

**ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERÉTŐL**

☒8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474  
Email: [mayor@zalaegerszeg.hu](mailto:mayor@zalaegerszeg.hu)



..... napirendi pont

**ELŐTERJESZTÉS**

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
2020. június 25-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településképi Arculati  
Kézikönyv módosításának elfogadása

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester 

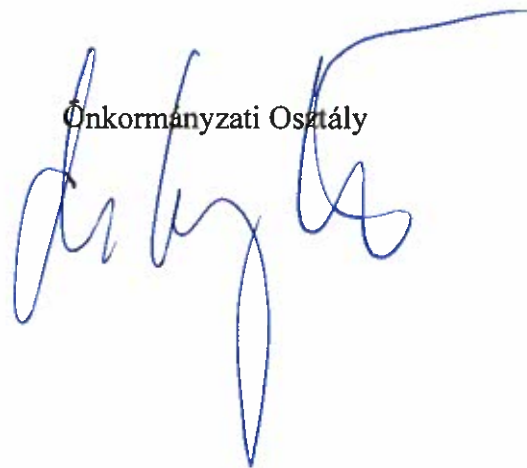
**Készítette:** Főépítészeti Osztály  
Méhesné Tatár Eszter főépítész   
Kustányné László Noémi osztályvezető 

**Egyeztetve:**

**Tárgyalta:** Műszaki Bizottság  
Településrészi Önkormányzatok

**A közgyűlésre meghívást kap:**

**Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:** Önkormányzati Osztály



## **Tisztelt Közgyűlés!**

A településképi arculati kézikönyv elkészítését és a településképi rendelet megalkotását a településképi védelme érdekében a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: törvény) írja elő. A településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet tartalmát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.18.) Korm. rendelet (továbbiakban: kormányrendelet) határozza meg.

A kormányrendeletnek megfelelően az önkormányzatoknak a teljes közigazgatási területre készülő településképi rendelet szakmai megalapozására településképi arculati kézikönyvet kellett készítenie, készíttetnie. A TAK feladata városunk jellegzetes települési karakterjegyeinek meghatározása, értékes arculatának megóvása, kialakítása, az épített és természeti környezet védelme.

A TAK röviden, lényegre törően, és mindenki számára érthető módon mutatja be közösségünk környezetalakítással kapcsolatos elvárásait. Jól áttekinthetően, fényképek segítségével illusztrálja a követendő példákat, a településképhez illeszkedő építészeti elemeket, számba véve városunk építészeti értékeit, hagyományait, táji- és természeti értékeit, a kialakult regionális sajátosságokat. Ismerteti azon jól meghatározható technikákat, eljárásokat, amelyek alkalmazásával a hagyományos építészeti karakterhez és a településképhez jobban igazodó, arányosabb, esztétikusabb, fenntartható és értékálló épület építhető. A TAK nem kizárólag szakembereknek készült. Elsősorban a lakosság, az építkezni vágyók tájékoztatását segítő, szemléletformáló kiadvány, de haszonnal forgathatja mindenki, aki érdeklődik városunk építészeti öröksége és jövője iránt.

A TAK segítség kíván lenni a település bemutatásával, az értékek megismertetésével és az útmutató résszel tárja fel az épített környezet szépségeit. Nem egy merev, lezárt egész, hanem nyílt, folyamatos hozzászólást és változtatást lehetővé tevő kezdeményezés, javaslatokat tartalmaz csupán, ezzel szemben a településképi rendelet jogi szabályozás, átlátható és kiszámítható jogosítványok és követelmények rendszere.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyvét a Közgyűlés a 233/2017. (XII.14.) számú határozatának mellékleteként fogadta el. Az Arculati Kézikönyv a gyakorlati tapasztalatok alapján fontos szerepet tölt be a város építészeti arculatának formálásában, de az eltelt időszak tapasztalatai, a településképi-érvényesítési eszközök – a településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, a településképi véleményezési eljárás, a településképi bejelentési eljárás és a településképi kötelezés - alkalmazása során összegyűjtött tapasztalatok, az állampolgárokkal, tervezőkkel történő egyeztetések, kérelmek alapján a kézikönyvben szereplő, egyes településképileg meghatározó területekre vonatkozó javaslatok újragondolása időszerűvé vált.

Az Arculati Kézikönyv és a településképi rendelet megalkotása az eltelt években is megfelelően szolgálta a városvezetés által kitűzött célokat, de a sokszor bonyolult és nehezen megkövetelhető szabályozás felülvizsgálatra szorul, valamint a tapasztalatok azt mutatják, hogy sok esetben pedig a szabályozás pontosítása illetve azok kiterjesztése szükséges.

A településképileg meghatározó területekre vonatkozó általános és egyedi követelményeket megalapozó „Ajánlások- építészeti útmutató eltérő karakterű területeként” az Arculati Kézikönyvben ezen területek részletes ismertetése után található. A javasolt módosítások az alábbi területeket érintik:

1. A Településképi Arculati Kézikönyvben változtatásra javasoljuk az *eltérő karakterű területek megnevezését*, mert az eredeti címekben kategorikus megnevezés szerepel, de természetesen más épületek, építmények is találhatók a területeken belül.
2. *A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelményeken kívül* javasoljuk a város teljes területére vonatkozó általános építészeti követelményeket meghatározni, mivel ennek hiányában a településképileg nem meghatározó területekre semmilyen építészeti előírás nem vonatkozik, ennek eredményeképp pedig fontos bevezető utak melletti területeken, iparterületeken, gazdasági területeken és intézményi területeken nem tud az Önkormányzat érvényt szerezni településképi szempontoknak.
3. *A településképi szempontból meghatározó területek módosításra* kerülnek, amely által a két kertvárosias lakóterület – Kertvárosias lakóterületek a XX. század második feléből és a Kertvárosias lakóterületek a XXI. századból -, mint meghatározó terület összevonása után a területekre vonatkozó előírások egységesíthetők. A településképi Arculati Kézikönyvben meghatározott területi lehatárolások ennek megfelelően változnak. Változtatásra javasolunk a térképi lehatárolásban további két helyszínen településképileg meghatározó területet. Ságodban az ófalu templomokkal és lakóházakkal lehatárolás nem megalapozott, mivel ezen a településrészen nem maradt fent egységes, inkább a falu hangulatát megtartó magterület, a városrész korábbi épületállománya jelentősen átépült. A Páterdombon a Zalai Tóth János utcában és a Páterdombi utcában megépült sorházak jelenleg a „Teleszerű többszintes lakóterületek és intézményeik” karakter-övezetbe soroltak, de inkább illeszkednek a Kertvárosban is fellelhető sorházas beépítéshez, a kertvárosias lakóterületekhez. (a módosított térkép részletek az előterjesztés 1. mellékletében található)
4. Az egyes karakter-területekre vonatkozó ajánlások különbséget tesznek az épületek kora szerint történő előírással. Az építészeti útmutatóban célszerűbb az épületek felújítására vonatkozó ajánlásokat aszerint megkülönböztetni, hogy a felújítás korhű módon, vagy újszerűen történik. A korhű felújítás fogalma a településképi rendeletben kerül meghatározásra.
5. Teleszerű többszintes lakóterületek és intézményeikre vonatkozó ajánlások a társasházak színezésére indokolatlan túlszabályozást tartalmaz. Ennek módosítása és a társasházak egységes homlokzati felújítására vonatkozó ajánlás módosítása indokolt.
6. Zártkertekből kertvárosias lakóterületekké átépült városrészekre és a zártkertekre vonatkozó ajánlások közé célszerű a nehezen járható zártkerti utak könnyebb gépjármű forgalmának biztosítására a kapuk elhelyezésére - *a meglévő útburkolat tengelyétől legalább 6 m-re kerüljön* - további ajánlást megfogalmazni.
7. A helyi egyedi védelem alatt álló értékekre vonatkozó ajánlások között célszerű az általános területekhez hasonlóan a műszaki berendezésekre - klímaberendezés,

napkollektor, napelem, antenna, hírközlési vezetékek - elhelyezésére vonatkozó előírásokat is megfogalmazni.

8. Általánosságban az épületek építésére, felújítására vonatkozó ajánlások enyhítésére törekedtünk, azok mutassanak az egyszerűsítés és átláthatóság irányába, mivel az építészeti tervezés a túlzó előírások hatására elveszíti az alkalmazotti művészet jellegét.

**A fentieknek megfelelően az Arculati Kézikönyv alábbi módosítását javasoljuk elfogadni:**

**A jelenleg hatályos Arculati Kézikönyv az alábbi eltérő karakterű területeket tartalmazza:**

1. Városközpont a XX. század közepe előtt
2. Városközpont peremterülete a XX. század közepe előtt
3. Falvak XX. század közepe előtti öröksége
4. Városközpont XX. század közepe után
5. Telepszerű többszintes lakóterületek és intézményeik
6. Kertvárosias lakóterületek a XX. század második feléből
7. Zártkertekből kertvárosias lakóterületté átépült városrészek
8. Kertvárosi lakóterületek a XXI. századból
9. Zártkertek

**Módosításra javasoljuk az eltérő karakterű területek megnevezését az alábbiak szerint:**

1. Városközpont – jellemzően a XX. század közepe előtti- eklektikus városközpont barokk kori műemlékekkel
2. Városközpont peremterülete – jellemzően a XX. század közepe előtti – kertvárosias és kisvárosias lakóterületek
3. Falvak öröksége – jellemzően a XX. század közepe előtti – ófalu templomokkal és lakóházakkal
4. Városközpont – jellemzően a XX. század közepe utáni – középületekkel, többszintes városias lakóépületekkel
5. Telepszerű többszintes lakóterületek és intézményeik
6. Kertvárosias lakóterületek - a városközpont peremterületeinek bővülése, csatolt városrészek új lakóterületei
7. Zártkertekből kertvárosias lakóterületté átépült városrészek
8. Zártkertek
9. Tájképvédelmi területek

**Az eltérő karakterű területekre vonatkozó építészeti útmutató általános ajánlásai a következők:**

Az övezetek és építési övezetek területén minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. Az övezet területének a meglévő állapothoz illeszkedő szabályozás a esetén az övezetek rendeltetésének megfelelően, a helyszíni adottságokat figyelembe véve úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek

rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését. Az övezet területének jelentős megújulása, vagy a beépítés intenzitásának változása esetén járuljon hozzá a táj- és településképp esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

### **Javasoljuk a jelenleg hatályos szöveget az alábbiakra módosítani:**

*Minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani, továbbá illeszkednie kell a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését. A településképi szempontból meghatározó területek területének jelentős megújulása, vagy a beépítés intenzitásának változása esetén az járuljon hozzá a táj- és településképp esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.*

*A közvilágítás, a korlát, a parkolást akadályozó köztárgyak és berendezések, térbútorok, valamint a reklámhordozók kialakítása és stílusa illeszkedjék a közterületek kialakításához, mellettük lévő épületek jellegéhez*

