



**YOUPLAN**  
servicii personalizate de arhitectură și urbanism

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

**TORDÁTFALVA**  
**SIMÉNFALVA KÖZSÉG**

Megrendelő:  
**Hargita Megye – Hargita Megye Tanácsa**

2015 december – 2016 februar

# 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 Tordátfalva (Siménfalva község) belterületén a következő Területi Egység Referenciákat (TER-eket) javasoljuk:

- TER1 – Központi terület
- TER2 - Lakóterület

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/üggyvédi 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.

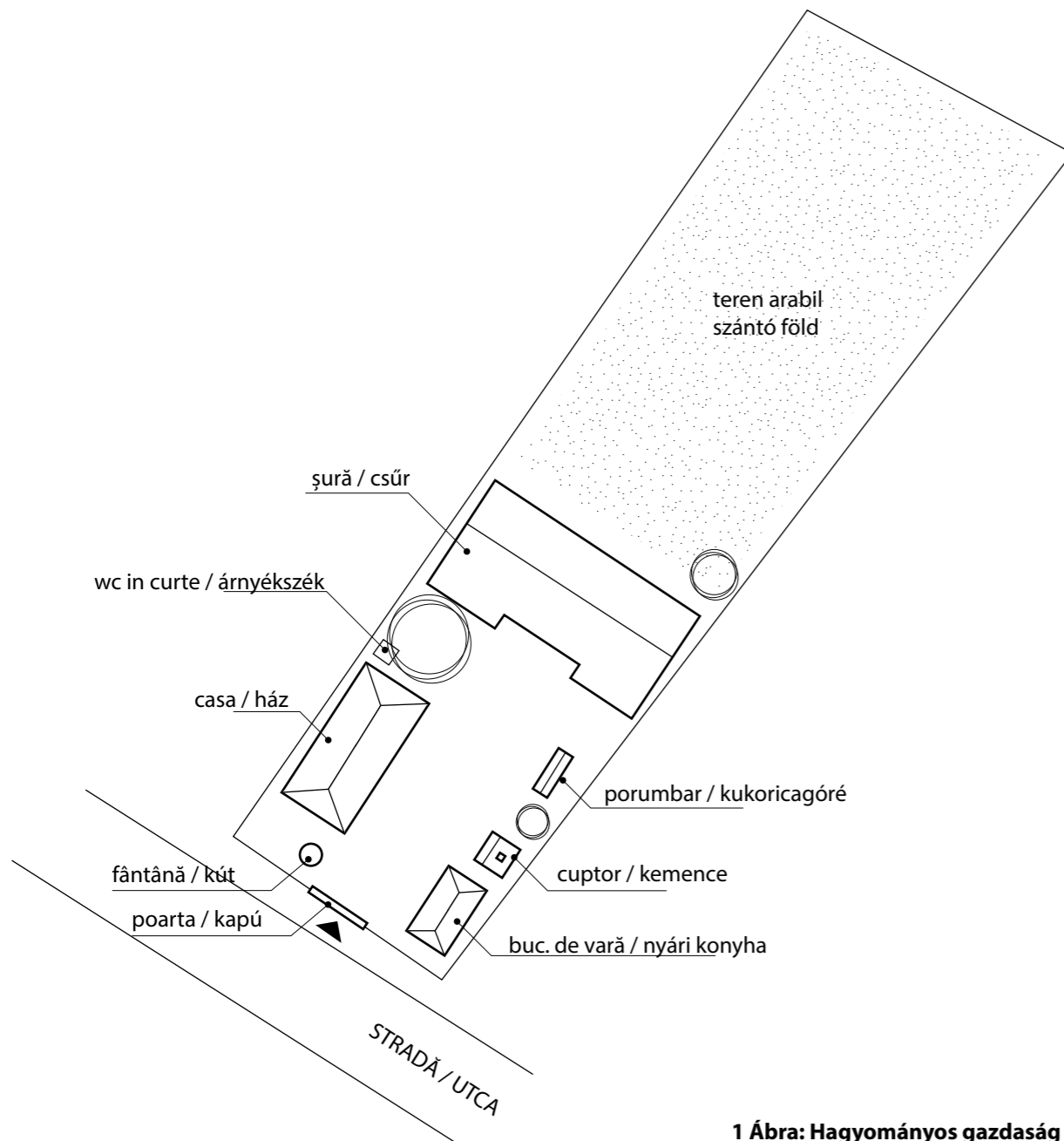
#### A GAZDASÁGI ELEMEL RENDELKEZÉSEI

- 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.

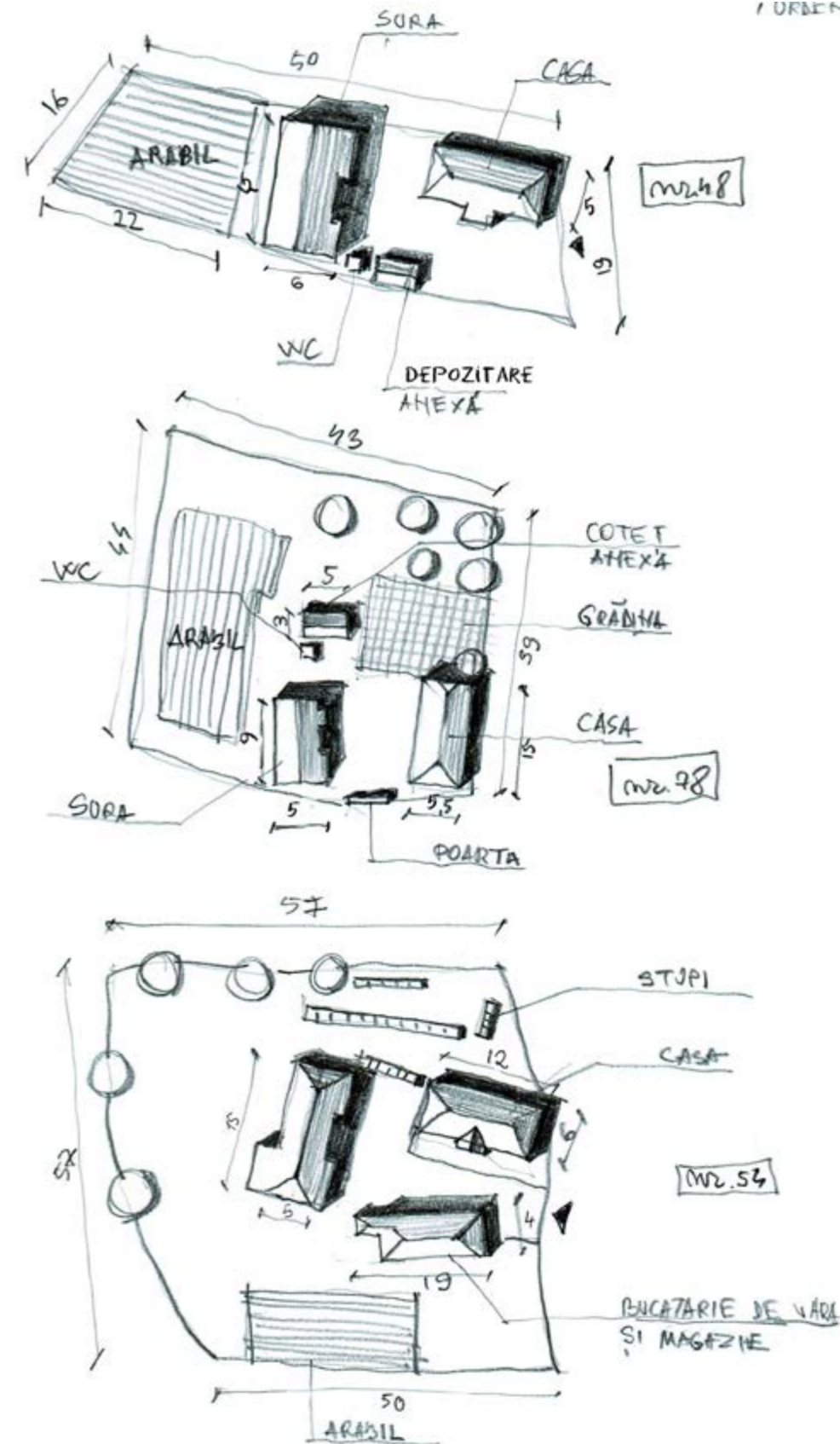
- A csűr a ház mögé építendő, legkevesebb 8 m távolságra. Ez merőleges a házra és párhuzamos az úttal.
- A kút a gazdaság jellegzetes eleme. Ezt a hagyományos technikák és anyagok használatával kell megőrizni, felújítani vagy újjáépíteni. A kútat minél közelebb kell elhelyezni az úthoz, a lakás elé vagy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

