



AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu



MARÓC KÖZSÉG településterve

örökségvédelmi hatástanulmány véleményezési tervdokumentáció

2025. február



Készítette:

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001



Barna Erika
okl. településmérnök

tartalomjegyzék

Maróc örökségvédelmi hatástanulmányához

a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 14. melléklete alapján

1. Örökségvédelmi vizsgálat:

- 1.1. A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag),
- 1.2. A település régészeti örökségének felmérése újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással,
- 1.3. A védett műemléki értékek települési értékleltára, amely értékkataszterben tartalmazza:
 - 1.3.1. a világörökségi, és a világörökségi várományos helyszínek és területeket,
 - 1.3.2. az országos építészeti örökség elemeit,
 - 1.3.3. a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket és a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.
- 1.4. A helyi építészeti örökség települési értékleltára, amely értékkataszterben az önkormányzati főépítész által meghatározottak szerint tartalmazza a helyi építészeti örökség országos vagy helyi védelemre méltó elemeit:
 - 1.4.1. településszerkezetet,
 - 1.4.2. telekstruktúrát és az utcavonal-vezetést,
 - 1.4.3. utcaképet vagy utcakép részletet,
 - 1.4.4. egyéb településkarakter elemeket,
 - 1.4.5. építményrészletet vagy az alkalmazott anyaghasználatot, tömegformálást, homlokzati kialakítást,
 - 1.4.6. táj- és kertépítészeti alkotást, egyedi tájértéket, növényzetet,
 - 1.4.7. szobrot, képzőművészeti alkotást, utcabútort.

2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése:

- 2.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése.
- 2.2. A 2.1. pontban szereplő változások hatásai:
 - 2.2.1. a régészeti örökségre,
 - 2.2.2. a történeti településre, település- és tájszerkezetre,
 - 2.2.3. a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre.

3. Az értékvédelmi terv tartalmazza:

- 3.1. az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények, valamint
- 3.2. az önkormányzati feladatok meghatározását.

1. Örökségvédelmi vizsgálat

1.1. A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag),

a település története

Maróc község első említése 1408-ból származik: Maroth, 1426-ban Moroch, 1435-ben Maróczlakus, 1786-ban Marócz elnevezéssel találkozunk. A név eredete bizonytalan, többféle magyarázat is ismeretes. 1454-ben és 1458-ban Marócz Páka városához tartozott, a terület gyakran cserélt gazdát, gyakran volt birtokperlekedés tárgya. Az itt élőknek nagy megpróbáltatást jelentett a törökök és a végváriak portyázásai. 1657-ben éppen az utóbbi rabolták ki a falut. Elnéptelenedése a fentieknek köszönhető. 1690-ben már mint pusztát jelzik a falut. A török kiűzése után nagyon lassan települt be a falu.

1778-as püspöki összeírásból az derül ki, hogy Maróc Páka plébániájának filiája volt, híveinek száma ekkor 110, tanítója nincs. Egy 1828-ból származó összeírás szerint Marócban 14 ház volt, amelyben 26 adózó lakik családjával. Az adózó lakosok a Zichy uradalommal szerződő viszonyban voltak. Szőlőművelésből éltek, ennek területe 258 kapásnyi. Hegyvémmal terheltek, 1 mérő után 1 urna bort fizettek az uradalomnak. 1935-ben a gazdaságok száma 166, művelt terület: 877 kh. Ekkor a lakosság száma: 407 fő, magyar anyanyelvűek és katolikus vallásúak, a lakóházainak száma: 68. A hívek áldozatkészségéből 1948-ban épült fel a község temploma a Rózsafüzér Királynőjének tiszteletére.