*Építési tevékenységhez kapcsolódó felvonulási épületek, építési segédstruktúrák és egyéb ideiglenes építmények fenntartása kizárólag az építési-kivitelezési tevékenység ideje alatt lehetséges. Építési tevékenység hiányában csak az adott településképi szempontból meghatározó terület építészeti követelményeinek megfelelő, illetve a környező épületekhez, környezethez és az adott épülethez is illeszkedő kerítés építhető.*

*Az épületek utólagos hőszigetelését, vagy festését tilos egy homlokzati felületen több ütemben elkészíteni.*

*Beépítésre szánt területen – az iparterület és a kereskedelmi, szolgáltató területek kivételével – új építés és épület felújítás esetén tetőszerkezet héjalására és homlokzati falfelület, valamint kerítés burkolására hullámpala, fém hullám- és trapézlemez, továbbá műanyag hullámlemez nem alkalmazható.*

*Konténer, lakókocsi és sátor nem helyezhető el, kivéve a felvonulási építmények, a 14 napnál nem hosszabb ideig működő ideiglenes építmények, valamint a rendezvények keretében kihelyezett építmények esetében*

**Az eltérő karakterű területekre vonatkozó építészeti útmutató egyedi ajánlásai a következők:**

#### **1. VÁROSKÖZPONT A XX. SZÁZAD KÖZEPE ELŐTT -**

#### **EKLETIKUS VÁROSKÖZPONT BAROKK KORI MŰEMLEKEKKEL**

Új épület építése, meglévő felújítása, átalakítása és bővítése esetén

-az épületet zárt sorú építésmóddal, közterület felőli homlokzatát előkert nélkül kialakult, illetve a szabályozási tervben jelölt kötelező építési vonal mentén kell

elhelyezni úgy, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonal mentén helyezkedjen el.

-közterület felőli oldalon az épületre jellemző épülettömeget magastetővel, utcával párhuzamos tetőgerinc elhelyezésével kell kialakítani. Közterület felé néző tető hajlásszöge 35-40° közötti, héjazatának anyaga piros színű agyagcserép, korcolt fémlemez vagy üveg lehet.

-az épület közterület felőli tömegét a meglévő térfalnak megfelelően osztatlanul, zárt egységben kell kialakítani. A térfal jellemző tömegéből kiemelkedő egység, domináns tetőfelépítmény csak városszerkezetileg indokolt pozíció esetén létesíthető.

- a hagyományos beépítést őrző, vagy visszaidéző, több építészeti egységgel tagolt térfal alakítható ki.

- közterület felől a vakolt homlokzati felületet festetten kell létrehozni, melynek során világos pasztell színek használhatók.

- az épület földszintjének közterülettel határos része, a bejáratok és az üzletek portáljai egységben és egy ütemben változtathatók meg.

#### A 20. század közepe előtti épület

- közterület felőli homlokzatának felújítása és átalakítása csak az eredeti építési korának megfelelő stílusban és anyag használatával történhet. Meg kell tartani, vagy megsemmisülése esetén vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét.

- bővítése során a korábbi épület építészeti arculatának egységességét meg kell tartani, a bővítménynél az új épület építésére vonatkozó szabályokat be kell tartani.

- felújítása során a magas tető héjazatának anyaga a korabeli héjazattal megegyező, zinklemez és piros színű agyagcserép lehet.

- homlokzatának felújítása során a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. Közterület felől a vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos pasztellszínek használhatók.

## 2. VÁROSKÖZPONT PEREMTERÜLETE A XX. SZÁZAD KÖZEPE ELŐTT - KERTVÁROSIAS ÉS KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

Új épület építése, meglévő jelentős átalakítása és bővítése esetén

- az épületet a kialakult, illetve a szabályozási tervbe jelölt kötelező építési vonal mentén kell elhelyezni úgy, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonal mentén helyezkedjen el.

-magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. Közterület felé néző magastető hajlásszöge 3 5- 40 fok közötti, héjazatának anyaga piros színű agyag-, vagy betoncserép, korcolt fémlemez és üveg lehet.

- a hagyományos beépítést őrző, vagy visszaidéző, több építészeti egységgel tagolt

térfal alakítható ki.

- közterület felőli ereszpárkányt 40 cm-t meghaladó kinyúlással és látszó fa szerkezettel nem lehet kialakítani.

A 20. század közepe előtti épület

- felújítása, átalakítása és bővítése vagy az épület építészeti arculatának egységességét megtartva az eredeti építési korának megfelelő stílusban és anyaghasználattal, vagy az épület stílusát a mai kor építészetének megfelelően egységesen átírva történhet.
- korhű felújítása során meg kell tartani vagy vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét. Közterület felőli új földszinti nyílás az épület eredeti homlokzati architektúrájához illeszkedően alakítható ki.
- korhű felújítása során a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. A vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos pasztellszínek használhatók.
- korhű felújítása során a magastető héjazatának anyaga piros színű agyagcserep lehet, rajta közterület felé nézően a korábbi állapottól eltérően új tetőfelépítmény nem helyezhető el.

Utcafronti kerítés és kapu

- formájában és anyaghasználatában az épület stílusával összhangban alakítható ki.

### 3. FALVAK XX. SZÁZAD KÖZEPE ELŐTTI ÖRÖKSÉGE - ÓFALU TEMPLOMOKKAL ÉS LAKÓHÁZAKKAL

Új épület építése esetén

- az épületet oldalhatáron álló építésimód szerint környezetének megfelelő előkerttel kell elhelyezni. A telekközterület felőli frontján melléképület, vagy a főépülethez kapcsolódó, de annak tömegétől elkülönülő mellékfunkciójú épületrész, garázs nem helyezhető el.
- az épület tömegét meghatározó tetőzetet szimmetrikus magastetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge 35-40 fok közötti, héjazatának anyaga natúr agyagcserep. A melléképületeket a főépülettel azonos hajlásszögű és héjazatú tetővel kell ellátni.
- egyszerű, hagyományos építési mód szerinti tagolatlan épülettömeget kell létrehozni, domináns tetőfelépítmény nem alkalmazható.
- az épület közterület felé néző oromzatán erkély vagy loggia nem helyezhető el.
- a vakolt homlokzati felületeken világos pasztellszínek használhatók.

