



YOUPLAN
servicii personalizate de arhitectură și urbanism

HELYI URBANISZTIKAI SZABÁLYZAT **A FALUKÉP MEGŐRZÉSE ÉS VÉDELME ÉRDEKÉBEN**

BETFALVA **SZÉKELYKERESZTÚR VÁROS**

Megrendelő:
Hargita Megye – Hargita Megye Tanácsa

2015 december – 2016 február

I. BEVEZETÉS

A TANULMÁNY SZÜKSÉGESSÉGE ÉS CÉLJA

A jelen tanulmány, mint az **Általános Rendezési Tervet** és a hozzá kapcsolódó **Helyi Urbanisztikai Szabályzatot** (HUSZ- ÁRT) megelőző dokumentum, célja a szabályzat alapelveinek meghatározása, amelyeket tartalmaznia kell a HUSZ- ÁRT-nek ahhoz, hogy a nem megfelelő beavatkozásokat szigorítani lehessen, de melyek engedélyezik a falu optimális fejlődését, hivatkozva az identitás megőrzésére, a rugalmasság, a tervek, programok kivitelezésére, valamint a fenntarthatósági politika növekedésére.

A falu képének védelme és megőrzése érdekében a jelen tanulmányban meghatározott urbanisztikai szabályzat stratégiája az alábbi célokat tartja szem előtt:

- A már meglévő és új, magánterületeken lévő, épületeken: házak, csűrök, kapuk, melléképületek, környezet, kutak, növényzet stb. eszközölt beavatkozásokat szabályzó alapelvek meghatározása
- A közterületeken eszközölt beavatkozásokat: közműhálózatok, utcai bútorzat, növényzet, feliratok stb. szabályozó alapelvek meghatározása
- A táj és a vidék összképét alkotó, a falu jellegzetes és értékes elemeinek: házak, kapuk, csűrök, melléképületek, környezet, utcarészletek, távlati irányok védelmét szolgáló alapelvek meghatározása

A TANULMÁNY SZERKEZETE

A jelen tanulmányban meghatározott szerkezetet át fogja venni a HUSZ- ÁRT, valamint az urbanisztikai és tájrendezési folyamatban lévő és jövőbeli vidékek dokumentációi. Figyelembe véve a tanulmány teljesség igénye nélküli és rugalmas jellegét, az urbanisztikai és tájrendezési dokumentációk részletezhetik és kiegészíthetik e javaslat bizonyos vonatkozásait. Eszerint, a Betfalva falu (Székelykeresztúr város) belterületén a következő Területi Egység Referenciákat (TER-eket) javasoljuk:

- TER2 - Lakóterület
- TER3 – Mezőgazdasági és kisipari terület

A jelen tanulmány HUSZ általános szerkezetével és a falu képének védelmével és megőrzésével kapcsolatban a következő tartalmakat javasolja a HUSZ

I RÉSZ – Az ART JELLEGE ÉS KORLÁTAI

II RÉSZ - FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT

- 1 Cikkely – Megengedett használat
- 2 Cikkely – Tiltott használat

III RÉSZ - AZ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉNEK, FELSZERELÉSÉNEK ÉS BEÁLLÍTÁSÁNAK FELTÉTELEI

- 3 Cikkely – A telkek jellege: felület, forma, méret
- 4 Cikkely - Az épületek igazodása
- 5 Cikkely - Oldal igazodás
- 6 Cikkely- Az épületek maximális engedélyezett magassága

- 7 Cikkely – Az épületek architektúrája
- 8 Cikkely– Az épületek külseje
- 9 Cikkely– A települési adottságok

IV RÉSZ - KÖZTERÜLETEK

- 10 Cikkely - Rendezés
- 11 Cikkely - Növényzet

V RÉSZ - AZ ÚJ BEAVATKOZÁSOK ENGEDÉLYEZÉSÉNEK FELTÉTELEI

- 12 Cikkely - Építkezési engedély köteles munkálatok

Annak érdekében, hogy a falukép megőrzésére és védelmére javasolt szabályzati cikkelyek összefüggései tisztán láthatóak legyenek, a jelen tanulmány minden cikkelyt részletez, két kulcsfontosságú részben:

1. A faluképre gyakorolt hatás. Ezen rész célja a cikkelyekben leírt beavatkozások a falu képére gyakorolt hatásainak tudatosítása és indoklása.

2. Javaslatok a HUSZ- ÁRT számára a falukép tekintetében. Ezen rész célja az urbanisztikai szabályzat stratégiai vonalainak meghatározása, figyelembevételi javaslattal a HUSZ-ÁRT számára. Ezen stratégiai vonalak egyenesen kapcsolódnak az 1 részben meghatározott érvekhez.

II. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

A falukép védelmére

A falu identitását meghatározó elemek, melyeket a jelen helyi urbanisztikai szabályzat véd:

- A. Porta (Gazdaság)
- B. Csűr
- C. Kapu
- D. Ház
- E. Kút
- F. Melléképületek (nyári konyha, kemence, kukoricagóré, stb.)

A. GAZDASÁG

A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

A gazdaság egy telket jelent- magánterületet, melyet a kataszteri okiratok vagy más elhatárolás alapján határolnak körül.

FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT

Bemutatja azon tevékenységformákat, melyek helyet kaphatnak a gazdaságban.

ENGEDÉLYEZETT HASZNÁLAT

- Egyéni lakások
- Vendéglátó ipari turisztikai egységek (pl.: panziók)
- Kereskedelmi egységek (kiskereskedelem- pl. cukrászda)
- Szolgáltató egységek (fogasztók részére – pl. borbélyüzlet)
- Magáncég székhelyek (pl. tervezői/ügynyvi iroda székhelye)
- Kézműves műhely (pl. üvegfestészet)
- Kisléptékű ipari tevékenységek, melyek nem zavarják a lakhatást és az ehhez kapcsolódó tevékenységeket- olyan tevékenységek, melyek nem okoznak rezgéseket és nem haladják meg napközben a 45 Db zajszintet (pl. asztalosműhely)
- Bármilyen hagyományos tevékenység, a tiltott használat fejezetben felsoroltak kivételével.

TILTOTT HASZNÁLAT

- Raktár
- Ipari tevékenységek, melyek zavarják a lakhatást és az ehhez kapcsolódó tevékenységeket- olyan tevékenységek, melyek rezgéseket okoznak és meghaladják napközben a 45 Db zajszintet (pl. fűrésztelep)
- Egyéb, a környezetszennyezés, a zajszennyezés vagy vizuális szennyezés miatt a lakhatással összeegyeztethetetlen tevékenységek – pl. autófestő műhely, szerelő műhely, autóbontó.

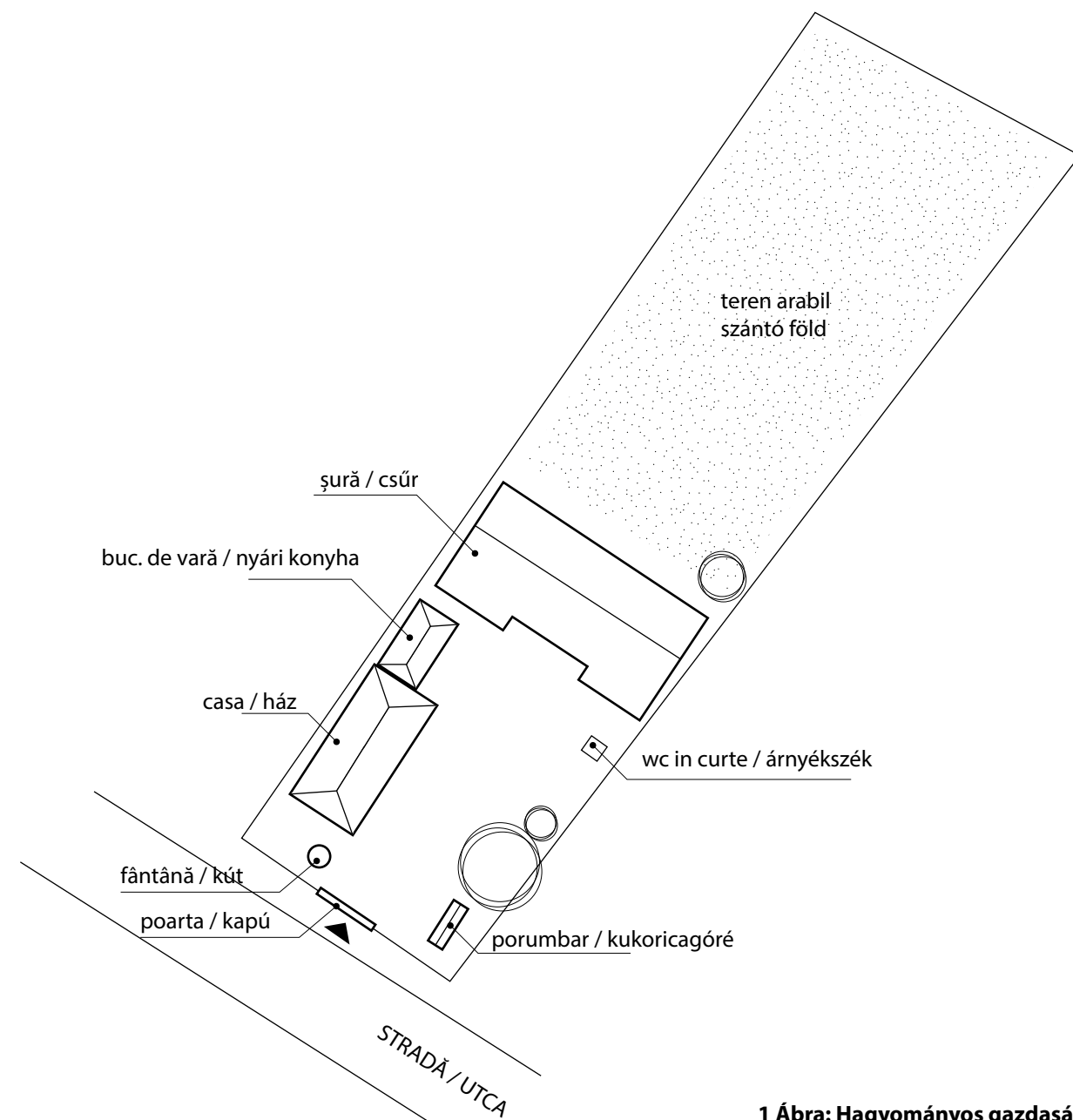
A GAZDASÁGI ELEMENK RENDELKEZÉSEI

- A gazdasági elemek rendelkezéseinek vázlata az 1. ábrán látható. Eszerint, a lakás a telek egyik részén található, sosem a közepén, a TER szabályzatában meghatározott igazodás és kerülethatárokon belül. Ajánlott a telek északi felére építeni a lakást, így több nap éri a ház homlokzatát és az udvart.

