



ZEBEGÉNY KÖZSÉG FŐÉPÍTÉSZE

TELEPÜLÉSKÉPI FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNYEZÉS

Tárgy: Zebegény, Márianosztrai út, hrsz. 194., Üdülőház engedélyezési terve

Benkő Roland tervező e-mailen küldte meg az engedélyezési tervet.

Övezeti előírások: Lke-5 lakóövezet, beépítési mód: szabadon álló, legnagyobb beépítettség 15%, legnagyobb épületmag. 4,5 m, épület legmagasabb pontja: 7,5 m, szintterületi mutató 0,6, legkisebb zöldterületi mutató: 50%. A telek Településképi Szempontból Meghatározó Területen fekszik, továbbá Országos Vízüdelmi területre és Vízbázis védőövezet területére esik.

A Településképvédelmi rendelet betartása fontos, a HÉSZ és az országos rendelkezések mellett.

Észrevételek:

- A tervdokumentáció egy új faház tervét tartalmazza, a tervezett állapotban a homlokzatok faburkolattal ellátottak, a tető cserép fedésű.
- A tetőfedés nem felel meg a Településképvédelmi rendelet 14.§-ának, mely szerint a cserépfedés égetett agyagcserép lehet barnától téglavörösig terjedő árnyalatokban. Eszerint antracit színű cserép nem alkalmazható, csak kerámia vagy barna színű cserép, az illeszkedés alapján sík felülettel (pl. hornyolt cserép).
- A szimmetrikus utcai homlokzathoz nem illeszkednek az aszimmetrikus nyílászárók.

Az épület tetőformája, a fentiekén kívül a homlokzatainak kialakítása rendezett, tömegalakítása településképi szempontból megfelelő.

Egyéb, megfontolásra érdemes javaslatok: A szélfogó oromfalas teteje helyett a nagy tető túlnyújtásával egyszerűbb és olcsóbb tető jönne létre, a szélfogón kevesebb ablak a belső használatot jobba tehetné.

Feltételes Településképi Vélemény kiadását javaslom („engedélyezésre feltételekkel javasolt”).

A feltételek: tetőfedés égetett agyagcserép lehet barnától téglavörösig terjedő árnyalatokban, utcai homlokzaton a nyílászárók a szimmetrikus homlokzathoz igazodjanak.

Salamin Ferenc

2023. november 27.



utcai homlokzat



látványterv udvar felől



látványterv utca felől

Melléklet

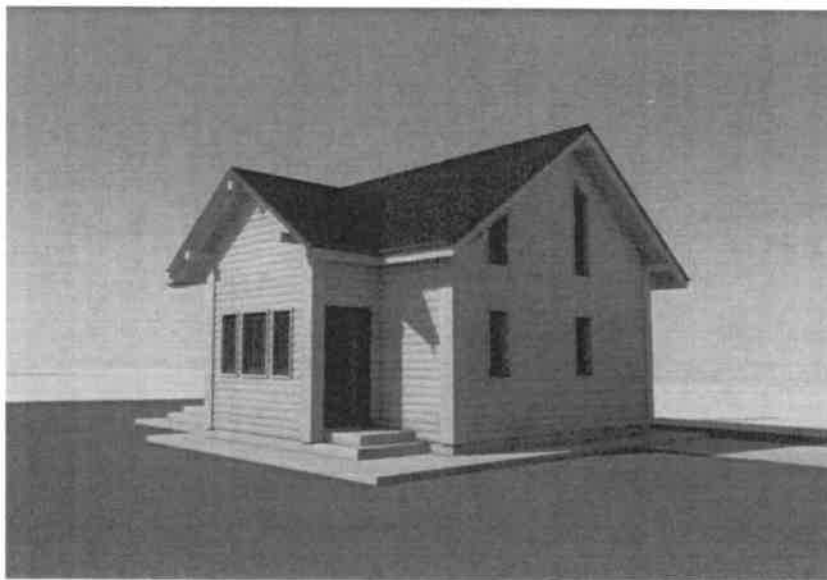
A jelenlegi állapot:



Az eredetileg tervezett ház:



A Főépítész Úrral folytatott konzultáció utáni, engedélyezésre benyújtott házterv:



Településképi véleményezés - méltányossági kérelem

Mariann Szentvary-Lukacs <szentvary@outlook.hu>

2023. 11. 29., Sze, 7:54

Címzett:titkárság <titkarsag@zebegeny.hu>

MÁRIANOSZTRAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL ZEBEGÉNYI KIRENDELTSÉGE	
Érkezési szám:	Érkezés napja:
ZB/1695-1/2023.	2023.11.29.
F. E. E.	2
..... előadó db melléklet

📎 2 melléklet (580 KB)

Marianosztrai_ut_telepuleskepi_kerelem.pdf; ZEBEGÉNY Marianosztrai 194 Telepuleskepi.pdf;

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott, Szentváry-Lukács Mariann (1028 Budapest, Tárkony utca 58.) a Márianosztrai út 194. hrsz. alatt építendő nyaralónk ügyében fordulok Önökhöz, melyet Főépítész Úr feltételekkel javasolt engedélyezésre.