A 20. század közepe előtti épület

- felújítása, átalakítása és bővítése vagy az épület építészeti arculatának egységességét megtartva az eredeti építési korának megfelelő stílusban és anyaghasználattal, vagy az épület stílusát a mai kor építészetének megfelelően egységesen átírva történhet.
- korhű felújítása során meg kell tartani vagy vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét. Közterület felőli új földszinti nyílás az épület eredeti

homlokzati architektúrájához illeszkedően alakítható ki.

-korhű felújítása során a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítő elemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. A vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos pasztellszínek használhatók.

- korhű felújítása során a magastető héjazatának anyaga piros színű agyagcserép lehet, rajta közterület felé nézően domináns tetőfelépítmény nem helyezhető el.

#### Utcafronti kerítés

az épület stílusával összhangban, áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.

#### 4. VÁROSKÖZPONT XX. SZÁZAD KÖZEPE UTÁN - KÖZÉPÜLETEK, TÖBBSZINTES VÁROSIAS LAKÓÉPÜLETEK

##### Új épület építése esetén

-az épületet zárt sorú építési móddal, közterület felőli homlokzatát előkert nélkül kialakult, illetve a szabályozási tervben jelölt kötelező építési vonal mentén kell elhelyezni úgy, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalhatárolóan e vonal mentén helyezkedjen el.

- annak tetőzetét környezetéhez illeszkedően, a környező épületek tetőzetével azonosan kell kialakítani.

-az épület földszintjének közterülettel határos részét, a bejáratokat és az üzletek portáljait kiemelt minőségben, tartós és sérülésálló anyagok használatával kell kialakítani.

##### Meglévő épület felújítása, átalakítása és bővítése során

-a homlokzatszínezése az épület architektúrájának figyelembe vételével, tagozásának megtartásával történhet. A homlokzatok színezésével nem írható felül, nem alakítható ki az épület tagozását átíró felületképzés. Több azonos épületből álló épületegyüttes színezése egységes színterv alapján valósítható meg.

-az épület eredeti architektúráját megtartva vele egységben, vagy az épület stílusát a mai kor építészetének megfelelően egységesen átírva történhet.

- az épület földszintjének közterülettel határos része, a bejáratok és az üzletek portáljai épületenként egységben és egy ütemben, kiemelt minőségben, tartós és sérülésálló anyagok használatával változtathatóak meg.

##### A 20. század közepe előtti épület

- közterület felőli homlokzatának felújítása és átalakítása csak az eredeti építési korának megfelelő stílusban és anyaghasználattal történhet. Meg kell tartani, vagy vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét.

- bővítése során a korábbi épület építészeti arculatának egységességét meg kell tartani.

- felújítása során a magastető héjazatának anyaga piros színű agyagcserép lehet, rajta

közterület felé nézően domináns tetőfelépítmény nem helyezhető el.  
-homlokzatának felújítása során a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. Közterület felől a vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos pasztellszínek használhatók.

## 5. TELEPSZERŰ TÖBBSZINTES LAKÓTERÜLETEK ÉS INTÉZMÉNYEIK

Új épület építése esetén

- annak tetőzetét környezetéhez illeszkedően, a környező épületek tetőzetével azonosan kell kialakítani.

Meglévő épület felújítása, átalakítása és bővítése során

- a több azonos épületből álló épületegyüttes esetén az egységét megtartva valósítható meg.

-a homlokzat színezése az épület architektúrájának figyelembevételével, tagozásának megtartásával történhet. A homlokzatok színezésével nem írható felül, nem alakítható ki az épület tagozását átíró felületképzés. Több azonos épületből álló épületegyüttes színezése egységes színterv alapján valósítható meg.

-az épület eredeti architektúráját megtartva vele egységben, vagy az épület stílusát a mai kor építészetének megfelelően egységesen átírva történhet.

A 4 szintes társasházak színezése a következő (NCS) színekkel, - párokkal valósulhat meg, ahol az első kód jelöli a sötétebb tónust:

3209-Y69R - 1105-Y72R

1543-Y17R - 0708-Y21R

2126-Y52R - 0706-Y51R

1321-Y22R - 0602-Y08R.

A sötét tónus kódja a földszint színét jelzi, a 2. kód a felső szintekét. A homlokzati síkból kiugró formákat, szerkezeti elemeket a sötét tónussal szükséges színezni, ahogy a visszaugró felületeket is, oly módon, hogy pozitív (konkáv) falsarkokon vagy ablakkáváknál nem megengedett a színek váltása. Az attikafal színe opcionális az adott színpárból. Kisebb felületű szerkezeti elemeknél (gerendák, pengefalak) megengedett a fehér szín is. Az erkélykorlátok, előtetők szerkezetének felújítása esetén a fehér szín az előírt. A parapetrácsok színe igazodjon a falszínhez, ahogy a lábazati vakolaté is.

Esetleges eltérés esetén, illetve magasabb szintszámú társasházaknál főépítész konzultáció szükséges!

A lehetséges dizájnelemek listáját, az ábrákat és a használható betűtípusokat az X. számú melléklet tartalmazza.

