



BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV



HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Településképi Arculati Kézikönyv

Készült a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városrendezési és Főépítészeti Irodájának irányításával 2017-ben, amely módosításra került 2021-ben és 2023-ban.

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

1. BEVEZETÉS	9		
1.1 A Hegyvidék arculati kézikönyvének célja és háttere	9	4.2 Kisvárosias karakterű terület	58
1.2 A kézikönyv viszonya a többi településrendezési eszközhez	10	4.3 Kertvárosias karakterű terület	60
1.2.1. Kerületi szintű szabályrendszer elemei	10	4.4 Svábhegyi villák területe	62
1.2.2. Egyéb dokumentumok:	10	4.5 Svábhegyi, széchenyihegyi egykori szanatóriumok és üdülőszállók területe	65
1.3 Településképi arculat és fenntarthatóság	12	4.6 Telepszerű, csoportos jellegű beépítés	67
1.3.1. Környezeti fenntarthatóság	12	4.7 Pavilonos elrendezésű intézmény	69
1.3.2. Gazdasági fenntarthatóság	13	4.7.1. Szent János Kórház	69
1.3.3. Társadalmi és kulturális fenntarthatóság	13	4.7.2. A Testnevelési Egyetem kampusza, a volt Sportkórház területe	70
2. A KERÜLET BEMUTATÁSA	15	4.8 Történeti telepszerű beépítés	71
2.1 A kerület bemutatása és települési karaktere	15	4.8.1. A Kiss János altábornagy utcai épületegyüttes	71
2.2 A Hegyvidék városrészei	17	4.8.2. Ügyészek és Bírák telep	73
2.3 A kerület meghatározó zöldfelületei	28	4.8.3. A Hollósy Simon utcai épületegyüttes	74
3. ÖRÖKSÉGÜNK	31	4.8.4. A Virányosi tisztviselőtelep	75
3.1 A települési karakter kialakulása	31	4.9 Csillebérci üdülőterület	76
3.2 A Hegyvidék szellemi öröksége	38	4.10 Erdőterületek	77
3.2.1. Az építészet és a művészetek kapcsolata a településképben	40	4.11 Közpark	79
3.3 Az épített örökség védelme	41	4.12 Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe	81
3.3.1. Országos védettségű épületek és emlékek	41	4.13 Temető	82
3.3.2. Fővárosi helyi védelem	41	4.14 Normafa Park	83
3.3.3. Kerületi helyi védelem	42	4.15 Zöldbe ágyazott különleges területek	86
3.3.4. Kerületi történelmi emlékhelyek	44	4.16 Településképi szempontból jelentős útvonalak és látványok	87
3.4 Védett természeti értékek, egyedi tájértékek	47	4.16.1. Böszörményi út - a Hegyvidék főutcája	88
3.4.1. Országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló területek	47	4.16.2. Az Alkotás utca - a Hegyvidék körútja	89
3.4.2. Fővárosi védett területek	47	4.16.3. A kerület karakterformáló közlekedési létesítményei	90
3.4.3. Fővárosi védelem alatt álló természeti értékek	48		
3.4.4. Natura2000 területek	49	5. AJÁNLÁSOK	93
3.4.5. Egyéb értékek	49	5.1 Általános ajánlások	94
3.4.6. Az erdőterületek, mint az ökológiai örökség részei	50	5.2 Jellemzően beépített területekre vonatkozó ajánlások	95
4. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK	53	5.2.1. Terepalakítás	95
4.1 Nagyvárosias (jellemzően zárt sorú) karakterű terület	55	5.2.2. Beépítési mód, épületelhelyezés	96
		5.2.3. Tetőkialakítás és tömegképzés	96

5.2.4.	Épületmagasság	97
5.2.5.	Épületgépészeti berendezések megjelenése	98
5.2.6.	Az épületek színharmóniája és anyaghasználata	99
5.2.7.	Homlokzati színek és struktúrák	100
5.3	Jellemzően szabadonálló karakterű területekre vonatkozó ajánlások	101
5.3.1.	Telepítés	101
5.3.2.	Tetőkialakítás és tömegképzés	101
5.3.3.	Kerítés	102
5.3.4.	Garázs és gépkocsi tárolás	103
5.4	Városias karakterű területekre vonatkozó ajánlások	104
5.4.1.	Tetőkialakítás	104
5.4.2.	Tűzfalak	104
5.4.3.	Erkélyek utólagos beépítése	104
5.5	Lakótelepek területére vonatkozó ajánlások	105
5.6	A Normafa Park területére vonatkozó ajánlások	105
5.7	A Svábhegyi villák területére vonatkozó ajánlások	106
5.8	Közterületekre vonatkozó ajánlások	106
5.9	Közterületen létesített ideiglenes árusítóhelyre, vendéglátó teraszra és installációra vonatkozó ajánlások	108
5.9.1.	Cégjelzések	109
5.9.2.	Ideiglenes árusítóhelyek	109
5.9.3.	Vendéglátó teraszok	109
5.10	Portálok kialakítására vonatkozó ajánlások	110
5.11	Cégjelzésekre és épületfeliratokra, reklámokra, reklámhordozókra és reklámhordozót tartó berendezésekre vonatkozó ajánlások	111
5.11.1.	Cégjelzések típusai	112
5.11.2.	Cégjelzésekre, épületfeliratokra és a közérdekű tájékoztatást nyújtó berendezésekre vonatkozó ajánlások	114
5.11.3.	Reklámok, reklámhordozók és reklámhordozót tartó berendezések típusai	118
5.11.4.	Reklámokra, reklámhordozókra és reklámhordozót tartó berendezésekre vonatkozó ajánlások	120
5.11.5.	Reklámok, reklámhordozók és reklámhordozót tartó berendezések elhelyezésének rossz példái	122

6. JÓ PÉLDÁK - ÉPÜLETEK, ÉPÍTÉSZETI RÉSZLETEK, KERÍTÉSEK, KERTEK, ZÖLDFELÜLETEK, KÖZÖSSÉGI TEREK **123**

6.1	Kerítések, támfalak	123
6.2	Zárt veranda, terasz, előtető	125
6.3	Ajtók, ablakok	128
6.4	Anyaghasználat	130
6.5	Homlokzatképzés, színhasználat	134
6.5.1.	Részletképzések (díszek, burkolat díszes kialakítása)	135
6.6	Közterületek és közösségi terek kialakítása	136
6.6.1.	A közösségi terek karakterformáló szerepe	137
6.6.2.	Művészet a közterületeken	138
6.6.3.	Útbaigazító és információs jelek	139
6.6.4.	A közterületek és közösségi terek akadálymentes kialakítása	141

7. JÓ PÉLDÁK - SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYFAJTÁK, REKLÁMHORDOZÓK, EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEK **143**

7.1	Üzletek és portálok	144
7.2	Hirdetések, reklámtáblák	145
7.3	Megújuló energia berendezéseinek településképi megjelenése	147
7.4	Zöldtető és zöldhomlokzat kialakítása	150
7.4.1.	Zöldtetők és zöldhomlokzatok legfontosabb előnyei	152
7.4.2.	Zöldtetők típusai	154

FELHASZNÁLT IRODALOM **157**

KÉPEK ÉS ÁBRÁK JEGYZÉKE **159**

SZERZŐK 2017 **163**

SZERZŐK 2021 **164**

SZERZŐK 2023 **165**

„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, így 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 kerület épületeinek és köztereinek összessége, látható tárgyi lenyomata az adott közösség életének, múltjának. Egyben mindig az éppen aktuális jelen, amelybe be kell illeszteniünk 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 koncentrálna próbálja meghatározni környezetét. Harmóniára törekszik-e, vagy csak a saját szílamára 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 meglévő szövetébe.

Kiadványunkat ezúton 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



BEVEZETÉS

1

1.1 A Hegyvidék arculati kézikönyvének célja és háttere



3. kép

Jelen kézikönyv elkészítéséről a 314/2012. (XI.8.) számú Kormányrendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési 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.

A jogszabályi változásokra tekintettel a kézikönyv módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) számú Kormányrendelet előírásainak figyelembevételével készült.

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 épített és a természeti környezetet egyaránt.

Településfejlesztési Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS);



4. kép

A képviselő testület 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 az Önkormányzat helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletei határozzák 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, hogy a helyi társadalom rugalmasan alkalmazkodni tudjon a természet változásaihoz.



6. kép





7. kép



8. kép



9. kép



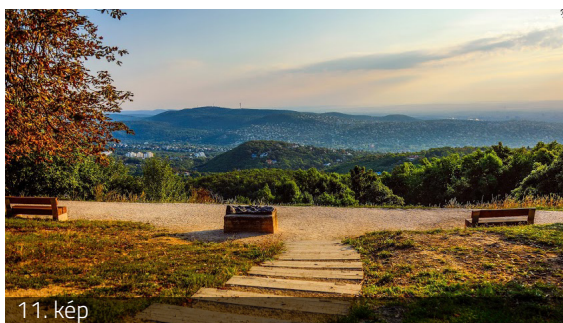
10. kép



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

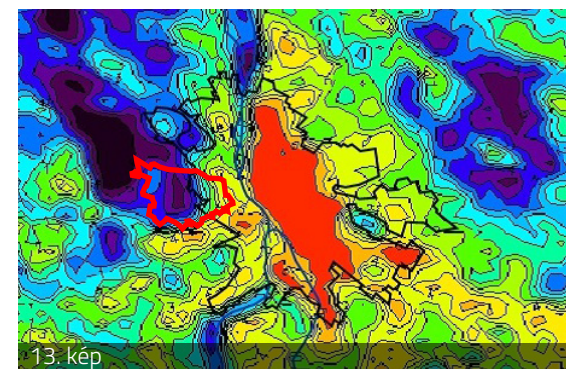
Mivel a klímaváltozásban kritikus szerepet játszó hőszigetek jelentős része a városi területekhez kötődik, a településen belüli zöldfelületek – az erdők, parkok, vagy a zöldtetők és zöldhomlokzatok – kiemelkedő szerepet játszanak a település mikroklímájának alakításában. Ezáltal a zöldterületek fenntartása 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, természetközeli területek pedig a csapadékvíz visszatartásában és kezelésében pótolhatatlanok.



12. kép

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



13. kép

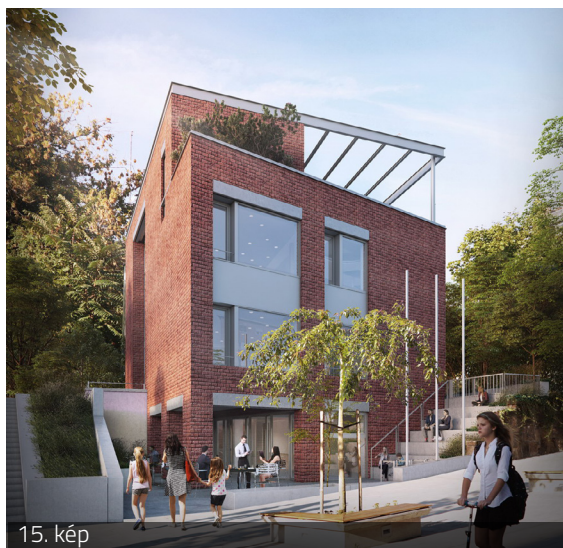


14. kép



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 jóvátehetetlen 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



19. kép

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 erdőivel 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 expansziójának 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, Istene-hegy, 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 marginálisan érintik, területe sosem volt célpontja nagyobb léptékű ipari területek kialakításának.

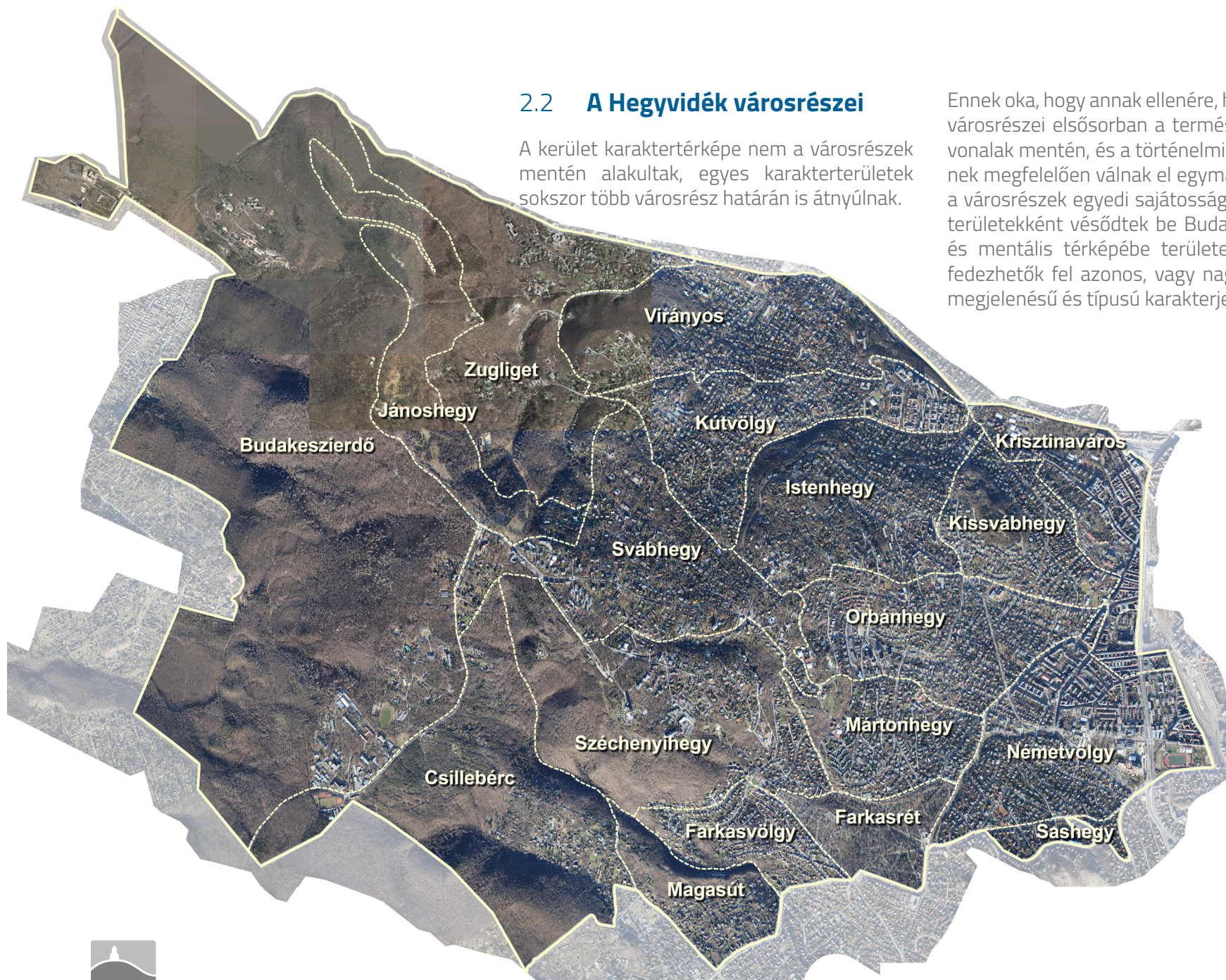
A kerület egyik legfontosabb szerepe a Fővárosban a „Budapest tüdeje” szerepkör, hisz a természetközeli erdők és rétek megközelítőleg az egész kerület egyharmadát borítják.

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.

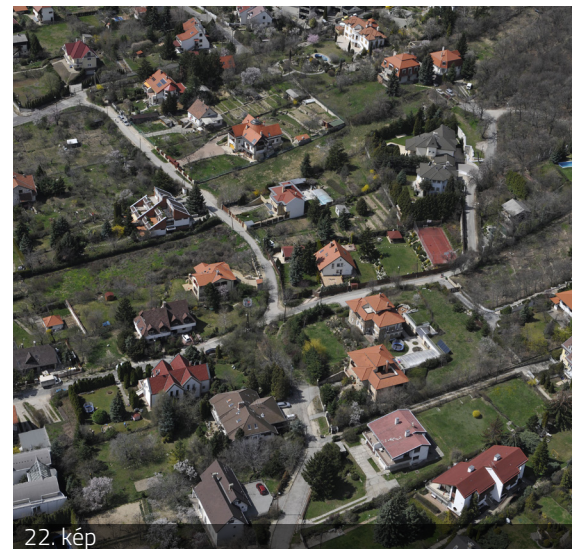


Magasút

Magasút legfőbb látványossága az Ördög-
orom sziklatömbje, amely népszerű kirán-
dulóhely, környezetében számos védett
növényfajjal. Sűrű déli területe a XIX. század
második felétől épült be. A városrész északi
részét erdő borítja, amely elválasztja Farkas-
völgyet a Magasút lakóterületeitől. A Magas-
úti lejtő és az Adorján utca között beerdősült
üdülőterület, a Nőszírom utca mentén, az erdő
szélén hétvégi házak találhatók. Ennek meg-
felelően 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 tele-
pülési szövetet tagoló erdőfoltok közül említ-
ésre méltó a Hunyad-orom Budai Tájvédelmi
Körzetbe tartozó erdő együttese. A városrész
markáns elemei a MOME Művészeti Egyetem,
a Máltai Szeretetszolgálat Központja és a HM
Haditechnikai Intézet.

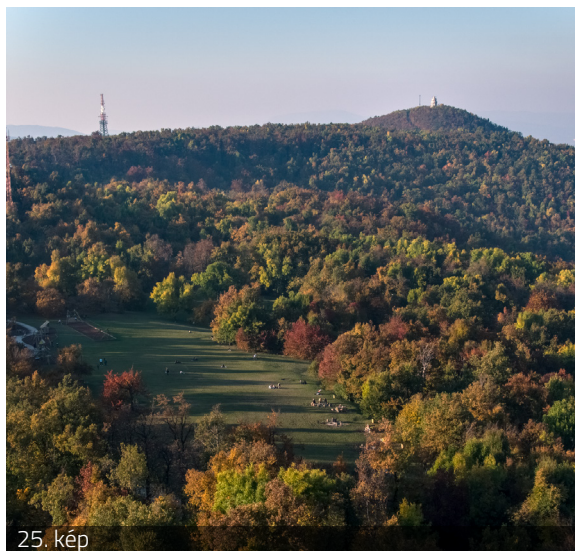


23. kép



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 Csillebérci üdülőtábor és olyan népszerű kiránduló célpontok találhatók itt, mint Makos-Mária és Virágvölgy.



27. kép



28. kép



29. kép

Zugliget

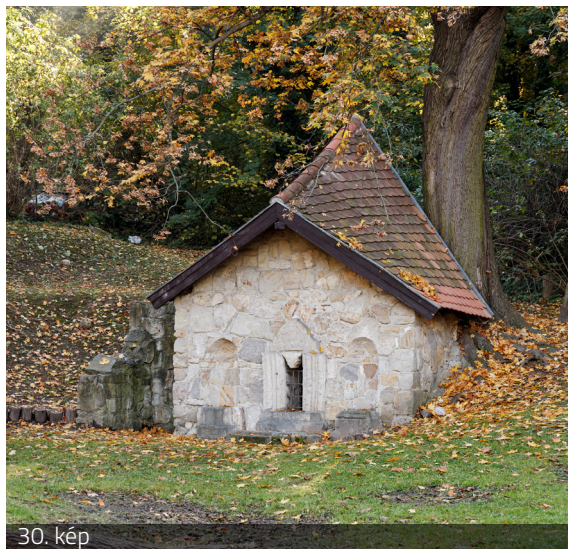
A városrész átmenetet képez az erdőterület és a lakóterület között. Településszerkezeti szempontból mozaikos, az erdőfoltok újszerűen benyúlnak a beépítésbe. Az egykori polgári nyaralóépületek helyenként még megtalálhatók a különböző korokban épült társasházak és lakótelepek között, jellegzetes, erdőterületbe ágyazott épületegyüttesei 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 nagykertes telekszerkezetet, ezáltal értékes zöldfelületben gazdag városrész. A Fogaskerekű vasúttal és a Diós árokkal kísért erdőterület mellett elsősorban társházak 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

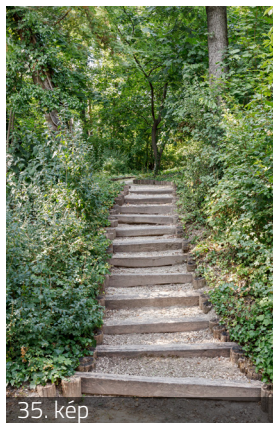


33. kép



34. kép





35. kép



36. kép



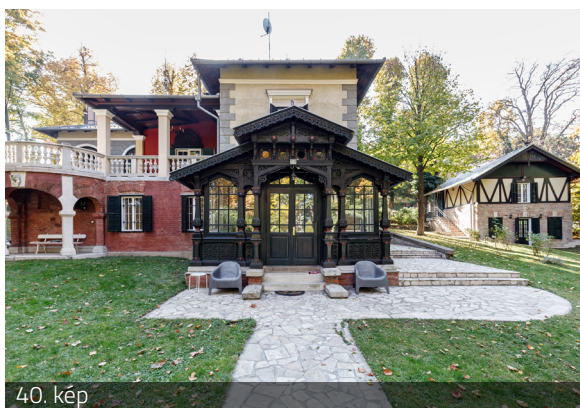
37. kép



39. kép



38. 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 színfoltjai 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 a 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 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

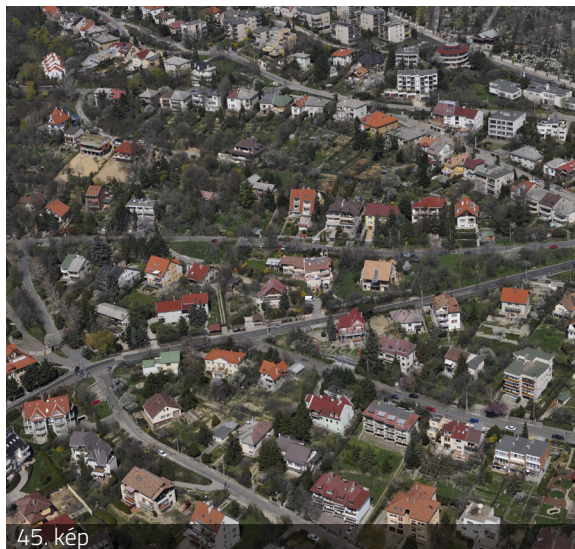


43. kép



44. kép





45. kép

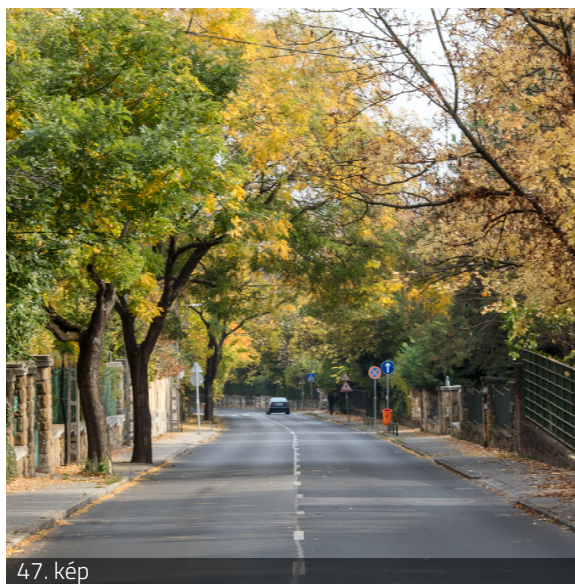


46. kép

Mártonhegy

A Mártonhegy a Svábhegy délkeleti 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 a 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, a földszintes házak megjelenése mellett a gyógyászati jellegű 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 Gesztenyés-kert, 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.

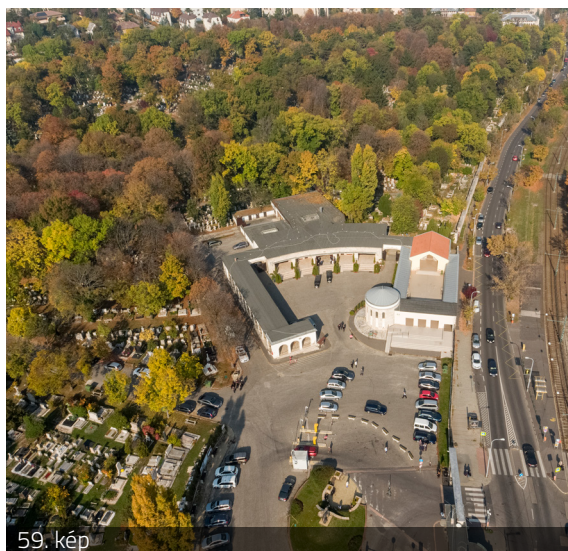
Számos kiemelkedő személyiség - művészek, tudósok, sportolók, politikusok, egyházi és közéleti személyiségek - nyughelye. Sok a neves szobrászművészek által készített művészi értékű síremlék.



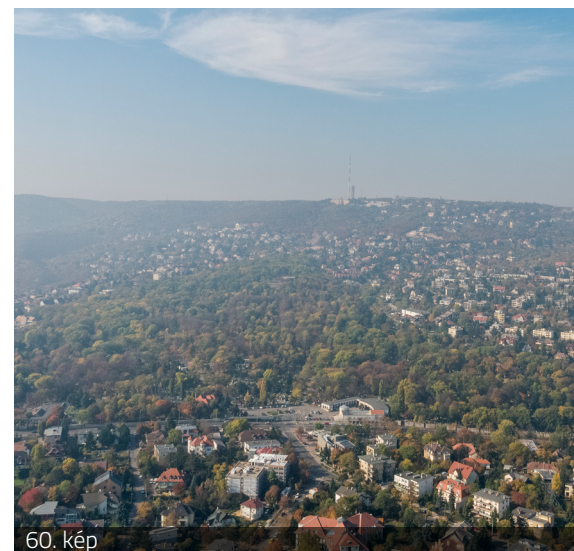
57. kép



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 teletszerű beépítések is kialakultak az Edvi Illés és a Hóvirág út mentén.

A területen döntően lakóépületek találhatók, de elszórtan előfordul szállásslolgáltatás, 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 rendkívüli módon dominál a kerület településképeiben.



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) közti kapcsolatot a zöld folyosók (fasorok, zöld sávok) jelentik, melyek szerepe igen nagy, mind a vizuális kapcsolat, mind pedig 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 településképe 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



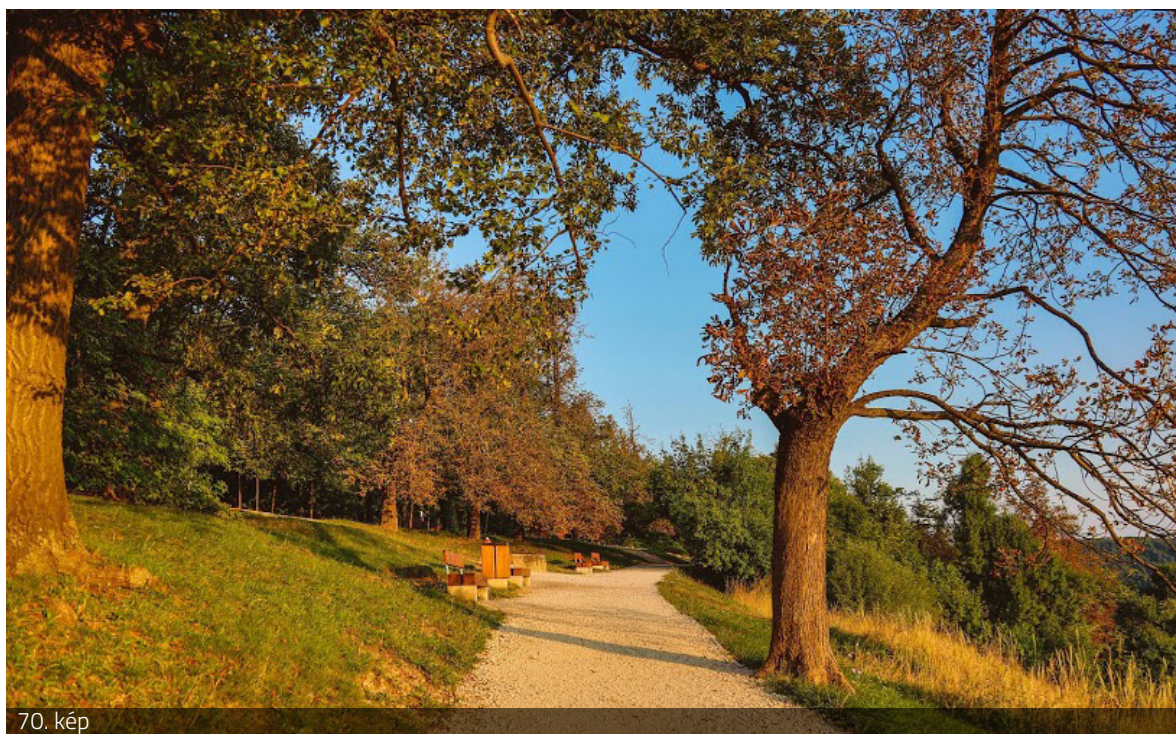
67. kép



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 erdői 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 építészetének 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. (Buda-pest Településképi Arculati Kézikönyv)



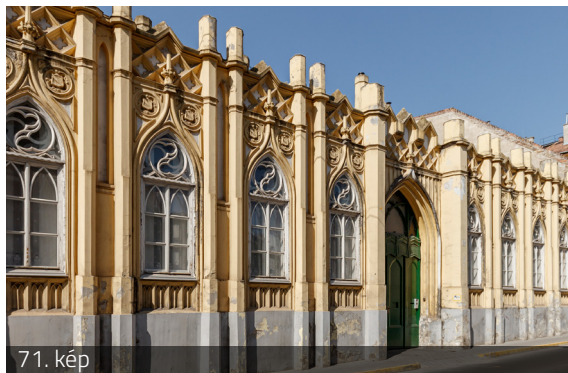
A romantika és a klasszicizmus kora

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 a 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 megjelent a romantikus stílus is. Ezt követően, az 1860-as évektől a lombfűrészelt díszítésű fatornácos, faormozatos svájci villák váltak egyre népszerűbbé.