### A HAGYOMÁNYOS GAZDASÁGOK VÉDELME

Minden olyan gazdaság, mely régi hagyományos házat és 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 TORDÁTFALVI GAZDASÁGOK TÍPUSANA

1. Gazdaság, az utcafronton levő házzal, hátul csűr a ház hosszanti tengelyére merőlegesen. A csűr előtt árnyékszék, tározó, mögötte szántó. - 48 szám
2. Gazdaság az igazodástól 2 méterre lévő házzal és csűrral. A csűr párhuzamosan, szemközt helyezkedik a házzal, mögötte szántóval. A ház meghosszabításában veteményes – 78. szám
3. Gazdaság az igazodástól 1 méterre lévő házzal, ezzel szemben nyárikonyha. A háztól kb 10m-re a csűr, merőlegesen a ház hosszanti tengelyére. Mögötte kaszáló, mellette, illetve a ház mögött méhkaptárak, kis gyümölcsös. - 54. szám

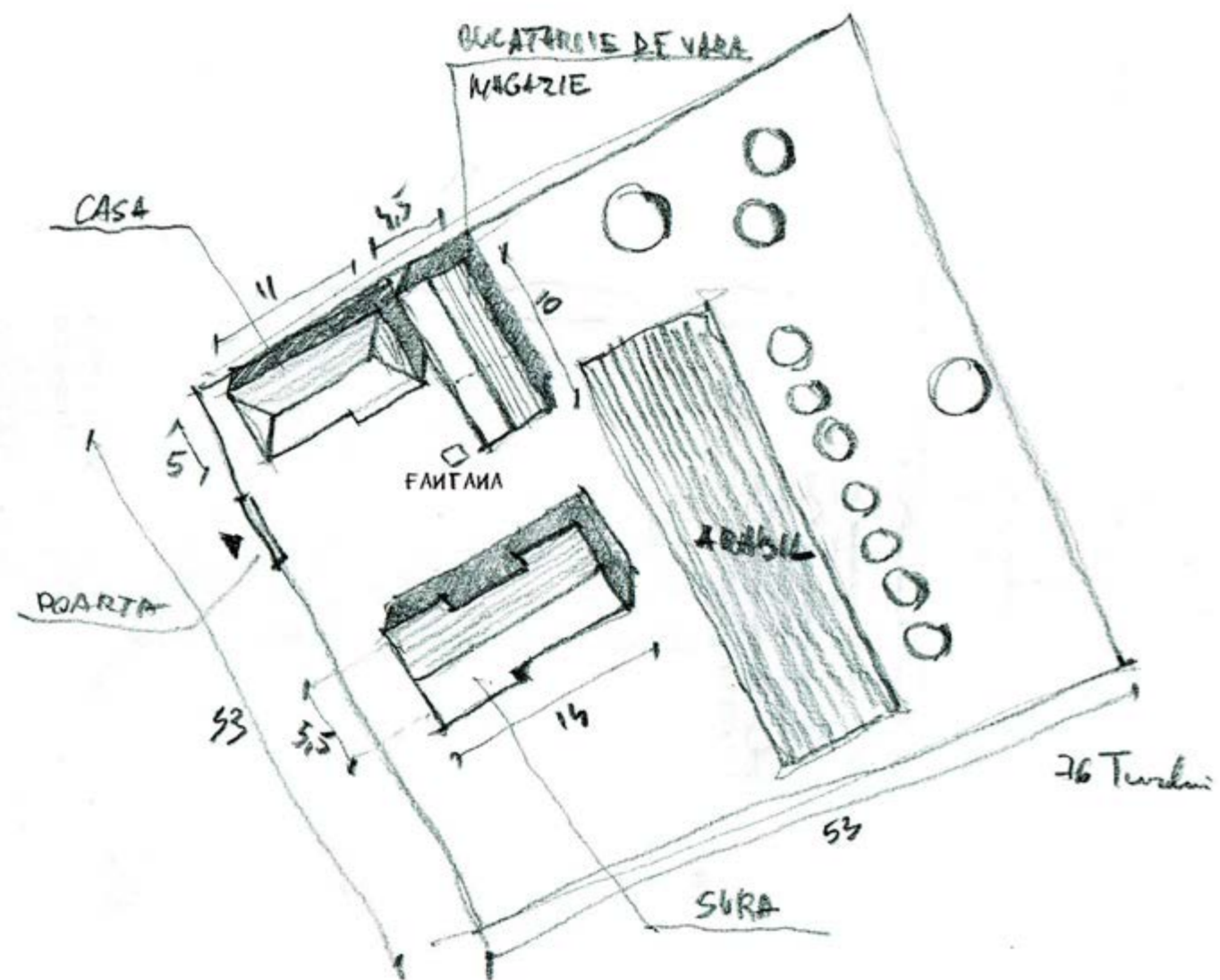
POZÍTIV PÉLDA

A falura jellemző, hagyományos porta



fénykép eredete: saját

**ÍGY IGEN!**



fénykép eredete: saját

**ÍGY NE!**

## B. CSŰR

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

### A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

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

### FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT

Bemutatja azon tevékenységtípusokat, melyeknek helyet adhat a csűr

### ENGEDÉLYEZETT HASZNÁLAT

- Istállóként, raktárként, szénpadlásként, 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/üggyvédi 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.