## 6. KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK A XX. SZÁZAD MÁSODIK FELÉBŐL - VÁROSKÖZPONT PEREMTERÜLETEINEK BŐVÜLÉSE. CSATOLT VÁROSRESZEK ÚJ LAKÓTERÜLETEI

Új épület építése, meglévő felújítása, átalakítása és bővítése során

- tetőzetének utcaépet meghatározó tömegét, hajlásszögét és héjazatát közvetlen környezetéhez illeszkedően, a szomszédos épületeknek megfelelően kell kialakítani. Eltérő környezet esetén a tágabb környezetet kell meghatározónak tekinteni. A mellékfunkciójú épületeket lapostetővel, vagy magastető alkalmazása esetén a főépülettel azonos hajlásszögű és héjazatú tetővel kell ellátni.
- a főépületet térfalat alkotó módon a telek közterület felőli beépítési vonalán kell elhelyezni, ott melléképület, vagy a főépülethez kapcsolódó, de annak tömegétől elkülönülő mellékfunkciójú épületrész, garázs nem helyezhető el.
- a vakolt homlokzati felületeken világos paszellszínek használhatók.

Utcafronti kerítés

- ÁTTÖRTEN ÉPÍTHETŐ, A BELÁTÁS GÁTLÁSA CSAK NÖVÉNYZETTEL ALAKÍTHATÓ KI.

## 7. ZÁRTKERTEKBŐL KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETTÉ ÁTÉPÜLT VÁROSRESZEK

Új épület építése, meglévő felújítása, átalakítása és bővítése során

- magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. A magastető hajlásszöge nem lehet több 40°-nál, héjazatának anyagaként piros színű kiselemes agyag, vagy betoncserép, korcolt fémlemez, vagy üveg alkalmazható.  
az épület lejtő irányába néző homlokzata nem lehet magasabb szélességének 80%-ánál.

Utcafronti kerítés

- áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.
- járműforgalom számára kialakított kapuját úgy kell elhelyezni, hogy ott a közterületen személygépjármű számára a megforduláshoz szükséges terület biztosított legyen, az a meglévő útburkolat tengelyétől 6 m-en túl helyezhető el.

## 8. KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK A XXI. SZÁZADBÓL

Az ezredfordulót követő időszak során újonnan beépült területeken a korábbi időszaktól eltérő építészeti karakter jött létre. Heterogén építészete ellenére mégis egységet és különbözőséget mutat a korábbi korokban létrejött, a 6. sorszámú zónában ismertetett kertvárosias városrészekhez képest. Megjelentek az alacsony hajlásszögű tetővel fedett „mediterrán” stílusú épületek, találhatóak itt hagyományos építészeti eszközöket és tetőtömeget alkalmazó

házak, és egyre nagyobb teret hódít a modern lapos tetőt, egyszerű tömegkialakítást alkalmazó stílusa. A rendezett településkép kialakítása érdekében a heterogén stílusú beépítés egységesítésének eszköze a magas tetők héjazatának azonos színe és a homlokzati színezés szélsőségeinek, a telített színek alkalmazásának korlátozása. Ezek figyelembevételével ajánlásunk a következő:

Új épület építése, meglévő felújítása, átalakítása és bővítése során

- magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. A magastető hajlásszöge nem lehet több 45°-nál, héjazatának anyagaként piros színű kiselemes agyag, vagy betoncserep, korcolt fémlemez vagy üveg alkalmazható.
- a főépületet térfalat alkotó módon a telek közterület felőli beépítési vonalán kell elhelyezni, ott melléképület, vagy a főépülethez kapcsolódó, de annak tömegétől elkülönülő mellékfunkciójú épületrész, garázs nem helyezhető el.
- a vakolt homlokzati felületeken világos pasztellszínek használhatók.

Utcafronti kerítés

- áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.

## 9. ZÁRTKERTEK

Többségében gazdasági és pihenő épületekkel beépített része a városnak, ahol a kis léptékű épületek mellett nagyobb telkeken megjelent a lakásépítés. A 7. zóna ismertetésében leírtakkal megegyezően itt is az épületek tájba illesztésének minősége határozza meg a terület építészeti karakterét, annak minőségét. Az épületek itt sem alkotnak rendezett térfalat, nem alakulnak ki klasszikus értelemben vett utcák. Az utak környezetét elsősorban nem az épületek, hanem a kerítések kialakítása határozza meg.

Az előzőekből következő cél, hogy a beépítés tájban történő megjelenése rendezett legyen, melynek eszköze a tetők és épületek tömegének és anyaghasználatának egységessége, valamint a domboldalok kialakult rendszer szerinti, a szabályozási tervben meghatározott építési sávban történő beépítése. A kézikönyv ajánlásai a következők:

Új épület építése, meglévő felújítása, átalakítása és bővítése során

- magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. A magastető hajlásszöge nem lehet több 45°-nál, héjazatának anyagaként piros színű kis elemes agyag, vagy betoncserep alkalmazható.
- az épület lejtő irányába néző homlokzata nem lehet magasabb szélességének 80%-ánál.

Utcafronti kerítés

- áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.

**Javasoljuk a jelenleg hatályos szöveget az alábbiakra módosítani:**

## **1. VÁROSKÖZPONT – JELLEMZŐEN A XX. SZÁZAD KÖZEPE ELŐTTI - EKLEKTIKUS VÁROSKÖZPONT BAROKK KORI MŰEMLÉKEKKEL**

Új épület építése, meglévő épület nem korhű felújítása, átalakítása és bővítése esetén:

Az épület magas és lapostetővel egyaránt kialakítható. Magastetőt utcával párhuzamos tetőgerinccel kell kialakítani, a közterület felé néző tető hajlásszöge a magastetővel rendelkező szomszédos épület esetén annak hajlásszögével azonos, vagy 35-40° közötti, héjazata homogén terrakotta színű agyagcserép, szürke színű korcolt fémlemez vagy üveg lehet..

