

ZIRC

Völgyzugoly Műhely Kft.

Településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata

Örökségvédelmi hatástanulmány

Véleményezési anyag

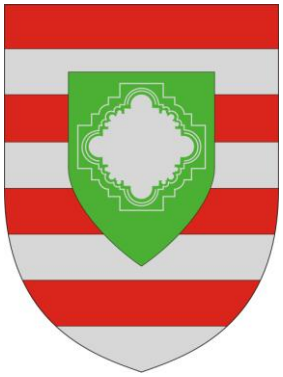
2019. december

ZIRC

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



Megbízó

Zirc Város Önkormányzata
8420 Zirc, Március 15. tér 1.
Tel.: 88/593-700

Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-944-3015, 20-9138-575
e-mail: vzm@vzm.hu

Aláírólap

Felelős tervező:	**Ferik Tünde** – okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259	
Tervező:	**Südi Beáta** – építészmérnök	
	Sipos Noémi - okl. településmérnök	
Régészet:	**Belényesy Károly** - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)	

2019. december

VZM 1462/18

zirc_oroks_191219.doc

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ 4

1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT 8

1.1. A település történeti leírása 8

1.2. A település- és tájszerkezet alakulása 8

1.3. A területhasználat értékelése 15

1.4. A telekstruktúra és beépítettség vizsgálata 20

1.5. Az épített környezet vizsgálata 21

1.6. A védett műemléki értékek és a helyi építészeti örökség értékleltára 29

2. A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE 40

2.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése 40

2.2. A változások hatásai 40

2.3. A tervezett változások hatása A település régészeti örökségére, a régészeti örökség felmérése újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással 47

3. ÉRTÉKVÉDELMI TERV 60

3.1. Értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények 60

3.2. Önkormányzati feladatok 60

4. ÖSSZEFOGLALÓ 62

5. NYILATKOZATOK 63

6. KÉPEK 66

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK

Zirc hatályos településrendezési eszközei 2005-ben léptek hatályba, mely idő óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendeletet (OTÉK), hatályba lépett a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Eljr.) és ugyancsak hatályba lépett a 2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről. További jogszabályi változás, hogy 2019. január 2-án hatályba lépett az ország területrendezési terveit egy törvénybe összefoglaló Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

A megváltozott jogszabályi környezet okán új, a megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközöket kell megállapítania a város önkormányzatának. Fenti előzményeket követően Zirc Város Önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció (TFK) és a településrendezési eszközök (TRE) felülvizsgálatáról döntött, melyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata egy eljárásban történik.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A.§-a alapján örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a településfejlesztési koncepcióhoz, — illetve, ha a koncepcióhoz nem készült, — a településrendezési eszközökhöz (a településszerkezeti tervhez és a helyi építési szabályzathoz). A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Kormányrendelet 83.§-a részletezi az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmi követelményeit.

A hatástanulmányban örökségvédelmi vizsgálat keretein belül számba kell venni a régészeti örökség elemeit, a műemléki értékeket, valamint települési értékleltárt kell készíteni. Ezekhez kapcsolódóan vizsgálni kell a táji-természeti, településhálózati és településtörténeti összefüggéseket, a településkép, utcaképek, településkarakter és a területhasználatok változását a kulturális örökség szempontjából, valamint a védettségek bemutatását követően elemezni kell az örökségi értékeket érő várható hatásokat.

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészének tárgya, Zirc város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészének elkészítése a település teljes területén. A tanulmány a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály (1054 Budapest, Báthory utca 12.) Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya által nyilvántartott, a település területén található régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatokra és a 2019. október 24. és október 26. között végzett helyszíni szemle eredményeire épül (a bejáráson részt vettek: dr. Belényesy Károly régész és Wolf Ernő régész technikus).

JOGSZABÁYLI KÖRNYEZET

A kulturális örökségvédelem általános elvei

A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 11. § alapján általános védelmet élveznek. A törvény szelleme és a védelem logikája szerint a régészeti lelőhelyek épségét meg kell őrizni. A Kötv. 3.§-a szerint a kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni.

A kulturális örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenkinek kötelessége. Tilos a kulturális örökség védett elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése, meghamisítása, hamisítása. A kulturális örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni. (Kötv. 4. § (1-2))

A kulturális örökség védelme közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, az egyházak, a társadalmi és gazdasági szervezetek, valamint az állampolgárok számára. (Kötv. 5. § (1))

A föld felszínén, a földben, a vizek medrében vagy máshol rejlő vagy onnan előkerülő régészeti lelet állami tulajdon. (Kötv. 8. § (1))

A régészeti lelőhelyeket - a fenntartható használat elvének figyelembevételével - csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak. (Kötv. 9. §)

A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. (Kötv10. § (1-2))

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. (Kötv. 11. §.)

Ezért egy-egy beruházási területen, a földmunkával járó fejlesztések esetében régészeti lelőhelyek védelme érdekében a fentiek alapján kell eljárni.

Örökségvédelemmel, régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatos alapvető jogszabályok jegyzéke:

- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről (Kötv.);
- 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról;
- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről, különösen a kunhalmok és földvárak törvényi védelméről (23. § (2));
- 1997. évi CXL. törvény a kulturális javak védelméről és a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről;
- 439/2013. (XI. 20.) Korm. rend. A régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről
- 13/2015. (III. 11.) MvM rend. A régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és a lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól
- 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról

A kulturális örökség védelemével kapcsolatos különleges jogszabályok jegyzéke:

- 1954. évi Hágai Egyezmény" [1957. évi 14. törvényerejű rendelet a kulturális javak fegyveres összeütközés esetén való védelme tárgyában, Hágában, 1954. évi május hó 14. napján kelt nemzetközi egyezmény, valamint az ahhoz csatolt jegyzőkönyv (a kulturális javak háború idején megszállott területről való kivitelének tilalma tárgyában) kihirdetéséről];
- 149/2001 (VIII. 31) Korm. rendelet a Magyar Köztársaság Kormánya és az Európa Tanács tagállamai között 1992. január 16-án kelt, Vallettában aláírt, a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről
- 2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről.

  „357. § (1) Műemlék vagy védett kulturális javak megrongálása”

A régészeti területek típusai:

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. A Kötv. a régészeti területeket három típusba sorolja be:

- Régészeti lelőhely (7. § 35. pont)
- Fokozattan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely (13. § (3))
- Régészeti érdekű területek (7. § 29. pont)

Régészeti lelőhely

Régészeti lelőhely az a földrajzilag körülhatárolt terület, amelyen a régészeti örökség elemei eredeti történeti összefüggéseikben megtalálhatóak. A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni, ezért a védelmükre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenni (Kötv. 10. § (1-2)). A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel el kell kerülni (Kötv. 19. § (1)).

Ha a régészeti lelőhely elkerülése a fejlesztések, beruházások költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a fejlesztés, beruházás másutt nem valósítható meg, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket

előzetesen fel kell tárni (a továbbiakban: megelőző feltárás). A megelőző feltárás részeként a régészeti lelőhelyen - a hatóság eltérő rendelkezésének hiányában - próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően - külön jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő.

A megelőző feltárásra vonatkozóan a feltárásra jogosult intézmény és a beruházó írásbeli szerződést köt. A szerződés tartalmazza a feltárás módját, időtartamát, a feltárásra jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogszabályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket. A (10) bekezdés szerinti szerződést a feltárásra jogosult intézménynek és a beruházónak a jogszabályban meghatározott adattartalomnak a beruházó által történő rendelkezésre bocsátásától számított 15 napon belül kell megkötni (Kötv.22.§ (10-11))

Nagyberuházás (Kötv. 7.§ (20) bekezdés) esetén a Kötv. 23/B-F.§ szerint, kell eljárni.

Azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely) az e törvényben engedélyhez kötött tevékenységet engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi, illetve a védetté nyilvánított, vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti, vagy megrongálja, illetve a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti, örökségvédelmi bírsággal (a továbbiakban: bírság) kell sújtani. Az örökségvédelmi bírság kiszabása nem mentesít egyéb, építésügyi eljárásban kiszabható bírság alól.

Bírsággal sújtható az, aki a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget. (Kötv. 82. § (1-2))

A 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet alapján (2. § (2)) A bírság megállapítása szempontjából a Kötv. 46. §-ban meghatározott kulturális javak és a nem védett kulturális javak a IV., a nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a kulturális örökség ideiglenes védelem alatt álló elemei az I. kategóriába tartoznak. 2. § (4)) A kulturális örökségnek a Kötv. hatálybalépése előtt védetté nyilvánított elemei közül a régészeti lelőhelyek és kulturális javak e rendelet alapján mindaddig az I. kategóriába tartoznak, amíg a védettségükre vonatkozó rendelet, illetve határozat másképp nem rendelkezik.

Ezzel párhuzamosan a szabálysértési jog és a büntetőjog is védelembe részesíti a régészeti lelőhelyeket.

A régészeti lelőhelyek védelme a tulajdonos rendelkezési jogát is korlátozza. A Btk. 357. § büntetni rendeli a régészeti jelentőségű földterületeken elkövetett rongálást:

> *„(1) Aki a tulajdonában álló, a kulturális javak körébe tartozó és védett tárgyat megrongálja, bűntettet követ el, és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.*
>
> *(2) Aki az (c) bekezdés szerinti tárgyat megsemmisíti, vagy annak helyrehozhatatlan károsodását idézi elő, öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.”*

Fokozattan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely

A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. Erejénél fogva védelem alatt állnak, illetve miniszteri rendelettel, vagy hatósági eljárás során lettek kiemelten védetté nyilvánítva. Kiemelten védett az a régészeti lelőhely, mely kivételes tudományos jelentőséggel, nemzetközi vagy országos szempontból kiemelkedő fontossággal bír. Fokozottan védett az a régészeti lelőhely, melynek tudományos jelentősége megállapítható, és nagyobb tájegységre nézve kiemelkedő fontossággal bír.

A Kötv. 13. § (1) bekezdése értelmében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely annak akár részleges állapotromlását eredményezheti. A (2) bekezdése értelmében védetté nyilvánított régészeti lelőhelyhez védőövezetet lehet kijelölni.

Régészeti érdekű terület

Régészeti érdekű területnek számít valamennyi olyan terület, természetes vagy mesterséges üreg és a vízmedrek azon része, amelyen, illetve amelyben régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető. (Kötv.7. § 29.) pont) „A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről vagy a régészeti lelőhelyről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. (Kötv. 19. § (2)) A fentiek alapján, ezért fokozott figyelemmel és óvatossággal kell eljárni minden földmunkával járó beruházás, területfejlesztés esetén. A beruházás megtervezése előtt, a beruházás megvalósíthatóságának érdekében a tervezett beruházás helyszínét ezért célszerű kulturális örökségvédelmi szempontból megvizsgálni.

„A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről vagy a régészeti lelőhelyről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el."

Ennek alapján fokozott figyelemmel és óvatossággal kell eljárni és minden tervezett földmunka előtt célszerű a Hatósággal, a Járási építésügyi és örökségvédelmi hivatallal (hatóság) egyeztetni. Amennyiben régészeti érdekű területen földmunkák során addig ismeretlen régészeti lelőhely kerül elő, abban az esetekben a végzett tevékenységet abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes önkormányzat jegyzőjét, aki a területileg illetékes múzeum (jelen esetben: Ferenczy Múzeum, 2000, Szentendre, Kossuth Lajos u. 5.) és a hatóság szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli, elmulasztása örökségvédelmi bírság kiszabását vonja maga után (Kötv. 82. § (2)) A múzeum 24 órán belül írásban köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról, amennyiben „a múzeum nyilatkozata alapján a régészeti emlék vagy a lelet veszélyeztetése nélkül a tevékenység még részlegesen sem folytatható, a tevékenység jellege szerint illetékes hatóság köteles annak folytatását azonnali hatállyal megtiltani és legfeljebb 30 napra felfüggeszteni, és intézkedéséről a hatóságot értesíteni". Mentő feltárás esetén a szükséges beavatkozás költségeit a feltárásra jogosult intézmény (múzeum) köteles állni. A lelet, illetve a lelőhely bejelentőjét jutalom illeti meg. A régészeti lelőhely és a lelet megtalálójának elismerését a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 55§ részletesen szabályozza. A nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyben vagy az onnan származó leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése ugyancsak büntetendő cselekmény, a Btk. 357 § (1) és (2). pontja alapján.

Kunhalmok, földvárak természetvédelmi oltalma

68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 2§ 11. pont szerint, a tájképi jelentőségű régészeti lelőhely: olyan régészeti lelőhely, amely megjelenésével környezetének meghatározó tájképi eleme (így különösen erőd, erődítés, vár, templom maradványai, földvár, halomsír, kunhalom, a domborzatból kiemelkedő, többszörösen rétegzett település).

A táji értékek kiemelt természetvédelmi oltalmáról a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezik. 23. § (2) bekezdése szerint: a törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek [24. § (1)] minősülnek.

A 28. § (5) bekezdése szerint: a 23. § (2) bekezdése alapján védett forrás, víznyelő, kunhalom, földvár természeti emléknek minősül, így a 28. § (1) bekezdés szerint védett természeti területnek minősül.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEIT ÉRINTŐ EGYÉB TERVMŰFAJOK

Az építésügy jogszabályi rendszere a közelmúltban változott: a 2016-2017. években elfogadásra, majd többször módosításra került a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény. A jogszabályváltozásokkal két új tervműfaj lépett életbe: **a településképi arculati kézikönyv** (a továbbiakban: TAK)**, valamint a településképi rendelet** (a továbbiakban: TKR)**.**

A **településképi arculati kézikönyv** szemléletformáló célt szolgál, mely a településképi követelményeket alapozza meg. Ebben kell meghatározni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településkép minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket. Zirc város önkormányzata a 280/2017. (XII.21.) határozatával fogadta a település településképi arculati kézikönyvét.

A **településképi rendelet** állapítja meg a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét, a településképi szempontból meghatározó területeket, valamint a településképi követelményeket. A TKR megalapozására a TAK szolgál. A településképi rendelet és a helyi építési szabályzat mellérendelt viszonyban áll egymással. A két rendelet célja, szerkezete és tartalmi felépítése is eltérő, de a két rendeletnek összhangban kell állnia egymással. Zirc településképi rendelete a 20/2017.(XII.27.) számú Ök. rendelet.

A település épített értékeinek ismertetését a településrendezési eszközökhöz és a településfejlesztési koncepcióhoz készített megalapozó vizsgálat tartalmazza. Az azóta bekövetkezett jogszabályváltozások értelmében a kulturális örökség védeleméről szóló rendelkezés kikerül a helyi építési szabályzat hatásköre alól. A helyi védelemről a továbbiakban az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a TKR-ben lehet rendelkezni. Zirc a TKR megalkotásakor öt területet, illetve öt épületet helyezett helyi védelem alá.

1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT

1.1. A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETI LEÍRÁSA

Zirc város a Bakony hegység központi részén, a településről elnevezett, Zirci-medencében helyezkedik el. Területét, a hegyvidéki jellegű éghajlatból kifolyólag a viszonylagosan nagy csapadékmennyiség jellemzi. A medence forrásai, a területet keresztező Cuha-patak és a közelben eredő Gerence, szélesebb hordalékkúpjai megfelelő adottságokat nyújtottak a területre érkező első telepesek számára. A régészeti források alapján, Zirc környékét először az újkőkori lengyeli kultúra népe vette birtokba. Jelenlétüket több terepbejárás is igazolta (azon.: 55187; 7612, Király-patak melléke, Bocskor-hegy I.) A szórványos újkőkori adatok után a bronzkori leletek jelentős változásról árulkodnak. A Bakony belső területeit egyértelműen uralják a korszak jellegzetes, halomsíros temetői és a környezetükben azonosítható telepek. Így jelentős későbronzkori horizont kialakulásának lehetünk tanúi Zirc térségében is (azon.: 9875, 9878, 9879, 9883, 9886, 55185, 55186, 55189, 55191, Nagyesztergári határra dűlő, Tündérmajor, Tündérmajor II., Aklipuszta II., Csengő, Pintér-hegy II., Hárs-hagyásfa, Aklipuszta mellett, Tündérmajor III.). Ezek közül az urnasíros kultúra zirci temetője (azon. 7611, Bocskor hegy) kiemelt védett régészeti lelőhely és egyben tájtörténeti emlék.

A Bakony zárt erdőterületeit részben feltáró és „urbanizáló" bronzkori népesség után a vaskort egyértelműen a lelőhelyek csökkenése jellemzi. Ugyanakkor az olyan regionális csomópontok, mint például a belső hegyvidéken átvezető utak kereszteződésében álló Zirc továbbra is kiemelkedő jelentőséggel bírnak. Erről tanúskodnak, a korszakban is minden bizonnyal használt úthálózat mentén azonosítható, római kori lelőhelyek is (9876, 9881, 9883, 49712; Kardos-rét, Aklipuszta, Aklipuszta II., János-tanya).

A népvándorlás kori leletek hiánya egyértelműen a római időszak centralizációjának és a hegyvidék felhagyásának köszönhető. Az átjárók mentén, távolabb, pl. Eplényben, azonosított avar leletek ugyanakkor továbbra is használatban lévő és ellenőrzött útvonalakra engednek következtetni. A lelőhelyek hiánya feltehetően a kevésbé intenzív megjelenésnek és a kutatás jelenlegi állapotának köszönhető.

Így a Zirci medence csomópontjának változatlan jelentőségére és a bizonyos kontinuitására utal, a feltehetően római előzményeken létrejövő korai Árpád-korban létrejövő központ is. A város déli részén, az úgynevezett Kistemplom (azon.: 9873) környezetében sikerült felszínre hozni egy királyi udvarházként azonosítható épület maradványait. Az 1943-as majd az 1981-82 es n folyt régészeti feltárás alapján így körvonalazhatóvá vált az a korai, 11. századi királyi épületkomplexum, ahol a források szerint I. András király elhunyt. Az épületcsoport közelében ismert temető, illetve telep egyúttal az egykori településközpont maradványaként értelmezhető.

A település jelenkori történetét és szerkezetét is meghatározó változás a Ciszterci rend megjelenésével következett be. A Clairvaux-i kolostor filiájaként, III. Béla által, 1182-ben alapított rendház, a Cuha-partján, a patak feletti platón épül ki, északkeletre a korábbi központtól (azon.: 9874, Apátság). Az épületegyüttes többszörös átépítésével terebélyesebbé váló monostor nemcsak meghatározó épületként dominált a középkori településen, de ellátásához kapcsolódóan megkezdődik a monostor környezetének kiépülése. De a monostori gazdálkodás jelentőségét mutatják az egykori történeti táj átalakításnak maradványai is (azon.: 9885, Halastavak). Virágzása 13-15. századra tehető, mely periódust gyors hanyatlás követte (törökkor). Az elnéptelenedett településre németajkú telepesek költöztek, akik magukkal hozták, elsősorban az erdőhöz kapcsolódó iparokra vonatkozó szaktudásukat is. A rendház kisebb döccenőkkel, de újra népesedett. A középkori apátság köveiből a 18. században, a korábbitól kissé távolabb újat építettek, amelynek tömbje ma is meghatározza a település arculatát.

A 18-19. században a település a Bakony központjává fejlődött. Iparossága országszerte elismert, keresett volt. Folyamatosan növekvő lakossága lehetővé tette a töretlen fejlődését (1-2. képek).

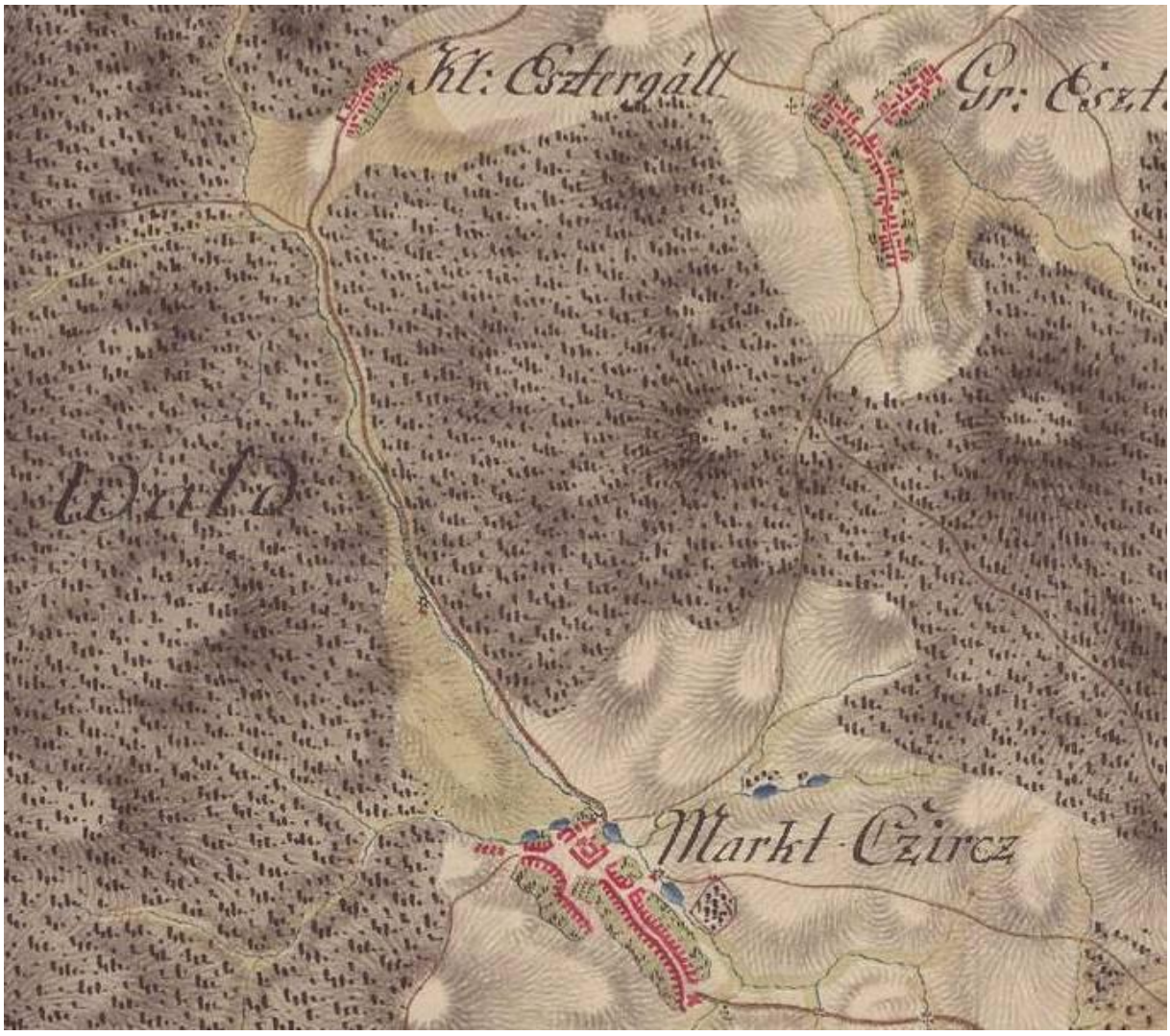
1.2. A TELEPÜLÉS- ÉS TÁJSZERKEZET ALAKULÁSA

A XVIII. században a hadászatban előtérbe került a terepadottságokhoz való alkalmazkodás, ezáltal a térkép a harcrend kialakításában nélkülözhetetlenné vált. Ennek fényében készítették el az első, az ország teljes területét lefedő katonai felmérést 1766 és 1785 között. Ezt követte a második felmérés 1806-tól 1869-ig, végül a harmadik, amely csak néhány évvel követi a másodikat 1872-84-ig. Ezek a térképek mintegy másfél évszázadot átölelnek, ezáltal a táj és a települések változása jól nyomon követhető rajtuk, így Zirc szerkezetének alakulását is a katonai felmérések alapján vázoljuk fel.