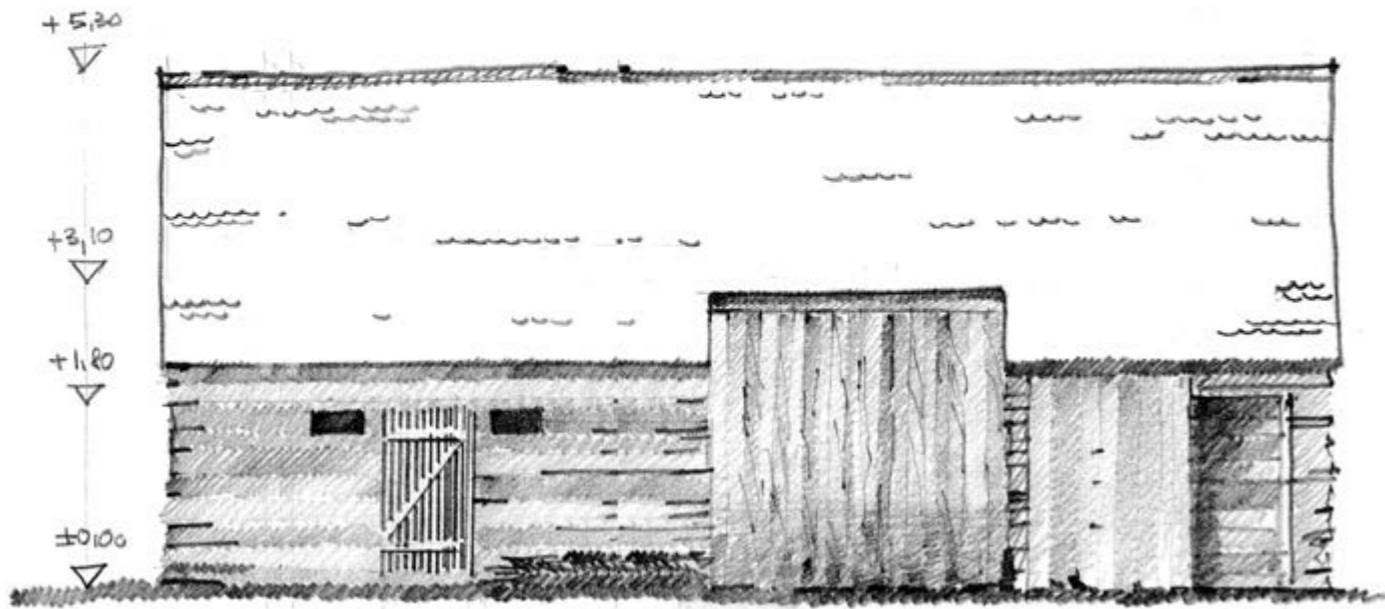
### A CSŰR, MINT JELLEGZETES ÉPÍTÉSZETI OBJEKTUM VÉDELME

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

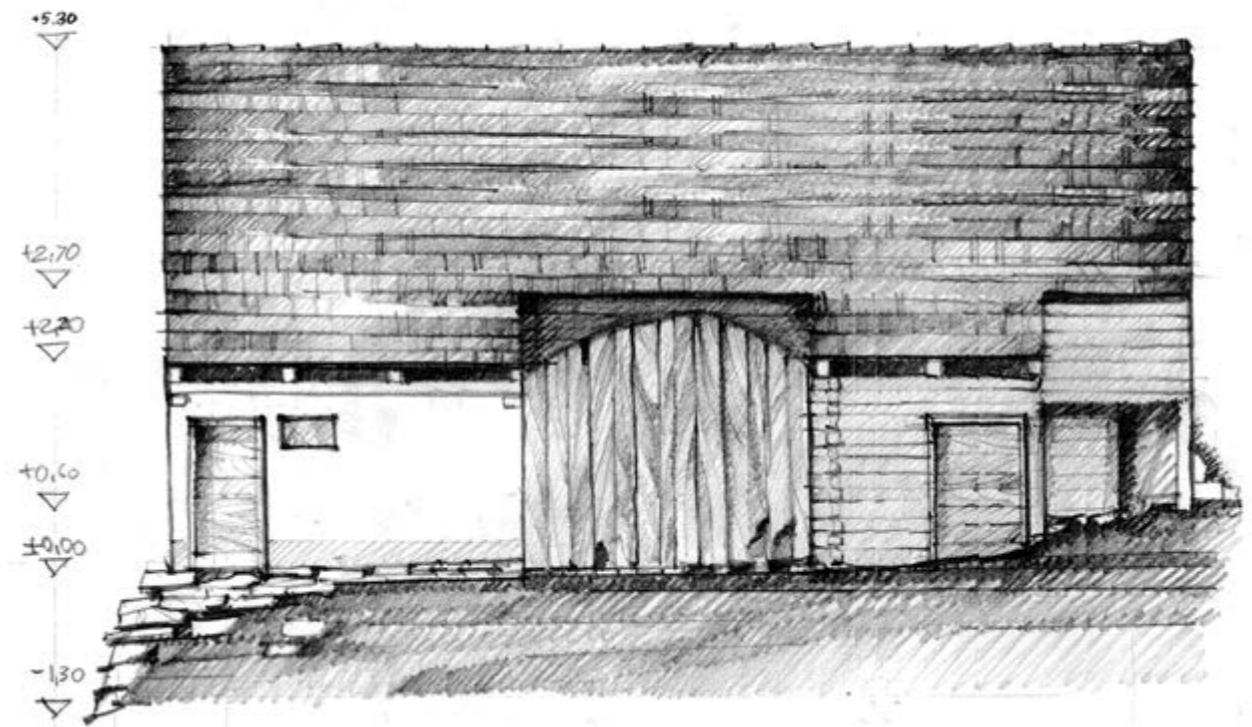
Minden régi, hagyományos csűr, az egyszerű, fagerendás csűrök, a fagerendás kő vagy téglaiállós csűrök és a téгла vagy kőcsűrök egyaránt a helyi életmódot hamisítatlanul bemutató épületek- és helyi védelemre javasoltak. Szigorúan tilos ezek képét megváltoztatni, minden beavatkozás csakis a felújítás,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



TURDENI  
NUMARUL 57  
SURA



NR. 78







**Boronafalas csűr**  
fénykép eredete: saját



**Boronafalas csűr**  
fénykép eredete: saját



**Boronafalas csűr**  
fénykép eredete: saját



**Boronafalas csűr**  
fénykép eredete: saját

## C. KAPU

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

### A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

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

### ÉPÍTÉSZETI BEAVATKOZÁSOK

Azon beavatkozások, melyek eszközölhetőek.

### ENGEDÉLYEZETT BEAVATKOZÁSOK

- Felújítás, restaurálás, rehabilitáció, helyi anyagok (cserép, zindely, 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



