ÜRÖM KÖZSÉG
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

IV/b. fázis: A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ELFOGADÁSÁRÓL SZÓLÓ 34/2018. (III. 28.) KT. SZÁMÚ HATÁROZAT ÉS A TKR ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSA UTÁN VÉGLEGESÍTETT DOKUMENTÁCIÓ

PESTTERV

Budapest, 2018. március

Projektszám: 1121

Üröm Község településképi arculati kézikönyvet és településképi rendeletet Üröm Község Önkormányzatának megbízásából készítette:

Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.
Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet
Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078
E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés, irányító tervező és projekt menedzser:	**Pekár Zoltán** településtervezési vezető tervező	szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 01-3463 tervezői jogosultság: TT/1
Zöldfelületek, környezetrendezés:	**Burányi Endre** vezető területrendező tervező vezető táj- és kertépítész tervező	szakképesítés: okl. kertészmérnök, okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 01-5014/12 tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR-1 és K-1
Településfejlesztés	**Károlyi János** területrendező vezető tervező	szakképesítés: okl. geográfus, okl. szociológus építészkamarai névjegyzéki szám: 13-1017 tervezői jogosultság: TR
Régészet	**Vágner Zsolt (Archeo Art Bt.)** okl. régész	szakképesítés: okl. régész, okl. szám: 459/2002
Építészet	**Kozma Klára** okl. építészmérnök	szakképesítés: okl. építészmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 07-0438 tervezői jogosultság: É
	Dénes Katalin okl. építészmérnök	szakképesítés: okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 20-0333 tervezői jogosultság: É
Települési főépítész	**Városy Péter** okl. építészmérnök	szakképesítés: okl. építészmérnök építészkamarai névjegyzéki szám: 01-2320 tervezői jogosultság: É/1

Ügyvezető igazgató:

Schuchmann Péter

Budapest, 2018. március

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK ... 2
POLGÁRMESTERI KÖSZÖNTŐ ... 3
ÜRÖM BEMUTATÁSA ... 4
Története ... 4
Településszerkezet, tájhasználat ... 5
ÖRÖKSÉGÜNK ... 6
Építészeti értékek ... 6
A táji és természeti értékek ... 9
ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK ... 10
Történeti településrész ... 11
Átalakuló falusias lakóterületek ... 12
Lakóparkok ... 13
Gazdasági területek ... 15
Beépítésre nem szánt területek ... 15
ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ ... 15
Történeti településrész ... 16
Átalakuló falusias lakóterületek ... 17
Lakóparkok ... 19
JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA ... 21
Történeti településrész ... 21
Építészeti részletek ... 21
Ajtók, ablakok ... 21
Tornácok ... 22
Anyaghasználat, színek, részletek ... 22
Kerítések ... 23
Mai példák ... 23
Átalakuló falusias lakóterületek ... 25
Mai példák ... 25
Részletek ... 26
Lakóparkok ... 27
Épületek ... 27
Építészeti részletek ... 28
Ajtók, ablakok ... 28
Anyaghasználat, színek, részletek ... 28
Homlokzatképzés ... 29
Kerítések ... 30
Kertek ... 31
Utcák, terek ... 32
SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ... 33
REKLÁMHORDOZÓK ... 33
EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK ... 34

POLGÁRMESTERI KÖSZÖNTŐ

A főváros vonzáskörzetében található, évezredek óta lakott településünk vonzó az itt élő és letelepedni vágyók számára, melyet nagyban segít a rendezett településkép, a régi sváb falurész és a tudatos tervező munka eredményeként létrejött új falurész arculata.
A Településképi Arculati Kézikönyvünkben összegyűjtöttük mindazokat a példaértékű ürömi épített örökségeket, amiket őseink hagytak ránk. Bemutatjuk azt a csodálatos természeti környezetet, amely körülvesz minket. Elődeink megőrizték számunkra mindazt, amire most mi büszkék vagyunk. Ne romboljuk le, hagyjuk örökül gyermekeinknek!
Mindannyian építkezünk, alakítjuk környezetünket. Törekedjünk arra, hogy épített környezetünk példaértékű legyen utódaink számára! Községünk változik, épül, szépül, fejlődik. A pillanatot rögzítő kézikönyv sem egy lezárt dokumentum. Az új, megépült jó példákkal folyamatosan bővítjük ezt a kiadványt.
A kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, segítség kíván lenni a településen építkezők számára. Nem kötelezi a tervezőt és az építtetőt a benne szereplő példák másolására, hanem feltárja a sokféle izgalmas, a település karakteréhez illeszkedő lehetőséget, és javasolja azok továbbgondolását. A településrészek egységességét, harmonikus megjelenését a sok közel egyforma, csak részleteiben különböző épületek összessége teremti meg, melyben az egyes épületek kiegészítik egymást. A természeti és az épített környezetbe illesztés legyen az épület karakterének megálmodásakor az irányadó, hogy egy jól átgondolt, környezetéhez, szomszédokhoz is alkalmazkodó, minőségi tervből, magas műszaki színvonalon kivitelezett ház épüljön.
A falu vezetésének célja, hogy az ürömi polgároknak Üröm ne csak lakóhelye, hanem igazi otthona legyen. Őrizzük és ápoljuk hagyományainkat az évezredes múltunk értékeit, örökségünket.

Laboda Gábor
polgármester

ÜRÖM BEMUTATÁSA

TÖRTÉNETE

A fővárosi agglomerációban, a Pilis és Budai-hegység között, a Solymár-völgy feletti domboldalban található a több mint 7000 lelket számláló település. Fekvése gyönyörű, északról magas hegyek, délről erdős dombok határolják. Területe már több mint ötezer éve is lakott hely volt, melyet a különböző korokból előkerült régészeti leletek is tanúsítanak. A templomterén látható római kori mérföldkő emlékeztet az egykori Aquincumot Brigetioval összekötő útra, de területén találtak a honfoglalás idejéből vagy korai Árpád-kórból származó sírt is.
Első okleveles említése 1212-ből származik, amikor is a Baracska nemzetségbeni Baran fia Hippolit egy bizonyos szőlőbirtokot a baracskai monostornak adományozott. Az oklevelekben Ewrem, Eurem néven szerepel a község, mely az *őr, őröl* szótő származéka, malomkövek fejtésére alkalmas helyet jelölhetett. Birtokosai a fent említett Baracska nemzetség, de ősi birtokai voltak itt az óbudai apácáknak és a budai káptalannak is.
A török hódoltság alatt a középkorban virágzó falu elpusztult, az 1580. évi adólajstromban pusztaként szerepelt. 1690 után Bajorországból jött telepesek telepedtek meg Ürömön, akik főként gyümölcs- és szőlőtermesztéssel, szántóföldi műveléssel foglalkoztak. De a szőlőművelés mellett a kőbányászat is jelentős szerepet játszott a falu történetében.
A XVIII. században felépült a falu temploma, XX. század elején már volt három tantermes római katolikus elemi iskolája, kisded óvója és posta hivatala. 1789-ben a település József nádor birtoka lett, ebben az időben a község jórészt szőlőtermesztéssel foglalkozott, hatalmas pincéket építettek, az 1800-as években 35.000 akó bor volt az évi termés.
A II. világháború után szinte a teljes német ajkú lakosságot kitelepítették, majd Tarpáról, a Jászságból, Mezőkövesdről, Szigetmonostorról és a Felvidékről telepítettek ide családokat. Az 1940-es évek végétől kezdtek szövetkezeteket szervezni Ürömön, a hajdani szőlőterületek minimálisra zsugorodtak, meghatározó volt a búza- és kukoricatermesztés. A kőbányászat a csúcspontját az 1950-es években érte el.
A település látványos fejlesztése 2003-tól indult meg, az évről évre növekvő lélekszáma mutatja, hogy vonzó az itt élő és letelepedni szándékozók számára.

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

Üröm legrégebbi szerkezeti elemeit a széles, orsó alakú, fésűs beépítésű Fő utca, a katolikus templom, a dél felé induló mai Dózsa György út és a Kálvária alkotják. A XVIII. században még egyutcás település először északi irányba, a falu feletti déli lejtőn terjeszkedett, valószínűleg pincék és présházak építésével. A XIX. század végére a Kölcsey utca, Jókai utca és Iskola utca beépítése kialakult, a falu feletti déli lejtőn elkezdett beépülni a Fő utcával párhuzamos Kossuth Lajos és Rákóczi Ferenc utca. A XX. század eleji terület meghatározó része a hagyományos településkarakternek. A rétegvonalakon futó utcák földszintes házaival, pincéivel kellemesen simul a tájba, mely látványa messzire feltárul. Az ófaluban található családi házak kertjeiben máig megmaradtak a szőlősorok, az utcákban a házak előtt pedig a diófák és meggyfák.

A XX. század első felében Üröm beépített területe tovább növekedett, a történeti magtól déli irányban kialakult a Petőfi Sándor utca, Ady Endre utca, Radnóti Miklós utca és a József Attila utca.

