E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

2017. december 21-i ülésére

Tárgy: Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi arculati kézikönyv elfogadásáról és a településkép védelméről szóló rendelet megalkotásáról szóló döntései

Előadó: Ottó Péter polgármester

Előterjesztés tartalma: határozat- tervezet
rendelet-tervezet

Szavazás módja: határozat esetén: egyszerű többség
rendelet esetén: minősített többség

Az előterjesztés elkészítésében részt vett: Várszegi Bernadett főépítészi referens

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Ügyrendi és Érdekképviseleti Bizottság
Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottság,
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság,
Emberi Kapcsolatok Bizottság

Láttam:

Sümegi Attila
jegyző

Tisztelt Képviselő- testület!

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tkvt.) 2. § (2) bekezdésében foglaltak szerint az önkormányzat az általa közvetlenül igazgatott terület tekintetében a településkép védelmét önkormányzati rendeletben - a Tkvt. által meghatározott eszközökkel - ~~és~~ jogszabályban meghatározott módon biztosítja. A Tktv. 4. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a településképi rendelet (a továbbiakban: TKR) megalapozása érdekében településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: TAK) készül. Mindez a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm.r.) meghatározott szakmai és véleményezési eljárási szabályoknak megfelelően.

A TAK és TKR kidolgozását megelőzően lakossági fórumot szerveztünk, ahol ismertetésre került a dokumentumok célja, elvárt tartalmi követelményei, és a jogrendben elfoglalt szerepe. A TAK és TKR kidolgozása folyamatos konzultáció mellett folyt a helyi szakemberekkel. Az elkészült anyag november 30-án közmeghallgatáson ismertetésre került, és a város honlapján – mint nyilvános felület - mindenki számára elérhető.
A Korm.r.43/A. § (6) bekezdés b)-c) pontjában foglaltak szerint a TAK és a TKR véleményezésre megküldésre került a jogszabályban nevesített államigazgatási szervek részére. A véleményezés egy erre a célra létrehozott elektronikus felületen történik, postázási késedelem nélkül. A véleményező szerveknek 21 nap áll rendelkezésre a véleményük megküldésére.
A határidő a képviselő-testület ülésének napjáig le fog járni, a beérkezett vélemények legkésőbb az ülésen ismertetésre kerülnek, amennyiben a vélemények okán szükségesség válik a megküldött dokumentumok módosítása, arra javaslatot teszek.

A Tktv. rendelkezése alapján az önkormányzat TKR-ben állapítja meg
a) a településképi követelményeket,
b) az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,
c) a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra vonatkozó részletes szabályokat,
d) azon - jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött - építési tevékenységek körét, amelyek megkezdését településképi véleményezési eljáráshoz köti,
e) azon - jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez és az Étv. 33/A. § szerint egyszerű bejelentéshez nem kötött - építési tevékenységek, rendeltetésváltoztatások és reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti,
f) a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit, a törvény keretei közötti mértékét, kiszabásának és behajtásának módját,
g) a reklámhordozó és reklám elhelyezésére vonatkozó tilalmak és korlátozások alól e törvény által megengedett eltéréseket,
h)a helyi önkormányzat illetékességi területén létesíthető reklámhordozók számát, megjelenésük különös formai (műszaki) követelményeit.
A reklámhordozókkal és reklámokkal kapcsolatban a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28) Korm.rendelet előírásai a mértékadóak.

Ezen túl kizárólag arra van lehetőség - a Tktv. 11/A. § (3) bekezdésében foglaltak alapján -, hogy a közterületen, valamint a magánterület közterületről látható reklámhordozó és reklám esetében meghatározza a darabszámot és a formai feltételeket, valamint a méretet és a technológiát. A TKR nem határozhat meg a reklámok tartalmi megítélésére vonatkozó, valamint a közúti közlekedési

tárgyú jogszabályokban a reklámok közúton és annak környezetében történő közzétételének feltételeit megállapító rendelkezésektől eltérő szabályokat.

Az előterjesztésben szereplő TKR a jelenleg hatályban lévő településképi megjelenést szabályozó rendeletekben foglaltakhoz képest sok újdonságot nem tartalmaz. Áttekintésre kerültek az ehhez kapcsolódó hatályos rendeleteink, és az új szabályozásnak megfelelően, az új rendelet elfogadásával, megalkotásával e szabályok hatályon kívül helyezésre kerülnek, illetve az új rendelettervezetben átfogalmazásra kerültek.
Új elemként jelenik meg a konzultáció, a bejelentési és véleményezési, valamint kötelezési eljárás. A konzultáció biztosítása és hirdető-berendezésekkel kapcsolatos bejelentési eljárás a Tktv. alapján kötelező. Ezen felül, az építési engedély köteles építési tevékenységek körének jelentős csökkenésével összefüggésben a védett, az utcaképet meghatározó épületek kapcsán az önkormányzati kontrollt, valamint a településképet rontó állagú épületekkel kapcsolatosan a kötelezés lehetőségét fontosnak tartottuk beépíteni a TKR-be.

A TAK-ot a Képviselő-testületnek normatív önkormányzati határozat mellékleteként kell elfogadnia.

A Tktv. 14. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a TKR hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő a Tktv. szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközöket a törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni. Esetünkben ez érinti a helyi építési szabályzatot, a helyi védelemmel kapcsolatos rendeleteinket, a hirdető-berendezésekkel kapcsolatos rendeletünket, és a közterület használattal kapcsolatos rendeletünket, melyet egyéb jogszabályi összefüggések okán külön előterjesztésben tárgyalunk.

Kérem előterjesztésem megvitatását és elfogadását.

Zirc, 2017. december 12.

Ottó Péter
polgármester

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017(…) határozata
Zirc város településképi arculati kézikönyvének elfogadásáról

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a határozat 1. mellékletét képező Zirc város Településképi Arculati Kézikönyvét.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a polgármestert, hogy az elfogadott kézikönyvet kormányrendeletben meghatározott módon tegye közzé.

Felelős: 1./-2./ pontok esetében: Ottó Péter polgármester
Határidő: 1./ esetében: azonnal
2./ pont esetében: 2018. január 15.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
……/2017. (…..) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Miniszterelnökséget vezető miniszter és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, valamint Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 97/2017. (IV.27.) határozata szerinti partnerek véleményének a kikérésével a következőket rendeli el:

1. Bevezető rendelkezések

1. § (1) A rendelet célja Zirc építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében, a település történeti múltját, építészeti kultúráját és polgárainak önbecsülését, identitását elősegítő épületek, épületrészek, építmények, illetve az azok által létrehozott utcák, terek, szobrok egészben vagy részben történő megőrzése, minőségi fejlesztése a jövő nemzedékek számára az építészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

(2) A helyi védelem célja, hogy Zirc helyi építészeti örökségét megőrizze, átörökítését segítse. Zirc történelmi múltban gyökerező életformájának lenyomatát őrző, az itt élt és élő emberek, közösségek munkáját tükröző sajátos megjelenésű építészeti, táji értékek védelme.

2. § (1) A rendelet hatálya Zirc város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki, vagy amely a város közigazgatási területén

a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
b) reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el vagy tart fenn, valamint ilyen céllal felületet alakít ki,
c) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja és
d) az épület külső megjelenésén a rendeletben meghatározott változtatást végez.

3. § A rendelet alkalmazásában használt fogalmak jegyzéke és magyarázata

1. Reklám és információs felületek:

a) *funkcionális célokat szolgáló utcabútor:* olyan utasváró, kioszk és információs vagy más célú berendezés, amely létesítésének célját tekintve elsődlegesen nem reklámközzétételre, hanem az adott területen ténylegesen felmerülő, a berendezés funkciójából adódó lakossági igények kielégítésére szolgál;
b) *információs célú berendezés:* az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó;

c) közérdekű molinó: olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetmény, amely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét;

d) közérdekű reklámfelület: olyan reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés, amelyen a reklám közzététele más, egyéb célú berendezés közterületen való létesítésére, fenntartására tekintettel közérdekből biztosított, és amely ezen egyéb célú berendezéstől elkülönülten kerül elhelyezésre;

e) más célú berendezés: kerékpárállvány, reklámfelületet is tartalmazó, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés;

f) önkormányzati faliújság: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen az önkormányzat testületei, szervei, tisztségviselői tevékenységéről a lakosságot tájékoztató berendezés, mely az önkormányzat működését, valamint a teljes lakosság ellátását szolgáló épületek homlokzatán kerül elhelyezésre és mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;

g) önkormányzati hirdetőtábla: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen a település élete szempontjából jelentős információk, közlemények, tájékoztatások, így különösen a település életének jelentős eseményeivel kapcsolatos információk közzétételére szolgáló, közterületen elhelyezett tábla, mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;

h) útbaigazító hirdetmény: közérdekű információt nyújtó olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi közlekedési szolgáltatásról tájékoztatás, vagy egyéb közérdekű tájékoztatás;

i) óriásreklám: az a reklámhordozó, amelynek a felülete 2,00 m2-nél nagyobb;

j) információs kiegészítő elemek: megállító tábla, cégtábla, címtábla, cégér;

k) megállító tábla: többnyire az épület bejárata közelében a reklámozott létesítmény megközelítését elősegítő, időszakosan elhelyezésre kerülő hirdető-berendezés.

l) cégtábla, címtábla, cégér: intézmény, vállalat, vállalkozó, szolgáltató, stb. nevét, logóját esetleg címét tartalmazó, és az érintett ingatlanon elhelyezett tábla, felirat vagy valamely mesterség jelvényeként használt üzlet, műhely, stb. bejárata fölé kifüggesztett tárgy, vagy címszerű ábrát tartalmazó eszköz;

2. *hagyományos anyaghasználat*: vakolt homlokzat, ahol a fa vagy fém felületek legfeljebb homlokzati díszítőelemként jelennek meg, továbbá kő, agyagtégla, valamint agyag vagy betoncserép vagy megjelenésében hasonló, nem fényes felületű, egyéb anyagú tetőfedés;
3. *hagyományos színhasználat*: fehér, törtfehér, vagy bármely szín pasztell árnyalata;
4. *természetes anyagok*: homlokzat képzés tekintetében a kő, tégla, festett vagy színezett vakolat, illetve tetőfedés tekintetében az agyagcserép;
5. *optikai zártsorú*: ahol nem valósul meg zártsorú beépítés a szomszédos telkeken álló épületek összeépítésével, hanem zárt kerítés, zárt kapuzattal kapcsolódnak egymáshoz;
6. *keresztpajta*: a telek belsejében, a telek hosszirányára merőlegesen, a telek oldalhatárai között fekvő pajtaépület;
7. *Zircre jellemző anyagok*: kő, fa, agyag;
8. *Zircre jellemző színhasználat*: fehér, törtfehér, szürke.

2. Helyi védelem

4. § A helyi védelem feladata

a) az oltalmat igénylő építészeti örökség számbavétele és meghatározása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése és

b) a helyi védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, elhárítása, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

5.§ (1) A helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetése kezdeményezhető
a) hivatalból, vagy
b) természetes és jogi személy által írásban Zirc Városi Önkormányzat Polgármestere útján.
(2) A védelem alá helyezésre vonatkozó (1) bekezdés b) pont szerinti kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
a) a kezdeményező nevét,
b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, építményrész, egyéb elem, telek, telekrész),
d) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását és az erre vonatkozó dokumentumok megjelölését, vagy leírását és
e) a kezdeményezés indokolását.

(3) A védelem megszüntetésére vonatkozó (1) bekezdés b) pont szerinti kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
a) a kezdeményező nevét/megnevezését,
b) a védett érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, építményrész, egyéb elem, telek, telekrész),
d) a védelem megszüntetésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását és az erre vonatkozó dokumentumok megjelölését, vagy leírását a jelenlegi állapotot bemutató fotókat és
e) a kezdeményezés indokolását.

(4) A területi és egyedi helyi építészeti védelem alá helyezésről önkormányzati rendelet szakmai megalapozására, ha a településrendezési eszközök megalapozó munkarésze nem tartalmazza, értékvizsgálatot kell készíteni.

(5) A védelem megszüntetésére abban az esetben kerülhet sor, ha a védett érték
a) egyedi érték esetében megsemmisült,
b) a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette vagy
c) a szakmai ismérveknek nem felel meg.

(6) A védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének szakmai előkészítését a települési főépítész végzi.

6. § (1) A helyi védett értékekről Zirc Városi Önkormányzat nyilvántartást vezet. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthet.

(2) A Nyilvántartás a kormányrendeletben meghatározottakon túl tartalmazza a védett érték
a) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselőtestületi előterjesztést és a döntés másolatát,
b) a lehatárolást bemutató térképmásolatot,
c) a védett értéket érintő beavatkozások, hatósági intézkedések jegyzékét (iktatószámát).
(3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik.

7. § Helyi területi védelem - 1. melléklet szerinti lehatárolás szerint - kiterjed:

a) Zirc, Rákóczi térre és a térrel határos telkek által alkotott un. térfalra,
b) Zirc Kossuth Lajos utca páros oldalon a temető bekötő útig, páratlan oldalon a Ciklámen utcáig terjedő szakaszára (továbbiakban: Kossuth utca),

c) Zirc, Petőfi Sándor utcára,
d) Zirc 423 hrsz-ú ingatlanon lévő használaton kívüli temetőre és
e) Zirc 436 hrsz-ú ingatlanon lévő temetőre.

8. § Helyi egyedi védelem – 1. mellékletben foglaltak szerint- kiterjed:

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

9. § (1) A helyi egyedi védelem alatt álló
a) építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése tilos és
b) építészeti örökséget a tulajdonos köteles jól karbantartani, állapotát megóvni, a használata nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását.

(2) A helyi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

10. § (1) Helyi védelem alatt álló építményen a következő általános szabályok betartása mellett végezhető építési tevékenység:

a) korszerűsítése, átalakítása, bővítése vagy részleges bontása megengedett, amennyiben a védett elemei – e rendeletben foglalt követelményekkel összhangban - nem változnak meg,
b) az építmény, építményrész, egyéb elem - az c) pontban meghatározottak kivételével - nem bontható el,
c) a helyi egyedi védelem alatt álló építmény részlegesen elbontható, amennyiben
ca) a bontani kívánt építményrész – az értékvizsgálat alapján - építészeti értéket nem hordoz és
cb) a bontás az építmény rendeltetésszerű használata érdekében történik, és a védelem alá helyezést megalapozó érték nem sérül.

11. § A településképet rontó állapotú épületek tulajdonosait helyrehozatali kötelezettség terheli.