Fedett gyalogkapu  
fénykép eredete: saját



fénykép eredete: saját

**ÍGY IGEN!**

**NEGATÍV PÉLDA**

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



Egyszerű parasztkapu  
fénykép eredete: saját

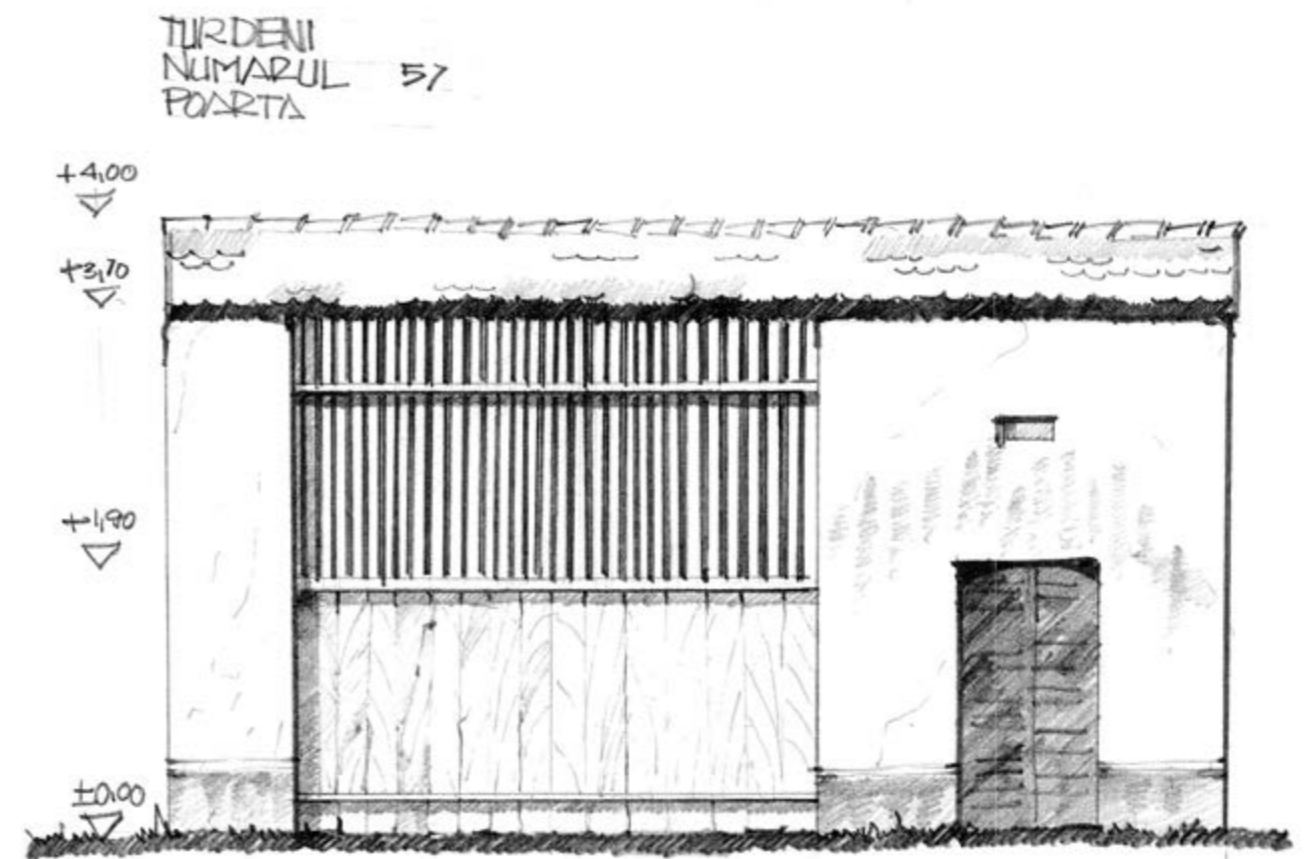
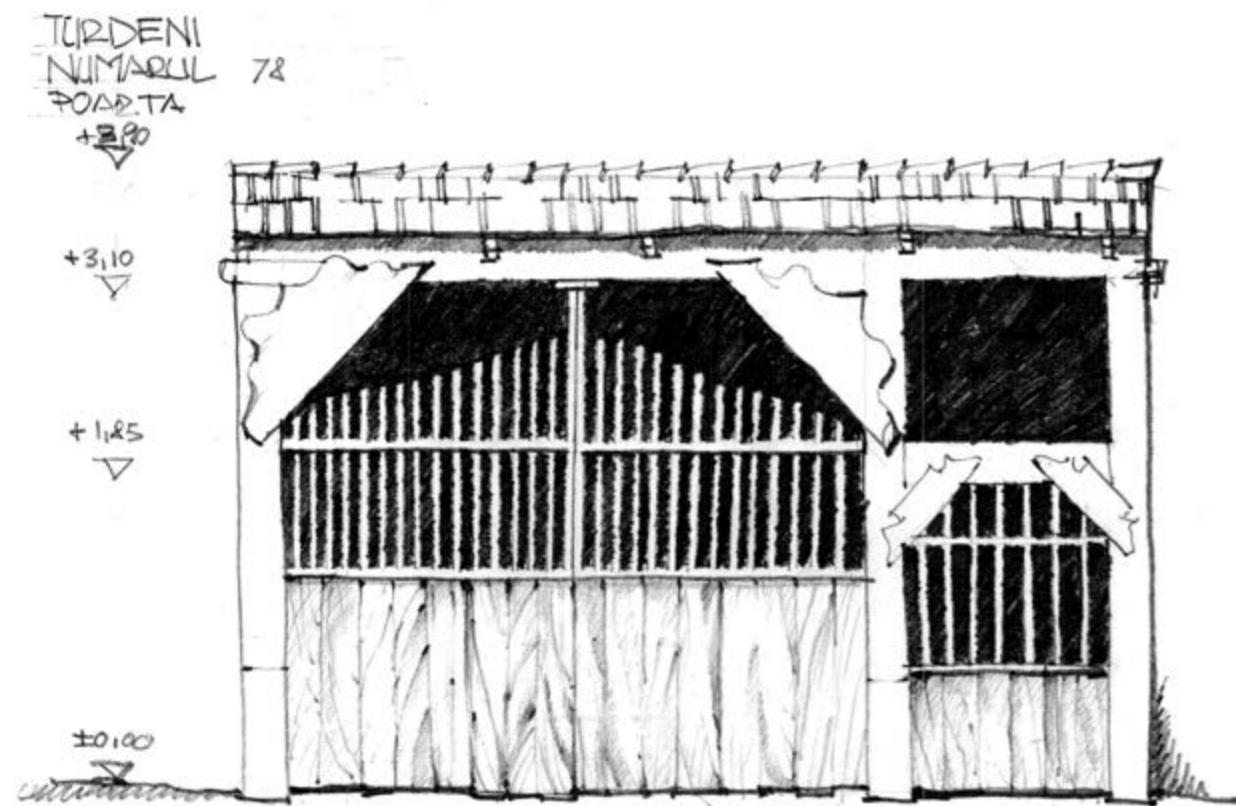


fénykép eredete: saját

**ÍGY NE!**



Székely kapu  
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/üggyvédi 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

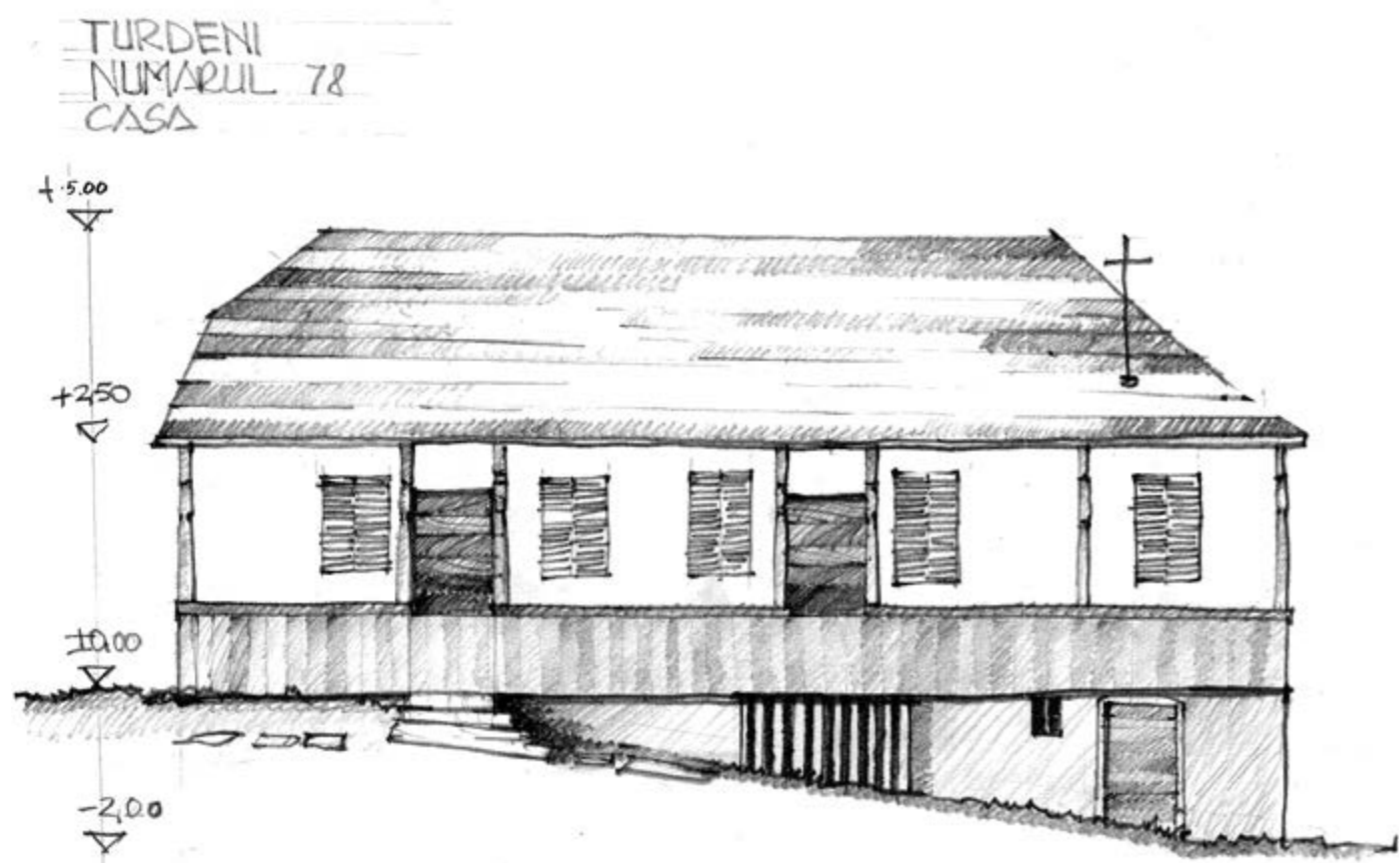
- Ipari tevékenységek, melyek zavarják a lakhatást és az ehhez kapcsolódó tevékenységeket- olyan tevékenységek, melyek rezgéseket okoznak és meghaladják napközben a 45 Db zajszintet (pl. fűrésztelep)
- Egyéb, a környezetszennyezés, a zajszennyezés vagy vizuális szennyezés miatt a lakhatással összeegyezhetetlen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

