,

KÁROLYHÁZA

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV
2017

KÁROLYHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

Készítette: Károlyháza Község Önkormányzatának megbízásából
Kalmár Ágnes önkormányzati főépítész

Településrendezési konzulens: Regioplan Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés *4*

2. Károlyháza bemutatása *5*
fejlődéstörténet *5*
településkép, településkarakter *9*

3. Örökségünk *11*

4. Településrészek eltérő karakterrel *17*
karaktervizsgálat *17*
Hagyományos falusias karakter *18*
Új beépítésű falusias karakter, meglévő és tervezett *20*
Vegyes intézményi karakter, tervezett *22*
Gazdasági, ipari karakter, meglévő és tervezett *24*
Átalakuló gazdasági karakter *25*
Gazdasági, nagyüzemi mezőgazdasági karakter *29*
Különleges, turisztikai karakter *30*
Mezőgazdasági karakter *31*
Településképi szempontból meghatározó terület *31*

5. A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 34
építészeti útmutató 34
Hagyományos falusias karakter *35*
Új beépítésű falusias karakter, meglévő és tervezett *38*
Vegyes területi karakter, meglévő és tervezett *38*
Gazdasági, ipari karakter, meglévő és tervezett *38*
Átalakuló gazdasági karakter *39*
Gazdasági, mezőgazdasági jellegű karakter, meglévő és tervezett *39*
Különleges, turisztikai karakter *40*
Mezőgazdasági karakter *40*
Településképi szempontból meghatározó terület *40*
közterületek településképi útmutatója *40*
utcák *40*
közterületek, közparkok, közkertek *41*

6. Jó példák bemutatása 43
épületek, építészeti részletek 43
kertek, kerítések 45
zöldfelületek 46
reklámok, reklámhordozók, sajátos építményfajták *47*
cégérek, hirdetőtáblák *48*

BEVEZETÉS 1

Majorság volt egykor. Később vasút vezetett mellette. Külterületi lakott hellyé vált. Most 15 éves, önálló, mezőgazdasági múltú és jelenű település, kilométeres távolságban a legutóbbi anyatelepülésétől.

Kis falunk mai képének kialakulása alig fél évszázados múltra tekint vissza. Feladatunk, hogy mi, helyi lakosok, a településünkre visszatérők, valamint az újonnan beköltözők együtt formáljuk tovább településünk képét, életterünket. Tegyük ezt pedig oly módon, hogy az nemcsak számunkra jelentsen örömet, de az áthaladókra, bennünket felkeresőkre is pozitív hatással legyen!

Jelen dokumentáció, az arculati kézikönyv feltárja építészeti és természeti értékeinket. Ismerteti a településen belül jól elkülönülő településrészek arculati jellemzőit és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek, reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések, energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak alkalmazására, valamint a zöldfelületek kialakítási módjára.

KÁROLYHÁZA BEMUTATÁSA 2

Fejlődéstörténet

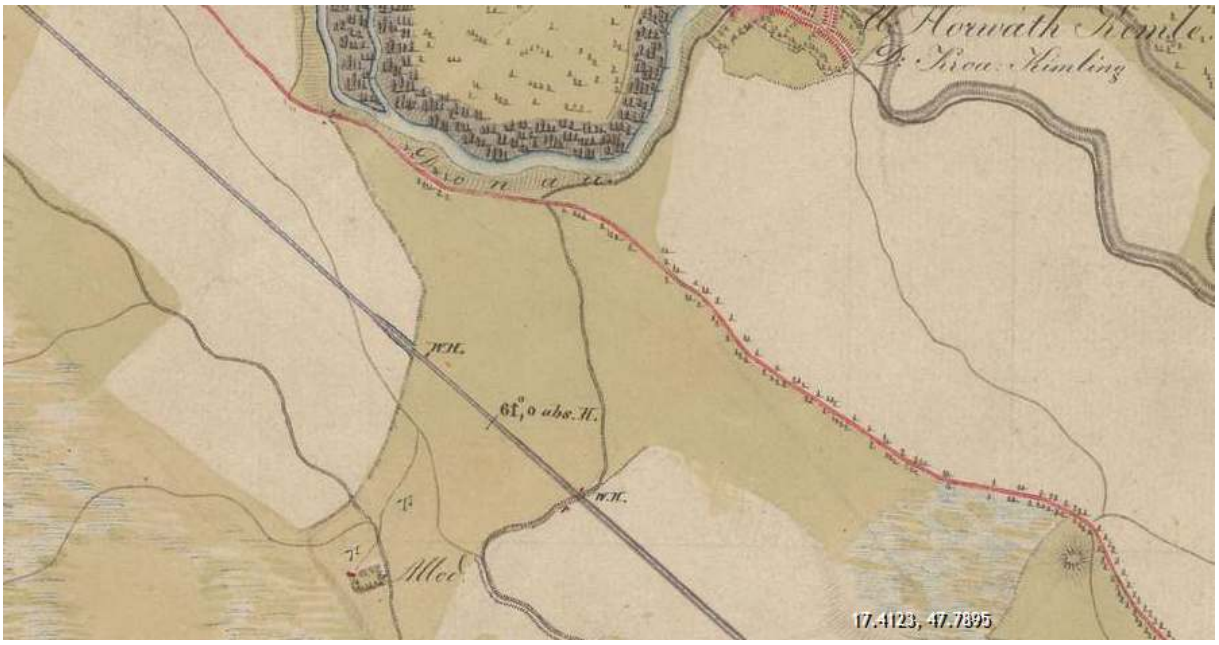
A település kialakulásának pontos idejére és módjára vonatkozó adatokkal nem rendelkezünk.

A terület már a honfoglalás előtt lakott hely volt. A közeli Novák első említése 1210-ből származik, de Horvátkimle és Magyarkimle is biztosan létezett már a 15. század elején.

A Magyar Királyság területén 1782 és 1785 között elvégzett – I. katonai felmérés mindössze egy mezőőr, vagyis feldhütter tanyáját tűnteti fel a mai beépített területektől délkeletre, az M1 jelű autópályától északra.

I. katonai felmérés Forrás: www.mapire.eu

1806 és 1869 között került sor az úgynevezett II. katonai felmérésre. Mosonmagyaróvár környékének felmérési évéről nincs adat; a tőle keletre eső területeket 1839-ben, a tőle délre esőket 1846-ban mérték fel. Ugyanakkor a térkép jelentős változást, az 1856-ra átadott Bruck-Győr-Újszőny közötti vasútvonal szakaszát már ábrázolja. Allodiumként, vagyis majorságként tűnteti fel továbbá a mintegy 100 évvel korábbi felmérési helyen lévő birtokot.



II. katonai felmérés Forrás: www.mapire.eu

Magyarországon az 1849. évi császári pátens rendelte el a kataszteri felmérést, amelynek elsődleges célja az volt, hogy a földadó megállapításához pontos adatokat szolgáltasson. 1856-ban kezdődött a részletes, telkenként történő felmérés, amely az ország nagy méretarányú térképezését jelentette.
1856-ban a Magyar Királyság nyugati határán, a Dunántúlon kezdték a felméréseket.

Kataszteri felmérés Forrás: www.mapire.eu

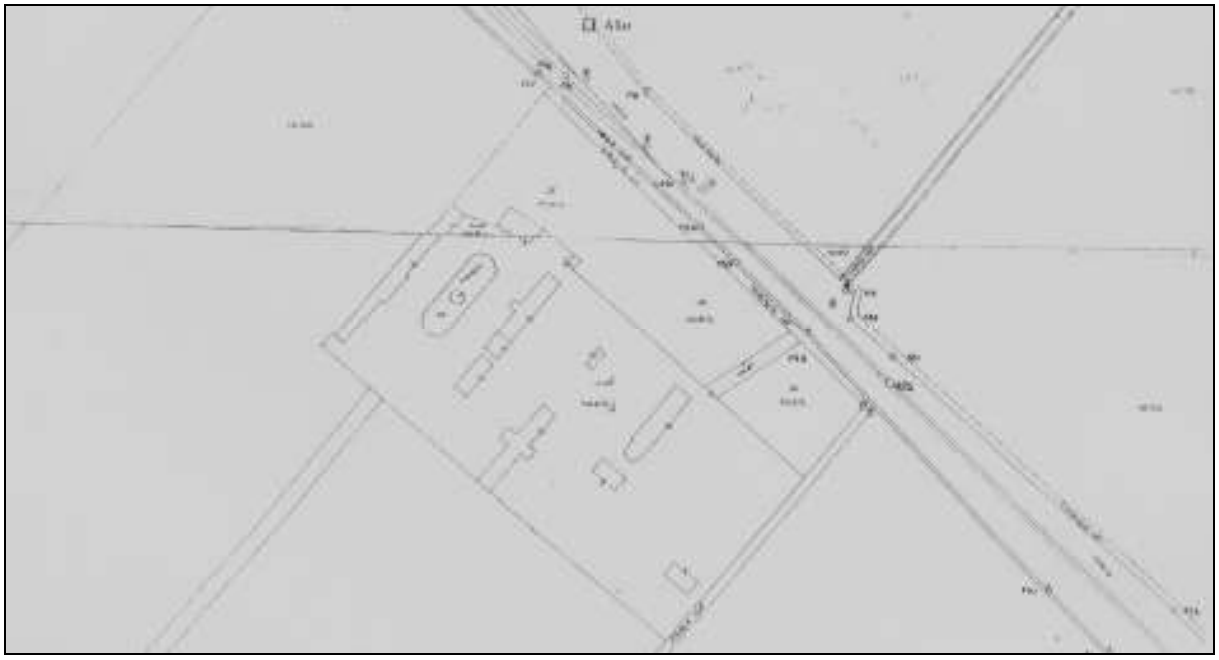
A kataszteri felmérés a mai Károlyháza területén több gazdaságot is feltűntet. A térképen a vasút mentén jelölt épületegyüttes az intézői lak, kastély, később iskola épületével és környezetével azonosítható.
1872-ben, az immár harmadik katonai felmérés során találkozhatunk először a gazdaságok neveivel. A térkép jelzi a második felmérésen is látható, itt Mayernek nevezett épületegyüttest, továbbá, Rabl, Winter, valamint Hegedűspuszta nevű gazdaságokat.

Károlyháza településmagja a közvetlenül a vasút mellé telepített Winter major köré szerveződve alakult ki. A település létrejöttében meghatározó volt a gazdaság működőképessége, a mai 1. sz. Budapest-Hegyeshalom európai törzshálózati vasúti fővonal által biztosított szállítási és elérhetőségi lehetőség, valamint a Horvátkimlével való vasúti összeköttetés.

