

HATÁROZATI KIVONAT

mely készült Petőháza Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. augusztus 3. napján (szerda) 09:00 órai kezdettel tartott nyilvános ülésének 14/2022. számú jegyzőkönyvéből.

HETEDIK NAPIREND: Petőháza településképi arculati kézikönyv módosítási tervezetének, valamint a településképről szóló 17/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet módosítási tervezetének elfogadása

Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
131/2022. (VIII.03.) KT. HATÁROZATA

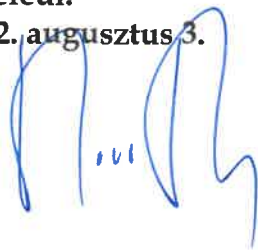
Petőháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete a mellékletként csatolt Petőháza településképi arculati kézikönyv módosításának, valamint a településképről szóló 17/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet módosítási tervezetét elfogadja.

Felelős: Lévainé Soós Klára polgármester
Határidő: azonnal

Lévainé Soós Klára sk.
polgármester

Dr. Horváth Tímea sk.
jegyző

A kivonat hitelül:
Petőháza, 2022. augusztus 3.
Leíró:



Petőháza Község Önkormányzata Képviselőtestületének

/2022.() önkormányzati határozata

.....határozattal elfogadott

Településképi arculati kézikönyv módosításáról

A 16. oldalon található térkép felirata változik:







Eltérő karakterű településrészek 2017-ben

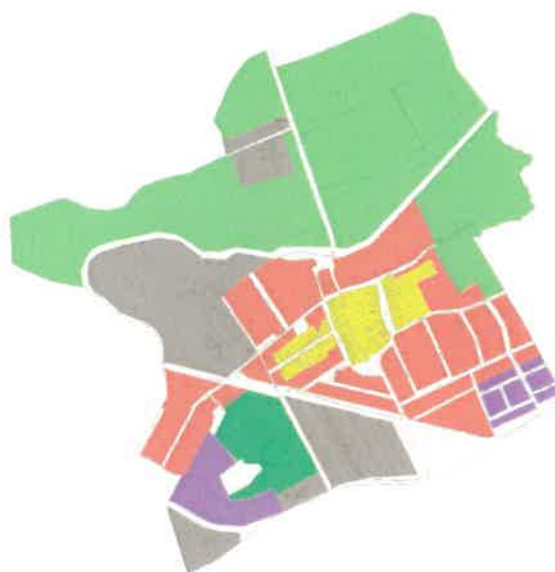
A kézikönyv kiegészül a 17 oldalon és a 19 oldalon új térképekkel.

Eltérő karakterű településrészek | 17

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK 2022-ben

A Településképi Arculati Kézikönyv 2022 évi módosítákor, a Helyi Építési szabályzat felülvizsgálatával egyidejűleg módosult az eltérő karakterű településrészek határa. A 2017 után kialakuló új beépítésű területek lekerültek a tervekről, a település déli részén pedig új lakóterület jött létre.

-  Történeti településrész
-  Családiházias területek
-  Új beépítésű területek
-  Cukorgyár területe és ipari-gazdasági területek
-  Rekreációs területek
-  Mezőgazdasági területek



A Fertő-Hanság Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján a kézikönyv 2022 évi módosításakor új térkép került a kézikönyvbe.



- Ökológiai látvány részec
- Természeti terület

A 30 oldalon lekerül a felirat: 2017 után beépülő új területek.

A szövegezés helyébe az alábbi szövegezés lép:

A könyv írásakor, 2017-ben még nem kialakított, beépítetlen lakóterületek esetében kerülni kell a nagyon kis hajlású tetőszerkezeteket. Az alacsony hajlásszögű sátor, illetve töredezett alaprajzból adódóan bonyolult, kontyolt tetővel fedett házak tájidegenek Magyarországon. A településen autentikus mintákat a történeti településrész régi épületei közt kell keresni, javasolt azok formai tovább élését segíteni.

Az Impresszum részben:

Polgármester: Lévainé Soós Klára.

polgármester

jegyző



PETŐHÁZA

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés	4
2. Petőháza bemutatása	9
3. Örökségünk	16
4. Eltérő karakterű településrészek	18
Történeti településrész	20
Családi házas területek	21
Új beépítésű területek	21
Cukorgyár területe	22
Rekreációs terület	23
5. Építészeti útmutató	23
Történeti településrész	24
Családi házas területek	27
Új beépítésű területek	29
Cukorgyár területe – Ipari, gazdasági területek	30
Rekreációs terület	30
Mezőgazdasági területek	31
Általános táj- és zöldfelületi ajánlások	31
Közterületek településképi útmutatója, bejáratok, utcakertek, utcák, terek	33
Általános ajánlások	37
Tornácok, előtetők	38
Ajtók, ablakok	40
Homlokzatképzések	42
Színek	43
Kerítések	45
Kertek	47
Részletek	49
6. Mai példák	51
7. Sajátos építményfajták, reklámok	51



BEVEZETÉS

Tisztelt Petőháziak, tisztelt Olvasók!

Nagy örömmel adjuk közre Petőháza Község települési arculati kézikönyvét. Hosszas előkészítő munka, számos egyeztetés, az érintett lakosság véleményének lehető legmélyebb megismerése előzte meg a könyv elkészítését. A törvényi kötelezettségen túl az motiválta a könyv létrehozóit, hogy Petőháza településről átfogó képet rajzoljanak meg és kiijeiljék az elkövetkező idők kívánt építési irányvonalait.

Az építési szabályok változása nagy szabadságot biztosít az építettek, újjáépítők számára, ugyanakkor nagy felelősséget ró az adott települési önkormányzatra. Ez a felelősség abban áll, hogy olyan arculati kézikönyvet alkossanak meg, amely alapjául szolgál a településképi rendeletnek, amely meghatározza, hogy mely településrészekben milyen szabályok, stílusok, méretek, színek, formák stb., legyenek az általánosan elfogadott, alapvető építési szabályrendszer elemei.

A települési arculati kézikönyv ugyanakkor nemcsak egy önkormányzati rendelet alapdokumentuma, nemcsak iránymutatás a majdani építkezőknek, az itt letelepedni vágyóknak, hanem bemutatja a település múltját, felvázolja a jelenlegi állapotokat és feltárja azokat a helyi értékeket, amelyek védelme, megóvása feltétlenül szükséges ahhoz, hogy Petőháza megőrizhesse az évszázadok során kialakult sajátos, a kisparszti gazdálkodók és az ipari munkásság együttélése folytán létrejött településszerkezetét és az épített környezet értékét.

Köszönet illet mindenkit, aki részt vett a könyv elkészítésének folyamatában, akár véleménynyilvánítással, akár régi dokumentumok, fényképek közreadásával vagy bármilyen módon segítette az alkotói munkát.

Bízunk benne, hogy az elkészült arculati kézikönyv eléri célját: védi értékeinket és segít abban, hogy Petőháza valóban dinamikus fejlődő, értékeire büszke, az újat és szépet mindig örömmel befogadó település maradjon.

Piskolti Béla
Polgármester
Petőháza Község Önkormányzata



PETŐHÁZA BEMUTATÁSA

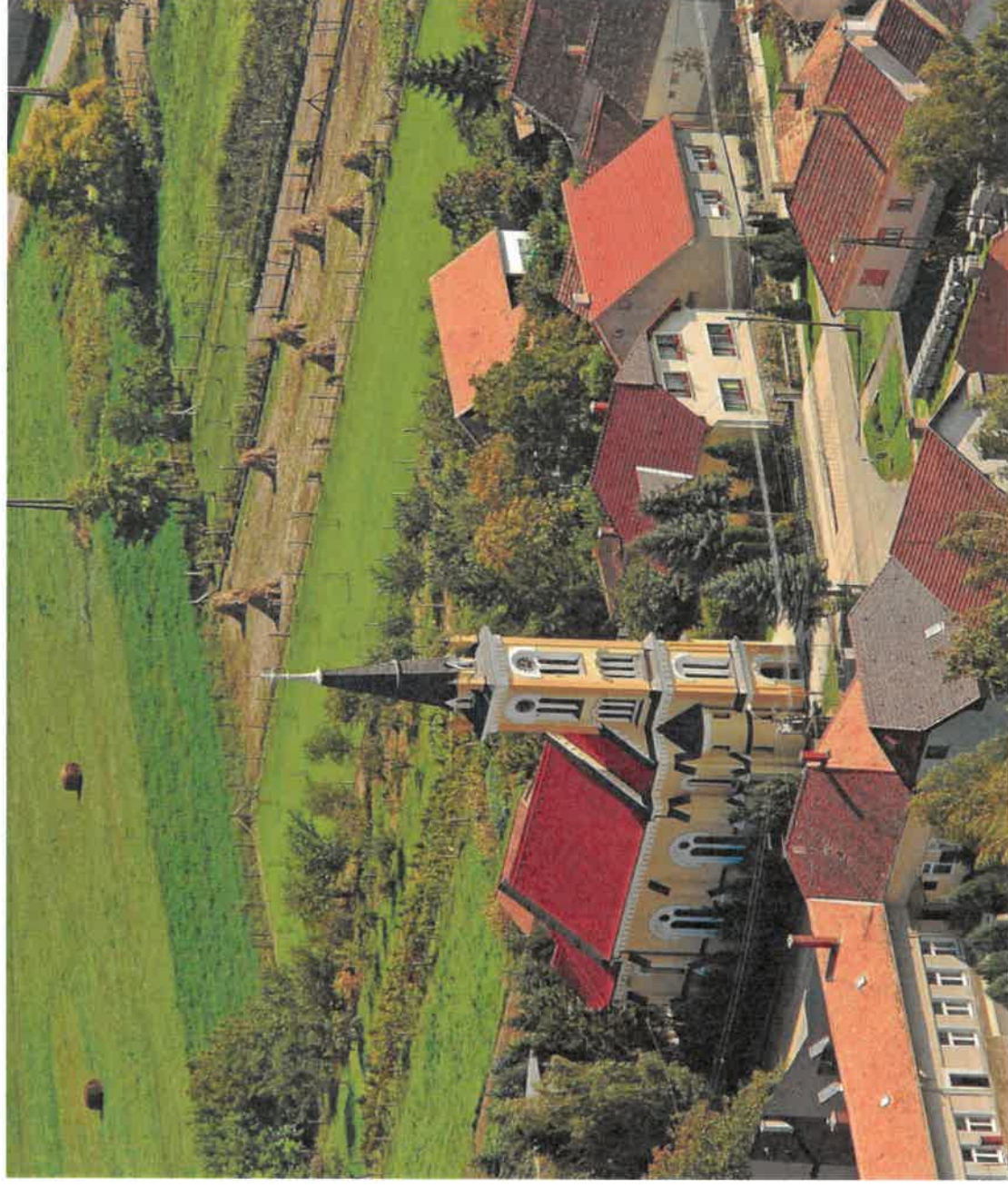
Petőháza a megye Soproni-medencéjében, az Ikva völgyében terül el. Tiszta, rendezett, a megye legkisebb területű települése. Lakói igényesek a környezetükre, azt gondozzák, épületeiket folyamatosan jó karban tartják.

Az előkerült régészeti emlékek azt bizonyítják, hogy a település történelme évezredekre nyúlik vissza, vaskori, római kori, avarkori leletek is kerültek elő a település területén. A település nevét az Ikva szabályozásakor a malom és Fertőendréd közötti szakaszon előkerült híres avarkori (i. u. 800) aranyozott kehely (Cunpald Fecit felirattal) megtalálása tette régészeti szempontból ismertté, bizonyítékot adva a korai, honfoglalást megelőző kereszténység jelenlétére. A falut a későbbiekben az Eszterházyak több ezer holdas birtoka ölelte körül.



A község határa mindig 400 hold körül mozgott. Az 1767-es urbárium szerint egy egész jobbágy házhelyhez 22 hold szántóföld tartozott. A falu 23 telkes jobbágya közül egész telekkel senki nem rendelkezett. A község határa később sem növekedett, 1930-ban 416 kat. hold volt.

Az egykori jobbágyfaluképe a faluközpont telekszerkezetéből még ma is rekonstruálható. A mai Dózsa utca közepén volt az 1766-ban épített és 1903-ban lebontott fatemplom. Ezt a templomot ölelte körbe a falu, a tornácos házak fűrészfogasan ugrottak ki. A település északi részén állt az uraság emeletes kastélya, istállókkal, keleti irányban parkkal.





A település történetében jelentős változást hozott a GYSEV 1876-ban megnyílt vasútvonala Sopron és Győr között. 1879 őszére a gyári ipavágány is elkészült. A megállóhely neve először Eszterháza Gyár volt, később kapta a Petőháza Gyár elnevezést.

A Cukorgyár a település életében ugrásszerű fejlődést hozott. A környék kiváló répa termő területe, az Ikva patak vize és a rendelkezésre álló munkaerő biztosította a gyár folyamatos működését. A XX. század negyvenes éveiben a település a vármegye legjobb anyagi viszonyú között levő községe volt, nagybirtokkal nem rendelkezett, a lakosság fele akkoriban cukorgyári munkás volt.