A tájhasználata az 1970-es évekig jelentős változást nem mutatott, azonban a növekvő lakosság miatt először a szőlőhegyek és zártkertek épültek be, majd a szántóföldekre is sor került. Napjainkra Üröm több szakaszon összenőtt Óbuda-Békásmegyerrel és Pilisborosjenővel.

ÖRÖKSÉGÜNK

ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

A széles, orsó alakú Fő utca közepén áll a Szent György vértanúnak szentelt római katolikus plébániatemplom. Az 1690 után érkezett új sváb telepesek építették fel az épületet a korábbi középkori egyház romjaiból, 1702-ben már állnia kellett. 1764-1766 között barokk stílusban alakították át, ekkor nyerte el mai formáját. 1936-ban nagyméretű, új hajóval toldották meg, a szentély (keleti) irányában.
A középtornyos műemlék épület uralja a településközpontot, barokk épületrész kőkeretes nyílásaihoz és főhomlokzati kő csigavonal díszítőeleméhez (volutájához) illeszkedik az új keleti hajó kőburkolata, de az építési periódusok kellően megkülönböztethetők.

A templomtéren található az Aquincumot Brigetioval (a római korban Komárom területén található katonai tábor és polgárváros) összekötő római út egyik, latin nyelvű szövegmaradványokkal díszített mérföldköve. Az előkerült régészeti leletek alapján a település már több mint ötezer évvel ezelőtt is lakott hely volt.

Üröm legfőbb nevezetessége és műemléke az 1802-1803 között épült, József nádor (1776-1847, 1796-tól Magyarország nádora, a magyarok iránti szeretete és a reformkori Magyarország fejlesztéséért kifejtett történelmi léptékű érdemei miatt „*a legmagyarabb Habsburg*” megtisztelő néven emlegették) korán elhalt első feleségének, Alexandra Pavlovna (1783-1801) orosz nagyhercegnőnek görög keleti sírkápolnája. A község középső részén, a domb tetején, egy kert közepén áll a budai Heppe Szaniszló építész által tervezett klasszicista stílusú kápolna. A magyar lakosság körében általános népszerűségnek és közkedveltségnek örvendő nagyhercegnő egy sétakocsikázás alkalmával szerette meg Ürömöt, amelyet József nádor meg is vásárolt számára és ahová nyaralókastélyt terveztek. A nagyhercegnő kívánsága volt, hogy itt is temessék el.
A kápolna kétféle homokkőből épült, egyes részei vörös márvánnyal díszítettek. Alaprajza téglalap, tornya keskeny, vékony és hosszú, tetőzete rézzel borított. A kápolna közepén ikonosztáz.
A közös erőfeszítéseknek köszönhetően a kápolnát és környezetét 2004-ben felújították, így a hercegnő újratemetési szertartására is sor kerülhetett.

A Jókai utca mentén álló, nyeregtetős, boltozott kápolnát a közelmúltban felújították. A kápolnát a szőlőművelléssel kapcsolatban állították, az 1851-ből származó térkép, és az 1885. évi kataszteri térkép is jelölte.

A Jókai utca és környékének utcavezetése a domborzathoz igazodik, az utcák találkozásánál hangulatos teresedések alakultak ki. A keskeny telkeken pincék és présházak épültek, a szőlőművelésre emlékeztető pincelejárók máig jellegzetes építményei a területnek. A Jókai utca – Budakalászi utca – Iskola utca – Rákóczi Ferenc köz által határolt tömb 2001. óta helyi védelem alatt áll.

Településünkön további vallási emlékek az Üröm és Pilisborosjenő határánál tagozott talapzaton álló kőkereszt, melyet Brunner Jakab és fia Ferenc állíttattak 1878-ban. A Budakalászi út mentén feliratos kő talapzaton álló, kőkereszt festett lemez korpusszal, állítva 1900 körül.
A templomtéren, a nagy kőtömbön álló kőkeresztet Johann Nick és Kathrina Gattin állíttatta.

A Patak utcában, a nagyhercegnő kápolnája mellett mai is áll az orosz templomi kórus tagjainak lakóháza, és a kápolna őr háza, mindkét épület műemléki védelemre javasolt.
Az oldalhatáros beépítésben álló, nyeregtetős, oromfalas épület cseréppel fedett, kapcsolt pallótokos nyílásaival a XIX. századi hagyományos építészeti karakter hordozója. Tömör kő kerítése a településre jellemző megjelenésű.

Településképi szempontból meghatározó építészeti értékek az 1900-as évek első felében épült sváb lakóházak. Az épületek az utcára merőleges irányú tetőgerinccel épült hosszházak, cseréppel fedett nyeregtetővel, oromfallal és nagy kiülésű eresszel, melyet az oromfalnál kőkonzol támaszt alá. Sok esetben fa, vagy falazott oszlopos tornáccal is találkozhatunk, a homlokzaton kapuoszlopos kialakítással.
Az utcai homlokzatok általában két, álló téglalap alakú, osztott üvegezésű, faszerkezetű ablakkal épültek, a homlokzatot egyszerű vakolatsávok vagy kő falsávok tagolják, falazatuk általában kőből készült. Az utcai oromzati falban jellemzően egy vagy két kisméretű padlásszellőző látható.
A kőkonzolokon, vagy az oromfalon gyakran találkozhatunk az építés évének megjelölésével.

Zártsorú, kontyolt nyeregtetős, kapuáthajtós épület a templom szomszédságában, melyet az 1885.évi kataszteri felmérés már ábrázolt. A kosáríves, záróköves kapu két oldalán kő kerékvető, lábazata szintén kőből készült. Álló téglalap fa ablakai körül vakolt keret, alatta kő könyöklőpárkány. A gondosan karban tartott épület a Fő utca zártsorú beépítésének meghatározó eleme.

1930 körül épült a Dózsa György úton az egykori Schiessl vendéglő, felújított épületében ma a település könyvtára várja látogatóit. A zártsorú beépítésben álló manzárdtetős épület homlokzatát kőlábazat és kő falsávok tagolják. A fa nyílásokat vakolatból húzott keretezés díszíti.
A Fő utcától délre több hasonló stílusjegyeket hordozó villaépület található.

A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A Pilisi-medencében található települést északról magas hegyek vonulata veszi körül – Rókahegy, Kőhegy, Ezüsthegy, Nagy-Kevély és Kis-Kevély, – míg délről erdős dombok – Péter-hegy, Aranyhegy Üröm-hegy és Köves-bérc Fehérhegyek – határolják.

Az Ürömi Tanösvény köti össze a természetvédelmi, történeti és egyedi tájértékeket. A tanösvény déli körének állomásai a Kálvária-domb, a Kisdomb őshonos pusztafüves lejtősztyepp rétjével, a Csókavári kőfejtő, a Rókahegyi kőfejtő, az „Ürömi laposkő" (elhagyott kőfejtő) és Budapest környékének egyetlen aktív víznyelője.