I. katonai felmérés (1784)



A XVIII. század végén Zirc mai közigazgatási területén két teljesen különálló település volt található, melyek a Markt Czircz (ma Zirc) és a Kl. Esztergáll (ma Kardosrét) nevet viselték. A település domináns részét erdő borította, valamint kialakultak már a településszerkezetet ma is meghatározó utak nyomvonalai. A Bakony vízrajzi központjaként is számon tartott területet több vízfolyás is keresztezte, melyek helyenként kisebb tavakba duzzadtak a lakott területek közelében. A település kőépületei fésűs elrendezésben, egymáshoz közel, az utak mentén épültek. A lakóépületekhez nagyobb kertek tartoztak. Ábrázolásra került a felmérésen az 1740-ben épített Fájdalmas Szűzanya kistemplom a település lakott területeinek déli határában. A Zirci Apátság épületegyüttese is fellelhető a mai Köztársaság utca és a Széchenyi utca elődjeinek találkozásánál. Nem sokkal a felmérés előtt, 1753-ban a ciszterci monostor közelében két nagy erdőirtást végeztek, feltehetően az Arborétum eredeti faállományát ekkor vágták ki. A lakott területektől keletre helyezkedett el ekkor a település egykori temetője.



I. katonai felmérés (1784)
(Forrás: www.mapire.eu)

II. katonai felmérés (1852)



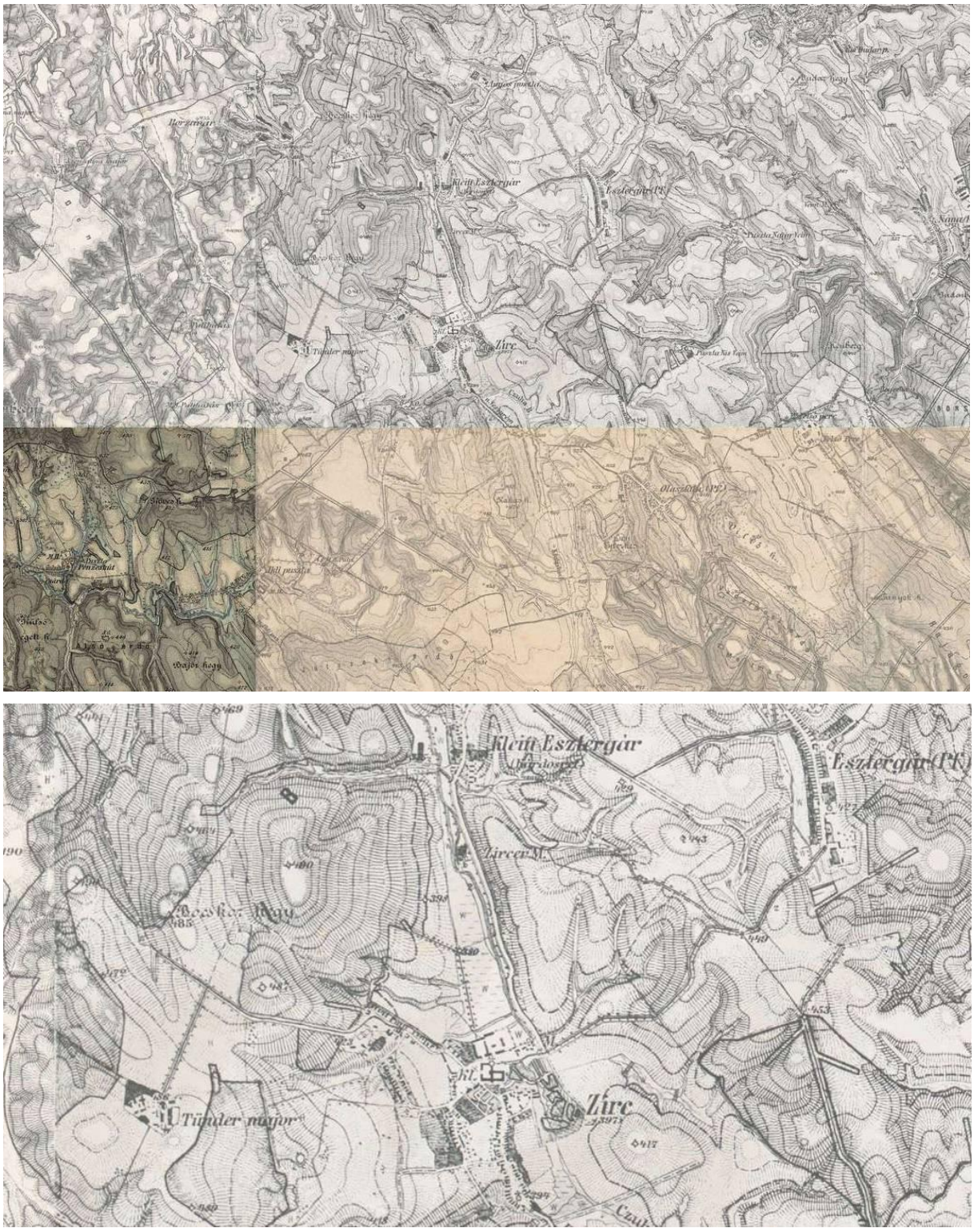
A XIX. század közepén készült második katonai felmérésen megfigyelhető, hogy a két felmérés között eltelt időszakban jelentős változások mentek végbe Zircen. A település erdőterületeinek arányai nagymértékben csökkentek, helyükön jellemzően legelőterületeket alakítottak ki. A vízfolyások mentén, mint például Zirc és Kardosrét között vizenyős a területek feküdtek. A település szerkezetében újabb lakóterületek és utcák jelentek meg. A lakóépületek és kertek között ábrázolásra kerültek a helyenként ma is fellelhető keresztcsűrök is. A lakóépületek mögött terjedelmes kertek voltak, nagy és mély tömbök alakultak ki. Növekedés fedezhető fel az apátság épületegyüttesében és a mögötte elterülő terjedelmes arborétum is elnyerte mai méretét. Kirajzolódik a mai Rákóczi tér háromszög alaprajzú formája is. Kardosrét ugyancsak növekedett, de jóval szerényebben, mint Zirc. A településrészen felépült a Szent Vendel-templom, illetve kismértékben nőttek a lakóterületei. A felmérésen már szerepel a zirci Ófalutól nyugatra fekvő Tündérmajor néhány épületével, valamint az egyutcás Akli településrész és az Akli major is.



II. katonai felmérés (1852)
(Forrás: www.mapire.eu)

III. katonai felmérés (1882)

A második és harmadik felmérés között eltelt rövidebb időszak alatt jelentős szerkezeti változások nem történtek Zircen. Az erdőterületek kismértékben csökkentek, a vízfolyások menti vizenyős területek rétként és legelőként kerültek hasznosításra. Zirc, Kardosrét és Tündérmajor területein újabb épületek jelentek meg.



III. katonai felmérés (1882)
(Forrás: www.mapire.eu)

Magyar Katonai Felmérés (1941)



A XX. század közepén készített felmérésen a legnagyobb szerkezeti változást a XIX. század végén megépült vasútvonal - 11-es számú Győr-Veszprém-vasútvonal - jelenti. A vasút Zirc központi lakott területeit keletről megkerülve, a település közigazgatási területének keleti oldalán halad át. Az Ófalu újabb utcákkal és lakóterületekkel gyarapodott, jellemzően északra, valamint a vasúttól keletre eső területeken is. Kardosrét településrészen szerkezeti változás nem történt, jelölésre került azonban az 1907-ben alapított szeszgyár, mely a településrészen kapott helyet. Az erdőterületek tovább csökkentek, helyükön jellemzően szántó- vagy gyepterületeket alakítottak ki. Jelölésre kerül az 1895-ben épült Szent Kereszt kálváriatemplom is Zirc központi lakóterületének nyugati határában.

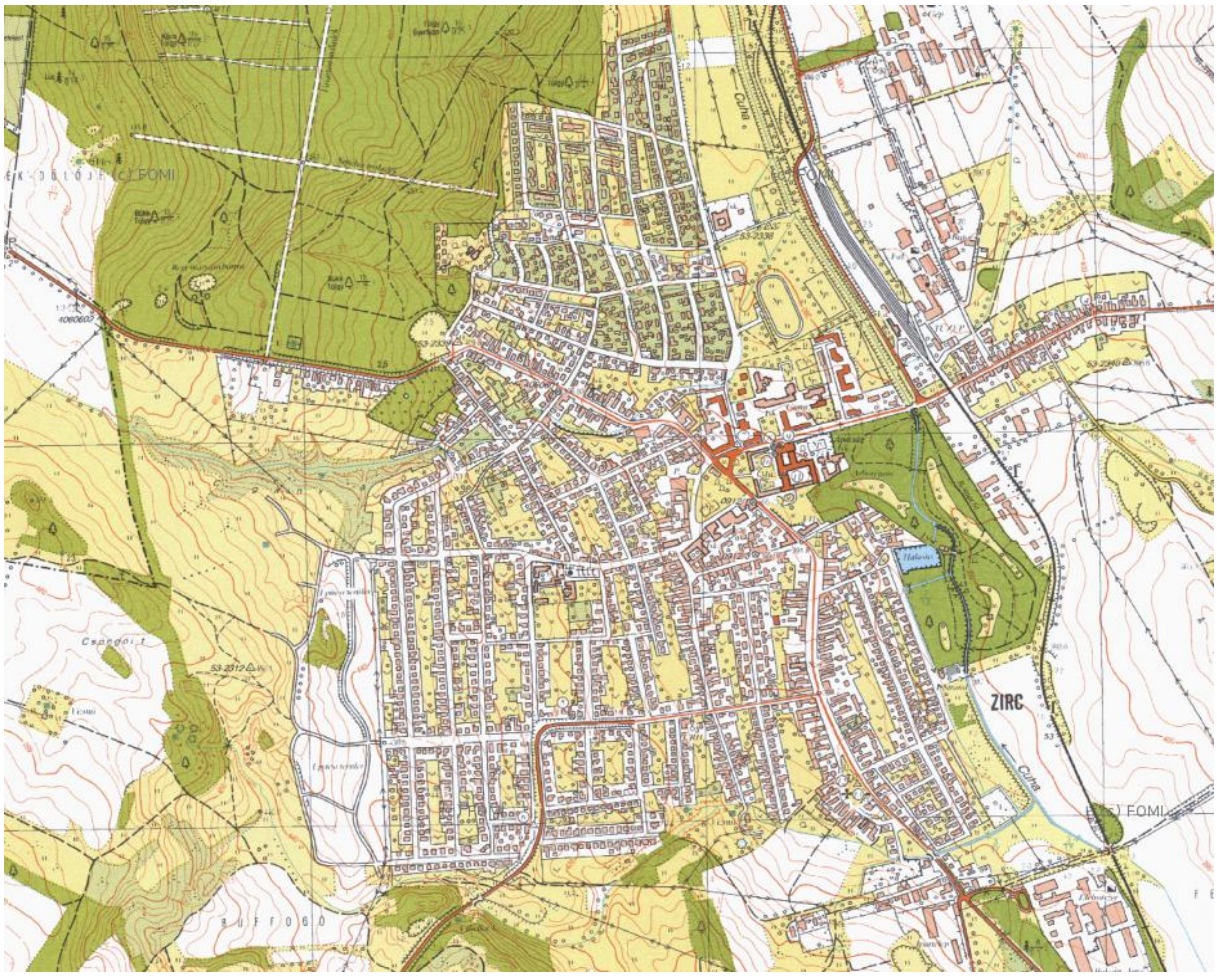


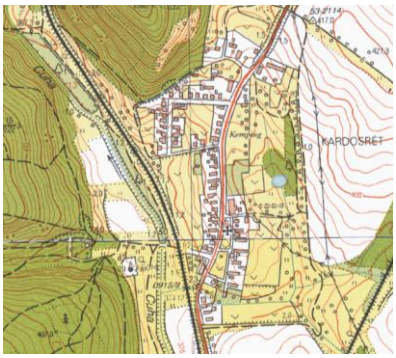
Magyarország Katonai Felmérése (1941)
(Forrás: www.mapire.eu)

XX. század második fele

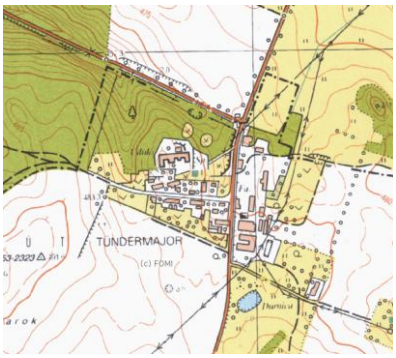
Az utolsó katonai felmérés óta eltelt időszakban jelentős településszerkezeti változások történtek Zircen. A környéken végbemenő iparosodás nagy hatással volt a városra, az összes közül a Dudari bánya a legnagyobb mértékben. A település lakóterületei jelentősen megnövekedtek. A lakott területek északi részén egy új településrész, az Erdőalja jött létre. Ezzel párhuzamosan a hosszútelkek jelentős része felaprózódott, új utcákat nyitottak, létrejöttek a társasházak, valamint az ún. földszintes kockaházak. Zirc gazdasági területei a lakóterületektől elkülönülve a központi belterület déli és északkeleti határán jöttek létre. Ma a déli területeken inkább üzemi tevékenység folyik, amíg az északkelti területeken ipari tevékenység végzése is lehetséges. A város külterületén jelentős tájszerkezeti elemként megépült a Szarvaskút Hotel.

A Központi belterülettől távolabb eső, kisebb különálló belterületek – Kardosrét, Tündérmajor, Akli – szintén újabb lakóterületekkel, helyenként új utakkal bővültek.

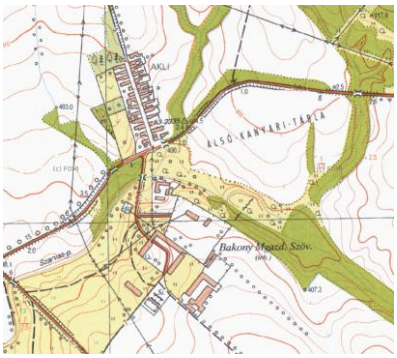




Kardosrét



Tündérmajor



Akli

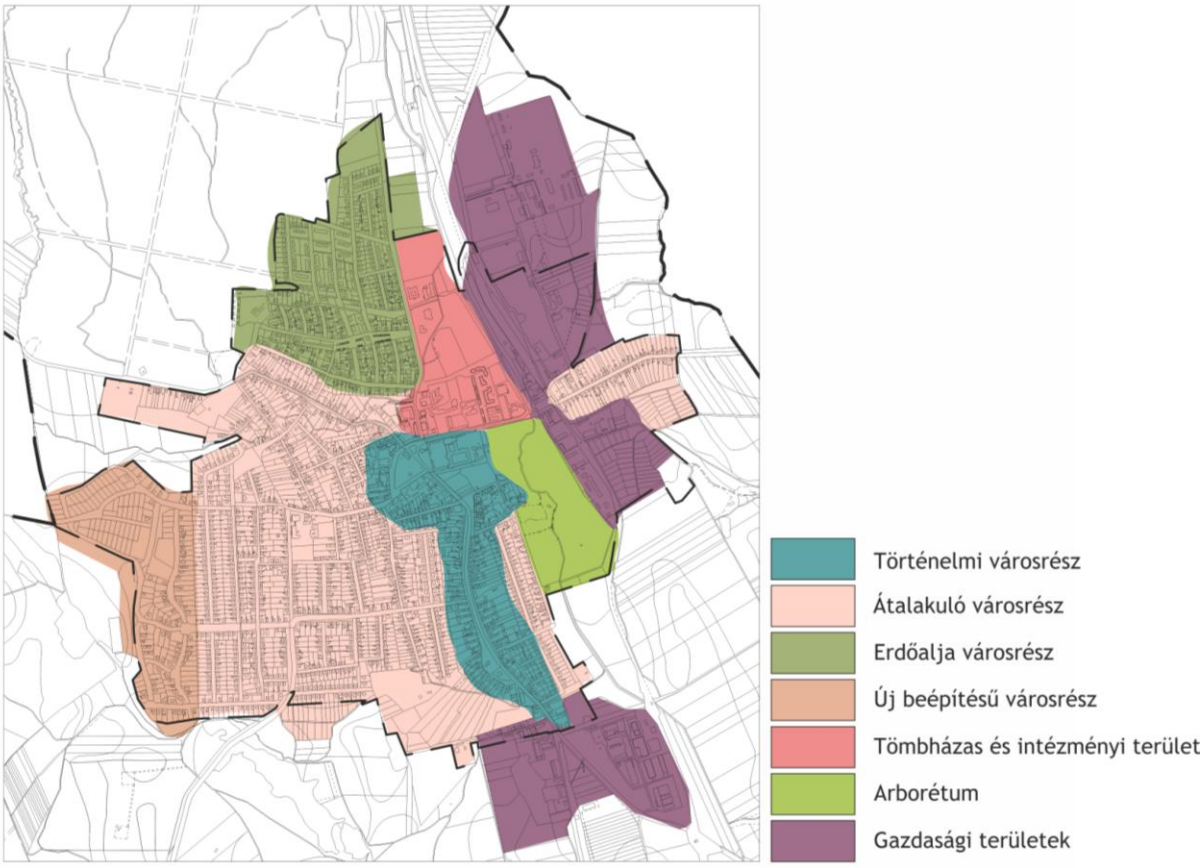
A XX. század végén megkezdődött a máig folyamatosan formálódó Új beépítésű városrész, Zirc Központi városrészének nyugati határában fekvő részének kialakulása. A városrészben az aktuális építészeti trendekhez illeszkedő épületek helyezkednek el. Fejlődtek a gazdasági területek, valamint megépült az új buszpályaudvar a vasútállomás közelében. Új épületek jelentek meg a Tömbházas és intézményi területeken. Kiépült a Tündérmajor településrészen a Tündér farm üdülőterület. Jelentős külterületi tájszerkezeti elemként megépült a Forest Hills Hotel & Golf és a hozzá tartozó terjedelmes golfpálya Akli településrésztől délkeletre.



Zirc ortofotója (FÖMI 2018 évi adatszolgáltatás)

1.3. A TERÜLETHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE

Zirc **Központi belterületének** szerkezete összetett, további részekre tagolható. A területen öt, különböző korban kialakult és eltérő szerkezetű városrészt különbözethetünk meg egymástól. A város legidősebb része a Történelmi városrész és az Arborétum, majd kialakulásuk szempontjából sorrendben az Átalakuló városrész, az Erdőalja városrész, valamint a ma is formálódó Új beépítésű városrész és a Tömbházas és intézményi terület. A Központi városrészhez szerkezetileg szorosan kapcsolódnak az északi és déli határában fekvő Gazdasági területek. A Központi városrésztől különállóan található még három kisebb beépített szerkezeti egység: északon Kardosrét, nyugaton Tündérmajor, délnyugaton pedig Akli településrész.



Központi városrész



Kardosrét *Tündérmajor* *Akli*

A Központi városrésztől távolabb eső belterületek



A **Történelmi városrész** a XII. században alapított ciszterci apátság és a körülötte létrejött középkori faluból fejlődött ki. A városrész utcahálózata organikus, spontán fejlődött. A Zirci Ciszterci Apátság és az apátság előtt elterülő egykori vásártérből kifejlődött Rákóczi tér alkotják a város központját településszerkezet és funkciók tekintetében is. A városrész szerkezetének vázát a Rákóczi térből kiinduló, a lakóterületet feltáró történelmi utcák jelentik. Mára a tér körül polgáriasodott kisvárosias épületek épültek, melyek markáns térfalat képeznek a parkosított, karbantartott Rákóczi térnek. A nemrég felújított teret ma a 82. sz. nagy forgalmú főút szeli ketté. A Rákóczi tér mentén, vagy annak közelében helyezkednek el a település legfontosabb intézményei. A településrészen kapott helyet többek között az Önkormányzati Hivatal, a Bakonyi Természettudományi Múzeum, a „Bakonyért" Vidékfejlesztési Akciócsoport Egyesület, a Tűzoltóság, a Reguly Antal Német Nemzetiségi Nyelvoktató Általános Iskola, a Békefi Antal Városi Könyvtár, Művelődési Ház és Stúdió KB, a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház, a Rendőrség, a Zirci Városi Bíróság és a posta is. A Rákóczi térből indul ki Zirc történelmi fő utcája, a széles, zöldsávval és fasorral kialakított Kossuth Lajos utca. A településrészhez szorosan kapcsolódik az Apátság délkeleti szomszédságában elterülő nagy kiterjedésű Zirci Arborétum. Az Arborétumot angolkert stílusban létesítették, amely egyik különlegessége, hogy ez Magyarország legmagasabb fekvésű fás gyűjteménye. Az Arborétum 1951 óta országos jelentőségű védett természeti terület, de a majd 20 ha-os terület turisztikai vonzerejét és a város zöldfelületi rendszerében betöltött fontos szerepét is ki kell emelni. A gyűjteményen halad át a Cuha-patak, valamint található ott egy halastó is. A városrész déli határában fekszik az Alsó temető. A Zirci Ciszterci Apátság mellett több egyházi intézmény is helyet kapott a Történelmi városrészben, mint például a Fájdalmas Szűzanya Kistemplom és a Zirci Pünkösdi Imaház. A városrészben több zöldterület, valamint közterületi teresedés szolgál a közösségi élet helyszínéül. A Történelmi városrész változatos méretű telkei szinte kivétel nélkül beépültek, a telkek beépítettsége közel azonos, 15-30% közöttiek, a Rákóczi tér környékén pedig helyenként meghaladja a 30%-ot.



