



Sajtos-Kövesi, Diána <sajtos.kovesi.diana@szentendre.hu>

Fwd: Településképi partnerségi egyeztetés - javaslat

Kiss, Gabriella <kiss.gabriella@szentendre.hu>

2021. október 1. 19:34

Címzett: Diána Sajtos-Kövesi <sajtos.kovesi.diana@szentendre.hu>, Anna Komáromi <komaromi.anna@szentendre.hu>

Kiss Gabriella
Főépítész
Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal

Szentendre Városház tér 3.
kiss.gabriella@szentendre.hu
06 26 300 407

----- Forwarded message -----

Feladó: **Nagy Simon** <simonnagy77@gmail.com>
Date: 2021. okt. 1., Pén 18:15
Subject: Településképi partnerségi egyeztetés - javaslat
To: foepitesz@szentendre.hu <foepitesz@szentendre.hu>

Tisztelt Főépítész Asszony,

A Tegnap lakossági fórumon az alábbi észrevételeket tettem a tervezett tetőszög módosítás kapcsán:

Nem tartom jó gondolatnak a hegyvidéki lakóterületeken (Boldogtanya, Petyina, Tyúkos, Pismány), az előirányzott 35-50 fokos tetőszög előírását, gyakorlatilag a teljes tetőzetten. Ezek a területek különálló, egyedi lehatárolást és szabályozást igényelnének. Teljesen más karakter, mint a város klasszikus kertvárosi része, sokkal közelebb állunk a II-III-XII, kerület formavilágához és nagypolgári attitűdjéhez, mint Szentendre klasszikus kisvárosi hangulatához és ez így van jól. Hazai és külföldi tapasztalatokból kiindulva itt helye van alacsony, kifejezetten lapostetős épületeknek, villáknak. A lejtős telkek miatt, sok olyan épület készül (hetne) el, amely jogszabály alapján ugyan nem számít terepszint alatti építménynek, de a valóságban a telek legmagasabb pontjánál alacsonyabban van a tető legmagasabb pontja. Ezt magastető esetén nagyon nehéz megvalósítani, főleg úgy, ha még a panorámát is szeretnénk élvezni, amely szintén egy jogos beruházói igény.

Nekem az alábbi kompromisszumos javaslatom lenne, ha már a lapostetőt nem engedik teljesen ezeken a területeken:

Abban az esetben,

- ha a tervezett épület tetőzetének legmagasabb pontja a hátsó szomszéd első lakószintjének padlószintjénél alacsonyabban vagy azzal egyvonalban van,
- ha a kialakult egybefüggő (kilátást gátló) védett növényzet, de legalább kettő, a tervezett épület és a hátsó szomszéd között elhelyezkedő fa legmagasabb pontjánál alacsonyabban van,
- vagy az adott telektömbben a legmagasabban fekvő telek beépítése esetén az épület utcafronti magassága nem haladja meg a 3,5 méter,

akkor adjon lehetőséget a jogalkotó, hogy 7 foknál alacsonyabb hajlásszögű lapostető létesüljön, a tetőzet legalább 60%-án, az alacsony hajlásszögű részekben 100% zöldtető alkalmazásával.

Az alábbi területi lehatárolás lenne szerintem ideális:

- Pismány kertvárosinak besorolt részek: Egres út, Barackos út, Cseresznyés út által körülzárt részek. Szándékosan hagytam ki a Pismány utcai részt, az a Dunakorzóról látványos. Csináltam egy botcsinálta térképet (Pismány 1).

- Petyina, Tyúkos: Berkenye, Berek, Várkonyi zoltán utca, és az ezekről nyíló kisutcák.
- Boldogtanya: kertvárosi része (ami szerepel is).

Szerintem ez egy olyan kompromisszum, amely mindenképpen alacsonyabb épületeket, elégedett szomszédokat, és az Önök szempontjából is szakmai sikert eredményezhet.

