



# BUDAPEST XII. KERÜLET HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT

## TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

2017 NOVEMBER



HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT



Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Településképi Arculati Kézikönyv

Készült a Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Településrendezési és Főépítészeti Irodájának irányításával 2017-ben.

A Kézikönyvben szereplő ábrák és fotók, amennyiben a forrásmegjelölés másképp nem jelöli, kizárólag jelen Kézikönyv elkészítése céljából készültek, és a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény értelmében szellemi alkotásnak, műnek minősülnek.

A fotókat és az ábrákat felhasználni csak a szerzői jogok birtokosának előzetes engedélyével, a szerzők és a forrás megjelölésével szabad.



# TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                           |           |                                                                              |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. BEVEZETÉS</b>                                                       | <b>9</b>  | <b>4. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK</b>                    | <b>51</b> |
| 1.1 A Hegyvidék arculati kézikönyvének célja és háttere                   | 9         | 4.1 Nagyvárosias (jellemzően zárt sorú) karakterű terület                    | 53        |
| 1.2 A kézikönyv viszonya a többi településrendezési eszközhöz             | 10        | 4.2 Kisvárosias karakterű terület                                            | 56        |
| 1.2.1. Kerületi szintű szabályrendszer elemei                             | 10        | 4.3 Kertvárosias karakterű terület                                           | 58        |
| 1.2.2. Egyéb dokumentumok:                                                | 10        | 4.4 Svábhegyi villák területe                                                | 60        |
| 1.3 Településképi arculat és fenntarthatóság                              | 12        | 4.5 Svábhegyi, széchenyihegyi egykori szanatóriumok és üdülőszállók területe | 63        |
| 1.3.1. Környezeti fenntarthatóság                                         | 12        | 4.6 Lakótelep                                                                | 65        |
| 1.3.2. Gazdasági fenntarthatóság                                          | 13        | 4.7 Történeti pavilonos beépítésű intézmények területe                       | 66        |
| 1.3.3. Társadalmi és kulturális fenntarthatóság                           | 13        | 4.7.1. Szent János Kórház                                                    | 66        |
|                                                                           |           | 4.7.2. A Testnevelési Egyetem kampusza, a volt Sportkórház területe          | 67        |
| <b>2. A KERÜLET BEMUTATÁSA</b>                                            | <b>15</b> | 4.8 Történeti telepszerű épületegyüttesek                                    | 68        |
| 2.1 A kerület bemutatása és települési karaktere                          | 15        | 4.8.1. A Kiss János altábornagy utcai épületegyüttes                         | 68        |
| 2.2 A Hegyvidék városrészei                                               | 17        | 4.8.2. Ügyészek és Bírák telep                                               | 70        |
| 2.3 A kerület meghatározó zöldfelületei                                   | 28        | 4.8.3. A Hollósy Simon utcai épületegyüttes                                  | 71        |
|                                                                           |           | 4.8.4. A Virányosi tisztviselőtelep                                          | 72        |
| <b>3. ÖRÖKSÉGÜNK</b>                                                      | <b>31</b> | 4.9 Csillebércei üdülőterület                                                | 73        |
| 3.1 A települési karakter kialakulása                                     | 31        | 4.10 Erdőterület                                                             | 74        |
| 3.2 A Hegyvidék szellemi öröksége                                         | 36        | 4.11 Közpark                                                                 | 76        |
| 3.2.1. Az építészet és a művészetek kapcsolata a településképben          | 40        | 4.12 Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe                 | 78        |
| 3.3 Az épített örökség védelme                                            | 41        | 4.13 Temető                                                                  | 79        |
| 3.3.1. Országos védettségű épületek és emlékek                            | 41        | 4.14 A Normafa területe                                                      | 80        |
| 3.3.2. Fővárosi helyi védelem                                             | 41        | 4.15 Zöldbe ágyazott különleges területek                                    | 83        |
| 3.3.3. Kerületi helyi védelem                                             | 42        | 4.16 Településképi szempontból jelentős útvonalak és látványok               | 84        |
| 3.3.4. Kerületi történelmi emlékhelyek                                    | 42        | 4.16.1. Böszörményi út - a Hegyvidék főutcája                                | 85        |
| 3.4 Védett természeti értékek, egyedi tájértékek                          | 45        | 4.16.2. Az Alkotás utca - a Hegyvidék körútja                                | 86        |
| 3.4.1. Országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló területek | 45        | 4.16.3. A kerület karakterformáló közlekedési létesítményei                  | 87        |
| 3.4.2. Fővárosi védett területek                                          | 45        |                                                                              |           |
| 3.4.3. Fővárosi védelem alatt álló természeti értékek                     | 46        |                                                                              |           |
| 3.4.4. Natura2000 területek                                               | 47        |                                                                              |           |
| 3.4.5. Egyéb értékek                                                      | 47        |                                                                              |           |
| 3.4.6. Az erdőterületek, mint az ökológiai örökség részei                 | 48        |                                                                              |           |



## **5. AJÁNLÁSOK 91**

|        |                                                                   |     |
|--------|-------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.1    | Általános ajánlások                                               | 92  |
| 5.2    | Jellemzően beépített területekre vonatkozó ajánlások              | 93  |
| 5.2.1. | Terepalakítás                                                     | 93  |
| 5.2.2. | Beépítési mód, épületelhelyezés                                   | 94  |
| 5.2.3. | Tetőkialakítás és tömegképzés                                     | 94  |
| 5.2.4. | Épületmagasság                                                    | 95  |
| 5.2.5. | Épületgépészeti berendezések megjelenése                          | 96  |
| 5.2.6. | Az épületek színharmóniája és anyaghasználata                     | 97  |
| 5.3    | Jellemzően szabadonálló karakterű területekre vonatkozó ajánlások | 98  |
| 5.3.1. | Telepítés                                                         | 98  |
| 5.3.2. | Tetőkialakítás és tömegképzés                                     | 98  |
| 5.3.3. | Kerítés                                                           | 99  |
| 5.3.4. | Garázs és gépkocsi tárolás                                        | 100 |
| 5.4    | Városias karakterű területek                                      | 101 |
| 5.4.1. | Tetőkialakítás                                                    | 101 |
| 5.4.2. | Tűzfalak                                                          | 101 |
| 5.4.3. | Erkélyek utólagos beépítése                                       | 101 |
| 5.5    | Lakótelepek területére vonatkozó ajánlások                        | 102 |
| 5.6    | A Normafa területére vonatkozó ajánlások                          | 102 |
| 5.7    | A Svábhegyi villák területére vonatkozó ajánlások                 | 103 |
| 5.8    | Közterületekre vonatkozó ajánlások                                | 103 |
| 5.9    | Portálok kialakítása                                              | 105 |
| 5.10   | Hirdetésekre, reklámtáblákra vonatkozó ajánlások                  | 106 |

## **6. JÓ PÉLDÁK - ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK, KERÍTÉSEK, KERTEK, ZÖLDFELÜLETEK, KÖZÖSSÉGI TEREK 107**

|        |                                                       |     |
|--------|-------------------------------------------------------|-----|
| 6.1    | Kerítések, támfalak                                   | 107 |
| 6.2    | Zárt veranda, terasz, előtető                         | 109 |
| 6.3    | Ajtók, ablakok                                        | 112 |
| 6.4    | Anyaghasználat                                        | 114 |
| 6.5    | Homlokzatképzés, színhasználat                        | 117 |
| 6.5.1. | Részletképzések (díszek, burkolat díszes kialakítása) | 118 |
| 6.5.2. | Zöldtető és zöldhomlokzat kialakítása                 | 119 |
| 6.6    | Közterületek és közösségi területek kialakítása       | 120 |
| 6.6.1. | A közterületek karakterformáló szerepe                | 121 |
| 6.6.2. | Művészet a közterületeken                             | 122 |
| 6.6.3. | Útbaigazító és információs jelek                      | 123 |
| 6.6.4. | A közterületek akadálymentes kialakítása              | 125 |

## **7. JÓ PÉLDÁK - SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK 127**

|     |                                                            |     |
|-----|------------------------------------------------------------|-----|
| 7.1 | Üzletek és portálok                                        | 128 |
| 7.2 | Hirdetések, reklámtáblák                                   | 129 |
| 7.3 | Megújuló energia berendezéseinek településképi megjelenése | 131 |

*„A hely nem csak az, ahol a dolgok vannak. A hely barátságos, vagy ellenszenves, félelmetes vagy szelíd, nyugodt vagy fenséges, és a nyelvnek alig van jelzője, amit nem lehetne a helyre alkalmazni.” (Hamvas Béla: Az öt génusz)*



# TISZTELT HEGYVIDÉKI POLGÁROK, TISZTELT OLVASÓ!

Mivel Önkormányzatunk most először adja ki a Hegyvidék Településképi Arculati Kézikönyvét érdemes pár szóban megvilágítani, hogy tulajdonképpen mi célból, milyen megfontolások mentén született meg ez a kiadvány.

Induljunk ki talán a szavakból, vajon mi lehet a jelentése az elsőre talán kissé nyakatekertnek tűnő címnek? És mi a mögötte levő tartalom?

A bennünket körülvevő épített környezet, vagyis egy falu, egy város, vagy akár csak egy terület épületeinek és köztereinek összessége, látható tárgyi lenyomata az adott közösség életének, múltjának. Egyben mindig az éppen aktuális jelen, amelybe be kell illesztenünk mindazt, amivel most már mi szándékozunk gyarapítani közös örökségünket.

E tágabb értelemben vett építkezésünk viszont nagy felelősséggel jár. Egy új épület felhúzásakor, legyen az egy új középület, irodaház, soklakásos társasház, vagy különálló családi ház, az adott épület építészeti minősége megítélésének egyik legfontosabb szempontja, hogy hogyan illeszkedik be környezetébe. Alkalmazkodik-e a körülötte levő táj, környezet és épületek formai sajátosságaihoz, mintegy elismerő főhajtással nyugtázva az elődök teljesítményét, vagy dölyfösen, kizárólag csak a saját vélt vagy valós egyediségére koncentrálvá, próbálja meghatározni környezetét. Harmóniára törekszik-e, vagy csak a saját szolamára figyel?

A kérdés már csak azért is nagy súllyal esik latba, mert egy város vagy kerület arculatának az életciklusa sokszorosa az emberének. Jó példa erre a budapesti Nagykörút és az általa határolt városrész, ahol, némi túlzással, azt mondhatnánk, hogy a cégtáblákat nem számítva ma is otthonosan érezhetné magát egy száz évvel ezelőtt élt honfitársunk is. A mi feladatunk és egyben felelősségünk is az, hogy hasonlóképpen érezzük magunk is, ha valamilyen csoda folytán száz évet előre ugorhatnánk a jövőbe. Vagyis azzal a felelősséggel kell terveznünk és építenünk, hogy amit ma esetleg elrontunk, azon még az unokáink is bosszankodni fognak.

E kiadvány hangsúlyozott célja, hogy segítséget nyújtson és tanácsokkal éljen. Mert van ugyan építkezésre vonatkozó törvényi szabályozás, de lehetetlen minden egyes ablakkeret-formáról vagy homlokzati elrendezésről külön paragrafust gyártani, és nem is ajánlatos, mert azzal nem hagynánk teret a tervezői tehetség és kreativitás érvényesülésének.

A kézikönyv, amelyet most a kezében tart a kedves olvasó, a fent vázolt dilemmák megoldását kívánja szolgálni. Tartalmaz egy leíró részt, hol a szerzők ismertetik a Hegyvidék egyes, saját arculattal rendelkező településrészeit, keletkezésük történetét, listába szedve a rájuk jellemző építészeti formákat és stílusjegyeket.

Az ezt követő oldalakon aztán részletes tanácsokat és ajánlásokat fogalmaznak meg a leendő építkezők és a tervezők számára, hogyan hozhatók létre olyan épületek és közterületek, amelyek harmonikusan illeszkedhetnek be az épített környezet már meglevő szövetébe.

Kiadványunkat ezúton is szeretném figyelmében ajánlani a Hegyvidéken építkezőknek és tervezőiknek, de mindenki másnak is, akik mélyebben szeretnék megismerni kerületünk településképeinek finomabb részleteit. Forgassák haszonnal lapjait.

Pokorni Zoltán  
polgármester







## 1.1 A Hegyvidék arculati kézikönyvének célja és háttere



3. kép

Jelen kézikönyv elkészítéséről a 314/2012. (XI.8.) számú Kormányrendelet, a település-fejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló jogszabály rendelkezett:

„21. § (1) A kézikönyv szemléletformáló célt szolgál, amelyet a települési önkormányzat normatív határozata mellékleteként fogad el.”

Az itt megfogalmazott ajánlások nem tekintendők kötelező érvényű előírásoknak, céljuk nem a tervezési szabadság korlátok közé szorítása, uniformizálása, sokkal inkább a lehetőségek kiszélesítése a Hegyvidék értékeinek feltárása és bemutatása révén.

Ennek végső célja a helyi karakter és identitás megőrzése és erősítése, ami a hosszú távú fenntarthatóság egyik biztosítója.

Az arculati kézikönyv célja mindenekelőtt, hogy olyan útmutatót adjon a kerületben élők és dolgozók valamint a kerülettel foglalkozó szakemberek kezébe, amely

- felhívja a figyelmet a Hegyvidék, épített és természeti környezetének értékeire, valamint segít megőrizni a hegyvidéki táji és az építészeti karakter páratlan egységét,
- bemutatja a Hegyvidék környezeti, társadalmi és kulturális értékeit, hogy azt megismerve, megőrizve és erősítve egy még élhetőbb és fenntarthatóbb környezet alakulhasson ki,
- segítséget nyújt a kerületben építeni szándékozók és az őket segítő szakemberek számára,
- ösztönzi a helyi közösségek részvételét a kerület életében és fejlesztéseiben,
- az épített és természeti értékek, összességében a lakókörnyezet minőségének megtartása és fejlesztése által védje az itt élőket és az itt élők érdekeit.



## 1.2 A kézikönyv viszonya a többi településrendezési eszközhöz

Jelen kézikönyv és a hozzákapcsolódó Településképi Rendelet (TKR) elfogadásával egységes és koherens szabályozási rendszer jött létre, amely a vonatkozó országos és fővárosi jogszabály együttes használatával rendezi a Hegyvidék ingatlanainak használatát és fejlesztettségét.

### 1.2.1. Kerületi szintű szabályrendszer elemei

Ezen dokumentumok együtt és egymásra épülve fogalmazzák meg azt a cél- és szabályrendszert, amely használata és betartása révén válik egy beavatkozás jogszerűvé, érintse az az épített és a természeti környezetet egyaránt.

Településfejlesztési Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS);



4. kép

2015. szeptemberében fogadta el a képviselő testület a dokumentumot, amely 2030-ig jelöli ki a távlati célokat, figyelembe véve az értékes épített és természeti környezetet, valamint a demográfiai folyamatokat.

### Városrendezési és Építési Szabályzata valamint Szabályozási Terve

A Hegyvidék építési szabályait a többször módosított 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet határozza meg.

### Településképi Arculati Kézikönyv (TAK)

Jelen dokumentum illetve az abban megfogalmazott ajánlások képezik az alapját a Településképi Rendeletnek építészeti, városépítészeti, tájépítészeti és fenntarthatósági szempontból.



5. kép

### Településképi Rendelet (TKR)

A rendelet fogalmazza meg mindenkire kötelező jelleggel az épített és természeti környezet alakításának azon szabályait, amelyek biztosítják a Hegyvidék arculatának hosszú távú megőrzését.

### 1.2.2. Egyéb dokumentumok:

### Hegyvidéki Éghajlatváltozási Stratégia

2010-ben készült el a kerület klímastratégiája, amelynek célkitűzése, hogy a Hegyvidék is bekapcsolódjon abba a világ több ezer településén folyó közös munkába, amelynek célja a helyi társadalom rugalmasan alkalmazkodni tudjon a természet változásaihoz.



6. kép







7. kép



8. kép



9. kép



10. kép

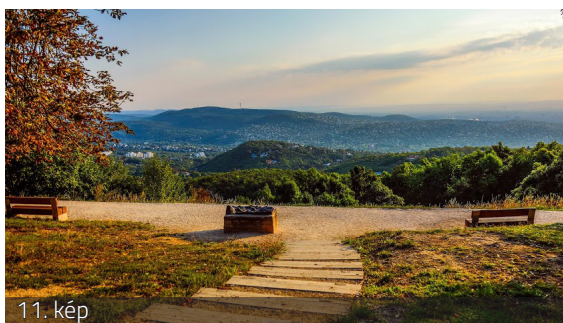




## 1.3 Településképi arculat és fenntarthatóság

Minden, a környezetbe való beavatkozást célzó tevékenységnek egyik legfontosabb mozgatórugója kell, hogy legyen a fenntarthatóság biztosítása és növelése. Egy település, településrész arculatához az egyszerű esztétikumon túl számos olyan tényező kötődik, amely jelentősen befolyásolja annak hosszú távú hatását a terület környezeti, gazdasági és társadalmi fenntarthatóságára. Ezek figyelmen kívül hagyása sokszor már rövidtávon is visszafordíthatatlan károkat okozhat a terület jövője szempontjából.

*A zöldfelületek jelentőségét mutatja be egy ausztrál tanulmány, mely szerint Melbourne-ben 28%-kal csökkenne a hőséghez köthető halálozások aránya, amennyiben a városi növényzet árnyékoló hatását a duplájára növelnék. (Chen et al., 2014, Urban vegetation for reducing heat related mortality)*



11. kép

### 1.3.1. Környezeti fenntarthatóság

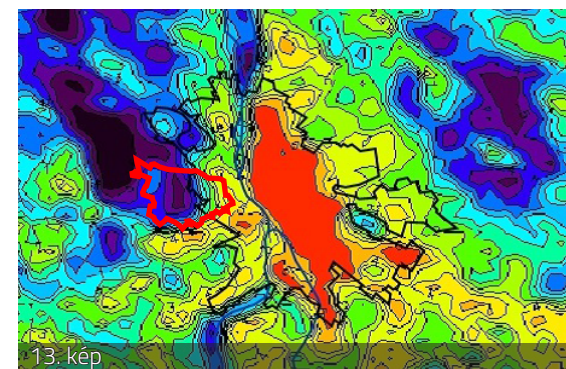
Mivel a klímaváltozásban kritikus szerepet játszó hőszigetek jelentős része a városi területekhez kötődik, a településen belüli zöldfelületek – az erdők, parkok, vagy a zöldtetők és zöldhomlokzatok – kiemelkedő szerepet játszanak a település mikroklímájának alakításában. Ezáltal a zöldterületek fenntartása és fejlesztése a településképi alakítása mellett alapvető szerepet játszik a városi területek környezeti hatásában is.

Ugyanígy a közterületek tervezése során a nagy burkolt felületek megszakítása zöldfelületekkel, a helyes burkolatválasztás, a vízfelületek alkalmazása együttesen hozzájárulnak a hőszigetek kialakulásának megelőzéséhez. A nagy kiterjedésű burkolatlan, természet-közelű területek pedig a csapadékvíz visszatartásában és kezelésében pótolhatatlanok.



12. kép

Hűvös szigeteket találunk a magasabban és zöldfelületekkel jól ellátott kerületek részekén. A mellékelt ábra mutatja, hogy a Főváros legnagyobb kiterjedésű hűvös szigete a XII. kerületben, a Budai hegyvidék és közvetlen környezetében található.



13. kép



14. kép





A településképi szempontból különösen hangsúlyos a tetők és a rajtuk elhelyezett napkollektorok és napelemek megjelenése. A megújuló energia egyre szélesebb körű alkalmazása miatt ezek tömeges megjelenése egyes, városképileg érzékeny területeken a szabályozandó elemek körébe tartozik.

A Hegyvidék a legkedvezőbb klímájú kerületek közé tartozik. Itt jó az emberek komfortérzete, ezért a legkritikusabb nyári kánikulában Budapest lakossága tömegesen keresi fel az enyhülést adó hűvös szigeteket: a magasan fekvő erdőket és parkokat. Ennek az értéknek a megőrzése elsőrendű prioritást élvez a Hegyvidék fejlesztéseinek megvalósítása során.



15. kép

### 1.3.2. Gazdasági fenntarthatóság

A vizsgálatok és a hazai és nemzetközi tapasztalatok szerint egyenes arányosság van a környezeti minőség és az ingatlanok piaci értéke között.

A vizsgálatok egyértelműen mutatják, hogy a disszonancia, az utcaképtől és a város arculatától és jellegétől jelentősen eltérő épület hosszútávon gazdaságilag ingatlanár-csökkentő hatású, még ha pillanatnyi pozitívumot mutat is a beruházás egyenlege. Tehát elsődleges cél megtalálni az egészséges arányt a fejlesztések építészeti, városépítészeti valamint közvetlen gazdasági szempontjai között.

Egy terület településképi összhangja, a gondozott zöldfelületek jelenléte, jól megtervezett és kialakított gyalogos vagy vegyes használatú utca közelsége nemcsak lényeges városképi, de kimutatható ingatlanérték-növelő tényező is.



16. kép

### 1.3.3. Társadalmi és kulturális fenntarthatóság

*„Az esztétika tagadhatatlanul az egyik meghatározó tényezője a városi létnek: egy esztétikailag megfelelő környezet alapvetően javítja a várost használó emberek közérzetét. Emellett a városok fenntarthatósága nem korlátozódhat csupán az ökológiai és környezeti tényezőkre; ugyanekkora jelentőséggel bír azok szociális és kulturális jelentősége is.” (Lucy Tomlinson, University of Manchester)*

Egy terület társadalmi (és piaci) megítélésében az egyik legfontosabb tényező a terület helye a település mentális térképén. Ennek a pozíciónak kulcsszerepe van abban, hogy a várost használók mennyiben érzik magukénak a város utcáit, tereit, örökségét, milyen erős a helyiek kötődése a városrészhez, utcához, térhez.



17. kép



Ez az identitás, a genius loci, sokszor évszázadokon átívelően jelen van az adott helyen, közvetlen és közvetett jelek utalhatnak rá, elvesztése jövőtehetetlen kárt okozhat egy városrész életében és megítélésében.

Mindemellett egy városi hely, egy közösségi tér fenntarthatósága társadalmi szempontból erősen függ az azt használóktól, azok társadalmi sokszínűségétől.

A közösségi terek magas színvonalú kialakítása és dizájnya, a terek akadálymentesítése jelentős tényező a terület társadalmi fenntarthatósága szempontjából. Hozzájárul a generációk együttéléséhez, a térség megtartóerejének növeléséhez, összességében a területen „liveability”, az élhetőség érzetéhez.



18. kép





# A KERÜLET BEMUTATÁSA

## 2

### 2.1 A kerület bemutatása és települési karaktere



*A Hegyvidék Budapest legkedveltebb, exkluzív lakó-, pihenő- és szolgáltató kerülete, mely az épített és természeti adottságait kihasználva, intelligens szolgáltatásokkal színvonalas élet-környezetet és életminőséget biztosít. (Településfejlesztési Konceptió 2015 - 2030)*

Budapest XII. kerülete a Főváros budai oldalának meghatározó része, ugyanakkor kialakulása szempontjából az egyik legfiatalabb kerülete. Kelet - nyugati irányban teljes met-szetét adja a budai oldal természeti, törté-neti és urbanisztikai szerkezetének: a Budai Vár nyugati lábától indulva az Alkotás utca és Németvölgyi út nagyvárosias beépítésein, a budai hegyoldal villanegyedein, az egykori sváb falun át Csillebérc és a Normafa védett erdeivel bezáróan megtalálható minden jel-lemző budai települési forma és beépítési karakter.

Budapest öt nagy területi zónája közül a kerület egésze a hegyvidéki zónába tartozik. A terület morfológiája alapvetően meghatározta a településszerkezetet és a közlekedésháló-zatot.

A kerület belső szerkezeti rendszerét elsőd-legesen a táji és természeti adottságok, a volt szőlőskertek telekszerkezete alakította. Kivételt képez ez alól a Krisztinaváros és a Városmajor területe, amelyek a belső, város-sias területek expanziójának eredményeként jöttek létre.

A kerület e keleti zónája zárt-térfalas nagyvá-rosi struktúrájú, a többi területre dominánsan a domborzatot követő, lágy vonalvezetésű útvo-nalak és a kertes, lazább beépítés a jellemző.

A Hegyvidéknek ez a sokszínűsége legjobban a sűrűségben domborodik ki; amíg a városma-jori és a krisztinavárosi területekre a zárt-sorú, városi struktúrájú, 4-8 szintes települési szövet a jellemző, a Kissvábhegy, Istenhegy, Németvölgy lazább átmeneti zónát képvisel-nek a szabadon álló beépítésű telkeken meg-valósuló, helyenként 4-5 szintes nagy villákkal, társasházakkal. A Kút völgy, Virányos, Sashegy 1-2 szintes családi villái azonban még az egy-kori szőlőhegyi kertek struktúráját tükrözik, a Csillebércei területek révén pedig a földszintes üdülőházas telepek is jelen vannak.





A Hegyvidék nem küzd megoldhatatlan környezeti és urbanisztikai problémákkal, az országos és fővárosi infrastruktúra főhálózati elemei nem, vagy csak a marginálisan érintik, területe sosem volt célpontja nagyobb léptékű ipari területek kialakításának.

A kerület egyik legfontosabb szerepe a Fővárosban a „Budapest tüdeje” szerepkör, hisz a természetközeli erdők és rétek megközelítőleg az egész kerület egyharmadát borítják.

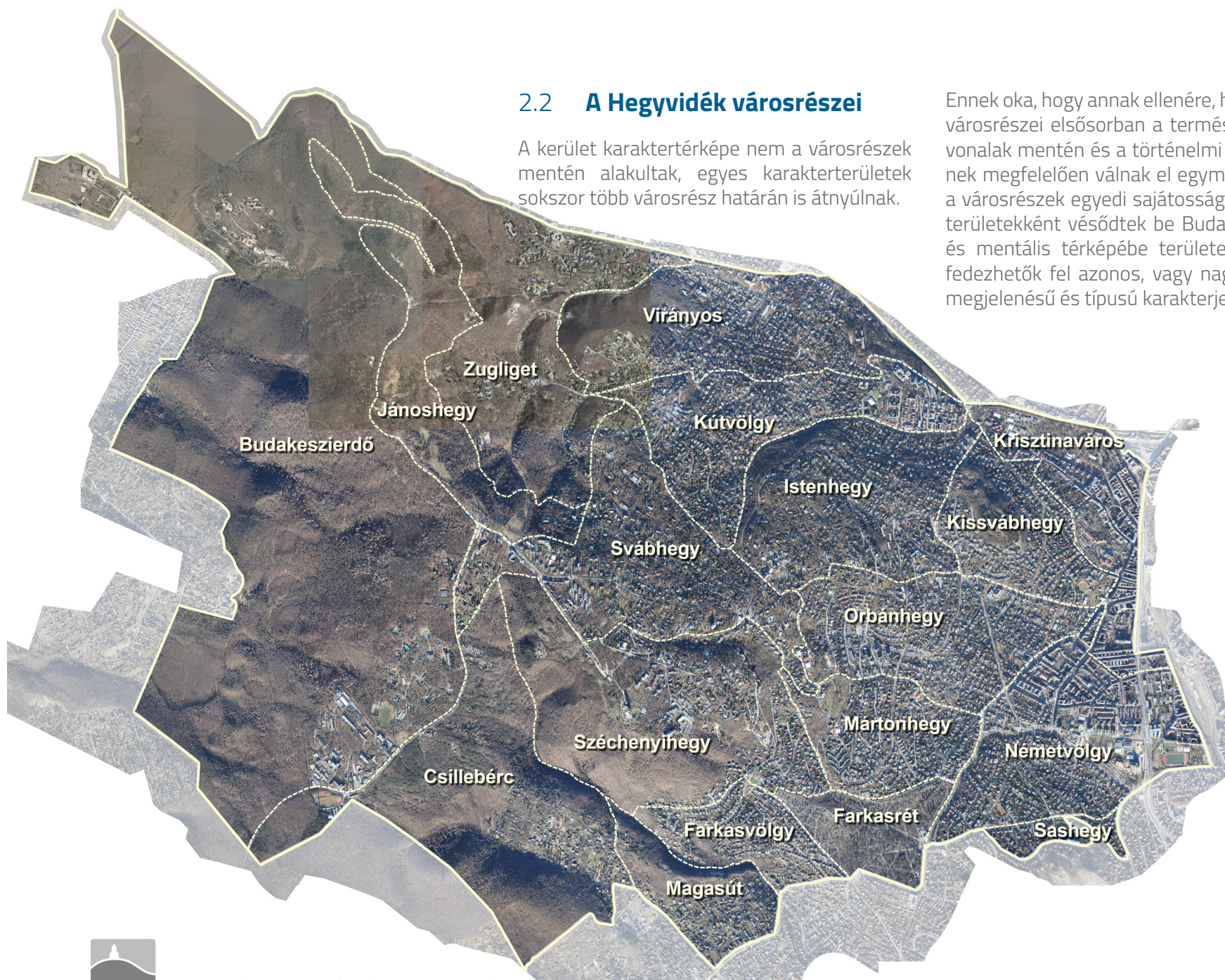
A XIX. századtól kezdve a változatos természeti adottságok rekreációs és kiránduló célponttá tették a kerületet: a Normafa környékén síközpont, a Széchenyi-hegyen golfpálya, Csillebércen gyermeküdülő központ épült. A polgári nyaralók és a gyógyászati, rehabilitációs intézmények egyidejű megjelenését jól egészítik ki a térség rekreációs jellegét.

A kerület nagy múltú, emblemikus és országos jelentőségű intézmények és látnivalók sorával rendelkezik.

Az intézmények a kutatást, a kultúrát és oktatást – KFKI, csillagvizsgáló, könyvtárak, a Testnevelési Egyetem – a rekreációs, kiránduló és szórakoztatási célokat – Libegő, Fogaskerekű, Gyermekvasút, kilátók, éttermek – valamint az egészségügyet – Szent János, Kútvölgyi Kórház, Onkológiai Intézet, Korányi Kórház – szolgálják.







## 2.2 A Hegyvidék városrészei

A kerület karaktértérképe nem a városrészek mentén alakultak, egyes karakterterületek sokszor több városrész határán is átnyúlnak.

Ennek oka, hogy annak ellenére, hogy a kerület városrészei elsősorban a természetes határvonalak mentén és a történelmi tájegységeknek megfelelően válnak el egymástól és ezek a városrészek egyedi sajátosságokat hordozó területekként vésődtek be Budapest földrajzi és mentális térképébe területeiken sokszor fedezhetők fel azonos, vagy nagyon hasonló megjelenésű és típusú karakterjegyek.





## Magasút

Magasút legfőbb látványossága az Ördögórom sziklatömbje, amely népszerű kirándulóhely, környezetében számos védett növényfajjal. Sűrű déli területe a XIX. század második felétől épült be. A városrész északi részét erdő borítja, amely elválasztja Farkasvölgyet a Magasút lakóterületeitől. A magasúti lejtő és az Adorján utca között beerdősült üdülőterület, a Nősirom utca mentén, az erdő szélén hétvégi házak találhatók. Ennek megfelelően a terület közterületei nőtt jellegűek, szabályozási szélességük minimális, 5-8 méter, rapszodikus vonalvezetésük követi az eredeti birtokhatárokat.



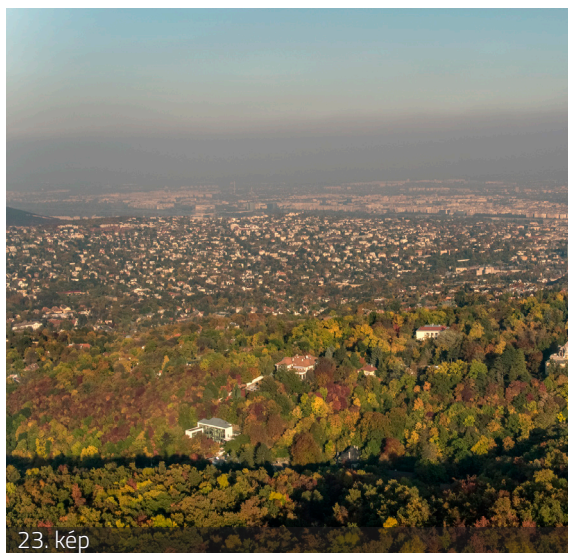
21. kép



22. kép

## Virányos

Sajátos domborzati és táji adottságai révén heterogén terület, néhol egy tömbön belül többlakásos társasház, védelem alatt álló nagy villa és kisebb családi ház is megtalálható. Kiemelkedő, karakteres együttese a Monda utca - Mese utca nagyvillás telepe. A települési szövetet tagoló erdőfoltok közül említésre méltó a Hunyad-órom Budai Tájvédelmi Körzetbe tartozó erdő együttese. A városrész markáns elemei a MOME Művészeti Egyetem, a Máltai Szeretetszolgálat Központja és a HM Haditechnikai Intézet.



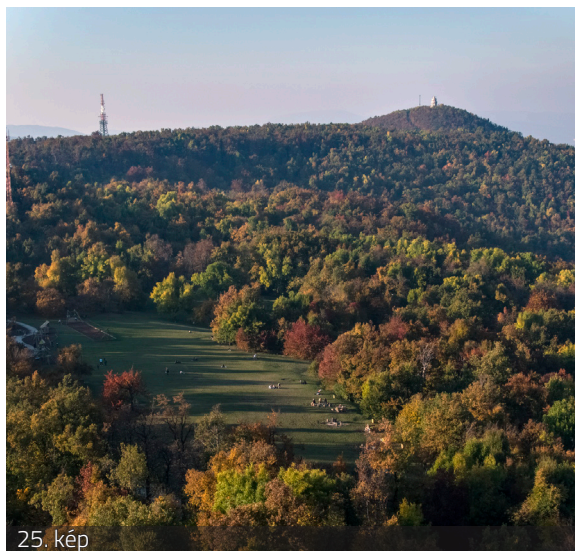
23. kép



24. kép







25. kép



26. kép

### Budakeszierdő

A mintegy 550 hektáros területet 1893-ban vásárolta meg a város Budakeszitől, de csak az 1930. évi XVIII. törvény csatolta közigazgatási értelemben is a Fővároshoz.

A vásárlással az erdő kivágását akarták megakadályozni, ám kedvező klimatikus viszonyainak kihasználására jelentős egészségügyi és tudományos intézmények települtek ide. A Csillebércei üdülőtábor és olyan népszerű kiránduló célpont található itt, mint Makkosmária és Virágvölgy.



27. kép



28. kép



29. kép

### Zugliget

A városrész átmenetet képez az erdőterület és a lakóterület között. Településszerkezeti szempontból mozaikos, az erdőfoltok újszerűen benyúlnak a beépítésbe. Az egykori polgári nyaralóépületek helyenként még megtalálhatók a különböző korokban épült társasházak és lakótelepek között, jellegzetes, erdőterületbe ágyazott épületegyüttese a Zugligeti út mentén a „Fácános” és a régi nyaralósor.

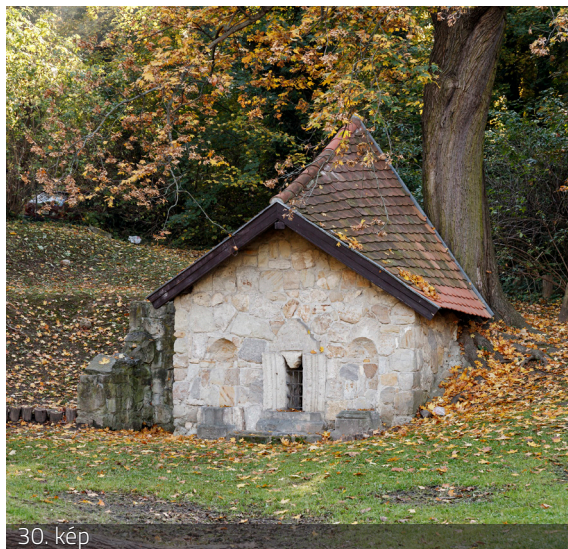




## Kútvölgy

A városrész fejlődése a Szent János Kórház XIX. század végi építését követően indult meg. A táji, domborzati adottságokhoz illeszkedő, laza, jellemzően 1-2 lakásos családi villás beépítés kedvező összképet ad a városrésznek. Értékes, karakteres egészségügyi létesítményei a János Kórház és a Kútvölgyi Kórház, valamint a Pető Intézet épületegyüttese.

A városrész kialakulása során eleinte csak néhány villa és lakóház épült, majd lassan besűrűsödött a terület. A későbbi korokban 2-3 emeletes társasház csoportok ékelődtek a családi házak közé.