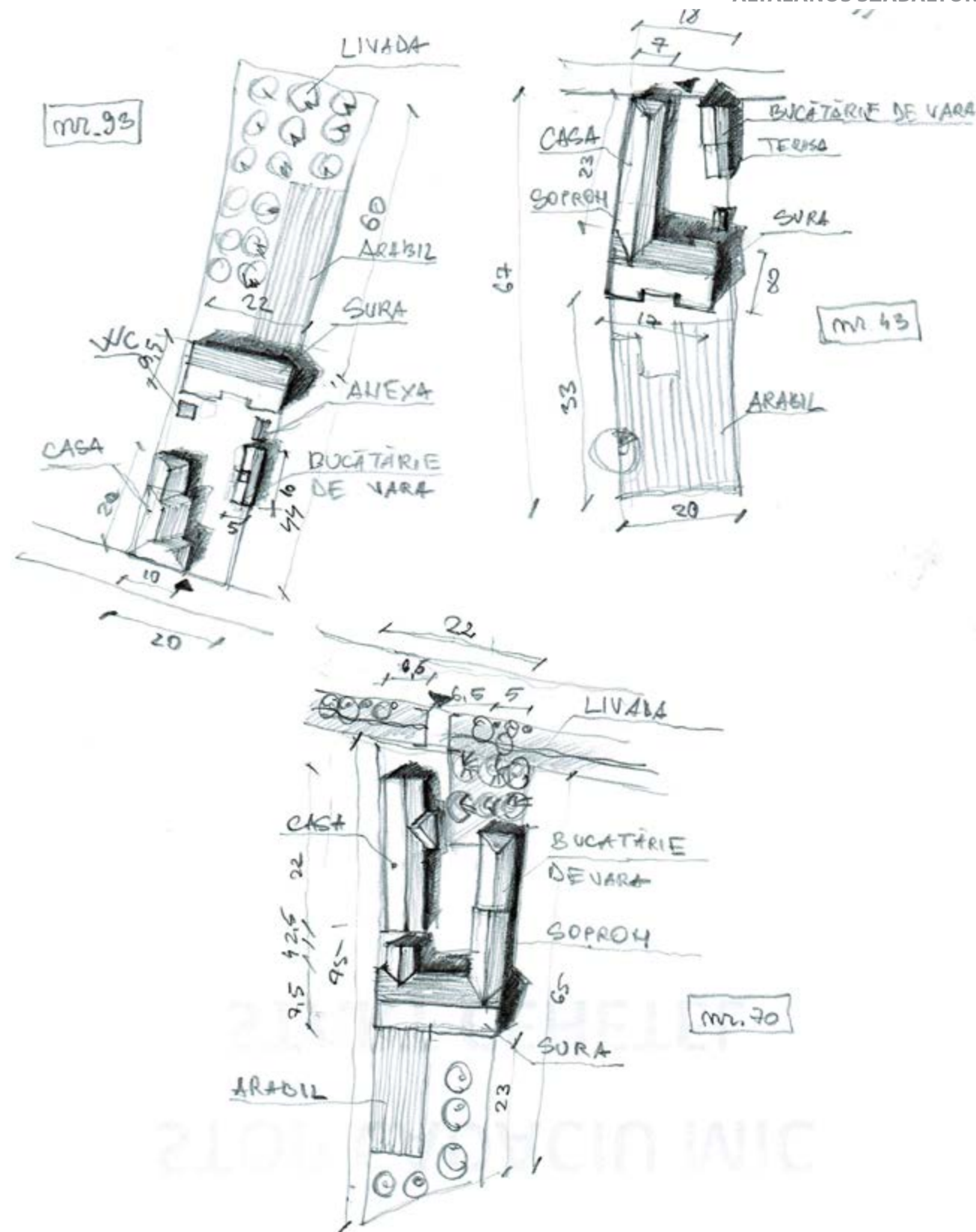
- A csűr a ház mögé építendő, legkevesebb 8 m távolságra. Ez merőleges a házra és párhuzamos az úttal.
- A kút a gazdaság jellegzetes eleme. Ezt a hagyományos technikák és anyagok használatával kell megőrizni, felújítani vagy újrakészíteni. A kút minél közelebb kell elhelyezni az úthoz, a lakás elé vagy mellé, a kert felé, úgy hogy az útról is látható legyen.
- A nyári konyha a ház házához vagy az ezzel ellentétes oldalra kerül, a telek nagyságától függően.
- A kemencének közvetlen kapcsolatban kell lennie a nyári konyhával.
- Ajánlott egy jellegzetes székely kapu építése, akár teljes nyitású, akár kiskapus. Egyéb, nem hagyományos anyagból készült kapuk kirívóak és tiltottak (pl. lemez, fém, kőbevonat, téglák).
- A kerítést helyi anyagokból kell kivitelezni, ajánlottak az egyszerű kerítések, fakerítések, beton alapú fakerítések vagy léckerítések. Tiltott a nem hagyományos anyagból készült kerítések felállítása (pl. lemez, fém, kőbevonat, téglák).

A HAGYOMÁNYOS GAZDASÁGOK VÉDELME

Minden olyan gazdaság, mely régi hagyományos házat és csűr tartalmaz helyi védelemre javasolt. Szigorúan tilos ezek képét megváltoztatni, minden beavatkozás csak a felújítás, restaurálás, valamint a meglévő terek funkcionális átalakítása céljából alkalmazható. Az új épületek csak hagyományos technikákkal kivitelezhetők és a helyi urbanisztikai szabályzat különleges TER-jének alárendelt.



1 Ábra: Hagományos gazdaság vázlata



A BETFALVI GAZDASÁGOK TÍPUSTANA

1. Gazdaság, az utcáfronttal egyvonalban levő házzal, a szemközti oldalon nyári konyhával, hátul, az utca vonalával párhuzamosan a csűr. A csűr mögött gyümölcsös, valamint szántó.- 93 szám
2. Gazdaság az igazodástól 1,5-2 méterre lévő házzal, ennek meghosszabításában fásszín, csatlakozva a csűr testéhez. A házzal szemközti oldalon nyári konyha. A csűr az utca vonalával párhuzamosan tájolt, mögötte szántóval. - 43. szám
3. Az igazodástól 4-5 méterre lévő házzal rendelkező gazdaság, a lakás kb. 20 méter hosszan nyúlik. A házzal szemben található a nyári konyha, mely a fásszín által közös testet alakít a csűrrel, melynek hosszabbik oldala merőleges a házra, mögötte kis szántóval- 70. szám

POZÍTIV PÉLDA

A falura jellemző, hagyományos porta



fénykép eredete: saját

ÍGY IGEN!

NEGATÍV PÉLDA

Kirívó kortárs gazdaság, mely megváltoztatja a falu képét



fénykép eredete: saját

ÍGY NE!

B. CSŰR

A csűr jellegzetes székely elem, mely a XIX. századtól jelenik meg a vidéki tájban, mikor a szarvasmarhák téli takarmányozási időszaka megnövekedett. A csűr menedéket jelentett az állatoknak, raktározási lehetőséget nyújtott a takarmánynak és szénának, a termésnek vagy tűzifának, illetve helyet adott különböző munkálatoknak. Az épület felhasználása függött a vidéktől, ahol épült. Ahol a gabonatermesztésnek volt fontos szerepe, ott nagyobb magtár épült, illetve ahol az állattenyésztés volt fontosabb, ott a hiu és az istálló volt nagyobb. A csűrök általában három helyiségből állnak: istálló, csűrköze, palyta. A központi tér, cséplésre, illetve a szekér menedékeként szolgált. Léteznek 4 (külön térrel a szekérnek) helyiségre osztott csűrök, sőt 5-6 részre osztottak (duplacsűrök) is.

A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

Csűr- melléképület, általában a telek végében, az úttal párhuzamosan helyezkedik el.

FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT

Bemutatja azon tevékenységtípusokat, melyeknek helyet adhat a csűr

ENGEDÉLYEZETT HASZNÁLAT

- Istállóként, raktárként, szénapadlásként, mezőgazdasági és ezt kiegészítő munkálatokra
- Egyéni lakásként
- Vendéglátó ipari turisztikai egységek (pl.: panziók)
- Kereskedelmi egységek (kiskereskedelem- pl. cukrászda, bár)
- Szolgáltató egységek (fogyasztók részére – pl. borbélyüzlet)
- Magáncég székhelyek (pl. tervezői/ügyvédi iroda székhelye)
- Kézműves műhely (pl. üvegfestészet)
- Kisléptékű ipari tevékenységek, melyek nem zavarják a lakhatást és az ehhez kapcsolódó tevékenységeket- olyan tevékenységek, melyek nem okoznak rezgéseket és nem haladják meg napközben a 45 Db zajszintet (pl. asztalosműhely)
- Bármilyen hagyományos tevékenység, a tiltott használat fejezetben felsoroltak kivételével

TILTOTT HASZNÁLAT

- Ipari tevékenységek, melyek zavarják a lakhatást és az ehhez kapcsolódó tevékenységeket- olyan tevékenységek, melyek rezgéseket okoznak és meghaladják napközben a 45 Db zajszintet (pl. fűrésztelep)
- Egyéb, a környezetszennyezés, a zajszennyezés vagy vizuális szennyezés miatt a lakhatással összeegyezhetetlen tevékenységek – pl. autófestő műhely, szerelő műhely, autóbontó.

A CSŰR, MINT JELLEGZETES ÉPÍTÉSZETI OBJEKTUM VÉDELME

Minden csűr helyi védelemre javasolt. A tulajdonosoknak tilos lebontaniuk, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint a meglévő terek funkcionális átalakítása céljából eszközölhető.

Minden régi, hagyományos csűr, az egyszerű, fagerendás csűrök, a fagerendás kő vagy téглаistállós csűrök és a téгла vagy kőcsűrök egyaránt a helyi életmódot hamisítatlanul bemutató épületek- és helyi védelemre javasoltak. Szigorúan tilos ezek képét megváltoztatni, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint a meglévő terek funkcionális átalakítása céljából eszközölhető. Az új épületek csak hagyományos technikákkal kivitelezhetőek és a helyi urbanisztikai szabályzat különleges TER –jének alárendelt.



A falura jellemző hagyományos csűr
fénykép eredete: saját



A Bíró kúriához tartozó csűr, Betfalva
fénykép eredete: saját



téglacsűr, Rugonfalva
fénykép eredete: saját

ÍGY IGEN!



Fakeretes csűr, Betfalva
fénykép eredete: saját



NEGATÍV PÉLDA

Átalakítás után
fénykép eredete: saját

ÍGY NE!

C. KAPU

A kapu egy különleges jelentésű elem a székely népi építészetben. Betfalván jellemzőek a nagy székelykapu valamint a fedett gyalogkapuk egyaránt.

A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

Kapu – azon építmény melyen át a telek megközelíthető, melyen át a közterületről a magánterületre jutunk, valamint magánterületről közterületre.

ÉPÍTÉSZETI BEAVATKOZÁSOK

Azon beavatkozások, melyek eszközölhetőek.

ENGEDÉLYEZETT BEAVATKOZÁSOK

- Felújítás, restaurálás, rehabilitáció, helyi anyagok (cserép, zsindely, fa) és színek/textúrák (természetes fa, zöld festék) felhasználásával

TILTOTT BEAVATKOZÁSOK

- Minden olyan felújítás, mely nem megfelelő anyagokat (lemez, beton), színeket és textúrákat használ (kirívó, nem jellegzetes színek).

A KAPUK, MINT JELLEGZETES ÉPÍTÉSZETI OBJEKTUM VÉDELME

Minden székely kapu helyi védelemre javasolt. A tulajdonosoknak tilos lebontaniuk, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint funkcionális átalakítás céljából eszközölhető

Minden hagyományos kapu, a fedett gyalogkapu, valamint a nagy székely kapuk olyan építmények, melyek hamisíthatatlanul a helyi, jellegzetes életmódot szemléltetik- helyi védelemre javasoltak. Szigorúan tilos ezek képét megváltoztatni, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint a meglévő terek funkcionális átalakítása céljából eszközölhető. Az új kapuk csak hagyományos technikákkal kivitelezhetőek és a helyi urbanisztikai szabályzat különleges TER –jének alárendelt

POZÍTIV PÉLDA

A falura jellemző hagyományos kapu



A Bíró kúriához tartozó kapu
fénykép eredete: saját



fénykép eredete: saját

ÍGY IGEN!

NEGATÍV PÉLDA

A falu jellegzetes kapuitól eltérő, nem oda illő kapu, mely rontja a falu képét



Poartă cu închidere pe întreaga lăcășie
Sursa fotografie: proprie

Egyszerű parasztkapu
fénykép eredete: saját



fénykép eredete: saját

ÍGY NE!

D. HÁZ

A székely ház alapvetően egy vagy két szintes, utóbbi esetében: pince és földszint. A pincét raktározásra használják, a földszint pedig két vagy három külön, vagy egymásból nyíló szobából áll.

A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

Ház- lakóépület.

FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT

Bemutatja azon tevékenységtípusokat, melyeknek helyet adhat a ház.