Fontos, hogy ezeken az átalakuló (döntő részben átalakult) területekkel szomszédos, szabályozás szerint még üdülőterületeken megmaradjon a lapostető építésének lehetősége is, korlátozás nélkül. Szentendrének ezeken a hegyvidéki területein, függetlenül az üdülő vagy lakó besorolástól egy villanegyede alakult ki, és Fischer József vagy Molnár Farkas óta a lapostető megkerülhetetlen része a magyar kertvárosi villaépítészetnek is. Nagyon sok lapostetős jó példa van, akár Szentendrén is. A változó klíma miatt is egyre nagyobb szerepe van a nagyméretű árnyékolóknak, amit szintén a lapostetős tömegformálással a legkönnyebben megvalósítható esztétikusan.

Teljesen igaza van akkor, mikor a „magyiterrán” és az immáron az ezeknek „továbbfejlesztett” fehérre festett, antracit cserepes variánsai ellen küzd (mint amik például a Vörösgyűrű sétányon épültek, de számos egyéb példa is van pl. a Vasúti Villator környékéről). Ezekről a házaktól szerintem a legtöbb embernek agyérgörcse van, ezek ellen kell küzdeni a legjobban. Ezek a sablonházak, károsabbak városképileg, mint a lakótelepek / lakóparkok. A lapostetőnek van hagyománya Magyarországon, és a jelenlegi OTÉK szabályok kifejezetten büntetik ezt a tetőformát, ezért egy lapostetős épület szükségszerűen kisebb és alacsonyabb lesz, mint egy azonos méretű magastetős épület. Tisztán lapostetővel a jelenlegi szabályok szerint ezeken a hegyvidéki területeken nem lehet két teljes szintet egymásra építeni, muszáj játszani a tömegformálással.

Fontolják meg, ne hozzuk vissza a 90-es éveket és azoknak a palotáit. Vonzunk inkább ide olyan igényes beruházókat, akik tényleg minőségi egylakásos épületeket hoznak létre (Boldogtanyán koncentráltan, Pismányban, Petyinán elszórva is sok pozitív példa akad, nagyrésztük lapostetővel). A házak mindenképpen nagyon lesznek, azt elvárni pedig, hogy a beruházók nagy telkekre kicsi épületeket építsenek, nem reális. A piacgazdaság nem így működik.

Linkeltem néhány külföldi példát is, ami jól mutatja, mire gondolok jelen helyzetben a terepcsatlakozás kapcsán.

A végére hoztam egy konkrét helyi példát is: Ön szerint a **Pismány 3**-as nevű képen, jómagam, mint hátsó szomszéd minek örülnék jobban? Ha véget érne a ház a piros vonalnál, és egy mozgatott tömegű lapostetős ház lenne ott és ellátnék kényelmes felette, vagy pedig a jelenlegi kialakult állapotnak, hogy nézhetem szomszéd, amúgy nem kirívóan nagy házának hatalmas tetejét?

Azt hiszem a fenti kérdésre a válasz elég egyértelmű, senki nem tetőket nézni, amikor ilyen panoráma tárulhat a szeme elé, mint a szentendrei hegyvidéken. Sokan vagyunk még így ezzel, csak normális képviselő híján nem tudjuk megfogalmazni közösen ezeket az igényeket.

Tisztelettel és üdvözlettel,

Simon

https://www.archdaily.com/436690/villa-a-pianezzo-bonetti-e-bonetti-architetti?ad_source=search&ad_medium=search_result_all

https://www.archdaily.com/951370/residence-fsd-govaert-and-vanhoutte-architects?ad_source=search&ad_medium=search_result_all

https://www.archdaily.com/964962/house-k-dietrich-untertrifaller-architekten/60ec75828bca5073ba7b1c35-house-k-dietrich-untertrifaller-architekten-section?next_project=no

https://www.archdaily.com/928315/house-in-a-park-think-architecture?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects

https://www.archdaily.com/417631/holiday-home-in-vitznau-lischer-partner-architekten-planer?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects

<https://tothproject.hu/referenciak/villa-m/>

<https://www.architema.net/munkaink/villaepulet-szentendre>

2 melléklet



Pismány3.jpg
341K



Pismány1.jpg
762K