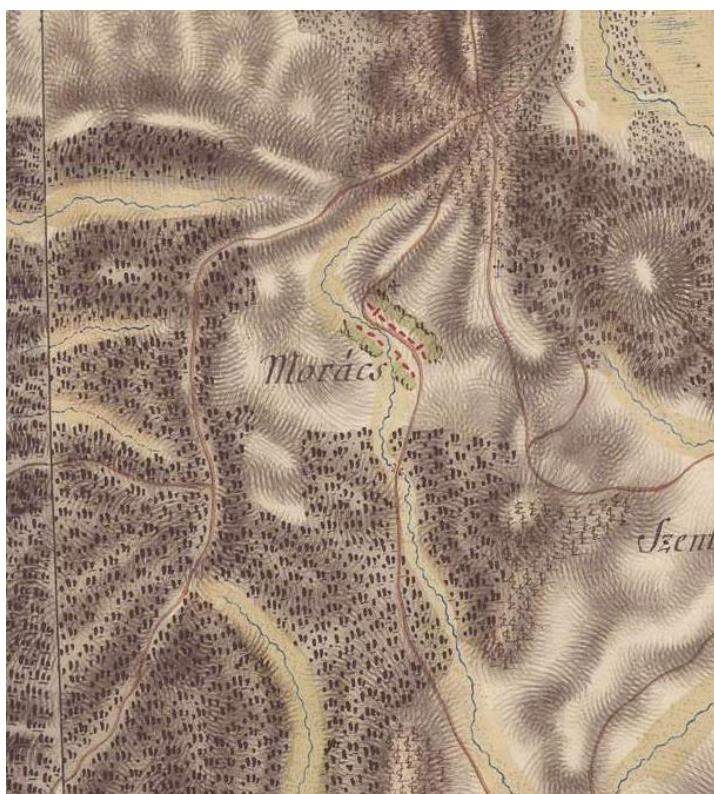
a településszerkezet fejlődése

A község településszerkezeti változásai a katonai térképeken a 18. század közepétől követhetők végig. A következőkben e változások kerülnek bemutatásra elemezve a község szerkezetalkotó nyomvonalas és egyéb elemeinek, valamint az egyes területek hasznosításának változásait. Vizsgálatra kerül a település beépítési jellemzőinek alakulása is.

első katonai felmérés (1782-85)

Az első katonai felmérés térképén láthatók a 18. század második felében a területen található település, melyből a mai település létrejött. A térképen Maróc elődje látható, akkori nevén Morács. A település egyutcás szerkezetű, néhány házból álló halmaz mely erdők és dombok között helyezkedik el elzárva környezetétől, a mai Maróci-patak mentén. A település megközelítése délről, Kiscsehi irányából vagy északról, Kányavár felől történhetett.

Mindezen túl a térképről jól leolvasható a terület változatos domborzata, sűrű erdőborítása és a patak völgyek által okozott szabdaltság.



második katonai felmérés (1819-1869)

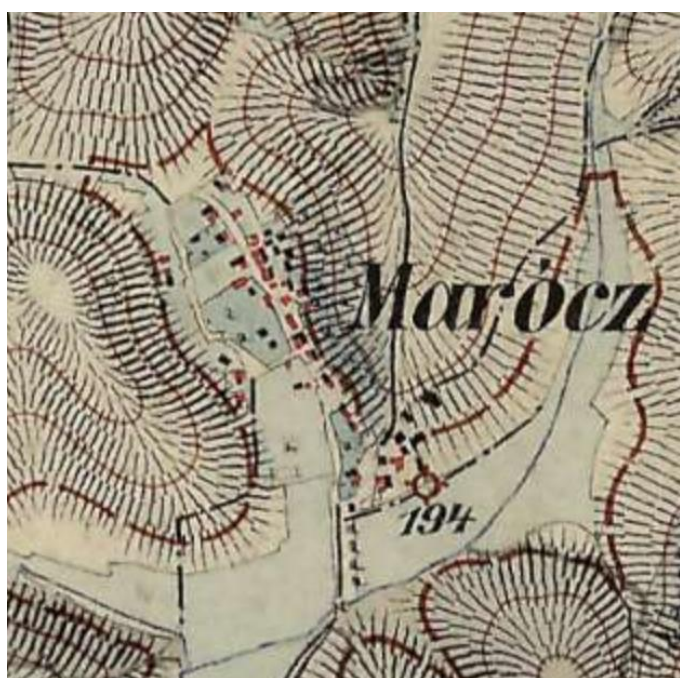
A második katonai felmérésen továbbra is kirajzolódik a domborzati és vízrajzi elemek tájformáló hatása, melyek a település szerkezetét is nagyban alakították. Látható, hogy a település a patak völgyében alakult ki, közöttük a dombok elválasztó szerepet töltenek be. Megfigyelhetők a zártkerti területek is, melyek Maróc esetében jelentős területi kiterjedéssel és beépítettséggel rendelkeztek.

