



YOUPLAN
servicii personalizate de arhitectură și urbanism

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

KOBÁTFALVA
SIMÉNFALVA KÖZSÉG

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. szabályzó 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 Kobátfalva (Siménfalva község) belterületén a következő Területi Egység Referenciákat (TER-eket) javasoljuk:

- TER1 – Központi terület
- 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 (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

- 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.

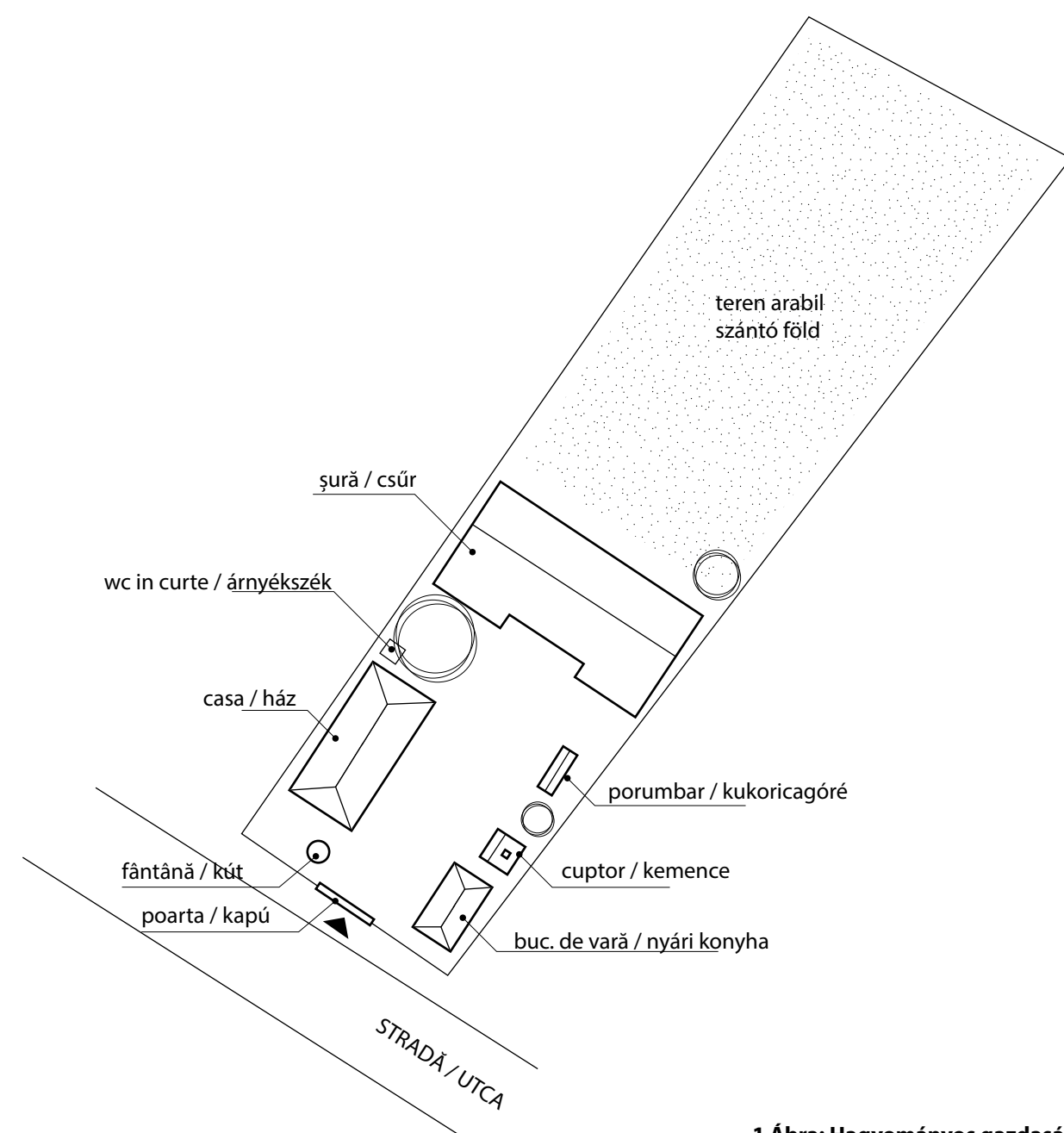
A GAZDASÁGI ELEMENK RENDELKEZÉSEI

- 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.