3. Településképi követelmények

12. § (1) Belterületen, épületeken nem alkalmazható:

a) nem hagyományos anyaghasználatú homlokzattal megjelenő konténer, konténerépítmény,
b) a homlokzaton hullámlemez vagy műanyag hullámlemez burkolat,
c) korábbi építészettörténeti stílusokra vagy más éghajlati tájra jellemző, funkció nélküli díszítőelem (pl. nem a településre jellemző építészeti elemekkel megformált erkély, konzol, stb)
d) az épület együtt látszó homlokzatain a nyílászárók eltérő anyag és színhasználata nem alkalmazható, kivéve, ha az az épület homlokzataira készített építészeti tervezés eredménye vagy megkezdett ütemezett felújítás valamelyik üteme vagy
e) épületek, építmények homlokzatán, homlokzati üvegfelületein, nyílászáróin színes öntapadó fólia sem belső sem külső oldalon látható módon, kivéve az áttetsző, savmaratott, opál vagy csiszolt üveg hatású monokróm fóliát, amelyet kizárólag az üvegfelületek belső oldalára erősítenek fel.

(2) Lakóépületek homlokzatán a helyi építészeti hagyományoktól, hagyományos anyaghasználattól és színektől eltérő anyagok, színezés nem alkalmazható.

(3) Lakóépületek tetőzetén nem alkalmazható hullámpala, nagy táblás fém vagy műanyag hullámlemez, nem kiselemes lágyfedés illetve a hagyományos színhasználattól eltérő színű (pl. kék, zöld) tetőfedés.

(4) Külterületen nem alkalmazható

a) lakóépület teljes homlokzati felületén megjelenő fém, műanyag,
b) lakóépület tetőzetén hullámpala, nagy táblás fém vagy műanyag hullámlemez, nem kiselemes lágyfedés illetve a hagyományos színhasználattól eltérő színű (pl. kék, zöld) tetőfedés
c) gazdasági épületen olyan homlokzati anyag vagy színezés mely megjelenésében lényegesen eltér a hagyományos anyag és színhasználattól, illetve nem biztosít pasztellszínű felületet.

(5) Kerítés nem lehet alumínium hatású nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez, illetve nád borítású.

(6) Gazdasági területekre az (1)-(5) bekezdésben és foglaltaktól eltérő szabályozás vonatkozik.

(7) Gazdasági területen az épületek homlokzatán, tetőzetén nem alkalmazható fényes felület, és erős színárnyalat, kivéve a vállalkozás logóját, cégfeliratát.

13. § (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.

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

(3) A helyi védelemben részesülő Petőfi Sándor utcára vonatkozó területi építészeti követelmények:
a) az utcában kialakult utcai telekhatárra történő épület-elhelyezés 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. Az egy szintes épületek szintszáma növelhető egy szinttel, oly módon, hogy a második szint nem lehet teljes szintmagasságú, a kétszintes épületek magassága nem növelhető,
d) a területen foghíj kialakulása nem megengedett, utcai telekhatáron lévő épület elbontása csak új épület építésével együtt lehet.

(4) A helyi védelemben részesülő 423 hrsz-ú ingatlanon lévő használaton kívüli temetőre és
Zirc 436 hrsz-ú ingatlanon lévő temetőre vonatkozó területi építészeti követelmény, hogy a temetők telekhatárán kerítést kell létesíteni, és karbantartásáról gondoskodni kell.

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

a) a védett tér falaként az épületek homlokzati kialakítása, tömege, mérete meghatározó, átalakításuk, felújításuk, bővítésükkor a létrejövő építmény tömegét, homlokzati arányait, építészeti kialakítását a tér körül lévő egyedileg védett épületekhez kell illeszteni,
b) anyaghasználat tekintetében az épületek homlokzati felújítása, átalakítása Zircre jellemző anyagok használatával, és színhasználattal történhet,
c) az épületek az utcaképet befolyásoló részein 35^0 - 45^0 tetődőlésű magastetőt kell alkalmazni és
d) a Rákóczi tér telkén növényzet és zöldfelület kialakítása egységes kertészeti terv birtokában lehet.

(2) A helyi védelemben részesülő Kossuth utcára vonatkozó egyedi építészeti követelmények:
a) az épületek utcai homlokzati szélessége 8 m-nél szélesebb nem lehet a homlokzat vonalától 6 m-en belül,
b) az épületek utcai homlokzati vonalra merőleges tetőgerinccel építhetőek, kivéve a meglévő 10 m-nél szélesebb épületeket,
c) az épületek tetődőlés szöge 35-45 ^{0} között kell, hogy legyen,
d) az épületek homlokzatai hagyományos anyaghasználattal és hagyományos színhasználattal kell, hogy készüljenek és
e) a keresztpajták Zircre jellemző anyaghasználattal és színhasználattal újíthatók fel, építhetők újjá.

(3) A helyi védelemben részesülő Petőfi Sándor utcára vonatkozó egyedi építészeti követelmények:
a) az épületek utcai tömegének, homlokzat- kialakításának, anyaghasználatának illeszkednie kell az utcaképbe, a kisvárosi beépítés jellegzetességeinek megfelelően,
b) az épületek hagyományos anyaghasználattal és színhasználattal újíthatók fel, bővíthetők és építhetők új épületek,
c) az utcai telekhatáron álló épület eredeti párkánymagasságát bővítés vagy bontást követő új építés esetében is a homlokzaton meg kell jeleníteni vagy bármilyen építészeti megoldással utalni rá és
d) az építési tevékenységek során figyelembe kell venni a következő meghatározó elemeket
da) nyílászárók arányai, osztásrendje, zárt kapuzatok,
db) párkányok.

15. § (1) A helyi egyedi védelem alatt álló épületekre, épületrészekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

a) az épület arányait, nyílászáróit, tagozatait a helyreállított épületeknél helyreállított formában meg kell őrizni,

b) az épület átalakítása, bővítése csak a védelem alapjául szolgáló homlokzati elemek figyelembe vételével történhet

ba) 35^0-45^0 közötti dőlésű magastető,
bc) faszerkezetű, eredeti osztásrend szerinti nyílászárók,
bd) homlokzati tagozatok,
be) párkánymagasság, párkányképzés - ahol van- címer és
bf) Zircre jellemző agyagok és színhasználat megtartásával.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló Zirc Rákóczi tér 8. szám alatti és 1123 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóházon és a Zirc Petőfi Sándor u. 8. szám alatti, 1035 hrsz-ú ingatlanon lévő épületen tervezett építési munkát megelőzően fel kell mérni és dokumentálni kell az épületet, különösen a védelem alapjául szolgáló homlokzati elemeket.

16.§ (1) Az egyes sajátos építményeket, műtárgyakat, új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre szánt új fejlesztési területeken földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra lehet fektetni.

(3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre nem szánt területen a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(4) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója - figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is -
a) védett műemléki ingatlanon,
b) műemléki környezetben,
c) Rákóczi téren,
d) nagyvárosi lakóövezetben és
e) közparkokban csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető

17.§ (1) Teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek:

a) mezőgazdasági,
b) gazdasági és
c) különleges területek.

(2) Az országos és helyi védettség alatt álló területek, terek, parkok területén a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények:

a) építmények esetében is elsődlegesen föld alatt kell elhelyezni,
b) föld feletti kialakítás esetén kő-, tégla- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés megengedett.

18.§ (1) Reklámhordozók és reklámhordozót tartó berendezések a meglévő épített és természetes környezetbe illesztve, Zirc városképének, településszerkezetének, vidéki jellegének, idegenforgalmi nevezetességeinek, történelmi hagyományainak, épületei, építményei léptékének és mértékeinek és építészeti kialakításának figyelembevételével, ahhoz illeszkedően helyezhetők el.

(2) Reklámhordozót és reklámhordozót tartó berendezést úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, a közterület fenntartási munkáit, továbbá közterület adottságainak és esetleges berendezéseinek, műtárgyainak, valamint növényzetének figyelembe vételével történjen.
(3) Tiltott valamennyi e rendeletben, a településképről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tktv.), valamint a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.

(4) Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán – építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el.

19. § (1) Az utasváró és kioszk reklámhordozóként vagy reklám közzétételére csak abban az esetben használható amennyiben annak kialakítása azt lehetővé teszi és felületén rendelkezésre áll a reklám elhelyezésére szolgáló vitrin. A vitrinben papír anyagú reklámhordozó elhelyezése is megengedett.

(2) Közérdekű reklámfelület, az (5) bekezdésben szabályozott kivétellel, kizárólag a talajban két ponton rögzített, 2. melléklet szerinti műszaki kialakítású, fém anyagú keretszerkezeten, reklámhordozót tartó berendezésen helyezhető el.

(3) A közérdekű reklámot hordozó kizárólag fém, műanyag felület, festett vagy ragasztott technikával előállított lehet.

(4) Közérdekű reklámfelület a 82-es számú főút belterületi szakasza mentén legfeljebb 30 db helyezhető el, egymástól legalább 300 m távolságban, úgy, hogy a Rákóczi tértől délre és északra 15-15 db lehet.

(5) További közérdekű reklámfelületek helyezhetőek el a (4) bekezdés szerinti területen kívüli összekötő és gyűjtő utak mentén.

(6) Óriásreklám elhelyezése az Állomás utcát határoló telkeken lehet, a következő feltételekkel:

a) reklámhordozó felületnagysága a 12 m2-t nem haladhatja meg,
b) amennyiben az óriásreklám- hordozót tartó berendezés a közterületről egy vagy több oldalról látható, ennek megfelelően két vagy több oldali reklámhordozóval kell rendelkeznie,
c) a közlekedési csomópontoktól mért 100 m-es távolságon kívül és
d) összesen 5 db helyezhető el.

(7) A más célú berendezések közül

a) a kerékpárállvány korlátozás nélkül használható reklámozásra és
b) reklámfelületet is tartalmazó, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés csak akkor használható reklámozásra, ha a felület és a reklám színhasználata matt színeket tartalmaz.

(8) Vendéglátó, szolgáltató és kereskedelmi egységenként 2 db megállító tábla, az épület környezetében lévő közterületen, a közlekedési létesítményekre vonatkozó szabályok megtartása mellett, megengedett.

(9) A megállító tábla reklámhordozót tartó része fa, fém vagy műanyag keretszerkezetű. A reklámhordozó anyaga lehet műanyag, fa, saját magát megtartani képes kartonpapír vagy fém, nem lehet a reklámhordozót tartónál kisebb méretű ragasztott papír. A reklám lehet nyomtatott, ragasztott-fóliázott vagy a reklámot hordozó felületre krétával rajzolt.

20. § (1) Az önkormányzat a szervei, intézményei és tisztségviselői működésével kapcsolatos, vagy feladatkörébe tartozó, továbbá közművelődési tárgyú információk közzétételére

a) 5 db önkormányzati hirdető táblát
b) kizárólag közművelődési célú hirdetmények megjelenítésére 3 db hirdetőoszlopot és
c) 8 db útbaigazító hirdetményt, mely magában foglalja a tájékozódást elősegítő információs térképet is, helyezhet ki.

(2) Az (1) bekezdésben részletezett felületeken jellemzően ragasztott, papír alapú közlemények jelentethetők meg.

21. § (1) A közterületről látható módon, építményen vagy építményben, telken megvalósuló tevékenységhez kapcsolódó cégtábla, cégér, címtábla elhelyezhető
.
(2) Cégtábla, cégér, címtábla méretének, anyag- és színhasználatának minden esetben összhangban kell lenni az építményen alkalmazottakkal.

(3) Cégtábla és címtábla intézményenként, vállalkozásonként stb. (a továbbiakban: funkció) 1 db helyezhető el, amelynek mérete nem haladhatja meg a funkcióhoz tartozó homlokzati felület 10 %-át.

(4) Funkciónként további 1 db, a homlokzatra, ingatlanhatárra merőleges cégér helyezhető el a külön jogszabályok előírásai szerint.

(5) Épület építése, bővítése, átalakítása vagy funkcióváltása esetén a cégtábla, cégér, címtábla helyét és kialakítását is meg kell tervezni. A tervezésnek teljes körűnek kell lennie abban az esetben is, ha a kivitelezés több ütemben történik.

22. § (1) A 9-10. §-ok előírásaitól eltérni évente legfeljebb összesen 12 hét időtartamban lehet.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott eltérés rendezvényekhez igazodóan a rendezvényt megelőző legfeljebb 2 héttel a rendezvényt követő 2. napig terjedő időszakban megengedett.

(3) Építési tevékenység idejére építési reklámháló kihelyezése, legfeljebb az építési tevékenység időtartamára megengedett.

(4) A polgármester döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.

23. § Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

a) Az egyéb műszaki berendezéseket lehetőség szerint föld- felszín alatt kell elhelyezni,
b) Föld- felszín feletti kialakítás esetén kő-, tégla- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés megengedett.

4. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

24.§ (1) Zirc Városi Önkormányzat önkormányzati főépítész (a továbbiakban: főépítész) útján, kérelemre, a településképi követelményekről szakmai konzultációt, ezen belül szakmai tájékoztatást biztosít.

(2) Zirc Városi Önkormányzat a szakmai konzultációt kötelezővé teszi:

a) utcaképet befolyásoló új építmény építésekor, meglévő építmény bővítésekor,
b) védett területen vagy védett építményen az épület homlokzatát érintő felújítás, átalakítás, épületbővítés, illetve bontás és új épület építés esetén és
c) reklámhordozót tartó berendezés telepítésekor.

25.§ (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési és településkép védelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető, illetve az általa megbízott tervező vagy egyéb meghatalmazott (továbbiakban együtt: építtető), szakmai konzultációt kezdeményezhet.

(2) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építtető több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

(3) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van
a) a településképi arculati kézikönyv építési tevékenységhez kapcsolódó részeinek ismertetésére,
b) a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,
c) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére és
d) a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, illetve e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére.

(4) Az utcaképi illeszkedést a tervezett épület utcai homlokzatát és a két szomszédos épületet ábrázoló utcakép, valamint a környezetről készített fotó benyújtásával kell igazolni.

(5) A konzultációhoz a kérelem mellékleteként a dokumentációt elektronikus úton (pdf. formátumban) be kell nyújtani.

(6) A szakmai konzultáción az építtetőnek papír alapú tervdokumentációt kell bemutatnia.

5. Településképi véleményezési eljárás

26. § (1) Településképi véleményezési eljárást folytat le a polgármester építési és fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően

a) helyi területi és egyedi védelemmel érintett ingatlanokon történő építési tevékenység és
b) utcaképet érintő új épület építése, meglévő bővítése esetén.

(2) A polgármester településképi véleményét a főépítész szakmai véleményére alapozza.