A cukorgyárat a második világháborúban nem érte sok károsodás, 1949-ben államosították, a rendszerváltáskor privatizálták, 2007-ben megszűnt a cukorgyártás.

A település közösségi életének igen fontos színtere a Községi ház, amely korábban a Cukorgyár étkezdéje volt, az épület felújítása 2008-ban készült el. Az épületben cukormúzeum is található, a gyár történetét bemutató kiállítással. A múzeumban megtalálható a Cunpald kehely másolata is.



A település bemutatása | 7



Az első artézi kút 1929-ben készült el a faluban. Akkoriban a Fertő tó közelsége miatt a településen a kutak hóolvadékos, a talajvíz megemelkedésekor annyira megteittek vízzel, hogy azokból akár kézzel lehetett meríteni. Amikor az idő melegebbre fordult, akkor viszont a kutak vize egészségre ártalmassá vált. 1931-ben készült el egy újabb kút, majd még további kettő.

Az ásványvíz minősítésű artézi kutak vize ma is sokak szomját oltja, a petőháziak szívesen fogyasztják.

A strand története az 1960-as években, a termálfürdő az 1970-ben kezdődött, amikor próbafúrás eredményeként 45 fokos, ásványokban gazdag termákvíz tört fel 1348 m mélységből. A strandnak, melyet szintén a Cukorgyár épített úszó, termál és gyermek medencéje van. A napernyőkkel, vendéglátóhelyekkel ellátott 1 hektáros gondozott zöldterület kedvelt pihenőhely. A labdarúgó szakosztállyal is rendelkező sportkör története szintén a cukorgyárhoz köthető.

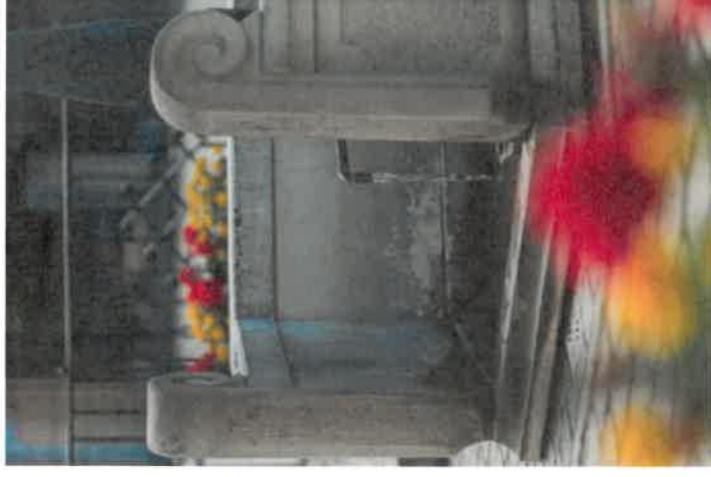
Az önkormányzat 1999-ben vásárolta meg a cukorgyártól a sport és szabadidős létesítményeket.

1970-ben Petőházát Csapoddal együtt Fertőszentmiklóshoz csatolták.

A település 1990 óta lett újra önálló.

Alsó tagozatos iskola, óvoda működik a településen, az orvosi ellátás is biztosított.

A település különös sajátossága, hogy az utcák folyamatosan számozódnak, nincs páros és páratlan oldal.



A település bemutatásának mindenképpen része a településszerkezet fejlődésének bemutatása is. Terjedelmi korlátok miatt csak az utóbbi évszázadok néhány térképét mutatjuk be az utcaszerkezet kialakulásának illusztrálására. A XIX. század végén készült első térképen már ábrázolták a Cukorgyárat, látszanak a mai Kinizsi, Dózsa, Petőfi utcák. A XX. század közepén készült második térképen már látható a József Attila, a Kossuth utca, a Gyári út. Az évtizedekkel későbbi színes térképen már a Rákóczi, a Bartók Béla, a Mező utca is megjelenik. Napjaink térképén az újabb bővülés eredményeként a Mátyás király, a Kerekes és az Ifjúság utcák, illetve az új lakóterületek tükrözik a település fejlődését, növekedését.

A fejlődésből adódó folyamatos átépülés miatt a korábban kialakított utcák elvesztették egységes megjelenésüket. A település ma is folyamatosan változik.



ÖRÖKSÉGÜNK

A romantikus stílusú Szentháromság római katolikus templomot 1902-ben építette Schiller János. A templom 4,2 q-s nagyharangja a soproni Seltnerhoffer cégnél készült. A harangot a párizsi világtkiállításon első díjjal tüntették ki. A 30 méter magas toronyba 1930-ban került fel a toronyóra. 2006-ban harangjátékkal bővült.



A településen szép számmal megtalálhatók a régi tornácos parasztházak és kispolgári, utcával párhuzamos gerincű épületek is. Ezek közül 2003 óta helyi védelem alatt áll a Dózsa Gy. u. 10., 23, 30, 32., a Kinizsi Pál utca 43. és a Petőfi S. u. 12. sz. alatti épület.

Az elkészült értékgyjűjtemény további védelemre méltó épületeket, szobrokat, természeti értékeket tartalmaz. A gyűjteményben rögzített értékek terjedelmi korlátok miatt itt nem kerülnek bemutatásra, de a típusokat, csoportokat röviden összefoglaljuk.

A település központjában található Petőfi utca keleti, és a Dózsa György utca nyugati házsorának telkei az 1856-os kataszteri térképi állapotokhoz képest alig változtak. A kép a Petőfi utcában készült, a kicsit ívelt utca kialakítás miatt a keskeny telkeken álló kis épületek egységes, megnyugtató hatásúak. Az itt álló épületek léptékük miatt új épületek tevezése esetén jó mintául szolgálhatnak.



A településen található tornácos épületek közül már csak néhány őrzi oromzatos kialakítását, a többi épület kontyolt nyeregtetőt kapott. A Fertő vidék szomszédos településeim megtalálható épületekhez hasonlóan két Dózsa György utcai épület is úgy épült, hogy a tornác első egysége a kapun kívül esik. Az épületen nyitott oldai ablakokon ezzel az építésmóddal ellenőrizni tudták, hogy ki érkezik látogatóba.





Módosabb gazdálkodók már nagyobb épületeket építettek, hajlított beféjtéssel, az utcával párhuzamosan és arra merőleges épületrész kialakításával. Később az utcai szárny melletti kaput is beépítették, ún. száraz kaput kialakítva. Egy ilyen épületet is találunk Petőházán.

A Cukorgyár tisztviselői számára épült lakóépületek közül is még néhány, mint a képen látható manzard tetős, megtalálható a településen.

A régi épületek helyi védelemtől független folyamatos karbantartása, a tulajdonosok odafigyelése az értékek utókor számára történő megőrzése érdekében Petőházán is támogatandó, követendő és elismerésre méltó.

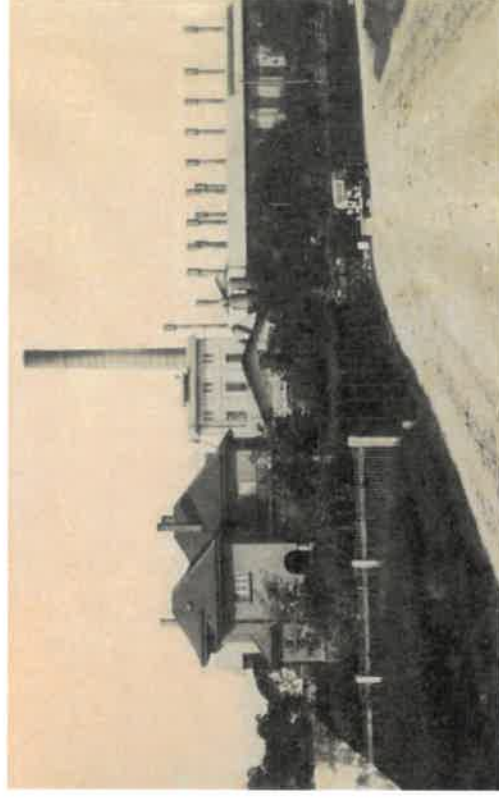




A település fontos öröksége a Cukorgyár, melynek építését Martin Schneider fejezte be, 1879-re már szinte teljesen kiépült. Döntően az ekkor felszámolt Kőhidai Cukorgyár gépeivel látták el, de az üzem termelése háromszorosa volt annak. A gyár termelése 1880 és 1900 között 53 %-kal nőtt. A növekedés mögött a gyár folyamatos technikai fejlesztése állt. A századforduló gazdasági krízise a túltermelési válsággal a gyárat kisebb termelésökéntessel elkerülte. 1912-ben egy új, gyárba vezető kisvasút kiépítése történt meg, amely 1925-ig lóvasútként működött.

Az első világháború a behívások miatt munkaerőhiányt teremtett, a trianoni béke után pedig a termőterületek jelentős része Ausztriához került. 1922-ben csereszterződésben rögzítették, hogy az új országhatár nem érinti a termőterületeket, az ott termelt répa a különböző gyárak érdekeltségeinek megfelelően kicserélésre került. 1935-ben a gyár a nagycegni gyárral fuzionált, a bécsi Schoeller bankház szerezte meg a részvények többségét. 1945. szeptemberétől a gyárban szeszfőzés is megindult. 1964-ig a gyár megőrizte intézményi önállóságát, ekkor lett a Magyar Cukoripar Tröszt nagyvállalat része.

A képek a Cukorgyár területén található ipartörténeti gyűjteményről készültek, illetve a gyár mai és egykor volt képei, előtérben a villa épületekkel.





A Cukorgyár 1980-tól ismét önálló vállalként működött, majd a rendszerváltást követően privatizálták. 2007-ben 128 évi működés után zárt be a magyar Cukor Zrt. Petőházi Gyára, csak a csomagolóüzem folytatta működését, 2009-ben a régi termelési célú épületek jelentős részét lebontották.

A Cukorgyár tisztviselői és munkásai részére több épületet is épített, az adott kornak megfelelő stílusban, igényes kiviteléssel. A településen elfoglalt meghatározó voltak miatt megőrzendő értékek. A képeken a Gyári úti illetve a Kínizsi utcai egyik „villa” épület látható.

Megőrzendő a vasútállomás régi épülete is, mely a kis állomás épületek egyik tipikus képviselője.



A település örökségének részei a kegyeleti emlékek, a temető, a kereszttek, a megmaradt gazdasági épületek, kutak, a 4 artézi kút is.

Petőháza természeti öröksége is megőrzésre méltó. Az 1963-ban lezárt temető helyén a település központjában kialakított kegyeleti park, a régi kastély kapujával kellemes zöld környezetet.

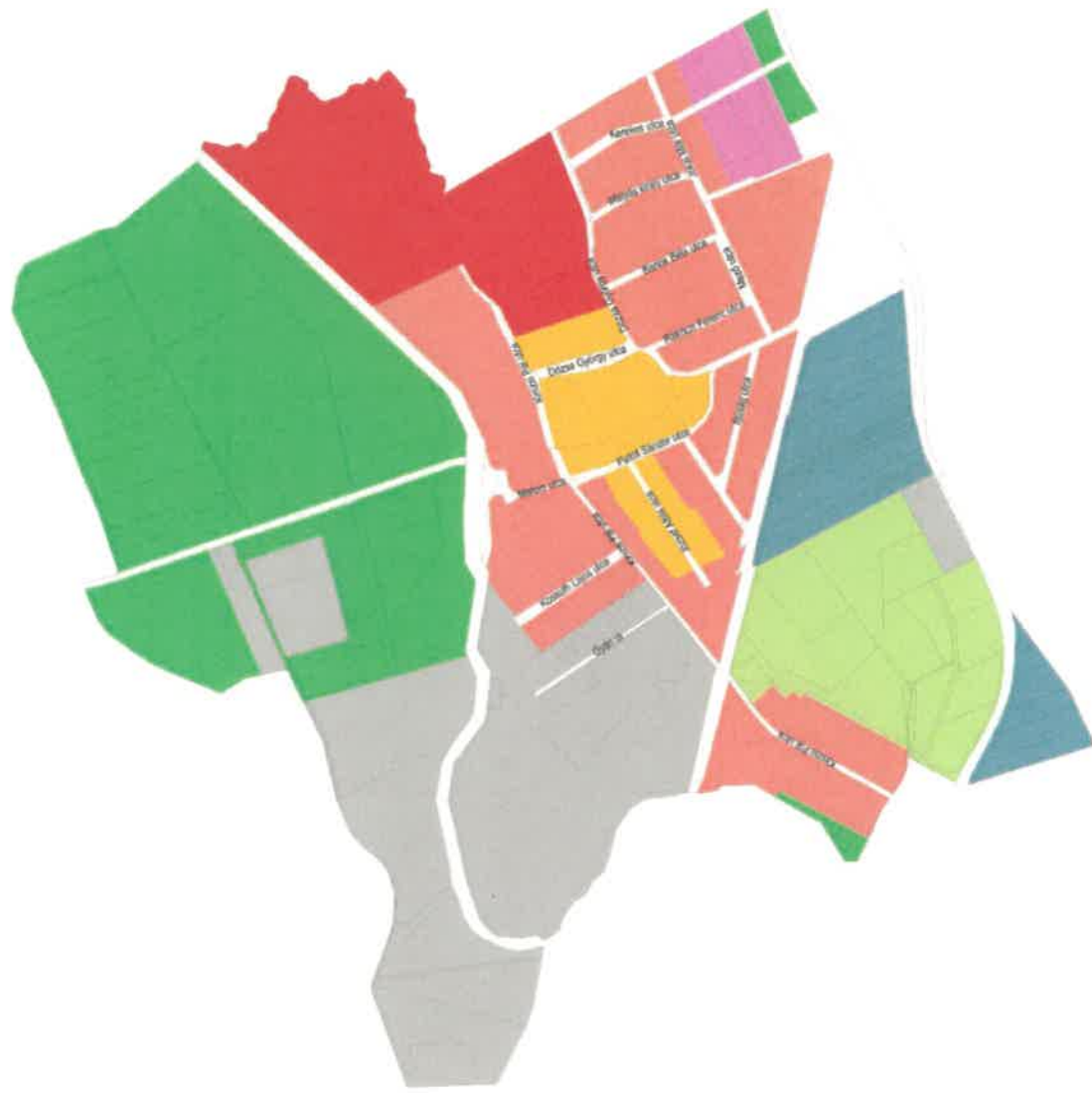
Megőrzendő természeti értékek még az óvoda előtti artézi kútnál levő idős fák, a Cukorgyár, az Arborétum idős fái, az utak menti díófasorok is.