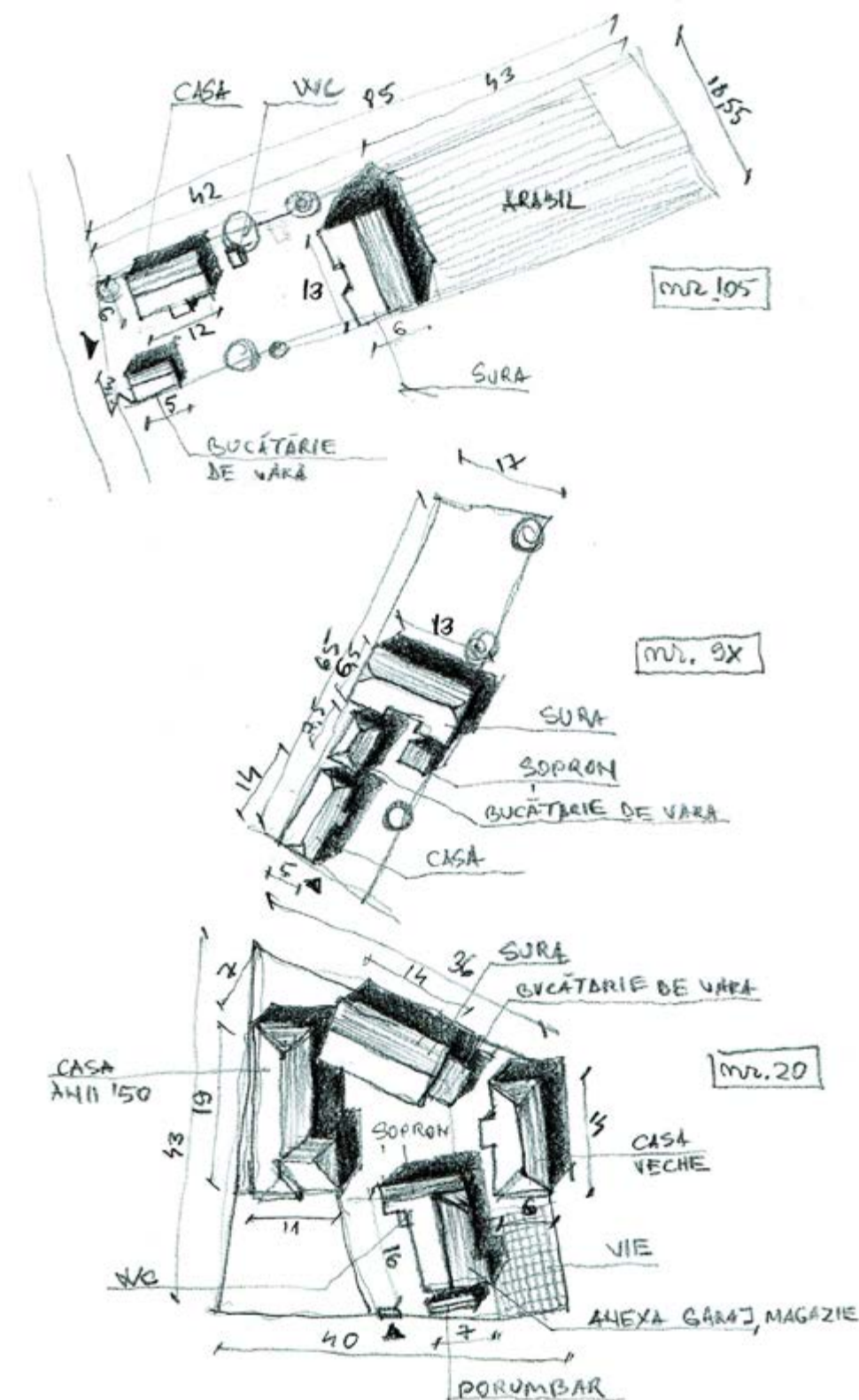
- A csűr a ház mögé építendő, legkevesebb 8 m távolságra. Ez merőleges a házra és párhuzamos az úttal.
- A kút a gazdaság jellegzetes eleme. Ezt a hagyományos technikák és anyagok használatával kell megőrizni, felújítani vagy újraépíteni. A kút minél közelebb kell elhelyezni az úthoz, a lakás elé vagy 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, betonalapú 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 csűrt tartalmaz helyi védelemre javasolt. Szigorúan tilos ezek képét megváltoztatni, minden beavatkozás csakis 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.

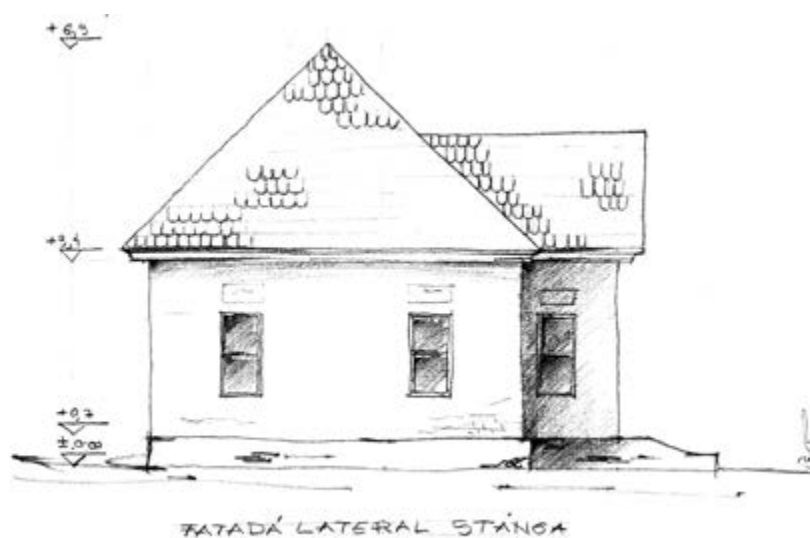
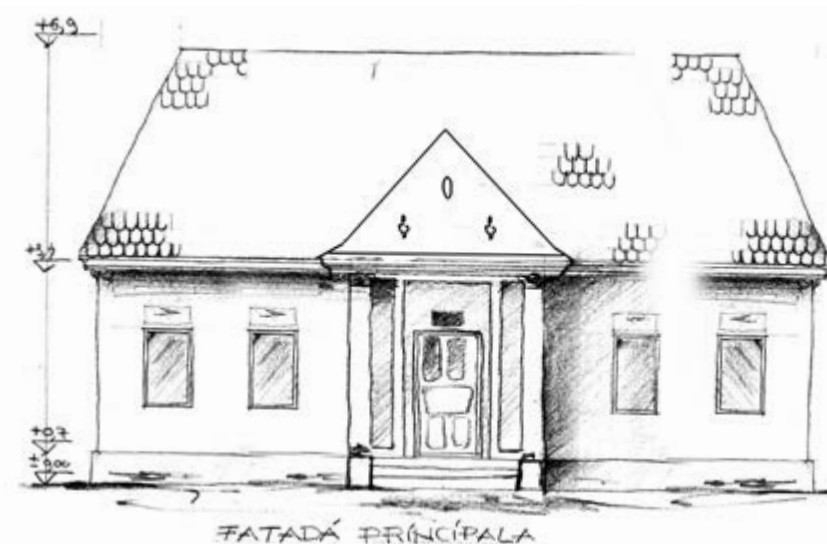
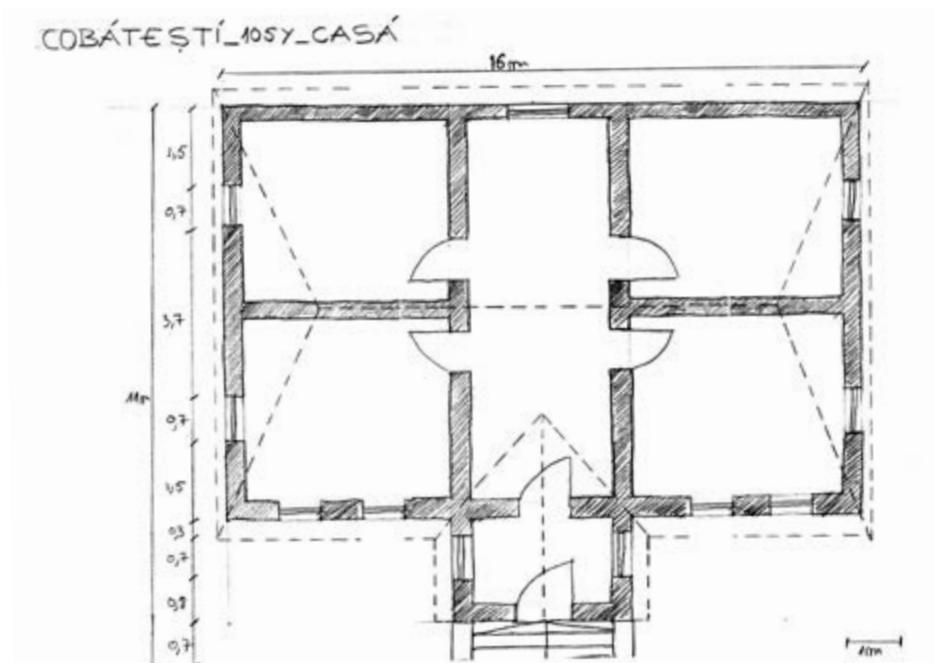


