



## URBANISZTIKAI SZABÁLYZÁS JAVASLATOK

### **Kászonaltíz község részére, Hargita megyébe**

A jelen szabályzás a megelőző falukép-felmérési és dokumentáló munkák következtetéseire alapoz, a tanulmányozott falvakban (Kászonaltíz község).

A javaslatok a meglévő hagyományos értékek megőrzésére vonatkoznak és az új épületek szabályzására, valamint a beavatkozásokra, hogy azok ne rontsák a faluképet, hanem éppen javításokat eredményezzenek.

Jelen tanulmány célja, hogy alapját képezze az elkövetkező urbanisztikai szabályzásoknak és terveknek (PUG, PUZ) a javasolt és tanulmányozott helyszínekre.

#### **A) ZÓNÁK ÉS KATEGÓRIÁK**

##### **A.1. A terület behatárolása**

A javasolt szabályzás Kászonaltíz község teljes belterületére vonatkozik (mind az öt hozzátartozó falura: Kászonaltíz, Kászonfeltíz, Kászonimpér, Kászonjakabfalva és Kászonújfalva), amint az Általános és Zonális Rendezési Tervben foglalva van.

A falu utólagos fejlődésekor, minden esetben zonális tervek (PUZ) kerülnek kidolgozásra, a hagyományos utcaszerkezet alkalmazásával.

A szabályzások nem vonatkoznak a PUG által meghatározott ipari létesítmények területére.

A falu központja különleges zónát képez, az itteni beavatkozások egyéni esetenként lesznek vizsgálva, általános alapul a jelenlegi szabályzás szolgál.

A műemlékekre és környezetükre ugyanakkor érvényesek a vonatkozó hivatalos szabályzások.

##### **A.2. Faluhatár**

A kidolgozott szabályzási tervek figyelembe kell vegyék a falu hagyományos határát, a rendezett falukép megőrzése érdekében.

Tilos a kültelekre való építkezés, kivéve egyes gazdasági funkciókat, ideiglenes jelleggel, alapozás nélkül, fa szerkezettel, max. 40 m<sup>2</sup> felülettel.

Megengedett a különálló parcellák létesítése, a beltelek egységes határán kívül, csakis lakó funkciók számára, a meglévők mintájára.

##### **A.3. Utcakép**

Az utcaszerkezet védelme és a falukép megőrzése elsődleges kérdés, és a jelenlegi szabályzások fő célját képezi.

A szabályzások a település minden utcájára érvényesek, beleértve az utólag létesítetteket is. Megjelölésre kerültek kiemelten értékes utcaképek, amelyek az utcák hagyományos képét meghatározzák. Ezen szakaszokat felettlőbb szükséges védeni.

##### **A.4. Épület kategóriák**

A dokumentáló munka keretében meghatározásra került több épület-kategória. Figyelembe lett véve az épületek kora és az építészeti értéke. Minden lakóépület besorolásra került valamely kategóriába.

Az "A" kategória a legrégebb lakóházakat jelenti, amelyeket ~ <1860 előtt építettek, egyszerű alaprajzzal, általában két szobával, tornác nélkül, kis ablakkal, nyeregtetővel.

A "B" kategória a jellegzetes hagyományos kászonai házakat képviseli. Ezeket ~ 1860-1940 között építették, általában három szobával rendelkeznek, egyszerű vagy kiugró tornáccal, oromzatos tetővel, nagyobb ablakkal, T vagy + osztással.



A "C" kategória a ~ 1940-1980 között épített házakat foglalja magába, négyzethez közelítő alaprajzzal, III-ba osztott ablakokkal, sáttetővel, általában tornác nélkül. Ezek az épületek tömegükben és építészetiileg beilleszkednek a falu hagyományos szerkezetébe.

A "D" kategória a ~ >1980 után épült házakra vonatkozik, amelyeknek nagy tömegűek, sokszor emeletesek, nem megfelelő anyaghasználattal és színekkel, osztás nélküli vagy aránytalan ablakokkal. Ezek a házak megzavarják a faluképet.

Az "E" kategória a közfunkciókat működtető épületeket jelenti, amelyek nem sorolhatóak be az előző lakóház kategóriákba. Ugyanide sorolandóak a régen épült módosabb lakóházak is.

