TÉR-SZER Kft.
8200 Veszprém, Viola utca 14/B. Cg.19-09-514762
Tel.: +36 30 902 05 52 Fax: +36 88 403 818 email: terszerkft@gmail.com
Építészeti, településrendezési és mérnöki tervezés, épületenergetika, műszaki ellenőrzés

TÖMB-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERV

Zirc városközpontjában a Deák Ferenc utca, Alkotmány utca, Üdülő utca és a K-Ny irányultságú garázssor által határolt területre vonatkozóan



2016. június hó.

Megbízó:	**Zirc Városi Önkormányzat** **8420 Zirc, Március 15. tér 1. sz.**
Tervező:	**TÉR-SZER Kft** **8200 Veszprém, Viola u. 14/b.**
Ügyvezető:	**Szabó Zoltán**
Településrendező:	**Szabó Zoltán okl. építészmérnök** **településrendező és építész vezető tervező** **TT/1 19-0100, É/1 19-0100.**
Munkatárs:	**Szabó Balázs okl. építészmérnök** **településrendező munkatárs, építész tervező** **É 19-0405.**
Törzsszám:	**TSZ-46/1/2015.**

Tartalomjegyzék - tervjegyzék

Zirc városközpontjában a Deák Ferenc utca, Alkotmány utca, Üdülő utca és a K-Ny irányultságú garázssor által határolt területre vonatkozó tömb-rehabilitációs tanulmánytervhez

Megbízó: Zirc Városi Önkormányzat 8420 Zirc, Március 15. tér 1. sz.

- Fedlap (aláírólap)
- Tartalomjegyzék - tervjegyzék
- Meglévő állapot és a tervezési program átfogó ismertetése
- Tervezési területen belül a tulajdonviszonyok vizsgálata
- A problématérképen jelölt akcióterületek részletes elemzése
- Az akcióterületeken javasolt építészeti-településrendezési beavatkozások ismertetése
- Az akcióterületeken javasolt közlekedési, forgalomtechnikai beavatkozások ismertetése
- A tömb-rehabilitációs javaslatok településrendezési összefüggései

Tervlapok:

AT-1	Tervezési alaptérkép	M = 1 : 500
TR-1	Problématérkép	M = 1 : 500
TR-2	Tulajdonviszonyok vizsgálata	M = 1 : 500
TR-3A	Tömb-rehabilitációs helyszínrajz és közlekedési javaslat "A" (Az eredeti tervezési program alapján készített változat)	M = 1 : 500
TR-3B	Tömb-rehabilitációs helyszínrajz és közlekedési javaslat "B" (A munkaközi bizottsági egyeztetés alapján készített változat)	M = 1 : 500
TR-3C	Tömb-rehabilitációs helyszínrajz és közlekedési javaslat "C" (A munkaközi záró egyeztetés alapján készített változat)	M = 1 : 500

Veszprém, 2016. június hó.

Meglévő állapot és a tervezési program átfogó ismertetése

Zirc városközpontjában a Deák Ferenc utca, Alkotmány utca, Üdülő utca és a K-Ny irányultságú garázssor által határolt területre vonatkozó tömb-rehabilitációs tanulmánytervhez

Megbízó: Zirc Városi Önkormányzat 8420 Zirc, Március 15. tér 1. sz.

1. Meglévő állapot átfogó ismertetése:

A tervezési terület Zirc központi belterületén, a 82. sz. főútvonallal határos, attól északra elhelyezkedő Deák Ferenc utca, Alkotmány utca, Üdülő utca által határolt tömbben helyezkedik el.

A tervezési területet (tömböt) a városközpont felől, valamint keleti és nyugati határán jellemzően többszintes beépítés, épületállomány határolja, északról egy garázssor szegélyezi.

A keretező beépítés délen és keleten, illetve részben nyugaton is földszintjén kereskedelmi és szolgáltató, felsőbb szintjein jellemzően lakó rendeltetésű.

Nyugati oldalon a Deák Ferenc utcán a belvárostól távolodva haladva a keretező beépítés fellazul, itt már tisztán intézményi és kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók találhatóak.

A keleti oldalon kisebb mértékben, de szintén fellazul a keretező beépítés, itt a belvárostól távolodva tisztán lakó funkció jelenik meg többszintes társasházi formában.

A tervezési területet északról egy garázssor szegélyezi, mely alapvetően gépkocsik tárolására hivatott, a rendeltetés módosítás miatti eltérő funkciók itt nem jellemzőek.

A tervezési terület (tömb) belső tartományában meghatározó az egykori óvoda épülete, melynek földszintjén az óvoda már nem működik, de funkcióváltás híján jelenleg üresen áll. Az épület felső szintjén lakások kerültek kialakításra.

A Deák Ferenc utcai beépítés mögött a tömbbelsőből megközelíthetően található a városüzemeltető cég telephelye, mely alapvetően a tömb nyilvános tereihez egy ponton csatlakozik. A telephely jellegének megfelelően kevésbé rendezett telekhasználattal jár együtt.

A tömbbelsőben található továbbá több garázscsoport is, melyek esetében jelentős mértékben tapasztalható a gépkocsi-tárolástól eltérő (kereskedelmi, szolgáltató) rendeltetés is.

A tömbbelső a volt óvodaépület telke és a városgazdálkodási telephely kivételével szabadon bejárható.

A jellemző építészeti hangulatot az eredeti építés stílusjegyei határozzák meg, fűszerezve az időközben eszközölt spontán beavatkozásokkal. A meghatározó műszaki állapot leromlott, felújítás, korszerűsítés nélküli.

2. A tervezési program ismertetése:

A tervezési programot megrendelő képviseletében Várszegi Bernadett építési hatósági osztályvezető egy helyszíni bejáráson tolmácsolta.

A feladat meghatározása során konkrét fejlesztési szándék, paraméterezhető tervezési program nem került rögzítésre.

Megrendelő részéről azt a kérést fogalmazta meg, hogy a területen értékes belvárosi elhelyezkedésének megfelelően vizsgálja meg tervező a minőségi változás feltételeit, lehetséges, de reális eszközeit.

Megtartandó a tervezési területen belül elhelyezkedő városgazdálkodási telephely funkció, a magántulajdonban lévő épületállomány, a jól működő közlekedési kapcsolati rendszer.

Fejlesztendő a terület nívója, szolgáltatási színvonala, belvárosi jellege, forgalmi, közlekedési, parkolási rendje.

Meg kell vizsgálni a területen meglévő városi funkciók létjogosultságát, összetételét, korrekciós lehetőségeit.

A tömb-rehabilitációs tanulmányterv készítésével párhuzamosan vizsgálni kell a tervezői javaslatok és a jelenleg hatályos településrendezési eszközök összhangját, de nem kell a hatályos előírásokat kötöttségként kezelni, ütközés esetén viszont meg kell határozni a településrendezési eszközök javasolt módosításának tartalmát, melyeket indokolt esetben megrendelő elvégeztet.

A közlekedési javaslatnak a településrendezési és építészeti javaslattal összhangban törekednie kell a tömbbelsőben a mainál lényegesen rendezettebb viszonyok megteremtésére és lehetőség szerint biztosítania kell a terület járműforgalmi terhelésének csökkentését a parkoló-kapacitás megtartásával, növelésével.

3. A tervezési program munkaközi bizottsági egyeztetés szerinti kiegészítése:

Az eredeti tervezési program szerint elkészített munkaközi tervanyag bizottsági egyeztetése során merült fel megrendelői részről, hogy érdemes lenne megvizsgálni egyrészt a volt óvoda tömbbelsőt zártságával jelentősen megosztó funkcionális rendjének létjogosultságát, valamint evvel összefüggésben a városgazdálkodási telephely lehetséges alternatív működési rendjének lehetőségét.

Ennek során összefüggésrendszerében kérte megrendelő kidogozni a volt óvoda épületébe a városgazdálkodási tevékenység ügyfélforgalmat, együttműködő partnerek megjelenését feltételező egységeinek beköltöztetését, ezáltal a zárt udvar jelleg megváltoztatását, a levegősebben átjárható tömbbelső részek növelését, minimális bekerített udvarfelület szükség szerinti meghagyását.

