



ÜLLŐ

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. Bevezetés 3
- 2. Üllő bemutatása 5
- 3. Örökségünk 10
- 4. Eltérő karakterű településrészek Üllőn 19
- 5. Építészeti útmutató 29
- 6. Jó példák bemutatása 48
- 7. Sajátos építmények 59

BEVEZETÉS

Mendöl Tibor földrajztudós, geográfus (1905 – 1966) megfogalmazása szerint „a település valamely embercsoport lakóhelyének és munkahelyének térbeli együttese”. Más szóval a településnek e három elengedhetetlenül fontos eleme van, ember, lakóhely, munkahely. Bármelyik hiányzik is a három közül, nem beszélhetünk élő településről. E hármas megfelelő aránya teszi élhetővé a települést, de mi teszi szerethetővé és kellemessé?

Ismerünk olyan településeket, ahol jó lenni. Ezek rendszerint olyan települések, amelyek valamiféle egységes rendszert alkotnak, harmonikusak. Ismerünk olyan helyeket is, amelyek hiába szépek, rendezettek, valami hiányzik belőlük. Ezeken a településeken rendszerint ez az összkép hamis. Ilyen esetekben sokszor a háttérben az egymásra figyelés hiánya, egymás túllícitálása húzódik meg, ahelyett, hogy egységben gondolkodva kiegészítenék egymást.

Gyakran jól jön a kevesebb néha több elve.

A régi faluképre – melyek szépségét az egységes gondolkodás adta – legtöbbször nosztalgiával emlékezünk. A közel egyforma, csak részleteikben különböző épületek adták a tájegységre jellemző karaktert. Nem cél az, hogy egyforma épületekben lakjunk, éppen ellenkezőleg, az a cél, hogy valós értékek mentén izgalmas lehetőségeket feltárjunk.

Ez a kiadvány segíteni próbál, hogy házunk építésénél elkerüljük a legjellemzőbb hibákat, az önkormányzat rendelete pedig jogszabályi keretet ad a tervezéshez. A kézikönyv nem egy lezárt egész, hanem nyílt folyamatosan alakuló kezdeményezés, amelyhez folyamatosan várjuk az önök észrevételeit, javaslatait, jó példáit.

Kissné Szabó Katalin
polgármester

„Abból, ami éppen kéznél van, akkorára, hogy még éppen elég legyen, és olyanra, hogy ne kelljen szégyenkezni miatta.”

(Kunkovács László: Ősépítmények, 1987)



ÜLLŐ BEMUTATÁSA

„Dinamikusan fejlődő modern város Budapest kapujában”

Városunk a pesti síkság déli szélén, a Gyáli főcsatorna - Ráckevei Duna-ág - Duna vízgyűjtőjén helyezkedik el. Ez a vízrajzi-domborzati változatosság kedvező feltételeket teremtett a történeti korok emberének a megtelepedésre.

Felszíne látszatra egyöntetűen lapos, de közelebről vizsgálva kitűnik, hogy a vízszintesnek tűnő felszín vízfolyásokkal, ezek partján néhány méterre kiemelkedő dombhátakkal tarkított. Üllő területét, mint az egész Pesti-síkságét is, az Ős-Duna hordalékanyagából kialakult dűnék, dombhátak, valamint a területen átfolyó patakok mentén vastag folyami homokból, futóhomokból keletkezett buckák alkotják.

Üllő Pest megye és a Budapesti agglomeráció egyik folyamatosan fejlődő és növekvő települése.

A város Pest megyében, a Monori kistérségben, a Vecsési járásban, Budapest agglomerációjában a főváros központjától 25 km-re délkeletre, a Liszt Ferenc repülőtértől 5 km távolságra található. A Pest – Cegléd - Szolnok vasútvonal megépítése révén Üllő bekapcsolódott az országos vasúthálózatba, és egyúttal szorosabbá vált a fővárossal való kapcsolata is. A vasútvonal és a főbb országos úthálózathoz tartozó útvonalak tagolják a várost. A vasútvonal a várost észak – déli területre osztotta meg.

A rendszerváltást követő infrastrukturális fejlesztések újabb lökést adtak a település fejlődésének. Az ezredforduló után megépült az M0 autótűt Üllőt érintő szakasza a nyugati közigazgatási határ közelében, majd a 4. sz. elsőrendű főút (M4 autópálya szakasza) a vasúttól északra az északi közigazgatási határ közelében. A gyorsforgalmi közlekedéshálózati fejlesztések kedvező feltételeket teremtenek a gazdasági (logisztikai és egyéb termelő infrastruktúra) funkciók megtelepedéséhez és még vonzóbbá teszik a fővárosból kitelepülő lakosság számára Üllőt, melynek lakossága az elmúlt években folyamatosan növekedett. A 2012-es KSH adatok szerint 11 435 fő lakta a várost. A település 2005. július 1-én kapta meg a városi rangot.



6 | Üllő bemutatása

Üllő sajátos településkaraktere napjainkban van kialakulóban. 2005-ig a falusi lépték volt a meghatározó az utcakép és a térarány alakításában.

Az egyes beépítésre szánt terület-felhasználások gyűrűszerűen épülnek egymásra. A belső mag a városközpont területe, melyeket lakóterületek öveznek, majd távolodva a központtól gazdasági területek alakultak ki, a legtávolabb pedig mezőgazdasági és erdőterületek találhatók.

A települést négy részre osztja a Pesti út és az Ócsai út. Ezek mentén, illetve, csomópontjuk körül alakult ki a városközpont is a fontosabb intézményekkel. Új arculatformálást és az új városi karakter megteremtését segíti az új Városháza épülete és környékének rendezése. A Templom teret és a Városháza új épületének közvetlen környékét, vagyis a sétálóutca-szerűen használt központi közteret érinti a mintaadó megújulás, végig gondolt parkolási rendszerrel, anyaghasználattal, zöldfelületi és fasor kiegészítéssel. A korszerű közvilágítás és a légvezetékek földkábelbe helyezése a városi hangulatot erősíti. A műemlék templommal szembeni térfalat az új Városháza épülete adja. A csapadékvíz elvezetés a nyílt árok helyett zárt csatornába került. Az utat kísérő és az útra merőleges parkolók burkolata egységes kialakítást kapott, anyaghasználatban, színben elválasztottá vált a gyalogos közlekedés felülete. Faállományban gazdag maradt a Templom tér, kiegészült az útfelületet szegélyező gyepes cserjés zöldfelülettel. Mindezek erősítik a település városias arculatát.

Megújult a MÁV állomás és környezete, P+R és B+R parkolók létesültek, amelyek az utazóközönség utazását teszik komfortosabbá. Játsszóterek, szabadidőparkok létesültek, sportcsarnok és sportpálya biztosítja a teret a városi sportéletnek. A városban igen élénk a civil élet.

A központot lakóterületek veszik közre, amelyre a kertvárosias családi házas beépítés a jellemző, de az 1990-es évek után megjelent a több lakásos társasház beépítés is. Mind a négy városrészben vannak beépült és fejlesztésre kijelölt lakóterületek.





A településnek sok teendője van még a településkép formálásában. A reklámozásban egyelőre a másik túlharsogása kap szerepet a környezetbe illeszkedő harmonikus kialakítás helyett. Épület, kerítés, utcakép mind reklám-eszközként kezelt. Nem jön létre környezetbe illeszkedő zöldsáv, karaktert adó fasor, egységes anyaghasználat a burkolatokban, utcaképet adó részletekben.

Kiadványunk azt a célt szolgálja, hogy a jövőben épülő, megújuló épületek, kerítések a képeken látható jó példákhoz hasonlóan harmonikus településképet eredményezzenek.