III. katonai felmérés, háttérben a 2017. évi műholdkép Forrás: www.mapire.eu

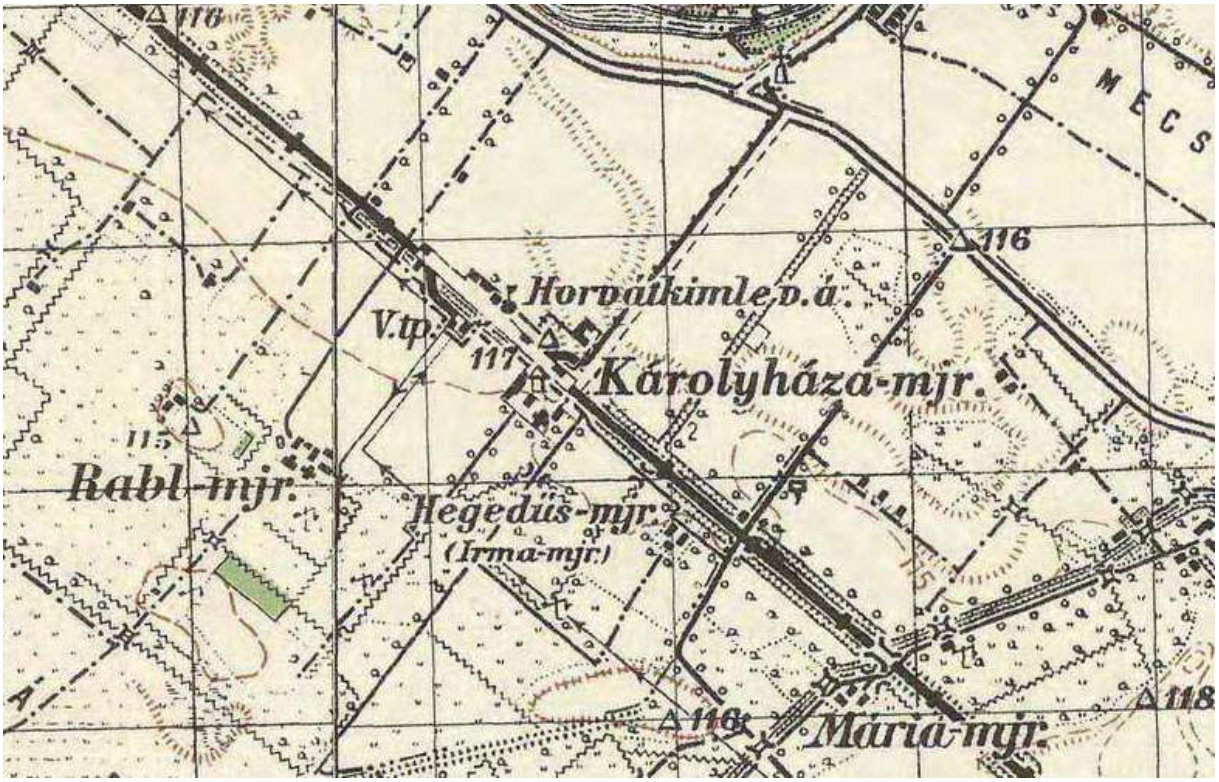
A Károlyháza elnevezéssel először az 1898-as helységnévtárban találkozhatunk. Ettől kezdve az 1900-as években Károlyháza puszta, vagy Károlyháza majorként szerepel a helységnévtárakban. Nevét feltehetően a 19. század közepén élt Károly főhercegről, a magyaróvári uradalom tulajdonosáról kapta.

Moson 1904. évi kataszteri térképe részletesen mutatja Károlyháza major épületeit. A gazdaság ekkorra kibővült. Az akkori épületek közül több ma is azonosítható.



Moson kataszteri térképe Forrás: A magyaróvári nagybirtok története

1933-ban Károlyháza majorban már 75 fő, Rábl-majorban pedig 65 fő élt.



Magyarország katonai felmérése, 1941 Forrás: www.mapire.eu

A II. világháború után a birtokot államosították és létrehozták a Károlyházi Állami Gazdaságot. 1956-ban Károlyháza még Mosonmagyaróvár tartozéka volt. 3 évvel később, 1959-ben Horvátkimléhez csatolták. Ugyanebben az évben a kisebb állami gazdaságokat Lajta-Hanság Állami Gazdaságként összevonták. A településen a vasút északi oldalán létrehozták az V. Tangazdaságot, valamint déli oldalán a tehenészeti telepet.
A tangazdaság működtetésére a vasúttól északra eső területre a 60-as években az Alföldről telepítettek be lakosokat. A Vadvirág utcát alakították ki először, majd a Mező utcát. A déli oldalon előbb a Rózsa, majd az Úttörő és Határ sort építették be.

1966. szeptember 30-án Magyarkimle és Horvátkimle egyesült, s innentől kezdve önállósulásáig Kimle külterületi lakott részét képezte.

A vasút déli oldalán korábban működő majorok elvesztették szerepüket, Mayer és Hegedűs (Demkó, Irén) gazdaságok épületeit lebontották. Hasonló sors várt Károlyháza-majorra és Rábl-majorra is, itt azonban az épületek egy része fennmaradt.

1995-ben megkezdték a Hársfa utca beépítését, mely még napjainkban is tart.

2002. október 20-án a település Károlyháza néven önállóvá vált.

Településkép, településkarakter

A település a Kisalföldön, a Győri-medence középtájának Mosoni-sík és Hanság kistájainak határán helyezkedik el. A táji, domborzati adottságok miatt kis felszínkülönbségű a területe. A változatos domborzat hiánya miatt az útkísérő fásítások, erdőterületek, északnyugat-délkeleti sávban az elektromos vezetékek és azok tartóoszlopai, a hidroglóbusz, valamint a földszint + emelet beépítésű épületek is kiemelkednek a tájból.

Meghatározó, hogy a település területét vasútvonal metszi át. Sajátosság, hogy a fő közlekedési utak és a vasútvonal metszéspontja nem a településközpontban, vagy a lakóterületen, esetleg annak közvetlen közelében található.

Az 1-es sz. főútról a településre bekötő út vasúton túli továbbvezetése nem egyenes vonalú és úgy vezet el az érkezési helyen az egykori kastély és parkja mellett, hogy az szinte nem is érzékelhető.
Az északi és déli településrészt nincs, ami szervesen összekösse, azok szinte különálló egységként működnek.
A település történelmi múltja miatt organikus településfejlődés nem következett be, egységes szerkezet nem alakult ki. A mezőgazdaság által életre hívott településen a gazdálkodás, különösen az állattenyésztés ma is meghatározó, a gazdálkodás építményeinek képe jelentősen, szinte átalakíthatatlanul formálja ma is a település arculatát.
Károlyháza nyugalmat árasztó képét a főbb közlekedési vonalakról letérve, a rövid szakaszú kis utcákban barangolva mutatja meg.

A meglévő, beépített lakóutcák képe közel egységes, eltérést a közterületi fásítás jelent. A déli oldal lakóutcái nagy lombkoronájú fákkal beültetettek, így a vegetációs időszakban az épületek többsége rejtve marad. Ezzel szemben az északi oldalon ez vagy hiányzik, vagy a növényzetet alacsonyabb magasságú fás szárú növények alkotják.
A gazdasági funkcióknak helyt adó területek képe nem formálja előnyösen a településképet sem az északi, sem pedig a déli oldalon. Északon a meglévő, jelentős tömegű épület leromlott műszaki állagú épülete, a déli oldalon, az egykori major régi és új épületeinek halmaza, udvaraik rendezetlensége, a térfalak hiánya zavaró.

A település hatályos településrendezési terve jelentős beavatkozásokra ad lehetőséget. A terv a település (új) központjának kialakítására a vasúttól északra eső területen ad lehetőséget. A kialakítás feltétele többek között az ott működő gazdasági egység áttelepítése. Az intézmények mellett az északi oldal a lakóterület fejlesztés távlati iránya. A rendezési terv a meglévő lakóterület kismértékű keleti és nagyobb mértékű nyugati irányú kiterjeszthetőségét tartalmazza. Ezen fejlesztési területektől, egyúttal a településre bevezető úttól keletre eső területen nagymértékű gazdaságfejlesztéssel számol a település.

A rendezési terv még nem tartalmazza, de a település az egykori intézői lak köré szervezett major területének jelentős átalakítását tervezi. A fejlesztési tervek között szerepel temető létesítése, valamint rendezvénytér kialakítása is, a két területet megfelelően elválasztva egymástól, valamint megfelelő teret biztosítva számukra.
Megállapítható, hogy az előzőekben bemutatott fejlesztések végrehajtása a mai településképet jelentősen átformálná.

A település területén az eltérő karakterű területek meghatározása, bemutatása és azokra ajánlások megfogalmazása a kijelölt fejlesztések figyelembe vételével, valamint a fejlesztési célok ismeretében történhet.

A kastély közelében

ÖRÖKSÉGÜNK 3

A település több szempontból is fiatalnak számít. Egyrészt azért, mert 2002-ben kapott önálló települési rangot, másrészt azért, mert a lakóterületek kialakítására csak az 1960-as éveket követően került sor.

A mezőgazdasági múltú településen az épített értékeket tehát elsősorban nem a lakó, hanem a gazdasági épületek között lehetett keresni. A második világháborút követő gazdasági átalakulás következtében azonban az egykori majorokban megszűnt a gazdálkodás, az építmények döntő része lebontásra került.

2004-ben, az önállóvá vált településre készített első rendezési terv a fenti előzmények után kevés épített értéket tudott feltárni a településen. A felmérés óta eltelt 13 évben közterületi fejlesztések gazdagították a települést, emellett a közigazgatási terület délnyugati, Hanság kistájba tartozó területei természeti értéket jelentenek.

1. Intézői kúria és parkja

Az egykori intézői kúria, kastély, később általános iskola alaprajza a 19. századi kataszteri felmérésen, valamint a harmadik katonai felmérésen már felfedezhető. Vagyis 1872-ben már biztosan állt, kora így legalább 145 év.

Egykor a major legrangosabb épülete volt, de szerep nélkülivé vált. A funkcióhiány állagának romlásához vezetett. Ma még készíthető olyan fénykép, mely az eredeti rangot érzékelteti. Az épület déli oldalán beszakadt tetőzet, ledőlt fő és válaszfalak, ablaküvegnélküliség mutatja a reális képet.

2004. évben megállapításra került, hogy mielőbbi beavatkozás szükséges az épület megmentése érdekében. Ez jelen kézikönyv készítésekor még inkább sürgethető. A mai kor eszközeivel az épület még menthető, helyreállítható lenne. Ehhez, mivel védelem alatt már nem áll a magántulajdonban lévő építmény, különösen fontos, hogy funkciót találjanak számára. A legmegfelelőbb talán a szálláshely funkció lenne, de gazdasági telephely irodájaként, vagy nevelési, egészségügyi intézményként szintén működhetne.

forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

Az épületet három oldalról határoló facsoport határolja. 2012-ben a település pályázati forrás felhasználásával az épülettől keletre eső, immár önkormányzati területet felújíttatta és megkezdte a park visszaállítását az aljnövényzet kitisztításával, a fák között kavicsolt sétány kialakításával, tájékoztató oszlop és padok kihelyezésével. A pályázaton a helyi védelemmel nem érintett területek fejlesztési igényével lehetett részt venni.
A befektetés révén a településképet kedvezően formáló, a lakókörnyezet minőségét növelő terület alakult ki, egyúttal nyerte vissza az egykori rangos formájához hasonló képét. A park folyamatos karban tartása, a rendezett terület kiterjesztése szükséges, s legfőképp a használattal, élettel való megtöltése. Az egykori kúria épületének hasznosításával ez is megoldódhat.

forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

2. I. világháborús sírhely, 0159 hrsz.

A település belterületétől keleti irányban, az egykori Demkó majorban található a település egy földbirtokosának nyughelye. A sírhely helyi védelem alatt áll, felmérése megtörtént.