A település területén a Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása alapján az alábbi tájértékek találhatók: A Szent háromság templom, udvarán a fészület, a Mária szobor, a temető, a fészület a temetőben, a Schoeller villák a Kinizsi Pál utcában, a Dózsa György utca 10., 23., 30., 32., a Petőfi Sándor u. 12., a Józsa Attila u. 23. sz. alatti lakóházak, az artézi kutak, az idős fák az óvoda előtt, a tó, valamint a Fertőódei összekötő út melletti díófasor.



ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRESZEK 2017-ben

Petőháza történeti fejlődéséből adódó, ma is fennálló sajátossága, hogy a régi, templom környéki történeti központ mellett a vasúti kapcsolat és a Cukorgyár megépítése egy második központ megjelenésével járt együtt. Sem a templom, sem a gyár körüli területen a középületek nem alkotnak önálló karaktert, a környező beépítésekhez kerültek besorolásra.

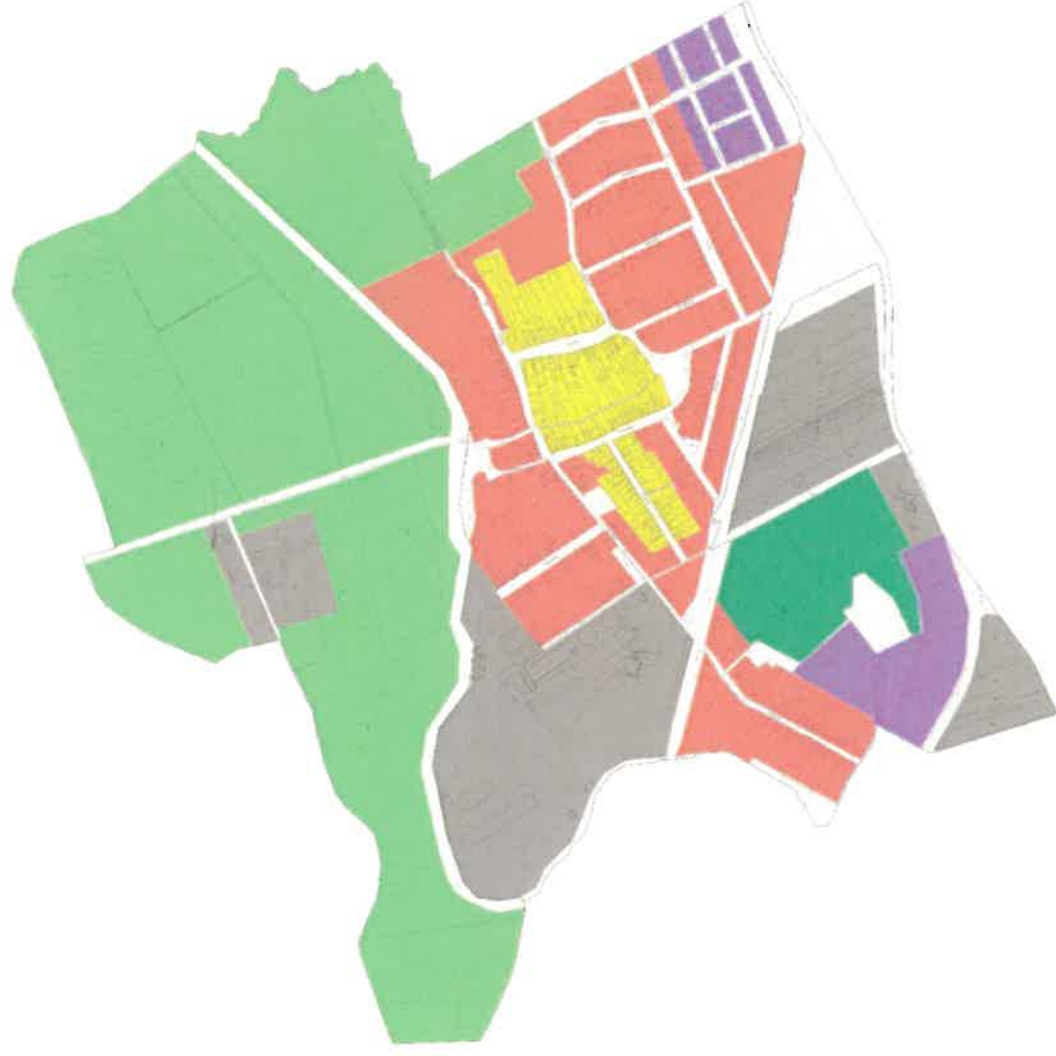








TELEPÜLÉSKARAKTEREK

- Történeti településrész
- Családiházias területek
- Új beépítésű területek
- 2017 után kialakuló új beépítésű területek
- Cukorgyár területe és ipari-gazdasági területek
- 2017 után kialakuló ipari-gazdasági területek
- Rekreációs területek
- Mezőgazdasági területek

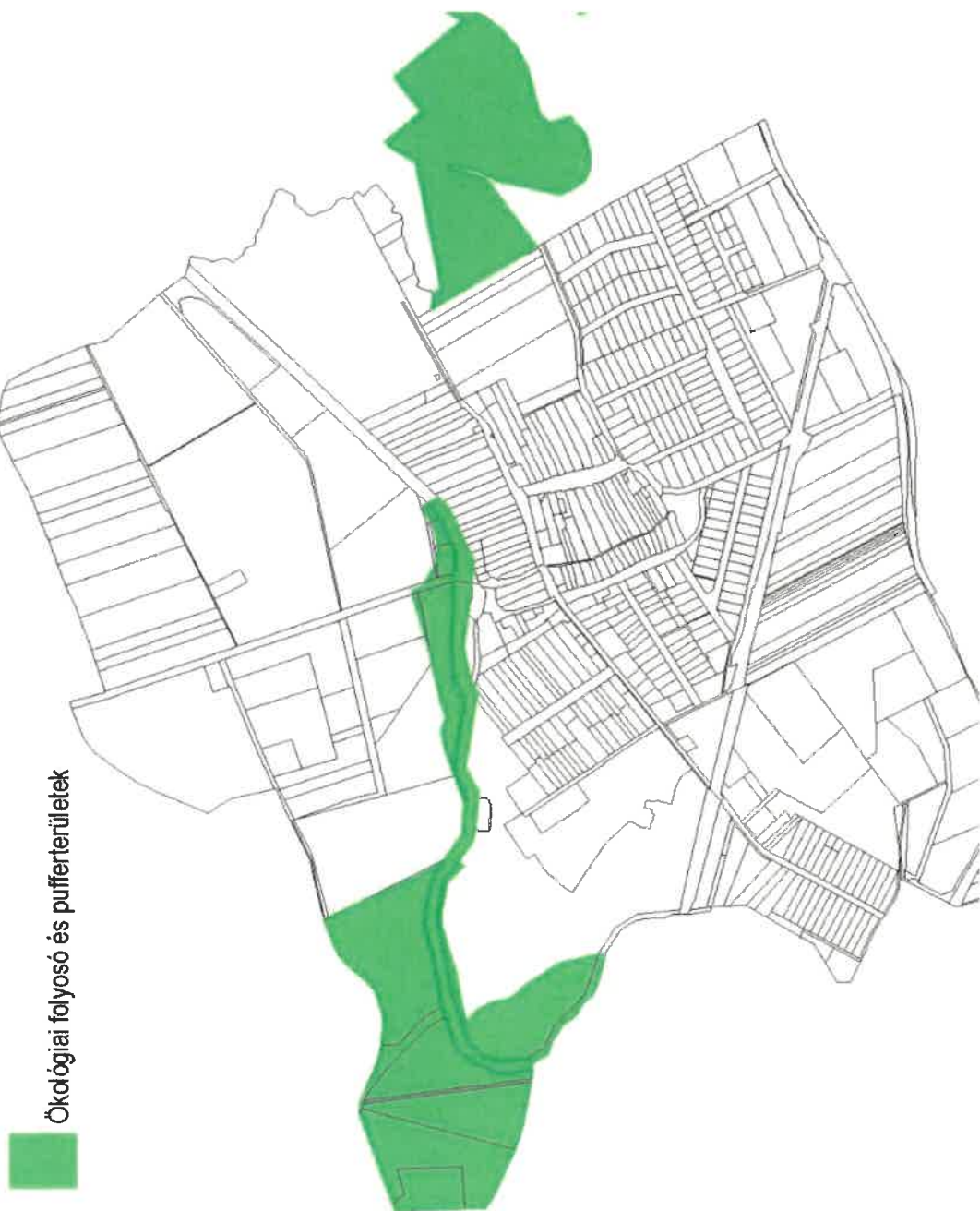
ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRESZEK 2022-ben

A Településképi Arculati Kézikönyv 2022 évi módosítákor, a Helyi építési szabályzat felülvizsgálatával egyidejűleg módosult az eltérő karakterű területrészek határa. A 2017 után kialakuló új beépítésű területek lekerültek a tervéről, a település déli részén pedig új lakóterület jött létre.



-  Történeti településrész
-  Családlházas területek
-  Új beépítésű területek
-  Cukorgyár területe és ipari-gazdasági területek
-  Rekreációs területek
-  Mezőgazdasági területek

A térkép a Fertő-Hanság Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján készült, az ökológiai folyosó területeit ábrázolja. A területre vonatkozó természetvédelmi előírások betartandók.



A Fertő-Hanság Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján a kézikönyv 2022 évi módosításakor új térkép került a kézikönyvbe.



Ökológiai hálózat részei

Természeti terület

TÖRTÉNETI

TELEPÜLÉSRESZ

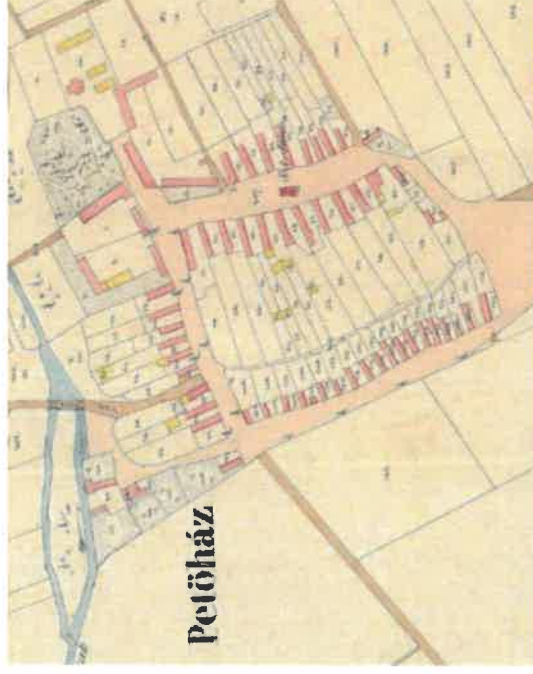
A terület Petőháza legrégebben lakott része, jellemzően a XIX. században épült be, de kiépítésének kezdete sokkal korábbra tehető.

Az egykori falu képe a telekszerkezet és az utcaképek alapján jól rekonstruálható. Az 1857-ben készült kataszteri térképet és a jelenlegi alaptérképet összevetve jól látható, hogy a Dózsa György utca nyugati, a Petőfi utca keleti oldalán a telkek telekhatárai szinte változatlanok, védendő értékek.

Ezen a területen még megtaláljuk az utcára merőlegesen, oldalhatárra épített földszintes, oromzatos, utcára merőleges gerincvonalú parasztházakat, illetve a több tengelyes, utcával párhuzamos gerincű már a polgárosodás igényével épített épületeket.