8 | Üllő bemutatása

A kertvárosias és kisvárosias lakóterületeket keretezik a gazdasági területek. Településkép szempontjából nem zavaró, sőt kulturáltan kialakított a keleti gazdasági terület. Változó szélességű (40-90 m) zöldsáv választja el a 4. számú elsőrendű főutat és a keleti gazdasági területet. A zöldsáv cserje és facsoportokkal tagolt.

A belterülettől észak-nyugatra, a 4-es elkerülő út és a vasútvonal között (Üllő Férihegyi ipari park és környéke), valamint a belterület dél-keleti részén, a Pesti út mentén (Viktória ipari park) találhatóak a jelentősebb, részben már beépült gazdasági területek.

A jövőben további 490 hektár gazdasági terület kerül kijelölésre a város nyugati oldalán Üllő településszerkezeti tervében, amely tovább erősíti a város befektetésbarát arculatát.

A közigazgatási terület déli részén a kedvező adottságokra építve elsősorban a sport és szabadidős és oktatási tevékenységek elősegítése a cél. Ezen a területen található a Dóra-major területe, ahol jelenleg az Állatorvosi Egyetemhez tartozó Nagyállat Klinika működik.



Üllő hagyományosan mezőgazdasági település, a települést övező területeken ma is a szántóföldi művelés határozza meg a táj képét. A XIX. század második felében és a XX. század jelentős részében inkább a zöldségtermesztés volt jellemző, mára inkább a kukorica, napraforgó és a kalászos növények termesztése került előtérbe. A szántóföldek között, valamint az utak, vasutak mentén kisebb-nagyobb, többségében mesterségesen létrehozott erdőfoltok, erdősávok találhatók, nagyobb kiterjedésű, de szintén telepített erdők a közigazgatási terület déli részén vannak.



3

ÖRÖKSÉGÜNK

A második világháborút követő rendszerváltásig gazdálkodók, kereskedők, kézművesek, polgárok lakta településen vegyesen találhatók a különböző életformáknak megfelelő épületek öröksége. A település szerkezete viszont egyértelműen falusias jellegű volt, melynek nyomai ma is láthatók.

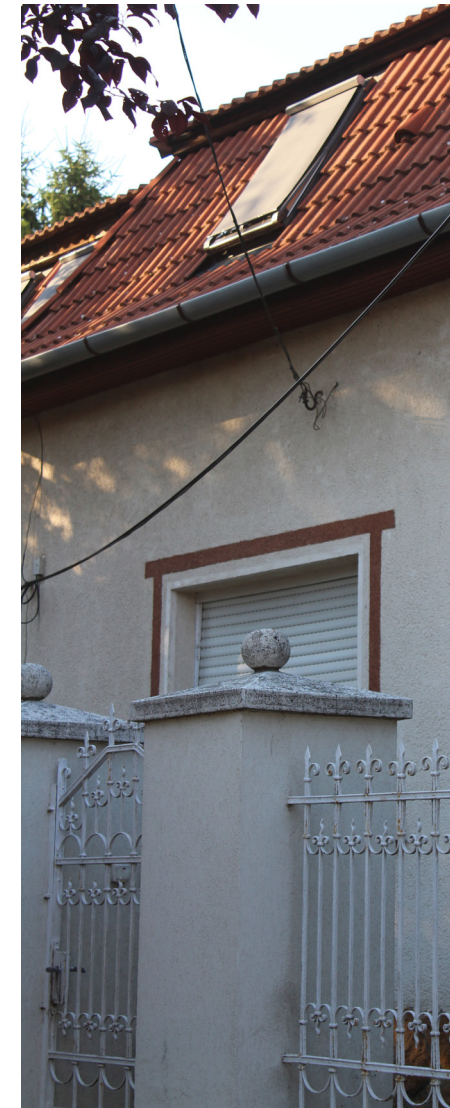
A település gyűrű-szerűen nőtt. A központban a római katolikus templom volt a meghatározó. Köré és az utak köré épültek a lakóházak. A telkeket pajták zárták le a gazdasági területek felé. A települést sok utca tagolta.

Az oromfalas, utcára merőleges gerincű nyeregtetős jellegzetes falusi házak szép példái megőrzésre érdemesek. Az oromzat deszkaburkolatos, vagy vakolt, ekkor általában a környékre jellemző díszítőelemekkel, húzott párkányokkal osztották meg a vakolt homlokzatot. Az ablakok álló téglalap alakúak, osztásuk jellegzetes.

A Hajcsár utca nem csak nevében, szélességében is őrzi egykori funkcióját: ezen hajtották a szarvasmarhákat legelni. A Pásztorház utcában rossz állapotban, de még ma is áll a Pásztorház (*a lenti képen*), melyben a település által alkalmazott pásztorok éltek családjaikkal.



A mezővárosias hangulatú polgárházak, vagy módosabb gazdák házai más életformára, más anyaghasználattal, más arányrendszerrel épültek, más építési stílusra adnak követhető mintákat. Az utcára nagyobb homlokzattal, több ablakkal nyíltak, a tetőgerinc ezért jellemzően az utcával párhuzamos. A homlokzatokon sok esetben találunk a parasztház építészetére jellemző vakolatdíszeket, az udvar felé oszlopsoros tornácot.





Üllő kúriái, vagy kúria- kastélyszerű épületei többnyire a központi területeken találhatók. A külterületen, a Dóra majorban a Dóra-kúria *(a fenti képen)* ma az Állatorvosi Egyetem használatában van.



Országos értéket képez a vasútállomások hálózata. Üllő az ország második vasútvonala mentén fekszik, a Budapest-Szolnok vonalon. Felújított vasútállomása megőrzendő.



Barátságos vidéki vasútállomás az Üllő közigazgatási területén található Péteri – Hosszúberki vasútállomás. Oszlopsoros nyitott várótere a falusi házak tornácát idézi.



A Honfoglalás, a két világháború és azok üllői áldozatainak emlékét a városközpontban felállított emlékművek őrzik, melyek már maguk is az épített környezet örökségét képezik.



Hajdan a településkapuját jelölték az út menti keresztek. Mára a belterületre kerültek a szakrális emlékek, a régi településhatárokat jelzik.





A református templom egyszerű épülete a városközpontban a Kossuth utcában, a lakóházak között szerényen belesimul környezetébe.

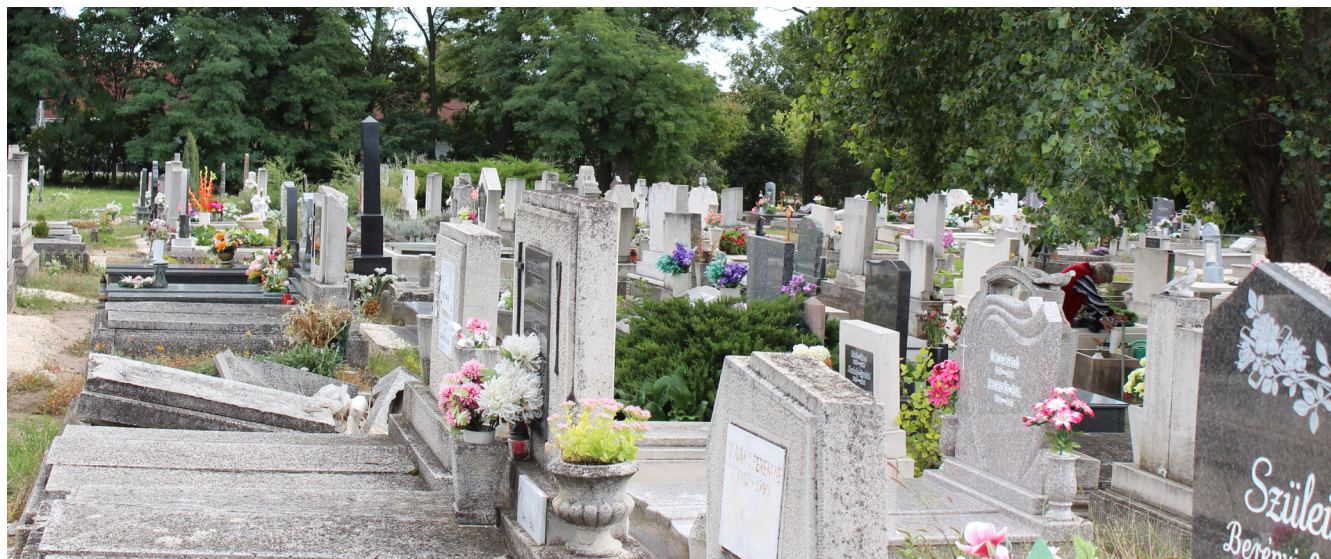


Üllőnek egy országos védettségű műemléke van, a szépen felújított barokk, 1752-ben felszentelt Keresztelő Szent János Római Katolikus templom a Templom téren, a település jelenleg városiasodó központjában.



