

# Budapest XI. kerület Újbuda

## településképi arculati kézikönyv 2017





**BUDAPEST XI. KERÜLET ÚJBUDA  
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE**

2017. DECEMBER

KÉSZÍTETTE: BUDAPEST XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA



## Tartalom

<b>Köszöntő</b>	6
<b>1 Örökségünk</b>	
<b>1.1 A településszerkezet kialakulásának története</b>	9
<b>1.2 Értékeink</b>	15
Világörökségi területek	15
Régészeti lelőhelyek	16
Műemlékek	17
Fővárosi rendeletben védett épületek	19
Helyi védelem alatt álló épített értékek	23
Természeti, táji és zöldfelületi értékeink	24
<b>2 A településkép jellemzése</b>	
<b>2.1 A kerület helye a fővárosban</b>	28
<b>2.2 Táji és természeti adottságok, tájhasználat és tájszerkezet</b>	29
<b>2.3 Zöldfelületi rendszer vizsgálata, a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek</b>	30
<b>2.4 Telekstruktúra, telekmorfológia, telekméret</b>	34
<b>2.5 Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával</b>	44
2.5.1 A Duna és közvetlen partja	44
2.5.2 Gellérthegy – Szentimre város – Lágymányos – Infopark – Kelenföld-Észak	45
2.5.3 Kelenföld-Központ – Kelenföld-Dunapart – Nádorkert – Őrmező	45
2.5.4 Albertfalva	45
2.5.5 Sashegy – Sasad – Gazdagrét	46
2.5.6 Hosszúrét – Madárhegy – Pösingenmajor – Spanyolrét – Észak-Örsöd	46
2.5.7 Örsöd – Dobogó – Kőérberek – Kamaraerdő	47
2.5.8 Péterhegy – Kelenvölgy	47
<b>3 Általános ajánlások - a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások</b>	
<b>3.1 Általános építészeti útmutató</b>	48
3.1.1 Kerülendő megoldások, arányok	50
<b>3.2 Általános táji és zöldfelületi ajánlások</b>	53
3.2.1 Városi bevezető utak és városkapuk zöldfelületi ajánlásai	54
3.2.2 Ajánlások belterületi közterületek zöldfelületeinek ajánlásai	55
3.2.3 Ajánlások a városi utcafásításokra, és meglévő fasorok kezelésére, kiöregedett fasorok cseréjére	57
<b>3.3 Közlekedési területek általános jellemzői és ajánlásai</b>	58
3.3.1 Utcák és terek	58
3.3.2 Útburkolatok	58
3.3.3 Járdaburkolatok	58
3.3.4 Vízvezetési elemek	59
3.3.5 Zöldsávok	59
3.3.6 Egyéb utcaelemek	59
<b>3.4 Cégérek, reklámhordozók</b>	61
<b>3.5 Sajátos építményfajtákra vonatkozó elvek</b>	62
<b>4 Részletes ajánlások - építészeti útmutató</b>	63
<b>4.1 A Duna és közvetlen partja</b>	66
<b>4.2 Nagyvárosias, zárt sorú beépítés</b>	68
<b>4.3 Nagyvárosias, keretes beépítés</b>	69
<b>4.4 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú karakter</b>	70
<b>4.5 Lakótelepi karakter ajánlásai</b>	71
<b>4.6 Lakóparkok</b>	73
<b>4.7 Tisztviselőtelep</b>	74

	<b>Tartalom</b>	
<b>4.8 Kertvárosi lakóterület</b>		<b>76</b>
<b>4.9 Intézményi és különleges területek</b>		<b>77</b>
<b>4.10 Kereskedelmi- munkahelyi, kereskedelmi – szolgáltató terület</b>		<b>79</b>
<b>4.11 Mezőgazdasági kertes karakter</b>		<b>80</b>
<b>4.12 Városi jelentőségű zöldfelületek</b>		<b>81</b>
<b>5 Mai jó példák</b>		<b>82</b>

## Köszöntő

Tisztelt Újbudai Polgárok!

Amikor építünk, nem csak saját közvetlen környezetünket formáljuk, hanem a közterületek látványára, ezáltal szomszédaink és az utca emberének életviszonyaira is befolyással vagyunk, ezért az európai kultúrkörben építeni szabályozott keretek között lehet.

Az elmúlt évtizedekben az építési szabályozás túlbujánzó jogi keretei, végrehajtási módozatai oly mértékben települtek az építési folyamatokra, hogy azok nem szolgálták sem az építetők, sem pedig a közösségek érdekét.

A 2010-es évektől kezdődően a kormányzatok mind a településrendezési tervek készítésének, mind az egyes építési tevékenységek szabályozásának területén megkezdtek az építést segítő gondolkozásmód újraélesztését. E régóta várt változás azonban nem jelentheti a gazdag építészeti örökséggel bíró városaink településképeinek veszélyeztetését.

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény felhatalmazása alapján Újbuda Önkormányzatának is lehetősége nyílik, hogy kerületének új, kifejezetten a településképpel kapcsolatos, a közös elvárásainkat magába foglaló rendeletet hozzon.

Ennek előzetes feltétele a „Településképi Arculati Kézikönyv” megalkotása, melyben a város történetén keresztül összegzésre kerülnek azon értékek, karakteres jegyek, melyekre építve a jövőbeni építési tevékenységekkel kapcsolatos elvárásokat is meg tudjuk fogalmazni.

Újbuda Településképi Arculati Kézikönyve széleskörű egyeztetési folyamat eredményeként készül.

Szeretném megköszönni az arculat kézikönyv összeállításában véleményükkel, javaslatukkal közreműködő polgárok, civil szervezetek, szakemberek munkáját.

Olvassák a kézikönyvet olyan nyitott szellemmel, ahogy az készült. Tegyék ezt annak tudatában, hogy nem lezárt művet, hanem a jövőben is szabadon megújítható, bővíthető dokumentumot tartanak kezükben.

Tisztelettel:

Dr. Hoffmann Tamás

polgármester



### **Szent Margit Gimnázium**

Az iskolát 1920-ban, Trianon évében alapította az Isteni Megváltóról Nevezett Nővérek Kongregációja. A húszas évek leánygimnáziuma a szentimrevárosi keresztény lakosság körében oly közkedveltté vált, hogy szükségesnek tartották egy új iskola megépítését. A jelenlegi, műemlék épület a gazdasági válság éveiben, 1932-33-ban készült el holland banki kölcsönökből. Az impozáns neobarokk palotát a kor híres építésze, Fábrián Gáspár tervezte 1930-ban. 1947-ben az iskolát államosították, az intézmény új neve Kaffka Margit Gimnázium lett. 1948-ban a kommunisták elhurcolták az épületben lakó nővéreket. Az erőszakos atrocitásoknak jelenleg egy tábla állít emléket. 1956-ban a Móricz Zsigmond körtéri harcokban a Szent Margit Gimnázium jelentős szerepet játszott. A rendszerváltás után kezdődött meg az iskola visszaszerzésének kalandos útja. Ebben nagy szerepet játszott Dr. Andriska Jolán, Dr. Szálka Irma és Hargitai Anna Magna nővér kitartó kutatómunkája. A Szent Margit Gimnázium első osztálya végül 1996-ban újraindult, s 2000-ben elballagott az utolsó, nem egyházi osztály. Az intézmény főigazgatója hosszú ideig Sümegh László író volt. Itt tanított többek között Domonkos Pál Péter, Hoffmann Rózsa és Illéssy Mátyás. Számos híres közéleti személyiség gyermeke látogatja az iskolát. A Szent Margit Gimnázium tanulói hozták létre a Váralja Szövetséget 2007-ben. (Forrás: Wikipédia)

„A hely nemcsak az, ahol a dolgok vannak. A hely barátságos, vagy ellenszenves, félelmetes, vagy szelíd, nyugodt vagy fenséges, és a nyelvnek alig van jelzője, amit ne lehetne a helyre alkalmazni. Két egyforma hely éppúgy nincs, mint megismétlődő pillanat. ... A helynek nemcsak fizikája, hanem metafizikája is van és nemcsak látvány, hanem geniusz. Ezért nem határozható meg, csak lerajzolható, mert nem kiszámítható, mert arc. A terek fogalmak, a helyek nevek.”  
Hamvas Béla: Az öt génusz



### **Citadella**

A Citadella Budapest XI. kerületében, a Gellért-hegy tetején fekvő erőd, melyet az 1848-49-es szabadságharc leverése után, 1854-ben emelt a Habsburg uralkodóház. Az UNESCO a budai Várhegygel és a Duna két partjának panorámájával együtt a Gellért-hegyet 1987-ben a Világörökség részévé nyilvánította. A 220 méter hosszú, 12–16 méteres falmagasságú erődöt Julius Jakob Haynau építtette. Különlegessége, hogy a szokásos erődöktől eltérően nem az alatta elterülő város megvédése céljából épült, hanem épp ellenkezőleg: a Citadellának szánt szerep a pesti lakosság megfélemlítése volt. Erről tanúskodnak a városra néző ágyúállások is, ám szerencsére az ágyúkat kizárólag díszlövések leadására használták. (Forrás: Wikipédia)



## 1.1 A településszerkezet kialakulásának története

A mai XI. kerület Budapesten területileg a második, ám lakosságát tekintve a legnépesebb kerület. Városrészeinek neve a kerület középkori kistelepüléseinek és tájegységeinek máig is élő elnevezései.

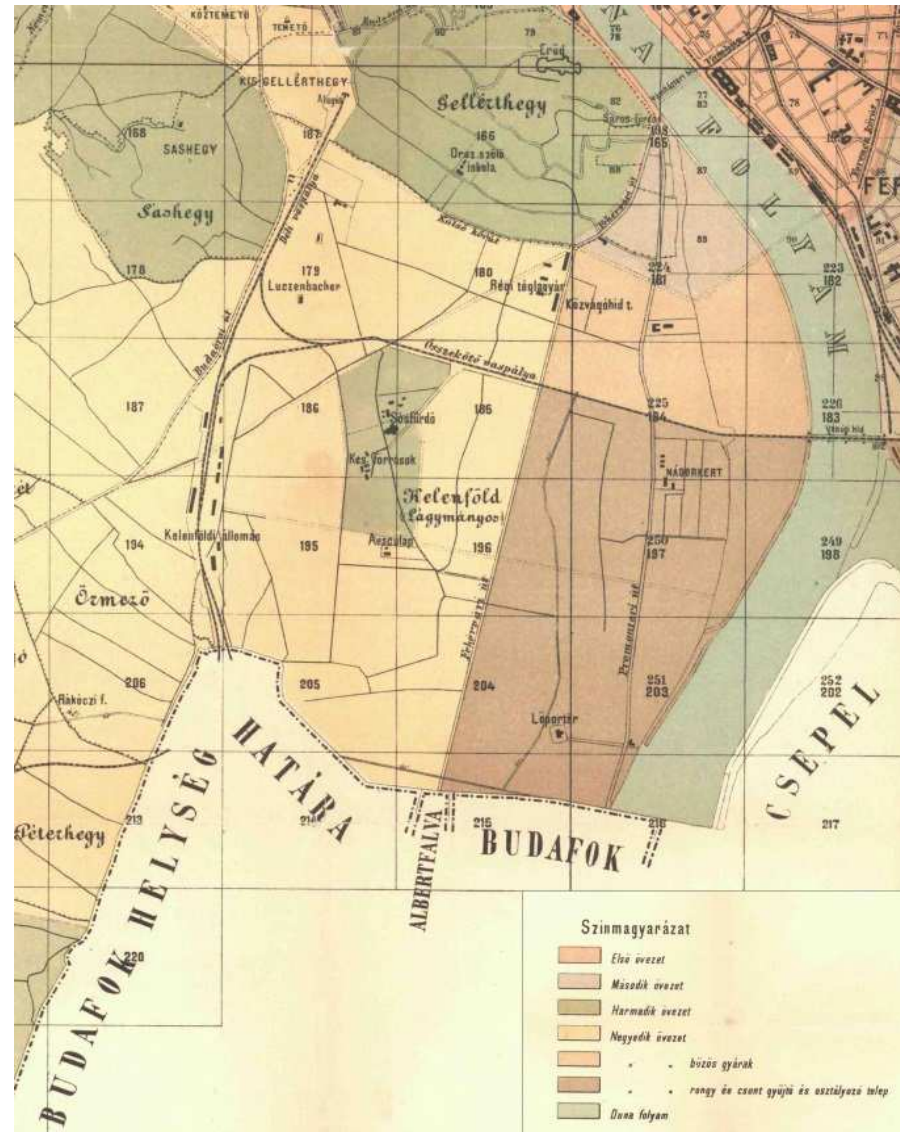
Az Újbuda XI. kerület fejlődésének történetét **alapvetően meghatározta a földrajzi környezete, mindenekelőtt a térséget keletről határoló Duna.** A korai időkben 3-4 km széles árterületen szétterülve, viszonylag sekély mederben folydogált, mellékágai messze nyúltak a Gellért- és Kis Gellérthegy lábaihoz. A Gellérthegynél volt – és ma is – a legkeskenyebb a folyó, ezért ez a terület már korán igen fontos átkelőhelyként szolgált.

A terület már az **őskortól kezdve lakott volt, a kerületben római kori emlékek** is felszínre kerültek. A tervezett dél-budai Duna-híd létesítésének előmunkálatai során lelték a negyvenes évek közepén az ismert két **limes-castellum** egyikére **Albertfalván**. Mivel a terület beépítetlen volt, nemcsak a tábort, hanem a karéjosan körülötte terjeszkedő kis település (vicus) jelentős hányadát is feltárhatták. A kb. 180 x 180 méteres castellum keleti oldalát a Duna elmosta már, de védműrendszerét így is tisztázni lehetett. Ezek alapján a tábor sarkait lekerekítették, kapuzatait pedig, a falsíkhöz viszonyítva, hátrahúzottan építették meg. A belső épületek közül a praetoria, a szomszédságában fekvő kórház (valetudinarium), s néhány legénységi szállás melyeket az egykori táborból ma ismerhetünk.



Buda látképe a Viziváros felől, háttérben a várhegy és a Gellérthegy (J és P. Schaffer színezett rézkarca 1787)

A mai értelemben vett város fejlődésében az **1867-es kiegyezés utáni időszak, Pest, Buda és Óbuda Budapest néven történő egyesítése jelentette a mérföldkövet.** Az 1870-ben létrejövő Fővárosi Közmunkák Tanácsa pályázatot írt ki Budapest általános rendezési tervére. A II. díjas terv – Feszli Frigyes munkája – foglalkozott érdemben a mai XI. kerület fejlesztésével. Elképzelése szerint a fővárosnak elsősorban Lágymányos irányába kellett terjeszkednie. Ehhez szükségesnek ítélte a lágymányosi úthálózat kiépítését, amely négy útvonal megépítését jelentette. Az 1872. évi XXXVI. törvénycikk szolt Pest, Buda és Óbuda egyesítéséről és rendezéséről. A fővárost tíz kerületre osztották, a mai XI. kerületet – Albertfalva és Kelenvölgy kivételével – az I. kerülethez osztották be. A budai külterületnek minősülő Kelenföld, Lágymányos és a Gellérthegy fejlődésében döntő eseményt jelentett a **Ferenc József híd** (ma Szabadság híd) **megépítése**, amelyen **1896** októberében adták át. A filoxéra járvány következtében kipusztult szőlőskertek helyére házhelyeket jelöltek ki, így megkezdődött a ma is látható villanegyed kialakulása és más jelentős építkezések is elindultak. Ekkor kezdődött a pesti telephelyeiket kinőtt gyárak átköltözése az üresen fekvő, nagy kiterjedésű területekre. A fejlesztés újabb momentumát jelentette, hogy törvény írta elő a pesti és budai vasútvonalak összekötését, amelyhez vasúti hidat kellett építeni. Az 1877-re elkészült vasúti híddal a déli vasút hálózatát kötötték össze a pesti oldallal illetve a keleti országrészekkel. Ezen a vonalon létesítették 1876-ban az Újbuda állomást, a későbbi Kelenföldi pályaudvart.



A mai XI. kerület 1894-es övezeti beosztása

A közúti forgalomban a Szabadság híd átadása jelentett mérföldkövet, **ezt követően kapcsolódott be Budapest forgalmába Lágymányos, Kelenföld és a Gellérthegy környéke.** A hídon futó és a mai Bartók Béla úton folytatódó villamos-pálya 1898 végi átadása ezt a budai részt is bekapcsolta a főváros vérkeringésébe. Az egy évvel később forgalomba helyezett **HÉV** – kezdetben **a Gellért tértől Budafokig, majd később Nagytétényig, végül Törökbálintig** meghosszabbított – vonal az elővárosi övezettel való kapcsolattartás szempontjából vált fontossá.

1911-ben létrejött a Kelenföldi Centrálé (a mai Kelenföldi Hőerőmű elődje), amely a városrész elektromos energia ellátását biztosította. Ezzel egy időben erőteljes gazdasági fejlődési is kezdetét vette a területen. Az első világháború azonban megakasztotta Budapest hallatlan dinamikájú fejlődését, Trianon pedig vissza is vetette. Az ez után következő időszak lassú gazdaságfejlődését az 1929-1933-as gazdasági világválság akasztotta meg újra. **1936-tól mutatható ki ismét a fellendülés, a kerületben nagyarányú bérlakásépítések kezdődtek.**

A Műegyetem, a Budafoki út és a bécsi vasútvonal közti kerület a mai Petőfi híd építéséig rendezetlen volt. Déli részén – a lakásínséget enyhítendő – húzták fel a Jeruzsálem telepet, de a kerület más pontjain is szükséglakások épültek, de ezeket a harmincas évek végére teljesen felszámolták.

A Műegyetem CH épülete helyén egykor a Duna medre, illetve ártere húzódott, majd a Kopaszi-gát megépítése (1870–1875) után a Dunától elzárt tóvá alakult, amelyet a 19. század végén – részben a Duna kotrásából származó anyaggal, de többnyire a fővárosi építkezéseknél kitermelt talajjal – feltöltöttek. A Szent Gellért téren 50 méter széles (a Kemenes utcáig ér) az 1895-ös feltöltés.



A XI. kerület akkor született meg, amikor Budapest főváros négy új, a XI-XIV sorszámokat viselő kerületének létrehozását az 1930. évi XVIII. Törvénycikk elrendelte, határait pedig a 2130/1930. számú belügyminiszteri rendelet határozta meg. Az új kerületek közigazgatási szerveit a következő években fokozatosan hozták létre, a XI. kerületi előjáróság 1934. március 1-jén kezdte el működését.

**A kerület a Szentimre város nevet viselte 1950-ig.**

A két világháború között a Petőfi híd megépülése (1937), a kelenföldi vasútállomás pályaudvarra bővítése, illetve a számos Duna menti ipari létesítmény (a meglévők mellett a húszas években posztó-, textil és kábelgyár is létrejött) jelentősen felgyorsította a helyi népesség növekedését.

A II. világháború nagy pusztítással járt a kerületben is. Budapest ostroma során a szovjet csapatok elfoglalták Albertfalvát, a Sas-hegyet és a Gellért-hegyet, ahonnan a mai Kosztolányi Dezső teret vették ostrom alá. A harcokban a házak mintegy 42%-a szenvedett kisebb-nagyobb sérülést, ebből körülbelül 5% teljesen elpusztult. A háború befejezését követően mindenki a helyreállítást, az újjáépítést tartotta a legfontosabb feladatnak, amelynek szervezését és irányítását a nemzeti bizottságok végezték. Helyreállították a lebombázott Ferenc József hidat, amit már Szabadság hídként adtak át, lebontották a Budai Vámházat, újra megnyitották a Horthy Miklós hidat már Petőfi híd néven. 1950-re helyreállították a déli vasúti összekötő hidat, megújult a tömegközlekedés is.



Részlet Budapest 1938-as várostérképéből

A Nagy-Budapest létrehozásakor csatolták a kerülethez délen Albertfalvát, Budafoktól Kelenvölgyet, és a területnek az I. és a XII. kerülettel közös határait is kis mértékben módosították.

Az újjáépítés éveit követően **az 1950-es években indult meg az állami lakótelep-építés**, melynek korai példája a **lágymányosi és albertfalvai lakótelep**, illetve a **Villányi út szocreál házai**. Az **1960-as évek közepétől** kezdődően házgyári elemekből összeállított, **paneles lakótelepek épültek beépítetlen Kelenföldön, Őrmezőn és Gazdagréten**.

Az építkezések az 1980-as évek végén álltak le. Újbuda rendszerváltás utáni fejlődésében fontos lépés volt a **Rákóczi híd 1995-ös átadása**, amelytől északra az addig üresen álló lágymányosi Duna-parton **kiépült az ELTE új campusának, valamint az informatikai központnak otthont adó Infopark**. Az ezredforduló idején a terület több részén (Péterhegy, Madárhegy, Kelenföld) lakópark építések is történtek. Jelentős beruházás volt a Kopaszi gát és a Lágymányosi-öböl térségének modern parkká történő átalakítása.