A felmérés szerint: a síremlék kb. 3,5*4,6 m téglalap alaprajzú. Az 50 cm magas lábazat 15 cm vastag, ami középen oszloppal van hangsúlyozva. A fedlap 20 cm széles, és az oszlopok tetején 26*26-osra van megszélesítve. A két hosszanti lábazat kettényílt.
A lábazatot összekötő sírkő 2,26 m magas, íves vonalakkal osztott, nyomon követhető a mécsesek helyének szolgáló „fülek”. Középen márványkőbe vésett felirat található.
A márványtáblát két 1,1 m magas oszlop veszi közre, amin valószínűleg valamiféle díszítés vagy kép volt, mára sajnos csak a nyoma található.

Anyaga: vasbeton, a fedlap és a sírkőn még az omladozó mészvakolat sok helyen megtalálható.

„AZ ŐSI FÖLDÉRT-EZ ŐSI FÖLDBEN
ALUSSZA ITT ÖRÖK
HŐSI ÁLMÁT
FRINT-SCHWARZE TIBOR
FÖLDBIRTOKOS
TART. HUSZÁRFŐHADNAGY
ELESETT 1915. JÚN. 30. BANONIENNÁL
SZERETET ŐRZI EMLÉKÉT”

3. Védett természeti területek

A település közigazgatási területének M1 jelű autópályától délnyugatra eső területei (Hanság) országos jelentőségű védett területnek, valamint nemzetközi egyezmény alá eső területeknek minősítettek.
Az itt található összefüggő erdőterületek a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság működési területéhez tartozva:

országos jelentőségű védett területként
- védett természeti területnek
- fokozottan védett természeti területnek

nemzetközi egyezmény alá tartozó területként
- különleges madárvédelmi területnek (Natura2000)
- kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területnek minősülnek.

Ennek az erdőterületnek egy 170 méteres, közigazgatási terület és csatorna közé eső területsávja

országos jelentőségű védett területként
- erdőrezervátumnak minősített.

Az összefüggő erdőterülettől északkeletre eső terület
egyéb, tervezéskor figyelembe veendő területként
természeti területnek minősített.

E két terület összessége
egyéb, tervezéskor figyelembe veendő területként
Magas Természeti Értékű Terület, valamint Az Országos Ökológiai Hálózat részét képezi.

Egyéb, tervezéskor figyelembe veendő területként
tájképvédelmi övezetbe tartozik a település délnyugati, autópályától délre eső területsávja, valamint az 1-es sz. főút menti területsáv.

Csatorna menti növényzet, valamint telepítéssel létrehozott erdőterületek az autópályától délre, a Hanságligetre vezető út mentén.

Az erdőterületeken az erdei kilátó, a magasles, az erdei pihenő, továbbá az erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó építmény kivételével építmény elhelyezése kerülendő, nem javasolt. Meg kell tehát őrizni az erdőségek zavarásmentes látványát.
Az erdőterületet átszelő főbb közlekedési utak, így például a Hanságligetre vezető út jó karban tartása elősegíti a táj megismerhetőségét. A gyalogosan is járható utak mellett javasolt ismertető táblák kihelyezése. A jogszabályi védettség tartalma, célja így tudatosulhat az emberekben.

4. Emlékmű

A település önállóvá válásának 10. évfordulója alkalmából emelt emlékmű, 2012-ből.

5. Egykori vasutas ház

Az építmény vasúti területen található, jelenleg elhanyagolt állapotban van. Felújítva, funkcióval ellátva, környezetét rendezve elhelyezkedéséből adódóan a településképet jelentősen formáló hatású lehetne.

TELEPÜLÉSRÉSZEK ELTÉRŐ KARAKTERREL 4

Karaktervizsgálat

Károlyháza község 1960-as évektől kezdődően beépített, lakóterületi területei hagyományos falusias karakterbe soroltak.
A telekszélesség a karakteren belül rendívül egységes, 17 és 20 méter közötti, leggyakrabban 18 méter. A telekmélység utcánként egységesen 50 (Vadvirág utca), 60 (Mező, Rózsa, Határsor utca), vagy 70 méter (Úttörő utca).
Az épületek kora közel azonos, 40-50 év közötti. Kialakításuk vagy sátortetővel, vagy az utcával párhuzamos gerinccel történt. Átalakítással kevéssé érintettek. Az északi oldalon a Mező utcai épületek döntő többsége ma is sátortetős, míg a Vadvirág utcában az utcára merőleges gerincű épületek a jellemzőek.
A déli oldalon a Rózsa utca ikres beépítésű, de ezen épületek itt is földszintesek. Az egykori kastélyhoz közel összesen három épületet találunk, mely emeletes, többlakásos kialakítású. Külön karakterbe sorolásuk a falusias telekhasználat miatt nem indokolt.

A telekvégben, csaknem a teljes telekszélességben húzódó, vagy a hátsó telekhatárra merőleges gazdasági építmények (tárolók, garázsok) az északi oldalon szinte minden teleknél jellemzőek. A kiskerti, haszonkerti hasznosítás, a háztáji állattartás ma már ritka. A telkek pihenőkertként hasznosítottak, füvesítettek.

A lakóterület mellett a gazdasági egységek jelenléte meghatározó a településen. Figyelembe véve az e célra kijelölt területek nagyságát, megállapítható, hogy még hosszú ideig meghatározó is fog maradni. Az északi oldalon a meglévő gazdasági egység áttelepítése tervezett. Addig is az épület jó karban tartása mellett legalább az utcafronti homlokzat felújítása lenne szükséges.

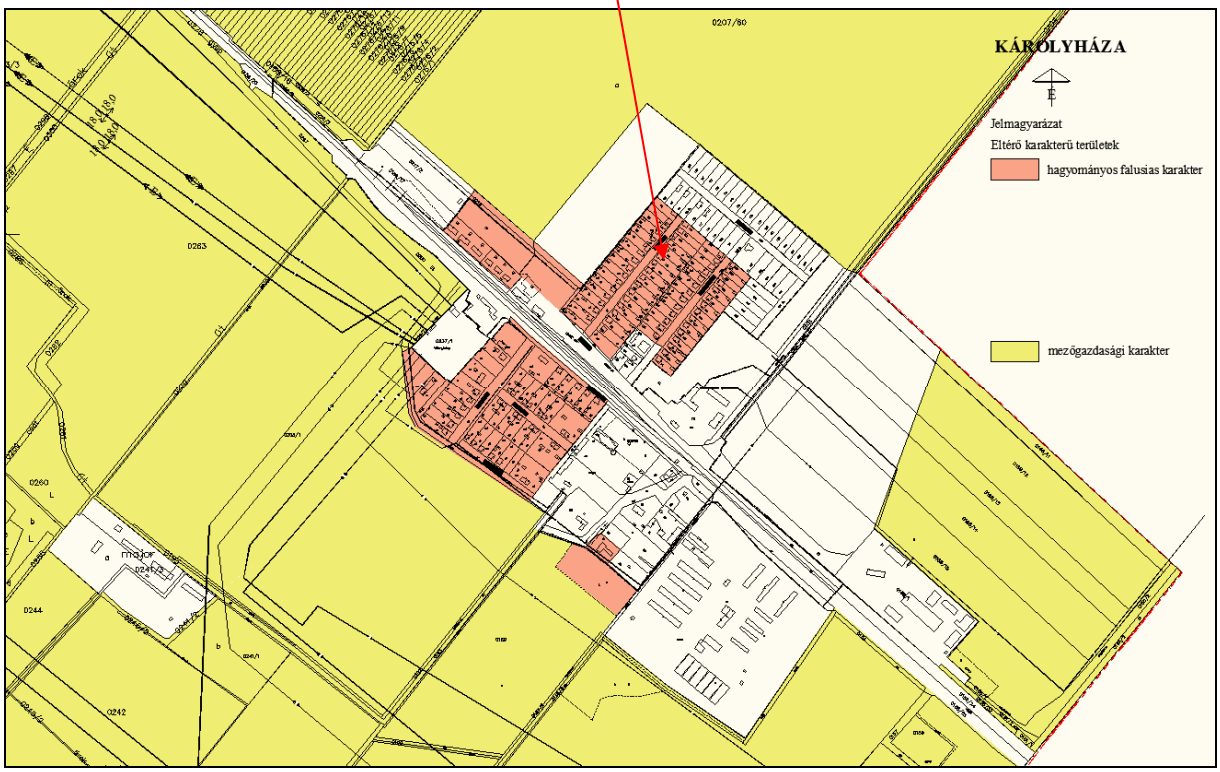
A déli oldali gazdasági egységek közül a tehenészet nem kapcsolódik szervesen a településmaghoz, egyébként felújítása folyamatos. A belterületi gazdasági egységek jelenlegi képe azok szórt elhelyezése, valamint az átalakításra tervezett feltáró úthálózat miatt vegyes. A terület jelentős átalakításra tervezett.
Gazdasági karakterbe tartozik az elektromos fogadóállomás területe, mely sajnos közvetlenül határos a lakóterületekkel.

A beépített és beépítésre szánt területeken kívüli, autópályáig terjedő területek mezőgazdasági karakterűek. A szántóterületeket a vasúttól délre elektromos vezetékek tartóoszlopai, az autópálya, valamint összefüggő árokrendszer szabdalja. Az északi oldalon a földrészletek felaprózottsága a művelési képen nem jelenik meg, a szűk parcellákat egybeművelik.

Az M1 jelű autópályától délnyugatra eső, védelem alatt álló természeti területek településképi szempontból meghatározó karakterű területnek minősülnek.

Hagyományos falusias karakter

A település méretéből adódóan az egy karakterbe tartozó területek nem jelentős kiterjedésűek. Falusias karakterű az északi és déli oldal jellemzően 1960 és 1980 közötti beépítésű területe, valamint a sportpálya területe.



A karakteren belüli épületek döntően lakó rendeltetésűek és földszintesek. A tetőtér beépítés az átalakítással érintett épületeknél, elsősorban a Hársfa utcához közelebb eső területen van jelen. Emeletes épület a Rózsa utcában található.
A beépítési mód a Rózsa utcai ikres beépítés kivételével oldalhatáron álló úgy, hogy az épületek ténylegesen az oldalhatáron állnak.