Az Új épületeket a "D" kategóriába kerülnek besorolásra, és érvényesek rájuk a hasonló házakra vonatkozó szabályzások.

#### **A.5. Referencia épületek**

A referencia épületek azokat a házakat jelentik, amelyek jellemzőek a helyi hagyományokra, és amelyek követendő példát jelentenek az épületek általános jellemzőit illetően. Kászon térsége számára (Kászonaltíz község), azok jelentik a referencia épületeket, amelyek "B" kategóriába soroltak, és eredeti formájukban megőrződtek, zavartalan kinézetűek. A felmérő munka során ezek az épületek \*-al kerültek megjelölésre, és fel lettek sorolva, mint helyi védelemre javasoltak.

### **B) FUNKCIÓK ÉS HASZNÁLAT**

#### **B.1. Megengedett funkciók**

- adminisztratív intézmények, banki, egészségügyi, kulturális és egyházi funkciók (főként a központ térségében)
- kereskedelmi egységek és szolgáltatások
- egyéni lakóházak
- lakófunkciókat kiegészítő szolgáltatások (csak az épület belsejében, hang-, kémiai- és vizuális szennyezéstől mentesen)
- kulturális funkciók (emlékház, néprajzi múzeum, stb.)
- turisztikai funkciók, közlekedési egységek
- gazdasági mellékfunkciók (állattartás, mezőgazdaság, raktározás)

#### **B.2. Tiltott funkciók**

- olyan tevékenységek, amelyek veszélyeztethetik az értékes épületeket
- termelési tevékenységek, kivéve a jelenleg meglévőket
- bármilyen szennyező tevékenység
- új épületek kereskedelmi és turisztikai céllal (amelyek nem illeszkednek be tömegükben és formailag a környezetükbe)
- garázsépületek nagy autók számára (kamionok, buszok, gazdasági gépek)
- benzinkutak
- bármilyen ideiglenes jellegű építmény - bódék is
- nagy méretű reklámpannók
- en-gros raktárak

### **C) ELHELYEZÉS, PARCELLÁZÁS**

#### **C.1. Parcellák jellemzői**

- a parcellák jelenlegi méretei és formái megőrzésre kerülnek
- a parcellák összevonása csak 700 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetén megengedett

#### **C.2. Utcafronthoz igazodás**

- az épületek elhelyezése a referencia-épületek által meghatározott frontvonalhoz



igazodva történik, illetve a szomszédokhoz igazodva

- az épületek elhelyezése megengedett az utcafrontra igazítva, és max. 5 méterrel visszahúzva
- az utcától távolabb eső telkeken (szerves rendezésben) megengedett az épületek szabad elhelyezése a telken, figyelembe véve a szomszédságokat
- a melléképületeket mindig az utcafrontról visszahúzva kell elhelyezni

### **C.3. Udvertér elrendezés**

- az udvarok elrendezése általában a hagyományos elrendezést követi
- a lakóépület az utca mellé kerül elhelyezésre, a fő homlokzatával délre tájolva
- a melléképületeket a telek oldalsó határán lehet elhelyezni, min. 5 méteres távolságra az főutcától
- a helyi védelemre javasolt gazdasági egységek udvarrendezését szigorú módon meg kell őrizni
- az újonnan létrehozott telkek berendezését PUZ tervben kell szabályozni

## **D) ÉPÜLETEK KIALAKÍTÁSA**

A jelenlegi általános szabályok érvényesek a meglévő épületekre, módosítások és bővítések esetében, és az új épületekre egyaránt.

### **D.1. Megengedett magasságok**

- az épületek megengedett magassága, és a jóváhagyható szintek száma egyetlen föld feletti szint
- kiegészítésként megengedett a manzárd
- az értékes hagyományos épületeknél (A és B típus) a manzárdozás csakis a padlás meglévő terében megengedett
- a manzárddal épülő új épületek esetében az eresz szintje max. 60 cm-el haladhatja meg a padlásfödém szintjét