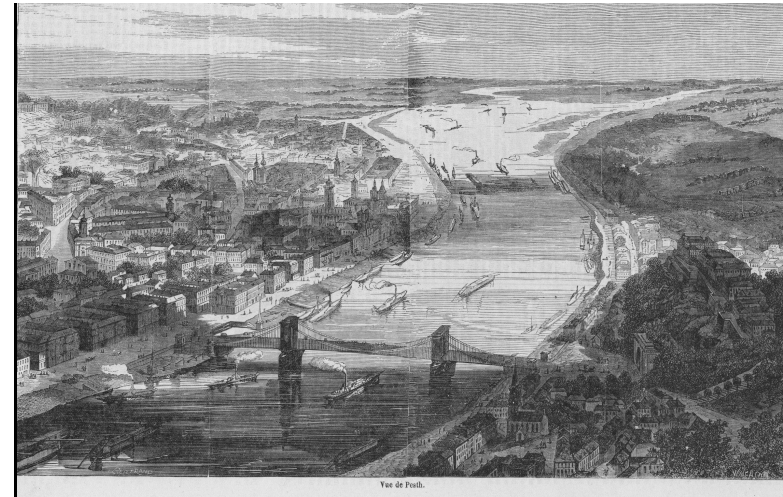
Újbuda napjainkban Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő kerülete.



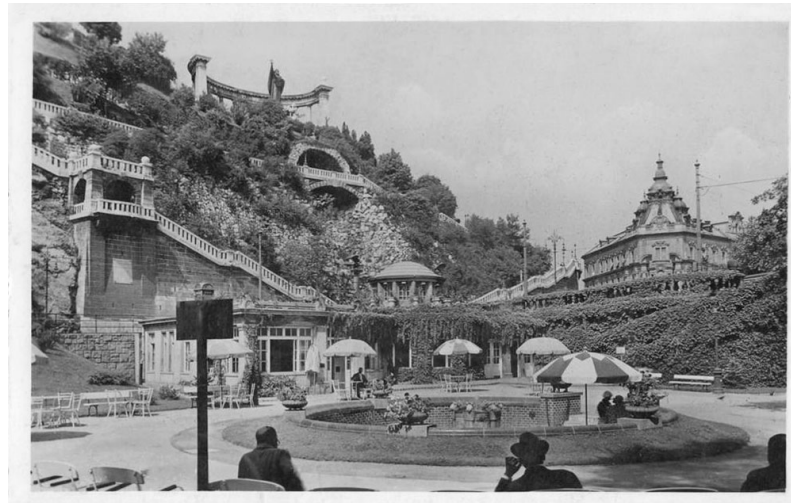
Gazdagrét



Szent Gellért tér



Duna madártávlatból



Döbrentei tér háttérben a Szent Gellért szoborral

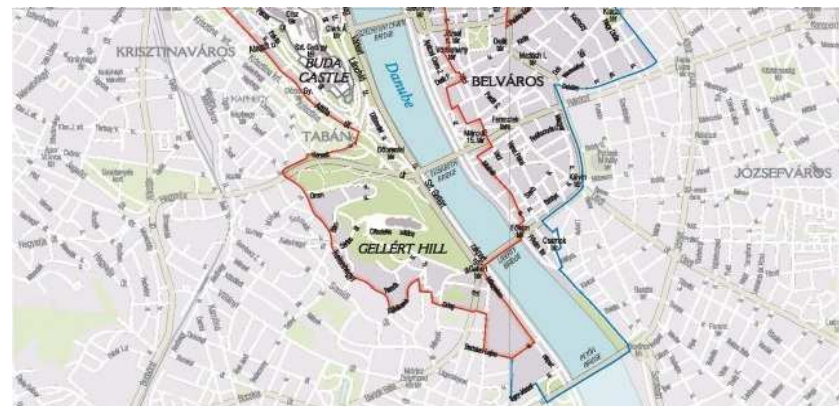


Móricz Zsigmond körtér

## 1.2 Értékeink

A kerületben sok épített érték található, melyek között találunk UNESCO világörökségi helyszíneket, országosan védett műemlékeket, főváros által és a kerület által védett elemeket is. Általánosságban elmondható, hogy **az épített értékek főként a kerület belső területein találhatóak, a Gellérthegyen és Szentimre városrészben.**

Az UNESCO világörökségi helyszíne a **Gellért-hegy a budai Duna-parttal.**



Budapest világörökségi helyszínei



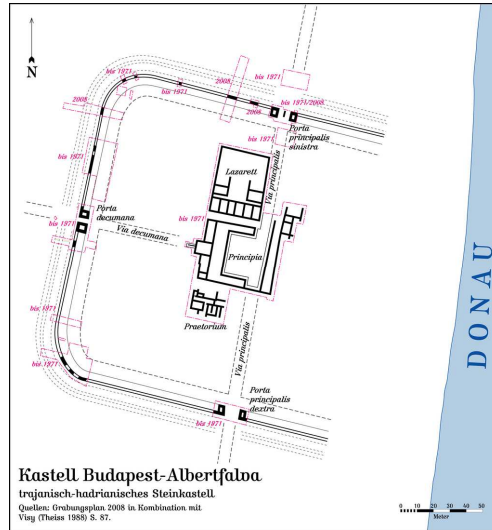
Budai Duna-part és a Gellért-hegy



A BME főépülete a budai Duna-parton

Régészeti lelőhelyek Újbudán:

- Albertfalva, Római tábor
- Kamaraerdő, Kánai Apátság
- Gellérthegy, Kelta Oppidum



**Kastell Budapest-Albertfalva**  
 trajanisch-hadrianisches Steinkastell  
 Quellen: Drehschlaglin 2008 in Kombination mit  
 Vaj (These 1988) S. 87.

Albertfalva Római tábor



A Római limes Magyarországon



Albertfalva, Római tábor



Kamaraerdő, Kánai Apátság



Műemlékek:

Újbuda területén számos épület vagy objektum áll műemléki védelem alatt, melyek között találunk lakóházakat, egykori közlekedésüzemi épületeket, az egyetemek területeit, oktatási és vallási épületeket.

**Közlekedési típusú építmények** közül mindenképp kiemelendő a **budaörsi repülőtér**, amely jelenlegi állapota sajnos nagyon leromlott. Külön védelmet kapott maga a **kifutópálya a Zsolnay gyár által gyártott alagsövezés miatt**. Hasonlóan meglévő és működő közlekedési funkcióhoz kötött műemlék a **kelenföldi autóbuszgarázs hangárja**, és némileg a **Móricz Zsigmond körtéri villamos végállomás** (köznapinévén a Gomba). Közlekedési funkcióját veszített, de annál jelentősebb kulturális központ a **Bukarest utcai buszpályaudvar**, más néven a **Tranzit**.

**Fővárosi jelkép értékű épületek** is találhatóak a kerületben, ilyenek a **Citadella** és a **Gellért Szálló és Fürdő**.

**Oktatási intézmények** közül a **Budapesti Corvinus Egyetem arborétuma és épületei** és a **Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (könyvtára és főépületegyüttese)**, a **Szent Margit Gimnázium** és **Szent Imre Gimnázium**, melyek jelentős városképi- és szerkezeti jelentőséggel bírnak.



Móricz Zsigmond körtéri Gomba



Bukarest utcai buszpályaudvar



BME K épület



Szobor részlet a BME főépületéről



Szent Imre Gimnázium

## Fővárosi rendeletben védett épületek

*(A fővárosi helyi védttségű értékek pontos listája Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendeletében érhető el.)*

Fővárosi rendeletben védett épületből jelenleg kb. 60 db van a kerületben, ilyenek (a teljesség igénye nélkül) **a kelenföldi hőerőmű, a Petőfi-laktanya, a budai Hengermalom, a Bartók Béla úti villamos kocsiszín, vagy a Kelenföldi pályaudvar főépülete.**



Kelenföldi Pályaudvar főépülete



Kelenföldi Erőmű

A 2005-ben bezárt régi irányítóterem. A 30-as években Borbíró Virgil tervei alapján épült terem a hazai art deco legismertebb műemléke.



A budai Hengermalom

## Fővárosi rendeletben védett épületegyüttesek

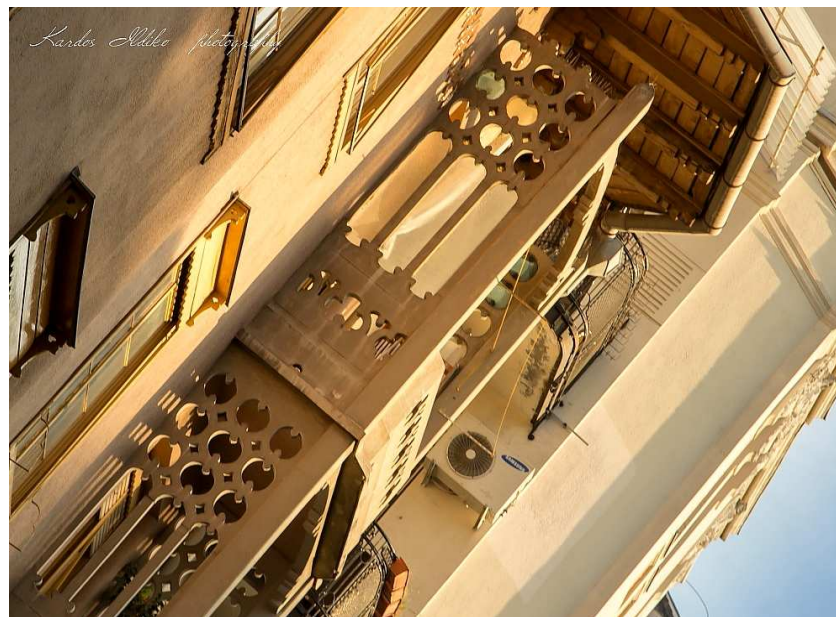
Balogh Tihamér utca mindkét oldala  
Bartók Béla út-Bocskai út-Fadrusz utca által határolt tömb  
Bartók Béla út mindkét oldala a Gellért tértől a Móricz Zsigmond körtérig  
Bartók Béla út-Szabolcska Mihály utca-Fehérvári út-Eszék utca-Fadrusz utca által határolt terület  
Bartók Béla út-Villányi út-Fadrusz utca által határolt tömb  
Budafoki út, a Zenta utcától a Karinthy Frigyes utcáig  
Budafoki út páratlan oldala a Gellért tértől a Zenta utcáig  
Budaörsi út 4-18  
Építész utca-Karcag utca-Vegyész utca-Fegyvernek utca által határolt területen lévő kis lakótelep  
Kanizsai utca 2-10. rendőr lakótelep  
Karinthy Frigyes út 21. volt dohánygyár épületei= Budafoki út 59-63  
Móricz Zsigmond körtér épületegyüttese  
Orlay utca mindkét oldala



Fadrusz utca 2.



Móricz Zsigmond körtér



Orlay utca 2.



Budafoki út 3.



Orlay utca 3.



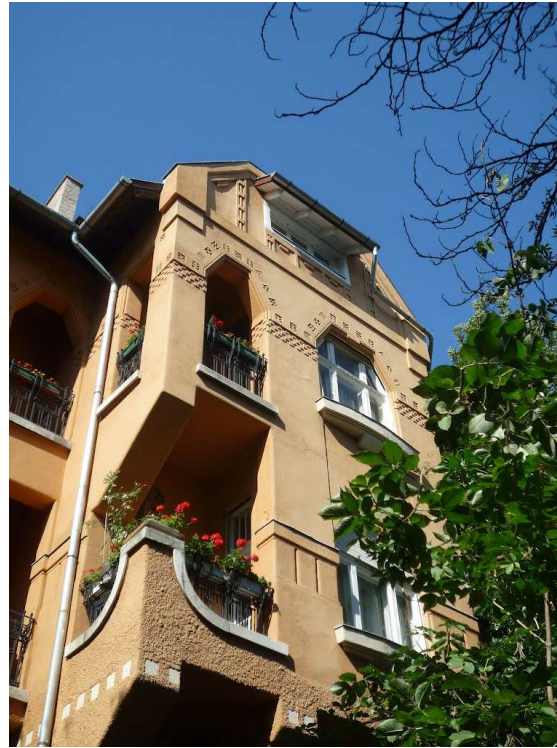
Nap-udvar lakóház



Fadrusz utca



Múterem ház – Kelenhegyi út 12-14.



Orlay utca 9.



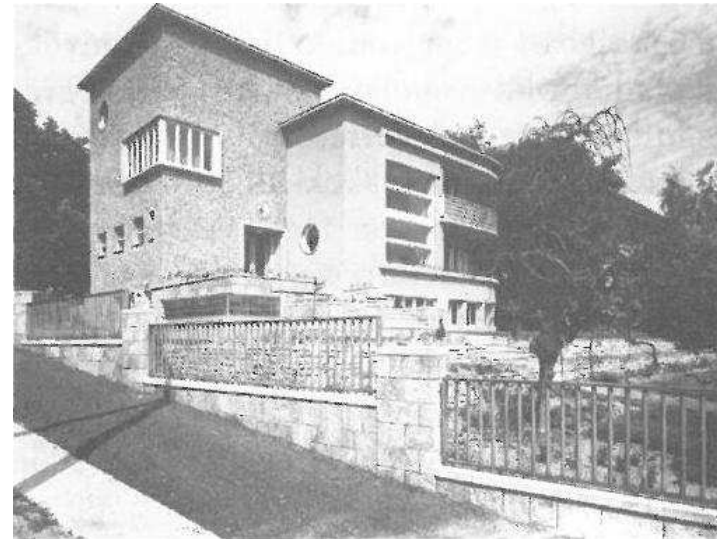
Mátyóki utca 4.

## Helyi védelem

Szövetkezeti társasház Bicskei utca 4-8.

Lakóház Elek utca 26.

Lakóház Ménesi út 57/A



Ménesi út 57/A



Bicskei utca 4-8.



Elek utca 26.

## Természeti, táji és zöldfelületi értékeink

Az Európai Unió természetvédelem legfontosabb eszközei a madárvédelmi (79/409/EEC) és az élőhelyvédelmi (92/43/EEC) irányelv. A két jogszabály rendelkezései szerint kijelölt természetvédelmi területek közös európai rendszere a Natura 2000 hálózat. Újbuda területén *NATURA 2000 terület* a Sas-hegy és környéke, illetve a Duna medre

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény erejénél fogva „ex-lege” védelem alatt áll valamennyi láp, barlang, forrás, földvár.

## Országos jelentőségű védett területek

Budai Sas-hegy Természetvédelmi Terület

Gellérthegy Természetvédelmi Terület

## Helyi jelentőségű védett területek

Budai Arborétum

Rupp-hegy Természetvédelmi Terület

Kőérberki szikes rét Természetvédelmi Terület

## Egyedi védett értékek és fasorok

Egyedileg védett barlangok találhatóak a Gellért-hegyen és a Sas-hegyen.

## Helyi védett fasorok

Az 50/2015. (I. 28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros TSZT Zöldfelület-, táj – és természetvédelmi tervlapja tartalmazza a településképvédelmi szempontból védett és védelemre tervezett fasorokat, a karakterében megőrzendő közparkokat, köztereket, jelentős zöldfelületű intézményterületeket.



A természetvédelmi oltalom alatt álló értékeket kiegészíti az Országos Ökológiai Hálózat övezete - a Duna teljes kerületi szakasza árterével együtt, és a kisvízfolyások partmenti sávja is hálózati elemként funkcionál.

A kerületben található védett gyógyforrások

Gellért gyógyfürdő forrásai (Kelenhegyi út 4-6.)

Szent Imre kórház meleg vizű kútja (Tétényi út 12-16.)

Egyéb gyógyvizek

Dél-Budai keserűvizek (Ferenc József és Hunyadi János keserűvízkutak)

Erzsébet timsós kutak (Tétényi út 12-16.).

Védettek a talajvízből, illetve rétegvízből táplálkozó víznyerő helyek védőterületei is

Dél – Budai Keserűvíztelepek

Örsöd dűlőút – Budaörsi út – Mikes Kelemen út – Péterhegyi út – repülőtérhez vezető út – MÁV Hegyeshalmi fővonal által határolt terület



### Sas-hegy

A Sas-hegy kopár kúpként kiemelkedő képződmény, országos természetvédelmi terület. A kettős csúcú, 265 m magas dolomittömeg nagyjából 200 millió éve keletkezett. Később a földtörténeti harmadidőszak eocén korszakában a tektonikai mozgások következtében kiemelkedett az akkori tengerből és hévizes hatásra több helyen kovasavval itatódott át. A déli lejtőkön található néhány üreg, melyek az egykori hévforrás működés következményei. A kőzetekből az erózió következtében különleges formájú sziklaalakzatok alakultak ki – legismertebb közülük a Medves – és a Beethoven-szikla. Szintén kőzetalkotó az oligocén időszakban a budai márga. Ezen kőzetekbe vájva működik az MTA szeizmológiai obszervatóriuma, mely a földrengések észlelésére és kutatására szakosodott intézmény. A Sas-hegy tájtörténete évezredes múltat tükröz. A XVI.-XVII. században, a török megszállás alatt a hegyet Muhaneknek nevezték. A hegy elnevezésére többféle magyarázat van. Az egyik szerint magyarosították Adler-bergről. Más elmélet szerint Buda 1686-os felszabadító ostromakor a hegyről a vár felé repülő sasok jelezték a keresztényseregeknek a törökök felett várható győzelmét. Megint mások szerint alakjából eredeztethető a neve. És megint mások szerint a Mátyás király korában betelepült svábok Adelsbergnek keresztelték és a nyelvtorzulás utáni tükörfordítás eredményezhette az elnevezést. A szétagolt hegyoldalakra a filoxéra-vészig nagy kiterjedésű szőlőültetvények húzódtak. A szőlészet és borászat történeti nevezetessége az itt létesített „Venyigeiskola”, melyet 1834-ben hoztak létre. Az első villák a XIX. század negyvenes éveiben kezdtek megjelenni. A dél-keleti határterületre laktanya települt, mellette gyakorlatozás céljából az első világháború idején lövészárkok rendszerét építették ki. A katonai tevékenység csak az 1970-es évek végén szűnt meg és jelentős természeti pusztítást okozott. A Sas-hegy menedéke, élő múzeuma Buda ősi élővilágának. Az egyik leggyakoribb élőhely típusa a karsztbokorerdő. Ezt főleg galagonya, kőkény, virágos kőris és molyhos tölgy alkotja. A meredek déli oldalon jellemzően nyílt dolomit-sziklagyepet találunk. A növényzet csak foltokban van jelen. Itt él a kereklevelű harangvirág, a szürke napvirág, a sárga kövirózsa, magyar gurgolya és az István-szegfű. Jelen van még az árvalányhaj, a naprózsa, a mezei iringó, és a korai kakukkfű, továbbá a csikófarok porzós állománya (termő állomány a Gellért-hegyen él). A hegy Duna felé eső oldala kiegyenlítettebb mikroklimájú. Ezen a részen él a kárpáti bennszülött kövér daravirág és a budai berkenye. Az északi oldal jellegzetessége a budai nyúlfarkfű és a leánykőrcsin. Az állatvilágot tekintve él itt bikapók, imádkozó sáska, kardoslepke, fecskéfarkú lepke, pávaszem és atlantlepike, továbbá a pannon gyík.

### Gellért-hegy



A hegy geológiai története sok millió évvel ezelőtt kezdődött, a földtörténet harmadidőszakában, az eocén korban, nagyjából 50 millió évvel ezelőtt. Akkoriban még trópusi tenger hullámzott itt, melyben az ott elhalt csigák és kagylók vázából összeállt, és a hosszú idő alatt leülepedett rétegekből kialakult szürkés, fehérés kőzetből, azaz mészkőből formálódott a sziklaorom. A mészkő mellett a hegy másik alkotó eleme a dolomit. A természetben jellemzően mészkővel keveredve alkot kőzetet, e kőzettípust együttesen karbonátos kőzetnek hívjuk. A mészkőképződés és a tektonikus folyamatok együttes eredményeként jött létre a Gellért-hegy, mely egyik tagja a hasonló geológiai formációkat rejtő Budai paleogén medencének.

#### Ókori település a Gellért-hegyen

A Római Birodalom helyőrsége Pannónia volt. A római határ, limes mentén a Gellért-hegy kiváló megfigyelési pont, mely a Duna legkeskenyebb, és egyben a hévizek miatt szinte soha be nem fagyó része, jelentős révátkelő hely. A római hadmérnökök felismerték ennek jelentőségét. Az 1930-as évektől több, véletlenül előkerült lelet, majd ásás bizonyította, hogy a Krisztus után 37-ig uralkodó Tiberius császár haláláig a hegy teteje lakott volt. Az erakuszok népe létesített itt oppidumot a Krisztus előtti 60-es években.

Az Árpád-korban a hegynek Pesti-hegy, illetve Kelen-hegy volt a neve. A „kemence” jelentésű, szláv eredetű *pest* szó valószínűleg a hegy belsejében található barlangot és hővizet, egyesek szerint az itt lévő mészégető kemencéket jelentette. Innen kapta nevét a szemközti, a Duna túloldalán kialakuló Pest városa is.