Evvel összefüggésben a városgazdálkodási telephely már nem kell, hogy civil forgalmat bonyolítson, megfelelő növényzet illetve tömör kerítés takarásában kompromisszumokkal ugyan, de tisztán üzemi jellegűvé válhatna. A telephelyről kiszervezett funkciókra tekintettel a 1356. hrsz-ú ingatlant már nem kell a telephelyhez tartozóként feltételezni.

A korábbi belvárosi koncepciónak és a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően a 1356. hrsz-ú ingatlanon így megvalósulhat a belvárosi tömbbelső parkolási gondjait enyhítő közcélú parkoló, de nem a működő szolgáltatásokat ellehetetlenítő Deák Ferenc utcai megközelítéssel, hanem a vizsgált tömbbelső felől feltárva.

4. A tervezési program munkaközi képviselői egyeztetés szerinti kiegészítése:

A módosított tervezési program szerint elkészített, "B" jelű alternatívát is tartalmazó munkaközi tervanyag képviselői egyeztetése során merült fel megrendelői részről, hogy mivel az elkészített "B" alternatíva szerint a városgazdálkodási telephely 1353. hrsz-ú ingatlana már tisztán üzemi rendeltetéseket foglal csak magába, megfontolandó az értékes belvárosi környezetben való megtartása, fejlesztése.

Jellegének megfelelő ipari, gazdasági környezetben elhelyezve zavaró hatása minimalizálható lenne mind esztétikai, mind fizikai értelemben, ugyanakkor jelentős méretű és értékes belvárosi fejlesztési terület keletkezne kitelepítésével.

Természetesen a városgazdálkodási tevékenység "B" alternatíva szerinti, volt óvoda épületbe telepített ügyfélforgalmi rendeltetési egységeinek megvalósítását feltételezi a fenti gondolatmenet.

Veszprém, 2015, november - 2016. március hó.

…… ……

Szabó Balázs
okleveles építészmérnök
építész tervező, településrendező
munkatárs, Otn. É 19-0405.

Szabó Zoltán
okleveles építészmérnök
településrendező vezető tervező
Otn. TT1 19-0100/2009.

Tulajdonviszonyok vizsgálata a tervezési területen

Zirc városközpontjában a Deák Ferenc utca, Alkotmány utca, Üdülő utca és a K-Ny irányultságú garázssor által határolt területre vonatkozó tömb-rehabilitációs tanulmánytervhez

Megbízó: Zirc Városi Önkormányzat 8420 Zirc, Március 15. tér 1. sz.

Megrendelő rendelkezésünkre bocsájtotta a tervezési területen található ingatlanok tulajdoni lapjainak a tulajdonviszonyok vizsgálatára alkalmas kivonatos másolatát.

A szemléletesség érdekében a tulajdonviszonyokat egy önálló tervlapon rajzosan is megjelenítettük, hiszen az összefüggések és a korrekciós javaslatok így értelmezhetőek leginkább.

Megállapítható, hogy a keretező beépítés jellemzően társasházi tulajdoni formájú, abban meghatározó önkormányzati tulajdonrész nem található.

A tömbbelsőben található óvoda épületében megjelenik jelentős önkormányzati tulajdonrész, de összességében az is vegyes tulajdoni formájú.

A telekfelületek vonatkozásában egyrészt a városgazdálkodási telephely, másrészt a területen fellelhető (elsősorban közlekedési jellegű) közterületek képeznek önkormányzati tulajdont.

Összességében megállapítható, hogy a tulajdonviszonyok jelentősen bekorlátozzák, de mindenképpen megnehezítik a beavatkozási lehetőségeket.

Természetesen léteznek olyan eszközrendszerek, melyek a magán, a céges illetve állami tulajdon esetében is képesek az önkormányzat által elhatározott változási irányok megvalósítását elősegíteni, de ezek hatékonysága lényegesen kisebb, mint a saját tulajdonú ingatlanállomány esetében elérhető eredményesség.

Veszprém, 2015, november hó.

…… ……
Szabó Balázs **Szabó Zoltán**
okleveles építészmérnök okleveles építészmérnök
építész tervező, településrendező településrendező vezető tervező
munkatárs, Otn. É 19-0405. Otn. TT1 19-0100/2009.

A problématérképen jelölt akcióterületek részletes elemzése

Zirc városközpontjában a Deák Ferenc utca, Alkotmány utca, Üdülő utca és a K-Ny irányultságú garázssor által határolt területre vonatkozó tömb-rehabilitációs tanulmánytervhez

Megbízó: Zirc Városi Önkormányzat 8420 Zirc, Március 15. tér 1. sz.

1. Városgazdálkodási telephely (hrsz. 1353.)

A telephely a tervezési terület (tömb) területén a tömbbelsőben található, közterületről kevésbé, de a tömböt keretező épületállomány felsőbb szintjeiről markánsan feltáruló módon helyezkedik el.



A telephely rendeltetéséből fakadó megjelenése a leggondosabb térszervezés ellenére a belvárosi jellegtől idegen, viszonylag rendezetlen képet eredményez.

Megbízó tervezési programban meghatározott feltételrendszere szerint jelenlétével hosszú távon is számolni kell, rövidtávon (konkrét program szerint) a jelenlegi helyszínen épület-állományát fejleszteni, bővíteni kívánják.

A fejlesztés tényét figyelembe véve meghatározó körülményként kezelendő léte, így a koncepcionális kérdés nem a „lenni vagy nem lenni” filozófia, hanem a beillesztés.

Az adott szituációban a funkcióval szorosan összetartozó rendezetlen telephelyi kép rendezetté válása reálisan nem várható el, ebből fakadóan a rendezetlen kép takarása, mint tüneti kezelés tud reálisan megvalósítható kezelési mód lenni.

Ennek két szintje a lokális és a települési szintű, tágabb kitekintésben vizsgált esztétika megteremtése, esetünkben a kettő ötvözése adhat kezelhető megoldást a problémára.

A telephely léte a tervezési területen belül a valóságban viszonylag szeparáltan jelenik meg, de mindenképpen vizsgálandóak hosszú távon a településrendezési eszközökben szereplő megoldások figyelembe vételével is a telephely környezeti összefüggései.

Az akcióhelyszín jellemzően az üzemi területre vonatkozóan tartalmaz megállapításokat, az ügyfélforgalommal érintett területek problémafeltárását annak teljesen más kapcsolatrendszere okán a 2. pontban vizsgáljuk részletesen.

2. Rendezetlen városgazdálkodási telephelyen belüli ügyfélforgalom (hrsz. 1353.)

A telephely a tervezési terület (tömb) területén a tömbbelsőben található. A telephely funkcionális rendje szükségessé teszi civil (szűretlen) ügyfélforgalom bonyolítását is.

Az ügyfélkör a telephely esetében nem csak a városgazdálkodási tevékenységhez, hanem ennél sokkal tágabb körhöz (pl. kegyeleti szolgáltatás) is kötődik.

A telephely rendeltetéséből adódó rendezetlen képe korunk jogos elvárásait alapul véve a városgazdálkodási tevékenység esetében is összeegyeztethetetlen az ügyfélforgalom jelenlétével, de bizonyos körben hangsúlyozottan méltatlan és megalázó szituációk forrása.



Az üzemi és civil forgalom keveredése számos egyéb, munkavédelmi, vagyonvédelmi stb. probléma forrása is lehet.

Mindenképpen felvetődik előzőek alapján a telephely üzemi jellegének és a tevékenység ügyfélforgalmának elkülönítésére, különválasztására, szeparációjára vonatkozó jogos igény.

A telephelyen belül kialakított, ügyfélforgalmat bonyolító épületállomány megléte műszaki-gazdaságossági és üzletpolitikai nézőpontból egyaránt a funkciók jelenlegi helyszínen, vagy annak közelében történő megtartását, a probléma tervezési helyszínen belül történő kezelését szorgalmazzák.

A probléma megoldása azonban kikerülhetetlen, járulékos szempontrendszerek kezelését is szükségessé teszi.

Ide sorolható a megfelelő ügyfélparkoló létesítése, színvonalas megközelítési mód kialakítása, a telephely fizikai és optikai szeparációja a közönségforgalmi terektől, igényes szabadtéri és épületen belüli ügyfélkörnyezet kialakítása.

Természetesen evvel együtt közhasználatú rendeltetésekről lévén szó meg kell teremteni a hatályos jogszabályok előírásainak megfelelően az akadálymentesség feltételeit is.

