

Kezdjük az utcákkal!

Mit is mond ez ma nekünk? Az 1800-as évek végén településünkön nem volt gépkocsiforgalom, autók nem parkoltak az utcán, közművek sem voltak még. Az utcák szélességét mégis 13,5 m-ben határozták meg (lásd 20. és 21. §). Az eredményt az akkoriban kialakított Erdő, Széchenyi, Batthyány, Rákóczi stb. utcáknál figyelhetjük meg. Ezzel az útszélességgel megvalósulhatott a kétoldali kényelmes járda, az árnyékot adó fasor, a csapadékvíz elvezető árok stb. Most megkérdezem: ma vajon miért olyan erős a tiltakozás a 10 vagy 12 m szabályozási szélesség ellen, nem tetszenek ezek az utcák?

Nézzük, ki is adta a területet az utcák kialakítására? Természetesen az ottani területtulajdonosok (lásd 22. §), mégpedig oly módon, hogy az utcát a műszakilag legmegfelelőbb nyomvonalban, „lehetőleg egyenes vonalban” vezették, és az ahhoz szükséges területet az ottani tulajdonosok terület leadással, vagy ha kellett, pénzbeli megváltással biztosították. Akkoriban nem várták a telektulajdonosok, hogy a falu vásárolja ki

tőlük a területrészt, hiszen a leendő – településen belüli közlekedést biztosító – út a telküket is szolgálta, az vált így értékesebbé.

Hogyan szabályozták a járdákat és a fásítást?

Tehát még arra is gondoltak, hogy ne botladozzunk a járdán a fedetlen esővíz-árkok miatt, továbbá, hogy az ingatlan előtti fásítás a tulajdonos, a köztéri a község feladata.

És hogyan gondolkodtak a köztisztaságról?

Bizony, én még emlékszem, hogy az ötvenes években az Erdő utcai régi lakók természetesnek tartották, hogy az előttük lévő utat a közepéig leseperjék, portalanítsák különösen vasárnapok és ünnepnapok előtt.

A világításról és a ma divatos energiatakarékosságról hogyan intézkedtek?

A közterek világítása akkoriban bizony még nem volt természetes. Peszen is csak az 1800-as években indult el az olajlámpás közvilágítás. Budakeszin a feladatra külön személyzet kellett, mert akkor még nem volt elektromos világítás. A 43. § különö-

sen kedves: a takarékoság érdekében valaki figyelte a holdvilágot is.

És a közkiadások fedezése hogyan történt? A 48. § elmagyarázta, miért szükséges a közkiadások növelése a fővárosi nyaralók miatt, és milyen helyi adókat vezetnek be a bérbeadásra, valamint pótdót a szépítésre.

Külön foglalkozik a Szabályrendelet a vendégfogadó épületekkel. Ebből csak egy, a tűzbiztonsággal kapcsolatos pontot idéznék.

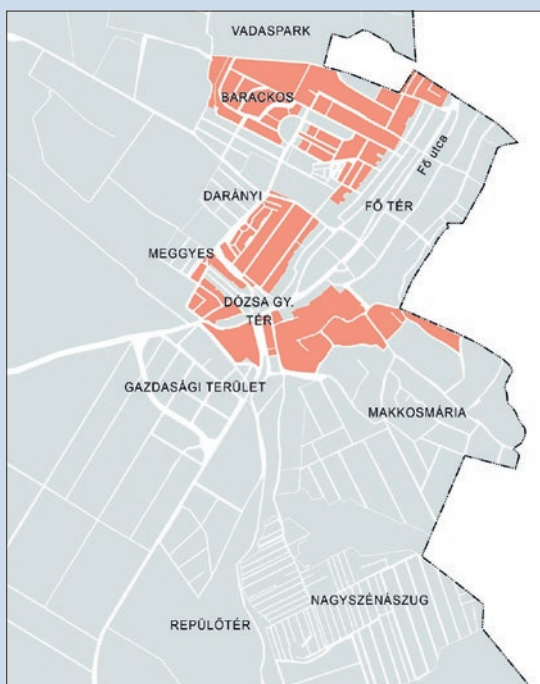
És mi is volt az az „Építési és szépítési bizottság”? A körülírt teendők végrehajtására illetve javaslat hozatalára alakított külön szakbizottság, mely a kül- és belterületek rendezésével fejlesztésével, szépítésével foglalkozik. Tagjai választott képviselők és helyi szakemberek voltak.

Végezetül, hogyan került hozzám a szabályrendelet? Az 1990-es végén, amikor Budakeszi főépítészévé választottak, *Hidas Mátyás*, a Szépítő Egyesület elnöke útravalóul megajándékozott ezzel az irattal. Köszönet érte, sokszor forgattam, igyekeztem tanulni belőle.

Dr. Mátéffy Anna
Budakeszi volt főépítésze

Települési Arculati Kézikönyv 3

RÉSZLETES TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓ



ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRÉSZ

A területet kisebb, szabályosabb tömbök alkotják, mint a történeti településrészt. Családi házak, sorházak, illetve 4-6 lakásos társasházak egyaránt megtalálhatók.