30. kép



31. kép

## Istenhegy

A terület különös jellegzetességét az adja, hogy helyenként még őrzi a történelmi nagykereskedelmi telekszerkezetet, ezáltal értékes zöldfelületben gazdag városrész. A Fogaskerekű vasúttal és a Diós árokkal kísért erdőterület mellett elsősorban társasházak nagyvillás és néhol 1-2 lakásos családi villás tömbök találhatók. A városrész többi részén jellemző két-három emeletes társasházak és sorházak mellett ugyanakkor intenzívebb beépítésű lakóterületek is megjelennek. Az építészeti arculat igen vegyes, viszonylag sok védett és építészeti értéket képviselő épület található a városrészben.



32. kép



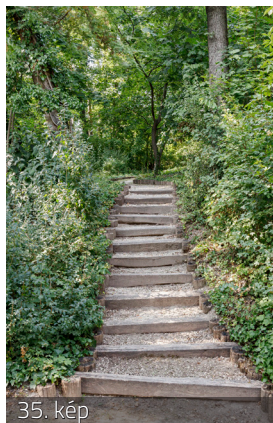
33. kép



34. kép







35. kép



36. kép



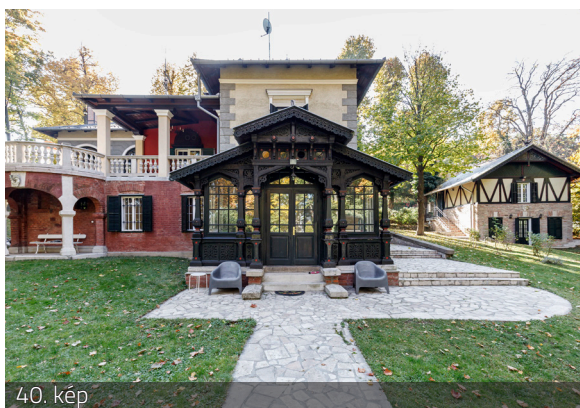
38. kép



39. kép



37. kép



40. kép

## Svábhegy

A Svábhegy változatos domborzatú, értékes növényállománnyal fedett terület. A jó levegőnek köszönhetően kórházak, szanatóriumok települtek ide, de a csend és a kilátás a tehetősebb polgárokat is idevonzotta. Így alakultak ki a nyári lakok, üdülőházak, melyek jelenleg is meghatározzák Svábhegy településképét. A társasházakká alakult villák közé a 70-es évektől lakóházak sorházak, többemeletes társasházak ékelődtek.

Legrégebben beépített része a Sváb falu, amely pincéivel, földszintes, oromzatos, hegyre felkúszó házaival hangulatos színtöltja a hegyvidéknek.

Az ún. 'Svájci villák' a Fogaskerekű Vasúttársaság által az akkori Svábhegyi végállomás környezetében felparcellázott telkeken épültek fel. Jellemzőjük a fűrészelt díszítésű faszerkezetes veranda és oromzat és a fachwerkes szerkezeti megoldások alkalmazása.

Sajátos „építészeti mikroklimát” alakít ki az úgynevezett sváb falu megmaradt öt háza a Költő és Tücsök utcában. Ezek a szerény, kifejezetten falusias hangulatot árasztó, oldalhatáron álló vincellér házak az egész évben a szőlőhegyen lakó vincellérek számára épültek a XIX. század közepén.





## Széchenyihegy

A Széchenyihegy 1860-ban, gróf Széchenyi István halálakor kapta nevét. A hegyvidék városképileg egyik legmeghatározóbb területe, amely mind a budai, mind a pesti oldalról látható. Jelentős része erdővel borított. 1897-ben került ide az Ybl Miklós által tervezett emlékmű és kilátó, amely eredetileg Hősök terét díszítette, Gloriett megnevezéssel.

A terület beépülése hatalmas lendületet vett a Fogaskerekű vasút 1890-es meghosszabbításával.

A városrész legrégebbi épületei a svábhegyi villák, a keleti lejtő sorházai, társasházai a 70-es évektől jelentek meg. A lakó- és intézményterületek mindmáig megőrzött nagy zöldfelületei harmonikus átmenetet képeznek a Budai Tájvédelmi Körzet erdei felé.

Számos védett és védelemre javasolt épület és kert található itt. Legnagyobb területű intézményei a Rendőrtiszti Főiskola és az országos Mikrohullámú Központ.



41. kép



42. kép



43. kép



44. kép







45. kép

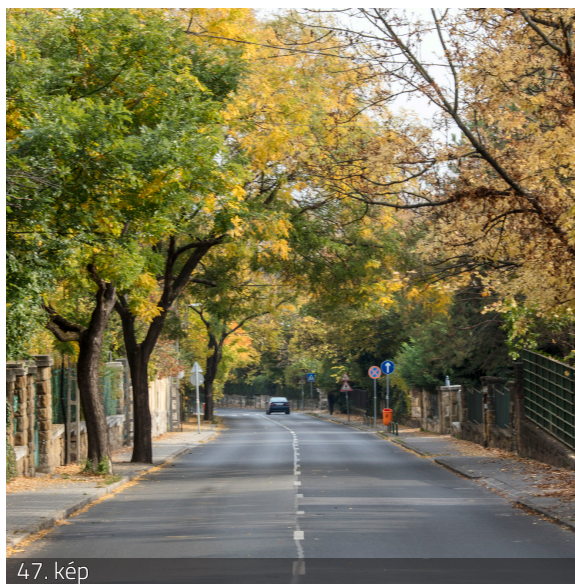


46. kép

### Mártonhegy

A Mártonhegy a Svábhegy dél-keleti nyúlványa, a mára befedett Orbánhegyi-árok választja el az Orbánhegytől. Viszonylag sűrűn beépített terület, a XIX. századi villákat és XX. század eleji lakóházakat lapostetős kockaházak, három-négyemeletes sorházas lakótelepek – és néhány tízemeletes pontház – egészítik ki.

A Denevér út – Fodor utca között húzódó zöldterület fővárosi védetség alatt áll.



47. kép



48. kép

### Orbánhegy

A városrész gyakorlatilag a Svábhegy keleti nyúlványának tekinthető. A villák és lakóházak többsége a XX. század elején, a társasházak, sorházak, teraszházak – valamint néhány tízemeletes pontház – a 70-es évektől épültek. A jellemző domborzati adottságok miatt sok helyen támfalgarázs szakaszok kísérik az utcákat. Nagyobb, főként oktatási intézmények is kiegészítik a lakóterületet.





## Kissvábhegy

A városrész kiemelkedő értékű, botanikailag védett parkja a Kis-Svábhegy. A zöldterületeken kívül leginkább társasházak nagyvillás tömbök tartoznak ebbe a területi egységbe.

Sok a védett és értékes épület, amelyek közül kiemelkedik a bírák és ügyészek villanegyede. A domborzati viszonyok miatt egyes helyeken az utcakép meghatározó elemei a támfalgarázatok.



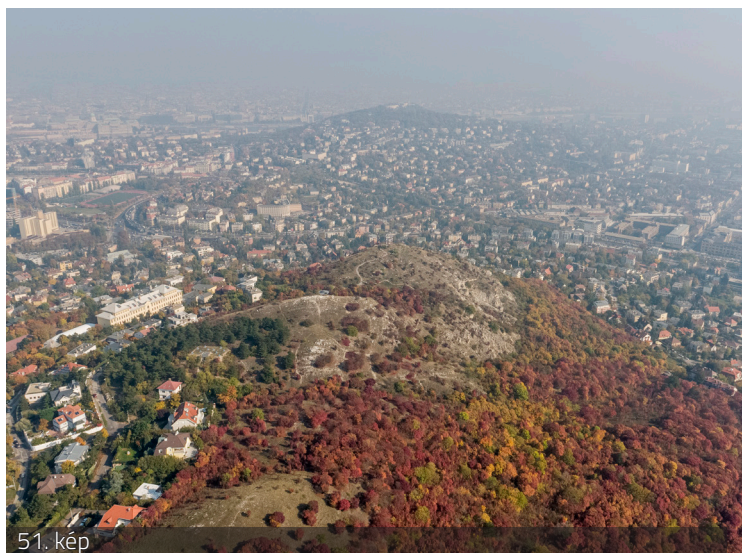
49. kép



50. kép

## Sashegy

A Sashegy túlnyomó részben a szomszédos XI. kerülethez tartozik, a XII. kerület területére csak a hegy északi lejtőjének egy része esik. Jellemzően társasházak, sorházak találhatók területen.



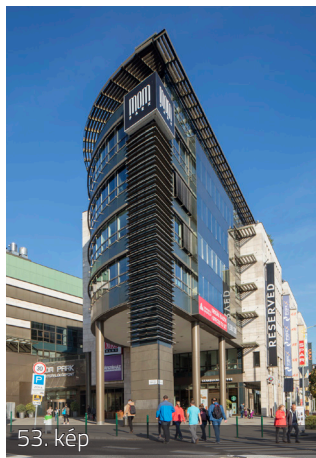
51. kép



52. kép







53. kép



54. kép



55. kép



56. kép

## Németvölgy

A városrész elnevezése az 1686-ban a Budai Vár visszafoglalásában résztvevő német csapatok emlékét őrzi. Az 1880-as években pusztító filoxéra járvány után kezdődött beépülése, földszintes házak megjelenése mellett a gyógyászati jelegű épületekkel. Nagyszabású építkezés az 1930-as évekre tehető, ekkor változott meg jelentősen a városrész arculata.

A Németvölgy átmeneti zónát képvisel a krisztinavárosi zárt sorú nagyvárosi struktúrából a kisvárosias, jellemzően társasház beépítés irányába.

A városrész északi része sűrűn beépített zárt sorú, tömbös terület, a tömbbelsőkhöz megmaradt villaépületekkel. A városrész keleti határát a déli vasútvonal mély bevágása adja, amely erőteljesen elválasztja a területet Krisztinaváros I. kerülethez tartozó részétől.

Érdekessége a történeti telepszerű beépítések, a Kiss János altábornagy és Hollósy Simon utcai épületegyüttesek.

A városrész leginkább ismert elemei zöldfelületekhez, parkokhoz kapcsolódnak; a Gesztenyészert, a Kongresszusi központ és Novotel épületegyüttese, a MOM iroda és bevásárló központ, a műemlék épületben működő MOM művelődési központ és a Csörsz utcai sportközpont.





## Csillebérc

Csillebérc területét túlnyomó részt erdő borítja, azonban az erős lejtésű dél-keleti részen jellemzően egy-két szintes lakóépületek találhatók. A lakóterület szomszédságában, az erdőterület belsejébe a 60-as évektől nőtt bele az üdülőterület, amit idővel többen állandó lakóhelyüknek választottak.

Az üdülőterületen kerítésekkel elhatárolt telekrészek között 2-3 m széles ösvények alakultak ki, amelyek helyenként a lejtésviszonyok miatt csak gyalogosan járhatók. Az egyre nagyobb épületek, növekvő burkolt felületek miatt a kertek fokozatosan elvesztik erdő jellegüket.

## Farkasrét

Farkasrét városrész egészét a Farkasréti temető területe teszi ki, ennek köszönhetően a terület zöldfelülettel való borítottsága magasabb a környező lakóterületeknél.

Az új budai temető 1894-ben került kijelölésre a Széchenyi-hegy és a Márton-hegy keleti lejtőjén. Kegyeleti és kiszolgáló épületei a Németvölgyi út melletti oldalon létesültek.

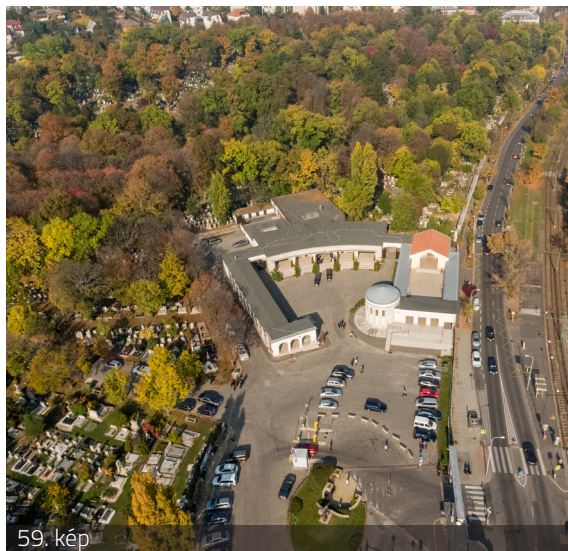
Számos kiemelkedő személyiség - művészek, tudósok, sportolók, politikusok, egyházi és közéleti személyiségek - nyughelye. Sok a neves szobrászművészek által készített művészi értékű síremlék.



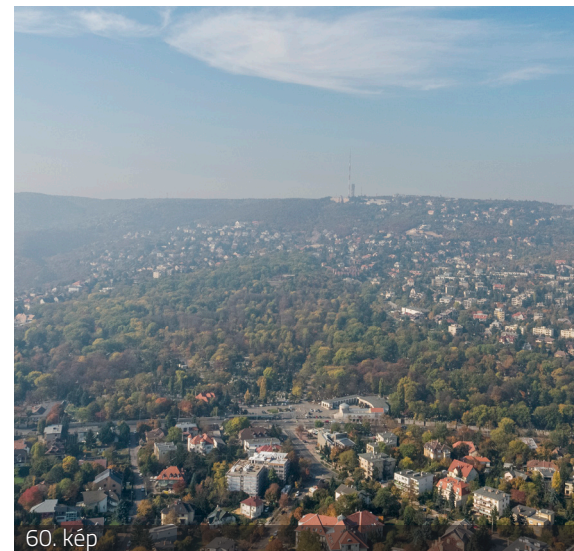
57. kép



58. kép



59. kép



60. kép







61. kép



62. kép

### Farkasvölgy

Farkasvölgy beépítése igen vegyes, az 50-es évek üdülői és a 60-as évek lakóházai közé a 80-as évektől épült nagyobb villák, társasházak, sorházak, teraszházak ágyazódnak. Kisebb telepszerű beépítések is kialakultak az Edvi Illés és a Hóvirág út mentén.

A területen döntően lakóépületek találhatók, de elszórtan előfordul szálláshelyszolgáltatás, vendéglátás, kereskedelem is. Az alapellátást nyújtó intézményi funkciók jellemzően hiányoznak.

Sajátos színfolt a Bazin utcában kialakult, ikres / zárt sorú, a II. világháború előtt épült házsor.



63. kép



64. kép

### Krisztinaváros

A kerület egységes intenzitásúnak tekinthető nagyvárosias beépítésű része, ahol a lakóterületet kereskedelem, szolgáltatás és iroda funkció egészíti ki. A rendkívül sűrű városi szövet elsősorban a zártudvaros beépítési formának köszönhető.

A nagyvárosi struktúrát erősítik a nagyobb, elsősorban egészségügyi és oktatási intézmények jelenléte.

A városrész egyedülálló értéke a Városmajor, amely nemcsak a Fogaskerekű végállomásának ad helyet, de a körülötte épült klasszicista villák városképet meghatározó épületek.





## 2.3 A kerület meghatározó zöldfelületei

A kerületben szinte egyedülállóan magas a zöldfelület, azon belül is az erdőterület aránya. Az összes beépítésre nem szánt terület a kerület több mint 48%-át teszi ki, aminek csaknem 90%-a erdő.

Ez kiemelkedően magas zöldfelületi arány, párosulva a kerület morfológiájával azt eredményezi, hogy a növényzettel fedett budai hegyvidék rendkívül módon dominál a kerület településképeiben.



65. kép

A kerületben a nagy zöldfelületi elemek elhelyezkedése részben tömb- (erdők), részben mozaikszerű (nagy zöldfelülettel rendelkező intézmények és különleges területek).

Az erdők és a belső közparkok (Városmajor, Kis-Svábhegy, Gesztenyés-kert) között a kapcsolatot a zöld folyosók (fasorok, zöld sávok) jelentik, melyek szerepe igen nagy, a vizuális kapcsolat, valamint az átszellőzés szempontjából.

A zöldterületeket közterületi zöldfelületek – közpark, közkert, fásított köztér –, valamint spontán beerdősült felületek, és használati funkcióval nem rendelkező zöldfelületek alkotják.

Ezen területek mellett a településképi szempontjából mindenképpen megemlíthendők a közterületi fasorok hálózata, amely szintén jelentős karakterformáló tényező és jelentősen képes befolyásolni a beépített területeken a hőszigetek kialakulását, vagyis közvetlenül hozzájárul a közterületet használók komfortérzetéhez, a terület élhetőségéhez.







66. kép



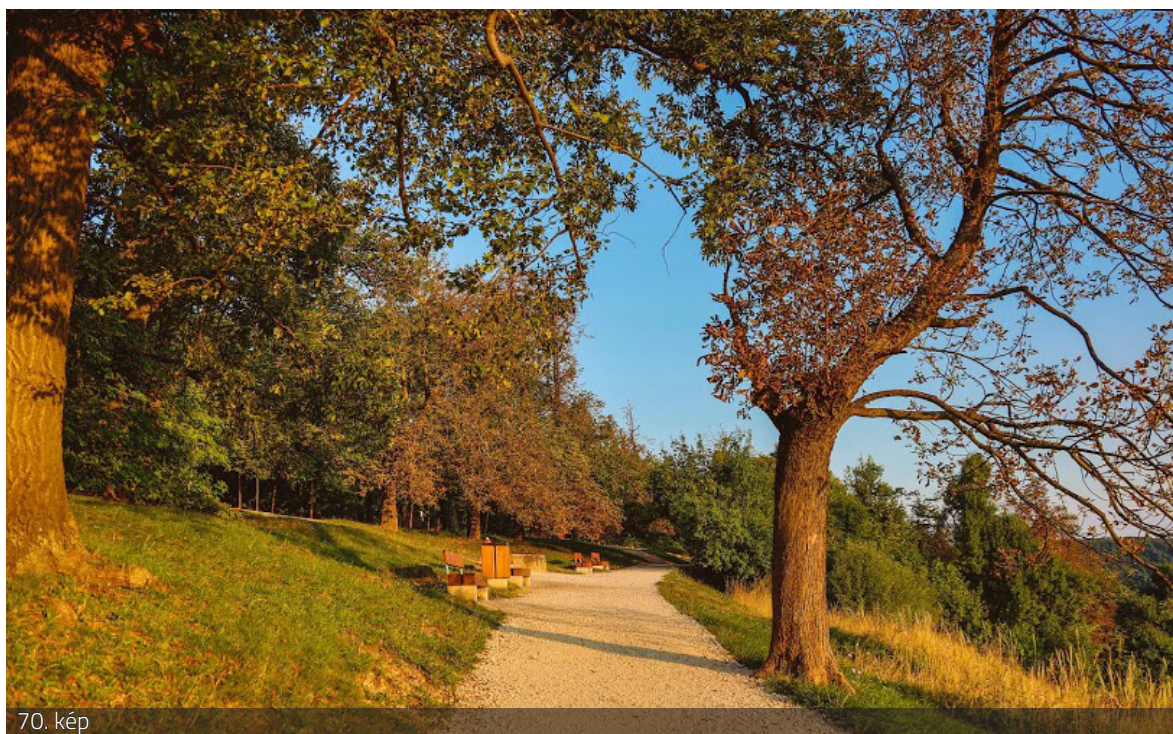
67. kép



68. kép



69. kép



70. kép









# ÖRÖKSÉGÜNK

3

a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők

## 3.1 A települési karakter kialakulása

### A Hegyvidék beépülésének a kezdetei

A budai hegyvidék történeti és gazdasági szempontból a középkortól szorosan kötődött Buda városához és a budai királyi várhoz, a Hegyvidék erdei kedvelt vadászterületek voltak.

Buda lakossága a hegyvidéket mezőgazdasági területként használta, azon erdőgazdálkodást, szőlő- és gyümölcstermelést folytatott. A Sváb-hegy oldalában eredő Városkütnak komoly szerepe volt a budai vár vízellátásában.

A török hódoltság alatt kipusztult szőlőket újraterelítették, és a XVIII-XIX. században a területen nagyarányú szőlőtermesztés folyt, a mai úthálózatnak megfelelő erdei utak, dűlőutak, vízmosások osztották dűlőkre.

A szőlőket a XIX. század végi nagy filoxéra járvány teljesen elpusztította. A hegyvidéki vendéglők azonban megmaradtak, és az egyre élénkülő kirándulási kedv hatására újak is nyíltak.

*A változatos természeti környezet mellett a XII. kerület története alapvetően meghatározza építészeti egyedi karakterét, ami napjainkban egyre nagyobb érték a világban, sajátos értékei nemzetközi összehasonlításban is kimagasló kincsnek számítanak. A főváros estében ez különleges jelentőséggel bír, mivel a város az egyik fontos összetevője a nemzet önismeretének és a kulturális önazonosságának is. (Budapest Településképi Arculati Kézikönyv)*





### A romantika és a klasszicizmus kora

A szőlők helyén egyre gyorsuló ütemben nyaralók, majd villák kezdtek épülni, a vidéket felfedezte a városi polgárság, megkezdődött a terület átalakulása nyaraló és kiránduló helyé.

A villák építése a XIX. században kezdődött, előbb klasszicista, majd romantikus, később historizáló stílusban, amelyek harmonikusan illeszkedtek a tájba, gondosan kialakított környezettel. A villák megjelenésével megindult a mezőgazdaság kiszorulása a hegyvidékről.

A Fogaskerekű Vasút 1874-es elindítása a kirándulás fellendülése mellett elsősorban Svábhegy beépülését mozdította elő, ezzel véglegesen a város részévé téve a hegyvidéket.

A hegyvidéken a villaépítések első szakaszában az építetők a klasszicista vidéki nemesi kúriák stílusát utánozták, majd az 1840-es években megjelentek a romantikus stílus is. Ezt követően, az 1860-as évektől a lombfűrészelt díszítésű fatornácos, faoromzatos úgynevezett svájci stílusú villák váltak egyre népszerűbbé.



71. kép



72. kép



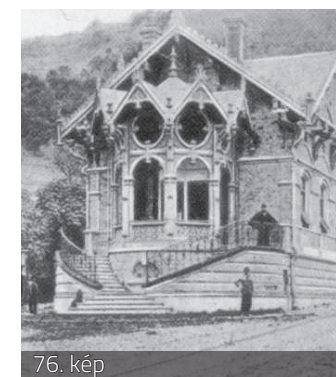
73. kép



74. kép



75. kép



76. kép







77. kép



78. kép



79. kép



80. kép



81. kép

## A XX. század első felének öröksége

Az első világháború végén a belső, a városhoz közelebb eső részek is nagyobb arányban épületek be. Nagyobb méretű családi házak, társasházak az 1930-as évektől épültek a Németvölgy, Farkasrét területén. A szecessziós stílus után fokozatosan megjelentek a modern stílusú épületek is.

A két világháború között végbement városiasodás robbanásszerű fejlődést hozott a kerületben is. A nyaralóövezet egyre kiejebb szorult, szállodák, sportpályák, gyógyintézetek, szanatóriumok jelentek meg, a Svábhegyen és a Széchenyi-hegyen. Az akkori tenis- és atlétika pálya, lovarda és golfpálya a II. világháborút nem élte túl, de a síelés és a turizmus ezt követően is megmaradt.



82. kép





Ekkor indult el a városhoz közelebbi területek intenzívebb beépülése, amellyel a többszintes zárt sorú beépítés is helyet kapott a kerületben. A településszerkezetben kialakultak a főbb közlekedési vonalak újabb kapcsolatokat alakítva ki a Főváros többi területével, azonban a XIX században megjelent vasútvonal végleg kettészakította Krisztinavárost.

A XII. kerületnek több helyen is sikerült megőriznie a régi korok hangulatát. Az emblematiszikus épületek egy részét a ma már műemléki, fővárosi vagy kerületi védelem alatt álló egykori családi nyaralók és villák teszik ki, amelyek sajátos hegyvidéki karakterrel rendelkeznek.



83. kép.



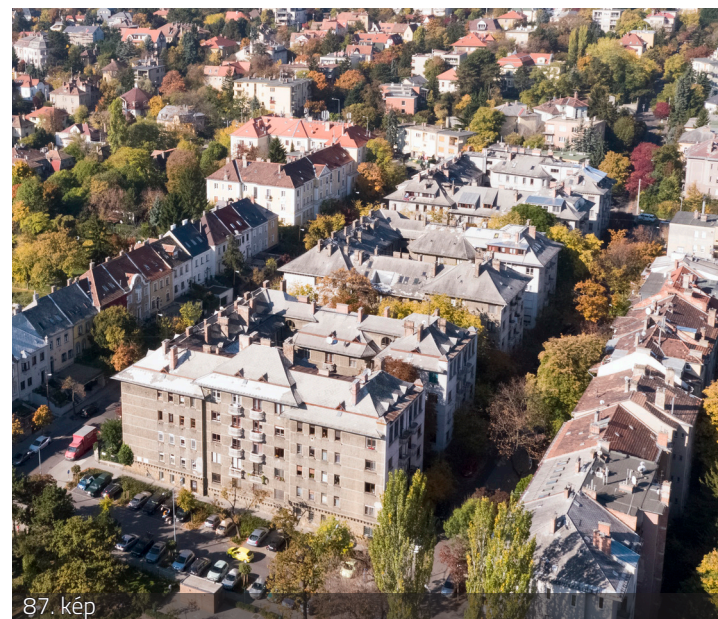
84. kép



85. kép



86. kép



87. kép







89. kép



88. kép



90. kép



91. kép



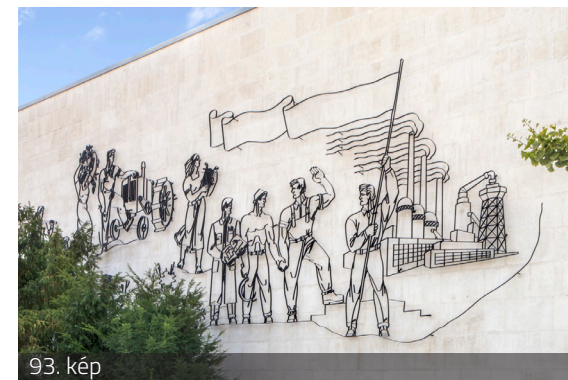
92. kép

## A II. világháború utáni fejlesztések

A háborút követő lakásépítési hullám kiemelkedő minőségben hozta meg a korra jellemző szocreál lakó- és középületeket is, melyek egy része szintén műemléki védeltséget élvez. A kor építészete mellett jelentős teret nyert a közterületek, közparkok fejlesztése.

A kor szelleme nem kedvezett a Hegyvidék egyik legkiemelkedőbb építészeti és városépítészeti örökségének, a svábhegyi villáknak és szanatóriumoknak; zömében társasházakká alakultak, aminek köszönhetően számos esetben jelentős átépítésen és állagromlason estek át.

A Budai hegyvidék egyik nagyon jelentős közlekedési fejlesztése is ekkor kezdődött, a Széchenyi-hegyi Úttörővasút, a mai Gyermevasút építése közvetlenül a II. világháború után, 1947-ben.



93. kép





## 3.2 A Hegyvidék szellemi öröksége

A kerület épített és természeti öröksége elválaszthatatlan annak szellemi örökségétől. Ezen élő vagy már kifakult emlékek – a kerület történetiségének megfelelően – zömében a XIX. század közepétől íródtak.

### A Szabadságharc emlékezete

A Hegyvidéknek kiemelten fontos stratégiai szerepe volt 1849. májusában Buda visszafoglalásában az osztrák és az olasz csapatoktól.

Az ostromot irányító Görgey Artúr első főhadiszállása a Városmajornál, „A Remetéhez” címzett fogadóban volt, erre emlékeztet a Városmajor utca 61. szám alatti ház, amely a már régen lebontott, XVIII. eleji Daun-féle nyaraló egykorú melléképülete, így a Hegyvidék legrégebbi épülete. A nyaralót Heinrich von Daun budai várparancsnok építtette az 1720-as években.

Ezt a nagy telekkel rendelkező majort aztán 1785-ben II. József rendeletére, Tallherr József tervei alapján alakították át a pihenést szolgáló nyilvános közparkká, mely „Városmajor” néven lett az ország első közparkja.

A nyaralóban a XVIII. század vége felé nyitott meg „A Remetéhez” címzett fogadó, mely az

1848/49-es szabadságharc idején fontos szerephez jutott.

A vezérkar az ágyúzások hatására 1849. május 6-án a Laszlovszky-majorba költözött (mai Szarvas Gábor út 58-60.). A majorság egyik, földszintes, U alaprajzú épülete máig fennmaradt. A major főépületét Laszlovszky József emelte 1820-ban, később vendégfogadóként lett közismert, ahol nagy mulatságokat rendeztek. A fennmaradt melléképületben működik ma a Magyar Máltai Szeretetszolgálat központja

1849. május 10-én a vezérkar tovább költözött a svábhegyi „Óra” villába (ma Diana út 23/b), ahonnan május 21-én Görgey tábornok és vezérkara elindult a budai vár bevételére.

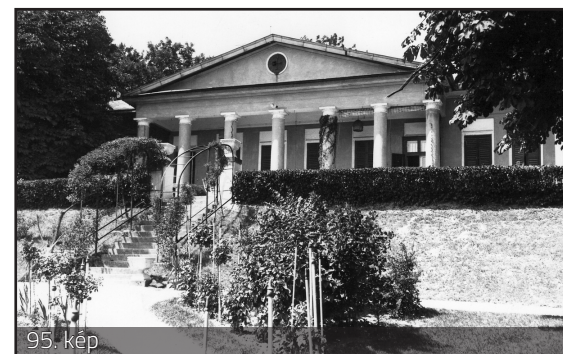
### Az „Isten szeme” fogadó

A magyar történelem nevezetes helyévé vált a ma Szilassy út 3. számú telken álló, többször átalakított épület. Eredetileg Johann Karl von Stettner udvari tanácsos majorsága volt, ahol már az 1760-as évektől vendégfogadó működött.

A 19. század közepén Haggenmacher Károly vásárolta meg, és építtette át villává. A nagyméretű parkban természetese eredetű tó is volt, de ez mára kiszáradt. Haggenmacher



94. kép



95. kép





Károly halála után örököse a fővárosnak ajándékozta az ingatlant azzal a feltétellel, hogy területét gyermekintézetet céljára használják. A Kossuth Nevelőotthon az 1990-es évekig működött.

### A Jókai kert

A Svábhegyen található Budapest egyik különleges természetvédelmi területe: Jókai Mór egykori kertje. Jókai Mór 1853-ban az Egy magyar nábob és a Kárpáthy Zoltán c. regények honoráriumából vásárolta Schweitzer hegedűgyárostól az akkor kőbányának használt 2 holdas földet.

Az író halála után a terület elhagyatottá vált, a Jókai-villát rossz állapota miatt lebontották, de a préház megmaradt. 1975 óta országos jelentőségű természetvédelmi terület, 2007 óta pedig műemlék történeti kert, ahol a Jókai által ültetett fák közül jó néhány őrzi még emlékét.



96. kép

### A Normafa

A Normafa tetején hajdanán állt egy öreg bükkfa, amely a legenda szerint Mátyás király világrajövelekor hajtott gyökeret. Ezt a fát igen sokszor érte villámcsapás, innen ered a korábbi Viharbükk elnevezés. A környék már az 1800-as években igen kedvelt kirándulóhely volt, és művészeket, írókat és költőket

ihletett meg. A Nemzeti Színház művészei is gyakran ellátogattak az öreg bükkhöz, és 1840-ben történt, hogy az ünnepelt európai hírnő énekesnő Schödelné Klein Rozália a fa tövében elénekelte Bellini Norma című operájának nagyjáróját. Ettől kezdve viseli az öreg bükk környéke a Normafa elnevezést.



97. kép





## A kortárs építészet és jelenléte

A Hegyvidék a kezdetek óta a Buda, majd később a Főváros tehetősebb polgárainak volt kiránduló-, üdülő- és lakóhelye. Ezáltal építészetében rendszeresen fellelhetjük a mindenkori kor legelőremutatóbb irányzatait és legkiválóbb építészeit. Ybl Miklós, Hild József, Hauszmann Alajos, később Koós Károly, Medgyaszay Vilmos, Molnár Farkas, Árkay Aladár és fia, Bertalan, Rimanóczy Gyula, Kauser Lipót majd a világháború után Farkasdy Zoltán tették le névjegyüket a területben. Nincs ez másképp ma sem; a szakma legkiválóbbjai dolgoznak itt és hoznak létre maradandó alkotásokat.

A számos jelenlévő irányzat között külön említésre méltó a kortárs organikus építészet, melynek legmeghatározóbb alakja, Makovecz Imre lakosa is volt a területnek. Munkásságuk főképp a villa- és társasház-építészetben jelenik meg, emellett egy-két szakrális és közösségi épület is jelzi tudásukat.



100. kép



98. kép



99. kép



101. kép



102. kép







105. kép



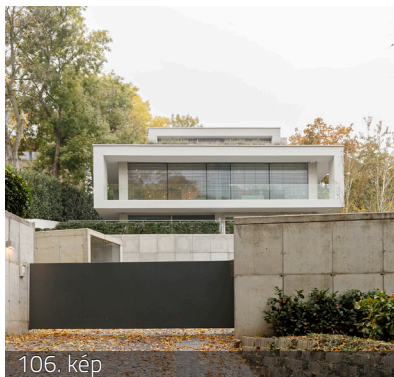
103. kép



104. kép



108. kép



106. kép



107. kép



109. kép



110. kép





### 3.2.1. Az építészet és a művészetek kapcsolata a településképpen

Az építészet és elsősorban a képzőművészetek, szobrászat, festészet, üvegművészet, a dizájn, de még a költészet és az irodalom mindig kéz-a-kézben járva erősítették egymást. Közös hozták létre a városi környezetet, a település arculatát. Jelen van a falakon, a köztereken, együttesen éltetik egy-egy hely szellemét.

#### Homlokzati szobrok, domborművek, egyéb képzőművészetek

A szobrászat az építészethez talán legközelebb álló képzőművészet. Az egyes korok azonban mind másképp vették igénybe, mint társzművészetet. A XIX. és XX. századi jómódú polgárság villa és társasház-építészetében magától értetődően voltak jelen a homlokzatot díszítő szobrok és térplasztikák, a különleges üvegfestészet remekei.

Az 1950-es, 60-as években külön jogszabály határozta meg, hogy a középület építési költségének egy százalékát kellett a képzőművészet megjelenésére fordítani.

Az épületek szobrászati díszítése elidegeníthetetlen részei a XII. kerület architektúrájának és utcaképének.



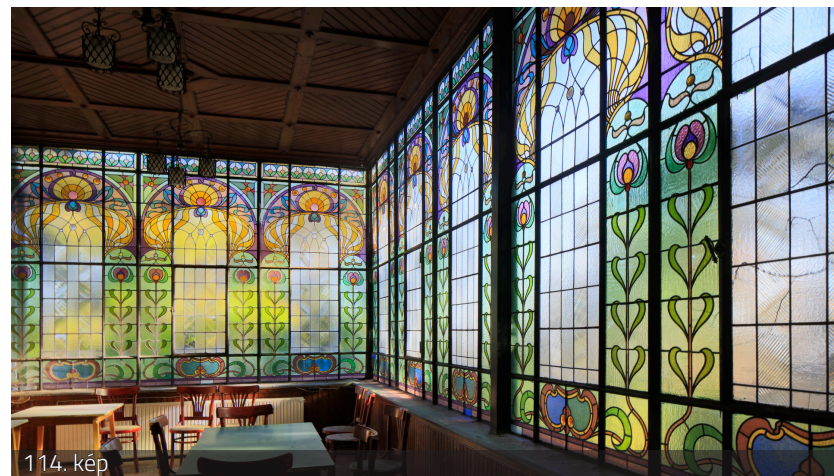
111. kép



112. kép



113. kép



114. kép





## 3.3 Az épített örökség védelme

A védett épületek, építmények, emlékhelyek, stb. több szintű, az országostól a helyiig terjedő védelmi oltalom alatt állnak

### 3.3.1. Országos védettségű épületek és emlékek

#### Műemlékek, műemlékegyüttesek

A Hegyvidék legjelentősebb, legértékesebb megmaradt emlékei műemléki védelem alatt állnak. A műemléki érték törvényi meghatározása: minden olyan építmény, történeti kert, történeti temetkezési hely, vagy sajátos terület, valamint ezek maradványa, továbbá azok rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a magyar nemzet vagy más közösség hovatartozás-tudata szempontjából országos jelentőségű történeti, művészeti, tudományos és műszaki emlék alkotórészeivel, tartozékaival és beépített berendezési tárgyaival együtt.

A Hegyvidéken található mintegy 95 műemléki védettség alatt álló épület és építmény, jelentős része a hegyvidéki részeken a XIX. és XX. században épült villák, a városi-asabb alsó részen a két világháború között emelt épületek és emlékek

A kulturális örökség védelme kiterjed a történeti kertek, temetők, temetkezési emlékhelyek, síremlékek védelmére, valamint területekre is, amelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény meghatározásában a műemlékvédelem sajátos tárgyai.