Településszerkezetet illetően elmondható, hogy Maróc déli részén új beépítések jelentek meg, melyek halmazos formát mutatnak.

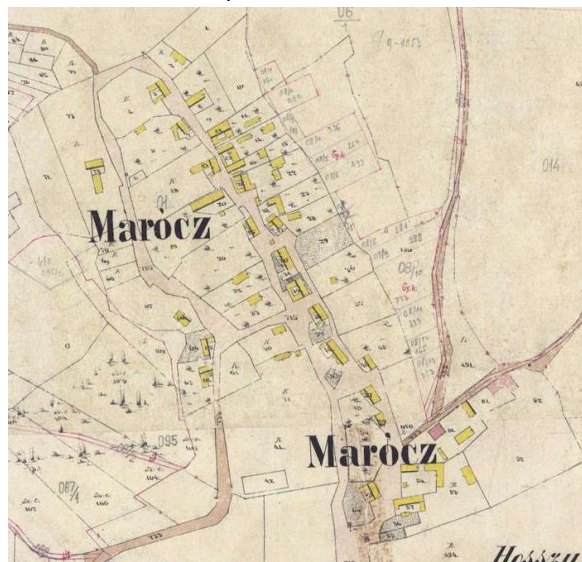


harmadik katonai felmérés (1869-1887)

A harmadik katonai felmérésen látható, hogy Marócon a főutcától nyugatra új utca jelenik meg, melynek beépítettsége még laza, kezdetleges. Az új utca megjelenésével a település északi részén orsós utcájú falvakra jellemző szerkezet alakul ki.

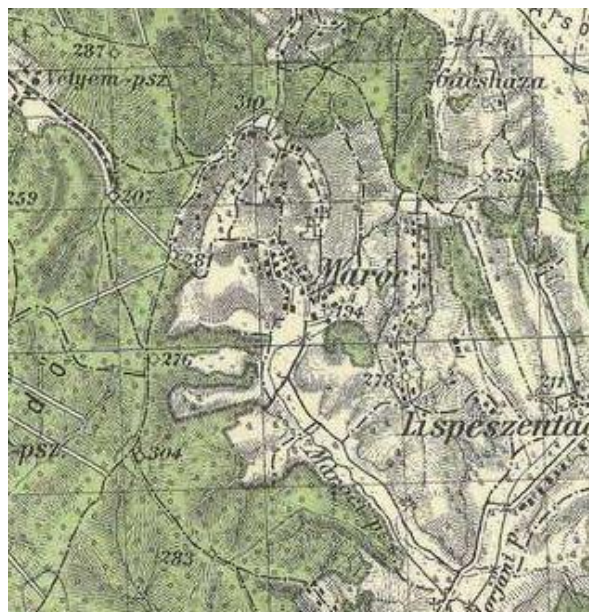


kataszteri térkép 1864



A térképet tekintve elmondható, hogy jelentős szerkezeti változás, fejlődés nem tapasztalható a településen.

katonai felmérés 1941



Az 1941-es időszakban a beépítések kismértékű növekedése tapasztalható, új beépítések jelennek meg ugyanis a falu Lispeszentadorjánról történő megközelítését biztosító út mentén. E beépítések a későbbiekben tovább bővültek.