### **D.2. Külső kinézet**

- az új épületeknek építészeti illeszkedniük kell az utca általánosan jellemző képébe, első sorban a közeli referencia-épületek léptékének megfelelően
- egyszerű tetőformákat kell használni, a fő gerincvonallal párhuzamosan az utcával
- tilos az agresszív tetőablakok építése; tetszés szerint megengedett a tetősíkba helyezett ablak (lehetőleg nem az utca felé)
- megengedett az oromzatos sátoztető, a gerinc kontyolásával vagy az eresznél végigfutó szoknyával
- nem engedhető meg a padlás szintjén kialakított terasz kialakítása

### **D.3. Homlokzat kialakítás**

- az ablakok felületi arányának követnie kell a környék jellegzetességeit
- az utca felé eső homlokzatokon tilos a nagy méretű üvegfelületek kialakítása
- a nyílások formája (szélesség-magasság aránya) és a beosztásuk a hagyományos legyen (két nyílóra osztva, aztán aprózva)
- a homlokzati munkálatok alkalmával javasolt az eredeti nyílások visszaalakítása ott, ahol kicserélték ezeket
- tilos (a szokásos méretű ablakoknál) az osztás nélküli nyíló kialakítása
- azoknál az épületeknél, amelyeknek homlokzatán vakolatdíszek vannak (B+), kötelező ezek megőrzése



- az értékes hagyományos nyílászáróknál (A és B\* házak), törekedni kell ezek megőrzésére restaurálás révén
- tiltott a műanyag és fém nyílászárók használata

#### **D.4. Burkolati anyagok**

- az A és B épületek esetében a külső burkolatként hagyományos anyagokat kell használni (pl. meszes vakolat vagy agyagtapasztás)
- a tetőfedés, úgy az új épülteknél, mint a meglévő házak renoválásánál, barnás-piros színű kerámia cseréppel kell történjen
- javasolt a zsindeley-fedés használata az A és B típusú házak felújításánál

#### **D.5. Tiltott anyaghasználat**

- tilos az anyagok nem jellemző használata
- tilos a homlokzatok burkolása kerámiával, kőburkolattal, fémfelületek vagy tükrök alkalmazása
- tilos a homlokzatok festésénél kirívó színek alkalmazása
- tilos a tetőfedésnél a lapos és hullámos kátrány-pala, fém cserép és lemez, hullámpala és átlátszó fehér vagy színes lemezek használata
- tilos bármilyen más színű fedőanyag használata, mint a hagyományos cserép színe

### **E) MELLÉKÉPÜLETEK, KERÍTÉSEK**

#### **E.1. Gazdasági épületek**

- a gazdasági épületeket a higiéniai előírások betartásának figyelembevételével kell építeni
- a meglévő gazdasági épületeket hagyományosan csűrnek, vagy bármilyen más funkció számára lehet hasznosítani
- az új gazdasági épületeknek követniük kell a meglévő példákat

#### **E.2. Kapuk, kerítések**

- a kapukat fa-, esetleg kő vagy téglafélfákkal, és fa deszkával, léccel kell készíteni - a létező hagyományos kapuk mintájára
- a kerítések fából készülnek, a meglévőkhöz hasonló formában
- a kőből falazott kerítések megőrzésre és felújításra kerülnek
- tilos a kapuk vagy kerítések építése betonból és fémből

#### **E.3. Cégérek, reklámok**

- a cégérek és reklámok kizárólag az egység profiljára szorítkozzanak
- tilos a fényes, kivilágított, kirívó reklámok használata

#### **E.4. Egyéb melléképületek**

- tilos a garázsok utcafrontra való helyezése

### **F) MŰSZAKI ELLÁTÁS**

#### **F.1. Vívezetés, csatornázás, gázvezetés**

- minden bekötést föld alatt kell elvégezni
- tilos szerelő dobozok elhelyezése az utca terében, a villanyoszlopokon, a homlokzatokon és a kerítések külső oldalán

#### **F.2. Villanyhálózat, telefon, internet**

- keresni kell a lehetőségét az összes elektromos kábel föld alá helyezésének, és a villanyoszlopok eltüntetésének az egész település területén