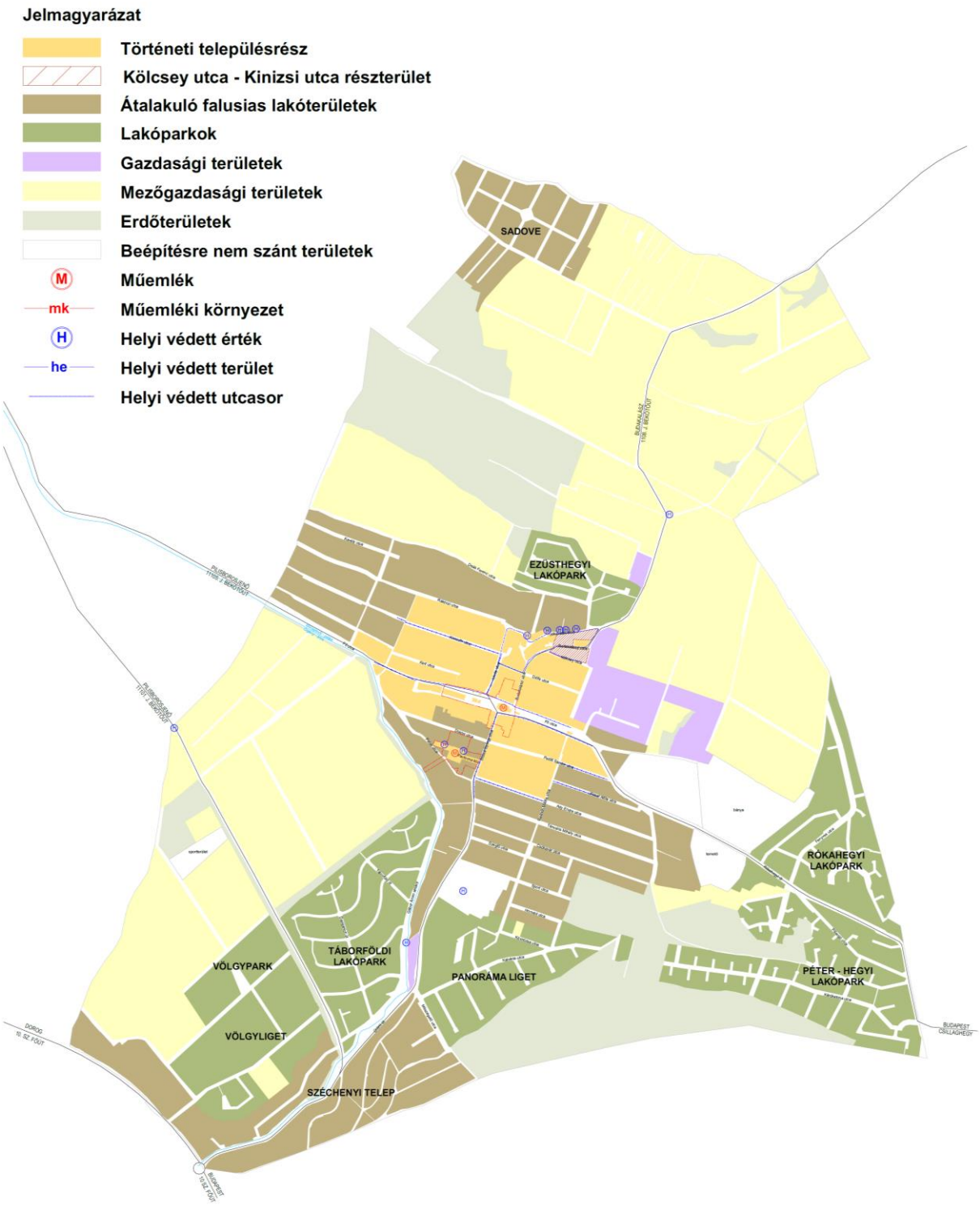
A hívek adományaiból 1894-ben 14 stációból álló Kálváriát építtettek a Kálvária-dombon, ahol az I. és II. katonai felmérés szerint is állt már kereszt. A természetvédelmi területen álló, telepített fenyves erdővel és molyhos-tölgyes bokorerdővel körbevett Kálváriát 2001-ben újították fel. Az 1885. évi kataszteri felmérés szerint három feszületből álló Kálvária a Dózsa György út mentén, az Alexandra Pavlovna sírkápolnája előtti területen is állt, egy kápolna és kereszt szomszédságában.

A település egyetlen vízfolyása a hajdan bővizű Cigány-árok, vagy más néven a Borosjenői-patak. A Pilisborosjenőn eredő patak az ürömi vasútállomásnál éri el az Aranyhegyi-patakot, medrének karbantartásával és rendezésével kellemes természeti környezet biztosítható.
Helyi védett érték a felette átívelő, helyi laposkőből készült boltíves kőhíd, melyet a falu sváb lakói építettek a XVIII. században. Az 1885. évi kataszteri felmérésen is ábrázolt kőhíd a *Lageräcker* néven regisztrált területre vezetett át. A ma Táborföld néven ismert térség történelmi múltjához az 1848-as szabadságharc emléke fűződik: Kmety György ezredes által vezetett 16. hadosztály honvédjei táboroztak itt, majd innen indultak Budavár visszafoglalására 1849 májusában.

A Csókavár kőfejtő közel kör alakú, 50 méter mély bányagödörben egykor csókák éltek, innen nevének eredeti is.

A tanösvény északi köre érinti a Kő-hegyet és Ezüst-hegyet nagyrészt borító karsztbokor-erdőket. Az Ezüst-hegyi bányából homokövet fejtettek, mely keménysége miatt alkalmas volt őrlésre, ezért malomkövet készítettek belőle.
A kőhegyi és Péter-hegyi erdők alkotják külterület tájképi és turisztikai értékei, az egykori virágzó szőlőkultúrából a Kőhegy alatti gyümölcsös maradt.

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK



TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZ

A több út találkozásánál fekvő, a XVIII. században még egyutcás település központja az Óbuda felől Budakalászra vezető út csomópontjánál alakult ki, ahol az orsó alakú teresedésen felépült a katolikus templom. A széles, orsó alakú tér alkalmas volt piac tartására, az út mentén utcavonalas beépítésben hosszházak állnak. Az Iskola utca és Dózsa György utca mentén a fejlődés eredményeként a zártsorú beépítés is megjelent. Üröm e történeti településmagjának szerkezetét máig megőrizte.

A településközpontban az utcaképek egységesek, őrzik az építészeti hagyományokat. Az épületek többnyire az utcára merőlegesen épültek, nyeregtetővel, oromfallal és tornáccal. A zártsorúan beépítésnél kosáríves kapubehajtó a jellemző.
A történeti településmag területén a történetileg kialakult oldalhatáron álló, vagy zártsorú telepítési mód a követendő példa, javasolt az utcára merőleges tetőgerinc és a közvetlen környezetben jellemző tetőhajlásszög alkalmazása, mely jellemzően 35-45 fok közötti. Ez a tradicionális épületforma és telepítési mód alkalmazása javasolt ezen a településrészen az új építésű házak számára is. A kerítéseken és a homlokzatok díszítésénél jellemző a helyi építőanyagok, a kő használata.
Leginkább egyszerű tömegű, letisztult stílusú házakkal lehet a hagyományos településképet tiszteletben tartó, azt érzékenyen folytató házakat építeni. A régi épületek bővítése a hátsó telekrész irányába történtek, így az utcakép nem sérült. De láthatunk egy-egy szép mai lakóépületet is, mely a hagyományos karakterhez tömegében és részleteiben is illeszkedik, de ugyanakkor a mai igényeket is kielégíti.

ÁTALAKULÓ FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK

Az 1930-as években épült ki az ófalu és a Kisdomb között fekvő területen a Petőfi Sándor utca, Ady Endre utca, Táncsics Mihály utca, Csókavár és Szegfű utcák. A területre a szabadonálló beépítési mód jellemző, a négyzetes alaprajzú lakóépületek és villák homlokzata ezüsthegyi bányából származó homokkővel díszítettek.
Az 1960-as években alakult ki a Sport és Honvéd utcák, és a településmagtól nyugatra található területek – a Kossuth, Rákóczi és Kert utcák folytatásában – is folyamatosan beépültek, a település mára szinte összeért Pilisborosjenővel.
Ezek a településrészek vegyes jelleget mutatnak, építészeti karakterük nem egységes, semlegesnek mondható. Előfordul itt a hagyományos, oldalhatáros beépítésben álló oromfalas hosszház, és a szabadon álló manzárdtetős villaépület is. Valamint megjelentek a hagyományos beépítési módot nem tisztelő lakóházak is. A terület átalakulása folyamatos, a régi rossz állapotú épületeket elbontják vagy bővítik és átalakítják, mai stílusú épületek is megjelentek az utcaképben.

A **Széchenyi telep** úthálózata az egykori szőlőskertek határához, a domborzati adottságokhoz igazodik. Azonban egységes utcakép nem fedezhető fel a folyamatos beépítések, átépítések miatt. A tetőformák, a tetőgerinc utcavonalhoz való viszonya és a tetőhajlásszög igen változatos, ezáltal a völgy felől feltáruló látvány zavaros.

A Határkő utca mentén láthatunk egy-két 1930-as évekbeli manzárdtetős épületet, valamint egy-két jó építészeti minőségű lakóházat, mely a helyi kő felhasználásával alkalmazkodik a település identitásához.

Sadove településrész kisméretű hétvégi házas és nagy lakótelkes részekből áll. Településképe heterogén, sok zöldfelülettel. A lakótelkek az utóbbi tíz évben épültek be, karakterét a divatos forma és anyaghasználat határozzák meg.

LAKÓPARKOK

A főváros körüli agglomeráció fejlődésével mind többen költöztek ki Ürömre is. A megnövekedett igények miatt a kétezres évek elején több új lakóterületet jelölt ki az önkormányzat. Táborföld, Rókahegy, Péter-hegy, Ezüsthegy, Panorámaliget és Völgyliget területei a régi településrészhez kevésbé szervesen kapcsolódnak, mind pozíciójukat, mind a kialakult építészeti stílusukat tekintetve. Az újonnan kialakított lakóterületek korábban sohasem voltak lakottak, mezőgazdasági művelés alatt álltak, így az adott helyszínre vonatkozó építészeti előképet nem találunk. A tudatosan kialakított szabályos utcák mentén azonos méretű telkeket találunk, azonban a lakóparkok megjelenése vegyes, a hagyománytól elszakadt, a divatos forma és anyaghasználat határozza meg.

Táborföld a Mészégető utca felől

Táborföld kellemes, déli lejtőjén kijelölt lakóterület mára szinte teljesen beépült, csak elvétve látható egy-egy beépítetlen telek. A területre a szabadonálló beépítési mód jellemző, kétszintes épületekkel, melyek általában cseréppel fedett magastetővel készültek, azonban a változatos irányú tetőgerincek, és tetőhajlásszögek miatt nem egységes az utcakép. A homlokzatok általában vakoltak, de sok épületen alkalmazták a helyi ürömi laposkövet is.
Az utcák keskenyek, de rendezettek, faállományuk vegyes, fiatal egyedekből áll.