A későbbiekben ezen a területen is megjelentek a sátoztetős majd a szélesebb, magasabb tűzfalal az utca felé forduló épületek is.

Itt találjuk ma is, a régi helyén a régi településközpontot, az iskolával, a XX. századi templommal, a településrészeket összekötő csomópontokkal.



A területen az utcavonalon álló épületek mellett a kerítések általában tömör fém vagy fa kapuk, nagyobb telekszélesség esetén áttörtek. Az utcaképet a házak és oldalkertek aránya, a tetőhajlásszögek, a pátkánymagasságok határozzák meg a településrészen, melyek megőrzendőék. A területet meghatározó területként javasolt kezelni.



CSALÁDI HÁZAS TERÜLETEK

A területen jellemzően az általánosan elterjedt egyszerű tömegű épületek találhatók, négyzetög alaprajzú, sátor vagy nyeregtetős épületekkel.

A területnek nincs különös, csak Petőházára jellemző karaktere. Más településekhez hasonlóan egy-egy utcán belül is vegyesen fordulnak elő a sátor tetős, a nagy épületszélességű, erkélyes magastetős, illetve a XX. század végén épült

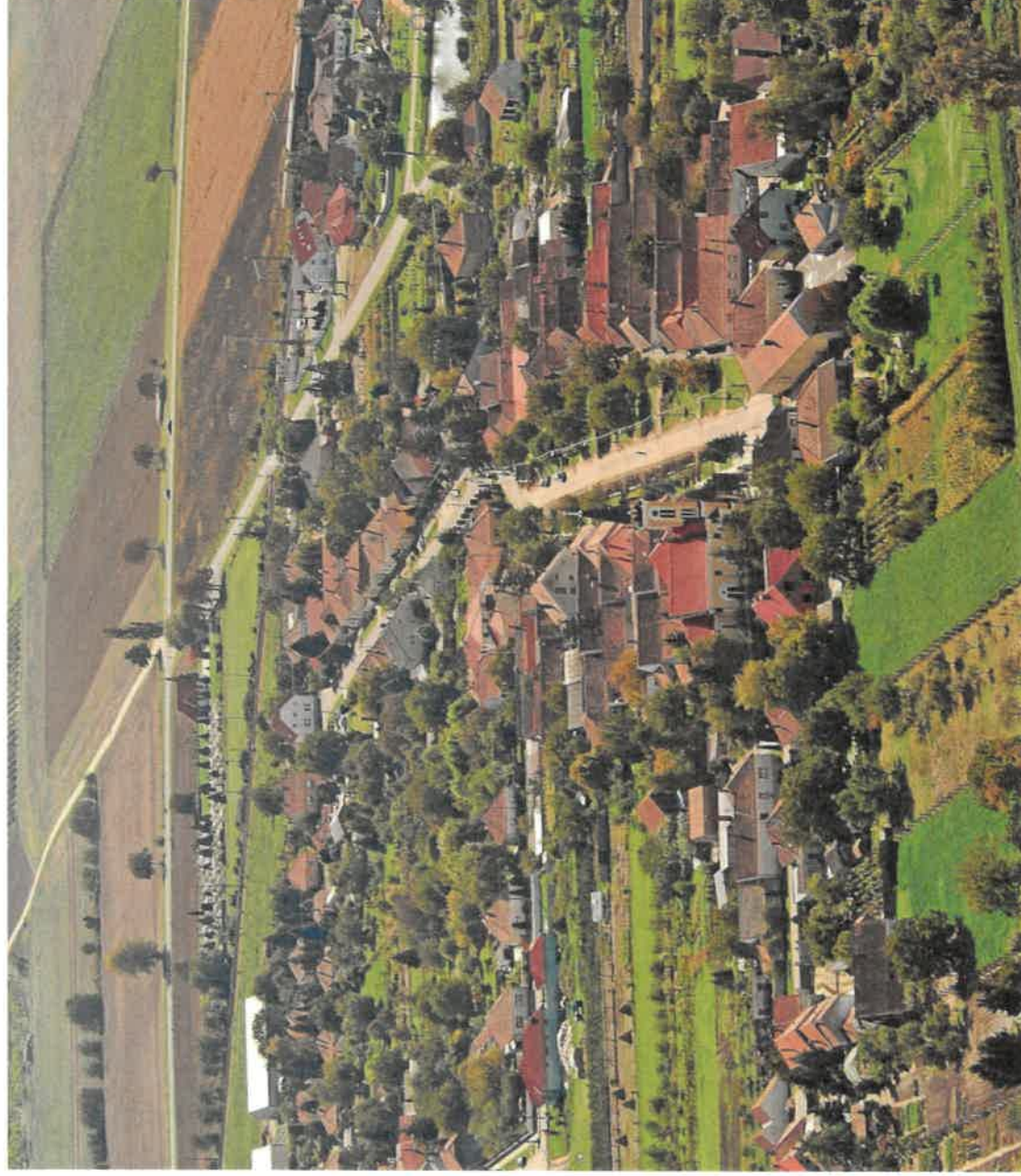
bonyolultabb tömegalakítású épületek.

Azok az utcáriszek, ahol egymás mellett több sátor tetős, vagy nyeregtetős épületet találunk rendet sugároznak, de 8-10 hasonló tömegű épület miatt nem indokolt önálló karaktereket lehatárolni a területen belül.

A település széle felé haladva találjuk az 1980-as, 1990-es évek bonyolultabb alaprajzi kialakítású és tömegű épületeit, illetve több helyen az utóbbi 20 évben épült kishajlású, összetett tetőidomú épületek is megjelennek egy-egy ingatlanon.

A területen a beépítésmód általában oldalhatáron álló beépítés. Viszonylag ritka az alápincézett, vagy alagsoros kialakítású épület. Emeletes épületek a Curkorgyár körül korábban épült társasházak.

Az utcák egyenletes ritmusát az épületek és oldalkertek határozzák meg. Az épületekhez egy-egy az oldalkerthez nyíló kapubejárat tartozik. A kertek már csak néhány helyen használtak. A generáció váltáson átesett ingatlanok esetében a kertek gyakran díszkertek.



ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK

A terület az 1990-es évek óta beépülő lakóterületeket foglalja magába. Az itt elhelyezett épületek jellemzően oldal határon állók, földszintesek, kis hajlású, összetett idomú magastetővel fedettek. A kertek díszkert jellegűek.



CUKORGYÁR TERÜLETE

A Cukorgyár régi termelő épületeit korábban lebontották, az üzem területének jelenleg kisebb részét használják. Várhatóan új épületek fognak majd épülni ipari, gazdasági funkciókkal.

A gyár területén azonban mindeképpen megőrzendő érték a képen látható, a tulajdonos számára épült villa épület az idős fákkal, illetve a gyárkémény. Javasolt meghatározó területként kezelni.



REKREÁCIÓS TERÜLET

A strand, futballpályák, a Közösségi ház, az Arborétum területét foglalja magába a terület, amelyek a település tüdejeként kellemes kikapcsolódási lehetőséget nyújtanak a helyben lakóknak és az ide látogatóknak is.

A terület, azon belül is a Közösségi Ház és a Strand a településen lakók számára az egyik legfontosabb, legkedveltebb létesítmények. A természetes élővilág, a zöldfelületek megőrzése ezen a területen elsődleges fontosságú.



ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

Petőháza központjában, a Dózsa, a Petőfi, a Kinizsi utcában ma még megtalálhatók a régi településképet idéző épületek, melyek az új épületek építőinek léptékük miatt jó példát jelentenek.

A jelenlegi általánosan elterjedt kis hajlású tetőszerkezetek ezeket a hagyományokat nem követik, de ilyen épületek elhelyezésére is van lehetőség a településen az újonnan beépülő, új kialakítású ingatlanokon.

A Kézikönyv megalkotásával az a célunk, hogy mindazok, akik Petőházát választják lakhelyül, meglévő épületet átalakítsanak, bővítsenek, felújítsanak, vagy egy új vállalkozás számára tervezetnek épületet, iránymutatást kapjanak a település karakteréről, az egyes részek építészeti arculatáról.

A fejezet első részében szeretnénk általános iránymutatást adni az egyes településrészekben javasolható épületekkel kapcsolatban.

A bemutatott ábrák azonban csak az általános illeszkedést elveit próbálják meg bemutatni, nem cél az utcaképek uniformizálása. Az ajánlások a történeti és a családi házas településrészen sok tekintetben megegyeznek, ezért ezeket összevontan ismertettük. A fejezet második része általános, a település egészén, nemcsak lakóépület tervezésekor alkalmazható építészeti, környezetalkotási iránymutatást tartalmaz.

Terjedelmi korlátok miatt csak egy-egy építészeti részletkérdéshez kapcsolódó példák kerültek a könyvbe. Nincs mód az építetőknek szóló teljes körű iránymutatást adni, amely pl. a lépték, az arányosság, a funkció, anyag, forma összefüggéseit, kérdéskörét is tárgyalhatná.



TÖRTÉNETI

TELEPÜLÉSRÉSZ

A terület jellegzetessége, hogy a telkek utcai telekhatárai nem egyenesek a fűrészfogas beépítés miatt. Ezt az utcavonal kialakítást, az így kialakult egységes utcarészeket segítségükben kell megtartani. A jelenleginél nagyobb tervezett utcai homlokatszélesség esetén, amennyiben erre a telekhatárok lehetőséget adnak, vizsgálni kell az utcaképváltozását. A területen a régi épületek léptéke, tömegalakítása a követendő példa. Ezen a településrészen a tradicionális formákhoz kell az új épületek építésekor alkalmazkodni, ezeket kell követni, folytatni, korszerű formában visszaidézni.

Természetesen ez nem jelenti azt, hogy parasztházakat kell építeni, de az egyszerűség, a minimális szín és forma használat nemcsak az egyszerűbb, olcsóbb kivitelezésben fog megterülni. Az elkészült épület hosszú évtizedekig meg tudja őrizni frissességét, egyediségét is.

Felújításakor őrizzük meg a régi épületek léptékét, a parasztházak helyreállítása során állítsuk vissza az eredeti kétablakos utcai homlokzatot. Őrizzük meg a régi ablakok osztásrendjét. Homlokzatok felújításakor válasszunk világos árnyalatokat. Tömör kerítést csak utcavonalon álló épület esetén építsünk.

CSALÁDI HÁZAS TERÜLETEK

Ezen a településrészen kevesebb a hagyományt őrző, tradicionális, történeti épület. Amennyiben ilyen épületünk van, újítsuk fel, állítsuk vissza az utcán a kétablakos kialakítást, a bővítést az utcától távolabb építsük.

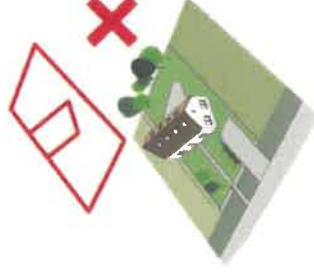
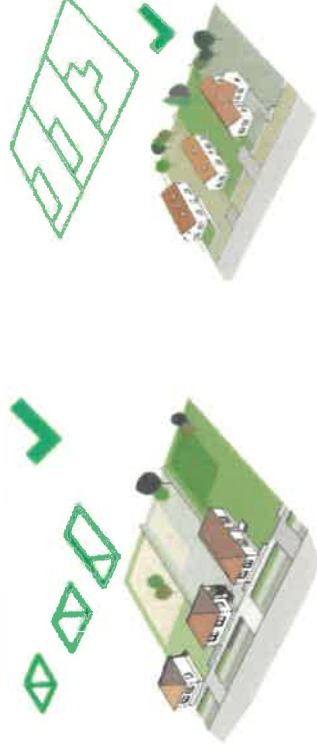
A területen jellemzően sátor és nyeregteretős beépítésekhez kell illeszkedni, de természetesen nem ilyeneket kell újra építeni.

A településképet ezen a területen is a tetőhajlásszögek, párkánymagasságok, épületek és oldalkertek aránya határozzák meg. Új épület tervezése esetén merítsünk ihletet a régi épületekből, tartsuk meg a beépítés egységét.

Az utcai homlokzatot csak kisebb, 6-7 méteres épületszélesség, és jellemzően oromfalas utcakép esetén alakítsuk ki oromfalasan.

A családi házas területeken megtalálhatók a 80-as, 90-es évek bonyolult alaprajzú, összetett formájú épületei is. Ilyen utcák esetében tervezzünk egyszerű épületet, az utcában meghatározó egyszerűbb tetőformákat kövessük.

AJÁNLÁSOK A TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZRE ÉS CSALÁDI HÁZAS TERÜLETEKRE



TELEPÍTÉS

Az új épületeket az utca beépítésének vonalához kell igazítani, a beljebb épített épület az utca összhangját megbontja.

Őrizzük meg a történeti, lépcsős telekhatarokat, a fűrészfogas beépítéseket,

megtartva az utcaképek léptékét, arányait. A családi házas területen is tartsuk meg a beépítés ritmusát, a garázst az oldalkert felől nyissuk meg. A szekcionált kapuk és a hozzátartozó jelentős közterületi burkolatok ezeken a területen kedvezőtlenek.