71. kép



72. kép



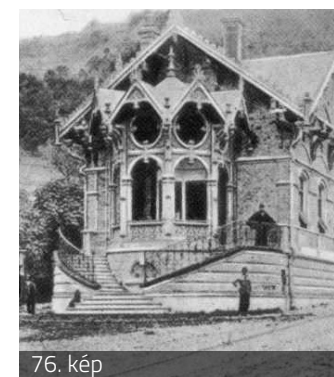
73. kép



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 épültek 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 kijebb 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 emblematiszmus 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



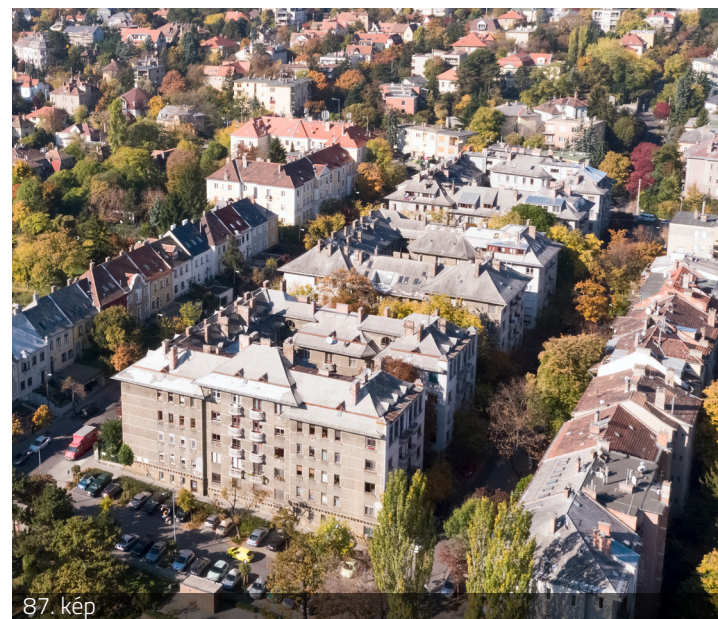
84. kép



85. kép



86. kép



87. kép

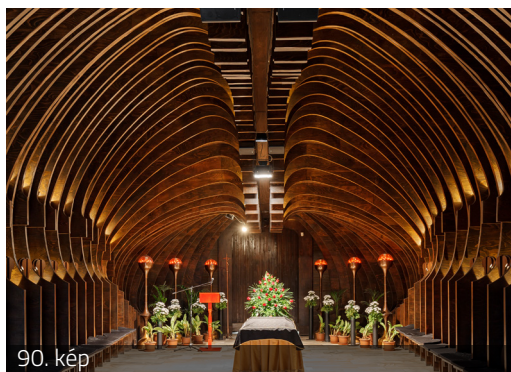




89. kép



88. kép



90. kép

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 állagromláson 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.



91. kép



92. kép



93. kép



A kortárs építészet jelenléte

A Hegyvidék a kezdetek óta Buda, majd később a Főváros tehetősebb polgárainak volt kiránduló-, üdülő- és lakóhelye. Ezáltal építészetében rendszeresen fellelhetjük a kor legelőremutatóbb irányzatait és legkiválóbb építészeit. Ybl Miklós, Hild József, Hauszmann Alajos, később Kós Károly, Medgyaszay Vilmos, Molnár Farkas, Árkay Aladár és fia, Bertalan, Kotsis Iván, Rimanóczy Gyula, Kauser Lipót majd a világháború után Farkasdy Zoltán tették le névjegyüket a kerületben. 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 kerületnek. Munkásságuk főképp a villa- és társasház-építészetben jelenik meg, emellett egy-két szakrális és közösségi épület is jelzi tudásukat.



96. kép



94. kép



95. kép



97. kép



98. 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. század 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 természetes eredetű tó is volt, mely mára kiszáradt. Haggenmacher



107. kép



108. kép

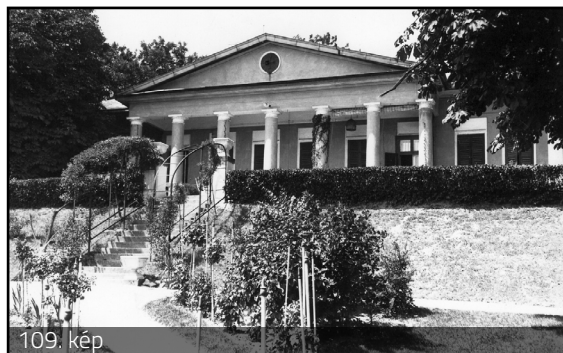


Károly halála után örököse a fővárosnak ajándékozta az ingatlant azzal a feltétellel, hogy területét gyermekintézet céljára használják. A Kossuth Nevelőotthon az 1990-es évekig működött.

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.



109. kép

A Normafa

A hagyomány szerint a Normafa tetején 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 elénekelt Bellini Norma című operájának nagyjáróját. Ettől kezdve viseli az öreg bükk környéke a Normafa elnevezést.



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 is mindig kéz- a kézben járva erősítették egymást. Közös hozták létre a városi környezetet, a település arculatát, mely jelen van a falakon, a köztereken, együttesen éltetve 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 utcaképezének.



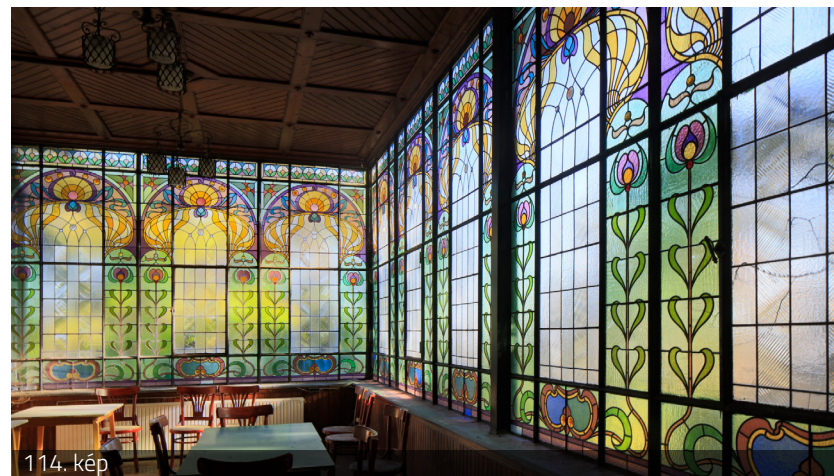
111. kép



112. kép



113. kép



114. kép



3.3 Az épített örökség védelme

A védett épületek, építmények, emlékhelyek, stb. több szintű, az országostól a helyi védelemig 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 városiasabb 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 alapján a fővárosi helyi védelmet a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének önkormányzati rendelete határozza meg.

A rendelet megalkotásának célja a Budapest városképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének megővése a jövő nemzedék számára. A rendelet értelmében 2023-ban a XII. kerületben 77 épület és 3 épületegyüttes élvez fővárosi helyi védettséget.



A rendelet meghatározza az építészeti örökség helyi védelmének feladatait.

Ezek különösen a műemléki védelemben nem részesült legértékesebb, különleges oltalmat igénylő építészeti, építészettörténeti, várostörténeti 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 értékvédelmi pályázat keretében történik. A pályázat kiírására gazdasági nehézségek miatt 2019 óta nem került sor.

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 Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos önkormányzati rendelete rendelkezik.

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, melyek 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.

Tartsay Vilmos utca mentén álló sorházas terület

A lakótelepet észak felől a Tartsay Vilmos utca, nyugat felől a Brassai Sámuel utca határolja. Keleti határa mentén szomszédos ingatlanok telkei futnak. Dél felől az Alkotás-Csörsz utcai bevásárló központ helyezkedik el.

Az 1938-42 között beépült sorházas telepen egyemeletes lakóépületeket építettek. A telepet 36 épület alkotja. A telepen található

Bálint Sándor építész önmaga számára épített lakóháza is.

A telep 1928-36 között több ütemben kialakított telkekből kialakított területen, konkrét várostervezői koncepció alapján és gondosan kidolgozott szabályozással került felosztásra. A telep vizsgált 36 épülete közül az első ütemben, vagyis 1944-ig 20 épület épült meg, két telekre pedig 1977 után épültek fel a házak.

A telkeken megvalósult beépítés a Magyarországon ritkának számító, egyemeletes sorházas beépítés kvalitásos példája. Az épületek többsége családi ház, de a telepen találunk kétlakásos társasházakat és egy ikerházat is. Az első ütemben emelt épületek a magastetős modern stílusú családi házak típusába tartoznak. Az épületek nem egységes típustervek, hanem a telektulajdonosok egyéni megrendelése alapján, több építész egyedi tervei szerint készültek.



A telep teljes beépítése a későbbi építési periódusokban is a két világháború közötti szabályozásnak megfelelően valósult meg, és ezt az egységes arculatát máig őrzi.

A telepen találjuk Széll László (1903-1976) építész és szakíró saját maga számára tervezett, valamint egy további épületét is. A telep épületegyüttese mind településtörténeti, mind várostervezési, mind építészettörténeti szempontból értéket képvisel.

Az elmúlt évtizedekben az épületek közül többet felújítottak, átalakítottak, bővítettek, néhányat újjáépítettek. Az épületek jó műszaki állapotban vannak. Az épületegyüttes több tagja máig őrzi építés-korabeli homlokzati nyílásrendszerét és nyílászáróit, minimális homlokzati plasztikáját, erkélykorlátját, anyaghasználatát. Az épületeken kívül több helyen az eredeti kerítések is megtalálhatók.



116. kép

Hollósy Simon utcai terület

A lakótelepet északnyugat felől a Németvölgyi út, illetve hat Németvölgyi úti ingatlan telke határolja. Északkeleti határa mentén szomszédos ingatlanok telkei futnak. Délkelet felől a Böszörményi út és öt ingatlan határolja. Délnyugati oldalhatára mentén a Németvölgyi Általános Iskola és a volt Csendőrlaktanya épületei helyezkednek el.

A lakótelep egy rendkívül gondosan kidolgozott várostervezési koncepció alapján valósult meg. Granasztói Pál a telkek kiosztásának és az épületek elhelyezésének szigorú rendjével egy sajátos, intim teret hozott létre a Hegyvidék központjának közelében. Ugyanakkor a két főút közötti elhelyezésével a telep kedvező megközelíthetőségét is biztosította.

Figyelemre méltó az épületek arculatának egységes, ugyanakkor változatos építészeti kialakítása. Nem típustervek alapján készültek, hanem több építész egyedi tervei szerint valósultak meg.

A telep épületegyüttese mind településtörténeti, mind városépítészeti, mind pedig építészettörténeti szempontból a kerület egyik jelentős objektuma, melynek megőrzésére, állagmegóvására, eredeti állapotának helyreállítására törekedni kell.



117. kép



118. kép



119. kép



120. kép



Margaréta utcai terület

A területen azonos szélességű telkeken, zárt sorú beépítésben, egyforma méretű előkerttel, párkánymagassággal, nyeregvető gerincmagassággal, beépítési mélységgel épült, modern stílusú — a 11. sz. alatti épület kivételével, mely az 1960-as években épült — az 1930-as években emelt többlakásos társasházak állnak.

Az egyes épületek nem típustervek alapján, hanem több építész által készített, egyedi tervek alapján épültek fel. Az épületek egy-egy utcaképet alkotnak; valamennyi épület erkélyekkel néz az utca felé, homlokzati nyílásrendszerük nyugodt, kiegyensúlyozott összképet ad, a homlokzati architektúrát a földszinti (lábazati szinti) kő homlokzatburkolatokon és a bejárat megfogalmazásán túl egyedül az erkélyek korlátjai jelentik, különben a homlokzatok dísztelenek. Az épületek előtt velük egykorú kerítések és kapuk állnak.

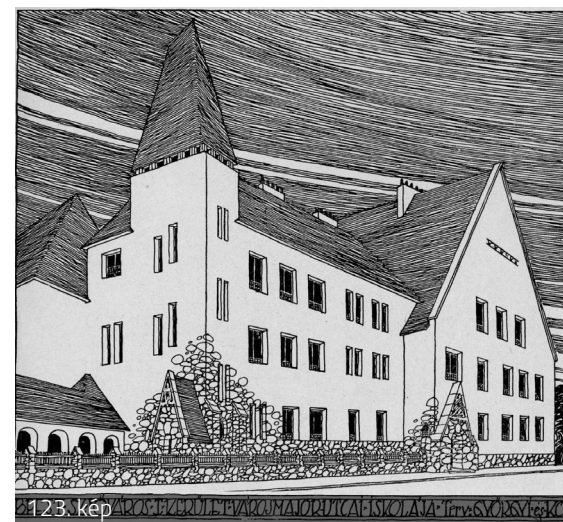
Az épületek a kor progresszív építészeti gondolkodásának megfelelően a modern építészeti szemlélet („stílus”) egy puritán, ésszerű változatát valósítják meg. Valamennyi épület jó építészeti színvonalat képvisel. Telepszerű beépítésben állva, mindenképpen védendő utcafépítő értéket képviselnek.

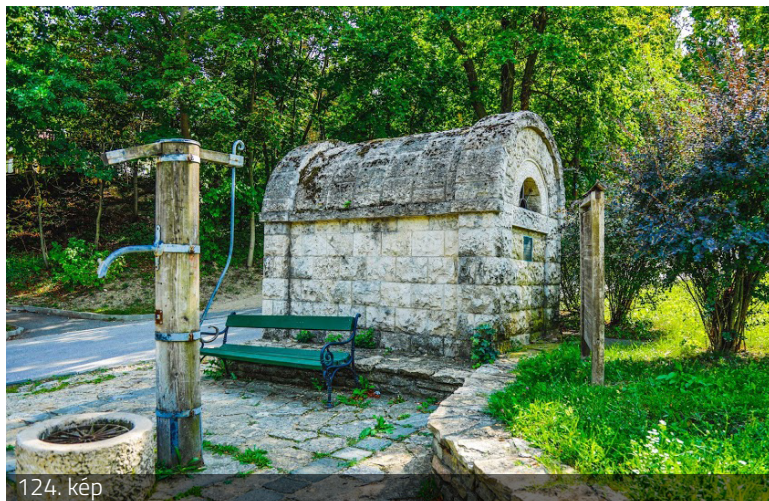


3.3.4. Kerületi történelmi emlékhelyek

A kerületben ugyan nem található a Nemzeti Örökség Intézete, illetve a történelmi emlékhelyekről 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. szám alatt már az 1760-as évektől működő Istenszeme-vendégfogadó épülete, ahol 1837-ben a császári rendőrség elfogta Kossuth Lajost, majd bebörtönözte.





124. kép



125. kép



126. kép

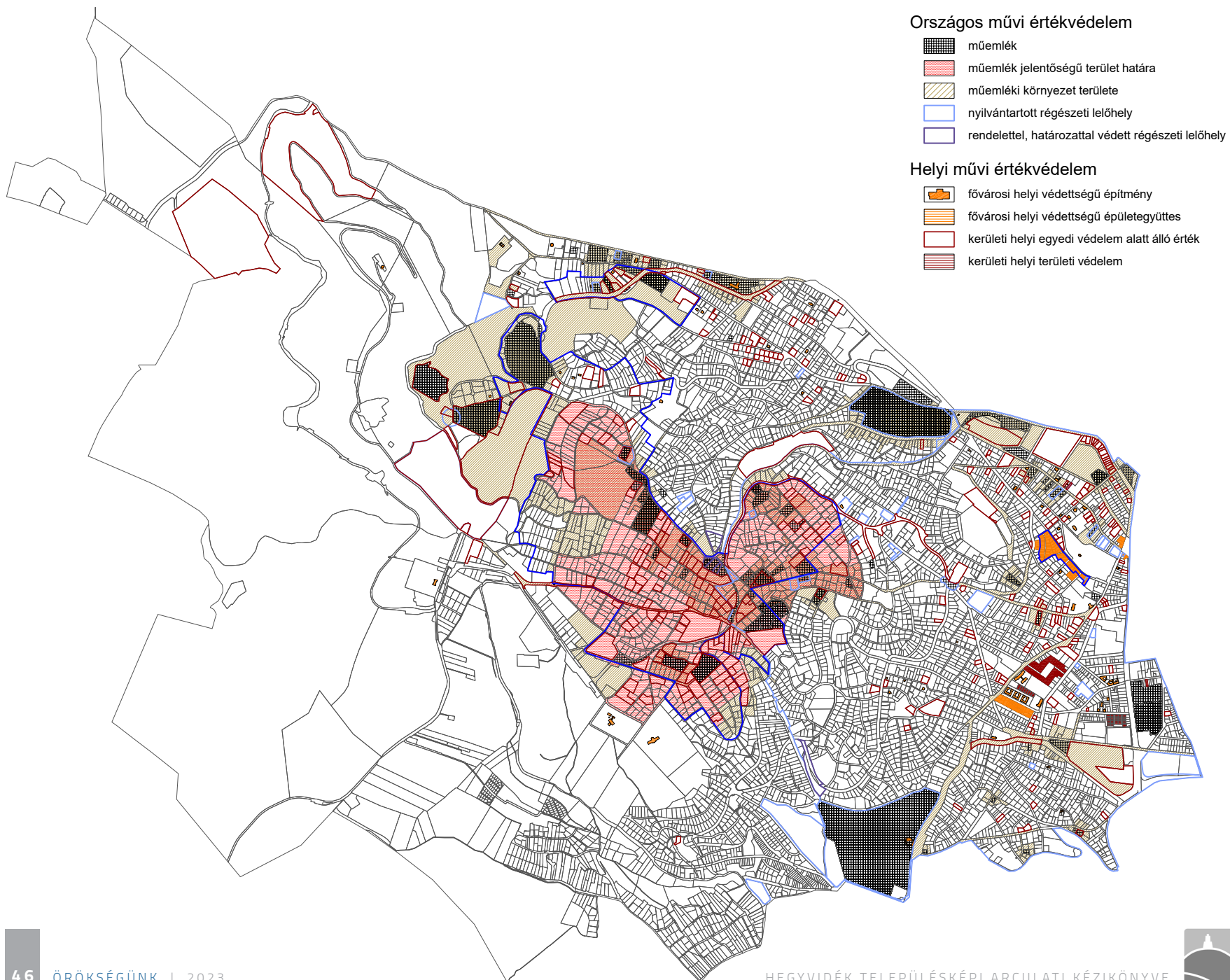


127. kép



128. 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 növénytakasú-sokkal. 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 területet (Költő u. 21.) 1985-ben nyilvánították országosan védetté kultúrtörténeti indokokból. A bekerített, parkszerűen kialakított kert általában rendezett képet mutat. Értékes hársak, vadgesztenyék találhatóak 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-Svábhegyen.

E területeken belül néhány barlang vagy üreg ismert, illetve feltárt (pl. Farkas-völgyi szikla-üreg, János-hegyi átjáró barlang, Kis-Svábhegyi 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-orom természetvédelmi terület

Budapest XII. kerület, Edvi Illés út északi és déli oldala mentén található, 175 416 m² terület. A védett élőhely magában foglalja az Ördög-oromot, 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 itt, köztük 44 védett. A legelterjedtebb fás társulás a mészkedvelő tölgyes.

Geológiai értékét a hegy fő tömegét alkotó tűzköves triász dolomit, valamint eocén abrasiós 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 területéhez tartozik az Edvi Illés úti mészkedvelő tölgyes. Nyolc lágyszárú védett faj is található itt. A terepviszonyok változatosak, a meredek lejtőket vízmosások tagolják. Ördög-órom felől kiemelkedő tájképi látványt nyújt.

A Denevér út, Szűnyog út, Fodor utca által határolt ún. Denevér úti gyeppoltot 1994-ben nyilvánította a kerületi önkormányzat helyi védettségűvé, 1999-ben fővárosi oltalom alá helyezték. Értékes vegetációját a dolomiton kialakult nyílt sziklagyep, valamint a lejtős-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-Svábhegy természetvédelmi terület
- Denevér úti gyeppolt természetvédelmi terület
- Fácános természetvédelmi terület
- Csillagvölgyi út természetvédelmi terület
- Kissvábhegy

- Istenhegyi úti kert természetvédelmi terület
- Művész úti kert természetvédelmi terület

A Kis-Svábhegy valójában a Budai hegység egyik előreugró tagja, melyet a kerület zöldvezeti 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 zoológiai értékei mellett kiemelkedő jelentőségűek geológiai értékei. A fővárosi védelem alatt álló Kis-Svábhegyen például, több védett növényen kívül, él egy már 30–40 éve kihaltak hitt mérsékelt övi orchideafaj. 2016-ban adták át a Kis-Svábhegyi élményösvényt, mely egy gyermekek részére kialakított tanösvény.

3.4.3. Fővárosi védelem alatt álló természeti értékek

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





129. 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., a Hegyhát út 33-35., a Karthauzi utca 12. szám alatti telken. Értékes szoliter fák vannak pl. a Széchenyi-emlék út 1., a Karthauzi utca 4., a Fülemlé út 3. szám alatti telken.



130. kép



131. kép



Ezen túlmenően olyan egyedi értéket képviselő, általában épített elemek is találhatók a területen, amelyek az egyedi tájértékek közé sorolhatók. Ilyen pl. a Széchenyi kilátó, az Ordas utca 8. szám alatt 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 fásor, 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 Ördög-omro a hozzá tartozó ördög-omri kőfejtővel, a farkasvölgyi karsztbokor erdővel és az Edvi Illés úti mészkedvelő tölgyessel.

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

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

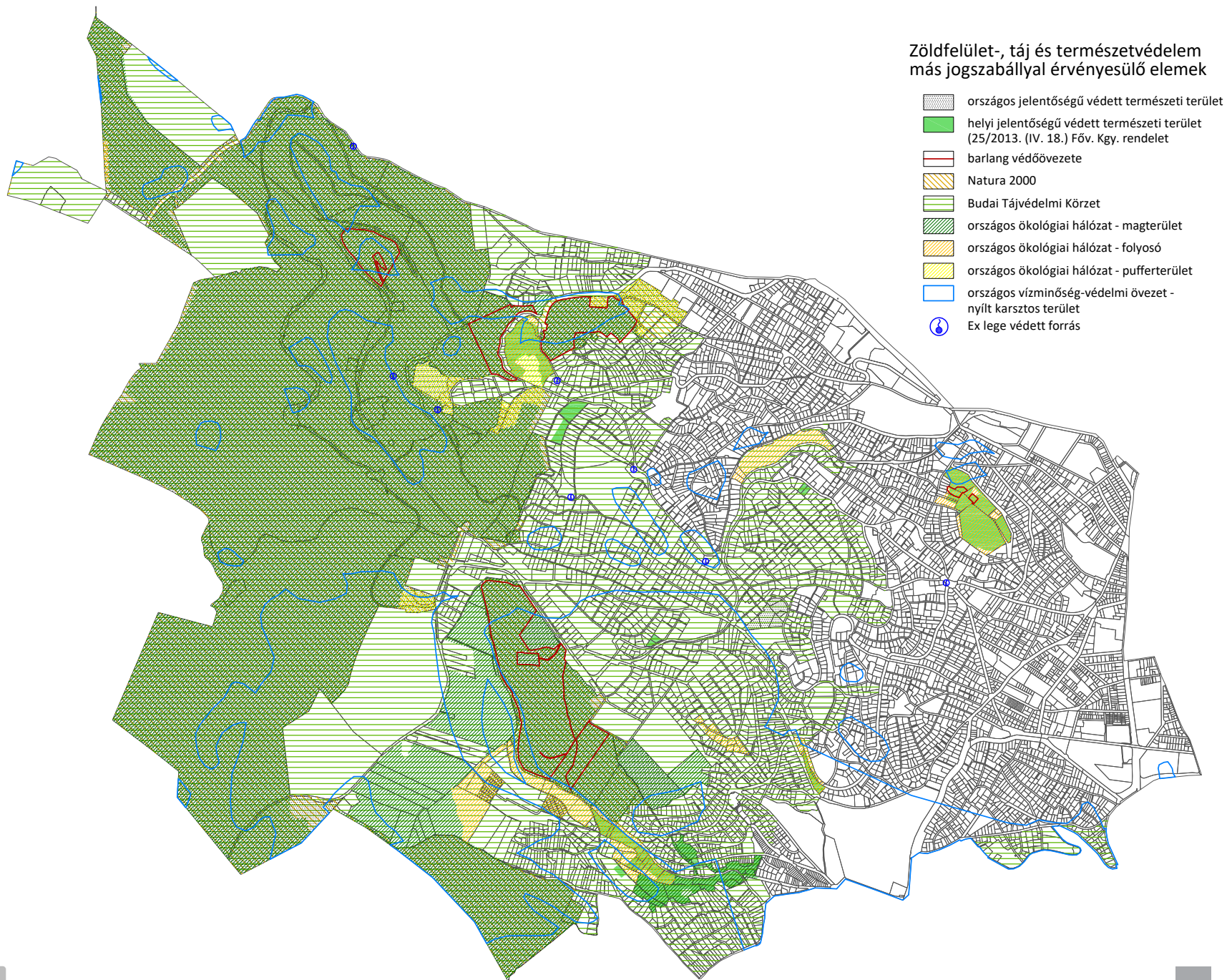
A kerületrész erdői gyakorlatilag telepített erdők. Társulást alkotó főbb nemzetségek: tölgyek, cser, bükk, kisebb részesedéssel egyéb lombosok (kőrisek, juharok, gyertyán, hársl) és fenyves. A területek többsége üzemtervezett erdő. Erdészeti jelentőségük alapján a tölgyesek és a bükkösök képezik az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

A kerület erdőiben az erdőművelés szárló 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 Ördög-omro és a Kis-Svábhegy bemutatására.

132. kép





TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

4

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

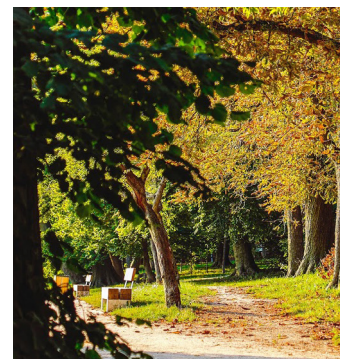
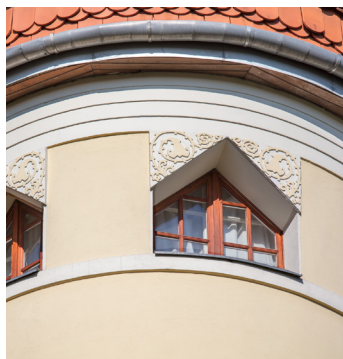
A karaktert meghatározó legfontosabb tényezők a beépítés módja (forma, arányok, telekszerkezet, kerthasználat), a térstruktúra (térfalak, légtérarány, közterület használatának módja), az építészeti tömegképzés és az építészeti részletek.