A múlt bensőséges emlékeinek, az emberi kapcsolatok örökségének tere a temető. Üllő mindkét temetője szépen gondozott, az új síremlékek mellett a régi sírokra és azok környezetére is gondot fordítanak.

A református temetőben a vallás alapelveihez méltóan visszafogott, egyszerűbb díszítésű, de változatos formavilágú és anyaghasználatú síremlékek látványát a nagyobb termetű örökzöldek és a sírokra ültetett virágok varázsolják harmonikus-sá. A temető jellegzetes pontjait nagyobb méretű fák teszik hangsúlyosabbá.



A katolikus temető minden pontján a felekezeti identitás motívuma, a kereszt látható: nemcsak a terület legmagasabb pontján épült kápolna és a közeli feszület miatt, hanem számos sírhelyet is kőkereszt vagy feszület jelöl. A temetődombról kiválóan látszik a római katolikus templom tornya is. A temető fő gyalogos tengelyének kettős tuja fasora nemcsak árnyékot ad, de méltóságot és megnyugvást is sugároz.

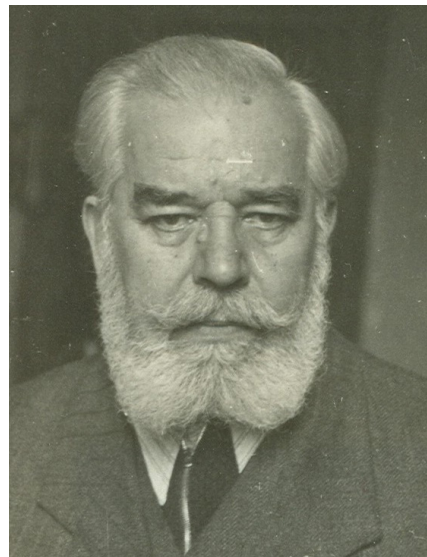


A művelt területek térnyerése miatt a város területén nagyon kevés természetközeli élőhely maradt, jellemzően a Vasad felől az M0 Alacskai pihenőhely felé, majd a Gyáli patakba vezető csatorna mentén. Ezek a területek nemcsak az ökológiai hálózat fontos részei, de tájképi szempontból is értékesek, ezért feltétlenül megőrzendők.



A Pest megyei értéktár Üllővel kapcsolatban Doberdói Bánlaky József altábornagy *(balra)* és Pávai Vajna Ferenc geológus *(jobbra)*, hévízkutató életművét tartalmazza.

Doberdói Bánlaky József (1863-1945) gyalogdandárok parancsnok magasrangú katonatiszt, hadtörténész volt. Életének utolsó éveiben alakult ki üllői kötődése. Sokat segített – akár munkában, akár a frontszolgálat elkerülésében – a helyieknek. Sírja, mely az üllői temetőben található, a Nemzeti Sírkert része.

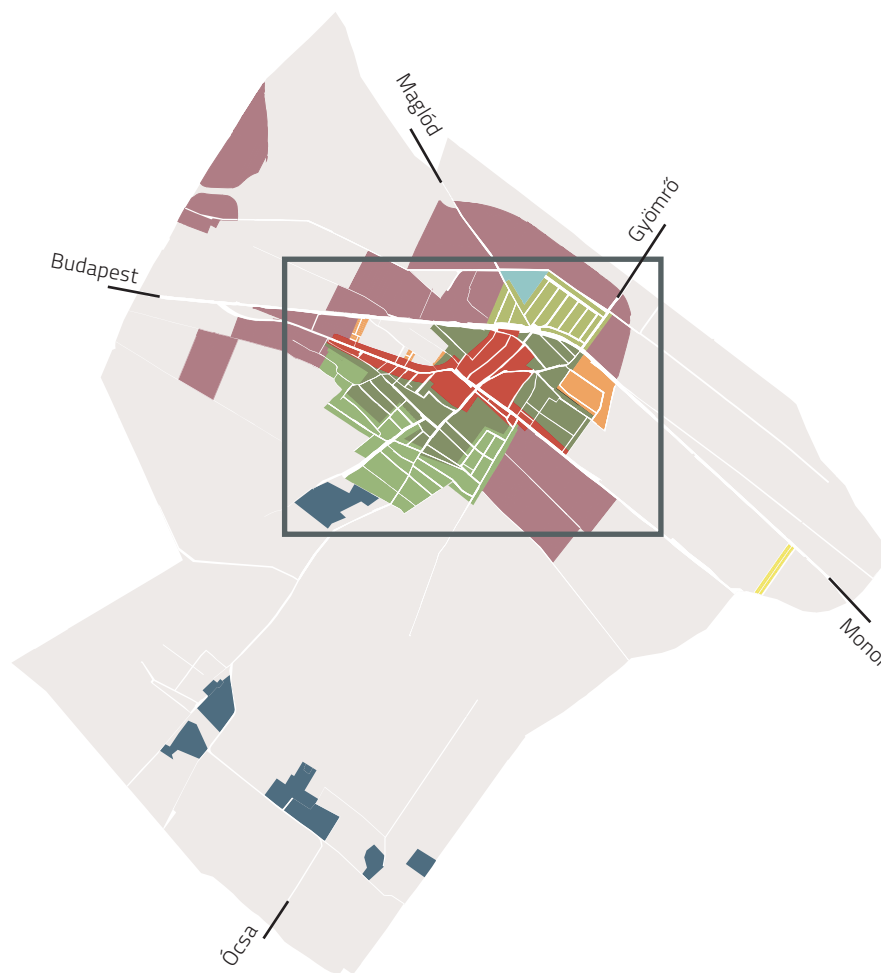


Pávai Vajna Ferenc (1886-1964) geológus, hévízkutató, barlangász két és fél évtizedig élt Üllőn. A Magyar Királyi Földtani Intézet munkatársának tevékenysége kiemelkedő jelentőségű volt az alföldi hévízkutatásban. Üllő városa magáénak érzi a tudós-kutató emlékének, életművének megőrzését akkor is, ha életének szakmailag legsikeresebb, leggazdagabb éveiben még nem a településen lakott.

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK



- Városközpont - átalakuló terület
- Új kijelölésű intézményterület
- Történeti városrész - központi kertváros
- Északi kertváros
- Déli kertváros
- Új beépítésű kertvárosi területek
- Hosszúberek
- Külterületi sport- és oktatási célú területek
- Gazdasági területek





Városközpont – átalakuló terület, Történeti városrész – központi kertváros

A fiatal város központja most van kialakulóban a Pesti út – Ócsai út – Gyömrői út metszésében, mely a két templommal természetes központja Üllőnek. Itt épült meg az új Városháza, mellette egy sétánnyal, mely a tervezett új, városias lakónegyed felé vezet, és összeköti a vasút felé vezető két utat. A két, külön lehatárolt területrész arculati jellemzői megegyeznek, hiszen a „Történeti városrész”-ből került kijelölésre a „Városközpont”, mint átalakuló terület. A megkülönböztetést a jövőre vonatkozó különbözőségek indokolják.