#### Műemléki környezet

A 28 műemléki környezet pontos leírását a Lechner Lajos Tudásközpont Nonprofit Kft. tartja nyilván.

#### Történeti kertek

- Jókai és Steindl-villa kertje a Sváb-hegyen

#### Műemléki területek - Műemléki jelentőségű terület

- Svábhegyi polgári villanegyed

#### Nyilvántartott régészeti terület

A terület jelentőségét a korai történeti időkől a 40 nyilvántartott régészeti terület adja, amely területileg csaknem a terület negyedét lefedi.

### 3.3.2. Fővárosi helyi védelem

Az Építési Törvényben meghatározottak szerint az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességük-nél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik. A helyi védelemnek a fővárosban két szintje van: a fővárosi helyi védelem és a kerületi helyi védelem.

Az Építési Törvény adta lehetőség A alapján a fővárosi önkormányzati védelemre a „Budapest főváros építészeti örökségének fővárosi helyi védelméről” szóló 37/2013. (V.10.) Főv. Kgy. rendelet vonatkozik.

A rendelet megalkotásának célja a Budapest főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megővése. A rendelet értelmében a XII. kerületben mintegy 58 épület illetve építmény, valamint épületegyüttes élvez fővárosi szintű helyi védettséget.





A rendelet meghatározza az építészeti örökség helyi védelmének feladatait.

Ezek különösen a műemléki védelemben nem részesült legértékesebb, különleges oltalmat igénylő építészeti, építészettörténeti, város-történeti szempontból védelemre érdemes építmények, épületegyüttesek körének számbavétele és meghatározása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése, továbbá a helyi védettségű építészeti örökség károsodásának megelőzése, elhárítása, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

A rendelet szabályozza továbbá a helyi védelem keletkezésének és megszűnésének módját, a védett épületekre vonatkozó korlátozásokat és kötelezettségeket, ezen túlmenően lehetőséget teremt a védelem alá helyezett építmények és épületegyüttesek felújítása, helyreállítása érdekében végzett munkák támogatására. A támogatás az évente meghirdetésre kerülő pályázatokon keresztül történik.

### 3.3.3. Kerületi helyi védelem

A helyi védelemnek ez a szintje ugyancsak az Építési törvényen alapul, és a jogszabályok szerint az épített örökség mindazon elemére kiterjedhet, amely nem áll egyedi műemléki vagy egyedi fővárosi védelem alatt. A kerületben a kerületi jelentőségű építészeti értékek védettségéről a többször módosított, 18/2007. (IV.21.) számú Önkormányzati rendelet rendelkezik, amely a településkép védelmi törvény értelmében hatályát veszti.

A jogszabályban a kerületi önkormányzat az alábbiak alapján rendel el védelmet:

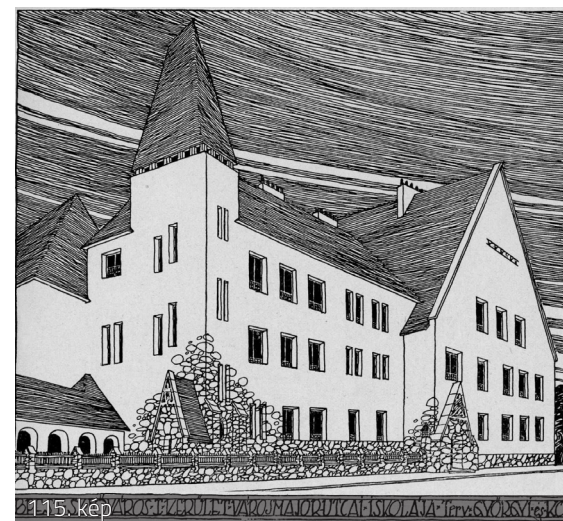
- a kerület városképe, történelme szempontjából meghatározó építészeti értékek;
- a mindazok az országos egyedi műemléki védelemben nem részesülő értékek, melyeket kerületi jelentőséggel bírnak;
- a kerület olyan összefüggő részei (helyi területi védelem), valamint egyes építményei, azok részletei, a hozzá tartozó földrészlet, szobrok, képzőművészeti alkotások, utcabútorokra (helyi egyedi védelem) terjedhet ki.

Kerületi szintű helyi védettségben 277 objektum részesült.

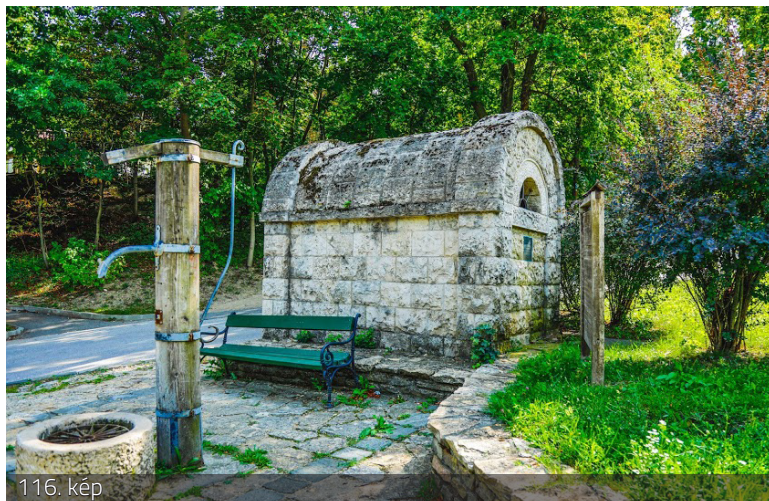
### 3.3.4. Kerületi történelmi emlékhelyek

A kerületben ugyan nem található a Nemzeti Örökség Intézete illetve a a történelmi emlék-helyekről szóló 303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet által említett emlékhely, azonban található olyan ingatlan a Hegyvidék területén, amely a kerület történetének fontos emlékhelye:

a Szilassy út 3. számú telken már az 1760-as évektől működő Istenszeme-vendégfogadó épülete, ahol 1837-ben a császári rendőrség elfogta Kossuth Lajost, majd bebörtönözte.







116. kép



117. kép



118. kép



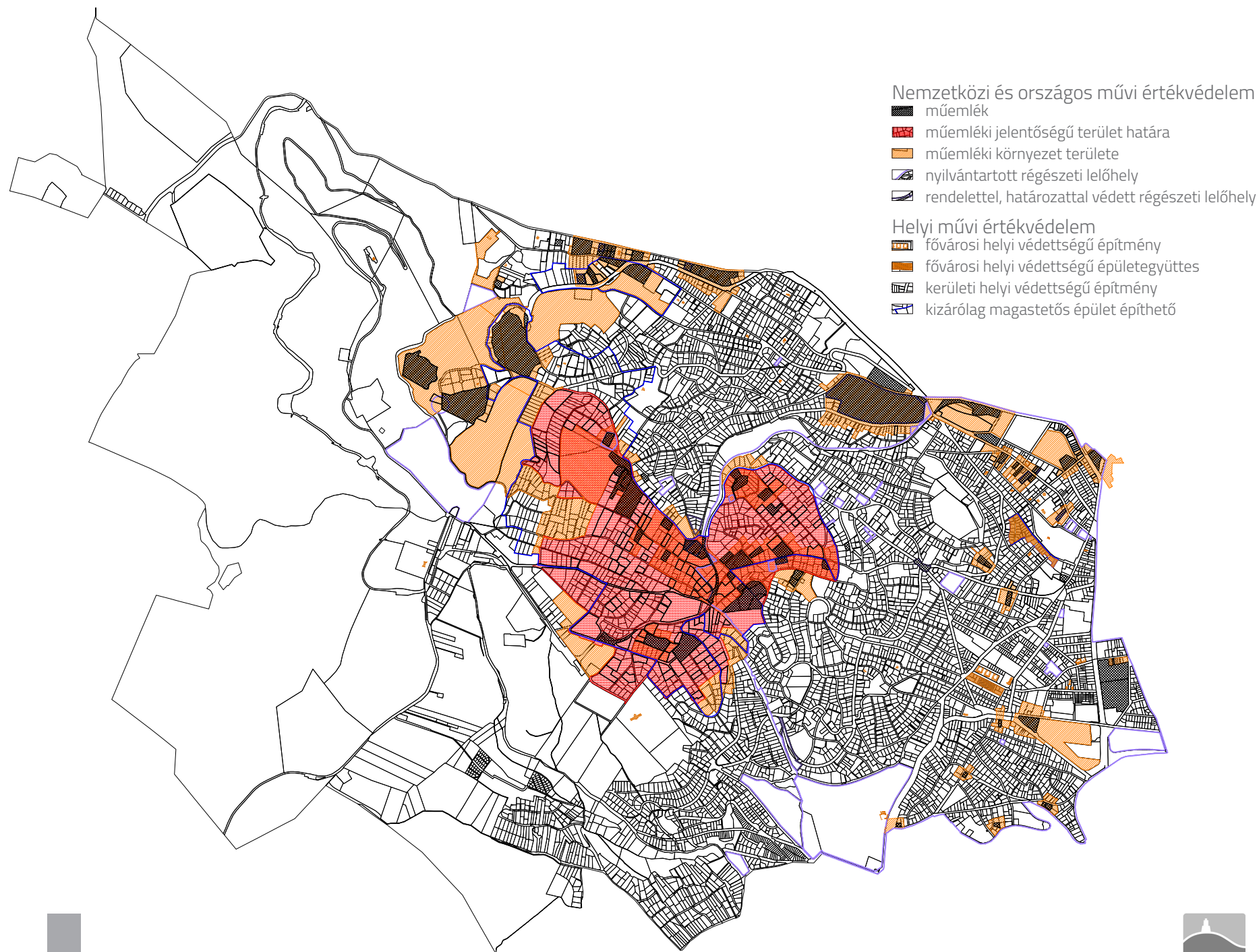
119. kép



120. kép









## 3.4 Védett természeti értékek, egyedi tájértékek

### 3.4.1. Országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló területek

A Hegyvidék magába foglalja a Budai hegyvidék történelmileg kialakult legfontosabb pihenőterületeit, egyben legjelentősebb tájképi megjelenésű hegyvonulatát. A térség természeti, tájképi és üdülési értékei folytán kiemelt természeti védelmi oltalom alatt áll, a Budai Tájvédelmi Körzet része 1978 óta. Fő értékeit botanikai, zoológiai és geológiai ritkaságok képezik, valamint a rendkívül változatos domborzat nyújtotta tájkép. A Budai Tájvédelmi Körzet a Duna-Ipoly Nemzeti Park igazgatása alá tartozik. Területe kiterjed szinte a teljes Budai-hegységre és azok erdőterületeire.

A tájvédelmi körzet nagy részét összefüggő erdőfoltok alkotják, gazdag növénytakaróval. Változatosságát a terepszint növekedésével, a kitettség változásával megjelenő cseres-tölgyesek, gyertyános-tölgyesek, bükkösök adják. A mészkő és dolomit sziklagyeppek, a cserszömörccékkel, virágos körisekkel gazdag karsztbokr erdők számos védett fajt rejtene.

Az összefüggő nagyobb kiterjedésű élőhelyeknek köszönhetően az állatvilág, a város szomszédsághoz mérten rendkívül gazdag.

A karbonátos kőzetek karsztosodása következtében alakult ki számos barlang a tájvédelmi körzetben. Számuk a kerületben mintegy 9-re tehető. Érdekességet, különleges táji értéket jelentenek a különböző sziklaalakzatok, ősmaradványok és ásványlelőhelyek.

A Jókai kert természetvédelmi terület (Költő u. 21.) 1985-ben nyilvánították országosan védetté kultúrtörténeti indokokból. A bekerített, parkszerűen kialakított kert általában rendezett képet mutat. Értékes hársak, vadgesztenyék találhatók itt. Rengeteg madár fészkel a kertben, nem véletlen, hogy itt kapott helyet a Magyar Madártani Egyesület budapesti központja.

#### Barlangok

A kerületben három barlang-előfordulásos térség található:

- Budakeszi út - Jánoshegyi út - Eötvös út - Diana utca - Költő utca-Béla király út - Kútvölgyi út - György Aladár utca-György utca - Szarvas Gábor út - Árnyas út közötti területen,

- a Konkoly - Thege út - Eötvös út - Hegyhát utca - Borbála utca - Edvi Illés utca - Nősirom utca-Adorján utca - Irhás árok - Nagykapos utca közötti területen,

- a Kis Sváb-hegyen.

E területeken belül néhány barlang, vagy üreg ismert, illetve feltárt (pl. Farkas-völgyi szikla-üreg, János-hegyi átjáró barlang, Kis-Sváb-hegyi üregek és barlang).

#### Források

A terület geológiai felépítése kapcsán sok forrás található (pl. Béla király kút, Városkút, Ágnes forrás, Disznófő forrás, Darázs forrás, Ibolya forrás, Csermely utcai vízfakadások, Vaddisznó forrás).

### 3.4.2. Fővárosi védett területek

- Ördög-omrok természetvédelmi terület

Budapest XII. kerület, Edvi Illés út északi és déli oldala mentén található, 175 416 m<sup>2</sup> terület. A védett élőhely magában foglalja az Ördögomot, az Edvi Illés úti mészkedvelő tölgyest és a Farkas-völgyi karsztbokorerdőt.



Az 1982 óta fővárosi védettség alatt álló két kőfejtő és a felhagyott köszörűkő bánya területét 1999-ben bővítették ki az Ördög-órom területével.

A terület jelentős botanikai értéket képvisel. Több mint 600 faj található meg, köztük 44 védett. A legelterjedtebb fás társulás a mészkedvelő tölgyes.

Geológiai értékét a hegy fő tömegét alkotó tűzköves triász dolomit, valamint eocén ábrázios breccsa és konglomerátum alkotja, amelyet a kőfejtőben tanulmányozni is lehet. A kb. 235 millió éves tűzköves dolomit feltehetően sekélytengeri körülmények között képződött.

A farkasvölgyi karsztbokor erdő 1994 óta kerületi védelem alatt áll, 1999-ben ezt kiterjesztették fővárosi jelentőségűvé. Kiemelkedő természeti értéket képvisel a ritka előfordulású molyhos tölgyes és a vele váltakozó lejtősztyepp rét. Jelentős a zavart karsztbokor állománnyal határolt, de természet-közei állapotú sziklafüves lejtősztyepp, ahol 11 védett növényfajt találtak.

Szép idős fák, facsoportok tarkítják a vegetációt. A terepadottságok változatosak, a felszínt horhosok, különböző kitettségű és meredekségű lejtők tagolják. A területen ritka és védett állatfajok is megélnek. Tájképi jelentősége meghatározó, az Ördög-óromról szemlélve igen kedvező látványértékű.

Az Ördög-órom fővárosi védett természeti területhez tartozik az Edvi Illés úti mészkedvelő tölgyes. Nyolc lágyszárú védett faj is található itt. A terepviszonyok változatosak, a meredek lejtőket vízmosságok tagolják. Ördög-órom felől kiemelkedő tájképi látványt nyújt.

A Denevér út, Szűnyog út, Fodor utca által határolt ún. Denevér úti gyepfoltot 1994-ben nyilvánította a kerületi önkormányzat helyi védettségűvé, 1999-ben fővárosi oltalom alá helyezték. Értékes vegetációját a dolomiton kialakult nyílt sziklagyep, valamint a lejtő-sztyepp rét állományalkotó fajai képezik. Több védett növény- és állatfaj található a területen. Sziklagyepekkel, fásodó, cserjésedő felületekkel tagolt domboldal jellemzi a területet. A szukcesszió előrehaladtával a terület beerdősülése várható.

Geológiai szempontból jelentős az egykori, hozzávetőleg 35 ezer évvel ezelőtt művelt kovabánya, amely a terület - termeléssel kapcsolatos - kiemelkedő tájértéke.

- Kis-Sváb-hegy természetvédelmi terület
- Denevér úti gyepfolt természetvédelmi terület
- Fácános természetvédelmi terület
- Csillagvölgyi út természetvédelmi terület
- Istenhegyi úti kert természetvédelmi terület

- Művész úti kert természetvédelmi terület
- Kis-Sváb-hegy

A Kis-Sváb-hegy valójában a Budai hegység egyik előreugró tagja, melyet a kerület zöldövezeti beépítése teljesen körbefogott. Fővárosi védelem alatt áll 1991 óta. Kivételes beékelődése a várostestbe páratlan ritkaság, városképi és tájképi jelentőségre ez emeli, ez teszi rendkívül vonzóvá és látogatottá. Ugyanakkor ez képezi veszélyeztetettségét is. Jelentős botanikai és zoológia értékei mellett kiemelkedő jelentőségűek geológiai értékei. A fővárosi védelem alatt álló Kis-Sváb-hegyen például, több védett növényen kívül, él egy már 30–40 éve kihaltak hitt mérsékelt övi orchidea faj. 2016-ban adták át a Kis-Sváb-hegyi élményösvényt, mely egy gyermekek részére kialakított tanösvény.

### 3.4.3. Fővárosi védelem alatt álló természeti értékek

- Eötvös úti kocsánytalan tölgy
- Felhő utcai hegyi mamutfenyő
- Mártonfa utcai eperfa
- Ráth György utcai platán
- Svájci úti bükk természeti emlék







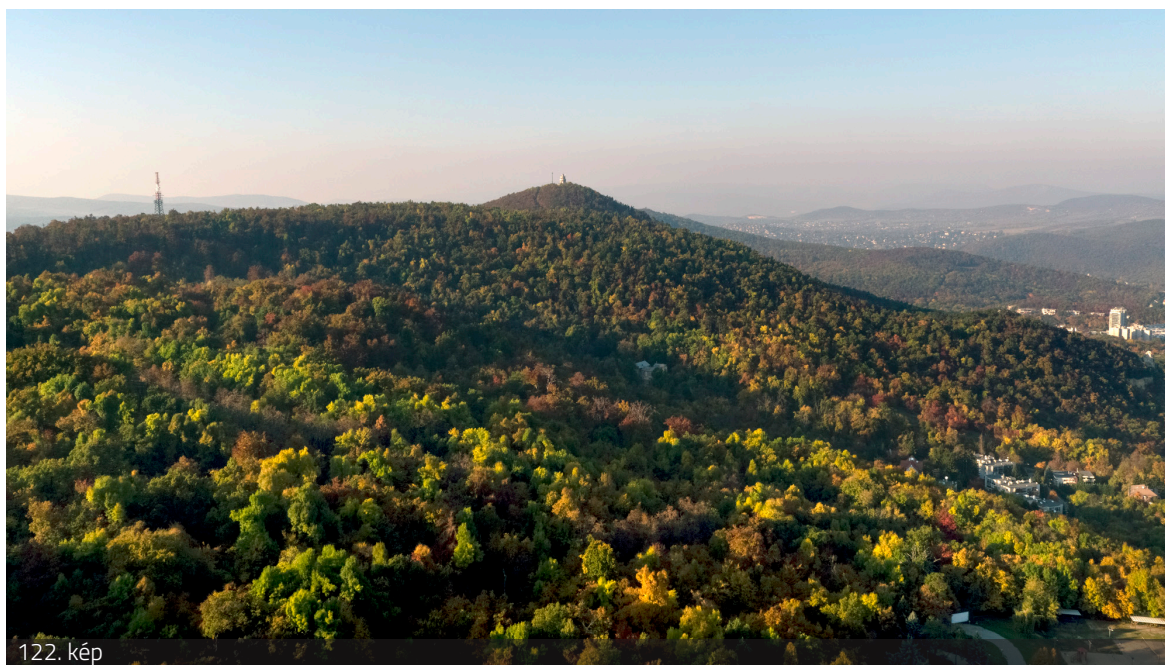
121. kép

#### 3.4.4. Natura2000 területek

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről (Natura 2000 terület) szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet értelmében a Budai hegység elnevezésű, HUDI 20009 jelölésű kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület (Natura2000) kis eltérésektől eltekintve megegyezik a Budai Tájvédelmi Körzet területével.

#### 3.4.5. Egyéb értékek

A védett természeti területek mellett még számos értékes, idős faállományú kert is természeti értéket képvisel. Ezekből helyi városképi védelmet élvez a Istenhegyi út 80, és a Széchenyi-emlék út 12. szám alatti kert. Értékes, természet-közelű faállomány található még pl. az Eötvös út 20 és 22-ben, a Hegyhát út 33-35-ben, a Karthauzi utca 12-ben. Értékes szoliter fák vannak pl. a Széchenyi-emlék út 1-ben, a Karthauzi utca 4-ben, a Fülemlé út 3-ban.



122. kép



123. kép





Ezen túlmenően olyan egyedi értéket képviselő, általában épített elemek is találhatóak a területen, amelyek az egyedi tájértékek közé sorolhatók. Ilyen pl. a Széchenyi kilátó, az Ordas utca 8-ban álló kőpad, a Rege utca és a Hegyhát utca kereszteződésében álló szobor, a Széchenyi-emlék út 3-5. szám alatti kerítés kapuzata, a Jókai szobor, az Eötvös József szobor és a hozzá vezető, idős fasor, az Eötvös út és a Fülemile út találkozásánál lévő víztorony, kőfejtők, egyéb geológiai értékek és sok más tájérték.

#### 3.4.6. Az erdőterületek, mint az ökológiai örökség részei

Figyelmet érdemel a botanikai szempontból is kiemelkedő Ördögórom a hozzá tartozó ördögóromi kőfejtővel, a farkasvölgyi karsztbokor erdővel és az Edvi Illés úti mészkedvelő tölgyessel.

A turizmus által kevésbé frekvenciált, de szintén nagyon értékes a Hunyad-orom a Szószék szikláival. A Zugligeti úton az egymással szemben magasló Szószék szikla és Tündér szikla páratlan látványt nyújt.

Szintén erdő borítja a Kis-Sváb-hegy tömbjét, mely meredeken emelkedik ki környezetéből. A Kis-Sváb-hegyet központi fekvése, valamint az oldalában található barlangok és kőfejtő teszi igazán értékké. A hegytetőről a kilátás a megnőtt fák miatt sajnos nem élvezhető.

A kerületrész erdei gyakorlatilag telepített erdők. Társulás alkotó főbb nemzetségek: tölgyek, cser, bükk, kisebb részesedéssel egyéb lombosok (kőrisek, juharok, gyertyán, hárs) és fenyves. A területek többsége üzemtervezett erdő. Erdészeti jelentőségük alapján a tölgyesek és a bükkösök képezik az erdők többségét.

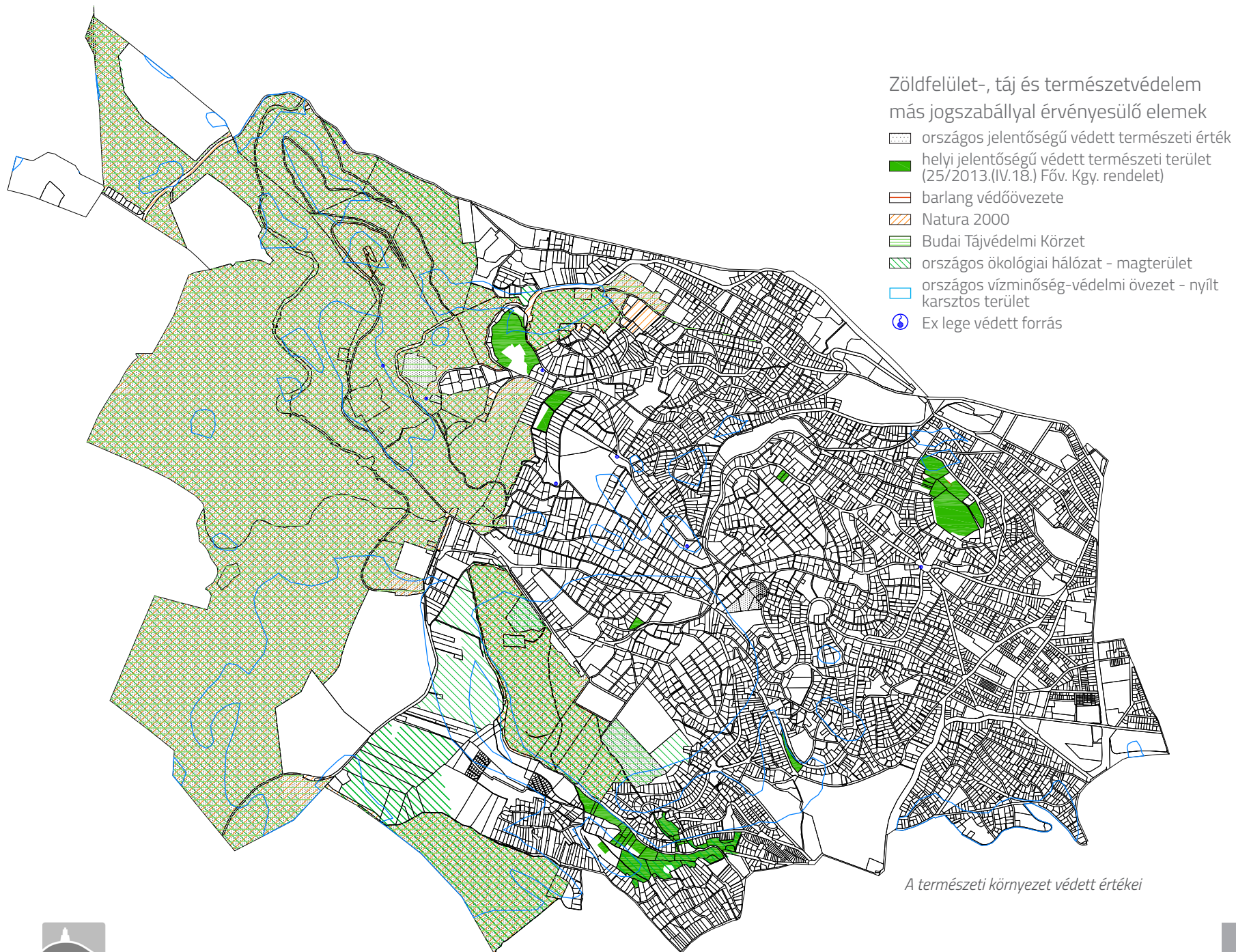
A kerület erdeiben az erdőművelés szálaló vágással történik, mely lehetőséget nyújt az erdők magasabb természetességű „örökerdő” irányba történő átalakulásának. Az így gondozott természetes erdő magától újul meg, és olyan ellenálló, hogy az erős viharok is kevesebb kárt tehetnek benne.

Az erdők életét, természeti értékeit mutatják be a tanösvények. Tanösvényt építettek ki a Sport hotel és a Libegő felső állomása között, valamint az Ördögórom és a Kis-Sváb-hegy bemutatására.

124. kép











# TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

4

eltérő karakterű területek, a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatása

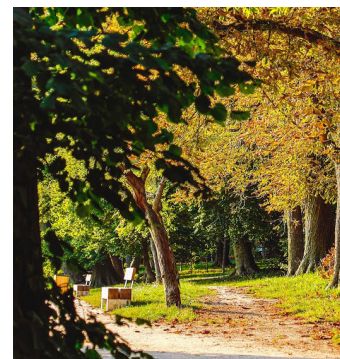
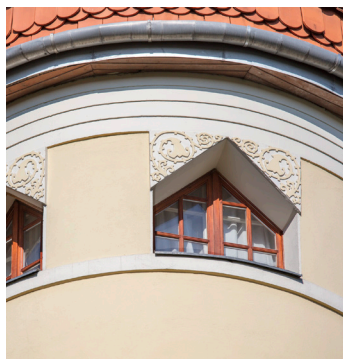
A karaktert meghatározó legfontosabb tényezők a beépítés módja (forma, arányok, telekszerkezet, kerthasználat), a térstruktúra (térfalak, légtérarány, közterület használatának módja), az építészeti tömegképzés és az építészeti részletek.

A környezet karakterének figyelmen kívül hagyása jelentősen torzíthatja épített és természetes környezetünket. A társadalmi, gazdasági változások egyes korszakokban a technológiai fejlődés vagy az egyéni érdekek mentén alakították környezetünket. A hely

szellemének megértése helyett más szempontok előtérbe helyezése torz fejlődést eredményezett, így ezek a területek elkezdtek elveszíteni sajátos jellegüket. Ezek a folyamatok az arculati jellemzők szem előtt tartásával, a helyi karakter feltárásával és megértésével megelőzhetők, sok esetben visszafordíthatók, biztosítva ezzel a városképi szempontból kedvező, élhető környezetet.

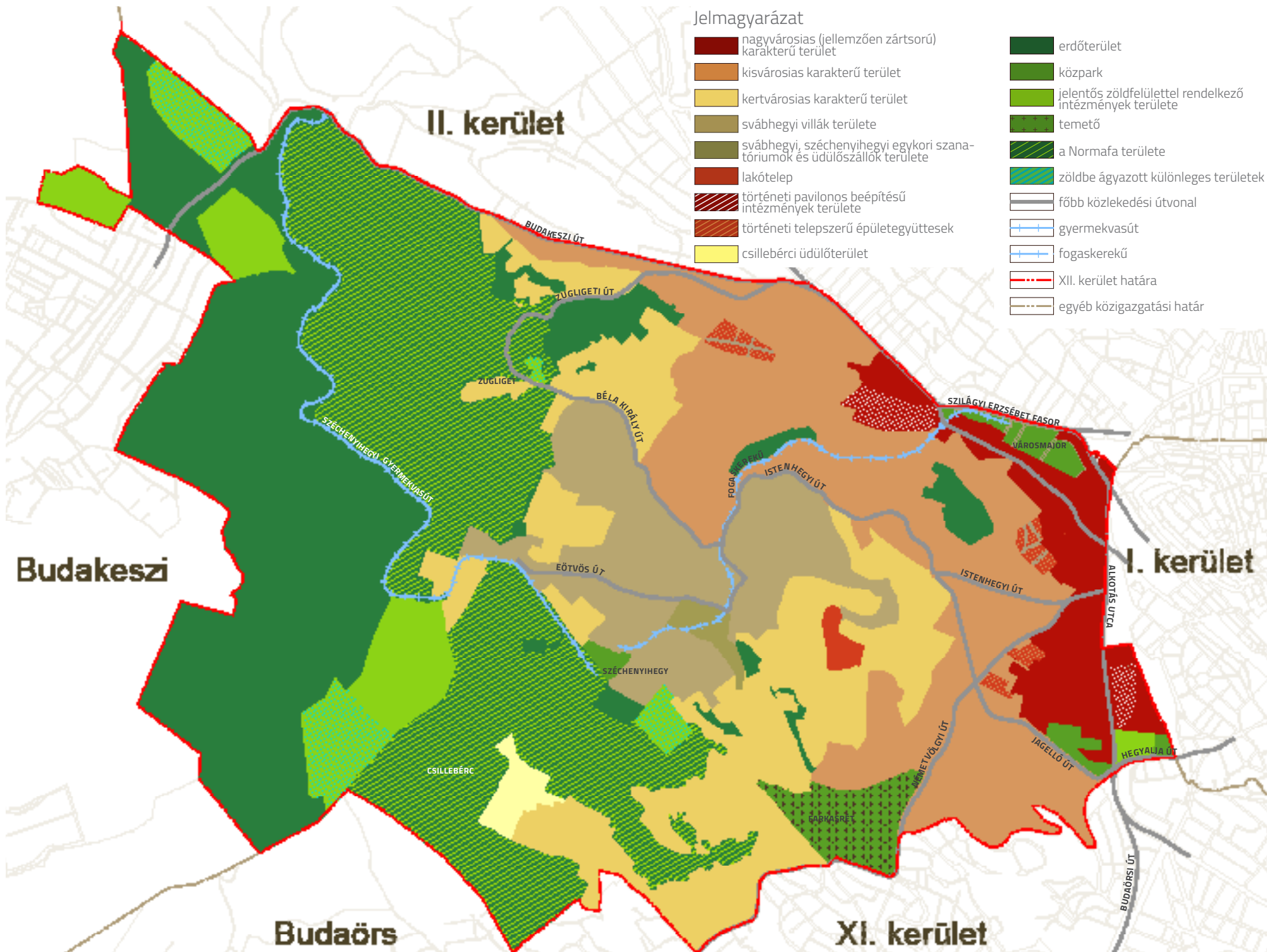
A kerület két legdominánsabb karaktertípusa a beépítés jellegzetességét kiemelve a hegyvidéki villás, kertvárosias karakter és a zárt térfalás, nagyvárosias karakter.

A két típus közötti átmenetet a kisvárosias társasházak területek és a történeti telep-szerű épületegyüttesek adják. Fontos megemlíteni ezek mellett a svábhegyi villák és volt szanatóriumok, a csillebérci üdülőterület és a nagyobb intézményterületek sajátos arculatát, valamint a kerület jelentős részét adó erdőterületek, különösképpen a Normafa történelmi sportterület tájkarakterét.



## Jelmagyarázat

- |                                                                                     |                                                                          |                                                                                     |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|   | nagyvárosias (jellemzően zárt sorú) karakterű terület                    |   | erdőterület                                             |
|  | kisvárosias karakterű terület                                            |  | közpark                                                 |
|  | kertvárosias karakterű terület                                           |  | jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe |
|  | svábhegyi villák területe                                                |  | temető                                                  |
|  | svábhegyi, széchenyihegyi egykori szanatóriumok és üdülőszállók területe |  | a Normafa területe                                      |
|  | lakótelep                                                                |  | zöldbe ágyazott különleges területek                    |
|  | történeti pavilonos beépítésű intézmények területe                       |  | főbb közlekedési útvonal                                |
|  | történeti telepszerű épületegyüttesek                                    |  | gyermekvasút                                            |
|  | csillebércei üdülőterület                                                |  | fogaskerekű                                             |
|                                                                                     |                                                                          |  | XII. kerület határa                                     |
|                                                                                     |                                                                          |  | egyéb közigazgatási határ                               |







#### 4.1 Nagyvárosias (jellemzően zárt sorú) karakterű terület

Sűrű, városias beépítésű, vegyes funkciójú térség, amelyben a lakó funkciót kereskedelem, szolgáltatás, iroda és egyéb funkciók is kiegészítik. Jellemzője a zárt térfalat alkotó, 4-5 szintes, magastetős épületek sora, az adott kor építészeti stílusára jellemző, részletgazdag homlokzatképzéssel.

A telekméretek és az épület-szintszámok rendkívül változatosak, ugyanakkor utcaszakaszonként eredendően egységesek.



A karakterterület határa egyértelműen kirajzolja a budai hegyoldal terepadottságait: a Németvölgyi út, Kékgolyó utca, Városmajor út az a vonal, ameddig a földrajzi adottságok megengedik ennek a rendkívül intenzív beépítési formának a jelenlétét.

Ettől a vonaltól kezd a Hegyvidék valódi hegyvidékké válni és teret, helyet adni a jóval lazább, a terephez jobban alkalmazkodó szabadonálló beépítésnek.



A nagyvárosias zárt sorú karakteren belül is több épülettípus különböztethető meg, ami elsősorban a beépítési formában és a sűrűségben nyilvánul meg. Ezek a típusok jól tükrözik egyrészt az időben változó igényeket, a tömeges lakásépítés iránt, valamint a változó terepviszonyokat.

A budai hegyek lábánál a Krisztinavároshoz illetve a Vizivároshoz kapcsolódóan már a XIX. század végére kialakultak a Maros utca, Hajnóczy József utca és az Alkotás utca tömbjei. Az eredeti épületek szintszáma átlagosan földszint + 3, azonban a nagy szintmagasságnak valamint a sokszor nagyon keskeny, 10-12 méter széles utcáknak köszönhetően rendkívül intenzíven beépített terület hatását kelti. Ehhez hozzájárultak a későbbi korok építési akciói, amelyek során egyrészt a foghíjak ezeket meghaladó épületmagassággal épültek be, másrészt a meglévő épületek több esetben kaptak újabb emeletet.

Ezek a beavatkozások tovább növelték az 'utca szélesség / homlokzat magasság' arány nagyvárosias jellegét.



Ahogy Budapest más részein, pl. az Újlipótvárosban, a főbb bevezető útvonalak mentén a XX. század elején és a '30-as években is tartó rohamos tempójú városnövekedés magával hozta a volt iparterületek és az addig külvárosi lakónegyedek, beépítetlen területek nagyvárosias átalakulását, ugyanez az extenzió a budai oldalon a hegyoldalak fokozódó beépítésével járt.

Ezek a területeken - pl. a Kékgolyó utcától, Maros utcától nyugatra eső tömbökben, a Böszörményi út mentén - a hasonló utcafép megjelenésű, zárt sorú, földszint + 3, földszint + 4 szint magasságú beépítés alakult ki, azonban a tömbök belsejére már nem a körülépített udvaros beépítés, hanem annál lényegesen lazább szerkezetű, a telkeken belüli összefüggő zöldfelületeknek is helyet adó, csatlakozó udvaros beépítés volt a jellemző.