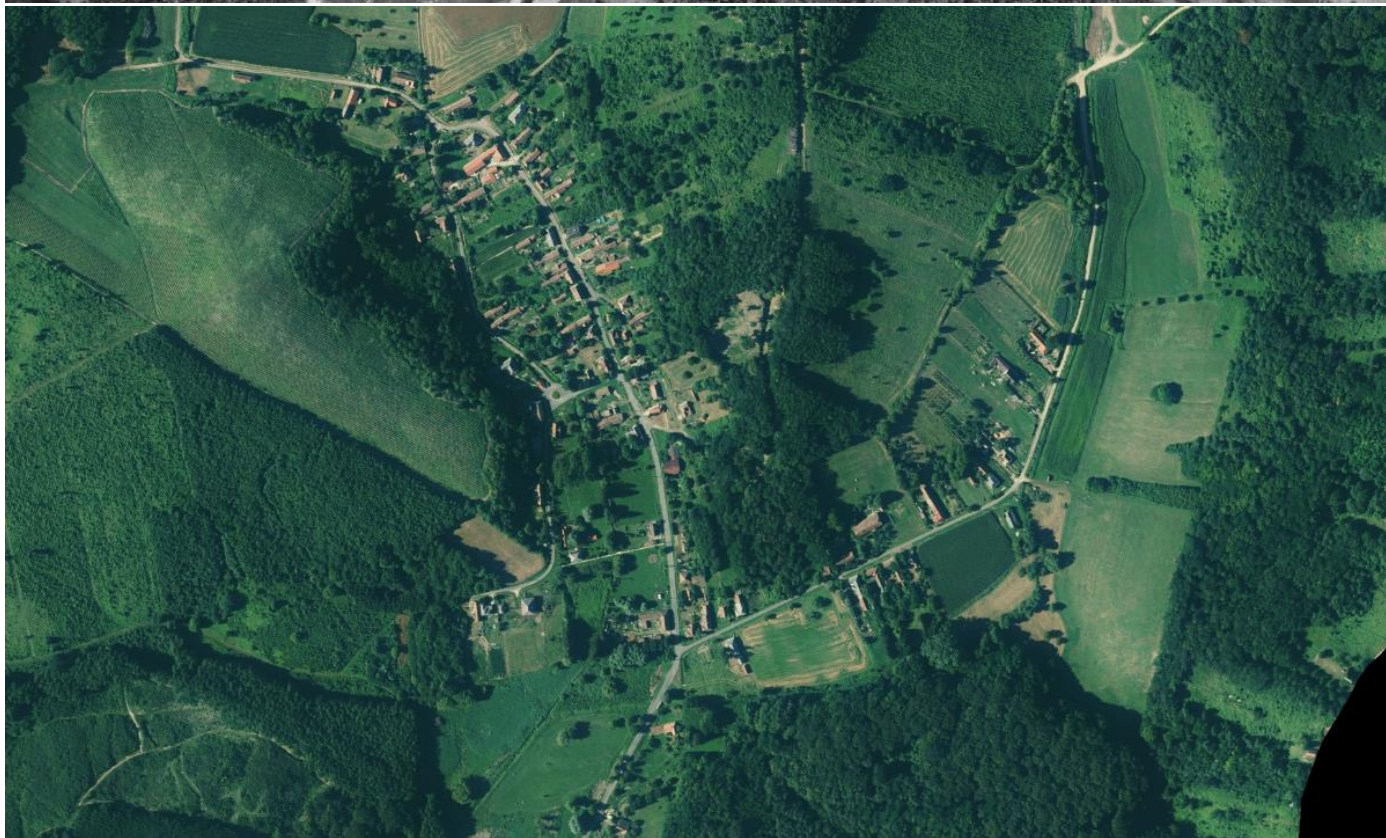
A későbbi időszakokról katonai térképek nem, légifelvételek azonban rendelkezésre állnak, ahol tovább követhetők a település változásai.

A 20. század közepéből való légifelvételeken látszódik, hogy valószínűleg az olajbányászat fellendüléséhez is kapcsolódva a település ebben az időszakban a legsűrűbben beépített. A későbbi időszakokat tekintve elmondható, hogy a település beépítettsége egyre csökkent, mára csak az egykori lakótelkek töredékén található épület.

A következő oldalakon az 1964-es és a napjainkban készült műholdfelvételek egymás mellett láthatók, így végig követhetők a beépítettségét érintő változások.

Megemlítendő változás továbbá, hogy kialakításra került ezen időszakban a település déli részén elhelyezkedő víztározó.





Maróc beépített részei az 1964-es és a mostani műholdfelvételen

1.2. A település régészeti örökségének felmérése újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással

A település régészeti öröksége

A településen nyilvántartott régészeti lelőhelyek nincsenek jelen.

1.3. A védett műemléki értékek települési értékleltára

1.3.1. a világörökségi, és a világörökségi várományos helyszínek és területeket

A település nem érintett világörökségi vagy világörökségi várományos helyszínnel vagy területtel.

1.3.2. az országos építészeti örökség elemei

A településen országos építészeti örökségi elem nem található.

1.3.3. a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket és a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.

A településen nyilvántartott régészeti lelőhelyek nincsenek jelen.