Az **Átalakuló városrész** az 1950-60-as években kezdett kialakulni. A településrész szerkezete tervezett, szabályos telkekből és derékszögű utcahálózatból épül fel. A lakófunkció dominanciája mellett találhatóak itt kereskedelmi szolgáltató és vendéglátó területek, valamint intézményterületek (a Zirci Városi Erzsébet Kórház és Rendelőintézet,a Veszprém Megyei Gyermekvédelmi Központ Lakásotthon, valamint az Idősek Klubja) is. Az Átalakuló városrészben több közösségi zöldterületet – játszótér, park, zöldsáv – is létesítettek. A településrész nyugati határában fekszik a Pintérhegyi parkerdő. A városrész telkei jellemzően beépültek, kevés a beépítetlen, üres telek. A telkek mérete változatos, az egy időben kialakított területeken azonos alakúak és méretűek. A telkek beépítettsége általában nem haladják meg a 30%-ot. Az Átalakuló városrész több településkarakterből épül fel. Megtalálhatóak itt az oldalhatáron álló, falusias hangulatú területek, a modernebb, nyugodt légkörű kertvárosias részek, valamint a többlakásos, nagyobb épülettömegekből álló, kerítés nélküli lakóterületek is. A településrészen áll a Szent Kereszt kálváriakápolna és a Zirci református-evangélikus templom. A lakott területek nyugati szomszédságában helyezkedik el a Zirci Felső temető. Új lakóterületek kerültek kijelölésre a hatályos TRE-ben a településrész déli határában.



Erdőalja városrész kialakulása Zirc és környéke iparosodásának folyamataként jött létre. A város közelében létesült Dudari bánya rengeteg ember számára biztosított munkahelyet, aminek hatására sokan a bánya környékén - így Zircen is – telepedtek le. A folyamat következtében az 1970-80-as években alakult ki a városrész, amely eredendően a bányában dolgozók számára szolgált lakhelyül. A városrész szerkezete tervezett, szabályos telkekből és utcákból áll. Jellemző a lakóterületek elsődlegessége, csak egy-egy kereskedelmi-szolgáltató egység fordul elő a településrészen. A városrész több különböző részből tevődik össze. A III. Béla utca, az Árpád utca és a Bányász utca által határolt tömbök dominánsan ikerházas beépítésűek. Az ikerházas területektől északra többlakásos, nagytelkes ingatlanok létesültek, melyek mellett megjelennek az egycsaládos kertesházak is. Az Erdőalja városrészben közösségi lét számára szolgáló helyszín nem került kialakításra. A városrész telkeinek mérete az ikerházas beépítésű területeken kisebb, a többlakásos részeken jóval nagyobb. A telkek beépítettsége jellemzően 15-30% közötti.



Az **Új beépítésű városrész** Zirc egyik legfiatalabb része. A településrész itt is teljes mértékben tervezett, a telkek szabályos alakúak, közel azonos méretűek, de az utcahálózat nem ortogonális, hanem organikus jellegű, szabálytalan vonalvezetésű. Az Új beépítésű városrész teljes egészében lakófunkciójú terület. A városrészben közösségi élet színteréül szolgáló zöldterület vagy egyéb közterület nem kerület kialakításra. A területen található telkek mérete közel azonos, beépítettségük nem éri el a 30%-ot. Jelenleg is sok a területen az üres, beépítetlen telek, de szinte folyamatosak az építkezések, az utóbbi időben a terület beépülése felgyorsult. A város a legnagyobb lakóterületi potenciállal itt rendelkezik, ugyanis a városrész északi területein, a városrészhez tartozó, úgynevezett Zsellérek legelőjén újabb lakóterületek kerültek kijelölésre, amelyek beépítése még nem indult meg.



A **Tömbházas és intézményi terület** Zirc másik fiatal, jelenleg is formálódó területe. A városrész nagyobb méretű tömbökből áll. Az Alkotmány utcától nyugatra fekvő területen a lakóépületeket körülvevő magánterületeket jelenleg közterületként használják. Ez a jelenség a közterületek rendezése, fenntartása és fejlesztése szempontjából problémás lehet. A területre 2016-ban tömbrehabilitációs tanulmányterv is készült. Az utca másik, keleti oldalán található területeket jellemzően nagyobb telkekből álló tömbök alkotják, illetve helyenként, a Fáy András utca menti lakóterületek esetében úszótelkek alakultak ki. A városrész funkciók tekintetében igen gazdag. A Tömbházas és intézményi területek szolgál helyszínéül - a Történelmi városrész mellett - a város fontosabb intézményeinek, mint például a Zirci Benedek Elek Óvoda és Bölcsőde, a PSZC Reguly Antal Szakképző Iskolája és Kollégiuma, a III.Béla Gimnázium, Művészeti Szakgimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola, a Tanuszoda és a Balassi Bálint Gimnázium Zirci Tagintézménye is. A városrész lakóterületein többlakásos, több emeletes

épületek helyezkednek el. Itt kaptak helyet Zirc sportterületei, a Zirci sportpálya és az oktatási intézményekhez kapcsolódó sportterületek is. A területen átfolyik a Cuha-patak egyik ága is. A Tömbházas és intézményi terület északi része jelenleg beépítetlenek, a város számár a potenciális intézményi fejlesztési területek itt állnak rendelkezésre. A jellemzően nagyméretű telkek beépítettségének mértéke és jellege rendkívül vegyes képet mutat.



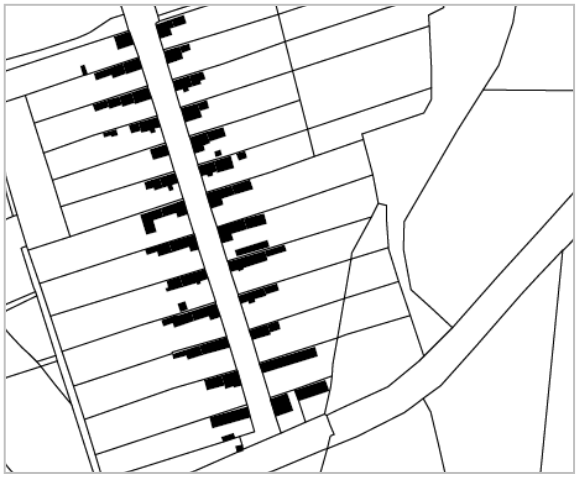
A központi városrész peremterületein **jellemzően gazdasági** funkciót betöltő **területek** fekszenek. A belterület keleti oldalához csatlakozó, a vasút és a 8216 j. Nagyesztergárra vezető út között fekvő területen vegyes, jellemzően gazdasági funkciójú terület fekszik. Itt található egy gazdasági telephelye, amely mezőgazdasági kisgépgyártással és szolgáltatással foglalkozik. Az említett telephelytől délre található a Reguly Antal Szakképző Iskola és Kollégium Tanműhelye, amelynek udvarán több műhely és egy terménytároló is áll, valamint ez a terület ad otthont az Agrárműszaki Emlékek gyűjteményének is. Az intézménytől nyugatra egy vegyszerraktár, valamint az Erdészet egykori gépműhelye található, amely ma szerelőműhelyként funkcionál. Ettől délre, a Szabadság utca két oldalán az alábbi telephelyek, üzemek működnek: fatelep, Bakony Elektronika, mezőgazdasági telephely, Z-BISZ Kft., ABL Technik, MÉH-telep. A Köztársaság utcától délre fekvő területeken szintén mezőgazdasági telephelyek, valamint a Technológia Mérnöki Iroda Kft., a Thermix Kft., valamint a Pálmai Kft. telephelyei fekszenek. Jelentős kiterjedésű gazdasági terület található a belterület délkeleti részén is. A 82. sz. főút és a vasút által lehatárolt háromszög alakú területen a Bedeco Kft., az egykori TSZ utódja, a Bakony Agro Kft. telephelye, valamint a Holding Kft. telephelye fekszik. A 82. sz. főút túloldalán, attól nyugatra ágazik le a János-tanyai utca, és az arra merőleges névtelen utca, amelyeken számos kisebb telephely, üzem működik (asztalos, autójavító műhely, Bakony Agro Kft. géptelepe, fatelep stb.).



Az egykor önálló település **Kardosrét** Zirc egyik legidősebb része. A településrész Zirc Történelmi városrészével közel egy időben keletkezett, egykor Nagyesztergárhoz tartozott. Az egyutcás faluból kifejlődött városrész mára néhány kisebb utcával bővült. A városrész a 82. sz. főút mentén fekszik, tőle nyugatra fut a 11. sz. vasútvonal nyomvonala és a Cuha-patak. A településrész szerkezete spontán fejlődött, organikusan kialakult utcavonalak jellemzik. Kardosréten dominál a lakófunkció, de a 82. sz. főút mentén kereskedelmi egység és szeszfőzde is fellelhető. A településrész keleti határában található a nagy kiterjedésű, többnyire fákkal borított Csalogány kemping. A 82. sz. főút és a Hársfa utca által közrezárt területen kiskertek vannak. Kardsorét önálló templommal, a Szent Vendel templommal és saját temetővel is rendelkezik. Ez utóbbi a lakott területektől kisség messzebb, külterületen helyezkedik el. A területen a 82. sz. főút és a Csalogány kemping területe között, valamint a településrész északi és déli részein elszórtan több üres telek is található. Kardosrét telkei sok helyen megőrizték eredeti hosszú, keskeny formájukat. A telkek változatos méretűek, jellemzően nem érik el a 15%-os beépítettséget.



A **Tündérmajor** elnevezésű településrész egy grófi birtok körül létrejött önálló egység. A településrész Zirc Központi városrészétől nyugatra, erdők gyűrűjében fekszik. A városrész utcahálózata spontán fejlődött. Tündérmajor területén a lakófunkció mellett megtalálható az ipar, az üdülő, kereskedelmi egység, valamint egyéb különleges területfelhasználás is. Ez utóbbi a városrészben álló volt uradalmi kastély területe, amely ma magánkézben van és nagy valószínűséggel lakófunkciót tölt be. A kastély mellett álló kápolna is felújításon esett át nemrég, amely jelenleg szintén magánhasználatú. A Tündérmajor belterületétől délre fekszik a Tündér farm elnevezésű üdülőterület, ahol az üdülőfunkció mellett lovasturisztikai területek is találhatóak. A Tündér farm közelében egy halastavat is kialakítottak. A városrész minden telke beépített, kivéve az újonnan kijelölt, beépítésre szánt területeket, ahol a szabályos, közel azonos nagyságú telkek kiosztása megtörtént, de beépítésük nem kezdődött meg. A városrészben egy helikopter leszállópálya is üzemel.



Akli városrész szintén önálló egységként alakult ki Zirc Központi városrészétől délnyugatra, attól mintegy 3 km-re. Akli két részből áll, az északi részén egy egyutcás, szinte kizárólag lakófunkciójú területből, valamint a déli területeken álló, volt majorság épületeiből tevődik össze. A városrészen átfolyik a Gerence-patak. Aklin beépítetlen telek csak elszórtan található. A városrész telkei közel azonos nagyságúak, szabályosak, tervezettek. A telkek beépítettsége jellemzően nem éri el a 15%-ot. Akli szintén rendelkezik saját temetővel, amely a lakott területek nyugati határában helyezkedik el, valamint saját egyházi intézménnyel, a Szent Kereszt felmagasztalása kápolnával. A kápolna az országos műemléki védelem alatt álló Akli major épületegyüttesének része.

Akli lakott területeitől délre találhatóak az egykori major épületei. A majorság épületei 1958 óta országos műemléki védettség alatt állnak. Az épületállomány jelenleg kissé leromlott állapotban van. A településrészen, a kiemelkedő agrártörténeti emlékű majorság épületeitől keletre egy horgásztavat is létesítettek (Szarvas-tó), amely a Gerence-patak felduzzasztásával jött létre.

1.4. A TELEKSTRUKTÚRA ÉS BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLATA

Zirc telkeinek méretét és beépítettségét a hiteles földhivatali nyilvántartási alaptérkép alapján vizsgáltuk. (*lásd V4a és V4b Telekméret vizsgálat, valamint V5a és V5b Beépítettség vizsgálat ábrák*)

TELEKSTRUKTÚRA

A Központi városrész keletkezésük ideje és szerkezetük összetétele szempontjából öt különböző részre osztható. A **Történelmi városrész**ben, a Kossuth Lajos utca mentén nagy, többségében 1500-3000 m^2 nagyságú, hosszú, keskeny telkek találhatóak. Ezzel szemben a Petőfi Sándor utca és a Kertész utca mentén szabálytalan alakú, változatos méretű, jellemzően 500-3000m^2 méretű telkek fekszenek. A város központjaként működő Rákóczi tér körül megjelennek az 5000 m^2 feletti nagyságú telkek, melyeken a város főbb intézményei találhatóak.

A központi belterület legnagyobb területű része az **Átalakuló városrész**, melynek szerkezete tervezett, szabályos utcahálózatból és telkekből áll, utcánként azonos telekmérettel. A Fenyőfa utcában, valamint a Béke utca, Bakonybéli utca, Wathay utca, Kinizsi utca, Hunfalvy Pál utca és az Erzsébet királynő utca által határolt területen jellemzően 900-1500 m^2 nagyságúak a telkek. Az Akácfa utca mentén, valamint a Köves János, Bartók Béla, Kodály Zoltán és a Békefi Antal utca által határolt területen 750-900 m^2 nagyságú telkeket osztottak ki. A Kossuth utcától keletre, az Arborétum mellett 500-900 m^2 nagyságú telkeket találunk. Az Átalakuló városrész északi részén kevésbé szabályosak az utcák, a telkek mérete és formája nagyon változatos, 250 m^2 alatti és közel 3000 m^2 nagyságú telkek is kialakultak itt.

Az **Erdőalja városrész** szintén tervezett, szabályos utcákból és telkekből áll, melyek nagysága zömében 750-900 m^2 közötti. A városrész északi részén többlakásos sorházak is találhatóak, az ezekhez tartozó telkek nagyobbak, 1500-3000 m^2-es méretűek. A III. Béla utcában egymás melletti apró, 250 m^2-nél kisebb telkek lettek kiszabályozva garázsok számára.

Az **Új beépítésű városrész** a település egyik legfiatalabb területe, melynek területén folyamatos a beépülés. A településrész tervezett, de az úthálózat kevésbé merev, mint az átalakuló városrészben, azonban a telkek szabályosak, közel egyformák, 900-1500 m^2 közöttiek. A városrész északi részén újabb, szabályos, 900-1500 m^2 nagyságú telkeket osztottak ki, melyek nagyrészt még nincsenek beépülve.

A **Tömbházas és intézményi területen** zömében szabálytalan formájú, 5000 m^2-nél nagyobb telkek találhatóak, melyeken legtöbb esetben intézményi funkciót ellátó épületek épültek. Ezen a településrészen úszótelkek is kialakíultak.

Kardosrét településrészen az út mentén felfűzött szalagtelkek jellemzőek, amik a déli részen nagyobbak, 1500-3000 m^2 nagyságúak, az északi részen valamivel kisebbek, 900-1500 m^2 területűek.

Tündérmajor településrész telkeinek mérete igen változatos. A városrészben az egészen apró, 250 m^2 alatti telkektől az akár 5000 m^2-t is elérő méretű telkek váltogatják egymást.

Akli a központi belterülettől délre fekvő egyutcás település, ahol szintén az út menti, hosszú, keskeny, 900-1500 m^2 nagyságú telekstruktúra jellemző.

BEÉPÍTETTSÉG

A központi belterületen 15% alatti vagy 15-30%-os beépítettség jellemző. Az **Történelmi városrész**ben valamivel nagyobb ez az arány, a legtöbb telken 15-45%-os a beépítettség, a központi Rákóczi téren még ennél is sűrűbb. Itt található az intézmények többsége, az ezekhez tartozó telkeken 30-45%, vagy 45-60%-os a beépítettség. Néhány esetben ez az arány egészen magas, 75% fölötti, és néhány telek esetén eléri a 100%-ot.

Az **Átalakuló városrész**ben a 15% alatti vagy 15-30%-os beépítettség jellemző, csak helyenként elszórva, egy-egy telek esetében magasabb ez az érték, de akkor sem haladja meg a 45%-ot.

Erdőalja városrészben a telkek többségében 15-30% a beépítettség, azonban elszórva találunk 15% alatti és 30-45% közötti beépítettségű telket is. A III. Béla utcában lévő garázssor telkein 100%-os a beépítettségi arány, sőt, az építmények alapterülete nagyobb, mint a telkeké.

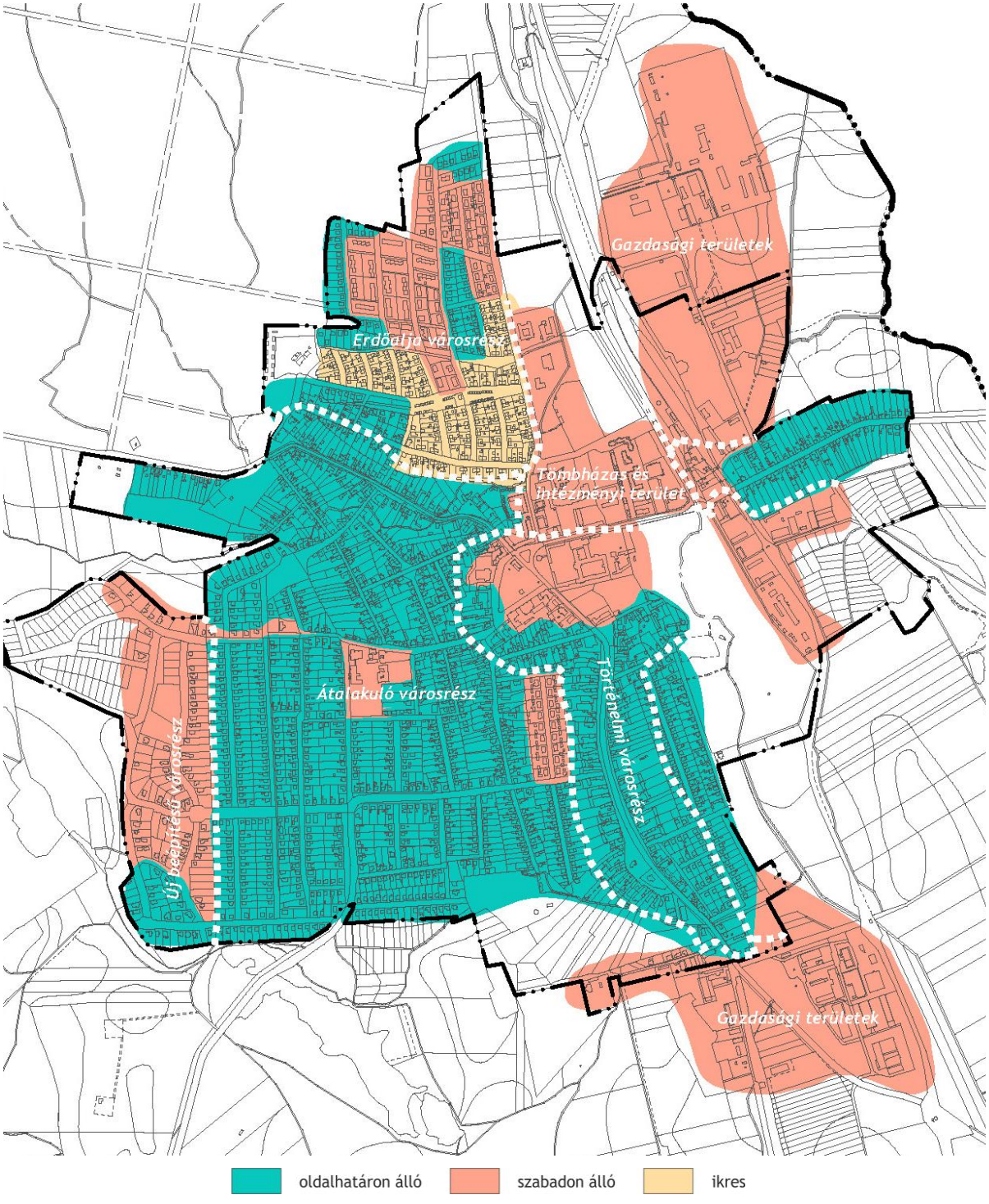
Az **Új beépítésű városrész**en a beépítettség megfelel a belterületi átlagnak, sehol sem lépi túl a 30%-ot.

A **Tömbházas és intézményi terület**en nagyon változatos beépítettségi arányokat találunk. Néhány telken 15% alatti a beépítettség, azonban az átlag ennél jóval magasabb ebben a városrészben, több esetben eléri a 45%-60%-os tartományt.

Kardosrét, **Tündérmajor** és **Akli** területén a legtöbb esetben a lakó telkeken a beépítettség nem éri el a 15 %-ot, helyenként, egy-egy telken 15-30%.