Mező utca

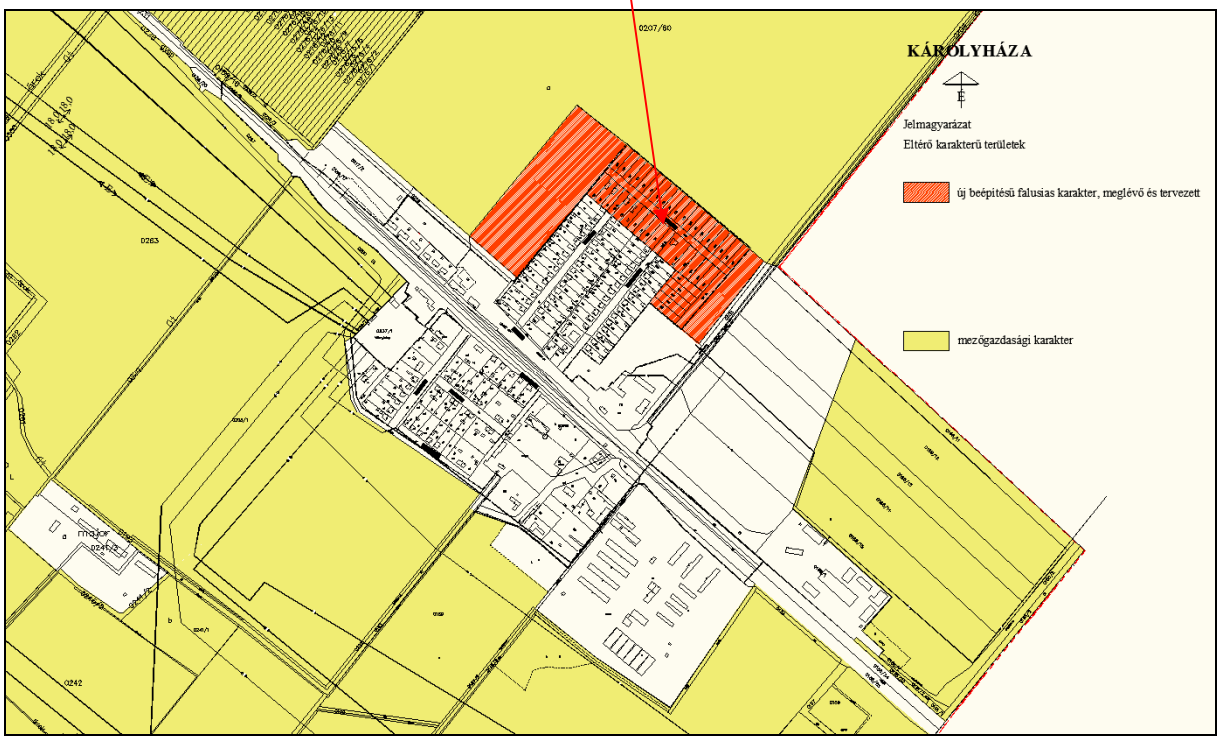
Úttörő utca

Míg az Úttörő utcában a vegetációs időszakban a közterületi fásítás elrejti az épületeket, addig a Mező utcában ahol a fásítás hiányzik, az épületek feltárulnak. Ehhez hozzájárul az a helyi sajátosság, hogy az előkert mérete jellemzően 5 méter alatti. A kisméretű előkertek pedig nem is alkalmasak arra, hogy abban nagyobb lombkoronájú növényt telepítsenek.

A közterület jellemzően azonos, 16 méter szélességű. A burkolat mellett kétoldali zöldfelület található, melyet összefüggő árokrendszer nem tagol. A kis mélységű, földmedrű árkok ahol vannak, ott kapubehajtótól kapubehajtóig terjednek. Járda a vasúttól északra kialakított utcákban található, az út egy oldalán.
Az utcaképben meghatározó az elektromos vezetékek és azok tartóoszlopainak látványa.

Új beépítésű falusias karakter, meglévő és tervezett

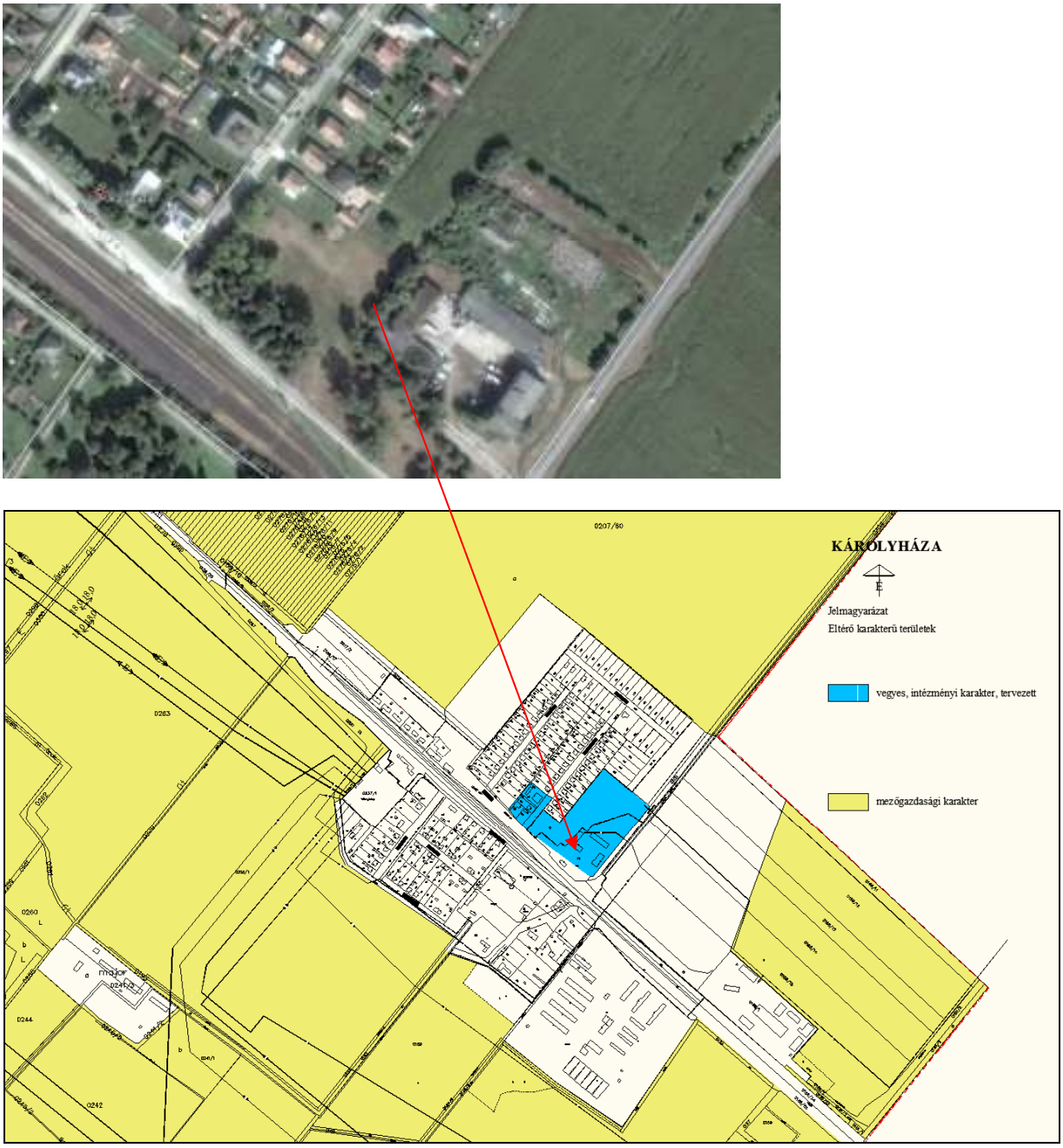
A Hársfa utcai meglévő beépítés, valamint ettől a területtől nyugatra és keletre eső, beépítésre tervezett terület tartozik ebbe a kategóriába.
A telkek szélessége 18 méter körüli, mélysége 60 méter. A beépítési mód oldalhatáron álló, de itt már az épületek nem mindegyike áll ténylegesen az oldalhatáron. Az előkert 5 méter.
A meglévő épületek földszint, vagy tetőtér beépítésűek, változó tömegűek és formájúak. A tetőzet is összetettebb, mint a korábbi beépítésű területeken. A tetőhajlásszög széles értékek között váltakozik. A beépítetlen telkek miatt a közterületi zöldfelület nem egységes és nem is egységesen gondozott.



A Hársfa utca keleti …

…és nyugati szakasza

Vegyes, intézményi karakter, tervezett



A kereskedelmi, szolgáltató egységeknek helyt adó Vadvirág utcai terület, valamint az attól keletre elterülő, gazdasági funkciójú épület és környezetének területe vegyes kategóriába sorolt.

A terület jelentős átalakításra tervezett; a település jövőbeni intézményeinek, kiszolgáló egységeinek helye ez, melyet a bekötőút mellett lakóterületek fognak határolni. Amennyiben az intézményfejlesztésre nem, vagy nem a kijelölt mértékben kerül sor a déli oldal fejlesztése miatt, valamint azért, mert azt a település mérete nem fogja indokolni, a terület egy része lakófejlesztésre is alkalmas. Fontos a terület intenzív beépítésének elkerülése, mindenekelőtt a meglévő gazdasági egység áttelepülése, továbbá a bekötőút menti tervezett gazdasági területektől történő megfelelő elválasztása (pl. fásítás, nagyobb előkert biztosítása, a gazdasági területre telekvégekkel fordulás)

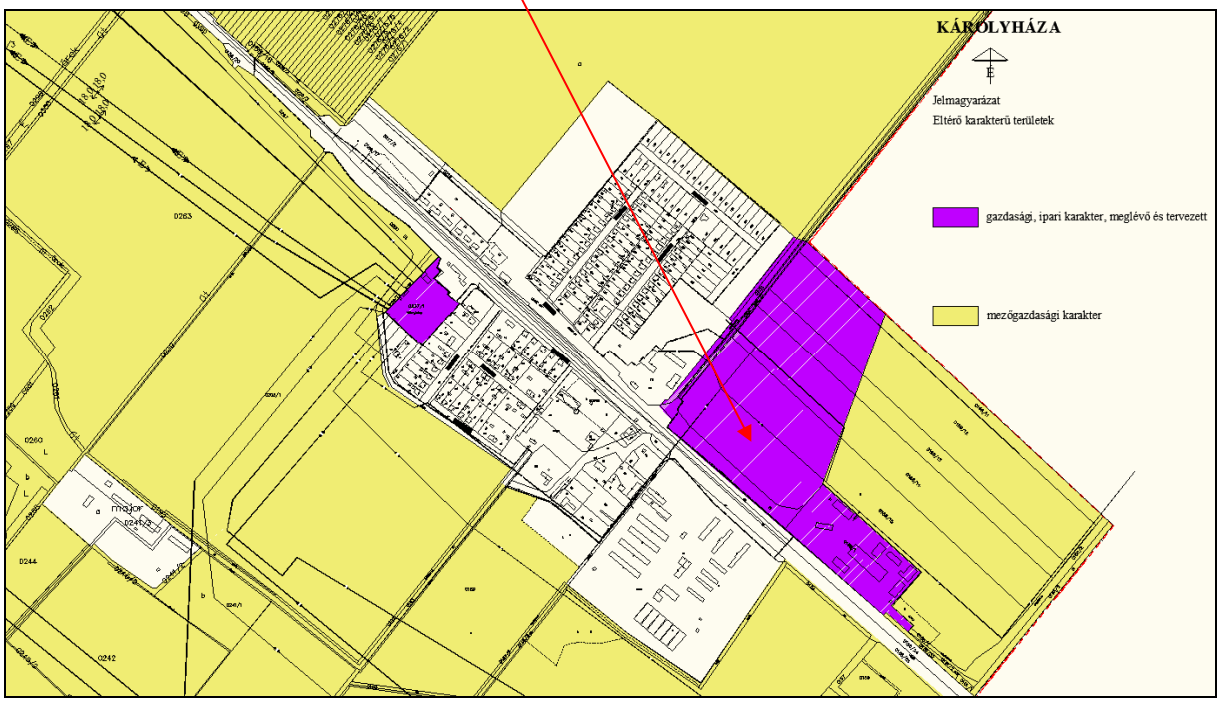
Gazdasági épület a településre bevezető út mentén

Kereskedelmi egységek a Vadvirág utca déli részén

A település egyetlen, földszint+2 emelet beépítésű társasháza a Vadvirág utcában

Gazdasági, ipari karakter, meglévő és tervezett

Ebbe a karakterbe a településre bevezető úttól keletre eső, döntően tervezett gazdasági, ipari felhasználású területek tartoznak, kiegészítve a meglévő gazdasági egységgel.
A terület a településkép, a település feltárulása szempontjából kiemelt helyen található, erre az új épületek elhelyezésekor különös figyelmet kell fordítani.
Kerülendő a fő közlekedési utakra, a közterület felé széles homlokzattal forduló, nagytömegű, elsősorban nagy magasságú, élénk színű épülettömeg elhelyezése. Az esetleges kedvezőtlen feltárulást elkerülni, vagy ellensúlyozni, az eltérő területfelhasználású területekkel (közterület, mezőgazdasági terület) szomszédos telekhatárok mentén létrehozott fásítással, valamint ezen területek határától nagyobb telepítési távolság alkalmazásával lehet.