27. § (1) Településképi véleményezési eljárással érintett építési tevékenység esetén a telepítéssel és építészeti kialakítással kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:
a) a tervezett beépítés megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

b) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve kilátását,
c) figyelembe veszi-e a városképi igazodás helyi jellegét és követelményeit,
d) teljesíti-e a településképi szempontokkal kapcsolatos tömegalakítási, homlokzatformálási, anyaghasználati követelményeket,
e) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, vagy meglévő építmény bővítése esetén:
ea) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek,
eb) az egyes befejezett ütemek megfelelnek-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek,
f) a tervezett megoldás megfelel-e a településrendezési eszközökben szereplő előírásoknak, megfelelően illeszkednek-e az átalakuló épített környezethez.

6.Településképi bejelentési eljárás

28.§ (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le kormányrendeletben szereplő általános településképi követelmények és jelen rendeletben foglalt követelmények érvényre juttatása érdekében, az építési tevékenység megkezdését megelőzően

a) a reklámok és reklámhordozók és reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése és
b) helyi területi és egyedi védelemmel érintett ingatlanokon történő kormányrendeletben meghatározott építési tevékenység és rendeltetési mód változás esetén.

(2) A településképi bejelentési eljárás lefolytatásához a településképi követelményeknek való felelést igazoló építészeti- műszaki tervet, továbbá rendeltetésmód változás esetén a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentáció 1 példányát papír alapon, 1 példányát elektronikus adathordozón kell benyújtani.

7.A településképi kötelezési eljárás, településképi bírság

29. § A polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le az e rendeletben meghatározott:
a) a településkép általános védelme érdekében,
b) a helyi területi és egyedi védelemmel érintett ingatlanokra vonatkozó egyedi és területi építészeti követelmények,
c) az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése tekintetében meghatározott szabályok megszegése esetén,
d) településképi eljárás kezdeményezésének elmulasztása esetén és
e) a településképet rontó állapotú épületek helyrehozatala érdekében.

30. § (1) A 29. §-ban meghatározott településképi követelmények megszegése esetén a polgármester tájékoztatja az építtetőt. A tájékoztató tartalmazza
a) a szabálytalanság tényét és mibenlétét,
b) határidő megjelölésével lehetőséget biztosít a szabálytalanság megszüntetésére és
c) figyelmeztetést a kötelezési eljárás lefolytatásáról.

(2) Amennyiben az építtető az (1) bekezdés szerinti tájékoztatás alapján önként nem tesz eleget e rendeletben foglalt követelményeknek, úgy a polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le, a településkép védelméről szóló törvényben meghatározottak szerinti kötelező határozatot bocsát ki.

31.§ (1) A polgármester településképi bírságot szab ki, amennyiben az építtető a 30.§ (2) bekezdés szerint kibocsátott jogerős és végrehajtható kötelezettségét nem teljesítette.

(2) A településképi bírság mértéke 5.000- 500.000,- Ft-ig terjed és végrehajtásig ismételhető.

(3) A bírság összegének meghatározásánál a polgármester mérlegeli különösen:

a) a jogsértéssel okozott hátrányt, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
d) a jogsértő állapot időtartamát,
e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását és
g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(3) A jogerős döntéssel kiszabott és meg nem fizetett bírság adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

(4) A meg nem fizettet bírság behajtásáról az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező adóhatóság gondoskodik.

(5)A megfizetett bírság nem mentesít a kötelezettség végrehajtása alól.

8. Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

32. § (1) Az ingatlantulajdonosnak a védettséggel összefüggésben a helyrehozatali kötelezettség teljesítéséhez, valamint a védett építmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségek finanszírozásához Zirc Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) évente meghatározott keretösszeg erejéig vissza nem térítendő támogatást adhat, mely utófinanszírozott. A támogatás forrását az Önkormányzat tárgyévi költségvetési rendelete tartalmazza, melynek felhasználására pályázatot kell kiírni.

(2) A támogatás mértéke nem lehet több, mint az (1) bekezdésben részletezett munkálatok bekerülési összegének 20 %-a, de legfeljebb beruházásonként 500.000,- forint, amely tartalmazza az áfát, az egyéb adókat és a közterheket is.

(3) Támogatásban csak az a pályázó részesülhet, aki a tervezett felújításhoz támogatáson felül szükséges önrésszel rendelkezik, és a saját forrás rendelkezésre állását pénzintézet által kiállított dokumentummal vagy nyilatkozattal igazolja.

(4) A pályázat benyújtásának időpontja előtt megkezdett építési munkához támogatás nem nyújtható.

33. § (1) A pályázat kiírásáról Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete minden év március 31-ig dönt. A pályázati felhívás tartalmát Zirc Városi Önkormányzat Gazdasági, Turisztikai és Környezetvédelmi Bizottsága állítja össze. A pályázatokról a benyújtási határidőt követő 30 napon belül a Képviselő-testület dönt a Jegyző – főépítész bevonásával készített - véleményének figyelembevételével.

(2) Az Önkormányzat a nyertes pályázóval a mindenkori költségvetése terhére nyújtott támogatásokkal kapcsolatos eljárás rendre vonatkozó szabályokat tartalmazó rendelete alapján támogatási megállapodást köt.

(3) A támogatási megállapodásban foglaltak teljesítését a Jegyző ellenőrzi, véleményezi.

9. Záró rendelkezések

34.§ Ez a rendelet 2018. január 1-én lép hatályba.

35.§ (1) Hatályát veszti Zirc Városi Önkormányzat Képviselőtestületének Helyi Építési Szabályzatról, és Szabályozási Tervről szóló 6/2005. (IV.5.) önkormányzati rendeletének

a) 4. § (1) bekezdésének c) pontja,
b) 4. § (4) bekezdése,
c) 5. § (10) bekezdése,
d) 8. § (3)-(4), (6), (8), (13), (14), (15) bekezdése,
e) 17/B § (6) bekezdése
f) 25. § (9) bekezdése,
g) 26. § és azt megelőző „VI. HELYI ÉRTÉKVÉDELMI SZABÁLYOZÁS" cím és „Az értékvédelem hatálya" alcím,
h) 27. § és az azt megelőző „Építészeti védelem" alcím,
i) 28. § és azt megelőző „Területi védelem" alcím és
j) 1. függelék.

(2) Hatályát veszti

a) Zirc város egyes ingatlanait és területeit érintő, építészeti örökség helyi védelméről szóló 9/2014.(V.5.) önkormányzati rendelet.

b) Zirc város helyi védelem alatt álló, építészeti öröksége körébe tartozó ingatlanainak és területeinek fenntartásáról szóló 13/2014.(VII.4.) önkormányzati rendelet.

c) A hirdető-berendezések és hirdetmények elhelyezéséről szóló 34/2012.(XII.18.) önkormányzati rendelet.

Zirc, 2017…….

Ottó Péter	Sümegi Attila
polgármester	jegyző

1. melléklet a …./2017. (...) önkormányzati rendelethez

Helyi védelem alatt álló építészeti örökségek jegyzéke

1. fejezet

Helyi területi védelemmel érintett településrészek:
a) Zirc, Rákóczi tér és a térrel határos telkek által alkotott térfal,
b) Zirc Kossuth Lajos utca páros oldalon a temető bekötő útig, páratlan oldalon a Ciklámen utcáig terjedő szakasza,
c) Zirc, Petőfi Sándor utca,
d) Zirc 423 hrsz-ú ingatlanon lévő használaton kívüli temető és
e) Zirc 436 hrsz-ú ingatlanon lévő temető.

Helyi egyedi védelemmel érintett épületek:
a) Zirc, Rákóczi tér 3-5. szám alatti és 1046/3 hrsz-ú ingatlan Ny-i telekhatárán álló épület XIX. században épült épületrésze (volt katolikus Népiskola),
b) Zirc, Rákóczi tér 3-5. szám alatti és 1046/3 hrsz-ú ingatlanon, a Rákóczi tér és Széchenyi utca sarkán álló épület (volt katolikus kisdedóvó és leányiskola),
c) Zirc, Rákóczi tér 7. szám alatti és 1047 hrsz-ú ingatlanon lévő épület,
d) Zirc Rákóczi tér 8. szám alatti és 1123 hrsz-ú ingatlanon lévő lakóház épület és
e) Zirc Petőfi Sándor u. 8. szám alatti, 1035 hrsz-ú ingatlanon lévő épület.

2. fejezet

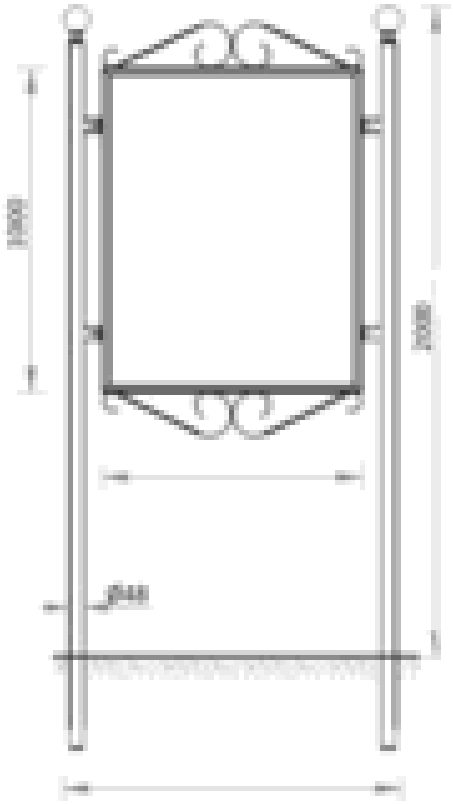
Helyi területi védelemmel érintett területek térképi lehatárolása



Helyi egyedi védelemmel érintett épületek térképi megjelenítése



2. melléklet a …./2017. (….) önkormányzati rendelethez



INDOKOLÁS

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló …./2017. (……..) önkormányzati rendelet-tervezethez

Általános indokolás

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Zirc építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében, a település történeti múltját, építészeti kultúráját és polgárainak önbecsülését, identitását elősegítő épületek, épületrészek, építmények, illetve az azok által létrehozott utcák, terek, szobrok egészben vagy részben történő megőrzése, minőségi fejlesztése a jövő nemzedékek számára az építészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása érdekében az önkormányzat megalkotja a településkép védelméről szóló rendeletét.

Részletes indokolás

1. bevezető rendelkezések

1. §.hoz:

A Rendelet céljáról rendelkezik
2. §-hoz:

A rendelet hatályáról rendelkezik
3. §-hoz:

A rendelet alkalmazásában használt fogalmak jegyzéke és magyarázata

2. Helyi védelem

4. §-hoz:

A helyi védelem feladata került megfogalmazásra.

5-6. §-hoz:
A helyi védelem alá helyezés és megszüntetés szabályait nem tartalmazza magasabb rendű jogszabály, ezért ez helyi szinten kell szabályozni, a nyilvántartás szabályainak rögzítésével együtt.

7-8. §-hoz:
A hatályon kívül helyezendő helyi védelemről szóló önkormányzati rendeletben rögzített, örökségvédelmi hatástanulmányon alapuló védett épületek és területek településképi rendeletbe történő nevesítése szükséges.

9-11. §-hoz:
A védett területekre vonatkozó általános szabályok megállapítása történik.

3. Településképi követelmények

12. §-hoz:
A település egészére vonatkozó egyedi építészeti követelmények meghatározása, az építés rendjének településképi alakulásának pozitív településkép elérésének segítése érdekében.

13-15. §-hoz:
A védett területeken és épületeken végzett építési tevékenységek szabályozása szükséges annak érdekében, hogy a védelem alapjául szolgáló értékek ne sérüljenek.

16-17. §-hoz:
Sajátos építményfajták tekintetében a teljes településre kiterjedő szabályok meghatározása annak érdekében, hogy azok illeszkedjenek a település rendjébe.

18-23. §-hoz:
A Reklámok és reklámhordozók és az azokat tartó berendezések kormányrendeletben nem szabályozott és törvény alapján felhatalmazást kapott részletszabályi, melyek az egységes településkép kialakítását kívánja elősegíteni.

4. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

24-25. §-hoz:
A településképi konzultáció részletes szabályait tartalmazza, valamint a településkép érdekében az arra hatást gyakorló épületek tekintetében kötelező elemeket szükséges nevesíteni, hogy az építési tevékenység tervezési szakaszában elő lehessen segíteni az illeszkedés követelményeinek érvényesítését.

5. Településképi véleményezési eljárás

26-27. §-hoz:
Településképi véleményezési eljárás szükségessége azon építési tevékenységek esetében, ahol építésügyi hatósági engedélyt kell kérni, azonban építésügyi hatóság nem vizsgálja településképi, utcaképi szempontokat, indokolt a településképi rendeletben foglaltak érvényesítése végett.

6.Településképi bejelentési eljárás

28. §-hoz:
Településképi bejelentési eljárás kormányrendeletben nem szabályozott előírásai kerültek szabályozásra, valamint a településképi rendeletben foglaltak helyi védettséggel érintett épületeken, területeken, a nem építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetében történő érvényesítése érdekében.

7.A településképi kötelezési eljárás, településképi bírság

29-31. §-hoz:
Településképi követelmények érvényesítési eszköze azokkal szemben, akik önként nem vállalják a jogkövetést. Az eljárás és szankcionálás részletszabályait a helyi rendeletnek tartalmazni kell.

8. Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

32-33. §-hoz:

A védett ingatlanokon végzett építési tevékenységek indokolt többlet forrás igényéhez kíván az önkormányzat támogatást biztosítani, ezzel is elősegítve a településképi rendeletben meghatározott védelem alapjául szolgáló építmények, építményrészek megóvását, jó állapotban tartásának biztosítását.

9. Záró rendelkezések

34. §-hoz:
A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza. Az önkormányzat azon rendeleteinek részben vagy egészben történő hatályon kívül helyezéséről kell gondoskodni, melyek településképi rendelkezéseket tartalmaznak.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2017. (……..)
a településkép védelméről szóló
önkormányzati rendelet-tervezethez

előzetes hatásvizsgálata
I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A **jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit**. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell
a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
ab) környezeti és egészségi következményeit,
ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket".

II.

A településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet-tervezetében (a továbbiakban Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

E körben a Jat. szerint „különösen" a következő kategóriákat kell vizsgálni.

– ***A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai***

A tervezetnek társadalmi, gazdasági hatása pozitív a jogszabály alkalmazásával elérhető minőségi települési környezet és a védett értékekkel közvetített identitást növelő hatása által. Költségvetési hatása a hatályon kívül helyezendő Zirc város helyi védelem alatt álló, építészeti öröksége körébe tartozó ingatlanainak és területeinek fenntartásáról szóló 13/2014.(VII.4.) önkormányzati rendeletében meghatározott mértékkel azonos, tehát a jelen rendelettel többlet költségvetési kiadás nem keletkezik. Amennyiben szükségessé válik a szankció alkalmazása, úgy az költségvetési bevételt tud eredményezni.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A tervezetnek mérhető egészségügyi következményei nincsenek, az épített környezetre pozitív hatást gyakorol a jogszabályban foglaltak végrehajtása.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A tervezet jelentős adminisztratív terhet keletkeztet.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A tervezet megalkotására azért van szükség, mert Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 93/2017.(IV.27.) határozatával elhatározta a rendezési terv módosítását, nevezetesen:
„ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a beruházni szándékozó kérelmére a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005.(IV.5.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítását a Zirc 0197/7-10 és 0197/13-16 hrsz-ú telkeket érintően, azok erdő területi besorolásának különleges rekreációs területbe sorolásával.”

