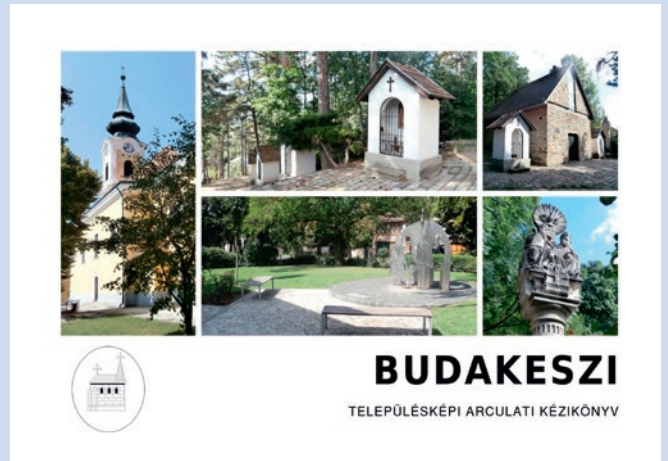


# ÖRÖKSÉGÜNK

## A BUDAKESZI HÍRMONDÓ építészeti melléklete

Budakeszi utcáit járva rendszeresen akad meg a szemem építészeti kincseinken. Sokat tanulhatunk őseinktől, és felelősek vagyunk az örökség megőrzéséért. Ebben a tájékoztatásnak kiemelt jelentősége van. Ezért folytatásokban közöljük **Budakeszi Települési Arculati Kézikönyvét** a Budakeszi Hírmondó építészeti mellékleteként. Forgassák, gyönyörködjenek benne, építkezésre, felújításra készülve pedig forduljanak bizalommal a főépítészhez, aki szívesen áll rendelkezésükre és nyújt támogatást szakmai kérdésekben.

'Sigmund Bertalan alpolgármester

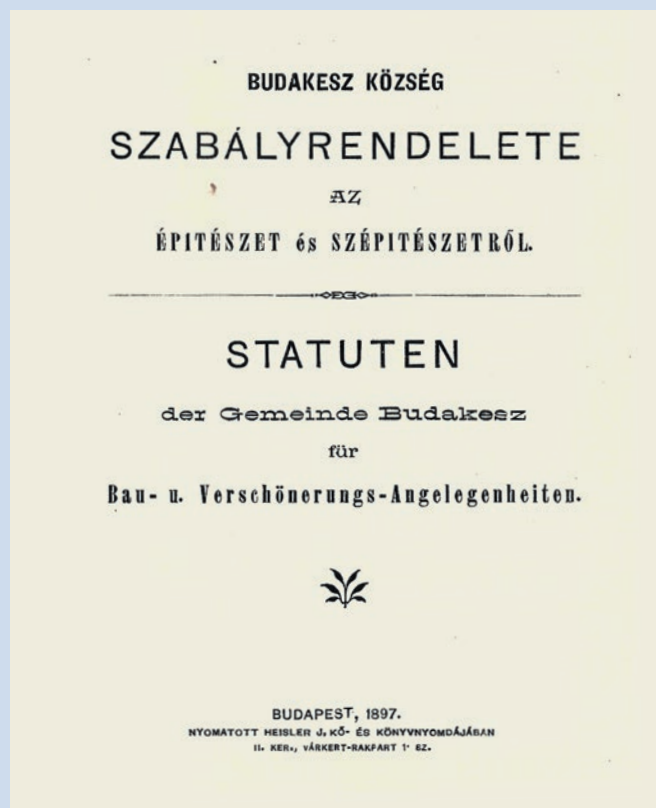


Gáspár Dávid főépítész ingyenes szakmai konzultációt biztosít településképi kérdésekről • Iroda: Budakeszi, Városháza (Fő u. 179.), földszint 19. • Telefon: +36 20 356 2753, +36 23 535 710/165 mellék • Email cím: foepitesz@budakeszi.hu, gaspar.david@budakeszi.hu

## Hogyan szabályozták 125 éve településünk szépítését?

Hát, kedves Budakesziek, annyit mondhatok csak, hogy a közösség érdekében előrelátóan, bölcsen, lényegre törően és mindenki számára érthetően. Ezért is jelent meg – a mai HÉSZ-nek megfelelő – akkori helyi rendelet két nyelven, magyarul és németül, lásd a mellékelt címlapot.