MAGASSÁG

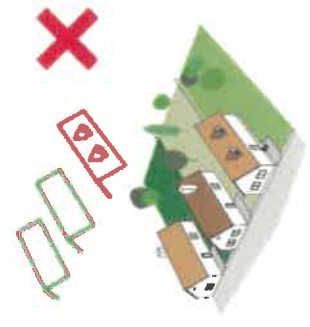
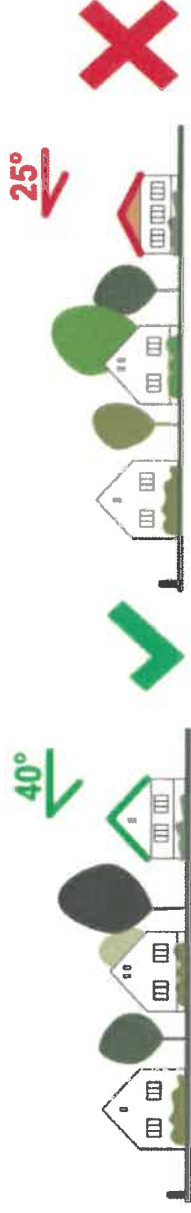
Az épületek párkánymagassága közel azonos, ehhez igazodjuk, a magasabb párkánymagasságú épületrészeket a hátsó oldalon helyeztük el.

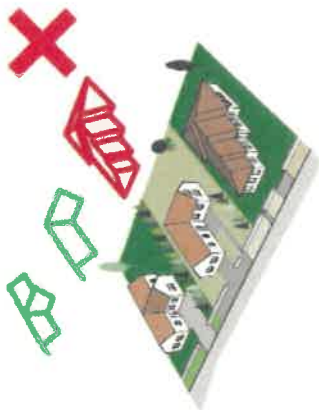


TETŐHAJLÁSSZÖG

A tetők hajlásszöge ezen a területen 40-45 fok körüli. Erre figyelemmel kell lenni. Az épületek többsége sátoztetős, kevesebb a nyeregtes, ezekhez illeszkedünk. Az utcakép nagyobb traktusszélességeknél kontyolt tetődíomokkal válik kedvezőbbé.

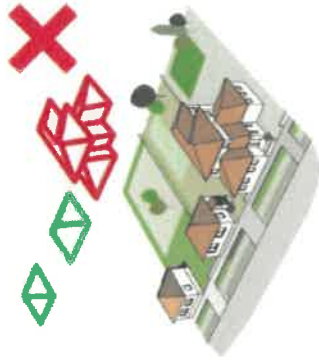
Tetőtér beépítés esetén kerüjük a nagy tetőfelülményeket, fekvő tetőablakokat helyezünk el. A gépészeti szerelvényeket, antennát, klíma berendezéseket stb. ne az épületek utcai homlokzatán helyezzük el, oldalt is rejtjük le, tervesszük meg takarásukat.





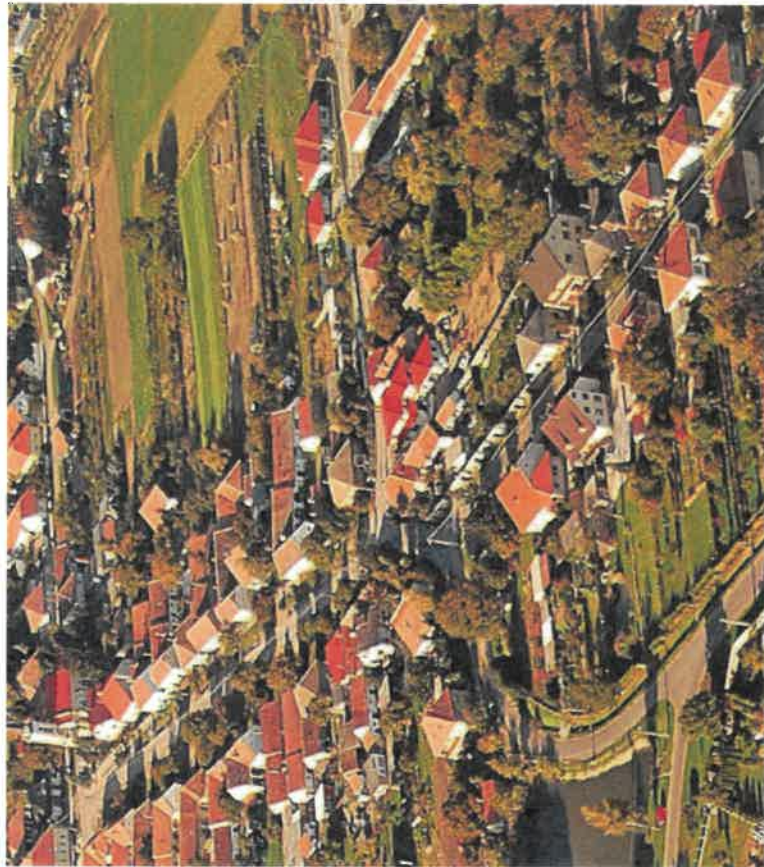
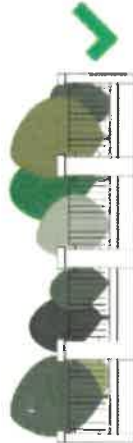
TETŐFORMA

A tetőformát a környező épületek tetőformáinak figyelembevételével kell meghatározni. Oromfalas kialakítás csak a parasztházak 6-7 méteres traktuszéleségét figyelembe véve alaprajzi elrendezés esetén javasolt. Egyszerű tömegalakítású terület esetén kerüjük a bonyolult tetőformákat.

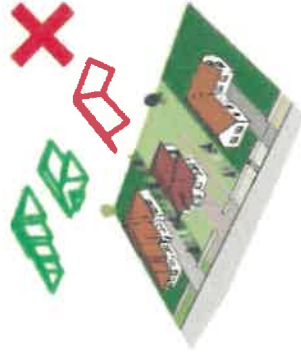


KERÍTÉS

Előkertes telkeknel ne építsünk tömör kerítést, a kerítés legyen áttört. A kíváncsi tekintetek elöl, ha szükségesnek tartjuk, a kert hátsó részét megfelelő növénytelepítéssel, sövényrel takarjuk el.



ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK



TETŐFORMA, MAGASSÁG

Az új beépítésű területen ma épülő lakóházak jellemzője a tördelt alaprajz, az összetett tetőidom, itt az ehhez hasonló az illeszkedő.

Ha a szomszédos épületek egymástól nagyon különbözőek, akkor az egyszerűbb tetőformához és az utcában mértékadó tetőhajláshoz illeszkedjünk.

A ma épülő lakóházak jellemzően földszintesek. Ha emeletes részt is tervezünk, azt az utcától távol eső részre tervezzük.



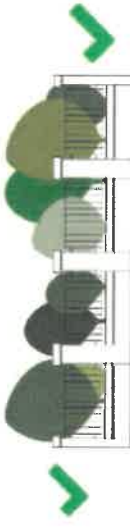
TELEPÍTÉS

Az új beépítésű területeken tervezett épülettel is a már ott álló épületekhez illeszkedjünk. Az épületet a szomszédos épületek építési vonalán helyezzük el, így kellemes lesz az utcakép, a szép előkertek látványa egységes hatást ad.



KERÍTÉS

Ne építsünk tömör kerítést, a kerítés legyen áttört. A kert hátsó részét megfelelő növénytelepítéssel takarjuk el, ha zártabb részt is szeretnénk az udvaron belül.



A könnyű írásakor, 2017-ben még nem kialakított, beépítetlen lakóterületek esetében kerülni kell a nagyon kis hajlású tetőszerkezeteket. Az alacsony hajlásszögű sátor, illetve töredezett alaprajzból adódóan bonyolult, kontyolt tetővel fedett házak tájidegenek Magyarországon. A településen autentikus mintákat a történeti településrész régi épületei közt kell keresni, javasolt azok formai tovább élését segíteni.

CUKORGYÁR TERÜLETE – IPARI, GAZDASÁGI TERÜLETEK

A Cukorgyár és a környező iparterületek egy része az országos ökológiai hálózat övezeteihez tartozik. Emiatt is javasolható az Ikva és partvonalának természetes állapotban történő megőrzése.

A Cukorgyár területén védelemre javasolt a villa épület a környező fákkal, parkkal, valamint a kémény. A gyár területén található idős faállományú területet gondozzuk, őrizzük meg, és a terület többi részén is folytassuk zöld területek kialakítását. A telekhatárok mentén, az épületek között is fásítsunk.

Ipari-gazdasági területeken az épületeket elsődlegesen a funkció, a gyártás technológiája határozza meg, ezért indokolatlan ilyen típusú ajánlásokat megfogalmazni. De indokolt és támogatható, hogy az új ipari, gazdasági épületeket különböztessük meg a lakóházaktól, kis üzem esetén se legyen az épület nagy léptékű családi ház. Az épület utaljon funkciójára, emeljük ki a bejáratot, az épület egyéb részeit egységes nyílászárókkal lássuk el.

Nagyobb épületek esetében is egy egységként tervezessük az épületet. Kedvezőtlen, ha a különböző funkciójú egységek különböző tömegalakítással, anyaghasználattal készülnek. Magas és lapostető, vakolt felület, fa és fémlemez burkolat, túl sok anyag és túl sok formai elem alkalmazása nem illeszkedik a településképbe. A kortárs formavilág és anyaghasználat megfelelő lehet. A Cukorgyár területének egy része azonban fertőző kastély keleti látványzójába esik. Erre már a tervezés során legyünk tekintettel.

A színek meghatározásakor maradjunk az általános használt semleges színeknél. A cég erőteljes arculati színeit csak zászkón, feliraton, apró részleten jelenítsük meg.

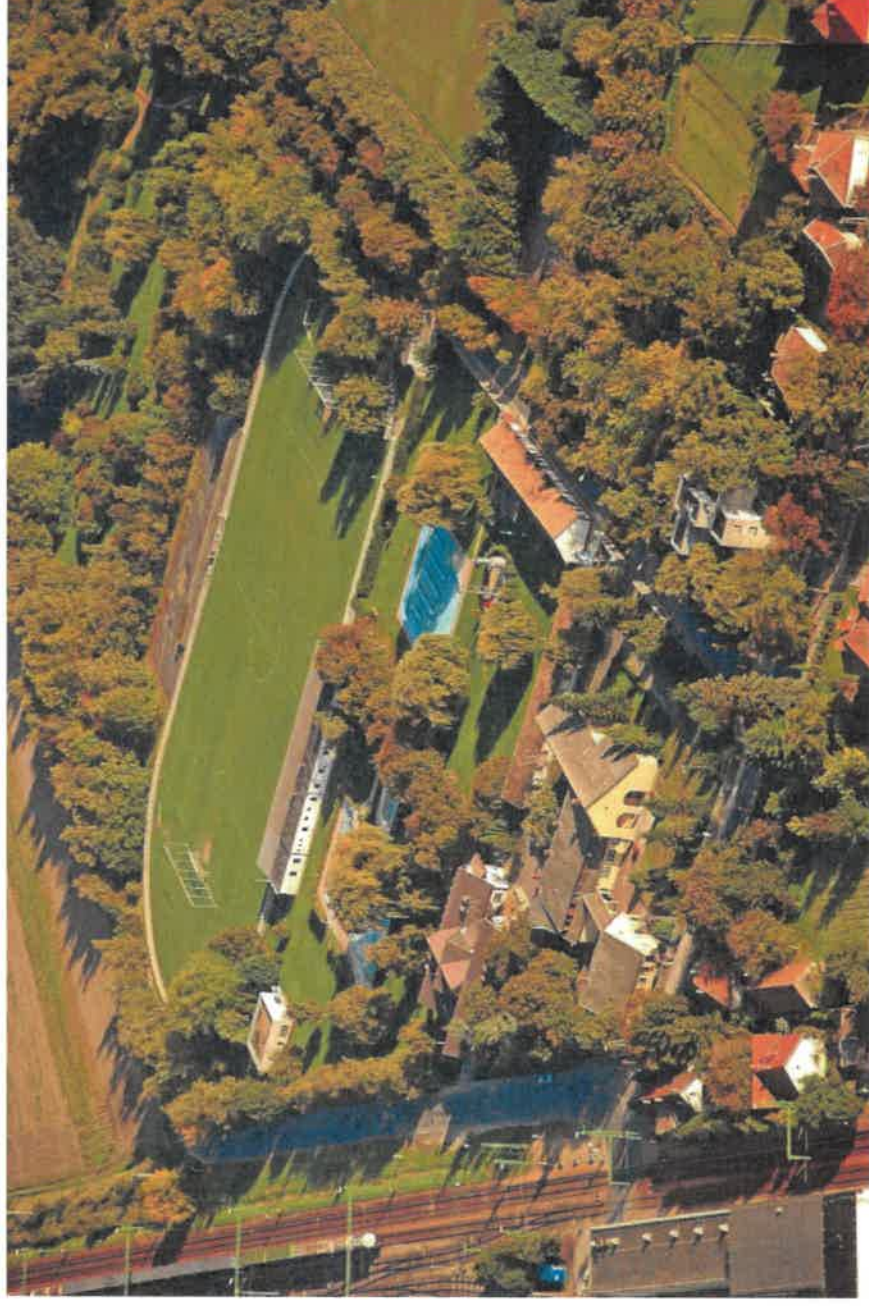
Telephelyünket, az üzem területét fásítsuk körbe, áttört kerítést építsünk, a zöldfelületeket háromszintes zöldfelületként alakítsuk ki. A parkoló területeket monotonitását törjük meg zöld szigetekkel, a parkolókat árnyékoljuk. Alakítsunk ki zöldfalakat, ellensúlyozzuk a nagy épületek monotonitását.