3. Társasházi ingatlan területén bonyolított városi gyalogos forgalom (hrsz. 1359.)

A tervezési területet (tömböt) déli oldalról, a belváros felől lezáró épület földszintjén két helyen is egy társasházi tulajdoni formában bejegyzett épület fedett-nyitott árkádja található.



Az árkádok a belvárosi gyalogos struktúrába jól illeszkednek, a tömbbelső megközelítését több irányúvá teszik, a 82. sz. főút melletti járda helyett is sokkal kellemesebb, minőségi alternatívát biztosítanak a gyalogos forgalom számára.

Problémát alapvetően vizsgálatunk szerint nem a léte, hanem a tulajdonosi struktúra okoz. A társasházi (magán) tulajdon számos problémát felvet mind üzemeltetés, mind karbantartás, felújítás tekintetében.



A gazdátlanság az elmúlt időszakban feltűnő állagromláshoz, a belvárosban elvárható gondozottsági, esztétikai, műszaki színvonalat jelentősen alulmúló állapotokhoz vezetett.

Tudomásunk van arról, hogy a tulajdonviszonyok jelenlegi jogi kerete nézeteltérések, viták forrása is.

4. Térkép alapján rendezetlen telekállapot (hrsz. 1359-1362/2.)

A tulajdonviszonyok vizsgálata során megállapítottuk, hogy a rendelkezésünkre bocsájtott digitális alaptérkép a területről bemutatott papíralapú dokumentumokkal nincs minden téren szinkronban.

A lefolytatott munkaközi egyeztetés során tisztáztuk a valós telekállapotokat. a jelölt területen időközben elindult egy telekalakítási eljárás is a tervezési területbe nem tartozó közterületek vonatkozásában



5. Közterületként működő magánterület (hrsz. 1359. udvar)

A tulajdonviszonyok vizsgálatát tartalmazó TR-2 jelű tervlap jól szemlélteti azt a problémát, mely szerint a társasház által birtokolt udvarfelület gyakorlatilag közterületként működik mind gyalogos, mind járműforgalom illetve parkolás tekintetében.

Problémát itt is, mint az árkádoknál alapvetően vizsgálatunk szerint nem a kialakult használat módja, hanem a tulajdonosi struktúra okoz. A társasházi (magán) tulajdon számos problémát felvet mind üzemeltetés, mind karbantartás, felújítás tekintetében.



A gazdátlanság az elmúlt időszakban feltűnő állagromláshoz, a belvárosban elvárható gondozottsági, esztétikai, műszaki színvonalat jelentősen alulmúló állapotokhoz vezetett.

Az udvarterület jelentős része gyakorlatilag teljesen kiépítetlen, ugyanakkor azon jelentős közműállomány is megjelenik.

A parkolás spontán módja változó, több ízben tapasztaltunk szabályozatlansága miatt jogellenes gyakorlati módozatokat.

A területen a belvárosi elhelyezkedés miatt jelentős az üzletek, szolgáltatások külső vendégeinek megjelenése, a tervezési területtől független igénybevevők megjelenése.

A probléma a múltból gyökerezik, hiszen az épület önkormányzati tulajdonlása idején nem merültek fel ilyen élesen ezek a problémák, bár akkor sem volt deklaráltan közterület az udvar.

Tudomásunk van arról, hogy a tulajdonviszonyok értékesítést követően kialakult jelenlegi jogi kerete itt is nézeteltérések, viták forrása.

6. Látványában, hatásaiban zavaró rendeltetés (hrsz. 1359. nyugati szárny fszt.)

A tárgyi épület földszintjén a belső udvarra nézően található az épület korábbi központi kazánházához rendelt tüzelő és salaktároló.

Az épületben a fűtési rendszer még az önkormányzati tulajdonlás idején korszerűsítésre került. Az ennek során megüresedett helyiségekbe a városgazdálkodási szervezet telepített műhely funkciót, mely azóta is ott működik.



A rendeltetés több szempontból idegen a környezetétől, így tapasztalhatóan gátja az előremutató lokális minőségi változásoknak.

Egyik fontos szempontrendszer, amibe nem illeszthető, a településkép, építészeti megjelenés területe. Az udvarrésszel együtt környezetéből jelentősen kirívó, a belvárosi jellegtől idegen. A rendeltetés nyilvánvalóan bekorlátozza az annak elérhető esztétikai maximumát.

A másik a műhelyben fellépő jelentős zavaró hatások lakó és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésekkel való kibékíthetetlen ellentéte.

Az épület szerkezeteinek korából feltételezett részletmegoldásai nagy valószínűséggel épületen belül sem teszik lehetővé a lokális üzemi hatások (zaj, rezgés, stb.) előírt határértékeken belüli kezelését.

Összességében megállapítható, hogy a tárgyi akcióterület problémája műszaki-gazdaságossági szempontok alapján a jelenlegi helyszínen reálisan nem orvosolható.

Ésszerű megoldásként kínálkozik a műhely betelepítése annak megfelelő közegbe (pl. a szomszédos városgazdálkodási telephelyen tervezett új épületbe) és a felszabaduló alapterület más, a környezetbe jobban illeszkedő (pl. közösségi) célra történő igénybevétele.

7. Magánterületen kialakított nyilvános játszótér (hrsz. 1364/12. udvara)

Az érintett ingatlan korábban szintén önkormányzati tulajdonú lakóház volt, mely időközben a bentlakók számára értékesítésre került.

A többszintes lakóházzal együtt társasházi tulajdonba került egy jelentős területű udvarrész is, melynek a tömbbelső felőli kiteresedésében egy játszótér található.

A játszótéri eszközök több évtizeddel ezelőtti műszaki megoldásokat tartalmaznak, a mai hatályos követelményeknek a játszótér eszközei, kialakítása nem felel meg.

A társasház telekfelülete a közterülettől műszakilag nincs lehatárolva, a telekfelülettel együtt a társasház tulajdonát képező játszótér szabadon megközelíthető, használata térben és időben nincs fizikailag korlátozva.

A játszótér szabályozatlan járműforgalommal terhelt terület közvetlen közelében helyezkedik el, így közlekedésbiztonsági kérdéseket is felvet.



A természetben tapasztalható állapot alapján joggal feltételezhető, hogy akár egy közterületi játszótérről is szó lehet, semmi nem utal a terület társasházi tulajdoni formájára.

A játszótéri eszközök műszaki állapota erősen leromlott, helyenként balesetveszélyes.

Mindenképpen beavatkozást igényel az akcióterület. Ez történhet egyrészt a közforgalom játszótérről történő kizárásával, másrészt a műszaki állapot javításával, a játszóeszközök nyilvános használatra történő alkalmassá tételével.

Ez utóbbi a tulajdonviszonyok újragondolását is igényli, hiszen támogatott módon a jelenlegi formában érdemi és hatékony változás nehezen képzelhető el.

Szükségesnek látjuk a járműforgalom és a játszótér fizikai elválasztását is megvalósítani a tulajdonviszonyok alakulásától függetlenül.

8. Vegyes funkciójú épület (hrsz. 1357. alatti óvoda és lakások)



A tervezési terület (tömb) belsejében egy elkerített ingatlanon található a volt óvoda épülete, játszóudvara az épület felső szintjén lakásokkal.

A lakások az óvodától részben függetlenített bejáraton keresztül a garázstelep épületeivel takart módon közelíthetőek meg.

A tervezési munka indításakor még kérdéses volt az épületegyüttes jövője, azonban megrendelő képviselői a munkaközi tervegyeztetéskor már arról tájékoztattak, hogy elkészültek az épület átalakítási tervei. A tervek kivitelezése még nem kezdődött meg.

A tervek a földszinti óvoda helyén is lakások kialakítását tartalmazzák, telken belül biztosítva az újonnan kialakítandó lakások parkoló-szükségletét.

Ennek megfelelően az épület javasolt funkciójának keresése már nem tárgya a programnak, azt tényként, adottságként kéri megbízó figyelembe venni.

Remélhetőleg az átalakítás során az épület településképi megjelenése is javul, hiszen a környezetéhez hasonlóan ez az ingatlan is felvet esztétikai kérdéseket.



Ma látható formája több évtizeddel ezelőtt alakult ki, anyaghasználata, állapota egyaránt elavult.