1 Ábra: Hagományos gazdaság vázlata



A KOBÁTFALVI GAZDASÁGOK TÍPUSTANA

1. Gazdaság, az utcafronttól 2 m levő házzal, hátul csűrral, mely merőleges a ház hosszanti tengelyére. A házzal szemben nyári konyha, a telek csűr mögötti felén szántó - 105 szám
2. Gazdaság az igazodástól 2.5 méterre lévő házzal, ennek meghosszabításában nyári konyha. Az utca vonalával párhuzamosan helyezkedik a csűr, előtte bal oldalt fasszín, mögötte kis kaszáló - 9x. szám
3. Gazdaság 2 lakóházzal. A régi, hagyományos ház az utcafronttól 14 méterre helyezkedik, vele szemközt, párhuzamosan, a telek túloldalán az 1950-es évek után épített ház. E kettő között, a telek hátsó vonalán helyezkedik a csűr. A bejárat jobb oldalán kukoricagóré, mögötte garázs - 20. szám



POZITIV PÉLDA

A falura jellemző, hagyományos porta



NEGATÍV PÉLDA

Kirívó kortárs gazdaság, mely megváltoztatja a falu képét



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 kivitelezhetők és a helyi urbanisztikai szabályzat különleges TER –jének alárendelt.



Boronafalas csűr
fénykép eredete: saját



Boronafalas csűr
fénykép eredete: saját



Boronafalas csűr
fénykép eredete: saját



Favázás, boronafalas csűr
fénykép eredete: saját

C. KAPU

A kapu egy különleges jelentésű elem a székely népi építészetben. Kobátfalván 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 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 (kírvó, 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



Székely 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



Fedett gyalogkapu
fénykép eredete: saját



fénykép eredete: saját

ÍGY NE!



Egyszerű parasztkapu
fénykép eredete: saját

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.