Az épületek előtti előkert zöldfelülete önmagában is az egész telekre vonatkozó zöldfelületi aránynak megfelelően legyen kialakítva. Ezáltal elkerülhető, hogy az előkertben csak kő, beton felületek jelenjenek meg, a fásítással az ingatlan klimatikus viszonyai is javíthatók. Az útmutató javaslatait a könyv írásakor, 2017-ben még nem kialakított ipari, gazdasági területekre is alkalmazhatók. A lakóterületek közelsége miatt a fásítás, a megfelelő takarás biztosítása elsődleges ezeken a területeken is.



REKREÁCIÓS TERÜLET

Az ezen a területen elhelyezni kívánt épületekkel kapcsolatban fokozottan elvárható a természetes anyagok használata. A település kis léptéke miatt nem szükséges nagyvárosias megoldásokat alkalmazni, a kellemes környezetet túlzottan használó, felálló épületeket megvalósítani. Ezen terület egy része is beleesik a fertődi kastély látványzónájába. Ezt vegyük figyelembe a tervezés során. A területen megvalósuló új beruházások előkészítése során közterület alakítási terv készítése, településrendezési szerződés kötése javasolt a táji, természeti környezet megőrzése érdekében.



MEZŐGAZDASÁGI

TERÜLETEK

Azokon a mezőgazdasági területeken, ahol lehet épületet építeni a tájkép általános védelme miatt is különös fontosságú, hogy milyen épület jelenik meg a tájban. Az épületet dűlő út, fasor, az egységes, üres beépítetlen terület látványát amúgy is megtörő természeti képződmény közelében helyezzük el.

Tervezzünk alacsony, egyszerű tömegű, de a tájjellegét tükröző 40–45 fokos hajlásszögű tetővel az épületeket.

Az alkalmazott anyagok a természetben előforduló ún. „földszínűek” legyenek világos sárgák, vörösek. Nem hibázzunk, ha a falaknál a fehér szint választjuk.

Tömör kerítés a mezőgazdasági területeken nem javasolt.



ÁLTALÁNOS TÁJI ÉS ZÖLDFELÜLETI AJÁNLÁSOK

Petőházát a tájban a Cukorgyár magas építményei jelölik ki, messziről már láthatók. A településre megérkezve azonban a településkapuk adják meg az első benyomást. Nagy lombkoronájú fák ültetésével környezetük tovább javítható.

Településeink megjelenését mindenütt meghatározza természeti környezetük. A bevezető utak menti fasorok az évszázadok alatt kialakult tájszerkezetet tükrözik, jelzik, hangsúlyozzák az útirányokat, kellemesebb közérzetet biztosítanak az utazónak. A Petőházára bevezető mellékutak mentén is találunk ilyen fasorokat, diófákkal, illetve más fafajokkal. Pótoljuk a hiányokat a Fertődre vezető út mentén, ügyeljünk a fák fennmaradására.





Gondolhatunk a településen áthaladó, várhatóan erősödő kerékpáros forgalomra is, alakítsunk ki árnyékos pihenő területeket az áthaladóknak, vízvételi lehetőséggel, információs táblával.

Az Arborétum, a tavak környezetét ne háborgassuk, őrizzük meg őket természetes állapotukban.

A település védelmének fontos része a beépített területeknek a település szélén történő természetes szegély kialakítása, védőfásítása. A fásítás a porszennyezés csökkentésében is jelentős szerepet játszik, hatása a védelem, a jobb közérzet miatt is jelentős. Alakítsunk ki ilyen takaró védőfásítást a Dombföld utcai terület körül is, biztosítva a védelmet a 85-ös út felől is.



KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA BEJÁRATOK, UTCAKERTEK, UTCÁK, TEREK

A települések utcaszerkezete, az utcák térráincai a történelmi fejlődés eredményei. Az ingatlanok közti területek szélessége nem változtatható. Ezen közterületek részleteinek kialakítása azonban a településképet jelentősen meghatározza. A burkolt és zöldfelületek aránya, a növények mérete, változatossága más-más megjelenést ad az utcáknak.

A harmonikus utcakép kialakításának méretükből adódóan legfontosabb eszközei mindenütt az egységes fasorok. Faültetés előtt ezért vegyük figyelembe a kialakult állapotokat, a meglévő értékes fákat, ahhoz illeszkedjünk.

Az árnyékos utcákban nyáron sokkal kedvezőbb a klíma. Az utcakerthebe ültetett cserjékkel, virágokkal még kellemesebb környezetet alakíthatunk ki. Az utca képe szerethetővé válik, ahová jó haza menni.



Fa ültetéskor vegyük figyelembe a közmű vezetékek, a zárt csapadékvíz gyűjtő rendszer nyomvonalát, a légyezetékek magasságát is. A csonkolt fák az utcaképet kedvezőtlenül befolyásolják. Kis növésű fajok ültethetők ilyen utcákban, pl.: gömbjuhar, gömbkóris stb. Az újonnan beépülő területeken, ahol nincsenek légyezetékek választhatunk nagyobb növésű fajtákat is, pl. ezüst hárs, korai juhar fajtákat. Természetesen gyümölcsfákat is ültethetünk. Az utcák egységes fásítása érdekében javasolt települési zöldfelületi koncepció elkészítése is.



Az örökzöldek Magyarországon nem őshonosak, válasszunk a területen őshonos, változatos megjelenést biztosító cserjékből, s egészítsük ki a látványt színes virágokkal. Ügyeljünk arra, hogy a növények a későbbiekben se lógnanak be a közlekedési úrszelvénybe, ha az utcában a járda csak később valósul meg, annak ne legyen akadálya. Sarok telkeknel figyeljünk arra, hogy a közlekedés biztonságát, az utca és a csomópont beláthatóságát a növények ne veszélyeztessék.



Ügyeljünk a burkolat, zöldfelület, járda arányaira, a jármű és gyalogos közlekedésre szolgáló burkolatok egy-egy utcában teljes hosszon legyenek egységesek. A burkolatok ne egy-egy ingatlanhoz igazodjanak, kerüjjük a színes, mintás megoldásokat. A burkolat simuljon a környezetébe, ne vonja el a figyelmet.

A kapubehajtok szélessége legyen azonos, egységes szürke, antracit színű térkő, beton vagy aszfalt burkolat. A kerékpáros felületeket a közút útburkolatához igazítsuk, önálló kerékpár útként aszfalt felület javasolt.

A templom előtti térre az artézi kút biztonságos használhatósága, a gyalogos és autós forgalom egyértelmű, biztonságos elkülönítése érdekében közterület alakítási tervet javasolt készíteni.



ÁLTALÁNOS AJÁNLÁSOK

Az építészeti útmutató második része általános, minden területen alkalmazható útmutatót tartalmaz, amely az épületek tervezésekor, építkezéskor adhat segítséget. Elsősorban a lakóépületekkel kapcsolatos, de egyéb épület tervezése során is hasznos segítség lehet.



TORNÁCOK, ELŐTETŐK

A népi építészet még Petőházáán is megtalálható jellegzetes elemei a tornácos épületek. A tornác esőtől, szélről védő kellemes külső tér. A lakás, lakhatás sok funkcióját elláthatja, átmeneti tároló, pihenő volt, néha még alvóhelyül is szolgált.

Új épület tervezésénél is tervezzünk nyitott, de fedett tereket, tornácot, teraszt. Ezek a terek a mögötte levő helyiségek klimatikus viszonyait is javítják.

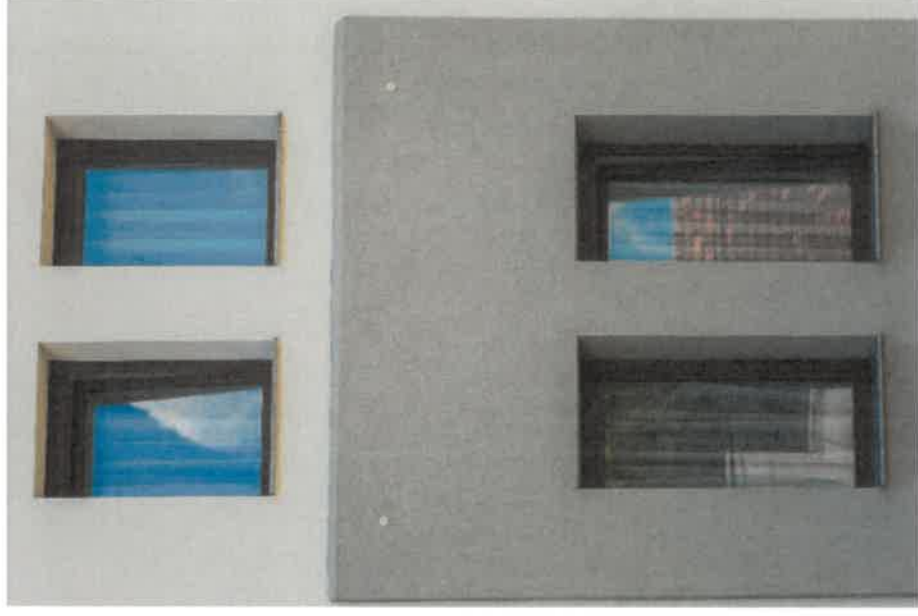
Az épületek bejáratának védelmét általában is tervezzük együtt az épület tetőszerkezetével. Az utólagosan épített más hajlásszögű, más anyagú megoldások az épület egységét bontják meg. Ügyeljünk arra is, hogy az ilyen fedett, de nyitott részeket később se üvegezzük be, mert ezzel megszüntetjük a megérkezéshez szükséges köztes teret és a belső helyiség szellőzését is. A teraszt, az épület déli, nyugati oldalát fásítással árnyékoljuk.



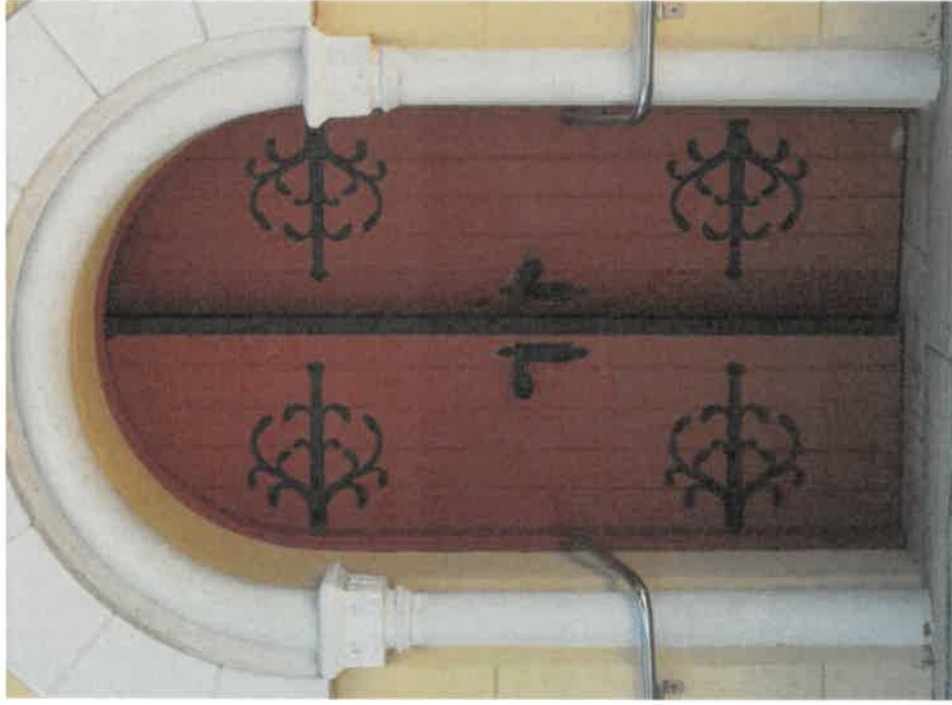
AJTÓK, ABLAKOK

Épületeink hangulatát, stílusát arányain, léptékén kívül jelentős mértékben meghatározzák az azon elhelyezett nyílászárók is. A hagyományos, szimmetrikus, az emberi archoz hasonlítható homlokzatok megnyugtatóak. A régi kétablakos, oromzatos elrendezésű parasztházak homlokzatait elődeink apró eltérésekkel, füstlikakkal, vakolat keretezésekkel, betétekkel tették egyedivé.