- a közvilágítást a faluképbe illeszkedő fekete fém oszlopokra kell szerelni
  - a gólyafészkek számára fém tartókereteket kell elhelyezni
- F.3. Saját kutak, szennyvíztisztítók**
- megengedett a saját kutak vizének használata és a házba való bekötése, a kutak leszerelése vagy a képének elrontása nélkül
  - a szennyvizek eltávolítása a csatornázásra való csatlakozás révén, vagy ülepítő építésével oldható meg, esetleg ökológikus víztisztító módszerek segítségével
  - szigorúan tilos a használt vizek patakokba való bevezetése
- F.4. Szemét, trágya és komposzt**
- a háztartási szemetet egyéni kukákba kell gyűjteni
  - tilos nagyméretű konténerek elhelyezése a településen
  - a bontásokból származó hulladékokat a szemétszállító szolgáltatás segítségével kell eltávolítani
  - szigorúan tilos a szemét kihordása a település környéki területekre és a patakok partjára
  - az állati trágya gyűjtését és tárolását a szomszédok és a közterület zavarása nélkül kell végezni
  - javasolt a konyhai és kerti hulladékok komposztálása és szerves trágyaként való használata
  - tilos a gyaluforgács és fűrészpor természetben való elhelyezése
- F.5. TV antennák, parabolák**
- tilos az utai homlokzatra a TV antennák, parabolák és a klímaberendezések szerelése
  - javasolt ezek padlástérbe való szerelése
- F.6. Napelemek és pannók**
- tilos az A és B típusú házak tetejére napelemek és vízmelegítő modulok szerelése
  - a C és D épületek esetében tilos ezen elemek utca felé való szerelése
  - javasolt ezen elemek ház mellé, a telek szintjére való felszerelése, esetleg hátsó melléképületek tetejére

## **G) NYILVÁNOS TEREK, NÖVÉNYZET, PATAK**

Bármilyen beavatkozás a nyilvános terek elrendezésébe (piacterek, járdák, úttest és parkolók, utcai bútorzatok, növényültetések és kertészeti elrendezések) csakis megfelelő műszaki dokumentáció alapján történhetnek, és ugyanazon engedélyezési feltételeknek megfelelően, mint az épületek.

### **G.1. Utca és tér rendezések**

- tilos az útburkolat szintjének az emelése, a fejlesztési munkálatok alkalmával
- az utak szélén lévő vízlevezető sáncok megőrzésre kerülnek
- a telkekre bevezető kis utcácskák településszerkezeti értékkel bírnak - tilos ezeknek az összevonása a szomszédos telkekkel, illetve a teljes lezárásuk kapuval

### **G.2. Utcai bútorzat**

- az utcai bútorzatok (padok, szemetesek, utcai világítás, stb.) hagyományos módon lesz elképzelve, lehetőleg fából és fekete fémből
- az autóbusz megálló várakozó bódék és tetőfedés nélkül kerülnek kialakításra,



meg lesznek jelölve és ki lesz függesztve a menetrend

### **G.3. Növényzet, zöldövezet**

- tilos a közterületen lévő fák kivágása
- a patakok mentén lévő zöld sávok megőrzésre kerülnek

### **G.4. Patakok, hidak**

- tilos a patakok partjának beton falakkal való szabályozása
- a patakok partja rendszerességgel kitisztításra kerül, a Polgármesteri Hivatal gondviselése által
- a településen lévő hidakat úgy kell tervezni, hogy azok beilleszkedjenek a faluképbe
- a kis fa gyalogos pallókat meg kell őrizni, és újra kell építeni tönkremenetelük esetén

## **H) ENGEDÉLYEZTETÉS, SZABÁLYZÁS**

Javasolt egy olyan szabályzási rendszer felállítása és működtetése, amely a közös értékek elvére épül. Az egész falu érdeke, hogy az értékes településkép és a hagyományos építészeti örökség fennmaradjon. Miközben a helyi *hivatal* a településen zajló építkezések szabályzását tartja szem előtt, a *tulajdonosok* érdeke a hatékony ügyintézés és az épületek modernizálásának lehetősége. Az *építész* feladata olyan megoldások kidolgozása, amelyek esetenként ezen érdekeket összeegyeztetik.

Javasolt egy több lépcsős szabályzás alkalmazása, amely könnyen, gyorsan és eredményesen tudja a felsorolt elveket gyakorlatba ültetni. Ugyanakkor szigorúan kell kezelni az előírásokat, amelyek mindenkire egyenrangúan érvényesek.

A szabályzási rendszer működtetésének logikai lépései: tájékoztatás - támogatás - tanácsadás - jóváhagyás - engedélyezés - ellenőrzés - büntetés - kijavítás.