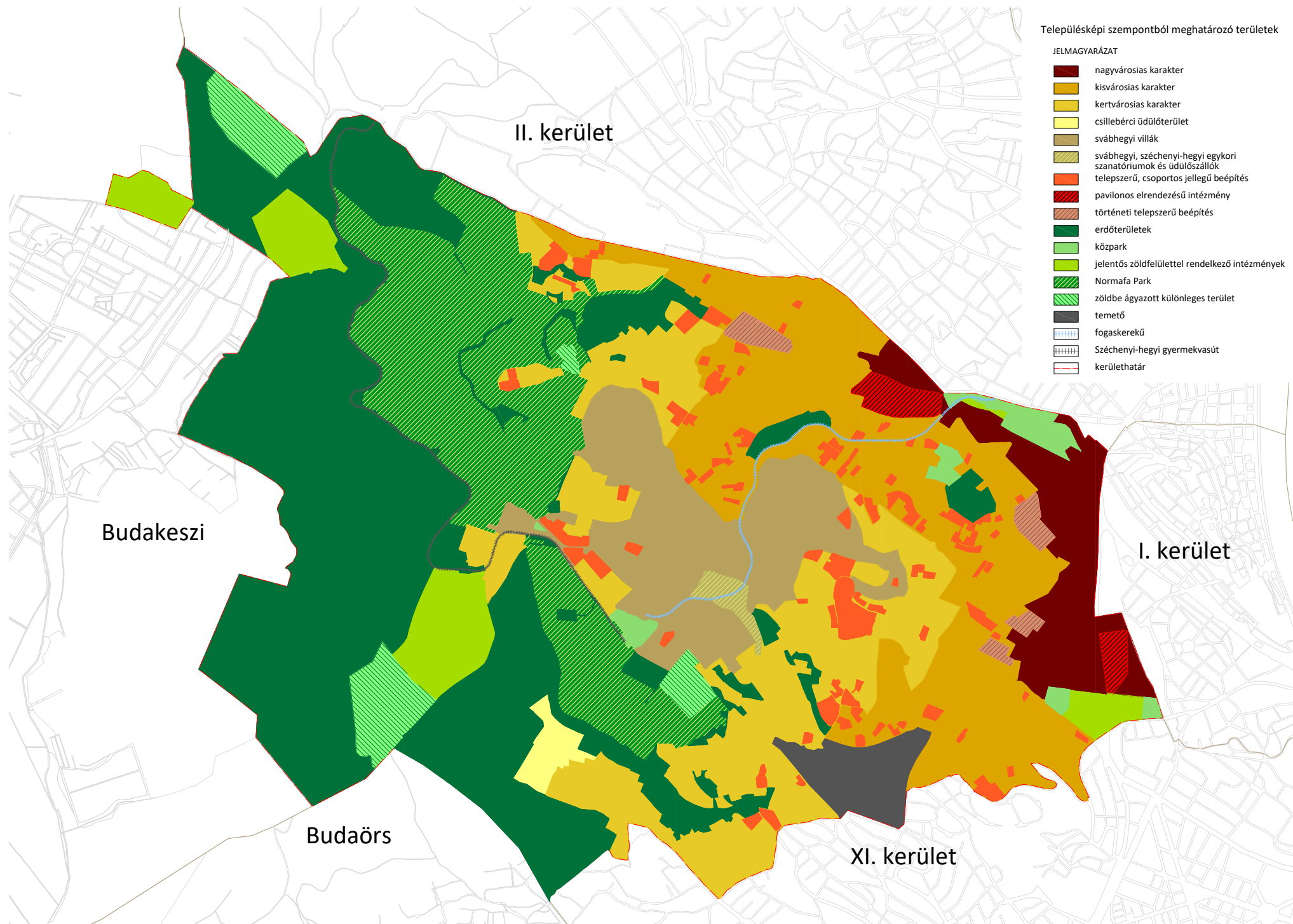
A környezet karakterének figyelmen kívül hagyása jelentősen torzíthatja épített és természetes környezetünket. A társadalmi, gazdasági változások egyes korszakokban a technológiai fejlődés vagy az egyéni érdekek mentén alakították környezetünket. A hely

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 térfalas, 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.







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, melyek 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 utcai 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 az 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.





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.

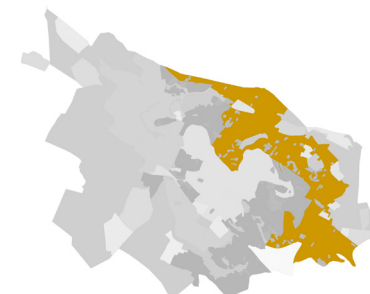
Kerületi szinten ez a karakter rendelkezik a legkevesebb játszótérrel, de szerencsére a terület közvetlenül határos nagy kiterjedésű parkokkal (Csörsz park, Gesztenyés park, Városmajor, valamint az I. kerületi Vérmező), melyeken nagy, jól felszerelt, korszerű játszóhelyek, fitness eszközök, futópálya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



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 teletszerű 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 teletszerű beépítések is, az Árkay Aladár által tervezett Bírak és Ügyészek telepe, a Virányosi Tisztviselőtelep, a Hollósy Simon utca és tér mentén kiépített épületegyüttes, valamint a Kiss 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 építészműhelyek 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 Kissvábhegy aljában lévő telkek, ahol Árkay Aladár több emblematisz 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 kiala-

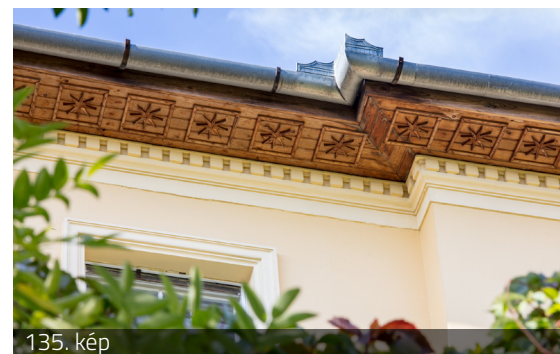
kítása, burkolt felületek arányának csökkentése) az elkövetkező időszak feladata.

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, közteretek, fásított közterek a jól felújított játszóterekkel.

Három nagy zöldfelület ékelődik a karakterbe (Kis-Svábhegy, Diósárok, Farkasréti temető, melyek 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).



135. kép



136. kép



137. 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 különbségek 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 rendelkeznek (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.



138. kép

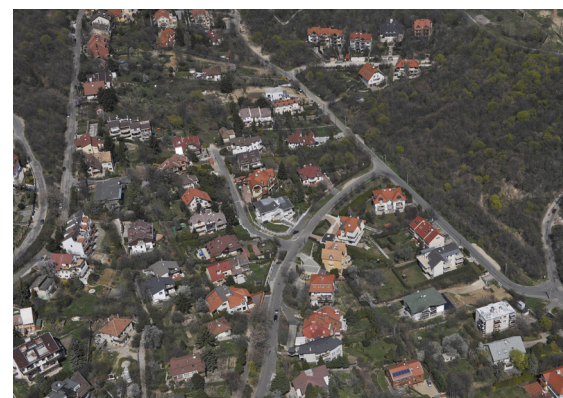


A Kertvárosias karakterterület az egyik legváltozatosabb karakter a beépítés formáját és intenzitását tekintve

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 intenzitásban és épületmagasságban 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 a műemlék épületek mutatnak jó példát.

A 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 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.

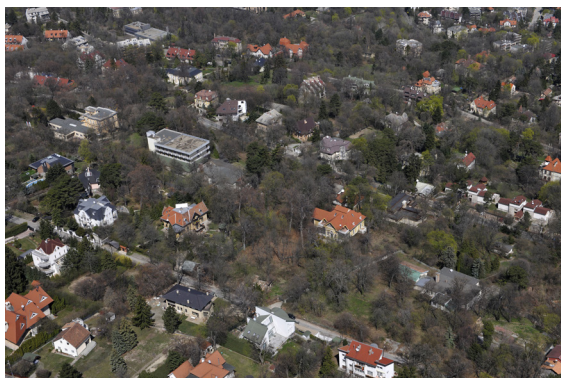
Erre emlékeztet a Laszlovszky major - ifjabb Laszlovszky József által 1820-ban emelt - legrégebbi, földszintes, U-alaprajzú megmaradt épülete, valamint a majorság területén

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

Kitűnő klimatikus adottságait a 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.

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

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



139. kép





140. kép



141. 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.

A Béla király út 59/e – Csermely utca 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 stílusban átalakították Schirmbrand Antal terve szerint, az utolsó megmaradt darabja a hajdani historizáló épületegyüttesnek. Az egykori Fácán Üdülőtelep a „Normafa projekt” részeként új funkcióval teljes megújításra kerül.

A Mátyás király út 20. szám 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 8., 23/b, 26., Ózike utca 1., 13., 15., Költő utca 1/a számú ingatlan.

Azokban az esetekben, viszont, amikor 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 utca 11.).

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



143. kép



144. kép



142. kép



145. kép



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, melyet szintén Bauer Emil tervezett a 4/a számúhoz hasonlóan 30 lakosztállyal.

Az Evetke utca sarkán áll a „Lomnic,” társas üdülőszálló, mely 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. szám alatti „Éden” társasüdülő terveit Réczey Miklós készítette. 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 épület, megjelenése hasonlít az Éden szállóhoz szerényebb kivitelben. Gerő István részére tervezte Rákos Pál 1940-ben, 55 darab 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.



146. kép



147. kép



148. kép



4.6 Telepszerű, csoportos jellegű beépítés

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.

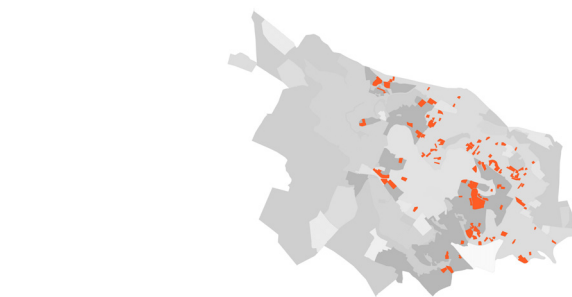
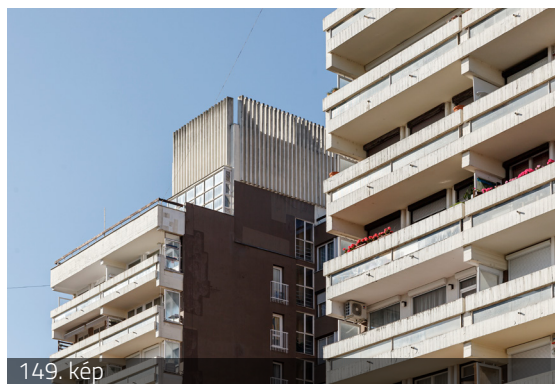
További bővítést, tetőtérkialakítást, tetőtérbeépítést az építési szabályzat nem is tesz lehetővé.

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 korrekciójára 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.



A teletszerű beépítés másik formája a csoportházas jellegű beépítés, amely beépítési forma elsősorban a Hegyvidék csaknem minden városrészében megfigyelhető.

A beépítés jellegzetessége, hogy egyetlen nagyméretű telken általában szabadon álló, földszintes vagy emeletes épületek laza csoportja áll. Ezek többnyire hagyományos technológiával épültek, e típusba tartozó lakótelepek épületmagassága általában nem haladja meg a 4-5 szintet. Egy épülettípus mechanikus ismétlése, általában zárt tömb, közös kert köré szerveződő épületcsoportok kialakítása jellemzi. Helyenként a lakásokhoz külön telekrészek tartoznak.



A csoportházas beépítésű területek építészeti, településképi karaktere nagy változatosságot mutat. Megfigyelhetők sorház jellegű, négyzetes, köríves vagy teraszos kialakítású, lapostetős, nyeregtetős, sátoztetős épületek is. Környezetbe illeszkedés szempontjából az egyes épületek egymáshoz való kapcsolata meghatározó. Átépítésük, felújításuk esetén törekedni kell az egységes megjelenés megtartására.



150. kép



151. kép



152. kép

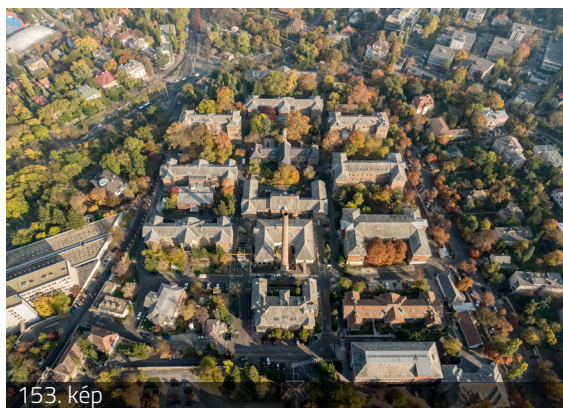


4.7 Pavilonos elrendezésű intézmény

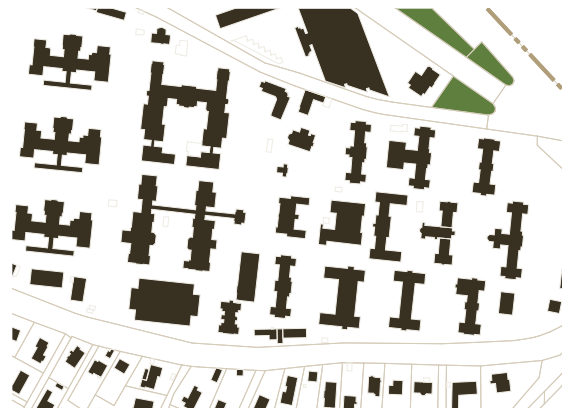
A két pavilonos elrendezésű területet, a Szent János Kórház, és a jelenlegi Sportkórház – egyaránt a XIX. század végén, XX. század elején létrehozott városi intézmények – képviselik.

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 épült 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 német-osztrák stílusban készültek, általában három emeletesként, kiegészítésként használható alagsorral.

A meredek telek teraszos kialakításának köszönhetően az épületek szinte mindegyike megnyílik a lejtő irányába maximalizálva 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.



154. kép

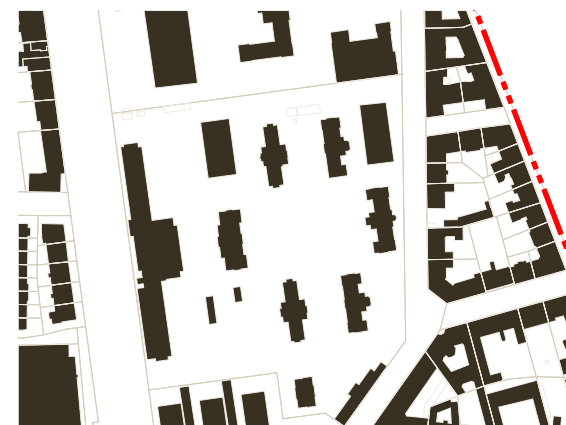
4.7.2. A Testnevelési Egyetem kampusza, a volt Sportkórház területe

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 bíztak a kórház terveinek elkészítésével. A tervek alapján – 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 találkozóhely az egyetemi közösség számára.

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



4.8 Történeti telepszerű beépítés

4.8.1. A Kiss János altábornagy utcai épületegyüttes

A Németvölgynek a Böszörményi úttól nyugatra eső részén a fellazuló települési struktúra jellemzően kisvárosias, társasházias 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 nagy-szabású 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 épületegyüttest. A balra és jobbra álló bérházak is Bauer Emil munkái.

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

tes. A 13 kétszintes, magastetővel fedett 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.



Az egyes, enyhén historizáló épülethomlokzatok különbözőek azonos építészeti elemek alkalmazása mellett (pl. vakolat keretű kapubejárat, osztott ablakok, emeleten fűzőrdiszek, zárterkélyek, stukkó díszítések, stb.) A sor két végén az 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 rézsújéba támfalgarázsokat alakítottak ki.

A rendkívül hangulatos sorházak külön értéke az, hogy mindegyikhez egy védett, saját kertetartozik.



156. kép

A „Medgyaszay-házak”

Medgyaszay (Benkő) István 1927-ben megnyert I. díjas tervpályázata alapján 1928-29 között épült a Kiss 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 m² 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.



157. 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.*



158. 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 utánpótlásra 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.



160. kép



159. kép



161. 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.



162. 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.



163. 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 réssel a vízelvezetéshez).

A vakolt falfelületeket két, illetve három szárnyú ablakok tagolják, gyakoriak a körablakok a lépcsőházakon. Több épületen megjelenik a pálcárcsos korlát is, azonban a drótüvegbeépítéses korlátmegoldások bizonyára a 60-as, 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 közre zárt belső kert, amely belső játszó és pihenő terével kellemesen oldja a nagyvárosias karakter intenzitását. Az előkertek zöldterülete, a közkert nagyméretű fának sűrű lomboszata 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 Dúlőkeresztelő 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 a „kertvárosias” karakter kialakulásában jelent meg.

A családi házakat a Virányosdűlői Tisztviselő Lakóházépítő Szövetkezet építtette a Dániel

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 kúpcserepek alkalmazása. A valóság ennél szegényesebb, de a homlok-

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

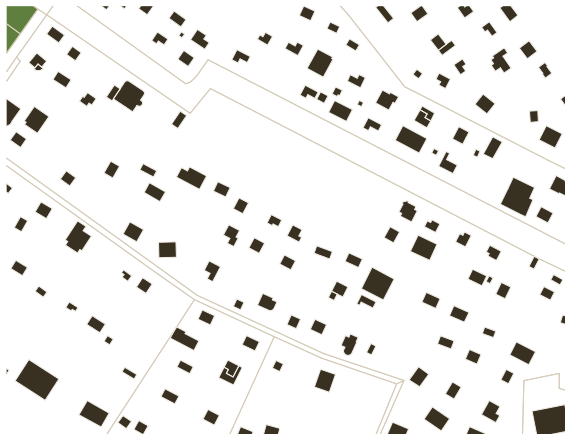
A Dániel út 5/d alatti épületet Sziklai Zsigmond tervezte. Kiemelkedik az utcaképből, két-, illetve háromszintes, követi az erős lejtésű terepet. Jellegzetes az eredeti állapotot tükröző oldalhomlokzati lépcsőház kiképzése vertikális bevilágító sávokkal, valamint az erkélyek, a veranda kialakítása. Itt 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 lábazat, 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.



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.



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 Erdőterületek

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

A törökök 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 terület 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.



167. kép





168. 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, Ördög-órom, 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.



4.11 Közpark

A terület 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 terület 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.

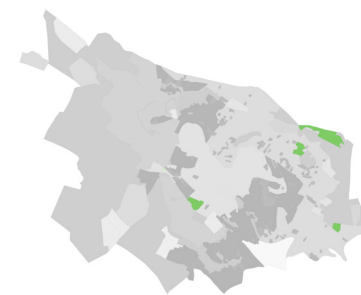
A Maros utca – Városmajor utca – Szilágyi Erzsébet fasor közötti területbe olyan jelentős intézmények épültek be, mint a Városmajori Gimnázium, a műemlék templomok, a szabadtéri színpad, valamint sportlétesítmények. Itt kapott helyet a Fogaskerekű vasút végállomása is.

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

Nyáron intenzív sakkélet folyik a lombok alatt. A hatalmas játszóteret a közelmúltban újjátették fel, és a felnőttek örömére 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.



169. kép



Gesztenyés-kert

A park a megszűnt 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 szobrászok 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 honvédsírainak 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 Gyermeivasút - 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 játszóterek is kelle-

mes 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.

Kissvábhegy

A parkot a Gaál József utca, a Pethényi utca és az Álom utca veszi körül. A 6,7 hektáros terület a történelem állandó tanúja volt. A régebben Martinovics-hegyként is ismert terület természetvédelmi oltalmát egyrészt sziget-szerű kiemelkedése miatt, másrészt a rajta található, részben degradálódott, természetközeli növényzetnek köszönheti. A Városmajor fölé markánsan emelkedő, 259 méter magas dombtetőről szép kilátás nyílik a Budai hegy-ség számos pontjára, és belátható csaknem Pest teljes területe is. A park területén természet-történeti tanösvény, meseösvény és játszótér várja a kirándulókat.



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.

Funkciójukból adódóan ezek a nagy, egybefüggő területek zárhatóak, körbekerítettek, így

a város hagyományos hálózatát megszakítják, abban átjárhatatlan egységet képeznek.

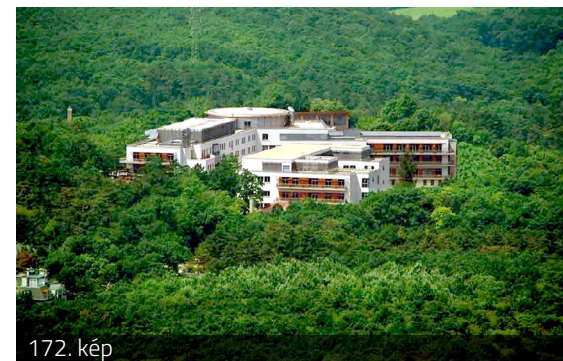
A nagyméretű telkeken a beépítettség mértéke alacsony marad, de a beépítetlen részek fákban szegények, és a zöldfelület sem tud minden esetben nagy arányban megjelenni, mert a sportpályák speciális burkolatot igényelnek.



171. kép Országos királyi-tüdőszanatórium A főépület balzsárgy



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



172. kép



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 azok a – sokszor már nem használt – sírkertek, amelyek zöldfelületi szerepük mellett helyi identitásformáló tényezőként is megjelennek. Ilyen többek között a Csörsz utca 55. szám alatti sírkert.



173. 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.

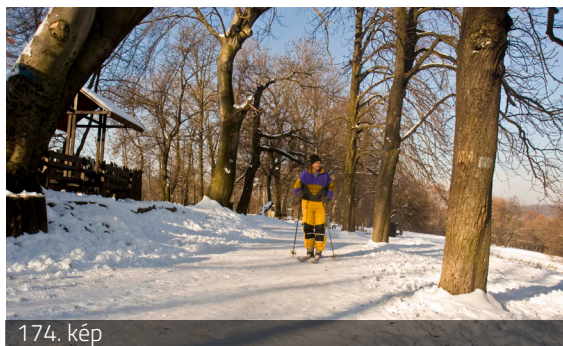
A sírhelytáblákban a sírhelytulajdonosok által telepített növényzet dominál. Jelentős örökzöld állomány él a sírhelyek között, főbb nemzetségek: álciprus, boróka, életfa, erdei- és feketefenyő, luc, tiszafa, tuja.



4.14 Normafa Park

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

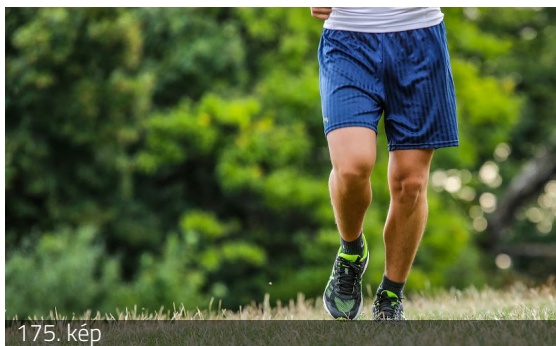
A helynek nevet adó öreg fa helyét ma már csak egy emléktábla őrzi. A látvány, a változatos domborzat, a jó levegő, és az erdő szépsége minden évszakban sok kirándulót vonz ide. A Normafa népszerűségéhez hozzájárul az a körülmény is, hogy közösségi közlekedéssel is könnyen megközelíthető. A Libegőn,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



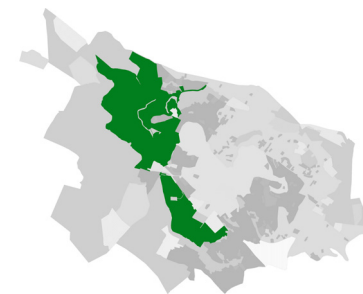
174. kép

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 sís-kola, melyek egyébként a közelben műanyag pályákkal is rendelkeznek, ahol a gyerekek a hószegény napokon is tanulhatnak síelni.



175. kép



176. 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-

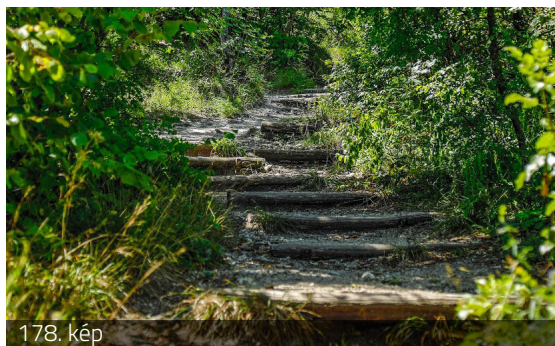


177. kép

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



178. 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.

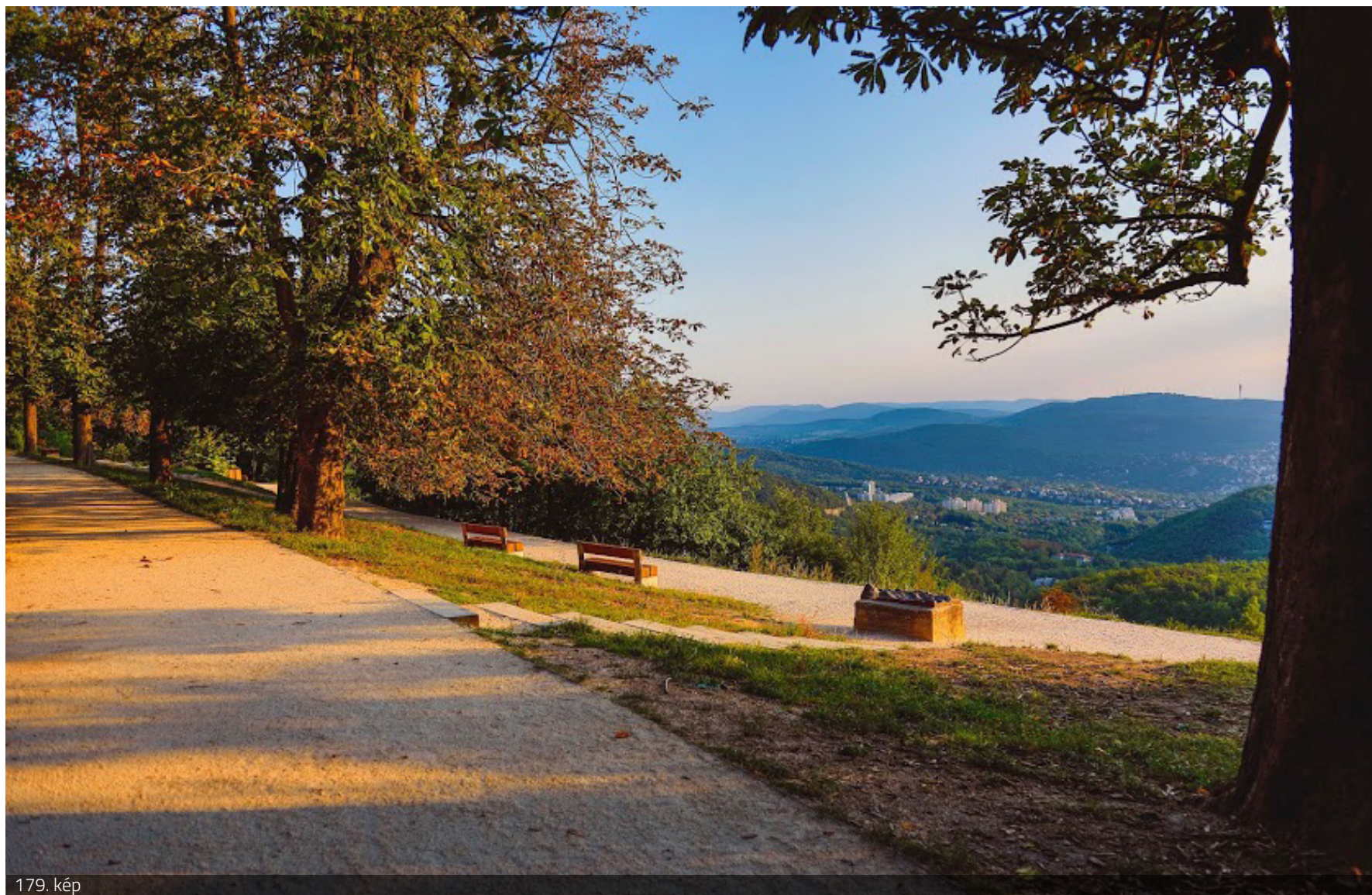
A történelmi sportterületekhez tartozik a volt golfpálya területe a Széchenyi hegyen. A golfpálya helyreállítására ma már nincs lehetőség, de a terület nagyon sok más jó adottsággal rendelkezik, melyeket ki lehet használni. Ki kell emelni a szép fekvést, a nyugodt, zavartalan természeti környezetet és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

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.