Ennek a beépítési formának a térnyerését elsősorban a tömeges lakásépítés mellett megjelenő minőségi lakókörnyezet iránti igény ösztönözte, és az 1914-es új építési szabályzat szigorú előírásai segítették elő. Az új előírások értelmében az utca telekhatáron egy szélesebb, 14 méteres traktus vált beépíthetővé.

*A Győri út és környezete*

*A különböző korú építési hullámok alkotta eklektikus beépítési formák harmonikus utcafépet és térfalat hoznak létre a Testnevelési Egyetem pavilonos elrendezésű épületegyüttese mellett.*

Mindezek mellett nem elhanyagolható az építőiparban megjelenő technikai újdonság, a lift szerepe sem. Ennek megjelenése a beépítési magasság növelését, a minél gazdaságosabb kihasználása pedig a szintmagasság csökkentését hozta magával.

A dinamikusan növekvő város és a változó szabályozás sokszor az utcafép disszonanciájához vezetett, ami jellemző a nagyvárosias területekre; számos helyen előfordul a zárt térfal megszakadása vagy többszintnyi párhánymagasság-különbség.

A jellemzően zárt sorú karakterterületen ugyanakkor megtalálhatóak az ettől eltérő beépítésű nagyvárosi intézményrendszer elemei, az egészségügyi létesítmények - pl. a Kútvölgyi kórház, a Pető Intézet, a Szív- és

érsebészeti Klinika, az Onkológiai Központ és a HM Kórház - a kulturális intézmények - pl. a megújult MOM Kulturális Központ műemlék épülete - valamint a nagyobb léptékű kereskedelmi központok - pl. a MOM Bevásárlóközpont - épületei is.

Ezek az épületegyüttesek azonban általában, hogy megbontják a utca térfalának zárt homogenitását nem csak gazdagítják a terület városképét, de a lakótól eltérő funkció megfelelő vizuális hangsúlyt is kap az utcafépben. A kulturális és szabadidős funkciók ötvözése pedig a város egyik legkellemesebb találkozó helyévé tette a Gesztenyés-kertet és az azt körülvevő közösségi helyeket.







125. kép

### A karakter területen belüli zöldfelületek

A nagyvárosias karakterű terület arculatát jellemzően az épített környezet határozza meg, a karakter zöldfelülettel kevésbé ellátott, a kerület más karaktereivel összehasonlítva. Azoknak a tömböknek az aránya, melyekben a zöldfelület aránya alacsony, vagy teljesen hiányzik, azonban csak kis részt tesz ki. A többi zárt sorú tömb már rendelkezik számottevő belső zöldfelülettel.

Ki kell emelni a karakteren belül az egészségügyi és oktatási intézmények szép, idős növényállománnyal rendelkező parkjait (pl. Országos Onkológiai Intézet, Gerincgyógyászati Központ).

A lakosságszámhoz képest alacsony zöldfelületi arány miatt különösen értékesek a közterületek zöldfelületei (fasorok) és a közterek, közterek.



A legszebb, többé-kevésbé egyöntetű fasorok az alábbi utcákban találhatók:

Alkotás utca, Királyhágó utca, Kékgolyó utca, Városmajor utca, Győri út, Hertelendy utca, Kiss János altábornagy. utca, Kléh István utca, Maros utca, Szilágyi Erzsébet fasor, Nagy Jenő utca, Magyar jakobinusok tere, Kútvölgyi út, Kútvölgyi lejtő.

Kerületi szinten ez a karakter rendelkezik a legkevesebb játszótérrel, de szerencsére a terület közvetlenül határos nagy kiterjedésű parkokkal (Csörsz park, Gesztenyés park, Városmajor, valamint az I. kerületi Vérmező), melyeken nagy, jól felszerelt, korszerű játszóhelyek, fitness eszközök, futópálya is található.



126. kép

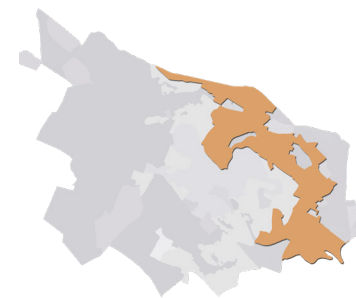




## 4.2 Kisvárosias karakterű terület



A Hegyvidéken az 1950-es évektől a villákat többlakásos társasházakká alakították át. A 60-as, 70-es években a nagy telkek tovább aprózódtak, a beépítési sűrűség nőtt. A szabadon álló családi házas beépítésű területek közé ékelődve 3-4 szintes társasházak épültek, jellemzően 9-12 lakással. Ez a beépítés mind sűrűségét, mind magasságát tekintve megterhelő a Hegyvidéki területnek.



Az utóbbi években készült beépítések, az újabb szabályozásnak köszönhetően kevésbé intenzíven, igényesebb kialakítással készültek. Több helyen, jellemzően a Mártonhegyen és az Orbánhegyen telepszerű lakópark jellegű beépítés található.

Szintén a szabályozás eredménye, hogy az épületek telepítése és az előkertek méretének megkötése révén - az erősen eklektikus épületállomány ellenére - több helyen harmonikus és egységre törekvő utcavonal alakult ki. Ez, párosulva a többnyire értékes telken belüli növényállomány megjelenésével némileg ellensúlyozza a terület túlépítettségének érzetét.

A kisvárosias karakterű területbe ágyazódnak be a védett történelmi telepszerű beépítések is, az Árkay Aladár által tervezett Bírák és Ügyészek telepe, a Virányosi Tisztviselőtelep, a Hollósy Simon utca és tér mentén kiépített épületegyüttes, valamint a Kis János altábornagy utca menti Medgyaszay házak.





A hegyvidéki villaépítészet mint az egyik legjelentősebb helyi karakter-elem nemcsak a Svábhegyen és a történelmi telepeken, hanem a kisvárosi karakterterületen is markánsan megjelenik. A XX. század első harmadában neves építész-műhelyek által tervezett épületek általában földszint + 1-2 emeletes, a kor architektúráját nagyon magas színvonalon reprezentáló villák ma is igazi „landmark”-ként jelennek meg az utcaképben.

Ezek közül is kiemelkedik a Kis-Svábhegy aljában lévő telkek, ahol Árkay Aladár több emblematisztikus épületet is tervezett. Ezek meghatározóak a Városmajor utca zárt térfelének alakításában ugyanúgy, mint a mögöttes területek villaépítészetében.

### A karakter területen belüli zöldfelületek

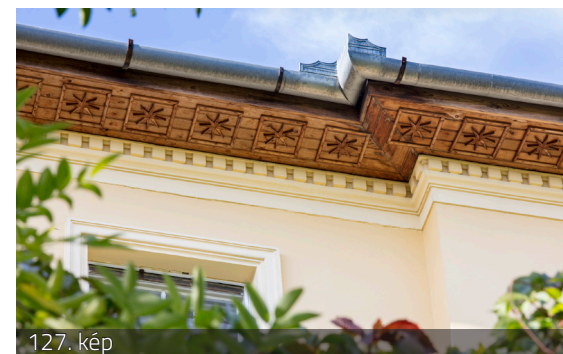
A kisvárosias karakterű területek a nagyvárosiasnál lényegesen több zöldfelülettel rendelkeznek. A jellemzően többszintes társasházi és családi házas lakóingatlanok zöldfelületeinek minősége tekintetében jelentős különbségek tapasztalhatók. A családi házak kertjei általában magasabb színvonalúak, mint a társasházaké. A jelenleg nem megfelelően kialakított vagy hasznosított zöldfelületek egyúttal jelentős potenciállal rendelkeznek. Minőségi fejlesztésük (lombos-örökzöld fák-cserjék megfelelő aránya, játszó-pihenőhelyek kialakítása, burkolt felületek arányának csökkentése) az elkövetkező időszak feladata.

A karakteren belül ki kell emelni a Budakeszi út – Árnyas út – Zugligeti út által határolt területen belül levő régi villák nagyméretű kertjét (több közülük műemlék), melyek a hatalmas idős fákkal a karakter legértékesebb elemei közé tartoznak. Ugyancsak meg kell említeni az értékes növényzettel rendelkező oktatási intézményeket (Lauder Javne iskola, MOME, Német iskola).

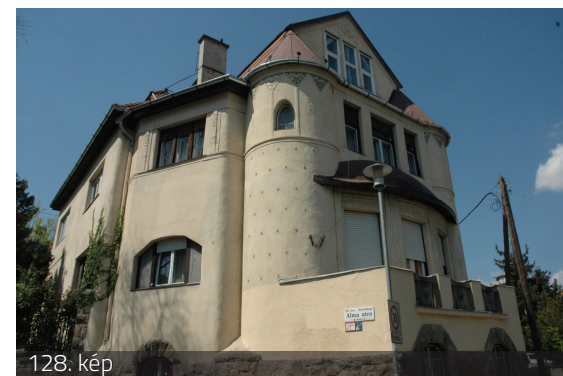
A karaktert színesítik a szép fasorok, köztertek, fásított közterek a jól felújított játszótérrel.

Három nagy zöldfelület ékelődik a karakterbe (Kis-Svábhegy, Diósárok, Farkasréti temető külön karakterben szerepelnek részletesen).

Kerületi szinten a kisvárosias karakterű területek rendelkeznek a legtöbb szép fasorral (felsorolás a teljesség igénye nélkül: Határőr út, Diana utca, Diósárok, Agárdi út, Stromfeld Aurél út, Tóth Lőrinc utca, Jagelló út, Levendula utca, Németvölgyi út, Sashegyi út, Lejtő út, Németvölgyi út, Vas Gereben út, Kálló esperes út, Hegyalja út, Tornalja út, Galgóczy út, Tornalja utca, Székács utca, Alsó Svábhegyi út, Csaba utca, Kempelen Farkas utca, Nagysalló utca).



127. kép



128. kép



129. kép



### 4.3 Kertvárosias karakterű terület

A Hegyvidék területének jelentős részén a meghatározó településszerkezet az 1800-as évek végén kezdett alakulni. A XIX. század első felében lényegesen megnőtt a hegyvidéki épületek száma, a villaépítkezés iránti érdeklődés élénkülése indította el néhány nagyobb erdőbirtok parcellázását. A terület lakóterületté történő átalakulása, beépülése az 1900-as évek elején kezdődött.

A beépítési módot és a területhasználat intenzitását tekintve a kertvárosias karakterterület tekinthető az egyik legváltozatosabbnak. Az ingatlanok beépítési mód szempontjából zömmel szabadonállóak. Az Isten-hegy és Szabadság-hegy területén nagy telken álló, villás beépítés, az Orbánhegy és a Mártonhegy területén kisebb telkeken intenzívebb beépítés alakult ki.

Kis területen, Farkasvölgy néhány tömbjében tervezetten, elszórtan, feltehetően a telekosztás következményeként, ikres beépítési mód is előfordul.

Ugyanakkor a Kisvárosias karakterterülethez képest jelentősen kisebb mértékben jelennek

meg a helyi intézmények épületei, a Kertvárosias karakterterület funkcionálisan tehát homogénebb területet képez. A lakóterületet sokkal többször tagolják kisebb zöldfelületek, erdősült részek, és a környező hegyvidéki erdők is dominánsabb szerepet játszanak az utcaképben.

#### A karakter területen belüli zöldfelületek

Az alacsonyabb beépíthetőség miatt az ingatlanok nagyobb zöldfelülettel rendelkeznek, mint az előző karakterek esetében, de a minőség szempontjából itt is nagy különbséget tapasztalhatók.

A családi házak kertjei a legigényesebbek ezeket követik a lakóparkok (Fodor, utca, Tálylya utca, Árnyas út) kertjei, míg a legkevésbé igényesek a 70-es, 80-as években épült többszintes társasházak kertjei, melyek fejlesztésre szorulnak.

A karakter jellemzően a meredekebb lejtésű területeket foglalja el, ezért utcái kanyargósak, lejtősek, keskenyek. A karakter kevésbé meredek, szélesebb utcái szép fasorokkal ren-

delkeznek (Árnyas út, Remete út, Nógrádi út, Pagony utca, Fodor utca, Hegyhát utca), míg a keskeny, kanyargós, meredek utcákban egységes fasorok ritkábban fordulnak elő (Galgóczy út, Alkony utca, Beatrix utca, Hangya utca).

A keskeny utcák jó részében nincs egységes fasor, legfeljebb az ingatlantulajdonosok által telepített fák találhatók. Sok olyan utcát is találhatunk, melyben egyáltalán nincs fa.



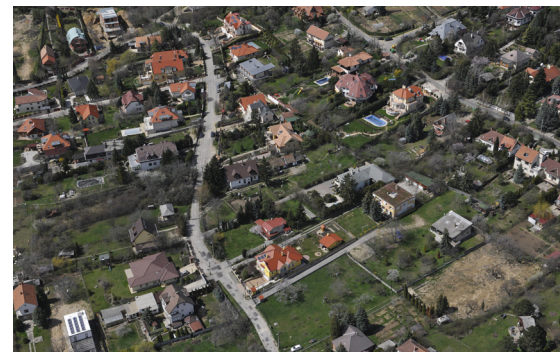
130. kép



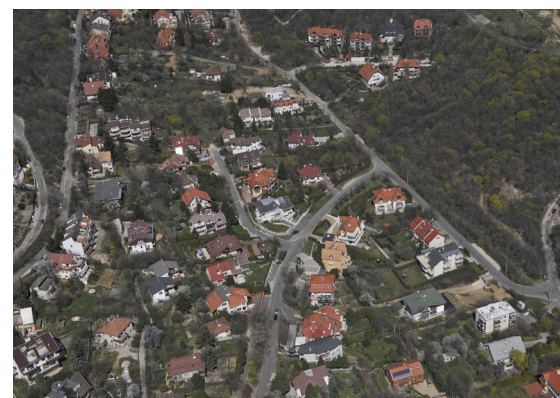


*A Kertvárosias karakterterület az egyik legváltozatosabb karakter a beépítés formáját és intenzitását tekintve*

*A hegyoldal spontán beépülése több esetben változatos telekformákat és telekméreteket eredményezett, ahol a viszonylag alacsony beépítettség nagy kerteket és tömbön belüli zöldeket eredményezett. Legtöbb esetben kialakult, egységes utcavonalról és utcaképről nem lehet beszélni, a terület további sűrűsödése várható.*



*A Kertvárosias karakter a beépítési struktúra szempontjából sokszor a Kisvárosiashoz hasonló jelleget ölt, ám attól intenzitásában és épületmagasságában elmarad.*



*A kerületben különleges beépítési formát jelentenek a Farkasvölgy ikresen csatlakozó épületei, melyek nagyon szigorú vonalú utcaképet eredményeznek. A viszonylag magas beépítési sűrűséggel létrejött területen az épületek és az építészeti nyelv sokfélesége több esetben disszonanciához vezet.*

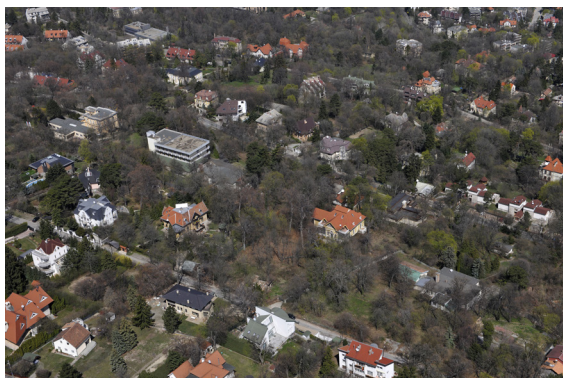


#### 4.4 Svábhegyi villák területe

A hegyvidéki részen a villaépítések első szakaszában az építtetők a vidéki nemesi kúriák stílusát utánozták, majd az 1840-es években megjelent a romantikusnak nevezett stílus is, amelyekre szintén műemlék épületek mutatnak jó példát.

Kezdeti klasszicista stílus egyik kiemelkedő példája a Diana úton, a 17/a számú telken álló 1844-ben épült hajdani Karczag villa, stílusa alapján Hild József művének tekinthető.

*A Svábhegyi villák települési karakterét az alacsony beépítettség és az a zöldfelületek kiemelkedően intenzív jelenléte jellemzi.*



A kiegyezés után a város tehetős polgárságának egy része a jó levegőjű városközeli hegyoldalakon építtette fel a villáit. Ezáltal a Svábhegyen, a korábbi szőlőültetvényeken már a XIX. század elején megjelent a birtokhoz tartozóan a majorságok építése.

Erre emlékeztet a Laszlovszky major - ifjabb Laszlovszky József által 1820-ban emelt - legrégebbi, földszintes, U-alaprajzú megmaradt épülete, valamint a majorság területén



álló családi villa is. Stílusa német reneszánsz, főbejárata az emeleti szintre vezet az utca és a telek nagy szintkülönbsége miatt.

Kitűnő klimatikus adottságait gyógyításban és az üdülésben már korán felismerték a főváros polgárai, egyre több villa épület jelent meg a Diana úton, a Költő utcában, a Normafa úton, a Mátyás király és Béla király úton, és a környező utcákban.

Költő u. 1/a, 1/b szám alatti telken több villa áll, a klasszicista Kraits-, utóbb Lívia-villa 1845-1846-ban épült. DK-i oldalon timpa-



131. kép







132. kép



133. kép

nonnal koronázott négy dór oszlopos mély portikusszal. A villa mögött, a telek Ny-i határa mellett áll a földszintes "Mária-villa", DK-re néző, lombfűrészelt architektúrás, deszkatoromzatos terasszal. A Mária villát keskeny fasor köti össze a Költő utcával Ny-i végében áll a kétemeletes, modern "Ibolya villa", építette Nagy Zsigmond 1913-ban, K-i végében pedig a szabadon álló, összetett tömegű szecessziós "Pista-villa".

A historizáló, úgynevezett „svájci ház” típus faverandás, fűrészelt fadísztéseket alkalmazva az 1840-es években jelent meg a nyaralóépítészetben.

A Béla király út 6-8. historizáló 1891-ben épült földszintes villaépület és kertje (1945-1971 között Devecseri Gábor lakóháza volt), valamint a Béla király út 20. – Mátyás király út 27. alatt található, 1850 körül épült Frivaldszky – Mauthner – Pálffy- historizáló villa és kertje kiváló példa erre.

Béla király út 61. Csermely u. 3-5. alatti nagyméretű parkban álló klasszicista, U alaprajzú, kétszintes épület 1856-ban épült Hild József terve alapján. DNy-i homlokzata földszintes, kétkarú lépcső vezet az emelt szintről nyíló bejárathoz. Oldalhomlokzatai és ÉK-i homlokzata kétszintes, mindkét szinten loggiával.

A villától DK-i irányban áll a "Horthy villa", volt "Fácán vendéglő". Az eredetileg klasszicista stílusú épületet 1894-ben historizáló stílus-

ban átalakították Schirmbrand Antal terve szerint, az utolsó megmaradt darabja az hajdani historizáló épületegyüttesnek. Az egykori Fácán Üdülőtelep a „Normafa projekt” részeként új funkcióval teljes megújításra kerül.

Mátyás király út 20. alatti volt Reiszinger-villa 1850 táján épült klasszicista stílusban, téglalap alaprajzú, magASFöldszintes épület. Portikusza szabálytalan kiosztású dörpilléres, timpanonos, üvegezett.

#### A karakter területen belüli zöldfelületek

A karakter kertjei a kerület legértékesebb zöldfelületei közé tartoznak. A legszebbek a Bála király út, Mátyás Király út, Diana út, Lőránt utca, Rege utca, Karthauzi utca kertjei. A régi villák méreteivel arányos nagy kertek kertépítészeti tervek alapján készültek, az idős fás növényállomány sok esetben megmaradt. A régi villakertek egy része korábban fővárosi védelem alatt állt, ezek közül megemlítendő a Béla király út 30/b., 35., 37., Mátyás király út 49., Normafa út Normafa út 8., 23b., 26., Őzike u. 1., 13., 15., Költő utca. 1a. számú ingatlant.

Azokban az esetekben, viszont, mikor a nagy telek felosztásra került, az utód telkek beépítése során a növényzet jelentős részét eltávolították és tájidegen örökzöld „túlsúlyos” növénytelepítés történt.

A karakterbe tartoznak a kerület sajátossá-





gaként említhető „erdős kertek”. Ezek zöme a XX. század első felében a korabeli térképek szerint még beépítetlen erdőterület volt, azonban a terület fokozatos beépülése során a kertekben megmaradt az eredeti növénytakaró egy része. Ennek nyomai mind a mai napig felismerhetők, az ún. erdős kertek formájában (többek között: Béla király út 40., Normafa út 8-10., 28., 34., Őzike u. 11.).

A lejtős területeken a növényzetnek környezetvédelmi szerepe és értéke is van, mivel megvédi a talajt a lepusztulástól.





#### 4.5 Svábhegyi, széchenyihegyi egykori szanatóriumok és üdülőszállók területe

A Széchenyi-hegyen 1937 és 1941 között tizenegy szálló illetve társas üdülő épült a gazdasági fellendülés következtében megjelent üdülési igény növekedése okán.

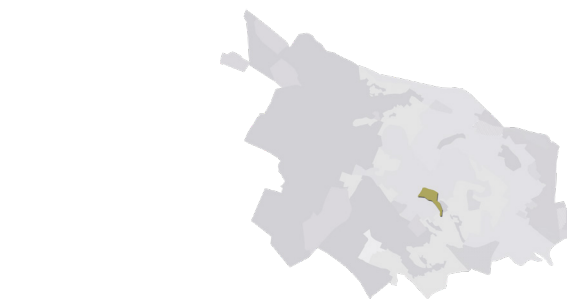
A kor építészei tudatosan törekedtek egy összefüggő, modern idegenforgalmi központ létrehozására.

A kezelő részvénytársaság, vagy társasházi közösség szállodaként működtette az épületeket közös étteremmel, társalgóval, drinkbárral, teraszokkal. Minden apartman egység központi fűtéssel volt ellátva, saját erkély vagy loggia csatlakozott hozzá. Az épületeket gondozott park vette körül.



Valamennyi épület a korra jellemző **vasbeton vázas szerkezettel** épült, a modern építészeti irányzat, a Bauhaus szellemében fogant **funkcionális és esztétikai elvek alkalmazásával, a lejtős terep miatt az utcáról híddal megközelíthetően.**

Az üdülők három csoportban egymás közelében sorakoztak, két csoport a Karthauzi út és a Melinda út mentén, a harmadik a Széchenyi hegy fennsíkján.



Az első a Karthauzi utca 4/a szám alatt az egykori Majestic szálló volt, épült 1936-37 között Bauer Emil terve alapján. A lapostetős épület az utca felől egyemeletes egyszerű megjelenésű, a kert felé már négyemeletes gazdag, erkélyes homlokzat tekint. Oldalfolyosókról 24 apartman nyílik.

A Karthauzi utca 6.szám alatt épült a „Mirabel” társas üdülő 1937-38 között, szintén Bauer Emil tervezte a 4/a számúhoz hasonlóan 30 lakosztállyal.

Az Evetke utca sarkán áll a „Lomnic,” társas üdülőszálló, 1939-ben épült Démán Iván számára Szőke Imre terve alapján. Hajdan 48 egyszobás apartman volt benne étteremmel, társalgóval.

A Melinda úton további három üdülőszálló található, a 16. számú az „Éden” társasüdülő terveit Réczey Miklós. Az ötemeletes, íves vonalvezetésű épület az utcához viszonyítva igen nagy szintkülönbséggel került elhelyezésre.



A következő a sorban a Melinda út 24-26 szám alatti „Új Majestic” nevű, megjelenése hasonlít az Éden szállóhoz szerényebb kivitelben. Gerő István részére tervezte Rákos Pál 1940-ben, 55 egy és kétszobás lakosztályt tartalmazott.

További szállodák a Rege utcában épültek, a 10-es a „Rege Szálló”, a 15-ös a „Gyopár szálló”, az Agancs úton az „Arosa” és a „Hargita”.

#### A karakter területen belüli zöldfelületek

A Svábhegyi, Széchenyi hegyi (egykori) üdülők, szanatóriumok, szállodák szintén nagyon értékes növényzettel rendelkeznek.

A Thomán István utcai lakótelep igen markánsan jelenik meg a tájban. Az épületek a környezetéből kiemelkedő magaslatra épültek, a toronyházak nagyon magasak, és a magasság miatt a meglévő növényzet nem képes oldani a kedvezőtlen látványt. Az itt található lakások egyik fő vonzereje a kilátás, emiatt nem valószínű, hogy eredményesen kezdeményezhető lenne oszlopos (jegenye) habitusú fákkal az épületek takarása.

Kedvező, hogy a lakótelep belsejében levő növényzet az elmúlt 40 év alatt megnőtt, értékes zöldfelület alakult ki.



138. kép



139. kép



140. kép





## 4.6 Lakótelep

A házgári technológiával épített középmagas és magas lakóházak, házsorok együttesének építési hulláma a Hegyvidéket sem kerülte el. Szerencsére a többi kerülethez viszonyítva kisebb kiterjedésű foltokban vannak jelen ilyen épületegyüttesek. Legjelentősebb ezek közül a Thomán István utcai honvédségi lakótelep, mely a 70'-es 80'-as években épült.

A lakótelep a Hegyvidék településképi és építészeti karakterétől teljesen idegen, nem illeszkedik a környezethez, nem veszi figyelembe a táji és építészeti adottságokat. A település, vagy településrész kialakult szövetétől teljesen elkülönül, látványa zavaros településképi sziluettet eredményez.

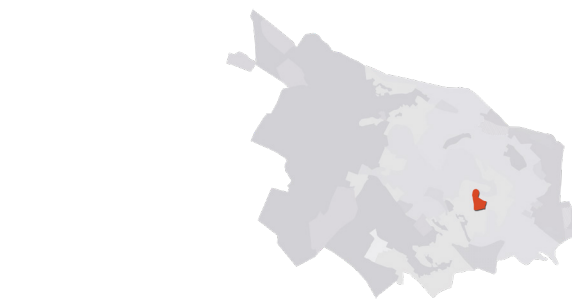
További bővítést, tetőtérkialakítást, tetőtérbeépítést az építési szabályzat nem is tesz lehetővé.

Mivel az építéskori gépkocsiállomány a töredéke volt a mainak, a parkolókat az akkori igényeknek megfelelően alakították ki, ami mára a legtöbb helyen szűkösen bizonyul.

A kerület lakótelepeinek térszerkezetében változás nem várható, ezért az ajánlások az

épületek műszaki állapotának javítására, a homlokzati megjelenés javítására irányulnak.

Az elmúlt években a rehabilitációs programoknak köszönhetően a panel épületek energiahatékonyságának növelése egyre inkább előtérbe került, melynek következtében az épületek utólagos hőszigetelése, a nyílászárók cseréje és a fűtések korszerűsítése várható.



## 4.7 Történeti pavilonos beépítésű intézmények területe

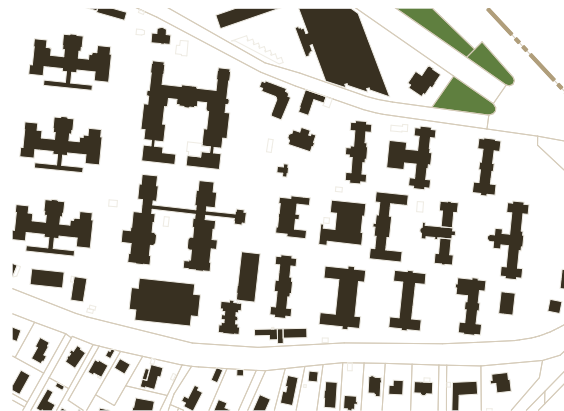
A két pavilonos elrendezésű területet, a Szent János Kórház és a jelenlegi Sportkórház – egyaránt a XIX. század végén, XX. század elején létrehozott városi intézmények – képviselik.

### 4.7.1. Szent János Kórház

A Szent János kórház a XIX. század utolsó negyedében épült az egészségügyi reform részeként, nyugati mintára. Az akkori elképzelés szerint betegségenként elkülönülő épületeket építettek pavilonrendszerben, mert úgy gondolták, hogy az épületek között járó levegő fertőtlenítő hatású. Hauszmann Lajos forra-



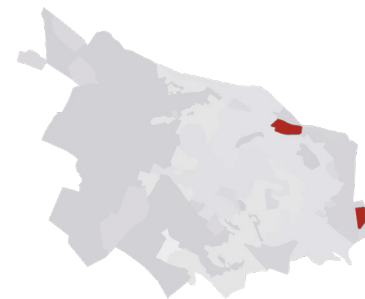
dalmasította ezt az építkezést az Erzsébet kórház és részben a Szent István kórház építésével, később a Szent László, majd a Szent János kórház építésével. Jellemzőjük volt az impozáns bejárati épület, valamint a főtenge-lyükbe épített kápolna. Továbbá krematórium és gazdasági épületek is álltak a Szent János kórház területén. A János kórház nagyrészt megőrizte eredeti épületegyüttesét, amelynek jelentős része műemléki védelmet élvez.



A Hauszmann Alajos tervei alapján emelt Szent István Kórház 1880–85 között épül fel az Üllői út mellett. Ez az ország első kórháza, amely a legkorszerűbbnek tartott járványügyi elvek alapján, egymástól különálló épületekben helyezi el a különböző osztályokat. Ez az ún. pavilonos elrendezés évtizedekig meghatározóvá válik a hazai kórházépítészetben, ennek mutatja egyértelmű hatását a Kauser József tervezte Szent János kórház is.

A század végére Buda lakossága nagymértékben nőtt, új kórházra volt szükség. Hosszas vita után, a szőlőtőkét elpusztító járvány által sújtott Diósárok dűlőre esett a választás, ahol Darányi Ignác Földművelésügyi Miniszter javaslatára a pavilonos rendszer mellett döntöttek. Az 1898. augusztus 3-án megnyitott 420 ágyas kórház épületei KuK, német-osztrák stílusban készültek, általában három emeletesként, kiegészítésként használható alagsorral.

A meredek telek teraszos kialakításának köszönhetően az épületek szinte mindegyike megnyílik a lejtő irányába maximálva ezáltal az épületek településképi megjelenését.





A szintkülönbségeket mives támfalak és lépcsők hidalják át. Az eredeti kertépítészeti elemek egy részét már kicserélték, de még sok megmaradt eredeti állapotában.

A pavilonok közötti teret elsősorban a működéshez szükséges sok burkolat foglalja el, de maradt hely zöldfelület számára is, melyben hatalmas, idős fákat találunk, közöttük különlegességeket is.

#### 4.7.2. A Testnevelési Egyetem kampusza, a volt Sportkórház területe

A mai Sportkórház eredetileg a Vöröskereszt „Erzsébet kórházának” épült 1882-84 évben kifejezetten azzal a céllal, hogy helyet adjon a Vöröskeresztben szolgáló ápolónők képzésének. Az ügy fontosságát mutatja, hogy a megalkult építési bizottságot Gróf Károlyi Gyula vezette, és tagjainak sorában tudhatta töb-

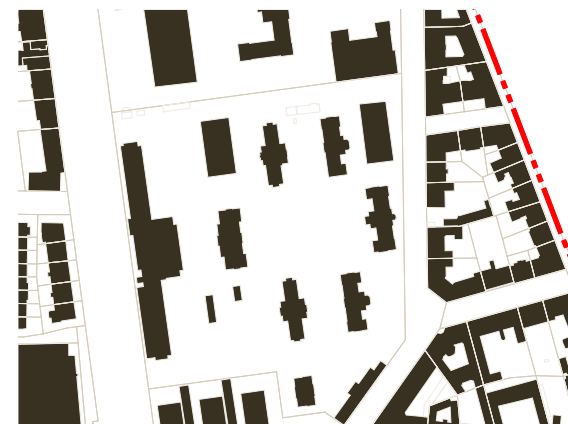
bek között Dr. Korányi Frigyeszt, Ybl Miklóst és Hauszmann Alajost, akit meg is bízta a kórház terveinek elkészítésével. A tervek alapján - a már a Szent János kórháznál látott elveket szem előtt tartva - egy pavilonos elrendezésű, kezdetben 120 ágyas, de háború esetén 800(!) ágyasra bővíthető kórházat hoztak létre.

A Szent János Kórházzal ellentétben, ahol a beépítést és a pavilonok telepítését alapvetően meghatározta a telek erőteljes lejtése, itt a kórház teljesen sík területre épült. Ez lehetővé tette Hauszmannnak, hogy a hat pavilon közötti térben létrehozzon egy olyan közösségi teret, amely a jelenlegi Testnevelési Egyetem kampuszának kialakításánál kitűnően kihasználható, mint elsőrendű térszervező és találkozó hely az egyetemi közösség számára.

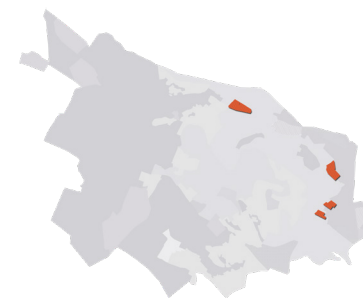
A terület értékét jelentősen növeli a pavilonok közötti szép idős faállomány.



143. kép







## 4.8 Történeti telepszerű épületegyüttesek

### 4.8.1. A Kiss János altábornagy utcai épületegyüttes

A Németvölgynek a Bösörövényi úttól nyugatra eső részén a fellazuló települési struktúra jellemzően kisvárosias, társasház beépítés irányába megy át. Ebbe a lazább szövetbe ékelődik bele a szinte nagyvárosias intenzitású két lakóegyüttes, a Kiss János altábornagy utcában.

Mindkettő az I. Világháború után 10 évvel újból elindult – az 1909–12 között kezdődött nagyszabású építési programot követően – szociális lakásépítés fővárosi megjelenését képviseli.

#### A páros oldal sorházai

A Hegyvidék jellegzetes telepszerű épületegyüttese a Kiss János altábornagy utca 56–80. számú sorházak, mely a „Városi Házak” bérház-csoporttal szemközt helyezkedik el.

Az 56–80. számú lakóépület csoport (az utca korábbi Frey Oszkárról volt elnevezve) Budapest legelső sorháza. Az utca páros oldalának erre a szakaszára 1926–27-ben készült

beépítési terv alapján Bauer Emil tervezte és építette saját vállalkozásban egységes szelvényben az épület-együttest. A balra és jobbra álló bérházak is Bauer Emil munkái.

A lejtős utcában, az utca szintjénél lényegesen magasabban rézsús előkert kialakításával épült a sorházas beépítésű családi lakóegyüt-

tes. A 13 kétszintes, magastetővel fedettek egységből a sor mindkét végén 3–3 egység előre ugrik, a középtengelyt barokkos oromfal emeli ki. A földszinten és az emeleten 2–2 szoba található, a szinteket belső lépcső köti össze.



144. kép





Az egyes, enyhén historizáló épülethomlokzatok különbözőek azonos építészeti elemek alkalmazása mellett (pl. vakolat keretű kapubejárat, osztott ablakok, emeleten fűzőrdszek, zárterkélyek, stukkó díszítések, stb.) A sor két végén a attikafalat kőváza koronázza. A bejáratokhoz támfallal egybeépített tereplépcsők vezetnek.

Időközben a sorház több egységét átalakították, a homlokzatokon is történtek módosítások, tetőtereket építettek be, az előkertek rézsűjébe támfalgarázsokat alakítottak ki.

A rendkívül hangulatos sorházak külön értéke az, hogy mindegyikhez egy védett, saját kert-rész tartozik.



145. kép

### A „Medgyaszay-házak”

Medgyaszay (Benkő) István 1927-ben megnyert I. díjas tervpályázata alapján 1928-29 között épült a Kis János altábornagy utcában (korábban Mozdony – majd Feri Oszkár utca) a három lakóház fővárosi köztisztviselők részére. A földszint + három emeletes, magas tetős épületek U alakú alaprajzzal, belső udvart alkotva valósultak meg, közöttük fásított szabad területtel, előkerttel. Épületenként négy, az 59.számú átjárást is biztosító házban öt lépcsőház vezet fel az emeletekre. A lakások alapterülete 35-130 m<sup>2</sup> között változik. Az összesen 180 lakásból az elsőben 50, a középsőben 68, a harmadikban 62 lakás épült.

Ki kell emelni a lépcsőházak pávamintával – Medgyaszay jellemző motívumával – díszített, kovácsoltvas korlátait és a viszonylag jó állapotban megmaradt sgraffitókat



146. kép

Az ún. „Városi házak” épületei közötti területen és az előkertekben van említésre méltó növényzet. A belső udvarokban is van 1-1 fa, de a teret lényegében parkolásra használják.