A családi házas területeken a telekstruktúra változatos. Az Erkel és József Attila utca környékét korábban kertként, gyümölcsösként hasznosították, a telkek szélessége eredetileg 8 és 11 m közötti volt, ezeket összevonták, vagy a lehetőségek szerint beépítették. Így a legkeskenyebb beépített telek 8 m széles, de van 30 m széles telek is.

A város déli részén a családi házas területek telekosztása szabályosabb, tervezettségre utal. A telkek általában elérik a 900-1000 m²-t, de a Csák Jó-

zsef u. – Meggyes u. környékén az ikresen beépült telkek méretére inkább a 350-400 m² a jellemző.

A területen a beépítési mód, és a tetőforma is változatos – jellemző az oldalhatáron álló, a szabadon álló és az ikres beépítés, illetve az utcára merőleges nyeregtető és a sátoztető. Az épületek földszint+tetőteresek, legfeljebb részben 2 teljes szintesek.

A gépkocsikat nagyon gyakran különálló épületben helyezték el, amelyek – ahol ez nagyobb számban fordul elő – meghatározói az utcaképnek.

A sorházas és társasház területeken a jellemző telekméret 800 és 1200 m² között van. Az épületek jellemzően két-három szintesek, magastetősek, sok helyen tetőtérbeépítéssel.



Építészeti ajánlások

TELEPÍTÉS

Az általános településrészben az épületek telepítése jellemzően oldalhatáron álló, szabadon álló és ikres beépítésű. Az épületek telken való elhelyezésekor igazodjunk a szomszédos, környező épületek telepítéséhez.

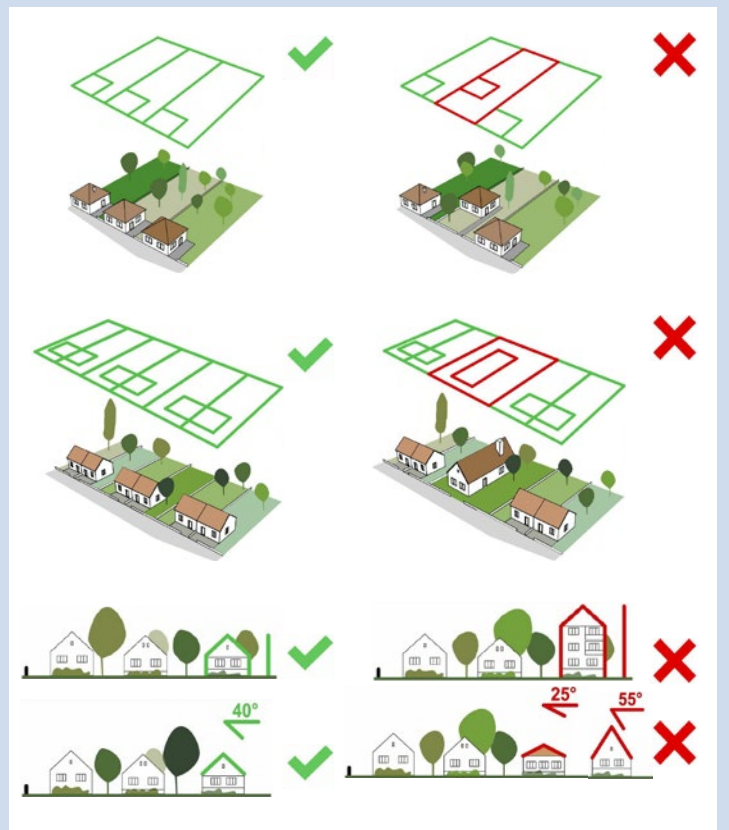
MAGASSÁG

Az általános településrészben az épületek magassága jelentős eltérést nem mutat, a környező épületek magasságát meghaladó épületet ne építsünk!

TETŐFORMA, TETŐHAJLÁSSZÖG

Az általános településrész épületei jellemzően magastetővel kerültek megépítésre, az épületek tetőhajlásszöge közel azonos.

A területen az épületek átalakítása és új épületek építése során a tetőfelület fő tömegét 30° – 45° -os tetőhajlásszöggel építsük. A tetőfelület vízszintes vetületének legfeljebb 50%-a ennél alacsonyabb tetőhajlásszöggel is kialakítható. Az épületek főtömegének tetőformájával igazodjunk a szomszédos épületekéhez, kerüljük a túlzottan tagolt tetőformák kialakítását.





UTCAI HOMLOKZAT

Az utcai homlokzaton a 30°–45°-os tetővel határolt oromfal 7 méternél szélesebb ne legyen, a 7 méternél szélesebb utcai homlokzatú épületek tetőszerkezetét az út tengelyével párhuzamos gerincű kontyolt, vagy nyeregtetővel kell kialakítani.

HOMLOKZATI ANYAGOK ÉS SZÍNEK

Az épületek homlokzatképzését – igazodva a meglévő épületekhez – a területen vakolt architektúrával valósítsuk meg.

A településrészen nem elfogadható a feltűnő és rikító színhasználat.

A homlokzatokat jellemzően vakolt architektúrával alakítsuk ki, terméskő használatakor törekedjünk a településen jellemző kőtípusok használatára.