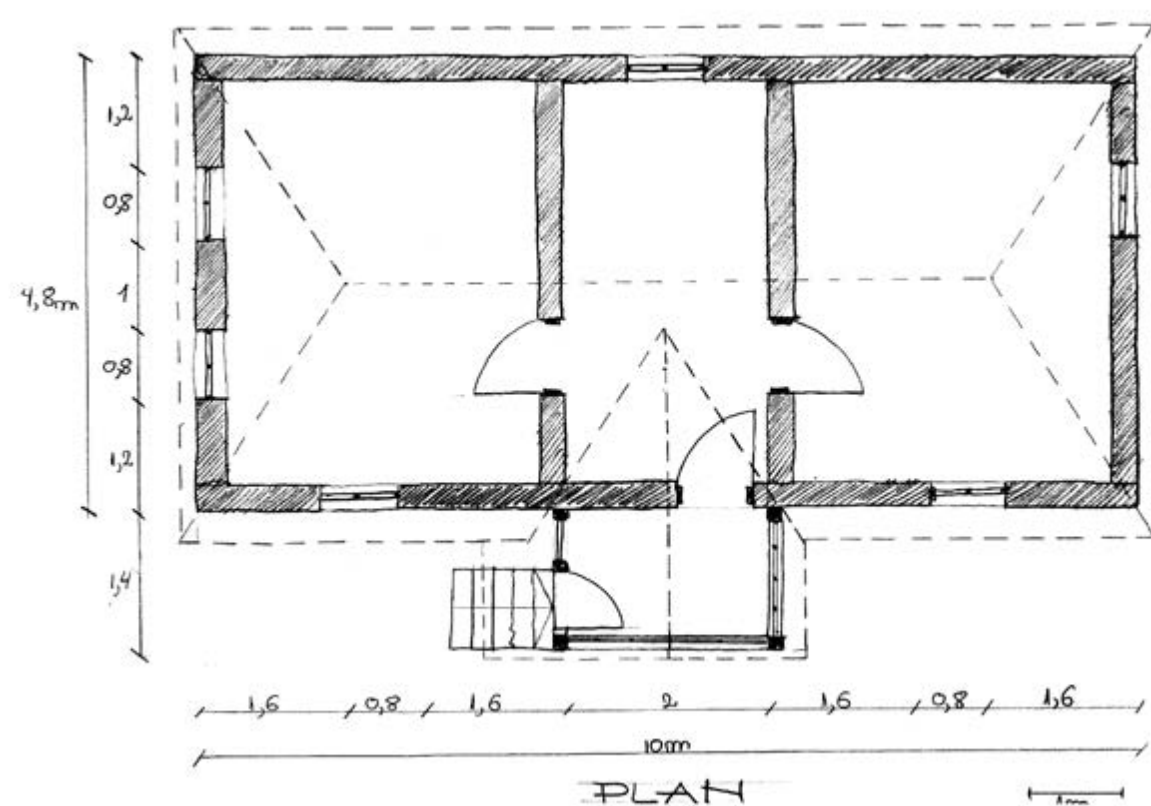
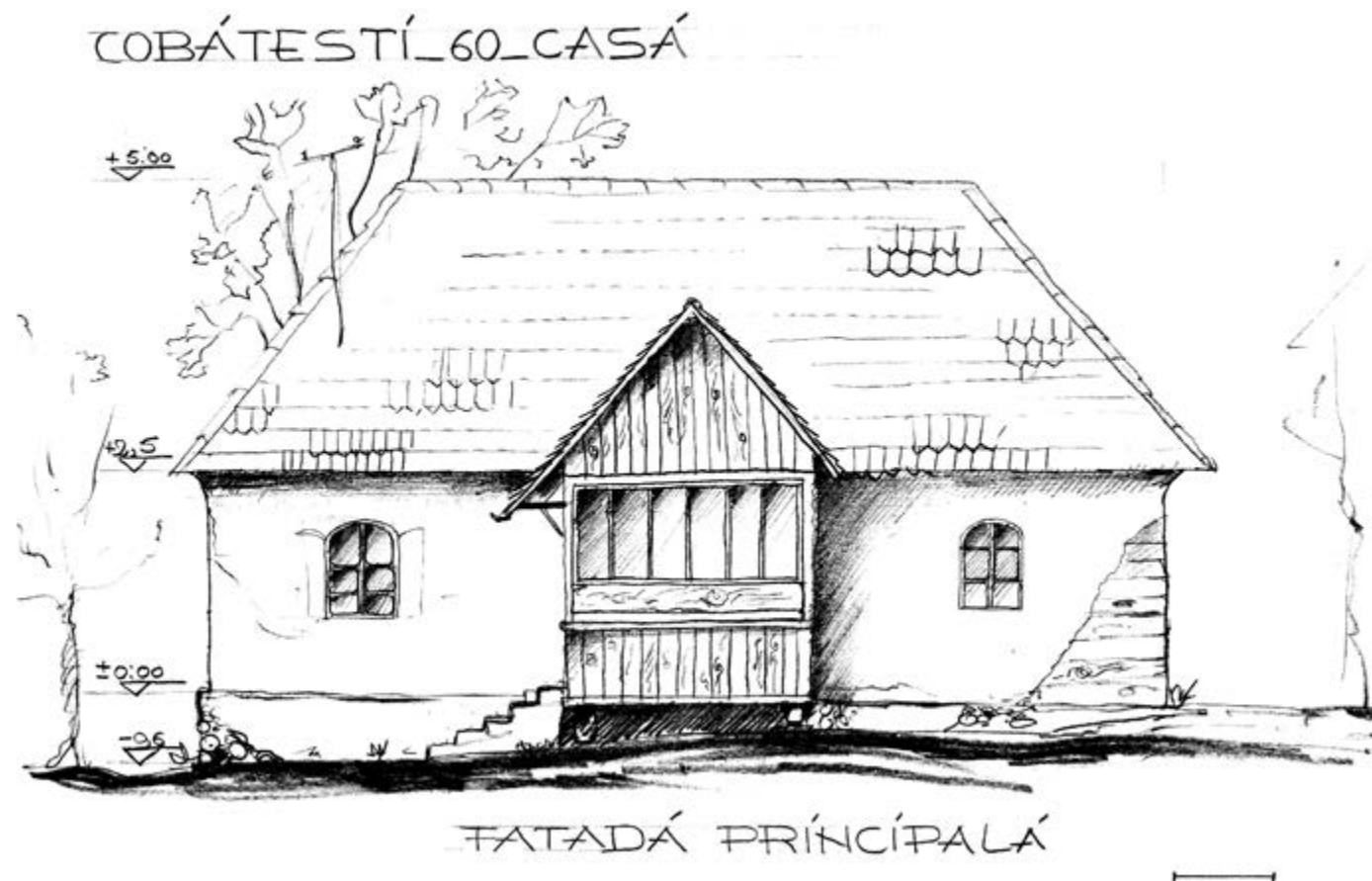
A HÁZ, MINT JELLEGZETES ÉPÍTÉSZETI OBJEKTUM VÉDELME

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.



Hagyományos ház, Kobátfalva
fénykép eredete: saját



E. KÚT

A kút hagyományos építészeti elem, mely része Kobátfalva vidéki tájának

A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

Kút- melléképület a gazdaságban

FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT

Ivóvíz ellátásra és gazdasági használatra.

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 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 kivitelezhetők és a helyi urbanisztikai szabályzat különleges TER – jének alárendelt.

POZÍTIV PÉLDA

jellegzetes,
hagyományos
kerekeskút



fénykép eredete: saját

ÍGY IGEN!

NEGATÍV PÉLDA

Nem megfelelő
beavatkozásokkal



fénykép eredete: saját

ÍGY NE!

F. MELLÉKÉPÜLET- NYÁRIKONYHA

A nyári konyha a kobátfalvi székely gazdaságok jellegzetes eleme.

A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

Melléképület- nyári konyha.

ÉPÍTÉSZETI BEAVATKOZÁSOK

Azon beavatkozások, melyek eszközölhetők.