Az épület közterület felőli tömegét a meglévő térfalnak megfelelően osztatlanul, zárt egységben kell kialakítani. A térfal jellemző tömegéből kiemelkedő egység, domináns tetőfelépítmény csak városszerkezeti indokolt pozíció esetén létesíthető.

A hagyományos beépítést, telekalakulatot őrző, vagy visszaidéző, több építészeti egységgel tagolt térfal alakítható ki.

Közterület felőli ereszpárkány ereszcsonna nélküli kinyúlása az 50 cm-t nem haladhatja meg és látszó fa szerkezettel nem alakítható ki.

Közterület felől a vakolt homlokzati felületeken világos pasztellszínek használhatók.

Új épület építése esetén az épület földszintjének közterülettel határos részét - a falfelületeket, a bejáratokat, az üzletek portáljait és a lábazatot – egységesen, kiemelt minőségben, tartós és sérülésálló anyagok használatával kell kialakítani, illetve megváltoztatni.

Erkélyek, loggiák beépítése épületenként egységes terv alapján valósítható meg.

Meglévő épület korhű felújítása, átalakítása és bővítése esetén:

Közterület felőli homlokzatának korhű felújítása és átalakítása csak az eredeti építési korának megfelelő stílusban és anyaghasználattal történhet. Meg kell tartani, vagy megsemmisülése esetén vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét, a nyílászárók üvegezésének osztását. Közterület felőli új földszinti nyílás az épület eredeti homlokzati architektúrájához illeszkedően alakítható ki.

Bővítése során a korábbi épület építészeti arculatának egységességét meg kell tartani, a bővítménynél az új épület építésére vonatkozó szabályokat be kell tartani.

Felújítása során a magastető héjazata a korabeli héjazattal megegyező vagy homogén terrakotta színű agyagcserép lehet.

Homlokzatának felújítása során a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni.

Közterület felől a vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos pasztellszínek használhatók.

Telkenként gépjármű behajtásra alkalmas kapu vagy homlokzati nyílás legfeljebb kettő, összesen 6 méter szélességben létesíthető.

## **2. VÁROSKÖZPONT PEREMTERÜLETE - JELLEMZŐEN A XX SZÁZAD KÖZEPE ELŐTTI - KERTVÁROSIAS ÉS KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK**

Új épület építése, meglévő épület nem korhű felújítása, átalakítása és bővítése esetén:

Magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. Közterület felé néző magastető hajlásszöge 35-40° közötti, héjazata homogén terrakotta vagy antracit színű agyag- vagy betoncserep, sötét színű korcolt fémlemez és üveg lehet.

A hagyományos beépítést, telekalakulatot őrző vagy visszaidéző, több építészeti egységgel tagolt térfal alakítható ki.

Közterület felőli ereszpárkány ereszcsonna nélküli mérete 50 cm-t nem haladhatja meg és látszó fa szerkezettel nem alakítható ki.

Új épület építése esetén az épület földszintjének közterülettel határos részét - a falfelületeket, a bejáratokat, az üzletek portáljait és a lábazatot – egységesen, kiemelt minőségben, tartós és sérülésálló anyagok használatával kell kialakítani, illetve megváltoztatni.

Az erkélyek, loggiák beépítése épületenként egységes terv alapján valósítható meg.

Meglévő épület korhű felújítása, átalakítása és bővítése esetén:

Felújítása, átalakítása és bővítése vagy az épület építészeti arculatának egységességét megtartva az eredeti építési korának megfelelő stílusban vagy az épület stílusát a mai kor építészetének megfelelően egységesen átírva történhet.

Meg kell tartani vagy vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét, a nyílászárók üvegezésének osztását Közterület felőli új földszinti nyílás az épület eredeti homlokzati architektúrájához illeszkedően alakítható ki.

A korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. A vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos paszellszínűek használhatók.

A magastető héjazata a korabeli héjazattal megegyező vagy homogén terrakotta színű agyagcserep lehet, rajta közterület felé nézően a korábbi állapottól eltérően új tetőfelépítmény nem helyezhető el.

Utcafronti kerítés és kapu formájában és anyaghasználatában az épület stílusával összhangban alakítható ki.

Telkenként gépjármű behajtásra alkalmas kapu vagy homlokzati nyílás legfeljebb kettő, összesen 6 méter szélességben létesíthető.

## **3. FALVAK ÖRÖKSÉGE – JELLEMZŐEN A XX. SZÁZAD KÖZEPE ELŐTTI - ÓFALU TEMPLOMOKKAL ÉS LAKÓHÁZAKKAL**

Új épület építése, meglévő épület nem korhű felújítása, átalakítása és bővítése esetén:

A főépítményt térfalat alkotó módon a telek közterület felőli beépítési vonalán kell elhelyezni.

Az épület tömegét meghatározó tetőzetet szimmetrikus magastetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge 35-40° közötti, héjazata homogén terrakotta színű agyagcserep lehet.

Egyszerű, hagyományos építési mód szerinti tagolatlan épülettömeget kell létrehozni, domináns tetőfelépítmény nem alkalmazható.

Az épület közterület felé néző oromzatán erkély, vagy loggia nem helyezhető el.

A vakolt homlokzati felületeken világos pasztellszínek használhatók.