179. 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.

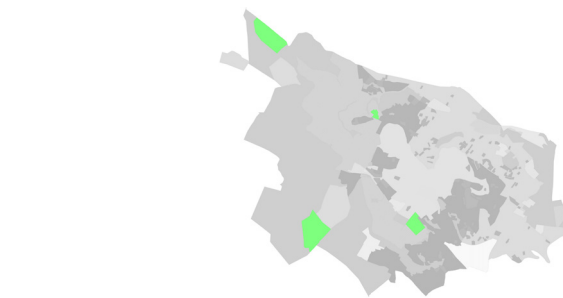
Jellemző, hogy ezek az intézmények – elsődlegesen az objektum védelmi, álcázási szempontjainak megfelelően – nehezen megközelíthetőek, látványban nem különösebben frekvenciáltan helyezkednek el, így különösebb városszerkezeti illeszkedésről nem beszélhetünk. Befelé fordulnak, saját belső szerveződések 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.



180. kép



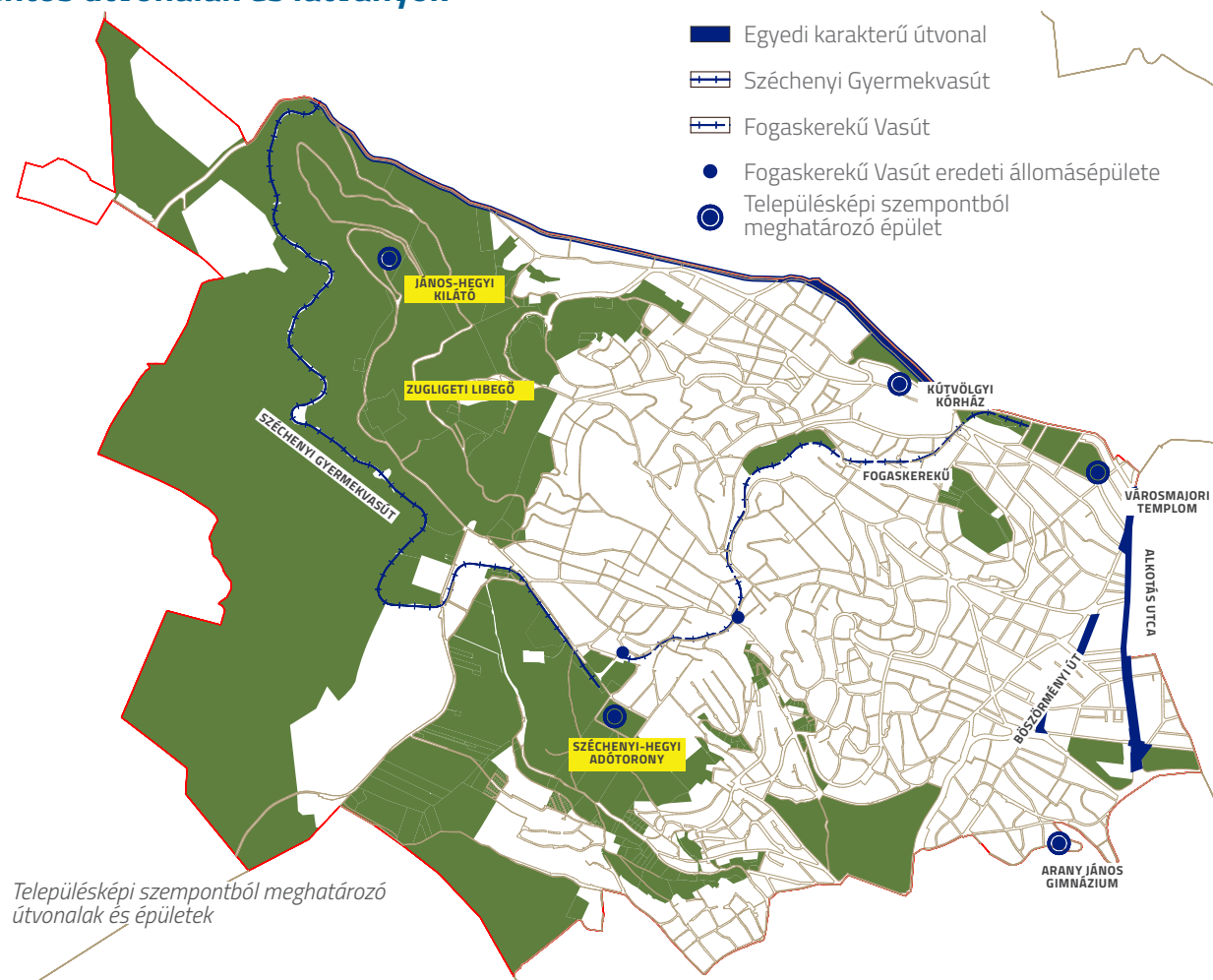
4.16 Településképi szempontból jelentős útvonalak és látványok

A kerületet 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 helyi, 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 kerületben azok a kiemelt útvonalak is, amelyek esetén a forgalom és a környezeti minőség többé-kevésbé egyensúlyba került, valamint a megnövekedett forgalom az épületek földszintjein 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 amolyan 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 látszatz megoldásokkal vannak tarkítva, melyek helyrehozatala szükséges az egységes utca-kép kialakításához. Az elmúlt évek beavatkozásai során a legtöbb épület nagymértékben eltért az eredeti homlokzati struktúrától, mely nem mindig jó irányba befolyásolta a házak esztétikai értékét.

Az úton található egy fővárosi rendelettel védett épület – a Polgármesteri Hivatal épülete – és több 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.

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 részén a modern építészeti alkotások dominálnak, mint a MOM Park, Novotel, az Alkotás Point 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 kiegészítés 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.



184. kép

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



185. 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 történetében 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 állomás körüli közterületek. Stílusos a zászlótartó

szerkezet, az eredeti osztású üzemablak, az egyes épülethomlokzatok és kapuk, de stílus-talanok a higanygőz lámpák elterjedésének idején szerelt falikarok, kandeláberek.

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 céllá vált.

A fejlesztés várható hatásai településképi és fenntarthatósági szempontból:

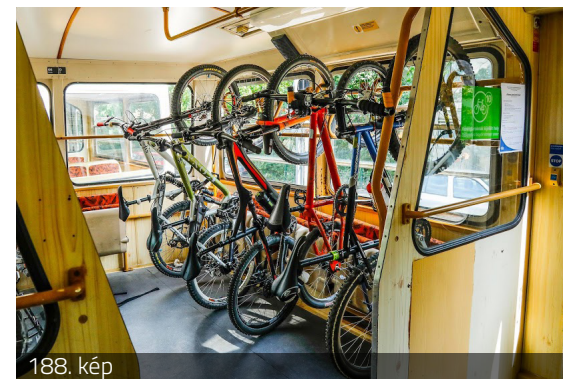
- a Fogaskerekű a Szilágyi Erzsébet fasoron keresztül, a meglévő villamosvágányokon haladva éri el a Széll Kálmán teret – jelentős mértékben növeli a járat integrálását a Főváros tömegközlekedési rendszerébe;
- a mai Széchenyi-hegyi végállomástól a Normafáig a jármű villamusként közlekedik, mivel a meghosszabbítás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



186. kép



187. kép



188. 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.



189. kép

A Széchenyi-hegyi Gyermekvasút

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

A Gyermekvasút építésére több egyéb helyszín, 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 szakoktatói 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 Húvösvölgy 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 tájegységet 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

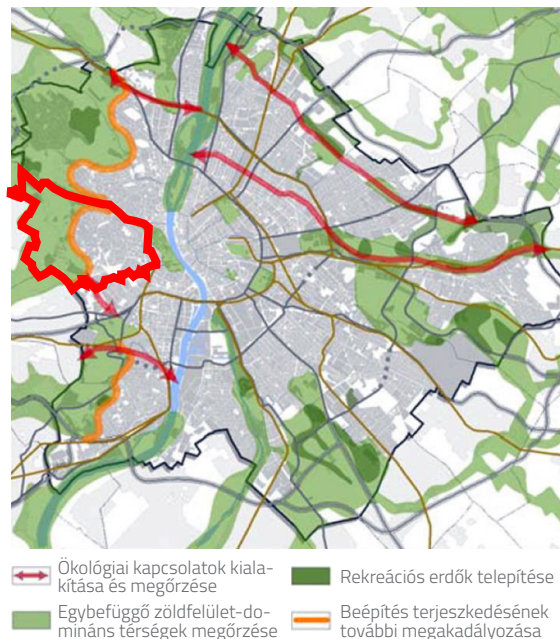
A kerület intenzívebb városias területein – mint történeti városi tájban – nemcsak az egyes épülethomlokzatok értéke, hanem azok összességének városképi látványa is kiemelkedő fontosságú. A megfelelő beépítési sűrűség meghatározása mellett fontos a meglévő egyedi karaktert erősítő és azt elősegítő szabályozási 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 együttlát-hatósága 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.

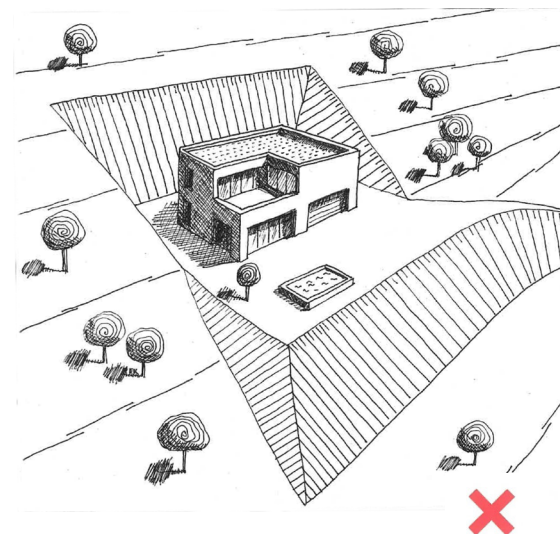


5.2 Jellemzően beépített területekre vonatkozó ajánlások

A települési karakter szempontjából a jellemzően beépített területek az alábbiak:

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

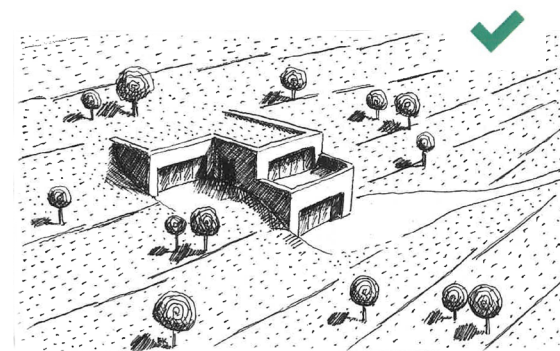
- Nem elfogadható az épület teljes alapterületére kiterjedő bevágás, mint ahogy az sem, hogy a házat teljes mértékben feltöltésre emeljék, és így az kiemelkedjen a szomszédai közül.
- Jó megoldás az épület terepre való illesztése, azaz ha, a feltöltés és a bevágás nagyjából egyensúlyban van.
- Az épületek,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



5.2.1. Terepalakítás

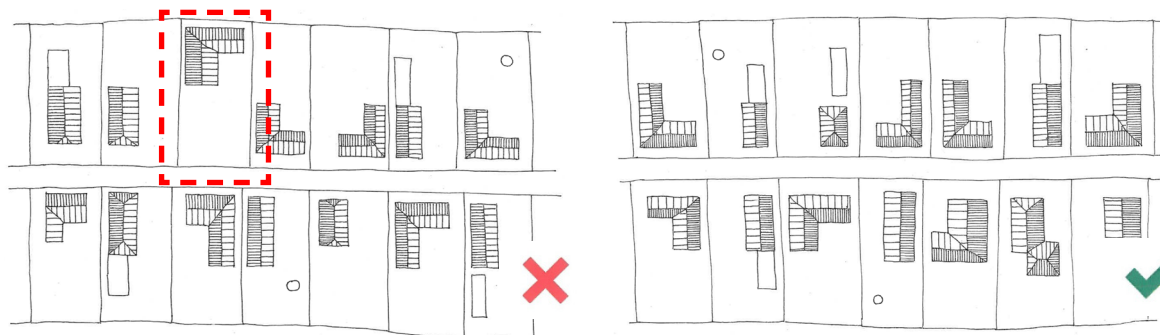
A kerületre, – még egyes nagyvárosi karakterű területeknél is – általánosan jellemző a nagy szintkülönbségből adódó terepalakítás. A szintkülönbségből jelentős és karakteres városképi előnyök és kihívások fakadnak.

- A terepalakítás során törekedni kell a természetes terepviszonyok megőrzésére.



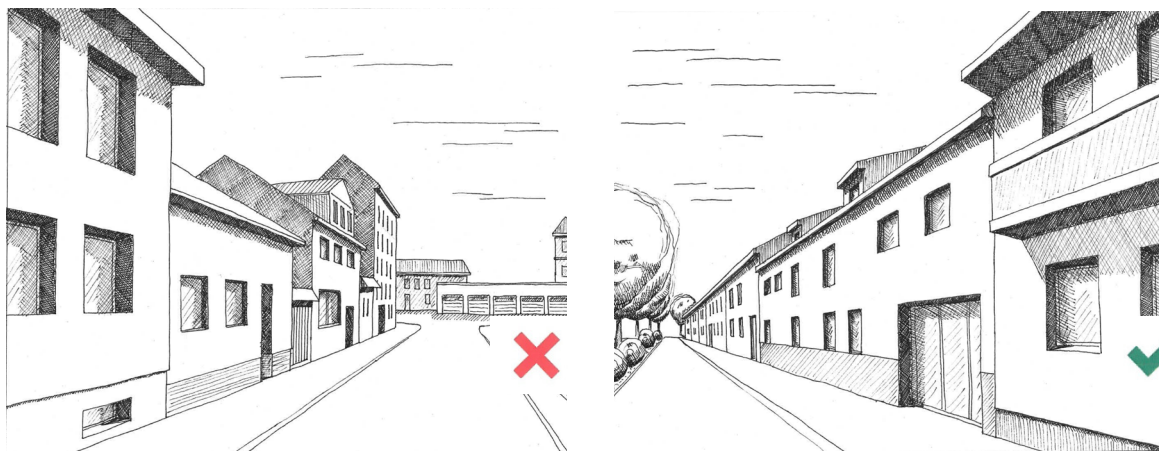
5.2.2. Beépítési mód, épületelhelyezés

- Az épületek telken belüli elhelyezésekor törekedni kell a környező beépítéshez való illeszkedésre.
- Zárt sorú 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 kerület épített és tájképi értékeinek látványát egyaránt befolyásolja, ezért továbbra is szükséges a kerület 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.

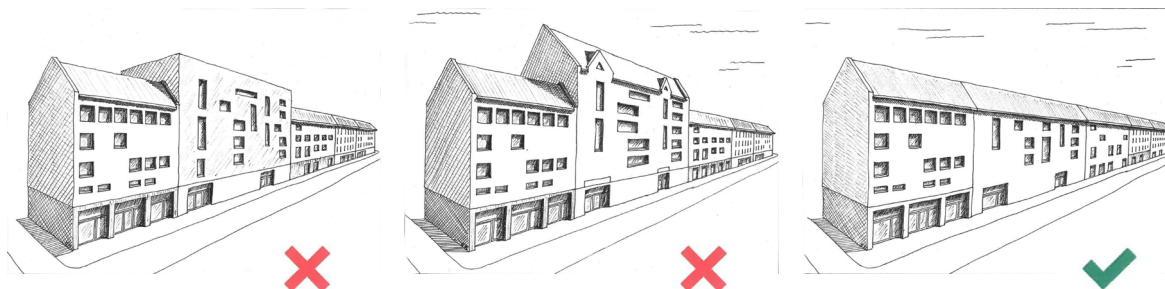
A kerület különleges tájképi értéke a földrajzi fekvése, a budai hegyvidék erdőterületei, a településképi látványértékek, és mindezeket feltáró kilátópontok.

A Hegyvidék fentebb megjelölt területeinek egységes arculata, a látvány- és kilátásvédelem 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.

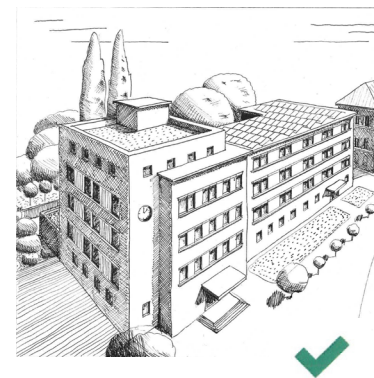
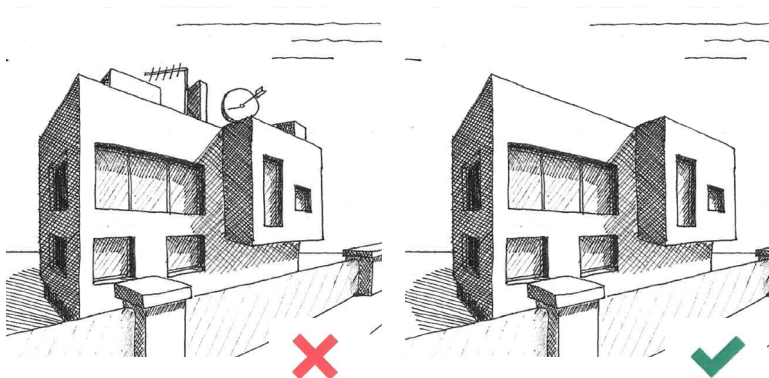
- A városias belső területek utcaképére több helyen jellemző, hogy az épületek magassága enyhén differenciált, párkánymagassága nem szigorúan egységes még azo-

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.

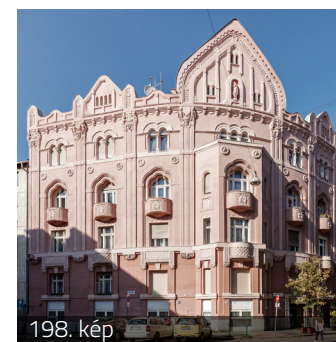
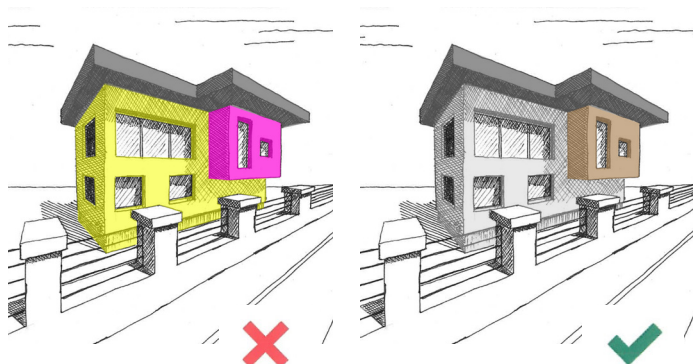


5.2.6. Az épületek színharmoniója és anyaghasználata

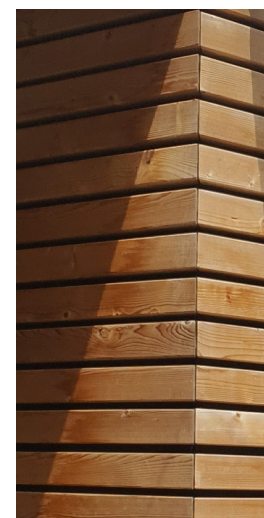
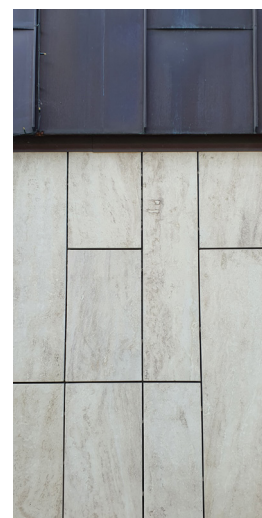
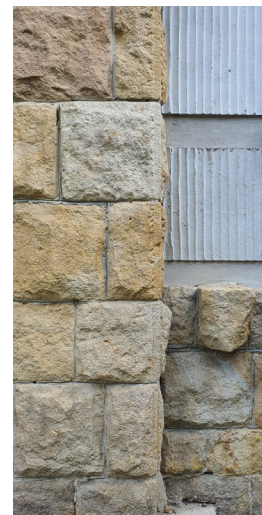
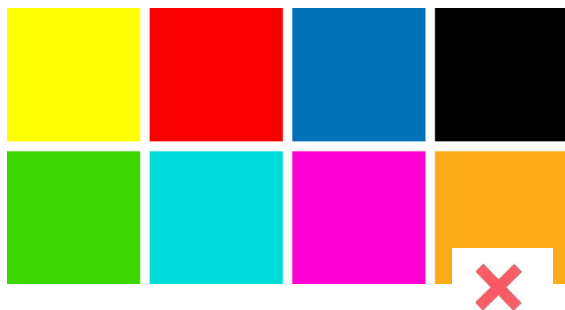
- Városképi szempontból a homlokzatok színezésénél kerüljük a telített, harsány, rikító színek alkalmazását.
- Vegyük figyelembe a környezetet és a szomszédos épületeket. Épületenként kevés szín használata javasolt, homlokzat-színezési terv alapján.
- A természetes anyag- és színhasználattal egységes településkép jön létre, azok használatakor a természetes megjelenés és színharmonia kapjon kellő hangsúlyt.
- Az épületek teljes homlokzatán alkalmazott vakolat színek kiválasztása során törekedjünk a halvány, pasztell színek alkalmazására, illetve javasolt a halvány földszínek, terrakotta színek használata.
- A homlokzati részletek, tagozatok színei lehetőség szerint szintén legyenek hal-

ványak, harmonikus egységet alkotva az épületen alkalmazott többi színnel.

- 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.
- A reklámok, cégjelzések esetén a fenti bekezdések az irányadóak. A táblák teljes felülete halvány, pasztell színű legyen. A táblán megjelenő felirat esetén alkalmazhatunk telítettebb színeket, de kerüljük a harsányakat.
- Az épületek korlátait, kerítéseit nád- vagy egyéb szövettel ne takarjuk el, és kerüljük azonok a napelemek elhelyezését.



5.2.7. Homlokzati színek és struktúrák



5.3 Jellemzően szabadonálló karakterű területekre vonatkozó ajánlások

Ezek a következők:

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

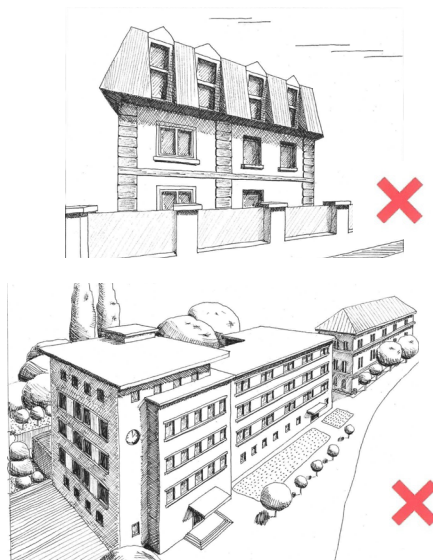
5.3.1. Telepítés

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.

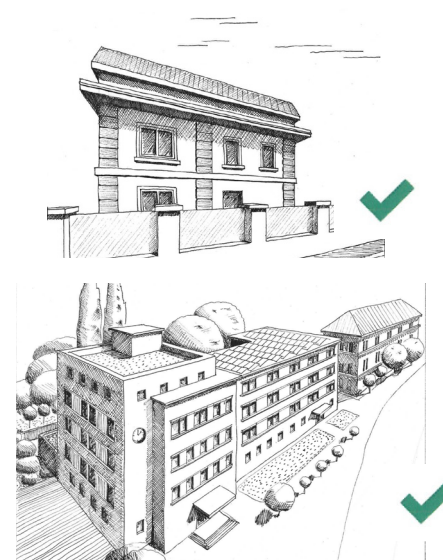
- Az épületek elhelyezése során törekedni kell az előkert nagyságának, az épületek tömegének, és utcaképi ritmusának megőrzésére, a hagyományos beépítési karakter erősítésére.

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 m²-t meghaladó részét legalább extenzív tetőként kell kialakítani.
- Tetőtér csak egy szintben építhető be, tetőtéri nyílászáró is csak egy szintben létesíthető, a nyílászárók egymás fölé nem sorolhatók.

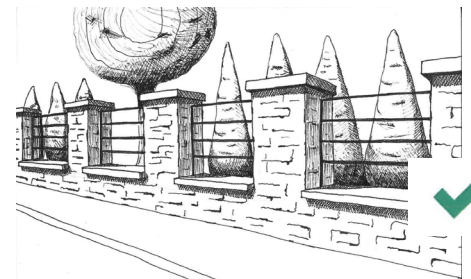
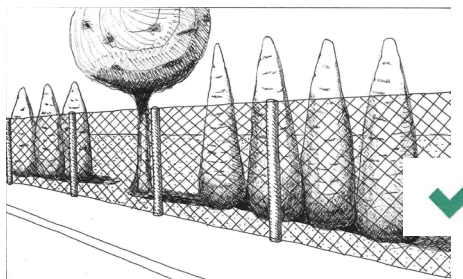
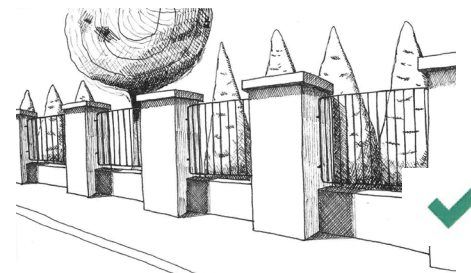
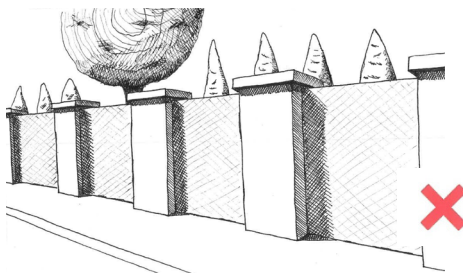


- A tetőnek az épület településképi megjelenésén túl rendkívül fontos ökológiai szerepe van az épület hőháztartásában és a területre eső csapadékvíz lefolyásában. Lapostető esetében a zöldtető kialakítása minden esetben javasolt. A terepadottságokból fakadóan gyakoriak a terepszint alatti létesítmények, ezek fedésére is az extenzív zöldtető minél nagyobb felületben történő kialakítása javasolt.
- A tető anyaghasználata során előnyben kell részesíteni a természetes anyagú héjalást.



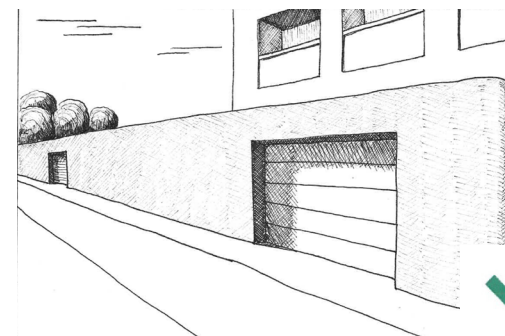
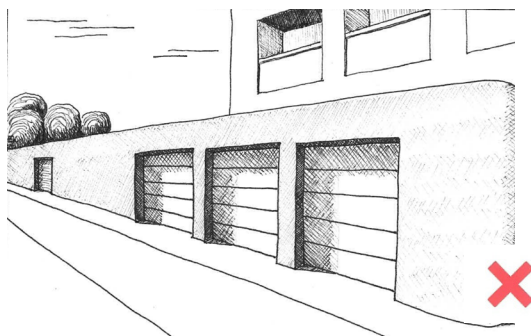
5.3.3. Kerítés

- 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.