### A 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.





## E. KÚT

A kút hagyományos építészeti elem, mely része Tordátfalva vidéki tájának

### A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

Kút- melléképület a gazdaságban

### FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT

Ivóvíz ellátásra és gazdasági használatra.

### ÉPÍTÉSZETI BEAVATKOZÁSOK

Azon beavatkozások, melyek eszközölhetőek.

### ENGEDÉLYEZETT BEAVATKOZÁSOK

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

### TILTOTT BEAVATKOZÁSOK

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

### A KÚT, MINT JELLEGZETES ÉPÍTÉSZETI OBJEKTUM VÉDELME

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



Hagyományos kerekeskút  
fénykép eredete: saját

**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 székelyszentmiklósi székely gazdaságok jellegzetes eleme.

### A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

Melléképület- nyári konyha.

### ÉPÍTÉSZETI BEAVATKOZÁSOK

Azon beavatkozások, melyek eszközölhetőek.

### ENGEDÉLYEZETT BEAVATKOZÁSOK

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

### TILTOTT BEAVATKOZÁSOK

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

### A MELLÉKÉPÜLETEK, MINT JELLEGZETES ÉPÍTÉSZETI OBJEKTUMOK VÉDELME

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

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



## F. MELLÉKÉPÜLET - KUKORICAGÓRÉ

A kukoricagóré a tordátfalvi székely gazdaságok jellegzetes eleme.

### A SZABÁLYZÁSI TERÜLET KÖRÜLHATÁROLÁSA

Melléképület- tároló.

### ÉPÍTÉSZETI BEAVATKOZÁSOK

Azon beavatkozások, melyek eszközölhetőek.

### 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 kivitelezhetőek és a helyi urbanisztikai szabályzat különleges TER-jének alárendelt.



# A HELYI ANYAGI ÖRÖKSÉG VÉDELME

Tordátfalva 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 ELEMÉK

### Általános leírás

A hagyományos falu, Tordátfalva 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 téglalostállal
- Téglalost vagy kőcsűrök

#### 3. Hagományos kapuk

- Kapu fedett gyalogkapuval
- Székely kapuk

#### 4. Hagományos kutak (hagyományos anyagokból készült- fa, cserép zsindelek)

- Kerekskút
- Gémeskút

#### 5. Gazdasági melléképületek (hagyományos anyagokból készültek- fa, téglalost, cserép, zsindelek)

- 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 Tordátfalva 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.

## JAVASOLT TORDÁTFALVA BELTERÜLETÉT VALAMINT A BELTELEKHATÁRTÓL SZÁMÍTOTT 500 M KERÜLETET VÉDELMI ÖVEZETTÉ NYÍLVÁNÍTANI.

### Kritériumok, amelyek indokolják ezt a döntést:

- A hagyományos falukép majdnem érintetlen állapota (nincs kirívó ház)
- A házakon és csűrökön végzett nem megfelelő beavatkozások minimálisak és csak a perifériás épületeknél figyelhető meg.
- A falu központja egy hiteles, autentikus képet mutat, egyedi perspektívákkal, eredeti formában megmaradt portákkal a templom körül.
- Székelyszentmiklós akár múzeumként is leírható, mely élő képet mutat a helyi jellegzetes faluképről és kultúráról, és amely folyamatosan kezd leépülni.
- A székely falvak öröksége, beleértve Tordátfalvát is, olyan értékek melyeket védeni és promoválni kell.

### Ugyanakkor megfigyelhetőek olyan műveletek melyek hatása idővel elkerülhetetlenül vezet ezen építészeti örökség visszafordíthatatlan károsodásához és elvesztéséhez:

- Karbantartás hiánya, elhagyott porták, nem megfelelő beavatkozások, kirívó, nem ide illő építkezések

### Ezért a faluban történő beavatkozások alárendelődnek az érvényben levő, ezt szabályzó törvényeknek (műemlékvédelmi – 422-es törvény, 2001 július 18):