A legendák szerint 1046-ban a hegy sziklás dunai oldaláról lökték a mélybe a Vata-féle pogánylázadás résztvevői a hittérítő Gellért püspököt. Bár a legenda valóságtartalma megkérdőjelezhető, a 15. századtól a hegyet Szent Gellért-heggynek is szokták nevezni. Más felfogás szerint nem pogány magyarok, hanem a méltatlan Szent István-unokaöcs, a velencei dózse fia, a letett Orseolo Péter király magyar főnemesi ellenfelei végeztek a velencei bencés térítőpüspökkel, mert olaszként potenciális árulónak tartották. Gellért tehát nem kereszténysége (hitvallósága), hanem nemzetisége miatt veszett el.

A török hódoltság idején a hegytetőn álló kápolna helyére palánkvárat építettek. A törökök a hegy lábánál fürdőket építettek, amelyek az itt feltörő hőforrásokból nyerték a vizet. A Gellért-hegy elnevezés csak a tizenötödik században vált általánossá. A Budát közel másfél évszázadig a kezükben tartó törökök a szentként tisztelt és a hegy tetején eltemetett Gürz Eliász muzulmán papról *Gürz Eliász dombjának* nevezték.

A 17. században a hegy gyakran szerepel a hazai boszorkányperekben, mint a boszorkánytáncok, boszorkánygyűlések helyszíne. Még a más vidékeken tapasztalt boszorkányjárást is „szentgellérre való járásnak” nevezték el.

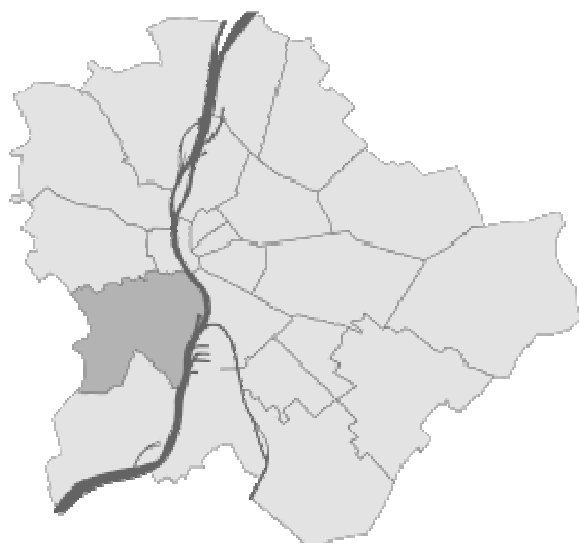
József nádor kezdeményezésére a hajdani palánkvár helyén 1813 és 1815 között felépítették a Nagyszombatról Budára költözött egyetem csillagvizsgálóját, amely 1849-ben, Buda ostromakor megsemmisült. 1847-ben a budai közgyűlés, Döbrentei Gábor javaslatára a hegynek a *Kelen-bérc* nevet adta, így „hivatalosan” ma is ez a hegy neve. 1851-ben Haynau felépíttette a Citadellát. A kiegyezés után a citadella erődjellege fokozatosan megszűnt. Addig a hegy oldalát szőlő borította, a terület a híres budai borvidék részét alkotta. A 19. századvégén azonban a filoxéra következtében a szőlő itt is teljesen kipusztult, ekkor kezdték el beépíteni.

Az 1920-as években kezdték parkosítani a hegy lejtőit és sétányokat építettek. A déli oldalon található a Szent Iván-barlang, melyben 1926-ban sziklakápolnát alakítottak ki. A Magyarok Nagyasszonya sziklatemplomot az egyetlen magyar alapítású szerzetesrendnek, a Pálos rendnek adományozták. A délnyugati lankákon elterülő *Jubileumi park* 1965-ben, a kommunista felszabadulás huszadik évfordulójára készült el.

## 2.1 A kerület helye a fővárosban

Budapest XI. kerülete a főváros déli-nyugati részén, a Duna jobb partján fekszik. Elhelyezkedését tekintve több szempontból is **köztes pozícióban van**. Budapest zónarendszerében nagyrészt az átmeneti zónába helyezkedik el, peremein **a belső-, a hegyvidéki-, az elővárosi-, valamint a Dunamenti zónákhoz is tartozik**. Elhelyezkedéséből fakadóan gyakran emlegetik **Budapest nyugati kapujaként**, melynek földrajzi okai vannak, és a városfejlődés egyes szakaszaiban mindig nagy szerepe volt. A közlekedés-földrajzi meghatározás alapján az olyan hágókat, gázlókat, szorosokat, földnyelveket stb. nevezik kapunak, amelyek topográfiai és/vagy vízrajzi okokból egy viszonylag szűk sávba kényszerítik a térségen átjutni kívánó forgalmat. Észak-nyugatról a Budai hegység vonulata, a Sas-hegy, a Madár-hegy és a Rupp-hegy, keletről pedig a Gellért-hegy, valamint korábban a Duna

**A kerületnek közvetlen kapcsolata van a Dunával.** A Gellért-hegytől indulva, délre az egyetemi negyed és az Infopark szegélyezi, majd a Rákóczi hídtól tovább a Kopaszi-gát és környezete, mely mára újra aktív zöldfelület, még délebbre a partot az egykori lágymányosi és albertfalvai iparterületek szegélyezik, de gyalogszerrel le lehet jutni a Dunáig.



A XI. kerület elhelyezkedése

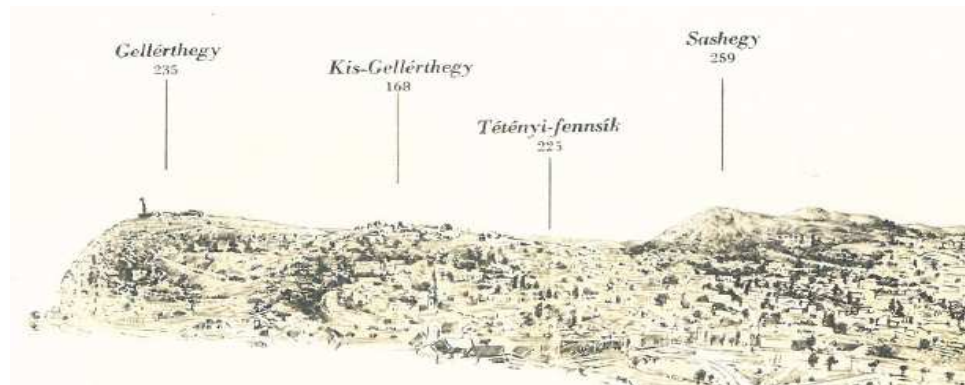


Látkép a Citadelláról

## 2.2 Táj- és természeti adottságok, tájhasználat és tájszerkezet

A XI. kerület változatos táji és természeti adottságokkal rendelkezik. A Budai hegység tömege itt találkozik a síkvidékkel. A Sas-hegy és a Gellért-hegy révén egészen a Dunáig nyúlnak be a csúcsok különleges városképi értéket képezve.

A Dobogó-domb és a Gazdagréti lejtő erdői és zöldfelületei a városban érkezőket elsőként fogadó látvány. A Duna melletti sík területek egy része feltöltött. A Határ-árok (Keserú-ér) és a Hosszúrégi-patak völgyeletei a kerület déli határánál húzódnak.



Budai hegyek

A kerület 8000 m hosszú Duna-partjából 1,2 km még kiépítetlen természetközeli parti sávval rendelkezik. A Kopaszi gát nemrégiben létrehozott parkja a további zöldterületi fejlesztések kiindulópontja lehet. A Duna-part déli kerület határához közeli területeken pedig a távlati fejlesztések során létrehozható a parti zöldfelületi sáv.

A változatosan beépült városias, lakótelepi, hegyvidéki lakóterületek foglalják el a kerület nagy részét, de a nyugati sávban egy olyan zöld gyűrű húzódik a kerület határán, amely összárosi jelentőségű, mivel a budai hegyvidéki erdő területektől majdnem a Dunáig eljut. Elemei a védett természeti területek (Rupp-hegy, Kőérberki szikes rétek), erdők, kertes mezőgazdasági területek, mezőgazdasági területek, zöldterületek és a Budaörsi repülőtér is. A gyűrű zöldfelületi kapcsolatokat tesz lehetővé. Új fejlesztési lehetőségeket nyújt és klimatikus szerepe is van.

A város belső és hegyvidéki zónájában szigetszerűen elhelyezkedő két nagy országos jelentőségű védett természeti terület is különleges értéket képvisel, mert jól megközelíthető rekreációs területek is egyben. Az erdők és a természetközeli területek 8,4 %-ot tesznek ki Újbuda területéből.

Kedvező a zöldterületek aránya is (5,4%), a fővárosi átlagnak mintegy duplája. A kertes és mezőgazdasági területek mennyisége is jelentős és fontos puffer területek a természetközeli és az erdő területek közül.

## 2.3 Zöldfelületi rendszer vizsgálata, a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

A kerület Budapest zöldfelületi rendszerében elfoglalt szerepét megvizsgálva láthatjuk, hogy a város határán húzódó zöld gyűrűt biztosít, amely természetes és már többé-kevésbé átalakított, de aktív zöldfelületekből áll.

A Lágymányosi – híd és Budafok közötti Duna part nagyon fontos rekreációs és zöldterületi fejlesztési területe a városnak. A 30 m széles parti sáv átjárhatóságának biztosítása, rendezése és a szomszédos területeken sport- és zöldfelületi funkciók elhelyezése a feladat.

Szerkezeti szempontból fontosak a mezőgazdasági és kertes üdülő területek a Rupp-hegyen, Kamaraerdőn, Őrmezőn, Örsödön és a Sas-hegyen. Ezek értékes, többszintes növényzettel rendelkező területek, amelyek elvesztése a fejlesztések során komoly zöldfelület csökkenéssel járna.

Rekreációs szempontból az erdőterületek, a közparkok, közkertek azok a zöldfelületek, amelyek a legnagyobb értéket képviselik. A védett erdőterületek közül a Sas-hegyen is kiválóan megoldott az ismeretterjesztés és az oktatás. A Dobogó-dombi erdők jóléti funkcióját érdemes erősíteni. Az erdők zömében hazai lombos fajúak és 20-30 éves korúak.

A védett természeti területek környékén az erdőövezetek legfontosabb funkciója a legértékesebb védendő területek körüli puffer zóna megtartása. Az itteni erdősítéseknek a táji jelleg figyelembe vételével (pl. szikes rétek) és a természetvédelmi szempontok előtérbe helyezésével kell megtörténnie.

A zöldfelületi rendszer leglátogatottabb elemei a közparkok, közkertek, fásított közterek. Nemcsak a kerület, hanem az egész főváros szempontjából kiemelkedő fontosságú a Gellérthegy zöldterülete, amely a hozzá kapcsolódó funkciókkal együtt turisztikai célpont is. A Feneketlen-tó a sűrűn lakott kerületközpont ellátója. A nemrégiben felújított felnőtt edzőhellyel, futópályával, sportpályákkal rendelkező Bikás játszótér és park nagy népszerűségnek örvend.

A Lágymányosi-híd és Budafok közötti Duna part a legfontosabb zöldfelületi fejlesztési terület a kerületben. A fejlesztés első elemeként megépült a Kopaszi-gát környezete, amely az egyetlen nagyobb méretű új budapesti közpark az elmúlt 5 évben. Kulturált, kiválóan fenntartott zöldfelületei vonzó célpontot jelentenek a pihenni vágyók körében. Vonzáskörzete városi szintű.

Budapest Duna menti területeinek fejlesztési koncepciója szerint a rendezetlen partszakaszokon természetközeli sétányok, új zöldfelületek kialakítása a távlati cél.

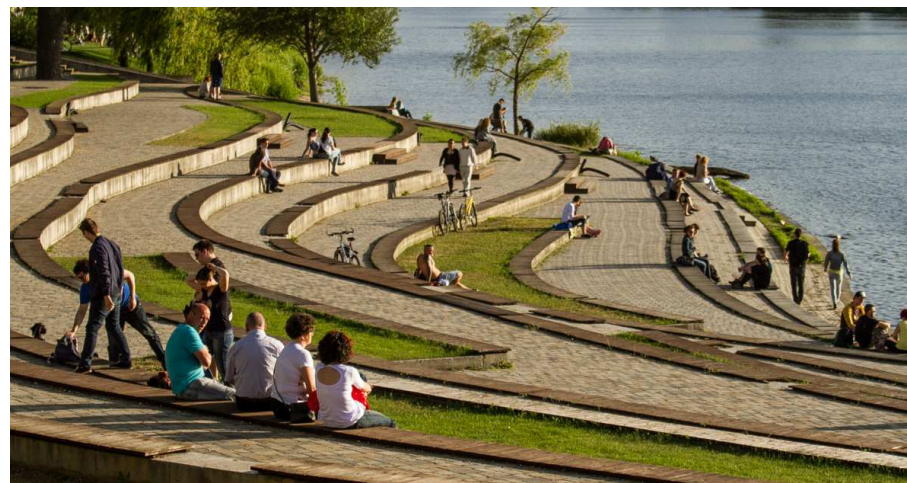
A kerület 27 közkert méretű zöldterülettel rendelkezik. Ezek felújítása folyamatosan történik. Nemrégiben újult meg a Költők parkja és a Bukarest utcai Babaliget. A kerület játszótereinek szabványos átépítése 2004-ig megtörtént.

A kerület leglátványosabb szabadtér fejlesztései az utóbbi években a fásított közterekhez és a Bartók Béla út térségéhez kapcsolódtak. Jelentős fejlesztés a Móricz Zsigmond körtér átépítése, az Október huszonharmadika út – Fehérvári út – Váli út – Bercsényi út által határolt tömb közterületei, ahol rendezvényeket is lehet tartani. A Gárdonyi tér, a Transzit kávézó zöldfelületei, a „humanizált” utcák: Bartók Béla út, Karinthy Frigyes utca barátságos városias területekké váltak.

A lakótelepi zöldfelületek összefüggő és keretező jellegű zöldfelületek, Értékük a beállt, intenzív lombtömeg. Őrmezőn és a Fehérvári úton megjelentek a közösségi kertek is, ahol a lakók maguk is kertet művelhetnek.



Bikás Park



Kopaszi-gát

## Kerületi tanösvények

### Sas-hegy

A Budai Sas-hegy Természetvédelmi Terület különleges természeti értékeket őriz. A 30 hektárnyi védett terület valóságos "élő múzeum" a lakóházakkal beépített hegy tetején. A tanösvényen járva megtudhatjuk mi az a dolomitjelenség, láthatunk hévíztevekenység okozta jellegzetes geológiai formákat, valamint megismerkedhetünk a terület mikroklimájának köszönhető sajátos élővilággal. Megtudhatjuk miért nem kívánatos faj a Sas-hegyen az egyébként mindenki által kedvelt, illatos orgona.

A kilátóból csodálatos panorámában gyönyörködhetünk, s kristálytiszta időben akár a Mátra csúcsait is láthatjuk.

### Rupp-hegy

A lakott területekkel körbevett, többi budai hegytől elszigetelten álló Rupp-hegy a Budaörsről Dél-Budáig húzódó Csíki-hegyek vonulatának legkeletibb tagja. A hegy Budapest XI. kerületében, Pösingermajor városrészben helyezkedik el. A Rupp-hegy egyike Budapest azon területeinek, ahol az egykor összefüggő száraz-sziklagyepi természetes növénytakaró maradványai megmaradtak. A közel nyolc hektár méretű terület 1977 óta fővárosi védettség alatt áll.

A hegy felépítő kőzete triász kori dolomit, a hegytetőn pedig helyenként budai márgával is találkozhatunk. A múlt századokban a hidrotermális hatásokra elbomlott dolomitot piktortégla néven falfestékek segédanyagaként bányászták. Ezek az üregek még ma is megtalálhatóak a hegy oldalában. Az itt található ásványok között kiemelkedően magas a tűzkő – kvarc – mennyisége. A hegy geológiai kincsekben gazdag – helyenként felfedezhető ásványok még a goethit, a hematit és a kalcit is.

A kiemelten védett területen egy öt állomásos tanösvény vezet végig, ahol a kihelyezett tájékoztató táblákon olvashatunk a hegy történetéről, geológiájáról és az élővilágáról. **Az ösvényről tilos letérni**, ugyanis az erdő talaját sűrűn borítják a védett növények.

A Rupp-hegy a botanikusok kedvelt kutatási területe. Növényzetét a betelepített erdei fenyves kivételével természetes növénytakarások jellemzik. A hegy északi lejtőin gazdag cserjeszintű tölgyes és gyertyános tölgyes erdőfoltok találhatóak, a hegytetőt és a déli lejtőket pedig – a Csíki-hegyek fővonulatára jellemző – dolomitgyepek, különféle berkenyefajták, mészkedvelő molyhos tölgyesek, sajmmeggyes karsztbokor erdők – jellegzetes növényfajával, a bíboros kosborral – borítják.

A hegy harmincnégy védett növényfaj élőhelye, amelyeknek legfőbb értéke az itteni orchidea-állomány. A lágyszárúak közül megtalálható a tavaszi hérics, az apró nőszirm, a nagy ezerjófű, de él itt magyar gurgolya, fekete kökörccsin, leánykökörccsin, fehér madársisak, csillagos őszirózsa, magyar bogáncs, magyar repcsény, és homoki vértő is. Nyár elején látható a fűtös homokliliom több mint száz töves állománya, és a sárga koronafűt is. A hegy jelentős növényfaja még a tarka imola.



A hegy élővilágának jelentőségét a botanikusok mellett a zoológusok is felfedezték, a terület állatvilága a kedvező természeti adottságoknak köszönhetően viszonylag gazdag. A védett fajok közül nyerges szöcske, selymes futrinka, szarvasbogár, farkasalma lepke, gyászlepke és tarka szemeslepke is él a terület rovarfaunájában. A kétéltűek közül megtalálható a leveli és az erdei béka, a hüllőket pedig a fal- és a fürge gyík mellett a Sas-hegyet is jellemző pannon gyík és a rézsikló képviseli.

A közelben lévő nagyobb, összefüggő erdőségekben a városi életkörülményeket nehezen tűrő madarak is előfordulnak, például a csilpcsalpfüzike, a fülemüle, az örvös légykapó, a rövidkarmú fakusz, a barátposzáta és a sárgarigó.

Az erdőség a karvaly és az egerészölyv élőhelye is. A közeli gazdagréti lakótelepen fészkelő sarlósfecskék pedig rendszeresen átjárnak a Rupp-hegyre vadászni.

## Kamaraerdő

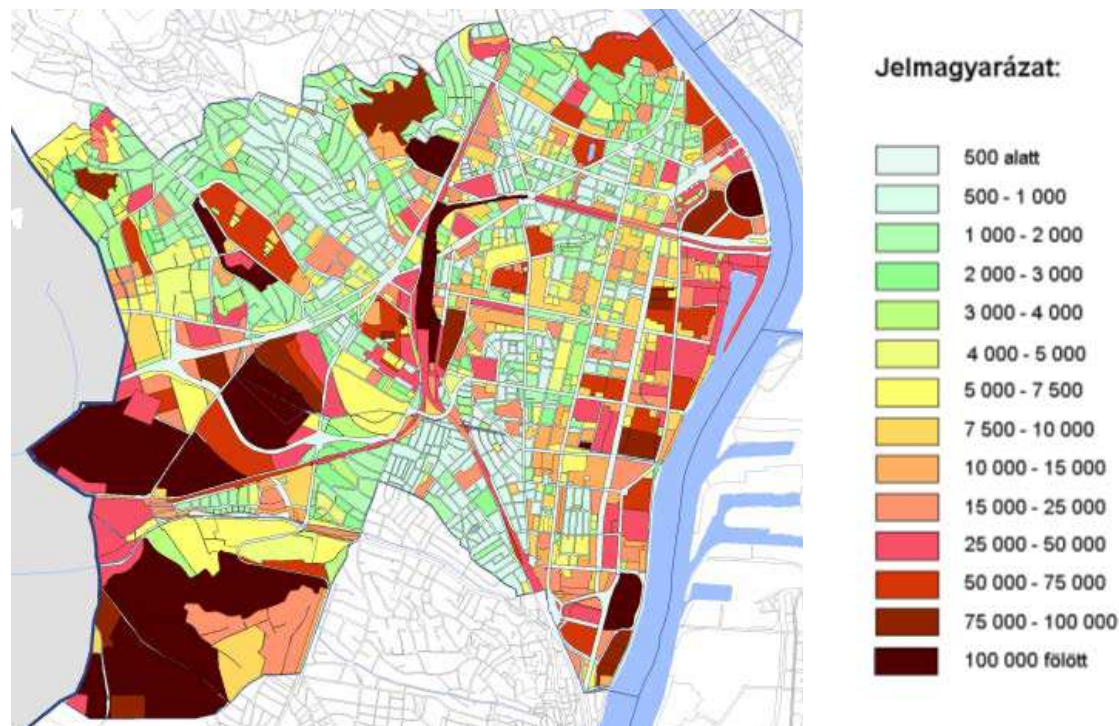
A Kamaraerdei tanösvény kialakítására 2012 tavaszán került sor. A tanösvény 4 km hosszan, 12 állomáson keresztül mutatja be a Kamaraerdő földtani és geológiai értékeit, valamint élővilágát. A tanösvény fejlesztésének második üteme 2013 őszén valósult meg, ennek keretében a Kamaraerdő Nagy Réten interaktív játszótér kialakítására került sor. 2014 márciusában a fejlesztés harmadik ütemeként a tanösvény már meglévő 7 állomására kerültek kihelyezésre nagyméretű interaktív táblák és két állomás közé kisebb méretű információs táblák.