„A házak használhatósága a kényesebb polgári igényeket, kiképzése pedig a legmagasabb művészi igényeket is kielégíti.” *Forrás: Magyar Építőművészet 1929. (XXIX. évf.) 7-8. szám.*



148. kép



#### 4.8.2. Ügyészek és Bírák telep

„... a Kis-Svábhegy déli lejtőjén, ott, ahol egy esztendővel ezelőtt még járhatatlan dűlő utak választották el a Kékgolyó utcát a város lakott részétől, néhány hónap alatt festői csoportosítású, színes változatosságával meglepő hatást keltő kis város keletkezett makadámos utcákkal, vízvezetékkel, csatornázással, villamos és gázvilágítással. ... ez a mese módjára keletkezett gyönyörű kis kottage-telep, amelyen egyenlőre 40 épület hirdeti a fővárosi lakáskérdés egyik megoldásának kitűnően sikerült és mindenképpen utánzásra méltó módját.” *Forrás: Magyar Építőművészet 1913. (XI. évf.) 3. szám*

A XIX. század végén a hajdani szőlőültetvények benépesülése kezdődött el, majd 1910-13. között nagy lendületet vett a bírák és ügyészek számára épült villa-telep kijelölésével. A fejlesztés a Ráth György - Tóth Lőrinc - Goldmark Károly - Határőr utcák által határolt területen valósult meg a kisvárosias terület egyik legelső és legkarakteresebb épületcsoportját kialakítva. Az utcák elnevezése a kor legnevesebb bíráinak és ügyészeinek állított emléket.

A telepen 1910-13 között Árkay Aladár tervei alapján magyar nemzeti szecessziós stílusban 37 villa épült fel rendkívüli gyorsasággal.

A lejtős terület adottságai következtében a lakótelkek jellemzően az utca szintjénél magasabban helyezkednek el, a szintkülönbséget terméskőből rakott támfalrendszer hidalja át, az épületbejáratok lépcsősoron keresztül közelíthetők meg.

A teletszerű beépítés villaépületei a lejtési viszonyokat követve általában háromszintesek (alagsor, földszint, emelet), számos esetben a tetőtér is beépítésre került. Az alagsorban a személyzet, raktár, a földszinten általában a reprezentatív fogadó helyiségek (hall, nappali, ebédlő, konyha, mosdóhelyiség), az emeleten a lakószobák és a fürdőszoba helyezkednek el. A funkcionális elveken alapuló alaprajzi elrendezésén az angol villaépítészet hatása egyértelműen megmutatkozik.



149. kép



150. kép



151. kép





Homlokzati megjelenésében, tömegformálásában minden épület egyedi, jellemző aszimmetrikus toronnyal záródó térbővület. A hangulatos utcaképekben a korabeli európai, angol és finn építészet és a magyar népművészet hatása is érzékelhető. A villasor eltérő épületeinek harmonikus összhangját a rusztikus lábazati szintek, változatos tetőidomok, népies motívumok, sgraffito, kerámiadíszítések biztosítják.

Napjainkra nem maradt meg minden épület, a meglévőkről eltűntek a magyaros díszítések. A támfalakba garázsok épültek, több épületen utólagos toldások, stílusidegen tetőtéri ablakok jelentek meg.

**A kiemelkedő építészeti karakter értékét erősíti a rendkívül szép idős faállomány.**



152. kép

#### 4.8.3. A Hollósy Simon utcai épületegyüttes

A Hollósy Simon utcai egységes, telepszerű beépítés a Böszörményi út és a Németvölgyi út között helyezkedik el. Korábbi elnevezése Németvölgyi udvar, majd Bernáth Géza utca volt, mai nevét Hollósy Simon örmény származású festőművészről, a nagybányai festőiskola alapítójáról kapta.

Egységes városképet alkotó zárt sorú lakóépületekből áll, jellemzően „nagyvárosias” karakterű lakóterület. Két nagyméretű telektömb felparcellázásával alakult ki az utca és a belső tér 1934-ben, előkertes, helyenként megszakított, rövid udvari szárnyakkal rendelkező, keretes, zárt sorú beépítési móddal, egységes beépítési magassággal.



153. kép

A lakóházak 1934-39 között épültek különböző építészek terve szerint. Általában három emeletes, magastetős bérházak, két, illetve az átforduló sarkokban három fogatú alaprajzi kialakítással, 1-3 szobás lakásokkal.

Az épületek külső megfogalmazása egyszerű, modern, a homlokzatokon a korra jellemző zárterkélyek, lekerekített, vagy szögletes erkélyek sorakoznak általában tömör mellvéddel (alsó résszel a vízvezetékhez).

A vakolt falfelületeket két, illetve három szárnyú ablakok tagolják, gyakoriak a körablakok a lépcsőházakon. Több épületen megjelenik a pálcárcsos korlát is, azonban a drótüveg-betétes korlátmegoldások bizonyára az 6-es, 70-es években készültek.

A később épült 19-es számú lakóház nem része az épületegyüttesnek, a függőfolyósó-szerű homlokzati kialakítással, eltérő anyaghasználattal idegen elem az utcaképben.

Az egyedi beépítés üde és különleges eleme az utcák által közrezárt belső kert, amely belső játszó és pihenő terével kellemesen oldja a nagyvárosias karakter intenzitását. Az előkertek zöldterülete, a közkert nagyméretű fák sűrű lombozata árnyékot és ideális mikroklimát biztosítanak.

Mind a központi fekvésű park, mind a telkek zöldfelületei értékes idős növényállománnyal rendelkeznek.



#### 4.8.4. A Virányosi tisztviselőtelep

A Hegyvidéken a második lakótelep a Virányoson épült 1912-ben postatisztviselők, tanárok részére.

A városrész a Budakeszi út és a Kútvölgyi út által közrefogott területen a Hunyad orom keleti lejtője alatt fekszik. Eredetileg Zugliget-hez tartozott, 1847-ben a híres Dűlőkeresztelő alkalmával nevezte el Döbrentei Gábor által alapított baráti társaság Virányosnak, mely üde, virágos tájat jelent. A telep is része az I. Világháborút megelőző építési láznak, amely 1910-es években induló telepszerű beépítésekkel párhuzamosan a Hegyvidéken „kertvárosias” karakter kialakulásában jelent meg.

A családi házakat a Virányosdűlői Tisztviselő Lakóházépítő Szövetkezet építtette a Dániel



154. kép

utca, Kiss Áron utca és a Zirzen Janka utca által határolt területen. Az együttes legtöbb házát Jakab Árpád, kassai építész dinasztia leszármazottja tervezte.

A földszintes házak homlokzatképzésére jellemző a visszafogott, szerény szecessziós jellegű díszítések használata, a szépen kialakított kovácsoltvas kerítések, kapuk, melyek egyedi jelleget adtak az épületeknek. Az I. Világháború időszakában az építkezés abbamaradt.

Figyelemre méltó a Dániel út 2. alatti, földszintes sarokház, amelyet időközben a Kiss Áron utca irányában bővítettek. Az eredeti homlokzati terv szerint díszítésekben gazdag, rusztikus terméskő lábazon áll, igényesen megoldottak a kör alaprajzú saroktorony és az ablakok körüli részletek, a kéménykiképzés kialakítása, az íves kúpcserépek alkalmazása. A valóság ennél szegényesebb, de a homlok-



155. kép

zati vakolatdíszítés, a majolikacsempe-berakás, a terméskő lábazon, az ereszek faragott gerendavégei, a nyílászárók, a díszes kerítés és a kovácsoltvas kapu eredeti állapotban megmaradtak.

A Dániel út 5/d alatti épületet Sziklai Zsigmond tervezte. Kiemelkedik az utcaképből, két-, illetve háromszintes, követi az erős lejtésű terepet. Jellegzetes az eredeti állapotot tükröző oldalhomlokzati lépcsőház kiképzése vertikális bevilágító sávokkal, valamint az erkélyek, a veranda kialakítása. Itt részleges felújítás történt, ám sajnos éppen az érdekes lépcsőházi homlokzatot hagyták ki ebből.

A Dániel út 22. számú épület kétszintes, tetőtér-beépítéssel, tervezője Jónás Zsigmond és Jónás Dávid. Az alaprajz az utca felé kivételesen szimmetrikus. Az alsó szint rusztikus kőfal, a középső térbővület felett kiemelt oromfal látható. Megmaradtak a homlokzatok vakolatdíszítései, a terméskő lábazon, az ólomüvegbetéttel üvegezett faveranda, az ablakrácsok, a virágtartók és a lámpások.

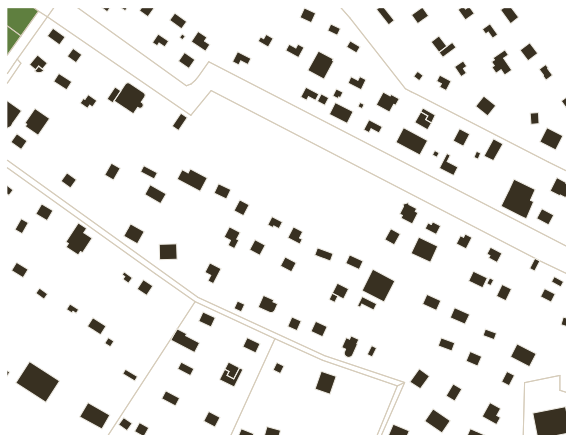
Nincs két egyforma ház, ugyanis az épületek tervezése közben az ideköltöző lakók is megfogalmazhatták igényeiket, életvitelüknek megfelelően.

A 15/2013. (IV. 30) önkormányzati rendelet helyileg védetté nyilvánított tizenhárom épületet.





## 4.9 Csillebérci üdülőterület



Az ingatlan-nyilvántartás szerint az üdülőterület 6 db telken helyezkedik el, a telekméret 1,5 – 3,5 ha között mozog. A tulajdonosok ezen telkeket kizárólagos használat alapján kerítésekkel kisebb területekre szabdalják. A kizárólagosan használt területek között kerítéssel elválasztott 2-3 m széles ösvények alakultak ki. A lejtésviszonyok miatt a terület alsó és felső része között csak gyalogos kapcsolat létezik.



156. kép



Az ingatlanok szabadonállóak. Korábban sok hasonló típusú üdülőházat építettek. Az egy-két szint magas épületek között igen sok faszerkezetű ház is található. Ezek többnyire kis, erdei jellegű, sötétbarnára festett faházak, zöld rusztikusan díszített ablakkerettel.

Jellemzőek még a kis alapterületű, négyszögletes kőházak, tört kerámiával burkolt teraszú kőházak.

Az Irhás árok és a Farkasvölgy között húzódó terület jelentős zöldfelülettel rendelkezik, de az elaprózódott zöldfelületek alacsony hatékonyságúak.

A sűrű beépítés következtében kialakult kis parcellák elsősorban a pihenést szolgálják, de a hobbikertészet is jelen van. A terület karakterét meghatározó fás növényzet vegetációs időben takarja a kis faházakat, melléképületeket, télen jobban látszik a rendezetlenség.



## 4.10 Erdőterület

A budai erdők évezredek óta kitűnő vadászterületek, jellemzően királyi vadászbirtokok voltak, Mátyás király is itt alapította meg híres vadasparkját.

A török kiűzését követően a budai gazdák újra birtokba vették a lankás helyoldalakat és sok helyen szőlőültetvényeket telepítettek az erdők helyére.

A hegyvidék üdülési-turisztikai célú meghódítása a XIX. század elején kapott nagyobb lendületet, ekkor kezdtek épülni a villák is, amelyek meghatározó építészeti értéket képviselnek a területen. A fő vonzerő a jó levegő, a szép kilátás, a dús növényzet és a könnyen elérhető zárandokhelyek voltak.

A gyepterületek beerdősülése egyaránt kedvezőtlen mind természetvédelmi szempontból – mivel az értékes gyepek lassan eltűnnek, a szegélyek hossza rövidül –, mind tájképi szempontból, hiszen a gyepterületek eltűnésével a táj változatossága szűnik meg. Mindez védett állat- és növényfajok életterének visszaszorulását, a fajok eltűnését is eredményezheti.

Kezdetben az értelmiség, a művészvilág pihenő- és mulatóhelye volt. A villaépítés mellett különböző intézmények (templomok, iskolák, csillagvizsgáló, szanatóriumok, üdülők) épültek, valamint kiépült a különféle sportokhoz szükséges infrastruktúra (pl. sípályák).

Az 1950-es évektől kezdődően a villákat több-lakásos társasházakká alakították át, legtöbb esetben figyelmen kívül hagyva a műemléki jelleget és a tájkarakterben betöltött szerepét. A korábbi nagy telkek pedig tovább aprózódtak, a beépítési sűrűség nőtt.

A kerület Budapest panorámájához leginkább a Budai hegyek erdeivel járul hozzá. A főváros legjellegzetesebb tájképi, morfológiai, természeti adottsága a Budai-hegységet borító kiterjedt erdőterület, ami sajátos domborzati viszonyaival és kilátópontjaival Budapest méltán világhírű panorámáját adja.



157. kép







A tájszerkezetben a legnagyobb változást jelenleg az erdő arányának a gyepek rovására történő növekedése okozza. A gyepekben megjelenő erdőfoltok, valamint az erdő nyomulása a tisztások irányába az erdő záródását, végső soron a gyepterületek teljes megszűnését okozzák.

A budai erdők a változatos domborzat miatt igen gazdag kilátópontokban (pl. János-hegy, Ordögöröm, Széchenyi-hegy), a turizmus egyik fő vonzereje a páratlan kilátás. Ugyanakkor az ezekben rejlő lehetőségek nincsenek kihasználva, feltárva, sőt a korábbi meglévő kilátópontokon a beerdősülés miatt az erdő fokozatosan eltakarja azt.

158. kép





## 4.11 Közpark

A kerület közparkjainak egy része – közöttük legjelentősebb a Városmajor – már a XIX. végén és a XX. század első felében lezajlott rendkívül dinamikus városfejlődés során kialakult, tudatosan tervezett zöldfelület. Más részei, mint például a Gesztenyés-kert, korábbi be nem épített területből – részben temetőből – alakultak át.

### Városmajor

A kerület parkjai közül a legjelentősebb és a legnagyobb kiterjedésű a Városmajor, mely hosszú történelmi múltra tekint vissza. A hatalmas réten, melyen az Ördögárok folyt keresztül 1785-ben II. József rendelte el a közpark létesítését.

A Maros utca – Városmajor utca – Szilágyi Erzsébet fasor közötti területbe olyan jelentős intézmények épültek be, mint a Városmajori gimnázium, a műemlék templomok, a szabadtéri színpad, valamint sportlétesítmények. Itt kapott helyet a Fogaskerekű vasút végállomása is.

A Szilágyi Erzsébet fasor mentén kerékpárút halad. A közel 10 ha-os városi parkot sétautak hálózák be padokkal, pihenőhelyekkel.

Nyáron intenzív sakkélet folyik a lombok alatt. A hatalmas játszóteret a közelmúltban újjátették fel, és a felnőttek örömeire új futópályával is gazdagodott a park. Különös

értéke a Városmajornak a nagyon szép, idős növényállománya, valamint a szobrok, emlékművek, mint a Hüvelyk Matyi szobor, Espejo D. Eugenio bronzszobra.

Az első világháború tábori vadászainak állít emléket Kisfaludi Stróbl Zsigmond emlékműve. A park északi végén Horvay János Beethoven szobrát láthatjuk.





### Gesztenyés-kert

A park a megszünt Németvölgyi temető egy részén, az Alkotás utca Csörsz utca és Jagelló út között terül el.

A temető régi növényzetét a park kialakításakor megőrizték. A régi vadgesztenye fasor alkotja ma is a park főtengelyét, a park is erről kapta mai nevét. Keleti oldalán épült szobraszok és népművészek közreműködésével a játszótér, mely azóta is kedvelt helye a környékbeli gyerekeknek.

A parkban számos emlékmű található, többek között a fasizmus áldozatainak, az 1848-49-es szabadságharc honvédsírijainak és az 1956-os forradalomnak állítva emléket.

2011 tavaszán fejeződött be a MOM - Gesztenyés-kert kulturális, sport és szabadidő negyed funkcióbővítő fejlesztése megnevezésű projekt. A beruházás eredményeként megújult a Gesztenyés-kert, valamint a műemléki védettségű MOM Kulturális Központ hangulatát megőrizve alakult modern, többfunkciós központtá.

### Rege park

A park a hetvenes években épült a Gyermekvasút - régi Úttörő vasút - Széchenyi hegy végállomása és Rege út - Fogaskerekű vasút végállomása között. Közeliében található a TV adótornya.

A parkot a nagyon szép, idős faállománnyal rendelkező erdőben, mint természetes zöldfelületben alakították ki. A játszótérek is kellemes árnyékban, a fák között találhatók.

Az elmúlt években a játszószerkeket korszerűsítették, és ma is kedvence a kiránduló gyerekeknek.

### Csörsz park

A korábbi temető Alkotás utcától keletre elterülő részén, a Hegyalja út és Csörsz utca között jött létre a többfunkciós park, népszerű, jól berendezett játszótérrel. Az eredeti parkból hasították ki a Testnevelési Egyetem sportpályáit és a mentőállomás területét. A park szép, felújított, körülkerített játszótérrel rendelkezik.

A növényzet szép, egészséges. Néhány ritkaság is található a parkban, mint a papíreper fa, páfrányfenyő, vasfa.



## 4.12 Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe

A Hegyvidék területén számos olyan kiterjedt intézményterület alakult ki, amelyeknek a működése a zöldfelületek nagyobb arányú jelenlétét kívánja meg. A beépítések zöldbe ágyazottan jelennek meg, területükön a természet jóval nagyobb szerepet kap.

Ezek elsősorban azok az egészségügyi intézmények, amelyek a Budai hegyvidék beépülésével párhuzamosan az erdők és hegyek kínálta egészséges környezetért települtek ide. Ilyen a Korányi Tüdőszanatórium, vagy az Országos Orvosi Rehabilitációs Intézet.

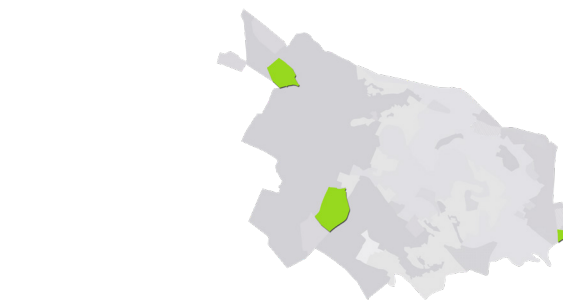
Ezek a területek sokszor műemléki védelem alatt álló értékes épületegyüttesnek adnak helyet, a beépítésük alacsony, és a beépítetlen telekrészek sokszor szerves részei az őket körülvevő erdőknek.

A másik csoport a városi intézményrendszerhez kapcsolódóan, a sokszor nagyvárosias környezetben, a sűrű városi szövetet lazítva jelenik meg. Erre a Testnevelési Egyetem sportterülete a példa.

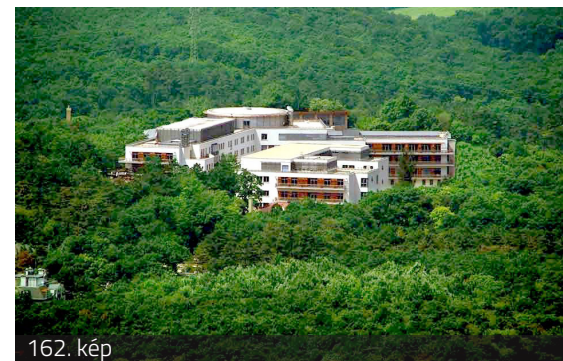
A funkciójukból adódóan ezek a nagy, egybefüggő területek zárhatóak, körbekerítettek, így

a város hagyományos hálózatát megszakítják, abban átjárhatatlan egységet képeznek.

A nagyméretű telkeken a beépítettség mértéke alacsony marad, de a beépítetlen részek fákban szegények, és a zöldfelület sem tud minden esetben nagy arányban megjelenni, mert a sportpályák speciális burkolatot igényelnek.



*Az alacsony beépítettségű telkek zölddel fedett részei sokszor szervesen folytatódnak az őket körbeölelő erdőkben*





## 4.13 Temető

Területi kiterjedésük és jellemzően magas zöldfelületi arányuk miatt külön említést érdemelnek az értékes temetőterületek. Egyedi karakterük mellett jelentős zöldfelületi értéket képviselnek, meghatározó elemei a főváros zöldfelületi rendszerének.

Emellett említésre érdemesek azokat a - sokszor már nem használt - sírkertek, amelyek zöldfelületi szerepük mellett helyi identitás-formáló tényezőként is megjelennek. Ilyen többek között a Csörsz utca 55. szám alatti sírkert.



163. kép



A Farkasréti temetőben különösen tetten érhető a természeti és épített elemek harmonikus egysége. A temető kultúrtörténeti vonatkozása és értékes növényállománya révén a budapesti temetők között is különleges helyet foglal el.

A fasorok jellemzően ápoltak, a vadgesztenyét preventív növényvédelemmel megóvták, ami komoly eredmény városi környezetben. A fák koronazáródása meglehetősen eltérő, egyes helyeken erdőszerű a temető látványa.

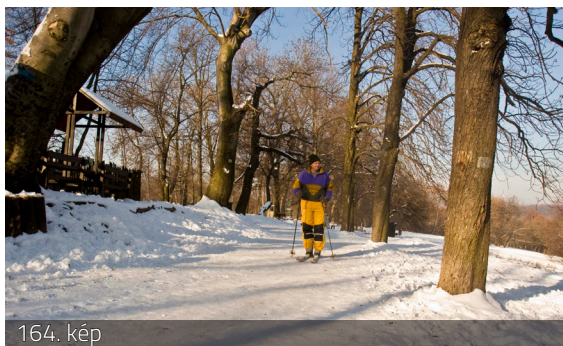
A sírhelytáblákban a sírhelytulajdonosok által telepített növényzet dominál. Jelentős örökzöld állomány él a sírhelyek között, főbb nemzetségek: álciprus, boróka, életfa, erdei- és feketefenyő, luc, tiszafa, tuja.



#### 4.14 A Normafa területe

A Normafa és térsége magába foglalja a Budai hegyvidék történelmileg kialakult legfontosabb pihenőterületeit, egyben legjelentősebb tájképi megjelenésű hegyvonulatát. A táj Budapest egyik leghíresebb szép pontja, a budapestiek kedvenc kirándulóhelye.

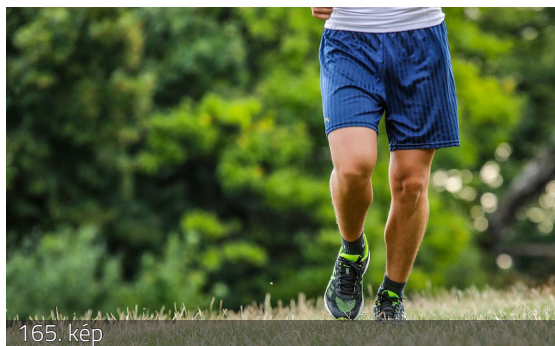
A helynek nevet adó öreg fa helyét ma már csak egy emléktábla őrzi. A látvány, a változatos domborzat, a jó levegő, és az erdő szépsége minden évszakban sok kirándulót vonz ide. A Normafa népszerűségéhez hozzájárul az a körülmény is, hogy közösségi közlekedéssel is könnyen megközelíthető. A Libegőn, a Fogaskerekű vasúton, és a Gyermekvasúton utazás önmagában is élményt jelent.



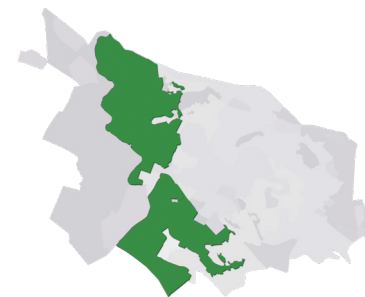
164. kép

A sportélet kialakulása a turisztikával kezdődött már a XVII. század végétől, majd a téli sportok felfedezésével a XIX. század végétől kezdve kialakultak az első lesikló és sífutó pályák, szánkópályák, melyek közül több jelenleg is használatban van.

Annak ellenére, hogy a lesiklás után jelenleg csak emberi erővel lehet visszajutni aへgyre, a havas hónapokban síelők, szánkósok és snowboardosok lepik el a Normafa lejtőit. Itt tartja hétvégeken edzéseit több sískola, melyek egyébként a közelben műanyag pályákkal is rendelkeznek, ahol a gyerekek a hószeény napokon is tanulhatnak síelni.



165. kép



166. kép





A Normafa parkolójának közelében található a Pilisi Parkerdő tulajdonában lévő Síház, ahol az új Norma Kert étterem várja a vendégeket.

A Normafa térsége, mint sportközpont a 2015-2016. években jelentős átalakuláson ment keresztül. A fejlesztések eredménye-

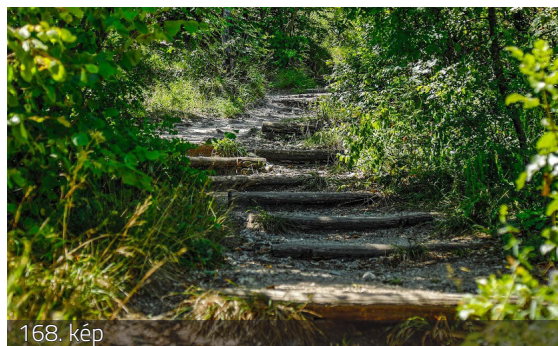


167. kép

ként a Jánoshegyi út átépítésével futópálya, sétaút és kocogó pálya létesült a buszforduló és a Libegő között, az új aszfaltút elsősorban a kerékpározóké.

Megújult az Anna réti és a Libegő felső állomásánál levő játszóhely. Télen-nyáron iskolás osztályok, óvodás csoportok veszik birtokba a játszótereket, egész délelőttöket mozgással töltve a jó levegőn. A kor követelményeinek megfelelően fitness eszközök elhelyezésére is sor került az erdei tornapálya területén. Új külsőt kapott a Síház környéke, mely a terület kapujának tekinthető. A fejlesztések nagyon népszerűek a lakosság körében.

A turisztika továbbra is az egyik legnépszerűbb tevékenység maradt, melyet a hegyet behálózó turistautak tesznek lehetővé. A legfontosabb turista célpontok között szerepel az Erzsébet kilátó - mely Budapest legmagasabb pontján épült - a Jánoshegyi úton számos ponton feltáruló kilátás, a Tündér szikla, a Tündér-hegyi kőfejtő, a Libegő, a játszóterek, a



168. kép

szakrális értékek (Anna kápolna, Úti Madonna kápolna, Mária út), az Örökerdő tanösvény és sok egyedi tájérték, mint a Béka-tó, Kossuth emlékmű, Disznófő forrás.

A történelmi sportterületekhez tartozik a volt golfpálya területe a Széchenyi hegyen. A golfpálya helyreállítására ma már nincs lehetőség, de a terület nagyon sok más jó adottsággal rendelkezik, melyeket ki lehet használni. Ki kell emelni a szép fekvést, a nyugodt, zavartalan természeti környezetet és a páratlan kilátást a Duna és Dél-Pest irányába.

A történelmi sportterületekhez tartoznak építészeti értékek is, mint a romos állapotában is különleges és fenséges egykori Fácán vendéglő és környezete, a Zerkovitz major, mely a kerület legrégebbi épülete és az egykori Isten-szeme fogadó épülete. Ezek a műemlékek jelenleg még nem látogathatók.

A Normafa és térsége nem csak turisztikai, rekreációs és sport létesítményeiről, adottságairól híres, de - mint klimatikus gyógyhely - a gyógyulást, az egészséges életmódot keresők számára is tartogat lehetőségeket.

A történelmi sportterületek bővelkednek természeti értékekben is. Az örökerdő hatalmas tölgyei és bükkfái gazdag madárvilágnak és sok rovarfajnak nyújtanak otthont, melyek között sok védett fajt találunk. A Harang-völgy gyepterületei szintén gazdagok védett növényekben és rovarokban.





169. kép





#### 4.15 Zöldbe ágyazott különleges területek

A zöldbe ágyazott karakterterületek jellemzően a Budai hegyek erdeiben kialakított zárt, őrzött ingatlanok. Vagy honvédelmi területek, mint a Budakeszi úti laktanya, vagy olyan különleges funkciójú létesítményeknek adnak otthont, ami a katonai objektumokhoz hasonló szintű védelmet kívánnak. Ilyen a csillebérci Központi Fizikai Kutató Intézet, a KFKI.

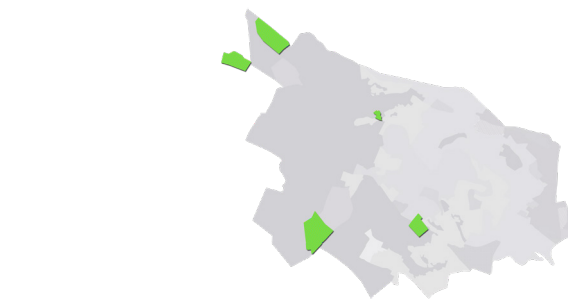
Jellemző, hogy ezek az intézmények – elsődlegesen az objektum védelmi, álcázási szempontjainak megfelelően – nehezen megközelíthetőek, látványban nem különösebben frekventáltan helyezkednek el, így különösebb városszerkezeti illeszkedésről nem beszélhetünk. Befelé fordulnak, saját belső szerveződések van, ami egy hangsúlyos és ellenőrzött kapun keresztül kapcsolódik a környező területek felé.

A katonai objektumok területén általában lazán, a rendelkezésre álló nagy térben elszórtan helyezkednek el az épületek, az eltérő funkciók szerint elkülönülő épületek elhelyezése elsősorban biztonsági megfontolásokat tükröz.

Ezzel szemben a KFKI területe igen nagy sűrűséggel épült be, és a beépítés tekintetében üzemi területekre jellemző, intenzitású paraméterekkel rendelkezik.



170. kép



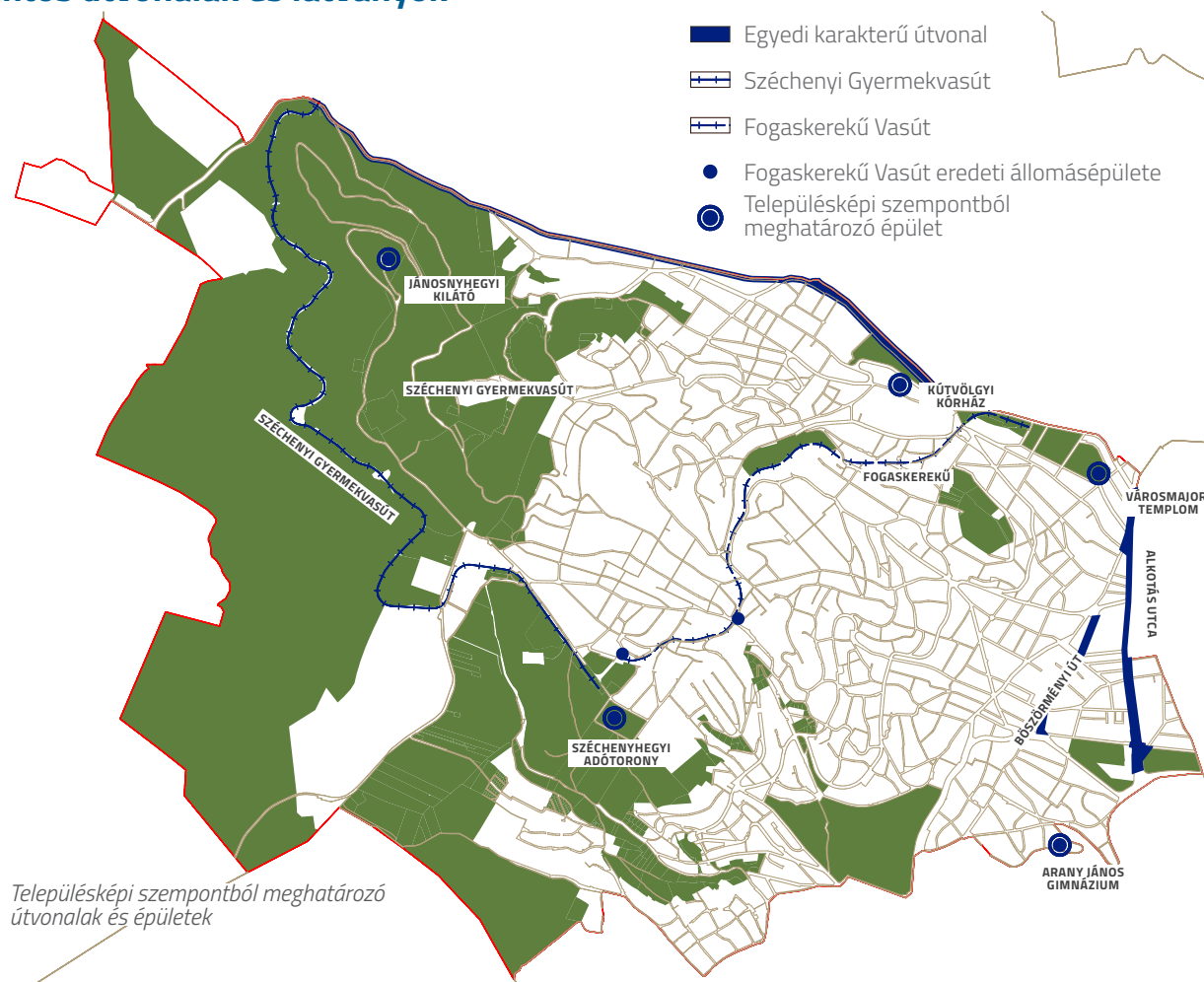
## 4.16 Településképi szempontból jelentős útvonalak és látványok

A területet országos jelentőségű közlekedési út vagy csomópont nem érinti, ám az Alkotás úton és a Széll Kálmán tér környezetében jól nyomon követhető a változás a jelentős forgalmi csatornáknak köszönhetően.

Ezt elsősorban a nagy területű kereskedelmi létesítmény, a MOM Bevásárlóközpont, az intenzív városias beépítésű és megjelenésű városi, sőt országos jelentőségű kulturális és oktatási intézmények (Kongresszusi Központ, Testnevelési Egyetem tervezett új tömbjei) testesítik meg.

Ezen területeken városépítészeti léptékváltás történt és történik jelenleg is, az épület és az utca kommunikációja legtöbbször megszűnik, kulisszaszerű homlokzattal fordul a fő közlekedési út felé.

Emellett megjelentek a területben azok a kiemelt útvonalak is, amelyek forgalma és a környezeti minőség többé-kevésbé egyensúlyba került, és a megnövekedett forgalom az épületek földszintjének közösségi célú – legtöbbször kereskedelmi és vendéglátó – létesítmények megtelepedését hozta magával.





Ilyen a Böszörményi út, vagy a Németvölgyi út keleti oldala, és helyenként a Kiss János altábornagy utca is.

Ezek fejlesztése, a gyalogos közlekedés prioritásának erősítése valamint a közösségi terek és funkciók kialakításának elősegítése kiemelt feladat a kerület számára.

#### 4.16.1. Böszörményi út - a Hegyvidék főutcája

Az út a Hegyvidék úthálózatában jelentős forgalom lebonyolító szerepet tölt be, azonban ez a szerep egyre inkább a helyi forgalom lebonyolítására korlátozódik köszönhetően a különböző forgalomcsillapító hatású fejlesztéseknek.

##### Közösségi terek utcája

A földszinti helyiségek változatos funkcionálitása az utca képi sokszínűségben is megjelenik, gazdagítva ezáltal az utca közterületeinek gyalogos felületeit is. Ezáltal amilyen kisváros



a nagyvárosban jellegű mikroklimát hoz létre, ahol erősen érződik a helyi lakosok és üzlet tulajdonosok szervező ereje.

### Épületállomány

Az út teljes hosszán általánosságban elmondható, hogy az épületállomány városképileg értékes és jellegében őrizendő, ám állapotuk előregedett, a homlokzatok felújítást igényelnek, az üzletportálok utólagosan kialakított látszatomegoldásokkal vannak tarkítva, melyek helyretétele szükséges az egységes utcakép kialakításához. Az elmúlt évek beavatkozásai során a legtöbb épület nagymértékben eltért az eredeti homlokzati struktúrájától mely nem mindig jó irányba befolyásolta a házak esztétikai értékét.

Az úton található egy fővárosi rendelettel védett épület – a polgármesteri hivatal épülete – és 12 helyi védelemre érdemes épület.