5.3.4. Garázs és gépkocsi tárolás

- Hegyvidéki ingatlan közúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimalisan szükséges ki- bejárattal kell biztosítani.
- Támfalgarázsok már csak teremgarázként létesüljenek, hogy ne alakuljanak ki további kedvezőtlen utcakép 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.



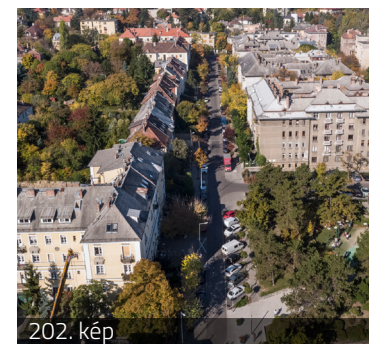
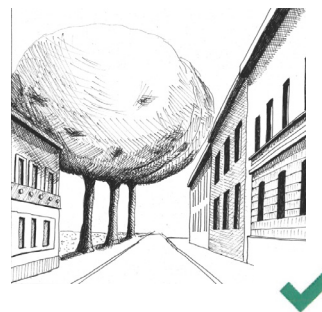
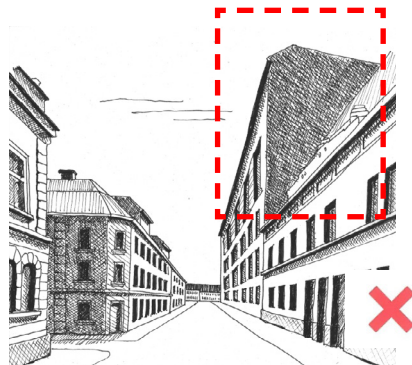
5.4 Városias karakterű területekre vonatkozó ajánlások

A városias jellegű karakterterületeket az alábbiak alkotják:

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

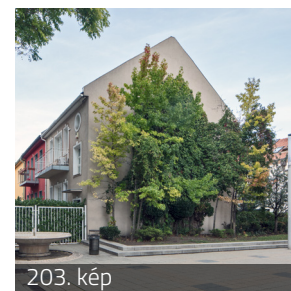
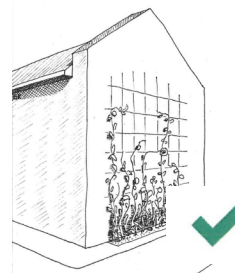
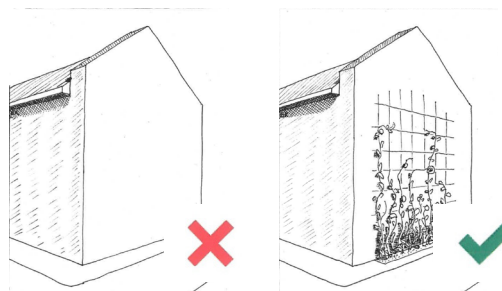
5.4.1. Tetőkialakítás

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



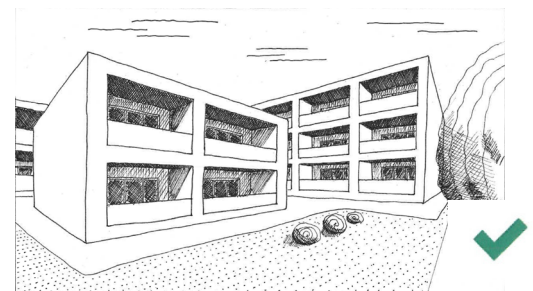
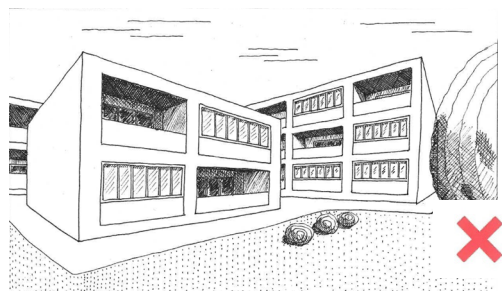
5.4.2. Tűzfalak

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



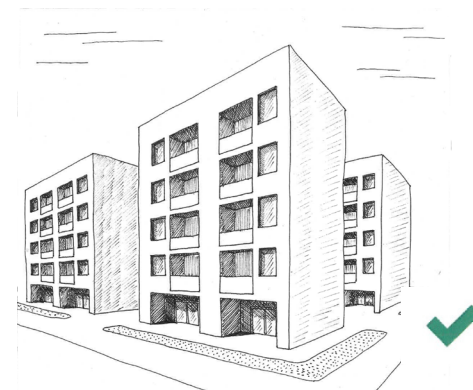
5.4.3. Erkélyek utólagos beépítése

- 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 Park területére vonatkozó ajánlások

- A Normafa Park területén pavilont elhelyezni és kialakítani csak az építészeti tervpályázat révén javasolt.
- A Normafa Park területén az arculat meghatározó elemeit (utcabútorok, információs táblák és jelek, anyaghasználat, stb.) csak arculati pályázatban 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 kialakítandók.



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 használhatók.

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 visszahehelyezendők.
- 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 dizájnja 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 karbantarthatóságot 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 zöldfelületek területén a térszín alatti létesítmények legfelső födmén 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 özönfajokat.



5.9 Közterületen létesített ideiglenes árusítóhelyre, vendéglátó teraszra és installációra vonatkozó ajánlások

A közterületen létesített építmények, szerkezetek és berendezések elhelyezése esetén vegyük figyelembe a környezetet, illetve a szomszédos épületeket, építményeket.

A harmonikus megjelenés érdekében javasolt a természetes anyag- és színhasználat, a halvány földszínek, terrakotta színek alkalmazása.

A telített, harsány, rikító színeket kerülni kell.

Sátorszerkezetek esetén a ponyva színe legyen világos: fehér, natúr vagy homokszínű.

A cégjelzés felirata esetén alkalmazhatunk telítettebb színeket.

A cégjelzések az építményhez, szerkezethez viszonyítva ne legyenek aránytalanul nagy méretűek.

Az alapelveket és a pontos méretre vonatkozó előírásokat a településképi rendelet tartalmazza, de a következő oldalon bemutatásra kerülnek a legfontosabb szabályok.



209. kép



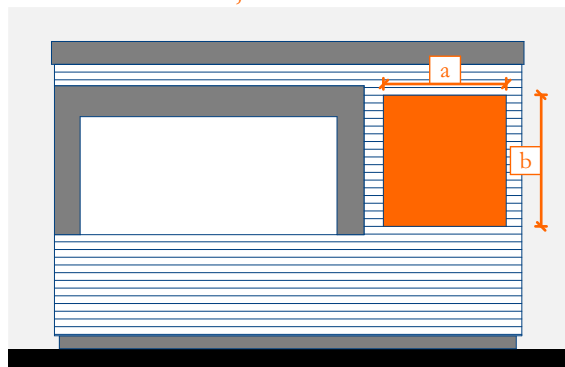
5.9.1. Cégjelzések

A cégjelzések esetén a méretre vonatkozóan a településképi rendelet pontos szabályokat fogalmaz meg, melyet a lenti ábrák szemléltetnek.

A cégjelzések elhelyezésekor figyelni kell az építményhez, vagy szerkezethez való vertikális és horizontális illeszkedésre.

A zavaró, káprázást okozó villogó fény- vagy hanghatás alkalmazását kerülni kell. A cégjelzések változó futófénnyel nem alakíthatók ki, nem létesíthetők digitális kijelzésű táblaként.

$a \times b = 1\text{m}^2$ (15m² alapterületig),
minden további megkezdett 15m² után 1m²-el
növelhető, de max. 3m² lehet

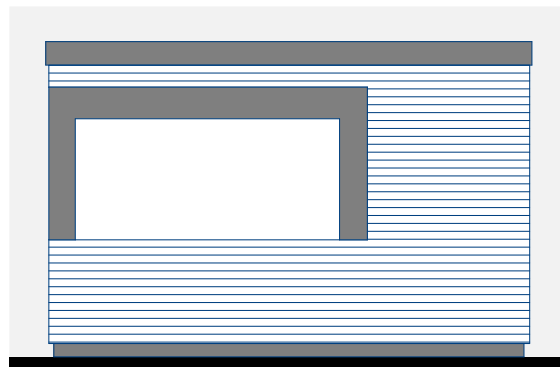


5.9.2. Ideiglenes árusítóhelyek

A szezonális ideiglenes árusítóhelyek alapterülete nem haladhatja meg a 10 m²-t.

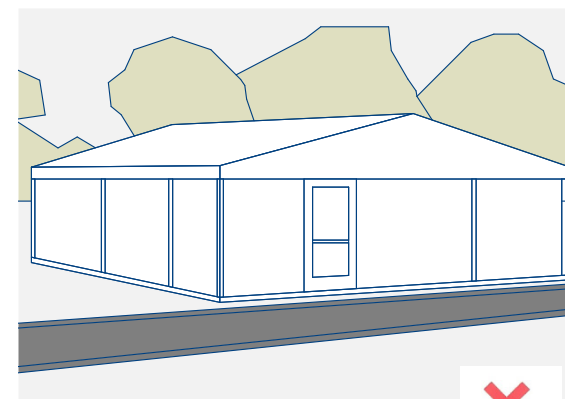
Az ideiglenesen elhelyezett pavilonok könnyű fa- vagy acél vázszerkezete sötétebb színű is lehet, de a szerkezetre feszített ponyva esetén világos, pasztell, natúr színt kell alkalmazni.

A közterületen hosszabb ideig létesített árusítóhelyek zárt szerkezeti kialakítással is megvalósíthatók, de ebben az esetben is törekedni kell a környezethez való illeszkedésre, valamint a homogén, egységes megjelenésére.



5.9.3. Vendéglátó teraszok

A vendéglátó terasz utólagos átalakítása, téliesítése során törekedni kell arra, hogy az a meglévő épület megjelenését károsan ne befolyásolja.



5.10 Portálok kialakítására vonatkozó ajánlások

A városias karakterű területek egyik legmeghatározóbb utcafépi 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 utcafépi 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 cégjelzések, kiratok és feliratok is jobban kell, hogy alkalmazkodjanak 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.

- Ez 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 rikító színek alkalmazását, a 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, légkondicionáló kültéri egységeit a portálhoz illeszkedő módon lehetőleg takarni kell.



210. kép



5.11 Cégjelzésekre és épületfeliratokra, reklámokra, reklámhordozókra és reklámhordozót tartó berendezésekre vonatkozó ajánlások

A cégjelzések, épületfeliratok és reklámberendezések megjelenése az adott üzlet arculata, mely meghatározza az érintett épület környezetének minőségét, emiatt rendkívül nagy figyelmet igényel a kialakításuk megtervezése.

A hagyományos anyag és színhasználatú, áttört és letisztult formájú, monokróm színvilágú cégjelzések, épületfeliratok és reklámberendezések tükrözik a Hegyvidék értékének minőségét.

A több fajta cégjelzés, épületfelirat és reklámberendezés kihelyezése egységes tervezést és kialakítást kíván, mert a berendezéseknek

a környezetükkel, valamint az egész homlokzattal összhangban kell készülniük, nem befolyásolhatják károsan – az építészeti, táji és örökségvédelmi érték figyelembevételével – a Hegyvidék településrészeinek jellegzetes, értékes, illetve hagyomány őrző építészeti arculatát és karakterét. Homlokzaton elhelyezve illeszkedniük kell az épület arányrendszeréhez, nem takarthatják el a jellegzetes építészeti elemeket, esetleg nyílászárókat.

Az utcakép akkor előnyös, ha az üzletek arcualatai önmagukban és együtt is értéket képviselnek és egymással összhangban vannak.

A homlokzati megjelenéshez kapcsolódó egyéb elemek (pl. megvilágítás) egységes megtervezése jelentősen hozzájárulhat az adott üzlet vagy közterület, és ezáltal az utca karakterének kialakításához.

A tervezett feliratoknál különösen fontos a megfelelő betűtípus kiválasztása, legyen az bármilyen információs szöveg. Akkor megfelelő a kialakítani kívánt arcualat, ha a homlokzat részévé tud válni.



211. kép



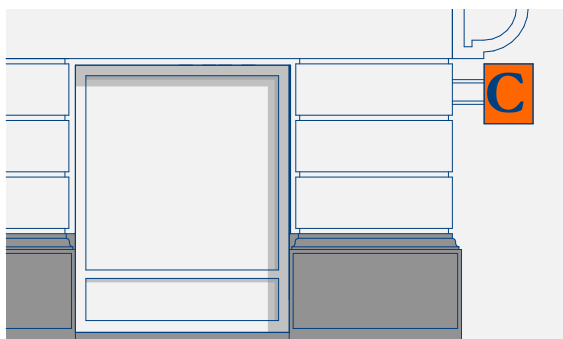
5.11.1. Cégljelzések típusai

Fogalommeghatározások és azok illusztrációi.

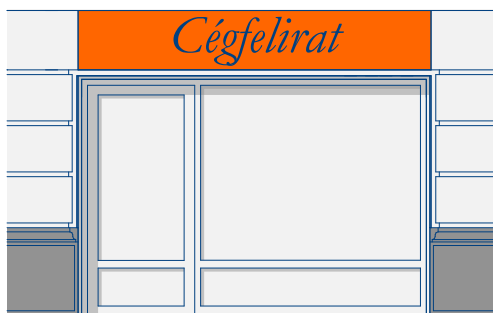


212. kép

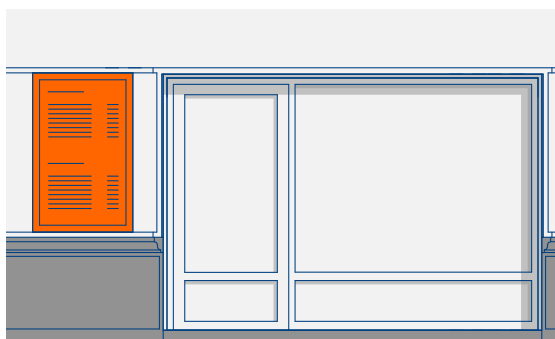
cégér: Olyan közterületről látható feliratot, figurális elemet, tárgyat, címerszerű ábrát vagy arculati logót megjelenítő épülettartozék, amely az épület homlokzatával vagy kerítés síkjával szöveget zár be.



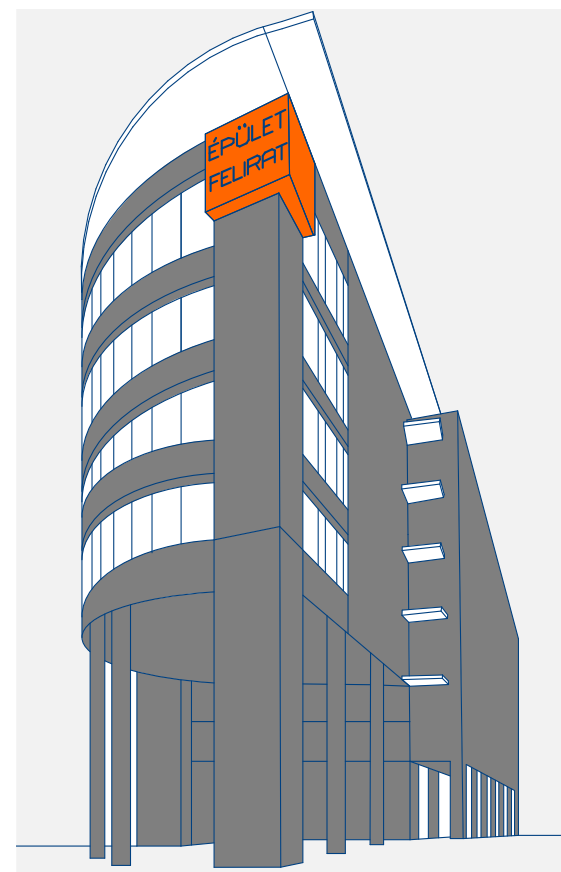
céglfelirat, címfelirat: Vállalkozások, költségvetési szervek, alapítványok, egyesületek, egyházak és egyéb társadalmi szervezetek azonosítására szolgáló, jellemzően a homlokzat síkjában elhelyezett felirat vagy tábla.



felírotábla: A kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó egység áruválasztéknak bemutatására szolgáló, naponta aktualizálható tábla.



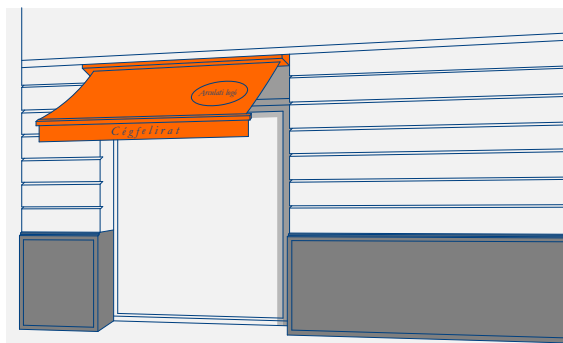
épületfelirat: Az épület megnevezését, rendeltetését az épület homlokzatán megjelenítő felirat, mely jellemzően középületek, irodaépületek, bevásárló-, és sportközpontok egyedi elnevezését tartalmazza.



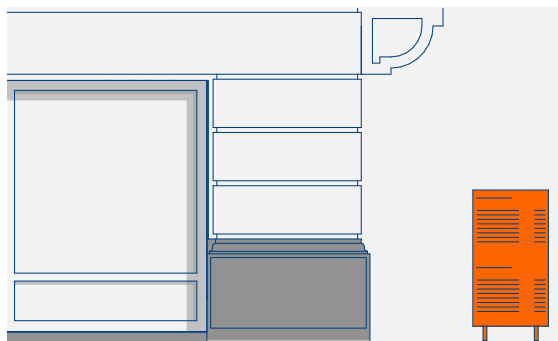


213. kép

árnyékoló és esővédő berendezés: A homlokzatra rögzített, vagy az épülettől függetlenül elhelyezett árnyékoló szerkezet, melyen a vállalkozás azonosítására szolgáló felirat, figurális elem, címerszerű ábra vagy arculati logó is megjeleníthető.



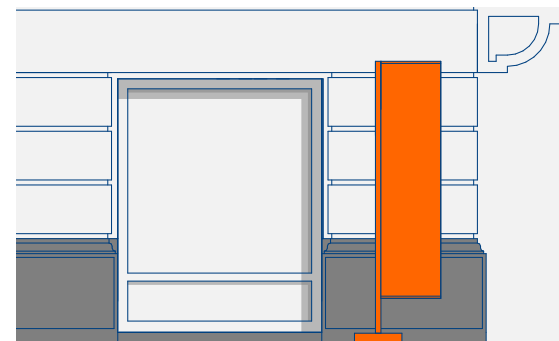
megálló tábla: Az üzlet bejárata közelében elhelyezett, megközelítését elősegítő, időszakosan elhelyezésre kerülő berendezés.



üvegfólia: Az üzlethez tartozó portálok üvegfelületein a vállalkozás azonosítására szolgáló feliratot, figurális elemet, címerszerű ábrát vagy arculati logót megjelenítő dekorációs fólia.



zászlócégér: Az üzlet bejárata közelében időszakosan elhelyezett, megközelítését segítő, nem merev hordozó felületű berendezés.



214. kép

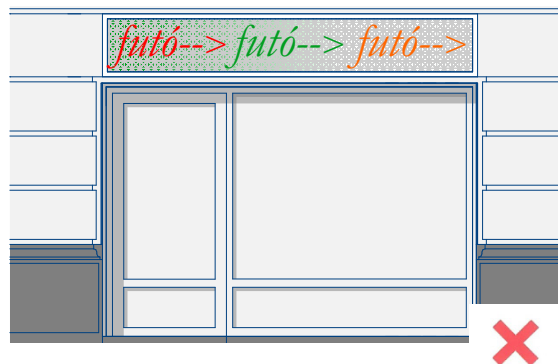


215. kép

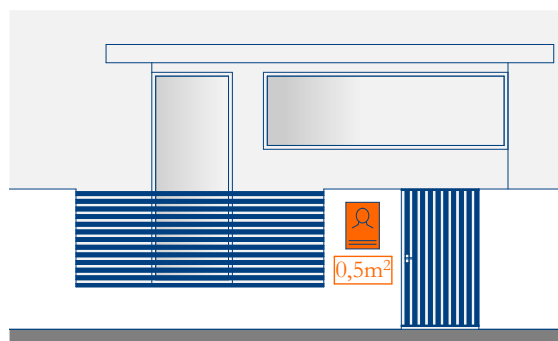


5.11.2. Cégjelzések, épületfeliratokra és a közérdekű tájékoztatást nyújtó berendezésekre vonatkozó ajánlások

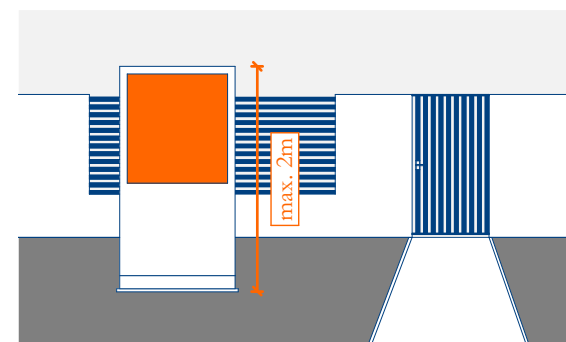
- A cégjelzések, épületfeliratok elhelyezése során tartsuk szem előtt a táji- és épített környezetet, valamint az épület architektúráját, színvilágát és homlokzati arányrendszerét.
- A homlokzat jellegzetes építészeti elemek, nyílászáróinak eltakarása kerülendő.
- Amennyiben a feliratok vagy berendezések megvilágítását tervezik, gondoskodni kell a vezetékek elrejtéséről.
- Káprázást, vakítást, zavaró fény- vagy hanghatást okozó berendezések elhelyezését kerülni kell.
- A cégfeliratok, címfeliratok, felírotáblák a rendeltetési egységhez tartozó homlokzati szakaszon helyezhetők el.
- A cégfeliratoknak, címfeliratoknak, felírotábláknak idomulniuk kell az üzletportál nyílásrendszeréhez. Például, ha a bejárat vagy kirakat fölötti sávba kerülnek, akkor a nyílások szélességét, míg az ajtó vagy ablak mellett elhelyezve a nyílászárók magasságát kell figyelembe venni.



Kerítésen, a kapu közelében rendeltetési egységenként 1 darab 0,5 m² felületű cégfelirat, vagy címfelirat, illetve felírotábla elhelyezhető, de ebben az esetben is figyelni kell a kerítés osztásrendszerét, továbbá a kerítés áttörtségére vonatkozó előírásokat is be kell tartani.



Telekhatáron belül 1 darab cégfeliratokat, címfeliratokat és felírotáblát tartalmazó önálló szerkezet helyezhető el, melyen több rendeltetési egység esetén kizárólag a csoportosan összevont kialakítás elfogadható.



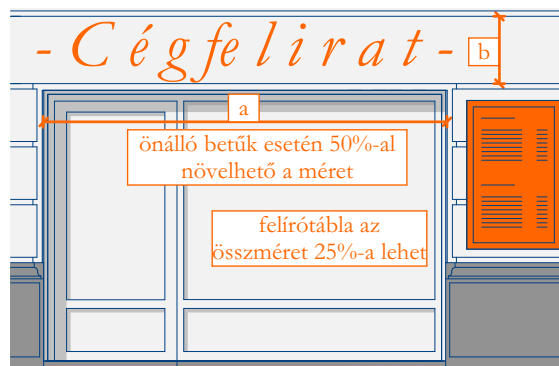
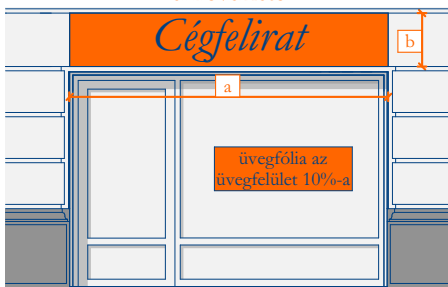
Az adott rendeltetési egység alapterülete alapján lehet meghatározni a maximálisan megengedett legnagyobb méretet a cégfeliratok, címfeliratok és felírotáblák esetén.

A tábla formátumú cégfeliratok, címfeliratok helyett az önálló betűs kialakítás a városképi szempontból kedvezőbb megjelenésű, és ebben az esetben a meghatározott méret 50%-al növelhető.

A rendeltetési egység alapterülete alapján meghatározott cégfelirat, címfelirat össz-méretének 25%-a felhasználható felírotábla kialakítására is.

A portálok felületein lehetőség van cégjelzés-ként önálló betűkből vagy ábrából álló üveg-fólia elhelyezésére is, melynek mérete nem haladja meg az üveg felületének 10%-át.

$a \times b = 1\text{m}^2$ (40m² alapterületig),
minden további megkezdett 40m² után 0,5m²-
al növelhető



218. kép



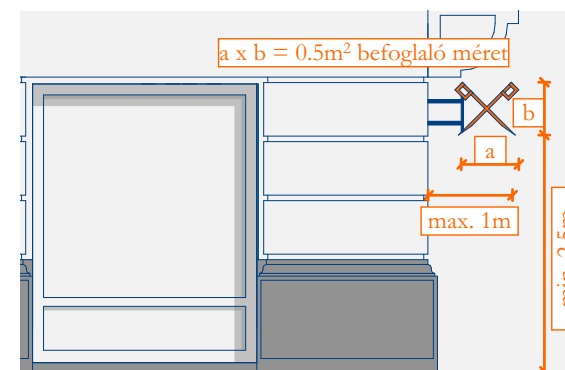
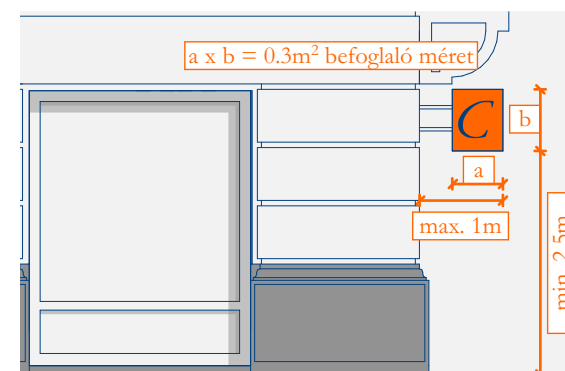
219. kép

Az olyan rendeltetési egységekhez, melyek az utcaszinthez közvetlenül kapcsolódnak, lehetőség van egy darab cégér elhelyezésére is.

Amennyiben a cégér tömör kialakítású, abban az esetben 0,3 m² lehet a befoglaló mérete, azonban, ha a településképi szempontból kedvezőbb megjelenésű, áttört kialakítású berendezés valósul meg, akkor a befoglaló méret növelhető 0,5 m²-re.

Védett épületen cégér csak áttört kialakítással létesíthető.

Az elhelyezés során figyelni kell a magasságra, ami minimum 2,5 m, illetve, hogy a gyalogos sávba és a gyalogos terébe ne lógjon be a berendezés. A homlokzati síktól való kiugrása nem haladhatja meg az 1 métert.

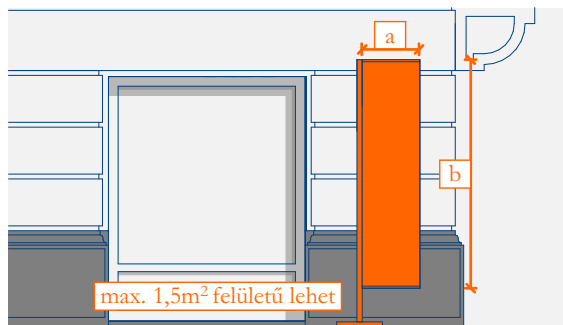
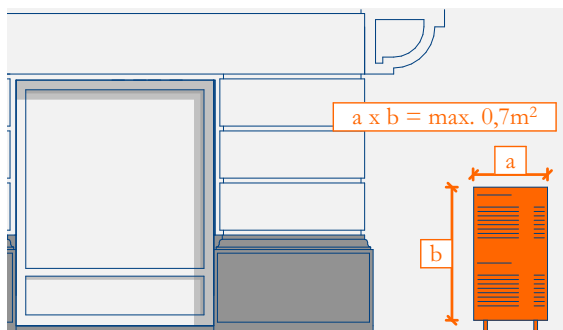


Az utcaszinthez közvetlenül kapcsolódó üzletek egy darab megállító táblát vagy zászlócéget is elhelyezhetnek.