1.4. A helyi építészeti örökség települési értékleltára, amely értékkataszterben az önkormányzati főépítész által meghatározottak szerint tartalmazza a helyi építészeti örökség országos vagy helyi védelemre méltó elemeit

helyi védelem alatt álló értékek listája

A település a helyi védett építészeti örökségét a településképi rendeletükben állapították meg. A védelem alatt álló értékek listája a rendelet mellékletét képezi. E melléklet a következő helyi védett építészeti értékeket tartalmazza:

A közigazgatási területen lévő helyi védelemben részesülő építmények:

1. Rózsafüzér- királynője templom
2. Szt. Teréz kápolna
3. Világháborús emlékmű kopjafa
4. Út menti keresztek

1.4.1. településszerkezet

Maróc szerkezetét vizsgálva látható, hogy a beépítésre szánt területek egy egységbe tömörülve foglalnak helyet. A település különleges halmazos szerkezetű, egyértelmű főutcája nincsen

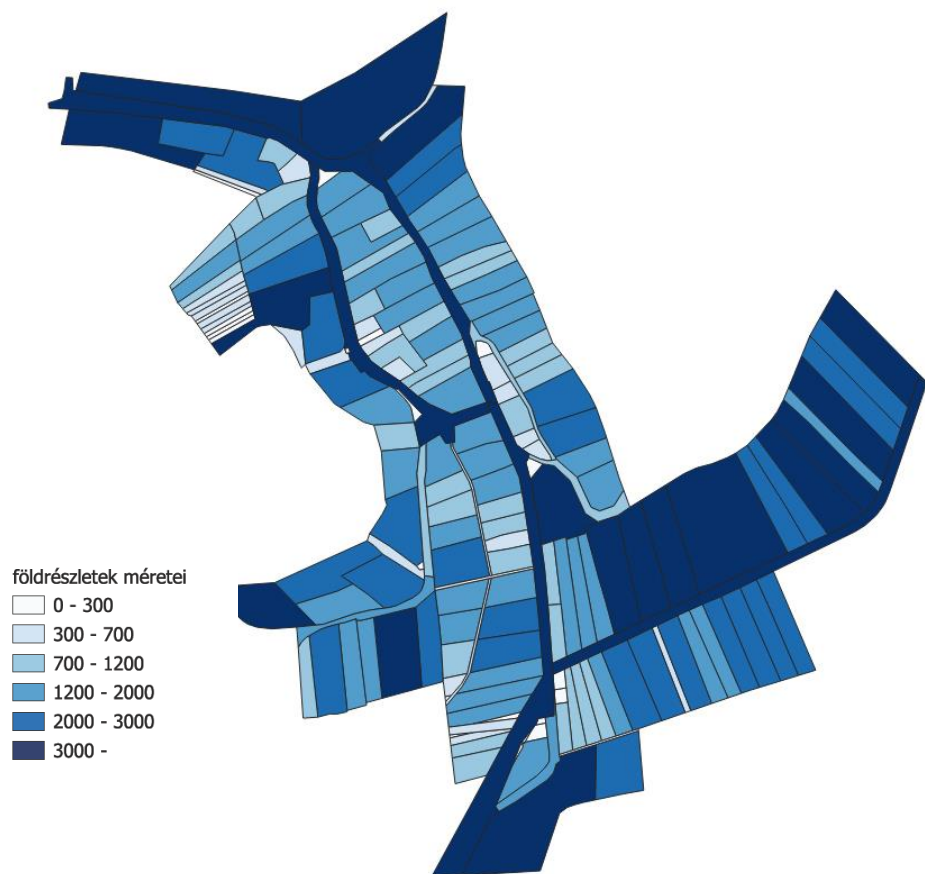
1.4.2. telekstruktúra és az utcavonal-vezetés

A telekstruktúra vizsgálatával rálátást kaphatunk a település területén fellelhető földrészletek tulajdonságaira, mely a tervezett szabályozás megalkotásakor figyelembe veendő tényező.

Maróc településen, elsősorban a központi utcák mentén megfigyelhető a település organikus kialakulására visszavezethető jegyek, melyek a szabálytalan telekformákban és apró telekméretekben nyilvánulnak meg. A későbbiekben kialakult utcák mentén a telekszerkezet egységesebb, megközelítőleg egyforma méretekkal rendelkező telkek találhatóak egymás mellett. Ezek már tervezett kiosztás képét mutatják.