### **H.1. Engedély-kötelezettség**

#### **a) Építési engedély kiváltására kötelezett munkálatok**

- új épületek építése, meglévő épületek bővítése vagy felújítása
- homlokzat és fedőanyag javítási munkálatok
- a homlokzat újrafestése (fehértől eltérő színben)
- külső nyílászárók (ablakok, ajtók) kicserélése
- cégérek és reklámok szerelése
- épületek, kapuk vagy bármilyen melléképület lebontása
- közterületi rendezések, utcai bútorzat elhelyezése
- közművesítési szerelések (villanyoszlopok, felszíni dobozok, stb.)

#### **b) Kivételek az engedélyezettetés alól**

- kis méretű építészeti objektumok helyreállítása (kapuk, kutak, kemencék, kerítések), az eredetivel megegyező módon (anyagok, színek, formák, technikák változtatása nélkül)
- a homlokzatok fehér színűre festése, más módosítások nélkül
- 15 m<sup>2</sup>-nél kisebb melléképületek, kő alappal, fa szerkezettel, festetlen deszkaburkolattal, kisméretű agyagcserép fedéssel
- tetőfedés javítások, a szerkezet és tetőforma módosítása nélkül, kisméretű agyagcserép alkalmazásával
- ajtó és ablak javítási munkálatok, a régi nyílászárók megőrzésével és felújításával, hagyományos színek alkalmazásával



- bekerítési munkálatok, deszkából, lécekből vagy rudakból, hagyományos formában, vízszintesen vagy függőlegesen, felületkezelés nélkül

## **H.2. Különleges jóváhagyások**

- a műemlékek esetében, és a környezetükben történő munkálatokra kötelező a Műemlékvédelmi Hatóság jóváhagyása
- az értékesként sorolt gazdasági egységek esetében, bármilyen beavatkozásra az udvaron és az épületeken, szükséges építészeti dokumentáció összeállítása, és jóváhagyást kell kérni a Polgármesteri Hivataltól
- az értékes épületek és objektumok esetében (a mellékletben felsorolva), mindenféle változtatás (külső és belső munkálatok), bővítés, bontás esetén kötelező terv készítése és engedély kiváltása

## **H.3. Ellenőrzési és tanácsadási rendszer**

- a település összes épületét rendszeresen ellenőrizni kell, és a jóváhagyás, illetve engedély nélküli munkálatokat le kell állítani
- a szabályzásoknak és a terveknek nem megfelelő munkálatokat meg kell változtatni és újra kell csinálni, illetve le kell bontani (ha szükséges)
- a helyi tanács együtt fog működni egy építésszel vagy egy szakmai bizottsággal, amely segítséget nyújt a faluképpel kapcsolatos döntések meghozatalában, és a tervek jóváhagyásában
- a helyi polgármesteri hivatal tanácsadásban kell részesítse a tulajdonosokat, az építkezési szabályokról, és biztosítania kell a tervek előzetes ellenőrzését
- a polgármesteri hivatal az urbanisztikai bizonylatok mellé csatolva nyújtson át tájékoztató és irányadó anyagokat, amelyek segíthetik a tervezőket és megrendelőket megfelelő megoldások létrehozásában

## **H.4. Támogatások, segítségnyújtás**

- el kell fogadni megoldásokat a helyi védelemre javasolt épületek tulajdonosai megsegítésére (pl. adókedvezmények, pénzügyi támogatás)
- szervezni kell bemutatókat (kiállítások és előadások) a népi építészeti értékekről, a helybeliek tájékoztatása és tudatosítása céljából
- szerkeszteni kell információs anyagokat, amelyeket a településen szét kell szórni
- az értékes épületeket meg kell jelölni (pl. homlokzati táblácskával), és szerkeszteni lehet egy térképet ezek elhelyezkedésével
- értékes épületek gazdáit, akik megfelelő módon őrzik meg a házaikat, ki kell tüntetni ünnepek alkalmával
- ajánlott, hogy a Polgármesteri Hivatal lehetőséget teremtsen a lebontásra kerülő értékes objektumok megvételére és egy külön helyen való újraállításunkra.

összeállította **T.Kovács Áron** építész

dátum: 2011-12