A tervezett állapot megbízó tájékoztatása szerint már nem igényli a teljes udvarfelület elkerített, kizárólagosan az épület számára történő fenntartását, így javaslatot várnak tervezőtől a megváltozott feltételek mellett a tömb-rehabilitáció koncepciójába illeszkedő legoptimálisabb kialakításra.

Ennek során a "B" és "C" alternatívák már az épület funkcionális rendjének és környezetének megváltoztatását is előirányozzák.

9. Kaotikus építészeti hangulatú garázssor

A tervezési terület belső magjában és északi határoló vonalán jelentős számban található önálló telekkönyvi egységekként jegyzett gépkocsi tároló épületekből összeálló garázscsoport.

Az egyes garázsok jól láthatóan eredetileg viszonylag egységes koncepció szerinti építészeti kialakítással, de telepítését tekintve a vége felé némi ötletszerűséggel a társasházi lakások igényeinek kiszolgálására épült.



A megépítésük óta eltelt időben sok apró és kevésbé apró változás történt a garázsok vonatkozásában, ami a településképet és a tervezési terület használati módját tekintve összességében komoly jelentőséggel bír.



Az eredetileg viszonylag egységes és semleges térfalat képező garázsok karbantartása, felújítása, funkcióváltása, "foghíjak beépítése" során meglehetősen változatos műszaki megoldások születtek, melyek a semleges és egységes összképet, területhasználatot kissé zavarossá tették.

A garázstömbök hangulata mára a belvárosi elhelyezkedésükhöz képest településképi megjelenés és műszaki állapot tekintetében méltatlanná vált.

Különösen a tervezési terület általános színvonalának fejlesztési szándéka tükrében szükségesnek látszik valamiféle egységes megjelenés és gondozott állapot elérését szorgalmazni és elősegíteni a rendelkezésre álló eszközökkel.

Nehezíti a feladatot, hogy garázsonként önálló ingatlanról és garázsonként eltérő tulajdonosokról van szó, tehát az egységes szemléletmód meghonosítása esetén is az egységenkénti kivitelezés minden kockázata (anyaghasználat, minőség, méretpontosság) megjelenésére, kezelésére fel kell készülni.

10. Használaton kívüli, önálló kis kereskedelmi épület (hrsz. 1364/17.)

A tervezési terület Alkotmány utca felőli határán a két társas lakóház között létesült egy kis méretű kereskedelmi egység, melynek saját úszó telke van.

Az egység építészeti hangulata a csatlakozó belvárosi környezetbe kevésbé illeszkedik, de jelenleg alapvető problémája mégis inkább kihasználatlanságából fakadó előnytelen összképe.



Szükséges lenne funkcióval való életre keltése, a tömbbelső életébe való bekapcsolása

Javasolható funkciója, környezetalakítási szerepe annak ellenére, hogy "köszönőoldala" az Alkotmány utcai homlokzata, a tömbbelsőben keresendő, hiszen egy rendezett belső városi tér a léptékéhez jobban illeszthetőnek tűnik zöldfelületeivel, emberközeli arányaival.

Meghatározó körülmény, hogy a tömbbelső egyik járművel történő megközelítési lehetősége a kis egység tőszomszédságában található, így környezetének forgalmi terhelése nem elhanyagolható.

Amennyiben sikerül a tömbbelsőben vonzó és működő városi közösségi tereket kialakítani, súlyponti elhelyezkedése okán (hangsúlyozottan nem kocsmaként) vendéglátó jellegű funkciója is elképzelhető.

Ez lehet fagyizó, cukrászda jelleg, de csak megfelelő, park felé néző minimális kerthelyiség létesítési lehetősége esetén tűnik életképesnek.

A területhez nem kötődő rendeltetés (pl. iparcikk kereskedelem) periférikus belvárosi elhelyezkedése és építészetileg alárendelt szerepe okán a jelenlegi kapcsolatrendszerében nem tűnik reálisnak.

Veszprém, 2015, november hó.

Szabó Balázs
okleveles építészmérnök
építész tervező, településrendező
munkatárs, Otn. É 19-0405.

Szabó Zoltán
okleveles építészmérnök
településrendező vezető tervező
Otn. TT1 19-0100/2009.

Az akcióterületeken javasolt építészeti-településrendezési beavatkozások ismertetése

Zirc városközpontjában a Deák Ferenc utca, Alkotmány utca, Üdülő utca és a K-Ny irányultságú garázssor által határolt területre vonatkozó tömb-rehabilitációs tanulmánytervhez

Megbízó: Zirc Városi Önkormányzat 8420 Zirc, Március 15. tér 1. sz.

1. Városgazdálkodási telephely (hrsz. 1353.)

Megbízónak a tervezési programban meghatározott eredeti feltételrendszere szerint a városgazdálkodási telephely jelenlétével hosszú távon is a jelenlegi helyén kell számolni.

Ezt támasztja alá, hogy rövidtávon (konkrét program és készülő tervek szerint) a jelenlegi helyszínen épület-állományát fejleszteni, bővíteni fogják.

A fejlesztés tényét figyelembe véve a tömb-rehabilitáció során meghatározó körülményként volt eredetileg kezelendő léte, így a koncepcionális kérdés a beillesztés volt.

Az adott szituációban a funkcióval szorosan összetartozó rendezetlen telephelyi kép rendezetté válása reálisan nem várható el, ebből fakadóan a rendezetlen kép takarása, mint tüneti kezelés tud reálisan megvalósítható kezelési mód lenni.

Ennek két szintje a lokális és a települési szintű, tágabb kitekintésben vizsgált esztétika megteremtése, esetünkben a kettő ötvözése adhat kezelhető megoldást a problémára.

A telephely alapvetően kétféle nézőpontból tárul fel. Egyrészt a terepszintről, így például a telephely bejáratától, ügyfélforgalmú telekfelületről, másrészt a többszintes épületek emeleti szintjeiről.

A telephely bejáratától, ügyfélforgalmú telekfelületről való takarásra az "A" változatban javaslatunk egy közönségforgalmi udvar leválasztása a telephely bejárati tartományában. Ez egyszerre biztosítja a telephelyi rész takarását és a nyilvános terek kulturált környezetét. A területcsökkenés kompenzálását a szomszédos zárványterület (hrsz. 1356.) igénybevételével lehet megoldani.

A többszintes épületek emeleti szintjeiről való feltárulás káros hatásainak kiküszöbölésére két módszer kínálkozik, egyik a telephelyen belüli tárolás és tevékenységek mind nagyobb arányban (környezetbe illő, hagyományos jellegű) és keretesen épülő, befelé forduló épületekbe "bújtatása", másik a telephely határain háromszintű növényzet telepítése.

A telephely léte a tervezési területen belül a valóságban viszonylag szeparáltan jelenik meg, de mindenképpen vizsgálandóak hosszú távon a településrendezési eszközökben szereplő megoldások figyelembe vételével is a telephely környezeti összefüggései.

Az akcióhelyszín jellemzően az üzemi területre vonatkozóan tartalmaz megállapításokat, de szorosan összefügg a 2. pontban vizsgált területtel.

A "B" változatban az ügyfélforgalom átköltözik az óvoda épületébe, így a telephely növelése a hrsz. 1356. igénybevételével már nem szükséges. A térszíni takarás a viszonylag szűk bejárati szakaszra koncentrálható, egyebekben a fentebb a takarásra, beépítésre vonatkozó megállapítások változatlanul aktuálisak.

A "C" változatban a telephely az értékes belvárosi területről kitelepítésre kerül, a helyén a környezetbe sokkal jobban illeszkedő többlakásos lakóterületi fejlesztés eszközölhető. A hatályos szabályozás szerint három épületszinten (földszint, emelet, tetőtér, vagy penthaus) létesíthető új beépítés.

Az épületek telepítésére vonatkozó javaslatunk a meglévő épületállomány részleges átmeneti, vagy végleges megtartását lehetővé teszi, természetesen a megtartott épületállomány jelentős színvonalemelése elengedhetetlen.

2. Városgazdálkodási telephelyen belüli ügyfélforgalom (hrsz. 1353.)

A telephely funkcionális rendje szükségessé teszi civil (szűretlen) ügyfélforgalom bonyolítását is.

Az ügyfélkör a telephely esetében nem csak a városgazdálkodási tevékenységhez, hanem ennél sokkal tágabb körhöz (pl. kegyeleti szolgáltatás) is kötődik.