### Helyi jellegzetesség

Annak ellenére, hogy az utca térfalában többféle építészeti korszak stílusjegyei is megjelennek (modern bérházak, későszecessziós villák, art-decos elemekkel díszített épületek), az útnak mégis van egy egységes városépítészeti struktúrája, amit egész hosszában végigkövethetünk. A zöldkazettás előkert kialakítás már a Csendőrlaktanya 1906-os átadása után megkezdődött, és még most, több mint 100

évvel az út megalakulása után is meghatározó eleme a Böszörményi út utcaképének. Ez az egyedi, széles utcateret teremtő előkert kialakítás sokban hozzájárul az úton fellelhető földszinti vállalkozások sikereihez, úgymint az egész út hangulatához egyfajta természetes promenádot alakítva ki az út mindkét oldalán.

#### 4.16.2. Az Alkotás utca - a Hegyvidék körútja

Az Alkotás utca a XII. kerület egyik legjelentősebb forgalmú főútja. Ennek segítségével kapcsolódik a kerület a város fő úthálózatához. Az úttest kétszer kétsávos, kétirányú forgalmú, középen kettéosztva egy kétvágányú villamos pályával, mely déli irányban a Móricz Zsigmond körtér felé, északi irányban a Széll Kálmán tér felé szállítja az utasokat.

Maga a főút, északi irányban szintén a Széll Kálmán térbe (Krisztina körút, Margit körút), déli irányban a BAH-csomópontba (Budaörsi út, Hegyalja út) torkollik. A kerület „hegyvidéki” adottságai miatt az Alkotás utca mint egy patak fő gyűjtőere a hegy lábánál vezeti el a forgalmat.

Az utcát több szempontból is egyfajta határterületnek tekinthetjük. Mind az épületállományt, mind pedig az épületek funkcióit tekintve éles a különbség az utca keleti és nyugati oldala között. Ez a különbség a Budai vár Tóth Árpád sétányáról szemlélve igazán szembetűnő, látványos térfalat képez.

Az utca keleti oldalán többnyire vasúti terület (Déli pályaudvar), illetve oktatási intézmények (Budai Gimnázium, Testnevelési Egyetem) találhatóak, ezzel szemben a nyugati

*Az Alkotás utca nyugati térfala a várból nézve*





gati oldalon leginkább társasházak, a hegyvidék legnagyobb bevásárlóközpontja a MOM park, illetve a Novotel szálloda ékeskednek a Gesztenyés-kertben. A Hillside Office iroda-komplexum is itt kapott helyet a MOM park és a Novotel szálloda között fekvő területen. A kerületben folyó kereskedelem és közszolgáltatások intézésének nagy része az Alkotás utcában zajlik le.

### Épületállomány

Az utca egyik legmeghatározóbb szakasza északon, a MOM parktól a Krisztina körútig húzódó zárt térfal. Ez az utca legrégebben kialakult része, mely közvetlenül a Déli pályaudvarral szemben helyezkedik el.

Az út déli részét a modern építészeti alkotások dominálják, mint a MOM park, Novotel, az Alkotás irodaház illetve a 2017-ben épült Hillside Office irodaház komplexum.

Az utca több fővárosi rendelettel védett és helyi védelem alatt álló épületnek is helyet ad.

### 4.16.3. A kerület karakterformáló közlekedési létesítményei

#### Fogaskerekű vasút

A hegyvidéki közlekedés műszaki és történeti szempontból egyik páratlan eszköze a Fogaskerekű vasút.

Az 1867-es kiegyezés utáni időszakban készült el Buda vezetékes ivóvízellátása, lóvasúti hálózata, a Budai Hegypálya, és 1873. május 24-én megkötötték a szerződés a Svábhegyi Fogaskerekű Vasút megépítésére. Tervezője és kivitelezője Cathry Szaléz Ferenc bázeli mérnök volt.

Egy esztendő alatt megépült a hegypálya, 1874. június 24-én történt az ünnepélyes felavatás.



174. kép

*„Az első váltónál egyszer csak elibénk szegül Jókai, ... Egy tapodtat se nélkülöm, míg föl nem vettek arra a teaforraló masinátokra! Hollán Ernő államtitkár, az ünnepi hadsereg fővezére, nevetve állítja meg a vonatot. Jókai árkon-bokron keresztül, kőkénytűskétől megszaggatott attilával, nyári parókáját lengetve, gyöngyöző homlokkal kapaszkodott fel hozzánk...” (Korabeli beszámoló)*



175. kép



Az 1880-as években elkészültek a tervek a vasút meghosszabbítására a Széchenyi-hegyig, ahová 1890. május 17-én kapaszkodott fel először a vasút. Az új szakasz belépésével sokat nyert a hegyvidék és a főváros lakossága.

Az üzemeltetés ezután sem lett nyereséges, így a magyar Svábhegyi Fogaskerekű Vasút Részvénytársaság tulajdonába került. Az 1896-os Millennium éve a vasút történetébe is sikert hozott, fejlesztéseket és téliesítést irányoztak elő, a téli sportoknak nagy lendületet adva.

1926. szeptember 30-án a vasúttársaság átadta a Fogast a fővárosnak, és a Beszkárt áttért a villamos üzemmódra, a teljes pályaszakaszt kicserélték, a városmajori végállomáson hatvágányos kocsiszín és javítóműhely létesült.

A II. világháború pusztításainak és az ebből fakadó forgalomcsökkenésnek köszönhetően az újjáépítés éveiben felmerült a Fogas megszüntetése is. 1972-ben mégis megkezdtek felújítását, viszont ennek során végleg eltűntek az eredeti zöld pótkocsik, és a 44 esztendőss villamosított sárga szerelvények 100. születésnapján, 1973. augusztus 19-én újból megindult a forgalom.

A településképi ikonikus emlékei voltak az állomás és üzemi épületek is valamint az állomások körüli közterületek. Stílusos a zászlótartó

szerkezet, az eredeti osztású üzemablak, az egyes épülethomlokzatok és kapuk, de stílustalanok a higanygőz lámpák elterjedésének idején szerelt falikarok, kandeláber.

Az állomásépületek közül a Svábhegy megálló épülete és a Széchenyi-hegy végállomás még őrzi eredeti stílusát.

A remízben őrzik az egyik 1874-es (eredetileg gőzmozdony által vontatott) kocsit és az 1929-es villamosítás utáni elektromos szerelvényt, a „bogár” egyikét is.

2015-től kezdődően a Fogaskerekű vasút rekonstrukciója és a fővárosi közösségi közlekedési hálózatba történő integrálása kiemelt fővárosi és kerületi céljá vált.

A fejlesztés várható hatásai településképi és fenntarthatósági szempontból:

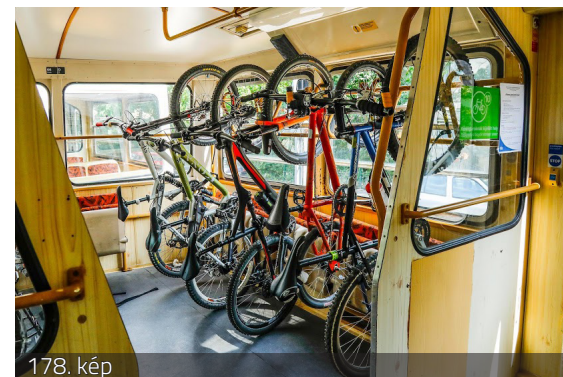
- a Fogaskerekű a Szilágyi Erzsébet fasoron keresztül, a meglévő villamosvágányokon haladva éri el a Széll Kálmán teret - jelentős mértékben növeli a járat integrálását a Fővárosi tömegközlekedési rendszerébe;
- a mai Széchenyi-hegyi végállomástól a Normafaig a jármű villamusként közlekedik, mivel a meghosszabbítás magassági vonalvezetése nem teszi szükségessé fogasléces pálya kiépítését - csökkennek a szakasz fenntartási költségei;



176. kép



177. kép



178. kép





- jelentősen növekszik a szerelvények átlagsebessége, ezáltal csökken a menetidő - versenyképesebbé válik az egyéni közlekedéssel szemben;
- megújul a városmajori járműtelep;
- javulnak a kerékpárszállítás feltételei.

A Fogaskerekű Vasút felújításának elsődleges célja - a Normafa közlekedésének fejlesztése és a turisztikai forgalom növelése mellett -, olyan környezetkímélő közlekedési eszközök üzembeállítása, melyek nem károsítják a Normafa páratlan természeti környezetét. További feladat az utasigények jobb feltárása és hatékonyabb kiszolgálása, az üzembiztonság és a gazdaságos üzemeltethetőség megteremtése.



179. kép

### A Széchenyi-hegyi Gyermeivasút

1947-ben egy olyan vasút létrehozásáról született döntés, amelyen a szolgáltatást gyermekek látják el. A vonal építésekor a Gyermeivasút és Úttörővasút elnevezéseket vegyesen használták, de ekkorra már eldőlt: a vasutat úttörők fogják működtetni.

A Gyermeivasút építésére több egyéb helyszínen, például a gödöllői kastély környezete, Margitsziget, Népliget is szóba került. Az MKP Központi Bizottsága végül a budai hegyek mellett döntött 1948 februárjában.

A kisvasút építése 1948. áprilisában kezdődött három részletben készült el. A rohammunkában épülő, keskeny nyomközű vasútvonalat önkéntesek, egyetemisták készítették el. Az ifjúsági brigádok vágták ki az erdőt, fektették le a pályát, erről a Népszava kiadó 1948-ban még egy ifjúsági regényt is megjelentetett.

A vasútépítéssel párhuzamosan a MÁV szakemberei az első pajtásokat felkészítették a vasútüzem, forgalom szabályaira, így a vasútvonal megnyitásának napján vasutas egyenruhába öltözött úttörők fogadhatták a vendégeket. Az első szakasz, amely az akkori Előre, ma Virágvölgy állomásig tartott 1948. július 31-én nyitották meg. A pályát 1949. június 24-én Ságvári-liget (ma Szépjuhászné), 1950. augusztus 20-án pedig Hűvösvölgy állomásig adták át.







A Hegyvidék egyedülálló természeti és táji, valamint ezzel harmóniában lévő épített örökséggel rendelkezik, ez az egyedi arculat kedvezően befolyásolja a lakosság életminőségét, a kerület és térségének megítélését, és közvetve erősíti annak gazdasági pozícióját, ezért ennek megőrzése kiemelkedően fontos feladat.

A város élhetőségének kulcsfontosságú tényezője a benne rejlő harmónia és a sokszínűség. E kettősség együttes jelenléte adja a városoknak azt a nehezen megfogható vonzerőt, aminek nehezen tud ellenállni az odalátogató de sokszor az is, aki mindennap megtapasztalja a várost. A Hegyvidék összetett domborzati és településszerkezeti szövetének köszönhető, hogy a kerület esetében az épített és a táji környezet harmóniájáról beszélhetünk. Budapest egészének városképe is ezeken a tényezőkön alapul, de az épített és természeti környezet összhangja – bár néha disszonáns hangok is megjelennek – a kerület esetében kiemelkedő. Ez az egységes összkép a települési örökség, amelynek védelme elsőrendű feladat.

Települési örökségünk az épített környezet települési értékeinek összessége, azok összefüggései – a településszerkezet, a telekrendszerek, az utcavonalak, a településkép. Ez a történeti városi táj egységet képez, amelyből az egyedi értékek külön nem ragadhatók ki. Minden új építéssel, felújítással vagy átalakítással ezt a városi tájat alakítjuk, amely

védelmének és ésszerű formálásának irányait a Hegyvidék elfogadott városfejlesztési koncepciója határozza meg. A koncepció célként tartalmazza többek között az egyedi városkarakter értékalapú megőrzését és fejlesztését, a hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezetet és a kulturális sokszínűség megőrzését és fejlesztését.



## 5.1 Általános ajánlások

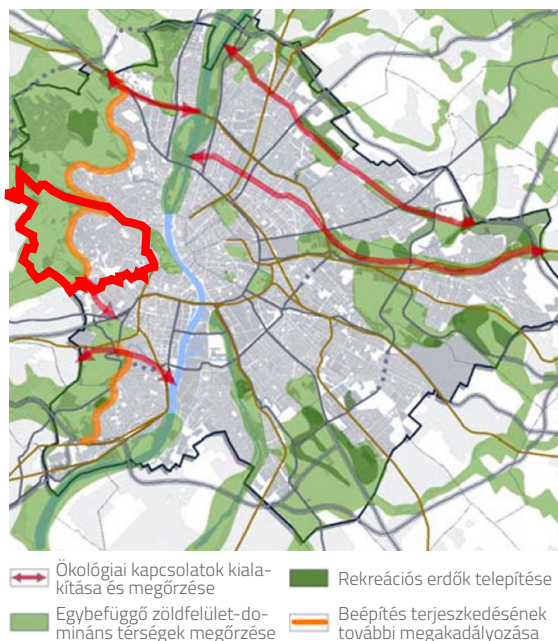
A kerület intenzívebb városias területein – mint történeti városi tájban – nemcsak az egyes épülethomlokzatok értéke, hanem azok összességének városképi látványa is kiemelkedő fontosságú. A megfelelő beépítési sűrűség meghatározása mellett fontos a meglévő egyedi karaktert erősítő és azt elősegítő szabályozási környezet megteremtése. A történeti városi tájban történő beavatkozásoknál az identitás megőrzése kiemelt szempont, ahol az integrált szemlélet, a fenntartható használat mellett a harmonikus illeszkedés képviseli az igazi értéket.

Mint a legtöbb európai nagyváros, Budapest és azon belül a XII. kerület is különböző történelmi korszakok egymásra rétegződő épített örökségével rendelkezik.

Bár előfordulnak korai emlékek is, az összképben a historikus és szecessziós stílus dominál, amely része talán a világ legjelentősebb ilyen jellegű épületállományának, Budapestnek.

- A fejlesztések során elsődleges kell, hogy legyen az érintett városrész karakterének tisztelete, a kialakult városimázs építészeti háttérét nem szabad megtörni, ugyanakkor a műemléki szemléletet is igazítani kell a kortárs és élhető város jövőbeli igényeihez.

- A harmonikus, sokszínű városi környezet megteremtéséhez érvényesülnie kell az élhetőség és fenntarthatóság környezeti szempontjainak.
- A Hegyvidék esetében a beépítési magasságok meghatározásának a terület karakteres domborzati kettéosztottsága és a városnak a magaslatokról való együttláthatósága miatt különösen fontos szerepe van. Magassági hangsúlyok (pl. magas



építmények, magasházak) megjelenése a tájban erőteljesen befolyásolja a városképet, ezért létrehozásuk feltételeit továbbra is körültekintően szükséges szabályozni.

- Hasonlóan fontos, meghatározó elem a közterületek felújítása, ami évek óta sikeresen zajlik több területen. A közterületi felújítások során törekedni kell a helyi, területi karakterelemek megtartására és hangsúlyozására.
- Sajátos feladat az emblemikus létesítmények díszkivilágításának egységes módon való megtervezése és korszerűsítése.

### Az ajánlások célja

Az elsőrendű cél a kerület településképi jellegének és Budapest települési táji karakterében és tájszerkezetében betöltött szerepének erősítése. Ezzel párhuzamosan a Hegyvidék fenntarthatóságának mind környezeti, mind gazdasági és mind társadalmi értelemben történő biztosítása. Ebben az összefüggésben a legszembetűnőbb adottságok:

- a beépített és beépítetlen területek aránya;
- a beépített területek intenzitása;
- a kerület morfológiai adottságaiból következően a domboldalakra felkúszó beépített területek határa.



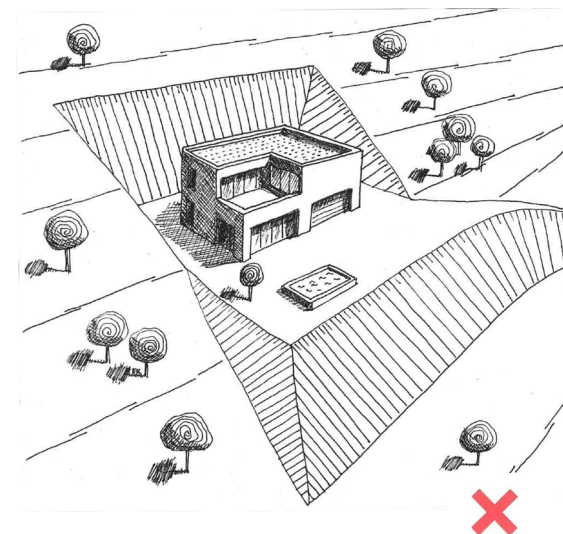


## 5.2 Jellemzően beépített területekre vonatkozó ajánlások

A települési karakter szempontjából a jellemzően beépített területek az alábbiak:

- Nagyvárosias karakter
- Kisvárosias karakter
- Kertvárosias karakter
- Svábhegyi villák
- Svábhegyi volt szanatóriumok épületegyüttese
- Csillebérci üdülőtérlet
- Lakótelepek
- Történeti pavilonos beépítésű intézmények
- Történeti telepszerű beépítések

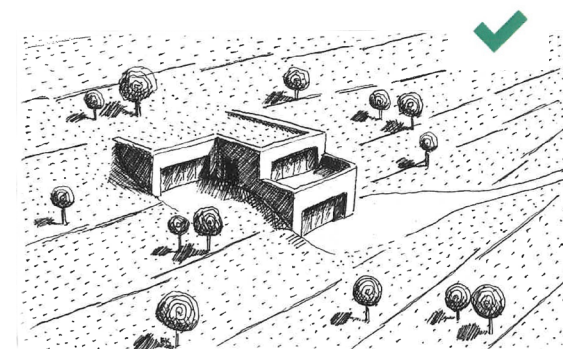
- Nem elfogadható az épület teljes alapterületére kiterjedő bevágás, mint ahogy az sem, hogy a házat teljes mértékben feltöltésre emeljék, és így az kiemelkedjen a szomszédjai közül.
- Jó megoldás az épület terepre való illesztése, azaz ha a feltöltés és a bevágás nagyjából egyensúlyban van..
- Az épületek, építmények terepre illesztésével elkerülhető az indokolatlanul magas támfalak, rézsűk építése, melyek rontják a terület, a táj arculatát. Gépjárműbehajtók esetében is kerülni kell az utcaképet kedvezőtlenül megváltoztató magas támfalak építését.



### 5.2.1. Terepalakítás

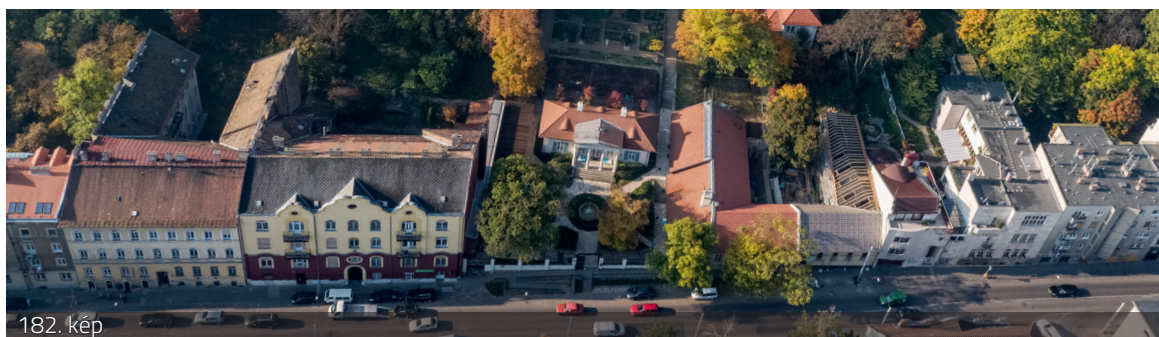
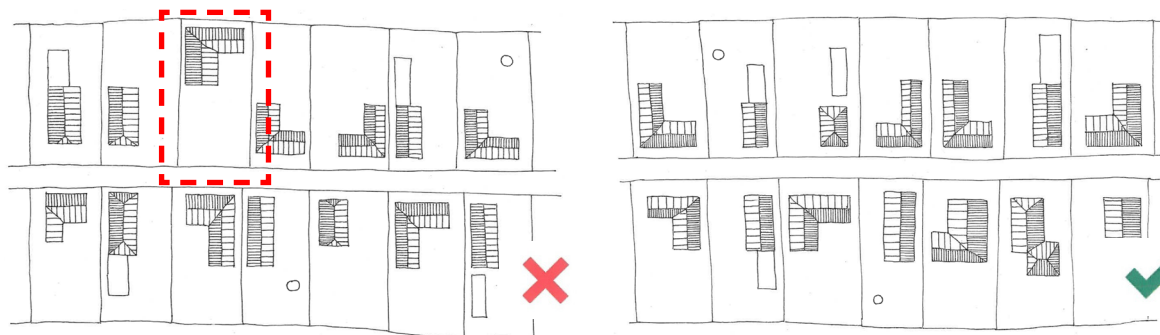
A kerületre, – még egyes nagyvárosi karakterű területeknél is – általánosan jellemző a nagy szintkülönbségből adódó terepalakítás. A szintkülönbségből jelentős és karakteres városképi előnyök és kihívások fakadnak.

- A terepalakítás során törekedni kell a természetes terepviszonyok megőrzésére.



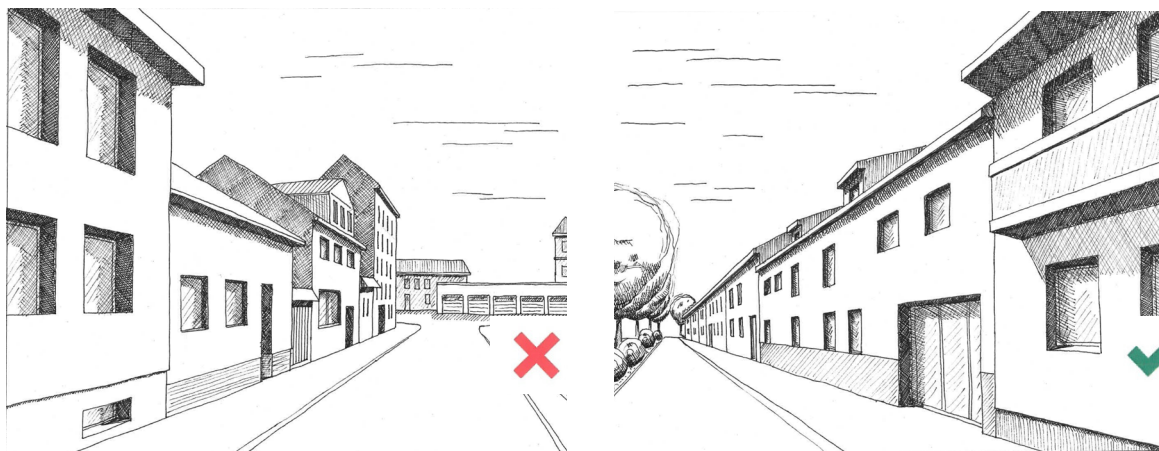
### 5.2.2. Beépítési mód, épületelhelyezés

- Az épületek telken belüli elhelyezésekor törekedni kell a környező beépítéshez való illeszkedésre.
- Zártsorú beépítésű területen az utcafronti beépítési vonal követendő, valamint figyelembe kell venni a környezetre jellemző udvarkialakítást is.
- Szabadonálló beépítésű területeken jellemzően a telek utca felé eső első felére helyezendő az épület az egységes utca-kép-kialakítás érdekében.



### 5.2.3. Tetőkialakítás és tömegképzés

- Az illeszkedés során meghatározó a környező, szomszédos egységes tetőforma és követése.
- Új lapostetők létesítése, meglévők korszerűsítése során javasolt a lapostetőn a zöldtető, tetőkert kialakítása.
- Azonos tetőformájú épületek egyenletes képet alkotnak. Az egységesség érdekében az újonnan épülő házak is hasonló tetőformával kell, hogy épüljenek.





#### 5.2.4. Épületmagasság

A terület épített és tájképi értékek látványát egyaránt befolyásolja, ezért továbbra is szükséges a terület területén létesíthető magas építmények elhelyezésének szabályozása.

A harmonikus városképben kerülni kell az esetlegesen megjelenő magas építmények létesítését. Azok megbontanák a város sziluettjét, mivel nem illeszkednek szervesen a kialakult kerületi struktúrákhoz.

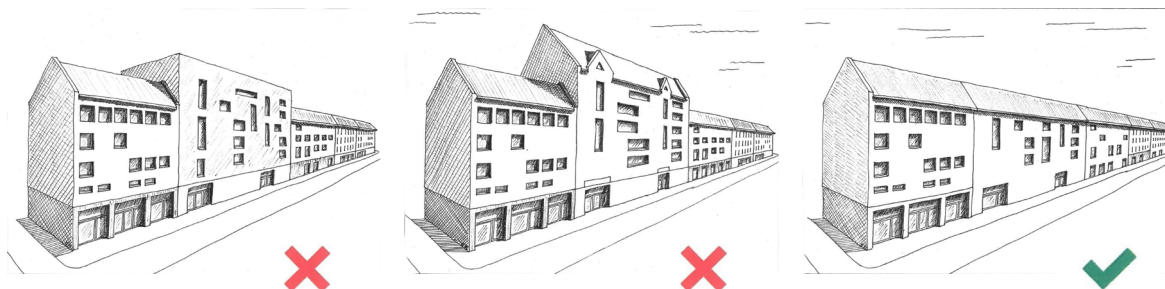
A terület különleges tájképi értéke a földrajzi fekvése, a budai hegyvidék erdőterületei, a településképi látványértékek és a mindezeket feltáró kilátópontok.

A Hegyvidék fentebb megjelölt területeinek egységes arculata, a látvány és kilátás védelme miatt az építménymagasságot a helyi építési szabályzat maximalizálja.

- Az épületek magasságának településképi megjelenéséhez jelentősen hozzájárul a telek és a környező területek morfológiája is, amit mindig figyelembe kell venni a tömegkialakítás során.
- Nem javasolt a terület meglévő magassági viszonyainak megbontása, sem kiugróan magas, sem kiugróan alacsony épület elhelyezésével.

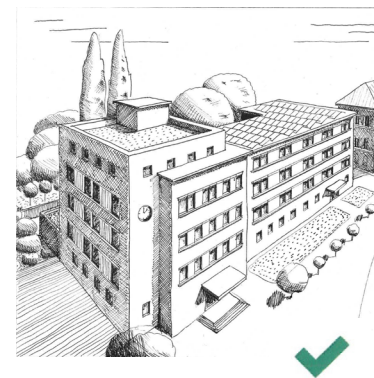
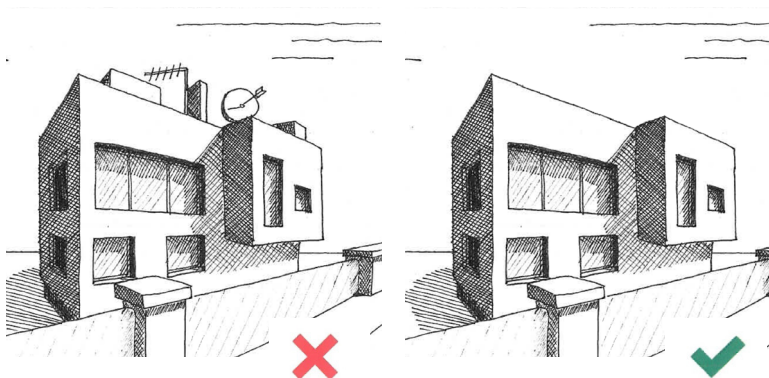
- A városias belső területek utcaképére több helyen jellemző, hogy az épületek magassága enyhén differenciált, párkánymagassága nem szigorúan egységes még azo-

nos korban épült épületek esetében sem. Ilyen esetekben ennek a jellegzetességnek a megőrzése javasolt az új beépítések illetve emeletráépítések során.



### 5.2.5. Épületgépészeti berendezések megjelenése

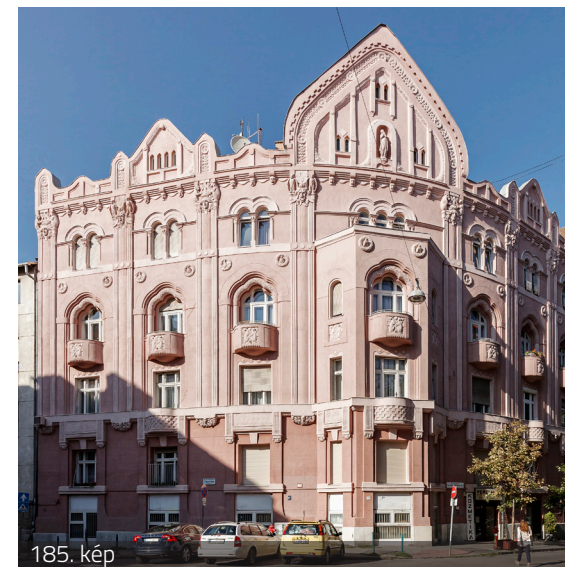
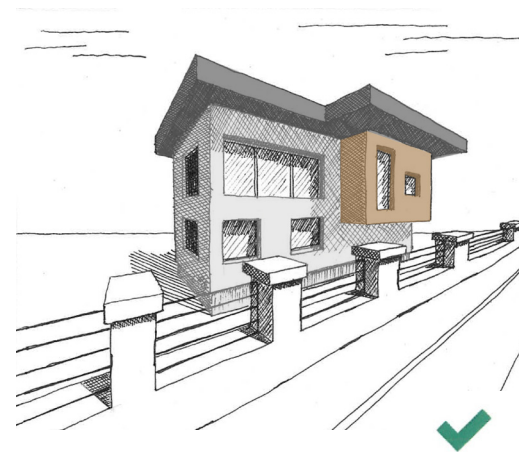
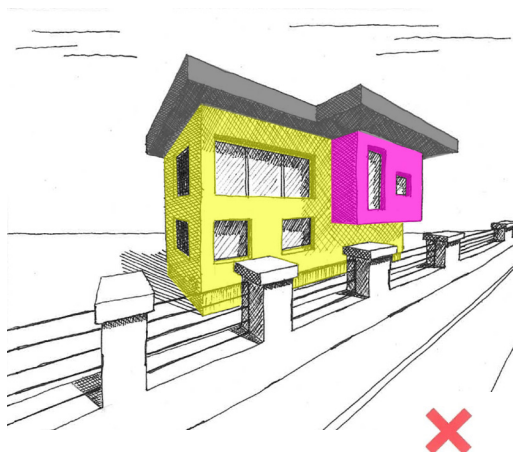
- Az elektronikus hírközlési építmények és berendezések megjelenése különösképpen tönkretelheti az egyébként kedvező városképi megjelenésű épület látványát is. Javasolt a rejtett, a közterületről nem látható kialakítás és elhelyezés.
- Légkondicionáló kültéri egységeit nem javasolt a homlokzaton elhelyezni.
- Napelemeket, napkollektorokat egységesen a lapostetőn célszerű elhelyezni. Magastető esetében az épület architektúrájával összhangban, egységes megjelenéssel helyezendő el.
- A napelemek elhelyezése során előtérbe kell helyezni az épületszerkezetbe integrált rendszerek (BIPV) telepítését.
- A parapetkonvektorok égéstermék-kivezetésének megszüntetése esetén az eredeti homlokzatot helyre kell állítani.
- Tekintettel az elektromos és hibrid járművek rohamos térnyerésére javasolt a magántulajdonú ingatlanoknál is öt gépkocsinként egy elektromos töltőhelyet kialakítani.





### 5.2.6. Az épületek színharmoniója és anyaghasználata

- Városképi szempontból a homlokzatok színezésénél kerüljük az élénk, rikító színek alkalmazását! Vegyük figyelembe a környezetet és a szomszédos épületeket. Épületenként kevés szín használata javasolt, homlokzatszínezési terv alapján.
- A természetes anyag- és színhasználattal egységes településkép jön létre. Az eltérő, kirívó színű épületek nem illeszkednek a környező házakhoz.
- Kerítések színezésénél kerüljük az élénk, rikító színek alkalmazását! Vegyük figyelembe a környezetet és a szomszédos épületeket is.
- Arra kell törekedni, hogy az épület karaktere és a kerítés, támfal harmonizáljon a szín- és anyaghasználatban



## 5.3 Jellemzően szabadonálló karakterű területekre vonatkozó ajánlások

Ezek a következők:

- Kertvárosias karakterterület,
- Svábhegyi villák területe,
- Csillebércei üdülőterület

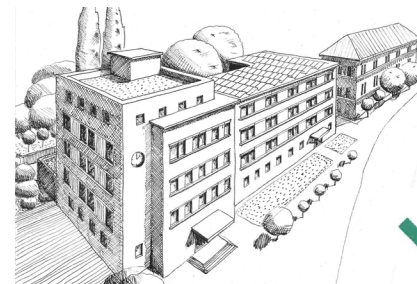
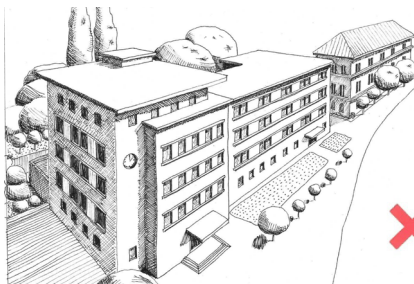
### 5.3.1. Telepítés

A területeken az egységes utcakép megőrzése érdekében jellemzően a telek első felére telepítendő az épület. Ettől a kialakult állapot néhány esetben eltér, ekkor a kialakult telepítéshez való igazodás az elsődleges szempont.

- Az épületek elhelyezése során törekedni kell az előkert nagyságának, az épületek tömegének és utcaképi ritmusának megőrzéséhez, a hagyományos beépítési karakter erősítéséhez.

### 5.3.2. Tetőkialakítás és tömegképzés

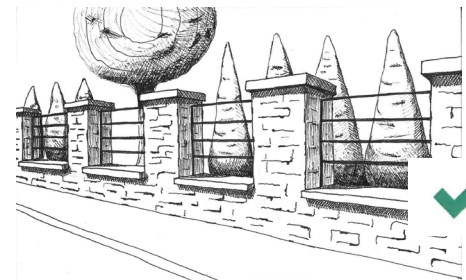
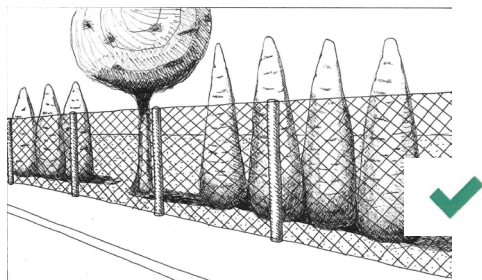
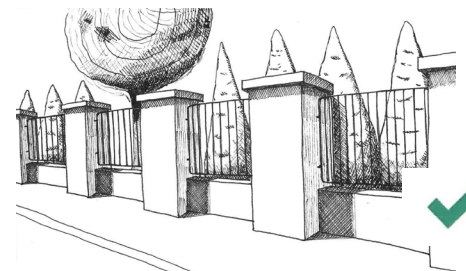
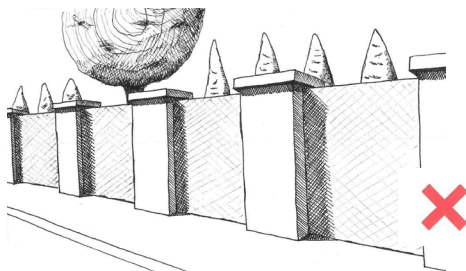
- Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során (a védett épületek kivételével), ha a meglévő épület szerkezete (statikai szakvélemény alapján) azt lehetővé teszi, a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó részét legalább extenzív tetőkertként kell kialakítani.
- Tetőtér csak egy szintben építhető be, tetőtéri nyílászáró is csak egy szintben létesíthető, a nyílászárók egymás fölé nem sorolhatók.





### 5.3.3. Kerítés

- Zárt, tömör nem átlátható kerítés létesítése nem megfelelő.
- Áttört kerítések nádfonattal történő zárása nem megfelelő.
- Hullámpala, fém- és műanyaglemezek alkalmazása még oldal- és hátsókerti kerítéseknél sem alkalmazható.