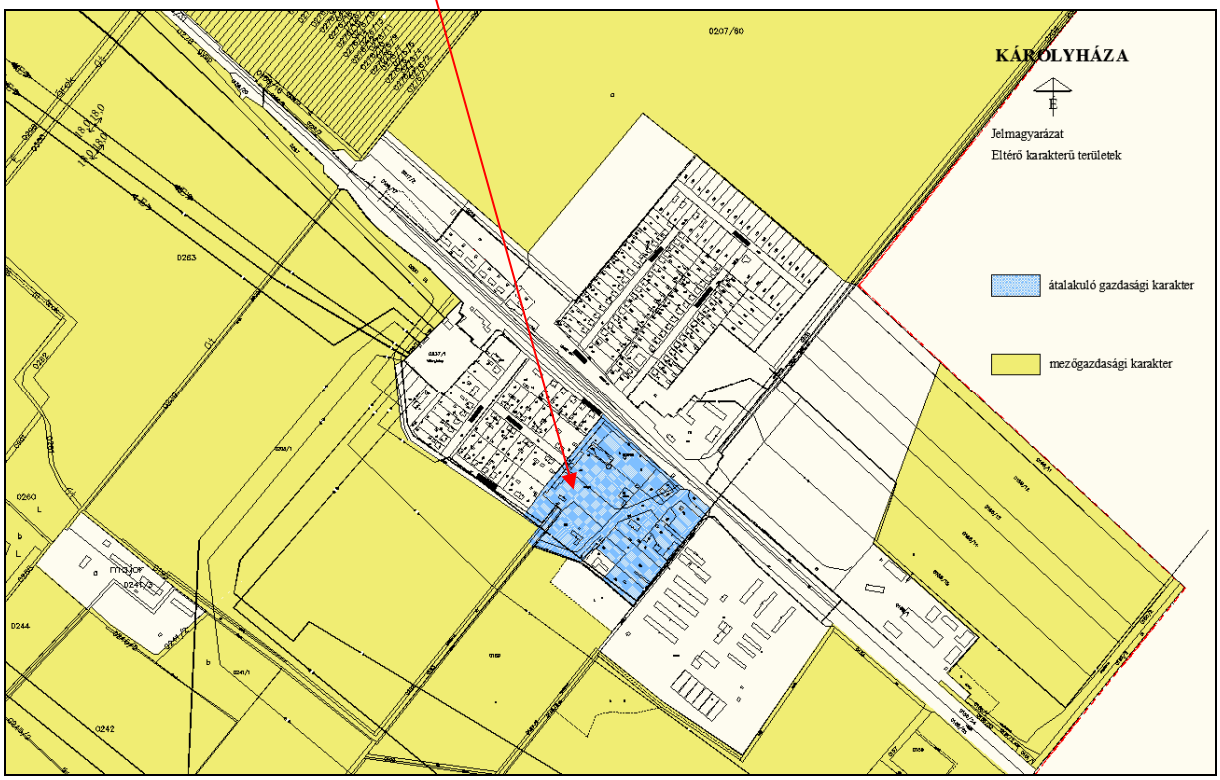
Meglévő gazdasági egység a terület keleti részén

Elektromos fogadóállomás

Átalakuló gazdasági karakter

Az egykori Winter major területe tartozik ebbe a kategóriába. Jelenleg kisebb gazdasági egységek, közte madárfarm, valamint egy kereskedelmi egység működik területén. A meglévő épületek földszintesek, jellemzően 20-30 méter hosszúságúak, 10 méter szélességűek.
Az épülettömegek arányosak, új épületek esetén az ezekhez való illeszkedés kívánatos. Javasolt a telkek zöldfelületének, kerítésének rendezett, legalább telkenként minél egységesebb kialakítása. Javasolt továbbá a minél nagyobb zöldfelületi arány, az idős (de egészséges) faegyedek megtartása. A tömör, átlátást gátló kerítés alkalmazása kerülendő.

A területet feltáró út vonalvezetésének átalakítása tervezett. Jelen dokumentáció készítésekor, 2017. október hónapban a település útjai, így ezen terület útként figyelembe venni kívánt területeit is egységes burkolattal látták el. Az utak végső kialakításával, a gazdasági egységeket határoló egységesebb kerítések létesítésével, térfalak képzésével nemcsak a szerkezet, de az összkép is kedvezőbbé válhat.



Már az utak burkolása is előnyös beavatkozás volt ezen a területen, de az önkormányzat további fejlesztések, így rendezvénytér kialakíthatósága érdekében megkezdte az egykori kúria épülettől délre eső tér felszínének rendezését. Fejlesztési célok között szerepel temető, kápolna kialakítása is, valamint mindkét területhez a megfelelő parkolószám biztosítása.
Mind a temető, mind a rendezvénytér létesítése esetén egy megállító, fogadó, majd osztó (nyugatra a rendezvénytér, keletre a temető) tér kialakítása is szükséges. Ehhez a 49/1, valamint a 62 hrsz.-ú területek igénybevétele javasolt.

Az egykori intézői laktól délre eső terület 2017 augusztusában…

…és októberben, környezete átalakításának elején.

A terület természetközeli képe alkalmasabb közösségi funkció betöltésére, mint a gazdasági felhasználásra.

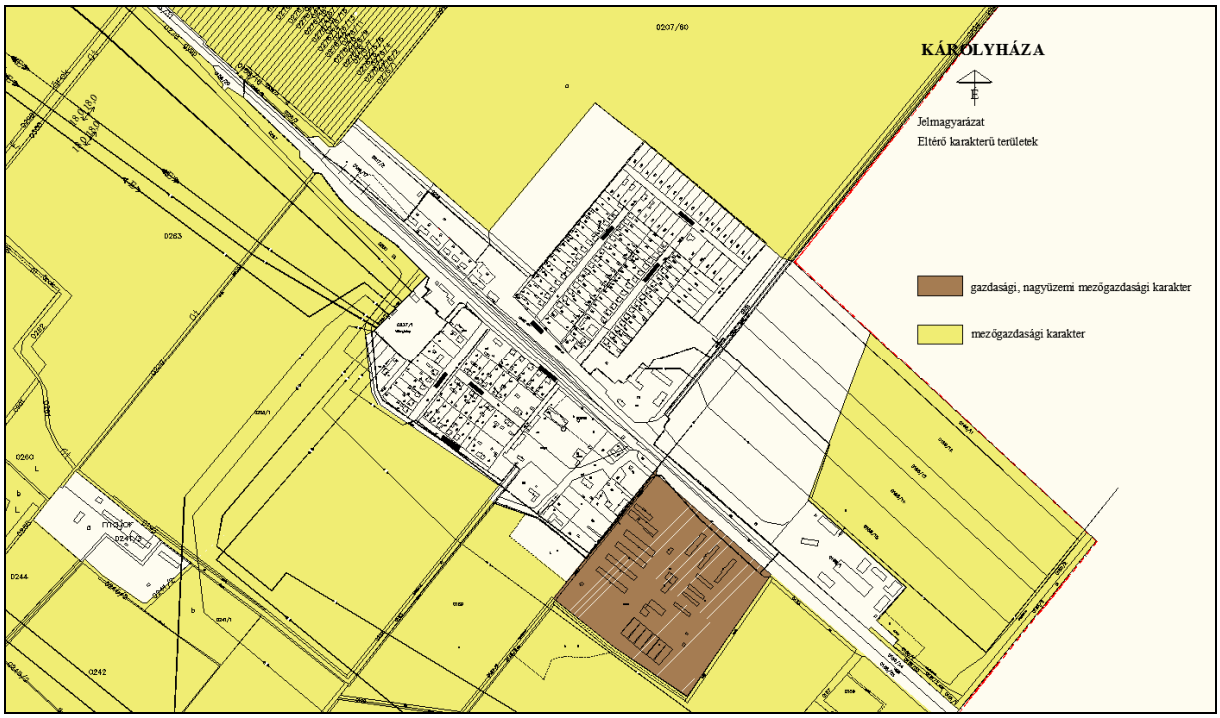
Az egykori kúria, intézői lak és parkjának területe az átalakításra tervezett terület északi határán helyezkedik el. Átalakítással feltehetően a legkevésbé érintett, mivel nagy részét a felújított, önkormányzati tulajdonú park alkotja. A park és a vasúti keresztezéssel a területre bevezető út határa fontos találkozási pont, településképi szempontból meghatározó ennek rendezése, különösen úgy, hogy kereskedelmi egység ékelődik bele. Elsősorban az egység építményének, környezetének rendezése, vagy az építmény áttelepítése jelenthet megoldást.
A magánkézbe került kúria és mintegy 4000 m^2 nagyságú terület hasznosítása az előzőek szerint fontos feladat. Településképi és identitási szempontból az épületnek és formájának megőrzése javasolt.

A felújított park egy részlete

Fennmaradt gazdasági építmény a terület nyugati határán. Az építményhez vezető burkolat egyedi és értékes, sajnos csak rövid szakaszon, az egykori intézői lak bejáratának vonaláig vezet.