ENGEDÉLYEZETT BEAVATKOZÁSOK

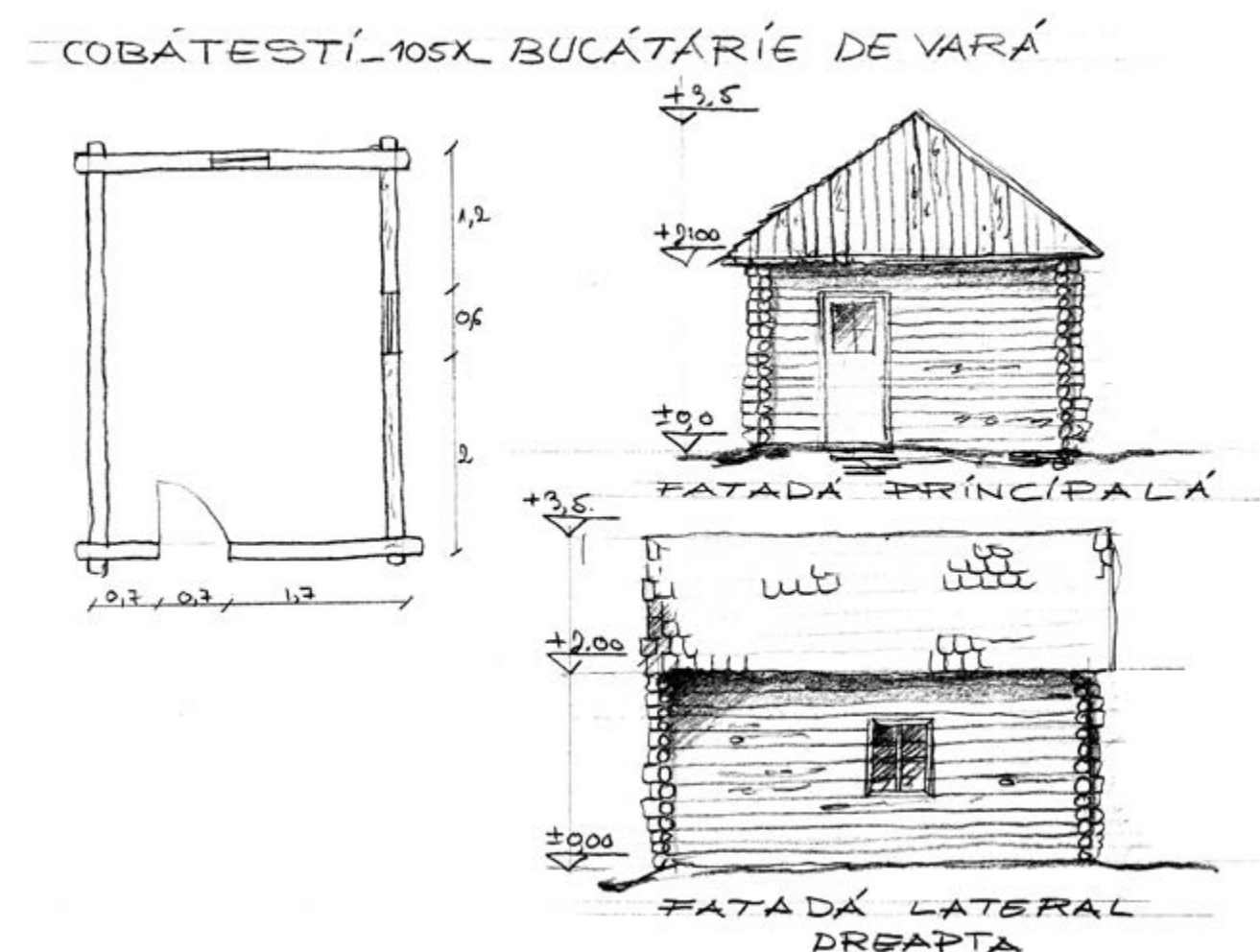
- Felújítás, restaurálás, rehabilitáció helyi anyagok (cserép, zsindely, fa) és színek/textúrák (természetes fa, zöld festék) felhasználásával.

TILTOTT BEAVATKOZÁSOK

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



F. MELLÉKÉPÜLET - KUKORICAGÓRÉ

A kukoricagóré a kobátfalvi 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

Kobátfalva 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, Kobátfalva 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
 - Kúriák
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 Kobátfalva 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 következőket:

- A védelemre javasolt elemeken eszközölt beavatkozásokkor figyelembe kell venni a következőket:
- 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 KIVÁLTKEPPEN AZ ÉRTÉKES ELEMOKHEZ KAPCSOLÓDÓAK VALÓSULNAK MEG.

KÖNYVÉSZET

- ART (PUG) Kobátfalva
- 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
- <http://www.simenfalva.ro>
- <https://www.google.com/maps/streetview/>

ZONA CENTRALĂ - UTR 1

I RÉSZ – A KÖZPONTI TERÜLET JELLEGE ÉS ELHATÁROLÁSA

1.1. A központi terület Kobátfalva falu (Siménfalva község) legnagyobb reprezentativitású területét jelenti és a helyi közösség számára a következő identitás elemeket foglalja magába:

- (a) A helyi bolt
- (b) A Kultúrház
- (c) Az Iskola, óvoda
- (d) Templom

1.2. A központi terület általános jellegét a következő kulcsfontosságú jellemzők határozzák meg:

- (a) A templomhoz, iskolához, kultúrházhoz tartozó tér, berendezési lehetőséggel
- (b) A fő útkereszteződés, mint központi csomópont, amelyből elágazik a falu utcai szerkezete

II RÉSZ – FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT

1 CIKKELY – ENGEDÉLYEZETT HASZNÁLAT

1.1. A falu képére gyakorolt hatás

A HUSZ-ÁRT által engedélyezett tevékenységek a következő kulcsfontosságú elemekkel járulnak hozzá a falu központi területe minőségének növeléséhez:

- (a) A központi területen végzett tevékenységek meghatározó tényezői ennek a területnek, a tekintély és a vonzerő növekedését jelentik a falu lakosságának.
- (b) A központi terület tekintélye és vonzereje a falu ezen területén végbemenő tevékenységek nagy változatosságával tartható fent, amelyek a széles közönséghez szólnak, és amelyek a lakosság, a turisták és a befektetők számára egy sokszínű és sikeres vidéki térség alapját jelentik.
- (c) A központi területen végzett építkezések jellegzetes építészeti bánásmódot igényel, hiszen reprezentatív szerepe van

1.2. A falu képére vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

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

- (a) A központi terület utcai frontja elsősorban a többségi érdekeltségű, illetve közhasznú objektumoknak ad helyet, de nem csak közigazgatási, pénzügyi-banki, egészségügyi, kulturális és vallási intézményeknek kereskedelmi és szolgáltató egységeknek, turisztikai és közellátási egységeknek, parkoknak, sportpályáknak, hanem egyéni házaknak is
- (b) A melléképületek (pl. garázs) az utcai fronttól hátrább kerülnek.
- (c) A központi területen meg kell őrizni egy megfelelő egyéni ház arányt, vagyis minimum 30%
- (d) Bátorítani/támogatni kell a meglévő épületek (pl. csűrök) átalakítását nyilvános jellegű terekké.