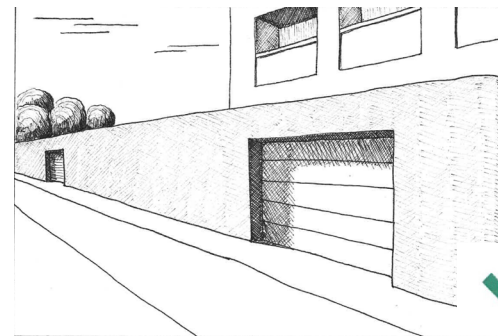
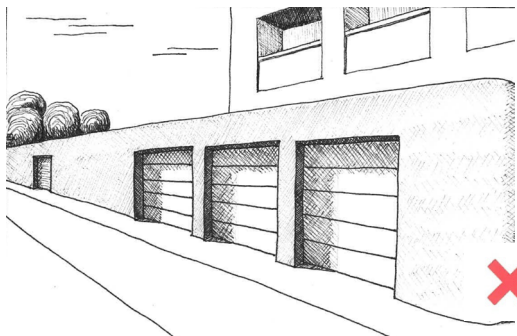


186. kép



#### 5.3.4. Garázs és gépkocsi tárolás

- Hegyvidéki ingatlanhoz kapcsolódó utca-szakaszonként, illetve 100 m-es hosszönként egy garázskapu létesüljön, maximálisan 4,0 m-es szélességgel.
- Támfalgarázsok már csak teremgarázként létesüljenek, hogy ne alakuljanak ki további kedvezőtlen utcakep szakaszok.
- Kerülni kell az utcaképet romboló, a beépítéshez nem illeszkedő kerti építmények elhelyezését.
- Garázs csak az épülettel egy tömegbe építve, vagy azonos anyaghasználattal, melléképítményként alakítható ki.





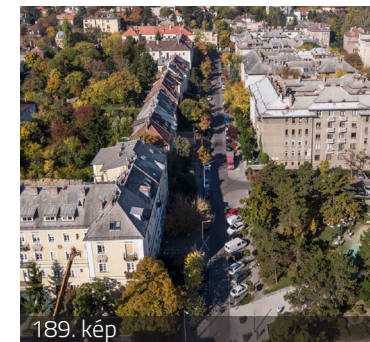
## 5.4 Városias karakterű területek

A városias jellegű karakterterületeket az alábbiak alkotják:

- Nagyvárosias beépítésű karakterterület,
- Kisvárosias karakteren belül a jellemzően zárt sorú beépítésű területek

### 5.4.1. Tetőkialakítás

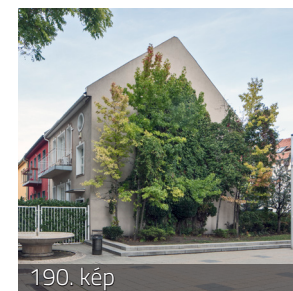
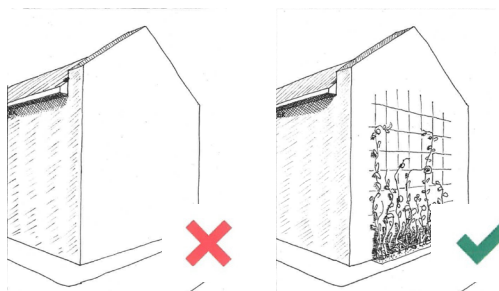
- Törekedni kell az épületcsatlakozásnál az eltérő tetőkialakítás okozta zavaró oromfalak és tűzfalak minimalizálására.



189. kép

### 5.4.2. Tűzfalak

- Új beépítés során kerülni kell a takaratlan tűzfalak létrejöttét.
- A már meglévő vagy elkerülhetetlenül kialakuló tűzfalakat homlokzatképzéssel vagy növénytakarással kell takarni.



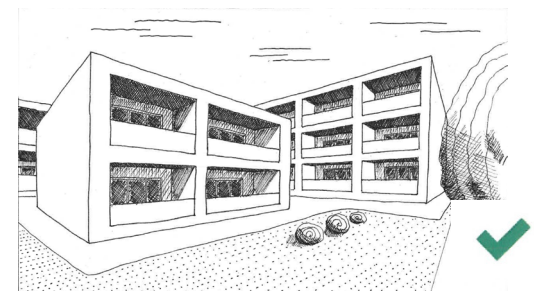
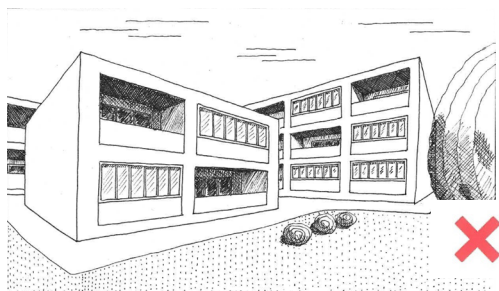
190. kép



191. kép

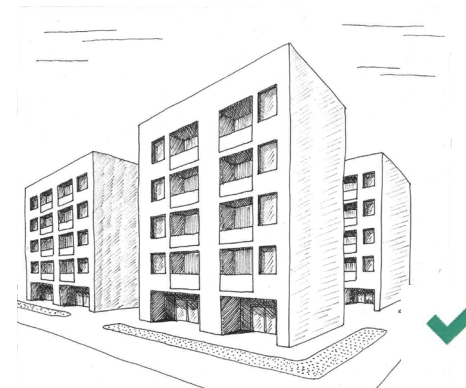
### 5.4.3. Erkélyek utólagos beépítése

- Meglévő sorolt helyzetű loggia, erkély utólagos beépítése nem javasolt, az megbontja az egységes homlokzati architektúrát.



## 5.5 Lakótelepek területére vonatkozó ajánlások

- Az ingatlanokon tetőfelépítmény és magastető utólagosan nem építendő.
- Meglévő sorolt helyzetű loggia, erkély utólagos beépítése nem javasolt, az megbontja az egységes homlokzati architektúrát.



## 5.6 A Normafa területére vonatkozó ajánlások

- A Normafa területén pavilont elhelyezni és kialakítani csak az építészeti tervpályázat révén javasolt.
- A Normafa területén az arculat meghatározó elemeit (utcabútorok, információs táblák és jelek, anyaghasználat, stb.) csak arculati pályázatában kiválasztott elemek és megoldások alapján javasolt.
- A területen különösen törekedni kell a permeábilis, azaz vízáteresztő burkolatok használatára.
- Az épített támfalak - amennyiben azt a személy és vagyonbiztonság másképp nem kívánja - természetes anyagokból kialakítandóak.





## 5.7 A Svábhegyi villák területére vonatkozó ajánlások

- A Svábhegyi villák területén csak olyan főépítmény építése javasolt, melynek tető hajlásszöge legalább 35 fokos a főépítmény beépített alapterületének minimum 70%-án.
- Eltérő tetőformájú épületek esetén nem egységes utcakép jön létre.

A Svábhegyi villák területén a városképi illeszkedés szabályai mérvadóak:

- a tetőidom formája, a tető hajlásszöge,
- a tetőfelépítmények jellege, aránya,
- a tetőfedés anyaga, színezése.
- Az épületek tetőfedésére élénk színárnyalatú anyagok nem használandók.

## 5.8 Közterületekre vonatkozó ajánlások

### Közterületek kialakításának általános szabályai

A közterületek a városi élet legfontosabb színterei, ezért fokozott odafigyelést kíván azok koncepciójának kialakítása és tervezése.

- A közterületeknek mindig legyen funkciója és célja, amely vezérlő elv azok tervezése során.
- Hacsak nem valamilyen speciális funkciója van a területnek, törekedni kell rá, hogy minél szélesebb társadalmi rétegek tudják használni és élvezni a közterületeket.
- Ennek megfelelően biztosítani kell az akadálymentességet a mozgásukban, látásukban és hallásukban korlátozottak és minden korcsoport számára.
- A közterületek kialakítása során biztosítani kell a különböző közlekedési eszközök biztonságos használatát. Ebbe beleértendő a kerékpár, roller, gördeszka, segway, stb. eszköz használata, különösen ott, ahol közterületi funkcióként várhatóan megjelenik a sportolás és az aktív szabadidős tevékenység.

### Burkolatok

A burkolatok kialakításával jelentősen lehet befolyásolni a közterület szerepét a város ökológiai rendszerében. Ennek megfelelően a megfelelő használhatóság szem előtt tartása mellett minimalizálni kell a burkolt felületek nagyságát.

- A burkolatokat a várható terhelésnek és használatnak megfelelő minőségben és szilárdságban kell megtervezni.
- Amennyiben lehetséges, minden esetben permeábilis, vízáteresztő rendszerű burkolatokat kell kialakítani.
- A meglévő bazaltkő járda és szegélykövek megtartandók, felújítás esetén visszahehelyezendőek.
- Biztosítani kell a burkolatok biztonságos használatát, annak tartósnak és csúszásmentesnek kell lenni, törekedni kell a cserélhetőségre, a rongálásbiztos megoldásokra. A lejtését úgy kell kialakítani, hogy kedvezőtlen időjárás esetén is biztonságos legyen.



- A burkolat anyaghasználata és színe harmonizáljon a közterület céljával és építészeti környezetével. Történeti épületek környezetében és tradicionális miliőben javasolt a hagyományos közterületi dizájn használata.
- A burkolatok kialakításánál gondoskodni kell a javíthatóságról és a karbantartás költséghatékonyságáról.

#### Utcabútorok

- Az utcabútorok dizájnya illeszkedjen az őt körülvevő városi környezet hangulatához és rendeltetéséhez.
- Az utcabútorok tervezése során törekedni kell az egységes utcabútor-családok kialakítására. Ennek során utcabútorként javasolt megtervezni a közterületen álló közműberendezéseket is.
- Az utcabútorok kialakításának és használatának biztonságosnak kell lennie minden használó számára. Ebbe beleértendő, hogy az utcabútorok nem veszélyeztethetik a közterületen az akadálymentes közlekedést.

- Törekedni kell rá, hogy az utcabútorok tartósak és rongálás-mentesek legyenek, ugyanakkor készüljenek természetes vagy újrahasznosított anyagokból.
- Az utcabútorok elsődleges szerepet játszanak a közterületeken a találkozóhelyek kialakításában, ezért tervezésük és elhelyezésük során ennek elősegítésére kell törekedni.

#### Növényzet telepítése, közterületi zöldfelületek kialakítása

- A fenntarthatóság és a városi hőszigetek visszaszorítása érdekében a lehető legnagyobb zöldfelület és lombtakarás kialakítására kell törekedni.
- A zöldfelületek jó kondíciójának, településképi értékének megtartása érdekében biztosítani kell a megfelelő karbantartathatóságot és öntözést.
- Törekedni kell olyan fajták kiválasztására, amelyek jól tűrik a városi klíma- és csapadékviszonyokat és magas a stressztűrő képességük (légszennyezettséggel, talajszennyezettséggel, sózással szembeni ellenállás).

- A közterületi fasorok esetében az árnyékhatás növelése érdekében hosszú lombtartó képességű, az egyes szakaszokon belül egységes fajtájú növények alkalmazása indokolt.
- Fakivágás csak kifejezetten indokolt esetben – a faegyed dendrológiai értékességét, valamint a katasztrófavédelmi (élet- és vagyonvédelmi) szempontokat figyelembe véve – történjen.
- A növényzet telepítése, illetve a közművek kialakítása során gondoskodni kell a gyökerek védelméről.
- Intenzívebb kerékpáros közlekedés, kerékpárutak közelében kerülni kell a defektet okozó tüskés, ágtövisek növények telepítését.
- A közparkok és a jellemzően zöldfelületek területén a térszín alatti létesítmények legfelső földmémén javasolt zöldtető kialakítása.
- Előnyben kell részesíteni a tájra jellemző őshonos fa és cserjefajokat, fajtákat, és biztosítani kell zöldfelületek vegyes fafaj- és korösszetételét és vissza kell szorítani az egyre jobban terjedő özőnfajokat.





## 5.9 Portálok kialakítása

A városias karakterű területek egyik legmeghatározóbb utcaképi eleme a közterülethez csatlakozó földszinti homlokzatok kialakítása. A jelentősebb útvonalak esetében ez legtöbbször kereskedelmi, szolgáltató funkciójú helyiség jelentős megnyitással és reklám felületekkel.

A meglévő épületek átalakítása során megjelenő földszinti portál / kirakat kialakítása alapvetően két módon történhet. Az első esetben a meglévő épület maximális tiszteletben tartásával az új portál követi az épület eredeti szerkezetét és homlokzati formanyelvét, míg a másikonál a földszinti helyiségek teljesen új homlokzati megjelenést kapnak, és a földszinti sávban az emeleti homlokzattól annak anyagától, színétől és nyílásrendszerétől elszakadva kialakul egy markáns horizontális homlokzati és utcaképi elem.

Az első példa akkor alkalmazható elsősorban, ha az épület önmagában is építészeti, városképi értéket képvisel, annak megbontásával jelentősen sérülne a terület építészeti öröksége.

- Az üzlethez kapcsolódó cégerek, kirakatok és feliratok is jobban kell, hogy alkalmazkodjak a teljes homlokzati architektúrához, annak karakteréhez.
- Lehetőleg az üzletek belső kialakítása is kövesse az épület homlokzati tagolását.

A második esetben – építészetileg kisebb értéket képviselő épület esetében, vagy ha a földszinti homlokzat már jelentősen átalakult – a földszinti üzletsáv a teljes homlokzattól elkülönülten önálló városképi elemként jelenhet meg.

- Az esetben az összhangot a földszinti homlokzati sáv egységes kialakításával lehet elérni, akár több épületen átívelően is.
- Az egységes térszíni sávban könnyebben kialakítható a kisebb, akár kirakatonként különböző kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek harmóniája.

Általános ajánlások a portálok kialakítására:

- A cégereket áttörten, a portál kialakításához illeszkedő anyag és színhasználattal kell kialakítani.
- Kerülni kell a harsány és zavaró fényreklámokat és megvilágítást.
- Kerülni kell a falra szerelt zárt kirakatszekrényeket.
- A kirakatokat minél szabadabban kell hagyni, minimalizálni kell a kirakaton a matricák és a ragaszok felületét.
- Az utcán megjelenő gépészeti berendezéseket, szellőzőket, légkondicionálók kültéri egységeit a portálhoz illeszkedő módon lehetőleg takarni kell.



## 5.10 Hirdetésekre, reklámtáblákra vonatkozó ajánlások

A hirdetések és reklámberendezések megjelenési módja meghatározza az adott arculat és az érintett épület környezetének minőségét, ezért rendkívül nagy figyelmet igényel kialakításuk.

- A hagyományos anyag és színhasználatú, áttört és letisztult formájú, monokróm színvilágú cégerek és cégtáblák tükrözik a Hegyvidék értékének minőségét.
- A több fajta reklámberendezés kihelyezése egységes tervezést és kialakítást kíván
- A hozzá tartozó cég- és reklámtáblák nem csak a reklámmal, hanem az egész homlokzattal összhangban kell készülnie.
- A reklámfelület illeszkedjen az épület homlokzatához mind színvilágában mind formanyelvében.
- A cégek feliratok megjelenésénél különösen fontos a betűtípus megválasztása, legyen az reklámfelirat, a cégér része, vagy bármilyen információs szöveg. Különösen a nagyobb méretű szövegeknél előnyös, ha a homlokzat részévé tud válni.
- Különösen előnyös az üzlet cégérének, reklámfeliratának utcafépi megjelenése, ha az – akár utalva az üzlet vagy szolgáltatás jellegére – önmagában is értéket képvisel, annak anyagával, stílusával és részleteképzésével.
- Az ehhez kapcsolódó egyéb homlokzati elemek, pl. világítás, egységes megtervezése jelentősen hozzájárulhat az üzlet és ezáltal az utca karakterének kialakításához.



196. kép





# JÓ PÉLDÁK - ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK, KERÍTÉSEK, KERTEK, ZÖLDFELÜLETEK, KÖZÖSSÉGI TEREK

6



197. kép



198. kép



199. kép

## 6.1 Kerítések, támfalak

A kerítés alapvető térelhatároló szerepe mellett jelentősen befolyásolja környezetének minőségét. Településképet formáló szerepére tekintettel fontos, hogy megjelenése a Hegyvidékre jellemző természeti értékeket, anyaghasználatot és az épület szerves részét képezze. A kerületben az alacsony lábazatú, pillérekkel tagolt, áttört közbenső betétes megoldás a leggyakoribb. A betétek többnyire lécvázis megoldásokból vagy igényes kovácsoltvas elemekből áll.

A példákon látható kerítések tömör lábazatból és fa lécvázis elemekből állnak. A kerítésre felfuttatott növényzet jó példa a természet épített környezetbe való bevonására. A természetes anyagból, átlátható módon kialakított kerítések nem csak a természet, hanem a külső térrel való kapcsolatot is lehetővé teszi.





A természetes építőanyagok kiválóan kombinálhatók a magas minőségű, díszes kovacsoltvas betétekkel.

Igényes megjelenésükön túl rendkívül időtálló megoldások is. A közbenső betétek egyaránt lehetnek pálcás és hálós jellegűek is.

A természetes kő anyagú kerítések jellemzően barnás-fehéres árnyalatúak. A kerítés

olyan építmény, mely az épület részeként jelenik meg a térelhatárolás eszközeként, mely jól látszik a példán is. A kerítések lábazatának és a közbenső pilléreknek legjellemzőbb anyaga a természetes kő. A kő típusok közül egyaránt megjelennek a kisebb és nagyobb méretű elemek is.



201. kép



203. kép



200. kép



202. kép



204. kép







205. kép



206. kép

## 6.2 Zárt veranda, terasz, előtető

A zárt verandák, teraszok és előtetők funkcionális céljukon túl hangulati elemként is szolgálnak. A Hegyvidékre jellemző Svájci vil-lák teraszai és verandái általánosságban fa szerkezetűek, díszes – gyakran csipkeszerű – megjelenést mutatnak. A minták és díszek fény-árnyék játéka rendkívül esztétikus hatást keltenek. Előfordulnak egyaránt zárt és nyitott jelleggel is



207. kép



208. kép





Az előtető, mint városképi elem nagymértékben befolyásolja az épület architektúrájának minőségét. Az előtető formanyelvét fontos az épület építészeti karakteréhez igazítani, annak szerves részeként kezelni. Igényes megoldás az épület léptékéhez és anyaghasználatához igazított előtetők kialakítása.



211. kép



209. kép



210. kép



212. kép



213. kép







214. kép



215. kép

A képen látható épületek a kortárs építészet szép példája, amelyben az épület szintjein egymástól különböző formájú, azonban az épület szerves részeként megjelenő előtetők láthatók. Anyaghasználata és túlnyúlása igazodik az épület minőségéhez és az erkélyek léptékéhez. Praktikus megoldás az erkély funkcionális hasznosságán túl élőtetőként való értelmezése.



216. kép





### 6.3 Ajtók, ablakok

Az ajtók és ablakok vagyonvédelmi funkciójukon túl nem csak elhatárolást, hanem összeköttetést is biztosítanak a külvilág felé. A nyílászárók ritmusa, megjelenése meghatározza épületeink arculatát, ezért fontos azoknak igényes komponálása és rendszeres karbantartása.

Nagy figyelmet fordítunk a nyílászárók igényes megjelenésének fenntartására, többek között az értékvédelmi pályázat is ennek támogatására jött létre. A meglévő nyílászárók cseréjénél, felújításánál vagy új nyílászárók beépítésénél is ügyelni kell arra, hogy az új nyílászáró igazodjon a homlokzaton meglévő eredeti nyílászárók arányaihoz (pl. tokvastagság, üvegfelület arány) anyaghasználatához (lehetőleg természetes szerkezetű) és színvilágához is.

Az épület komplex felújítása során az összes nyílászáró felújítása és cseréje megtörtént az eredeti állapot megjelenésének megőrzésével. A félköríves és egyenes záródású fehér színű, fa szerkezetű nyílászárók is egyaránt jellemzőek a Hegyvidék villáira.

A nyílászárók felújításánál nem csak a szerkezetek eredetivel megegyezőre cseréje a fontos, hanem a díszek visszaállítása is, mint ahogy a példán is látható.



217. kép



218. kép



219. kép







220. kép



221. kép



222. kép

Az nyílászárók felújításánál fontos, hogy az eredeti színvilággal és nyílászáró típussal azonos módon legyenek kialakítva. Teljes homlokzati felújítás esetében, mint ahogy a képen is látszik, könnyen helyre lehet hozni a korábbi lokális hibákat, esetleg eltérő nyílászárók cseréjét a többivel azonos módú kialakítással.

A fa szerkezetű nyílászárók egyaránt minőséget adnak a meglévő és új építésű épületeknek is. A példákön látható fa nyílászárók különböző, mégis igényes megjelenést adnak. Az üvegfelületek árnyékolása az épületek stílusához illeszkedve, a nyílászáró anyagával megegyező anyagból készültek mindkét példán.



223. kép



224. kép



225. kép





## 6.4 Anyaghasználat

Az épület architektúrájának tükröznie kell a környezeti értékek és a tájra jellemző építőanyagok jellegzetességét. Az épületek a környezetükben kialakult anyaghasználat-hoz különböző módon illeszkedhetnek. A homlokzatok a helyi jellegzetes burkolatok-hoz egyaránt igazodhatnak homogén vagy vegyes megoldással is. A kerületre a természetes anyagok közül főként a téglá, a kő és a vakolat-, a mesterséges anyagokból főként a beton és egyéb fém burkolatok alkalmazása jellemző.

### Tégla

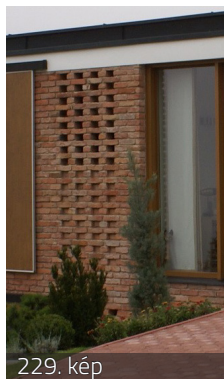
A téglá használata nem csak a hely hagyományának megőrzése miatt hasznos választás, hanem a változatos színvilágának és textúrájának köszönhetően önmagában változatos felületeket lehet létrehozni. A példákon látható homlokzatok mindegyikén téglaburkolatot használtak mégis teljesen eltérő hatást keltenek, és jól harmonizálnak az épületek részletképzéseivel is.

### Tégla és vakolat

A téglá színjátékának és változatos textúrájának köszönhetően kiválóan oldja a vakolat egyszerű homogén megjelenését.







229. kép



230. kép



231. kép



233. kép



232. kép



234. kép

## Tégla és beton

A téglá és a beton együttes használata harmóniában van az épület natúr tömegképzésével. A látszóbeton felületek változatos módon kialakíthatók, fontos, hogy mintázata az épületen alkalmazott más burkolatokhoz igazodjon mind színben mind textúrájában.

## Kő és vakolat

A kő homlokzaton való alkalmazása annak ősi jelentőségét, időtálló hangulatát eleveníti meg. Az erőteljes kő lábazatok jellemzőek a Hegyvidék számos területén. A kő használata azonban nem csak a lábazaton jelenhet meg, hanem az épület architektúráját is meghatározhatja.

A kő és a vakolat arányos használata egységes hangulatot ad az épületnek. Egyrészt a kő kiemeli az épület tornyának fontosságát, másrészt a vakolat könnyíti megjelenését.

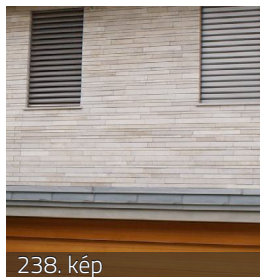
A kő lapvetően hasonlít a téglához, hiszen természetes színvilága és textúrája önmagában strukturálja a homlokzat felületét. A példák is jól érzékelhető, hogy bár egy típusú kőburkolat van a homlokzaton, mégis természetes színvilága változatossá teszi. A burkolat egyaránt lehet szabályos vagy változó méretű.



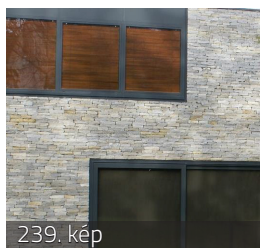








238. kép



239. kép



240. kép



241. kép



242. kép

## 6.5 Homlokzatképzés, színhasználat

A Svábhegyi villák területén jellemző a díszített oromzat, a zöld vagy barna színű fa felületek, a visszafogott színű falfestések

Az épületek felújítása során nem csak az eredetivel megegyező szín- és anyaghasználat fontos szempont, hanem a részletképzések, díszek és tagozatok visszaállítása is.

Az új épületek tervezése során egyaránt vizsgálni kell a természetes és épített környezethez való illeszkedést is. Fontos, hogy az új épület architektúrája és tömegképzése egységes és környezetéhez alkalmazkodó legyen. A tervezett nyílások, burkolatok és részletképzések konzekvens és arányos alkalmazása is nagy figyelmet igényel, mivel meghatározzák a homlokzat rendjét.

A homlokzat tagolások aránya jelentősen befolyásolja az épület formanyelvét, melyek a példákon is jól érzékelhetők. Az épületek környezetükhöz illeszkedve egyaránt lehetnek mozgalmasság vagy egyszerű megjelenésűek.



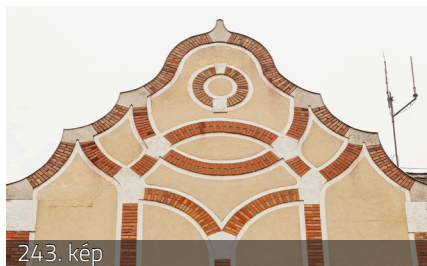


### 6.5.1. Részletképzések (díszek, burkolat díszes kialakítása)

A homlokzatok arányát, minőségét rendkívül befolyásolják a rajtuk található részletképzések. Fontos, hogy egy-egy felújítás vagy új épület tervezése során ezek kialakítása nagy igénnyel legyenek megoldva.

Az új építésű épületek homlokzatait jellemzően a burkolatok irányának vagy színének megváltoztatásával díszítik.

Az anyaghasználat és a természetes anyagok (tégla, kő, fa) által kialakított, mintázott felületek kiválóan alkalmasak tűzfalak homlokzatosítására.



243. kép



244. kép



245. kép



246. kép



247. kép



248. kép







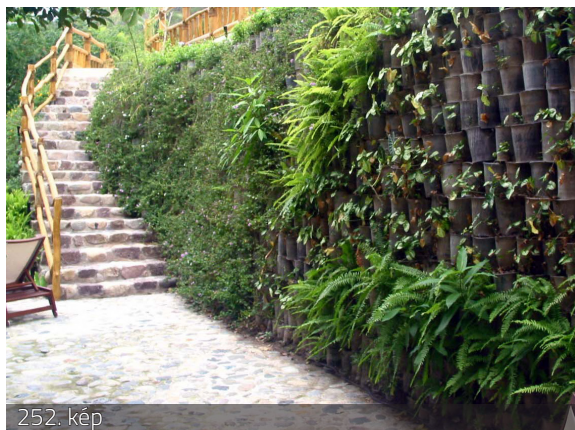
249. kép



250. kép



251. kép



252. kép



253. kép

### 6.5.2. Zöldtető és zöldhomlokzat kialakítása

A zöldtetők és zöldhomlokzatok számos olyan fenntarthatósági előnyt nyújtanak, amelyek pozitív hatással vannak a városlakók fizikai- és mentális egészségi állapotára, valamint a városi ökológiai rendszerek biodiverzitására is:

- A zöldtetők és zöldhomlokzatok számottevően javítják az épületek hőháztartását, és nagymértékben megnövelik a vízszigetelés és más épületszerkezeti elemek élettartamát.
- A zöldtetők a lehulló csapadékot visszatartják, ezzel jelentősen hozzájárulnak az időszakosan túlterhelt városi csapadék-víz-elvezető hálózatok tehermentesítéséhez.

A kialakítás módjai és lehetőségei:

- A lapostetők esetében törekedni kell az extenzív zöldtetők minél nagyobb felületen történő kialakítására
- Intenzív zöldtetőt, azaz tetőkertet javasolt kialakítani a térszín alatti létesítmények tetején, beleértve a közterületeket is.
- Zöldhomlokzat kialakítása javasolt, ahol nem ütközik a környezet építészeti karakterével, de különösen tűzfal takarás esetében.



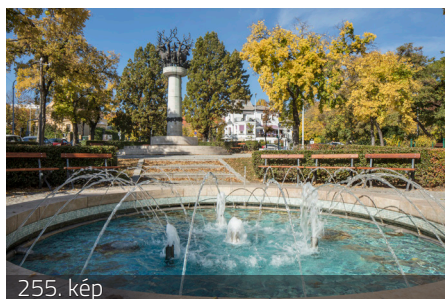
## 6.6 Közterületek és közösségi területek kialakítása

Az európai városokban a közterek, közterületek a városi lét legfontosabb színterei, ahol legjobban megmutatkozik a közösség városformáló ereje. A közterek reagálnak először a város társadalmában, gazdaságában lezajló változásokra, ebbe van legnagyobb beleszólása a helyi közösségnek, és van legnagyobb lehetőség a jó helyek megteremtésére, az „art of placemaking”-re.

A közterületek alakítása jelentősen hozzájárul az egészséges városi élethez, ösztönzően hat az alternatív közlekedési módok választására ugyanúgy, mint a közösségi életre.



254. kép



255. kép



256. kép



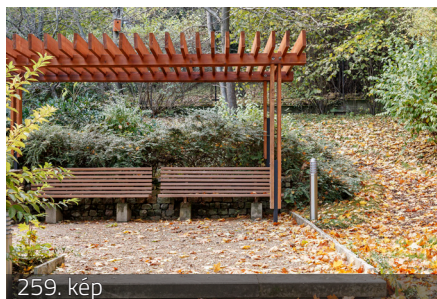
257. kép



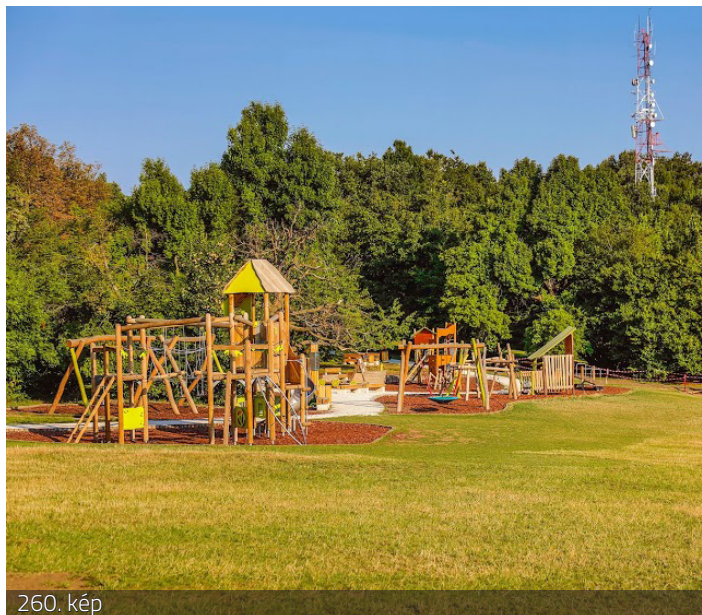
258. kép







259. kép



260. kép



261. kép

### 6.6.1. A közterületek karakterformáló szerepe

A jól megtervezett közterületek biztonságosabbak, olcsóbb a fenntartásuk, több társadalmi csoport számára is vonzó tartózkodási hely. Ugyanakkor a magas színvonalú tervezés lehetővé teszi, hogy időben is képes követni a közterülettel szemben támasztott igények változását.

A városi közterületek 80%-át az utcák teszik ki, ezért különösen fontos azok jellegének, hierarchiájának és a városi életben / közlekedésben betöltött szerepének a stratégiája. Ebben elsőrendű szerepet játszik a közlekedésből fakadó konfliktusok megelőzése és minimalizálása.

Ennek megfelelően lehet megteremteni az utcának a településképi szerepét, az arculatát meghatározó elemek tervezését, a burkolatok, utcabútorok, információs jelek, fasorok, stb. kialakítását.

A közterület a városi karakter legmeghatározóbb része, amely tükrözi és elősegíti a hely identitását nem csak térben köti össze a városi területeket, de mint a városi szövet legmaradandóbb része, megnyilvánul benn a hely település történelme is.



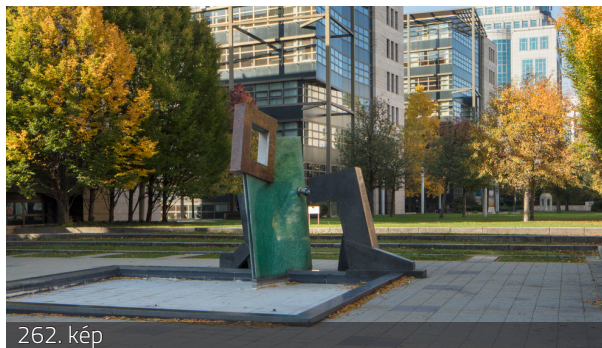


### 6.6.2. Művészet a közterületeken

Sok esetben alulbecsülték az esztétikát a közterületek tervezése során. Azonban egyre általánosabban elfogadott tény, hogy sokkal jelentősebb tényező az utcák és terek megítélésében, mint sok más funkcionális adottság.

A művészeti alkotások jelenléte és a dizájn és a művészet ötvözése az esettanulmányok szerint jelentősen emelik a közterületek értékét:

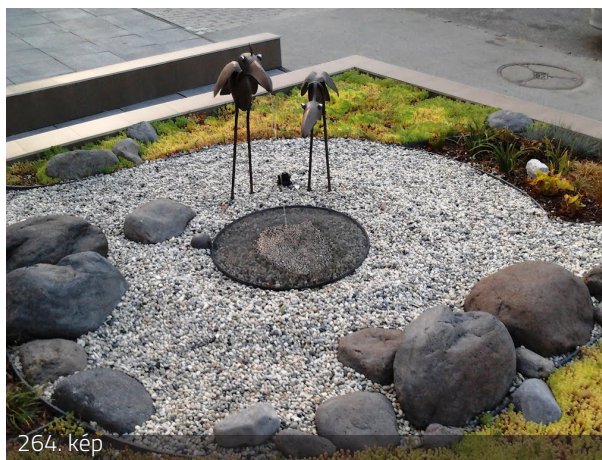
- Környezeti hatás – Komoly szerepük van a „placemaking”-ben a városi élhető helyek kialakításában és a terek identitásának és karakterének megteremtésében.
- Gazdasági hatás – A vizsgálatok szerint az erős identitással rendelkező területek erősebb vonzerőt jelentenek a külső befektetések és fejlesztések számára.
- Társadalmi hatás – támogatja a helyi közösségnek és a lakosoknak a kötődését, ami előfeltétele bármilyen aktív részvételnek a saját környezetük alakításában.
- Kulturális hatás – jó alkalom megismertetni a helyi közösségeket a hely hagyományaival és kulturális háttérével.



262. kép



263. kép



264. kép



265. kép



266. kép







267. kép



268. kép

### 6.6.3. Útbaigazító és információs jelek

A közterületi jelzések és információs táblák jelentősen hozzájárulnak a közterületek minél jobb kihasználásához és a közterületet használók komfortérzetéhez. Megjelenésében – funkciójából adódóan – figyelemfelkeltőnek és a helyismerettel nem rendelkező számára is könnyen észrevehetőnek kell lennie, mégis része kell legyen a környező közterületi dizájn-nak és harmóniában kell lennie a teljes feltároló látvánnyal.

Ez a cél általában akkor teljesül, ha bele illik a közterületi bútorok megjelenésében, formavilágban, anyaghasználatban azokhoz csatlakozik, ugyanakkor tükrözi a környezet jellegét is: egy intenzíven beépített, ingergazdag városi köztérben az egyszerű forma, a ridegebb anyaghasználat helyénvaló, addig egy erdei, rekreációs környezet a természetes akár újrahasznosított anyagok megjelenését kívánja, ami egy környezettudatos és a környezetet óvó viselkedést sugall.

Az erős kulturális háttérrel rendelkező terekhez kapcsolódó információs rendszer megjelenésében szintén jó, ha tükrözi az épített örökséget, különösen, ha a közterületek berendezésének hagyományai ma is fellelhetőek vagy feleleveníthetőek a területen.



Az időtállóság, a könnyű karbantartás és a graffiti-állóság természetesen általánosan megfogalmazódó igény.

A tájékozódást még jobban elősegíti, ha a tematikusan vagy fizikailag összetartozó területek és útvonalak információs táblái egységes jelrendszerrel és megjelenéssel épülnek fel.

A kortárs dizájn szívesen kapcsolja össze a fizikai és a virtuális tereket. Ennek megfelelően jó, ha a fizikai tájékozódást szolgáló jelzésekhez onnan leolvashatóan kapcsolódik webhely, mobilos applikáció, amelyek együttesen nyújtanak teljes körű információt.

A társadalmi fenntarthatóság elősegítése érdekében alapvető követelmény, hogy a jelzések és információk a látásukban korlátozottak számára is elérhetőek legyenek.