ENGEDÉLYEZETT HASZNÁLAT

- Egyéni lakások
- Vendéglátó ipari turisztikai egységek (pl.: panziók)
- Kereskedelmi egységek (kiskereskedelem- pl. cukrászda, bár)
- Szolgáltató egységek (fogyasztók részére – pl. borbélyüzlet)
- Magáncég székhelyek (pl. tervezői/ügyvédi iroda székhelye)
- Kézműves műhely (pl. üvegfestészet)
- Kisléptékű ipari tevékenységek, melyek nem zavarják a lakhatást és az ehhez kapcsolódó tevékenységeket- olyan tevékenységek, melyek nem okoznak rezgéseket és nem haladják meg napközben a 45 Db zajszintet (pl. asztalosműhely)
- Bármilyen hagyományos tevékenység, a tiltott használat fejezetben felsoroltak kivételével

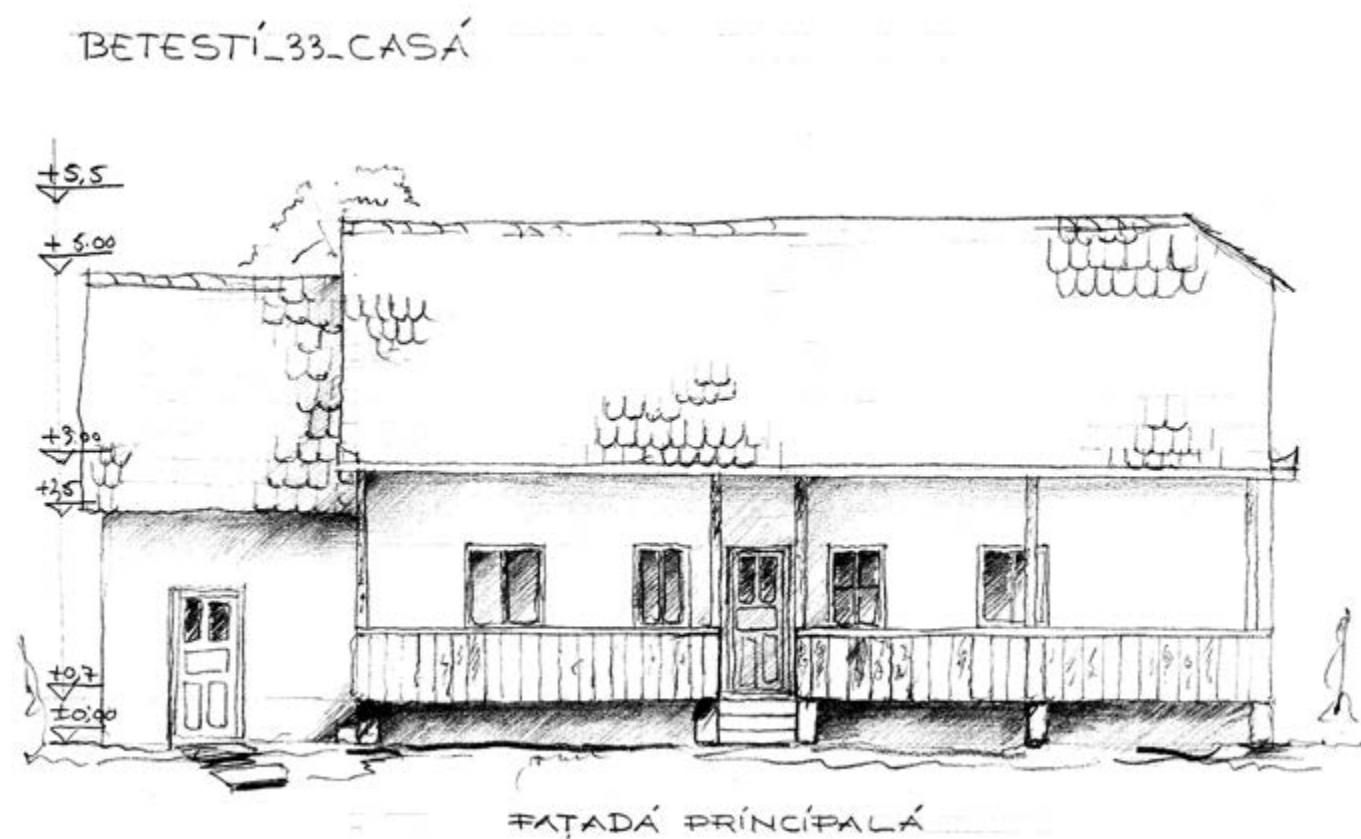
TILTOTT HASZNÁLAT

- Ipari tevékenységek, melyek zavarják a lakhatást és az ehhez kapcsolódó tevékenységeket- olyan tevékenységek, melyek rezgéseket okoznak és meghaladják napközben a 45 Db zajszintet (pl. fűrésztelep)
- Egyéb, a környezetszennyezés, a zajszennyezés vagy vizuális szennyezés miatt a lakhatással összeegyeztethetetlen tevékenységek – pl. autófestő műhely, szerelő műhely, autóbontó.

A HÁZ, MINT JELLEGZETES ÉPÍTÉSZETI OBJEKTUM VÉDELME

Minden hagyományos, régi, egyszerű vagy komplex kivitelezésű ház, helyi védelemre javasolt. A tulajdonosoknak tilos lebontaniuk, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint funkcionális átalakítás céljából eszközölhető.

Minden hagyományos ház, a régi, egyszerű, hagyományos házak, a hagyományos, komplexebb kivitelezésű házak, a kúriák vagy az ilyen jellegű házak, melyek hamisíthatatlanul a helyi, jellegzetes életmódot szemléltetik- helyi védelemre javasoltak. Szigorúan tilos ezek képét megváltoztatni, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint a meglévő terek funkcionális átalakítása céljából eszközölhető. Az új kapuk csak hagyományos technikákkal kivitelezhetőek és a helyi urbanisztikai szabályzat különleges TER – jének alárendelt.



POZITÍV PÉLDA

A falura jellemző hagyományos ház



ÍGY IGEN!

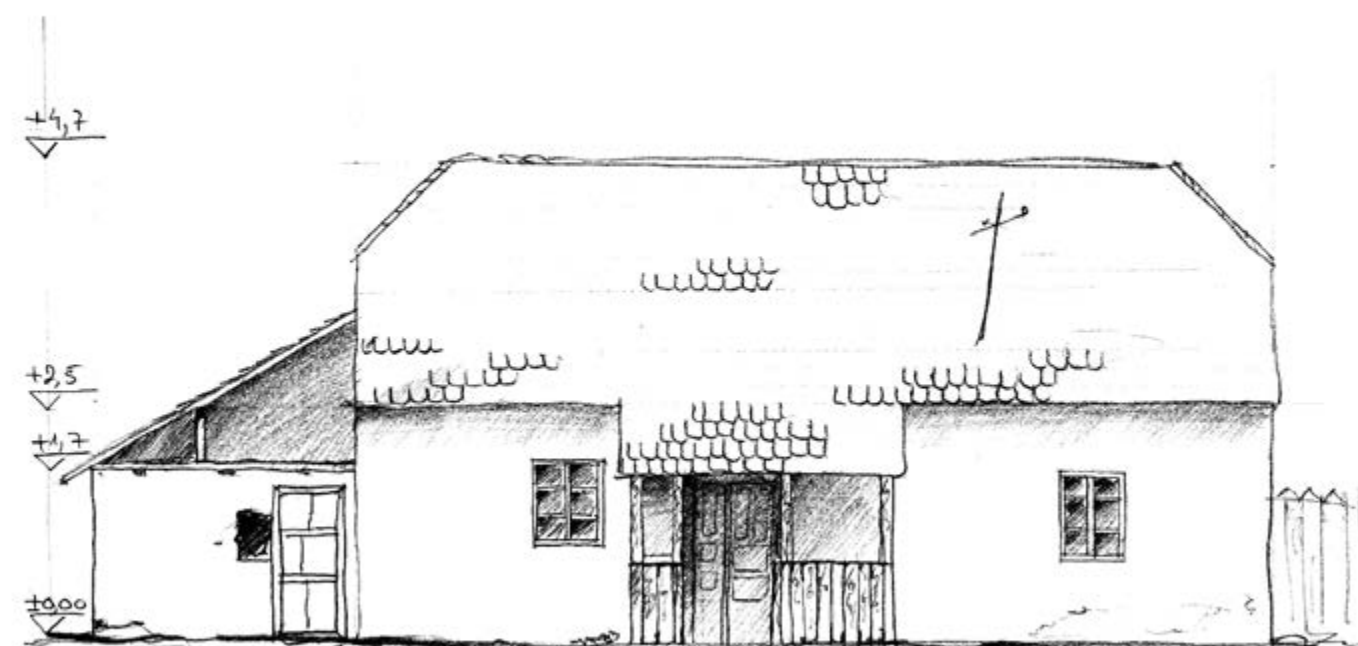
NEGATÍV PÉLDA

Kirívó ház, mely megváltoztatja a falu képét.



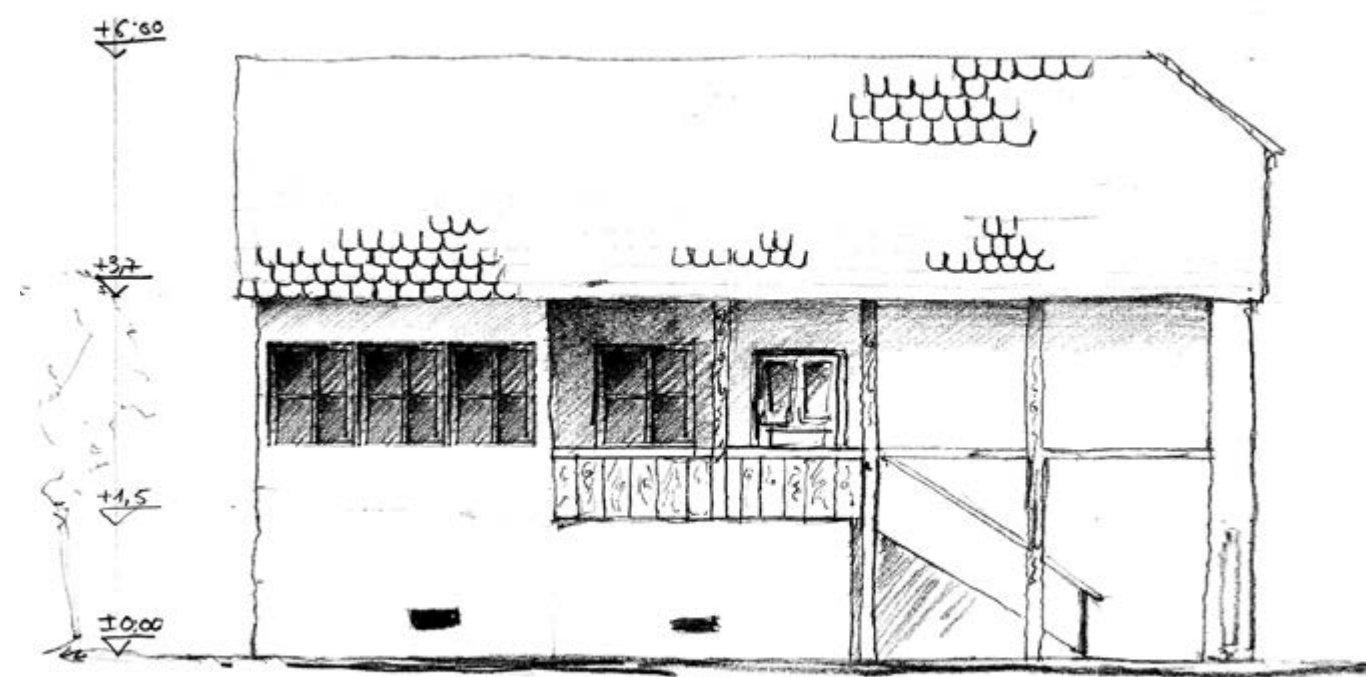
ÍGY NE!