1.5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA, TELEPÜLÉSKARAKTER, JELLEMZŐ ÉPÜLETTÍPUSOK



Zirc Központi városrész jellemző beépítési módjai

A **Történelmi városrész**ben találhatóak Zirc legidősebb épületei, ahol még helyenként fellelhető a történelmi beépítés. A városrész történelmi főutcája, a mai széles Kossuth Lajos utca mentén sok

eredeti tömegében megmaradt lakóépület található. Az oldalhatáron álló, utcára merőleges hosszúházas lakóépületek jellemzően egytraktusosak. Az épületek vagy az utcai telekhatárra épültek vagy közel ahhoz egy keskeny előkerttel kialakítva. A lakóépületek jellemzően tornáccal épültek, homlokzatuk többnyire fehérre meszelt, vagy világos földszínűek. Az épületek szinte kivétel nélkül nyeregtetősek, az utcára merőleges tetőgerinccel, kontyolt kiképzéssel. Az épületek mögött máig sok helyen megmaradt a településrészre jellemző keresztcsűr. A keresztcsűr jelentős építészeti emlék és hagyomány, melynek fennmaradását biztosítani kell a készülő TRE-ben. Több helyen a telkeken az épülettel ellentétes oldalon a keresztcsűr mellett nyári konyha vagy egyéb gazdasági épület is helyet kapott. Az épületek egy részét az idők során bővítették, új szobákkal, épületrészekkel gyarapodtak. A Történelmi városrész fő utca menti területein jellemző a zárt, falazott kerítés. A Kossuth Lajos utca széles, zöldfelülettel, fasorral kialakított. A Történelmi városrészhez tartozó Petőfi Sándor utca beépítése optikailag zártsorú. Az utcai telekhatárra kiépített épületek tetőgerince itt az utcával párhuzamos. Zirc központja, a Rákóczi tér is a Történelmi városrész részét képzi. A tér körül, a tér térfalaként is működő épületek nagy változáson mentek át az idők folyamán. A teret délről és nyugatról határoló polgáriasodott épületek földszintesek, nagy belmagassággal, a térrel arányos léptékben jelennek meg. Észak, észak-nyugat felé haladva, a tér keleti irányú lejtésével összhangban az épületek szintszáma megnő, két-, háromemeletes épületek állnak. Az épületek szépen követik a tér kanyarodó ívét. A Rákóczi tér keleti térfalát az apátság épületegyüttese képzi földszintes szárnyaival. A városrészben az épületek állapota igen változó. A Történelmi városrész szinte egésze helyi területi védelemben részesül. A településrészen áll a műemléki védelmet élvező Zirci Ciszterci Apátság, a Fájdalmas Szűzanya kistemplom, valamint több szintén műemléki védettségben részesülő épület és helyi védelem alatt álló épület.






Az **Átalakuló városrész** épületállomány és településkarakter szempontjából rendkívül vegyes. Falusias jellegű, földszintes területek, rendezett környezetű, csendes, kertvárosias részek, valamint a nagyobb intenzitással beépített területek váltják egymást a városrészben. A településrészben sok a földszintes, közel négyzet alaprajzú úgynevezett „kockaház”. Ezen épületek helyenként földszintesek, helyenként szuterénnel kialakítottak, néhol pedig egyemeletesek. A városrészben jellemzően oldalhatáron állnak az épületek, de előfordul szabadonálló beépítés is. Ilyen területek a Zirc Városi Erzsébet Kórház és Rendelőintézet és a Szent Kereszt kálváriakápolna telkei, a József Attila utca nyugati része menti területek, valamint a Fenyőfa utca menti társasházak telkei. Az úgynevezett „kockaépületek” zömmel sátortetősek, de sok az utcával párhuzamosan kialakított tetőgerincű épület is.







Erdőalja városrész épületállományának kialakulása a dudari bányához kapcsolódó nagyarányú népességnövekedéshez köthető. A városrészben több egységes rész figyelhető meg. A településrész északi területén kertes, egycsaládos földszintes, tetőtér beépítéses épületek állnak. Tőle délre a Bányász utcáig, az Erdőalja utca és az Árpád utca által határolt területen, a Vitális-Hűség-Bányász-Bercsényi M. utcák által közbezárt tömb kivételével - ahol szintén egycsaládos, kertes házak épültek – szinte kivétel nélkül többlakásos, egyemeletes, sorház jellegű lakóépületeket építettek. Sok esetben az épületek körül kerítés sem épült. Az Árpád utcától délre, valamint az Alkotmány-Bányász-Bercsényi M.-Árpád utca által határolt tömbben ikres beépítés a jellemző. Az ikres beépítési módú területeken a lakóépületek önálló telkekkel rendelkeznek. Ezen területeken az épületek tetőgerince párhuzamos az utcákkal. A területen a lakóépületek mögött sokszor egy vagy több melléképület is áll. A telkek körül általában áttört kerítést építettek. A városrészben elszórtan vannak még szabadon vagy oldalhatáron álló kertes családi házak. A településrészen a III. Béla utcán garázssorok épültek. Az épületek állapota változó. Sok esetben a lakóépületek mögött egy vagy több gazdasági épület is létesült. A városrész lakott területeinek nyugati szomszédságában helyezkedik el a Déja Vu Garden & Club és a Pintérhegyi pihenőpark is.







Az **Új beépítésű városrész** épületállománya folyamatosan gyarapodik. A városrész gyors ütemben épül be. A kertes, egycsaládos épületek többnyire szabadon állnak. A domborzati adottságoknak köszönhetően szép kilátás nyílik a városrészből a Központi városrészre és az Apátság épületére. Sok a kortárs építészeti megoldás az épületek megjelenésében és gépészeti megoldásaiban is. A városrész épületállománya jellemzően földszintes, magastetős, kivétel ez a településrész déli része ahol magasabb, tetőtér beépítéses, földszintes épületek állnak. A városrész beépítése lazább, az épületekhez nagyobb kertek csatlakoznak. Az épületek magas tetősek, többségében kontyoltak. Az épületek tömege játékos, szabadabb megformálásúak, de homlokzatuk, anyaghasználatuk visszafogott, Zirchez illeszkedő, hagyományos megjelenésűek. A természetes anyag- és színhasználat a jellemző. Az épületeket áttört kerítések veszik körbe. A városrészben álló épületek állapota jó.






A **Tömbházas és intézményi terület** épületei igen változatosak. Az épületek különböző korokban épültek. A terület szabadonálló, helyenként úszótelkes beépítési módú. A városrészben kapott helyet sok fontos városi intézmény (a PSZC Reguly Antal Szakképző Iskolája és Kollégiuma, a Veszprém Megyei Pedagógiai Szakszolgálat Zirci Tagintézménye, a Békefi Antal Városi Könyvtár, Művelődési Ház és Stúdió KB művelődési háza, a Zirci Benedek Elek Óvoda és Bölcsőde, a Zirci Reguly Antal Német Nemzetiségi Nyelvoktató Általános Iskola, III. Béla Gimnázium, Művészeti Szakgimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola, a Zirci Városi Bíróság és a Tanuszoda), valamint

számos többlakásos épület is. A területen található többek között négy emeletes, lapostetős panelépület, két vagy három emeletes társasház, földszintes kereskedelmi egység, valamint egyedi megjelenésű intézményépületek is.



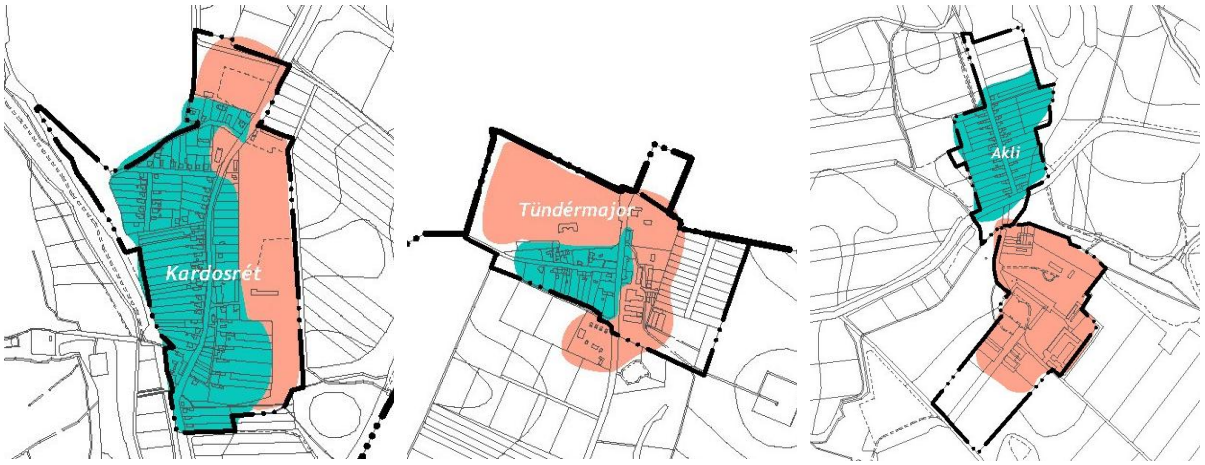




A **Gazdasági területek** épületállománya rendkívül változatos. Az épületek szabadonállóak, többnyire földszintesek. A csarnok jellegű épületek kialakítása, belmagassága, mérete az általuk betöltött funkciókhoz igazodó. Az épületek állapota vegyes.





Kardosrét jellemző beépítésének módjai *Tündérmajor jellemző beépítésének módjai* *Akli jellemző beépítésének módjai*

Kardosrét városrész lakóépületei jellemzően oldalhatáron állnak. Eltér ettől a Csalogány kemping és a városrész északi épületeinek beépítési módja, ahol az épületek többnyire szabadon állnak. A településrészen több helyen megmarad az eredeti egytraktusos hosszúházas beépítés, de sok az úgynevezett „kockaház", valamint a 1970-80-as évekre jellemző, nagyobb alapterületű, tetőtér beépítéses családi ház is. A lakóépületek kis mélységű előkertek lettek kialakítva, a hátsó kertben gyakran melléképület is létesült. Az épületek állapota igen vegyes. A városrészben a földszínek dominálnak, a kerítések döntően áttörtek.



Tündérmajor épületállományát néhány lakóépület, gazdasági épületek és a Tündér farm üdülőépületei alkotják. A lakóépületek földszintesek, ikerházas vagy sorházas beépítésűek. A lakóépületek tetőgerince az utcával párhuzamosan került kialakításra. A lakóépületek mögött

gyakran állnak melléképületek is. A lakóépületektől keletre találhatóak a gazdasági épületek. Ezek rendszerint szabadon állnak, szintén földszintesek, a funkcióknak megfelelő belmagassággal kialakítva. A városrész déli részén elterülő Tündér farm üdülőépületei földszintesek, az üdülőépületek mellett vendéglátó épület és egy istálló és egyéb kiszolgáló épületek is épültek. Az üdülőterületen jellemzően egységes, természetes építőanyagokat használtak fel az épületek kivitelezésénél.






Akli településrész épületállománya sokszínű. A városrész az északi lakóterületekből és a déli területeken álló majorsági épületekből tevődik össze. Az lakóépületek oldalhatáron állnak, többnyire hosszúházasak, földszintesek. Az épületek tetőgerince merőleges az utcára, a tetők általában kontyoltak. A városrészben az utcai telekhatárra épült lakóépületek között szintén a földszínek dominálnak. A déli területeken található majorsági épületek jellemzően szabadon állnak. A történelmileg is jelentős gazdasági épületegyüttes országos műemléki védelem alatt áll. Ma az épületállomány állapota kissé leromlott.








FUNKCIÓVIZSGÁLAT

Zirc közigazgatási területén elhelyezkedő ingatlanok funkcióját a *V6a és V6b Épületfunkció vizsgálat az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján* nevű ábra mutatja.

A Történelmi városrészben domináns a lakóépületek jelenléte, amelyekhez szinte minden esetben egy vagy több gazdasági melléképület is csatlakozik. Ugyanakkor a városrészben számottevő a vegyes funkciójú épületek száma is, amelyek kereskedelmi szolgáltató vagy vendéglátó funkciót takarnak jelen esetben. A településrészen, főként a Rákóczi tér környékén több intézményépület is fellelhető.

Az Átalakuló településrészen nagyrészt lakóépületek és gazdasági melléképületek találhatóak. A Rákóczi tértől északi és északnyugati irányban több, illetve a Kórház utca-József Attila utca - Béke utca - Erzsébet királyné utca által határolt tömbön vannak intézmény funkciójú épületek.

Az Erdőalja városrészre szintén a lakó és gazdasági funkciójú ingatlanok jellemzőek, elvétve találhatóak intézményfunkciójú épületek is.

Az Újbeépítésű városrész épületei kizárólag lakófunkciójúak.

A Tömbházas és intézményi területeken a lakóterületek mellett dominálnak az intézményfunkciójú épületek is. A Történelmi városrész mellett itt találhatóak Zirc fontosabb intézményei.

Kardosrét, Tündérmajor és Akli településrészeken egyaránt túlsúlyban vannak a lakófunkciójú épületek, amelyekhez sok esetben egy vagy több gazdasági épület is csatlakozik a hátsókertben. A településrészeken néhány intézményépület is megjelenik.

1.6. A VÉDETT MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK ÉS A HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG ÉRTÉKLELTÁRA

Zirc első említésére a Képes Krónikában került sor. Régészeti kutatások igazolják, hogy a település lehetett a bakonyi királyi birtokok központja. Az egykori udvarházból és a XII. században alapított ciszterci apátságból kifejlődött város az idők során szinte megszakítás nélkül fejlődött, formálódott.

A település legidősebb részén, a Történelmi városrészben a népi építészet elemeit képviselő, eredeti tömegében megmaradt lakóházak nagy számban maradtak fenn. A földszintes, az utcavonalra merőlegesen telepített oldalhatáron álló hosszúházas lakóépületek jellemzően egytraktusosak. Az épületek mögött máig sok helyen megmaradt a jelentős építészeti emléket és hagyományt jelentő keresztcsűr.

Világörökségi védelem

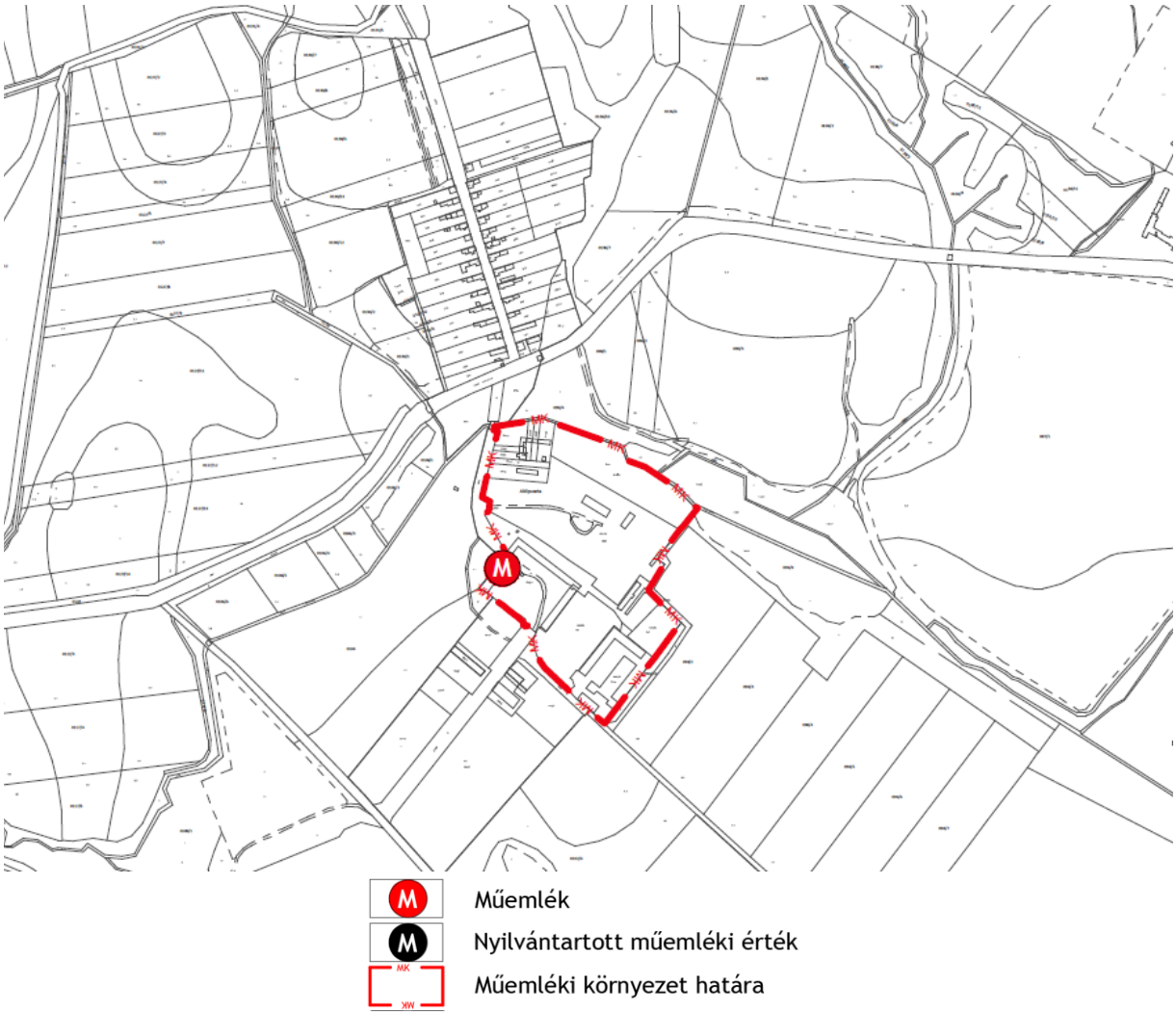
Zirc közigazgatási területe nem része a világörökségi és világörökségi várományos helyszíneknek és területeknek.

Országos védelem

Zirc területén 15 országos védelem alatt álló műemlék építmény, 1 nyilvántartott műemléki érték, valamint a műemlékekhez kacsolódó 12 műemléki környezet található.



Zirc műemlékei építményei, nyilvántartott műemléki értéke és műemléki környezetei a Történelmi városrészben



Zirc műemléke műemléki környezete Akli településrészen

A következő táblázat Zirc országos védelemmel érintett értékeit mutatja be, megjelölve, hogy az adott helyrajzi számú ingatlan a hatályos településrendezési eszközök szerint mely övezetben vagy építési övezetben fekszik, illetve, hogy a felülvizsgálat során mely övezetbe vagy építési övezetbe került átsorolásra.

Név	Cím	Helyrajzi szám	Azonosító	Hatályos építési övezet	Tervezett építési övezet	Leírás
Magtár épület	Rákóczi tér 1.	216	12660	**Vk**	Vi1	A magtárként és virágházként működött épület 1800 körül épült késő barokk stílusban.
Virágház	Rákóczi tér 1.	216	12661	**Vk**	Vi1	
Magtár épület és virágház	Rákóczi tér 1.	216	10751	**Vk**	Vi1	
V. kastély	Akli puszta	2044/15, 2044/1, 2044/16, 2044/10, 2044/12, 2044/14, 2044/17, 2044/2, 2044/3, 2044/4, 2044/5, 2044/6, 2044/7, 2044/8	10754	**Ki, Gksz2,Lf2, Ev**	K-Mü1, K-Mü2, Lf2, Má1	A volt cisztercita kastély a XVIII. században épült barokk stílusban. Az épület 1830-ban emeletráépítést kapott. Az épület egykor TSZ irodaként is funkcionált.
Boltozott kapu	Kossuth Lajos utca 7.	255	10744	**Vt2**	Vt9	Az egykori papi ház kapuja a XVIII. században épült. A barokk kapu és a hozzá csatlakozó épület a közelmúltban teljes felújításra került.
Dudari bányaigazgatóság	Kossuth u. 35.	349	10745	**Vt2**	Vt8	Az egykori Dudari bányaigazgatóság székhelyéül szolgáló épület 1723-ban épült. Az eredendően lakóházként funkcionáló épület barokk stílusú. Az egy emeletes épület, a mai Bagolyvár Fogadó egyemeletes, nemrég teljes felújításon esett át.
R.k. kistemplom	Kossuth Lajos utca	432	10742	**Z**	Zkk3	A Fájdalmas Szűzanya kistemplom a XVIII. században épült. a templom barokk stílusú.
Nep. Szt. János-szobor	Kossuth u.	431	10743	**Z**	Zkk3	A Nepomuki Szent János-szobor a XVIII. században készült, barokk stílusú. A szobrot 1729-ben állították a Fájdalmas Szűzanya kistemplom területén. Az alkotás egy szabadon álló kőoszlopon kapott helyet. Az idők folyamán a kőkép tönkrement. Ma a fából készült szobor a templom közelében egy kis kápolna-stációban helyezkedik el.
Szent Imre-szobor	Köztársaság útja	1926	10746	**Z**	Zkk3	Szent Imre szobra azon középkori templomrom megmaradt pillérkötegén áll, melyet III. Béla király kezdett el építeni a monostorral egy időben. A szobrot 1949-ben állították fel. Két évvel később a barokk szobor lábazata négy angyalkával egészült ki.

Név	Cím	Helyrajzi szám	Azonosító	Hatályos építési övezet	Tervezett építési övezet	Leírás
Cisztercita templom	Köztársaság útja	215	10747	**Vk**	Vi1	A Cisztercita templom 1738 és 1753 között épült. A barokk stílusú épületet Witwer Márton és Kayr Mátyás tervezte. Az épület belsejét díszítő barokk falképeket Wagenmeister József alkotta.
Volt ciszterci apátsági épületek	Rákóczi tér 1.	216, 214/1	10748	**Vk**	Vi1	A volt ciszterci apátsági épületegyüttes 1727 és 1732 között épült barokk stílusban. Az épület főhomlokzata 1854-ben átalakításra került klasszicista stílusban. Az apátság könyvtárának intarziás berendezése 1820-30 körül készült el. Az Apátság épületegyütteséhez tartozó kert védett.
Gloriette az apátság kertjében	Rákóczi tér 1.	214/1	10750	**Vk**	Vi1	A Zirci Ciszterci Apátság kertjében álló, kör alaprajzú, sátortetős építmény barokk stílusban 1770-ben épült.
Konvent terem romja	Rákóczi tér 1.	213/1	10752	**Vk**	Vi1	A XV. században az épület gótikus stílusban épült. Mára a középkori kolostor falainak maradványai helyreállításra kerültek.
Egykori árpádkori cisztercita apátság alapfalai	Rákóczi tér 1.	213/1	14059	**Vk**	Vi1	
Egyemeletes lakóház	Rákóczi tér 10.	1125/1, 1125/2, 1124	10753	**Vt1**	Vt2	Az úgynevezett Dubniczay-ház a XVIII. században, 1766-ban épült. A barokk stílusú lakóépületben született 1819-ben Reguly Antal.

