jellemző tetőidom területenként változó Móra.

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

A kisvárosias és kertvárosi beépítésű területeken általában megengedhető a 25° és 42° közötti tetőhajlásszög.

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

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



Tetőformák, oromfalak - jó példák

Képek: régi és új példák Mórton a hagyományos tetőformák megtartására



Tetőforma, színezés, anyaghasználat

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

Képek: Hagyományos és újabb típusú lakóházak jól megválasztott homlokzatszínezése.



Tetőforma, színezés, anyaghasználat - jó példák

Képek: Mőron kedvelt homlokzatképző és díszítő anyag a tégla, de szép régi példákat találhatunk a lábzatok gondos kialakítására is.





Nyílászárók - kapuk, ablakok

A Belvárosban és a hagyományos beépítésből átalakuló városrészekben helyi védelem alá vett épületek és épületrészek vannak, amelyekre minden felújítás és átalakítás esetén figyelmet kell fordítani, így a nyílászárók cseréje során is. Ez sok esetben többletköltséget is eredményezhet, amit nem mindenki tud elviselni. Ezért a városnak megoldást kell 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 móriak időtálló anyagokat használtak és kedvelték a vakolatkeretezést. Itt kell megemlíteni az új házak bejáratait, az ehhez kapcsolódó teraszokat és lépcsőket, amelyek*

felújítása 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 kőlábazatot és oszlopokat közel zárt elemekkel töltik ki. A kerítések a régi beépítésű területek en szépen követik az utca nyomvonalát, máshol pedig egy-egy karakteres kapuzati elemmel bátran törnek. Sok szép díszes tömör vaskaput is találhatunk. Az újabb kertvárosias területeken gyakoribbak a nyitott kerítések, a szőlőhegyen

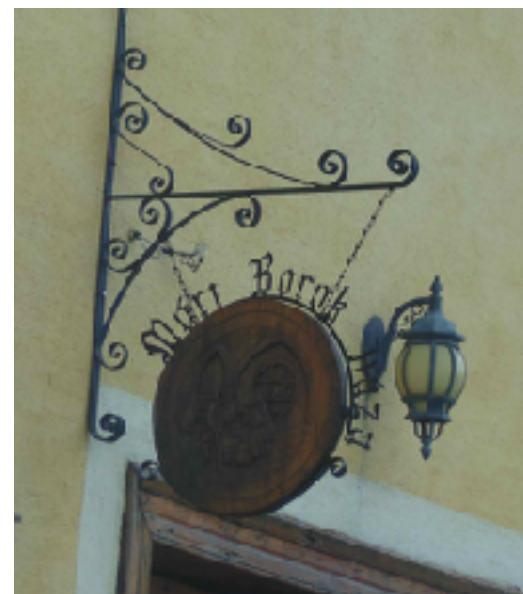
sok helyütt nincs kerítés. *Ezeket a területi szokásokat érdemes megtartani, mert hozzá tartoznak az egyes területek karakteréhez.*



Kerítések - anyagok, struktúrák. Jó példák.

Portálok kialakítása, hirdetémenyek, 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 üzleteliségeinél az eleganciára és a harmonikus szín és betűhasználatra érdemes törekedni, de máshol is érdemes kerülni a neonfényeket, a hársány színeket és a nagy reklámfeliratokat. Jó és időtálló megoldásnak tűnik a falfestés illetve az ezt imitáló grafikai megjelenítés valamilyen más homlokzati elemmel, adott esetben a növények, zászlók és egyéb köztéri elemek használata. Sok jó példát lehet találni a pincesoron és a belváros egyes részein. A szolgáltató, vagy kiskereskedelmi egységek megnevezését, cégébját az épület homlokzatán, vagy a kerítésen kell elhelyezni.*





Portálok, cégérek - jó példák

Az üzletek portál-kialakításánál célszerű alkalmazkodni az épület stílusához, az átalakítások során törekedni érdeemes a hagyományos építőanyagokat használatára.

Képek: Új és felújított régi portálok Mór - egyszerűség és egységesség



VÁROSKÉP - UTCAKÉP

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

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, megővését. Kiemelendők a városi park hídjai és a kastélyterülettel megépített gyalogosforgalmi 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 meg is valósult. Itt a burkolatfeljítésekkel, utcabútor elemekkel, parkolási megoldásokkal, növényelhelyezésekkel és az alulhasznosított épületek funkcionális megújításával lehetne emelni a városias hangulatot.*

Képek: Szent István tér mintaszerű burkolatváltásai és akadálymentes hídja. Városi autóbusszpályaudvar és kulturált buszmegálló Árki-pusztán. Zöldfelületek





A település belvárosi és környező zöldfelületi elemei minthaadók 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 és törekedni az egyes területegységek közösségi összefogására a közterületek, parkok megvalósítása és gondozása tekintetében.

(Képek: Szent István park és kastélypark)



Mór temetője festői elhelyezkedésű, területe gondozott, jól megközelíthető. A régi zsidó temető közúti feltárása megoldásra vár.

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

Képek: Városi temető és Mór kisebb parkosított területei, a városi "zöldfolyosó" elemei.



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, egyéb utcabútorok és 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.*



*Képek: Kandeláberek a Belvárosban. Egységes, igényes és példaértékű utcatáblák és különböző információs feliratok városszer-
te. A múlt példája - a Móri Állami Gazdaság ma is álló "kapuja", amely a maga korában szintén igényes és példaértékű megol-
dás volt.*



Sajátos építményfajták

A mai élethez szorosan hozzátartoznak a komfortot és kényelmet biztosító műszaki berendezések, közműtárgyak is, amelyek megjelenése jelentősen befolyásolja az épületek és a város arculatát. *A városvezetés törekszik a légkábelek rengetegének felszámolására, esztétikus csatornafedlapok és közműszekrények elhelyezésére. Gondoskodni kell az egyre népszerűbb légkondicionáló berendezések és a napelemes panelek megfelelő elhelyezéséről is.*

Móron több követendő, jó példával is találkozhatunk, mint pl. a Magyar Templom támfalában elhelyezett közműszekrény (lásd bal kép), vagy az új, turisztikai és bevásárló udvarban kialakított hasonló egység.(lásd jobb kép.





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. December hó