Ennek érdekében, a törvényben és kormányrendeletben rögzített jogalkotási folyamatot lezárva, szükséges a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 6/2005.(IV.5.) önkormányzati rendelet módosítása.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi és tárgyi feltétel a közös önkormányzati hivatalban biztosított.



ZIRC

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV
2017.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés *5*

2. Zirc bemutatása 7
általános településkép, településkarakter

3. Örökségünk 12
a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők

4. Településképi szempontból szempontból meghatározó területek Zirc 16
eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával

5. Ajánlások 35
a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató:
Telepítés
Terepalakítás
Magasság
Tetőhajlásszög, Tetőforma
Színek
Kertek, Kerítések
Erkélyek, tornácok
Ajtók, ablakok
Homlokzatképzés

6. Jó példák, épületek, épített részletek 57
épületek, építészeti részletek kialakítása

7. Utcák, terek 63

8. Hírdetések, reklámtáblák 64

BEVEZETÉS

Az építészetet szokás megfagyott zeneként emlegetni. De valójában a környezet is folyton változó képét mutatja, akár a zene változása az előadás alatt. Nagyon sok hasonlóságot találhatunk egy zenemű és az építészet között. Az építészet sokszínűségét adja a változatos utcák, terek, épületek sokasága, mint egy zenekarban a sokféle hangszer: vonósok, fúvósok, ütős hangszerek. Ugyanakkor, ha ezek egymásra tekintet nélkül zenélnek, lehet külön-külön még szép dallam is, amit játszanak, az összkép hamis. Ugyanígy a házak is lehetnek eltérőek egymástól, más rendeltetésűek, de ha nincsenek tekintettel egymásra, zavaros, élhetetlen környezetet alakítanak ki. Ebben a folyamatában változó képet mutató összképbe oly módon kell beavatkozni, hogy a zene egyensúlya ne boruljon fel.







A kézikönyv segítség kíván lenni: a település bemutatásával, az értékek megismertetésével és az útmutató résszel tárja fel az épített környezet szépségeit. Bevezeti az olvasót az építészeti értékek tárházába, hogy olyan házat tudjon építeni, ami valódi büszkeséggel töltheti el, és a település képéhez illeszkedik, azt ízléssel viszi tovább.
Az ajánlások nem tekinthetők kötelező jellegűnek, a céljuk nem a tervezési szabadság megkurtítása, uniformizálása, hanem éppen a valós értékek megismertetése, a sokféle izgalmas lehetőség feltárása. Az unalomig másolt, giccses, sokszor import klónok helyett a település karakteréhez illeszkedő választási lehetőségek bemutatása, a nem diktált, hanem valódi szabadság megismertetése.

A kézikönyv nem egy merev, lezárt egész, hanem nyílt, folyamatos hozzászólást és változtatást lehetővé tevő kezdeményezés kíván lenni, ahogy a település története sem befejezett, hanem folyamatosan továbbíródik. Ezért, ha újabb szép ház születik, az bekerülhet, sőt be is kell, hogy kerüljön a könyvbe, hogy ezáltal büszke lehessen rá építtetője, tervezője, kivitelezője és a település egyaránt.
Egy ház elválaszthatatlan kapcsolatban van környezetével, szomszédaival, településével. Valódi gyümölcse pedig csak annak a kapcsolatnak van, ahol a felek egymást megismerik, szeretik és békében élnek egymással. Igaz ez az emberi kapcsolatoktól a zenén át egészen épített környezetünkig.

ZIRC BEMUTATÁSA

Zirc a Bakony középhegység szívében elhelyezkedő, erdőkkel körülölelt kisváros, járásközpont. Az ország legmagasabban fekvő városa. A korábbi idők mezőgazdasági tevékenysége alakította, hogy az erdők mellett mozaikosan legelőkkel és szántókkal tarkított a táj. Mára a legeltetés háttérbe szorulásával a legelőkön bokorerdős növényzet figyelhető meg. A változatos tájkarakter és domborzat szemet gyönyörködtető, barangolásra túrázásra csábító.
Zirc város része a központi településrészen kívül Akli major, Kardosrét, és Tündérmajor, a településrészek beépített területei nem érintkeznek egymással.
A központi település utcaszerkezete a Rákóczi térről kiindulva, a történelmi utcák által kijelölten sugárirányban adja a településszerkezet vázát. A további beépítések ezen utcák közötti és körüli területeken vannak.

A mai Zirc kialakulása a szerzetesrend által alapított apátsághoz kapcsolódik. A ciszterek letelepedése vonzotta a terület benépesülését. A város központjában az apátsági épületegyüttes előtt van a főtér, ami jellemző módon a valamikori vásártér helyén alakult ki. A főteret körülölelő épületek egy polgáriasodott kisváros képét mutatják. A térfal északi részének az államszocializmus idején történt lebontásával, majd kortárs épületekkel történő beépítésével sem vesztette el ezt a jellegét. A főtér térfalát képező épületek egy-két kivételtől eltekintve jó állapotúak, felújítottak.





A főtértől déli irányba húzódik a város valamikori Fő utcája (mai Kossuth Lajos utca) jellegzetességeit a mai napig őrzi. A porták előtti széles zöldterülettel széles közterület van a kétoldali házsor között. A telkek beépítése a mai napig őrzik,hol jobban, hol kevésbé a történelmi beépítést, ami az itt lakó parasztság életmódja nyomán alakult, a hosszúházas tornácos lakóház mögött a gazdasági épületek, majd a keresztpajta, a beépítéssel átellenes oldalon a nyári konyha. Sok házat átépítettek, megbővítettek az utcai traktusban egy szobával oldalirányba, azonban még maradtak őrzői a hagyományos beépítésnek. A keresztpajták sora még ma is gyönyörűen kirajzolódik, köszönhető ez annak, hogy a nagy kertek, háztáji földek megszűntével megtalálják a tulajdonosaik a mai funkcióját az épületeknek. Ugyanez elmondható a nyári konyhákra is, bár ebből kevesebbet találunk. Az utca építészeti karakterét meghatározza a fehérre meszelt házak, meszelt vagy natúr felületű zárt kőkerítések, zárt kapuzatok sora.

A főtértől északi irányba lévő valamikori Hosszú utcában (mai nevén Deák Ferenc utca) és Kálvária utcában az iparosság élt. Beépítésében hasonlatosságot mutatott a Fő utcával, itt azonban a gazdasági épületek kisebbek voltak, mivel az itt lakók az iparos tevékenység mellett foglalkoztak állattartással, növénytermesztéssel. Ez a terület azonban jelentősen átépült.

A város hagyományos népi épületeinek előfordulására számíthatunk a Kossuth Lajos, a Reguly Antal, Bakonybéli, József Attila, Deák Ferenc és a Kálvária utcákban, melyek idézik még a város valamikori falusi korát idéző településszerkezetet és településkaraktert.

A környék iparosodásával a település valamikori kiterjedése jelentősen megnőtt. Az északi településhatár kitágult, oda ikerházak, társasházak, sorházak sora épült, létrehozva egy komplett településrészt. Ezzel párhuzamosan a településen a hosszú telkeket felaprózták, új utcákat nyitottak, beékelődve megjelentek itt is a társasházak, valamint az un. 10 x 10-es egyszintes alaplakás, valamint annak szuterénos változata. A következő nagy fejlődési szakasz Zirc nyugati irányba történő terjeszkedése, ami már a kialakult városi funkciókkal hozható összefüggésbe, az 1980-as évektől a napjainkig épülnek az aktuális építészeti hullámokhoz illeszkedő épületek.





A külső településrészek nemesi kuria vagy apátsági major köré épültek. A városban elérhető szolgáltatások köre a lakosságon kívül a környékbelieket is kiszolgálják. Városi könyvtár, művelődési ház, kórház, szakrendelő, gimnázium, szakközépiskola, általános iskola, óvoda, bölcsőde, kormányhivatal, közös önkormányzati hivatal működik. Erdőkkel, mozaikos tájjal körülvett Zircen belül mind a közterületeken, mind a magántelkeken rendezett, gondozott zöldfelületek vannak, erősítve ezzel a Bakony szíve jelzőt. A város közepén lévő arborétum igazi kuriózum, ilelszkedik ehhez a ligetes városi főtér. Bár a legutóbbi felújításnál lényegesen veszített ebből a jellegéből, azonban a helyiek ragaszkodása a fásított főtérhez nyomon érhető, és egészében véve nem nyelte be a „modern főtér" gondolata a ligetet.

Köztéri alkotásokban műtárgyakban bővelkedik a város. Egy helyi alapítvány önzetlen önkéntesekkel az élén- java részt közadakozásból- gondoskodik ezen alkotások nagy részének védelméről, felújításáról. Az köztéri alkotások palettája széles, megtalálható az eredeti helyén álló középkori apátsági oszlopköteg rajta Szent Imre szoborral, valamint különböző neves vagy kevésbé ismert alkotók szobrai a város különböző pontjain, és számos fennmaradt útszéli kereszt, köztéri kutak.

Az iparosodott területek nagyon helyes módon a település déli és északi határán alakultak ki és fejlődtek. A déli oldalon inkább üzemi tevékenység folyik, míg az északi az ipari tevékenység végzésére is alkalmas terület.

Zirc épületállománya általában gondozott, jól karbantartott. Mint minden településen itt is találhatók olyan épületek, amik nem illeszkednek a településképbe, azonban a sok zöldfelület, többszintű növényzet jótékony keretet ad, elfedi ezeket az ellentmondásokat. Összességében élhető, kellemes, rendezett települést látunk.







3



ÖRÖKSÉGÜNK

Zirc természeti adottságai, történelmi fejlődése, nemzetiségi gyökerei és átalakulása együtt határozza meg a település örökségét. Zircen több országosan védett műemlék, feltárt és feltáratlan régészeti érték valamint országosan védett természeti érték van.

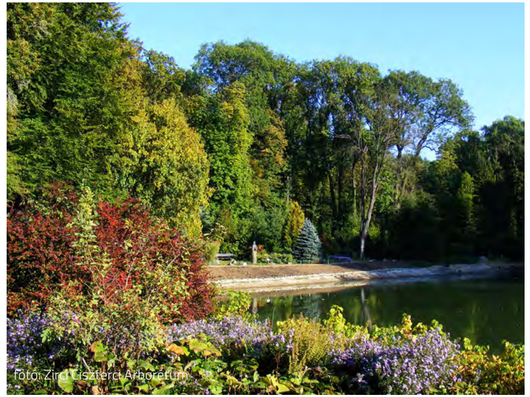
Épített örökség szempontjából meghatározó a ciszterci rend jelenléte, a XVIII. században alapított apátság. A XVIII. században épült, országos örökségvédelem alatt álló apátsági épületek barokk stílusban épültek. A város legkorábbi lakóépülete, szintén barokk stílusban épült a XVIII. század első harmadában, ami az apátság felépülése után fogadóként működött. Szintén országos védelem alatt áll, a helyben kistemplomnak nevezett plébániatemplom, Zirc déli határához közel, valamint a főtéren álló Dubniczay kanonok által építetett lakóház, és annak a környezetében lévő épületek, beleértve szomszédos lakóházat. valamint az apátság majorsága, ami Akli majorban található.

A XII. századi apátságból épen maradt pillérköteg szintén közterületen van, a rajta álló Szent Imre herceget ábrázoló szoborral.Épített örökségünk része a település történeti magja, mely őrzi eredeti beépítésének nyomait, vagy a XIX-XX. század fordulóján, a XX.század első harmadában alakult ki.



A régmúlt, jellemzően ma föld alatt lévő, épített emlékei régészeti védelem alatt állnak. Jól körülhatárolható és legtöbb információval rendelkezünk a középkori apátságról, valamint az I. András téren a középkori királyi udvarház és templomról. Az Apátság maradványainak egy része feltárt (bemutatásra került a konvent terem romjai), további részek feltárásra várnak, de vannak olyan részek, ahol a feltárás jelenleg lehetetlen, mivel az a 82-es számú főútvonal alatt helyezkedik el. Ezen kívül a középkori apátságtól észak – keleti irányban történtek még feltárások. A királyi udvarház és templom részben megkutatott, dokumentált.




fotó: Zirci Ciszterci Arborétum

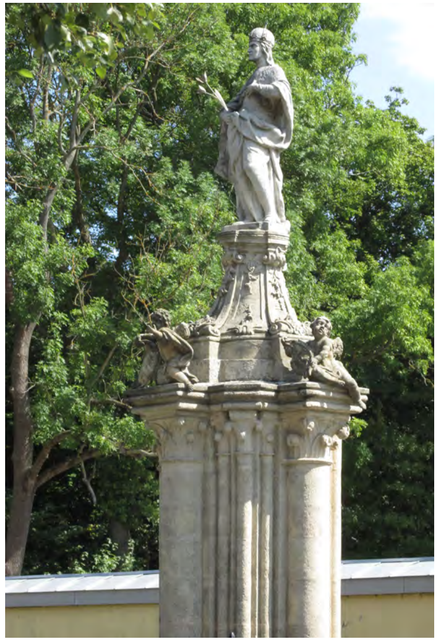
Az épített örökséghez szorosan kapcsolódik az arborétum, mely országosan védett természeti örökség, nevéből adódóan mesterségesen telepített meghonosodott növénytársulásokból álló gondozott kert, ma dísztőként megjelenő valamikori sörös-tóval, a kanyargó Cuha patakkal, mely hangulatos hidakat hord a hátán. A településen több ex lege védett természeti érték van, barlang, forrás, víznyelő, kunhalom.


fotó: Zirci Ciszterci Arborétum


fotó: Zirci Ciszterci Arborétum

Az épített örökséghez szorosan kapcsolódik az arborétum, mely országosan védett természeti örökség, nevéből adódóan mesterségesen telepített meghonosodott növénytársulásokból álló gondozott kert, ma dísztőként megjelenő valamikori sörös-tóval, a kanyargó Cuha patakkal, mely hangulatos hidakat hord a hátán. A településen több ex lege védett természeti érték van, barlang, forrás, víznyelő, kunhalom.