Nyilvántartott műemléki érték

Név	Cím	Helyrajzi szám	Azonosító	Hatályos építési övezet	Tervezett építési övezet	Leírás
lakóház	Rákóczi tér 11.	1125/2	30924	**Vt2**	Vt2	Az úgynevezett Dubniczay-ház a XVIII. században, 1766-ban épült. A barokk stílusú lakóépületben született 1819-ben Reguly Antal.

Műemléki környezetek

Ssz	Név	Hrsz	Azonosító
1.	V. kastély ex-lege műemléki környezete	093, 094/8, 094/9, 094/10, 097, 2045, 2047/6, 2047/1, 0104, 2043	20791

Ssz	Név	Hrsz	Azonosító
2.	Egyemeletes lakóház ex-lege műemléki környezete	1043/1, 1045/2, 1046/3, 1126/14, 1126/15, 1362/2, 216, 1046/4, 1047, 1123/1, 1148, 1147, 1126/16	20792
3.	R.k.kistemplom ex-lege műemléki környezete	359, 362, 411, 428, 430, 431, 433, 483/1, 480/1, 481/1, 482/2	26169
4.	Nep. Szt. János-szobor ex-lege műemléki környezete	358/4, 359, 362, 411, 412, 413, 428, 430, 432, 433, 483/1, 486/1, 482/1, 414, 478/1	26170
5.	Boltozott kapu ex-lege műemléki környezete	1005, 428, 430, 431, 254, 250/1, 250/2, 247, 260, 259, 258, 257/2, 257/1, 256/1	26171
6.	Dudari bányaigazgatóság ex-lege műemléki környezete	348, 324, 323, 350, 987, 986, 985, 494/1	26172
7.	Szent Imre-szobor ex-lege műemléki környezete	1913/2, 1914, 1915/3, 1924, 1925, 214/1	26173
8.	Ciszterci templom ex-lege műemléki környezete	1910, 1913/2, 1924, 1925, 1926, 214/1, 216	26174
9.	Volt ciszterci apátsági épületek ex-lege műemléki környezete	1045/2, 1125/1, 1125/2, 1126/14, 1362/2, 1909/2, 1910, 1924, 1925, 1926, 214/1, 214/2, 215, 1043/2, 1045/1, 1362/1, 1126/12, 1126/4, 213/1, 213/2, 213/3, 1913/2, 1914	26175
10.	Gloriette az apátság kertjében ex-lege műemléki környezete	1913/2, 1914, 1924, 1925, 1926, 213/1, 213/2, 213/3, 214/2, 215, 216	26177
11.	Magtár épület és virágház ex-lege műemléki környezete	1043/1, 1043/2, 1045/1, 1045/2, 1125/1, 1125/2, 1126/12, 1126/14, 1126/4, 1362/1, 1362/2, 1909/2, 1910, 1924, 1925, 1926, 214/1, 214/2, 215	26178
12.	Konvent terem romja ex-lege műemléki környezete	1914, 1924, 1925, 1926, 213/3, 214/1, 221	26179

Régészeti területek

A Kötv 11. § szerint: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

Zirc város területe a hatósági adatközlés szerint 26 nyilvántartott, és egy új azonosító számmal még nem rendelkező régészeti lelőhelyet érint (3-34. képek).

Lelőhely azonosító	Egyéb azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ nyilvántartott adatok
9873	MRT. 4. 330. o.	Kistemplom	▪ Épület ▪ Település ▪ Temető ▪ Templom	▪ Árpád-kor ▪ Középkor ▪ Középkor ▪ Középkor	430, 431, 433, 432, 412, 413, 358/3, 428, 362, 359, 356, 357/1, 358/4, 411, 487/1, 358/1, 358/2, 485, 483/1, 486/1

Lelőhely azonosító	Egyéb azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ nyilvántartott adatok
9874	MRT. 4. 330. o.; Zirc ciszterci apátság régészeti védettsége; Ásatási dokumentáció 2005, 2006, 2007.	Apátság	▪ Kőemlék ▪ Kolostor ▪ Szórvány	▪ Középkor ▪ Középkor ▪ Késő Árpád-kor	1915/3, 213/3, 1913/2, 1915/8, 1916/24, 1910, 1915/9, 215, 216, 1916/9, 1928/3, 1914, 1917/3, 1917/4, 1917/5, 1917/6, 1917/7, 214/1, 1924, 1927, 1929, 213/1, 1925, 1926, 212, 1906/1, 1909/1, 1909/2
9875	MRT. 4. 330. o.	Nagyesztergári határra dűlő	▪ Telepnyom	▪ Késő bronzkor (urnasíros kultúra)	07/27, 07/28, 07/29, 07/26, 09, 0106, 0109/28, 0109/58, 0109/57
9876	MRT. 4. 330. o.	Kardos-rét	▪ Épület	▪ Római kor	07/32, 0116/2, 0114, 0112/1, 07/16
9877	MRT. 4. 330. o.	Vasútra dűlő	▪ Telepnyom	▪ Őskor	030/2, 029, 019/7, 019/3, 019/5, 019/4
9878	MRT. 4. 330. o.	Tündérmajor	▪ Telepnyom	▪ Késő bronzkor (urnasíros kultúra)	0181/4, 0181/5
9879	MRT. 4. 330. o.	Tündérmajor II.	▪ Sír	▪ Késő bronzkor (urnasíros kultúra)	2152, 2136/16, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2160, 2161, 2162, 0181/5, 2145, 2158, 2146, 2147, 2148, 2155, 2156, 2157
9880	MRT. 4. 330. o.	Király-kúti-forrás	▪ Sír	▪ Késő bronzkor	061, 078
9881	MRT. 4. 330. o.	Aklipuszta	▪ Telepnyom ▪ Település	▪ Római kor ▪ Középkor	0101, 0102/1, 0102/2, 0102/3, 0102/4, 0102/5, 099
9882	MRT. 4. 330. o.	Pusztatemplom	▪ Temető ▪ Templom ▪ Temető ▪ Templom ▪ Temető	▪ Középkor ▪ Késő középkor ▪ Késő középkor ▪ Árpád-kor ▪ Árpád-kor	0102/1, 0102/2, 0102/4, 0102/3, 0102/5

Lelőhely azonosító	Egyéb azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ nyilvántartott adatok
9883	MRT. 4. 330. o.	Aklipuszta II.	▪ Terra sigillata ▪ Telepnyom ▪ Telepnyom	▪ Római kor ▪ Római kor ▪ Késő bronzkor (urnasíros kultúra)	0111/7, 0116/2, 0117/3, 0117/4, 0117/5, 0117/9
9884	MRT. 4. 330. o.	Pintér-hegy	▪ Sír	▪ Őskor	0188/4
9885	MRT. 4. 330. o.	Halastavak	▪ Gát ▪ Halastó	▪ Középkor ▪ Középkor	014, 016/2, 013/3
9886	MRT. 4. 330. o.	Csengő	▪ Sír	▪ Késő bronzkor (urnasíros kultúra)	0143/3, 0146, 0147, 0216/10, 0216/12, 0216/11
49712	Zirc-János-tanya, lelőhely-bejelentő adatlap	János-tanya	▪ Település	▪ Római kor	074/3, 074/4
55184	Lelőhelybejelentő adatlap Zirc, Aklipuszta, Nádasi-tábla	Putri-major	▪ Telepnyom	▪ Bronzkor	087/1, 087/2
55185	Terepbejárás, 2005	Pintér-hegy II.	▪ Sír	▪ Késő bronzkor (urnasíros kultúra)	0188/4
55186	Terepbejárás, 2005	Hárs-hagyásfa	▪ Telepnyom	▪ Késő bronzkor (urnasíros kultúra)	0133/11
55187	Terepbejárás, 2005	Király-patak melléke	▪ Telepnyom	▪ Újkőkor (lengyeli kultúra)	056/1
55188	Terepbejárás, 2005	Csengő II.	▪ Sír	▪ Őskor	0143/3
55189	Terepbejárás, 2005	Aklipuszta mellett	▪ Telepnyom	▪ Késő bronzkor (urnasíros kultúra)	0124/12
55190	Terepbejárás, 2005	Halastavak II.	▪ Gát	▪ Középkor	013/3, 014, 016/1, 016/2

Lelőhely azonosító	Egyéb azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ nyilvántartott adatok
55191	Terepbejárás, 2005	Tündérmajor III.	▪ Sír	▪ Késő bronzkor (urnasíros kultúra)	062/15, 062/17
7611	Terepbejárás, 1962, 2005	Bocskor-hegy	▪ Temető	▪ Késő bronzkor (urnasíros kultúra)	0195, 0197/3, 0197/4
7612	MRT. 4. 330. o.	Bocskor-hegy I.	▪ Telepnyom ▪ Telepnyom	▪ Késő bronzkor (urnasíros kultúra) ▪ Újkőkor (lengyeli kultúra)	0193/1, 0193/2, 0193/4, 0193/5, 0193/6, 0193/7, 0193/8, 0194/4, 0195, 0196/5, 0196/6, 0196/7, 0197/4, 0194/5
57240	Helyszíni szemle, 2007	Bocskor-hegy II.	▪ Temető	▪ Bronzkor	0201/2
Bejelentés alatt	LiDAR	Cigánydomb	▪ Temető	▪ Bronzkor	

A hatósági adatközlés szerint Zirc város területén érintő 26 régészeti lelőhely közül 2 régészeti lelőhely kiemelten védett.

Lelőhely azonosító	Egyéb azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ nyilvántartott adatok
9874	MRT. 4. 330. o.; Zirc ciszterci apátság régészeti védettsége; Ásatási dokumentáció 2005, 2006, 2007.	Apátság	▪ Kőemlék ▪ Kolostor ▪ Szórvány	▪ Középkor ▪ Középkor ▪ Késő Árpád-kor	1915/3, 213/3, 1913/2, 1915/8, 1916/24, 1910, 1915/9, 215, 216, 1916/9, 1928/3, 1914, 1917/3, 1917/4, 1917/5, 1917/6, 1917/7, 214/1, 1924, 1927, 1929, 213/1, 1925, 1926, 212, 1906/1, 1909/1, 1909/2
7611	Terepbejárás, 1962, 2005	Bocskor-hegy	▪ Temető	▪ Késő bronzkor (urnasíros kultúra)	0195, 0197/3, 0197/4

A település területén található régészeti lelőhelyekre vonatkozó alap adatok az 1960-as évek végén, a Magyarország Régészeti Topográfiája program keretében kerültek rögzítésre. Az azóta történt kutatások, illetve a topográfiai kutatások revíziója kapcsán nyilvántartásba vett újabb régészeti lelőhelyek ellenére, alapvetően mai is ezekre az információkra támaszkodhatunk. Ez alól kivétel a 2017 és 2018 között a természeti környezet és kulturális örökség többcélú LiDAR térképezését célzó program keretében (GINOP-2.1.1- 15-2015- 00695) végzett felmérés, amely során a település nyugati lakóövezetének peremén, az ún. Tündér-major irányában egy eddig ismeretlen halomsír mezőt sikerült azonosítani (Cigánydomb, új régészeti lelőhely, azonosító szám nélkül, bejelentés alatt) amelynek előkerülése egyértelműen jelzi, hogy a terület régészeti öröksége részben még feltérképezetlen. Egyúttal fontos új adattal állunk szemben, hiszen a nyugati lakóövezet bővítése csak az itt azonosított régészeti örökség rovására valósítható meg.

A terület változatos és gazdag régészeti örökségét szemlélve szembeötlő, hogy a jellemzően Árpád-korban kiteljesedő településtörténeti csomópontok a jelenlegi város közvetlen előzményének tekinthetőek és a mai város tulajdonképpen ezeken a történeti előzményeken, azok összeépülésével jött létre. Ez a történeti településhálózat természetesen egyértelműen köthető a térség természeti adottságaihoz. A mai település előzményének tekinthető centrumok ugyanis elsősorban a Cuha-, és a közelben eredő Gerence-patak hordalékkúpkain, illetve a patakok által a Bakony belső területei felé kínált átjárók mentén jöttek létre.

A fenti környezeti tényezők és a topográfiai adottságok miatt az egyik legfontosabb, a régészeti előhelyek állapotát befolyásoló tényező, a régészeti lelőhelyek beépítettsége. A beépített környezetben ugyanis nincs lehetőség hagyományos, nem destruktív, a területek bejárásán alapuló régészeti módszerek használatára, ezért a korábbi beépítések során előkerült lelőhelyrészletek és leletek alapján azonosított régészeti lelőhelyek lehatárolása általában pontatlan és alapvetően tájékoztatónak tekinthető. A leletbeszolgáltatásokon alapuló, legtöbbször sporadikus adatok alapján azonban egyértelműnek tűnik, hogy a sokszor egymáshoz közeli régészeti lelőhelyek, lelőhelyrészletek legtöbbször nagy kiterjedésű, több korszakot is magában foglaló régészeti lelőhelyeket, összefüggő lelőhelykomplexumot alkotnak, így a közelükben elhelyezkedő, nyilvántartott kontúrokkal nem érintkező területek régészeti érintettségét nem lehet kizárni. Különösen érvényes ez a történeti településhálózat olyan kitüntetett helyszínein, mint például a jól azonosítható, részben római előzményeken létrejött, Árpád-, illetve középkori központok területe.

Másfelől, a jelenlegi város teljes közigazgatási területe a Bakony kiterjedt bronzkori urbanizációs övezetének a peremén helyezkedik el. Így a város közvetlen környezetében számos telep és temető található, amely utóbbiak, kiemelkedő jelentősége a halomsíros temetkezési formából adódik, és védelmük nem csupán a régészeti lelőhely, de a tájtörténeti emlék, vagy sajátos földépítény szempontjából is megfogalmazódik (lásd: Kunhalmok, földvárak természetvédelmi oltalma, 6. oldal). Ez a részben intakt régészeti örökség a város egyes lakóövezeteivel határos, amely alapvetően befolyásolja mind a fejlesztés lehetőségeit, mind pedig ennek az örökségnek a fenntarthatóságát.

Külön ki kell emelni, hogy a mai Zirc olyan, saját történeti előzményekkel is rendelkező településrészleteket is magába olvasztott, mint pl. Kardosrét, vagy a korai településnevet máig megőrző Akli-puszta. Ez utóbbi középkori gyökereitől a majorépületek feltételezhető középkori előzményei mellett: a közeli halastó, illetve a major feletti domboldalban álló, korábban kutatott kápolna és az előterében fekvő középkori település árulkodik (Aklipuszta, Pusztatemplom, azonosítók: 9881, 9882).

Helyi védett értékek

A község épített értékeinek feltárása a (jogszabályi rendszer változásából adódóan) az összes tervműfajt megalapozó vizsgálat, valamint a TAK és a TKR készítése során megtörtént. A város 2017-ben alkotta meg a 20/2017.(XII.27.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott településképi rendeletét. A helyi védett értékek megőrzését elsősorban e rendelet biztosítja. A felülvizsgálat során a településszerkezeti terven, valamint a szabályozási tervlapon feltűntetésre kerültek az érintett ingatlanok, területek.

Zirc területén a településképi rendelete alapján öt terület érintett helyi területi védelemmel:

- Rákóczi tér és a térrel határos telkek által alkotott térfal,
- Kossuth Lajos utca Március 15. tértől, páros oldalon a temető bekötő útig, páratlan oldalon a Ciklámen utcáig terjedő szakasza,
- Petőfi Sándor utca,
- 423 hrsz-ú ingatlanon lévő használaton kívüli temető és
- 436 hrsz-ú ingatlanon lévő temető.



Helyi területi védelemmel érintett területek térképi lehatárolása

Illetve további öt épület érintett helyi egyedi védelemmel:

- Rákóczi tér 3-5. szám alatti 1046/3 hrsz-ú ingatlan Ny-i telekhatárán álló épület XIX. században épült épületrésze (volt katolikus Népiskola),
- Rákóczi tér 3-5. szám alatti 1046/3 hrsz-ú ingatlanon, a Rákóczi tér Széchenyi utca sarkán álló épület (volt katolikus kisdedóvó és leányiskola),
- Rákóczi tér 7. szám alatti 1047 hrsz-ú ingatlanon lévő épület,
- Rákóczi tér 8. szám alatti 1123 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóház épülete és
- Petőfi Sándor u. 8. szám alatti, 1035 hrsz-ú ingatlanon lévő épület.



Helyi egyedi védelemmel érintett épületek térképi megjelenítése

2. A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE

2.1. A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKKELTÁRBAN SZEREPLŐ ELEMEK VONATKOZÁSÁBAN RELEVÁNS RÖVID ÉS KÖZÉPTÁVON TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ISMERTETÉSE

Az értékkeltárban a védett értékek szerepelnek. A védett értékek esetében nem kívánt jelentős változás, megőrzésük a cél. Ennek megfelelően szerkezeti változás a műemlékeket csak egy esetben érint, amikor a magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés történik.

A változások bemutatását a településszerkezeti terv 2. melléklete tartalmazza.



Történelmi településrész *Akli*

Részlet a településszerkezeti terv 2. mellékletéből, településszerkezeti változások

2.2. A VÁLTOZÁSOK HATÁSAI

Az alábbiakban Zirc közigazgatási területén lévő országosan védett értékekre ható területfelhasználási és építésjogi változások kerülnek bemutatásra. A felülvizsgálat során, a Zirci Ciszterci Apátság országos védelemmel érintett értékek esetében, területfelhasználási egység változás kizárólag az apátság és a környezetében lévő műemlékek esetében történt, mely során az OTÉK-ban már nem szereplő központi vegyes terület területfelhasználási kategória a jogszabályoknak való megfelelés okán intézményi területbe kerül átsorolásra. Az átsorolást követően az új építési övezet mérsékeltebb építési lehetőséget biztosít, elősegíti a meglévő értékek megőrzését. Más esetekben nem került sor a területfelhasználási egység megváltoztatására. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során az építési övezetek újragondolása és átstrukturálása következtében új, a meglévő állapotokhoz igazodó övezetek kerültek meghatározásra. Az országosan védett értékeket érintő, az építési övezetek között történt átsorolásokat a következő táblázatokban mutatjuk be. Az *1.2. fejezetben* az egyes országosan védett értékek bemutatásánál szerepeltettük, hogy mely hatályos és mely tervezett építési övezetbe soroltak.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Hatályos	Vk	SZ	1000	-	50	9,0	30
Tervezett	**Vi1**	**SZ**	**2000**	**20**	**40**	**9,0**	**30**

Nyolc műemlék a hatályos tervben a belterületen szabályozott Vk építési övezetbe sorolt. Ezek a közül 6 a felülvizsgálat során Vi1 építési övezetbe kerülnek. A táblázatból látható, hogy az új övezetekben szigorúbb előírások érvényesülnek, elsősorban a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke tekintetében. A javasolt 40%-os beépítettség a valós állapothoz illeszkedő és az apátság és környezetének karakterét hivatott megőrizni. A javasolt új építési övezetek megfelelőek az érintett országos védelem alatt álló értékek megőrzéséhez. Az apátság épületegyüttese mögött található két műemlék Zkp1 övezetbe kerülnek besorolásra mivel az érintett ingatlanokon épület nem található, a terület az Arborétum részét képezi.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Hatályos	Vt2	O, SZ	600	-	40	7,5	30
Tervezett	**Vt2**	**Z**	**900**	**-**	**65**	**6,5**	**10**
Tervezett	**Vt8**	**O**	**1500**	**-**	**40**	**6,5**	**35**
Tervezett	**Vt9**	**O**	**600**	**-**	**40**	**6,5**	**35**

Három esetben a védelemmel érintett ingatlan Vt2 építési övezetből tőle helyenként eltérő szabályozási paraméterekkel rendelkező Vt2, Vt8 és Vt9 építési övezetekbe kerültek át. Általánosságban elmondható, hogy a tervezett építési övezetek szabályozási paraméterei a valós állapothoz igazodóan kerültek meghatározásra, oly módon, hogy a műemlékek és a nyilvántartott műemléki érték karakterének megőrzése biztosítva legyen.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Hatályos	Z	-	-	-	2	3,5	60
Tervezett	**Zkk3**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Három esetben a védelemmel érintett ingatlan Z övezetből Zkk3 övezetbe kerül át. A tervezett övezet beépítési paraméteri szigorúbb előírásokat fogalmaz meg miszerint az övezetben épület elhelyezése nem megengedett, így biztosítva a zöldterületek beépítetlenségét, valamint a rajtuk található műemlékek biztonságát.

	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Hatályos	Vt1	O, SZ	400	-	80	7,5	10
Tervezett	**Vt2**	**Z**	**900**	**-**	**65**	**6,5**	**10**

Egy esetben a védelemmel érintett ingatlan Vt1 építési övezetből Vt2 építési övezetbe kerül át. A javasolt építési övezetben a jelenlegi helyzethez illeszkedő szabályozási paraméterek kerültek meghatározásra, biztosítva a műemlék jellegének megőrzését.

	Építési övezet jele	Beépí-tési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m2)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megen-gedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megen-gedett legnagyobb mértéke (m)	Zöld-felület legkisebb mértéke (%)
Hatályos	Ki	SZ	10 000	-	20	7,5	60
Hatályos	Gksz2	SZ	2000	-	50	12,0	20
Hatályos	Lf2	Z	300	-	30	4,5	50
Hatályos	Ev	-	-	-	-	-	-
Tervezett	**K-Mü1**	SZ	5000	30	20	6,0	40
Tervezett	**K-Mü2**	SZ	5000	30	40	6,0	40
Tervezett	**Lf2**	Z	800	-	30	5,0	50

Egy esetben a védelemmel érintett ingatlan Vt1 építési övezetből Vt2 építési övezetbe kerül át. A javasolt építési övezetben a beépítési mód beépítettség legnagyobb mértéke 80%-ról 65%-ra változik, mely megfelel az övezetben tapasztalható jelenlegi beépítettségnek és elősegíti a kisvárosias karakter megőrzését. A javasolt új építési övezet megfelelő az érintett országos védelem alatt álló érték megőrzéséhez.