*Külföldi példák az információs táblákra illetve a három dimenziójú térképre; a Braille írással illetve a 3 dimenzióban megjelenő információ segíti a látásukban korlátozott emberek tájékozódását. Alacsony kialakítás esetén a kerekesszékekkel közlekedők számára is elérhető információ*



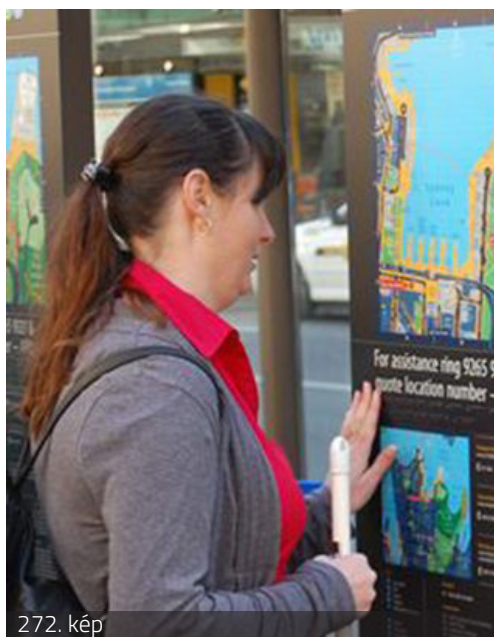
269. kép



270. kép



271. kép



272. kép



273. kép





#### 6.6.4. A közterületek akadálymentes kialakítása

*„Akadálymentes: az épített környezet akkor, ha annak kényelmes, biztonságos, önálló használata minden ember számára biztosított, ideértve azokat az egészségkárosodott egyéneket vagy embercsoportokat is, akiknek ehhez speciális eszközökre, illetve műszaki megoldásokra van szükségük.” 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről*

Az akadálymentes kialakítást a külföldi szakirodalomban sokszor „Design for All” elveként jelenik meg. Ez az elv az 50'-es évektől a skandináv funkcionalista és ergonómiai dizájnban fejlődött ki. Ennek során olyan termékek és szolgáltatások jönnek létre, amelyek használata a lehető legtöbb ember számára elérhető korra, képességekre és életállapotra való tekintet nélkül.

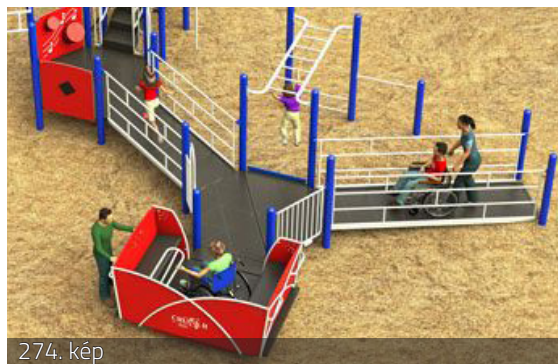
Bár a jelenlegi jogi szabályozás elsősorban az épületek közvetlen megközelítésére illetve az épületeken belüli akadálymentesítésről rendelkezik, a BM építésügyi Hivatala 2002-ben kiváló útmutatót adott ki „Tervezési Segédlet az akadálymentes épített környezet megvalósításához” címmel, amelyben kitér a közterületek burkolatának, útvonalvezetésének, utcabútorainak és parkolók kialakítására is.

A Hegyvidéket két sajátos jellemző teszi különlegessé az akadálymentesítés szempontjából. Ezek a tényezők azonban nem lehetnek indokok arra, hogy emiatt egyes városrészek, népszerű kirándulóhelyek a lakosság több csoportja számára is elérhetetlen legyen.

##### Erdőterületek

A természetközeli, erdős, zömében burkolatlan területek akadálymentessége több kérdést is felvet. Az egyik legfontosabb, hogy fenntartható módon megkívánván őrizni a természetközeli környezetet, a közlekedési útvonalak jelentős része nem szilárd burkolatú, egyenetlen, ami nem csak a mozgássérültek számára válhat járhatatlanná, de babakocsit tolni is hatalmas kihívás.

Emellett a látásukban korlátozottak számára a korlátozott és visszafogott közvilágítás is zavaró tényező lehet.



274. kép

Kiemelten fontos olyan területek kijelölése a Budai hegyek egyes részein, amely

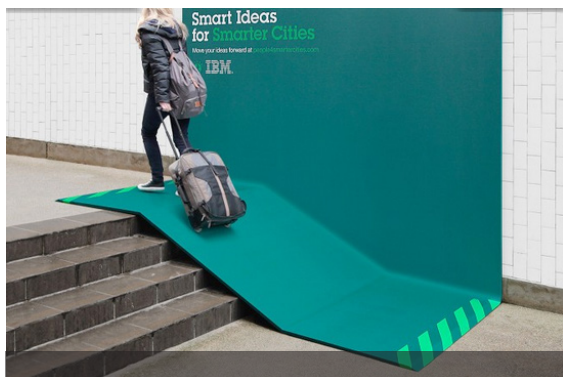
- alacsony-padlós tömegközlekedési eszközzel is könnyen elérhető,
- nagyobb kiterjedésben viszonylag sík,
- rendelkezik mozgássérült illetve családok számára parkolóval,
- környezettudatos módon kialakítható akadálymentes burkolat,
- a szokásosnál szélesebb gyalogos útvonalak,
- különösen kerülendő a gyalogos útvonalra belógó faágak és más akadályok,
- kerülni kell a gyalogos és más közlekedési eszközök – kerékpár, gördeszka, stb. – keveredését,



275. kép



- jelentős fényszennyezés nélkül biztosítható a gyalogosfelületek fokozott megvilágítása,
- a legkisebbek számára biztosított játszási, mozgási lehetőség,
- utcabútorok és szolgáltatások gyakoribb elhelyezése, pl. a pihenési lehetőségek, vízvételi hely, nap/eső elleni védelem, tisztálkodási és higiéniai lehetőségek,
- a padok mellett a kerekesszék és babakocsi számára történő helybiztosítás,
- a területen biztosított az állandó térerő, és wifi kapcsolat,
- a terület elérhetőségét és akadálymentességét, akadálymentes túraútvonalakat és lehetőségeket az információs táblák és rendszerek is kihangsúlyozzák.

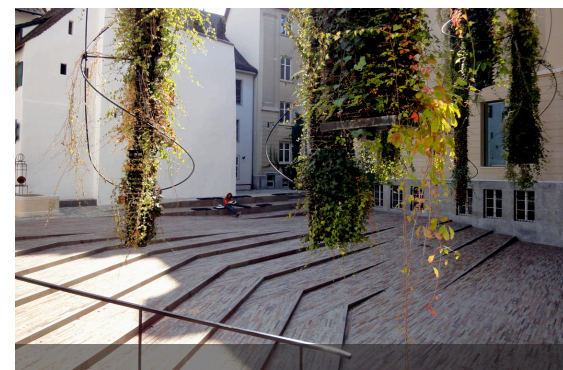


### A kerületre jellemző lejtős, gyakran meredek közterületek

Ezek a körülmények a rendkívüli gondosságot követelnek meg a tervezőktől:

- a rámpák és lejtők kialakítása, akár a terepadottságok kihasználása révén,
- a mozgássérült és családi parkolók síkba hozása,
- a lejtős utcák sebességkorlátozása fizikai eszközökkel is,
- gyakori pihenőhelyek elhelyezése,
- az információs rendszereken megjeleníteni a lankásabb útvonalakat, különösen a közintézmények és tömegközlekedési megállók környezetében,
- intenzív közterületi fásítással növelni az árnyékos területek arányát,
- a lehető legnagyobb mértékben csökkenteni a kizárólag lépcsőn elérhető helyek számát,
- a burkolatok kialakításával és a csapadékelvezetés javításával elkerülni a gyalogosfelületek jegesedését,

*Városképbe illeszkedő köztéri rámpák lejtős területeken, illetve utólagos rámpa kialakítása kapcsolódó információs / reklám felülettel*





# JÓ PÉLDÁK - SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK

7



A bevásárlóközpont

*Az első tömegével, építészeti léptékével és a környezetre kifejtett vizuális, környezeti, forgalmi, stb. hatásával alapvetően meghatározza a környező városi tömbök, sőt akár egy városrész megjelenését és életét.*



Az üzletutca

*Ezzel szemben a vásárló utcák általában a meglévő épületek földszintjein kialakított kisebb üzletek és szolgáltatások portályaival, kirakataival, valamint a csatlakozó teraszok és gyalogos felületek révén kölcsönöznek sajátos karaktert az érintett utcának.*

A településképet és a település arculatát meghatározó egyik legfontosabb nem-lakó funkciójú építmények az üzletek és vendéglátó helyiségek. Az ezekhez kapcsolódó portálok és reklámhordozók jelentősen hozzájárulnak az utca karakterének kialakításához nemcsak annak megjelenésében, de a csatlakozó közterületek használatában is. Emiatt ezzel az intézményformával és karakter-alakító hatásaival kiemelten foglalkozik jelen kézikönyv.

A XII. kerület karakterének szempontjából két alapvető típust érdemes megkülönböztetni: a nagyléptékű bevásárlóközpontokat illetve a bevásárló utcákat.



## 7.1 Üzletek és portálok

A meglévő épületek átalakítása során megjelenő földszinti portál / kirakat kialakítása alapvetően két módon történhet. Az első esetben a meglévő épület maximális tiszteletben tartásával az új portál követi az épület eredeti szerkezetét és homlokzati formanyelvét, míg a másikon a földszinti helyiségek teljesen új homlokzati megjelenést kapnak, és a földszinti sávban az emeleti homlokzattól annak anyagától, színétől és nyílásrendszerétől elszakadva kialakul egy markáns horizontális homlokzati és utcafépítő elem.

Az első példa akkor alkalmazható elsősorban, ha az épület önmagában is építészeti, városképi értéket képvisel, annak megbontásával jelentősen sérülne a terület építészeti öröksége.

Ebben az esetben az üzlethez kapcsolódó cégérek, kirakatok és feliratok is jobban kell, hogy alkalmazkodjanak a teljes homlokzati architektúrához, annak karakteréhez. Ez a harmónia könnyebben kialakítható, ha nagyobb alapterületű üzletek és szolgáltatások kapnak helyet az épület földszintjén, és nem aprózódik el annak megjelenése.

Az ilyen módon kialakult nagyobb egységek és a csatlakozó közterület kapcsolata is egységesebb és nagyobb léptékű lehet, ami alkalmat teremthet nagyobb vendéglátó egységek és azok kerthelyiségeinek kialakítására is.

A második esetben – építészeti szempontból kisebb értéket képviselő épület esetében, vagy ha a földszinti homlokzat már jelentősen átalakult – a földszinti üzletsáv a teljes homlokzattól elkülönülten önálló városképi elemként jelenhet meg. Ebben az esetben az összhangot a földszinti homlokzati sáv egységes kialakításával lehet elérni, akár több épületen átívelően is.

Az egységes térszíni sávban könnyebben kialakítható a kisebb, akár kirakatonként különböző kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek harmóniája. Természetesen a földszinti helyiségekhez csatlakozó, általuk használt terek, teraszok lehatárolása a földszinti sávhoz illeszkedő, kialakítást kíván.



278. kép





## 7.2 Hirdetések, reklámtáblák

A hirdetések és reklámberendezések megjelenési módja meghatározza az adott arculat és az érintett épület környezetének minőségét, ezért rendkívül nagy figyelmet igényel kialakításuk.

A cégek feliratok megjelenésénél különösen fontos a betűtípus megválasztása, legyen az reklámfelirat, a cégér része, vagy bármilyen információs szöveg. Különösen a nagyobb méretű szövegeknél előnyös, ha a homlokzat részévé tud válni.

Különösen előnyös az üzlet cégérének, reklámfeliratának utcaféki megjelenése, ha az – akár utalva az üzlet vagy szolgáltatás jellegére – önmagában is értéket képvisel, annak anyagával, stílusával és részletképzésével.



280. kép



279. kép



281. kép



282. kép



283. kép





Az ehhez kapcsolódó egyéb homlokzati elemek, pl. világítás, egységes megtervezése jelentősen hozzájárulhat az üzlet és ezáltal az utca karakterének kialakításához.





### 7.3 Megújuló energia berendezéseinek településképi megjelenése

- A napelemek elhelyezése a tetőkön – különösen régi épületek esetében – csak olyan módon javasolt, hogy az ne legyen látható a közterületekről
- A közterületeken és középületek esetében támogatandó a megújuló energiatermelés kreatív használata.
- Törekedni kell arra, hogy a közterületi elektromos fogyasztók minél nagyobb arányban megújuló energiával legyenek ellátva. Különösen a közterületi okos eszközök, mobiltöltő helyek, stb.
- Javasolt a közterületi elektromos autók töltőhelyeinek megújuló energiával való táplálása.

A megújuló energiák közül – a technika fejlettségének és a helyi klimatikus viszonyoknak köszönhetően – a napenergia hasznosítása számottevő, ezért jelen fejezet rész annak épületen való megjelenítésére kíván jó példák-  
kal szolgálni.





## Épületszerkezetbe integrált napelem rendszer

A napelemek technológiai fejlődése már évtizedek óta lehetővé teszi, hogy az energia-termelő cellák és panelek az épület integrált részét képezzék. Annak oka, hogy jelenleg szinte csak a tetőre szerelt rendszerek terjedtek el, elsősorban az energiatermelés hatékonyságában és a költség csökkentésében keresendő. A magastetők nagy felületén megjelenő napelem, különösen annak tükröződése azonban zavaróan befolyásolhatja az épület megjelenését a városképben még nagy távolságból is.

Számos példa bizonyítja, hogy a BIPV<sup>1</sup> építészeti térnyerése pozitívan és főleg innovatívan hathat a közösségre és a településképre is, emellett lakóépületek esetében sem jelent kiugróan magas plusz költséget a „hagyományos” tetőn elhelyezett panelekhez képest. A napelem-technológia rohamos fejlődése pedig lehetővé teszi az ilyen módon kialakított rendszerek egyre nagyobb hatékonyságát is.

Mivel lehetséges az átlátszóság mértékének és a színek az egyedi tervezése is, különösen kézenfekvő az üvegfelületek helyettesítése napelemekkel, akár nagy ablakfelületek, akár árnyékolószerkezetek esetében

<sup>1</sup> Angol mozaikszó, a *Building-integrated Photovoltaics*, *Épületbe Integrált Napelemrendszer* rövidítése.



291. kép



293. kép



292. kép



294. kép





### Utcabútorba integrált napelemrendszer

A meglévő tartószerkezetre is könnyen adaptálható napelemes rendszer az utcabútor krakterének megváltoztatása nélkül. A parkoló feletti árnyékolóról az elektromos járművek közvetlen tölthetővé válnak



295. kép



296. kép



297. kép



298. kép



299. kép



## FELHASZNÁLT IRODALOM

- Budapest, Településképi Arculati Kézikönyv - Munkaközi anyag
- Ferkai András: Buda építészete a két világháború között, 1995.
- Balázs Attila: Hegyvidéki városrészek, Budapest 2012.
- Beöthy Mária: A szecesszió mesterei a Hegyvidéken (Hegyvidék a XII. kerületi polgárok lapja, 2013. 12. 17., 2014. 01. 04.)
- Magyar Építőművészet 1913.
- Ráday Mihály: 55-57-59. a Kis János altábornagy utcában. (IPM 2016. július)
- Ráday Mihály: Városmajor utca 41. (IPM 2013. május)
- Ráday Mihály : Városvédőbeszéd (Széchenyi Kiadó 1998.)
- Ráday Mihály: Új városvédőbeszéd (Tarsoly Kiadó 2001.)
- Katona Tamás-Ráday Mihály: Az 1848/49-es magyar forradalom és szabadságharc emlékhelyei (Szerkesztő: Csorba László, Corvina 2014.)
- Rocsh Gábor: Hegyvidéki épületek, 2005.
- Bognár Gábor: Százéves a virányosi tisztviselőtelep (2012. június 19)
- Budapest XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat - Környezetvédelmi Program 2017-2022
- Budapest XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat - Hegyvidék Településfejlesztési Koncepció (121/2015. (V.28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.)
- Salamin András: Buda-hegyvidéki vasutak 2001.
- [portfolio.hu/ingatlan/infrastruktura/indulhat\\_a\\_fogaskerek\\_felujitasa\\_es\\_meghosszabbitasa](http://portfolio.hu/ingatlan/infrastruktura/indulhat_a_fogaskerek_felujitasa_es_meghosszabbitasa)
- Urban vegetation for reducing heat related mortality, Chen et al., 2014.
- Nóvák Károly: Egy fejezet a Vöröskereszt „Erzsébet” kórháza történetéből, Orvostörténeti Közöny 1966.
- Hegytörténet (szerkesztette: Noé Ferenc 2001)
- Hegyvidéki olvasókönyv (szerkesztette: Szatucsek Zoltán 2000)
- Green Infrastructure - A vital step to Brilliant Australian cities ([www.aecom.com/brilliantcityinsights](http://www.aecom.com/brilliantcityinsights), 2017.)
- <https://southwarklivingstreets.org.uk>
- <https://departmentfortransport.files.wordpress.com>
- <http://www.takenakateien.co.jp>
- Open space strategies - Best practice guidance, Commission for Architecture and the Built Environment (CABE) és a Greater London Authority, 2009.
- This way to better streets: 10 case studies on improving street design, Commission for Architecture and the Built Environment (CABE), 2011.
- Art & Design in the Public Realm – Planning Advice Note, South Gloucestershire Council 2015.



- *Deo Prasad, Mark Snow: Designing with Solar Power - A source book for building integrated photovoltaics (BIPV), SOLARCH Group, Centre for a Sustainable Built Environment University of New South Wales, Australia, 2013*
- *<http://www.skyfireenergy.com/building-integrated-solar-pv-systems-the-future-of-solar/>*
- *Urban Street Design Guide, National Association of City Transportation Officials, Washington 2013*
- *Tervezési Segédlet az akadálymentes épített környezet megvalósításához, BM építésügyi Hivatala 2002*
-

## KÉPEK ÉS ÁBRÁK JEGYZÉKE

Amennyiben másképp nincs jelezve, a fotó a Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának archívumából származik.

1. kép Címlap fotó: A terület látképe az Erzsébet kilátóval, fotó: Oravecz I.
2. kép Belső borító fotó: A terület látképe a Normafáról, fotó: Oravecz I.
3. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.
4. kép Böszörményi út fejlesztésének látványterve
5. kép Normafa fejlesztésének látványterve
6. kép MOM Kulturális Központ, fotó: Oravecz I.
7. kép Böszörményi út, Polgármesteri Hivatal, fotó: Oravecz I.
8. kép Krisztinaváros, Barabás-villa, fotó: Danyi B.
9. kép MOM kulturális Központ és a Gesztenyés kert, fotó: Oravecz I.
10. kép Zugliget, volt Lóvasút végállomása, fotó: Oravecz I.
11. kép Normafa, fotó: Nagy Á.
12. kép „Mikro-park”, fotó: Oravecz I.
13. kép Budapest hőtérképe, forrás: Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala
14. kép Istenhegy, „Zöld benzinkút”, fotó: Danyi B.
15. kép Kiss János altábornagy utca, a Kulturális Szalon látványterve
16. kép Böszörményi út, Polgármesteri Hivatal, fotó: Oravecz I.
17. kép Hegyvidéki autómentes nap, fotó:
18. kép Normafa, fotó: Nagy Á.
19. kép Németvölgy, Kiss János altábornagy utca, fotó: Oravecz I.
20. kép Hegyvidéki panoráma, fotó: Oravecz I.
21. kép Magasút, fotó: Danyi B.
22. kép Magasút légifotó
23. kép Virányos, fotó: Oravecz I.
24. kép Virányos, fotó: Oravecz I.
25. kép Normafa, fotó: Oravecz I.
26. kép Úttörővasút Csillebérc megálló az 1950-es években, forrás: <http://egykor.hu/budapest-xii--kerulet>
27. kép Zugligeti Szent Család plébániatemplom, fotó: Oravecz I.
28. kép Zugliget, volt Hild-villa (Geist-villa), fotó: Danyi B.
29. kép Zugliget, fotó: Danyi B.
30. kép Kútvolgy, Devecseri park, fotó: Danyi B.
31. kép Kútvolgy, Szent János Kórház, fotó: Danyi B.
32. kép Istenhegy, „Zöld benzinkút”, fotó: Danyi B.
33. kép Istenhegy, fotó: Danyi B.
34. kép Istenhegy, fotó: Danyi B.
35. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.
36. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.
37. kép Svábhegy, Víztorony, fotó: Danyi B.
38. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.
39. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.
40. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.
41. kép Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
42. kép Széchenyihegyi Gyermekvasút, fotó: Nagy Á.
43. kép Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
44. kép Széchenyihegy, fotó: Oravecz I.
45. kép Mártonhegy légifotó
46. kép Mártonhegy, fotó: Danyi B.
47. kép Orbánhegyi út, fotó: Oravecz I.
48. kép Orbánhegy, fotó: Danyi B.
49. kép Kissvábhegy, fotó: Danyi B.
50. kép Kissvábhegy, fotó: Danyi B.
51. kép Sashegy, fotó: Danyi B.
52. kép Sashegy, fotó: Oravecz I.
53. kép MOM Bevásárlóközpont, fotó: Oravecz I.
54. kép Böszörményi út, Polgármesteri Hivatal, fotó: Oravecz I.
55. kép Németvölgy, fotó: Danyi B.
56. kép MOM és a Gesztenyés kert, fotó: Oravecz I.
57. kép Csillebérc, légifotó
58. kép Csillebérc, fotó: Danyi B.
59. kép Farkasréti temető, fotó: Danyi B.
60. kép Farkasréti temető, fotó: Danyi B.
61. kép Farkasvölgy, fotó: Cseh Zs.
62. kép Farkasvölgy, forrás: <http://www.ittvoltam.hu/>
63. kép Németvölgy, fotó: Danyi B.
64. kép Városmajori Jézus szíve plébániatemplom, fotó: Oravecz I.
65. kép Városmajor, fotó: Oravecz I.
66. kép Libegő, fotó: Nagy Á.
67. kép Németvölgy, Gesztenyés kert, fotó: Oravecz I.
68. kép Zugliget, Tündérszikla, fotó: Danyi B.
69. kép Kútvolgy, Devecseri park, fotó: Danyi B.
70. kép Normafa, fotó: Nagy Á.
71. kép Krisztinaváros, Schachter-ház, fotó: Danyi B.
72. kép Zugliget, volt Hild-villa (Geist-villa), fotó: Danyi B.
73. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.
74. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.
75. kép Zugliget, volt Lóvasút végállomása, fotó: Oravecz I.
76. kép Zugliget, volt Lóvasút végállomása, forrás: Hegyvidéki Helytörténeti Gyűjtemény és Galéria
77. kép Kútvolgy, Szent János Kórház, fotó: Danyi B.
78. kép Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
79. kép Zugligeti Szent Család plébániatemplom, fotó: Oravecz I.
80. kép Németvölgy, fotó: Danyi B.
81. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.
82. kép Krisztinaváros, Koós Károly Általános Iskola, fotó: Oravecz I.
83. kép Istenhegy, Jókai Mór Német Tannyelvű Általános Iskola, fotó: Danyi B.
84. kép Kissvábhegy, fotó: Danyi B.
85. kép Magasút, fotó: Danyi B.
86. kép Krisztinaváros, fotó: Oravecz I.
87. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.
88. kép MOM Kulturális Központ
89. kép Németvölgy, fotó: Danyi B.
90. kép Úttörővasút Széchenyi-hegy megálló 1971, forrás: <http://egykor.hu/budapest-xii--kerulet>
91. kép MTA Csillagászati és Földtudományi Kutatóközpont, fotó: FORTEPAN / Kovács Márton Ernő adományozó
92. kép Böszörményi út, Polgármesteri Hivatal, fotó: Oravecz I.



93. kép MOM kulturális Központ, fotó: Oravecz I.  
94. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.  
95. kép Óra villa, forrás: Hegyvidéki Helytörténeti Gyűjtemény és Galéria  
96. kép Istenhegy, fotó: Danyi B.  
97. kép Normafa, fotó: FORTEPAN  
98. kép Kissvábhegy, fotó: Danyi B.  
99. kép Istenhegy, fotó: Danyi B.  
100. kép Kútvölgy, fotó: Oravecz I.  
101. kép Svábhegy, fotó: Oravecz I.  
102. kép MOM Sportközpont, fotó: Oravecz I.  
103. kép Svábhegy, fotó: Oravecz I.  
104. kép Csillebérc, fotó: Oravecz I.  
105. kép Svábhegy, fotó: Oravecz I.  
106. kép Kútvölgy, fotó: Danyi B.  
107. kép Istenhegy, fotó: Oravecz I.  
108. kép Kútvölgy, fotó: Cseh Zs.  
109. kép Széchenyihegy, fotó: Oravecz I.  
110. kép Sashegy, fotó: Oravecz I.  
111. kép Krisztinaváros, fotó: Danyi B.  
112. kép Mártonhegy, fotó: Danyi B.  
113. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
114. kép Svábhegy, fotó: Oravecz I.  
115. kép Koós Károly saját rajza, Koós Károly Általános Iskola  
116. kép Kútvölgy, Devecseri Park, fotó: Nagy Á.  
117. kép Kissvábhegy, fotó: Danyi B.  
118. kép Városmajori Plébánia Templom, fotó: Oravecz I.  
119. kép Zugliget, korábbi Hild villa, fotó: Danyi B.  
120. kép Jánoshegyi kilátó, fotó: Oravecz I.  
121. kép Németvölgy, zsidó temető, fotó: Oravecz I.  
122. kép Budakeszi erdő, fotó: Oravecz I.  
123. kép Normafa, sípálya, fotó: Drobni M.  
124. kép Normafa, fotó: Drobni M.  
125. kép Krisztinaváros, fotó: Danyi B.  
126. kép Krisztinaváros, fotó: Danyi B.  
127. kép Kissvábhegy, fotó: Oravecz I.  
128. kép Kissvábhegy, fotó: Oravecz I.  
129. kép Németvölgy, fotó: Danyi B.  
130. kép Magasút, fotó: Danyi B.

131. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.  
132. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.  
133. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.  
134. kép Széchenyihegy, fotó: Danyi B.  
135. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.  
136. kép Svábhegy, fotó: Oravecz I.  
137. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.  
138. kép Széchenyihegy, fotó: Danyi B.  
139. kép Széchenyihegy, fotó: Danyi B.  
140. kép Széchenyihegy, fotó: Danyi B.  
141. kép fotó: Cseh Zs.  
142. kép Kútvölgy, Szent János Kórház, fotó: Danyi B.  
143. kép Németvölgy, Testnevelési Egyetem, fotó: Oravecz I.  
144. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
145. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
146. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
147. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
148. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
149. kép Kissvábhegy, fotó: Danyi B.  
150. kép Kissvábhegy, fotó: Oravecz I.  
151. kép Kissvábhegy, fotó: Oravecz I.  
152. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
153. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
154. kép Virányos, fotó: Oravecz I.  
155. kép Virányos, fotó: Oravecz I.  
156. kép Csillebérc, fotó: Danyi B.  
157. kép Jánoshegyi kilátó, fotó: Nagy Á.  
158. kép Normafa, fotó: Nagy Á.  
159. kép Városmajor, fotó: Oravecz I.  
160. kép Gesztenyés kert, fotó: Oravecz I.  
161. kép I  
162. kép I  
163. kép Farkasréti temető, fotó: Danyi B.  
164. kép Normafa, fotó: Nagy Á.  
165. kép Normafa, fotó: Nagy Á.  
166. kép Normafa, fotó: Oravecz I.  
167. kép Normafa, fotó: Nagy Á.  
168. kép I

169. kép Hegyvidéki látkép, fotó: Nagy Á.  
170. kép KFKI épülete, fotó:  
171. kép Böszörményi út, Városháza, fotó: Oravecz I.  
172. kép Böszörményi út homlokzatok  
173. kép Hegyvidék látképe a Tóth Árpád sétányról, fotó: Cseh Zs.  
174. kép Libegő, fotó: Nagy Á.  
175. kép Fogaskerekű, fotó: Nagy Á.  
176. kép Széchenyihegy, fotó: FORTEPAN  
177. kép Svábhegy, fotó: FORTEPAN  
178. kép Fogaskerekű, fotó: Nagy Á.  
179. kép Széchenyihegy, fotó: Danyi B.  
180. kép Németvölgy, Testnevelési Egyetem, fotó: Oravecz I.  
181. kép Istenhegy, fotó: Danyi B.  
182. kép Krisztinaváros, fotó: Danyi B.  
183. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
184. kép Krisztinaváros, fotó: Danyi B.  
185. kép Krisztinaváros, fotó: Danyi B.  
186. kép Kútvölgy, fotó: Danyi B.  
187. kép Kissvábhegy, fotó: Oravecz I.  
188. kép Csillebérc, fotó: Oravecz I.  
189. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
190. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
191. kép Mártonhegy, fotó: Danyi B.  
192. kép Normafa pályázat látványtervei  
193. kép Normafa pályázat látványtervei  
194. kép Normafa pályázat látványtervei  
195. kép Normafa pályázat látványtervei  
196. kép Böszörményi úti portálok, látványterv  
197. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
198. kép Kútvölgy, fotó: Danyi B.  
199. kép Széchenyihegy, fotó: Danyi B.  
200. kép fotó: Oravecz I.  
201. kép Csillebérc, fotó: Danyi B.  
202. kép Jánoshegy, fotó: Danyi B.  
203. kép Kútvölgy, fotó: Danyi B.  
204. kép Csillebérc, fotó: Danyi B.  
205. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.  
206. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.

207. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.  
208. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.  
209. kép Széchenyihegy, fotó: Danyi B.  
210. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.  
211. kép Széchenyihegy, fotó: Danyi B.  
212. kép Svábhegy, fotó: Danyi B.  
213. kép Zugliget, fotó: Oravecz I.  
214. kép I  
215. kép I  
216. kép fotó: Oravecz I.  
217. kép Krisztinaváros, fotó: Danyi B.  
218. kép Krisztinaváros, fotó: Danyi B.  
219. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
220. kép Németvölgy, fotó: Danyi B.  
221. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
222. kép Csillebérc, fotó: Danyi B.  
223. kép Krisztinaváros, fotó: Danyi B.  
224. kép I  
225. kép Széchenyihegy, fotó: Oravecz I.  
226. kép Istenhegy, fotó: Danyi B.  
227. kép Krisztinaváros, fotó: Danyi B.  
228. kép fotó: Oravecz I.  
229. kép fotó:  
230. kép I  
231. kép Orbánhegy, fotó: Danyi B.  
232. kép Istenhegy, fotó: Danyi B.  
233. kép Zugliget, fotó: Danyi B.  
234. kép L  
235. kép Kút völgy, fotó: Danyi B.  
236. kép Széchenyihegy, fotó: Oravecz I.  
237. kép Virányos, fotó: Danyi B.  
238. kép I  
239. kép I  
240. kép Virányos, fotó: Danyi B.  
241. kép Zugliget, fotó: Danyi B.  
242. kép Széchenyihegy, fotó: Danyi B.  
243. kép Istenhegy, fotó: Danyi B.  
244. kép Krisztinaváros, fotó: Danyi B.

245. kép I  
246. kép Krisztinaváros, fotó: Danyi B.  
247. kép fotó: Oravecz I.  
248. kép fotó: Oravecz I.  
249. kép Istenhegy, fotó: Danyi B.  
250. kép Istenhegy, fotó: Zombori Zs.  
251. kép Normaafa, fotó: Oravecz I.  
252. kép I  
253. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
254. kép Jánoshegy, fotó: Danyi B.  
255. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
256. kép MOM Kulturális Központ, fotó: Oravecz I.  
257. kép Istenhegy, fotó: Danyi B.  
258. kép Böszörményi út, Városháza tér, fotó: Cseh Zs.  
259. kép Krisztinaváros, Barabás villa, fotó: Danyi B.  
260. kép Normaafa, fotó: Nagy Á.  
261. kép Németvölgy, BIO piac, fotó: Oravecz I.  
262. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
263. kép Németvölgy, Királyhágó tér, fotó: Oravecz I.  
264. kép Böszörményi út, Városháza tér, fotó: Cseh Zs.  
265. kép Istenhegy, fotó: Danyi B.  
266. kép Kút völgy, Szent János Kórház, fotó: Danyi B.  
267. kép Normaafa pályázat látványterv  
268. kép Normaafa, fotó: Nagy Á.  
269. kép külföldi információs táblák  
270. kép külföldi információs táblák  
271. kép külföldi információs táblák  
272. kép külföldi információs táblák  
273. kép külföldi információs táblák  
274. kép külföldi példa, játszótér mozgáskorlátozottak részére  
275. kép Normaafa, fotó: Nagy Á.  
276. kép Alkotás utca, fotó:  
277. kép külföldi példa, üzlet utca  
278. kép Böszörményi út portál látványterv  
279. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
280. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
281. kép Normaafa, fotó: Nagy Á.  
282. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.

283. kép Böszörményi út portál látványterv  
284. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
285. kép Németvölgy, fotó: Oravecz I.  
286. kép Krisztinaváros, fotó: Cseh Zs.  
287. kép Krisztinaváros, fotó: Oravecz I.  
288. kép külföldi példa, köztéri „szélerőmű”  
289. kép külföldi példa, BIPV  
290. kép Böszörményi út, Városháza, fotó: Oravecz I.  
291. kép külföldi példa, BIPV  
292. kép külföldi példa, BIPV  
293. kép külföldi példa, BIPV  
294. kép Istenhegy, „Zöld” benzinkút, fotó: Zombori Zs.  
295. kép külföldi példa, BIPV  
296. kép külföldi példa, BIPV  
297. kép külföldi példa, BIPV  
298. kép külföldi példa, BIPV  
299. kép külföldi példa, BIPV





# A TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV KÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDTEK

## Településrendezés:

Hegyvidéki Önkormányzat, Városrendezési  
és Főépítési Iroda

Szabó-Kalmár Éva  
irodavezető

Hathy Zsuzsanna Judit  
főépítész

Horváth Anna  
irodavezető-helyettes

Cseh Zsolt  
okl. építészmérnök

Eleven Katalin  
okl. építészmérnök

Mezei Virág  
okl. építészmérnök

Vargáné Pató Georgina  
okl. építészmérnök

## Szakmai konzultáció:

CompArt Stúdió Kft.

## Épített örökségünk:

Bodnár Gábor

Balassa János  
építész

Beöthy Mária  
okl. építészmérnök  
okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök

Ráday Mihály  
okl. művészettörténész, operatőr, újságíró  
A Budapesti Városvédő Egyesület elnöke

## Természeti környezet:

Drobni Mária  
okl. táj- és kertépítész mérnök  
vezető tervező

## Fotók:

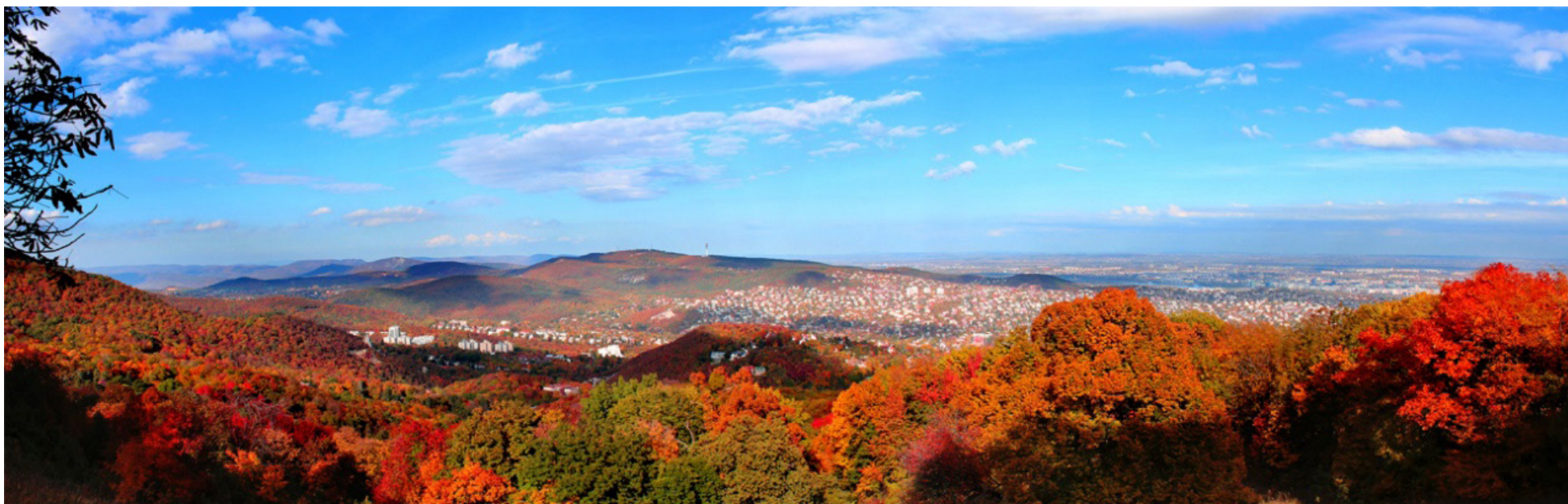
Danyi Balázs  
Oravecz István  
Nagy Ákos







HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT



Fotó: <http://www.kockart.hu/gallery/podinorma-fa-19516>