Az **Ezüsthegy**i lakópark a történeti településrész feletti déli lejtőn épült ki, megjelenése rendezetlen. Az erősen lejtős terep miatt hatalmas terepbevágások keletkeztek. Megjelenik itt minden, a balluszteres korláttól az üveg korlátig, lapos tetőtől kezdve a magas tetőn át a tornyocskáig.

Rókahegyi lakópark két ütemben alakult ki, második ütemének kiépítése most is zajlik. A hegytető érdekes modern háza, mely tömegében hagyományos oromfalas épületet sugall, azonban a panoráma érdekében szinte kiugrik a hegyből és a környező beépítésből. A lakópark épített környezete vegyes, zaklatott képet mutat.

Péter-hegy lakóterülete a 2010-es évek elejére szinte teljes mértékben beépült. Épületállománya vegyes, szerencsére a magastetős beépítés jellemzi, a kerítéseknél megjelenik a helyi kőhasználat.

A **Panorámaliget** és a **Völgyliget** beépítése folyamatos, építészeti karaktere még nem alakult ki. Az épületek szabadonálló beépítésben, magastetős tömeggel épülnek. A különböző színű és anyagú tetőfedések miatt a kialakuló beépítés zavart képet mutat. Itt már nem jellemző az időtálló, igényes anyaghasználat sem, ahány ház annyi féle.
Az utcák kiépítése még várat magára, a fák és növényzet telepítésével változni fog a településrész hangulata.
A főútvonal mellett új kisközpont alakul ki a rendelőintézettel, az áruházzal és az idősotthonnal. E nagy alapterületű, tömegében kevésbé tagolt épületek megjelenése idegen környezetétől.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

A történeti településmagtól keletre, a Kőbánya utca és a Budakalászi út között, a volt szövetkezeti központ környékén összpontosul az ipari tevékenység. A gazdasági területekre jellemző a szabadonálló beépítési mód, a földszintes, dobozszerű raktározási épületek, fémlemez homlokzatburkolattal és alacsony hajlásszögű fémlemez fedésű tetővel.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Üröm belterületén található parkok és zöldfelületek, a Rókahegyi út mentén található temető és bányaterületek, valamint a pilisborosjenői bekötőút melletti különleges sportterületek sorolhatók a beépítésre nem szánt területek közé.
A beépítésre nem szánt területek meghatározó része a külterületi részek, melyek elsősorban mezőgazdasági és erdőterületek részekre oszthatók.

Mezőgazdasági területek

Üröm külterületén jellemzően mezőgazdasági hasznosítású területeket találhatunk, azonban a termelésre alkalmas termőföldek az utóbbi évtizedekben fokozatosan csökkentek. A mezőgazdasági területek döntő hányadán nagyüzemi művelés folyik, területük beépítetlen és ezen karakterük megtartása tájképvédelmi és tájképi szempontból is kívánatos. Legelőként hasznosítják a Budakalász és Budapest irányában fekvő keleti mezőgazdasági területek egy részét, mely lótartással párosul. Gyümölcsösként, szőlőként a Kő-hegy alatti terület működi. A szőlők a hegy lábánál fekszenek, itt elsősorban hobbi szőlészkedés, borászkodás folyik.

Erdőterületek

A település erdőterületei két nagyobb tömbben helyezkednek el. A központtól északi irányban a Nagykevély aljai és Kőhegyi erdőtömb, délkeletre a Péterhegyi erdőtömb található. A meglevő erdők több szempontból is jelentősek és üdülési szerepkörrel is rendelkeznek.
A délkeleti erdőtömbhöz kapcsolódik a tájképvédelmi jelentőségű Kálvária-domb és Kisdomb, mely a belterület jelentős zöldfelülete. Helyi jelentőségű természetvédelmi területei a Csókavár, Kishegy és a Rókahegyi víznyelő barlang.

ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZ

MAGASSÁG

A történeti településrészen a lakóépületek magassága közel azonos.

A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetük. A túl magas házak nem illeszkednek Üröm ófalujának utcaképébe.

OROMFAL SZÉLESSÉGE

Az utcai oromfalak közel azonos szélessége miatt az épületek ritmusa kiegyensúlyozott, tetőmagasságuk közel azonos.

A túl széles utcai oromfal esetén – a megfelelő tetőhajlásszög esetén is – az épület magassága is nagyobb lesz, kirí környezetéből. Az oromfalas homlokzatrész szélességénél javasolt a szomszédos épületek szélességének figyelembevétele. Az utcára néző oromfalban terasz vagy erkély kialakítása nem javasolt, mivel az ófalusi házak megjelenésétől idegen építészeti elemek.

TETŐHAJLÁSSZÖG

A lakóépületek tetőhajlásszöge közel azonos, így alakult ki a jellegzetes utcaképek a hosszúházak oromfalas homlokzataival.

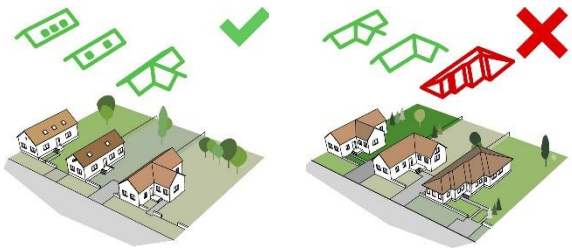
A meglévő házak közé épülő új házaknak azonos tetőhajlásszöggel kell épülniük, mint ami a környezetükben található. A túl alacsony hajlásszög nem kívánatos, ahogy a túl meredek sem. A nyeregtető javasolt dőlésszöge 35-45 közötti.

TETŐFORMA

A terület meghatározó karakterét az utcára merőleges gerincű nyeregtetős, oromfalas épületek adják.

Az új házak építésénél, meglévők átalakításánál nem kívánatos a túl tördelt, sok felületből álló, oromfalak nélküli tetőforma.

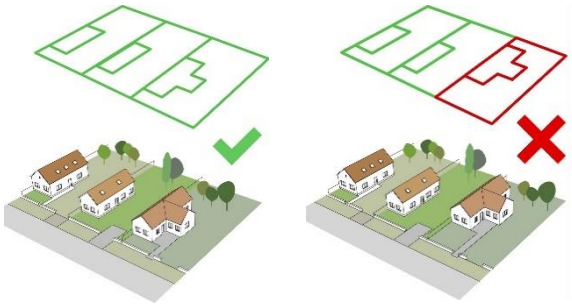
Az egyszerű tetőforma különböző formákban is elképzelhető, ilyenek lehetnek az „L” és „T” alakú nyeregtetős épületek, a tengelyes szimmetrikus oromfalas, a csonkakonty és a kontyolt tetőidom is elfogadható.



TELEPÍTÉS

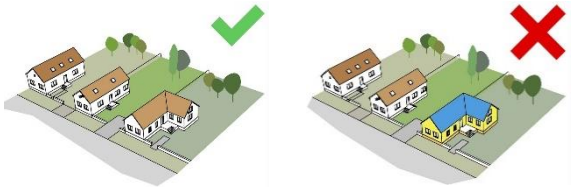
A történeti településrészen az épületek telepítése oldalhatáron álló, a magterületen zártsorú. Az épületek telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges rendszerű, utcavonalas beépítésű.

A nem utcára merőlegesen telepített, indokolatlanul nagymértékben hátrahúzott épület építése nem javasolt.



SZÍNEK, ANYAGHASZNÁLAT

A történeti településmag lakóépületeinek színvilága egységes, megfigyelhető a hasonló anyag és színhasználat. Jellemzően vakolt felületűek, a lábazat gyakran kőből készült, és a kő díszítésként is megjelenik. A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fedések és burkolatok.



KERÍTÉS

A történeti településrészen a kerítések általában áttörtek, de megjelennek a tömör terméskőből épített kerítések is.

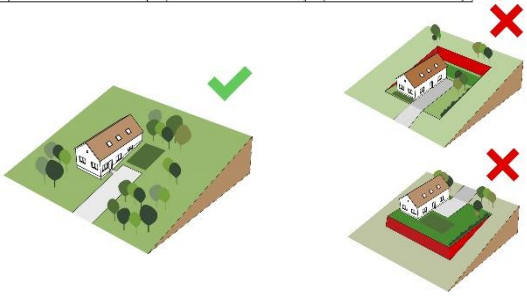
A terméskőből rakott tömör kerítés létesítése megengedett, oszlopos kerítés esetén áttört kerítés építése javasolt. Fa kerítés esetén szintén megengedett a tömör kialakítás.

TEREPALAKÍTÁS

Üröm területének nagy része lejtős, ezért a családi házak építésénél a lejtős terep adottságait figyelembe kell venni, törekedni kell a legkevesebb földtömeg megmozgatására.

Nem elfogadható az épület földbe vájása, és teljes kiemelése sem, mivel az épület így kiemelkedik épített környezetéből.