## 2.4 Telekstruktúra, telekmorfológia, telekméret

Egy településen belül a telekszerkezet, a telkek morfológiája alapvetően meghatározza annak szerkezetét és egyben a településképet. A történetileg kialakult utcahálózat, a telekosztások akár évszázadokra visszamenőleg is lekövethetők, a múlt lenyomataként szolgálnak.

### Telekmorfológia és telekméret

Ellentétbe Budapest történelmi városnegyedeitől Újbudára nem volt jellemző a középkori városok organikusan fejlődő szerkezete. A kerület belső városrészeiben is a **XIX. század közepétől kezdődő városfejlődés, és a már tudatosan tervezett utcahálózat kezdte kialakítani azt a telekstruktúrát**, melyet lényegében ma is láthatunk. A Budaörsi út (városból ki- és bevezető útvonal), a Bartók Béla út, a Fehérvári út és a Budafoki út tengelyei már ebben az időszakban is léteztek, mint fő közlekedési irányok, azonban ekkor még többnyire beépítetlen területeken haladtak keresztül. **A XIX. századi zárt sorú, belső udvaros beépítés és ennek megfelelő telekszerkezet, csak a Bartók Béla út első szakaszára jellemző. Szentimre és Lágymányos városrészek nagyvárosias területei csak ezt követően a XX. század elején épültek ki zárt sorú keretes, valamint egyes részei szabadonálló beépítéssel, jellemzően 500 és 1000 m<sup>2</sup>-es telkekkel.** A XX. század elején feltöltött Lágymányosi-öbölben új építési területek nyíltak, itt ma intézményterületeket találunk, nagyméretű telkeken.



Átlagos telekméret

**Kelenföld és Albertfalva** ebben a tekintetben a **kerület legheterogénebb területe** funkcióját, beépítését, s ennek következtében telekállományát tekintve is. Az egykori ipari területek fokozatosan alakultak, alakulnak át. A Duna- menti sávban a ma is jellemzően nagyobb telkekkel rendelkező gazdasági (és átalakuló) területek vannak. A városrészek kisvárosi és kertvárosi területein a kisebb (500-1000m<sup>2</sup>) telkek a jellemzőek, melyek közé ékelődnek nagyobb intézmény területek, közparkok (Bikás park), valamint a lakótelepek nagy közterületi telkeken álló úszótelkei.



Albertfalva

A **hegyvidéki területeken** az utcahálózat és a telekstruktúra kialakulása nagymértékben függ a földrajzi és természeti adottságoktól. **A morfológia és a lejtésviszonyoknak köszönhetően az utcák a terep vonalát követve szabálytalan vonalvezetésűek, s a szabálytalanságot a tömbben lévő telkek is követik.** A telkek megközelíthetőségét sokszor egyedi módon kell biztosítani a terep miatt, melynek következtében ún. nyeles telkek is kialakulnak. A hegyvidék kisvárosi szabadonálló beépítésű és kertvárosi területein kerületi, de fővárosi viszonylatban is a legnagyobb lakótelekeket találjuk.

A Gellért-hegyen a Citadella és oktatási intézményi területek, a Kis-Gellért-hegyen honvédségi intézményi terület, a Sas-hegyen szintén honvédségi és természetközeli erdő- és gyepek területek, melyek nagyobb tömbben a lakóterületek között jelennek meg.

A **kelenföldi lakótelepen** túl a kerületben további két helyen, **Gazdagréten és Őrmezőn** fordul elő **nagyvárosias telepszerű beépítés.** Az úszótelkeken a lakóépületek saját telken állnak, nagy közterületi földrészleteken. Az intézmények jellemzően nagyobb méretű saját telkeken működnek. Az egybefüggő nagy közterületeknek és a lakótelepekre jellemző telekszerkezetből fakadóan itt nagyobb telkeket találunk.



Gazdagréti lakótelep

**Kelenvölgy és Péterhegy** városrészek **kertvárosi lakóterületek**, döntően 500-1000 m<sup>2</sup>-es telkekkel. A péterhegyi részen a terep enyhén emelkedik, ezért itt a terepviszonyoknak megfelelő utcaszerkezet, valamint nagyobb lakótelkek a jellemzőek, mely a Kőérberek Tóváros irányába nyúlik tovább.



Kelenvölgy



A kerület külterületi beépítetlen területein a telkek nagyobb tömbben és méretben jelennek meg. Az összefüggő, azonban a közlekedési infrastruktúrák által szabdaltszerű területeken ugyan van telekosztás, azonban a nagyobb tömbök gyakran egy vagy két akár több hektáros telekre, vagy hosszú szalagtelkekre vannak felosztva.

A külső területeken nagyobb egybefüggő telektömböket a Budaörsi repülőtér, a keserűvízforrások területe, valamint Kamaraerdő erdőművelés alatt álló területei alkotnak.

A külterületi városrészekben találunk mezőgazdasági területeket, melyekre a nagy táblás, hosszú, keskeny telkekből álló, vagy a kisebb telkes spontán kialakult utcaszervezetű kertés mezőgazdasági telekstruktúra a jellemző.

A kerület Pösingermajor, Spanyolrét, Madárhegy, Hosszúrét városrészeiben az elmúlt időszakban folyamatos lakóterületi átalakulás figyelhető meg. Azonban a telekszerkezet sok esetben még a kertés mezőgazdasági területek telekszerkezetéhez hasonlatos. Ezért ezekben a városrészekben – ellentétben a kerület kialakult városrészeivel – középtávon a telekstruktúra átalakulása várható.



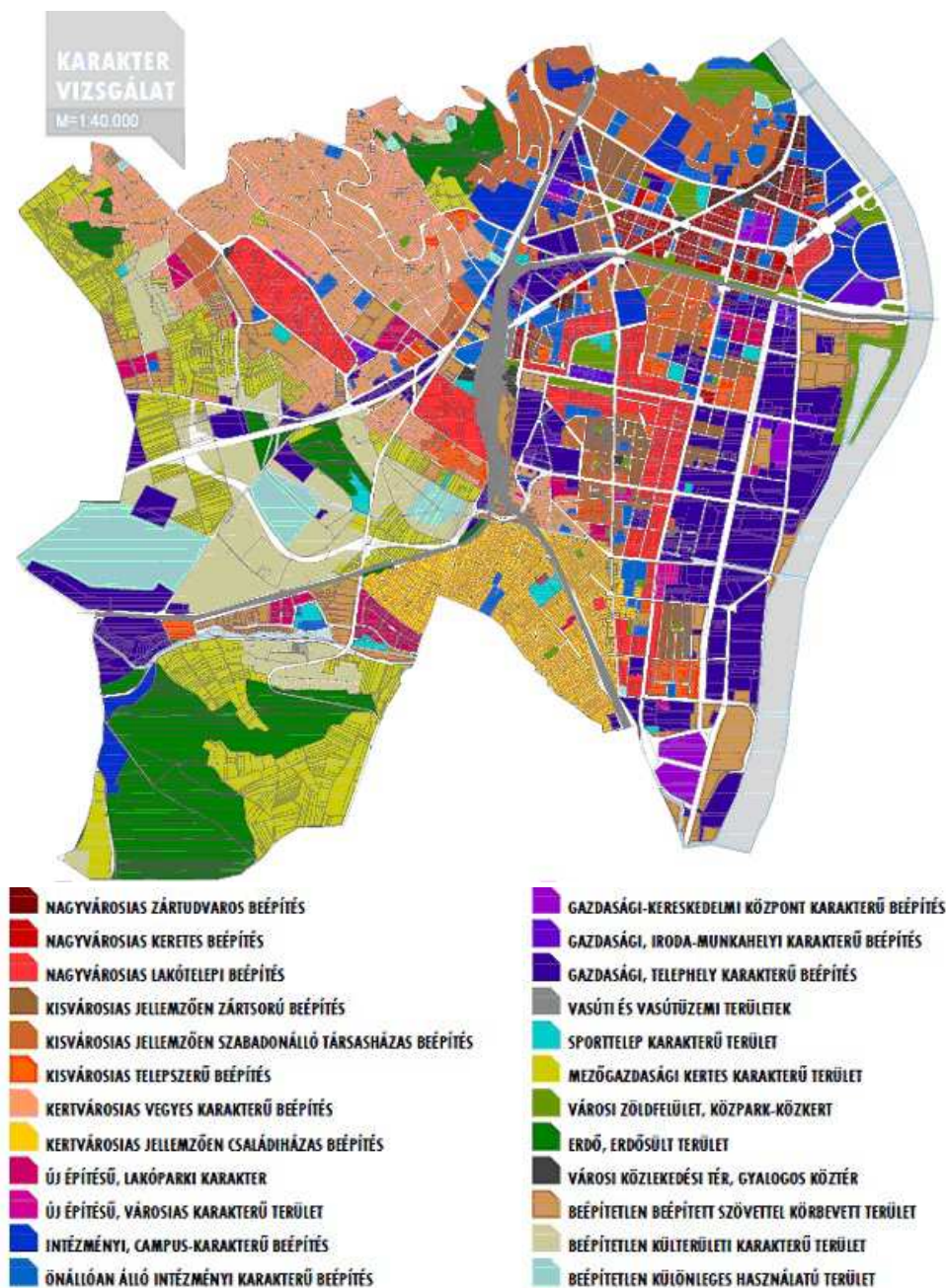
Budaörsi repülőtér

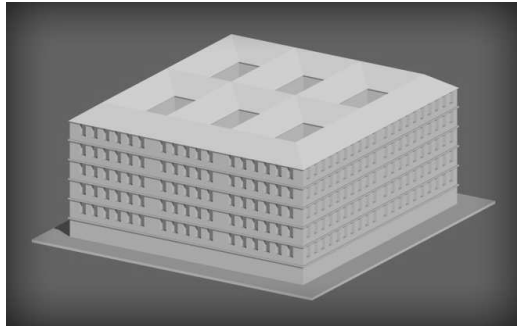


Kamaraerdő



Kamaraerdei tanösvény

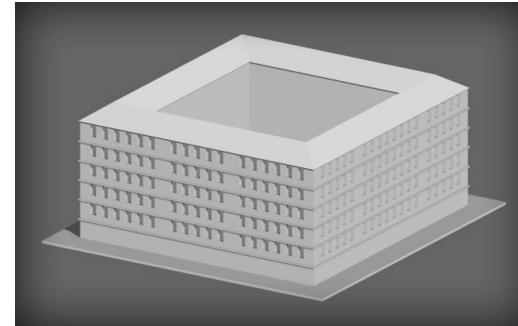




## **NAGYVÁROSIAS, ZÁRTUDVAROS BEÉPÍTÉS**

(19. sz. vége-20. sz. eleje)

A nagyvárosias, zártudvaros beépítési karakter hagyományosan a kerület Bartók Béla úti első szakaszára (Móricz Zsigmond körtérig) jellemző beépítési forma. A többnyire 5-6 szintes egykori bérházak a saját udvart képeznek, a tömb belseje felé épült épületrészekkel és ezáltal igen sűrű tömbbelsőt hoznak létre.



## **NAGYVÁROSIAS, KERETES BEÉPÍTÉS**

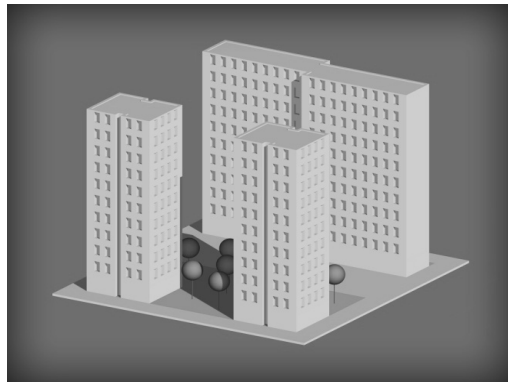
(19. sz. vége-20. sz. eleje)

A nagyvárosi, keretes beépítés szintén a kerület belső részeire jellemző beépítési forma elsősorban Lágymányos lakóterületi részein, illetve a Kosztolányi Dezső tér környezetében. Az egyes tömbök ugyan külön telkeknek állnak, ám a gyakran azonos korban épült 5-6 szintes épületek a tömb szélén zárt sorúan csatlakozva egymáshoz egy közös belső udvart alkotnak. Ezáltal a tömbbelsőket nagyobb zöldfelületeket alkotnak.

## **NAGYVÁROSIAS, LAKÓTELEPI BEÉPÍTÉS**

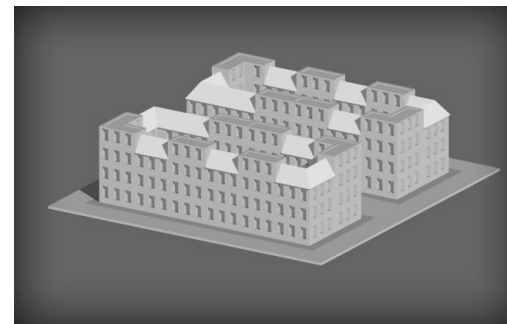
(1950-1980)

A lakótelepek különböző korokban épültek, így színvonaluk, presztízisük is igen eltérő. A nagyvárosi lakótelepi beépítési karakter alatt a 10 szintes panel épületekből álló lakótelepeket valamint a hozzájuk csatlakozó intézményeket is értjük, melyek a kerület több pontján húzódnak. Jellemzően Kelenföldön és Albertfalván a Fehérvári út, valamint az Etele út tengelyében épültek ilyen lakóterületek, de ide tartozik az örmezői és a gazdagréti lakótelep is.



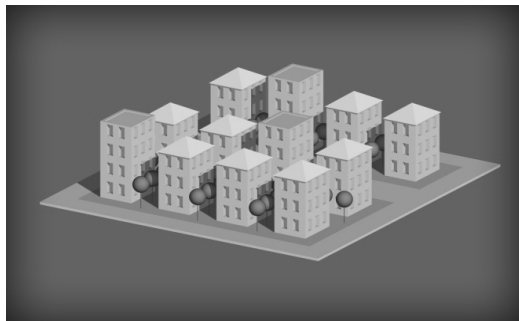
## **KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS**

A kisvárosi zárt sorú beépítésű karakterű területek döntően keretes beépítéssel rendelkező lakóterületek, amelyek általában 3-4 szintes épületekből állnak, épületenként saját telekkel, de előfordulnak alacsonyabb beépítésűek is. A városias megjelenésük mellett általában kedvező a zöldfelületi arányuk is. A kerületben a Villányi út szentimrevárosi részén, a Szombathelyi tér környékén és az Abádi térnél lévő egységes lakóterületen fordul elő.



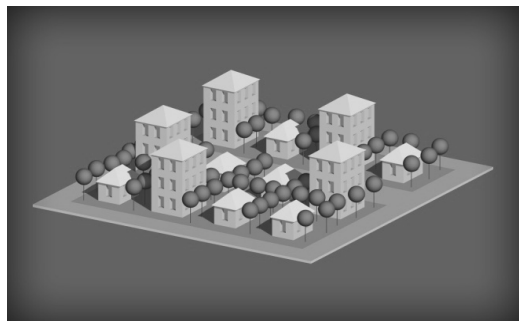
## **KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ TÁRSASHÁZAS BEÉPÍTÉS**

A kisvárosi szabadonálló beépítésű területek jellemzően a **II. világháború előtt épült** villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területeket foglalja magába. Az épületek általában 3-4 szintesek, önálló telken. Ez a beépítési forma első sorban a Gellért-hegy déli lejtőin és a Sas-hegyen, Kelenföldön a Bártfai utca – Szentpétery utca – Fejér Lipót utca környékén, valamint a Puskás Tivadar utcánál jellemző. **Új építésű lakóterületeken is megjelent** ez a beépítési forma, a Madár-hegyen a Nagyida utca és a Rózsabarack utca környékén.



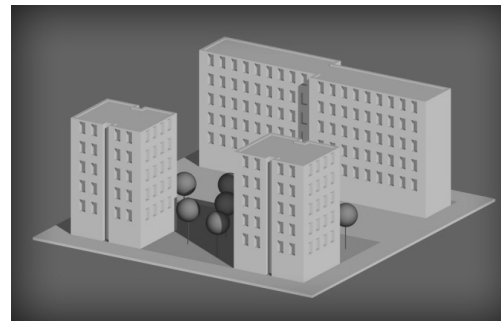
## **KERTVÁROSIAS, VEGYES KARAKTERŰ BEÉPÍTÉS**

A kertvárosias, vegyes karakterű területek jellemzően szabadon álló és nagyobb zöldfelülettel rendelkező lakóterületeket soroltuk. A vegyes karakterét az adja, hogy a telkek váltakozó arányban épültek be több lakást is magába foglaló társasházakkal és családi házakkal. A társasházak lakásszáma is alacsonyabb, 2-8 lakásnál többet tartalmazó nagyobb épületek nem jellemzőek. Ez a karakter első sorban Sasad városrész dombvidékére jellemző.



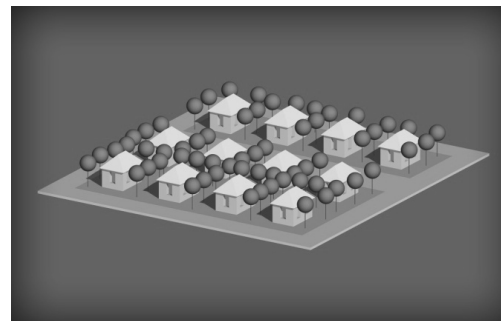
## **KISVÁROSIAS, TELEPSZERŰ BEÉPÍTÉS**

A kisvárosias telepszerű beépítésbe elsősorban az alacsonyabb építésű lakótelepeket sorolhatjuk, melyek 4-5 szintes magasságukkal, de nagyobb zöldfelületeikkel még mindig a jobb minőségű lakóterületek közé tartoznak. A kerületben jellemzően ilyenek a Hengermalom köz, a Mohai köz, a Brassó út, a Keveház utca, valamint az Igmándi utca környezetében fordulnak elő. Ebbe a kategóriába tartozik ugyanakkor a Kisköre utca környéki egységes lakóterület is, habár ez nem a paneles, hanem F+2 szintes nyeregterős beépítésű terület.



## **KERTVÁROSIAS, JELLEMZŐEN CSALÁDIHÁZAS BEÉPÍTÉS**

A kertvárosias, jellemzően családiházak karakterű beépítésű területek elsősorban Péterhegy- és Kelenvölgy városrészekre jellemző, de jelentős területek épültek be hasonló karakterrel Albertfalva nyugati részein, a vasút mentén. Ahogy a kategória neve is mutatja jellemzően családi házakkal beépült laza kertvárosi lakóterületekről van szó.

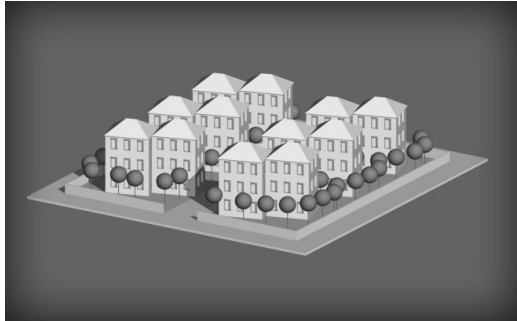




## ÚJ ÉPÍTÉSŰ, LAKÓPARKI KARAKTER

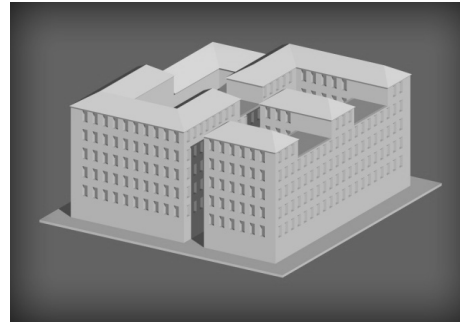
Az elmúlt 15-20 évben számos lakópark épült a kerületben. jellemzően ezek szabadon álló beépítésű lakóterületek, amelyekre azonban jellemző egyfajta zártság.

Az azonos ütemben és karakterben épült elsősorban társasházakból álló épületcsoportok, saját zöldfelületekbe, de mégis valamelyes telep-szerűen helyezkednek el. Ellentétben a lakótelepekkel a zöldfelületeik jellemzően csak a lakóközösséget használatában vannak, a közterületektől elzárva.