2 CIKKELY – TILTOTT HASZNÁLAT

2.1. A falu képre gyakorolt hatás

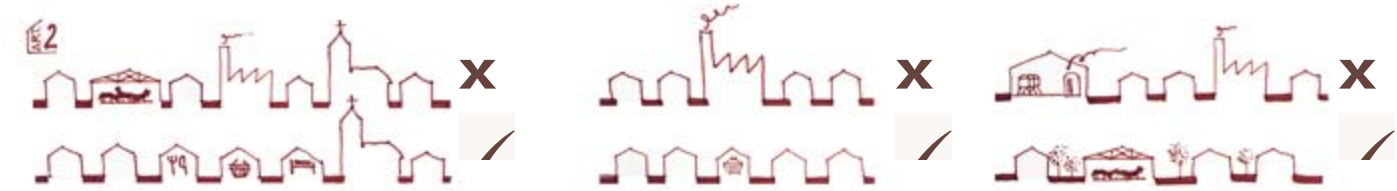
A HUSZ-ÁRT által tiltott tevékenységek a következő formában járulnak hozzá a falu központi területe minőségének romlásához:

- (a) Azok az épületek, amelyek nem a széles közönséghez szóló tevékenységeknek adnak, helyet a hozzátartozó közterület nem megfelelő kihasználását okozzák
- (b) A tiltott tevékenységek természete egy olyan architektúrális megközelítést eredményez, amely nincs összhangban a vonzó frontok megtartásának szükségességével

2.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A központi területen tiltott tevékenységek meghatározásával kapcsolatosan, a falu képének megőrzése és védelme céljából, javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT a következő urbanisztikai szabályozási irányvonalakat célozza meg:

- (a) Tilosak a szennyeződést (zaj, por, vegyi szennyezés) előidéző tevékenységeket, azaz: ipar, mezőgazdasági egységek. Tilosak más nem kompatibilis tevékenységek: nagy gépek garázsa, benzinkutak, kioszkok, nagyméretű reklámplakátok. Úgy véljük, hogy ezek a tevékenységek nem kompatibilisek egy központi terület státuszával. Mindezek mellett, javasoljuk a ffeldolgozási tevékenység megtartását a 144 szám alatt a zajszennyezés elkerülése feltételével és a turisták számára a látogatás/megtekintés lehetősége bevezetésével.
- (b) tilosak azok a munkálatok, amelyek a közterület vagy a szomszédos parcellák elrendezésére vannak hatással.



III RÉSZ – AZ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉNEK, FELSZERELÉSÉNEK ÉS ALAKZATÁNAK FELTÉTELEI

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

3.1. A falu képre gyakorolt hatás

Kobátfalva falu képének a körvonalazásában a parcellázás hagyományos szerkezete az egyik meghatározó elem, a következő kulcsfontosságú elemek által:

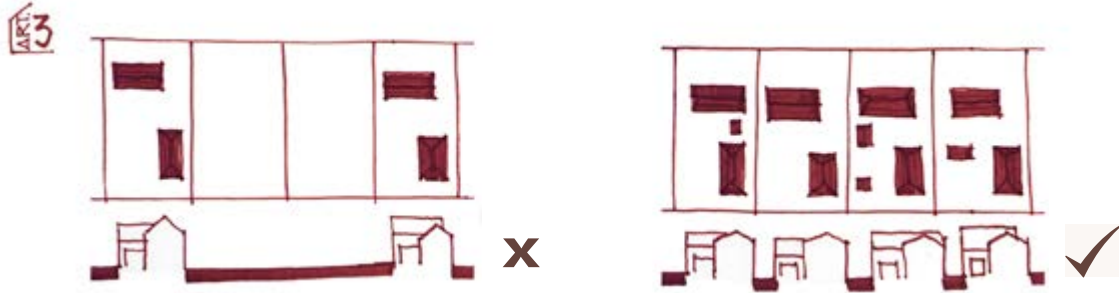
- (a) Egy hagyományos gazdaság kialakítása szempontjából, amely el tudja látni egy család szükségletét a parcellázás morfológiája megfelelt a lakosság szükségletének.
- (b) A parcellát hagyományosan két részre lehet osztani: az udvar területe (amely kapcsolatban áll az utcával és a gazdaságban épületeknek ad helyet) és a mezőgazdasági terület (amely a telek vége felé nyúlik és a gazdaságon belüli mezőgazdaságra fordított területet foglalja magába)
- (c) Kobátfalva falu parcellázása sávós, a közepén szabálytalan vagy téglalap alakú parcellákkal (a sűrűség miatt) és téglalap alakú parcellákkal a peremeken (a fejlődésnek megfelelően)
- (d) A parcellázás szerkezete a helyi topografikus konfigurációnak van alárendelve, amely egy szétágazó, de csoportos utchálózatot alkot, és festői szövedést határoz meg.

3.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A parcellák jellemzőinek meghatározása szükséges a falu központi területe képének megőrzése és védelme érdekében, ezért ajánlott, hogy a HUSZ-ÁRT a következő stratégiai vonalakat célozza meg:

- (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 40%, THH 0,6

KOBÁTFALVA - KÖZPONTI TERÜLET						*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
57	1480 m2	323 m2	645 m2	22%	0,44	35%	0,55
34	1780 m2	582 m2	860 m2	33%	0,48		
76x	1260 m2	210 m2	210 m2	17%	0,17		
111x	1140 m2	294 m2	540 m2	26%	0,47		
52	1000 m2	350 m2	630 m2	35%	0,63		



4 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE A TEREKJELŐLÉSHEZ VISZONYÍTVA

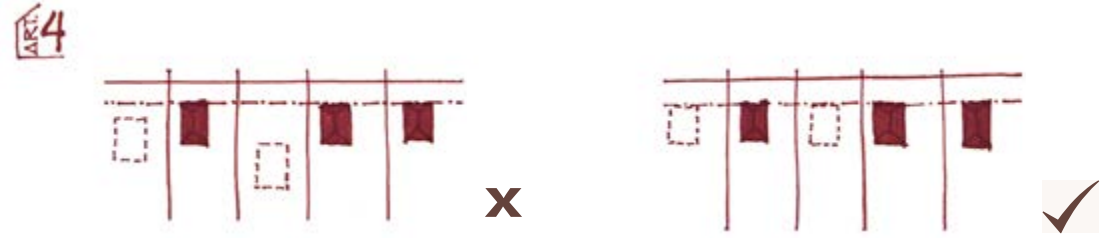
4.1. A falu képre gyakorolt hatás

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.
- (b) 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.
- (c) Abban az esetben, ha létezik egy meghatározó épület, ennek az igazodása kötelezően átvevődik.