Jó megoldás a részleges terepbevágás kialakítása, vagy eleve az épület terepbe illesztése.



ÁTALAKULÓ FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK

MAGASSÁG

Az átalakuló településrészen a lakóépületek magassága közel azonos.

A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetük. A túl magas házak nem illeszkednek az ürömi utcaképébe.

TETŐHAJLÁSSZÖG

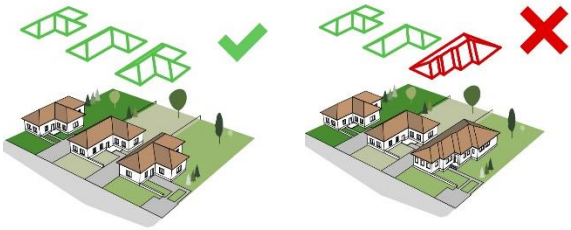
A lakó- és villaépületek tetőhajlásszöge közel azonos, előfordul a manzárdtetős és nyeregtetős kialakítás is.

A meglévő házak közé épülő új házaknak azonos tetőhajlásszöggel kell épülniük, mint ami a környezetükben található. A túl alacsony hajlásszög nem kívánatos, ahogy a túl meredek sem.

TETŐFORMA

A lakóépületek tetőformája változatos, de alapvetően egyszerű.

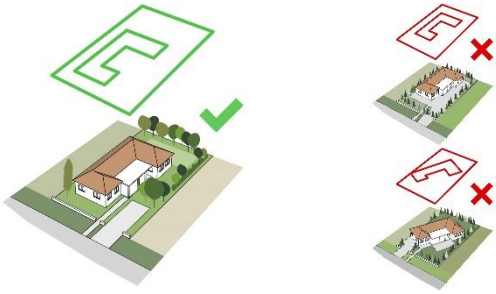
Az új házak építésénél, meglévők átalakításánál nem kívánatos a túl tördelt, sok felületből álló, tetőforma. Elfogadható oromfalak, tetőfelépítmények kialakítása is.



TELEPÍTÉS

Az átalakuló településrészen az épületek telepítése jellemzően szabadonálló, az utcával párhuzamos vagy merőleges rendszerű, előkert megjelenésével.

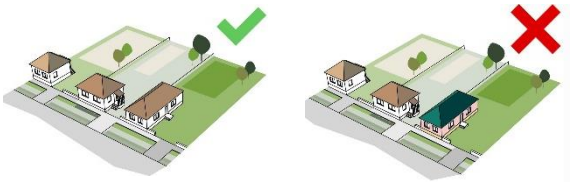
A nem utcára merőlegesen vagy párhuzamosan telepített, indokolatlanul nagymértékben hátrahúzott épület építése nem javasolt. Nem elfogadható, ha az új épület az utcavonaltól elforgatott rendszerben van telepítve.



SZÍNEK, ANYAGHASZNÁLAT

Az átalakuló településrész lakóépületeinek színvilága egységes, megfigyelhető a hasonló anyag és színhasználat. Jellemzően vakolt felületűek, a lábazat gyakran kőből készült, és díszítésként is megjelenik.

A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fedések és burkolatok.



KERÍTÉS

A kerítések általában áttörtek, de megjelennek a tömör terméskőből épített kerítések is.

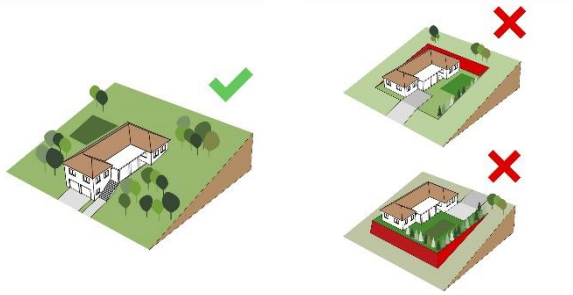
A terméskőből rakott tömör kerítés létesítése megengedett, fa kerítés esetén szintén megengedett a tömör kialakítás. Javasolt áttört, oszlopos kerítések építése.

TEREPALAKÍTÁS

Üröm területének nagy része lejtős, ezért a családi házak építésénél a lejtős terep adottságait figyelembe kell venni, törekedni kell a legkevesebb földtömeg megmozgatására.

Nem elfogadható az épület földbe vájása, és teljes kiemelése sem, mivel az épület így kiemelkedik épített környezetéből.

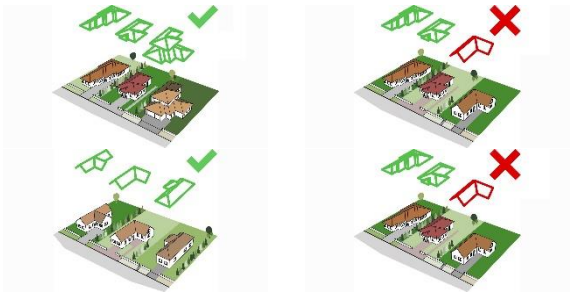
Jó megoldás a részleges terepbevágás kialakítása, vagy eleve az épület terepbe illesztése.



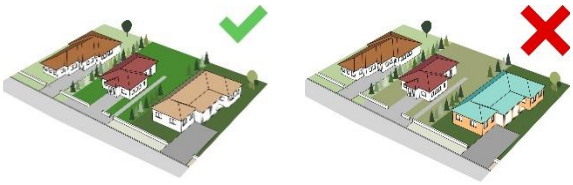
LAKÓPARKOK

MAGASSÁG
A lakóparkok épületeinek magassága közel azonos.
A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetük. A túl magas házak nem illeszkednek a lakóparkokba.

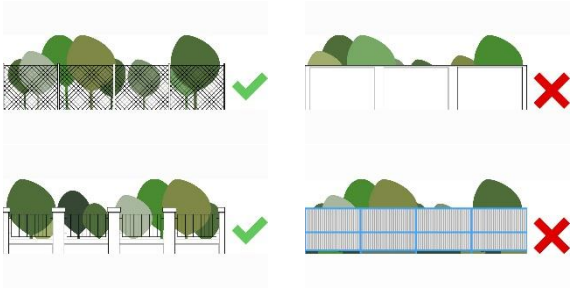
TETŐFORMA
A lakóparkokban lévő lakóépületek tetőformája változatos. Új házak építésénél a szomszédok figyelembevételével kell meghatározni a tetőformát.
Amennyiben az építési telek körül kialakult egy tördelt tetőformájú házakból álló utcakép, javasolt a szomszédokhoz hasonló tördelt tetőforma kialakítása.
Amennyiben a szomszédos épületek jellemzően lapos tetősek, javasolt lapostető kialakítása.



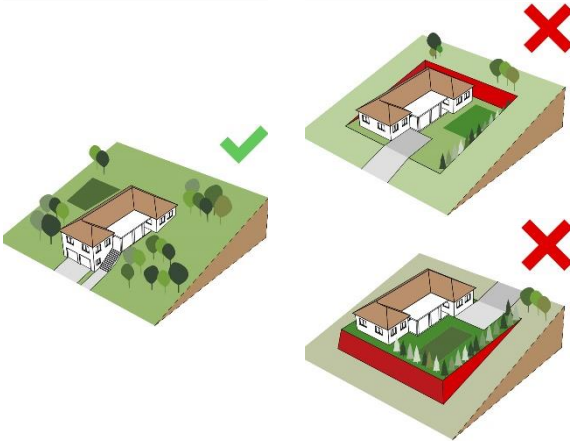
SZÍNEK, ANYAGHASZNÁLAT
Az átalakuló településrész lakóépületeinek színvilága és anyaghasználata változatos. Előfordulnak a vakolt felületek, különböző kő burkolatok, nagytáblás és faburkolatok, valamint a téglaburkolat is.
A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fedések és burkolatok.



KERÍTÉS
A kerítések általában áttörtek, de megjelennek a tömör terméskőből épített kerítések is. A kerítések változatos kialakításúak, gyakori a kő és a fa kombinációja.
A terméskőből rakott tömör kerítés létesítése megengedett, fa kerítés esetén szintén megengedett a tömör kialakítás. Javasolt áttört, oszlopos kerítések építése.



TEREPALAKÍTÁS
Üröm területének nagy része lejtős, ezért a családi házak építésénél a lejtős terep adottságait figyelembe kell venni, törekedni kell a legkevesebb földtömeg megmozgatására.
Nem elfogadható az épület földbe vájása, és teljes kiemelése sem, mivel az épület így kiemelkedik épített környezetéből.
Jó megoldás a részleges terepbevágás kialakítása, vagy eleve az épület terepbe illesztése.



GAZDASÁGI TERÜLETEK

MAGASSÁG, TÖMEGFORMÁLÁS
Az ipari épületek esetén javasolt az egyszerű, a szomszédos épületek megjelenéséhez illeszkedő tömegforma és magasság kialakítása.