A célt a cím maga megfogalmazta: „ÉPÍTÉSZET és SZÉPÍTÉSZET”. Időszerűségét az indokolta, hogy ekkor jött divatba a Svábhegy és a szomszédos Budakeszi mint a fővárosiak nyári pihenőhelye. Ugyanis a fogaskerekű vasút 1874 nyarán indult meg. A tehetősebb pest-budai polgárok, neves művészek egymás után kezdték építeni nyári lakjaikat, villáikat a területen, a kevésbé jómódúak nyaranta bérbe vettek egy-egy házat. Budakeszi, felismerve a helyzetet, élni akart a lehetőséggel. Ez kötelezettségeket, kiadásokat és munkát hozott a település elöljáróinak és polgárainak egyaránt. A rendelet ezeket fogalmazza meg, de kihangsúlyozza, hogy a „kiadások



nagy részben azért válnak szükségessé, mert a községben nyáron át sok fővárosi nyaraló tartózkodik”.

A szabályrendelet a következő hét fejezetet tartalmazta:

- I. Az építészetről,
- II. Utcák és terek rendezése,
- III. A köztisztaságról,
- IV. Utcák kivilágításáról és locsolásáról,
- V. A költségek fedezéséről,
- VI. Építési és szépítési bizottságról,
- VII. Végrehajtási intézkedések.

És most ismerjük meg néhány érdekes, ma is megfontolandó előírást (a §-ok eredeti szövegét idézem).

## Kezdjük az utcákkal

### 20. §.

Az újonnan keletkező utcáknak legalább  $13\frac{1}{2}$  méter szélességgel kell bírniok; a létező utcák pedig lehetőleg ennyire kiszélesítendőek.

### 21. §.

Az újonnan keletkező utcák egész hosszúságukban egyenlő szélességben és egyenes vonalban hasítandók ki, a már létező utcák pedig az újabb építkezések által lehetőleg egyenes vonalban húzandók. E végből a háztelek tulajdonosok kötelesek telkükből megfelelő részt átengedni vagy az utcából megfelelő részt átvenni.

### 22. §.

Az utca rendezése céljából átveendő vagy átengedő területek váltásdíja □ ölenként 2 forintban állapítatik meg, mely összegért a telek tulajdonosok az előbbi §. szerint megállapítandó területet átvenni illetőleg átengedni tartoznak.

Megjegyezzük, hogy a 20. §-ban jelzett újonnan keletkező utcák megállapított szélességéhez szükséges területeket a telektulajdonosok sajátjukból  $6\frac{3}{4}$  méter szélességben ingyen tartoznak átengedni.

Aki ezek szerint  $6\frac{3}{4}$  méternél többet kénytelen átengedni, az a többletért kárpótlást nyer, akitől pedig ennél kevesebb szükséges az a különbözetet megváltani okvetlen tartozik.

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?

### 23. §.

Köteles minden ház- és telek tulajdonos telke egész szélességben 2 méter szélességű gyalogjárót készíteni és jó járható állapotban fenntartani, nem különben a járda és kocsi-ut elválasztó vonalán 4–5 méter egymásközi távolságban fákat ültetni. Ezen vonalon belül vagy kívül fákat ültetni tilos és az esetleg nem a rendes vonalon álló fák kiirtandók.

### 24. §.

A község területén lévő közterek — amennyiben más rendeltetésük nincs — közköltségen befásítandók és fenntartandók.

### 38. §.

A házereszokról lefolyó viznek az utcára való kivezetése csakis fedett csatornán engedtetik meg illetőleg az udvari viznek az utcárai folyókába vezetésére szolgáló és a gyalogjáródn keresztül húzódó folyókák befedendők.

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?

### 30. §.

Minden ház telektulajdonos köteles telkének egész szélességében vagy hosszúságában a gyalogjáró utat és a kocsi-ut közepéig illetőleg oly helyeken hol csak egy sor ház van, annak egész szélességében tisztán tartani, separtetni és a gyalogjárót szükség esetén locsoltatni, az összesepert szemetet pedig eltávolíttatni.

### 31. §.

A köztereket maga a község hetenként legalább egyszer separteti.

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 világitásról és a ma divatos energiatakarékosságról hogyan intézkedtek?

### 41. §.

Budakesz község utcáit és tereit megvilágítja.

### 42. §.

Lámpák beszerzése, tisztogatása, jókarban tartása világitó anyaggal való ellátása, meggyújtása és eloltása a község feladata.

### 43. §.

Holdvilágos éjjeleken a lámpák nem lesznek meggyújtva.

A közterek világitása akkoriban bizony még nem volt természetes. Pesten is csak az 1800-as években indult el az olajlámpás közvilágitás. Budakeszin a feladatra külön személyzet kellett, mert akkor még nem volt

elektromos világítás. A 43. § különösen kedves: a takarékoság érdekében valaki figyelte a holdvilágot is. És a közöltségek fedezése hogyan történt? A 48. § elmagyarázta, miért szükséges a közkiadások növelése a fővárosi nyaralók miatt, és milyen helyi adókat vezetnek be a bérbeadásra, valamint pótdadót a szállításra.