A terület jelenleg nagyon vegyes képet mutat. Különböző épülettípusok őrzik a gazdálkodó, a polgárok, vagy módosabb gazdák és a nagypolgári réteg életformájának nyoma-
it. A különböző épülettípusok keverten jelennek meg a településrészben, nem jellemző, hogy az egyes társadalmi rétegek elkülönültek volna egymástól. Oromfalas, oldalhatáron álló, utcafronti beépítésű parasztházak, néhol zárt sorú, néhol szabadonálló, többnyire előkert nélküli polgárházak, és mély előkertes, szabadonálló kúriák, kiskastélyok egyaránt előfordulnak itt, elsősorban a „Városközpont” számára kijelölt területen. És előfordulnak természetesen a hatvanas-hetvenes évek vidéki építkezéseire jellemző 10×10 m-es sátoztetős „kockaházak” is, melyeknek megítélése építészeti szempontból nem túl pozitív, de tömegformálásuk, arányaik, általában a kivitelezés minősége olyan alapot jelent, hogy a néhol stílusidegen díszítőelemek letisztításával, vagy csak átalakításával, jól megválasztott szín- és anyaghasználattal, kismértékű beavatkozással a „Jó példák” közé emelhetők.

A területen a magastetős beépítés jellemző.





Északi kertváros

Az északi kertvárosban az oldalhatáros, előkertes földszinti beépítés jellemző. Többnyire a hatvanas – hetvenes évek „kocka” házai határozzák meg a rendezett, nyugodt, egységes képet mutató városrész hangulatát, melyben csak egy-két oda kevésbé illő épület található. A tető hajlásszöge jellemzően 35-45° közötti.

Az utcák gondozottak, növényekkel betelepítettek.

Déli kertváros

A Déli kertváros beépítése változatos, kevésbé egységes képet mutat. Korban, stílusban többféle épület található a területen, de jellemzően, egy-két kivétellel mind előkertes, oldalhatáron álló. Itt is megtalálható a „10×10-es kockaház”, a jellegzetes, utcára merőleges építésű parasztház, az utcával párhuzamos gerincű módosabb lakóházak, az újabb építésű, az utcára merőleges, oromfalas, nyeregtetős kétszintes lakóházak és az elmúlt évtizedekre jellemző divatokat képviselő, építészeti szempontból nem kiemelkedő lakóházak – mindezek a Déli kertváros területén is keverten jelennek meg, kevés a jellemzően egyféle beépítésű utcaszakasz.

Ezen a városrészen keresztül hajtották az állatokat legelni, aminek nyomát a széles észak-dél irányú utcák őrzik. Az előkert nélküli épületek előtti gondozott utcakertek kellő elválasztást biztosítanak a járműforgalomtól.





Új beépítésű kertvárosi területek

Új beépítésű területek alakultak ki a Pesti útra merőlegesen nyílt új utcák, a Medikus utca, a Lejtő utca és a Kenderes utca mentén, valamint a Dóra Sándor krt. környékén nagyrészt már beépült lakóterületen.

A Medikus utca és a Lejtő utca mentén egy-séges beépítésű, előkertes szabadonálló alacsony hajlásszögű tetővel fedett épületek épültek.

A Kenderes utca és a Dóra Sándor krt. környékén épült lakóterület beépítése szintén előkertes, de az épületek sokfélék.

Északi, új kijelölésű intézményterület

A Zsaróka út mentén újonnan kijelölt terület a gazdasági és lakóterületek között helyezkedik el. Egyelőre nincs konkrét fejlesztési elképzelés a területre, szándékunk magas építészeti színvonalú terület kialakítása, elsősorban intézmények, a lakóterületek felé pedig lakások számára.





Hosszúberek

Üllő egyutcás külterületi lakott része a Monori dűlő és a vasút között fölszintes, földszint + tetőtér beépítéses, előkertes beépítésű. Az utca Monori dűlő és a 400-as út közötti szakasza Monor közigazgatási területéhez tartozik.

Az épületek változatosak, korukban, stílusukban nem egységesek. A dús lombú utcai növényzet adja meg a jellegzetes hangulatát az utcának.

Külterületi sport- és oktatási célú területek

A külterületen idegenforgalmi, lovassport, sportlövészet céljára kijelölt területek ma még nagyrészt beépítetlenek.

Idetartozik az Állatorvosi Egyetemhez tartozó Dóra major is, melynek meghatározó épülete a Dóra kúria, Dóra Sándor (1905–1986) négyszeres világbajnok koronglövő egykori otthona. Az épület homlokzati tagozatainak elbontása után is jelentős építészeti értéket képvisel. A Lógyógyászati Tanszék és Klinika a kortárs organikus építészet szép példája.





Gazdasági területek

A várost átszelő 400-as út mentén a település mindkét szélén gazdasági tevékenységek telepedtek meg. A belterülethez délkeleten csatlakozó Viktória ipari park jellegzetessége az út és a gazdasági területet kiszolgáló szervíz út között telepített többszintes növényssáv. A Vecsés felé eső gazdasági területen kisebb vállalkozások jelentek meg, némelyike új, építészetiileg is igényesen megformált épülettel. Az M4 felé eső gazdasági terület beépítése is megkezdődött. Jellemzően logisztikai központok jelentek itt meg, nagyméretű csarnoképületekkel.



ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

A FELÚJÍTÁS TÍZPARANC SOLATA

1. Ismerd meg környezeted értékeit, mielőtt hozzányúlsz!
2. Mutass példát szomszédaidnak és kövesd a jó példát!
3. Újítsd fel az eredeti építészeti tagozatokat és díszítéseket, mert az Istenek a részletekben laknak!
4. Használd ki a hagyományos beépítés előnyeit!
5. Először az udvar felőli szárnyat bővítsd és tetőtéri ablakot is csak az udvarra nyiss!
6. Garázszt az utcára ne nyiss, a melléképületet a lakóházzal vagy a falazott kerítéssel szervesen építsd egybe!
7. Próbáld rekonstruálni a hagyományos ablakosztást, mert a homlokzat a ház arca, ablaka pedig a szeme!
8. Cseréld ki a vaslemez kaput hagyományos fakapura!
9. Ápold a ház előtti virág- és növény sort, mert a tied!
10. Ne zárkózz be, hanem lépj ki és segíts másoknak is!

AZ ÉPÍTÉS TÍZPARANC SOLATA

1. Mielőtt új épületet tervezel, kétszer is gondold meg, hogy a régit nem lehet-e felhasználni!
2. A tervezéssel építést bízál meg!
3. Ne feledd, hogy az építés közügy is!
4. Próbáld alkalmazkodni a kialakult beépítéshez és az utcaképhez!
5. A telek beépítésénél ne csak a házban, hanem udvarban és térfalakban is gondolkozzál!
6. Az udvart úgy tervezd, mint a házat: olyan helyiségekről van szó, amely fölül csak a tető hiányzik!
7. Az oldalhatáron álló beépítést ne a szegénység, hanem a józanság és a kulturáltság jelének tekintsd!
8. Használd a hagyományos környezetkultúra elemeit: a tornácot, a falazott kerítést, a tetőfelfárót, és töltsd meg új tartalommal!
9. Az épület homlokzatánál alkalmazd a harmonikus arányrendszer törvényeit!
10. A kevesebb több: az egyszerűség nemessé tesz!