A tömb-rehabilitáció során felvetődik előzőek alapján a telephely üzemi jellegének és a tevékenység ügyfélforgalmának elkülönítésére, különválasztására, szeparációjára vonatkozó jogos igény.

A telephelyen belül kialakított, ügyfélforgalmat bonyolító épületállomány megléte műszaki-gazdaságossági és üzletpolitikai nézőpontból egyaránt a funkciók közeli helyszínen történő megtartását, a probléma tervezési helyszínen belül történő kezelését szorgalmazzák, megoldási javaslatunk erre a feltételezésre alapozódik.

Előzőek alapján az "A" változatban a telephely bejárati tartományának "közönségforgalmi udvar" jelleggel történő lehatárolását, az épületállomány egységes és színvonalas megjelenésének elérését tartalmazza javaslatunk.

Ide sorolható a lehatárolt udvarban megfelelő (akadálymentes és) ügyfélparkoló létesítése, színvonalas megközelítési mód kialakítása, a telephely fizikai és optikai szeparációja tömör belső kerítéssel a közönségforgalmi terektől, igényes szabadtéri kertészet, térburkolatok és épületen belüli ügyfélkörnyezet kialakítása.

Természetesen evvel együtt közhasználatú rendeltetésekről lévén szó meg kell teremteni a hatályos jogszabályok előírásainak megfelelően az épületek, járdák, parkoló vonatkozásában akadálymentesség feltételeit is.

A civil (jármű és gyalogos) forgalom megfelelő színvonalú bevezetése a tömbbelső indokolatlan zavarása nélkül szintén igényel beavatkozást, de már a telephely területén kívül.

Erre javasoljuk megoldásként a hrsz. 1364/12. alatti társas lakóház és a garázssor közötti közlekedési terület rendezését és a forgalomtechnika olyan módon történő kialakítását, hogy a tömbbelső felé való behajtás innen kizárható legyen.

A TR-3 jelű tervlapokon jelzett részbeni egyirányúsítási javaslat erre való tekintettel is került meghatározásra sok más tényező mellett.

A közönségudvaron belüli parkoló kapacitás egyrészt az OTÉK előírásainak teljesítését, másrészt a bevezető út megfelelő kialakításából és a jelenlegi szabálytalan parkolási mód felszámolásából eredő kapacitás csökkenés kompenzálását szolgálja.

A városgazdálkodási telephely tervezett kialakításának önmagában településrendezési eszközökre gyakorolt hatása nincs, de a 1356. hrsz-ú ingatlan igénybevételi módja miatt a jelenleg ott kiszabályozott parkoló létjogosultságát az "A" változat megvalósítása esetén javasoljuk felülvizsgálni.

A "B" és "C" változatban a városgazdálkodási telephely ügyfélforgalmi funkciói a tervezési területen belül, a 8. számú akcióterületnél ismertetett óvoda épületébe kerülnek áttelepítésre. Evvel a városgazdálkodási telephelyen belül az ügyfélforgalmi funkció megszűnik.

3. Városi gyalogos forgalom a tömbbelsőben (hrsz. 1359.)

A tervezési területet (tömböt) déli oldalról, a belváros felől lezáró épület földszintjén kialakított két fedett-nyitott árkád a települési gyalogos közlekedési rendszer fontos és működő eleme.

Az árkádok a belvárosi gyalogos struktúrába jól illeszkednek, a tömbbelső megközelítését több irányúvá teszik, a 82. sz. főút melletti járda helyett is sokkal kellemesebb, minőségi alternatívát biztosítanak a gyalogos forgalom számára.

Előzőek alapján itt nem a fizikai valóság, hanem a településrendezési eszközök megváltoztatására teszünk javaslatot. Az épületek alatti közlekedők közterületként történő szabályozására 2013. januárja óta a felette lévő lakó funkció terület felhasználásának megtartása mellett a 314/2012. Kormány rendelet már lehetőséget biztosít, ezt javasoljuk.

A terület közterületként történő önkormányzati birtokbavételét követően nyílik meg a lehetőség a TR-3 jelű tervlapon ábrázolt fizikai rendezésre, átépítésre.

4. Térképi telekállapot rendezése (hrsz. 1359-1362/2.)

A tulajdonviszonyok vizsgálata során megállapítottuk, hogy a rendelkezésünkre bocsájtott digitális alaptérkép a területről bemutatott papíralapú dokumentumokkal nincs minden téren szinkronban.

A lefolytatott munkaközi egyeztetés során tisztáztuk a valós telekállapotokat. A jelölt területen időközben elindult egy telekalakítási eljárás is a tervezési területbe nem tartozó közterületek vonatkozásában, ami megnyugtató választ ad a felvetett kérdésekre.

5. Közterületként működő terület jogi és fizikai rendezése (hrsz. 1359. udvar)

A tulajdonviszonyok vizsgálatát tartalmazó TR-2 jelű tervlap jól szemlélteti azt a problémát, mely szerint a társasház által birtokolt udvarfelület gyakorlatilag közterületként működik mind gyalogos, mind járműforgalom illetve parkolás tekintetében.

Előzőek alapján első körben itt sem a fizikai valóság, hanem a településrendezési eszközök megváltoztatására teszünk javaslatot. Az udvar közterületként történő szabályozására a szakmai lehetőség biztosított, ezt javasoljuk.

Az udvarterület jelentős része ezt követően már gyakorlatilag is kiépíthető, rendezhető, az erre vonatkozó konkrét javaslatunk a TR-3 jelű tervlapon szerepel.

A parkolás szervezetté tehető, a jelenlegi szabálytalansága megszüntethető. A tervezett megoldás szorosan összefügg a 6. és 8. számú akcióterületen javasolt változtatásokkal.

A területen a belvárosi elhelyezkedés miatt jelentős az üzletek, szolgáltatások külső vendégeinek megjelenése, a tervezési területtől független igénybevevők megjelenése. A tömbbelső forgalomszervezésével, részleges egyirányúsításával és megfelelő forgalomszervezésével a járműterhelést igyekeztünk csökkenteni.

6. Társasház fogadószintjén rendeltetésváltás (hrsz. 1359. nyugati szárny fszt.)

A tárgyi épület földszintjén a belső udvarra nézően található az épület korábbi központi kazánházához rendelt tüzelő és salaktároló.

Az épületben a fűtési rendszer még az önkormányzati tulajdonlás idején korszerűsítésre került. Az ennek során megüresedett helyiségekbe a városgazdálkodási szervezet telepített műhely funkciót, mely azóta is ott működik, de azt a városgazdálkodási telephely üzemi területén belül javasoljuk a továbbiakban meghonosítani.

A TR-3 jelű tervlapon ábrázolt, tömbbelsőre vonatkozó átfogó javaslat alapján a műhely funkció kiköltözése és a helyiségcsoport megfelelő átalakítása, rendbetétele után közösségi funkciót javasolunk itt meghonosítani.

Jellemzően a belső udvarban tervezett idősek parkja kiegészítéseként és társaként a kedvezőtlen időjárású időszakokban is folytonosan használható találkozóhely, idősek számára igénybe vehető minimális vizesblokk, illetve részben inkubátorház (pl. bérelhető tárgyaló, nyilvános "e-pont" kaphatna itt helyet.

Az udvarrésszel együtt környezetébe illesztett, a belvárosi jelleghez méltó, szabadtéren kerti létesítményeket (padok, asztali sakk, asztali malom, ivókút, stb.) tartalmazó együttes kialakítását javasoljuk itt, aminek környezetére gyakorolt zavaró hatása elenyésző.

7. Közterületi nyilvános játszótér létének elősegítése (hrsz. 1364/12. udvara)

A több évtizeddel ezelőtti műszaki megoldásokat tartalmazó játszótéri eszközöknek a mai hatályos követelményeknek való megfeleltetése és színvonalas fenntartása úgy tűnik, szükségessé teszi a nagyobb közösség (önkormányzat) szerepvállalását.

Előzőek alapján első körben itt sem a fizikai valóság, hanem a településrendezési eszközök megváltoztatására teszünk javaslatot. A játszótér közterületként (zöldterületként) történő szabályozására a szakmai lehetőség biztosított, itt is ezt javasoljuk.

Természetesen a lakóközösséggel a tervezett beavatkozást egyeztetni szükséges, de vélhetően számukra is érthetően jobb helyzet teremthető a mainál, hiszen a szabályossá tett játszótér szabadon használható marad számukra is, ugyanakkor mentesülnek a fenntartói felelősségtől és anyagi kötelezettségektől.