Az Eljr. 23/E.§ (1) bekezdés alapján a területi építészeti követelmény tartalmi keretet határoz meg a HÉSZ számára, a megfogalmazott követelmények érvényesítésre kerültek a HÉSZ tervezet megalkotása során.

A településképi rendelet 12.§-a területi építészeti követelményeket állapít meg az alábbiak szerint:

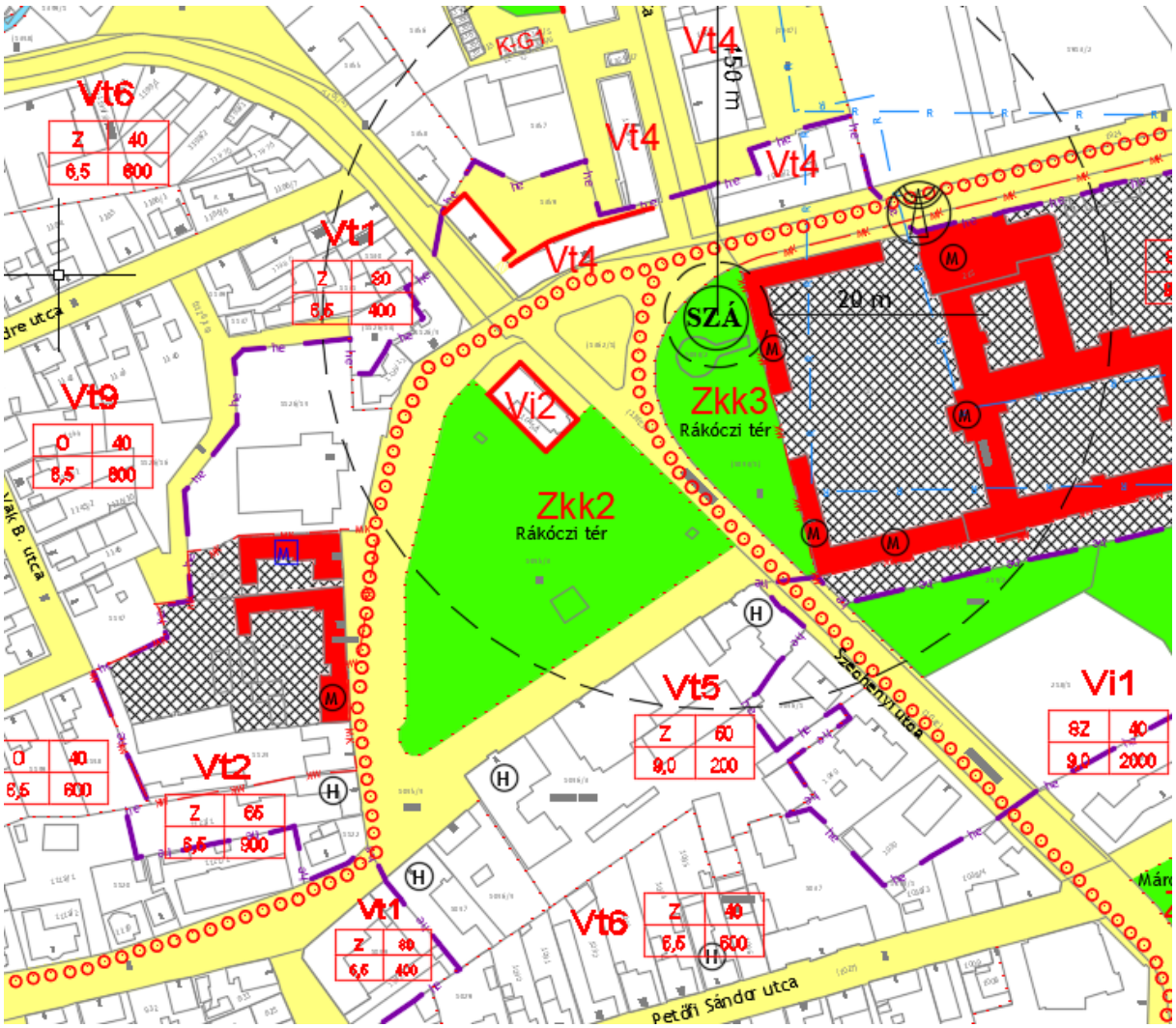
- **<u>Rákóczi tér és a térrel határos telkek</u>**

„TKR 12. § (1) A helyi védelemben részesülő Zirc, Rákóczi térre és a térrel határos telkek által alkotott térfalra vonatkozó területi építészeti követelmények:

a) a kialakult zártsorú beépítést meg kell tartani,

b) ahol a beépítés nem zártsorú ott az optikai zártsorú módon kell beépíteni a telek utcai homlokvonalán elhelyezendő építményeket és

c) az épületek bővítése megengedett, az e rendeletben meghatározott részletszabályok figyelembevételével, az egy szintes épületek szintszáma növelhető egy szinttel, oly módon, hogy a második szint nem lehet teljes szintmagasságú, a kétszintes épületek szintszáma nem növelhető.”



A kialakult zártsorú beépítésű területek Vt1, Vt2 és Vt5 jelű építési övezetbe kerültek ahol a TKR előírásainak megfelelően zártsorú beépítési mód szerint lehet a telkeket beépíteni. A HÉSZ tervezet 26.§ (6) bekezdése továbbá az alábbiakról rendelkezik:

„4 Vt1, Vt2 és Vt6 építési övezetek helyi területi védelemmel érintett telkein legfeljebb pinceszint+földszint+tetőtér beépítéses épület létesíthető.”

- **<u>Kossuth utca</u>**

„TKR 12.§ (2) A helyi védelemben részesülő Kossuth utcára vonatkozó területi építészeti követelmények:

a) a területen oldalhatáros beépítési módot kell meghatározni, a csatlakozó telekhatártól legfeljebb 1,0 m távolságra lehet az épületet elhelyezni, kivételt képez ez alól a keresztpajták sora,

b) a keresztpajtákat a kialakult, meglévő pajták által kijelölt építési helyen kell elhelyezni, az építési helyet a helyi építési szabályzatban ki kell jelölni,

c) a keresztpajták építésére a helyi építési szabályzatban egyedi szabályozást kell megállapítani, annak érdekében, hogy az oldalkertet ez esetben ne kelljen megtartani,

d) az utcai telekhatárra kiépült beépítést meg kell tartani, a kialakult utcai telekhatár menti beépítést építési vonalként kell szabályozni,

e) a megmaradt hosszúházas, keresztpajtás beépítést meg kell őrizni, a szabályozásnak ezt elő kell segíteni az épületek átalakítására, bővítésére, új épület építésére vonatkozóan,

f) a keresztpajta elbontásakor a keresztpajták építésére kijelölt építési helyen kell visszaépíteni,

g) a területen foghíj kialakulása nem megengedett, utcai telekhatáron lévő épület elbontása csak új épület építésével együtt lehet és

h) a Kossuth utca közterületére közterület alakítási tervet kell készíteni.”

A Kossuth utca menti területek Vt6, Vt7, Vt8 és Vt9 jelű építési övezetbe kerültek besorolásra. Azokon a telkeken, ahol a keresztpajták hagyományosan voltak és vannak jelen (Vt7 és Vt8 építési övezetek telkei), külön szabályokat tartalmaz a HÉSZ.

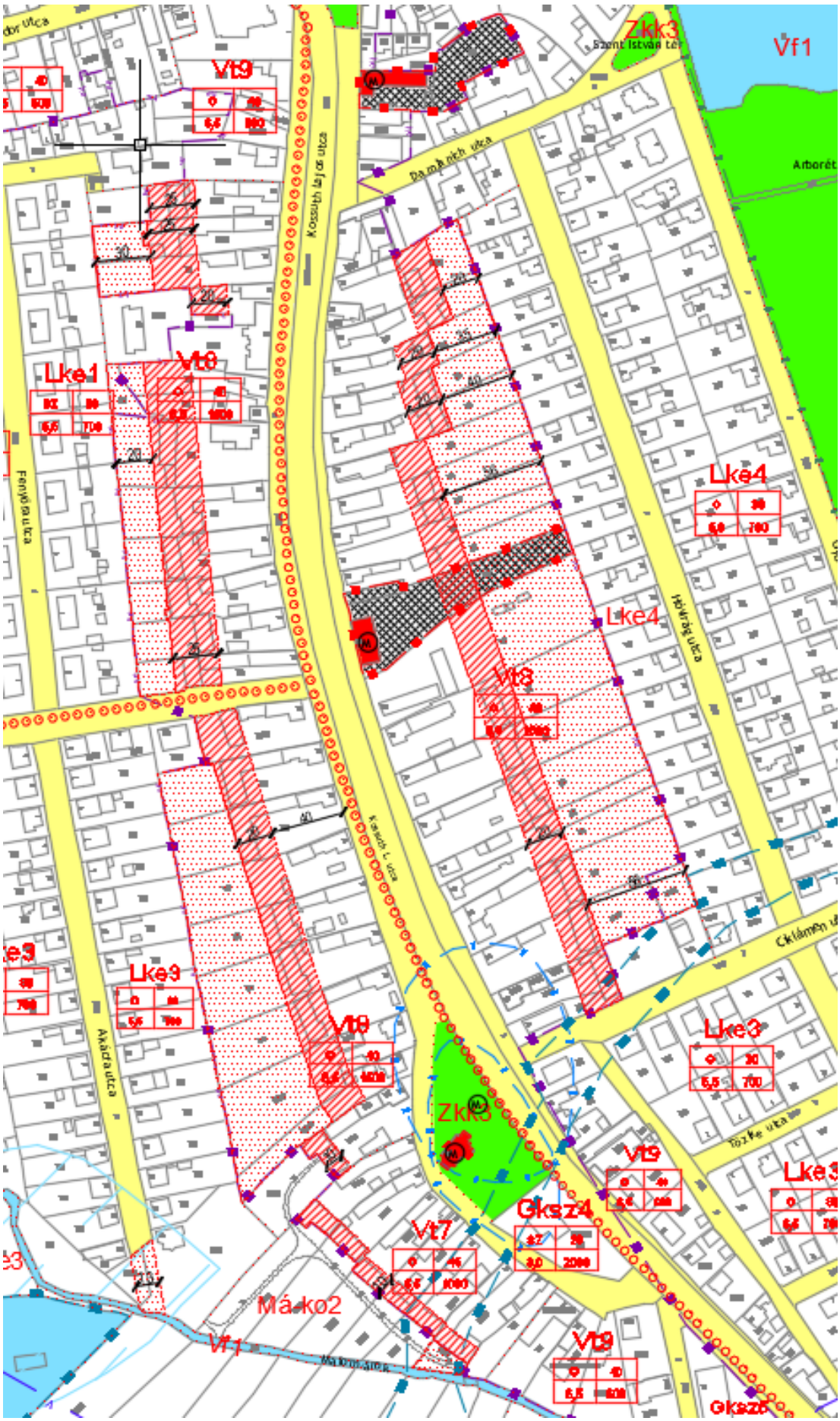
A HÉSZ tervezetének előírásai biztosítják a keresztpajták létesítésének, újraépítésének lehetőségét az e célja kijelölt területsávban, valamint azt hogy a létesülő épületek ténylegesen oldalhatáron álljanak:

***„26.§** (8) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein, a szabályozási terven keresztpajta létesítésére kijelölt területsávon belül egy, legfeljebb 10 m széles épülettömeg létesíthető a telek teljes szélességében.*

(9) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein, a szabályozási terven keresztpajta létesítésére kijelölt területsávban az oldalkert mérete 0 méter.

(10) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein, a szabályozási terven keresztpajta létesítésére kijelölt területsávban az épületeket a területsáv oldalhatárától legfeljebb 1 méter távolságra lehet telepíteni.

(11) Vt7 és Vt8 építési övezet telkein az épületeket a teleknek az építési hellyel határos oldalhatárától legfeljebb 1 méter távolságra lehet telepíteni.”


Vt9
Zkk3
Vf1
Szent István tér
Arborét
Vt8
Lke1
Lke4
Lke4
Vt8
Lke3
Vt8
Zkk3
Lke3
Vt9
Gksz4
Lke3
Vt7
Má-ko2
Vf1
Vt9
Gksz5

- **Petőfi Sándor utca**

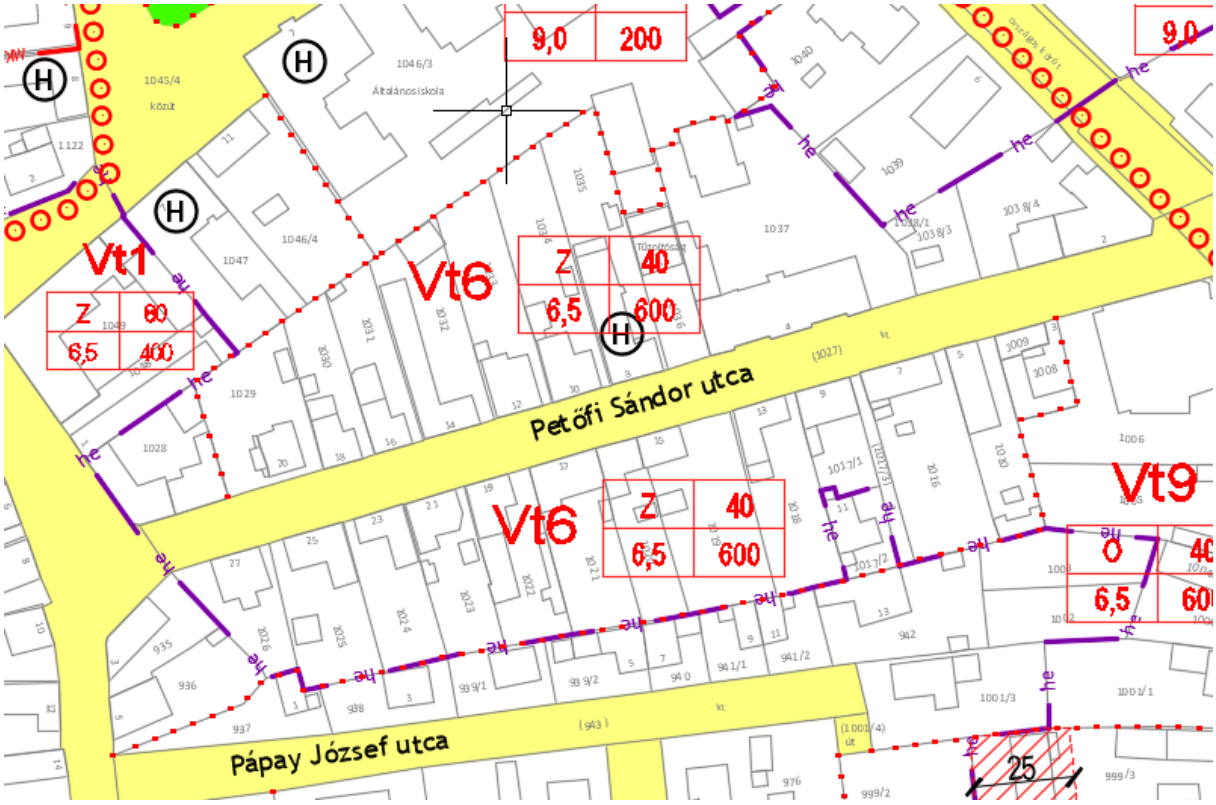
„TKR 12.§ (3) A helyi védelemben részesülő Petőfi Sándor utcára vonatkozó területi építészeti követelmények:

a) az utcában kialakult utcai telekhatárra történő épület-elhelyezést meg kell tartani,

b) a zártsorú beépítést, mely lehet tényleges zártsorú beépítés vagy optikai zártsorú, meg kell tartani,

c) az épületek bővítése megengedett, az e rendeletben meghatározott részletszabályok figyelembevételével és az egy szintes épületek szintszáma növelhető egy szinttel, oly módon, hogy a második szint nem lehet teljes szintmagasságú, a kétszintes épületek magassága nem növelhető és

d) a területen foghíj kialakulása nem megengedett, utcai telekhatáron lévő épület elbontása csak új épület építésével együtt lehet.”



A Petőfi Sándor utca menti telkek Vt6 építési övezetbe kerültek, ahol zártsorú beépítési mód került szabályozásra és az alábbi előírást tartalmazza a HÉSZ tervezete:

„26.§ (6) … Vt6 építési övezetek helyi területi védelemmel érintett telkein legfeljebb pinceszint+földszint+tetőtér beépítéses épület létesíthető.”

2.3. A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSA A TELEPÜLÉS RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉGÉRE, A RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG FELMÉRÉSE ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETNEK KIJELÖLT TERÜLET ESETÉN TEREPBEJÁRÁSSAL1

Zirc város régészeti öröksége, részben beépített, részben korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területen fekszik. A település közigazgatási területén belül nem ismert a régészeti örökséget veszélyeztető nagyobb kitettség. Általánosságban megállapítható, hogy a rendezési és területfejlesztési elképzelések, így különösen az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek régészeti lelőhelyek elhelyezkedésének figyelembevételével kerültek meghatározásra.

Ezért az alábbiakban csak azokat a területeket emeljük ki, ahol a rendezés befolyással van az ismert régészeti lelőhelyállomány fenntarthatóságára.

TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK (35-158. képek)

A változtatásokat összefüggő blokkokban kerülnek bemutatásra, az egyes területek szemléiről készített fotóanyag ugyanakkor szám és betűkód szerinti bontásban található meg a tanulmány függelékében a „változtatással érintett területek” címet követően.

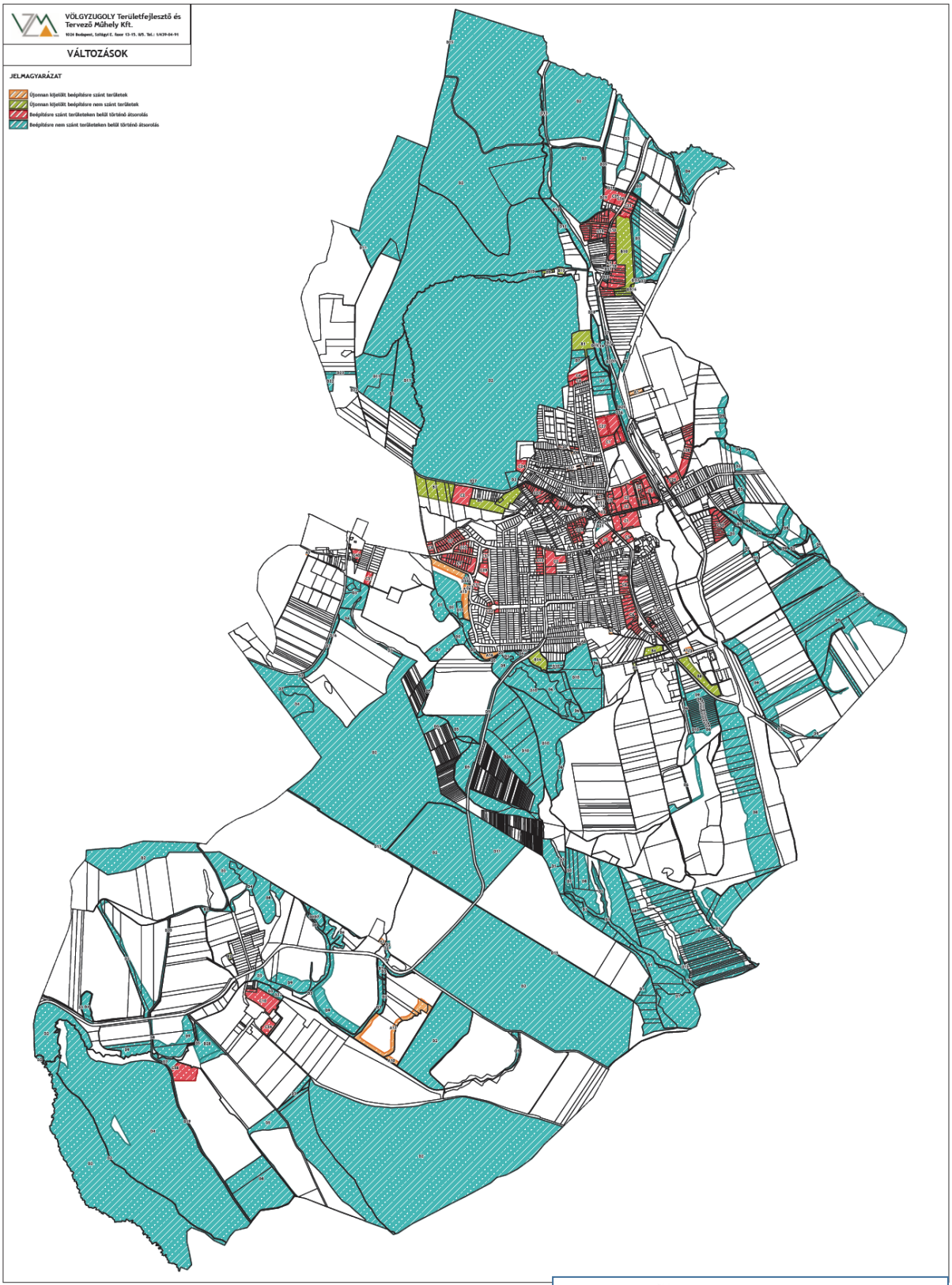
Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület		
A1	Védelmi erdőterület	Ipari terület
A2	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Intézményterület
A3	Védelmi erdőterület	Különleges idegenforgalmi terület
A4	Zöldterület	Kisvárosias lakóterület
A5	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Falusias lakóterület
A6	Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület	Kertvárosias lakóterület
A7	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Falusias lakóterület
A8	Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület	Kertvárosias lakóterület
A9	Vízgazdálkodási terület	Kertvárosias lakóterület
A10	Védelmi erdőterület	Különleges idegenforgalmi terület
A11	Védelmi erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
A12	Védelmi erdőterület	Különleges idegenforgalmi terület
A13	Zöldterület	Kertvárosias lakóterület
A14	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Kertvárosias lakóterület
A15	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Kertvárosias lakóterület
A16	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Kertvárosias lakóterület
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület		
B1	Különleges szennyvíztisztító terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Szennyvíztisztító terület
B2	Különleges temető területe	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe
B3	Különleges temető területe	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe
B4	Különleges temető területe	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe
B5	Kertvárosias lakóterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
B6	Különleges temető területe	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe
B7	Különleges idegenforgalmi terület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület

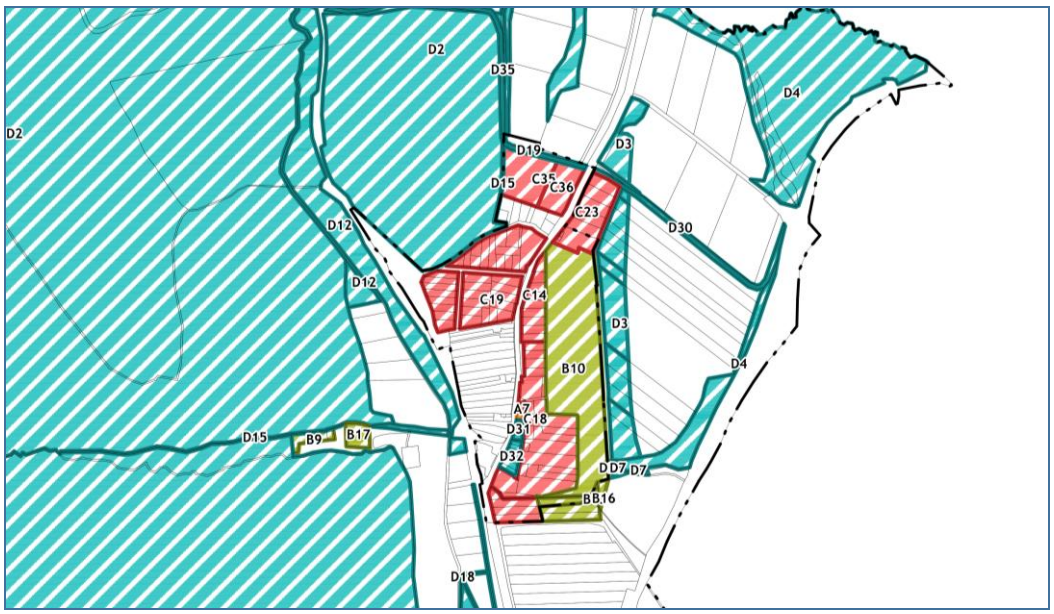
[1] Tervezett változtatások fényképes bemutatását lásd: 6. Képek fejezet (51-76. képek)

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
B8	Kereskedelmi szolgáltató terület	Védelmi erdőterület
B9	Különleges temető területe	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe
B10	Különleges idegenforgalmi terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület
B11	Nagyvárosias lakóterület	Zöldterület
B12	Különleges idegenforgalmi terület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
B13	Különleges temető területe	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető területe
B14	Településközpont terület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
B15	Különleges idegenforgalmi terület	Általános mezőgazdasági terület
Beépítésre szánt területek átsorolása		
C1	Központi vegyes terület	Intézményterület
C2	Központi vegyes terület	Településközpont terület
C3	Nagyvárosias lakóterület	Településközpont terület
C4	Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület	Kertvárosias lakóterület
C5	Kisvárosias lakóterület	Különleges garázsok
C6	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület
C7	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület
C8	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület
C9	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület
C10	Kereskedelmi szolgáltató terület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
C11	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület
C12	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület
C13	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület
C14	Kisvárosias lakóterület	Falusias lakóterület
C15	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület
C16	Kisvárosias lakóterület	Különleges garázsok
C17	Kisvárosias lakóterület	Kertvárosias lakóterület
C18	Kertvárosias lakóterület	Falusias lakóterület
C19	Kertvárosias lakóterület	Falusias lakóterület
C20	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület
C21	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület
C22	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület
C23	Kertvárosias lakóterület	Falusias lakóterület
C24	Különleges idegenforgalmi terület	Kertvárosias lakóterület
C25	Különleges idegenforgalmi terület	Kertvárosias lakóterület
C26	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület
C27	Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület	Kertvárosias lakóterület
C28	Kereskedelmi szolgáltató terület	Ipari terület
C29	Kereskedelmi szolgáltató terület	Ipari terület
C30	Kertvárosias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
C31	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület
C32	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület
C33	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
C34	Mezőgazdasági üzemi terület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
C35	Kereskedelmi szolgáltató terület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
C36	Kertvárosias lakóterület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
C37	Falusias lakóterület	Kereskedelmi szolgáltató terület
C38	Különleges ökológiai központ területe	Különleges idegenforgalmi terület
C39	Központi vegyes terület	Kertvárosias lakóterület
C40	Különleges idegenforgalmi terület	Kereskedelmi szolgáltató terület
Beépítésre nem szánt területek átsorolása		
D1	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Védelmi erdőterület
D2	Védelmi erdőterület	Honvédelmi erdőterület
D3	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
D4	Védelmi erdőterület	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
D5	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
D6	Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület	Védelmi erdőterület
D7	Védelmi erdőterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
D8	Általános mezőgazdasági terület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
D9	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület
D10	Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
D11	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Honvédelmi erdőterület
D12	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Honvédelmi erdőterület
D13	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület
D14	Védelmi erdőterület	Közúti közlekedési terület
D15	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Honvédelmi erdőterület
D16	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Általános mezőgazdasági terület
D17	Védelmi erdőterület	Vízgazdálkodási terület
D18	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Közúti közlekedési terület
D19	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Közúti közlekedési terület – honvédelmi út
D20	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Közúti közlekedési terület – honvédelmi út
D21	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Zöldterület
D22	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Általános mezőgazdasági terület
D23	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Idegenforgalmi terület
D24	Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület	Honvédelmi erdőterület
D25	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
D26	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület
D27	Vízgazdálkodási terület	Általános mezőgazdasági terület
D28	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
D29	Vízgazdálkodási terület	Általános mezőgazdasági terület
D30	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Közúti közlekedési terület – honvédelmi út
D31	Zöldterület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Kert
D32	Zöldterület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Kert

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
D33	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	Zöldterület
D34	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	Zöldterület
D35	Védelmi erdőterület	Közúti közlekedési terület – honvédelmi út
D36	Önálló kategóriába nem sorolt közterület	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület


VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
VÁLTOZÁSOK
JELMAGYARÁZAT
Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek
Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás
Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás
JELMAGYARÁZAT
Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek
Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás
Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás



A7, C14, C18, C19, C23, C35, C36

A Kardosrét területén elhelyezkedő, fenti földrészetek részben beépített, részben művelés alatt álló, vagy bozótos parcellák, amelyekben a jellemző változás a kertvárosias lakóterületből a falusias lakóterületbe történő átsorolás.

A7, beépített parcellák közé ékelődő földrészlete, szintén a falusias lakóterületbe kerül. A szemle során a parcellákon csak a beépítést és a különböző művelési ágakat, illetve a történeti térképeken is azonosítható uradalmi épületeket sikerült megfigyelni. Régészeti lelet, lelőhelyre utaló nyom nem került elő. A beépítési változtatással érintett területek környezetében nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely, ugyanakkor a terület kedvező topográfiai adottságai miatt Régészeti Érdekű területként kell kezelni. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) alapján kell eljárni:

Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgy kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles

a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,
b) a jegyző útján a hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, valamint
c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni (továbbiakban: a 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni)



A1, A4, C1, C4, C27, C20

A vasútállomástól északra és nyugatra elhelyezkedő földrészletek.

A településen belül a beépítésre szánt területeken belüli átsorolás esetén elsősorban a sportolásra alkalmas területek lakóterületbe vonása történik meg. A4 esetén egy kisebb, gondozott zöldterület kerül a kisvárosias lakóövezetbe, A1 esetében erdőterület került ipari területbe. A részbeni beépítettség és a vegetációs fedettség miatt bejárásukra nem volt lehetőség.

A földrészletek tulajdonképpen a Cuha mellett lévő mélyebben fekvő területen helyezkednek el. A beépítési változtatással érintett területek környezetében nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely. Régészeti érintettségük nem valószínű. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.



A2, C1, C2, C3, C5, C15, C16, C21, C24, C25, C26, C28, C29, C31, C32, C33

Településközpont területe.

A terület nagy része, így a régészeti lelőhelyként nyilvántartott monostor területe és környezete is elsősorban átsorolásokkal érintett. A régészeti lelőhelyek területén valós beavatkozás nem történik.

C28 esetén felmerülhet a közeli ún. Nagyesztergári határra dűlő régészeti lelőhely (azonosító: 9875) érintettsége ezért ezt a területet érdemes Régészeti Érdekű területként kezelni. A beépítési változtatással érintett területek közvetlen környezetében nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely. A monostor ettől északra, a Cuha túloldalán fekszik. Bár a vasút közelsége és a beépítettség miatt régészeti érintettsége nem valószínű. A2 esetén út, illetve zöldterület kerül a beépítésre szánt területbe vonásra. Itt a közvetlen régészeti érintettség nem állapítható meg, ugyanakkor a monostor közvetlen környezetében elhelyezkedő földrészletekről lévén szó A2 területeket is Régészeti Érdekű területként kell kezelni.

Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.



C30

Kertvárosias lakóterület átsorolása a település északkelti oldalán a vasúttól keletre.

A részben beépített, rekultivált, korábbi szeméttelep. A változtatással érintett terület közvetlen környezetében nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely. Régészeti érintettsége nem valószínű. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.



C2, C24, C31

Átsorolások és beépítési változás a település nyugati oldalán, a Borzavári út környezetében.

A változtatásoknak nincs régészeti vonatkozása. A beépítési változtatással érintett terület környezetében nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely, ugyanakkor a terület kedvező topográfiai adottságai, illetve az út északi oldalán fekvő Pintér-hegy többszörös régészeti érintettsége miatt a területet Régészeti Érdekű területként kell kezelni. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.



A5, A13, A14, A15, A16, C2, C13, C7, C8, C9, C12, C17, C22, C32, C37, C39, C40

Átsorolások és beépítési változás a település nyugati lakóövezetének közelében, illetve az ún. Tündér-major környezetében.

A Semmelweis Ferenc és Berek utcák északi oldalán, illetve a Semmelweis Ferenc utca nyugati kanyarulatában elhelyezkedő beépítési változással érintett A betűjelű területek esetén a korábbi zöldterületek, illetve védelmi erdőterületek kerülnek a kertvárosias lakóterületbe.

Itt a beépíteni tervezett területeket a hatósági nyilvántartásban szereplő lelőhely nem érinti, ugyanakkor a LiDAR felvételezés segítségével ezek közvetlen közelében sikerült egy újabb, eddig ismeretlen halomsír mezőt azonosítani (Cigánydomb, új régészeti lelőhely, azonosító szám nélkül, bejelentés alatt, lásd a szövegközi ábrát). Ennek egy része áthúzódhat a változtatással érintett területekre.

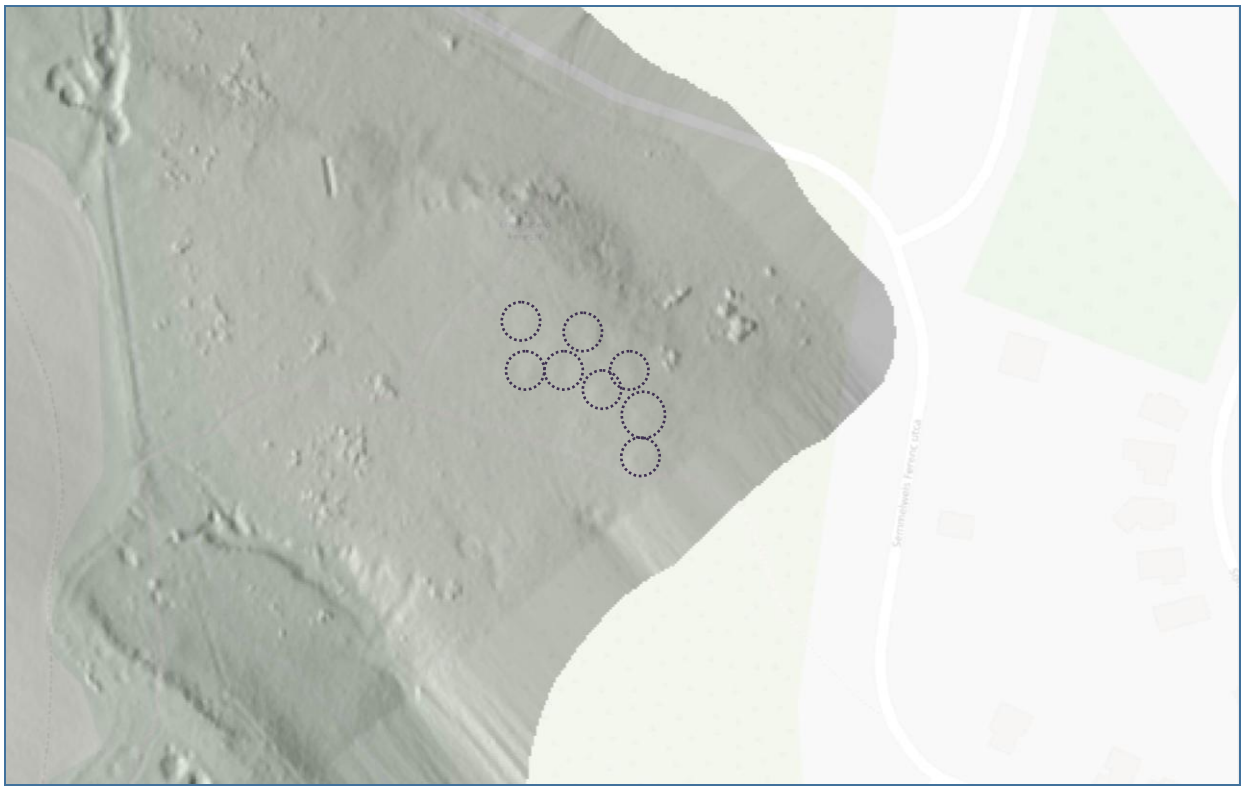
Mivel az új lelőhely kiterjedése nem tisztázott, a valós beavatkozások ismeretében, próbakutatás, vagy régészeti megfigyelés keretében kell meghatározni az érintett földrészletek régészeti érintettségét. Az esetlegesen érintett halmok területét a talajbolygató beavatkozással el kell kerülni. Ha erre nincs mód, a bolygatásnak kitett lelőhelyszakaszokat fel kell tárni, az ezen kívül eső területet pedig Régészeti érdekű Területként kell kezelni. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.

Ugyanitt a C7, C8, C9, C12 jelű átsorolásoknak nincs ismert régészeti vonatkozása, de az ezektől délre, délkeletre eső területen azonosított halomsír mezők miatt ezeket is érdemes Régészeti Érdekű Területként kell kezelni. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.

A16 a szemle idején bodzás zöldterület volt. Bejárására nem volt lehetőség. A változtatással érintett terület közvetlen környezetében nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely. Régészeti érintettsége nem valószínű. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.

A Tündér-majorban lévő A5 terület, a szemle idején vegetációval fedett volt (fás rét), bejárására nem volt lehetőség. Nincs közvetlen régészeti érintettsége, de a közeli régészeti lelőhelyek

Régészeti Érdekű területként kell kezelni. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.



Ábra 1 lekopott, feltehetően bronzkori halmok a Semmelweis Ferenc utcától nyugatra, a terület LiDAR felmérésén (felmérés: HELMSOLUTIONS, www.helmsol.com)

Ugyanitt C37 terület egyértelműen érinti az ún. Tündérmajor II. nevű régészeti lelőhelyet, amely egy azonosított halmokkal rendelkező temető (azonosító: 9879). Ez a terület eddig is beépítésre szánt terület volt és átsorolása ugyan nem jelent közvetlen régészeti kockázatokat, de a terület parcellázott állapota s jövőbeni, tervezett beépítése egyértelműen a különleges lelőhely pusztulásával jár. Ennek a területnek a beépítése régészeti szempontból nem javasolt!



A9, A11, C6

Átsorolások és beépítési változás a település délkeleti oldalán, a Kossuth Lajos utca környezetében.

Az út keleti oldalán húzódó C6 átsorolással érintett terület egyértelműen a Kistemplom nevű (a kora Árpád-kori királyi központot magában foglaló) régészeti lelőhelyen fekszik (azonosító: 9873), az ettől északra húzódó C6 területek pedig ugyanennek a lelőhelynek az északi előterében helyezkednek el. Amennyiben az átsorolásnak talajbolygatással járó következménye nincs, a régészeti érintettség nem merül fel, ugyanakkor ezeken a területeken, bármilyen jövőbeni talajbolygatással járó beavatkozás (beépítés, közműfektetés) esetén számítani kell az egykori épített környezet (falak) előkerülésére, a lelőhely sajátosságaiból adódóan pedig sírok megjelenésére is.

A9 és A11, beépítési változásokkal érintett területek, a fentiekben bemutatott kora középkori településközpont területéhez közel fekszenek, beépítettségük miatt (régi malom? illetve izraelita temető) bejárásukra nem volt lehetőség. A terület kedvező topográfiai adottságai, illetve az közeli régészeti lelőhely miatt, mindkettőt Régészeti Érdekű területként kell kezelni. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.



A3, A10-A12, C10, C34, C38

Átsorolások és beépítési változások az ún. Akli-puszta és a Szarvaskúti (Putri-) major területén.

A Szarvaskúti majortól délre fekvő A10-A12 változtatás egyértelműen a patak menti erdősávok rendezésével függ össze. A szemle idején a vegetáció miatt bejárására csak korlátozottan volt lehetőség. Különleges idegenforgalmi területté alakítás feltehetően nem jár régészeti kockázatokkal. Ugyanakkor, a terület kedvező topográfiai adottságai, illetve az közeli bronzkori régészeti lelőhely: az ún. Putri-major (azonosító: 55184) miatt ezeket a földrészletek Régészeti Érdekű területként kell kezelni. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.

A3 esetén (csemetekert) a beépítettség és a területhasználat jelenlegi formája miatt, a bejárásra nem volt lehetőség. Környezetükben nincs ismert, nyilvántartott régészeti lelőhely, ugyanakkor, a terület kedvező topográfiai adottságai miatt ezeket a földrészletek Régészeti Érdekű területként kell kezelni. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.

A jelenleg részben felújított, részben felújításra szoruló Akli-major környezetében található C10 és C34 területek besorolási változásokkal érintettek. A major tágabb környezetének kutatása egyelőre nem valósult meg. Ugyanakkor az épületcsoport jelenlegi formája és topográfiai elhelyezkedése, valamint a közeli középkori lelőhelykomplexum miatt (Aklipuszta és Pusztatemplom, azonosítók: 9881, 9882) a majort és környezetét Régészeti Érdekű területként kell kezelni. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.

C38 esetén a területi átsorolással kapcsolatban érdemes megjegyezni, hogy a jelenlegi területhasználatnak nincsnek régészei vonatkozásai, ugyanakkor a területtel közvetlenül érintkező Aklipuszta II. nevű bronzkori és római kori régészeti lelőhelynek C38 földrészletre való kiterjedését nem lehet kizárni (azonosító:9883), ezért a területet Régészeti Érdekű területként kell kezelni. Az esetleges régészeti feladatkat pedig a valós beavatkozás mértékében kell meghatározni. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.

3. ÉRTÉKVÉDELMI TERV

3.1. ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSÉT BIZTOSÍTÓ SZEMPONTOK ÉS KÖVETELMÉNYEK

A vizsgált területen belül 26 nyilvántartott és egy újonnan azonosított régészeti lelőhelyről vannak ismereteink. Ahogy erről korábban szó esett, ezek egy részben beépített, részben korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területen helyezkednek el. A mezőgazdasági művelés alatt álló, illetve erdőgazdasági hasznosítású földrészleteken, jellemzően nem ismert, a jelenlegi, alapvetően gazdálkodási tevékenységből adódó, általános kockázatoknál nagyobb, a lelőhelyek állapotát veszélyeztető kitettség. A településtervezés során egyértelműen figyelembe kell venni azonban, a területet tagoló és vízrajz, egyedi, településtörténeti adottságait. A patak völgyek, források környezetében található magaslatok, kisebb kiemelkedések, kedvező adottságú dombhátak esetén ezek régészeti érintettségét akkor sem lehet kizárni, ha ott nincs ismert, nyilvántartott lelőhely. Az ilyen adottságú területrészeket régészeti érdekű területként kell kezelni

A régészeti források alapján Zirc tagolt történeti települési központjai a város belterületén, beépített lakóövezetében fekszenek. A jelenlegi hasznosítás nem áll ellentétben a komplex, részben műemléki védelem alatt is álló régészeti lelőhelyek hosszú távú fenntarthatóságával, ugyanakkor a város infrastrukturális fejlesztése és a lakóterületek növelése együtt jár a régészeti lelőhelyek állapotába történő folyamatos beavatkozással. Mivel a beépített területen lévő ismert, illetve ismeretlen lelőhelyrészleteket elsősorban az újabb beépítések és az ehhez kapcsolódó közműfejlesztések, talajbolygató tevékenység veszélyeztethetik, ezek tervezésekor figyelembe kell venni a régészeti örökség elemeit és törekedni kell azok fenntarthatóságának biztosítására. Ezen kívül bármilyen, jövőbeni talajbolygatással járó beavatkozás (beépítés, közműfektetés) esetén számítani kell az egykori épített környezet (falak) előkerülésére, a középkori templomok körül pedig – az egyes korszakokat reprezentáló temetőhöz tartozó – sírok megjelenésére is.

A régészeti lelőhelyek lehatárolására vonatkozó információkat, a megfigyelés változatos körülményei és a környezeti adottságok miatt legtöbbször csak tájékoztató jellegűnek lehet tekinteni. Az adatok mögött, több esetben összefüggő, nagy kiterjedésű történeti települések, települési rendszerek sejthetőek, így az ismert és közhiteles nyilvántartásban szereplő lelőhelyeken kívül újabb régészeti jelenségek, esetenként újabb régészeti lelőhelyek előkerülését nem lehet kizárni!

