

Javaslatok a Helyi Építési Szabályzatnak a Kőhegyre vonatkozó módosításához

A 33. § (5a) bekezdéssel való kiegészítése pince+földszint+emelet kialakítást ír elő. Ez a pincszint hagyományos és kézenfekvő lejtő irányú megközelítése miatt 6 m lejtő felőli homlokzatmagasságot jelent. A most hatályos rendelet ezt lehetővé tette, az új azonban az 5 méteres korláttal építészeti problémákat fog felvetni: a hagyományosan az utcaszintről való pincszinti bejárás ellehetetlenül.

A 33. § (3) bekezdéshez tartozó táblázat szerint a hegy felőli és a lejtő felőli homlokzatmagasság-különbség (3,5 m ill. 4,5 m) 1 méter. Ez a ház hosszában – az esésvonalon – csupán 1 m szintkülönbséget jelent. A valóságban a terep sokkal meredekebb. A hatályos rendelet 4 ill. 5,5 m-t engedett, a terepre jobban illeszkedő épületet tett lehetővé.

A 33. § (8) bekezdés módosított a) pontja szerint „Az épület elhelyezésével illeszkedni kell az eredeti beépítéshez, az épületeket a lejtő felőli közterületi határhoz közelebb kell elhelyezni úgy, hogy azok megközelítése is csak erről a közterületről legyen biztosított, és a hegyoldal felőli közterület-határtól a lehető legtávolabb legyen épület, épületrész.”

Ezzel szemben vannak olyan teleksorok (pl. Kőszirt u. 1-15.), amelyeknek csak felső közterület-kapcsolatuk van. Ilyen esetben az épület is a felső telekhatár közelében vagy azon áll, hiszen a telek meredeken lejt. Van olyan telek is, amelyiknek van ugyan alsó közterület-kapcsolata is, de az csak gyalogos megközelítést tesz lehetővé. Ezekben az esetekben feltétlenül szükséges megengedni a felső közterület-kapcsolatot a gépkocsi megközelítés miatt. Ugyancsak szükséges megengedni, hogy ezekben az esetekben az épület a felső telekrészben állhasson, a terep erős lejtése miatt. Ez egyúttal egységes utcaképet is eredményezne.

A 33. § (8) bekezdés módosított b) pontja szerint – mechanikusan - a tetőgerinc csak utcára merőleges lehet.

A terület beépítése ezzel szemben nem homogén. Vannak olyan utcaszakaszok, ahol a telkek igen kis mélységűek és szintvonalasak. Ezeken szintvonalon álló épületek vannak, szintvonal irányú gerinccel. A hagyományos beépítés okosan és rugalmasan igazodott a terepfelszín adottságaihoz. A hatályos rendelet – helyesen - a környező beépítéshez való illeszkedést írja elő. Kár volna változtatni ezen – sok helyen az utcaképben is kárt okozna.

A 33. § (8) bekezdés módosított c) pontja értelmezhetetlen - valószínűleg elírás miatt.

A 33. § (8) bekezdés módosított f) pontja tetőfedő anyagként természetes palát is megenged. Ez érthetetlen, hiszen abszolút tájidegen anyagról van szó.

A 33. § (8) bekezdés módosított g) pontja szerint falat és földémet csak kiselemes építőanyagból szabad építeni. Mivel ezek rejtett szerkezetek és az épület megjelenését nem befolyásolják, indokolatlan meghatározni őket és ezzel kizárni más korszerű épületszerkezeteket.

Ugyancsak kötelez faanyagú fedélszék kialakítására. Ez épületfizikailag nem optimális megoldás, hiszen a könnyűszerkezetes tetők hőcsillapítása kicsi, bennük a barakk-hatás érvényesül, nyáron elviselhetetlenül fölmelegsznek, klimatizálást igényelnek. Épületenergetikailag a szilikát anyagú tetőkialakítás kedvezőbb.

Köszönöm, hogy figyelmet szentelnek javaslataimnak. Kérem azok elfogadását, hogy a Kőhegy hagyományait jobban megőrizzük és jó legyen ott élni.

Budaörs, 2013. április 25.

Tisztelettel:

Kóródy Péter

Kóródy Péter

Budaörs, Kőszirt utca 11. tulajdonosa
(Postacím: 1121 Bp. Arató u. 32.)