Mai épületeinket a nyílászárók szabálytalan elrendezése, méretválasztása, vagy vonalkód szerű szabálytalan elrendezése is izgalmassá teheti.



Régi épületek nyílászáróinál az ablakok, ajtók belső osztása is fontos részlete a homlokzatoknak. Az ilyen nyílászárókat arányaik, részleteik megtartásával újítsuk fel. Mai épületeken is alkalmazhatunk a hosszúkás arányú ablakokat, a homlokzatokat optikailag rövidíteni is lehet ezáltal.



HOMLOKZATKÉPZÉSEK

Az utca képének, különösen azokban az utcákban, ahol a házak utcavonalon állnak, meghatározó elemei a homlokzatok. Értékes, régi épületeknél eredeti mivoltukban megőrzendő; a kváderezések, ajtó, ablak keretezések, a szép húzott párkányok. A műves munka eredményei, értékek, új épületeken már nem készülnek. Őrizzük meg őket egységükben. Kerüljük a homlokzat szétszínezését, a tagozatok és a mezők színezésekor ugyanakkor a színnek az árnyalatait is használhatjuk.

A régi épületeken általános a homlokzatok hármaz osztása, lábazat, középső falszakasz tagozatokkal vagy ablakkeretetéssel, illetve a felső párkány rész. A sátorított épületek ablaksávja általában vízszintes mintázattal, keretetéssel, eltérő színnel kialakított sávot kapott. A mai homlokzatokat a homogenitás jellemzi.



Az épületek homlokzati kialakításánál fontos, hogy törekedjen egyszerűsége, illeszkedjen az utcaképbe. Tiszta épülettömegek kialakításával, a minimálisan szükséges anyag, szerkezeti és formai elem használatával kortárs és esztétikus épület alakítható ki. Petőháza a vakolt felületek jellemzőek a homlokzatokon, ezt tartsuk szem előtt.

Kerüljük az indokolatlan, összefüggéstelen látszó téglafelületeket, „mediterrán” kővel burkolt íves ábazatokat, homlokzat részleteket.

Felújításkor ne tegyünk az épületre, azon sosem volt kvádervezést, csikozást, mintázatot. A cégfeliratok, logók legyenek egyszerűek, csak a megnevezést tartalmazza, ne használjunk fényreklámokat, futó fényfeliratokat.

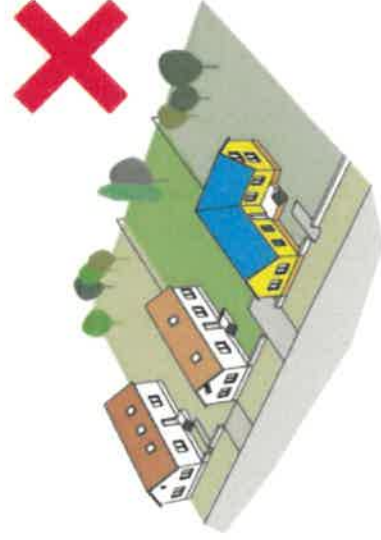


SZÍNEK

Az épület, amelyben lakunk, amelyet építünk vállalkozásunknak tükrözi ízlésünket, kialakít egy képet a hozzánk érkező látogatóban, ügyfélben. vendégben, s mindazokban akik az épület előtt elhaladnak. Ezért is fontos az épület színezése.

Kerüljük a feltűnő, rikító színeket. A kapható lila, rózsaszín, kék, zöld színek a kínálat szélesedéséből adódnak, de az utcaképet kedvezőtlenül befolyásolják. A sötét zínű homlokzatok jobban felemelegszenek, előbb ki is fakulnak. Régi, vakolat díszes homlokzatoknál a színek váltásánál az eredeti elveket kövessük, a színeket mindig negatív sarokban váltsuk.

Ipari, gazdasági épületeken se használjunk feltűnő, színes fémlemez burkolatokat, még tetőfedő anyagként sem. Petőháza az ilyen területek a település belsejében helyezkednek el, ezért a harmonikus illeszkedésnek a Cukorgyár területén várható új építkezések esetén is jelentősége lesz. A gyár területének egy része a fertődi kastélyból is látszik, ezért is nagy fontosságú, hogy milyen épületek épülnek.



KERÍTÉSEK

Kerítésünk tervezésekor, építésekor is az egyszerűsége törekedjünk. A kevesebb mindig több. A legegyszerűsebb kerítés minimális anyagfésülés és minimális, 1-2 szín alkalmazásával érhető el. Támogathatók az épülettel harmonizáló, annak anyagait használó megoldások is. Csak ezen iránymutatások figyelembevételével is már biztosak lehetünk, hogy kerítésünk más lesz, mint a többi. Szükségtelen magamutogató, mindenféle túldíszített kialakítás.

A tömör kerítések fémlemez kapuit cseréljük szép fakapukra.



Előkeres beépítésnél ne építsünk tömör kerítést, az áttört kerítés a kert klímáját is jelentősen javítja. Vegyük figyelembe a szomszédos kerítések anyagát, magasságát, színét. Kedvező a lábazat és a mezők közti egyharmados, vagy egynegyedes arány tartása.



KERTEK

A települést kondicionáló hatása miatt is fontos kertjeink gondozása, akár haszonkertként, akár díszkertként használjuk. Az utcai előkertet, szép növényeinket ne rejtjük el, legyünk büszkéik azokra. A szép kertekkel településünk szép arcúlatához is hozzájárulunk. Az intímebb hátsó kert részt elzárhatjuk növényekkel a kíváncsi tekintetek elől.

A kertet a lehető legkisebb mértékben burkoljuk le, így az eső is jobban elszívárog. Gondozzuk folyamatosan, élvezzük a természet közelségét.



Ma már a kertek kialakítása során is általánossá vált, hogy kivitelezés előtt tervezők segítségét kéri a tulajdonosok. A végiggondolt ültetéssel a kert fokozatosan, évről-évre egyre otthonosabbá válik, játszó, pihenő, vendégfogadó funkciót is elláthat, de friss gyümölcsöt, zöldséget is adhat.

A magyar kertkultúrának is komoly hagyományai vannak, ápoljuk ezeket, gyümölcsfák, gyógynövények ültetésével. Kertünk kialakításakor is vegyük figyelembe az épület stílusát, megjelenését.

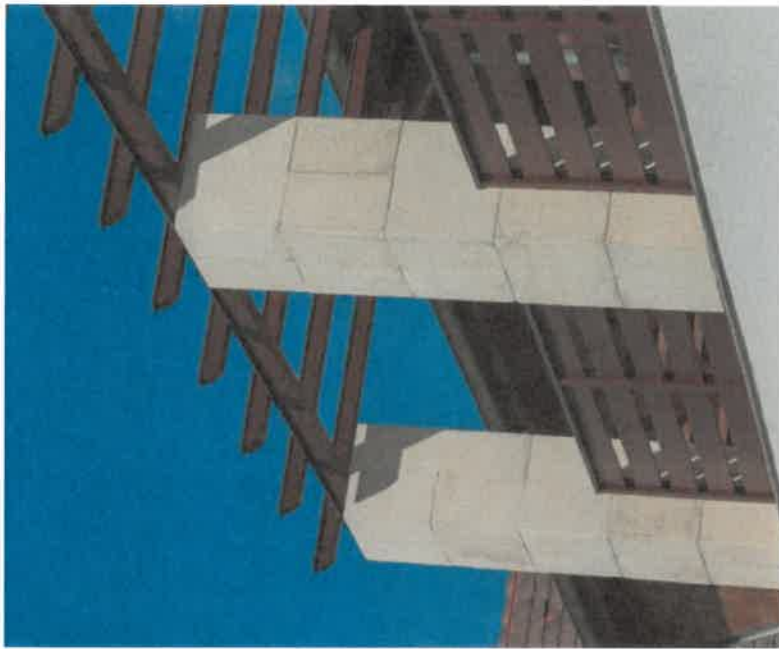
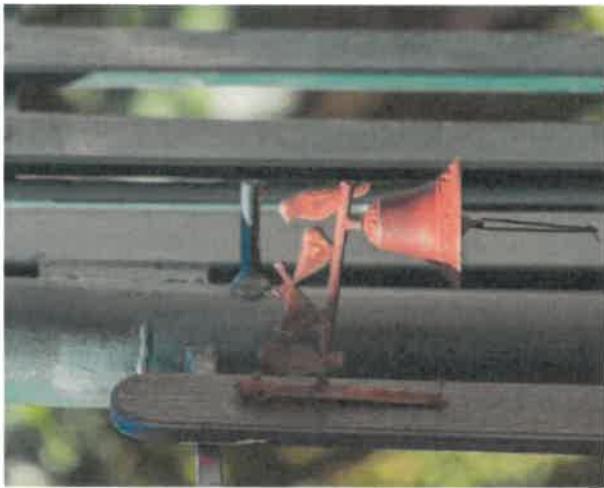


RÉSZLETEK

Az épületek elhasználódása, avulása természetes folyamat. Élettartamuk során a használók igényei is folyamatosan változnak. Nő, vagy csökken a család létszáma, a lakók vállalkozást indítanak, vagy éppen az ingatlan tulajdonosai változnak. Többször át kell alakítani, bővíteni egy-egy épületet. A felújítások, átalakítások során azonban mindig figyeljünk arra, hogy az épület értékeit tartsuk meg, akár úgy is, hogy az épület más részén használjuk fel. Jó minőségű anyagok beépítésével, gondos kivitelezéssel sokáig örülhetünk a szép részleteknek.



Régi épületeken az apró, kézműves részleteknek van nagy jelentősége, kortárs épületeken a modern anyaghasználat, a tiszta csomópontok adják az épület értékét. Az egységiség minden esetben az odafigyeléssel, az igényes tervezéssel és kivitelezéssel folyamatos karbantartás mellett érhető el.



MAI PÉLDÁK

A kis méretű saroktelken épült épület a telek mindkét telekhatárára illesztve került megtervezésre. A Fertődről bevezető út mentén az épület jelentős részének elhúzása a közterület légtérnyait növeli. A természetközeli színek miatt a modern anyag használat ellenére a kortárs épület illeszkedik tud a hagyományos vakolt karakterű épületekhez. A Kínizsi utcai homlokzat arányai az utcaképhez jól alkalmazkodnak.





A hagyományos kéttengelyes oromfalias homlokzat a régi parasztházak tömegalakítását idézi. A tornác modern újraértelmezése lehetőséget ad több funkció elhelyezésére. a tetősíkbólak nem bontja meg a tömeget, ám mégis megfelelő megvilágítást biztosít.

Az egyszerű tömegforma, az oromfalias homlokzat, a fedett bejárat, a hagyományos tetőhajlásszög alkalmazása visszafogott épületet eredményez.



SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMOK

A közmű ellátás műszaki berndezéseit, kapcsolószekrényeit a településen egységesen alakítsuk ki. Előkeret nélküli beépítéseknel ezeket az oldalsó homlokzaton helyezzük el. A közterületi kapcsolószekrényeket, egyéb közmű szerelvényeket növényesítéssel takarjuk el.

Reklámok elhelyezésére felsőbb szintű szabályozás értelmében csak az önkormányzat jóváhagyásával, utcabútoron lesz lehetséges.

Cégünk, vállalkozásunk iránymutató tábláját a településen elfogadott egységes táblákon alakítsuk ki. A közterületeken az utcabútorok legyenek egységesek, az építmények (buszmegálló stb.) minimálisan leegyszerűsítetttek, kevés szín és anyag használatával tervezettek.



IMPRESSZUM

PETŐHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Petőháza honlapcíme: www.petohaza.hu

Petőháza postai címe: Petőháza, Kinizsi Pál u. 42., 9443

Telefon: 99-380-965

Polgármester:

Polgármester email címe: polgarmester@petohaza.hu

Főpítész: M. Fábíán Edit

SZERKESZTETTE: M. Fábíán Edit

SZÖVEG: Piskolti Béla, M. Fábíán Edit

FOTÓ: a légifotókat Holper Ferenc készítette 2007-ben, Mezősi Kristóf, M. Fábíán Edit

Petőháza, 2017. december, módosítás 2022. július

A képek mindegyike Petőházában készült.

Készült a Lechner Tudásközpont sablonja és ábrái felhasználásával.

Forrásjegyzék:

Ikvai Enikő: Petőháza népeletéből és hagyományvilágából In:

Néprajzi tanulmányok Ikvai Nándor emlékére II., Studia Comitatusia 24., Szentendre 1994

Ikvainé Sándor Anikó: A lakodalom előkészületei Petőházában In:

Néprajzi tanulmányok Ikvai Nándor emlékére II., Studia Comitatusia 24., Szentendre 1994

Rozsonits Géza: Petőháza krónikája, EDUTECH Kiadó, 1997

Piskolti Béla, Lévainé Soós Klára: Petőháza története 1990-2015, A

petőházi Krónika különszáma, Oázis Közhasznú Nonprofit Kft., 2014

Győr-Moson-Sopron Megye Kézikönyve, CEBA Kiadó, 2004

Petőháza rendezési terve és alátámasztó munkarészei, Regioplan Kft.