BETESTI_141_CASÁ

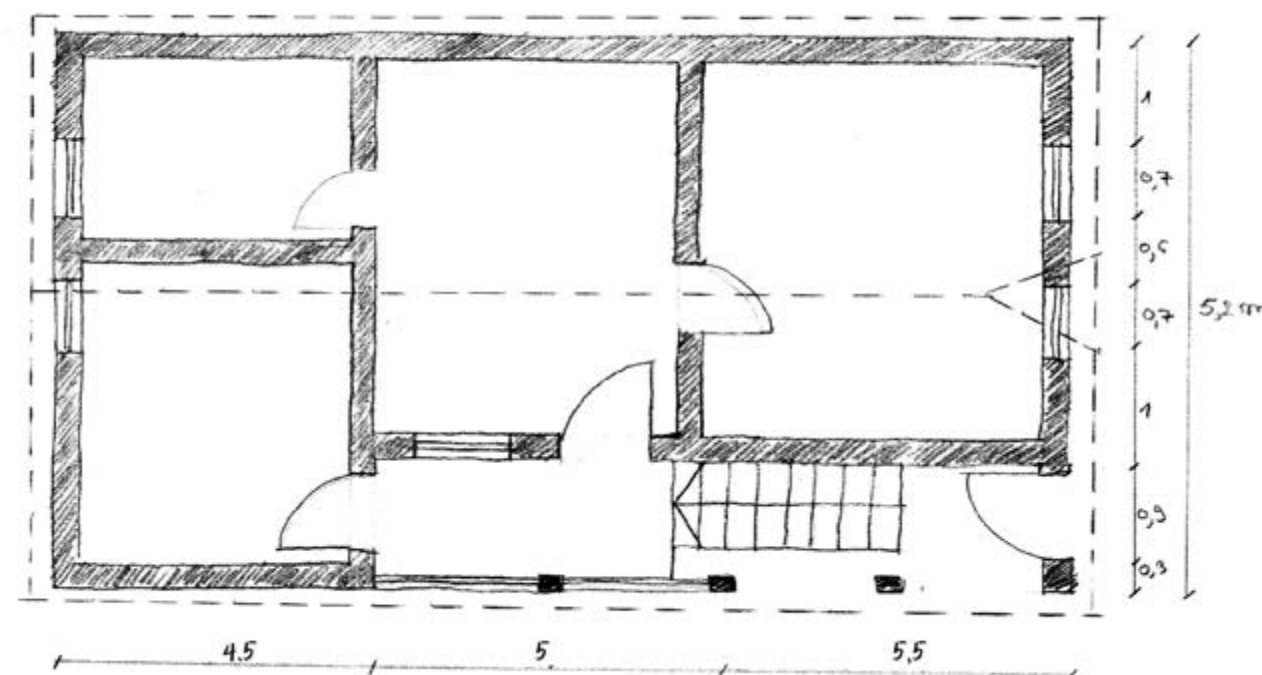
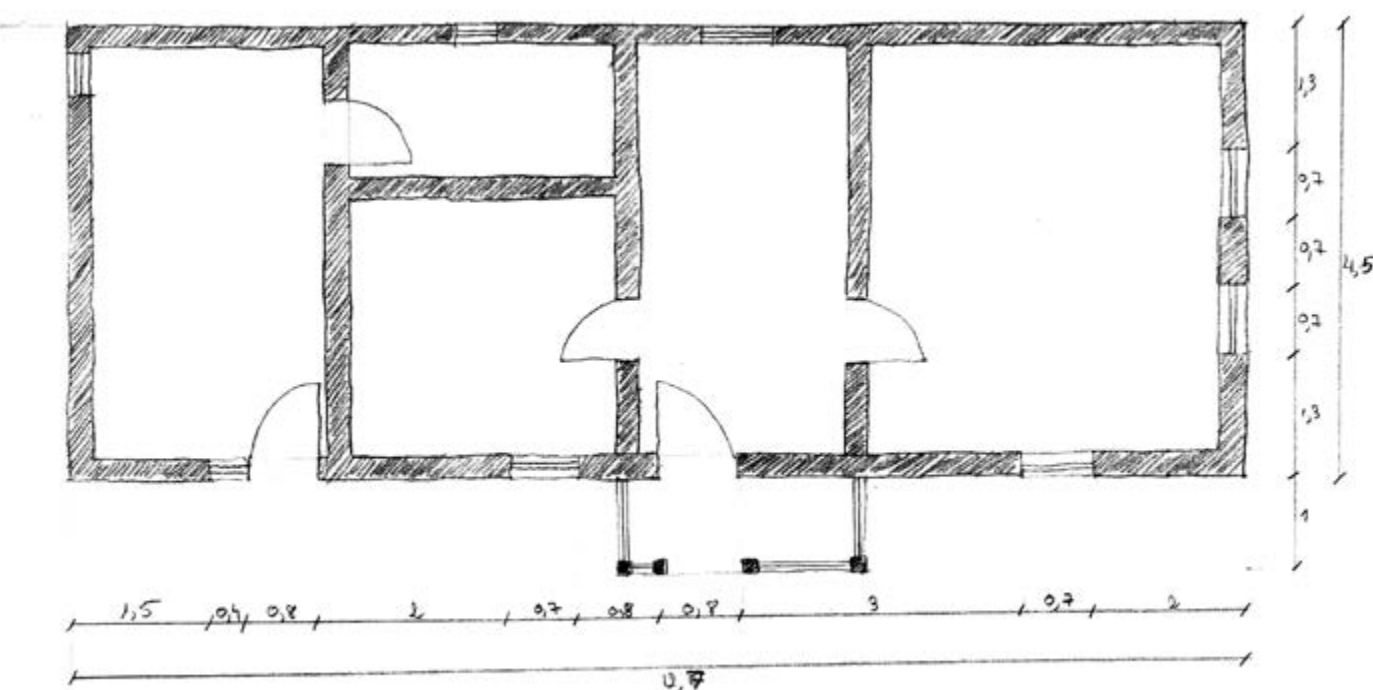


FATADÁ PRINCIPALÁ

BETESTI_61_CASÁ



FATADÁ PRINCIPALÁ



E. KÚT

A kút hagyományos építészeti elem, mely része Betfalva vidéki tájának

A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

Kút- melléképület a gazdaságban

FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT

Ivóvíz ellátásra és gazdasági használatra.

ÉPÍTÉSZETI BEAVATKOZÁSOK

Azon beavatkozások, melyek eszközölhetőek.

ENGEDÉLYEZETT BEAVATKOZÁSOK

- Felújítás, restaurálás, rehabilitáció helyi anyagok (cserép, zsindely, fa) és színek/textúrák (természetes fa, zöld festék) felhasználásával.

TILTOTT BEAVATKOZÁSOK

- Minden olyan felújítás, mely nem megfelelő anyagokat (lemez, beton), színeket és textúrákat használ (kirívó, nem jellegzetes színek).

A KÚT, MINT JELLEGZETES ÉPÍTÉSZETI OBJEKTUM VÉDELME

Minden hagyományos anyagból (fa, cserép, zsindely) készült kerekes kút és gémeskút helyi védelemre javasolt. A tulajdonosoknak tilos lebontaniuk, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint funkcionális átalakítás céljából eszközölhető. Szigorúan tilos ezek képét megváltoztatni, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint a meglévő terek funkcionális átalakítása céljából eszközölhető. Az új kutak csak hagyományos technikákkal kivitelezhetőek és a helyi urbanisztikai szabályzat különleges TER – jének alárendelt.



Hagyományos gémeskút, Betfalva
fénykép eredete: saját

EXEMPLU POZITIV

A falura jellemző
hagyományos
gémeskút



fénykép eredete: saját



Kerekeskút közterületen, Betfalva
részben nem megfelelő beavatkozással
fénykép eredete: saját

A falura jellemző
hagyományos
kerekeskút



fénykép eredete: saját

F. MELLÉKÉPÜLET- NYÁRIKONYHA

A nyári konyha a betfalvai székely gazdaságok jellegzetes eleme.

A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

Melléképület- nyári konyha.

ÉPÍTÉSZETI BEAVATKOZÁSOK

Azon beavatkozások, melyek eszközölhetők.

ENGEDÉLYEZETT BEAVATKOZÁSOK

- Felújítás, restaurálás, rehabilitáció helyi anyagok (cserép, zsindely, fa) és színek/textúrák (természetes fa, zöld festék) felhasználásával.

TILTOTT BEAVATKOZÁSOK

- Minden olyan felújítás, mely nem megfelelő anyagokat (lemez, beton), színeket és textúrákat használ (kirívó, nem jellegzetes színek).

A MELLÉKÉPÜLETEK, MINT JELLEGZETES ÉPÍTÉSZETI OBJEKTUMOK VÉDELME

Minden hagyományos technikával, téglá, fa, cserép vagy zsindely felhasználásával épült nyári konyha helyi védelemre javasolt. A tulajdonosoknak tilos lebontaniuk, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint funkcionális átalakítás céljából eszközölhető. Szigorúan tilos ezek képét megváltoztatni, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint a meglévő terek funkcionális átalakítása céljából eszközölhető.

Az új nyári konyhák csak hagyományos technikákkal kivitelezhetőek és a helyi urbanisztikai szabályzat különleges TER –jének alárendelt.

F. MELLÉKÉPÜLET - KUKORICAGÓRÉ

A kukoricagóré a betfalvi székely gazdaságok jellegzetes eleme.

A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

Melléképület- tároló.

ÉPÍTÉSZETI BEAVATKOZÁSOK

Azon beavatkozások, melyek eszközölhetők.

ENGEDÉLYEZETT BEAVATKOZÁSOK

- Felújítás, restaurálás, rehabilitáció helyi anyagok (cserép, zsindely, fa) és színek/textúrák (természetes fa, hagyományos színek) felhasználásával.

TILTOTT BEAVATKOZÁSOK

- Minden olyan felújítás, mely nem megfelelő anyagokat (lemez, beton), színeket és textúrákat használ (kirívó, nem jellegzetes színek).

A MELLÉKÉPÜLETEK, MINT JELLEGZETES ÉPÍTÉSZETI OBJEKTUMOK VÉDELME

Minden hagyományos technikával, fa, cserép vagy zsindely felhasználásával épült góré helyi védelemre javasolt. A tulajdonosoknak tilos lebontaniuk, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint funkcionális átalakítás céljából eszközölhető. Szigorúan tilos ezek képét megváltoztatni, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint a meglévő terek funkcionális átalakítása céljából eszközölhető.

Az új górék csak hagyományos technikákkal kivitelezhetők és a helyi urbanisztikai szabályzat különleges TER-jének alárendelt.

A HELYI ANYAGI ÖRÖKSÉG VÉDELME

Betfalva képének megőrzése és védelme érdekében javasoljuk egy egységes védelem meghatározását a falu teljes bel telekén, az alábbiakban meghatározott előírásokkal megegyezően. .

EGYSÉGES VÉDELMI SZINT: HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ELEMOK

Általános leírás

A hagyományos falu, Betfalva jellegzetes elemeit jelenti, melyek a falu eredeti képét és identitását alkotják és képezik.

Összetétel

Ezen elemek négy fő kategóriába sorolhatóak:

1. Régi hagyományos házak
 - Hagományos, régi és egyszerű házak
 - Komplexebb kivitelezésű régi, hagyományos házak
2. Régi hagyományos csűrök
 - Egyszerű fagerendás csűrök
 - Fagerendás csűrök, kő vagy téglá istállóval
 - Téglá vagy kőcsűrök
3. Hagományos kapuk
 - Kapu fedett gyalogkapuval
 - Székely kapuk
4. Hagományos kutak (hagyományos anyagokból készült- fa, cserép zsindeley)
 - Kerekeskút
 - Gémeskút
5. Gazdasági melléképületek (hagyományos anyagokból készültek- fa, téglá, cserép, zsindeley)
 - Kemence
 - Nyári konyha
 - Kukoricagóré

Értékes elemek

A helyi védelemre javasolt elemek közül kitűnik néhány elem az egyedi kivitelezés, az elhelyezkedés, a régiség, a története, a helyi emlékek alapján, melyek értékes elemeknek számítanak Betfalva faluképe és tája számára. Figyelembe véve az értékes elemek kulcsszerepét a falu képének körvonalazásában a következő tevékenységi kategóriákat javasoljuk:

1. Elsőbbség a felújítás/restaurálás/funkcionális átalakítás közpénzekből való finanszírozásában (pl. helyi önkormányzati költségvetés, európai pénzalapok stb.) vagy magánszervezetek más típusú finanszírozásai (pl. adományok, támogatások stb.)
2. Elsőbbség az ezekhez kapcsolódó közterületek elrendezésében
3. Az értékes elemek horgonypontot képeznek a kapcsolódó beruházások vonzásában

Beavatkozások

A védelemre javasolt elemeken eszközölt beavatkozásokkor figyelembe kell venni a kivetkezőket:

- A védelemre javasolt elemeken eszközölt beavatkozásokkor figyelembe kell venni a kivetkezőket:
- Tilos a tulajdonosoknak az értékes elemeket lebontani.
- Minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás, valamint funkcionális átalakítás céljából eszközölhető.
- A külső munkálatok során csak hagyományos technikák és anyagok használhatóak.
- Szigorúan tilos ezek képét megváltoztatni, minden beavatkozás csakis a felújítás, restaurálás céljából végezhető.
- Az új épületek csak hagyományos technikákkal kivitelezhetőek és a helyi urbanisztikai szabályzat különleges TER –jének alárendelt.