A mellékelt kérelmemnek megfelelően az egyik feltétel méltányosságból történő elengedését kérném a tisztelt Önkormányzattól. Indokaimat levelemben kifejtettem.

A könnyebb azonosíthatóság érdekében csatolva küldöm Főépítész Úr településképi véleményét is.

Tisztelettel

Szentváry-Lukács Mariann

Szentváry-Lukács Mariann
1028 Budapest, Tárkony u. 58.
Tel.: (+36 1) 408 97 06
Mobil: (+36) 30 928 54 26

Zebegény Község Önkormányzata részére

2627 Zebegény

Árpád u. 5.

Tárgy: Méltányossági kérelem feltételes településképi vélemény ügyében

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott, Szentváry-Lukács Mariann (1028 Budapest, Tárkony utca 58.) mint építtető a Márianosztrai út 194. hrsz. alatt építendő nyaraló ügyében fordulok Önökhöz, melyet Főépítész Úr feltételekkel javasolt engedélyezésre.

Kérelmem az egyik feltétel méltányosságból történő elengedésére irányul.

Megépítendő gerendaburkolatú faházunkra antracit színű síkpala fedést terveztünk, de Főépítész Úr véleményében felhívja a figyelmet arra, hogy antracit színű tetőfedés nem megengedett. A településképi védelméről szóló rendelet 14. paragrafusának (4) bekezdése valóban barnától téglavörösig terjedő árnyalatokról rendelkezik, a 21. § (7) bekezdése viszont a mezőgazdasági területekre vonatkozóan kifejezetten engedélyezi az antracit színt.

Mivel az utóbbi 2-3 évben épült vagy felújított zebegényi (különösen üdülőterületi) házak közül feltűnően soknak van antracit fedése, megkerestem többnek is az építtetőit, és azt az információt kaptam, hogy nekik a tervezéskor (konkrétan Újvölgyben is) kifejezetten az antracit színt javasolták a konzultáció során. Volt ház, amely végül éppen ezért kapott ilyen színű fedést. A mostanitól eltérő szakvélemények oka talán a 21. § kiterjesztett értelmezése lehetett (nemcsak a mezőgazdasági területekre, hanem az üdülőterületekre is érte a rendelkezést).

Ezért úgy tűnik, a meglévő szabályozás nem egyértelmű, és a gyakorlatban az antracit színű tetőfedés terjedéséhez vezetett. A miénkhez hasonló jellegű, új építésű faburkolatú zebegényi házak többségének antracit vagy ahhoz hasonló fedése van (helyenként fémlemezzel).

A mi tervezett nyaralónk eredetileg nem nyeregtetős lett volna, hanem félnyeregtetős formájú, Főépítész Úr azonban felhívta figyelmünket arra, hogy a patinás Újvölgyhöz a nyeregtető illik, ezért a házat természetesen átterveztettük, hogy a kívánalmaknak megfelelően minél inkább belesimuljon a környezetébe (ld. a mellékletet). Valamennyi egyéb előírást és ajánlást is betartottunk, öt főre mindössze 37,11 m² hasznos alapterülettel messzemenően törekedve az alacsony beépítettségre és a zöldterület megőrzésére (a ház egy meglévő hullámpalás faház helyére épülne).

Elismerve a jogos főépítész elvárásokat, törekvéseket és megfontolásokat, az egyetlen elem, amit mégis szeretnénk megőrizni az eredeti elképzeléseinkből, az antracit tetőfedés lenne, mivel az a barna vagy cserépszínhez képest jobb kontrasztot képezne a ház gerendaburkolatával. A Márianosztrai úton érdemi utcaképről nem beszélhetünk, ahonnan egy antracit színű tető kilógna, a ház megjelenésén azonban ez a

szín – megítélésünk szerint – javítana (mind a Márianosztrai úton, mind a Völgy utcában előfordul ilyen színű tető, ahogyan a Dőry-kastély teteje is szürke).

Kérem, hogy a szabályok korábbi értelmezéséről a mostani, szigorúbb értelmezésre történő áttérés első szakaszát átmeneti időszaknak tekintve szíveskedjenek méltányosságból engedélyezni, hogy a mi könnyűszerkezetes faházunk is még antracit színű tetővel épülhessen meg.

Budapest, 2023. november 28.

Tisztelettel

Szentváry-Lukács Mariann