A telkek szélessége változó, minden utcában találhatunk néhány 10 méter szélesség alatti telket beékelődve a közel azonos szélességű telkek sorába.

A telkek alakja kisebb részt szabályos téglalap, többnyire azonban az utak ívéhez igazodva torzulnak az utcafronton. E szabálytalan telekalakulatok elsősorban az ősi településmaghoz köthető.



Maróc belterületének telekméretei

A település zártkertjei jellemzően szalagparcellákból állnak. A külterületeken nagyobb telekméretűek találhatók, melyek igazodnak az erdő- és mezőgazdasági műveléshez.

Az utcák fő vonalvezetése a település domborzati adottságaihoz igazodik. A település különleges halmazos szerkezetű, egyértelmű főutcája nincsen. A Sugár úti kereszteződéstől északra a Petőfi Sándor utca található.



Maróc belterületének úthálózata

1.4.3. utcaképek vagy utcakép részletek

Maróc község megközelítése a Lispezsentadorjánt és Kiscsehit összekötő útról leágazva történik. Rendes közúton ez az egyetlen megközelítési lehetőség, így zsákfalunak tekinthető. A település feltáró útja a község legnagyobb nevezetességének tekinthető Maróci-tó mellett halad el, mely egy mesterséges víztározó. A tavat elhagyva, az út keleti részén a falu jelenleg is használt temetője található. A temetőben egy ravatalozó épület található, egyéb beépítés nincs jelen. Környezete beépítetlen, fás növényzettel körbevett.



ravatalozó épület a Maróci temetőben

A temetőtől tovább haladva a falu belterülete még több mint fél kilométer távolságban található. Itt jelennek meg az első beépítések, melyek a lakó funkció mellett dominánsan tartalmaznak gazdasági rendeltetést is. A gazdasági rendeltetésű melléképületek jelenléte az egész faluban jellemző.

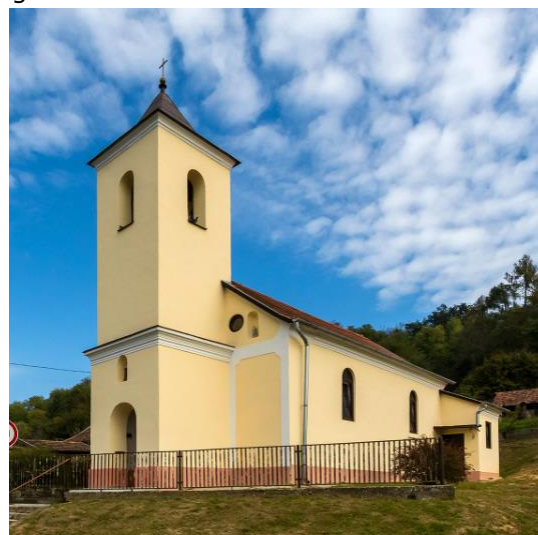
Kissé tovább haladva útkereszteződéshez érkezünk, a Béke útról a keleti irányba lakóútca ágazik le, mely a Sugár út. A Sugár út beépítése az utca északi oldalán jelentősebb, de itt is sok telek beépítetlen. Az utca déli oldala hat ingatlantól eltekintve teljesen beépítetlen. Az utca szűk keresztmetszetű, a meglévő beépítések előkert nélkül vagy minimális előkerttel helyezkednek el. A nagy arányú beépítetlen telkek miatt egységes

utcaképről vagy térfalképzésről nem beszélhetünk. Az épületeket tekintve néhány ház kivételével a kockaházak dominálnak, melyek állapota változó képet mutat. Az utcában található néhány épület, mely karakterében idegen az utcában található beépítéstől.