KÖVETKEZTETÉSEK

1. LÉTEZIK EGY EGYSÉGES VÉDELMI SZINT AZON ÉPÜLETEKRE ÉS ÉPÜLETEGYÜTTESSEKRE, MELYEK A HAGYOMÁNYOS FALU KÉPÉT ÖSSZEGZIK: HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ELEMOK

2. A HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ELEMOK KÖZÜL KITŰNIK EGY SOR ÉRTÉKES ELEM, MELYEK A FALUKÉPET ÉS A TÁJAT MEGHATÁROZÓ JELENTŐSÉGŰEK.

3. A HAGYOMÁNYOS SZÉKELY PORTÁK HELYI VÉDELEMRE JAVASOLTAK

4. MINDEN HAGYOMÁNYOS CSŰR HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT.

5. MINDEN HAGYOMÁNYOS HÁZ HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT.

6. MINDEN HAGYOMÁNYOS KAPU HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT.

7. MINDEN KEREKES- ÉS GÉMES KÚT, MELYEK HAGYOMÁNYOS (FA, CSERÉP, ZSINDELEY) ANYAGOKBÓL KÉSZÜLT, HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT.

8. MINDEN HAGYOMÁNYOS ANYAGBÓL KÉSZÜLT KEMENCE HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT.

9. MINDEN HAGYOMÁNYOS ANYAGBÓL KÉSZÜLT NYÁRIKONYHA HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT.

10. AZ ÉRTÉKES ELEMOK ELŐNYT ÉLVEZNEK A BEAVATKOZÁSOK, KÖZPÉNZBELI FINANSZÍROZÁSOK VAGY TÁMOGATÁSOK ESETÉN.

11. A KÖZTEREK RENDEZÉSE ESETÉBEN KIVÁLTKÉPPEN AZ ÉRTÉKES ELEMOKHEZ KAPCSOLÓDÓAK VALÓSULNAK MEG.

KÖNYVÉSZET

- ART (PUG) Székelykeresztúr
- MHÉT (PATJ) Hargita
- Furu Á. (2012), Udvarhelyszék Népi építésze, Exit kiadó, Kolozsvár
- Jancsó B.(2006), A Székelyek, Litera-Veres kiadó, Székelyudvarhely
- Hermann G. M. (2009), Secuii, Pro-Print kiadó, Csíkszereda
- Albert Homonnai M.(2009), Épített örökség és modernizáció, Pallas-Akadémia, Csíkszereda
- Hargita megye, 1997, Hitel Alapítvány, Csíkszereda
- Vofkori L. (2007), Utazások Székelyföldön, Pro-Print kiadó, Csíkszereda
- Sepsiszéki N. B. (2003), Székelyföld falvai a huszadik század végén, Nap Kiadó, Budapest
- Plant Studio (2015), Modernizarea casei țărănești
- <https://www.google.com/maps/streetview/>

LAKÓTERÜLET - TER 2

I RÉSZ - A LAKÓTERÜLET JELLEGE ÉS ELHATÁROLÁSA

- 1.1. Lakóterület (TER 2) Betfalva falu beépített területét jelenti, nagyrészt lakhatási funkcióval.
- 1.2. A lakóterület általános jellemzőit a következő kulcsjellemzők határozzák meg:
- (a) A parcellázás hagyományos, szalagtípusú (néhol szabálytalan telkekkel).
 - (b) A helység szerkezete ezen a vidéken összeszedett típusú, rendszertelen utcahálózattal.
 - (c) Az épületek elhelyezkedése az utcához viszonyítva 'fésűszerű'.
 - (d) Az épített terület kompakt/összeszedett a falu szívében és laza az új építményeknél.

II RÉSZ - FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT

1 CIKKELY - ENGEDÉLYEZETT HASZNÁLAT

1.1. A falu képére gyakorolt hatás

A HUSZ-ÁRT által jóváhagyott tevékenységek hozzájárulnak a lakhatási kényelem magas minőségéhez:

- (a) A területkörnyéki tevékenységek jelentik a lakhatási minőség növekedését a falu e területein.
- (b) A gazdaságot alkotó épületek, valamint a lakhatást kiegészítő funkcióknak helyt adó épületek különleges építészeti elbánást igényelnek egy lakóterületen belül.

1.2. A falu képére vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A lakott területre jóváhagyott felhasználási hatásokkal összhangban, javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) Az engedélyezett funkciók főként az egyéni lakás és a hagyományos székely gazdasághoz kapcsolódó jellegzetes funkciók (melléképületek stb.).
- (b) Az engedélyezett funkciók közé sorolhatóak a kulturális funkciók (pl. emlékház, néprajzi múzeum stb.), valamint helyi és mindennapi jellegű funkciók (kereskedelem, szolgáltatás, közlekedés stb.), szálláshely, panzió stb.
- (c) Javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT engedélyezze a lakhatási funkcióhoz kapcsolódó kézműves tevékenységek elvégzését, különösen a tulajdonosok által, azzal a feltétellel, hogy ne okozzon zaj-, kémiai és vizuális szennyeződést.
- (d) Az állattartásra szolgáló melléképületek, a mezőgazdasági termények és az állati trágya elraktározása megengedett, ha betartják az érvénybe lévő egészségügyi-higiéniai szabályokat. Az állati trágya raktározására szolgáló ökológiai platform, valamint a lakás megközelítési épületek között a minimális távolság 30 m kell legyen.



2 CIKKELY - TILTOTT HASZNÁLAT

2.1. A falu képére gyakorolt hatás

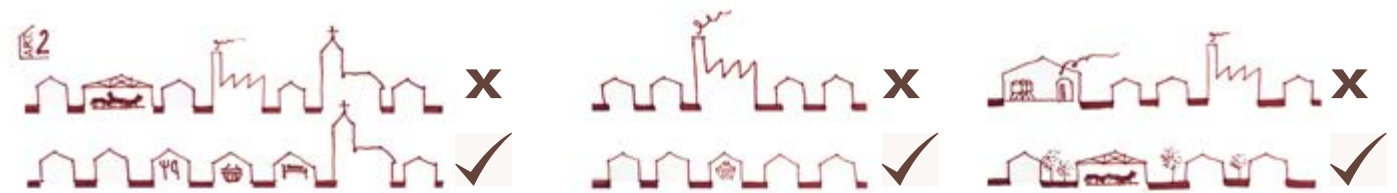
A HUSZ-ÁRT által tiltott tevékenységek hozzájárulnak a lakóterület képe minőségének, valamint általában a lakhatási minőség romlásához, a következőképpen:

- (a) Épületek, melyek a lakhatással összeférhetetlen funkcióknak adnak helyet, csökkentik a lakhatás minőségét (szennyezéssel jár stb.).
- (b) A tiltott tevékenységek természete miatt, az ezeknek helyt adó épületek különleges építészeti bánásmódot igényelnek, melyek legtöbbször összeegyeztethetetlenek a lakóövezet vonzó képének megőrzésével.

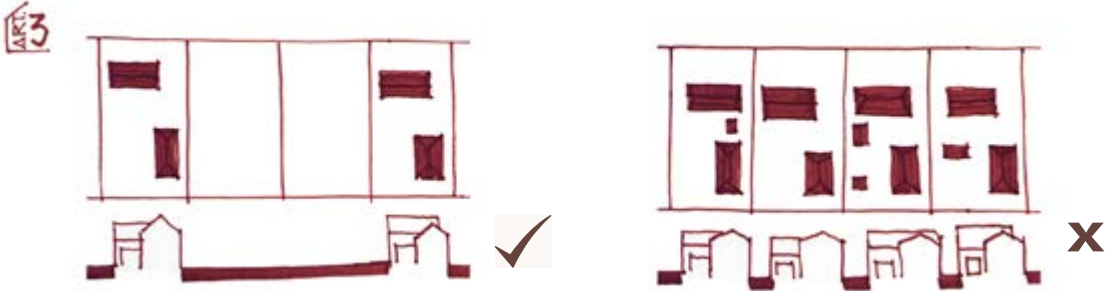
2.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A lakóövezetben tiltott tevékenységek meghatározása érdekében javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) Tiltottak a szennyezést okozó tevékenységek (zaj, por, kémiai szennyezés). Úgy véljük, hogy ezek összeférhetetlenek a lakóövezettel, illetve közép- és hosszú távon megrongálhatják az értékes, hagyományos épületeket.
- (b) A lakóövezetben tiltott használatnak minősülnek a következők: ipari céllal tenyésztett állatok tartására szánt épületek- farmok, nagyméretű technikai jellegű épületek (pl. autóbusz, kamion garázs), nagyterületű szabadidőközpontok (aquapark) stb., benzinkutak, bódék, nagyméretű reklámtáblák.
- (d) Az épület, amely elválasztja a gazdaság udvarát (az utca felől) a telek hátsó részétől (mezőgazdaságra használt), hagyományos csűrként vagy bármely más engedélyezett céllal használható.



III RÉSZ - AZ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉNEK, FELSZERELÉSÉNEK ÉS ALAKZATÁNAK FELTÉTELEI



3 CIKKELY - A PARCELLÁK JELLEMZŐI: TERÜLETEK, ALAKOK, MÉRETEK

3.1. A falu képre gyakorolt hatás

Betfalvára jellemző a parcellák jellegzetes szerkezete, mely meghatározó eleme a falu képének a következő kulcselemek által:

- (a) A parcellák alakja válasz a hagyományos gazdaság szükségességére a lakosság részéről, mely képes egy család igényeit kielégíteni.
- (b) Hagyományosan a parcella két övezetre osztható: az udvar (az úttal kapcsolatos rész, ahol a gazdaság épületei helyezkednek el) és a mezőgazdasági terület (a gazdaságon belől a mezőgazdaságra szánt terület, mely a telek végében terül el).
- (c) Betfalva szalagos parcellázású, a központban szabálytalan vagy négyszögű (a sűrűség miatt) parcellákkal, illetve négyszögű parcellákkal a szélén (az új fejlesztéseknek megfelelő).
- (d) A parcellák szerkezete alárendelt a hely topográfiai szerkezetének, egy, az utcai hálózat mellett szétágazó, de összeszedett festői szövetet határozva meg.

3.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A falu központi területe képének megőrzéséhez és védelméhez szükséges a parcellák jellemzőinek meghatározása, és ennek érdekében javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) Ajánlott, hogy a HUSZ-ÁRT kötelezően megőrizze a telkek jelenlegi jellegét és konfigurációját, megtiltva a telkek feldarabolását, újraparcellázását, szétválasztását vagy összevonását. Az összevonás csak az 500 nm-nél kisebb területek esetében engedélyezett.
- (b) A telekfoglalás urbanisztikai indexeit, mármint a TFA-t (a területfoglalás aránya) és THH-át (a területhasználat hányadosa) az ÁRT szabja meg, a helyi értékek tiszteletben tartásával, vagyis: TFA (POT) 30%, THH (CUT) 0,45.

BETFALVA - LAKÓTERÜLET						*az itt felsorolt értékek megközelítőek	
h.szám	telek területe	épületek alapterülete	A.D.C. épületek	becsült TFA (POT)	becsült THH (CUT)	Becsült átlag TFA	Becsült átlag THH
149	1023 m2	240 m2	240 m2	23%	0,23	25%	0,35
133	2201 m2	337 m2	340 m2	15%	0,15		
32	1056 m2	263 m2	360 m2	25%	0,34		
18b	1071 m2	190 m2	190 m2	18%	0,18		
243	1387 m2	191 m2	275 m2	14%	0,20		

4 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE A TEREPKIJELÖLÉSHEZ VISZONYÍTVA

4.1. A falu képre gyakorolt hatás

Az igazodás szerepét (a közterület és magánterület határvonala), valamint az épületek elhelyezését ehhez képest a következő kulcselemek határozzák meg:

- (a) A fő homlokzatok, melyek az igazodáson vagy hátrább helyezkednek el a falu képét formáló elemekké válnak, melyek az utca kilátásait és irányát szabják meg.