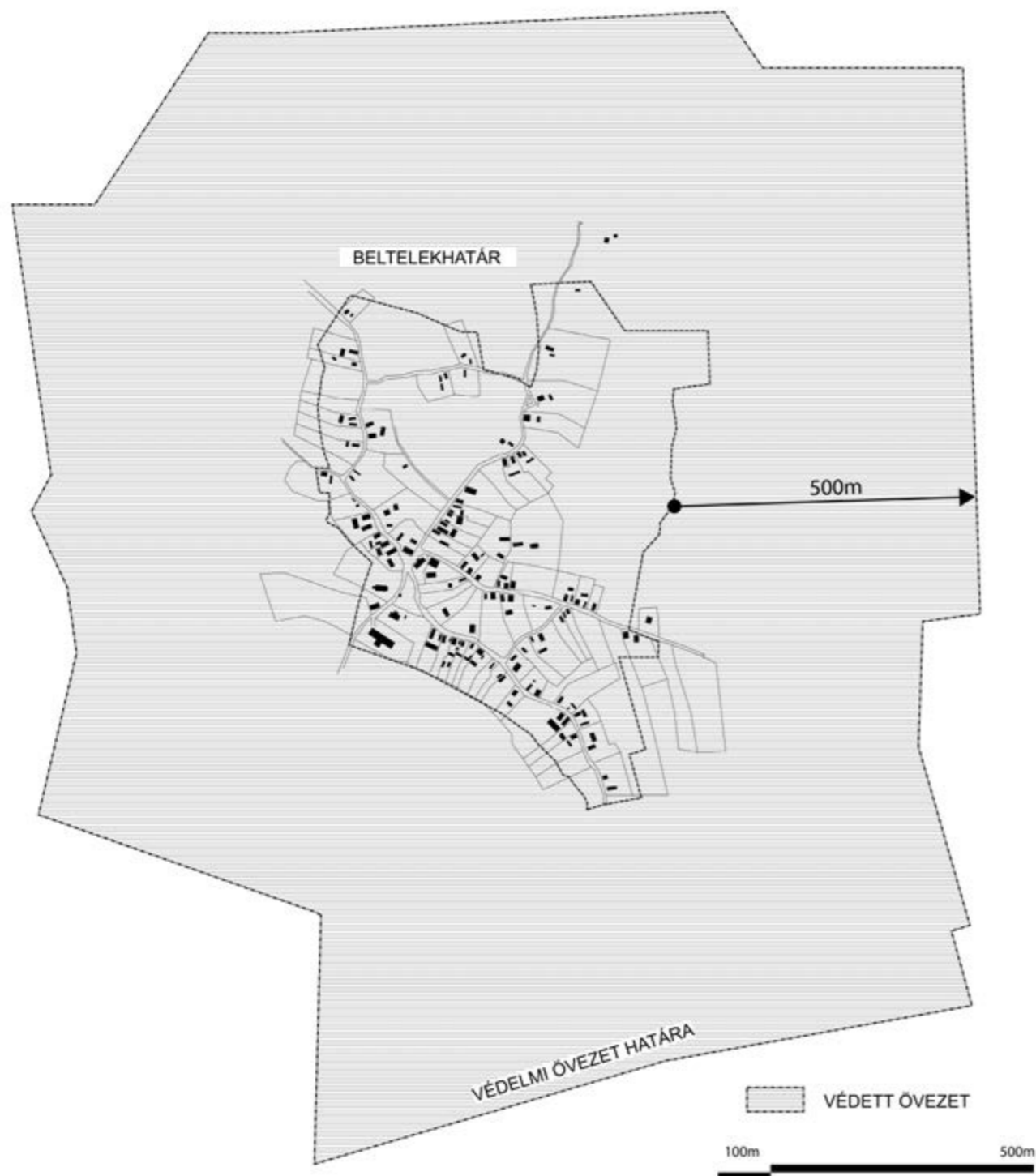
- Az új építkezések engedélyezésénél beilleszkedési tanulmányok szükségesek.
- A jelen rendelet betartásánál:
  - Az urbanisztikai bizonylat a Kulturális Minisztérium előzetes jóváhagyása nélkül állítódik ki
  - Az építkezési engedélyhez szükséges projekt-fázisnál szükséges a Kulturális Minisztérium jóváhagyása
- Egy, a jelenlegitől szabályzótól eltérő javaslat esetén:
  - az urbanisztikai bizonylat csak, egy zonális urbanisztikai terv alapján állítódik ki, mely rendelkezik a Regionális Fejlesztési Minisztérium és Kulturális Minisztérium jóváhagyásával.
  - az építkezési engedélyhez szükséges projekt-fázisnál szükséges a Kulturális Minisztérium jóváhagyása
  - a közterek esetében (bútorzat, burkolat, növényzet, stb), melyek nem szerepelnek ebben a szabályzóban, projektek készülnek melyek a törvénykezés alapján lesznek engedélyezve, beleértve a Regionális Fejlesztési Minisztérium, a Kulturális Minisztérium jóváhagyását – az urbanisztikai bizonylat megszerzéséhez. Az építkezési engedélyhez szükséges a Kulturális Minisztérium jóváhagyása.

## KÖVETKEZTETÉSEK

1. LÉTEZIK EGY EGYSÉGES VÉDELMI SZINT AZON ÉPÜLETEKRE ÉS ÉPÜLETEGYÜTTESekre, MELYEK A HAGYOMÁNYOS FALU KÉPÉT ÖSSZEGZIK: HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ELEMÉK
2. A HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ELEMÉK 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, ZSINDELY) 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 ELEMÉK ELŐNYT ÉLVEZNEK A BEAVATKOZÁSOK, KÖZPÉNZBELI FINANSZÍROZÁSOK VAGY TÁMOGATÁSOK ESETÉN.
11. A KÖZTEREK RENDEZÉSE ESETÉBEN KIVÁLTKÉPPEN AZ ÉRTÉKES ELEMÉKHEZ KAPCSOLÓDÓAK VALÓSULNAK MEG.
12. JAVASOLT TORDÁTFALVA VÉDELMI ÖVEZETTÉ NYÍLVÁNÍTÁSA.

## KÖNYVÉSZET

- ART (PUG) Tordátfalva
- MHÉT (PATJ) Hargita
- Furu Á. (2012), Udvarhelyszék Népi építészete, Exit kiadó, Kolozsvár
- Jancsó B.(2006), A Székelyek, Litera-Veres kiadó, Székelyudvarhely
- Hermann G. M. (2009), Secuui, 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/>



# KÖZPONTI TERÜLET – TER 1

## I RÉSZ – A KÖZPONTI TERÜLET JELLEGE ÉS ELHATÁROLÁSA

1.1. A központi terület Tordátfalva 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
- (d) Műemlék
- (e) Templom

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

- (a) Az 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 reklámlakatok. Úgy véljük, hogy ezek a tevékenységek nem kompatibilisek egy központi terület státuszával. Mindezek mellett, javasoljuk a feldolgozási tevékenység megtartását a 144 szám alatt a zajszennyezés elkerülése feltételével és a turisták számára a látogatás/megtekintés lehetősége bevezetésével.



**III RÉSZ – AZ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉNEK, FELSZERELÉSÉNEK ÉS ALAKZATÁNAK FELTÉTELEI**

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

**3.1. A falu képre gyakorolt hatás**

Tordátfalva 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 gazdaságbeli épületeknek ad helyet) és a mezőgazdasági terület (amely a telek vége felé nyúlik és a gazdaságon belüli mezőgazdaságra fordított területet foglalja magába)
- (c) Tordátfalva falu parcellázása sávos, 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 utcahálózatot alkot, és festői szövedést határoz meg.

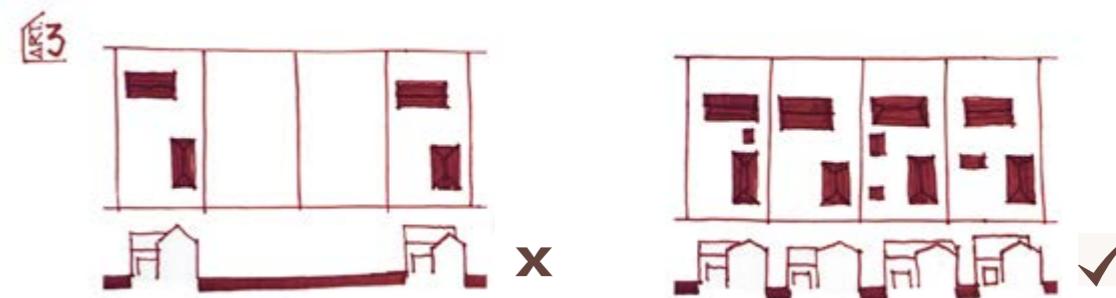
**3.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok**

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 35%, THH 0,45

\*az itt felsorolt értékek megközelítőek

TORDÁTFALVA - KÖZPONTI TERÜLET							
h.szám	telek területe	épületek alapterülete	A.D.C. épületek	becsült TFA (POT)	becsült THH (CUT)	Becsült átlag TFA	Becsült átlag THH
55	970 m2	221 m2	330 m2	23%	0,34	30%	0,35
56	847 m2	260 m2	400 m2	31%	0,47		
57	1404 m2	288 m2	290 m2	21%	0,21		
38	2743 m2	390 m2	390 m2	14%	0,14		
87	2347 m2	444 m2	445 m2	19%	0,19		



**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 Tordátfalva. 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 képére 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:

- Az épület magassága mind a párkányzat, mind pedig a tető gerincéhez viszonyul.
- A hely topográfiája (hivatkozva a lejtőre épített épületekre), kedvező lehet az épületek magasságának növelésére vagy csökkentésére, a cél a tájba való harmonikus illeszkedés.
- 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 képére 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:

- Javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT írja elő egy hatástanulmány szükségességét, mely az új épületek hatását vizsgálja a falu képére, illetve a beilleszkedésüket a helyi tájban javasolt általános térfogatba (pl. modellezés fotomontázzsal stb.)
- 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 képére 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 falu központi területe képének következetessége a helyi építészeti hagyományok tiszteletben tartásának köszönhető.
- A helyi építészeti hagyomány, illetőleg az épületek fő építészeti alkotóelemei (a tetők, homlokzatok, nyílások, anyagok stb. megfeleltetése) alakította ki évszázadok során Tordátfalva 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 képére vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

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

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



## 8 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK KÜLSÉJE

### 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:

- 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.
- 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 képére 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 ház külsejénél a következő anyagok és vakolatok használhatóak: látható téglá és fa, fehér vagy krémszínű vakolat, kerámiaacserép, zsindey, fa vagy fautánzatú PVC ablakok, ajtók.