A megállító tábla 0,7 m², a zászlócégér 1,5 m² felülettel alakítható ki.

Zászlócégér védett épület előtt nem létesíthető.

A megállító tábla és a zászlócégér nem rendelkezhet önálló fényforrással.



Az árnyékoló és esővédő berendezésen az adott vállalkozás neve és logója elhelyezhető, azonban ezek együttes mérete nem haladhatja meg a berendezés felületének 20 %-át.





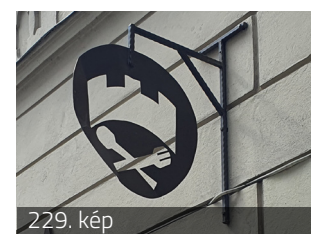
227. kép



226. kép



228. kép



229. kép



230. kép



231. kép



232. kép



233. kép

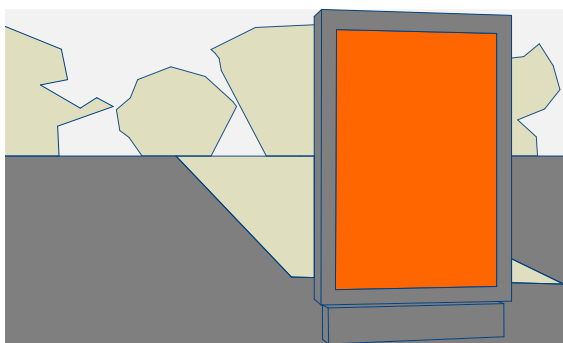
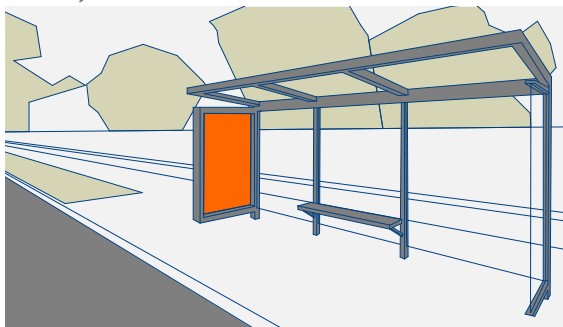


5.11.3. Reklámok, reklámhordozók és reklámhordozót tartó berendezések típusai

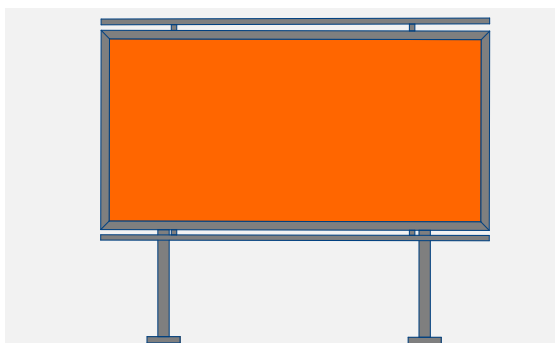
A következőkben képekkel magyarázzuk el a településképi rendeletben használt fogalmakat.

információs vagy más célú berendezés: Minden olyan közérdeket is szolgáló reklámberendezés, melynek 2/3-án tehető közzé reklám.

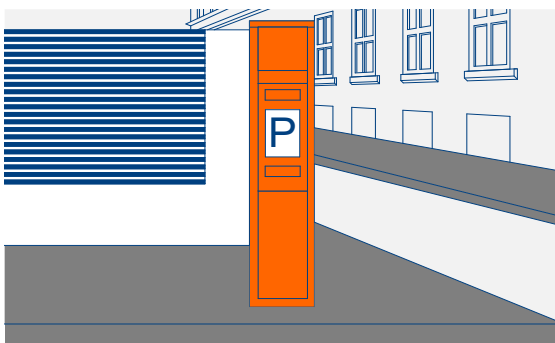
citylight: Függőleges elhelyezésű berendezés, melynek reklámozásra alkalmas felülete legfeljebb 2,5 m² lehet, és papíralapú vagy digitális kijelzővel rendelkezik.



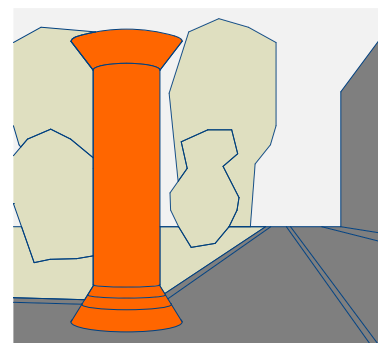
cityboard: 2,5-3,5 m magasságú, lábon álló berendezés, melynek reklámozásra alkalmas felülete legfeljebb 9 m² lehet, és papír- (vagy fólia) alapú, hátsó fényforrás által megvilágítható, vagy digitális kijelzővel rendelkezik.



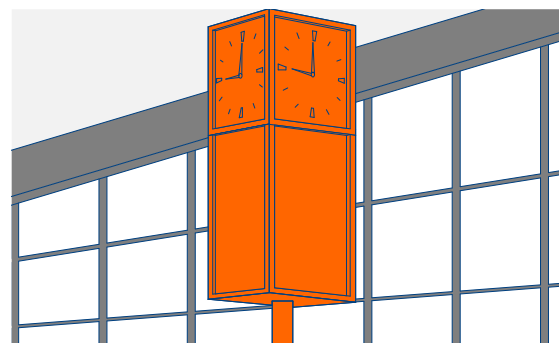
reklámot tartalmazó jegyautomata: Olyan berendezés, amely információs vagy egyéb cél megvalósításával közérdeket is szolgál, de reklámot is tartalmazhat.



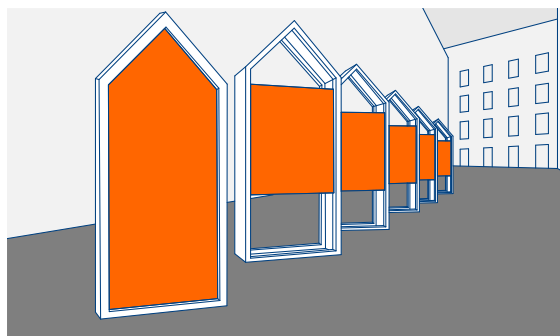
közművelődési célú hirdetőoszlop: Közművelődési intézmények által a közösségi köz-
művelődési tevékenység, valamint egyes kulturális programok és rendezvények népszerűsítésére szolgál.



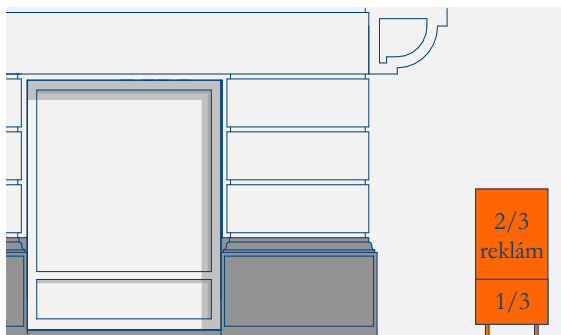
reklámot tartalmazó köztéri óra: Olyan berendezés, amely információs vagy egyéb cél megvalósításával közérdeket is szolgál, de reklámot is tartalmazhat.



közterületen létesített installáció: Határozott időre (ideiglenesen) elhelyezett térkompozíciós, építészeti, művészeti elem, vagy jelzés, amely reklámot is tartalmazhat.

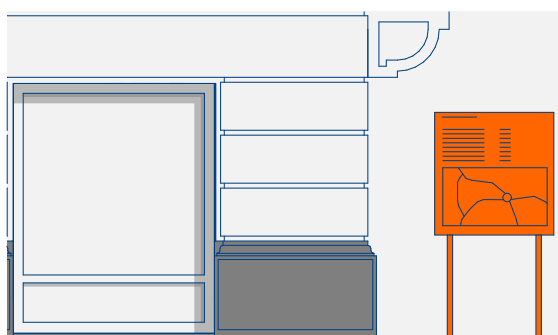
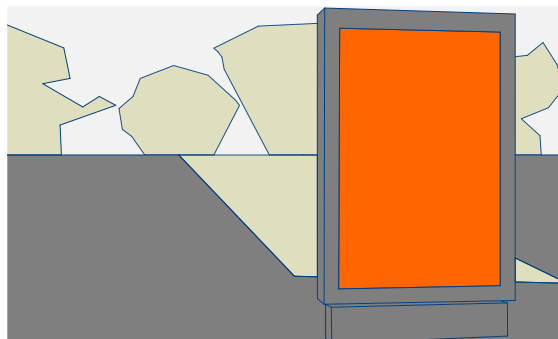


gazdasági társaság útbaigazító táblája: Olyan időszakosan, a (nyitvatartási idő erejéig) elhelyezésre kerülő, mobil hirdető berendezés, amely reklámot tartalmaz.

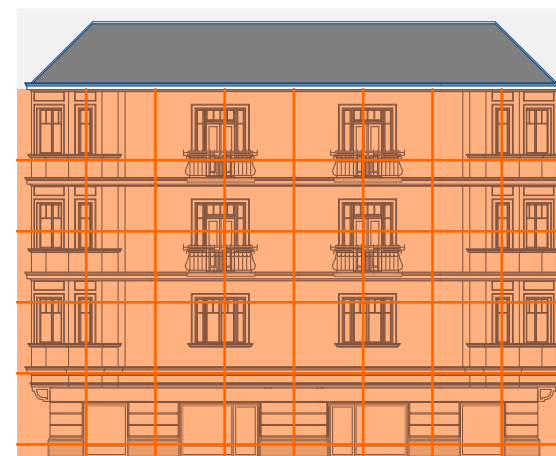


idegenforgalmi eligazítás és egyéb közérdekű tájékoztatás:

várostérkép, közigazgatási szervek, közintézmények, közlekedési állomások, szálláshelyek, építészeti és természeti értékek, műemlékek, emlékművek egészségügyi ellátó hely megközelítését jelző, valamint a kulturális,- sport programokról, gazdasági,- kereskedelmi tevékenységekről, ezek létesítményeiről tájékoztató táblák, berendezések, szerkezetek.



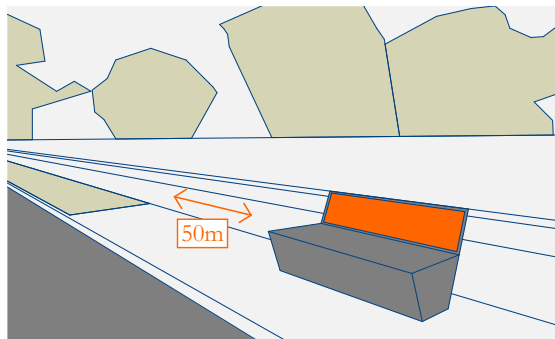
építési reklámháló: Új épület építése, vagy meglévő épület legalább egy teljes homlokzatának engedélyezett felújítása során végzett építési tevékenység esetén, a homlokzat előtti építési állványzaton, vagy az ingatlant határoló kerítésen létesített építési védőháló, mely reklámfelületet is tartalmazhat. Nem minősül építési reklámhálónak a homlokzatra közvetlenül rögzített és feszített háló.



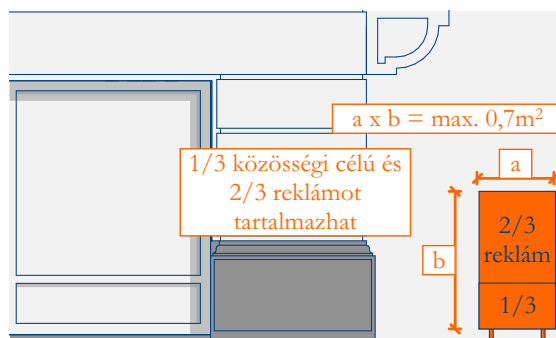
5.11.4. Reklámokra, reklámhordozókra és reklámhordozót tartó berendezésekre vonatkozó ajánlások

- A reklámok, reklámhordozók vagy reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése során figyelni kell, hogy azok ne zavarják a közterület használatának kialakult rendjét.
- Kerülni kell az épületek jellegzetes építészeti elemeinek, nyílászáróinak eltakarását.
- A reklámoknak, reklámhordozóknak és reklámhordozót tartó berendezéseknek illeszkedniük kell a táji- és építészeti környezethez, az épületek architektúrájához, színvilágához és homlokzati arányrendszeréhez.
- A kialakítás során a megvilágításhoz szükséges vezetékeket a berendezésen belül és rejtetten javasolt vezetni.
- Új reklám, reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezések nem alakíthatók ki az épület tetőfelületén és tűzfalán, valamint kioszkon.
- A reklámok, reklámhordozók vagy reklámhordozót tartó berendezések színezésénél figyelembe kell venni a homlokzat adottságait, megjelenése során a rikító, harsány színeket kerülni kell.

Reklámot is tartalmazó utcabútorok egymástól legalább 50 méter távolságban legyenek elhelyezve.



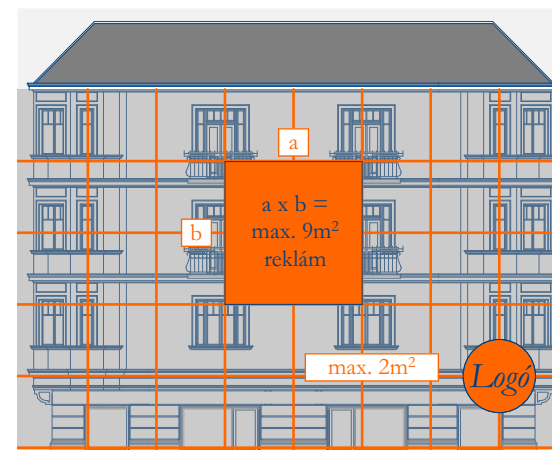
Reklámot is tartalmazó útbaigazító, tájékoztató tábla felületi mérete nem haladhatja meg a 9 m²-t, gazdasági társaság útbaigazító táblája esetén a 0,7 m²-t.



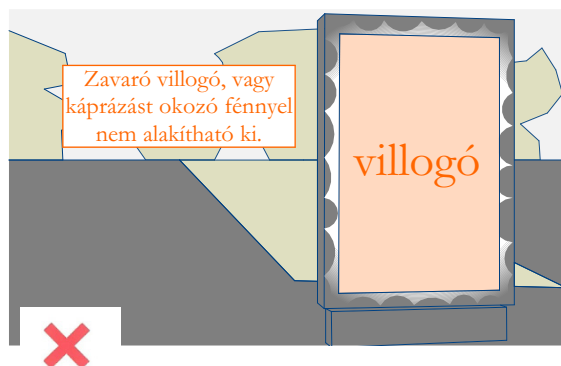
Építési reklámhálón a reklámcélú felületet egy egységes képben, összefogottan kell megjeleníteni.

A reklámhálón el lehet helyezni a kivitelező és az építtető nevét és céglogóját.

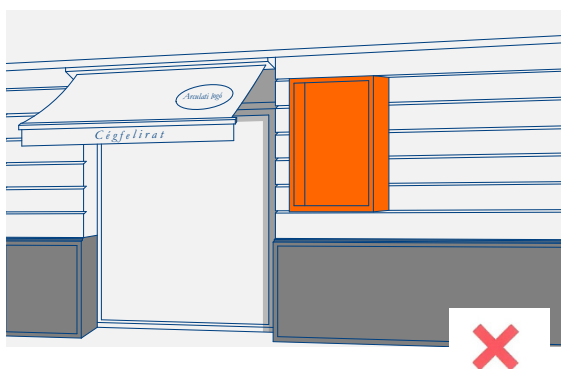
Épületegyüttesek homlokzat felújításánál, vagy egy tömb azonos oldalán lévő épületek egyidejű felújításánál a reklámcélú felületek homlokzatonként különállóan is elhelyezhetők.



Reklám kialakítása során el kell kerülni a zavaró, villogó vagy káprázást okozó fényhatás alkalmazását.



Kirakatvitrin az épület közterületről látható homlokzatán, vagy kerítésén utólagosan nem létesíthető.



234. kép



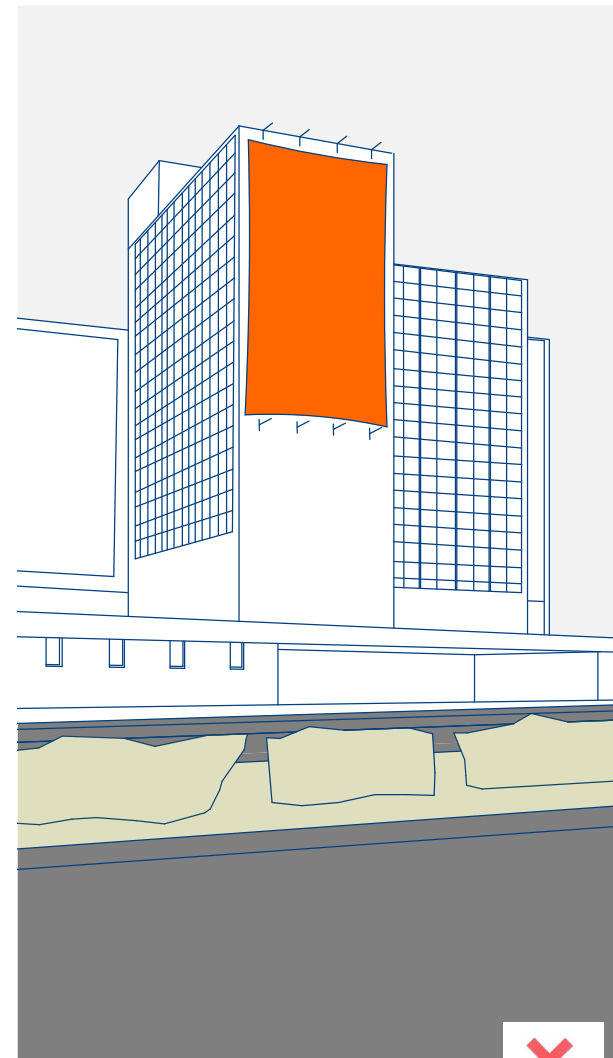
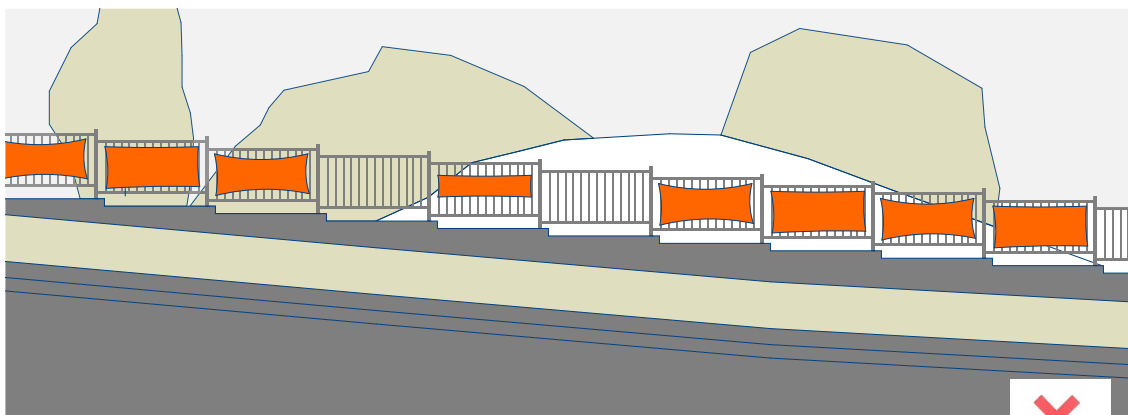
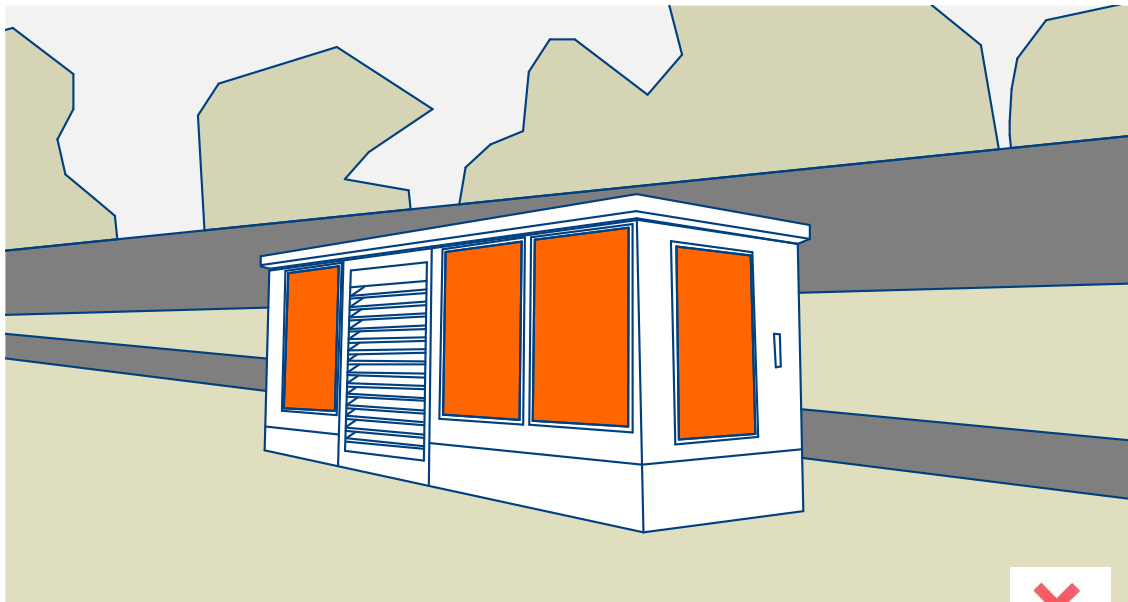
235. kép



236. kép



5.11.5. Reklámok, reklámhordozók és reklámhordozót tartó berendezések elhelyezésének rossz példái



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

6



237. kép



238. kép



239. 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 állnak.

A példákban 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.



241. kép



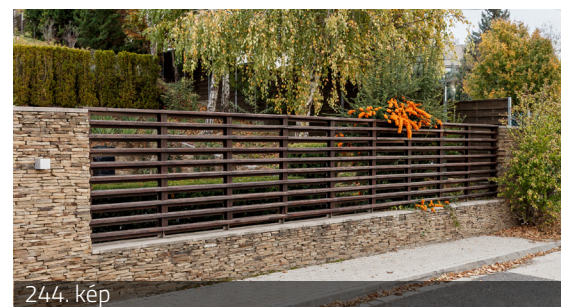
243. kép



240. kép



242. kép



244. kép





245. kép



246. 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.



247. kép



248. 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.



251. kép



249. kép



250. kép



252. kép



253. kép





254. kép



255. kép

A képen látható épületek a kortárs építészet szép példái, amelyben az épület szintjein egymástól eltérő kialakítású, 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 előtetőként való értelmezése.



256. 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 anyagú) 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 történő cseréje a fontos, hanem a díszek visszaállítása is, mint ahogy a példán is látható.





260. kép



261. kép



262. kép

A 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 árnyékoló szerkezetek az épületek stílusához illeszkedve, a nyílászáró anyagával meg egyező anyaghasználatlall készültek mindkét példán.



263. kép



264. kép



265. kép



6.4 Anyaghasználat

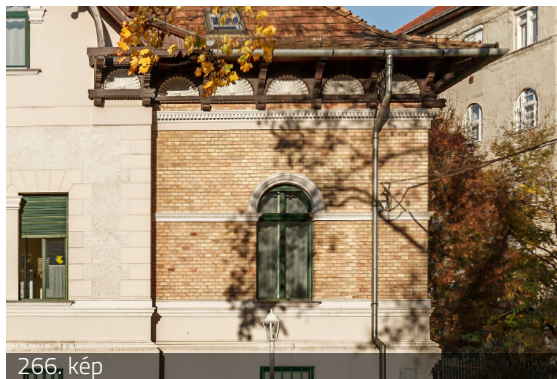
Az épület architektúrájának tükröznie kell a környezeti értékek és a tájra jellemző építőanyagok jellegzetességét. Az épületek a környezetükben kialakult anyaghasználat-hoz különböző módon illeszkedhetnek. A homlokzatok a helyi jellegzetes burkolatokhoz egyaránt igazodhatnak homogén vagy vegyes megoldással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

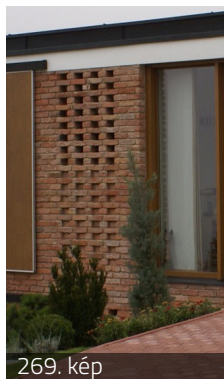
Tégla

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

Tégla és vakolat

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





269. kép



270. kép



271. kép



273. kép



272. kép



274. kép

Tégla és beton

A téglá és a beton együttes használata harmóniában van az épület natúr tömegképzésével. A látszóbeton felületek változatos módon kialakíthatóak, fontos, hogy mintázata az épületen alkalmazott más burkolatokhoz igazodjon mind színében, 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 alapvetően hasonlít a téglához, hiszen természetes színvilága és textúrája önmagában strukturálja a homlokzat felületét. A példákon is jól érzékelhető, hogy bár egy típusú kőburkolat van a homlokzaton, mégis természetes színvilága változatossá teszi. A burkolat egyaránt lehet szabályos vagy változó méretű.

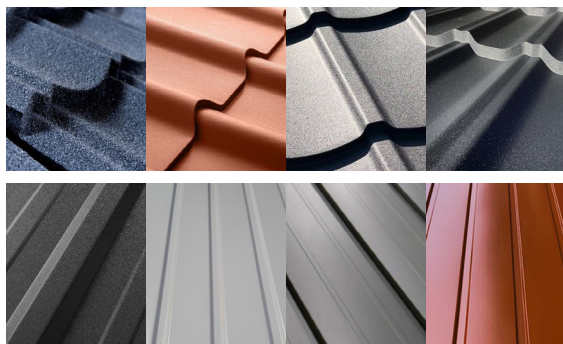




Cserepeslemez és trapézlemez

Az épületek tetőfedése és az előtetők anyaghasználata során előnyben kell részesíteni a természetes anyaghasználatot, például cserép- vagy palafedést. Ennek megfelelően a bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez és hullámpala anyagok alkalmazását kerülni kell.

A hagyományos tetőhéjalás kiváltására alternatívaként a fémlemez (cinklemez) fedések is alkalmazhatók. Az építészeti és műemléki szempontból nem védett épületek esetén indokolt esetben cserepeslemez és trapézlemez alkalmazása is elfogadható. Ebben az esetben azonban olyan szerkezetet és anyagot szükséges választani, ami a hagyományos tetőhéjalás stílusát, megjelenését és formavilágát idézi, magas minőségű technológiával készül, esztétikus látványt nyújt, és illeszkedik mind az épülethez, mind az épített környezethez.



278. kép

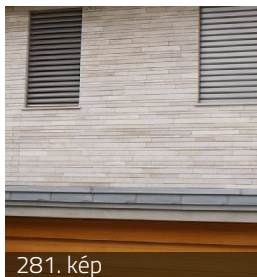


279. kép

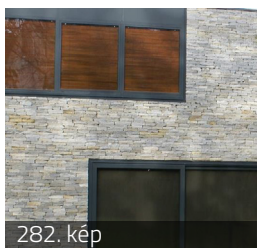


280. kép





281. kép



282. kép



283. kép



284. kép



285. kép

6.5 Homlokzatképzés, színhasználat

A Svábhegyi villák területén jellemző a díszített oromzat, a zöld vagy barna színű fafelületek alkalmazása, 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 homlokzati tagolások aránya jelentősen befolyásolja az épület formanyelvét, melyek a példákon is jól érzékelhetők. Az épületek környezetükhöz illeszkedve egyaránt lehetnek mozgalmas vagy egyszerű megjelenésűek.



6.5.1. Részletképzések (díszek, burkolat díszes kialakítása)

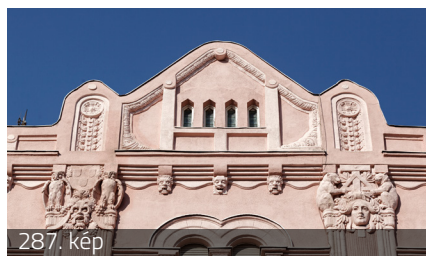
A homlokzatok arányát, minőségét rendkívül befolyásolják a rajtuk található részletképzések. Fontos, hogy egy-egy felújítás vagy új épület tervezése során ezek kialakítása nagy igénnyel legyen megoldva.

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.