+1 A tervezéssel csak jó építést bízál meg; szegény ember ne vegyen olcsó dolgokat, mert ráfizet!

dr. Meggyesi Tamás
professor emeritus
Széchenyi díjas egyetemi tanár

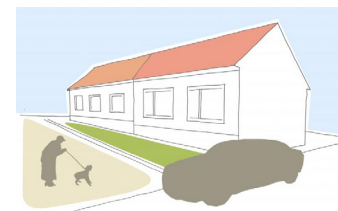
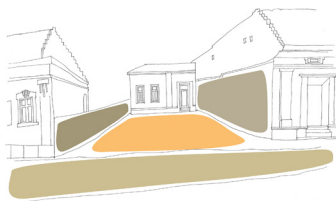


Városközpont – átalakuló terület

TELEPÍTÉS

A kialakulóban lévő Városközpontban az előkert nélküli zárt sorú és a hézagosan zárt sorú beépítés felé javasolt törekedni. A kedvező utcakép kialakulása érdekében a beépítési síkkal igazodjunk a szomszédos épületekhez. A hátrébb, vagy előrébb húzott épület a rendezetlen utcakép mellett takaratlan tűzfalat is eredményez.

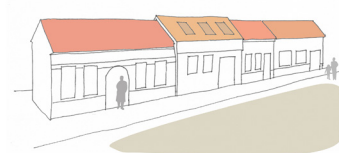
Hézagosan zárt sorú, vagy oldalhatáros beépítés esetén is kerüljük a takaratlan tűzfal kialakulását. Amennyiben nem kerülhető el, építészeti vagy kertészeti eszközökkel tervezett módon, nyújtson kellemes látványt.



MAGASSÁG

A városiasodó területen nagyobb épületmagasság hozható létre a jelenleg jellemző földszintesnél. Új épület építése, vagy emeletráépítés esetén törekedjünk arra, hogy ne alakuljanak ki markáns magasságkülönbségek.





TETŐHAJLÁSSZÖG

Eltérő hajlású tetőforma alkalmazásakor az utcakép zaklatott, nem egységes. Az újonnan épülő épületeknek a meglévő épületek tetőformájához, hajlásszögéhez kell alkalmazkodniuk az egységesség érdekében.



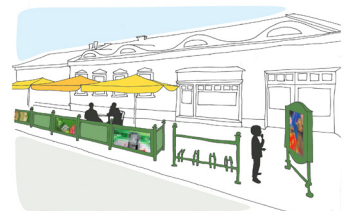
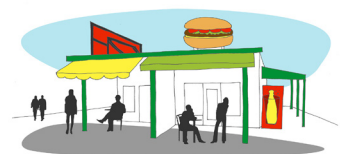
TETŐFORMA

Eltérő tetőformájú épületek megbontják az egységes utcaképet. Lapostető alkalmazása csak az új beépítésű, szabadonálló beépítésű lakóterületen javasolt. A zárt-sorú beépítésű területeken az utcával párhuzamos gerincű tető alkalmazandó.



ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK

Az erős eltérő színek zaklatott, kellemetlen utcaképet eredményeznek. Természetes anyaghasználat, nyugodt színekkel harmonikus utcakép jön létre.



Vendéglátó teraszok, üzletjelzések, reklámok, utcabútorok színezése lehet bátrabb a figyelemfelhívás miatt, de színdinamikai szempontból megtervezendők, a kedvező összhang biztosítandó. Színben és stílusban összehangolt utcabútorokkal harmonikus utcakép jön létre.

AJTÓK, ABLAKOK

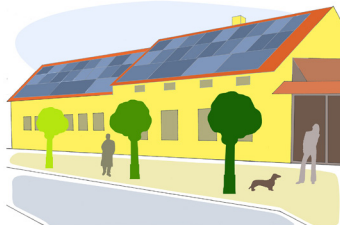
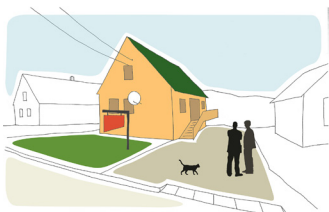
Az eltérő épülettípusok eltérő arányú és kialakítású ablakokkal épültek. Új épület tervezésekor javasolt figyelembe venni a kialakult helyi szokásokat, hagyományokat, a nyílászárók arányait, elhelyezését, osztását. Úllón jellemző az állított téglalap alakú ablak, a fekvő téglalap alakú nyílászárókat markáns osztások tagolják.



RÉSZLETEK

Az építészeti részletek jellemzőek lehetnek egy településre, fontos hangulati elemei az épületeknek. Alkalmazásuk, kortárs építészeti eszközökkel való megjelenítésük erősítik a település arculatát.





GÉPÉSZET

A közterület felé néző homlokzaton kerülendő a gépészeti berendezések elhelyezése: kültéri klíma, parabola antenna, a látható tetőfelületen a napelem. Az utcánál a Városcsopontban kerülendő a légvezeték alkalmazása.



KERÍTÉSEK

A jellemzően zárt sorú, előkert nélküli városrészben előforduló megmaradó és új kerítések esetén javasolt az egyszerű vonalvezetésű, áttört kerítés használata.



KERTEK

A szabadonálló előkertes épületek esetében a kertek is részei a településképeknek. A gondozott kertek, az épület jellegéhez illeszkedő növények és kerti dísz tárgyak harmóniát sugároznak, jó hatással vannak a településképre.



Új kijelölésű intézményterület

A 4-es út menti logisztikai központok és az Északi lakóterület között a beépítés intenzitásában, magasságban, építészeti kialakításban, homlokzatképzésben átmenet képzése javasolt. Magas színvonalú kortárs építészet megjelenése kívánatos a területen.

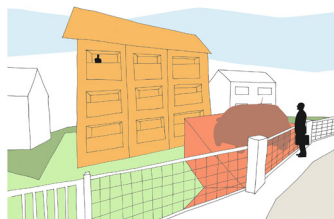
a képen: egyetemi épület, York, Nagy-Britannia



Kertváros (Északi és Déli kertváros, Történeti városrész – központi kertváros, Új beépítésű kertvárosi területek, Hosszúbecek)

TELEPÍTÉS

Az utcafronttól egyenlő távolságra lévő épületek egységes nyugodt jó ritmusú képet adnak. További új lakóterület kijelölése esetén egységes beépítési terv készítése ajánlott.



MAGASSÁG

A környezeténél magasabb, vagy alacsonyabb beépítés egyaránt megtöri az utcaképet. A közel azonos magasságú épületek kedvező utcaképet eredményeznek.



TETŐHAJLÁSSZÖG

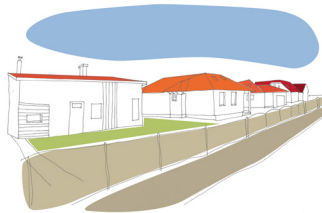
A különböző hajlásszögű tetőzet kedvetlen az utcaképre. Törekedni kell a közel azonos hajlásszög alkalmazására. Az Északi és Déli kertváros területein idegen az enyhe hajlásszögű „mediterrán”, a nagy hajlásszögű „alpesi” magastető és a lapostető, alkalmazásuk nem javasolt.



Az új beépítésű kertvárosi területeken elterjedt kishajlásszögű tető alkalmazása javasolt a kialakult utcakép megőrzése érdekében.

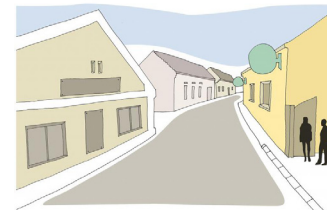
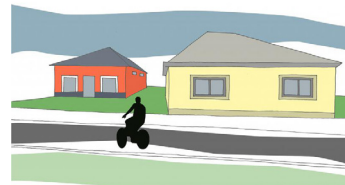
TETŐFORMA

A különböző tetőformák alkalmazása kedvezőtlen az utcaképre. Törekedni kell a közel azonos tetőforma alkalmazására. A Déli kertváros területén a tetőgerincek iránya változatos, új épület építése esetén a közvetlenül szomszédos épületekhez igazodjunk.



ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK

Az erős eltérő színek zaklatott, kellemetlen utcaképet eredményeznek. Természetes anyaghasználattal, nyugodt színekkel harmonikus utcakép jön létre.



HOMLOKZATKIALAKÍTÁS

A tetőtéri erkély, loggia alkalmazása nem javasolt, idegen a vidéki hagyományoktól, szokásoktól.

Ne alkalmazzunk síkváltást a tetőfelületen, kellemetlen homlokzatot eredményez, az utcaképet hátrányosan befolyásolja.



AJTÓK, ABLAKOK

Az eltérő épülettípusokra jellemző nyílászárók, azok aránya, osztása jól megfigyelhető a Vasadi utca két épületének példáján.

A falusi lakóházakra jellemző, többnyire a tornáczra vezető eredeti fa ajtó megtartása javasolt. Befalazása megváltoztatja a homlokzat arányait. Ha az ajtó állapota nem teszi lehetővé a javítást, az eredetivel megegyező osztású, felületkezelésű új, vagy bontott ajtót alkalmazunk.



RÉSZLETEK

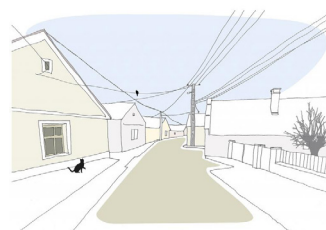
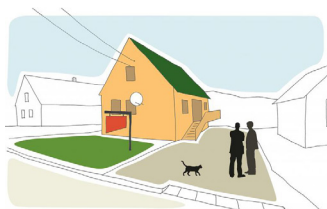
„Az ördög a részletekben rejlik.” Az építészeti részletek jelentősen befolyásolják az épület összképét. Egy-egy apró, jól megformált részlet egy egyszerű, átlagos kialakítású épületet egyedivé varázsol. A kb. 10×10 m-es „kockaházak”-ra Üllőn jellemző féltornác oszlopfővel díszített kialakításának példája.

A látszó épületszerkezetek: a cserépléc, és maga a cserép épületdíszként jelenik meg a deszka oromfal szegélyén. Őrizzük meg a hagyományos építészeti elemeket, új épület esetében törekedjünk kortárs építészeti megoldásokkal ezek tovább életetésére.



GÉPÉSZET

A közterület felé néző homlokzaton kerülendő a gépészeti berendezések elhelyezése. Légvezeték esetén kerülni kell az utca légterének cikk-cakk-ban történő behálózását.



KERÍTÉSEK

A túldíszített kerítés kedvezőtlen az utcaképre. Előkertes beépítés esetén kerülendő a tömör kerítés, előkert nélküli beépítés esetén a hagyományos tömör, vagy kishézagú deszkakerítés alkalmazható.



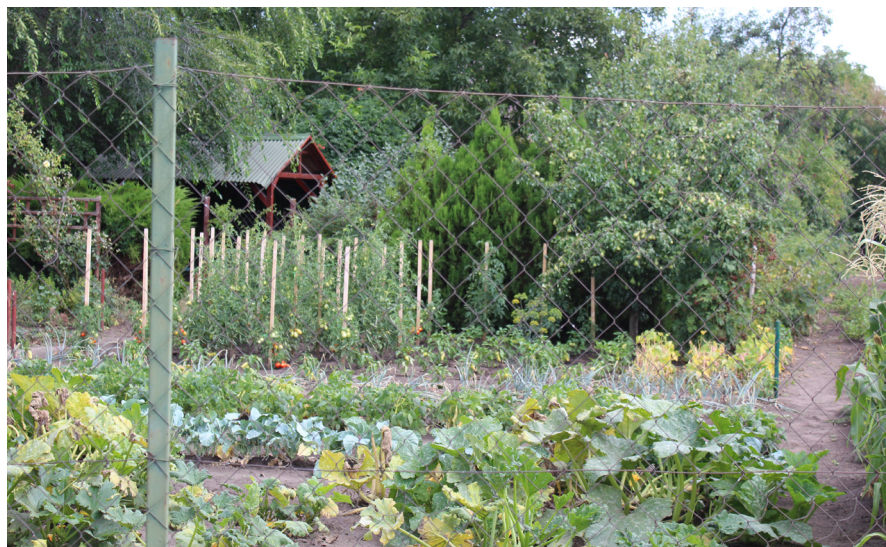


KERTEK

A Központi kertvárosban egyaránt megtalálhatók a konyhakertek és a díszkertek, melyek hozzájárulnak az utcakép minőségéhez. Az előkertben és a kert utca felőli, ház körüli részén díszkert, a hátsókertben konyhakert kialakítása javasolt.

Látvány szempontjából a kertek legmeghatározóbb elemei a növények, melyek oldják az épületek tömegét és a kert épített elemeinek mesterséges kontúrjait. A fák és bokrok alakjukkal, méretükkel, lombszínükkel, virágukkal egyaránt díszíthetnek, egész évben öltöztetik környezetünket és segítik a számunkra optimális mikroklíma elérését. Az évelő és a talajtakaró növényeket elsősorban kiegészítőként alkalmazhatjuk, míg az egyynyári virágok igazi ékszerei lehetnek kertünknek.

Napjainkban a magánkertek egyre nagyobb arányban átgondolt koncepció vagy kidolgozott tervek alapján, szakemberek bevonásával épülnek. Az eltérő élethelyzetekből és igényekből, valamint a tulajdonos lehetőségeiből számtalan megoldás kínálkozik. Ma még inkább az a jellemző, hogy a termő gyümölcsfák és zöldségágyások helyét gyepesítik és dísnövényekkel ültetik be. Egyre többen igénylik azonban a saját konyhakertet is, melyhez általában ökotudatos szemlélet társul: betegségeknek ellenálló, mégis ízletes termést adó haszonnövényekkel ültetik be a korszerűen kialakított ágyásokat.



Közterületek kialakításának útmutatója

INTÉZMÉNYKERTEK, JÁTSZÓTEREK

Az óvoda- és iskolakertek funkcionális kialakítását az oktatási-nevelési tevékenység és a gyerekek életkori igényei szerint célszerű megoldani. A sportolásra szolgáló felületek mellett érdemes a játékra, a társasági életre és a pihenésre szolgáló tereket is létesíteni. Az intézménykertek a tanulást is segíthetik: tetővel ellátott szabadtéri tanteremmel, kisebb tanösvénnyel, a gyerekek bevonásával művelt zöldszékes, esetleg gyógynövénykerttel, madáretetővel, időjárási megfigyelést szolgáló telepített eszközökkel. Mind az intézménykertekben, mind a játszótéren a színek használata, esetleg szobrok, szabadtéri installációk a gyerekek esztétikai érzékét fejleszthetik. Fontos a megfelelő növényalkalmazás: a nagyméretű lombos fák a melegben árnyékot adnak, télen viszont nem veszik el a természetes fényt.