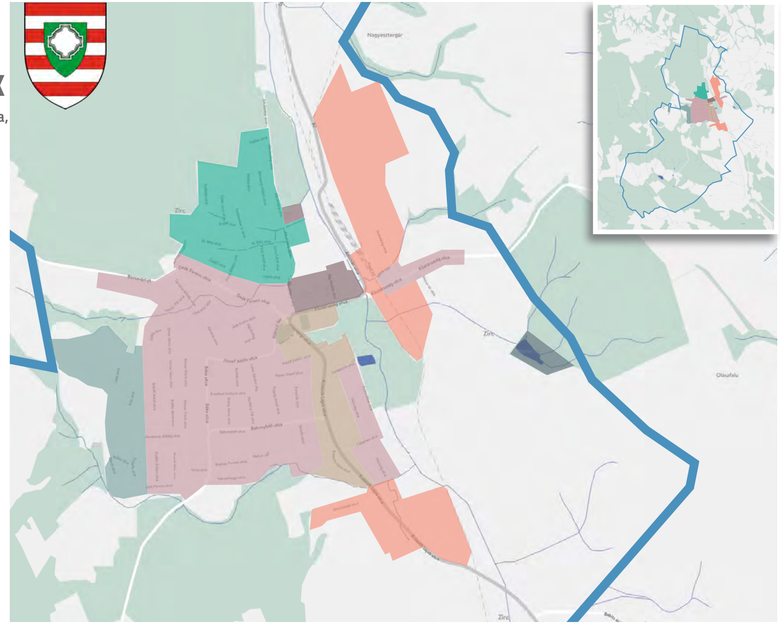
Ezen kívül a településen jelentős területet fed le az országos ökológiai hálózat, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek, valamint kis mértékben érintett a NATURA 2000 által. Emellett több helyi jelentőségű, védelemre érdemes érték van a városban. Épített elemek a történelmi városmagban található épületek, kapuzatok, házsorok. Zirc környéke természeti értékben gazdag, kiemelhető helyi természeti érték a Pintér-hegy és környéke. Történelmi emlékezet része az apátság valamikori halastó rendszere, mára ebből két tó került visszaállításra.



4

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK

eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával



- Tömbházas beépítésű településrész
- Átalakuló településrész
- Ipari településrész
- Erdőalja városrész
- Történelmi településrész
- Új beépítésű városrész
- Beépítésre nem szánt településrész

TÖRTÉNELMI TELEPÜLÉSRÉSZ

Zirc történeti településrészének tekintjük azt a területet, ahol tetten érhető a történelmi beépítés. A városközpontban a XX. század első felének polgáriasodott épületei találhatók, arányos homlokzattal, szolíd vakolatdíszítésekkel. Az épületek jellemzően egyszintesek, azonban nagy belmagassággal készültek, így a tér falaként a térrel arányos léptékben jelenik meg. Ide sorolhatjuk még a valamikori Vajda Ödön, ma Petőfi Sándor utcát is. Mindkét részen zártsorú vagy optikailag zártsorú (utcai fronton zárt kapuzattal) beépítés van, utcával párhuzamos tetőgerinccel. Anyaghasználat tekintetében a hagyományos Zircre jellemző megoldásokkal találkozunk. Itt az utcai telekhatárra kiépítettek az épületek.







Kossuth Lajos utca széles portáival, oldalhatáron álló hosszúházas beépítésével, keresztpajtáival a XVIII-XIX. század megőrzött és átörökített építészetét hordozza. Nagyon szép példái maradtak fenn a hosszúházas beépítésnek, a házak oldalhatáron állnak, a kor építészeti kialakításának és szerkezeti lehetőségeinek megfelelően 7,5 m körüli szélességgel, utcára merőleges tetőgerinccel, jellemzően kontyolt 37-38°-os nyeregtetővel, cserép fedéssel, téglapilléres tornáccal épültek. Utcára két osztott ablak nyílott, a házakat jellemzően kiépítették az utcai telekhatárra, vagy kis előkert mélységgel helyezték el. Máig található eredeti tömegében fennálló lakóépület. Sok házat „modernizáltak" a múlt század közepén és az utcai traktusban egy szobával toldották meg udvar felé, az „L" alak belső szögletében pedig előszobát építettek. Mind a megmaradt, mind pedig a megbővített épületek mögött gyönyörűen megmaradtak a sokszor jobb építőanyagokból felépített istállók, gazdasági épületrészek. Építészeti megformálása a lakóépületnél leírtak szerint történt. Ezek mai célokra történő hasznosítására kiválóan alkalmasak.
Igazán szép számban megmaradtak a keresztpajták. Hagyományos anyaghasználattal, 35°-os tetődőléssel készültek. Maga a tény, hogy sok pajta fennmaradt, igazolja, hogy használják a tulajdonosaik. A cél az kell legyen, hogy a későbbiekben is megmaradjanak, a szabályozást úgy kell alakítani, hogy a pajta épületekben rejlő lehetőségek kihasználhatóak legyenek. A cél, hogy a jellemző, történeti beépítés, annak jellemző megjelenése megőrzésre kerüljön.

Az utcai telekhatáron kerítések választják el a portákat a közterülettől. Jellemző a zárt, falazott kerítés, zárt kapuzat. A telkek közötti kerítések is zárt módon, vagy léckerítésként lettek kialakítva. A településrész utcaképéhez ez a zártság hozzátartozik, javasolt a zárt kerítések megtartása, szükség esetén inkább újítsuk fel, mintsem elbontanánk. Ha valakit zavar ez a zártság, akkor javasolható a kapu és a ház előtti „kiskert" előtti kerítésszakasz zártságának a megszüntetése, mint arra már találunk is példát. Található itt szépen felújított vagy gelújítás nélküli útszéli kereszt, melynek megőrzése, jó karbantartása javasolt.

Ezt a részt széles közterület jellemzi, széles zöldfelülettel. Jelenleg gyepfelület a jellemző, illetve ültetett fasorok. A közterület egységes kezelése szükséges. Jelenleg ad hoc jellegű a megváltozott funkciókhoz történő közterületi parkolók elhelyezése, leginkább csak murvázott felülettel. A közterület lehetőséget ad a zöldfelület rendezésre (oly módon, hogy az elektromos vezeték védőtávolságát figyelembe vevő növénytelepítés történjen), vegyes (gyalogos, kerékpáros) közlekedési felületek és parkolósáv kialakítására. Fontos lenne ezen a szakaszon, hogy a városba érkezőt szimbolikusan fogadja a város, alkalmas erre az utca településhatár felöli részén lévő híd olyan módon történő kialakítása, átalakítása, hogy az a megérkezés gondolatát keltse.
A történeti településrészt területi építészeti örökség védelmére javasolt területként szükséges kezelni.



TÖMBHÁZAS BEÉPÍTÉS

A város központjában az urbanizáció velejárójaként épültek a többszintes magas vagy lapostetős többszintes lakóépületek. Az épületek eltérő korban épültek, van köztük szocialista realista építési stílusban épült épület, és későbbi korok lenyomatát hordozó épület is. Közös jellemzőjük, hogy nagy részüknél szükséges a felújítás. A legfontosabb ezeknél az épületeknél az egységes homlokzatkezelés, szem előtt tartva, hogy a nyílászáró a homlokzat része. Ezeket az épületeket mindig egységes homlokzati terv alapján újítsuk fel, ügyelve az eredeti architektúra megőrzésére. árnyékolásnál, amennyiben redőnyös megoldást választunk, az egész házon legyen következetesen, de süllyesztett redőnytokkal rendelkező, nyílászáró színével harmonizáló redőnyt építsünk be, kerüljük a külső redőnytokos megoldásokat. Továbbá közterületről látható homlokzatfelületeken kerüljük az egyedi szerelvények (klíma, parabola antenna) elhelyezését.
Az épületek közötti zöldfelület gondozott gyepfelület, megfontolandó a lakók részéről közösségi kert kialakítása, mely identitást képző, közösséget formáló erővel bír, és nem utolsó sorban szépíti a környezetet.





ERDŐALJA VÁROSRÉSZ TELEPÜLÉSRÉSZ

Az Erdőalja városrészen az ikresen csatlakozó épületek, a társas és sorházas beépítések a jellemzőek. Az ikresen beépített rész jellegzetes és kedvelt része Zircnek. A lakóépületek önálló telkeken, ikresen csatlakoznak egymáshoz. utcával párhuzamos tetőgerinccel épültek, a tetődőlés 35° körüli. Az épületek népszerűségét kompakt mérete és szerkezetéből következő, jó átalakíthatósága adja, továbbá a kis telekméret is vonzó a városi környezetben, és nem utolsó sorban a városközpont közelsége. Az épületek bővítésére többféle megoldást látunk, egyaránt kedvelt a tetőtér beépítése és a lakószinten történő épületbővítés is. A terület visszásságát adja az épületek mögött elhelyezett melléképületek sokasága, sajnos ezek beépítése nem követi a zártsorúságot, a kis telkeken sokszor nem egy vagy kettő hanem több épülettömegben helyezték el. Anyaghasználat tekintetében sok esetben igénytelen, házilagos megoldásokkal találkozunk, Szerencsére az újonnan beköltözők kezdik felszámolni ezt a melléképület-rengeteget. Fontos, hogy a bontások után a beépítésnek megfelelő, lehetőleg egy épülettömegben elhelyezett, a főépülettel azonos vagy azzal harmonizáló anyaghasználat legyen. Az épületek átalakításakor figyelemmel kell lenni az utcaképre, legfőképp az ikerszomszédos épületre, szükséges, hogy még ha két különálló telken lévő önálló lakásról van is szó, a tömeget és a homlokzatokat egységes egészként kezeljük. Az épületek felújításánál, átalakításánál a korszerű építőanyagok közül a természetes anyagokat válasszuk, melyek Zircre jellemzőek, így a cserépfedés, vakolt pasztellszínű homlokzat, esetleg kő, tégla, a nyílászárók színe harmonizáljon a homlokzattal, árnyékolásra használjunk zsalugátert, vagy süllyesztett redőnytokkal rendelkező, nyílászáró színével megegyező vagy azzal harmonizáló redőnyt, kerüljük a külső redőnytokos megoldásokat.





A telkek utcai homlokvonalán kerítés található, ezen a területen nem jellemző a tömör kerítés, kerüljük ennek alkalmazását, helyette áttört, lehetőleg fa anyagú megoldást válasszunk, lábazattal vagy anélkül. Az utcai kerítésnél érdemes a környezet szép példáit megfigyelni, azok nyomán mai módszerekkel, friss hangulatú, de illeszkedő kerítést tervezni, építeni. Az oldalsó és hátsó kerítések rejtettebbek, mégis érdemes átgondolni anyagukat, zártságukat. A nyitottabb, átlátszóbb kerítés nem csak a jószomszédi kapcsolatokat segíti, de naposabb, legősebb lesz a kertünk. A kerítés kialakítása magassága mindenképpen legyen arányban az épület homlokzatával.

A településrészen lévő telkek kertjei meglehetősen vegyes képet mutatnak. Az előkertek jellemzően hagyományos virágoskertként fenntartottak, az oldal és hátsókertek kialakítása most van átalakulóban. Javasolt a környék szép példái nyomán igényes pihenő és zöldséges kertet kialakítani, ami együtt működik a házzal, azzal összhangban van. A nagyarányú térburkolatok kialakítását kerüljük, azzal koncentráljuk a lehulló csapadékot, meggátoljuk annak természetes elszikkadását, lévén Zirc heterogén domborzatú település, a burkolaton koncentráltan összegyűlő csapadékvíz egészen biztosan vagy másik telken, vagy a közterületen megjelenik problémaként. Ezt kerüljük el, ha szükséges térburkolat kialakítása, annak felületén összegyűlő csapadékvizet vagy saját telken szikkasszuk el (a szomszédos telkek sérelme nélkül) vagy gondoskodjunk a közterületi csapadékvíz elvezető árokba vezetéséről.
A közterületek jellemzően gyepfelülettel fedettek, ennek megtartása, gondozása fontos. Jellemzően a fő közlekedési útvonalak mentén, a közterületen fasorok vannak, érdemes követni ezt a példát és a közterületeken fasorokat ültetni, jótékonyan csökkenti az útról telkekre beszűrődő zajokat, porterhelést, javítja a mikrokörnyezetének klímáját, és hozzájárul a makro környezet klimatikus egyensúlyának megtartásához. Mindemellett kiváló hangulati elem, és jótékonyan egységesíti a kevésbé sikeres épületeket is a környezetükkel.

A társasházas és sorházas beépítéseknél az épületek jellemzően felújításra érettek. Az épületek átalakítása felújítása során nagyon fontos lenne szem előtt tartani, hogy az épület egységes egész, ennek megfelelően kell megtervezni a felújításokat, még ha azt ütemezetten hajtják is végre. Fontos hangsúlyozni, hogy a homlokzat része a nyílászáró, az előtető, és a tető is, ezen elemek átalakítása, kialakítása is tervezettséget igényel. Az épületekhez kis telek is társul, itt helyezik el jellemzően a melléképületeket, fontos lenne itt is a tervezettség, egységesség, egy épülettömegbe célszerű foglalni ezen építményeket, egységes kialakítással. Árnyékolásra, amennyiben redőnyös megoldást választunk, süllyesztett redőnytokkal rendelkező, nyílászáró színével megegyező vagy azzal harmonizáló redőnyt építsünk be, kerüljük a külső redőnytokos megoldásokat. redőnytokos megoldásokat.







A településrészen lévő telkek kertjei meglehetősen vegyes képet mutatnak. Az előkertek jellemzően közlekedésre szolgálnak, az épület mögötti kertek kialakítása zöldfelületként kialakítottak, javasolt ezt fenntartani oly módon, hogy a környék szép példái nyomán igényes pihenő és zöldséges kertet kialakítani, ami együtt működik a házzal, azzal összhangban van. A nagyarányú térburkolatok kialakítását kerüljük, azzal koncentráljuk a lehulló csapadékot, meggátoljuk annak természetes elszikkadását, lévén Zirc heterogén domborzatú település, a burkolaton koncentráltan összegyűlő csapadékvíz egészen biztosan vagy másik telken, vagy a közterületen megjelenik problémaként. Ezt kerüljük el, ha szükséges térburkolat kialakítása, annak felületén összegyűlő csapadékvizet vagy saját telken szikkasszuk el (a szomszédos telkek sérelme nélkül) vagy gondoskodjunk a közterületi csapadékvíz elvezető árokba vezetéséről.
A közterületek jellemzően gyepfelülettel fedettek, ennek megtartása, gondozása fontos. Vannak utcák, ahol a közterületen fasorok vannak, érdemes követni ezt a példát és a közterületeken fasorokat ültetni, jótékonyan csökkenti az útról telkekre beszűrődő zajokat, porterhelést, javítja a mikrokörnyezetének klímáját, és hozzájárul a makro környezet klimatikus egyensúlyának megtartásához. Mindemellett kiváló hangulati elem, és jótékonyan egységesíti a kevésbé sikeres épületeket is a környezetükkel.