A játszótér telekfelülete javaslatunk szerint közterületté válik, a közlekedési felülettől biztonsági okokból fizikailag (támfallal) leválasztásra kerül, a játszótér továbbra is szabadon megközelíthető marad, használata térben és időben továbbra sem lesz fizikailag korlátozva.

8. Tömbbelsőben lévő épület funkcióinak rendezése (hrsz. 1357.)

A tervezési terület (tömb) belsejében elkerített ingatlanon található épület megbízó tájékoztatása szerint az "A" változatban a jövőben mindkét szintjén lakásokat fog tartalmazni. A tervek szerint telken belül biztosítható az újonnan kialakítandó lakások parkoló-szükséglete.

Az épület javasolt funkciójának keresése így ebben a változatban már nem tárgya a programnak, azt tényként, adottságként kérte megbízó figyelembe venni.

A tervezett állapot megbízóval lefolytatott munkaközi egyeztetésünk szerint már nem igényli a teljes udvarfelület elkerített, kizárólagosan az épület számára történő fenntartását, így javaslatunkat elfogadva a tömbbelső belvárosi szolgáltatási színvonalát emelő kialakításra nyílik lehetőség itt.

Javaslatunk a 3. jelű, 5. jelű és 6. jelű akcióterületeken tervezett beavatkozásokkal szoros összefüggésben a rendezett közterületi parkoló udvar és a tárgyi, lecsökkentett területű ingatlan között egy, a keretező épület magasságát figyelembe véve is jól benapozott "idősek parkja" létesítése szabadtéri korosztályos szabadidős eszközökkel, padokkal.

A "B" és "C" változatban egyaránt elsősorban városüzemeltetési nyilvános funkciók kerülnek az épület földszintjére, felső szintjére pedig irodák, nyilvános szolgáltatások, vagy lakások.

Ez a funkcionális rend lehetővé teszi, hogy az épület délkeleti oldalán található udvarfelület teljes egészében a tömbbelső nyilvános felületévé váljon, növelve evvel a nyilvános tér átláthatóságát, színvonalát.

A felső szint megközelítési lehetőségét az ott elhatározott funkcionális rend szerint célszerű kialakítani, lakások esetén a nyugati és északi oldalon megmaradó saját udvarokra szervezve, iroda illetve szolgáltatások esetén az üzleti értéket jelentősen javítva a tömbbelső nyilvános tereiből.

9. Egységes építészeti hangulatú garázssor-felújítás

Az egyes garázsok jól láthatóan eredetileg viszonylag egységes koncepció szerinti építészeti kialakítással, de telepítését tekintve a vége felé némi ötletszerűséggel a társasházi lakások igényeinek kiszolgálására épült.

A megépítésük óta eltelt időben bekövetkezett jelentős és általános műszaki állagromlás előrevetíti a közeljövőben a felújításukat.

Különösen a tervezési terület általános színvonalának fejlesztési szándéka tükrében szükségesnek látszik valamiféle egységes megjelenés és gondozott állapot elérését szorgalmazni és elősegíteni a rendelkezésre álló eszközökkel.

Javaslatunk a garázsokra vonatkozóan az érintett tömbbelsőben egységes felújítást elősegítő szigorú szabályozás a Helyi Építési Szabályzatban, mely kiterjed az anyaghasználatra, színezésre, illeszkedésre, méretpontosságra és biztosítja a külön ütemű végrehajtás esetén is az elérni kívánt eredményt.

10. Önálló kis kereskedelmi épületben fagyizó-cukrászda kialakítása (hrsz. 1364/17.)

A tervezési terület Alkotmány utca felőli határán a két társas lakóház között létesült kis méretű, saját úszó telekkel rendelkező, jelenleg használaton kívüli kereskedelmi egység beilleszthetőségének alapvető feltétele reális funkciójának megkeresése.

Javasolható funkciója, környezetalakítási szerepe annak ellenére, hogy "köszönőoldala" az Alkotmány utcai homlokzata, a tömbbelsőhöz kapcsolódóan keresendő, hiszen egy rendezett belvárosi tér a léptékéhez jobban illeszthetőnek tűnik zöldfelületeivel, emberközeli arányaival.

A tömbbelsőben kialakításra javasolt rend, közterületi játszótér, idősek parkja, gyalogos forgalmi térburkolatok, valamint a tömb keretezését adó épületek lakásszáma, a belvárosi környezet potenciális piaci erővel bír, szinte igényel egy minden generációt zavarmentesen kiszolgálni képes találkozóhelyet.

Előzőekre tekintettel tartalmaz a terv javaslatként egy a tömbbelső felé kerthelyiséggel forduló cukrászda-fagyizó egységet betelepíteni a jelenleg használaton kívüli épületbe.

Meghatározó körülmény, hogy a tömbbelső egyik járművel történő megközelítési lehetősége a kis üzlet tőszomszédságában található, így a gyalogos megközelítés súlypontja ettől függetlenítendő.

Amennyiben sikerül a tömbbelsőben vonzó és működő városi közösségi tereket kialakítani, súlyponti elhelyezkedése okán (hangsúlyozottan nem kocsmaként) vendéglátó jellegű funkciója elképzelhető.

Általánosságban:

A tervezési területen belül igyekeztünk az egyes akcióterületekre úgy javaslatot tenni, hogy egységes koncepció állhasson össze a részterületi javaslatokból.

A komoly kötöttségeket hordozó területen ütemezetten végrehajtható, életszerű változtatásokat próbáltunk megfogalmazni.

Alapvető célunk az volt, hogy a tervezési területet alkotó tömbbelsőben egy színvonalas belvárosi hangulatot teremtsünk, ami nem öncélú, hanem használható, működő elemeket tartalmaz, illeszkedik az adottságokhoz, és minél kisebb, a mainál mindenképpen kisebb mértékben zavarja a meglévő környezetet.

Természetesen az ördög mint mindig, itt is a részletekben lakozik. A siker kulcsa, hogy minden érintett partner magáénak érezze a közös célt és tegyen is a maga területén érte.

A környezet magas színvonala, a megfogalmazandó egységes felújítási alapelvek következetes betartása nélkül nem fog csoda történni.

Része ennek a nyílászáró cserétől a parkgondozáson át a papírzsebkendő megfelelő helyre történő eldobásáig, minden mozdulat, beavatkozás.

Bízunk benne, hogy igényesen kerül kialakításra a megvalósítás során minden részlet, és ez az igényesség áthatja a terület minden használóját is.

Veszprém, 2016, június hó.

Szabó Balázs
okleveles építészmérnök
építész tervező, településrendező
munkatárs, Otn. É 19-0405.

Szabó Zoltán
okleveles építészmérnök
településrendező vezető tervező
Otn. TT1 19-0100/2009.

Egységesített építészeti megjelenésű üzemviteli belső használatú épület.

Belátást csökkentő, takaró növényzet

Városgazdálkodási telephely

Városgazdálkodási telep-hely megközelítési útvonala

Kert

Garázsok előtt kiselemes beton térburkolat

1352

1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1364/19 1364/20 1364/21

bet.burk.

aszf.burk.

P-7 P-2 P-2 P-2

1. 1353

1364/11 1364/10 1364/9 1364/8 1364/7 1375 1374 1373 1372 1371 1370 1369

P-9

9.

1364/12

jb

Közterületi zöldfelület és játszótér

7.

Gyermekek parkja

Irodaház

8

L4

b.árok

t

Belátást csökkentő, takaró növényzet

aszf.b.

1351

Patkó étterem

1356

P-6 P-10

1368 1364/22 1367 1366 1364/15

2.

P-4

1364/1 1364/2 1364/5 1364/6

10.

Lakások zárt udvara

Földszinten városgazdálkodási ügyfélszolgálatok, tetőtérben lakások, irodák

8.

1357

Lakások zárt udvara

1358

Tervezett új telekhatár és kerítés

Gyümölcsfák

Idősek parkja

6.

P-7 P-2 P-7

aszf.burk.

1364/13

P-4 P-6 1359 P-8

5.

3.

Közösségi tér

aszf.jb.

2

3

53-2306/1

4.