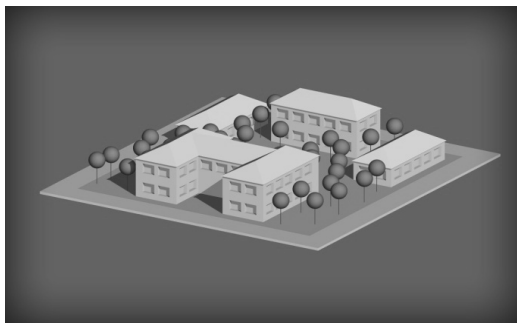
## ÚJ ÉPÍTÉSŰ, VÁROSOS KARAKTERŰ TERÜLET

Az új építésű lakóterületek másik kategóriája a városias szövetbe illeszkedő, ugyanakkor több ütemben és részből felépülő lakó-együttesek. Elnevezésükben gyakran használják a „lakópark” kifejezést, azonban ezek valójában nem, vagy csak részben zártak, valamint sűrűségüket tekintve is lényegesen intenzívebb beépítések. Ide sorolódna pl. a Nádorliget lakópark, vagy a Kondorosi lakónegyed.



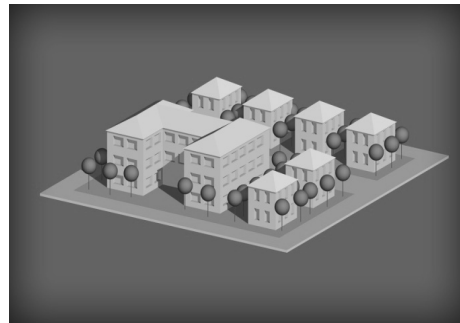
## INTÉZMÉNYI, CAMPUS KARAKTERŰ BEÉPÍTÉS

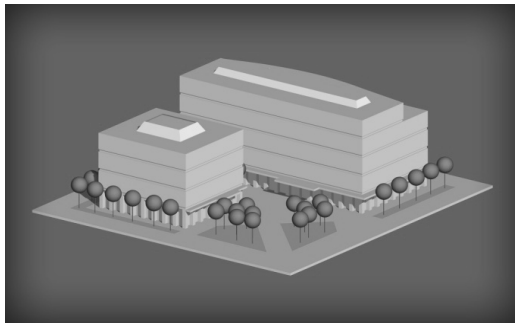
Ide tartoznak azon intézmények a kerületben, melyek nagy területen helyezkednek el és több épülből, a telken, pavilon jellegű beépítéssel rendelkeznek. Jellemzően ezek az egyetemek területei, mint a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem és a Budapesti Corvinus Egyetem vagy az Eötvös Lóránt Tudomány Egyetem épületegyüttesei.



## ÖNÁLLÓAN ÁLLÓ INTÉZMÉNYI KARAKTERŰ BEÉPÍTÉS

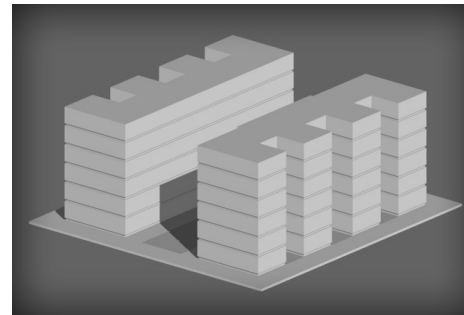
Az intézményi területek másik kategóriája az önállóan álló karakterű. Ebbe a kategóriába azokat az intézményépületeket soroltuk, melyek jellemzően egy épülből állnak, azonban a környezetüktől mégis karakteresen elválnak. Ezek főként iskolák, mint pl. a Szent Imre Gimnázium, de szintén a Villányi úton található Nemzetközi Pető intézet épülete is ide tartozik. Ezen felül a tömbökbe ékelődött, elsősorban oktatási intézmények sorolódhatnak még ide.





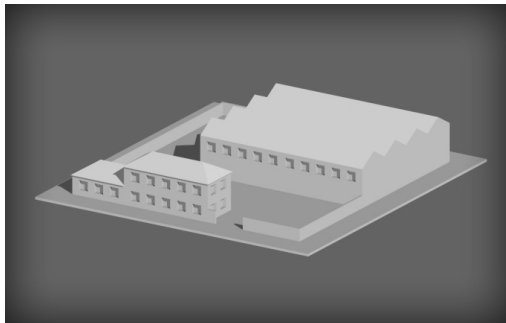
## **GAZDASÁGI- KERESKEDELMI KÖZPONT KARAKTERŰ TERÜLET**

A gazdasági-kereskedelmi központok területei külön karaktert képviselnek, a funkciójuknak megfelelően. A bevásárló központok, vagyis az Allee és a piac, az Újbuda Center, az Eleven Center, valamint a Savoya Park tartoznak ide.



## **GAZDASÁGI, IRODA-MUNKAHELYI KARAKTERŰ TERÜLET**

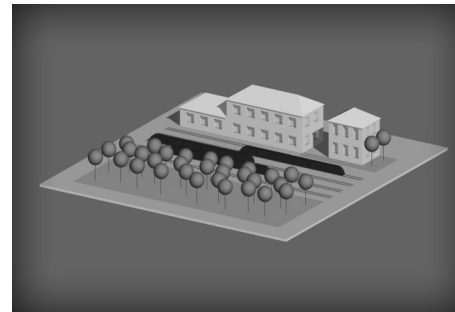
A kerületben számos helyen épültek ki új iroda negyedek, melyek szintén külön karaktert képviselnek. A nagyvállalatok irodái kapnak itt helyet, így napi működésük a munkaidőre korlátozódik, esténként jellemzően kiürülnek. A legmarkánsabb ilyen terület egyértelműen az Infopark, mely önálló egységként, nagyobb parkosított zöldfelületekkel rendelkezik. Jellemző továbbá ezekre a területekre, hogy napközben (pl.: ebéidőben) nagyobb élet jelenik meg, amikor a dolgozók ebédelni indulnak.



## **GAZDASÁGI TELEPHELY KARAKTERŰ BEÉPÍTÉS**

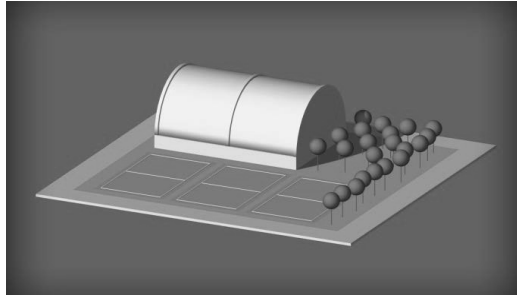
A kerületben főként az egykori Lágymányosi iparterület városrészein találkozunk nagy arányban nagyobb telephelyekkel. Az ipar megszűnésével sok helyen átmenetinek tekinthető hasznosítás jelent meg, azonban a telephelyek beépítésének eredeti karaktere mégis megmaradt, az épületeket nem bontották el.

A vállalkozások üzemvitele miatt jellemző rájuk az iparszerű megjelenés és a zártság.



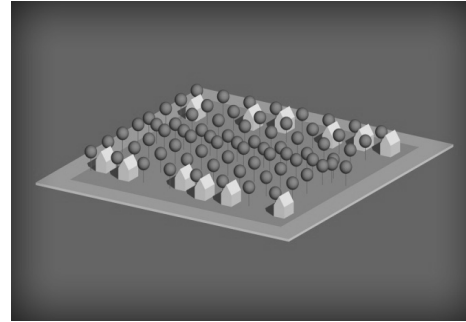
## **VASÚTI, KARAKTERŰ TERÜLETEK**

Ebbe a kategóriába értelem szerűen a vasúti és a vasútüzemi területek tartoznak, vagyis a Kelenföldi pályaudvar és környezete, valamint a vasúti pályák nyomvonalai. Bár önmagában funkció is, a vasút mégis külön városi karaktert képvisel. A pályaudvar környezetében ide soroltunk azokat a területeket is, melyek egykor a vasúthoz kapcsolódtak (szolgálati lakások), de mára már leromlott állapotú területek.



## **SPORTTELEP KARAKTERŰ ÉPÜLETEK**

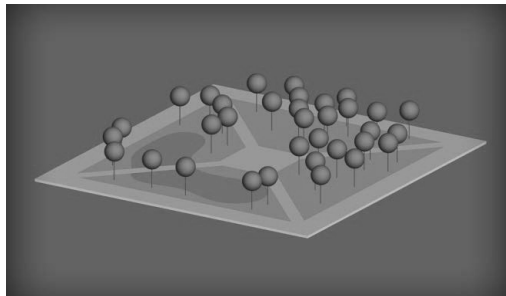
A sporttelep karakterű területekre jellemző, hogy funkciójukból fakadóan nagyobb szabad területtel rendelkeznek, és általában egy fő épület, beépítés található rajtuk, mivel a többi rész maguk a sportpályák foglalják el.



## **MEZŐGAZDASÁGI KERTES KARAKTERŰ TERÜLET**

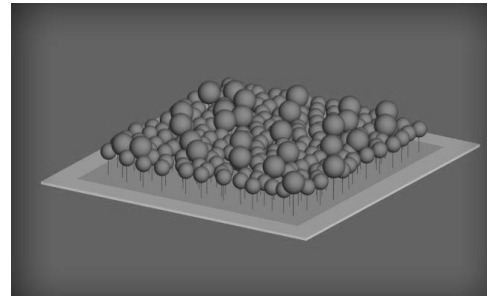
A mezőgazdasági kertes területek is külön beépítési karakterként jelennek meg, laza, alacsony intenzitású beépítésükkel, valamint üdülő- és hobbikertjeikkel.

Bár bizonyos területek nem beépítettek és ebben a formában beépítési karakterről nem beszélhetünk, de mint terület jól megkülönböztethető kategóriákba tudjuk őket sorolni.



## **VÁROSI ZÖLDFELÜLET, KÖZPARK, KÖZKERT**

A városi közparkok és a jelentős zöldfelülettel rendelkező közterek értendők ide. (pl.: Feneketlen-tó, Bikás park, Lágymányosi-öböl).



## **ERDŐ, ERDŐSÜLT TERÜLET**

Az erdővel borított területeket soroltuk ide, melyek egyfelől funkciót, de a tájban megjelenő látványuk miatt területi karaktert is képviselnek.

## 2.5 Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával

### 2.5.1 A Duna és közvetlen partja

A Duna-part Budapest egyik legmeghatározóbb területe, mely a természeti és az épített környezetet egyesítő látványával a világörökség része. A folyó kettéosztja a várost a sík pesti és a domborzatilag tagolt budai részre. A belvárosi részeken a Duna medre szűkebb, majd a város kintebbi részein a folyó szélesedik, szigetekre bomlik, a házak, házsorok előtt egyre szélesedő parksávok alakulnak ki. A táj, a természet és az épített örökség egysége Budapest legfőbb értéke, településképi szempontból legfontosabb karakterterülete.

A XI. kerület Duna menti partszakasza a város történeti fejlődése során rendkívül változatosan alakult. Az északi terület a világörökségi védelem alatt álló belső városrész része, jellemzően városias beépítésű, míg a Rákóczi hídtól délre lévő átalakuló ipari területeken alacsony intenzitású vegyes területhasználat jellemző.

A XI. kerület Duna-partjának északi része a Petőfi-hídig a Duna menti zóna belső zónájához kapcsolódó területén található. A Duna e szakaszára eső parti területrészek a legjobban kiépítettek. Itt jelenleg a kiépített rakpartokon zajló gépjármű forgalom képez akadályt a vízpart megközelítésében. E partszakaszok mentén városias, szakaszosan változó, különböző városi karaktert hordozó területhasználat és beépítés jellemző. A partok a XI. kerület Petőfi hídig világörökségi, azon belül a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi egyetem épületei műemléki védelem alatt állnak.

A Petőfi-hídtól délre ún. átmeneti zóna húzódik, melynek partszakaszain jellemzően volt ipari üzemek felhagyott, vagy új fejlesztésbe vont területeit találjuk. A belső zónához csatlakozóan megkezdődött a vízparti területek funkcióváltása (Inforpark, Lágymányosi-öböl.). A Duna-part Rákóczi hídtól délre eső szakaszain, az egykori Dél-Budai iparterületen még vegyes a használat, de a megkezdődött átalakulás folytatásra vár. A gazdasági funkciók városias új funkciókkal vegyülnek, foltokban lakásépítés is megvalósult. A part menti ingatlanok továbbra is számos helyen kínálnak fejlesztési lehetőséget. Albertfalva térsége jelenleg csomóponti térség, ahol a Duna menti sáv jó adottságai nincsenek kihasználva, sok a hasznosítatlan, beépítetlen terület.

## 2.5.2 Gellérthegy - Szentimreváros – Lágymányos – Infopark – Kelenföld-Észak

A kerület belső városrészei a Kelenföld – Ferencváros vasútvonal, a Budaörsi út, az északi kerülethatár és a Duna által határolt terület egység. A kerület belső városrészei, melyek karakterükben sok mindenben eltérőek, azonban funkcionálisan és szerkezetileg egy egységet alkotnak. Itt találjuk a kerület központi területeit, igazgatási központját, jelentős oktatási, kulturális és gazdasági intézményeket.

A Gellérthegy karakterében kiemelkedik a kerület belső városrészeinek sorából. A hegy egyrészt a főváros egyik meghatározó közparkja, másrészt a város jelképe, nem utolsósorban a világörökség része. A hegy beépítése a XX. század elején kezdődött főnemesek, dzsentrik, katonatisztek, nagykereskedők, egyetemi tanárok, jogászok, magas rangú államhivatalnokok villáinak megépítésével kezdődött, majd a későbbiekben közoktatási intézmények is helyet kaptak itt - az egykori Schmidt kastély helyén 1977-ben felépült az Államigazgatási Főiskola a Ménesi úton, majd 1911-ben a Ménesi útra költözött az 1895-ös alapítású Eötvös József Collegium, továbbá a hegyre települt a Kertészeti Egyetem is, melynek 1949-ben épült modern épülete tájba illeszkedő.

## 2.5.3 Kelenföld-Központ – Kelenföld-Dunapart – Nádorkert – Őrmező

A kerület talán legheterogénebb városrészei, jelentős átalakuló, vagy átalakulás előtt álló területtel. Két nagyobb kiterjedésű lakótelepi részt is találunk itt, név szerint a Kelenföldi lakótelep (Etele út – Fehérvári út tengelyében), valamint az Őrmezői lakótelep. A kelenföldi Duna-parton egykori ipari területek, mára un. barnamezős területek találhatóak. Őrmező és Kelenföld között húzódik a Kelenföldi pályaudvar, mely fizikailag így elvágja a városrészeket, azonban a pályaudvar fejlesztése szempontjából a két oldal erősen kapcsolódik egymáshoz.

Őrmező városrész déli részei már a beépítetlen természetközeli terület (Ferenc József keserűvíztelep), mely beépíttelenségével már inkább külterületi jellegű.

## 2.5.4 Albertfalva

Albertfalva mint önálló városrész alkot egységet, mindazonáltal szerkezetileg a kelenföldi városrész déli meghosszabbításaként, nem válik el éles határral. Nyugati fele jelentős kertvárosias terület, valamint értékes kisvárosias lakóterületekkel is rendelkezik. Északi irányból a lakótelepek és a Duna parti barnamezős sáv is ide fut ki. A Mezőkövesd úttól délre eső területek az albertfalvai városközpont fejlesztési célterületei, azonban jelenleg kialakult állapota alapján inkább városszéli, elsősorban a nagy kereskedelmi egységek által meghatározott terület.

## 2.5.5 Sashegy – Sasad – Gazdagrét

Az M1-M7 autópálya bevezető szakasza (Budaörsi út) mentén, attól észak nyugatra elhelyezkedő hegyvidéki városrészek. A Sas-hegy a városon belüli természetközeli és védett zöldterület. Sasad és Sashegy városrészek kedvelt és magas értékű kertvárosi és szabadonálló társasházak területek, melyek azonban sok tekintetben ellátáshiányos területek, hiányoznak a központképző funkciók. Jellegükben és szerkezetileg sok tekintetben inkább a XII. kerület hasonló (és csatlakozó) beépítésű területeihez kapcsolódnak. Általánosságban elmondható, hogy a területen javarészt nagy alapterületű, 2-3 szintes szabadonálló családi házak, több lakásos társasházak, magas- és lapos tetős épületek váltakoznak. A terepadottságok miatt szükségesek a támfalakés kialakultak támfalgarázs-sorok is.

Gazdagrét domborzatilag a sasadi részhez csatlakozik, de a beépítési karaktere miatt a lakótelep önálló egységet képez. Ettől függetlenül sok tekintetben funkcionálisan sok mindent képes pótolni a sasadi városrész hiányosságaiból.

## 2.5.6 Hosszúrét – Madárhegy – Pösingenmajor – Spanyolrét – Észak-Örsöd

A városhatár közelében elhelyezkedő városrészek egykor kertes mezőgazdasági és külterületi jellegű használatúak voltak, azonban az elmúlt időszakban jelentős átalakulás indult meg a területükön. A telkeket eladták, s elsősorban kertes lakóterületek és alacsonyabb intenzitású lakóparki beépítések jelentek meg. A terület északi részén található a Rupp-hegy, mely természetvédelmi terület. A folyamatos átalakulástól függetlenül elmondható, hogy a városrészek szerkezete még nem alakult ki, sok a még ma is beépítetlen, vagy a korábbi üdülő jellegű területfelhasználású rész. A kialakulatlanság másik következménye, hogy infrastrukturális hiányok is jelentkeznek (burkolatlan utak, egyes közművek hiánya). Az elsősorban lakóterületként átalakuló területen további problémát okoz, hogy a lakófunkción túl az azt kiegészítő egyéb ellátást és szolgáltatásokat nyújtó funkciók nem alakultak ki. Ennek következtében már ma is jelentkeznek pl. alapellátási problémák, s ha az átalakulás az eddigi trendeket követi, akkor ez csak fokozódni fog. Az M1-M7 autópálya elválasztó hatása miatt a városrészi lehatárolások alapján Örsödhöz tartozó Virágpiac és a környezete szerkezeti szempontból a hosszúrési és madárhegyi területekhez kapcsolódik. Az autópálya mentén, a tervezett 4-es metróvonal végállomásaként ez a terület jelentős központképző erővel rendelkezik, melynek természetesen egyik fő feltétele a város irányú közösségi közlekedési kapcsolat kiépülése.

## 2.5.7 Örsöd – Dobogó – Kőérberek – Kamaraerdő

Örsöd, Dobogó, Kőérberek és Kamaraerdő a kerület külterületi jellegű, jellemzően beépítetlen területei. Jelentős természetvédelmi területek, erdők, gyepek, mezőgazdasági területek és kertes mezőgazdasági területeket jellemzik a területet. Itt találjuk a keserűvíztelepeket (Örsöd), valamint a városhatárnál helyezkedik el a Budaörsi repülőtér. Az elmúlt időszakban a Kőérberekben jelentősebb lakóterületi fejlesztés indult meg a Hosszúréti-patak mentén (Kőérberek Tóváros).

## 2.5.8 Péterhegy – Kelenvölgy

Péterhegy és Kelenvölgy jellemzően kertvárosi városrészek, a kerület déli részén, a Kelenföldi pályaudvar alatt elágazó vasútvonalak által közrezárva. Bár közigazgatásilag a XI. kerület része azonban funkcionálisan és szerkezetileg is az budafoki kertvároshoz csatlakoznak. Kelenvölgy a hagyományosan kertvárosi városrész, míg Péterhegy újonnan beépülő lakóterület.

## 3.1 Általános építészeti útmutató

Beépítésre szánt területen építményt, építményrészt a környezet adottságainak figyelembevételével, ahhoz illeszkedve célszerű megvalósítani, úgy, hogy az adott tömb és az utca jellemző adottságait és értékeit figyelembe vesszük.

A környezethez való illeszkedést az alábbi szempontokat egyenként és összességében is mérlegelve ajánlott vizsgálni:

- alkalmazkodás a beépítés módjában, mértékében és a használat rendeltetésében,
- a beépítés helyes sorrendjének és a későbbi fejlesztési lehetőségek megtartása,
- a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága,
- az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzés utcaképre gyakorolt kedvező hatása,
- előnyös környezeti változások a terepalakítás, a csapadékvíz elhelyezés és a növénytelepítés vonatkozásában,
- a közterületek használhatóságának megőrzése a beépítés okozta gépjármű terhelés eredményeként,
- a homlokzat és az épülettömeg kialakításával kapcsolatos építészeti megoldások összhatása a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- a rendeltetéssel összefüggő hirdető-berendezések elhelyezésének és kialakításának a városképi megfelelése,
- az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére vonatkozó megoldások városképi megfelelése,
- a tetőzet kialakításának, hajlásszögének és esetleges tetőfelépítményeinek, anyaghasználatának a domináns környezet adottságaihoz való illeszkedése,
- a bejárati előlépcsőnek, az akadálymentesítést szolgáló építménynek, rámpának, a közterület fölé benyúló építményrésznek a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetésekre és berendezésekre gyakorolt hatása,
- a telek előtti közterületi járda, vízelvezető árok, zóldsáv kialakítása,
- a takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek esztétikus megjelenése,
- az épületornamentika, anyaghasználat környezetbe illesztése.