ÁTALAKULÓ TELEPÜLÉSRÉSZ

Az átalakuló településrész nevet kapták azon településrészek, melyek olyan épületeket tartalmaznak, amik mára felújításra, a mai igények szerinti átalakításra szorulnak, itt jellemző a tulajdonosváltáshoz kötött épületmegújítás. Az épületek jellemzően 10x 10-es alapházak, néhol szuterénnel, néhol emeletszinttel. Az épületek telken belüli elhelyezése általában oldalhatáron álló, de a település dél- nyugati részén találunk olyan tömböt, ahol szabadonálló a beépítés. Fontos, hogy a szabadonálló beépítés előnyeit kihasználjuk, ha ez a kedvezőtlen tájolású oldalkertünk, pl. telepíthetjük ide a gazdasági bejáratot. Kedvező tájolás esetében pedig nyugodtan nyithatunk meg erre is a homlokzatot. Ezen épületek átalakítása nagyon nehéz építészeti feladat, hogy a végeredmény ne csak funkcionális, hanem esztétikai igényeket is kielégítsen. Különösen fontos az utcaképbe illesztés, mivel ha a sátortető helyett nyeregtető kerül rá, az épületek nagy tömegűvé válnak. Ha a ház mellett két kisebb épület van, semmiképpen ne gondolkodjunk emeletráépítésben vagy térdfal-emelésben, inkább a terepszinten történő bővítésben. A tető kialakításánál kerüljük a nagy felületeket, törjük meg azokat, inkább a vízszintes vonalakat hangsúlyozzuk.

Egyedi telkes beépítésről van szó, így a tárolást meg kell oldani, ezt célszerű melléképületben megtenni. A melléképület legyen a beépítésnek megfelelő, lehetőleg egy épülettömegben elhelyezett, a főépülettel azonos vagy azzal harmonizáló anyaghasználatú.





A terület nyugati részén lévő 1980-as évek beépítésénél speciális igényként megjelenik a lakások méretéből adódóan, több lakás létrehozása az épület kubatúrájának változtatása nélkül. A kialakuló 2. lakás megközelítésre megjelenhetnek a külső lépcsőfeljárók, melyek tervezésénél körültekintően kell eljárni, még abban az esetben is, ha most nem kívánjuk fedett módon kialakítani, úgy kell megtervezni, hogy a későbbi lefedés esztétikus, illeszkedő módon megoldható legyen.
Az épületek felújításánál, átalakításánál a korszerű építőanyagok közül a természetes anyagokat válasszuk, melyek Zircre jellemzőek, így a cserépfedés, vakolt pasztellszínű homlokzat, esetleg kő, tégla, a nyílászárók színe harmonizáljon a homlokzattal. Ezen a településrészen jelentős számban fordulnak elő szabvány műpalával fedett épületek. A tetőfelújításkor részesítsük előnybe az agyag és beton anyagú tetőfedő anyagokat, illetve a fedés anyaghasználatát, textúráját, színhasználatát hangoljuk az agyag vagy betoncserép megjelenéséhez, mindenképpen kiselemes hatású matt felületű legyen, barnás- vöröses színben.Árnyékolásra használjunk zsalugátert, vagy süllyesztett redőnytokkal rendelkező, nyílászáró színével megegyező vagy azzal harmonizáló redőnyt, kerüljük a külső redőnytokos megoldásokat.

A településrészen lévő telkek kertjei meglehetősen vegyes képet mutatnak. Az előkertek jellemzően hagyományos virágoskertként fenntartottak, a ház mellett és mögött jellemző a zöldfelület, javasolt ezt fenntartani és a környék szép példái nyomán igényes pihenő és zöldséges kertet kialakítani, ami együtt működik a házzal, azzal összhangban van.



A terület nyugati részén lévő 1980-as évek beépítésénél speciális igényként megjelenik a lakások méretéből adódóan, több lakás létrehozása az épület kubatúrájának változtatása nélkül. A kialakuló 2. lakás megközelítésre megjelenhetnek a külső lépcsőfeljárók, melyek tervezésénél körültekintően kell eljárni, még abban az esetben is, ha most nem kívánjuk fedett módon kialakítani, úgy kell megtervezni, hogy a későbbi lefedés esztétikus, illeszkedő módon megoldható legyen.
Az épületek felújításánál, átalakításánál a korszerű építőanyagok közül a természetes anyagokat válasszuk, melyek Zircre jellemzőek, így a cserépfedés, vakolt pasztellszínű homlokzat, esetleg kő, tégla, a nyílászárók színe harmonizáljon a homlokzattal. Ezen a településrészen jelentős számban fordulnak elő szabvány műpalával fedett épületek. A tetőfelújításkor részesítsük előnybe az agyag és beton anyagú tetőfedő anyagokat, illetve a fedés anyaghasználatát, textúráját, színhasználatát hangoljuk az agyag vagy betoncserép megjelenéséhez, mindenképpen kiselemes hatású matt felületű legyen, barnás- vöröses színben.Árnyékolásra használjunk zsalugátert, vagy süllyesztett redőnytokkal rendelkező, nyílászáró színével megegyező vagy azzal harmonizáló redőnyt, kerüljük a külső redőnytokos megoldásokat.

A településrészen lévő telkek kertjei meglehetősen vegyes képet mutatnak. Az előkertek jellemzően hagyományos virágoskertként fenntartottak, a ház mellett és mögött jellemző a zöldfelület, javasolt ezt fenntartani és a környék szép példái nyomán igényes pihenő és zöldséges kertet kialakítani, ami együtt működik a házzal, azzal összhangban van.



ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TELEPÜLÉSRÉSZ

A településrész üde színfoltja Zircnek, a településen kifelé haladva, a kétszintes beépítéseket követően ember közelibb, ugyanakkor változatosabb, lazább beépítésű. Változatos domborzattal, az utcák rendhagyó vonalvezetésével találkozunk itt.

Az új beépítésű településrészen jellemzően földszint, esetleg tetőtér-beépítéssel épített, jellemzően egylakásos lakóházak vannak. A néhány kétlakásos lakóház is illeszkedik ebbe. A többlakásos lakóépületek inkább földszint + emeletszinttel épülnek. Jellemző a magastető, 30-45° tetődőléssel, a tetőfedés anyaga cserép, betoncserép. A homlokzatok képzése is hagyományos megjelenésű, vakolatak, természetes anyaghasználatúak. Az épületek tömegképzését tekintve, jellemző a nem túl széles, max. 10 méter, utcára merőleges főtömeg. Javasolt a beépítések folytatásában is ezt az arányrendszert és homlokzati megjelenést továbbvinni.





Az épületek telken belüli elhelyezése az egyes telektömbönként eltérő módon alakul, vannak oldalhatáros beépítésűek és szabadonálló beépítésűek. Javasolt, hogy a szabadonálló beépítés lehetőségeit bátran használjuk ki, a telket funkcionálisan is másként tudjuk használni ebben az esetben, kialakíthatunk külön gazdasági bejáratot, de maga az épület homlokzatkialakításában – ebből adódóan alaprajzi elrendezésében - is több szabadságot ad.

Az épületek körüli zöldfelület rendezett, sok helyen láthatunk igényes kialakítású kerteket, ahol az esztétika mellett a ház és a kert kapcsolata is tetten érhető. Az épület és kert kapcsolat nagyon fontos, hiszen ez a kertes ház legfontosabb jellemzője. Ha telket vásárolunk, használjuk ki annak előnyeit, a telek természeti adottságait figyelembe vevő, az adottságokra tervezett házat építsünk, a kert a ház meghosszabbításaként szolgálja az ott lakókat. Javasolt igényes pihenő és zöldséges kertet kialakítani, ami együtt működik a házzal, azzal összhangban van.

A telkek utcai homlokvonalán kerítés található, ezen a területen nem jellemző a tömör kerítés, kerüljük ennek alkalmazását, helyette áttört, lehetőleg fa vagy szépen megmunkált fém anyagú megoldást válasszunk, lábazattal vagy anélkül. Az utcai kerítésnél érdemes a környezet szép példáit megfigyelni, azok nyomán mai módszerekkel, friss hangulatú, de illeszkedő kerítést tervezni, építeni. Az oldalsó és hátsó kerítések rejtettebbek, mégis érdemes átgondolni anyagukat, zártságukat. A nyitottabb, átlátszóbb kerítés nem csak a jószomszédi kapcsolatokat segíti, de naposabb, levegősebb lesz a kertünk. A kerítés kialakítása magassága mindenképpen legyen arányban az épület homlokzatával.

A közterületek jellemzően gyepfelülettel fedettek, ennek megtartása, gondozása fontos. Ezen a területen más növényzet nem jellemző a közterületeken, érdemes követni a környék jó példáit és a közterületeken fasorokat ültetni, jótékonyan csökkenti az útról telkekre beszűrődő zajokat, porterhelést, javítja a mikrokörnyezetének klímáját, és hozzájárul a makro környezet klimatikus egyensúlyának megtartásához. Mindemellett kiváló hangulati elem, és jótékonyan egységesíti a kevésbé sikeres épületeket is a környezetükkel.



IPARI FUNKCIÓJÚ TELEPÜLÉSRÉSZ

A településen nagyon szerencsés az ipari, üzemi területek kialakult elhelyezkedése, a település északi és déli határán létesültek, szerencsés módon nem ékelődnek a város szövetébe.

A déli településhatárnál jellemzően üzemi, kisebb épületet igénylő tevékenységek folynak, míg az északi településhatárnál emelett az ipari tevékenység jellemző nagyobb méretű épületei is megjelennek. Közös jellemző, a tevékenységhez optimálisan használható, csarnokszerkezet. Az épületeken jellemzően pasztell színek jelennek meg, esetleg a cég egyedi színhasználatával kiegészítve. Javasolt a későbbi beépítéseknél is ezt a gyakorlatot folytatni. Kerülendők a nagy felületen megjelenő harsány színek. A figyelemfelkeltésre alkalmas a cég logója, egyedi színhasználatának kisebb felületen történő megjelenítése.



A telkeket kerítések határolják. Javasolt az épülettel harmonikus megjelenésű kerítést építeni. A településrészen nagyon fontos a növénytelepítés, mind védő funkció ellátására, mind pedig az ipari épületek nagy tömegű megjelenésének oldására. Kellemes munkakörnyezetet lehet így kialakítani, ahova szívesen mennek az üzletfelek, dolgozók egyaránt. A növényzet legyen a telekhatárok mentén körben és a parkoló felületeknél fasor, ahol előnybe részesítjük az őshonos fafajokat, a telek közlekedésre tárolásra nem használt részen pedig, gyepfelület, cserés, és talajtakaró növényzettel fedett rész. A nagyarányú térburkolatok kialakítása itt nem kerülhető el. A térburkolat felületén összegyűlő csapadékvizet vagy saját telken szikkasszuk el (a szomszédos telkek sérelme nélkül) vagy gondoskodjunk a közterületi csapadékvíz elvezető árokba vezetéséről, oly módon, hogy ott kimosódást ne okozzon.





BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TELEPÜLÉSRÉSZ

Zircen történelmileg jelentős gazdasági épületegyüttes az Akli major majorsági épületei. Az épületek országos örökségvédelem alatt állnak. Megjelenésével meghatározza a táj karakterét, a tájgazdálkodás és minden további emberi beavatkozásnál arra kell törekedni, hogy a környezetét szántó, legelő művelésben fenntartsuk, ne kerüljön beépítésre, erdősítésre.

Az elmúlt időszakban megjelentek a lovasturizmus építményei, ami a lovas lét újjáélesztése, hiszen itt a környék istállóiban híres versenylovak éltek, komoly lovas tevékenység folyt. Továbbá az emberek mindennapi életéhez hozzátartozott a lovakkal történő munkavégzés. Fontos a lovastevékenységhez tartozó istállók, kiszolgáló épületek, turisztikai funkciójú épületek egységes, természetes építőanyagok felhasználásával történő kialakítása. Erre látunk is szép példákat.

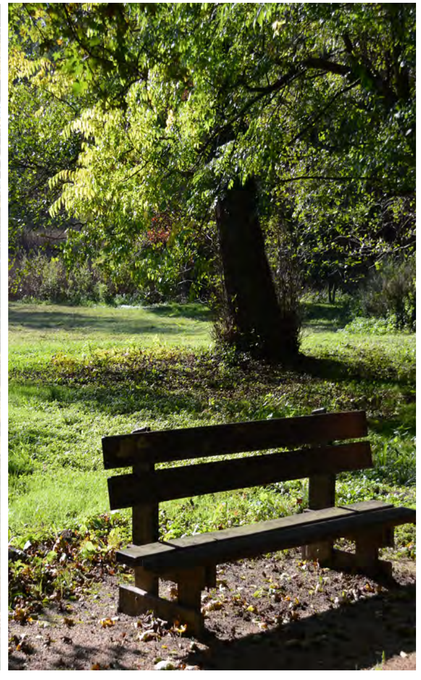




A másik, történelmi időkben leledző hagyományos tájhasználat a halastavak rendszere. Ebből került visszaállításra két tó. A tavak környezet szépen gondozott. A tavak környezetében a horgászathoz szükséges hagyományos anyaghasználatú, tájba illeszkedő építmények kerüljenek.







5

AJÁNLÁSOK, ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató

Arra a kérdésre, mitől szép egy lakóház, nem lehet egy mondatban válaszolni. Neves építészek és filozófusok a különféle megközelítések ellenére egyetértenek azonban abban, hogy a közhiedelemmel ellentétben a szépség nem szubjektív, nem részrehajló.
Szép az, ami érdek nélkül tetszik, mondja Kant. A szépség sokféle lehet. Borainkról sem mondhatjuk, hogy a vörösbor jó, a fehér nem. Tudva, hogy bizonyos alkalmakhoz, ételekhez jobban illik a vörös, mondhatjuk, hogy mi a rozét szeretjük. Ebben a fejezetben nem szeretnénk egyoldalúan állást foglalni, leszűkíteni a lehetőségeket. Viszont szeretnénk bemutatni, hogyan kerüljük el a legáltalánosabb hibákat, ne járjunk úgy, mint a borász, aki gyakorlatlanul túlkénezi borát.

TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZ

MAGASSÁG

Zirc történeti településrészén a családi házakmagassága közel azonos. A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetük. A túl magas házak nem illeszkednek Zirc történeti településrészének utcaképébe.