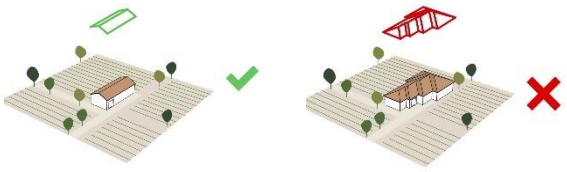
SZÍNEK, ANYAGHASZNÁLAT
Az ipari épületek esetén javasolt az egyszerű anyaghasználat. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fedések és burkolatok. A tetők fedésénél nem javasolt a kék és zöld színű fedés alkalmazása.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

TETŐFORMA

A beépítésre nem szánt területeken törekedni kell az egyszerű, nyeregtetős tömegalakítás kialakítására. Javasolt a tetők tetőhajlásszögének 35-45 fok közötti megválasztása.

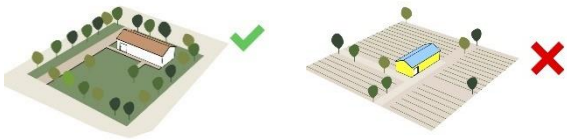
Lakó- és szállás jellegű épületeknél magastetős kialakítás javasolt, oromfalas, vagy kontyolt kialakítás, tetőfelépítmények kialakítása is elfogadható.



SZÍNEK, ANYAGHASZNÁLAT

A természet közelsége, és a nagy beépítetlen területek természetességének megőrzése érdekében javasolt a természetes, egyszerű anyaghasználat. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fedések és burkolatok.

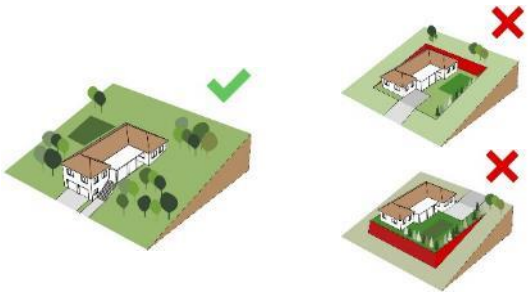
A tetők fedésénél nem javasolt a kék és zöld színű fedés alkalmazása.



TEREPALAKÍTÁS

A lejtős területeken az épületek építésénél a lejtős terep adottságait figyelembe kell venni, törekedni kell a legkevesebb földtömeg megmozgatására. Nem elfogadható az épület földbe vájása, és teljes kiemelése sem, mivel az épület így kiemelkedik épített környezetéből.

Jó megoldás a részleges terepbevágás kialakítása, vagy eleve az épület terepbe illesztése.



JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA

TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZ

Építészeti részletek

Ajtók, ablakok

Az épületek megjelenését, hangulatát nagyban befolyásolják a nyílászáróik formája, mérete, homlokzati elhelyezése. A különböző településrészek nyílászáróikban is eltérő képet mutatnak, mely sajátosság megőrzése a lakóink feladata. A hagyományos nyíláskialakítás a történeti településrészen jól megfigyelhető: két szárnyú, jellegzetesen két vagy három részre osztott, álló téglalap alakú fa ablakok, a vízszintes osztásban faragott díszítéssel, kő könyöklőpárkánnyal, az utcai homlokzaton szimmetrikus kialakítással. Új házak építésekor mai, de a régi arányoknak megfelelő nyílásokkal az otthonunk jobban bele simul környezetébe, ezzel is gazdagítva az utcaképet.
A bemutatott nyílások mérete és színezése jól illeszkedik a régi sváb házak ablakkialakításához.

Tornácok

A népi építészet jellegzetes eleme az oszlopos tornác. Üröm régi sváb házain falazott és fa oszlopos tornácokkal is találkozhatunk, de előfordul az alátámasztás nélküli, nagy kiülésű ereszes megoldás is. A folyosószerű, fedett, félig nyitott tér átmenetet képez a kert és a ház között, nyáron kiválóan árnyékol, télen viszont megfelelő tájolás mellett nem állja útját az alacsonyan sütő napsugaraknak. A tornácos épületek sora karakteres utcaképet mutat, mely erősíti a település egységes arculatát és identitását.
Példaértékű a falazott oszlopos tornác felújítása és ezzel a régi épület folyamatos használatával annak megőrzése.

Kialakítására, elhelyezkedésére számos, részleteiben eltérő megoldás lehetséges, melyek az új építésű épületekhez is követendő példák lehetnek. Megszélesített, vagy terasz fedésként használt átiratként, újszerű átgondolásával az épület legkellemesebb helyét alkothatják, és tovább vihetik a hagyományt.

Anyaghasználat, színek, részletek

A történeti településrészen a lakóházak általában fehérre vakoltak, de előfordulnak a sárga árnyalatai is. A homlokzatok lábazatai helyi kőből készültek és díszítésként is szívesen használták a követ. A nyílások a barna és a zöld árnyalatiban festettek.

A régi sváb épületek homlokzatain fennmaradtak kőtáblák, melyekbe az építtetők és az építés évét vésték. Előfordul, hogy a tornác homlokzati kőkonzolban tüntették fel ezeket az adatokat. Szerencsére egy-egy régi épület felújításakor megtartják, illetve visszahelyezik e részleteket.

Ürömön jellemző hagyományos részletek a kerítés díszes fedőkövei, a kovácsoltvas kapuk és korlátok, a kőburkolat lábazatok, fa ereszdeszka kiképzések és a padlásszellőző nyílások. Elődeink fa- és fémmunkái csodálatosak, formakincsük időtálló, az alkalmazott anyagok szépen öregszenek.

Kerítések

Házaink kiegészítői, a kerítések, lámpák, árnyékolók, postaládák, korlátok aktívan alakítják a végső látható képet, az utca hangulatát. A kerítés térfalat képez az utca és a kert között, így tervezése és épülethez történő illeszkedése külön figyelmet érdemel.
A történeti településrészen jellemzőek a tömör, terméskőből rakott kerítések, melyeket gyakran befut a zöld növényzet. A kő lábazat és kő oszlopok között fém pálcák vagy fabetét adja a kerítések egységét, mégis részleteiben sokféle megoldás lehetséges.

Mai példák

Az általános iskola tömegével, tagolt homlokzati megjelenésével illeszkedik a zártsorú beépítésű településmagba. Anyaghasználata a régi épületekből merít, a különböző módon rakott kőfelületek és a vakolt felületek, az osztott nyílászárók és a cserépfedés alkalmazásával, a nagy közintézmény rétegekre bontásával őrzi a hagyományokat.
Régi présház felújításával, tetőterének beépítésével és véghomlokzatának újrafogalmazásával a történeti településmagba illeszkedő épület jött létre.

A zársorú beépítés példamutatóan szép és okos újjáéledése az épületbe behúzott bejárat. A fehér vakolt felület, a bontott téglaburkolat és a meleg barna fafelületek kellemes összhangban vannak, a történeti utcaképhez illeszkedik.

Az utcai homlokzat az épület arca, ezért nagyon fontos, hogy mi az az arc, amit megjelenít. Kialakításakor törekedni kell a hagyományos arányok megtartására, a kellemes arányú ablakok megfelelő kiosztására. Kerülendő az utca felé a garázskapuval fordulni, javasolt inkább a garázsokba oldalról, a telken belül behajtani. Ha ezt a telek szélessége nem engedi meg, akkor a tömegalakítást érdemes úgy kivitelezni, hogy ne a garázskapu kapja a fő hangsúlyt a homlokzaton, ezen túl természetes, (pl. fa) anyaghasználattal, minimális boltív alkalmazásával enyhíthetünk az erőteljes ipari megjelenésen.

Az oromfalas épület tetőterének beépítésével is megtartotta a sváb házakra jellemző arányokat. A fabetéttel összefogott álló téglalap alakú földszinti nyílászárók, a tornác, a fehérre vakolt és kőlábazatos anyaghasználat illeszkednek az utcaképbe. Az épület mai megoldásaival is követi a régi hagyományokat, de a mai életformának is megfelel.

ÁTALAKULÓ FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK

Mai példák

Az átalakuló településrészek beépítése vegyes, sokféle stílussal találkozhatunk. A hagyományos hosszházas beépítés mellett megjelennek a XX. század első felének manzárdtetős villái, az 1970-es évek lapostetős modern tömegi, és az 1990-es években épült semmihez sem illeszkedő épületek is. Az újabb átalakítások, felújítások jó érzékkel nyúltak az épületekhez.
A tetőteres, „T" alaprajzú épület jó tömegarányokkal rendelkezik, érdekes vakolt felülete egyedi teszi megjelenését.

A kontyolt nyeregtetős épület tömegalakítása, homlokzatképzése egyszerű, finom részletekkel. A lakóház nem hivalkodik, belesimul a lejtős terület épített környezetébe.

A vízszintes tagolásnak köszönhetően az épület magasságát nem érzékeljük ténylegesen. A földszint kőburkolata, a szürkészöld vakolat és a fa korlátelemek kedvezően egészítik ki egymást. Az osztott nyílászárók, az árnyékolást segítő zsalutáblák kellemes hangulatot kölcsönöznek a többszintes épületnek.