5 CIKKELY - OLDALSÓ IGAZODÁS

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 másikra 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 Kobátfalvára. 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 zártfalak 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 viszonyul.
- (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 fotomontázssal 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 Kobátfalva 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, megfelelően, 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 fénnyel. 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

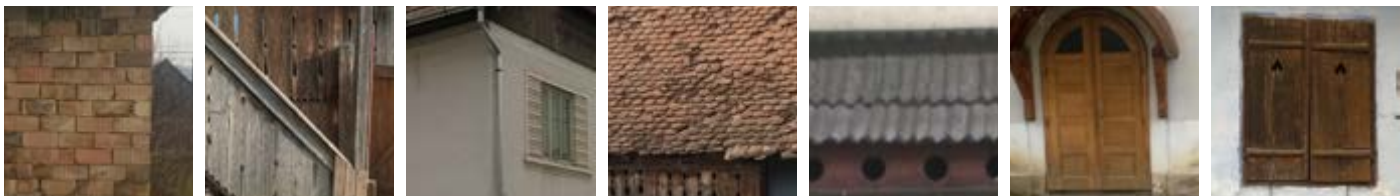
Az épületek külseje (illetőleg a felhasznált anyagok és vakolatok) kulcsfontosságúak a falu központi területe képének meghatározásában, az alábbi fő elemek által:

- (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 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 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 vakolat, kerámiaacserép, zsindey, fa vagy fautáztatú 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) 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 kerámiaacserépből vagy zsindeyből (zsindey tető felújítása vagy renoválása esetén) készülhet

- (d) A tetőzet különleges részleteinek megoldása esetén használható sötét színű lemez, azzal a feltétellel, hogy ennek aránya ne haladja meg a teljes tető 25 %-át
- (e) 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 képére 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 képére 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 képére gyakorolt hatás

A közhasználatú terek rendezésének minősége (helyi utcák és utak, vízelvezető sáncok az utak mentén stb.) jelentik 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 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 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 irány 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 képére 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.



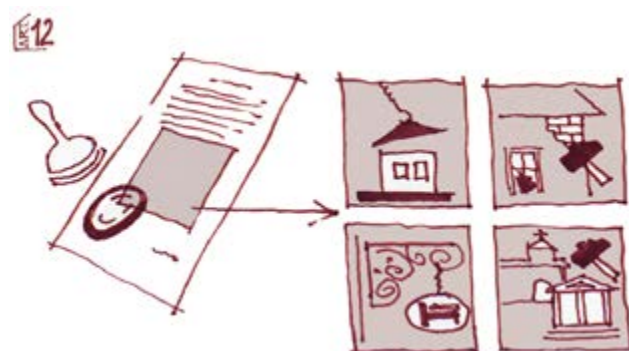
V RÉSZ – AZ ÚJ BEAVATKOZÁSOK JÓVÁHAGYÁSÁNAK FELTÉTELEI

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) Cégek 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.



LAKÓTERÜLET - TER 2

I RÉSZ - A LAKÓTERÜLET JELLEGE ÉS ELHATÁROLÁSA

1.1. Lakóterület (TER 2) Kobátfalva 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

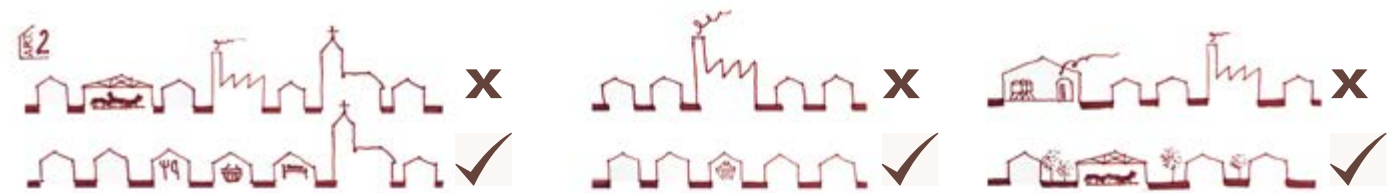
A HUSZ-ÁRT által tiltott tevékenységek hozzájárulnak a lakóterület képe minőségének, valamint általában a lakhatási minőség romlásához, a következőképpen:

- (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 képére 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 képére gyakorolt hatás

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

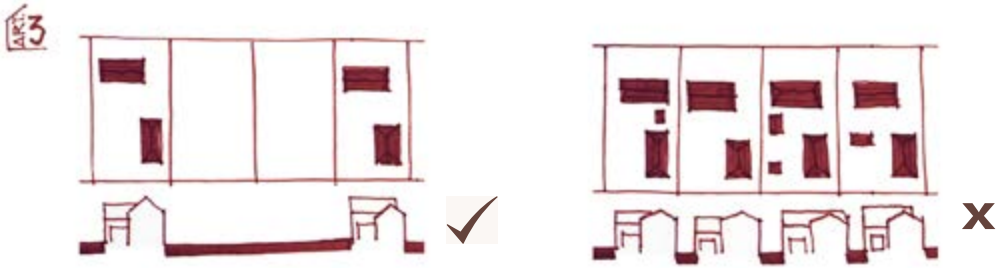
- (a) A parcellák alakja válasz a hagyományos gazdaság szükségességére a lakosság részéről, mely képes egy család igényeit kielégíteni.
- (b) Hagyományosan a parcella két övezetre osztható: az udvar (az úttal kapcsolatos rész, ahol a gazdaság épületei helyezkednek el) és a mezőgazdasági terület (a gazdaságon belől a mezőgazdaságra szánt terület, mely a telek végében terül el).
- (c) Kobátfalva 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 képére 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) 0,4.