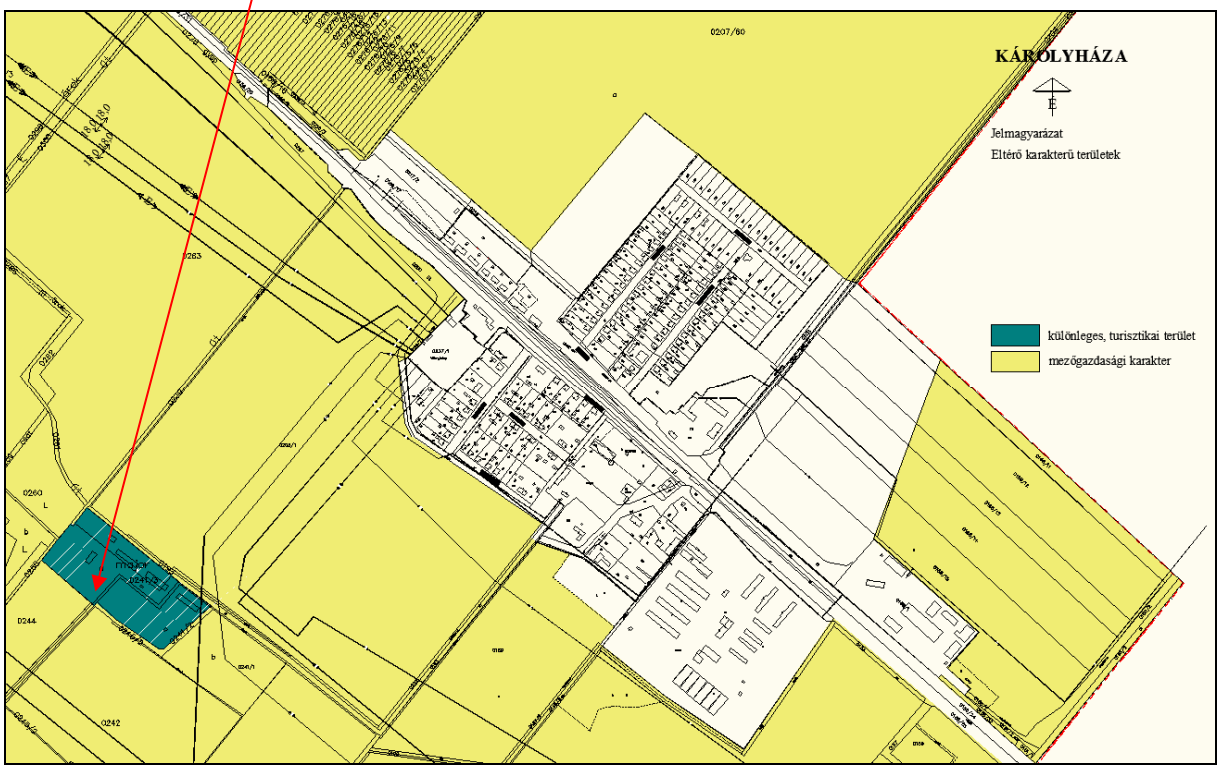
Gazdasági, nagyüzemi mezőgazdasági karakter

A tehenészeti telep területe tartozik ebbe a karakterbe.
A tehenészeti telep az előzőekben bemutatott gazdasági egységek területéhez és a vasúthoz kapcsolódik. Mivel nem a fő közlekedési útvonal mellett fekszik, képe nem meghatározó az egész település képét figyelembe véve. Folyamatos fejlesztés alatt áll, jelentős munkaerőt foglalkoztat, így a település életében a jövőben is meghatározó szerepet fog betölteni.



Felújított állattartó épület

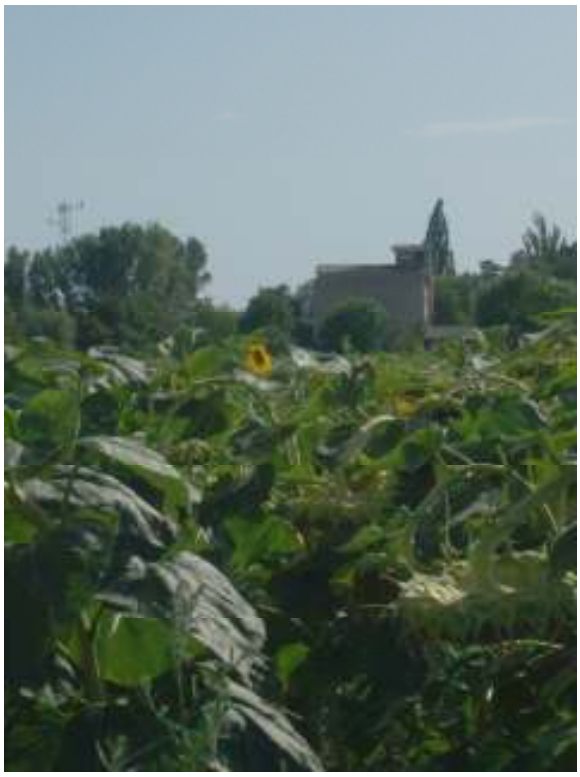
Különleges, turisztikai karakter, tervezett



A Rábl major fennmaradt épületeiben az állattartás megszűnt. A település lakott területeitől 500 méteres távolságon túl található területen befektetők idegenforgalmi, turisztikai fejlesztést kívánnak végrehajtani, melynek részeként szálláshely szolgáltató, vendéglátó épületek és kis számban lakást tartalmazó lakóépület elhelyezése tervezett. A terület intenzív beépítése kerülendő.

Mezőgazdasági karakter

Ebbe a kategóriába tartoznak a település belterületét és beépítésre szánt területét körülvevő, beépítésre nem szánt területek, így a szántó, erdő művelési ágú, valamint a csatorna, árok lejegyzésű területek. A vasúttól északra eső területek homogén szántóterületek, a déli oldal autópályáig terjedő szakasza inhomogén, csatornák, erdőterületek és a megelőző fejezetek szerint elektromos vezetékek és tartóoszlopai által tagolt.
A területek történelem során bekövetkező beépítése bemutatásra került. A vasúttól délre hoztak létre egykor, a 18., majd főleg a 19. században kisebb majorokat. Ezek napjainkra részben eltűntek, részben átalakultak, lakott területként, vagy tehenészetként élnek tovább.
A már beépített és beépítésre szánt területeken kívül újabb területek beépítése nem javasolt, fejlesztési igény esetén a Rábl major, valamint a tehenészeti telep nem lakóterület irányába történő bővítése támogatható.



Napraforgó ültetvény a településre bevezető úttól nyugatra

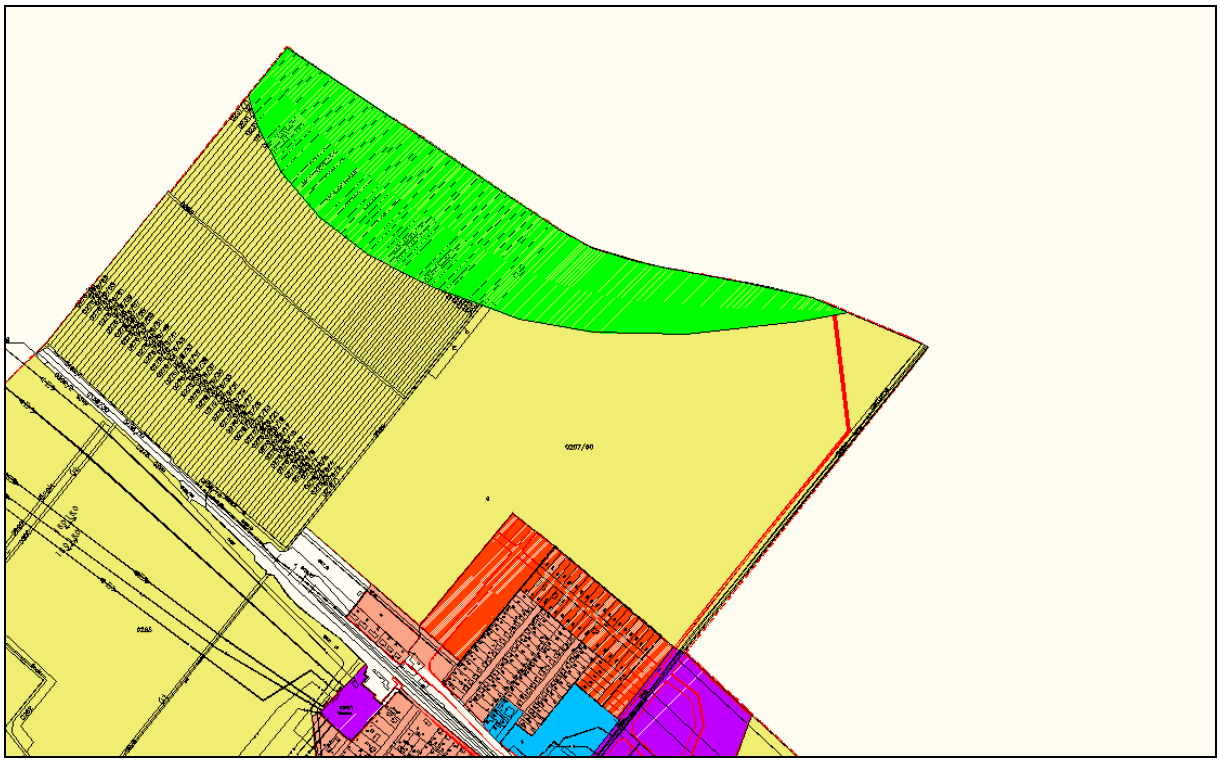
Településképi szempontból meghatározó terület

A település közigazgatási területének M1 jelű autópályától délnyugatra eső területei nemzetközi és országos természeti védelem alatt állnak. A nagyobb részt erdő művelési ágú, csatornák és utak által behálózott terület a hanyi tájegységbe tartozik.
Az érintett területek településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek.

A Hanságligetre vezető út északi irányban

Készült a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság védett természeti területek digitális adatbázisának felhasználásával (verzió 14.0)

A Fertő-Hanság Nemzeti Park adatszolgáltatása szerint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület a lenti térképen zöld színnel jelölt, az 1-es számú út menti félköríves terület is. A területsáv déli határa a Mosoni-duna folyótól mintegy 500 méterre található.



Készült a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság védett természeti területek digitális adatbázisának felhasználásával

A kijelölés határa Károlyháza szepmontjából felülvizsgálatra javasolt. Az 1-es számú úttól délre, a település belterületéig, valamint a vasútvonalig terjedő területek ugyanis homogén szántóterületek. A lehatárolás nem köthető telekhatárhoz és telekhasználathoz sem. A Mosoni-duna ezekről a területekről a folyót kísérő fásítás miatt nem érzékelhető, attól az 1-es számú út elválasztja.
A jogszabály általi lehetőséggel élve javasolt, hogy a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének határa az 1-es számú út északi határvonalára kerüljön áthelyezésre, vagyis Károlyházát ezen a területen ne érintse.

Forrás: google earth pro

A TELEPÜLÉSKÉP MINŐSÉGI FORMÁLÁSÁRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK 5

Építészeti útmutató

„Az építmény tervezése, elhelyezése, építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása, továbbá az építmény rendeltetésének megváltoztatása során gondoskodni kell

a) a település és a táj szerves kapcsolatáról, az építmény környezetbe illeszkedő elhelyezéséről, a település ökológiai rendszerének védelméről,

b) a település, a településrész értéket képviselő építészeti arculatának megőrzéséről,

c) a település építészeti értékeinek megóvásáról, és az építészeti minőség emeléséről, és

d) a településrendezési eszközökben meghatározottak szerint az építészeti és régészeti örökség, a tájrészletek látványának (rálátás), valamint a telekről feltáruló kilátás védelméről annak mértékéig, hogy az érintett telek szabályos beépítését ne akadályozza." OTÉK /253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet/

Egy építmény akkor illeszkedik környezetéhez, amennyiben illeszkedik

- környezetének beépítési módjához, az épület tényleges elhelyezéséhez
- az alkalmazott homlokzatmagassághoz– és szélességhez,
    - homlokzatdíszítéshez,
    - anyaghasználathoz,
    - színezéshez,
    - nyílászárók kialakításához,
    - a tetőzet formájához, hajlásszögéhez, a héjalás kialakításához,
- nem zavarja a szomszédos ingatlanok benapozását és megközelítését.