Az előbbi szempontok alkalmazásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy azok ne zárják ki újszerű építészeti, műszaki megoldások alkalmazhatóságát.

Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján ajánlott kialakítani.



# A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

---

Magastetős épület tetőterét csak egy szintként javasolt beépíteni.

Síktáblás napelem, napkollektor az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, lapostetős épületen elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve ajánlott elhelyezni. Egyéb építményen vagy terepszintre fektetve a közterületről nem látható módon helyezhető el.

A védett építmények korszerűsíthetők, bővíthetők, funkciójuk megváltozhat, azonban a védettségre okot adó értékeik nem csökkenhetnek. Ennek megfelelően kell meghatározni ezen épületkör átépítésének, bővítésének és az ezeken folytatott hirdetési tevékenységnek a részletes szabályait.

Védett területen adótorony, antennatorony, reklámtorony, reklámszázló elhelyezésének engedélyezése nem javasolt.

Klímaberendezést a város egész területén építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épületek alárendelt homlokzatára ajánlott telepíteni.

Az alkalmazható árnyékoló-szerkezetek típusát, színét érdemes egységesen meghatározni.

A településkép védelme érdekében a város egész területére vonatkozóan fontos szabályokat alkotni a hirdető-berendezésekre vonatkozóan, ide értve azok elhelyezésének sűrűségére, típusára, méretére vonatkozó szabályokat.

Közterületen új kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató célú pavilon-rendezvény időtartama alatt a rendezvényhez kötődő pavilon kivételével elhelyezésének, meglévő pavilon, árusítóhely bővítésének engedélyezése nem ajánlott.

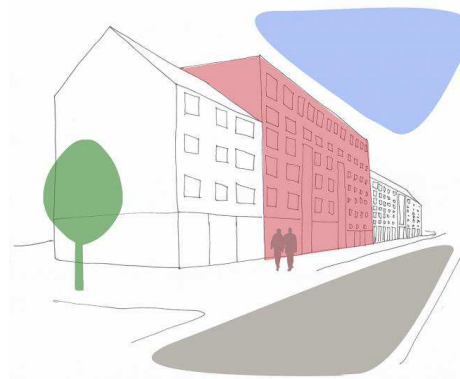
Közművek, légvezetékek, földkábelek elhelyezésénél meghatározó szempont legyen a településkép védelme.

Részletesen szabályozni szükséges az egyes közműfajták vezetékeinek és egyéb műtárgyainak, építményeinek közterületi elhelyezkedését, illetőleg közterületi láthatóságát. Érvényes ez a fogyasztói bekötések tekintetében is.

# A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

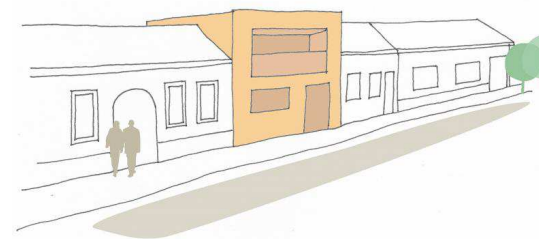
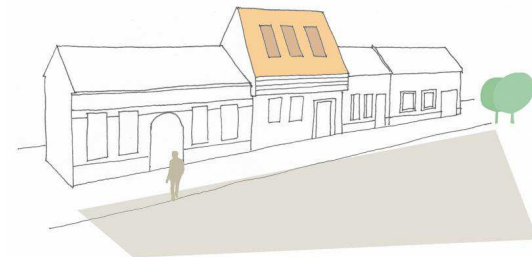
## 3.1.1 Kerülendő megoldások, arányok

*Nagyvárosias beépítés esetén*



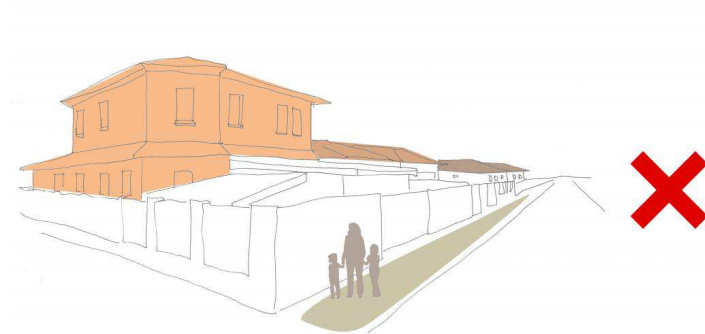
# A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

*Kisvárosias beépítés esetén*



# A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

*Kertvárosias beépítés esetén*



## 3.2 Általános táji és zöldfelületi ajánlások

A település művi - épített struktúrája minden más mellett a növényzetnek is sajátos minőséget kölcsönöz: az épített közeg által határolt, növényzettel borított felületeket a települési zöldfelületek. A városi településforma esetében az épített közeg, illetve az általa megfogalmazott térrendszer (tér szerkezet) hordozza a zöldfelületeket. A falura nézve ez jelentősen módosul, a szórvány települési formák (pl. tanya térségek) esetén pedig ennek már ellenkezője látható: a táj, a növénytakaró, tehát a zöldfelület a művi-épített elemeket hordozó közegként jelenik meg.

A fenti kettősség területünk kül- és belterületi felosztására nézve is szembeűnő: a zöldfelület a belterületen meghatározó épített struktúra öltözéke, míg külterületen az épített-művi elemek a tájban, mint ékkövek jelennek meg.

Zöldfelület gazdálkodási és tervezési ajánlások:

- szabályozni szükséges a szabályozási tervi övezetenként kötelezően betartandó, telekterületenként biztosítandó és hosszútávon fenntartandó minimális zöldfelületi mutatókat, valamint az övezetek részletes zöldfelületi előírásait,
- a helyi jelentőségű értékvédelmi területek speciális zöldfelületi előírásait,
- a helyi jelentőségű természetvédelmi területek, értékek, illetve védett természeti értékek és egyedi tájértékek speciális védelmi, kezelési és zöldfelületi előírásait,
- a helyi jelentőségű településképek speciális zöldfelületi előírásait,
- nem közterületi, de közösségi használatú területek speciális zöldfelületi előírásait,
- közhasználat elől elzárt, de városi jelentőségű zöldfelületek (pl. intézményi területek) speciális zöldfelületi előírásait,
- temető kertek, helyi jelentőségű történeti temető kertek és kegyeleti parkok speciális zöldfelületi előírásait,
- országos és megyei tájképvédelmi területek speciális zöldfelületi ajánlásait,
- az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó erdőterületek speciális zöldfelületi előírásait,
- a két- és háromszintes növénytelepítések rendeleti fogalom meghatározását és építési övezetenkénti kötelező alkalmazási előírásait.

Ajánlott bevezetni

- az egyszintes, kétszintes, háromszintes, valamint a beültetési kötelezettségű terület kötelező növénytelepítési kategóriákat, meghatározva ezek részletes tartalmi követelményeit, alkalmazási eseteit és helyeit,

# A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

---

- a közterületek és közlekedési területek komplex, ezen belül a közterületi zöldfelületek (ki)alakításának, átépítésének, rendezésének, fenntartásának és használatának részletes feltételrendszerét (különösen egymással is összefüggésben: utak, kerékpárutak, parkolók, járdák, zöldsávok és egyéb növényzettel betelepített felületek, vízelvezető vagy – szikkasztó árkok, közüzemi vezetékek és műszaki műtárgyak, hirdető berendezések, fasorok, fásítások, fatelepítések, véderdő/védőzöld sávok és egyéb növénytelepítések, burkolt és fásított közterek, közparkok, közkertek és lakókertek, szobrok, műalkotások, virágtartók, vízarchitektúrák, játszóterek, sportpályák, kijelölt kutya-futtató helyek),
- a város teljes közigazgatási területén történő fakivágási, nyelési és metszési munkálatok, valamint a fakivágásokhoz kötődő fapótlási kötelezettségek részletes helyi feltételrendszerét,
- a telekhatároktól és növények egymástól való telepítési távolságainak előírásait,
- csapadékvíz kezelés-és elhelyezés valamint a termőtalaj (humusz) gazdálkodás részletes előírásait,
- megújuló energiaforrások építményeihez kapcsolódó speciális zöldfelületi, növénytelepítési előírásokat,
- a hirdető berendezésekhez kapcsolódó speciális zöldfelületi, növénytelepítési előírásokat.

## 3.2.1 Városi bevezető utak és városkapuk zöldfelületi ajánlásai

A bevezető utakon természetesen gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató...stb) funkciók jelennek meg, mely telekhasználatok alapjaiban határozzák meg a településképet. A forgalmas bekötő utak meghatározó csomópontjai városkapu szerep betöltésére is hivatottak: a városról és a városképről az első, a legmeghatározóbb benyomást adják az idelátogatók számára - így nem hagyhatjuk figyelmen kívül ezen utak városképi szerepét.

A kereskedelmi és szolgáltató egységek elsődlegesen - érthető módon - a figyelemfelkeltésre törekszenek, hogy mind az anyag-, mind a színhasználat, forma árulkodó legyen, minél jobban felhívja az árura, a szolgáltatásra a figyelmet, minél több parkolóhelyet biztosítva.

A zöldfelületek biztosítása, a fenti negatív folyamatok fékezése és a kedvező összkép elérése érdekében az alábbi javaslatok adhatók a városkapu szerepet betöltő utakra, útszakaszokra:

- egységes, város- és klímaturó fafajokból álló fasorok létesítése,
- a közterület zöldsávja ne mosódjon össze az előkerttel, az előkert teljes hosszában ne funkcionálhasson csak parkolóként,
- amennyiben a magántelek egy része a közterülettel egybe van nyitva, az ne járjon a zöldsáv teljes felszámolásával, annak valós zöldfelületi jellege ilyen esetekben még hangsúlyosabb legyen és gondoskodni kell a gyalogos forgalom átvezetéséről is (a gépjármű behajtók ne legyenek 5 méternél szélesebbek),

# A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

---

- a növényfalak, zöldfalak az egyhangú, üzem- és raktárjellegű épületek településképi megjelenését kedvezően befolyásolhatják, ellensúlyozva a kapcsolódó hirdető felületek megjelenését is,
- az épülethomlokzatok előtti sáv (előkert) önmagában is rendelkezzen az egész telekre vonatkozó zöldfelületi arányszámmal, mivel csak így tud a kötelező zöldfelületi arány a településkép előnyére válni, nem pedig rejtve maradva,
- a bevezető utak városkapu szerepű (már megvalósult vagy a jövőben létesítendő) körforgalmi csomópontjainak zöldfelületi arculati rendezésére programot szükséges indítani – ennek keretében meghatározásra kerülhet az egyes körforgalmak táji és városképi szerepe/tematikája, valamint a megvalósításuk és tartós fenntartásuk pénzügyi forrása.

## 3.2.2 Ajánlások belterületi közterületek zöldfelületeinek kialakítására

Földünk, országunk, városunk klímája átalakulóban van. A szárazodási folyamat mellett a felmelegedés általános „városi hősziget” jelenséggel, zöldfelületeink növényzete számára egészen szélsőséges termőhelyi viszonyokat és életfeltételeket eredményez. Ezen viszonyok között a hagyományosan (80-100 éve) alkalmazott növényfajaink és fajtáink némelyike számára már nem megfelelőek az életfeltételek.

Célunk az utcák, terek, teresedések és térfüzérek zöldfelületeinek összefüggő, egységes, egy rendszerben történő kialakítása - a közlekedési, közmű, csapadékvíz elhelyezési feladatokkal összehangoltan. Elengedhetetlen építések és telekalakítások során a közterületi zöldfelületek kialakításának komplex tervezése –összehangoltan az út- és közművesítési tervekkel.

A hősziget-hatás csökkentése megfelelő árnyékolás technikák alkalmazásával elérhető, amelyben a növények esztétikus megoldást kínálnak a klímabefolyásoló hatásuk mellett.

A közparkok funkcióját tekintve fontos szerepe van a kerületi lakosok komfortérzésében, a pihenés fontos helyszínei. Törekedni kell arra, hogy a parkok aktív zöldfelülettel rendelkezzenek.

A közparkok esetében a víz megjelenítése is jó irány lehet, a vízfelületeknek jó klimatikus hatásai vannak a száraz, porral teli levegőre a városban.

## A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

---

Hosszútávon ajánlott a Duna bekapcsolása a zöldfolyosó rendszerbe. Javasolt a Duna menti parti sávot parkosítani, és így a vízfelületet, vizet is bekapcsolni a közparkos rendszerbe.

A zöldfelületeknek, fasoroknak egyenrangúságot kell biztosítani a közlekedési, közmű és elektromos hálózati létesítmények mellett. Zöldfelületeink, fásításaink létfontosságúak: megszűnésük, telepítésük ellehetetlenülése a jóllétünket alapjaiban veszélyezteti!

Közterületeink növényalkalmazására különös gondot kell fordítanunk. A klimatikus és termőhelyi szempontok mellett nem mehetünk el szó nélkül a zöldfelületek használata mellett sem: növénytelepítéseinknek taposástűrőnek és vandálbiztosnak is kell lenni.

A tervezések során a vertikális kertek alkalmazása is javasolt. Új épületek esetében a zöldtető és zöldfalak használata vizuálisan és klímavédelmi szempontból is támogatott. (Jó példa erre a Bikás park metrófeljáró extenzív zöldtetője, amely egy egyébként óriási nagy burkolt felület lett volna, amely a parkból „kilógna”, így viszont olyan, mintha a „zöld szőnyeget” megemelték volna azon a területen.)



# A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

## 3.2.3 Ajánlások a városi utcafásításokra, és meglévő fasorok kezelésére, kiöregedett fasorok cseréjére

A szabályozási terv szerinti útkeresztmetszelvevények minden esetben rendelkezzenek a fasor helyének biztosításáról.

A fasorok telepítésének megvalósítására eszközrendszerrel kell kidolgozni. A fasorok, utca és térfásítások a városi környezetben nélkülözhetetlenek: utcáinkat, épületeinket öltöztetik és árnyékot biztosítanak. Emellett klimatikus kondicionáló hatásuk van, vagyis kiegyensúlyozzák az időjárási szélsőségeket, melyek az intenzíven beépített környezetben hatványozottan jelentkeznek (például „városi hősziget” jelenség).



Feneketlen tavi sétány



BME sétány

## 3.3 Közlekedési területek általános jellemzői és ajánlásai

### 3.3.1 Utcák és terek:

Az utcák, terek alapfunkciója a közlekedés, a szabad és biztonságos eljutás az egyik helyről a másikra eltérő közlekedési módokon, gyalogosan vagy járművek segítségével. A közterületek szolgálnak megközelíteni az onnan nyíló egyes ingatlanokat is. A közterületeknek e mellett fontos szabadidős és egyéb - egyéni és közösségi - szerepe van. Például az emberek találkozási pontja, vagy a szabadidő eltöltési helyszíne is lehet. Fontos a közlekedés szabályos és biztonságos lebonyolódása mellett az utcán való kellemes emberi közérzet, amelyet az egységes, arányos és harmonikus utcakép tud elősegíteni. Ehhez hozzátartozik – mind az egyes közúti alkotóelemek - útburkolat, járdaburkolat, vízelvezetési elem, zöldfelület - egymáshoz viszonyított arányossága, mint pedig az egyes elemek önmagukban való, a teljes utca menti - vagy akár egész településrészre vonatkozó - homogenitása. Kerülni kell az egyes ingatlanok előtt az egyedi, a teljes utcakép egységét figyelmen kívül hagyó, diszharmóniát keltő megoldásokat. A helyes arányoknak az adott településrész karakteréhez és adottságaihoz, utca jellemző szabályozási szélességéhez, a szükséges helyi funkcionális igényekhez, a környező épületek megjelenéséhez is alkalmazkodniuk kell. (Pl. belvárosban jobban dominálhat a gyalogos felület, mint egy külső, gyéren lakott városrészben.) Törekedni kell a négy fő utcai alkotóelem - útburkolat , árok, zöldterület , gyalogosfelület - arányos megosztására, ezzel általános rendezett képet nyújtva az úthasználóknak.

### 3.3.2 Útburkolatok:

Egy adott utca járműközlekedést szolgáló útburkolatai legyenek homogének, egységesen aszfalt vagy térkő burkolatúak. Burkolatváltási helyek mindig csak feltétlen szükséges esetben és optikailag is indokolható helyen - pl. közúti csomópontokban, keresztmetszet váltásoknál, forgalomcsillapítási helyeken lehetségesek.

Lakóutcák forgalomcsillapítása robosztus fémelemek, vagy "aszfaltombok" helyett igényes kő- vagy műkő szintemeléssel legyenek kiépítve, anyagát az általános utcaképhez illesztve. Utak szegély nélkül, van végig azonos típusú előregyártott szegélyelemekkel alakítandóak ki.

Kerülni kell az egyes szegélykialakítási módok utcán belüli többszöri változtatását.

### 3.3.3 Járdaburkolatok:

A járdafelületek egy adott utcaszakaszon alkossanak egységes homogén felületet. Az egyes magáningatlanok előtti eltérő, ötletszerű megjelenések rendezetlen képet nyújtanak, a teljes utcaképre romboló hatásúak. Egy utca járdája legyen teljes hosszon - és lehetőleg szimmetrikusan mindkét oldalon - egységes anyagú, színű és mintázatú, betonkő vagy aszfalt burkolattal. Az egyes megjelenési formák ne váltakozzanak utcán belül, ne egy-egy

# A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

---

magáningatlanhoz igazodjanak, hanem a teljes utcaképhez. Nem lehet a cél továbbá az sem, hogy kirívó, túlmintázott, "tájidegen" közterületi burkolatok domináljanak és vonják el a figyelmet.

Egy burkolat akkor esztétikus, ha harmonikusan illeszkedik az épített tájba és simul a környezetébe, nem akarja túlerőltetni, túlhangsúlyozni önmagát. A járdák vonalvezetése, szélessége, lejtése se váltakozzon indokolatlanul az egyes telkek előtt. A lépcsőzést, rámpás kialakítást közterületen általában – rendkívüli kötöttségek kivételével - szintén kerülni kell.

## 3.3.4 Vízvezetési elemek:

A település belső, illetve főútvonalak melletti részén, ahol zárt vízvezetés került kiépítésre, egységes, ritmikusan ismétlődő és szimmetrikus elrendezésű, víznyelőrácsok jelenjenek meg.

A város területének egy részén a vízvezetés nyílt árkokkal megoldott. Az árkok lehetőleg földanyagúak legyenek és kerüljenek füvesítésre. Gyeprácsos beton burkolatok nem javasoltak, mert beton felületük rontja az közterületi összhatást, továbbá a szürke betonfelületek közötti gyomosodás, vagy földkimosódás kedvezőtlen.

## 3.3.5 Zöldsávok:

Zöldfelületet képeznek jellemzően a nyílt árok és útburkolat közötti (- földpadka), továbbá az árok és járda közötti felületek. A zöldsávon belül helyet kell biztosítani fásításnak, illetve - ha föld alatt nem elhelyezhető - akkor közműoszlopoknak is. Törekedni kell az úttal párhuzamos fásításra, az árok és a járda közti zöldsávban elhelyezve.

## 3.3.6 Egyéb utcaelemek:

*Kapubehajtók:* Az anyagban, színben, mintázatban és méretben egymástól különböző - eltérő állapotú és színvonalú, vagy éppenséggel vadonatúj, de egymást "túlkiabáló", harsányságot keltő - utcai kapubehajtók torz karaktert adnak az utcának, és rontják az általános utcaképet.

Az elmúlt évtizedekben - a járdákhoz hasonlóan - a kapubehajtók terén is - sok helyen az egységes szemléletet nélkülöző, spontán megoldások születtek az egyes ingatlanok előtti közterületeken. Az utca arculata szempontjából általában nem igény, hogy a kapubehajtó felülete domináljon, az egyedi kirívóság helyett sokkal inkább kell a hangsúlyt az egységességére és összhangra helyezni. Egy adott utcában - vagy akár egy tágabb településrészben - a kapubehajtók megjelenése legyen összehangolt, azonos szélességű és burkolatú. Ideális megoldás pl. egy egységes szürke, vagy antracit színű térkő kapubehajtó egy utcában, de elképzelhető mindenütt egységes aszfalt kialakítás is.

# A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

*Kerítések:* A kerítések megjelenése a településképet, utcaképet jelentősen befolyásolja. Amellett, hogy a takarás funkcióját is betölti, a túl magas kerítés építésével az épületünk elveszíti a településsel, az utcával a kapcsolatot. Ennek kiküszöbölésére áttört, növényzettel kombinált kerítés létesítése javasolt, a közterület felől a tömör lábazat magassága max. 0,6m legyen, a teljesen tömör szakaszok ne legyenek szélesebbek 1,0 m-nél.

Mivel a kerítésnek zaj- és porfelfogó funkciója is van, ezért a forgalmas utak mentén külön figyelmet kell fordítani a kialakításra – ezen esetekben létesíthetünk tömör jellegű kerítést legfeljebb 1,5 m magasságig, ha felette min. 50%-ban áttört kialakítást kap.