16

aszf.jb.

b.árok

1362/2

beton fényjáka

gyep

1355

gyep

árok

7

1198/1

5

1198/2

1197/1

1197/2

3

1196/2

4

4

b.árok

5

1133

1132

1

3

1138/2

1139

1130

1131

1137

1126/13

jb

3

Szociális foglalkoztató

téró jb.

Deák Ferenc utca

1364/17

Cukrászda-fagyizó

jb

jb

jb

Egységesített építészeti megjelenésű üzemviteli belső használatú épület.

Belátást csökkentő, takaró növényzet

Városgazdálkodási telephely megközelítési útvonala

Garázsok előtt kiselemes beton térburkolat

Kert

Nyilvános és üzemi terület között tömör belső kerítés

Belátást csökkentő, takaró növényzet

Tervezett új telekhatár és kerítés

Gyümölcsfák

Közösségi tér

Lakások zárt udvara

Lakások zárt udvara

Földszinten városgazdálkodási ügyfélszolgálatok, tetőtérben lakások, irodák

Közterületi zöldfelület és játszótér

Gyermekek parkja

Időseк parkja

Cukrászda-fagyizó

Városgazdálkodási telephely

Irodaház

Patkó étterem

Szociális foglalkoztató

Alkotmány utca

Deák Ferenc utca

1352 1353 1351 1355 1356 1357 1358 1359 1362/2 1364/12 1364/13 1364/22 1906/4 1908 1126/13 1130 1131 1132 1133 1137 1138/2 1139 1196/2 1197/1 1197/2 1198/1 1198/2 53-2306/1

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.

P-2 P-4 P-6 P-7 P-8 P-10

bet.burk. aszf.burk. aszf.b. aszf.jb. b.árok árok jb. térkő jb. gyep beton fényka

Jelmagyarázat:

1906/3

0 m 5 m 10 m 15 m 20 m

	Tervezési terület lehatárolása
	Léptékvonalzó
1.	Takaró növényzettel rendezetté alakított telephely
2.	Feltárt zárvány telken új közcélú parkolóhelyek
3.	Közterületté alakított gyalogos forgalmú árkádok
4.	Hivatali eljárással rendezett telekállapot
5.	Közterületként átalakított terület (tömbbelső)
6.	Idősek parkjához csatlakozó közösségi tér
7.	Közterületi zöldfelület nyilvános játszótérrel
8.	Épület földszintjén ügyfélszolgálat, emeletén lakás
9.	Egységes építészeti kialakítással felújított garázsok
10.	Cukrászda-fagyizó kialakítása a zöldfelületekhez
Általánosságban:	Egységes elvek szerint felújított épületállomány
	Jellemzően közterületi tömbbelső zöldfelületekkel
	Tudatosan kialakított közterületi rendszerek lánca
	Kiépített parkolók, forgalomszervezés, csillapítás
	Rendezett, többgenerációs belvárosi zöldterület

Zöldfeület		**Szgk. parkolóhely**	
Gyalogos közlekedő		**Átalakított épület**	
Járműforgalmú út		**Élő fa telepítés**	

TÖMB-REHABILITÁCIÓS HELYSZÍNRAJZ, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT "B" VÁLTOZAT

Méretarány 1 : 500

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ez a tervlap tömb-rehabilitációs tanulmányterv része, más munkához illetve kivitelezéshez, kitűzéshez, valamint közmű- és alaptérképként nem használható fel.

TÉR - SZER Kft.
8200 Veszprém, Viola utca 14/b. T +36-30-902-0552 F +36-88-403-818

Törzsszám: 46/1/2015

Megbízó: **Zirc Városi Önkormányzat 8420 Zirc, Március 15. tér 1.**

Rajzszám: **TR-3B** Tömb-rehabilitáció

Létesítmény megnevezése: **Zirc - Deák Ferenc, Alkotmány, Üdülő utcák által határolt tömb rehabilitációs tanulmányterve**

Rajz megnevezése: **Tömb-rehabilitációs helyszínrajz és közlekedési javaslat "B" változat**

Rajzméret: 0,249 m²

Településrendező munkatárs: Szabó Balázs okl. építészmérnök É 19-0405.

Településrendező vezető tervező: Szabó Zoltán okl. észmérnök TT/1 19-0100.

Méretarány: 1 : 500

Dátum: 2016.03.

Egységesített építészeti megjelenésű ügyfélforgalmi, közhasználatú épület.

Belátást csökkentő, takaró növényzet

Városgazdálkodási telep-hely megközelítési útvonala

Garázsok előtt kiselemes beton térburkolat

Kert

Ügyfél és akadály-mentes parkolók (P-2)

Ügyfél parkolók (P-6)

Nyilvános és üzemi terület között tömör belső kerítés

Belátást csökkentő, takaró növényzet

Belátást csökkentő, takaró növényzet

Városgazdálkodási telephely

Városgazdálkodási telephely bővítés

Közterületi zöldfelület és játszótér

Gyermekek parkja

Időskek parkja

Gyümölcsfák

Tervezett új telekhatár és kerítés

Időskek klubja

Óvoda

Cukrászda-fagyizó

Irodaház

Patkó étterem

Szociális foglalkoztató

Alkotmány utca

Deák Ferenc utca

ABC

bet.burk.

aszf.burk.

aszf.jb.

jb

b.árok

árok

tárkó jb.

gyep

beton fényka

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.

P-2 P-4 P-6 P-7 P-8 P

1352 1353 1355 1356 1357 1358 1359 1362/2 1364/12 1364/13 1364/22 1906/3 1906/4 1908 1351 1126/13 1130 1131 1132 1133 1137 1138/2 1139 1196/2 1197/1 1197/2 1198/1 1198/2 53-2306/1

Jelmagyarázat:

0 m 5 m 10 m 15 m 20 m

1. Takart depóniákkal rendezetté alakított telephely
2. Leválasztott udvarban igényes ügyfélforgalmi tér
3. Közterületté alakított gyalogos forgalmú árkádok
4. Hivatali eljárással rendezett telekállapot
5. Közterületként átalakított terület (tömbbelső)
6. Idősek parkjához csatlakozó földszinti idősklub
7. Közterületi zöldfelület nyilvános játszótérrel
8. Tömbbelsőben átalakított épület csak lakásokkal
9. Egységes építészeti kialakítással felújított garázso
10. Cukrászda-fagyizó kialakítása a zöldfelületekhez

Általánosságban: Egységes elvek szerint felújított épületállomány

Jellemzően közterületi tömbbelső zöldfelületekkel

Tudatosan kialakított közterületi rendszerek lánca

Kiépített parkolók, forgalomszervezés, csillapítás

Rendezett, többgenerációs belvárosi zöldterület

Zöldfelület | **Szgk. parkolóhely**

Gyalogos közlekedő | **Átalakított épület**

Járműforgalmú út | **Élő fa telepítés**

TÖMB-REHABILITÁCIÓS HELYSZÍNRAJZ, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT "A" VÁLTOZAT

Méretarány 1 : 500

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ez a tervlap tömb-rehabilitációs tanulmányterv része, más munkához illetve kivitelezéshez, kitűzéshez, valamint közmű- és alaptérképként nem használható fel.

TÉR - SZER Kft.
8200 Veszprém, Viola utca 14/b. T +36-30-902-0552 F +36-88-403-818

Törzsszám: 46/1/2015

Megbízó: **Zirc Városi Önkormányzat**
8420 Zirc, Március 15. tér 1.