4.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) A központi területen lévő házak homlokzatát illetően, javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT az igazodás szerinti építkezést határozza meg, legfeljebb 3 méter eltéréssel.
- (c) Abban az esetben, ha egységes igazodás létezik (ugyanaz a távolság az igazodástól legalább három szomszédos telken) az épületek hátrább kell kerüljenek ugyanazon távolsággal, mint a mellette lévők.
- (d) Abban az esetben, ha létezik egy meghatározó épület, ennek az igazodása kötelezően átvevődik.
- (e) A melléképületek az utca frontjához képest hátrább kerülnek. Tilos a garázsok az utca frontján való elhelyezése.



5 CIKKELY - OLDALSÓ ELHELYEZKEDÉS

5.1. A falu képre gyakorolt hatás

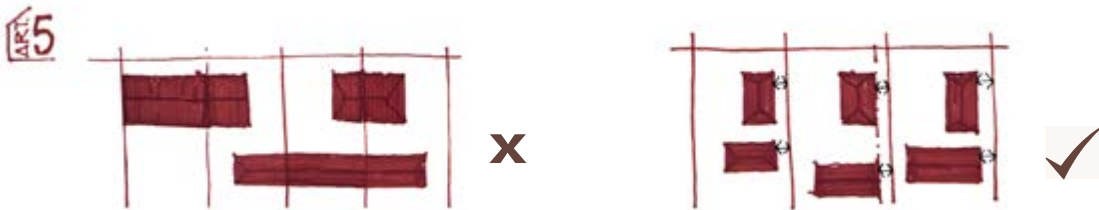
Az épületek oldalsó igazodásának fontosságát a falu központi területe képének megőrzése és védelme érdekében a következő kulcselemek határozzák meg:

- (a) Oldalsó igazodás jelenti azt a módot, ahogyan az épületek igazodnak a telek oldalsó határaihoz. Ezen falu esetében, a házak az északi vagy észak-nyugati oldalhatárra épültek (a határon vagy a Ptk. által előírt távolságban), délfelé nyílv, míg a csűrök az egyik oldalra vagy a másakra épülnek, egy vagy két záró fallal.

5.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) Javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT tiltsa meg a soros építkezést, hiszen ez nem jellemző Betfalván. Építhetőek azonban páros épületek.
- (b) A helyi hagyománynak megfelelően, azon csűrök, melyek az épületeket és udvarokat választják el a mezőgazdasági területektől, a telek mindkét szélső oldaláig kinyúlhatnak.
- (c) Az új épületeket (többek közt csűröket) nem kell kötelezően a zártfalhoz illeszteni. A zárt falak csak a csűrök esetében megengedettek, minden más természetű épület esetében tilos. A garázsokat az oldalhatárhoz illeszthetik, 2,5 méter maximális magasság feltételével.



6 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK MEGENGEDETT MAXIMÁLIS MAGASSÁGA

6.1. A falu képre gyakorolt hatás

Mint az általános térfogat alakítás meghatározó tényezője, az épületek magassága egyike a fő elemeknek a központi terület jellegzetes kialakításában, az alábbi kulcselemeken keresztül:

- (a) Az épület magassága mind a párkányzat, mind pedig a tető gerincéhez viszonyodik.
- (b) A hely topográfiája (hivatkozva a lejtőre épített épületekre), kedvező lehet az épületek magasságának növelésére vagy csökkentésére, a cél a tájba való harmonikus illeszkedés.
- (c) A falu általános alakjához viszonyítva csak a templomtorony kiemelkedő magasságú. Az épületek többsége földszintes, vagy pince meg földszintes. Mégis, az új, kirívó épületek magassága meghaladja az általános párkányzatot, megváltoztatva a faluképet.

6.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A központi terület képének megőrzése és védelme érdekében, az új épületek maximális magassága kritériumainak meghatározásában javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) Javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT írja elő egy hatástanulmány szükségességét, mely az új épületek hatását vizsgálja a falu képre, illetve a beilleszkedésüket a helyi tájban javasolt általános térfogatba (pl. modellezés fotomontázzsal stb.)
- (b) Javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT korlátozza a maximális magasságot a P/A+F+T-es vagy P/A+F-es épületek esetében.

RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE:

P – Pince
A – Alagsor
F – Földszint
T – Tetőtér

- (c) A lakóépületek megengedett maximális magassága, a felső gerinc vagy a legfelső emelet padlasterének legmagasabb pontjáig, nem haladhatja meg az 5 métert.
- (d) A lakóépületek megengedett maximális magassága, a felső gerinc vagy a legfelső emelet padlasterének legmagasabb pontjáig, nem haladhatja meg a 9 métert.



7 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK ARCHITEKTÚRÁJA

7.1. A falu képre gyakorolt hatás

Az új épületek vagy a meglévő épületek átalakítása esetén, az épületek tervének általános összképi fontossága a falu központi terület képének körvonalazásában, az alábbi kulcselemek meghatározóak:

- (a) A falu központi területe képének következetessége a helyi építészeti hagyományok tiszteletben tartásának köszönhető.
- (b) A helyi építészeti hagyomány, illetőleg az épületek fő építészeti alkotóelemei (a tetők, homlokzatok, nyílások, anyagok stb. megfeleltetése) alakította ki évszázadok során Betfalva épített örökségét. A helyi építészeti hagyományok védelme e tanulmány célja, hiszen a falu egyedi képe a helyi, valódi értékek megőrzésével épült ki.

7.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Azért, hogy az új épületek építészetiileg megfeleljenek a központi terület képének megőrzése és védelme kritériumainak, javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) Az új épületek terve tiszteletben tartja az utca általános építészeti jellemzőit, megfelelően a közvetlen környezetben lévő referenciaépületeknek.
- (b) A tetőtípus a környéken létező tetőtípusoknak kell megfeleljen, melyektől átveszi a csatornák számát, elhelyezkedést az utcához/naphoz viszonyítva, szögek méretét és az anyagokat.
- (c) Szigorúan tilos atipikus formájú tetőablakok építése. Ajánlatosabb tetőablakokat használni- tetőponti fénnel. Ajánlott, hogy a tető útfelőli részére (amennyiben lehetséges) ne kerüljön tetőtéri ablak, nem hagyományos tetőablak, napelem vagy bármi más, ami zavarná az utca összképét.
- (d) A főhomlokzaton körülbelül 1/2 szélesség/magasság arányú ablakok használhatóak. Tilos az ívelt ablakok használata



8 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK KÜLSEJE

8.1. A falu képre gyakorolt hatás

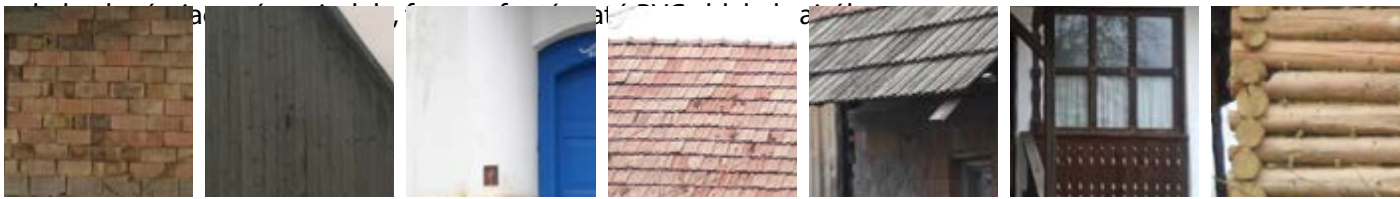
Az épületek külseje (illetőleg a felhasznált anyagok és vakolatok) kulcsfontosságúak a falu központi területe képének meghatározásában, az alábbi fő elemek által:

- (a) Az anyagok és a természetből vett és hagyományosan használt vakolatok természetes színezése megengedett az új épületek építése esetében, azért, hogy idővel egy összefüggő tájat alkosson.
- (b) Jelenleg, az új anyagok megjelenése és hozzáférhetősége nem megfelelő helyzetben való használatot eredményezett, melyek megváltoztatják, néha visszafordíthatatlanul, a faluképet (pl. homokkő padlócsompe, kirívó festékek és vakolatok, nem megfelelő fedőanyagok - lemez, kátránypapír stb.).

8.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Az új épületek építésénél használt anyag és vakolattípusok meghatározása szükségszerű a falukép megőrzése és védelme érdekében és javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) A ház külsejénél a következő anyagok és vakolatok használhatóak: látható téglá és fa, fehér vagy krémszínű



- (b) A ház külsejénél tilos a következő anyagok használata: lemez, élénk, kirívó színű vakolat, PVC, kovácsoltvas, műanyag, kőburkolat, kerámiaburkolat, kátránypapír, átlátszó/áttetsző hullámlemez.



- (c) Az építészetiileg értékes épületek esetében, a homlokzat felújításkor hagyományos anyagok használhatóak (habarcsvakolat, sablonnal meghúzott, habarcsból készült profilozások). A tetőzet, mind az új épületek építése esetén, mind pedig a régiek felújításakor, csakis vörösesbarna kerámiacserépből vagy zindelyből (zindelytető felújítása vagy renoválása esetén) készülhet
- (d) Kivilágítható cégérek csak magántulajdonra kerülhetnek. Ajánlott maximális méret 100x100 cm. A használt anyag lehet fa, fém, szabadon választott festékkel és színnel. A cégérek ráirányuló/kiemelő fénnel világíthatóak meg. Nem használható műanyag kivilágítható cégér.



9 CIKKELY - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELSZERELTSÉG

9.1. A falu képre gyakorolt hatás

A település infrastruktúrájának látható elemei nagymértékben hozzájárulnak a falu képéhez, az alábbi kulcselemek által:

- (a) A falu technikai- települési hálózata elemeinek tervezési és technikai megoldási minősége: a csapadék elvezető sáncok, a hulladékgyűjtők, a villamos energia hálózat, a telekommunikációs kábelek stb.

9.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Az új épületek technikai-települési infrastruktúrájának felszereltsége és ellátása, valamint a központi terület képének megőrzése és védelme érdekében javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) A vizuális hatás csökkentése érdekében javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT előírja, hogy minden új csatlakozás és beavatkozás a település hálózatába föld alatt történjen.
- (b) A TV antennák, a klímaberendezések, a mobil telefonszolgáltató infrastruktúrai elemei (pl. mobil telefonhálózat oszlopai) olyan helyre kerüljenek, és úgy álcázódjanak, hogy az utcáról és a falu fölötti kilátó helyekről ne látszódnak.
- (c) Közepes- és hosszútávra ajánlott a jelenleg levegőben vagy talajszinten lévő hálózatok: telekommunikáció, villanyhálózat, gáz föld alá helyezése.



IV RÉSZ - A KÖZTERÜLET

10 CIKKELY - RENDEZÉS

10.1. A falu képre gyakorolt hatás

A közhasználatú terek rendezésének minősége (helyi utcák és utak, vízelvezető sáncok az utak mentén stb.) jelenti egyikét a vidéki területek legfontosabb vonzerejének.

- (a) A közterületek minőségi képe jelenti az egyik legfőbb vonzerőt a központi terület lakói számára.
- (b) A központi területen lévő helyi identitáselemek (iskola, óvoda, művelődési ház, üzlet), remekül kiemelhetők a körülvevő közterületek minőségi elrendezésével.
- (c) A közterületek minőségi képét a helyi anyagok és hagyományos építkezési technikák használata adja.
- (d) A közterületek elrendezésekor különleges figyelmet kell szentelni arra, hogy az illető terület megőrizze a vidékies jellegét, ne váljon egyféle városi-vidéki egyveleggá, mely az építészetén, a használt anyagokon keresztül eltávolodik a helyi jellemzőktől.