Meglévő épület korhű felújítása, átalakítása és bővítése esetén:

meg kell tartani vagy vissza kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét, a nyílászárók üvegezésének osztását. Közterület felőli új földszinti nyílás az épület eredeti homlokzati architektúrájához illeszkedően alakítható ki.

a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. A vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos pasztellszínek használhatók.

a magastető héjazata homogén terrakotta színű agyagcserép lehet, rajta közterület felé nézően domináns tetőfelépítmény nem helyezhető el.

Utcafronti kerítés az épület stílusával összhangban, áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.

Telkenként gépjármű behajtásra alkalmas kapu vagy homlokzati nyílás legfeljebb kettő, összesen 6 méter szélességben létesíthető.

#### **4. VÁROSKÖZPONT – JELLEMZŐEN A XX. SZÁZAD KÖZEPE UTÁNI - KÖZÉPÜLETEKKEL, TÖBBSZINTES VÁROSIAS LAKÓÉPÜLETEKKEL**

Új épület építése esetén, meglévő épület nem korhű felújítása, átalakítása és bővítése esetén:

Az épület magas és lapostetővel egyaránt kialakítható. Magastetőt utcával párhuzamos tetőgerinccel kell kialakítani, a közterület felé néző tető hajlásszöge a magastetővel rendelkező szomszédos épület esetén annak hajlásszögével azonos, vagy 35-40° közötti, héjazata homogén terrakotta színű agyagcserép, szürke színű korcolt fémlemez vagy üveg lehet.

A homlokzat színezése az épület architektúrájának figyelembe vételével, a tömeg tagozásának megtartásával történhet. A homlokzatok színezésével nem írható felül, nem alakítható ki az épület tagozását átíró felületképzés. Több azonos épületből álló épületegyüttes színezése egységes színterv alapján valósítható meg.

A hagyományos beépítést, telekalakulatot őrző, vagy visszaidéző, több építészeti egységgel tagolt térfal alakítható ki.

Közterület felőli ereszpárkány ereszcsonna nélküli kinyúlása az 50 cm-t nem haladhatja meg és látszó fa szerkezettel nem alakítható ki.

Közterület felől a vakolt homlokzati felületeken világos pasztellszínek használhatók.

Új épület építése esetén az épület földszintjének közterülettel határos részét - a falfelületeket, a bejáratokat, az üzletek portáljait és a lábazatot – egységesen, kiemelt minőségben, tartós és sérülésálló anyagok használatával kell kialakítani, illetve megváltoztatni.

Erkélyek, loggiák beépítése épületenként egységes terv alapján valósítható meg.

Meglévő épület korhű felújítása, átalakítása és bővítése során:

Közterület felőli homlokzatának felújítása és átalakítása csak az eredeti építési korának megfelelő stílusban és anyaghasználattal történhet. Meg kell tartani vagy vissza

kell építeni az épület közterület felőli jellemző nyílásrendjét, a nyílászárók üvegezésének osztását

Bővítése során a korábbi épület építészeti arculatának egységességét meg kell tartani.

Felújítása során a magastető héjazata a korabeli héjazattal megegyező vagy homogén terrakotta színű agyagcserép lehet, rajta közterület felé nézően domináns tetőfelépítmény nem helyezhető el.

Homlokzatának felújítása során a korabeli homlokzati tagozatokat és díszítőelemeket meg kell tartani, megsemmisülésük esetén másolatukat vissza kell építeni. Közterület felől a vakolt homlokzati felületet festetten kell felújítani, melynek során világos pasztellszínek használhatók.

Telkenként gépjármű behajtásra alkalmas kapu vagy homlokzati nyílás legfeljebb kettő, összesen 6 méter szélességben létesíthető.

## **5. TELEPSZERŰ TÖBBSZINTES LAKÓTERÜLETEK ÉS INTÉZMÉNYEIK**

Új épület építése esetén annak tetőzetét környezetéhez illeszkedően, a környező épületek tetőzetével azonosan kell kialakítani.

Új épület, meglévő épület felújítása, átalakítása és bővítése során:

A homlokzat színezése az épület architektúrájának figyelembe vételével, tagozásának megtartásával történhet. A homlokzatok színezésével nem írható felül, nem alakítható ki az épület tagozását átiró felületképzés.

Társasházak homlokzati felületén a lábazat színén kívül legfeljebb két szín alkalmazható. Az épület tektonika szabályai szerint a legsötétebb szín a lábazaton, illetve a földszinti felületeken jelenjen meg. Az erkélykorlátok betétjeinek anyag- és színválasztásának illeszkednie kell az adott homlokzathoz. A konvektor rácsok színe igazodjon a falszínhez.

Nyílászárók, üzletportálok, garázkapuk kialakítása, cseréje épületenként, garázssoronként egységesen történjen

Új garázssorok építése, illetve meglévők felújítása során a vakolat csak fehér vagy szürke lehet. e) Erkélyek, loggiák beépítése épületenként egységes terv alapján valósítható meg.

Több, azonos épületből álló épületegyüttes színezése során az egységesség szem előtt tartásával koncepcionális, átfogó színterv készítenő. A szomszédos társasházak színezését együttesen, egymáshoz illeszkedve, a környező épületekkel összhangban kell megvalósítani.

## **6. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK – VÁROSKÖZPONTI**

### **PEREMTERÜLETEINEK BŐVÜLÉSE, CSATOLT VÁROSRÉSZEK ÚJ**

#### **LAKÓTERÜLETEI**

Új épület építése, meglévő felújítása, átalakítása és bővítése során:

Magas és lapostetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. A magastető hajlásszöge nem lehet több 45°-nál, héjazata homogén terrakotta vagy antracit színű agyag- vagy betoncserép, szürke színű korcolt fémlemez, továbbá üveg lehet.