A közterületi kerítéseink ne legyenek 2,0 m-nél magasabbak. Az építési telek közötti kerítés legfeljebb 2,0 m legyen és ne legyen tömör annak érdekében, hogy összefüggő zöldfelület alakulhasson ki a tömbbelsőben.

*Kerékpáros felületek:* A kerékpáros felületek - a közlekedési mód intenzív terjedésével - egyre gyakrabban válnak a utcák jellegzetes elemeivé, és joggal hódítanak el felületet az utcák területéből. A kerékpárosok felülete vagy a közúti útburkolathoz integrálandó - jellemzően belvárosi környezetben, vagy pedig önálló elemként jelenítendő meg - tipikusan a külvárosi részeken. Önálló elemként burkolatuk legyen elkülönült, de önmagában homogén felület. Önálló kerékpárút burkolataként elsősorban az egységes aszfalt felület ajánlott.



Infopark közterei



Kopaszi gát

## A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

---

*Parkoló felületek:* A közterületeknek nem tekintjük alapelemének a parkoló felületet. A parkolási felület a közterületnek egy speciális - de nem általános - eleme. Ezen elem nem minden közterületen biztosítható, és ahol igen, ott is csak korlátozott és rendezett formában. A közterületek mérete korlátos - a járműparkolás dinamikusan növekvő igényeihez nem igazítható. Ezen túlmenően a torlódó parkoló járművek esztétikailag is kedvezőtlenek. Arculati szempontból is cél, hogy a parkolás minél inkább az egyes ingatlanokon belül legyen megoldott, a nagy forgalomvonzású helyeken pedig külön mélygarázsokban.

A parkoló felületek útburkolattól eltérő megjelenési formája - a funkcióval összhangban - kedvező hatású. Ez lehet természetes kő, vagy betonkő térburkolat alkalmazása is.

*Burkolati közműfedlapok:* A közműfedlapok is részei az utcaképnek, azok legyenek utcán belül azonos megjelenésűek, korlátozott számú típus alkalmazásával. Az aknafedlapok vagy a burkolattal azonos anyaggal borítva, vagy pedig egységesített fém (öntöttvas) fedlappal ellátottak lehetnek.

*Közművezetékek:* Közművezetékeket törekedni kell föld alatt vezetni. Ahol ez nem megoldható, a vezetékeknek optikailag követni kell az utca vonalát. Törekedni kell az oszlopok zöldsávban való elhelyezésére, a fásítás zavarása nélkül, ritmikus kiosztással. A közműlégvezetékek egymással és a közúttal való keresztezését minimalizálni szükséges.

## 3.4 Cégek, reklámhordozók

A kereskedelmi, szolgáltató szektor reklámfelületei nem csupán a hirdetés tartalmával, de az utcáink megjelenésével is szoros összefüggésben vannak.

Az erre vonatkozó irányelvek az alábbiak:

- a figyelemfelhívó reklámberendezések, ne bontsák meg egy épület homlokzatának összhangját, a városképet. Reklámberendezések összhangban kell, hogy legyenek az épület architektúrájával, színezésével, a közterület (utca, tér) jellegével, közterületi bútorokkal és köztárgyaival.
- reklámberendezések elsődlegesen a portálszerkezeten belül helyezhetők el, törekedni kell az épülethomlokzathoz illeszkedő megjelenésre,
- a meglévő homlokzati architektúra figyelembe vételével, a homlokzat színvilágához illeszkedő színek alkalmazandóak, az élénk színek kerülendők,
- kerülendő a táblaszerű, címfestett reklámfelirat, helyette a dobozolt betűs felirat használata javasolt,
- tilos reklámberendezést elhelyezni zöldfelületeken, növényzeten, emlékműveken, szobrokon, telefonfülkén, közműberendezéseken, utcai berendezési tárgyon, villanyoszlop felületén, ereszcsonton, játszótérek berendezéseiben, kutyafuttatók berendezéseiben, kerítésen, telekhatáron vagy telken felállított módon,
- reklámberendezés nem létesíthető egészségre káros kivitelben. Villódzó, káprázást okozó vagy futó fényű világítás nem alkalmazható, illetve kerülni kell a hideg fényt is.
- tilos olyan fényreklámtáblát alkalmazni, amely digitális kijelzőjén a futó fényreklám állandó jelleggel nyitvatartási időben és/vagy nyitvatartási időn túl egyfolytában váltakozik,
- nem létesíthető olyan fényreklám, amely a megkülönböztető fényjelzéseket használó gépjárművek fényével (kék, kék-vörös, sárga), valamint közlekedési lámpák fényeivel (vörös, sárga, zöld) megegyező színű,
- nem javasolt olyan reklám, mely reklámújságszerűen a reklámberendezések teljes felületét kitöltve mutatja be egy vállalkozás teljes áru kínálatát.

A reklámozási tevékenységek másik nagy csoportját azon hirdető-berendezések elhelyezése adja, melyek nem a helyben folytatott tevékenységek reklámozását szolgálják. Itt a város egységes megjelenést követel meg. Ezen esetekben a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendeletben foglaltak a mérvadóak.

## 3.5 Sajátos építményfajtákra vonatkozó elvek

Általános elvek:

A közművezetékek a közüzemi csatlakozási pontjáig csak a terepszint alatt helyezhetők el, beleértve az elektromos ellátás és a hírközlés vezetékeit is. A kerület közterületein a nem használt közművezetékeket átépítésük esetén el kell távolítani.

A kerület közterületein és épület közterületre néző homlokzatán új felszín feletti kábel csatlakozó szekrény nem helyezhető el.

A kerület területén műanyag közmű szekrény nem helyezhető el.

A kerület teljes területen bármely építményt úgy kell kialakítani, hogy az a térfigyelő rendszer működését ne korlátozza.

Egyéb műszaki berendezések településképi illeszkedésének elvei:

Gépi technológiájú parkoló-berendezés csak az épület vízszintes vetületén belül helyezhető el.

Égéstermék elvezető csövek, parapet konvektorok:

Kerülni kell az égéstermék elvezetéséhez szükséges műszaki berendezések épületen kívüli, homlokzatokon megjelenő kialakítását, ezek kialakítását az épületen belül kell megoldani.

Parabola/ antenna/ hírközlő berendezés:

Nem védett épület közterületről látható homlokzatán ezek a berendezések csak takartan helyezhetők el, kábeleik a homlokzaton és a lépcsőházban nem helyezhetők el.

Hírközlő berendezések hordozására szolgáló, tartó szerkezeteket csak a településképi szempontból nem kiemelt területen lehet elhelyezni, azok színezése legyen egyszínű.

# A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

---

Megújuló energia előállítására szolgáló állomás (napkollektor, napelem, törpe szélérőmű/ szélgenerátor):

A kerület nagy hangsúlyt fektet a környezet védelmére, ezért támogatja a megújuló energia előállítására szolgáló állomások létesítésének lehetőségét. Közös érdekünk, hogy ezek a műszaki berendezések az épületek építészeti kialakításával összhangban készüljenek, így telepítésük, anyaghasználatuk, színválasztásuk igazodjon a fogadó épület struktúrájához.

A megújuló energiaforrások közül a legstabilabb és ingyenes energiaforrásunk a napenergia, melynek széleskörű felhasználási lehetőségei vannak.

A vákuumcsöves napkollektor és a síkkollektor mellett ma már elérhető a termodinamikus szolár rendszer is, mely akár az oldalfalra is szerelhető anélkül, hogy teljesítménye csökkenne.

A hagyományos, táblás napelemek mellett napjainkban lehetséges egy esztétikusabb, a tetőfedést helyettesítő megoldás, az ún. napelemes cserép alkalmazása.

A tetőfedést helyettesítő napelemes megoldások alkalmazásával nem változik meg a tetőszerkezet, így azok építészeti és esztétikai szempontból kedvezőbb megjelenésűek.

A táblás napelemeket és napkollektorokat telepítéskor magastetős épület esetén a tető lejtésével párhuzamosan kell elhelyezni úgy, hogy a tető szélein, gerincén ne lógjon túl. Több elemből álló egységeket a párkány vonala mentén sorolva, vagy kompakt felület kialakításával az épület építészeti megjelenéséhez igazodva javasolt elhelyezni.

Napelemes cserép a tető teljes felületén alkalmazható, törekedni kell annak kompakt elhelyezésére.

Helyi védett épületen a napelemes cserép alkalmazása javasolt.

Lapos tetős épületek esetében a megfelelő beesési szög biztosításához tartó szerkezet kialakítása szükséges, ennek telepítésekor törekedni kell rá, hogy a telepítés közterületről lehetőség szerint ne látszódjon.

Lámpák/ díszkivilágítás/ közterületi kamerák:

Épületek díszkivilágítása és világító reklám a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatja, káprázást az utcákon és sétányokon nem okozhat.



# A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások 3

---

ATM / Pénzkiadó automata:

Pénzkiadó automata szabadon álló módon nem, csak portálszerkezetbe építve helyezhető el.

Klímaberendezés és klíma-berendezések kültéri egysége:

Meglévő épületeken csak az épület megjelenéséhez illeszkedve, közterületről nem láthatóan helyezhető el és a kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az közterületre vagy szomszéd telekre nem folyhat át.

## 4.1 A Duna és közvetlen partja

A Duna - parti panoráma megőrzése, hangsúlyozása érdekében a part menti közterületeken csak korlátozott számú építmény helyezhető el.

Az épületek kialakításánál javasolt a kompaktság – integrált illemhelyekkel, gépészettel, raktározással, bútorzattal, árnyékolókkal.

Az egységes vizuális megjelenés céljából a köztéri elemek és a feliratok minimalizálására kell törekedni.

A parton reklámot elhelyezni nem lehet.

A Duna-parton lévő középületek számára a közterülettel, a parti látvánnyal kapcsolatot kezdeményező működése javasolt.

Közterületek kialakítására vonatkozó általános ajánlások:

A parti sáv gyalogos-és kerékpáros használatát erősíteni kell, a funkciók elkülönítésének lehetőségét is biztosítva.

Törekedni kell az önálló berendezési tárgyak számának csökkentésére, a funkciók integrálására.

Környezetével, hagyományaival és saját elemeivel is összehangolt elemkészletet kell használni.

A térburkolat, illetve köztárgyak kialakításánál alkalmazni kell a könnyen karbantartható vagy cserélhető, rongálás biztos megoldásokat.

A Duna-parti területek belső zónához tartozó szakaszainak ajánlásai:

Világörökségi területhez méltó közterületek kialakítása, gyalogos, kerékpáros kapcsolatok erősítésével.

A belvárosi Duna-part területén kiemelkedően fontos az épített örökség tisztelete - a közterületek az épített örökséget kiemelő módon, de azzal nem konkurálva, visszafogott arculattal kerüljenek kialakításra.

Javasolt a közterületek elegáns, a városi közeghez igazodó, de a világörökség épített örökségének érvényesülését elősegítő kialakítása.

A belvároshoz kapcsolódó, parti közterületek történelmi előzményeken alapuló, hagyományokat követő módon kerüljenek kialakításra.

A belső zónán belül egységes közterületi arculatot kell kialakítani, az egyedi elemek használatának mellőzésével.

Közterületek megújításánál a meglévő, közelmúltban megújult, valamint a védett, értékes környezeti elemekhez csatlakozni szükséges.

Klasszikus, geometrikusan formált, városias utcabútorok, burkolatok használata ajánlott.

Mind a burkolatok, mind a köztéri elemek tekintetében javasolt az elegáns, egységes színvilág.

A növényzet kevésbé dominál az épített környezethez képest, de városökológiai szempontból kiemelt jelentőséget képvisel, ezért a meglévő zöldfelületek minőségjavítása elengedhetetlen, növelésük ajánlott.

Átmeneti zóna (észak/dél)

Közterületek megújításánál ajánlott a mögöttes területekhez igazodó funkcionális, funkcióbővítő kialakítás, szabadidős-rekreációs funkciók erősítése.

Modern, városias utcabútorok, burkolatok használata javasolt.

Ajánlott az egyszerű formálás és felületképzés.

Az árvízzel veszélyeztetett területeken árvízűrő utcabútorokat, burkolatokat kell használni.

A természetes anyagok mellett megengedettek a mesterséges anyagok is.

Kis felületeken élénk, egymással harmonizáló színek is megengedettek.

A burkolatok és a növényzet szerepe kiegyensúlyozott legyen. A növényzet ugyanúgy hangsúlyos, mint az épített környezet, kiemelt jelentőségű a város ökológiája szempontjából. Esetenként célja a figyelemelterelés, takarás, a kedvezőtlen látványelemek ellensúlyozása (pl.: ipari létesítmények), valamint az árnyékolás, kondicionálás.

## 4.2 Nagyvárosias, zártudvaros beépítés

### Épület

- a rendkívül magas szintterületi mutató miatt az épületek bővítése nem támogatott, a meglévő épület szintszámának növelése kedvezőtlen megoldás,
- az utólagos hőszigetelés azokon az épületeken támogatható, ahol nincs jellegzetes homlokzati elem – azokon az épületeken, melyeken egyedi építészeti stílusjegyek találhatóak, a felújítás során azok megtartandók, felújítandók,
- javasolt az épületek nyílászáróinak és tetőszerkezetének utólagos hőszigetelése – védett épületek esetén a nyílászárók kialakításának a módja, színe, anyaga egységesen a teljes épületben megegyező kell, legyen az eredeti nyílászáró, nyílásrendű, nyílásméretű nyílászáróval,
- felújítás során a homlokzaton új nyílás kialakítása nem javasolt,
- Az erkély és loggia fontos vertikális elem, ezért átalakításuk, beépítésük nem támogatható, előtető nem létesíthető. Rácsok, redőnyök, napellenzők épületenként csak egységesen valósíthatók meg. Az eredeti korlát jellege, átláthatósága, színe nem változtatható, takarása átlátást gátló elemekkel nem javasolható.
- épületgépészeti elemek homlokzaton történő elhelyezése nem támogatott.

Az épületgépészeti elemek körében leggyakrabban a szellőzőrendszerek rekonstrukciója, a légkondicionáló berendezések egységeinek megjelenése, a riasztó, televízió kábel, telefon, kaputelefon-hálózat korszerűsítése jelenik meg. A gépészet külső elemeinek spontán megjelenése a tervezés hiánya esetén rontja a városképet, ezért azok kizárólag épületen belül helyezhetők el.

A légkondicionáló kültéri egységének elhelyezése csak erkélyen vagy loggian, takartan megengedett.

Gépkocsik elhelyezésére szolgáló parkolók kialakítása a felszínen, a zöldterület rovására nem támogatott. Egyedi garázsépületek építése nem javasolt.

## 4.3 Nagyvárosias, keretes beépítés

### Épület

- a rendkívül magas szintterületi mutató miatt az épületek bővítése nem támogatott, a meglévő épület szintszámának növelése kizárólag indokolt, speciális esetben lehetséges,
- az utólagos hőszigetelés azokon az épületeken támogatható, ahol nincs jellegzetes homlokzati elem – azokon az épületeken, melyeken egyedi építészeti stílusjegyek találhatók, a felújítás során azok megtartandók, felújítandók,
- javasolt az épületek nyílászáróinak és tetőszerkezetének utólagos hőszigetelése – védett épületek esetén a nyílászárók kialakításának a módja, színe, anyaga egységesen a teljes épületben megegyező kell, legyen az eredeti nyílásosztatú, nyílásrendű, nyílásméretű nyílászáróval,
- felújítás során a homlokzaton új nyílás kialakítása nem javasolt,
- Az erkély és loggia fontos vertikális elem, ezért átalakításuk, beépítésük nem támogatható, előtető nem létesíthető. Rácsok, redőnyök, napellenzők épületenként csak egységesen valósíthatók meg. Az eredeti korlát jellege, átláthatósága, színe nem változtatható, takarása átlátást gátló elemekkel nem javasolható.
- épületgépészeti elemek homlokzaton történő elhelyezése nem támogatott.

Az épületgépészeti elemek körében leggyakrabban a szellőzőrendszerek rekonstrukciója, a légkondicionáló berendezések egységeinek megjelenése, a riasztó, televízió kábel, telefon, kaputelefon-hálózat korszerűsítése jelenik meg. A gépészet külső elemeinek spontán megjelenése a tervezés hiánya esetén rontja a városképet, ezért azok kizárólag épületen belül helyezhetők el.

A légkondicionáló kültéri egységének elhelyezése csak erkélyen vagy loggian, takartan megengedett.

Gépkocsik elhelyezésére szolgáló parkolók kialakítása a felszínen, a zöldterület rovására nem támogatott. Egyedi garázsépületek építése nem javasolt.

A tömbbelsőben meglévő zöldfelület kiemelt jelentőséggel bír, területének csökkentése nem megengedett.

## 4.4 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú karakter

### Épület

- a karakter területén lévő kis lakások alapterületi bővítése a szomszédos lakások összenyitásával képzelhető el, mivel a meglévő épületek alapterületi bővítése vagy a meglévő épület szintszámának növelés kedvezőtlen megoldás,
- az utólagos hőszigetelés azokon az épületeken támogatható, ahol nincs jellegzetes homlokzati elem – azokon az épületeken, melyeken egyedi építészeti stílusjegyek találhatók, a felújítás során azok megtartandók, felújítandók,
- javasolt az épületek nyílászáróinak és tetőszerkezetének utólagos hőszigetelése – védett épületek esetén a nyílászárók kialakításának a módja, színe, anyaga egységesen a teljes épületben megegyező kell legyen az eredeti nyílásosztatú, nyílásrendű, nyílásméretű nyílászáróval,
- felújítás során a homlokzaton új nyílás kialakítása nem javasolt,
- Az erkély és loggia fontos vertikális elem, ezért átalakításuk, beépítésük nem támogatható, előtető nem létesíthető. Rácsok, redőnyök, napellenzők épületenként csak egységesen valósíthatók meg. Az eredeti korlát jellege, átláthatósága, színe nem változtatható, takarása átlátást gátló elemekkel nem javasolható.
- épületgépészeti elemek homlokzaton történő elhelyezése egységesen történhet.

Az épületgépészeti elemek körében leggyakrabban a szellőzőrendszerek rekonstrukciója, a légkondicionáló berendezések egységeinek megjelenése, a riasztó, televízió kábel, telefon, kaputelefon-hálózat korszerűsítése jelenik meg. A gépészet külső elemeinek spontán megjelenése a tervezés hiánya esetén rontja a városképet, ezért azok kizárólag épületen belül helyezhetők el.

A légkondicionáló kültéri egységének elhelyezése megengedett, elsősorban erkélyen és loggian takartan, másodsorban egységesen, kizárólag azonos módon függőleges oszlopban.

Gépkocsik elhelyezésére szolgáló parkolók kialakítása a felszínen, a zöldterület rovására nem támogatott. Egyedi garázsépületek építése nem javasolt.

## 4.5 Lakótelepi karakter ajánlásai

### Közterület

- közterületi burkolatok, utcabútorok, lámpatestek egységes tervek alapján készültek, így azok cseréje, felújítása is csak egységes koncepció alapján történhet
- lakótelepeink 25-45 éves tömbházas lakóterületek, koruk miatt időszerű a közterület rekonstrukció/rehabilitáció; ebben feltárandó értékek rejlenek (pl. közösségszervező közterület rekonstrukció: tervezés-megvalósítás-fenntartás és legfőképp a használat szakaszaiban), mely által előbb, kondicionáló és rekreációs hatásaiban jóval erősebb zöldfelületek jöhetnek létre
- a közterületi zöldfelületek kialakításánál mérlegelni javasolt a jelleg/hangulat megteremtése vagy megőrzése érdekében az egy-, két-, vagy háromszintes növényállomány telepítését

### Telekhasználat

- a beépítés itt is kialakultnak tekinthető, az épületek és a közterületek egyaránt ezek arányát szigorúan megszabó tervek alapján készültek, így új épület elhelyezése, a meglévők bővítése nem kívánatos

### Épület

- épület-felújítás esetén törekedni kell az egységes megjelenés megtartására,
- A felújításoktól függetlenül is gyakran megjelenő, homlokzat átalakítást eredményező látványelem az erkélyek, loggiák átalakítása, befedése, rácsok, előtetők, redőnyök, napellenzők felszerelése. Mivel az erkély és loggia fontos vertikális elem, ezért átalakításuk, beépítésük nem támogatható, előtető nem létesíthető. Rácsok, redőnyök, napellenzők épületenként csak egységesen valósíthatók meg. Az eredeti korlát jellege, átláthatósága, színe nem változtatható, takarása átlátást gátló elemekkel nem javasolható.
- épületgépészeti elemek homlokzaton történő elhelyezése egységesen történhet.

Az épületgépészeti elemek körében leggyakrabban a szellőzőrendszerek rekonstrukciója, a légkondicionáló berendezések egységeinek megjelenése, a riasztó, televízió kábel, telefon, kaputelefon-hálózat korszerűsítése jelenik meg. A gépészet külső elemeinek spontán megjelenése a tervezés hiánya esetén rontja a városképet, ezért azok kizárólag épületen belül helyezhetők el.