Petőháza Község Önkormányzata Képviselőtestületének

/2022.() önkormányzati rendelete

A településképről szóló 17/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Petőháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva A településképről szóló 17/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

A településképről szóló 17/2017.(XII.20.) rendelet (a továbbiakban R.) 13.§-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

(4) Nem közterületi kerítés legfeljebb 2,00 méter magasságig építhető. Lakóterületen a nem közterület határán létesített kerítések előkertti szakaszait áttörten kell kialakítani.

(5) Amennyiben az ingatlan feltárási közterület szélessége nem éri el a 12 métert, a kapubehajtó szélességében a kerítés vagy kapu a telek belseje felé legfeljebb 5,0 m mélységig beljebb tehető.

2.§

A R.19. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

(4) Az ingatlanok le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani.

3.§

A R. 20. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) Közterület felé tömör kerítés vagy kapu csak lakóterületen építhető, abban az esetben, ha a lakóépület az utcai telekhatáron áll és a kerítés hossza a 6 métert nem haladja meg.

A R. 20. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki és az eredeti (3)-(6) bekezdés számozása (4)-(7) bekezdésre változik:

(3) A 85. sz. főút felé lakóterületen kerítés 2 méter magasságig építhető, a kerítésnek min. 10 %-ban átláthatónak kell lennie.

A R. 20.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(8) Történeti településrészen és a családiházak területén garázs közterületről közvetlenül nem nyitható, kivéve, ha az a kialakult állapot (telekszélesség) miatt műszakilag más módon nem biztosítható és a saroktelkek esetében.

A R. (8)-(17) bekezdés számozása (9) bekezdésre változik.

A R. 20.§-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki és az eredeti (9)-(17) bekezdés számozása (11)-(19) bekezdésre változik:

(10) Teljes tömegében lapostetős lakóépület nem építhető. A tetőfelület legalább 60 %-ának magastetősnek kell lennie. A magastető tetőhajlásszögét 25° és 45° közt kell kialakítani, a 15. § (4) bekezdése és a 20. § (13) bekezdésben foglaltak figyelembevételével

A R. 20. §-a a következő (20) és (21) bekezdéssel egészül ki:

(20) Lakóterületen az építési helyen belül, a lakóépület mellett elhelyezett fő funkciót kiegészítő (mellék)épületek, építmények anyaghasználata nem térhet el a főfunkciójú épületétől. Fém hullámlemez falszerkezetű tároló épület építési helyen belül csak a lakóépület mögött, közterületről nem láthatóan helyezhető el.

(21) Lakóterületen az előkert és az oldalkertnek az előkerttől mért 20,0 m-es sávja területének legfeljebb 50%-a burkolható le, kivéve a parkoló kialakításához szükséges területet. A fennmaradó területrészt növényzettel borított felületként kell kialakítani

4.§

A R. 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) Az ipari terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 100 m²-ként egy lombos fát kell elültetni. Nem kell a faültetés szempontjából beszámítandó területek között figyelembe venni a későbbi beruházási ütemekben megvalósuló, átmenetileg zöldfelületként kialakítandó területeket.

A R. 21. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

(3) A szabályozási terven jelölt helyeken és szélességben takaróvédőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás tömör zárású. Háromszintű növényzetből – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – kell létrehozni. A védőfásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajoknak kell alkotni.

5.§

(1) A rendelet kiegészül 8/A fejezet címmel

8/A. Településképi szempontból meghatározó táji- és természetvédelmi területek

6.§

A R. a következő 22/A §-sal egészül ki:

22/A.§

(1) A természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeken úgy lehet a vonatkozó előírások szerint elhelyezhető építményeket telepíteni és kialakítani, hogy

- a) a terület természeti állapotának megtartása,*
- b) javítása,*
- c) a tájkarakterek minőségének megóvása*

összhangban legyen a természeti területtel és illeszkedjen a településképhez.

7.§

A R.32. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

(4) Kerítésen reklám nem helyezhető el.

8.§

A R. 35. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) A településképi szakmai konzultáció kérelmezése legalább egyszer kötelező a településképi szempontból meghatározó területen levő ingatlanon történő:

a) lakóépület építése esetén a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet hatálya és az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén;

b) lakóépületek közterületről látható bővítése, homlokzatának felújítása, átalakítása esetén

c) az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén

d) helyi védelem alatt álló épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bővítése esetén;

e) közterületen növényzet ültetése és térburkolat elhelyezése esetén

f) településképi szempontból meghatározó területen az építmények homlokzatára; cégér, cégfelirat, címtábla, grafikai elem elhelyezése esetén;

g) közmű-létesítmények (nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomás-szabályozó) elhelyezésénél.

A R. 35. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(3) A kötelező szakmai konzultáció iránti kérelemhez jelen rendelet 3. sz. melléklete szerinti kérelem nyomtatványt és dokumentációt kell elektronikus úton a hivatalos honlapon feltüntetett e-mail címre (petohaza@petohaza.hu) megküldeni vagy papír alapon az önkormányzati hivatalban benyújtani. A csatolandó dokumentáció megegyezik az egyszerű bejelentéssel, illetve építési engedéllyel végezhető építési tevékenységekhez beadandó dokumentáció vázlattevényt szintű dokumentumaival, melyet utcafényképpel vagy utcaképi fotómontázzsal, vagy utcaképi látványtervvel kell kiegészíteni. Egyéb esetekben a tervezett tevékenység megítéléséhez szükséges dokumentációt kell benyújtani.

A R. 35. §-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

(6) A konzultáció elektronikus úton is lefolytatható.

(7) Amennyiben a konzultációra benyújtott dokumentáció a teljeskörű véleményalkotásra nem alkalmas, a főépítész hiánypótlást küld a kérelmezőnek. A konzultáció a hiánypótlás benyújtása után kerül lefolytatásra.

9.§

A R. 14. §, 20.§ (12) és (14) bekezdése, 35.§ (5) bekezdése hatályát veszti.

Ez a rendelet napon lép hatályba.

Lévainé Soós Klára
polgármester

Dr. Horváth Tímea
jegyző

Ezen rendelet Petőháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2022..... hó napján tartott ülésén fogadta el.

A kihirdetés napja:

Petőháza, 2022.....

Dr. Horváth Tímea
jegyző

A R. 1. melléklete helyébe az alábbi melléklet lép:

1. melléklet a 17/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelethez

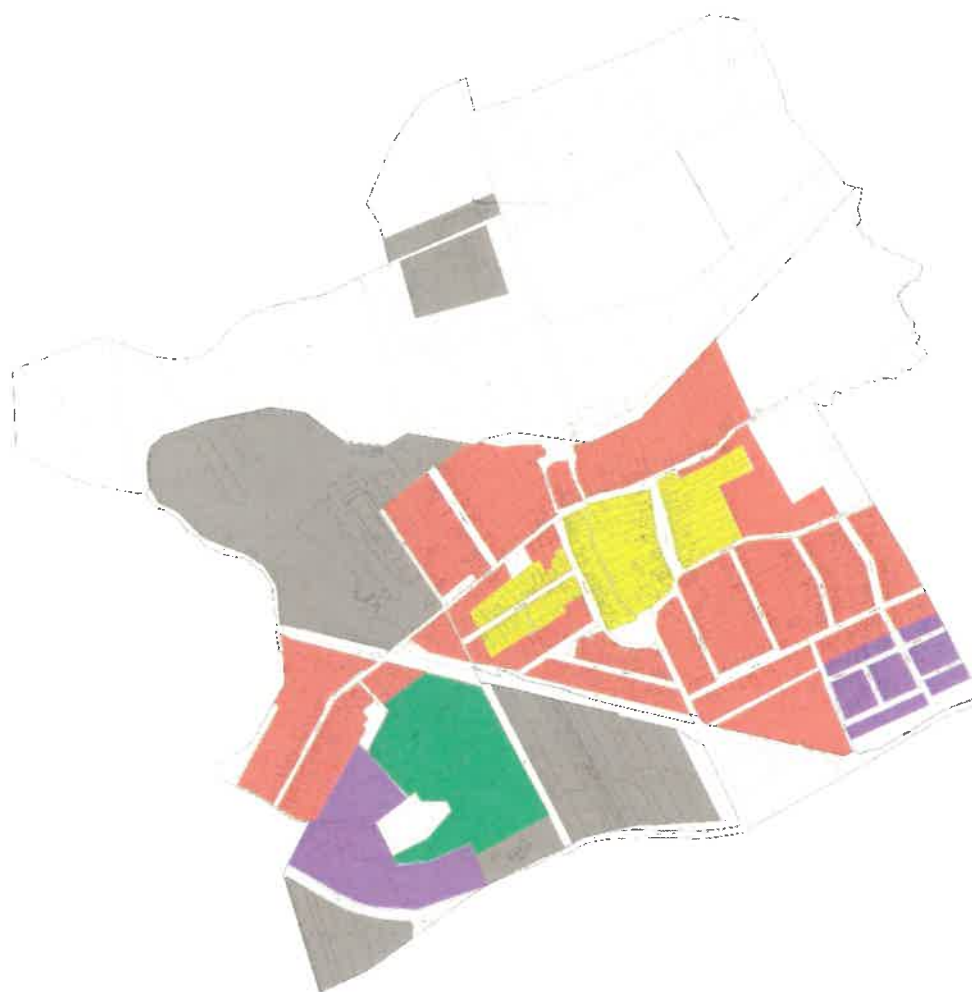
A helyi egyedi védelem alatt álló elemek






	hatsz.	cím	megnevezés (cím)
1.	12	Dózsa Gy. u. 10.	lakóház
2.	95/1	Dózsa Gy. u. 23.	lakóház
3.	101	Dózsa Gy. u. 30.	lakóház
5.	291	Kinizsi Pál utca 43.	lakóház
6.	126	Petőfi Sándor u. 12.	lakóház
7.	231		Vasútállomás régi épülete
8.	199/2	Kinizsi u.	régi villaépület a Cukorgyár területén
9.	199/2	Kinizsi u.	téglakémény a Cukorgyár területén
10.	199/2	Kinizsi u.	facsoport a villa körül a Cukorgyár területén

A R. 2. melléklete helyébe az alábbi melléklet lép:

2. melléklet a 17/207.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

Településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása



-  Történeti településrész
-  Családházás területek
-  Új beépítésű területek
-  Cukorgyár területe és ipari-gazdasági területek
-  Rekreációs területek



Ökológiai hálózat részei



Természeti terület

R. 3. melléklete helyébe az alábbi melléklet lép:

3. sz. melléklet a 17/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

KÉRELEM

Településképi Szakmai Konzultációhoz/ Bejelentéshez*

Építtető	Neve:
	Lakcíme:
	Értesítési címe:
	Telefonszáma:
	e-mail címe:
Felelős tervező	Neve:
	Értesítési címe:
	Telefonszáma:
	e-mail címe:
	Tervezői jogosultsága:
Tevékenység	Helye (utca, házszám): Petőháza,
	Tárgya:
	Rövid leírása:
	Hrsz
	A terv típusa
	Megjegyzés

A kérelmező a kérelem benyújtásával tudomásul veszi, hogy a hirdetményi tervek, az utcai homlokzatok és a helyszínrajz adatszolgáltatásként felhasználásra kerülhetnek a szomszédos ingatlanok településképi konzultációs eljárásaiban.

Kelt,

.....
Kérelmező: Építtető/tervező*

*A megfelelő aláhúzendó.

A R. 2. függelék helyébe az alábbi függelék lép:

2.sz. függelék a 17/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

Műemléki védelem

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	hrsz
	12557	Cukorgyár Építmény- együttes, Ipari épületegyüttes		Regisztrált örökségi érték	

3.sz. függelék a 17/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelethez

Régészeti lelőhelyek

	azonosító	lelőhely- szám	hrsz-ok
Petőházi útélágazás	49068	10	269/112, 269/119, 269/116, 269/96, 269/118, 269/113, 269/117, 269/37, 269/104, 269/91, 269/111, 269/121, 269/110, 269/109, 269/120, 269/106, 269/105, 034/3, 269/47, 269/103
Lésalja- dűlő	33059	1	046/3, 042/5, 042/4, 042/2, 042/6
Vágóhid	33060	2	030/4, 027, 030/3, 028/2
Cukorgyár	33061	3	199/5, 199/1, 048
Kossuth utca	49337	4	201, 186, 187, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 220/1, 219/1, 218, 217, 214/1, 214/2, 223/1, 185, 222
Cukorgyár II.	49339	5	199/5, 230, 228/2
Tóalja	57296	6	028/2, 028/3, 028/4, 029, 030/2, 030/3, 031, 033, 034, 042/7, 042/8, 042/9, 046/3, 047/4, 047/6, 047/7, 038, 043/3, 032/1, 032/2, 030/4, 027, 048, 030/5, 047/5, 147, 146, 144, 143, 142, 141, 140, 13/16, 139, 035, 030/6
Gyári utca	63706	7	199/4, 226, 199/6, 203/2, 205, 227