A főépítményt térfalat alkotó módon a telek közterület felőli beépítési vonalán kell elhelyezni.

A vakolt homlokzati felületeken világos pasztellszínek használhatók.

Utcafronti kerítés áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.

## **7. ZÁRTKERTEKBŐL KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETTÉ ÁTÉPÜLT VÁROSRÉSZEK**

Új épület építése, meglévő épület tetőzetének teljes körű felújítása esetén:

Magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. A magastető hajlásszöge nem lehet több 45°-nál, héjazata homogén terrakotta vagy antracit színű agyag- vagy betoncserep, szürke színű korcolt fémlemez, vagy üveg lehet.

Utcafronti kerítés

Áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.

Járműforgalom számára kialakított kapuját úgy kell elhelyezni, hogy az a meglévő útburkolat tengelyétől legalább 6 m-re kerüljön, hogy ott személygépjármű számára a megforduláshoz szükséges terület biztosított legyen.”

## **8. ZÁRTKERTEK**

Új épület építése, meglévő épület tetőzetének teljes körű felújítása esetén magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható. A magastető hajlásszöge nem lehet több 45°-nál, héjazata homogén terrakotta agyag- vagy betoncserep lehet.

Új épület építése során az épület lejtő irányába néző homlokzata nem lehet magasabb a szélességénél.

Utcafronti kerítés:

áttörten építhető, a belátás gátlása csak növényzettel alakítható ki.

Járműforgalom számára kialakított kapuját úgy kell elhelyezni, hogy az a meglévő útburkolat tengelyétől legalább 6 m-re kerüljön, hogy ott személygépjármű számára a megforduláshoz szükséges terület biztosított legyen.

## **9. TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLETEK**

A tájképvédelmi területeken

- a) a hagyományos tájhasználatot meg kell tartani,
- b) adótorony, hírközlési építmény, szélerőmű nem létesíthető,
- c) építményt elhelyezni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési móddal lehet,
- d) a tájszerkezetbe illesztés és a tájra jellemző építészeti hagyományok megőrzése érdekében a csarnok jellegű épületek esetében az épületek hossz tengelyét a lejtős domboldalakon a szintvonalakkal párhuzamosan kell elhelyezni, a csarnokot a tájképfeltárulás irányában zárt fasorral kell takarni, a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei, közművezetékek és járulékos közműépítmények a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – helyezhetők el.

A kormányrendelet a TAK egyeztetésének és elfogadásának rendjét a településrendezési eszközök elfogadásához hasonló módon szabályozza, meghatározva a társadalmatis- és partnerségi eljárás menetét. Az alábbi partnerségi egyeztetések kerültek lefolytatásra:

- A településképi rendelet módosítása véleményezési eljárásában a Zala Megyei Építész Kamara és a Zalaegerszegi Városvédő Egyesület véleményében hiányolta a Településképi Arculati Kézikönyv módosítását, összhangot teremtve a követelményeket megalapozó és részletező, a kézikönyvben szereplő eltérő karakterű területekre vonatkozó ajánlások és a módosító rendeletben tervezett enyhített követelményekkel.
- A vélemény kapcsán elkészült a településképi rendelet szakmai megalapozásaként a Településképi Arculati Kézikönyv módosítása. A módosított kézikönyv és a településképi rendeletet módosító rendelet véleményezésére az előzőekben részletezett szabályok szerint partnerségi egyeztetést folytattunk le. A város honlapján 2020. május 29-én közzétett hirdetés szerint a partnerek 2020. június 13-ig tehetek észrevételt a módosításokkal kapcsolatban. A vészhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 143/2020. (IV.22.) kormányrendelet 3.§ (2) bekezdése alapján a munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma kizárólag elektronikus úton történhetett, észrevételeket, javaslatokat az elkészült tervezet önkormányzati honlapon történő közzétételétől számított 15 napon belül lehetett megtenni, kizárólag elektronikus úton.
- Az elkészített dokumentációt a kormányrendelet 43/A. §-nak megfelelően 2020. május 29-én feltöltöttük a Lechner Tudásközpont egyeztető felületére véleményezésre. A véleményezési eljárásban a Zala Megyei Építész Kamara, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, az örökségvédelmi hatáskörben eljáró Zala Megyei Kormányhivatal és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság vett részt. A vélemény megküldésének rendelkezésére álló határidőn belül valamennyi vélemény adására jogosult szerv adott véleményt. A beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását külön előterjesztésben terjesztettük a Közgyűlés elé. Az elfogadott vélemények alapján a Arculati Kézikönyv tervezete módosításra került.

A Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyve a módosításokkal egységes szerkezetben a mellékelt (ZMJVÖK ...../2020. (.....) határozat melléklete) fájlban megtalálható, terjedelmi okokból nem kerül az előterjesztéshez papír alapon csatolásra, a Főépítési Osztályon, a bizottsági ülésen és a közgyűlésen papír alapon is megtekinthető.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyv módosításának elfogadásáról.

### **Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a határozat mellékleteként elfogadja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyvét az előterjesztés szerinti módosításokkal egységes szerkezetben.

2. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyvét a módosításokkal egységes szerkezetben a jogszabályi előírásoknak

megfelelően tegye közzé és az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt küldje meg az érintett szervezeteknek.

**Határidő:** 2020. július 10.  
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2020. június 22.

  
Balaicz Zoltán  
polgármester



ZMJVÖK ...../2020. (.....) határozat melléklete  
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Településképi Arculati Kézikönyve

Módosított térkép részletek

az előterjesztés 1. melléklete

az előterjesztés melléklete