KOSSUTH UTCA



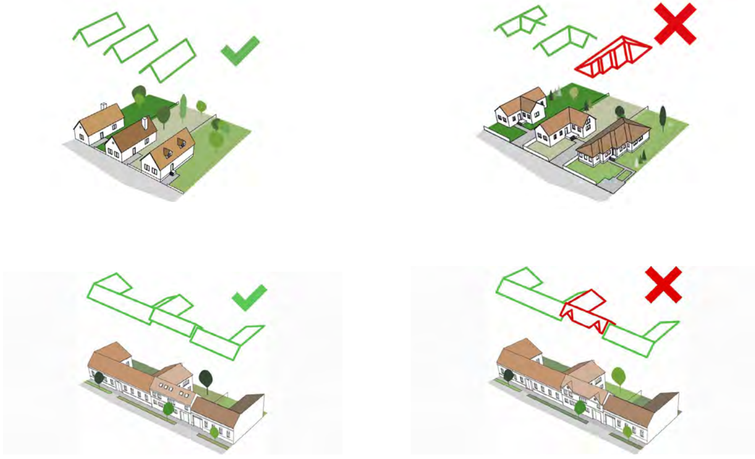
VÁROSKÖZPONT



TETŐFORMA

A történeti településrészen jellemző az egyszerű nyeregtető, még az utcai traktusban bővített épületek is nyeregtetővel épültek. Átalakítások során őrizzük meg ezt a jellemző tetőformát.

KOSSUTH UTCA



TETŐHAJLÁSSZÖG

Zirc történeti településrészén a házak tetőhajlásszöge közel azonos, 35-38° körüli..
A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló tetőhajlásszöggel kell épülniük, mint környezetüknek. A túl magas illetve túl alacsony hajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek Zirc történeti településképébe.

KOSSUTH UTCA



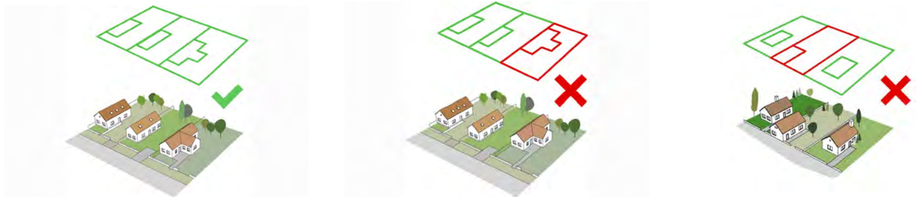
VÁROSKÖZPONT



TELEPÍTÉS

A történeti településrész Kossuth Lajos utcai részén a házak telepítése oldalhatáron álló, a telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges rendszerű. A nem utcára merőlegesen telepített,indokolatlanul, nagy mértékben hátrahúzott ház építése nem javasolt. Az utcával párhuzamos tetőgerincű tömeget a pajtasorban helyezzük el.A történeti településrész zártsorú vagy optikailag zártsorú beépítésű részén az új épületek, vagy jelentős átalakítások során kövessük a kialakult beépítést, ne bontsuk meg a kialakult rendet oldakert kialakításával, vagy az épület kialakult utcai határvonaltól eltérő elhelyezésével.

KOSSUTH UTCA



VÁROSKÖZPONT



ANYAGHASZNÁLAT (SZÍNEK)

Zirc utcáinak színvilága változatos, de alapvetően egységesnek mondható, feltűnően eltérő anyag és színhasználat nem jellemző. A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedés és burkolat.

KOSSUTH UTCA





VÁROSKÖZPONT



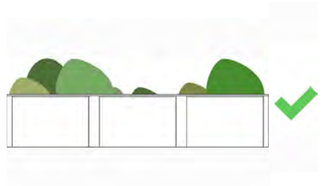




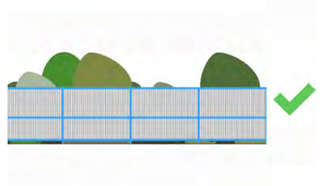


KERÍTÉSEK

Zirc történeti településrészén a tömör és nem átlátható megoldások kívánatosak, az áttört kerítések nem elfogadhatóak.









ÁTALAKULÓ TELEPÜLÉSRÉSZ

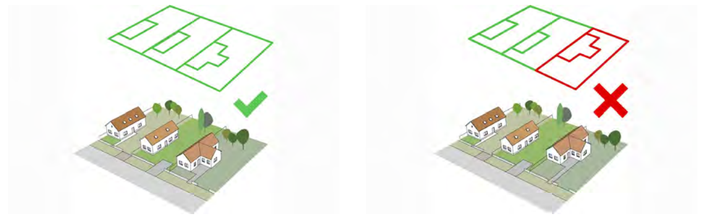
MAGASSÁG

Zirc átalakuló településrészén a családi házakmagassága közel azonos. A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetük.
A túl magas házak nem illeszkednek Zirc átalauló településrészének utcaképébe.



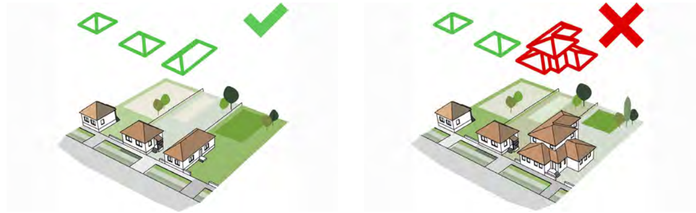
TELEPÍTÉS

Az átalakuló településrészén a házak telepítése a legnagyobb részt oldalhatáron álló, a telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges rendszerű. A nem utcára merőlegesen telepített,indokolatlanul, nagy mértékben hátrahúzott ház építése nem javasolt. Az utcával párhuzamos tetőgerincű tömeget a pajtasorban helyezzük el.A történeti településrész zártsorú vagy optikailag zártsorú beépítésű részén az új épületek, vagy jelentős átalakítások során kövessük a kialakult beépítést, ne bontsuk meg a kialakult rendet oldakert kialakításával, vagy az épület kialakult utcai határvonaltól eltérő elhelyezésével.



TETŐFORMA

Az átalakuló településrészen jellemző az egyszerű nyeregtető, még az utcai traktusban bővített épületek is nyeregtetővel épültek. Átalakítások során őrizzük meg ezt a jellemző tetőformát.



TETŐHAJLÁSSZÖG

Zirc átalakuló településrészén a házak tetőhajlásszöge közel azonos, 30-45° körüli..
A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló tetőhajlásszöggel kell épülniük, mint környezetüknek. A túl magas illetve túl alacsony hajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek Zirc településképébe.



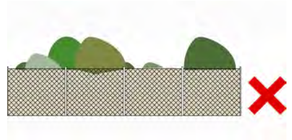
ANYAGHASZNÁLAT (SZÍNEK)

Zirc utcáinak színvilága változatos, de alapvetően egységesnek mondható, feltűnően eltérő anyag és színhasználat nem jellemző. A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedés és burkolat.

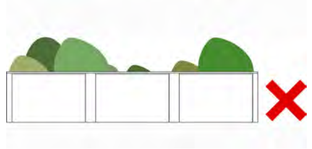












KERÍTÉSEK

Zirc új beépítésű településrészén az áttört kerítések kívánatosak, tömör és nem átlátható megoldások nem elfogadhatóak.

ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TELEPÜLÉSRÉSZ

MAGASSÁG

Zirc új beépítésű településrészén a családi házakmagassága közel azonos. A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint környezetük. A túl magas házak nem illeszkednek Zirc történeti településrészének utcaképébe.





TELEPÍTÉS

Az új beépítésű településrészén a házak telepítése oldalhatáron, esetleg szabadonálló, a telken belüli elhelyezkedése az utcára merőleges rendszerű. A nem utcára merőlegesen telepített,indokolatlanul, nagy mértékben hátrahúzott ház építése nem javasolt. Az utcával párhuzamos tetőgerincű tömeget a pajtasorban helyezzük el.A történeti településrész zártsorú vagy optikailag zártsorú beépítésű részén az új épületek, vagy jelentős átalakítások során kövessük a kialakult beépítést, ne bontsuk meg a kialakult rendet oldakert kialakításával, vagy az épület kialakult utcai határvonaltól eltérő elhelyezésével.





TETŐFORMA

Az új beépítésű településrészén jellemző az egyszerű nyeregtető, még az utcai traktusban bővített épületek is nyeregtetővel épültek. Átalakítások során őrizzük meg ezt a jellemző tetőformát.





TETŐHAJLÁSSZÖG

Zirc beépítésű településrészén a házak tetőhajlásszöge közel azonos, 35-45° körüli..
A meglévő épületek közé épülő új házaknak hasonló tetőhajlásszöggel kell épülniük, mint környezetüknek. A túl magas illetve túl alacsony hajlásszögű tetővel rendelkező épületek nem illeszkednek Zirc történeti településképébe.





ANYAGHASZNÁLAT (SZÍNEK)

Zirc utcáinak színvilága változatos, de alapvetően egységesnek mondható, feltűnően eltérő anyag és színhasználat nem jellemző. A meglévő épületek színvilágához illeszkedő új épületek építése ajánlott. Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű fémlemez fedés és burkolat.

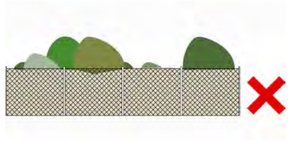




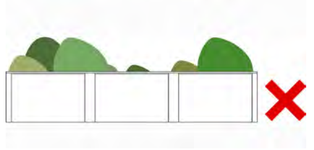
KERÍTÉSEK

Zirc történeti településrészén az áttört kerítések kívánatosak, tömör és nem átlátható megoldások nem elfogadhatóak.









KERÍTÉSEK

A történeti településrészen a kerítések, kapuzatok zártak. Nagyon fontos jellemzője a településrésznek. Ez az az építészeti elem, ami nagyban hozzájárul a településrész karakterének a megőrzéséhez. A Rákóczi téren és a Petőfi Sándor utcában az optikai zártsorúság fenntartásának eszköze a zárt kapuzat. A Kossuth Lajos utcában a telkek kialakult ritmusát hangsúlyozza, amellett nagyon meghatározó az utcaképben a zárt kerítések sora. A zártságot kissé oldott formában a kapuzatok és az épületek előtti keskeny előkertek (ahol van) előtti áttört kerítésszakaszok áttört kialakításával is biztosítani tudjuk.





A kerítés egyszerre teremt kapcsolatot a közterülettel, ugyanakkor elválasztja azt az ingatlantól. Térfalat képez, mely lehet tömör, ha magánéletünket szeretnénk óvni, de lehet áttört, átlátható is. Minden településen vannak olyan anyagok vagy formák, amelyek rendszeresen visszatérnek. A történeti településrészeken jellemzően fa vagy kovácsoltvas kerítésekkel találkozhatunk, így jól látszódik az előkert és az épülethomlokzat teljessége. A kertkapu a megérkezés, fogadás kiemelt pontja. A kertkapu és a gépkocsikapu kialakításakor illeszkedjünk a kerítéshez és az épülethez. A kapu legyen hangsúlyos, de ne hivalkodó. Kialakításakor mértékkel alkalmazhatunk helyi hagyományos díszítőmintákat.

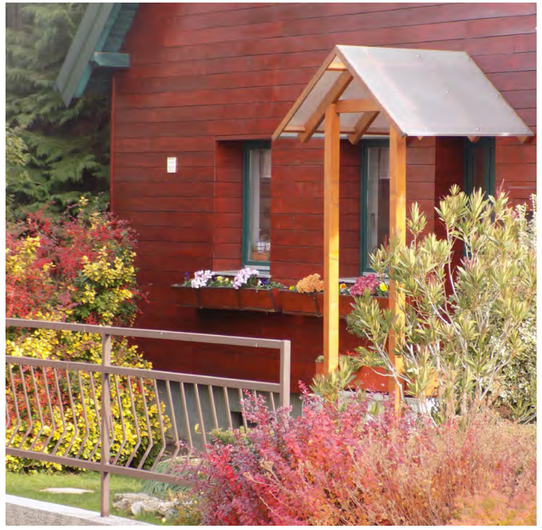




KERTEK

Zirc természeti adottságai rendkívül kedvezőek a fás szárú növényzet telepítésére. A tájegységet jellemző erdőalkotó fafajok (pl. hárs, juhar, kőris) jól alkalmazkodtak a városi mikroklímához és a légszennyezettséget is viszonylag jól tűrik. A környezeti feltételek, a település felszín feletti magassága különösen kedveznek a magashegységi tű- és pikkelylevelű örökzöld fajok (fenyőfélék, tuják, hamisciprusok) megtelepedésének. Ezen körülmények tették lehetővé a Zirci Ciszterci Arborétum létesítését, amely a város belterületén elterülő több mint 20 ha-os területen számos dendrológiai ritkaságnak számító fafajnak és egyéb dísznövény fajtának ad otthont.







A város közterein a tájra jellemző lombhullató fafajok telepítése preferált, amely egyrészt illeszkedik a természetes vegetáció elemeihez, másrészt a XXI. században fontos a növények városstűrő képessége. Zircen különösen kedveltek a hársfélék, mert az arborétum idős hársfái mindig is híresek voltak és a Rákóczi téri liget is főleg ebből a fajból áll. A város főutcáján, a Kossuth Lajos utca mentén a közelmúltban Szent István hársakból (Tilia 'Szent István') kétoldali fasor telepítés történt, amely ma már meghatározó zöldfelületi eleme településnek. Azokon az utcákon, ahol van elég hely ott egységes, azonos fafajból (gömbjuhar, gömbkőris, díszkörte stb.) telepített fasorok kialakítása történt. A cserjeszint a közterületeken főleg lombhullató fajokból tevődik össze, melyek az erdei szegélyekben megtalálható fajok nemesített változatai, mint pl. lonc-, som-, madárbirsfélék ill. fagyalfajták. A köztereken lévő cserjeszintben az alacsony ill. középmagas fajták alkalmazása jellemző az átláthatóság érdekében, amelyet közbiztonsági szempontok indokolnak. A tavaszi és nyári időszakban a köztereken évről-évre 7800 db egynyári növény kerül kiültetésre.
A magánkertekben is kihasználják az adottságokat, a lakosság sok fát és cserjét telepít. A közterekkel ellentétben a magánkertekben sokszor telepítenek tujaféléket, hamisciprusokat, tűlevelű fenyőfajtákat. Sajnos sok helyen még mindig közkedvelt a „tuja-fű" kombináció az egyszerű fenntarthatóság jegyében. A családi házak körüli kertek kialakításában a város különböző időszakokban beépült területein tapasztalható eltérés.

A 30-40 éve épült családi házas övezetekben viszonylag nagyméretű telkek vannak, ahol helyet kaphatott zöldségeskert is és olyan gyümölcsfák (alma, körte, szilva, dió), melyek a zirci hideg teleket is elviselik. A zordabb téli viszonyok miatt fagyérzékeny gyümölcsök , mint pl. az őszibarack és a szőlő – nem maradnak meg a kertekben. A zöldségfélék közül kifejezetten jól érzi magát a burgonya és a káposzta, melyeket nagy táblákban a határban is termesztenek.