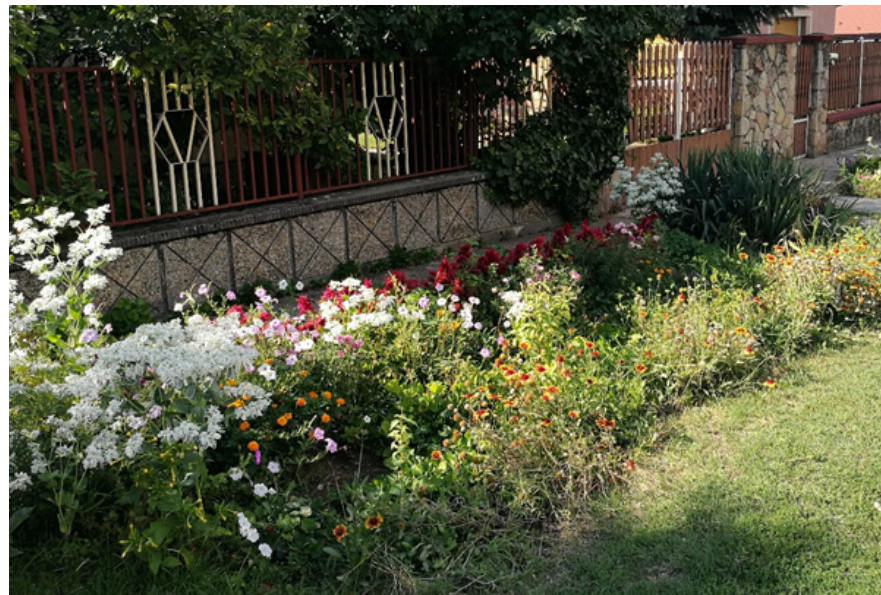




UTCAKERTEK

A közterületek esztétikai értékét jelentősen növelhetjük utcakertek kialakításával. Az utcára ültetett élő növényekkel, egynyári virágokkal megszépíthetjük az ingatlanunk előtti területet, takarhatjuk a kevésbé esztétikus műszaki megoldásokat, vonzóvá tehetjük környezetünket.

Üllő utcáinak jelentős része kellően széles nagyobb kiterjedésű, látványos utcakertek kialakítására, de sok esetben a kerítés tövében ültetett szárazságtűrő, a talajfelszínt nagy felületen takaró, esetleg kerítésre vagy egyéb tartószerkezetre futtatott virágzó növényekkel is látványos eredményt érhetünk el. A fák alatt gyeppel helyett árnyéki növényeket is ültethetünk. Ügyeljünk arra, hogy a nyílt árkok egységesen legyenek kialakítva az utca teljes hosszán.



SÖVÉNYEK

Üllőn rendkívül elterjedtek a sövények mind közterületen, mind a magán- és a közhasználatú zöldfelületek esetében egyaránt. Többségük örökzöld jellegű (tuja, fagyal, hamisciprus), de közkedvelt a nyári virágzású, lombhullató mályvacserjéből kialakított-sövény is. A közterületeken elsősorban alacsony, nyírott sövényeket célszerű kialakítani, nemcsak esztétikai, hanem közlekedés- és közbiztonsági szempontból egyaránt. A mértékkel alkalmazott, ápolott sövények egyrészt megvédik a forgalomtól a gyalogosokat és az épületeket, másrészt harmonikus utcaképet teremtenek.





UTCAFÁSÍTÁS

A közterületi fák nemcsak az utcakép karakteres elemei, hanem egyes időjárási jelenségek káros hatásait kompenzáló hatással is rendelkeznek. A fasorok vezetik a tekintetet, egyben térfalat is képeznek. Az utcaképben megjelenő egy-egy karakteres fa pedig kiemelheti a közterület jellegzetességét vagy a közeli épület szépségét, esetleg megteremtheti két szomszédos, egymástól nagyon eltérő karakterű épület összhangját. A szélesebb utcák nagy lombkoronájú fák ültetésére is alkalmasak lehetnek, míg keskenyebb utcákban és a légvezetékek alatt kisebb méretű fák ültetése vagy a lombkorona esztétikus nyírása célszerű.

A gazdagon, mégis átlátható módon ültetett növények a forgalomtól is védik a gyalogosokat, lakóházakat, kerteket, otthonosságot biztosítanak és a klímaviszonyok szélsőségeit is mérséklék. A jó példák a nem egységesen tervezett, mégis harmonikus utcaképeket mutatják. A sportolókra elnevezett utcákban épült új lakóépületek által kialakított zaklatott településkép javítása érdekében az utcák egységes, tervezett kialakítása javasolt, háromszintes növénytelepítéssel.



Külterületi sport- és oktatási célú területek

A Dóra majorban új beépítés szabadonállóan, a két meghatározó épület (Dóra kúria, Lőgyógyászati Tanszék és Klinika) léptékéhez és építészeti minőségéhez igazodva javasolt.

A beépítés során a funkciónak megfelelő, a tájba illő, igényes építészeti kialakítás javasolt, a településképi megjelenés mellett a minél nagyobb látogatottság biztosítása érdekében.

a képen: lovastanya Gordisa, Baranya megye



Gazdasági területek

TELEPÍTÉS

A termelő, nagykereskedelmi, logisztikai funkciókat ellátó, közönségforgalmat nem igénylő gazdasági területek esetében javasolt a lakóterületektől, utaktól elválasztó széles zöldsáv alkalmazása, mely segíti a nagyléptékű épületek tájba illesztését, kedvező látványt biztosít.

GÉPÉSZET

A tető kialakítása, a gépészeti berendezések elhelyezése, takarása során Úllőn kiemelten gondoljunk az ötödik homlokzat, vagyis a tető esztétikus megjelenésére. Sokan a város fölött leszálló repülőgépekről szerzik első benyomásukat az országról, Budapestről.

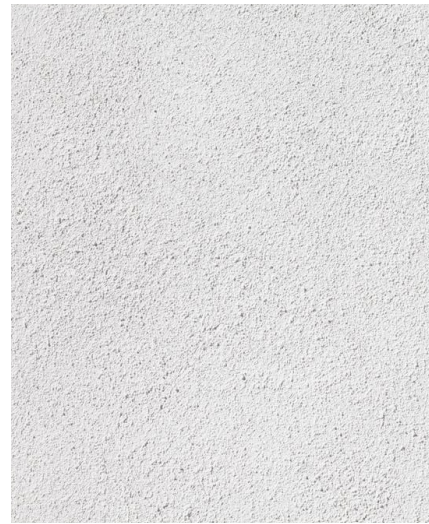
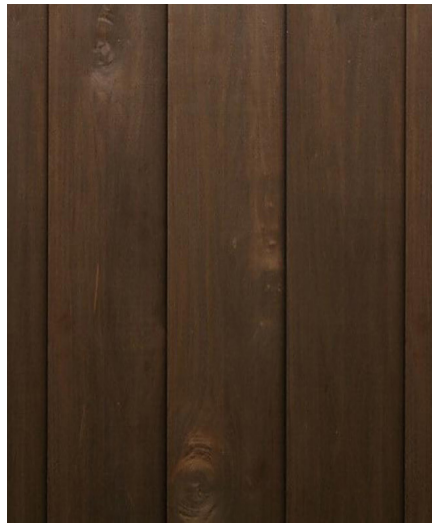
ZÖLDFELÜLET

A gazdasági területek településképbe, tájba illesztése, a természet egyensúlyának fenntartása, az esztétikus látvány biztosítása miatt fontos az összefüggő nagy zöldterületek kialakítása és fenntartása. Többszintes növényzet telepítése javasolt a területen honos fajok alkalmazásával.