### Vendégfogadó épületek

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

#### 5. §.

c) Minden oly épületnél, mely nem saját használatra vagy helybeli lakók befogadására, hanem idegenek nyári tartózkodására mint bérlakás szándékolatik építeni és felhasználni, határozottan kikötetik, hogy a menyezeti szerkezet függetlenül a fedélszéktől mint magában fennálló és külön álló egész építmények, vagyis hogy a fedélszék kötőgerendáit és egyéb részeit a menyezet szerkezetébe bevonni nem szabad. — Tűzbiztonság szempontjából kívánatos és ajánlatik, hogy az e határozatba nem ütköző építkezésnél is minden épített a menyezeti szerkezetet a fedélszék szerkezetétől teljesen függetlenül építtesse.

És mi is volt az az „Építési és szállítás bizottság”? A körülírt teendők végrehajtására illetve javaslat hozatalára

alakított külön szakbizottság, mely a kül- és belterületek rendezésével fejlesztésével, szállításával foglalkozik. Tagjai választott képviselők és helyi szakemberek voltak.

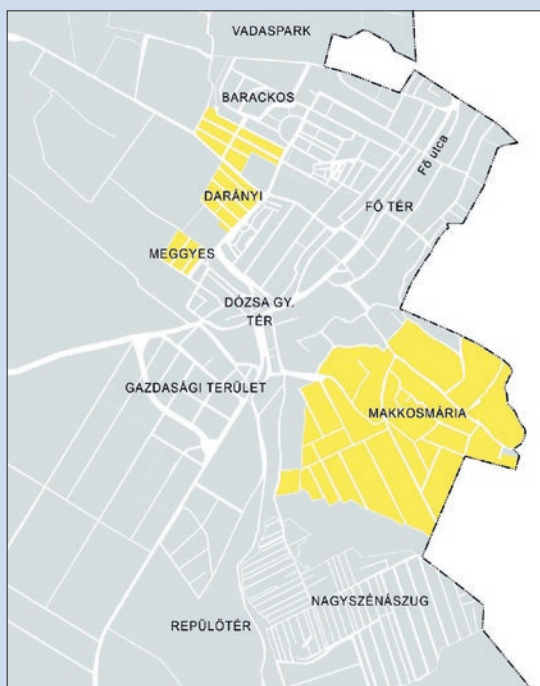
Végezetül, hogyan került hozzám a szabályrendelet? Az 1990-es végén, amikor Budakeszi főépítészévé választottak, *Hidas Mátyás*, a Szépítő Egyesület elnöke útravalóul megajándékozott ezzel az irattal. Köszönet érte, sokszor forgattam, igyekeztem tanulni belőle.

**Dr. Mátéffy Anna**  
Budakeszi volt főépítésze



# Települési Arculati Kézikönyv 4

## RÉSZLETES TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓ



### ÁTALAKULÓ, ÚJ TELEPÜLÉSRÉSZ

Az átalakuló, új településrész két területből áll.

Egyik részét a város nyugati részén, az egykori mezőgazdasági területből lakóterületbe sorolt, szabályos telekstruktúrájú – Darányi, Meggyes – terület alkotja. A területet a korábban beépítetlen telkeken épülő új lakóépületek jellemzik.

A másik részt Makkosmária, az egykori zártkertekből lakóterületbe sorolt településrész képezi, a területen jellemzően – a korábbi gazdasági épületek bontását, vagy jelentős átépítését követően – lakóépületek épülnek.

Makkosmárián belül markánsan eltérő az utcahálózat a tagolt domborzatú volt szőlőhegyen és a kisebb lejtésű, a Káposztás fölé emelkedő domboldalon. Míg előbbi organikus módon illeszkedik a domborzathoz és

emiat szabálytalan, nagyon eltérő tömbmélységek és nagyságok jöttek létre, utóbbit egymásra merőleges utcahálózatra illeszkedő szabályos, és nem túlságosan nagy mélységű tömbökre osztották fel.

Makkosmárián jellemzőek még a keskeny (10–12 m), hosszú (100–200 m), korábbi mezőgazdasági parcellák. Helyenként ezeket sikerült összevonni, és a mai igényeknek és építési előírásoknak jobban megfelelő telkeket kialakítani. Az épületek kevés kivételtől eltekintve földszint + tetőteres beépítésűek.

Makkosmária nagyon jó adottságokkal rendelkező, még nem teljesen beépült lakóterület. Az épületek java része új, vagy újszerű. A telkeken belüli növényzetnek, a változatos domborzatnak arculatformáló szerepe van.