A lejtős terep sűrű növényzetéből bukkan elő a nyeregtetős, a kilátásra nagy üvegfelületekkel és nagy terasszal nyitott épület. A fa és téglaburkolatok, a vakolt felületek, a fa nyílások alkalmazása kedvező.

Részletek

A Széchenyi telepen láthatjuk a nem túl régi, de a hagyományos arányokat őrző, íves záródású kőkerítést és kaput. A vaspántokkal díszített, zöldre mázolt fakapu feletti boltívet befutotta a lilaakác, így kölcsönözve romantikus hangulatot az utcaképnek.

A kerítések kialakítása az átalakuló településrészeken igen vegyes, a drótfonatostól a rakott kőkerítésig minden előfordul.
A lejtős terephez illeszkedő, épített lábazatos és pilléres, közte zöldre festett fa táblás kerítés szép példa, mely a lakóépület megjelenésével is összhangban van.

Az átalakuló településrészen a sokféle épülettípus miatt, a nyílászárók kialakítása is igen vegyes.
Az épület tömegéhez és arányához illeszkedő ablak-ajtó kialakítással, nemcsak az egyes épületek válnak harmonikusabbá, hanem az esztétikus utcaképet is erősítik. A meglévő utcaképbe való illeszkedést segíti, ha az épület nyílásait a környéken található házakéhoz hasonlóan alakítjuk ki.
A világos vakolt kerettel kiemelt nyílásokban a vakolat színével harmonizáló, osztott üvegezésű ablakok beépítése kellemes összhatást eredményezett.

A Széchenyi telep lakóháza a minimális mozgásokkal, észrevétlenül válik ki a környezetéből. A hagyományos beépítési arányokat követi, a tereplejtéshez illeszkedik, mégis a sok finom részlete teszi egyedivé az épületet.

A hagyományos arányokat tartó, nyeregtetős oromfalas épület szép példája a történeti értékek újragondolására. A vakolt felületeket jól egészíti ki a tégla lábazat, és a bejáratot kiemelő téglaburkolat. A zöld színűre mázolt nyílások osztottak, arányaik illeszkednek az épület megjelenéséhez.

LAKÓPARKOK

Épületek

A Táborföldön álló családi ház léptéke, kedvező arányai, homlokzatalakítása illeszkedik az újonnan kialakított lakópark hangulatába. Az aszimmetrikus tömeg- és tetőformálása újszerű, így ötvözi a helyi hagyományokat a kortárs építészet elemeivel.
Az ürömi kő, a nagytáblás faburkolat, a cserépfedés és a fa nyílászárók melegséget árasztanak. Az épülettel összhangban van vasbeton elemekkel körbevett kő kerítése, melyet áttört fa elemek tagolnak. A belátást a közterületi sövény akadályozza meg, a bejáratot két juharfa hangsúlyozza.

Az Ezüsthegyen álló nyeregtetős, egyszerű tömegű épület tiszta egységével, formai nyugalmával messze kitűnik a lankás domboldalra felkúszó beépítésből.
A lépcsőzetesen emelkedő telken álló épület kompakt formavilága, téglaburkolatának derűs természetessége, hasáb alakú nyeregtetős „ősi” házformája, természetes anyaghasználata illeszkedik a történeti településrész hagyományaihoz, mégis kortárs, élhető. A felvezető útra néző sarkon az épülettömegbe bevont, de teljesen nyitott teraszt alakítottak ki. A napelemek elhelyezése nem zavaró.

A kétlakásos társasház a tömegek megfelelő tagolásával mindkét családnak önálló kertrészt adott. A két tömeg anyaghasználata eltér, azonban így is egységes, jól átgondolt épület hatását kelti. A kőburkolat, a vakolt felületek, a nyíláskeretezés és a homlokzati síkból visszahúzott fabetétek alkalmazása átgondolt.

A félnyeregtetős, kőburkolatos lakóépület tagoltságával, fedett tornácaival, homlokzatképzésével szintén a Táborföldi lakópark egyik jó példája.

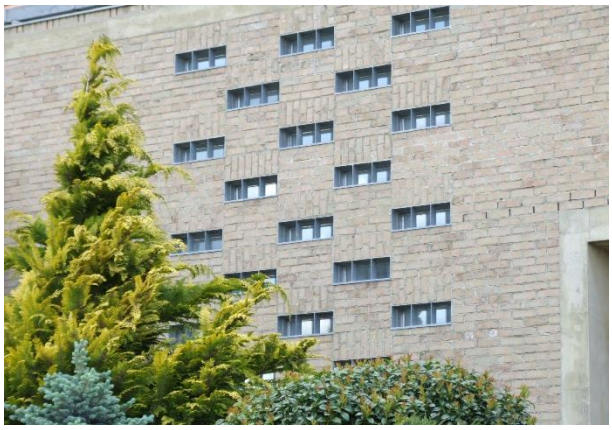
Építészeti részletek

Ajtók, ablakok

A nyílászárók nagyban befolyásolják az épületek hangulatát. A lakóparkokban a nyílászárók jellemzően nagyobb méretűek, összetettebbek, a hagyományos népi arányoktól eltérő kialakításúak. Szerencsére sok helyen építettek be osztott üvegezésű, fa ablakokat, mely a kőburkolattal és a vakolt felületekkel is összhangban van, az oromfalakban gyakran megjelenik a hagyományos kettős padlásbevilágító is.
Az épület tömegéhez és arányához illeszkedő ablak-ajtó kialakítással, nemcsak az egyes épületek válnak harmonikusabbá, hanem az esztétikus utcaképet is erősítik. A meglévő utcaképbe való illeszkedést segíti, ha az épület nyílásait a környéken található házakéhoz hasonlóan alakítjuk ki.

Anyaghasználat, színek, részletek

A lakóparkok épületeinek anyaghasználatára a természetes anyagok - a kő, tégla, vakolt felületek, faburkolat – alkalmazása a jellemző, új épületeknél a hasonló anyagok részesítendők előnyben. A magastető héjalása - beleértve az ereszcsendesítőt is - az égetett agyag sötétebb, vagy világosabb árnyalata színében agyagcserép, vagy ahhoz hasonló színű betoncserép lehet. Alacsonyabb hajlásszögű tető tömegét nem fényes - szürke, téglaszínű - bádoglemezzel, vagy passzív zöldtetővel fedetten kell kialakítani úgy, hogy a peremszerkezetek vízszintesek legyenek.



Homlokzatképzés

Az utcai homlokzat az épület arca, ezért nagyon fontos annak megjelenítése. Kialakításakor törekedni kell a hagyományos arányok megtartására, a kellemes arányú ablakok megfelelő kiosztására. Kerülendő az utca felé a garázskapuval fordulni, javasolt inkább a garázsokba oldalról, a telken belül behajtani. Ha ez nem lehetséges, törekedni kell, hogy ne a garázskapu kapja a fő hangsúlyt a homlokzaton.

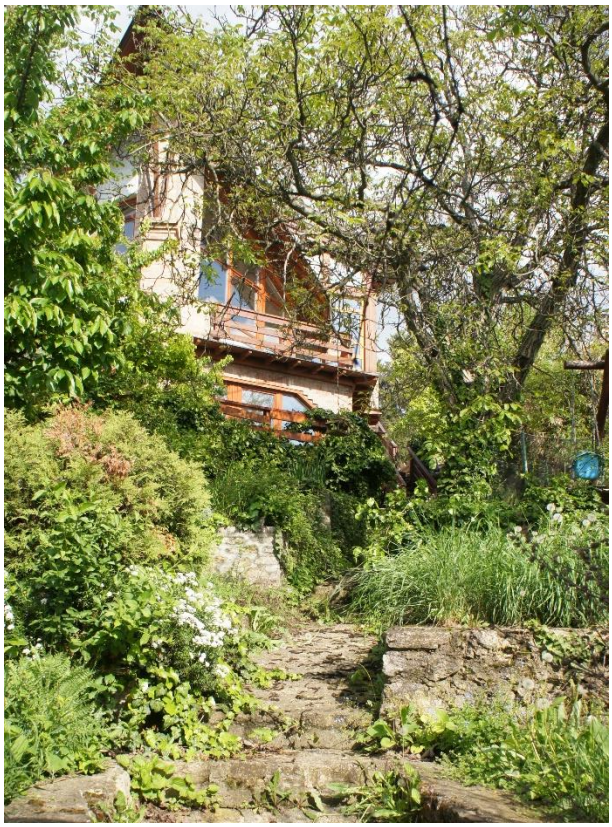
A lakóparkokban is könnyen lehetséges a történeti településrészek hagyományainak követése, anyaghasználattal, nyeregtetős tömegalakítással a régi arányok tartásával. Egyszerű építészeti eszközökkel is egyedi, de a településképhez illeszkedő homlokzatokat alakíthatunk ki.