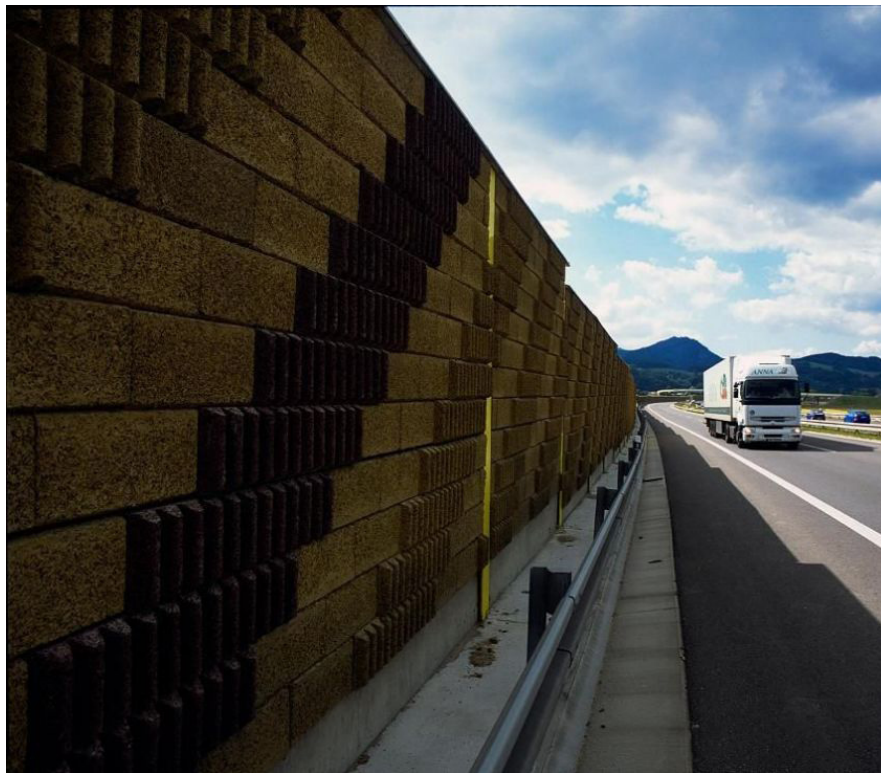
ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK

A közönségforgalmat, irodai funkciót ellátó épületek esetében, javasolt a barátságosságot, otthonosságot, melegséget jelentő anyagok, színek használata. A lakott területektől távolabb eső nagy tömegű épületek esetében a funkciónak megfelelő, de igényes anyaghasználat, színdinamikai tervezés, a monotonia elkerülése javasolt.



Üllőt átszeli a Budapest – Szolnok vasútvonal, valamint néhol a lakóterületekhez közel halad 4-es út. A zajvédelem megoldása a településképet befolyásolni fogja, így azzal is érdemes foglalkozni, hogy milyen igényeket érdemes megfogalmazni a zajvédő falakkal szemben.

A megszokott zajvédőfalak egyedi tervezéssel esztétikusabbá tehetők. Az üveggel kombinált zajvédőfalak kevésbé keltenek bezártság érzést. A növényekkel beültetett falak hatékonyabbak a zaj ellen, mert a levelek nagymértékben növelik a zajelnyelő felületeket.





JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA

Épületek

Falusias környezetbe illeszkedő új épület és korszerű épületfelújítások, a hagyományos arányok, formák megtartásával, vakolatarchitektúrával, vagy deszkaoromzattal, külső árnyékoló táblákkal, a mai kor igényeit kielégíteni tudó kialakítással.







Jó példa a sarokmegoldásra – mindkét homlokzat nagyméretű ablakkal nyílik az utca felé. A kevésbé forgalmas utca felé alakították ki a teraszt, pihenőkertet.

Lapostetős modern építészetet alkalmazó lakóépület, visszafogott színhasználattal. Üllőnek nagyon kevés területén alkalmazható példa, csak az új kijelölésű fejlesztési területeken, ahol nincs a közvetlen környezetében meglévő beépült terület.

A Lógyógyászati Tanszék és Klinika épülete a Dóra majorban egyszerű tömegformálással, az organikus építészetre jellemző homlokzat kialakítással.



A Pesti út menti gazdasági területen az Atlas Autó és a Herz építészeti megtervezett, igényes anyaghasználattal megépült épületei.



Ablakok

Új, vagy felújított épületen alkalmazott új ablakok, a hagyományos arányokat, osztásokat, árnyékolást alkalmazva, mégis korszerűek, újak, hangulatosak.



Kerítések

Új építésű áttört kerítések, alacsony lábazattal, vagy lábazat nélkül, megfelelő anyag- és színhasználattal, falusias, vagy városias jelleggel, saját közvetlen környezetük beépítéséhez igazodva.





Kertek

Üllőre jellemző a gondozott kert, legyen az előkert, konyhakert, pihenő-, játszókert, vagy park jellegű. Használatuk, kialakításuk városon belüli elhelyezkedésük és a telken álló épület jellegéhez igazodik.





Közterületek

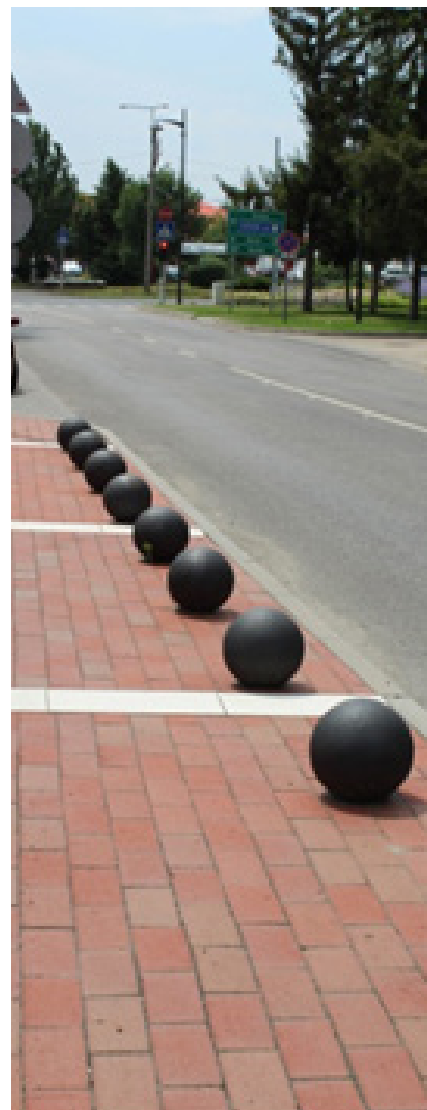
A Városháza, a templomok, a könyvtár, a bevásárló helyek találkozási pontok, melyekhez a megújított Templom tér zöldterületei, sétánya és a Városháza épületében működő Zsálya bisztró kulturált közösségi tereket biztosít.





SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁM-HORDOZÓK, EGYÉB MŰSZAK BERENDEZÉSEK

A hirdetőoszlop és a parkolást gátló ágyúgolyók mellett sajátos színtoltja a városnak a Vargha Gyula Városi Könyvtár több helyen is megtalálható állványkája, mely könyveknek ad helyet: „Végy egyet, Tégy egyet!”



IMPRESSZUM

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

www.ullo.hu

titkarsag@ullo.hu

2225 Üllő, Templom tér 3.

tel.: 29/320-011

polgármester: Kissné Szabó Katalin

főépítész: Gubán Sándor

foepitesz@foepiteszitarsulas.hu

FORRÁS

Fehér László: Üllő története

Építészeti és városképi értékvizsgálat Üllő Városközpont helyi építési szabályzat módosításhoz 2010. (dr. Gajdos István, Kámán Előd, Gróf Péter – A.D.U. Kft.)

Örökségvédelmi hatástanulmány 2006. (Gróf Péter, Gróf Dániel – MNM Mátyás Király Múzeum, Visegrád)

dr. Meggyesi Tamás: Települési kultúránk (1990)

Örökségvédelmi hatástanulmány 2015. (Wolf Beáta, Cseri Gabriella – TÉR-T-REND Kft.)

Virág Zsolt: Magyar Kastélylexikon – Pest megye kastélyai és kúriái

KÉSZÍTETTE

Üllő Város Polgármesteri Hivatala, Catumina Studio Bt.

Szöveg: Skobrák Ferenc Levente, Csohány Klára, Rigó István

Szakértő: Laza István

Térképek: Kutas Dóra

Fotó: Csohány Klára

Készült a Lechner Tudásközpont ábráinak és kiadványszerkesztő sablonjának felhasználásával.

Jóváhagyva a 165/2017. (XII. 14.) számú Ö.H. határozattal.

Üllő, 2017.