10.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A közterületek elrendezésére vonatkozó kritériumok meghatározása, valamint a központi terület képének megőrzése és védelme érdekében javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) A közterületek elrendezésekor megengedett anyagok: fa, kő, tégl, de ugyanakkor modern anyagok is (üveg, fém, beton), a faluképre gyakorolt hatástanulmány alapján alkalmazva és jóváhagyva.
- (b) A falu központi területe képének megőrzése és védelme részeként kijelölt helyek lesznek reklámozásra, értesítések elhelyezésére, valamint bármilyen más hirdetésre. Ezek a helyek kizárólag helyi anyagból készülnek.

11 CIKKELY – NÖVÉNYZET



11.1. A falu képre gyakorolt hatás

A növényzeti elemek szerves részét képezik a falu képének, az épített örökség mellett az egyik értékes alapeleme a tájnak.

- (a) A nagy kiterjedésű vegetáció (pl. erdők), vagy a pontos ültetvények (fák, cserjék) beilleszkednek és irányt szabnak a távlatoknak.
- (b) A növényzeti elemek elhelyezkedésétől függetlenül (közterületen vagy gazdaságokon belül), a helyzetükből és jelenlétükből fakadóan valóságos vizuális iránypontokká válnak.
- (c) A növényzeti elemek jelentősen hozzájárulnak a falu biodiverzitásának és környezete minőségének megőrzéséhez.

11.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) A növényzeti elemeket védeni, ápolni, valamint újak ültetése által megerősíteni kell.
- (b) Ültetések által megvédhetőek és megerősíthetőek a távlati értékes irányok (az új növényzeti elemek figyelmes elhelyezésével), valamint az őshonos növényzet használatával megőrizhető a hagyományos táj helyi jellege.
- (c) A meglévő ültetvényekben beavatkozások a jellegzetes hangulat megőrzését szolgálják- az őshonos fajok használata, a helyi ültetési modellek megőrzése, - a magánterületek szélén, a patakok vagy utak mentén

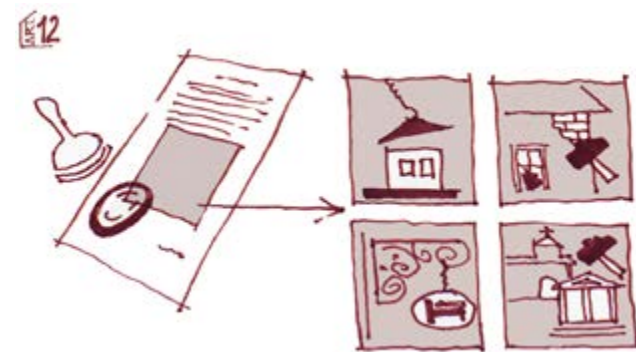


V RÉSZ – AZ ÚJ BEAVATKOZÁSOK JÓVÁHAGYÁSÁNAK FELTÉTELEI

12 CIKKELY - ÉPÍTKEZÉSI ENGEDÉLYKÖTELES MUNKÁLATOK

A falu képének megőrzése és védelme érdekében az alábbi cikkelyekben meghatározott urbanisztikai szabályzati stratégiai vonalak:

- 1-11, magába foglalja a következő típusú munkákat, melyekhez előzetes építkezési engedély kiváltása szükséges.
- (a) Új épület építési munkálata, meglévő kiegészítése vagy lebontása.
- (b) Meglévő épületek felújítása és helyreállítása: homlokzat javítás, tető, homlokzat újrafestés.
- (c) Cégérek és reklámok elhelyezése.
- (d) Közterület rendezési vagy technikai-települési infrastruktúra elemeken eszközölt beavatkozások.
- (e) Bármilyen fajta építkezési munkálathoz, mely történelmi emlékmű környékén zajlik. kötelező a Történelmi emlékművek Bizottság engedélyének kiváltása.
- (f) Az utcához igazodó elhelyezések esetén az építkezési engedély kiváltásához összeállított dokumentumnak tartalmaznia kell egy részletes utcaképet, benne az azonos oldalon lévő két, közvetlen szomszédos ház homlokzatával, illetve egy ellentétes oldalon lévő ház homlokzatával.



MEZŐGAZDASÁGI ÉS KISIPARI EGYSÉGEK TERÜLETE – TER 3

I RÉSZ – MEZŐGAZDASÁGI ÉS KISIPARI EGYSÉGEK TERÜLETE JELLEGE ÉS ELHATÁROLÁSA

1.1. A mezőgazdasági és kisipari egységek területe (TER 3) a falu belterületén levő túlnyomóan a mezőgazdasági és másodlagos tevékenységeknek helyet adó területeket jelenti.

1.2. A mezőgazdasági és kisipari egységek területe általános jellegét a szocializmus éveiben Betfalva falu falusi környezetében épített állattenyésztési és mezőgazdasági tevékenységek számára szükséges meglévő épületek jelentik, és amelyek a hely jellegéhez nem illő nagy térfogatot vesznek igénybe.

II RÉSZ - FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT

1 CIKKELY - ENGEDÉLYEZETT HASZNÁLAT

1.1. A falu képre gyakorolt hatás

A falusi gazdaságra jellemző mezőgazdasági és kisipari egységek vizuális hatásának csökkentése és az ebből az ágazatból jövő új fejlesztések összefüggő beillesztése a vidéki tájba a következő kulcsfontosságú elemekkel járul hozzá a falu képeinek megőrzéséhez:

- (a) A mezőgazdasági és kisipari tevékenységek számára szükséges épületek nem jelentenek hagyományos elemeket a falu számára, ezek a falu hagyományos szerkezetébe a XX század második felétől bevezetett új, atipikus elemek.
- (b) Napjainkban a mezőgazdasági és kisipari épületek a vidéki táj alkotó része..
- (c) Ezen tevékenységeknek a bel telek szélei felé való elhelyezése a falu központi területén és a lakott területeken lévő fontos alkotóelemeinek és e területek általános képeinek a védelmét jelenti.

1.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A központi terület képre gyakorolt megengedett hatással kapcsolatosan javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT a következő urbanisztikai szabályozási irányvonalakat célozza meg:

- (a) Az engedélyezett funkciók a mezőgazdasági és kisipari tevékenységekre vonatkoznak, tájékoztató címmel ezek közé soroljuk: a védelmi távolságot betartó állattenyésztési épületek, mezőgazdasági kutató állomások, mezőgazdasági termékek raktározását szolgáló területek, garázsok mezőgazdasági gépek számára, területek termelő, feldolgozó vagy szerelő csarnokok számára, ökológikus platformok az állati ürületek tárolására.
- (b) Az állattenyésztési gazdasági melléképületek, a mezőgazdasági termékek és az állati ürületek tárolása a hatályban lévő egészségügyi-higiéniai szabályok betartásával vannak engedélyezve. Az állati ürületek tárolására való ökológikus platformok és a lakások vagy közhasználatú épületek között be kell tartani minimum 30 m távolságot.
- (c) Ezen tevékenységek elvégzéséhez való szükségletekkel kapcsolatosan megengedett ezen TER keretén belül adminisztratív épületek és más mellékek elhelyezése az ebbe a tevékenységbe alkalmazott személyzet számára.



2 CIKKELY - TILTOTT HASZNÁLAT

2.1. A falu képre gyakorolt hatás

A falu képeinek védelme és megőrzése érdekében, bizonyos tevékenységek tiltásának a kizárólag mezőgazdasági és kisipari tevékenységekre szánt területeken az a célja, hogy időben megerősítsék ezeket a területeket, azoknak a szerkezeteknek melyek nem jelentenek a székely vidéki tájat meghatározó hagyományos elemeket a falu szerkezetébe való fenntartható beolvasztású stratégia céllal.

2.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT a következő urbanisztikai szabályozási irányvonalakat célozza meg:

- (a) Javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT tiltsa meg minden funkciót, amely nem a mezőgazdasági vagy kisipari termeléssel kapcsolatos, melyek közé soroljuk: helyi érdekű közintézmények, helyi érdekű mindennapi tevékenységek (kereskedelem, szolgáltatások, közlekedés stb.), turisztikai szállások, köz- és kikapcsolódási területek, benzinkutak, kioszkok, nagyméretű reklámplakátok stb.
- (b) Javasoljuk, hogy a mezőgazdasági és kisipari területeken belül a HUSZ-ÁRT tiltsa meg a lakásokat, az ezekbe az egységekbe alkalmazott személyzet számára való szolgálati lakások kivételével.
- (c) Minden szennyező tevékenység tiltott.

III RÉSZ - AZ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉNEK, FELSZERELÉSÉNEK ÉS ALAKZATÁNAK FELTÉTELEI

3 CIKKELY - A PARCELLÁK JELLMZŐI: TERÜLETEK, ALAKOK, MÉRETEK

3.1. A falu képre gyakorolt hatás

A mezőgazdasági és kisipari tevékenységek jellegzetessége és szükséglete a parcellák olyan területét és méretét igényli, amelyek a bel telek területének atipikus kihasználását határozza meg. Ezeknek a szerkezeteknek a hatását a falu képre a következő kulcsfontosságú elemek határozzák meg:

- (a) A mezőgazdasági és kisipari tevékenységek természete nagy területeket igényel, amelyek általában nem illenek bele a hely természetes tájába (pl.: növényzet nélküli kiterjedt ásványi területek)
- (b) A kisipari és a központi vagy lakott területi parcellák közti jelentős aránybeli (terület, méretek) különbségek ellentétbe kerülnek a falu hagyományos képével.

3.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Figyelembe véve a mezőgazdasági és kisipari tevékenységek sajátosságát, javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT a következő urbanisztikai szabályozási stratégiai irányvonalakat célozza meg:

- (a) Ajánlott, hogy a HUSZ-ÁRT őrizze meg azoknak a parcelláknak a jelenlegi szerkezetét ahol mezőgazdasági és kisipari egységek vannak.
- (b) Azoknak a beavatkozásoknak az esetében, amelyek új mezőgazdasági egységek területének a bővítésével vagy fejlesztésével kapcsolatosak ajánlott, hogy a HUSZ-ÁRT határozza meg a Területi Urbanisztikai Terv (TUT) dokumentáció kidolgozásának kötelezettségét, amelynek keretén belül tanulmányozzák az egész mezőgazdasági egységet és a területbeli és funkcionális beilleszkedését a falu hagyományos parcellázási szerkezetébe a területekkel, parcellák alakjaival és méreteivel kapcsolatosan.
- (c) A telekfoglalás urbanisztikai indexeit, illetve a TFA-t és a THH-t az ÁRT vagy TUT szabja meg a helyi értékek tiszteletben tartásával

4 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE A TEREPKIJELŐLÉSHEZ VISZONYÍTVA

4.1. A falu képre gyakorolt hatás

Az igazodás szerepét (a közterület és magánterület határvonala), valamint az épületek elhelyezését ehhez képest a következő kulcsfontosságú elemek határozzák meg:

- (a) Az igazodást a kerítés elhelyezésének a „vonalt” jelenti, amely elválasztja a közterületet a magánterülettől. Ennek a határnak a kezelése fontos szerepet játszik a mezőgazdasági és kisipari egységek által nyújtott kép javításában.
- (b) Az igazodáson vagy hátrább elhelyezett fő homlokzatok a falu képében „résztvevő” elemekké válnak.

4.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Figyelembe véve a mezőgazdasági és kisipari tevékenységeknek szánt épületek sajátos elhelyezését a parcellákon, javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT a következő urbanisztikai szabályozási stratégiai irányvonalakat célozza meg:

- (a) Azoknak a beavatkozásoknak az esetében, amelyek új mezőgazdasági egységek területének a bővítésével vagy fejlesztésével kapcsolatosak ajánlott, hogy a HUSZ-ÁRT határozza meg a Területi Urbanisztikai Terv (TUT) dokumentáció kidolgozásának kötelezettségét, amelynek keretén belül tanulmányozzák az egész mezőgazdasági egységet az új egységeknek az igazodáshoz való kedvező elhelyezésével kapcsolatosan, hogy ezek pozitívan járuljanak hozzá a falu képeinek védelméhez és megőrzéséhez.