286. kép



287. kép



288. kép



289. kép

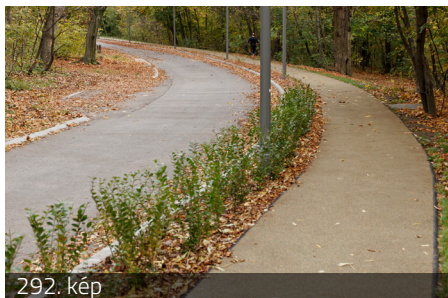


290. kép

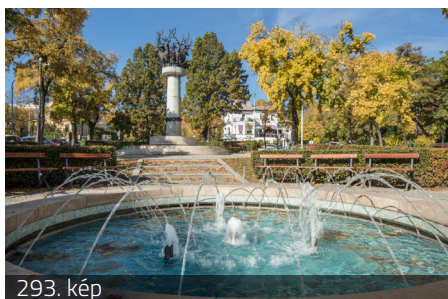


291. kép





292. kép



293. kép



294. kép

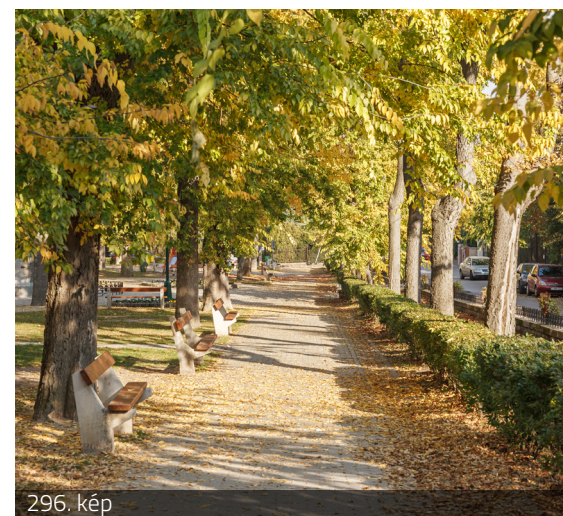


295. kép

6.6 Közterületek és közösségi terek 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 lehetősége 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.



296. kép



6.6.1. A közösségi terek karakterformáló szerepe

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

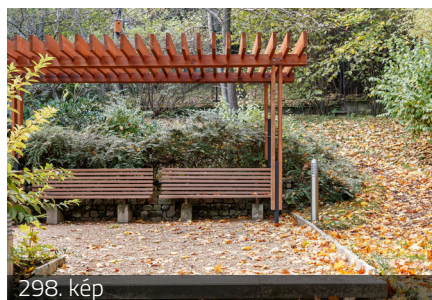
A városi közterületek 80%-át az utcák teszik ki, ezért különösen fontos azok jellegének, hierarchiájának és a városi életben / közlekedésben betöltött szerepének a stratégiája. Ebben elsőrendű szerepet játszik a közlekedésből fakadó konfliktusok megelőzése és minimalizálása.

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

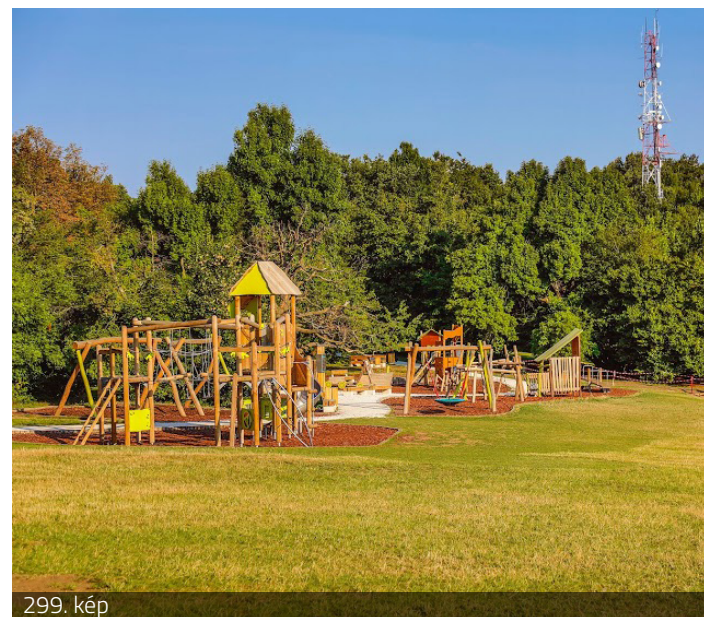
A közterület a városi karakter legmeghatározóbb része, amely tükrözi és elősegíti a hely identitását nem csak térben köti össze a városi területeket, de mint a városi szövet legmaradandóbb része, megnyilvánul benne a település történelme is.



297. kép



298. kép



299. kép



300. kép

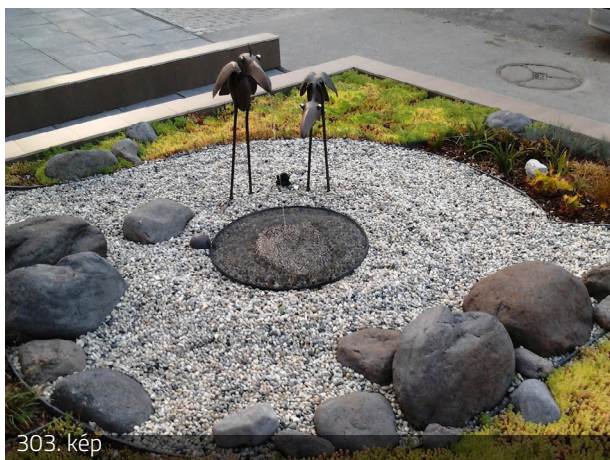




301. kép



302. kép



303. kép



304. kép



305. kép

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, 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.



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 dizájnnak és harmóniában kell lennie a teljes feltároló látvánnyal.

Ez a cél általában akkor teljesül, ha a közterületi bútorok megjelenésükben, formavilágukban, anyaghasználatukban a környezethez illeszkednek, ugyanakkor tükrözik 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 fellelhetők vagy feleleveníthetők a területen.



307. kép



306. kép



308. kép





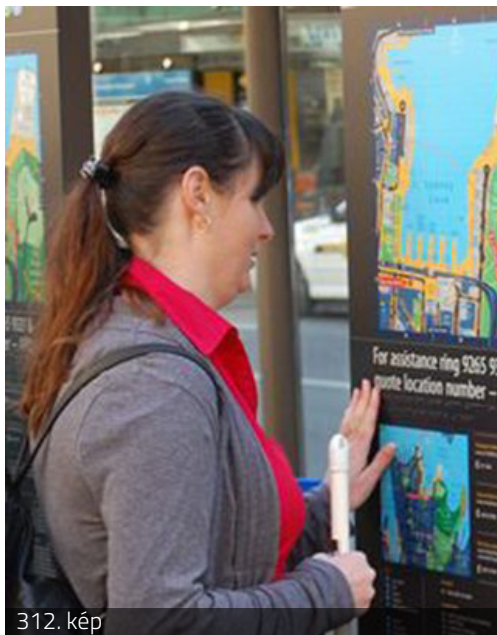
309. kép



310. kép



311. kép



312. kép



313. kép

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. Emellett egy-egy értékes épület, park vagy más emlékhely megjelenhet önállóan is, ami nagyban hozzájárul a hely szellemének fenntartásához.

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, és a kerekesszékekkel közlekedők 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 és látható a tábla.



6.6.4. A közterületek és közösségi terek 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 életállapokra 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 a parkolók kialakítására is.

A Hegyvidéket két sajátos jellemző teszi különlegessé az akadálymentesítés szem-

pontjából, a változatos terepviszonyok és az erdős, természetközeli területek nagy aránya. 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 kívánja megőrizni a természetközeli környezetet, a közlekedési útvonalak jelentős része nem szilárd burkolatú, egyenetlen, ami nemcsak a mozgássérültek számára válhat járhatatlanná, de pl. egy babakocsit tolni is hatalmas kihívás.



314. kép

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

Fontos olyan területek kijelölése amely megfelel a következő kritériumoknak:

- alacsony-padlós tömegközlekedési eszközzel is könnyen elérhető, illetve rendelkezik mozgássérült, illetve családok számára alkalmas parolával,
- nagyobb kiterjedésben viszonylag sík,
- környezettudatos módon kialakíthatóak akadálymentes burkolatok, és a szokásosnál szélesebb gyalogos útvonalak,
- különösen kerülendő a gyalogos útvonalra belógó faágak és más akadályok,



315. kép



- kerülni kell a gyalogos és más közlekedési eszközök - kerékpár, gördeszka, stb. - keveredését,
- jelentős fényszennyezés nélkül biztosítható a gyalogosfelületek fokozott megvilágítása,
- a legkisebbek számára biztosított játsszási, mozgási lehetőség,
- utcabútorok és szolgáltatások gyakoribb elhelyezése, pl. a pihenési lehetőségek, vízvételi hely, nap/eső elleni védelem, tisztálkodási és higiéniai lehetőségek,
- a területen biztosított az állandó térerő, és wifi kapcsolat,
- a terület elérhetőségét és akadálymentességét, akadálymentes túraútvonalakat és lehetőségeket az információs táblák és rendszerek is bemutatják.

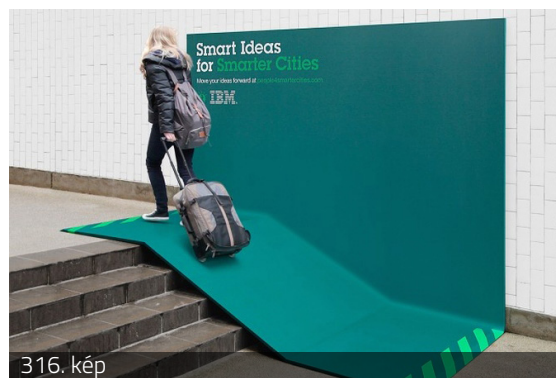
A kerületre jellemző lejtős, gyakran meredek közterületek

Ezek a körülmények rendkívüli gondosságot követelnek meg a tervezőktől:

- a rámpák és lejtők kialakítása, akár a terepadottságok kihasználása révén,

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

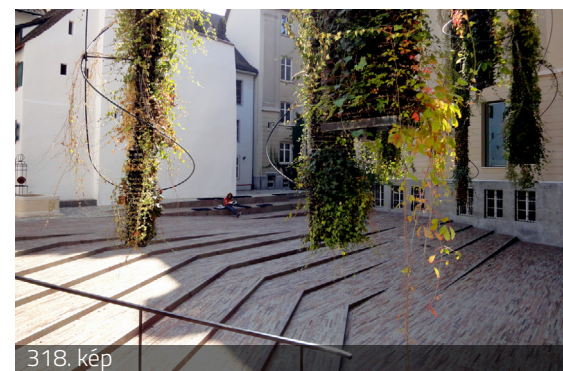
- a mozgássérült és családi parkolók síkba hozása,
- a lejtős utcák sebességkorlátozása fizikai eszközökkel is,
- gyakori pihenőhelyek elhelyezése,
- az információs rendszereken megjeleníteni a lankásabb útvonalakat, különösen a közintézmények és tömegközlekedési megállók környezetében,
- intenzív közterületi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



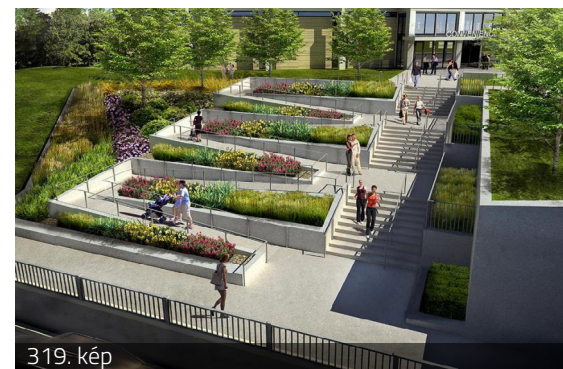
316. kép



317. kép



318. kép



319. kép



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 cégjelzések, 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.



322. 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 cégjelzések feliratainak 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.



324. kép



323. kép



325. kép



326. kép



327. 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.



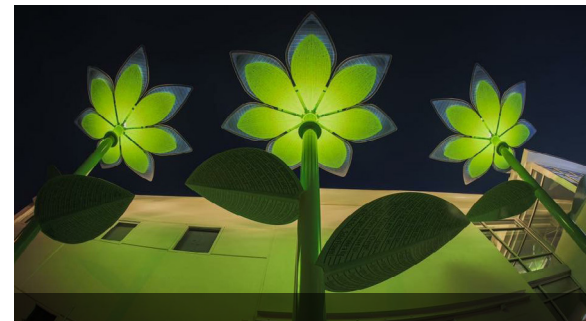
Épületszerkezetbe integrált napelem rendszer

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 BIPV¹ 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 színnek az egyedi tervezése is, különösen kézenfekvő az üvegfelületek helyettesítése napelemekkel, akár nagy ablakfelületek, akár árnyékolószerkezetek esetében.

¹ Angol mozaikszó, a *Building-integrated Photovoltaics*, *Épületbe Integrált Napelemrendszer* rövidítése.



Utcabútorba integrált napelemrendszer

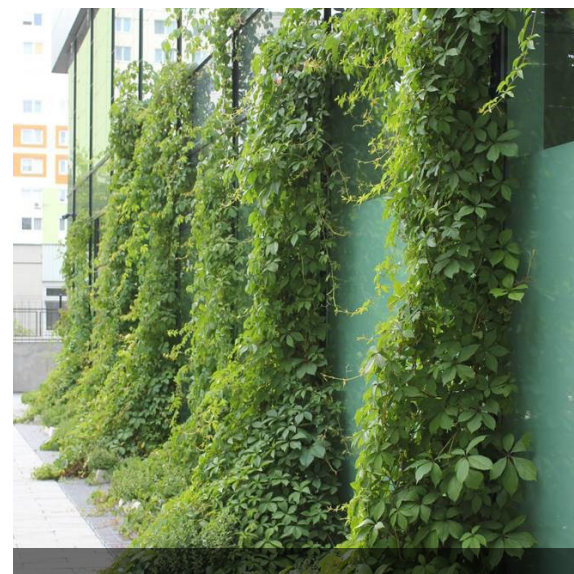
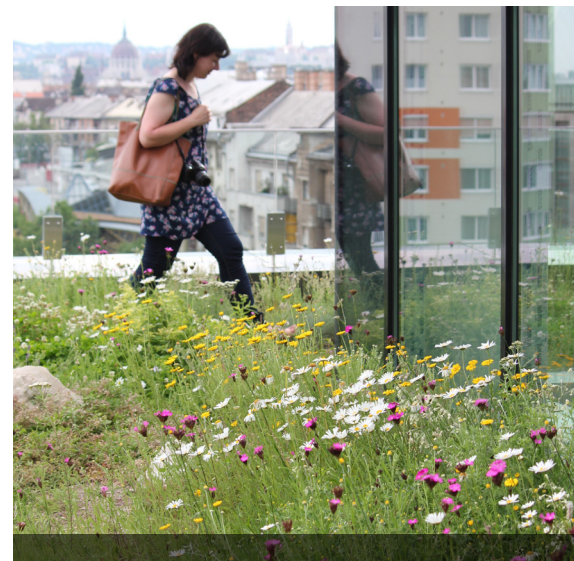
A meglévő tartószerkezetre is könnyen adaptálható napelemes rendszer az utcabútor krakterének megváltoztatása nélkül. A parkoló feletti árnyékolóról az elektromos járművek közvetlen tölthetővé válnak.

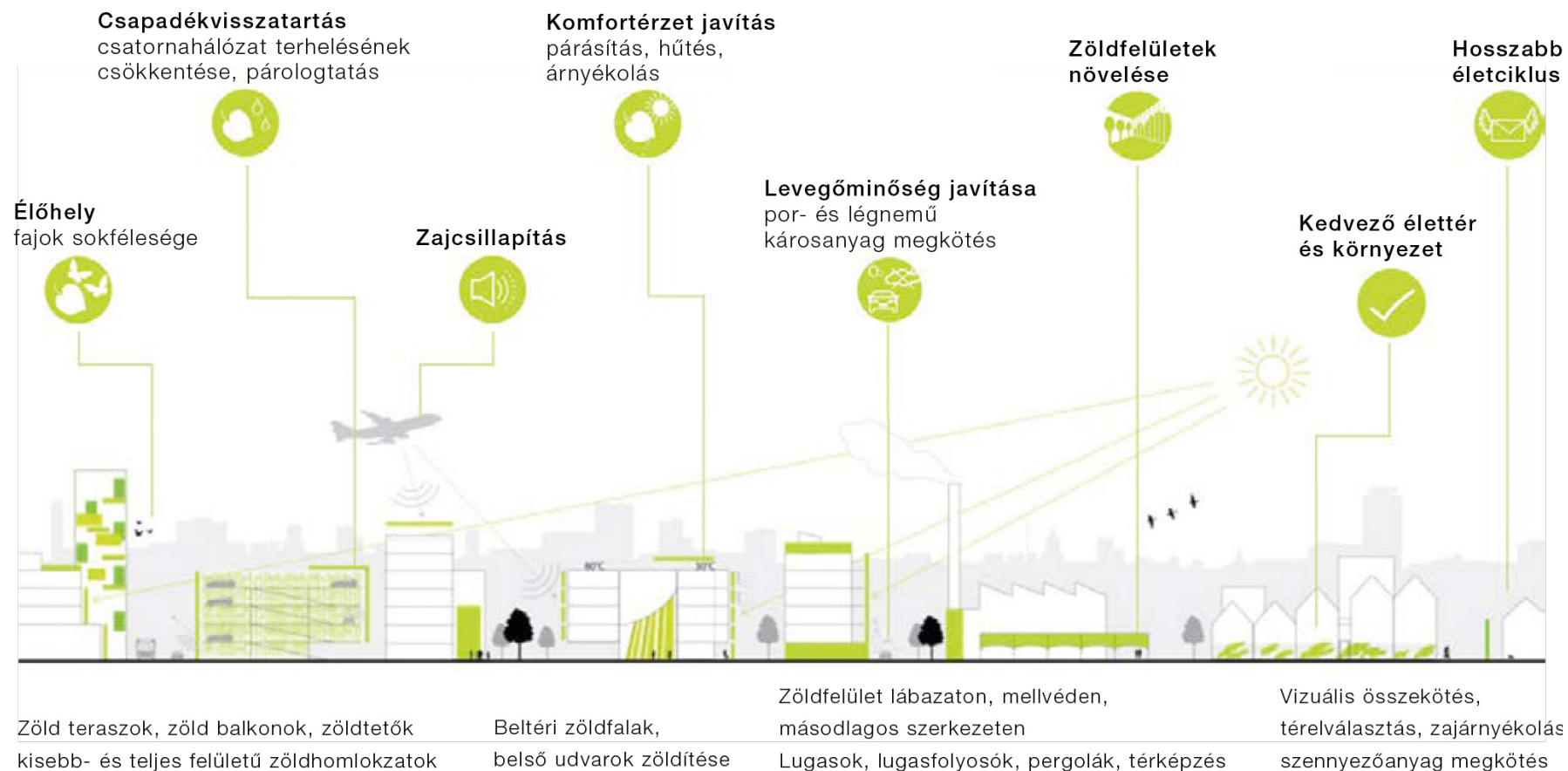


7.4 Zöldtető és zöldhomlokzat kialakítása

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

A zöldtetők a világ nagyvárosaiban óriási ütemben épülnek: Németországban több, mint 100 millió négyzetméter zöldtetőt tartanak nyilván, de becslések szerint Budapesten is már legalább 2 millió négyzetméter zöldtető és tetőkert épült az elmúlt 25 évben. Ennek a hatalmas népszerűségnek az első számú mozgatórugója világszerte a zöldtetők pozitív hatása a városi klímára és a városok csapadékvíz gazdálkodására, sőt az ingatlanok értéknövekedésére is.





7.4.1. Zöldtetők és zöldhomlokzatok legfontosabb előnyei

Az épületek energia-hatékonyságának javítása

Egy vékony rétegrendű (8 cm termőközegű) extenzív zöldtető akár több, mint 4 kWh energiamegtakarítást jelenthet négyzetméterenként évente. A nyári időszakokban különösen jelentős az energiamegtakarítás, hiszen a termőközeg hőszigetelő képessége mellett a növényzet párologtatása is hőt von el, amellyel nemcsak a fűdém szerkezetet hűti, de – ellentétben a hagyományos légkondicionáló berendezésekkel, amelyek kültéri egysége hőt juttat a városi környezetbe – a zöldtetők képesek egyszerre hűteni az épületek belsejét és külső környezetét.

Ezáltal a zöldtetők jelentősen hozzájárulnak a hőszigetek kialakulásának megfékezéséhez is. A hőszigetek létrejötte a városi környezetben a klímaváltozás következtében ráadásul várhatóan még erősebben jelentkezik, amely tovább növeli az egészségügyi kockázatokat, és jelentősen rontja az életminőséget. A zöldtetőkkel, és más zöldfelületekkel (zöldfalakkal, zöldhomlokzatokkal) borított épületek képesek számottevően tompítani ezt a hatást; nemcsak az épületeken belül, de azok környezetében is.

Csapadékvíz visszatartás

A zöldtetők egyik legnagyobb hozzáadott értéke a városokra lehulló, sokszor szélsőségesen intenzív csapadék megtartása, visszatartása, így tehermentesítve a telken belül kialakított átmeneti tározókat és a városi csapadékvíz-elvezető rendszereket. A megtartott esővíz a száraz időszakokban elpárolog, ezáltal pedig jelentősen javul az épület környezetének levegőminősége.

A zöldtetőkkel borított felületekre hulló csapadékot gyakorlatilag teljesen megtartja, illetve annak lefolyását késlelteti a növénytakaró, a termőközeg, valamint a speciális vízszivárgó rendszer.

Ma már Budapesten is óriási problémát okoznak az egyre gyakrabban előforduló szuperzivatatok, amelyek intenzitása olyan nagy, hogy a városi vízvezető rendszerek nem tudják

befogadni a víz legnagyobb részét. A városi zöldfelületek között is kiemelkedő a zöldtetők vízmegtartó képessége. Ezért ma már egyre több uniós tagországban lehet zöldtetőket más, telken belüli műszaki megoldások – például föld alatti ciszternák – helyett csapadékvíz kezelési célból telepíteni.

Településkép

A zöldtetők és tetőkertek egyik legfontosabb értéke a magasabb esztétikai élmény és kiemelkedő településképi szerepe. A minőségi zöldfelületek kialakítása az épületek környezetében ma már elengedhetetlen kelléke a jól élhető városi tereknek. Az épületfödémre telepített vegetáció sok helyen még kuriózumnak számít, és egyre több modern építészeti projektben fontos kelléke a presztízs, magas minőség, és fenntarthatóság megjelenítésének.

Budapesti lapostetők potenciális vízmegtartó-képessége (Forrás: Zöldtetőt Budapesten? De hol?, TDK dolgozat 2011, szerző Szabó Lilla, megjelent : [www. http://epiteszforum.hu/zoldtetot-budapesten-de-hol/](http://epiteszforum.hu/zoldtetot-budapesten-de-hol/))

Budapesti csapadék mennyiség (OMSZ, 2009)	Budapest összes lapostetőjének (2,95 km ²) potenciális csapadékvíz-visszatartása		
	extenzív zöldtető - 5 cm vastagságban	extenzív zöldtető - 15 - 20 cm vastagságban	50%-ban extenzív zöldtető, 50%-ban tetőkert
Egyszerre lezúduló csapadékmennyiség: 75 mm (2007. augusztus 17.)	11.063 m ³	44.250 m ³	134.225 m ³
Éves csapadékösszeg: 887 mm (2006)	915.828 m ³	1.569.990 m ³	1.831.665 m ³



A levegő minőségének javítása

Azok a városi zöldfelületek, így a zöldtetők is, amelyek egészséges, sűrű, nagyméretű lombtömeget fejlesztenek, nagymértékben hozzájárulnak a városi levegő minőségének javításához. Az oxigén termelése és a széndioxid megkötése mellett sokféle károsanyag megkötésében vesznek részt. Ezek közül is kiemelkedik a Budapesten időszakonként rendkívül magas koncentrációban jelen lévő, finompor-szennyezés (különösen az úgynevezett PM 2,5) csökkentése. Egy száz négyzetméteres, kifejtett vegetációval rendelkező



extenzív zöldtető lombfelülete már összemérhető egy olyan koros, nagyméretű városi sorfa teljes lombfelületével, amely több tonna szennyezőanyag megkötésére is képes lehet egy év alatt.

Biodiverzitás

A városi zöldfelületek szerepe az ökológiai rendszereinkben az elmúlt évtizedekben jelentősen felértékelődött. A mezőgazdasági termelés egyre jobban kiszorítja a különböző rovarokat és a madárvilágot a vidékről, a városi zöld infrastruktúra pedig ezzel párhuzamosan igyekszik teret nyitni az így kiszorult fajoknak. Ezek közül is külön említést érdemel a természetes pollinátorok, azaz beporzásért felelős vad fajok (vadon élő méhfajok, pillangók, stb.) támogatása, amelyek faji diverzitása és egyedszáma drámai visszaesést mutat az egész világon. A megfelelően kialakított, virágzó lágyszárú növényeket is tartalmazó zöldtetők menedéket, új, természetes élőhelyeket jelentenek ezeknek a faunáknak. Ezen kívül a zöldtetők ökológiai rendszerei jelentős élelemforrást és fészkelési lehetőséget jelenthetnek számos madárfaj számára is.

A fizikai- és mentális egészségre gyakorolt pozitív hatás

A városok stratégiai fejlesztéseiben kiemelt jelentőségű a zöldfelületek növelése. Az

elmúlt évtizedekben számos felmérés igazolta, hogy a zöld környezetben élő és dolgozó emberek egészségi állapota és életminősége jelentősen javul. Ez a javulás olyan jelentős, amely az egészségügyi közkiadások szignifikáns csökkenését, és a munkahelyi termelékenység számottevő emelkedését mutatja. A zöldtetők alatt, azok közvetlen közelében, illetve az arra kilátással dolgozó és élő embereknel ez a hatás szintén erőteljesen megfigyelhető, és mérhető. A zöldtetőkkel borított épületekben ráadásul sokkal egészségesebb beltéri levegőminőség alakítható ki, hiszen a légkondicionáló- és fűtőrendszerek mérsékeltebb használata magasabb páratartalmat és nagyobb épületen belüli komfortérzetet jelent, nem beszélve a különböző elektromágneses sugárzások, és a zajterhelés csökkentéséről. Amennyiben ez még megfelelően kialakított beltéri növényhasználattal is kiegészül, a zárt térben való hosszú tartózkodás sokkal kevesebb stresszel és megbetegedéssel jár.

Ingatlanérték növekedés

A zöldtetők gazdasági-, társadalmi- és ökológiai előnyeinek eredményeként a világon mindenhol magasabb ingatlanérték párosul a zöldtetőkkel borított épületekhez, amely a legtöbbször már önmagában pénzügyi megtérülést garantál a befektetőknek és házépítőknek. Egy egyszerű, extenzív zöldtetővel fedett épület esetén is minimum 5-10%-os



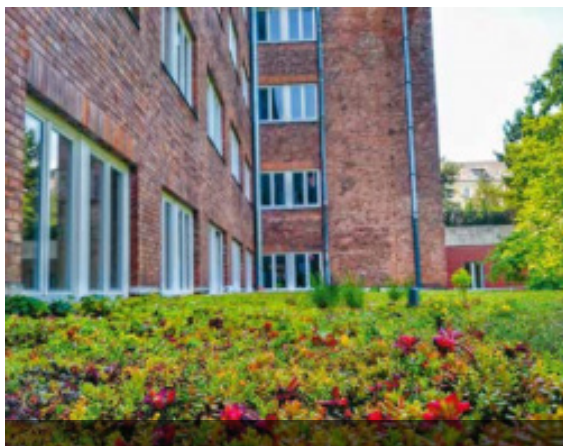
értéknövekedést mutatnak a nemzetközi statisztikák.

A hagyományos zöldfelületekkel kevésbé ellátott, sűrűn lakott városrészekben pedig a közösségi- vagy más funkciókkal bíró intenzív tetőkertek ennél akár egy nagyságrenddel nagyobb ingatlan-értéknövekedést is eredményezhetnek.