Környezet alatt az érintett telekkel két oldalról, valamint szemből szomszédos 2-2 telek, illeszkedés alatt pedig az azonos, vagy kis eltérést mutató kialakítás értendő.

tetőhajlásszög, tetőforma

A hagyományos falusias karakterű területen a kialakult, sátortetős, vagy nagyobb homlokzatmagasság esetén a kontyolt tetőforma és mindkét esetben a $35\text{-}42^0$ fok közötti tetőhajlásszög alkalmazása javasolt. Ennél kisebb hajlásszögű tetőzetet az új beépítésű falusias karakterű területeken, valamint a gazdasági területeken javasolt kialakítani.

színezés

Kerülendő az élénk, harsány színek alkalmazása mind a homlokzatok színezésénél, mind a tetőzet héjalásánál.

ajtók, ablakok

Törekedni kell arra, hogy az alkalmazott nyílászárók anyaga, mérete, elhelyezkedése illeszkedjen az épület egészének stílusához. Elsősorban az új, újonnan épülő lakóépületekre vonatkozó ajánlás, hogy az ablakok ne csak díszek legyenek, különösen az utcai homlokzaton kerülendő a „lőrésszerű" kialakítás.

homlokzatképzés, anyaghasználat

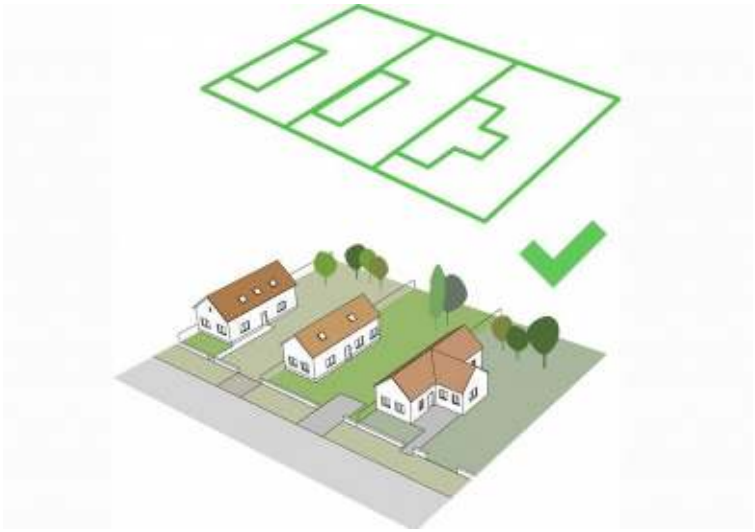
A településen nem jellemző a homlokzat díszítése, annak vízszintes, vagy függőleges elemekkel való tagolása, a nyílászárók felett ívek alkalmazása. Új épületeknél, amennyiben igény van ezek alkalmazására, akkor fontos a mértéktartó alkalmazás. Ne kastélyutánzatok készüljenek; a családi ház, vagy lakás az otthont jelentse és ne az anyagi helyzetről

hivalkodjon. Parabolaantennát, klímaberendezést a közterületről közvetlenül nem látható módon, az épületek alárendelt homlokzatára javasolt telepíteni.

utcafronti kerítés
Egy épület képét elsőként a hozzánk legközelebbi elhelyezkedésű utcafronti kerítés és kapuzat határozza meg, amennyiben a közterületi, vagy előkerti fásítás nem takarja az épületet.
A kerítés és kapuzat kialakítása, anyaghasználata legyen összhangban egymással. A teljesen tömör, valamint az 1,8 métert meghaladó kerítés kialakítása a lakó- és vegyes területen kerülendő. A gazdasági, ipari és a gazdasági, nagyüzemi mezőgazdasági területen a tömör, akár az átlátást teljesen gátoló kerítés is alkalmazható. A magasság azonban itt se haladja meg az 1,8 métert.

Hagyományos falusias karakter

telepítés



Amennyiben a főépületek utcai homlokvonalai nem egy, vagy nem közel egy síkban vannak, az kedvezőtlen utcaképet eredményezhet, különösen, ha az eltérés jelentős, több méter mértékű. Vagyis új építés esetén kerülendő az épület telekbelsőbe történő hátrahúzása, vagy a szomszédos épületekhez viszonyítva az utcai telekhatárhoz előrébb helyezése.
Kerülendő, tilos a zárt kocsibeálló előkertben történő elhelyezése.
Javasolt, hogy az épületeket a 20 méternél keskenyebb telkeken oldalhatáron álló beépítésnél ténylegesen az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1 méter távolságra helyezzék el.

magasság

Az azonos, vagy közel azonos homlokzatmagasságú építmények (kiegészülve az azonos tetőformával) képe nyugalmat áraszt és hozzájárul a kedvező utcakép kialakulásához. Bővítési igény esetén a telekbelső felé történő építés, vagy legfeljebb alacsony térdfalú tetőtér beépítésű épületkialakítás javasolt. Utóbbi esetben azzal, hogy a szomszédos építmény homlokzatmagasságát az új, vagy átalakított építmény ugyanezen értéke legfeljebb 25%-kal haladja meg.

Az utcakép egységessége megtörik, amennyiben a szomszédos építmények magassága nem illeszkedik egymáshoz, hanem attól jelentősen eltér. Emellett a nagyobb építmény leárnyékolhatja a szomszédos telket és az azon lévő építményt, így annak használatát is korlátozhatja.

tetőhajlásszög, tetőforma

Amennyiben a szomszédos építmények tetőzetének formája és hajlásszöge jelentősen eltér egymástól, az kedvezőtlen utcaképet eredményezhet. A karakterbe tartozó területen kerülendő az alacsony hajlásszögű, valamint a többszörösen összetett tetőzet kialakítása.

épülettömeg

Amennyiben az egymással szomszédos építmények homlokzatmagassága, vagy homlokzatmagassága és homlokzatszélessége együttesen jelentősen eltér egymástól, az kedvezőtlenül formálja az utcaképet. Önmagában a homlokzatszélességek eltérése nem jelent kedvezőtlen utcaképet, amennyiben viszont ez az oldalkerti méret aránytalan csökkenését, így az építmények zsúfolását eredményezi, akkor már ez is negatív hatású.

színezés

Az építmények homlokzatszínezésénél, tetőhéjalásának színezésénél az élénk, harsány színek, tetőzetnél a fekete szín használata kerülendő. A homlokzatszínezésnél a fehér és sárga szín árnyalatai, a tetőhéjalásnál a piros, vagy bordó szín használata a javasolt.

ajtók, ablakok

Az ablakok kialakítása döntően meghatározza egy épület megjelenését. Az aránytalanul nagy/kicsi ablakok, vagy az asszimetrikusan elhelyezett ablakok az épület megjelenését kedvezőtlenül formálják. A szimmetrikusan elhelyezett és a homlokfal méretéhez és egymáshoz viszonyítva is arányos/azonos méretű nyílászárók azonban egy egyszerű, díszítetlen homlokzatú épületet is ki tudnak emelni környezetéből. Javasolt a fa nyílászárók alkalmazása.

homlokzatképzés, anyaghasználat

A településen nem jellemző a homlokzat díszítése, vízszintes, vagy függőleges elemekkel való tagolása, a nyílászárók felett ívek alkalmazása. Ezen díszítő elemek alkalmazásának igénye esetén a léptéktartást kell szem előtt tartani. Parabolaantennát, klímaberendezést a közterületről közvetlenül nem látható módon, az épületek alárendelt homlokzatára javasolt telepíteni.

utcafronti kerítés

Egy épület képét elsőként a hozzánk legközelebbi elhelyezkedésű utcafronti kerítés határozza meg, amennyiben a közterületi, vagy előkerti fásítás nem takarja az épületet.

A kerítés kialakításánál az átláthatóságot biztosító, kis lábazatú, 1,8 m magasságot meg nem meghaladó kerítés kialakítása javasolt. Az anyaghasználatnál a kő, vagy beton lábazat és oszlop, az oszlopokat összekötő elemeknél a fém (pl. drótfonat, kovácsoltvas az újabb épületeknél), fa anyagok használata javasolt. Az utcafronti kerítést a telek homlokvonalán kell elhelyezni.

Kerülendő a tömör, vagyis az átláthatóságot 50%-nál jobban korlátozó, 1,8 m-t meghaladó kerítés kialakítása. Szintén nem javasolt a településen idegennek számító sövény, vagy élősövény kerítés kialakítása. A telekre való bejutást nehezítő megoldás (szögesdrót, lándzsahegy formájú kerítéselem) alkalmazása szintén nem javasolt.

Új beépítésű falusias karakter, meglévő és tervezett

A hagyományos falusias karakterű területre vonatkozó ajánlásoktól eltérő ajánlások.

telepítés

Az új épületeket a telektömbre jellemző módon, vagy beépítetlen tömb esetén egységesen 5,0 m-es előkerti mérettel javasolt elhelyezni.

tetőhajlásszög, tetőforma

A területen az alacsony hajlásszögű tetőzet kialakítása is javasolható.

Vegyes területi karakter, meglévő és tervezett

telepítés

Az épületek egyszintes kialakítása, intézményi épületek építése esetén alacsony százalékú, a lakóterület beépítését nem, vagy csak kis mértékben meghaladó beépítés javasolt. Az intézményi épületeket egymástól nagyobb távolságra, funkciótól függően zöldbe ágyazottan, vagy megfelelő burkolattal övezve javasolt elhelyezni. Szükséges a várható parkolóigények kielégítésére felkészülni, azt megfelelő módon kell biztosítani. Kereskedelmi, szolgáltató épületek építése esetén a kisebb telepítési távolság is elfogadható.

Gazdasági, ipari karakter, meglévő és tervezett

telepítés

Az építményeket úgy javasolt elhelyezni, hogy minél kisebb épülettömeg jelenjen meg a fő közlekedési utak mentén. Javasolt az eltérő területfelhasználású telekhatárok mentén takaró fásítás kialakítása és fenntartása.

magasság, épülettömeg

Amennyiben a technológia nem indokolja, nem javasolt 6,0 m-nél nagyobb építménymagasságú építmény elhelyezése.

tetőhajlásszög, tetőforma

Javasolt az alacsonyabb tetőhajlásszög alkalmazása annak érdekében, hogy az építmény gerincmagassága minél kisebb legyen.

színezés

Kerülni kell a harsány, kirívó, élénk színek alkalmazását mind a homlokzat színezésénél, mind a tető héjalásánál.

ajtók, ablakok

Az építmény formájához igazodó, az abban folyó tevékenység és technológia által igényelt kialakítás javasolt.

utcafronti kerítés

Biztonsági és vagyonvédelmi okokból tömör, átlátást teljes mértékben gátló kerítés is alkalmazható.

Átalakuló gazdasági karakter

A gazdasági, ipari karakterű területre vonatkozó ajánlásoktól eltérő ajánlások.

telepítés

A terület minél nagyobb zöldfelületi arányának megtartása javasolt. A területen meglévő idős faegyedek megtartása javasolt, azok kivágása csak balesetveszély megelőzése érdekében történjen.
A felújított park, valamint az egykori intézői laktól északra lévő facsoport fenntartása javasolt.
A település déli részének képét előnyösen formálná, emellett az egész település értékét növelné, amennyiben az egykori intézői kúria épületét helyreállítanák.