- (b) Egy alapvető funkcióját megőrző, meglévő mezőgazdasági és kiserőmű létesítményben való beavatkozás esetében ajánlott, hogy a HUSZ-ÁRT határozza meg a Részletes Urbanisztikai Terv (RUT) dokumentáció kidolgozásának kötelezettségét, amelynek keretén belül tanulmányozzák az egész mezőgazdasági egységet az új egységeknek az igazodáshoz való kedvező elhelyezésével kapcsolatosan, hogy ezek pozitívan járuljanak hozzá a falu képének védelméhez és megőrzéséhez.
- (c) Az épületeket hátrább helyezik el úgy, hogy betartsák az egészségügyi biztonsági távolságot vagy a tűzvédelmi szempontbeli

5 CIKKELY - OLDALSÓ IGAZODÁS

5.1. A falu képre gyakorolt hatás

A mezőgazdasági és kiserőmű épületek oldalsó igazodása jelentős módon hozzájárul a falu képének kialakításához.

5.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Figyelembe véve a mezőgazdasági és kiserőmű tevékenységekre használt épületek parcellán való elhelyezésének sajátos módját javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT a következő urbanisztikai szabályozási stratégiai irányvonalakat célozza meg:

- (a) Azoknak a beavatkozásoknak az esetében, amelyek új mezőgazdasági egységek területének a bővítésével vagy fejlesztésével kapcsolatosak ajánlott, hogy a HUSZ-ÁRT határozza meg a Területi Urbanisztikai Terv (TUT) dokumentáció kidolgozásának kötelezettségét, amelynek keretén belül tanulmányozzák az egész mezőgazdasági egységet az új egységeknek az igazodáshoz való kedvező elhelyezésével kapcsolatosan, hogy ezek pozitívan járuljanak hozzá a falu képének védelméhez és megőrzéséhez.
- (b) Egy alapvető funkcióját megőrző, meglévő mezőgazdasági és kiserőmű létesítményben való beavatkozás esetében ajánlott, hogy a HUSZ-ÁRT határozza meg a Részletes Urbanisztikai Terv (RUT) dokumentáció kidolgozásának kötelezettségét, amelynek keretén belül tanulmányozzák az egész mezőgazdasági egységet az új egységeknek az igazodáshoz való kedvező elhelyezésével kapcsolatosan, hogy ezek pozitívan járuljanak hozzá a falu képének védelméhez és megőrzéséhez.
- (c) Az épületeket hátrább helyezik el úgy, hogy betartsák az egészségügyi biztonsági távolságot vagy a tűzvédelmi szempontbeli.
- (d) Az épületeket az oldalsó háttértől a legmagasabb épület magasságának felére, de nem kevesebb, mint 6m-re, helyezik el.

6 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK MEGENGEDETT MAXIMÁLIS MAGASSÁGA

6.1. A falu képre gyakorolt hatás

A falu központi területén és lakott területén elhelyezett épületekkel szemben a mezőgazdasági és kiserőmű tevékenységekre használt épületek sajátosságát a következő kulcsfontosságú elemek adják:

- (a) Ezeknek a típusú épületeknek az épületmagassága egy föld feletti szintből áll
- (b) Azonban ahhoz hogy a mezőgazdasági és kiserőmű tevékenységekre használt épületek megfeleljenek, a jelenlegi követelményeknek az épületek a hagyományosnál magasabbak kellene, hogy legyenek, azaz 6.0 m – 9.0 m.

6.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A falu képének védelme és megőrzése érdekében, az új épületek maximális magassága kritériumainak meghatározására való tekintettel javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT a következő urbanisztikai szabályozási stratégiai irányvonalakat célozza meg:

- (a) Javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT követelje meg egy hatástanulmány elvégzését az új mezőgazdasági és kiserőmű épületeknek a falusi tájra gyakorolt hatásáról és a javasolt térfogatnak a helyi tájba való beilleszkedéséről (pl. fotomontázs szimulálás).
- (b) a mezőgazdasági és kiserőmű terület keretén belül javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT korlátozza 6.0 m-re (az ereszt legmagasabb pontjánál mérve) illetve 9.0 m-re (a gerinc legmagasabb pontjánál mérve) az épületek maximális magasságát.

7 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK ARCHITEKTÚRÁJA

7.1. A falu képre gyakorolt hatás

Az új mezőgazdasági és kiserőmű épületek vagy a meglévőkön végzett módosítások esetében az épületek architektúrája általános összetételének fontosságát a következő kulcsfontosságú elemek határozzák meg:

- (a) Mint atipikus elemek, amelyek átlépik a falu méretei arányait, a mezőgazdasági és kiserőmű tevékenységekre használt épületek nem tartoznak a hagyományos helyi architektúrába, ezek a falu jellegzetes képével

- ellentétben állnak;
- (b) A helyi architektúráis hagyomány, vonatkozva az épületek architektúráis összetételének az elveire (a tető, a homlokzatok, a talapzat, stb. kialakítása,) a századok során kialakította a falu épített örökségét. A jelen tanulmány célját a helyi architektúráis hagyomány megőrzése jelenti.

7.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A falu képének védelme és megőrzése céljából az új épületek architektúráis alkalmazkodása kritériumainak meghatározására való tekintettel javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT a következő urbanisztikai szabályozási stratégiai irányvonalakat célozza meg:

- (a) Kettő vagy négy lefolyású tetőket kell használni, nem lehet feltűnő tetőtéri ablakokat használni. Javasoljuk, hogy a tető síkjában használjunk tetőtéri ablakokat. Ennek a szabálynak a fő célja azt akarja elérni, hogy az új mezőgazdasági és kiserőmű jellegű épületek architektúrája tartsa be a falu általános jellemvonását;

8 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK KÜLSEJE

8.1. A falu képre gyakorolt hatás

Az épületek külseje (illetőleg a felhasznált anyagok és vakolatok) kulcsfontosságúak a falu központi területe képének meghatározásában, az alábbi fő elemek által:

- (a) Az anyagok és a természetből vett és hagyományosan használt vakolatok természetes színezése megengedett az új épületek építése esetében, azért, hogy idővel egy összefüggő tájat alkosson.
- (b) Jelenleg, az új anyagok megjelenése és hozzáférhetősége nem megfelelő helyzetben való használatot eredményezett, melyek megváltoztatják, néha visszafordíthatatlanul, a faluképet (pl. homokkő padlócsenpe, kirívó festékek és vakolatok, nem megfelelő fedőanyagok - lemez, kátránypapír stb.).

8.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Az új épületek építésénél használt anyag és vakolattípusok meghatározása szükséges a falukép megőrzése és védelme érdekében és javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) A ház külsejénél a következő anyagok és vakolatok használhatóak: látható téglák és fa, fehér vagy krémszínű vakolat, kerámiaacserék, zsindelek, fa vagy fautántatú PVC ablakok, ajtók.



- (b) A ház külsejénél tilos a következő anyagok használata: lemez, élénk, kirívó színű vakolat, PVC, kovácsoltvas, műanyag, kőburkolat, kerámiaurkolat, kátránypapír, átlátszó/áttetsző hullámlemez.



- (c) Kivilágítható cégerek csak magántulajdonra kerülhetnek. Ajánlott maximális méret 100x100 cm. A használt anyag lehet fa, fém, szabadon választott festékekkel és színnel. A cégerek ráirányuló/kiemelő fényvel világíthatóak meg. Nem használható műanyag kivilágítható cégér.

9 CIKKELY - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELSZERELTSÉG

9.1. A falu képre gyakorolt hatás

A település infrastruktúrájának látható elemei nagymértékben hozzájárulnak a falu képéhez, az alábbi kulcselemek által:

- (a) A falu technikai- települési hálózata elemeinek tervezési és technikai megoldási minősége: a csapadék elvezető sáncok, a hulladékgyűjtők, a villamos energia hálózat, a telekommunikációs kábelek stb.

9.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Az új épületek technikai-települési infrastruktúrájának felszereltsége és ellátása, valamint a központi terület képének megőrzése és védelme érdekében javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) A vizuális hatás csökkentése érdekében javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT előírja, hogy minden új csatlakozás és beavatkozás a település hálózatába föld alatt történjen.
- (b) A TV antennák, a klímaberendezések, a mobil telefonszolgáltató infrastruktúrai elemei (pl. mobil telefonhálózat oszlopai) olyan helyre kerüljenek, és úgy álcázódjanak, hogy az utcáról és a falu fölötti kilátó helyekről ne látszódjanak.
- (c) Közepes- és hosszútávra ajánlott a jelenleg levegőben vagy talajszinten lévő hálózatok: telekommunikáció, villanyhálózat, gáz föld alá helyezése.

IV RÉSZ - A KÖZTERÜLET

10 CIKKELY - RENDEZÉS

10.1. A falu képére gyakorolt hatás

A mezőgazdasági és kiserőmű terület közelében található közhasználatú terek rendezésének minősége (helyi utcák és utak, vízelvezető sáncok az utak mentén stb.) a legfontosabb tényezők e típusú tevékenységek kedvezőtlen képének enyhítésében, a következő kulcselemek által.

- (a) A közterületek elrendezésekor különleges figyelmet kell szentelni arra, hogy az illető terület megőrizze a vidékies jellegét, ne váljon egyféle városi-vidéki egyveleggé, mely az építészetén, a használt anyagokon keresztül eltávolodik a helyi jellemzőktől.

10.2. A falu képére vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A közterületek elrendezésére vonatkozó kritériumok meghatározása, valamint a központi terület képének megőrzése és védelme érdekében javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) A közterületek elrendezésekor megengedett anyagok: fa, kő, tégl, de ugyanakkor modern anyagok is (üveg, fém, beton), a faluképre gyakorolt hatástanulmány alapján alkalmazva és jóváhagyva.
- (b) A falu központi területe képének megőrzése és védelme részeként kijelölt helyek lesznek reklámozásra, értesítések elhelyezésére, valamint bármilyen más hirdetésre. Ezek a helyek kizárólag helyi anyagból készülnek.

11 CIKKELY - NÖVÉNYZET

11.1. A falu képére gyakorolt hatás

A mezőgazdasági és kiserőmű egységek tekintetében, a növényi elemek jelentik azon főelemeket, melyek jelentősen enyhíthetik ezen egységek jelenlétét a vidéki székely tájban, ezen épületek a vizuális hatásának csökkentésével.

11.2. A falu képére vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A növényzeti elemeket a falu képének megőrzése és védelme szempontjából fontos a mezőgazdasági és kiserőmű egységek környékére telepíteni, ezért javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat kövesse az urbanisztikai szabályzatban:

- (a) Javasol, hogy a HUSZ-ÁRT írja elő a mezőgazdasági és kiserőmű egységek határain hosszan az ültetvények kötelezőségét, melyek egyúttal elválasztó vonalakt képeznek a többi referencia területi egységekkel szemben.
- (b) Az ültetések esetén őshonos fajokat kell használni, a táj hagyományos helyi jellemző megőrzése érdekében

V RÉSZ – AZ ÚJ BEAVATKOZÁSOK JÓVÁHAGYÁSÁNAK FELTÉTELEI

12 CIKKELY - ÉPÍTKEZÉSI ENGEDÉLYKÖTELES MUNKÁLATOK

A falu képének megőrzése és védelme érdekében az alábbi cikkelyekben meghatározott urbanisztikai szabályzati stratégiai vonalak:

1-11, magába foglalja a következő típusú munkákat, melyekhez előzetes építkezési engedély kiváltása szükséges:

- (a) Új épület építési munkálata, meglévő kiegészítése vagy lebontása.
- (b) Meglévő épületek felújítása és helyreállítása: homlokzat javítás, tető, homlokzat újrafestés.
- (c) Cégek és reklámok elhelyezése.
- (d) Közterület rendezési vagy technikai-telepítési infrastruktúra elemeken eszközölt beavatkozások.
- (e) Bármilyen fajta építkezési munkálathoz, mely történelmi emlékmű környékén zajlik. kötelező a Történelmi emlékművek Bizottság engedélyének kiváltása.
- (f) Az utcához igazodó elhelyezések esetén az építkezési engedély kiváltásához összeállított dokumentumnak tartalmaznia kell egy részletes utcaképet, benne az azonos oldalon lévő két, közvetlen szomszédos ház homlokzatával, illetve egy ellentétes oldalon lévő ház homlokzatával.