7.4.2. Zöldtetők típusai

Extenzív zöldtetők

A megépített zöldtetők körülbelül kétharmada világszinten extenzív zöldtető. Ezt a vékony, minimum 8 cm vastag ültetőközeggel épített típust a mi klímánkon szárazságtűrő lágyszárú növényekkel telepítjük; a legszélesebb körben használt fajok a varjúhájfélék közül kerülnek ki.



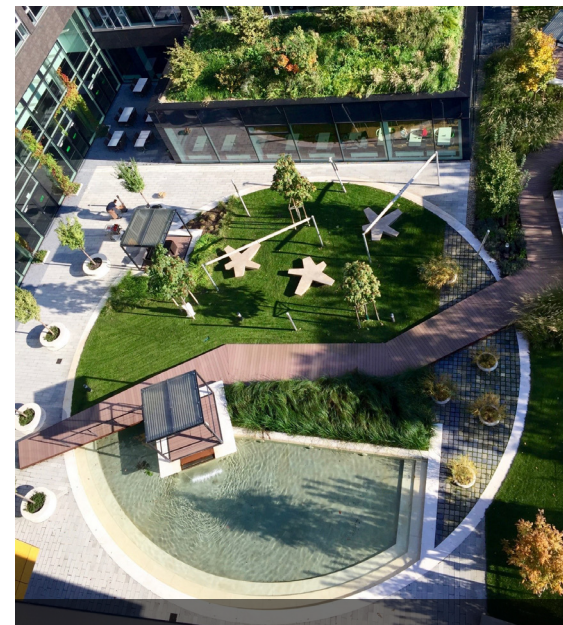
A telepítést követő első években az extenzív zöldtető nem igényel sem öntözést, sem rendszeres kertészeti karbantartást, telepítése viszonylag olcsó és egyszerű. Az így kialakított vegetációs felület nem lépésálló.

Intenzív zöldtetők

A zöldtetők másik fontos típusa az intenzív zöldtető, amelyet tetőkertnek is nevezünk. Az extenzív zöldtetőkkel ellentétben a tetőkertek intenzív kertészeti gondozást és rendszeres öntözést igényelnek a vegetációs időszakban. Magyarországon az intenzív zöldtetők vízellátására automata öntözőrendszer telepítése minden esetben javasolt. Az intenzív zöldtetők ültetőközegének vastagsága legalább 30 cm, de nem ritka az akár egy métert meghaladó termőközeg sem.



A tetőkert alkalmas lehet szinte bármilyen vegetációs típus kialakítására, a helyi mikroklimától, kitettségtől és igényektől függően. Vastagabb ültetőközeg mellett akár nagyméretű cserjék és fák is biztonságosan ültethetők. Az intenzív zöldtetők általában hagyományos, és rendkívül változatos kertépítészeti funkciókkal bíró létesítmények. A legtöbb intenzív zöldtető jellemzően föld alatti épületrészek – így például mélygarázsok – födémein létesül, de számos olyan tetőkertet is találunk Budapesten, amelyek az épület emeleti szintjein, vagy legfelső, zárófödémén kerültek kialakításra.



Az intenzív zöldtetők, azaz tetőkertek szinte bármilyen hagyományos kerti- és parki funkcióval bírhatnak. Budapesten az elmúlt 25 évben számos olyan tetőkert létesült, amelyek a játszótéri eszközöktől, a különböző vízarchitektúrákon, úszó- és díszmedencéken át a sporteszközökig rengeteg rekreációs térrel bővítették a várost.

Speciális közösségi funkcióra is számtalan példa kínálkozik világszerte: kórházak terápiás kertjeit, sűrű belvárosi kerületek közösségi kertjeit, vagy akár kereskedelmi célból létesített veteményeskerteket is kialakíthatunk zöldtetőkön.



Biosolar zöldtetők: napelemek telepítése zöldtetőkön

A zöldtetők és napelemek egyidejű telepítése lapostetőkre ma már egy gyorsan terjedő, bejáratott technológia egész Európában. Megfelelő tervezés és kivitelezés esetén ugyanis nemcsak, hogy jól megfér egymás mellett a két rendszer, de kölcsönösen javítják is egymás teljesítményét. A zöldtetők a legforróbb nyári időszakokban napközben párologtatják a termőközegben, és a növényekben raktározott vizet, ezáltal hűtik a levegő hőmérsékletét

a napelemek környezetében. Az alacsonyabb hőmérséklet ilyen időszakokban számottevően növelheti a napelemek működésének hatékonyságát. A napelemek alatti árnyékos területek ezzel párhuzamosan jótékony hatással vannak a zöldtető vegetációjára, magasabb fajgazdagságot, és nagyobb lombtömeg kialakulását teszik lehetővé.

Emellett a lapostetőn kialakított zöldfelület jótékonyan ellensúlyozza a nagyobb felületű napelemek esetlegesen zavaró megjelenését.

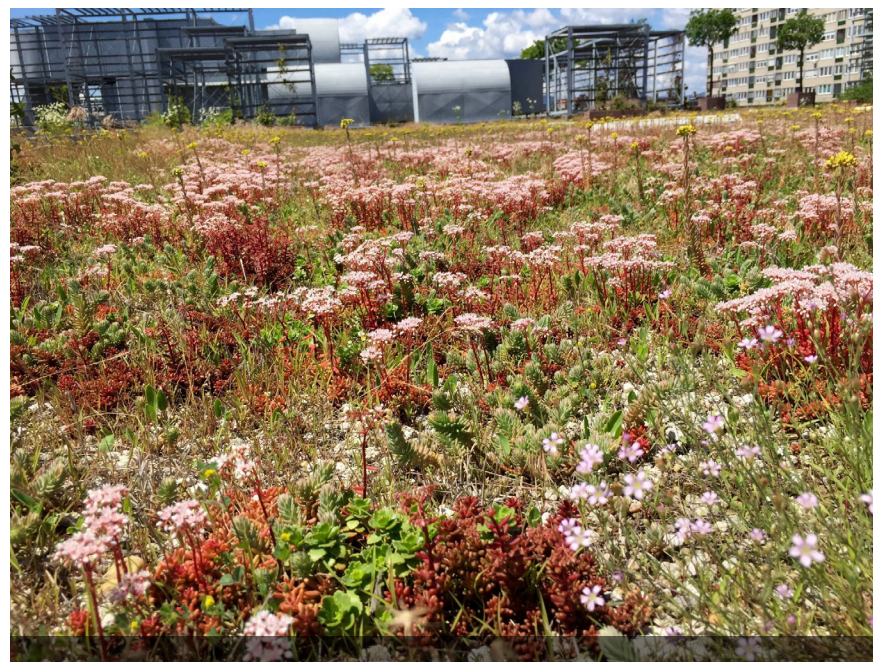


Biodiverz zöldtetők

Az úgynevezett biodiverz zöldtetők kialakításánál egy olyan természetes- vagy félig természetes ökológiai élőhely kialakítása a cél, amely már a telepítéskor legalább 25-30 természetes, lágyszárú növényfajból áll. A biodiverz zöldtetők általában extenzív technológiára épülnek, de a nagyobb biológiai változatosság elérése érdekében az ültetőközeg vastagsága és minősége nem teljesen homogén.

Ez lehetőséget ad többféle, eltérő ökológiai

igényű növényfajnak a hosszútávú megtelepedésre és szaporodásra. Számos kiegészítővel lehet még növelni a flóra és a fauna változatosságát – ilyenek a tetőre elhelyezett kavicszórások, kőrakások, farönkök, vízgyűjtő helyek. A legtöbb biodiverz zöldtető kifejezetten azzal a céllal épül a városi környezetben, hogy a természetes pollinátorokat, azaz a beporzásért felelős vad rovarfajokat támogassa, azoknak táplálékot és menedéket nyújtson.



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.)
- Rosch 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 Konceptió (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_u_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: Noéh Ferenc 2001)
- Hegyvidéki olvasókönyv (szerkesztette: Szatucsek Zoltán 2000)
- Green Infrastructure - A vital step to Brilliant Australian cities (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*
- *Zöldtetőt Budapesten? De hol?, TDK dolgozat 2011, szerző Szabó Lilla, megjelent : [www. http://epiteszforum.hu/zoldtetot-budapest-en-de-hol](http://epiteszforum.hu/zoldtetot-budapest-en-de-hol)*



KÉPEK ÉS ÁBRÁK JEGYZÉKE

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

Címlap fotó: A kerület látképe az Erzsébet kilátóval, fotó: Oravecz I.

Belső borító fotó: Látkép a Normafáról, fotó: Oravecz I.

3. kép: Krisztinaváros, fotó: Danyi B.
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 2016, fotó: Sárközy Gy.
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, Karczag-villa, fotó: Danyi B.
33. kép: Istenhegy, Flóra-villa, fotó: Danyi B.
34. kép: Istenhegy, fotó: Danyi B.
35. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
36. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
37. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
38. kép: Svábhegy, Víztorony, fotó: Danyi B.
39. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
40. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
41. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
42. kép: Széchenyi-hegyi 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, Hofhauser-ház, 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: Kissvábhegy, Hofhauser-ház, 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, Dálnoky-Kovács-villa, fotó: Danyi B.
81. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
82. kép: Krisztinaváros, Kós 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: Farkasréti temető, Ravatalozó, fotó: Danyi B.
91. kép: MTA Csillagászati és Földtudományi Kutatóközpont, fotó: FORTEPAN / Kovács Márton Ernő adományozó



92. kép: Farkasréti ravatalozó, fotó: Danyi B.
93. kép: Úttörővasút Széchenyi-hegy megálló 1971, forrás: <http://egykor.hu/budapest-xii--kerulet>
94. kép: Kissvábhegy, fotó: Danyi B.
95. kép: Istenhegy, fotó: Danyi B.
96. kép: Kútvölgy, fotó: Oravecz I.
97. kép: Svábhegy, fotó: Oravecz I.
98. kép: MOM Sportközpont, fotó: Oravecz I.
99. kép: Svábhegy, fotó: Oravecz I.
100. kép: Csillebérc, fotó: Oravecz I.
101. kép: Svábhegy, fotó: Oravecz I.
102. kép: Kútvölgy, fotó: Danyi B.
103. kép: Istenhegy, fotó: Oravecz I.
104. kép: Kútvölgy, fotó: Cseh Zs.
105. kép: Széchenyihegy, fotó: Oravecz I.
106. kép: Sashegy, fotó: Oravecz I.
107. kép: Svábhegy, Jókai-kert, fotó: Danyi B.
108. kép: Zugliget, Haggenmacher-villa, egykori „Istenszeme”-fogadó, forrás: <http://www.kitervezte.hu/>
109. kép: Orbánhegy, Óra villa, forrás: Hegyvidéki Helytörténeti Gyűjtemény és Galéria
110. kép: Normafa, fotó: FORTEPAN
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: Tartsay V. utca menti terület, fotó: Eleven K.
116. kép: Tartsay V. utca menti terület, fotó: Eleven K.
117. kép: Hollósy S. utca, fotó: Eleven K.
118. kép: Hollósy S. utca, fotó: Eleven K.
119. kép: Hollósy S. utca, fotó: Eleven K.
120. kép: Hollósy S. utca, fotó: Eleven K.
121. kép: Margaréta utca, fotó: Eleven K.
122. kép: Margaréta utca, fotó: Eleven K.
123. kép: Kós Károly saját rajza, Kós Károly Általános Iskola
124. kép: Kútvölgy, Devecseri Park, fotó: Nagy Á.
125. kép: Kissvábhegy, fotó: Danyi B.
126. kép: Városmajori Plébánia Templom, fotó: Oravecz I.
127. kép: Zugliget, korábbi Hild villa, fotó: Danyi B.
128. kép: Jánoshegyi kilátó, fotó: Oravecz I.
129. kép: Németvölgy, zsidó temető, fotó: Oravecz I.
130. kép: Budakeszi erdő, fotó: Oravecz I.
131. kép: Normafa, sípálya, fotó: Drobni M.
132. kép: Normafa, fotó: Drobni M.
133. kép: Krisztinaváros, fotó: Danyi B.
134. kép: Krisztinaváros, fotó: Danyi B.
135. kép: Kissvábhegy, fotó: Oravecz I.
136. kép: Kissvábhegy, fotó: Oravecz I.
137. kép: Németvölgy, fotó: Danyi B.
138. kép: Magasút, fotó: Danyi B.
139. kép: Svábhegy, Devecseri-villa, fotó: Danyi B.
140. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
141. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
142. kép: Svábhegy, Layer-villa, fotó: Danyi B.
143. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
144. kép: Svábhegy, fotó: Oravecz I.
145. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
146. kép: Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
147. kép: Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
148. kép: Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
149. kép: Istenhegy, fotó: Danyi B.
150. kép: Telepszerű csop. jell. beépítés, fotó: Bárány-Horváth L.
151. kép: Telepszerű csop. jell. beépítés, fotó: Bárány-Horváth L.
152. kép: Telepszerű csop. jell. beépítés, fotó: Bárány-Horváth L.
153. kép: Kútvölgy, Szent János Kórház, fotó: Danyi B.
154. kép: Németvölgy, Testnevelési Egyetem, fotó: Oravecz I.
155. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
156. kép: Németvölgy, Medgyaszay házak, fotó: Oravecz I.
157. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
158. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
159. kép: Kissvábhegy, fotó: Danyi B.
160. kép: Kissvábhegy, fotó: Oravecz I.
161. kép: Kissvábhegy, fotó: Oravecz I.
162. kép: Németvölgy, Hollósy Simon utcai épületegyüttes, fotó: Oravecz I.
163. kép: Németvölgy, Hollósy Simon utcai épületegyüttes, fotó: Oravecz I.
164. kép: Virányos, Virányosi Tisztviselőtelep, fotó: Oravecz I.
165. kép: Virányos, Virányosi Tisztviselőtelep, fotó: Oravecz I.
166. kép: Csillebérc, fotó: Danyi B.
167. kép: Jánoshegyi kilátó, fotó: Nagy Á.
168. kép: Normafa, fotó: Nagy Á.
169. kép: Városmajor, fotó: Oravecz I.
170. kép: Gesztenyés kert, fotó: Oravecz I.
171. kép: Az Erzsébet királyné szanatórium (ma Korányi Tüdőszanatórium) B épülete, forrás: <http://egykor.hu/>
172. kép: Az Országos Orvosi Rehabilitációs Intézet (OORI) légifotója, forrás: <http://www.rehabint.hu/>
173. kép: Farkasréti temető, fotó: Danyi B.
174. kép: Normafa, fotó: Nagy Á.
175. kép: Normafa, fotó: Nagy Á.
176. kép: Normafa, fotó: Oravecz I.
177. kép: Normafa, fotó: Nagy Á.
178. kép: Normafa, Fotó: Nagy Á.
179. kép: Hegyvidéki látkép, fotó: Nagy Á.
180. kép: MTA Wigner Fizikai Kutatóközpont Részecske- és Magfizikai Intézet, forrás: <http://www.rmki.kfki.hu>
181. kép: Böszörményi út, Városháza, fotó: Oravecz I.
182. kép: Böszörményi út homlokzatok, forrás: Főépítési Iroda fotótár
183. kép: Hegyvidék látképe a Tóth Árpád sétányról, fotó: Cseh Zs.
184. kép: Libegő, fotó: Nagy Á.



185. kép: Fogaskerekű, fotó: Nagy Á.
186. kép: Széchenyihegy, forrás: <http://egykor.hu/>
187. kép: Svábhegy, forrás: <http://egykor.hu/>
188. kép: Fogaskerekű, fotó: Nagy Á.
189. kép: Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
190. kép: Németvölgy, Testnevelési Egyetem, fotó: Oravecz I.
191. kép: Istenhegy, Flóra-villa, fotó: Danyi B.
192. kép: Krisztinaváros, fotó: Danyi B.
193. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
194. kép: Németvölgy, fotó: Mezei V.
195. kép: Maros utca, fotó: Mezei V.
196. kép: Istenhegy, Flóra-villa, fotó: Danyi B.
197. kép: Krisztinaváros, fotó: Danyi B.
198. kép: Krisztinaváros, fotó: Danyi B.
199. kép: Kút völgy, fotó: Danyi B.
200. kép: Kissvábhegy, fotó: Oravecz I.
201. kép: Csillebérc, fotó: Oravecz I.
202. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
203. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
204. kép: Mártonhegy, fotó: Danyi B.
205. kép: Normafa pályázat - látványterv
206. kép: Normafa pályázat - látványterv
207. kép: Normafa pályázat - látványterv
208. kép: Normafa pályázat - látványterv
209. kép: Normafa pavilonok, fotó: Mezei V.
210. kép: Böszörményi úti portálok - látványterv
211. kép: Böszörményi úti portálok - látványterv
212. kép: Böszörményi úti portálok - látványterv
213. kép: Németvölgy, fotó: Mezei V.
214. kép: Krisztinaváros, Postapalota, fotó: Mezei V.
215. kép: Németvölgy, Étterem, fotó: Mezei V.
216. kép: Németvölgy, fotó: Mezei V.
217. kép: Németvölgy, fotó: Mezei V.
218. kép: Németvölgy, Hill Side Office Irodaház, fotó: Mezei V.
219. kép: Németvölgy, MOM Sport, fotó: Mezei V.
220. kép: Külföldi példa, Ausztria, fotó: Mezei V.
221. kép: Budapest, Vörösmarty tér, fotó: Mezei V.
222. kép: Budapest, Andrassy út, fotó: Mezei V.
223. kép: Németvölgy, Hegyvidéki Kulturális Szalon, fotó: Mezei V.
224. kép: Németvölgy, MOM Park, fotó: Mezei V.
225. kép: Krisztinaváros, Pénzmúzeum, fotó: Mezei V.
226. kép: Budapest, Andrassy út, fotó: Mezei V.
227. kép: Németvölgy, Hill Side Office Irodaház, fotó: Mezei V.
228. kép: Budapest, Andrassy út, fotó: Mezei V.
229. kép: Sopron, belváros, fotó: Mezei V.
230. kép: Budapest, Andrassy út, fotó: Mezei V.
231. kép: Krisztinaváros, Krisztina körút, fotó: Mezei V.
232. kép: Budapest, Erzsébetváros, fotó: Mezei V.
233. kép: Németvölgy, Hegyvidéki Kulturális Szalon, fotó: Mezei V.
234. kép: Németvölgy, fotó: Mezei V.
235. kép: Németvölgy, fotó: Mezei V.
236. kép: Krisztinaváros, fotó: Mezei V.
237. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
238. kép: Kút völgy, fotó: Danyi B.
239. kép: Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
240. kép: Kissvábhegy, fotó: Oravecz I.
241. kép: Csillebérc, fotó: Danyi B.
242. kép: Jánoshegy, fotó: Danyi B.
243. kép: Kút völgy, fotó: Danyi B.
244. kép: Csillebérc, fotó: Danyi B.
245. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
246. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
247. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
248. kép: Svábhegy, Devecseri-villa, fotó: Danyi B.
249. kép: Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
250. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
251. kép: Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
252. kép: Svábhegy, fotó: Danyi B.
253. kép: Zugligeret, fotó: Oravecz I.
254. kép: Svábhegy, fotó: Oravecz I.
255. kép: Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
256. kép: Svábhegy, fotó: Oravecz I.
257. kép: Krisztinaváros, fotó: Danyi B.
258. kép: Krisztinaváros, fotó: Danyi B.
259. kép: Kút völgy, fotó: Danyi B.
260. kép: Németvölgy, fotó: Danyi B.
261. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
262. kép: Csillebérc, fotó: Danyi B.
263. kép: Krisztinaváros, fotó: Danyi B.
264. kép: Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
265. kép: Széchenyihegy, fotó: Oravecz I.
266. kép: Kissvábhegy, Hofhauser-ház, fotó: Danyi B.
267. kép: Krisztinaváros, fotó: Danyi B.
268. kép: Svábhegy, fotó: Oravecz I.
269. kép: Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
270. kép: Orbánhegy, fotó: Oravecz I.
271. kép: Orbánhegy, fotó: Danyi B.
272. kép: Istenhegy, Diana park, fotó: Danyi B.
273. kép: Zugligeret, fotó: Danyi B.
274. kép: Istenhegy, forrás: Főépítési Iroda fotótár
275. kép: Kút völgy, fotó: Danyi B.
276. kép: Széchenyihegy, fotó: Oravecz I.
277. kép: Virányos, fotó: Danyi B.
278. kép: külföldi példa, forrás: <https://decoracion.facilísimo.com/>
279. kép: külföldi példa, forrás: <https://dicas.obratranquila.com.br/>
280. kép: külföldi példa, forrás: http://mrbcontracting.com/portfolio_page/hadley/
281. kép: Istenhegy, forrás: Főépítési Iroda fotótár
282. kép: Istenhegy, forrás: Főépítési Iroda fotótár
283. kép: Virányos, fotó: Danyi B.



284. kép: Zugliget, fotó: Danyi B.
285. kép: Széchenyihegy, fotó: Danyi B.
286. kép: Istenhegy, fotó: Danyi B.
287. kép: Krisztinaváros, fotó: Danyi B.
288. kép: Budakeszierdő, forrás: <http://eloepiteszet.hu/>
289. kép: Krisztinaváros, fotó: Danyi B.
290. kép: Svábhegy, fotó: Oravecz I.
291. kép: Kissvábhegy, fotó: Oravecz I.
292. kép: Istenhegy, fotó: Danyi B.
293. kép: Istenhegy, fotó: Zombori Zs.
294. kép: MOM Kulturális Központ, fotó: Oravecz I.
295. kép: Németvölgy, Városháza tér, fotó: Cseh Zs.
296. kép: Istenhegy, Diana park, fotó: Danyi B.
297. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
298. kép: Jánoshegy, Barabás-villa, fotó: Danyi B.
299. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
300. kép: MOM, Bio-piac, fotó: Oravecz I.
301. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
302. kép: Németvölgy, Királyhágó tér, fotó: Oravecz I.
303. kép: Németvölgy, Városháza tér, fotó: Oravecz I.
304. kép: Istenhegy, Diana park, fotó: Danyi B.
305. kép: Kútvölgy, Szent János Kórház, fotó: Danyi B.
306. kép: Normaafa, fotó: Nagy Á.
307. kép: Normaafa pályázat, látványterv
308. kép: Normaafa, fotó: Nagy Á.
309. kép: külföldi példa, információs tábla, London UK, forrás: <https://www.acorn-london.co.uk/>
310. kép: külföldi példa, információs tábla, Ottawa, forrás: <https://www.adcreate.com/>
311. kép: külföldi példa, információs tábla, London UK, forrás: <http://www.rivermeade.com/>
312. kép: külföldi példa, Braille információs tábla, Sidney, forrás: <http://dnanatural.com.br/>
313. kép: külföldi példa, információs tábla kerekesszékesek számára, Bramcote UK, forrás: <http://www.geograph.org.uk/>
314. kép: külföldi példa, játszótér mozgáskorlátozottak részére, UK, forrás: <https://www.aastateofplay.com/>
315. kép: Normaafa, fotó: Nagy Á.
316. kép: külföldi példa, kreatív hirdetési mód, forrás: <http://www.pettyandposh.com/>
317. kép: külföldi példa, köztéri rámpa, Benidorm Spanyolország, forrás: <http://landscapeinvocation.com/>
318. kép: külföldi példa, köztéri rámpa, Basel, Svájc, forrás: <http://humanscribbles.blogspot.hu/>
319. kép: külföldi példa, köztéri rámpa, Islington Terrace Condos látványterv, Toronto Kanada, forrás: <https://condonow.com/>
320. kép: Alkotás utca, MOM Park, forrás: <http://irodahaz.info/>
321. kép: külföldi példa, üzlet utca, Párizs Franciaország, forrás: <https://www.discoverwalks.com/>
322. kép: Böszörményi úti portálok, látványterv
323. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
324. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
325. kép: Normaafa, fotó: Nagy Á.
326. kép: Németvölgy, fotó: Oravecz I.
327. kép: Böszörményi úti portálok, látványterv
328. kép: Németvölgy, Bio-piac, fotó: Oravecz I.
329. kép: Németvölgy, MOM Kulturális Központ, fotó: Oravecz I.
330. kép: Krisztinaváros, fotó: Cseh Zs.
331. kép: Krisztinaváros, fotó: Oravecz I.
332. kép: külföldi példa, köztéri „szélerőmű”, forrás: <https://www.treehugger.com/>
333. kép: külföldi példa, BIPV, Petten Hollandia, forrás: <http://bear-id.com/>
334. kép: Böszörményi út, Városháza, fotó: Oravecz I.
335. kép: külföldi példa, BIPV, Tampa Florida US, forrás: <https://www.solarchoice.net.au/>
336. kép: külföldi példa, „solar-tree”, Sidney Ausztrália, fotó: Zombori Zs.
337. kép: külföldi példa, BIPV, Petten Hollandia, forrás: <http://bear-id.com/>
338. kép: Istenhegy, „Zöld” benzinkút, fotó: Zombori Zs.
339. kép: külföldi példa, BIPV, solar buszmegálló, London UK, forrás: <http://www.wharf.co.uk/>
340. kép: külföldi példa, BIPV, „tensil solar” árnyékoló szerkezet, forrás: <https://materia.nl/>
341. kép: külföldi példa, BIPV, Calgary Kanada, forrás: <http://one-housegreen.com/>
342. kép: külföldi példa, BIPV, Cardiff UK, forrás: <http://www.ur-bansolar.org.uk/>
343. kép: külföldi példa, BIPV, „tensil solar” árnyékoló szerkezet, forrás: <https://materia.nl/>
344. kép: Istenhegy, „Zöld” benzinkút, fotó: Dezsényi P.
345. kép: Biodiverz zöldtető, Budapest XIII, fotó: Dezsényi P.
346. kép: Németvölgy, Bio-piac, fotó: Oravecz I.
347. kép: Zölddel futtatott homlokzat, Budapest XIII, fotó: Dezsényi P.
348. kép: Biodiverz zöldtető, Budapest XIII, fotó: Dezsényi P.
349. kép: Extenzív zöldtető, Hegyvidék Polgármesteri Hivatal, fotó: Sárközi Gy.
350. kép: Első emeleti tetőkert, Budapest XIII, fotó: Dezsényi P.
351. kép: Tetőkert mélygarázs tetején, Budapest XIII, fotó: Dezsényi P.
352. kép: Tetőkert iskola tetején, New York US, forrás: <http://www.mbbarch.com/>
353. kép: Biosolar zöldtető, Budapest XIII, fotó: Dezsényi P.
354. kép: Biodiverz zöldtető, Vácrátót, fotó: Dezsényi P.
355. kép: Extenzív zöldtető, Budapest XIV, fotó: Dezsényi P.



SZERZŐK 2017

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:

Bognár Gábor
okl. építészmérnök

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

Zöldtetők, zöldhomlokzatok:

Dezsényi Péter
okleveles kertészmérnök
a Zöldtető- és Zöldfal Építők Országos
Szövetségének elnöke

Fotók:

Danyi Balázs

Nagy Ákos

Oravecz István

Sárközy György



SZERZŐK 2021

A Településképi Arculati Kézikönyv 2021-es módosításában közreműködtek:

Településrendezés:

**Hegyvidéki Önkormányzat,
Városrendezési és Főépítési Iroda**

Szabó-Kalmár Éva
irodavezető

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész

Nagy Éva Júlia
irodavezető-helyettes

Bárány-Horváth Laura
okl. építésmérnök

Eleven Katalin
okl. építésmérnök

Mezei Virág
okl. építésmérnök

Vargáné Pató Georgina
okl. építésmérnök

Szakmai konzultáció:

Minerva Várostervező Kft.

Épített örökségünk:

Rozmann Viktor
okl. építésmérnök, művészettörténész

Fotók:

Eleven Katalin
okl. építésmérnök

Bárány-Horváth Laura
okl. tájépítésmérnök, településmérnök



SZERZŐK 2023

A Településképi Arculati Kézikönyv 2023-as módosításában közreműködtek:

Településrendezés:

**Hegyvidéki Önkormányzat,
Városrendezési és Főépítési Iroda**

Szabó-Kalmár Éva
irodavezető

Hapszné Tarcsafalvi Eszter
főépítész

Nagy Éva Júlia
irodavezető-helyettes

Mezei Virág
okl. építészmérnök

Kőrösi Emese Edit
okl. építőművész

Majsai Edina
művelődésszervező és
kommunikáció szakos bölcsész





HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