Rajzszám: **TR-3A** Tömb-rehabilitáció

Létesítmény megnevezése: **Zirc - Deák Ferenc, Alkotmány, Üdülő utcák által határolt tömb rehabilitációs tanulmányterve**

Rajz megnevezése: **Tömb-rehabilitációs helyszínrajz és közlekedési javaslat "A" változat**

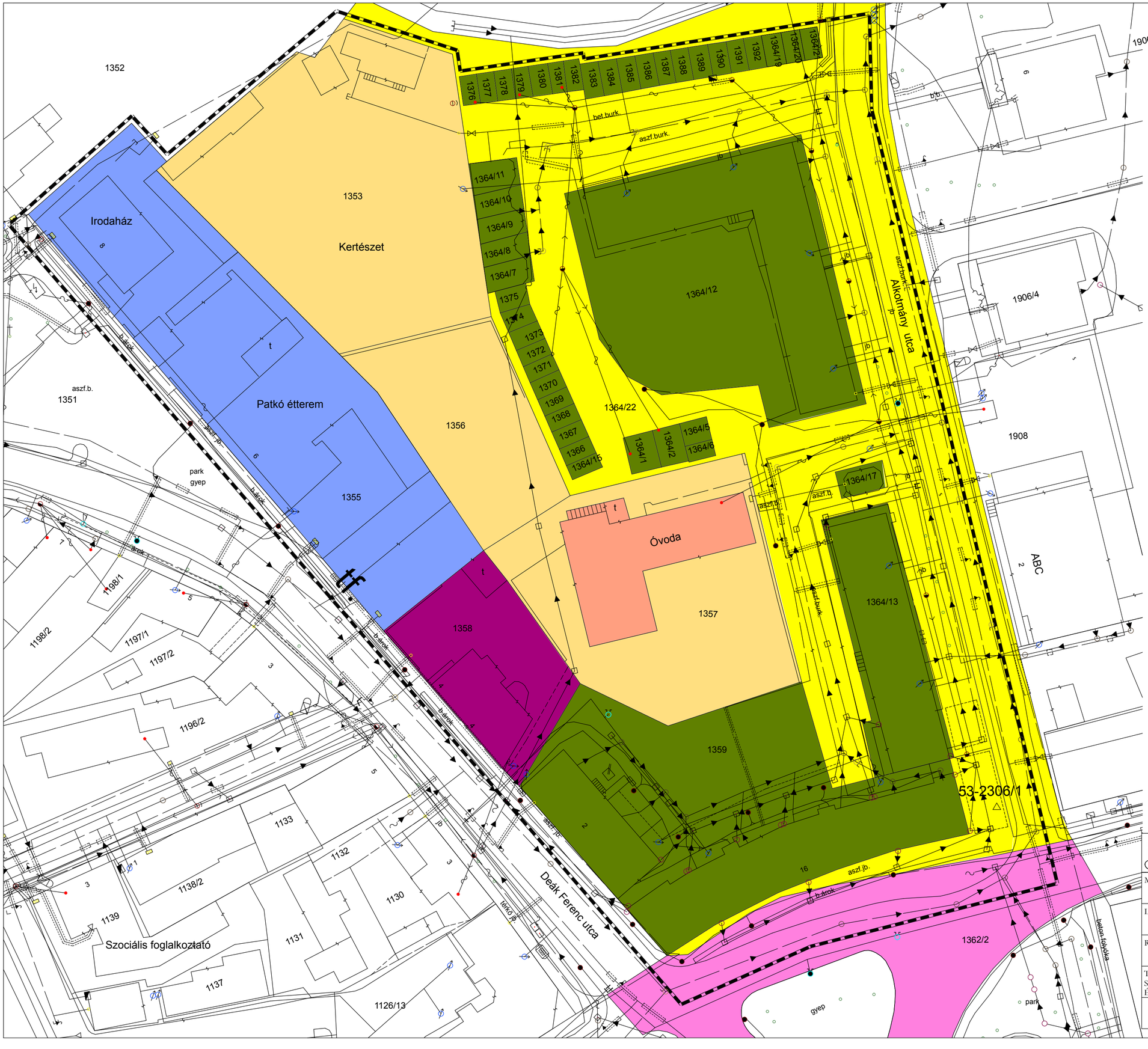
Rajzméret: 0,249 m²

Településrendező munkatárs: Szabó Balázs okl. építészmérnök É 19-0405.

Településrendező vezető tervező: Szabó Zoltán okl. észmérnök TT/1 19-0100.

Méretarány: 1 : 500

Dátum: 2015.11.



Jelmagyarázat:

- Tervezési terület lehatárolása
- 0 m 5 m 10 m 15 m 20 m — Léptékvonalzó
- Önkormányzati tulajdon
- Önkormányzati/magán vegyes tulajdon
- Önkormányzati tulajdonú közterület
- Állami tulajdonú közterület
- Állami tulajdonú intézmény
- Társas vállalkozás tulajdona
- Magántulajdon

TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA

Méretarány 1 : 500

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ez a tervlap tömb-rehabilitációs tanulmányterv része, más munkához illetve kivitelezéshez, kitűzéshez, valamint közmű- és alaptérképként nem használható fel.

TÉR - SZER Kft.
8200 Veszprém, Viola utca 14/b. T +36-30-902-0552 F +36-88-403-818

Törzsszám: 46/1/2015

Megbízó: **Zirc Városi Önkormányzat**
8420 Zirc, Március 15. tér 1.

Rajzszám: **TR-2** Tömb-rehabilitáció

Létesítmény megnevezése: **Zirc - Deák Ferenc, Alkotmány, Üdülő utcák által határolt tömb rehabilitációs tanulmányterve**

Rajz megnevezése: **Tulajdonviszonyok vizsgálata**

Rajzméret: 0,249 m²

Településrendező munkatárs:
Szabó Balázs okl. építészmérnök
É 19-0405.

Településrendező vezető tervező:
Szabó Zoltán okl. észmérnök
TT/1 19-0100.

Méretarány: 1 : 500

Dátum: 2015.11.

Jelmagyarázat:

	Tervezési terület lehatárolása
0 m 5 m 10 m 15 m 20 m	Léptékvonalzó
1.	Belvárosi környezetbe nem illeszkedő telephely
2.	Rendezetlen telephelyen belüli ügyfélforgalom
3.	Magántulajdonon haladó városi gyalogos forgalom
4.	Térkép alapján rendezetlen telekállapot
5.	Közterületként működő magánterület (udvar)
6.	Látványban, hatásaiban zavaró rendeltetés
7.	Magánterületen kialakított "nyilvános" játszótér
8.	Vegyes funkciójú épület (Óvoda és lakások)
9.	Kaotikus építészeti hangulatú garázssor
10.	Használaton kívüli önálló kis kereskedelmi épület
Általánosságban:	Leromlott esztétikai és műszaki állapot
	Vegyes tulajdonviszonyok miatti "gazdátlanság"
	Spontán fejlődés nyomai, koncepciótlanság
	Valós igényekhez képest kevés parkolóhely
	Rendezetlen, kihasználatlan belvárosi zöldterület

PROBLÉMATÉRKÉP

Méretarány 1 : 500

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ez a tervlap tömb-rehabilitációs tanulmányterv része, más munkához illetve kivitelezéshez, kitűzéshez, valamint közmű- és alaptérképként nem használható fel.

TÉR - SZER Kft. 8200 Veszprém, Viola utca 14/b. T +36-30-902-0552 F +36-88-403-818		Törzsszám: 46/1/2015
Megbízó: **Zirc Városi Önkormányzat** **8420 Zirc, Március 15. tér 1.**		Rajzszám: **TR-1** Tömb-rehabilitáció
Létesítmény megnevezése: **Zirc - Deák Ferenc, Alkotmány, Üdülő utcák által határolt tömb rehabilitációs tanulmányterve**		
Rajz megnevezése: **Problématérkép**		Rajzméret: 0,249 m²
Településrendező munkatárs: Szabó Balázs okl. építészmérnök É 19-0405.	Településrendező vezető tervező: Szabó Zoltán okl. építészmérnök TT/1 19-0100.	Méretarány: 1 : 500
		Dátum: 2015.11.

Jelmagyarázat:

Tervezési terület lehatárolása

0 m 5 m 10 m 15 m 20 m — Léptékvonalzó

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

Méretarány 1 : 500

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Ez a tervlap tömb-rehabilitációs tanulmányterv része, más munkához illetve kivitelezéshez, kitűzéshez, valamint közmű- és alaptérképként nem használható fel.

TÉR - SZER Kft. 8200 Veszprém, Viola utca 14/b. T +36-30-902-0552 F +36-88-403-818		Törzsszám: 46/1/2015
Megbízó: **Zirc Városi Önkormányzat 8420 Zirc, Március 15. tér 1.**		Rajzszám: **AT-1** Tervezési alaptérkép
Létesítmény megnevezése: **Zirc - Deák Ferenc, Alkotmány, Üdülő utcák által határolt tömb rehabilitációs tanulmányterve**		
Rajz megnevezése: **Tervezési alaptérkép**		Rajzméret: 0,249 m²
Településrendező munkatárs: Szabó Balázs okl. építészmérnök É 19-0405.	Településrendező vezető tervező: Szabó Zoltán okl. észmérnök TT/1 19-0100.	Méretarány: 1 : 500
		Dátum: 2015.11.