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



- Az építészetileg 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 (zsindeytető 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 fényvel világíthatók 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

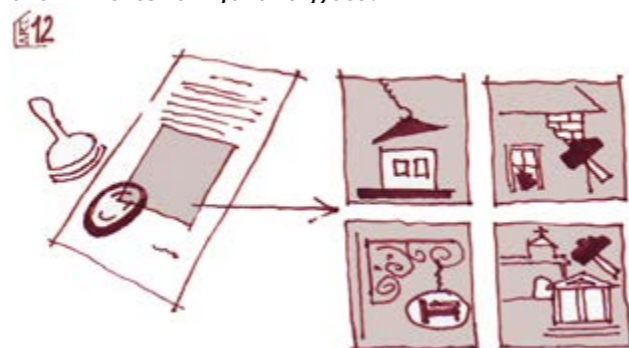
A falu képének megőrzése és védelme érdekében az alábbi cikkelyekben meghatározott urbanisztikai szabályzati stratégiai vonalak:

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

- Új épület építési munkálata, meglévő kiegészítése vagy lebontása.
- Meglévő épületek felújítása és helyreállítása: homlokzat javítás, tető, homlokzat újrafestés.
- Cégérek és reklámok elhelyezése.
- Közterület rendezési vagy technikai-települési infrastruktúra elemeken eszközölt beavatkozások.
- Bármilyen fajta építkezési munkálathoz, mely történelmi emlékmű környékén zajlik, kötelező a Történelmi emlékművek Bizottság engedélyének kiváltása.
- 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 ellentétes oldalon lévő ház homlokzatával.

**A faluban történő beavatkozások alárendelődnek az érvényben levő, ezt szabályzó törvényeknek (műemlékvédelmi – 422-es törvény, 2001 július 18):**

- Az új építkezések engedélyezésénél beilleszkedési tanulmányok szükségesek.
- A jelen rendelet betartásánál:
  - Az urbanisztikai bizonylat a Kulturális Minisztérium előzetes jóváhagyása nélkül állítódik ki
  - Az építkezési engedélyhez szükséges projekt-fázisnál szükséges a Kulturális Minisztérium jóváhagyása
- Egy, a jelenlegitől szabályzótól eltérő javaslat esetén:
  - az urbanisztikai bizonylat csak, egy zonális urbanisztikai terv alapján állítódik ki, mely rendelkezik a Regionális Fejlesztési Minisztérium és Kulturális Minisztérium jóváhagyásával.
  - az építkezési engedélyhez szükséges projekt-fázisnál szükséges a Kulturális Minisztérium jóváhagyása
  - a közterek esetében (bútorzat, burkolat, növényzet, stb), melyek nem szerepelnek ebben a szabályzóban, projektek készülnek melyek a törvénykezés alapján lesznek engedélyezve, beleértve a Regionális Fejlesztési Minisztérium, a Kulturális Minisztérium jóváhagyását – az urbanisztikai bizonylat megszerzéséhez. Az építkezési engedélyhez szükséges a Kulturális Minisztérium jóváhagyása.



## LAKÓTERÜLET - TER 2

### I RÉSZ - A LAKÓTERÜLET JELLEGE ÉS ELHATÁROLÁSA

1.1. Lakóterület (TER 2) Tordátfalva falu beépített területét jelenti, nagyrészt lakhatási funkcióval.

1.2. A lakóterület általános jellemzőit a következő kulcsjellemzők határozzák meg:

- A parcellázás hagyományos, szalagtípusú (néhol szabálytalan telkekkel).
- A helység szerkezete ezen a vidéken összeszedett típusú, rendszertelen utcahálózattal.
- A domináns utcakép, fésűszerű, valamint laza sorházas.
- 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 képre gyakorolt hatás

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

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

##### 1.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok

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

- Az engedélyezett funkciók főként az egyéni lakás és a hagyományos székely gazdasághoz kapcsolódó jellegzetes funkciók (melléképületek stb.).
- 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.
- 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.
- Az állattartásra szolgáló melléképületek, a mezőgazdasági termények és az állati trágya elraktározása megengedett, ha betartják az érvényben 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 képre gyakorolt hatás

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

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

**2.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok**

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

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



**III RÉSZ - AZ ÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉNEK, FELSZERELÉSÉNEK ÉS ALAKZATÁNAK FELTÉTELEI**

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

**3.1. A falu képre gyakorolt hatás**

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

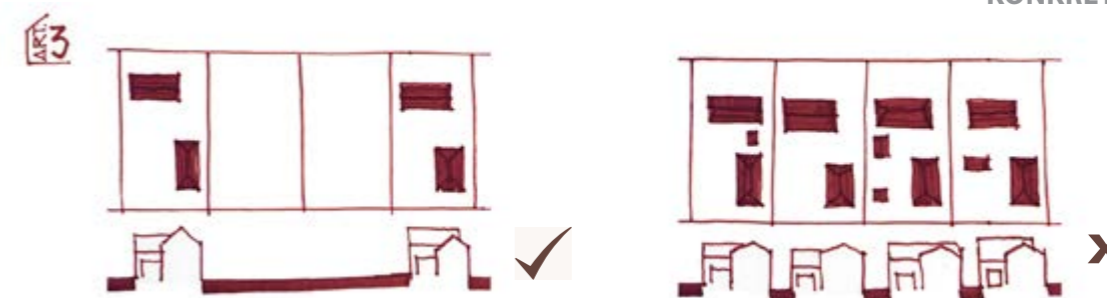
- (a) A parcellák alakja válasz a hagyományos gazdaság szükségességére a lakosság részéről, mely képes egy család igényeit kielégíteni.
- (b) Hagyományosan a parcella két övezetre osztható: az udvar (az úttal kapcsolatos rész, ahol a gazdaság épületei helyezkednek el) és a mezőgazdasági terület (a gazdaságon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

**3.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok**

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

- (a) Ajánlott, hogy a HUSZ-ÁRT kötelezően megőrizze a telkek jelenlegi jellegét és konfigurációját, megtiltva a telkek feldarabolását, újraparcellázását, szétválasztását vagy összevonását. Az összevonás csak az 500 nm-nél kisebb területek esetében engedélyezett.
- (b) A telekfoglalás urbanisztikai indexeit, mármint a TFA-t (a területfoglalás aránya) és THH-át (a területhasználat hányadosa) az ÁRT szabja meg, a helyi értékek tiszteletben tartásával, vagyis: TFA (POT) 30%, THH (CUT) 0,4.