A település lakóterületeinek tervezett fejlesztése kapcsán át kell gondolni a Tündér-major beépítését, amelyek egyértelműen érintik a település kitüntetett bronzkori régészeti és tájképi örökségét. A Semmelweis Ferenc utca környezetében tervezett változtatások esetében, mivel az új lelőhely kiterjedése nem tisztázott, a valós beavatkozások ismeretében, próbakutatás, vagy régészeti megfigyelés keretében kell meghatározni az érintett földrészletek régészeti érintettségét.

3.2. ÖNKORMÁNYZATI FELADATOK

Zirc Város Önkormányzata településfejlesztési koncepciójában meghatározta az alábbi célokat:

- Élhető város
- Helyi adottságokra épülő, fenntartható gazdaság
- Térségi együttműködés erősítése

Az értékek megőrzése érdekében az önkormányzat feladata a települési értékkataszter 5-10 évenkénti felülvizsgálata és szükség szerinti bővítése.

A települési értékkataszterről naprakész nyilvántartás vezetése, az esetleges helyrajziszám, cím változások követése, és azok érvényesítése a településképi rendeletben.

A helyi védett értékek megőrzését elősegítheti a védettséghez kapcsolt támogatási rendszer működtetése. A védett értékek értékőrző felújítása sokszor költségesebb a hagyományos felújítási munkáknál.

Az Önkormányzatnak érdemes támogatni a védett épületek hasznosítását, akár funkcióváltó átalakítását. A használaton kívüli, gazdátlan épületek amortizációja sokkal gyorsabb, mint a folyamatosan karbantartott, hasznosított épületeké.

A helyi védelemre érdemes épületek, építmények tulajdonosait érdekeltté kell tenni, hogy igyekezzenek az eredeti formájukban megőrizni, az eredeti formájukra visszaállítani, esetleg az eredeti formájukhoz illeszkedően bővíteni, korszerűsíteni azokat. Fontos, hogy felismerjék lakóházaik pincéik, présházaik értékét, és külső erőforrást is találjanak az értékmegőrzésre, illetve felújításra. A megőrzés nem zárja ki, sőt igényli a mai funkcióra, használatra való alkalmassá tételt, mert ez esetben maradnak fent az épületek.

A régészeti lelőhelyeket érintő tervezett besorolási változtatásokhoz kapcsolódó tervezés és a földmunkával járó kivitelezés során fenti megfigyeléseket, az értékvédelmi tervben tett megállapításokat és javaslatokat figyelembe kell venni, a régészeti lelőhelyek védelme érdekében a 2001. évi LXIV. törvény, illetve a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet rendelkezései alapján kell eljárni.

Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhely előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) rendelkezései az irányadóak.

4. ÖSSZEFOGLALÓ

Zirc közel 7000 fős kisváros, de történelmi múltjának és a területén található számos intézménynek köszönhetően közigazgatási, oktatási és egészségügyi, valamint a Zirci Ciszterci Apátságnak jóvoltából pedig szellemi és egyházi térségi központi szerepet is betölt. A szép természeti környezetben elhelyezkedő települést így nem hiába emlegetik a „Bakony fővárosa"-ként is. Zirc városa az utóbbi években számos koncepciót, stratégiát és tanulmányt készített, mely jelzi, hogy a városvezetés hosszú távon is gondolkodik a település jövőjét és a fejlesztési irányokat illetően.

Zirc összetett szerkezetű város. A település központi belterülete a Cuha-patak völgyébe települt, innen terjeszkedett az azt körülvevő domboldalakra. A város életében fontos szerepet játszó apátság a történelem során több majort is létrehozott Zirc központi belterületétől távolabb, a külterületeken. Így jött létre a központi városrésztől délnyugatra Akli. Önálló egységet alkot még az egykori grófi birtokból kifejlődött Tündérmajor, valamint Kardosrét a központi városrésztől északra.

Zirc épített környezete igen változatos, építészeti emlékekben gazdag. A település épületállománya településrészenként, sőt azokon belül is eltérő. A történelmi szerkezetet megőrző, oldalhatáron álló, egytraktusos hosszúházaktól kezdve a kortárs formálású, modern építészeti megoldásokkal kialakított új épületekig minden megtalálható a településen.

A város épített értékekben gazdag. Összesen 15 országos védelem alatt álló műemléki építmény, valamint 1 nyilvántartott műemléki érték található Zircen. A városban a műemléki védett építmények mellett öt helyi egyedi védelemmel érintett építmény is található, valamint öt érintett helyi területi védelemmel érintett területet van.

Zirc kedvező helyzetéből adódóan többféle fejlesztési irány közül választhat. A város életében már ma is fontos szerepet betöltő turizmus fejlesztése további lehetőségeket kínál a település számára. A már most is jelentős turisztikai vonzerővel bíró létesítményei mellet egyéb turistavonzó események, programok és lehetőségek kialakításával tovább növekedhet a város turizmusa. A város több téren meglévő térségi szerepköre tovább erősíthető, bővíthető.

Zirc kedvező helyi és helyzeti potenciállal rendelkező település, mely meglévő adottságait megfelelően hasznosítva fejlődik. A település jövőbeni fejlődése során fontos hangsúlyt fektetni a minőségi fejlesztésekre, annak érdekében, hogy a város értékei megóvhatók legyenek és Zirc egyszerre lehessen nyugodt lakókörnyezetet biztosító, valamint turisztikai és gazdasági szempontból is fejlődő település.

A település jelenlegi falusias, kertvárosias és kisvárosias hangulatának, arculatának megőrzését, építészeti karakterét rövid- és középtávon a településképi arculati kézikönyv, valamint a településképi rendelet határozza meg. Mindemellett a településrendezési eszközök felülvizsgálata során javasolt változásokra a település építészeti karakterének hagyományos léptékét és arculatát megőrizve került sor.

Összességében elmondható, hogy a település épített értékeinek védelmében az adottságokhoz alkalmazkodó szabályozás került kidolgozásra, mely védi a telekstruktúrát, az utcahálózatot, és a településkaraktert, továbbá figyelembe veszi a településen kialakult jellemző beépítési módokat, építési vonalakat és épületmagasságokat.

A régészeti értékek tekintetében a Tündér-major beépítése és a Semmelweis Ferenc utca környezetében tervezett változtatások esetében merül fel régészeti régészeti érintettség.

5. NYILATKOZATOK

Alulírott Ferik Tünde okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező nyilatkozom, hogy a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök felülvizsgálatához elkészített örökségvédelmi hatástanulmány az örökségvédelmi jogszabályoknak, továbbá hatósági előírásoknak megfelel. A Völgyzugoly Műhely Kft. tervezői és a régész munkatárs az Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultak.

Budapest, 2019. december 17.



Ferik Tünde

okl. építészmérnök

vezető településtervező

TT/1 13-1259

Nyilatkozat a tervezett megoldásokról és kulturális örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésre való jogosultságról

Alulírott, Dr. Belényesy Károly, régész, nyilatkozom, hogy a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84. § (2) bekezdésének a) pontja szerinti előírásnak megfelelően szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben, valamint a 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendeletben foglalt előírásnak megfelelően rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Régész diploma száma: 660/99 (ELTE-BTK)

Szakértői engedély száma: 15-016

A településrendezési tervben szereplő megoldások megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

Budapest, 2019. november 5.



Dr. Belényesy Károly

régész, örökségvédelmi szakértő

6. KÉPEK



kép 1 Zirc és környéke az Első Katonai Felmérés (1763-1787) térképlapján, forrás: Arcanum, http://mapire.eu/hu/



kép 2 Zirc és környéke a Második Katonai Felmérés (1806-1869) térképlapján, forrás: Arcanum, http://mapire.eu/hu/

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK



kép 3 Kistemplom (azonosító: 9873)



kép 4 kép 5 Apátság (azonosító: 9874)



kép 6 Apátság (azonosító: 9874)



kép 7 Nagyesztergári határra dűlő (azonosító: 9875)



kép 8 Nagyesztergári határra dűlő (azonosító: 9876)



kép 9 Vasútra dűlő (azonosító: 9877)



kép 10 Vasútra dűlő (azonosító: 9877)



kép 11Tündérmajor (azonosító: 9878)



kép 12 Tündérmajor II (azonosító: 9879)



kép 13 Király-kúti-forrás (azonosító: 9880)



kép 14 Aklipuszta - Pusztatemplom (azonosító: 9881, 9882)



kép 15 Aklipuszta - Pusztatemplom (azonosító: 9881, 9882)



kép 16 Aklipuszta II. (azonosító: 9883)



kép 17 Pintér-hegy (azonosító: 9884)



kép 18 Halastavak (azonosító: 9885)



kép 19 Halastavak (azonosító: 9885)



kép 20 (azonosító: 9886)



kép 21 János-tanya (azonosító: 49712)



kép 22 Putri-major (azonosító: 55184)



kép 23 Putri-major (azonosító: 55184)



kép 24 Pintér-hegy II. (azonosító: 55185)



kép 25Hárs-hagyásfa (azonosító: 55186)



kép 26 Király-patak melléke (azonosító: 55187)



kép 27Csengő II. (azonosító: 55188)



kép 28 Alkipuszta mellett (azonosító: 55189)



kép 29 Halastavak II. (azonosító: 55190)



kép 30 Tündérmajor III. (azonosító: 55191)



kép 31 Bocskor-hegy (azonosító: 7611)



kép 32 Bocskor-hegy (azonosító: 7611)



kép 33 Bocskor-hegy I. (azonosító: 7612)



kép 34 Bocskor-hegy II. (azonosító: 57240)

VÁLTOZTATÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK



kép 35 A10, A12



kép 36 A10, A12



kép 37 A10, A12



kép 38 A10, A12



kép 39 A10, A12



kép 40 A10, A12



kép 41A4



kép 42 A7



kép 43 A9



kép 44 A11



kép 45 A13, A14, A15



kép 46 A13, A14, A15



kép 47 A13, A14, A15



kép 48 A16



kép 49 A5



kép 50 A2



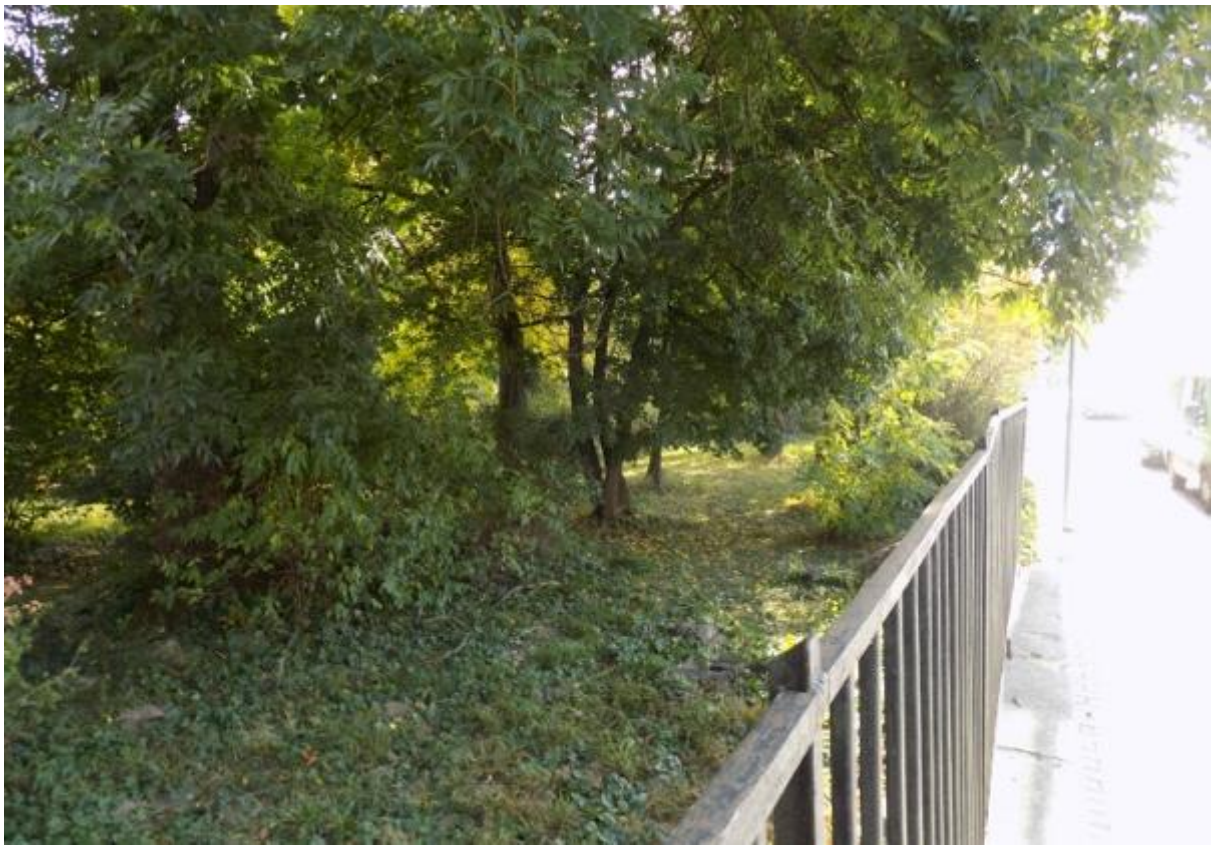
kép 51 A3



kép 5244 C1A



kép 53 C1B



kép 54 C1B



kép 55 C1C



kép 545 C1C



kép 57 C2-C3 településközpont



kép 58 C2-C3 településközpont



kép 59 C2-C3 településközpont



kép 60 C2-C3 településközpont



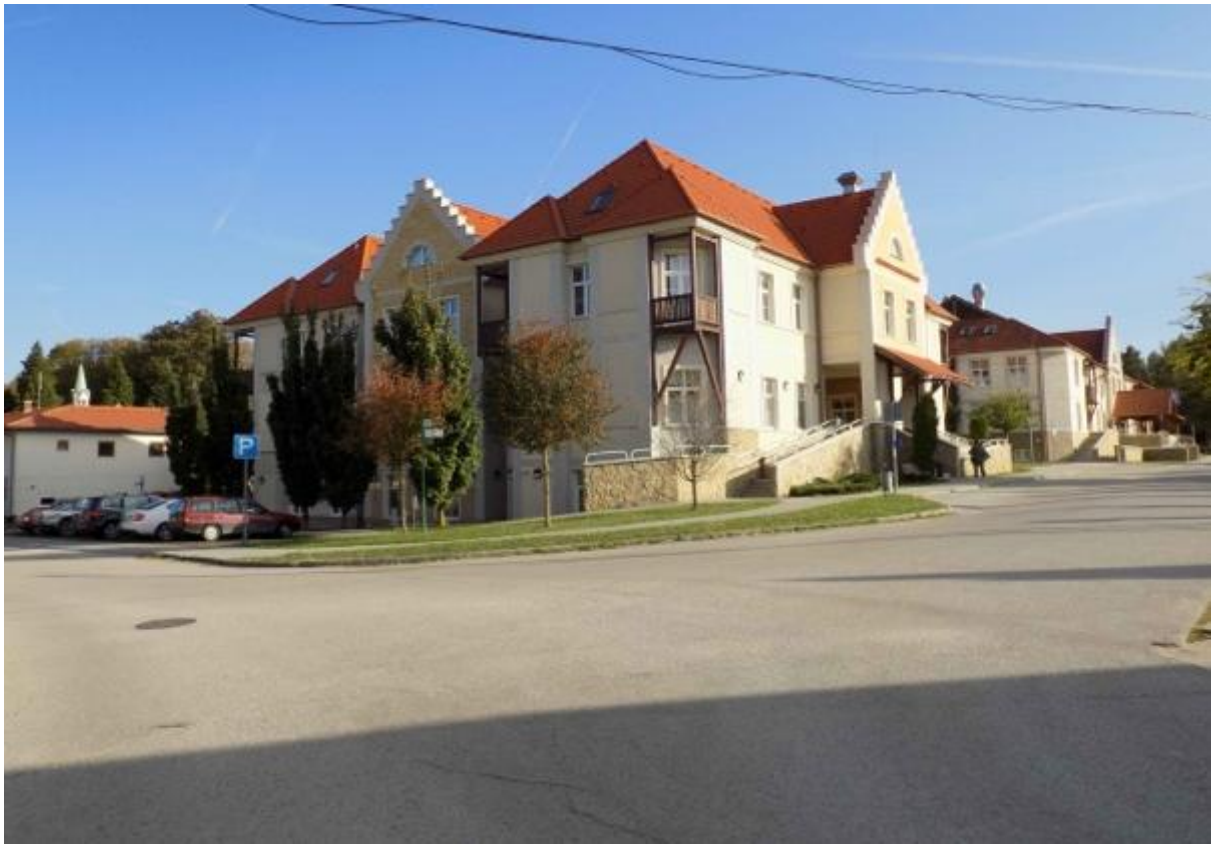
kép 61 C2-C3 településközpont



kép 62 C2A



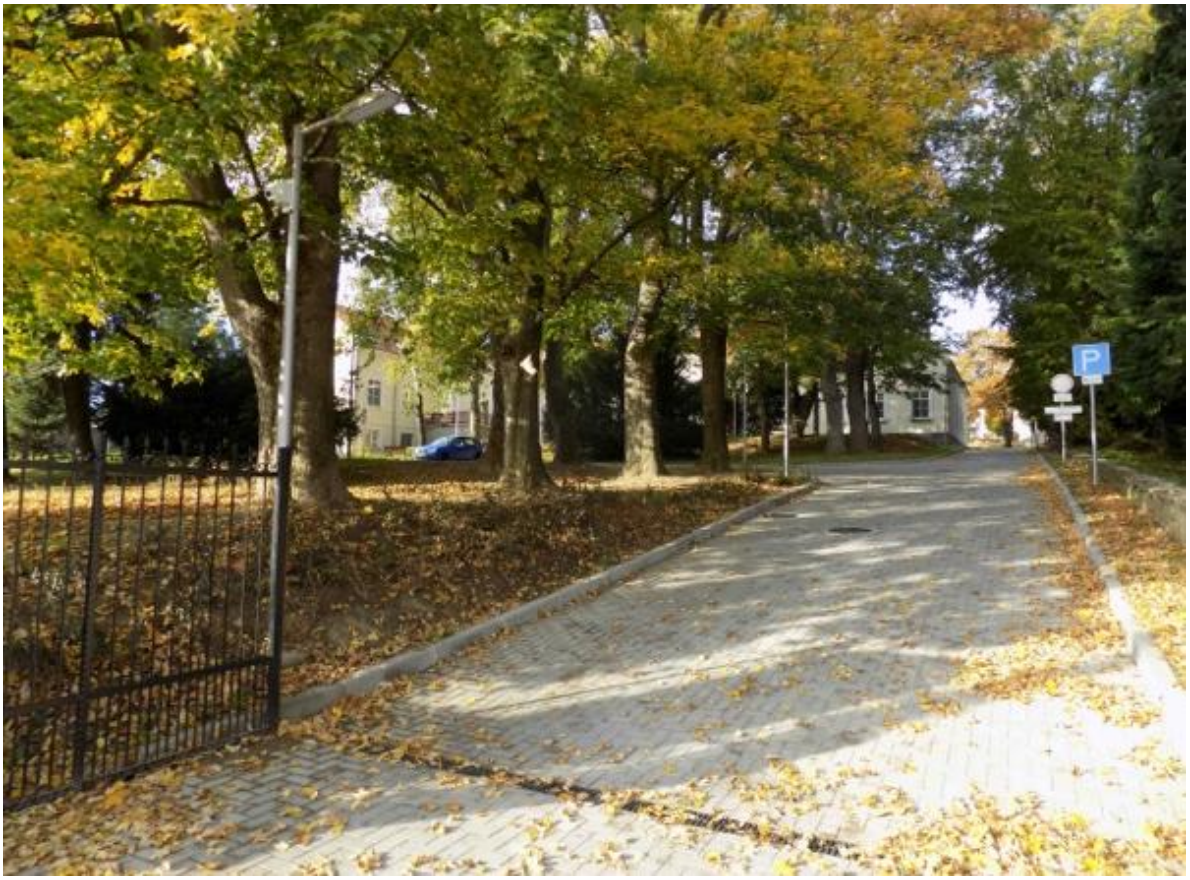
kép 63 C2A



kép 64C2B



kép 65 C2B



kép 66 C2B C2C



kép 67 C2C



kép 68 C2C



kép 69 C2C



kép 70 C3A



kép 71 C3A



kép 72 C4



kép 73 C6A fejlesztési terület



kép 46 C6B



kép 47 C6B



kép 48 C6B



kép 49 C6C



kép 50 C6C



kép 51 C6D



kép 52 C6D



kép 53C7



kép 54C8



kép 55C9



kép 56C10



kép 57C10



kép 58 C11



kép 59C12



kép 60 C12



kép 61 C13



kép 62 C13



kép 63



kép 64 C14, C18



kép 65 C14, C18



kép 66 C14, C18



kép 67 C14, C18



kép 68 C14, C18



kép 69 C14, C18



kép 70 C14, C18



kép 71 C15



kép 72 C17



kép 73 C17



kép 74 C19



kép 75 C19



kép 76 C19



kép 77 C19



kép 78 C19



kép 79 C19



kép 80 C19



kép 81 C20



kép 82 C20



kép 83 C21



kép 84 C21



kép 85 C21



kép 86 C22



kép 87 C22



kép 88 C23



kép 89 C23



kép 90 C23



kép 91 C23



kép 92 C24



kép 93C24



kép 94 C25



kép 95 C25



kép 96 C26



kép 97C26



kép 98 C27



kép 99 C28



kép 100 C28



kép 101 C28



kép 102 C28



kép 103 C29



kép 104 C29



kép 105 C30



kép 106 C30



kép 107 C31



kép 108 C31



kép 109C31



kép 110 C31



kép 111 C32



kép 112 C32



kép 113C32



kép 114 C33



kép 115C34



kép 116 C35, C36



kép 117 C37



kép 118 C38



kép 119C39



kép 120 C39