építménymagasság

Meglévő építmény esetén az építménymagasság növelése nem javasolt. Új épület építése legfeljebb 4,5 méteres építménymagassággal javasolt.

épülettömeg

Új épület építése esetén az egykori intézői lak tömegét meg nem haladó épülettömeg kialakítása javasolt.

utcafronti kerítés

Az átlátást teljes mértékben gátló kerítés nem létesíthető.

Gazdasági, nagyüzemi mezőgazdasági karakter

A gazdasági, ipari karakterű területre vonatkozó ajánlásoktól eltérő ajánlások.

A meglévő építménymagassághoz illeszkedő épületek elhelyezése javasolt.
A tehenészeti telep esetében a sportpálya felé eső telekhatáron telken belüli takarófásítás kialakítása javasolt.

Különleges, turisztikai karakter, tervezett

A területen, annak telekhatárai mentén takaró-védőfásítást kell létrehozni és fenntartani. A tervezett, a jelenlegi építménymagasságot meghaladó, legfeljebb 7,5 m-es épületek elhelyezése a fásítás létrehozása esetén javasolható.

Mezőgazdasági karakter

Újabb állattartó telep, vagy lakóépület létesítése kerülendő a területen. Építési igény esetén a terménytároló létesítmények vasúttól délre eső részén történő elhelyezhetősége javasolt.

Településképi szempontból meghatározó terület

A karakterbe tartozó erdőterületeken az erdei kilátó, a magasles, az erdei pihenő, továbbá az erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó építmény kivételével építmény elhelyezése kerülendő, nem javasolt. Meg kell őrizni az erdőségek zavarásmentes látványát.
A gyalogosan is járható utak mellett javasolt ismertető táblák kihelyezése.

Közterületek településképi útmutatója

Utcák

Az utcák rendezettsége, vagy éppen rendezetlensége döntően befolyásolja az utcaképet, azok összegzéseként pedig a településképet. Különösen igaz ez egy olyan településen, ahol a domborzati különbségek elenyészőek.

Meghatározó: az útburkolat minősége és szélessége,
a burkolat menti padka kialakítása,
a padka és a járda, vagy utcafronti kerítés közötti zöldfelület kialakítása,
az árkok, vízelvezető létesítmények rendszere,
a közműlétesítmények (a villamos hálózat tartóoszlopai és vezetékei,)
a közterületen elhelyezett sajátos építményfajták, reklámhordozók.

A vonalas elemek vezetik a tekintetet, így egységes, harmonikus kialakításuk fontos a kedvező utcakép kialakításában. Különösen a fő közlekedési útvonalakon, települési átkelési szakaszokon, településközpontban kell erre hangsúlyt fektetni, mert az áthaladó ez alapján alakítja ki az egész településről alkotott képét.

Károlyháza speciális településszerkezetéből adódóan - a fejlesztéseket figyelembe véve – fő közlekedési útvonalnak tekinthető a településre bevezető út, majd annak vasút menti továbbvezetése a tervezett intézményi területekhez, továbbá vasúton túli átvezetése az önkormányzati hivatal épületéhez a Határ soron keresztül.

Út- és járdaburkolatok
A település belterületi, távlatban útként figyelembe veendő útjait 2017. október hónapban egységes kialakítású aszfaltburkolattal és kétoldali padkával alakították ki. A fejlesztés különösen a település vasúttól délre eső részén a településképet előnyösen formálta.
A településen a még hiányzó szakaszokon javasolt, hogy legalább egyoldalon járdát létesítsenek. A legmegfelelőbb az lenne, amennyiben a lakóterületi, kétoldali beépítésű utcákban azok mindkét oldalán járdát alakítanának ki. A járda mérete pedig legalább akkora legyen, hogy azon két gyalogos kényelmesen elférjen egymás mellett. Ennek mérete 1,5 méter.
A járdafelületeket utcaszakaszonként egységesen kell kialakítani, kerülni kell a kirívó, túlmintázott burkolatok alkalmazását. A járdák vonalvezetése, szélessége, a burkolat kialakítása ne váltakozzon indokolatlanul az egyes telkek között. Nem jellemző, de a továbbiakban is kerülendő, hogy egy-egy újonnan beépítésre kerülő telek előtt a járda kialakítása eltérő, ötletszerű kialakítású legyen.

A vasúttól délre eső területekre tervezett közösségi területeken és a vasúttól északra eső, vegyes karakterű területen mind a parkolók, mind a gyalogos közlekedésre igénybe vett területeteket egységes, környezetbe illő, csapadékos időjárási körülmények között sem csúszó, lassan kopó, kevésbé szennyeződésérzékeny burkolattal javasolt ellátni.

Vízelvezetési elemek
A településen a vízelvezetést döntően kis mélységű, összefüggő rendszert nem alkotó – kapubehajtókig terjedő – földanyagú árkok révén, ahol pedig ez nincs, a burkolat és a járdák közötti zöldfelületen szikkasztással oldják meg. Az árkokat füvesítettek.

Fásítás
A település belterületi útjai menti zöldfelületek jellemzően alacsony százalékban fásítottak. A fajták gondos megválasztásával, azok utcaszakaszonként, legalább kereszteződéstől kereszteződésig történő egységes kialakításával az utcák képe kedvezően formálható. A fasorok az utcák mellett az épületeket is öltöztetik, szükséges esetben takarják, továbbá árnyékot biztosítanak.
A telepítés során kerülni kell a nagyra növő, ezzel a meglévő vezetékekbe nyúló, az élénk lombozatú, az allergén, valamint a nagymértékben „szemetelő” fafajták alkalmazását.

Közművezetékek
A tervezett, beépítésre szánt lakóterületek beépítésekor a légvezetékeket a földfelszín alatt kell elhelyezni. Javasolt, hogy a már beépített településrészeken is ez mielőbb megtörténjen. A közműlégvezetékek egymással és a közúttal való keresztezését minimalizálni szükséges.

Közterek, közparkok, közkertek

Közpark, vagyis a jogszabály szerint a legalább 1 ha nagyságot elérő közterületi zöldterület nincs a településen.
A Mező utca déli részén kialakított, játszótérként hasznosított zöldterület mellett a település tervezett közkertekkel rendelkezik. Ilyen terület a Hársfa utca keleti irányú

meghosszabbításában, a Május 1. téren, valamint a Mező utcától nyugatra eső területen található. Kialakításukkal az érintett területek képét előnyösen formálná.

Pozitív képet nyújt a vasúti kereszteződés mentén elhelyezett településismertetők, valamint az alapítás évfordulóját jelző emlékmű, továbbá az önkormányzati hivatal udvarán elhelyezett harangállvány, egyúttal jelzi a település szebbé tételére való törekvést.

JÓ PÉLDÁK BEMUTATÁSA 6

Épületek, építészeti részletek

Az egykori intézői lak északi oldalán a díszes oromzat, valamint az épület nyílászárói még ma is rangot kölcsönöznek az épületnek.

Kedvező az épület gazdasági területen belüli tájolása, egészének tömege, arányai.

A településen az új épületek alacsony számban vannak jelen. Új épületek építése esetére jó, vagy részleteiben ajánlott, nem helyi példák a következők.

forrás: csaladihazam.hu

forrás: eptar.hu

A tetőzet tördelése és a téglaberakás csökkenthető lenne, de az épület nem hivalkodó, léptéktartó, mégis kellően nagy alapterületet biztosít nagyobb család számára is.
A modern formák alkalmazása, a gépjárműtároló lakóépülettel egy tömegben való elhelyezése összhangban vannak egymással.

Kertek, kerítések

A kiskerti gazdálkodás alacsony számban van jelen a településen. A kertek egyre inkább pihenőkerti hasznosításúak; füvesítettek, gyümölcsfákkal, vagy dísznövénnyel beültetettek.

Az udvarok gyepesítése egyre nagyobb arányt képvisel. Ápolt gyep és virágosítás alkalmazása esetén az udvarok a telek ékességeivé tudnak válni. Olyan képet tudnak mutatni, mely nemcsak használójának kedvező, de az arra járót is megállásra tudja késztetni.

Nem helyi példa. Íves, de nem túldíszített kerítés

Zöldfelületek

Az utcakép kedvező formálásának egyik egyszerű, ám hatékony eszköze a virágültetés.

Reklámok, reklámhordozók, sajátos építményfajták

A 104/2017. (IV.28.) kormányrendelet szerint – főszabályként - közterületen reklám közzétételére, illetve reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként kizárólag utcabútor használható.
A hivatkozott jogszabály szerint utcabútornak minősülő utasváró, kioszk, valamint közművelődési célú hirdetőoszlop (pl. művelődési ház által használt hirdetőoszlop) nem található a településen.
Közterületen és köztulajdonban álló ingatlanra, valamint magánterületre vonatkozóan: vegyes területen reklám közzététele és reklámhordozók, valamint reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése kizárólag utcabútor igénybevételével lehetséges, falusias lakóterületen, temető területén, valamint erdőterületen egyáltalán nem lehetséges.

Kioszk, vagyis közterületen elhelyezett, nem mozgó építmény létesítése nem javasolt a településen.
Utasváró létesítése és annak, mint reklámhordozónak történő felhasználása esetén a folyamatosan villogó, erősen világító fényreklám elhelyezése kerülendő. A reklámhordozónak illeszkednie kell a településképbe. A reklámhordozót úgy szükséges elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részeinek és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, továbbá közterület esetén a közterület fenntartási munkáit. Az utasváró oldalelemén reklámot abban az esetben lehet elhelyezni, amennyiben az nem gátolja a tömegközlekedési eszközök láthatóságát.

Helyi védett építményen, valamint annak 5 méteres környezetében reklámhordozó elhelyezése kerülendő.

A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területként a meglévő elektromos fogadóállomás, valamint az állattartó telep délnyugati része menti terület, mint szintén már igénybe vett terület vehető figyelembe. Egyéb esetben a település lakott helyeitől és állattartó

létesítményeitől legalább 250 m-es távolságon kívüli, nem védett és védelemre nem tervezett, továbbá ugyanitt az átlagosnál gyengébb, vagy rossz földminőségi osztályú szántóterületek lehetnek alkalmasak a vasúttól délre és az autópályától északra eső területsávban.

Egyéb műszaki berendezés, vagyis épületre szerelt műszaki eszköz, így különösen klímaberendezés, parabolaantenna az épületek közterületre néző homlokzatán, valamint a közterületről hangsúlyos látványként megjelenő homlokzaton nem létesíthető. Jelerősítő bázisállomás belterületen belül az építmények tetőzetén nem helyezhető el.

Cégérek, hirdetőtáblák

A cégérek elhelyezése esetén fontos, hogy azok mérete, kialakítása illeszkedjen az épület megjelenéséhez, cég- és címtáblák esetén pedig az utcaképhez. Javasolt egységes utca névtáblák alkalmazása.

Nem helyi példa

Javasolt, hogy a település kitüntetett építményeinek környezetében tájékoztató, ismertető táblák, oszlopok kerüljenek elhelyezésre, a település falusias területén fa anyagú, a vegyes területen fa, vagy fém tartószerkezettel