KOBÁTFALVA - 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
65	1990 m2	200 m2	500 m2	25%	0,25	25%	0,25
75	4020 m2	520 m2	650 m2	13%	0,16		
5	1430 m2	251 m2	360 m2	18%	0,25		
138	3150 m2	393 m2	390 m2	12%	0,12		
118	2770 m2	270 m2	365 m2	10%	0,13		



4 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE A TEREPKIJELŐLÉSHEZ VISZONYÍTVA

4.1. A falu képére gyakorolt hatás

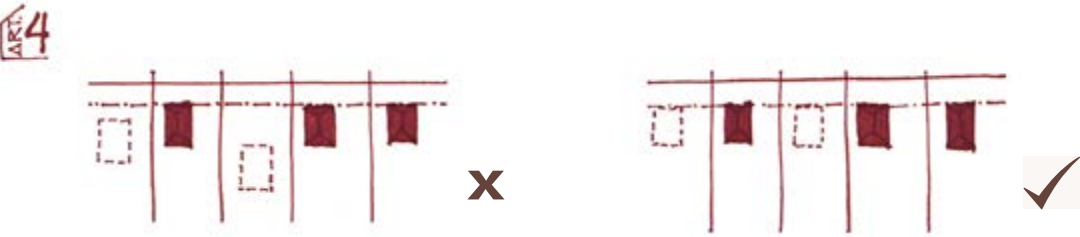
Az igazodás szerepét (a közterület és magánterület határvonala), valamint az épületek elhelyezését ehhez képest a következő kulcselemek határozzák meg:

- (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 képére 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 képére 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 másikkra épülnek, egy vagy két záró fallal.

5.2. A falu képére 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 Kobátfalván. 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 padlásterének legmagasabb pontjáig, nem haladhatja meg az 5 métert.
 - (d) A lakóépületek megengedett maximális magassága, a felső gerinc vagy a legfelső emelet padlásterének 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 Kobátfalva 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 ½ 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 padlócsempe, 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 vakolat, kerámiacserép, zsidndely, fa vagy fautánzatú PVC ablakok, ajtók.



(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 felújításakor 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 zsidndelyből (zsidndelytető felújítása vagy renoválása esetén) készülhet
- (d) Kivilágítható cégérek csak magántulajdonra kerülhetnek. Ajánlott maximális méret 100x100 cm. A használt anyag lehet fa, fém, szabadon választott festékkal 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 egyveleggé, 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

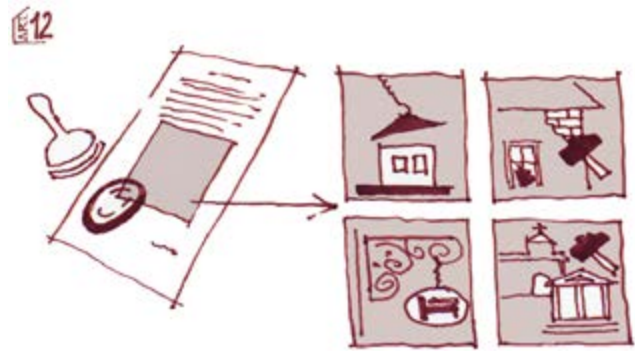


V RÉSZ – AZ ÚJ BEAVATKOZÁSOK JÓVÁHAGYÁSÁNAK FELTÉTELEI

12 CIKKELY - ÉPÍTKEZÉSI ENGEDÉLYKÖTELES MUNKÁLATOK

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

- 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 Siménfalva község - Kobátfalva 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 székelly 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 kiseripari 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 képére gyakorolt hatás

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

5.2. A falu képére vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Figyelembe véve a mezőgazdasági és kiseripari 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 kiseripari 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 hátártól a legmagasabb épület magasságának felére, de nem kevesebb, mint 6m-re, helyezik el.

6 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK MEGENGEDETT MAXIMÁLIS MAGASSÁGA

6.1. A falu képére gyakorolt hatás

A falu központi területén és lakott területén elhelyezett épületekkel szemben a mezőgazdasági és kiseripari 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 kiseripari 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 képére 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 kiseripari épületeknek a falusi tájra gyakorolt hatásáról és a javasolt térfogatnak a helyi tájba való beilleszkedéséről (pl. fotomontázs szimulálás).
- (b) a mezőgazdasági és kiseripari terület keretén belül javasoljuk, hogy a HUSZ-ÁRT korlátozza 6.0 m-re (az eresz 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 képére gyakorolt hatás

Az új mezőgazdasági és kiseripari 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 méreti arányait, a mezőgazdasági és kiseripari tevékenységeknek használt épületek nem tartoznak a hagyományos helyi architektúrába, ezek a falu jellegzetes képével ellentétben állnak;
- (b) A helyi architektúrális hagyomány, vonatkozva az épületek architektúrális összetételének az elveire (a tető, a homlokzatok, a talpazat, stb. kialakítása,) a századok során kialakította a falu épített örökségét. A jelen tanulmány célját a helyi architektúrális hagyomány megőrzése jelenti.

7.2. A falu képére vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

A falu képének védelme és megőrzése céljából az új épületek architektúrális 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 kiseripari jellegű épületek architektúrája tartsa be a falu általános jellemvonását;

8 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK KÜLSEJE

8.1. A falu képére 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 képére vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

Az új épületek építésénél használt anyag és vakolat típusok 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 vakolat, kerámiaacserép, zindely, fa vagy fautáztatú PVC ablakok, ajtók.



villagittatók meg. Nem használható műanyag kivagittató Ceger.

9 CIKKELY - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELSZERELTSÉG

9.1. A falu képére 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 képére 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 képére gyakorolt hatás

A mezőgazdasági és kisipari területek 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 kistermelő egységek tekintetében, a növényi elemek jelentik azon főelemeket, melyek jelentősen enyhíthetik ezen egységek jelenlétét a vidéki székhely 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 kistermelő 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 kistermelő 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-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.