A légkondicionáló kültéri egységének elhelyezése megengedett, elsősorban erkélyen és loggian takartan, másodsorban egységesen, kizárólag azonos módon függőleges oszlopban.

E karakteren belül általánosan a zöldfelületek megőrzése, fejlesztése céljából fontos megállapítani, hogy alapvetően egy magas zöldfelületi aránnyal rendelkező karakterről van szó, ahol településképi szempontból is elsődleges e felületek megőrzése. A területen a legnagyobb konfliktust a parkolási igény jelenti. A zöldfelületek, a településkép és egyáltalán e településrészek élhetősége szempontjából a parkolást szükséges rendezni, a valós igényekhez, az épületekben lakók igényeihez igazítani. A gépkocsik elhelyezésére szolgáló parkolók kapacitásának növelése dombgarázs, parkoló lemez kialakításával vagy földalatti elhelyezéssel javasolható.

Javasolt a nem helyben lakók számára a parkolóhelyek használatának korlátozása ahhoz, hogy rehabilitálhatók legyenek a zöldfelületek annak érdekében, hogy a lakók számára használhatóbbak legyenek és így a szabadidő eltöltést megfelelően szolgálhassák.

Fontos, hogy a településrész szempontjából meghatározó szerepű közterület és a hozzá kapcsolódó intézmények, kereskedelmi létesítmények megújítása összehangoltan, együttesen történjen.



Tétényi úti lakótelep



Gazdagréti lakótelep



## 4.6 Lakóparkok

### Beépítés, telepítés

- napjaink lakópark építészetének általános problémája, hogy az új létesítmények nem illeszkednek környezetükhöz – részben a beépítés sűrűségéből, részben a tömegformálás, részben az elzárkózás vágya miatt. A városi környezetbe történő illeszkedés céljából javasolt a szomszédos beépítettség figyelembe vétele.
- a telepítés legyen szellős, az épületek közti légtér arány kedvezőbb.

### Épület

- a tömegformálás egyszerűsége törekedjen,
- a letisztult tömegformálás a homlokzati struktúrában is mutakozzon meg,
- a hosszú épülettömeget vertikálisan tagolni kell.
- Utólagos lefedések, pergolák nem javasoltak, ezeket a tervezés során egységesen kell megtervezni, illetve megvalósítani.
- Az erkély, loggia és a terasz fontos látványelem, ezért átalakításuk, beépítésük nem támogatott. Rácsok, redőnyök, napellenzők épületenként csak egységesen valósíthatók meg. Az eredeti korlát jellege, átláthatósága, színe nem változtatható, takarása átlátást gátló elemekkel nem javasolható, épületgépészeti elemek homlokzaton történő elhelyezése egységesen történhet.

A légkondicionáló kültéri egységének elhelyezése új építésű lakópark esetén nem megengedett – az épületen belüli kialakítást a tervezés során kell biztosítani -, meglévő lakópark esetén elsősorban erkélyen és loggian takartan, másodsorban egységesen, kizárólag azonos módon függőleges oszlopban lehet a klíma kültéri egységét elhelyezni.

A lakóparkban létesítendő zöldfelületek kialakításánál fontos, hogy az épületek között használható kertfelületek alakuljanak ki – a zöldfelület növelése, egységes, összefüggő területen történő kialakítása városképi szempontból is szükséges.

Parkolók kialakítása csak az épületben vagy terepszint alatt javasolt, a felszíni gépjármű elhelyezés nem támogatott. A terepszint alatti mélygarázs területét vagy az afeletti tetőkert földréteg vastagságát úgy kell meghatározni, hogy a telek területén teljes értékű zöldfelület is kialakulhasson.

## 4.7 Tisztviselőtelep

Az épületegyüttes fővárosi helyi védettségű a Budapest főváros építészeti örökségének főváros építészeti örökségének helyi védelméről szóló 37/2013. (V.10.) Főv. Kgy. Rendelet alapján.

A területen fejlesztési lehetőség nem javasolt, új épület létrehozása nem megengedett. Az előkertben és a hátsókertben található számtalan melléképület tovább nem bővíthető, illetve a cél lehetőség szerint az eredeti állapot visszaállítása. Mivel a gyenge minőségű, változatos anyaghasználatú beépítés rontja a harmonikus utcaképet, ezért további előtetők, teraszok, pergolák építése nem támogatható.

Egyedül a földszintes épületek tetőszintjét lehet beépíteni, a két- és háromszintes épületek szintszáma és beépítési mutatója nem változik. A földszintes épületek tetősíkja alapvetően megtartandó, két kivétellel

- oromfal kialakítása esetén 10 cm-el megemelhető a tetősík a hőszigetelés és az átszellőztetett légrés miatt,
- a hátsó udvari oldalra tetőfelépítmény helyezhető el, szabályozott módon.

A meglévő földszintes épületek több mint felét már tetőtérrel beépítették, így a maradék kb. 96 db épület tetőtere nem eredményez nagymértékű intenzitásváltozást a telepen.

A nyílászárók cseréje során a nyílászárók kialakításának módja, színe, anyaga az eredetivel megegyező osztatú, nyílásrendű és nyílásméretű kell, legyen.

Az épület felújítások során új nyílás nem létesíthető, a meglévő nyílás nem bővíthető, mert jelentősen megváltoztatja a homlokzati arányokat.

Az árnyékolást a spaletták felújításával kell megoldani.

Anyaghasználat, színezés

- Homlokzatképzés: homlokzatkakolat, színe: (NCS színkód – S 0510-Y –világos törtfehér)
- Homlokzati vakolatdíszek: színe: (NCS színkód – S 0500-N – világos fehér)
- Lábazat: lábazati vakolat, színe: (NCS színkód – S 1515-Y – világos drapp)
- Nyílászárók: fa nyílászárók, színe: fehér (RAL 9010), üvegezés: víztiszta
- Tetősíkban lévő ablakok 78/140, fa ablak

- Tetőhéjazat: mázolatlan, hornyolt cserépfedés, színe vörös
- Tető, oromfal fémlemez fedés: horganylemez/patinázott horganylemez, színe: szürke
- Eresz: faburkolat, színe: zöld (RAL 6002)
- Zsalugáter: fa zsalugáterek, színe: zöld (RAL 6002)
- Kémény: kisméretű tégl
- Korlát: Biztonsági fóliával ellátott üveg korlát, fa fogódzó (fehér színben)

A meglévő zöldfelület és az utcai fasorok fejlesztésre szorulnak.

## **Magánkertek**

Javasolt a kiöregedett faállomány fokozatos cseréje, az ápolt-öntözött kertek összefüggő hálózatának a megőrzése.

Szükséges az elő és hátsókertekben egyaránt az indokolatlanul burkolt, sufnikkal és egyéb módon a zöldfelületi használatból elvont kertrészek felszabadítása, újra kertesítése.

## **Közpark**

Az Abádi tér közparkja megőrzendő. A faállomány felújítására ütemterv készítése javasolt, figyelembe véve az egyes meglévő növények korát, egészségi állapotát és esztétikai értékét.

## 4.8 Kertvárosi lakóterület

### Telepítés, tájolás

Új épület, vagy a bővítés telepítésekor a környezethez illeszkedő módon, az előkert megtartása/továbbviitele javasolt. Az indokolatlanul nagy mértékben visszahúzott telepítés nem javasolt.

Nem sík terepadottságoknál a nagymértékű feltöltés, vagy beharapás nem alkalmazható – a szintek illesztésével, eltolásával lehet igazodni a meglévő terephez és a környező épületekhez.

Telken belül az épület elhelyezésekor fontos szempont, hogy minél nagyobb összefüggő és jól hasznosítható kertterület maradjon.

### Épület

Új beépítés esetén a meglévő épületekhez való illeszkedésre kell törekedni – a túl magas vagy túl alacsony épületek zavaros településképet eredményeznek.

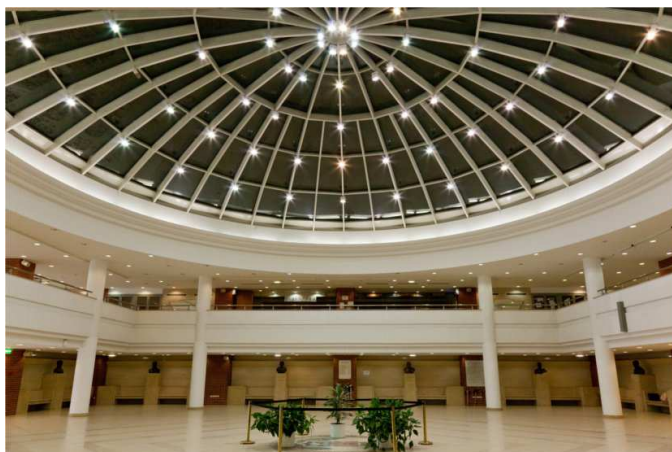
Az épületek homlokzati kialakításánál törekedni kell az egyszerű tömegképzésre, homogén anyag és színhasználatra. A rikító, feltűnő színek használata nem javasolt. A nyílászárók megfelelő elhelyezésével a homlokzat vertikális tagolása érhető el.

A klímaberendezések kültéri egységeinek elhelyezése a közterületről nem látható módon javasolt. Amennyiben ez nem lehetséges, a homlokzathoz illeszkedő takarással kell ellátni.

A gépjármű elhelyezést telken belül – lehetőleg az épületben vagy felszín alatt - kell megoldani annak érdekében, hogy a használható, értékes zöldfelület területe ne csökkenjen.

## 4.9 Intézményi és különleges területek

Az intézményeket és a különleges területeket szabadabb anyaghasználat és homlokzatképzés jellemzi. Ezen épületek esetében lehetőség nyílik az egyedi épületformálásra, építészeti megjelenésre.



Eötvös Loránd Tudományegyetem lágymányosi campusa

## Telepítés

A telepítés során fontos feladat a meglévő, beépült területek felszabadítása, tisztítása, a használaton kívüli, leromlott állagú épületek, épületrészek bontásával. Amennyiben újonnan kerül beépítésre a terület, fontos, hogy használható, egybefüggő zöldfelületek alakuljanak ki.

## Épület

- az utólagos hozzáépítések nem támogathatók,
- az eltérő funkciójú épületek alaki és méretbeli különbözőségét összefogottá kell tenni homlokzati megjelenéssel, anyaghasználattal vagy homlokzatkezeléssel,
- karakteres, de nem védett épület újrahasznosításakor a karakter megtartandó, de igényes felújítás javasolt, egyszerű, letisztult és modern bővítéssel,
- több telekből álló tömbben az épületek építészeti kialakítása anyaghasználatában hasonló legyen, homlokzati felújítás esetén a színtervet javasolt a teljes tömbre készíteni,
- új beépítésnél javasolt a környezettudatos tervezési megoldásokat preferálni (pl. zöldsztető, napkollektor, klímahomlokzat),
- jelentős épülettömegeket a homlokzati felületekkel javasolt tagolni,
- városképi szempontból elkerülendő, hogy a jelentős építménymagasság miatt a homlokzati sík vertikálisan egy folytonos térfalként jelenjen meg.
- épületek tetőformájaként a dongatető használata kerülendő,

Javasolt a burkolt felületek lehetőség szerinti minimalizálása, és többszintű zöldfelület telepítése.

## 4.10 Kereskedelmi - munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató – terület

### Telepítés

A telepítés során fontos feladat a meglévő, beépült területek felszabadítása, tisztítása, a használaton kívüli, leromlott állagú épületek, épületrészek bontásával.

### Épület

- épületek külső megjelenése legyen mértéktartó, minimalista,
- az utólagos hozzáépítések nem támogathatók,
- az eltérő funkciójú épületek alaki és méretbeli különbözőségét összefogottá kell tenni homlokzati megjelenéssel, anyaghasználattal vagy homlokzatkezeléssel,
- karakteres, de nem védett épület újrahaznosításakor a karakter megtartandó, de igényes felújítás javasolt, egyszerű, letisztult és modern bővítéssel,
- új beépítésnél javasolt a környezettudatos tervezési megoldásokat preferálni (pl. zöldtető, napkollektor, klímahomlokzat),
- kapukat, homlokzati nyílászárókat egységesen kell kialakítani, mivel ezek méretükből fakadóan karakteres látványelemek,
- anyaghasználat tekintetében ipari környezetre jellemző, a környezeti hatásoknak ellenálló anyagok alkalmazása javasolt,
- jelentős épülettömegeket a homlokzati felületekkel javasolt tagolni,
- városképi szempontból elkerülendő, hogy a jelentős építménymagasság miatt a homlokzati sík vertikálisan egy folytonos térfalként jelenjen meg.

A kerítések kialakításánál elfogadható a tagolt tömör, vagy áttört kerítés, amely anyagában harmonizáljon az épületek anyaghasználatával.

Mivel ezen karakter zöldfelületi értékei igen alacsonyok, javasolt a burkolt felületek lehetőség szerinti minimalizálása, és többszintű zöldfelület telepítése.

A parkolók nagy száma miatt célszerű a létrejövő hatalmas burkolt felülete oldása zöldsávokkal, fásítással.

## 4.11 Mezőgazdasági kertes karakter

### Közterület

- nem ajánlható a mérnöki szerkesztésű utcaszerkezet és -kép kialakítására való törekvés, mert a kertes jellegű terület hagyományos telekszerkezetével ellentétes,
- javasolt a távlati közlekedési és közműterületek biztosíthatóságára a be nem építhető telekrész szabályát alkalmazni (meglévő közterület tengelytől 6 m-re kerítés, közmű létesítmények elhelyezése)

### Telekhasználat

- zöldfelületi jelleg kiemelten fontos,
- a telken belül szabadabban elhelyezhető az építési helyen belül a főépületek és a melléképületek,
- a kertségek nagyrésze zártkertként őrződött meg, mely művelési ág átalakulóban van, ahol nem minden esetben kell ösztönözni, és megteremteni a beépítésig lehetőségét, hiszen a térségek közműellátottsága csak sokkal lassabb ütemben tud fejlődni, mely társadalmi vitákat, és számos egyéb konfliktus vonhat maga után
- ajánlott a telkek közterületi határain, azaz előkertekben őshonos lombhullató fák, ezen belül is a hagyományos, tájra jellemző gyümölcsfák vagy díszgyümölcsfák fasorként telepítése – törekedve így egy-egy közben, dűlőben egységes karakterű, telkeken átívelő, azokat összekötő „utcafásítás” jellegű fatelepítések kialakítására
- a kertek lombhullató faállományának megőrzése lényeges feladat, és kerülendő a homogén, nagy tömegben történő örökzöld alkalmazás (az örökzöldek alkalmazásának felső határa 10% mértékben ajánlott)
- fontos és őrzendő karakterelem ma is az önellátási célú zöldség-, gyümölcs-, szőlőtermesztés, a szükségszerű és az elkerülhetetlennek látszó társadalmi folyamatok okozta lakófunkcióra váltás mellett
- ajánlott a településrendezési eszközök módosítása esetén a fenti ajánlások kiemelt figyelembe vétele és a mindenkor hatályos településrendezési (szabályozási) terv szerinti minimális zöldfelületi mutatók kifejezett betartása és hosszú távú biztosítása



## 4.12 Városi jelentőségű zöldfelületek karaktere

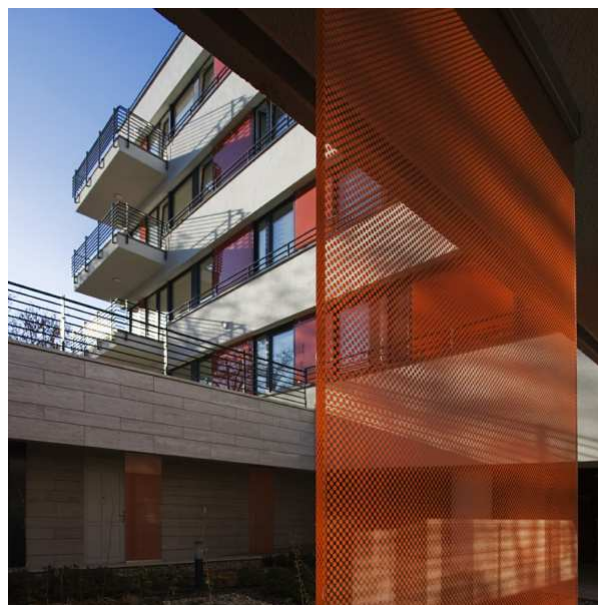
- elsődleges feladatot jelent e karakter tekintetében a ma még városi szinten többnyire elszórtan megjelenő elemek zöldfelületi összekötése növénytelepítés (fasorok, zöldfolyosók) által,
- erre vonatkozóan ajánlott kidolgozni egy külön zöldfelületi rendszer tervet, mely részleteiben tartalmazza ezen elemeket (zöldfelületi leltár) fenntartási, kezelési, beavatkozási iránymutatásokkal. A vonalas zöldfelületi kapcsolatokat legkézenfekvőbb utak és vízfolyások mentén megvalósítani (lásd általános ajánlások),
- az adott természeti (főként homoktalajok, szélérózió, relatív vízhiány,-) viszonyok kedvezőtlen hatásának kompenzálására e zöldfelületek szükségessége a kondicionáló, védelmi szerepre és a lakókörnyezet minőségi javítása érdekében elengedhetetlen, melyet a város rohamos fejlődése során szem előtt kell tartani,
- ajánlott a mindenkor hatályos településrendezési (szabályozási) terv szerinti minimális zöldfelületi mutatók (illetve a maximális beépítés/burkolt felületi arány) hosszútávú biztosítása,
- növénytelepítés esetén egy- négyzetes állomány kialakítása javasolt, figyelembe véve az adott területek eredendő funkcióját és sajátosságait.

## Épületek, épület részletek

*Allee Bevásárlóközpont*



*Beregszász út 4-6.*



*Dorottya Udvar*



*Bartók Béla úti belső udvarok*



## Közösségi terek

*Gárdonyi tér*



*A megújult Budai Parkszínpad*



Gomba





## Zöldfelületek

### *Infopark*



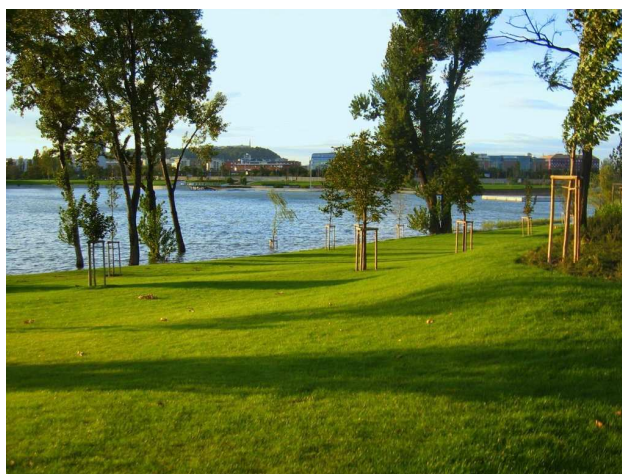
*Feneketlen-tavi park*



Bikás Park



*Kopaszi-gát*



## Sajátos építményfajták

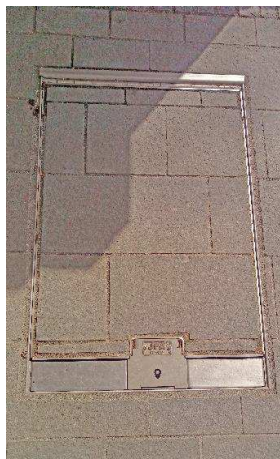
Ivókutak, tűzcsapok:



Közművek sajátos építményeinek megfelelő elhelyezése:



Burkolatba helyezett közmű elemek:



Közterületi tájékoztató, információs elemek:



AZ ARCULATI KÉZIKÖNY KÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDÖTT:  
TAKÁCS VIKTOR TIBOR ÚJBUDA FŐÉPÍTÉSZE  
BUDAPEST XI. KERÜLET ÚJBUDAI POLGÁRMESTERI HIVATAL FŐÉPÍTÉSZI IRODA MUNKATÁRSAI

Felhasznált irodalom:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégia 2014-2020 Helyzetfeltáró és helyzetértékelő munkarész

Budapest Településképi Arculati Kézikönyve

Déry Attila: Építészettörténeti séta Szentimrévárosban és környékén

[www.wikipedia.org.hu](http://www.wikipedia.org.hu)  
[www.legifoto.com](http://www.legifoto.com)  
[www.vilagorokség.hu](http://www.vilagorokség.hu)  
[www.hazaitajak.hu](http://www.hazaitajak.hu)  
[budapestcity.org](http://budapestcity.org)  
[www.maeponline.hu](http://www.maeponline.hu)  
[setarepülés.com](http://setarepülés.com)  
[jatszoter.info.hu](http://jatszoter.info.hu)  
[index.hu](http://index.hu)  
[welovebudapest.com](http://welovebudapest.com)  
[mohaarzs.hu](http://mohaarzs.hu)  
[www.szeretlekmagyarország.hu](http://www.szeretlekmagyarország.hu)  
[www.kep-tu.blogspot.hu](http://www.kep-tu.blogspot.hu)  
[budapest-foto.hu](http://budapest-foto.hu)