A 10-20 éve beépült részeken már kisebb a telekméretek és lakók életmódja sem teszi lehetővé az intenzívebb kertészkedést. Ezért ezeken a területeken főleg díszkerteket alakítottak ki a tulajdonosok örökzöld díszfák, lombhullató vagy örökzöld díszcserjék, évelők és egynyári virágok felhasználásával.
Általánosságban elmondható, hogy a zirciek többsége szívesen kertészkedik és sokan még kertész szakembert is bevonnak előkertjeik kialakításába. Az újonnan épült családi házak előkertjeiben sokszor sziklakerteket alakítanak ki szárazságtűrő fajokkal (varjúháj, kövirózsa, írisz, pálmaliliom stb.), míg az oldal- és hátsókertekben különleges dísznövényeket (pl. hortenzia, díszfű, cédrus stb.) ültetnek ki. A lakosok sokszor a házuk előtti közterületet is csinosítják, beültetik fákkal, cserjékkel és folyamatosan gondozzák.





ERKÉLYEK, TORNÁCOK

A népi építészet könnyen felismerhető, jellegzetes elemeinek ékes példái Borzaváron is jól megfigyelhetőek. Az oldalsó oszlopos tornác, és a díszes erkélyek kialakítására, elhelyezkedésére is számos, részleteiben eltérő megoldás lehetséges. Az arányos, tornácos épületek sora karakteres utcaképet mutat, mely erősíti a település egységes arculatát és identitását. Új épület tornácialakításával és újszerű átgondolásával tovább vihetjük e hagyományt új otthonunkba.





AJTÓK, ABLAKOK

Az épületek megjelenését és hangulatát a nyílászárók nagyban befolyásolják. A zárt épülettömeggel így nyitunk a külvilág felé, ezért nem mindegy, milyen módon tesszük ezt. A három megkülönböztetett településkarakter nyílászáróiban is eltérő képet mutat, mely sajátosság megőrzése a mi feladatunk is. A hagyományos nyíláskialakítás a történeti településrészen jól megfigyelhető: két szárnyú, jellegzetesen két vagy három osztatú ablakok, utcai homlokzaton szimmetrikus kialakítással. A történeti településrészen hosszanti kialakítású, keskenyebbnek tűnő ablakokat figyelhetünk meg. Új ház építésekor érdemes körüljárni a környéket, és ihletet meríteni, hogy az otthonunk minél jobban bele tudjon simulni környezetébe, ezzel is gazdagítva az utcaképet. Tetszőleges anyagú, de fa mintázatú, vagy fegyverzetű, víztiszta, vagy matt síküvegezésű, osztott ablakok beépítése javasolt. Az árnyékolás szerepére a műanyag redőnyök helyett zsalugáterek, spalették javasolandóak. Amennyiben mégis redőny mellett dönt az építető inkább a rejtett, mintsem a külső redőnydobozos kivitel a beépítendő, lehetőleg a nyílászáróval megegyező színben.







HOMLOKZATKÉPZÉS

Az épületeink burkolása, vakolatának színezése, megmunkálása mindig is kedvelt tulajdonosi eszköz volt településünkön. Használjuk bátran, de figyeljünk a végső összképre! A túldíszített, túlszínezett épület hamar elveszíti érdekességét, és utána inkább zavaróan hat a nyugodt, tiszta településképben. A jól megválasztott burkolat nem csak a hangulatot, hanem az épület védelmét is szolgálja. A zöld vagy sötétbarna színű fa felületek a visszafogott színű falfestéssel és gipsz díszekkel esztétikus megjelenést kölcsönöznek az épületnek, legyen szó hagyományos vagy modern ház homlokzatáról. Anyaghasználat szempontjából a természetes anyagok - a kő, tégla, vakolt felületek, faburkolat - részesítendők előnyben. A magastető héjalása - beleértve az ereszcsendesítőt is - az égetett agyag sötétebb, vagy világosabb árnyalata színében agyagcserép, vagy ahhoz hasonló színű betoncserép lehet.
Zirc korabeli épületeinek jellemző megjelenése a vakolt homlokzat, fehér, törtfehér színben. A történelmi településrészen ennek megőrzése javasolt. A település más részein is reflektálva erre a paszlettszínek alkalmazása javasolt,elsősorban a hagyományos színhasználat palettájáról választva.









RÉSZLETEK

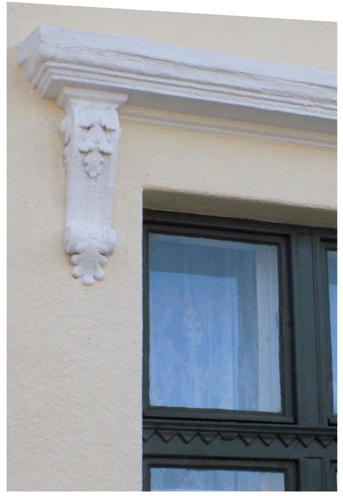
A régi házak részleteit öröm megfigyelni! Házunk és kertünk találkozási pontjai folyton változó, gazdagodó élményanyagot kínálnak. Évről évre, évszakról évszakra más képet mutatnak. A növények az épületen egyrészt hangulatteremtő, díszítőelemek, másrészt hatékony, természetes eszközei az energiatudatos életmódnak –árnyékolnak! A múlt század elejét idéző felújított, gyakran már nem működő kutak megteremtik Zircen az időbeni folytonosság érzetét, és gyöngyszemekként díszítik a település utcáit.





Elődeink fa és fémmunkái csodálatosak, formakincsük időtálló, az alkalmazott anyag szépen öregszik. Házaink kiegészítői, a kerítések, lámpák, árnyékolók, postaládák, korlátok egytől egyik aktívan alakítják a végső látható képet, hangulatot. Akkor járunk jól, ha mindent egyforma igényességgel, odafigyeléssel tervezünk meg, választunk ki. A színek használata, a változatosság gyönyörködtet, ezek összképének gondos kitalálása odafigyelést igényel. Az egyszerű, de igényes, jól kitalált, szépen megépített részletek gazdagítják épületeinket, büszkévé tesznek minket. Egy-egy burkolat, eresz, tetőcsatlakozás, párkány részlet ilyen minőségben elkészítve díszítőelemként is működik, további, öncélú díszítés már nem kívánkozik az épületre.







JÓ PÉLDÁK | ÉPÜLTEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK

épületek, építészeti részletek (ajtók, ablakok, tornácok, anyaghasználat,színek, homlokzatképzés), kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása

Az átalakuló településrész szép példája ez a ház. A homlokzat karbantartásával, eredeti architektúra, színezés és anyaghasználat megőrzésével időt álló építészeti megjelenést kapunk. Szépen harmonizál az egyszerű, nem túl magas kerítés, ami színével összhangban van az épületen használt színekkel. A növényzet a telekről „kikúszik" a közterületre, igényesen összeválogatott gondozott beültetést adva. Így még a kapubehajtón álló gépjármű látványa sem zavaró az utcaképben.





Az átalakuló településrész másik szép példája. A felújítás során ügyeltek a színek harmóniájára, a minőségi anyagok használatára, az épület eredeti arányrendszerének megőrzésére, nem aggattak a homlokzatra különböző díszítéseket, az utólagosság látszatát keltő árnyékoló berendezéseket. Az áttört kerítés látni engedi a telek zöldfelületét, ami szinte kikúszik a kapu pálcái között.



Ez az épület szép példája annak, amikor egy helyi területi védett telken a régi épületet avulás miatt el kellett bontani és helyére új, kortárs épület került.
A ház beépítését tekintve illeszkedik a zártsorú, optikai zártsorú történelmi beépítéshez. A homlokzat arányrendszere szín és anyaghasználata reflektál a környezetében lévő beépítésekhez. Figyelemre méltó megoldás, hogy a régi épület és az utca meglévő beépítései párkánymagasságát optikailag jelzi a homlokzati anyagváltással, ezzel a homlokzat arányai nem borulnak fel, ugyanakkor a funkcionális igények biztosítására megfelelő nagyságú tér biztosítható.
A nyílászárók osztásrendje, formája, tokosztása anyaghasználata szintén az elbontott épület jellemzőit



A történeti településrész hagyományosan hosszúházas- keresztpajtás beépítésű részén valósult meg ez a felújítás. Az eredeti épület szerkezeti elemei megtartásával színvonalas felújítás történt, a veranda utólagos beüvegezésének kibontásával visszakapta az épület eredeti megjelenését. A nyílászárók anyaghasználata, osztásrendje, zsalus árnyékoló alkalmazása az épület jellegzetességeit hangsúlyozza, a pasztell árnyalatú mázolás csak kihangsúlyozza szépségét. Az eredeti zárt kapuzat és tömör falazott kerítés is megőrzésre került. Fontos eleme ez az utcaképnek, az egyes épületek átépítése ellenére a megmaradt zárt falazott kerítések az utca eredeti ritmusát őrzik, és láttatják.
A háttérben látható a korábban elbontott jellegzetes keresztpajta beépítés vonalában, arányában és anyaghasználatában a pajta jellegzetességeit visszaadó építmény, szintén követendő példa.



Az új beépítésű településrész szép példája ez a hagyományos anyaghasználatú épület. A mai kor emberének igényei szerint kialakított egyszintes és ezáltal viszonylag nagy alapterületű ház az egyszerű „L" alakú helyszínrajzi megjelenésével, letisztult, de ugyanakkor az anyaghasználattal jól tagolt homlokzattal követendő példa. A házzal harmonikus viszonyban van a kert, szép környezetet biztosít, ezáltal az épület arányai még jobban kirajzolódnak. A kerítés áttörtsége engedi láttatni a kertet, nem képez optikai akadályt a telekhatáron.



Az új beépítésű településrész másik jó példája ez a terepalakulatot jól kihasználó elhelyezésű épület. A ház hagyományos anyaghasználattal, jó homlokzati arányokkal, jelenik meg a dombtetőn, ugyanakkor az előzőekből adódóan nem telepszik rá a tájra. Az épület anyaghasználata szépen folytatódik a kertben, biztosítva a vizuális kapcsolatot a két tér között. A kerítés egyszerű, szinte láthatatlan teret engedve annak, hogy a felnövekvő növényzet alakítsa a tájat, biztosítson környezetet a természetes anyagokkal épült háznak, és ne egy épített elem konkuráljon azzal.

7

UTCÁK, TEREK

közterületek településképi útmutatója

Zircen nemcsak a város belső, történeti településrészén találhatunk kisebb-nagyobb köztereket, közparkokat, hanem a külső, kertvárosias városrészeken is. Ezek mellett pedig a településszerkezet sajátságaiból fakadóan létrejöttek olyan kisebb teresedések is, melyek szintén hozzájárulnak a színesebb, gazdagabb és értékesebb városképhez. Ilyenek például a utak kapcsolódásai, emlékművek környezete, stb. Ezek rendezése nagyban elősegíti a településkép javítását. Ide lehetőség szerint szárazságtűrő, tájba illő növényeket, illetve az öntözési lehetőség biztosítását javasoljuk, lehetőség szerint a meglévő patak kihasználásával. A közterületek tervezésekor is alkalmazkodjunk a meglévő adottságokhoz, utcakeresztmetszethez, jellemző homlokzatmagasságokhoz, tetőformákhoz. Érdemes tekintettel lenni környezetünkre, hogy ne alakuljon ki zavaros utca- és településkép. A virágos, zöld utcák, gondozott terek nagyon fontos hozzátartozói az élhető településnek, és a barátságos, szerethető, esztétikus településképnek. A cél egyértelműen ezek megőrzése, fenntartása, és újabbak létesítése.nyek megtartása érdekében.





8







HIRDETÉSEK, REKLÁMTÁBLÁK

Zirc város belterületén, sok más Magyarországi településhez hasonlóan, minden eddigi jószándék ellenére a hirdető-berendezések változatos képet mutatnak, sajnos a településképi érdekek nem minden esetben tudtak érvényesülni.

Kedvelt terület a gazdasági célú reklámokat tartó berendezések elhelyezésére a város főútjának veszprémi bevezető szakasza. Érthető a vállalkozások szándéka, a legnagyobb forgalom által érintett útszakasz mentén szeretnének megjelenni, felhívni magukra a fogyasztók figyelmét. Ezt a szándékot egységes építészeti mederbe terelve figyelembe lehet venni, és a városnak célja is, hogy szabályozott körülmények között egységes megjelenésű reklámot tartó berendezések jelenjenek meg. Az un. óriásreklám felületek elhelyezésére több esetben megjelenés szempontjából rendkívül rossz megoldást választottak a hirdető-berendezések tulajdonosai, és a magántelkeken kerültek elhelyezésre.

Több gazdasági szereplő előnyben részesítette az un. KRESZ jellegű tábla kihelyezését, elsősorban az előzőekben tárgyalt reklámok megerősítésére, irányításra. A táblák kihelyezése során elvárás, hogy rendezettséget mutasson, ne ad hoc kerüljenek ki a táblák, hanem figyelve a rendezettségre rendszerezett hatást keltve kerüljenek ki.
Elindult az önkormányzat részéről információs táblák kihelyezése, melyek egységes kivitelben, zöld színű oszlopokon szélrózsa típusú táblákkal adnak információt. Kívánatos lenne, ha a vállalkozók is ezt a típusú táblát választanák az irányjelzésre a KRESZ- típusú táblák helyett. Településképi előnye ez utóbbival szemben, hogy önkormányzati kontroll alatt a kihelyezés helye koordinálható, több vállalkozás is kifér egy oszlopra, így csökkentve az oszlopok mennyiségét. Az épületen elhelyezett cégtáblák, cégérek rendezetten jelennek meg. A városban, jellemzően a városközpontban több helyen találkozunk megállító táblával. Ez a megoldás jó megoldást ad a napi információk megosztására, előnye, hogy üzletzárás után nem marad a közterületen, nagyságánál és ideiglenes jellegénél fogva nem terheli sem a homlokzatot sem a közterületet továbbá egészen biztosan eltűnik a közterületről, ha vállalkozás azon a helyen nem folytatja tevékenységét.

Az önkormányzati, de leginkább a közművelődési információk megosztásának felületei hiányoznak a városból. Hiányzik továbbá egy megfelelő méretű és információtartalmú térképfelület is. E hiányok pótlására gondolni kell.



IMPRESSZUM

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
Zirc honlapcíme: www.zirc.hu
pmh@zirc.hu
8420 Zirc, Március 15. tér 1
Telefon: +3688 593 500
Polgármester: Ottó Péter
polgarmester@zirc.hu
Főépítész: Várszegi Bernadett
varszegi.bernadett@zirc.hu

SZERKESZTETTE: Fettik Gábor
KÖZREMŰKÖDŐK: Ambrus Timea , Péczi Katalin, Szekeres Anita, Takó Ádám, Várszegi Bernadett
FOTÓ: Várszegi Bernadett

Zirc 2017.