Kerítések

Táborföld utcáinak egységes arculatát a kerítéseknek köszönheti. Jellemző a kő - fa, tégla - fa anyaghasználat kombinációja, és a közel azonos magasság. A formavilág ugyan különböző – kő pillérek között fa betét, vagy kő lábazat rajta fent deszkázat, teljesen tömör vagy áttört, növényzettel befuttatott – egyéni ízlésre formált, de hasonló anyaghasználat miatt kedvező kép alakult ki a kacskaringós utcákban.
De a modernebb anyaghasználat is megfér a területen, a vasbeton keretbe foglalt kőburkolat kiemeli a bejáratot, a függőleges fa betét átláthatóságot biztosít, ugyanakkor a kerítés összhangban van a lakóépületen használt anyagokkal és formai elemekkel.

A még most beépülő lakóterületeken javasolt a közel azonos magasságú kerítések kialakítása, a szomszédos telkek már meglévő kerítéseinek figyelembe vétele, és az épülethez és az utcaképbe is illeszkedő kerítés építése.
A kerítések kialakítása során alkalmazható a lakóépületünknél is alkalmazott anyagok, színek, így még inkább harmonikusabb, egységesebb hatás érhető el a beépítéssel. A kertkapu kialakításakor javasolt hangsúlyozni a belépés helyét, de a túlzottan hivalkodó bejárati kialakítás kerülendő.

KERTEK



Kertünk, mely a pihenés és kikapcsolódás színtere, teremeti meg a kapcsolatot a természettel. Változatos növényalkalmazással többféle élőlénynek biztosíthatunk életteret, a fajok, arányok és színek megválasztásával egész évben élvezhetjük kertünk szépségét. A település, az utca megjelenésében a közterületről is jól látható elő- és oldalkertek játszanak jelentősebb szerepet.
Az előkerteknek védelmi és díszítő szerepe is lehet, forgalmas utca estén mérsékeli a porszennyezést, és korlátozza a nem kívánt belátást is.

A falusias lakóterületek nagyméretű kertjeiben ma is találunk szőlősorokat, gyümölcsösöket, és nem maradhat el a konyhakert sem. A tornácokra, kerti építményekre árnyat adó szőlőlugas fut fel. A régi épületek bővítése, felújítása során fokozottan ügyeljünk a már meglévő fásszárú növényzet megóvására. A ház méreteinek érzetét a környező növényzettel befolyásolhatjuk, a magas növényzet csökkentheti, alacsony növények növelheti a ház méretének érzetét.
Míg a falusias lakóterületek kertjeiben konyhakertekkel, gyümölcsfákkal és szőlősorokkal is találkozhatunk, addig az új lakóparkok, viszonylag kisméretű telkein csak a pihenést szolgáló kertet alakítottak ki. Az átgondolt telepítéssel, dísznövényekkel gazdagon tarkított kert jó benyomást kelt, és hozzájárul a rendezett környezethez. A jól megválasztott növénytelepítéssel nyáron a ház árnyékolása is elérhető, míg télen beengedi a napfényt. A kertalakítás során az épület és a kert stílusa, hangulata harmóniában legyen. Elsődlegesen tehát az épület stílusához, üzenetéhez, közvetített érzetéhez illeszkedő kertépítészeti megoldásokat alkalmazzunk.
Díszes, gondozott előkertekben nem csak lakói, hanem az arra tévedők is gyönyörködhetnek; hozzájárul az utca szép arculatához. Érdemes olyan fajokat telepíteni, amelyek nem csak virágukkal, hanem levelükkel, termésükkel is díszítenek, így majdnem egész évben színesíthetik az udvarokat.
A lejtős terepen a kerti lépcsők, teraszok kialakításánál használjuk fel a helyi követ, így teremtve hangulatos helyeket. Azonban a kert kialakítása során ne alkalmazzunk jelentős méretű terepbevágásokat illetve feltöltéseket, célszerű a megmozgatott földtömeg telken belüli elhelyezése.

UTCÁK, TEREK

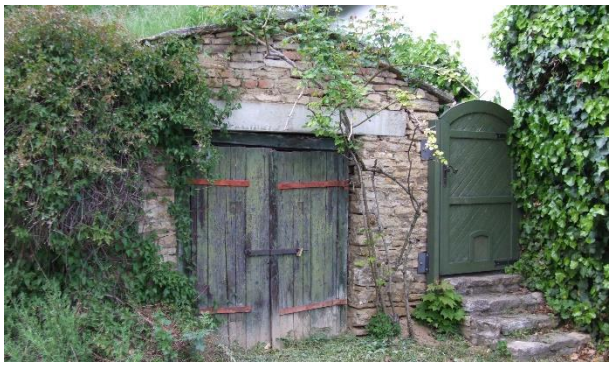
A történeti településrészen a zöldsávok általában szélesebbek, növényzetben gazdagabbak. Az utcavonalas épületek előtti közterületi zöldsávban általában gyümölcsfát ültettek. A Kossuth utca és a Rákóczi utca hangulatát a diófákkal beültetett, árnyékos fasor adja, előfordul meggyfa, de találhatunk szomorúfüzet is.
Az árokpartok füvesek, gondozottak, a járda és az árok között gyakran találhatunk virágos növényeket.
Az egykori hagyományokat megtartva, a karakter megőrzése érdekében a falusias lakóterületeken javasolt a meglévő fasorokhoz történő illeszkedés, természetesen a légkábelek, földkábelek védőtávolságának figyelembevételével.
Egy-egy régebbi lakóépület előtt kőpadon pihenhetünk meg, illetve a Rákóczi utca 15. szám előtt egykori közkutat is láthatunk.

Üröm legnagyobb közparkja a településközpontban található, a fák árnyéka alatti padokon az idősebbek pihenhetnek, a játszótér gyerekzsivajtól hangos, és egy két képzőművészeti alkotás is helyet kapott. A terület központi fekvése, a Polgármesteri Hivatal, az oktatási és kulturális intézmények, vendéglátó létesítmények és a présházak közelsége miatt a park területe alkalmas rendezvények megtartására. A területen a parkolás zavarja az összképet, de ennek átalakításával növelhető a park területe.
A Pavlovna köz nyírfa sora, és a sírkápolna körüli rendezett zöldterület szintén üde színfoltja településünknek.

A kertvárosias lakóterületeken, az új lakóparkokban az utcák keskenyek, általában csak egy oldali járdát alakítottak ki, vagy a forgalomkorlátozás miatt az is elmaradt. A kötelezően előírt fásításnak köszönhetően az utcaképben sok zöld látható, azonban a fasorok nem egységesek, szinte minden telek előtt más megjelenésű fát láthatunk. Általában nem túl magasra növő díszfákat ültettek, melyek gondosan metszenek. A kerítések mentén bokrok, virágok gazdagítják a környezetet.
A jelenleg beépülő lakóparkoknál javasolt legalább utcánként egységes fasor telepítése.

SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK

A helyi építőanyagok felhasználásával egységesen kialakított buszmegállók példamutatók az új építések számára. A kő és fa alkalmazása harmonikus, a megállók melletti gondozott növényzettel kellemes utcaképet ad.



A picék hozzátartoznak a hagyományos településképhez, a barnára és zöldre festett fa kapukkal, a kőből rakott boltozott pincékkel főleg a Jókai Mór utca zegzugos területén találkozhatunk, ahol egykor a bor készítése és raktározása folyt. A meglévő lejáratok és pincék megtartása, használata hozzájárul a bortermelés és kőbányászat, kőfaragás emlékének megtartásához, a helyiek identitásának megteremtéséhez, megőrzéséhez.

REKLÁMHORDOZÓK

Az utcaképhez a hirdetőtáblák, reklámfelületek, cégérek is hozzátartoznak, és kialakításuk nagyban befolyásolja az utcaképek hangulatát. Céljuk elsősorban a figyelemfelkeltés, melynek eléréséhez nem szükséges meghökkentő, harsány megjelenés.
Az igényes, nem túl feltűnő, de jól észrevehető feliratokkal is elérhetik figyelemfelkeltő céljukat. A hirdetés lényege a tájékoztatás, amelyet utcaképbe illően is megtehetünk.
Cégér, cégtábla elhelyezésekor elengedhetetlen, hogy az alkalmazkodjon az épület jellemzőihez, anyaghasználatához. Egy ingatlanon belül azonos rendszerben és megjelenéssel helyezhetők el hirdetőtáblák, feliratok.
A kisméretű cégtábla jól illeszkedik a homlokzat tagolásához és színezéséhez. A szódásszifonnal kombinált cégér nem kirívó, mégis kellően hívja fel a figyelmet az épületben folytatott tevékenységre.
A gyógyszertár cégére kedvező helyet kapott a homlokzaton, színe és mérete illeszkedik az épület megjelenéséhez.

EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK

A tetőfelületbe integráltan, zárt téglalapba és tetőfelülettel párhuzamos síkba rendezetten elhelyezhetők síküveges napkollektorok, napelemek. Lapostetőn szintén javasolt a gépészeti elemek egy irányba rendezése. Szellőzőcsövek, ventillátorok, klímaberendezések kizárólag az épületburokba integráltan helyezhetők el, klíma kültéri egysége takart formában homlokzaton is elhelyezhető.