TURDENI - ZONA DE LOCUIT							
*az itt felsorolt értékek megközelítőek							
NR. POSTAL	S. PARCELĂ	AMPRFNTĂ CONSTRUCȚII	A.D.C. CONSTRUCȚII	POT est.	CUT est.	POT MFDIU ESTIMAT	CUT MFDIU ESTIMAT
64	1266 m2	126 m2	190 m2	10%	0.15	20%	0.25
76	1826 m2	266 m2	355 m2	15%	0.19		
14	1963 m2	280 m2	280 m2	14%	0.14		
13	1495 m2	430 m2	526 m2	29%	0.35		
78	1770 m2	217 m2	345 m2	12%	0.19		



**4 CIKKELY - AZ ÉPÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE A TEREPKIJELŐLÉSHEZ VISZONYÍTVÁ**

**4.1. A falu képre gyakorolt hatás**

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

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

**4.2. A falu képre vonatkozó HUSZ-ÁRT javaslatok**

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

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



**5 CIKKELY - OLDALSÓ ELHELYEZKEDÉS**

**5.1. A falu képre gyakorolt hatás**

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

- (a) Oldalsó igazodás jelenti azt a módot, ahogyan az épületek igazodnak a telek oldalsó határaihoz. Ezen falu esetében, a házak az északi vagy észak-nyugati oldalhatárra épültek (a határon vagy a Ptk. által előírt távolságban), délfelé nyílvá, míg a csűrök az egyik oldalra vagy a másikkra 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 Tordátfalván. Építhetőek azonban páros épületek.
- (b) A helyi hagyománynak megfelelően, azon csűrök, melyek az épületeket és udvarokat választják el a mezőgazdasági területektől, a telek mindkét szélő 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:

- Az épület magassága mind a párkányzat, mind pedig a tető gerincéhez viszonyodik.
- A hely topográfiája (hivatkozva a lejtőre épített épületekre), kedvező lehet az épületek magasságának növelésére vagy csökkentésére, a cél a tájba való harmonikus illeszkedés.
- 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:

- 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.)
- 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

- A lakóépületek megengedett maximális magassága, a felső gerinc vagy a legfelső emelet padlasterének legmagasabb pontjáig, nem haladhatja meg az 5 métert.
- 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 falu központi területe képének következetessége a helyi építészeti hagyományok tiszteletben tartásának köszönhető.
- A helyi építészeti hagyomány, illetőleg az épületek fő építészeti alkotóelemei (a tetők, homlokzatok, nyílások, anyagok stb. megfeleltetése) alakította ki évszázadok során Tordátfalva 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:

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

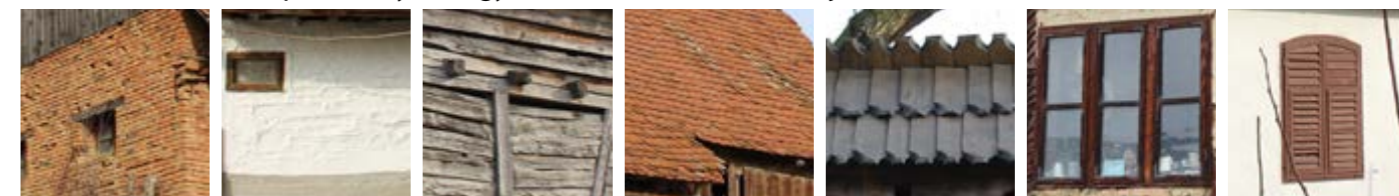
Az épületek külseje (illetőleg a felhasznált anyagok és vakolatok) kulcsfontosságúak a falu központi területe képének meghatározásában, az alábbi fő elemek által:

- 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.
- 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 ház külsejénél a következő anyagok és vakolatok használhatóak: látható téglák és fa, fehér vagy krémszínű vakolat, kerámiaacserép, zsendely, fa vagy fautántatú PVC ablakok, ajtók.



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



- 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 kerámiaacserépből vagy zsendelyből (zsendelytető felújítása vagy renoválása esetén) készülhet
- 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 fényvel világíthatóak meg. Nem használható műanyag kivilágítható cégér.



## 9 CIKKELY - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELSZERELTSÉG

### 9.1. A falu képre gyakorolt hatás

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

- A 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 vizuális hatás csökkentése érdekében javasolt, hogy a HUSZ-ÁRT előírja, hogy minden új csatlakozás és beavatkozás a település hálózatába föld alatt történjen.
- 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.
- 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, vízvezető sáncok az utak mentén stb.) jelenti egyikét a vidéki területek legfontosabb vonzerejének.

- A közterületek minőségi képe jelenti az egyik legfőbb vonzerőt a központi terület lakói számára.
- A központi területen lévő helyi identitáselemek (iskola, óvoda, művelődési ház, üzlet), remekül kiemelhetők a körülvevő közterületek minőségi elrendezésével.
- A közterületek minőségi képét a helyi anyagok és hagyományos építkezési technikák használata adja.
- 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 közterületek elrendezésekor megengedett anyagok: fa, kő, tégl, de ugyanakkor modern anyagok is (üveg, fém, beton), a faluképre gyakorolt hatástanulmány alapján alkalmazva és jóváhagyva.
- 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 nagy kiterjedésű vegetáció (pl. erdők), vagy a pontos ültetvények (fák, cserjék) beilleszkednek és irányt szabnak a távlatoknak.
- A növényzeti elemek elhelyezkedésétől függetlenül (közterületen vagy gazdaságokon belül), a helyzetükből és jelenlétükből fakadóan valóságos vizuális iránypontokká válnak.
- 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 növényzeti elemeket védeni, ápolni, valamint újak ültetése által megerősíteni kell.
- 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.
- 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.
  - Új épület építési munkálata, meglévő kiegészítése vagy lebontása.
  - Meglévő épületek felújítása és helyreállítása: homlokzat javítás, tető, homlokzat újrafestés.
  - Cégérek és reklámok elhelyezése.
  - Közterület rendezési vagy technikai-települési infrastruktúra elemeken eszközölt beavatkozások.
  - Bármilyen fajta építkezési munkálathoz, mely történelmi emlékmű környékén zajlik. kötelező a Történelmi emlékművek Bizottság engedélyének kiváltása.
  - 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.

**A faluban történő beavatkozások alárendelődnek az érvényben levő, ezt szabályzó törvényeknek (műemlékvédelmi – 422-es törvény, 2001 július 18):**

- Az új építkezések engedélyezésénél beilleszkedési tanulmányok szükségesek.
- A jelen rendelet betartásánál:
  - Az urbanisztikai bizonylat a Kulturális Minisztérium előzetes jóváhagyása nélkül állítódik ki
  - Az építkezési engedélyhez szükséges projekt-fázisnál szükséges a Kulturális Minisztérium jóváhagyása
- Egy, a jelenlegitől szabályzótól eltérő javaslat esetén:
  - az urbanisztikai bizonylat csak, egy zonális urbanisztikai terv alapján állítódik ki, mely rendelkezik a Regionális Fejlesztési Minisztérium és Kulturális Minisztérium jóváhagyásával.
  - az építkezési engedélyhez szükséges projekt-fázisnál szükséges a Kulturális Minisztérium jóváhagyása
  - a köztér esetében (bútorzat, burkolat, növényzet, stb), melyek nem szerepelnek ebben a szabályzóban, projektek készülnek melyek a törvénykezés alapján lesznek engedélyezve, beleértve a Regionális Fejlesztési Minisztérium, a Kulturális Minisztérium jóváhagyását – az urbanisztikai bizonylat megszerzéséhez. Az építkezési engedélyhez szükséges a Kulturális Minisztérium jóváhagyása.