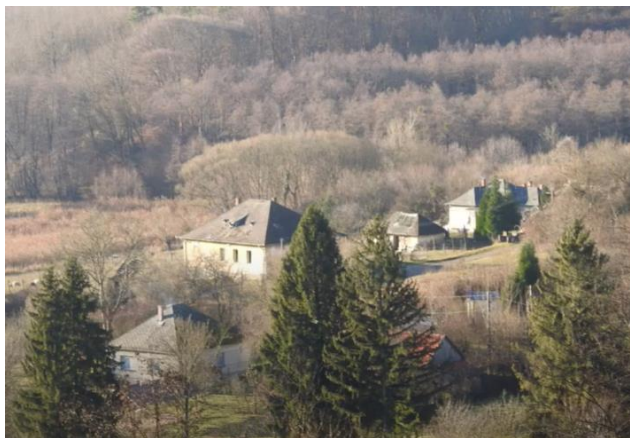
utcaképek, beépítések a Sugár úton

A település különleges halmazos szerkezetű, egyértelmű főutcája nincsen. A Sugár úti kereszteződéstől északra a Petőfi Sándor utca található. Ebben az utcában helyezkedik el a község temploma. Az utca szűk keresztmetszetű, nagyarányú a beépítetlen telkek sora, mely elsősorban a templomtól délre eső szakaszon szembetűnő. A templom mellett a Petőfi Sándor út kereszteződése található, ahonnan kiindulva a főutcával párhuzamosan a Templom köz halad. E szűk utcára további lakótelkek fűződnek fel. Itt is sok a beépítetlen ingatlan. A Petőfi utcában a beépítések nagyon változatos képet mutatnak, egységes utcaképről itt sem beszélhetünk, az adott korok stílusjegyeit hordozzák magukon az épületek. Kiemelendő, hogy több épület esetében megjelenik az utcafrontról nyíló pince, melyek a szőlőtermelő múlt emlékeit őrzik. Esetenként az épülettömegek tengelye utcafronttal párhuzamos.





A Petőfi utcával párhuzamosan, tőle nyugatra halad a Rákóczi utca. A két utca által közre zárt terület szintén nagy arányban beépítetlen jelenleg, a meglévő épületek változatos képet mutatnak. A Rákóczi utca egy körforgalmú kereszteződéssel folytatódik a déli irányába. Innen keletre a Petőfi utcára csatlakozik. A kereszteződéstől délre a Dózsa György út található.



A településen alapvetően nem találkozhatunk egységes beépítésekkel. Az épületek döntő többségének tömegformálása utcára merőleges tengelyű, de vannak utcával párhuzamos kialakításúak is. A tetőformák

között a sátoztető és a nyeregztető dominál. Színeket tekintve a natúr árnyalatok jellemzőek nagyobb arányban.

2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése

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

A rendezés során az egyes értékleltárban is szereplő területeket érintő változások legfeljebb a valós hasznosítást követő övezeti változás, például településközponti területek kijelölése. Mindennek megfelelően településtervezés készítése során a települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns változás nem történik.

2.2. A 2.1. pontban szereplő változások hatásai

A településtervezés készítése során a települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns változás nem történik.

A helyi védelem alatt álló épületek méretét, elhelyezkedését az építési szabályzat az illeszkedés eszközével szabályozza, mellyel a terület jelentős, alapvető struktúráját és településképet megváltoztató átépítése nem történhet meg. Az új településtervezés a településszerkezetet nem változtatja meg, az úthálózat nem módosul, új utcák nem kerülnek kijelölésre a megőrzendő településszerkezettel rendelkező területeken.

Az épületek megjelenésére vonatkozóan a településképi rendelet állapíthat meg előírásokat.

3. Az értékvédelmi terv

3.1. az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények, valamint

3.2. az önkormányzati feladatok meghatározása.

A településtervezés és a településképi rendelet együttesen biztosítják az értékleltárban szereplő elemek megőrzésére vonatkozó feltételeket. E feltételek az egyes területeket érintően kialakított szabályozásban, normatív és funkcionális előírásokban valamint a településképi rendeletben meghatározott arculatot érintő szabályokban és a helyi védelem jogi eszközében jelennek meg. Az értékvédelem érdekében az önkormányzat feladata az e jogszabályokban foglaltak betartás és betartatása.

Az önkormányzat települési főépítész alkalmazásával tudja az építkezések, felújítások során a szakmai kontrollt biztosítani. Szükséges lefolytatni a szakmai konzultációt, illetve a településképi véleményezési eljárást a településképi rendeletben meghatározott esetekben, de különösen akkor, ha az építkezés, felújítás településképi szempontból meghatározó területeken helyezkedik el vagy helyi védelem alatt álló épületek esetében.