

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
290/2017.(XII.20.) határozata**

**BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVÉRŐL**



BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV, 2017



Tisztelt Olvasó!



Vajon mi az, ami számunkra tágabb otthonunkat jelenti? Egy ház, egy utca, egy kerítés, a táj, egy kedves építészeti részlet? Kerületünk egyedi hangulatát meghatározzák az épületek, melyek mindennapjaink részei. Páratlanul gazdag várostörténeti örökséggel rendelkezünk: az Árpád-kori templomtól a török kori emlékekig, a századfordulós lakó- illetve különleges ipari ingatlanokig, nemzetközi hírű modern épületekig bezárólag számtalan építészeti ritkasággal büszkélkedhetünk. Örökségünk megóvása azonban mindannyiunk felelőssége. Egy új épület tervezésekor figyelembe kell venni annak hosszú távú hatását környezetére. A jó épület nem csupán ízlés kérdése. Vannak meghatározható szempontok, melyek figyelembe vételével a helyi építészeti karakterhez igazodó, arányosabb, és környezetébe jobban illeszkedőbb épület emelhető. Ez a kiadvány értékeink bemutatása mellett e szempontokat veszi számba az egységesebb hangulatú beépítés érdekében, hiszen ez adja e városrész varázsát, jellegzetes karakterét, amiért jövőnk lakóhelyünné választottuk. A vonatkozó előírásokat alátámasztó, közérthetően megfogalmazott ajánlások célja nem a tervezői szabadság korlátozása, hanem a választási lehetőségek ismertetése mellett az új gondolatok ösztönzése. Ahogy kerületünk története, úgy ez a kiadvány is folyamatosan tovább íródik, tekintettel az Önök véleményére, beemelve a példaértékű új épületeket, melyekre mind az építető, mind közösségünk büszke lehet. A kézikönyv elsősorban az építeni vágyók számára készült, de haszonnal forgathatja mindenki, aki a kerületünk építészeti öröksége és jövője iránt érdeklődik.

Dr. Láng Zsolt
polgármester



KINEK KÉSZÜLT EZ A KÖNYV?

Ha Ön megbízóként vagy befektetőként építeni, bővíteni, átalakítani szeretne a II. kerületben, vagy tervezőként érdeklődik településünk építészeti karaktere iránt, akkor ez a könyv Önnek készült.

MI A KÉZIKÖNYV CÉLJA?

- ▶ bemutatni a település építészeti karakterét (szépségeit, értékeit, egyediségét)
- ▶ inspirálni az építetőköt és a tervezőket
- ▶ segíteni ajánlásokkal, jó példákkal
- ▶ védeni és erősíteni a településképet

FIGYELEM: ez a könyv nem tartalmazza a vonatkozó szabályokat és törvényi előírásokat. A tervezés során mindig figyelembe kell venni a helyi építési szabályokat, a településrendezési terveket, valamint a főépítési javaslatokat és az illetékes építésügyi hatóságok állásfoglalását. A kézikönyvben található ajánlások megfelelnek a fentieknek, céljuk nem a tervezési szabadság megkurtítása, uniformizálása, hanem éppen a valós értékek megismertetése, a sokféle izgalmas lehetőség feltárása. Az unalomig másolt, giccses, sokszor import klónok helyett a település karakteréhez illeszkedő választási lehetőségek bemutatása, a nem diktált, hanem valódi szabadság megismertetése.



jó példa, követendő



rossz példa, kerülendő



Amennyiben segítségre, vagy további információra van szüksége, mindenképp keresse fel a II. kerületi Polgármesteri Hivatal Épített Környezetért Felelős Igazgatóságát www.masodikkerulet.hu/polgarmesterihivatal/szerv_egysegek/epített_kornyelelos_ig.html, valamint vegye igénybe a főépítési konzultáció lehetőségét! Az építésügyi eljárásokról www.e-epites.hu/lakossagi-tajekoztatok oldalon, vagy az illetékes építésügyi irodán kaphat tájékoztatást.

TARTALOM

POLGÁRMESTERI KÖSZÖNTŐ	3
■ A KERÜLET BEMUTATÁSA	6
■ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK	14
■ ÖRÖKSÉGÜNK	18
ARCULATILAG KÜLÖNBÖZŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK	
A KERÜLETHEZ TARTOZÓ VÁROSRÉSZEK TÉRKÉP	30
II. KERÜLET KARAKTERI LEHATÁROLÁSA TÉRKÉP	31
■ NAGYVÁROSIAS KARAKTER	32
▶ Ajánlások	44
▶ Jó példák	56
■ KISVÁROSIAS KARAKTER	60
▶ Ajánlások	64
▶ Jó példák	70
■ TÖRTÉNETI VILLANEGYED	74
■ TÁRSASHÁZAS BEÉPÍTÉS (különböző beépítési módú lakó és vegyes rendeltetésű épületek)	75
▶ Ajánlások	101
▶ Jó példák	110
■ KERTVÁROSI KARAKTER	114
▶ Hurrá építkezünk - első lépések	120
▶ Ajánlások	122
▶ Jó példák	133



■ VEGYES KARAKTER - KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONT

■ PESTHIDEGKÚT- ÓFALU

- ▶ Ajánlások

■ ERDŐ, MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

■ JÓ PÉLDÁK

- ▶ Közterületek
- ▶ Úszóművek
- ▶ Kereskedelmi egységek kitelepülései, teraszok
- ▶ Portálok, cégérek, cégtáblák, kirakatok, cégérek
- ▶ Sajátos műszaki berendezések (Napkollektor, napelem, klímaberendezés, riasztók, parabolaantenna, egyébkültéri egységek)

146

148

152

162

164

166

171

176

178

182

- ▶ Fenntarthatóság

- ▶ Vezeték nélküli elektronikus hírközlési létesítmények

- ▶ Kertek

- ▶ Támfalak

183

186

187

191

■ MIRE FIGYELJÜNK? Alapelvek

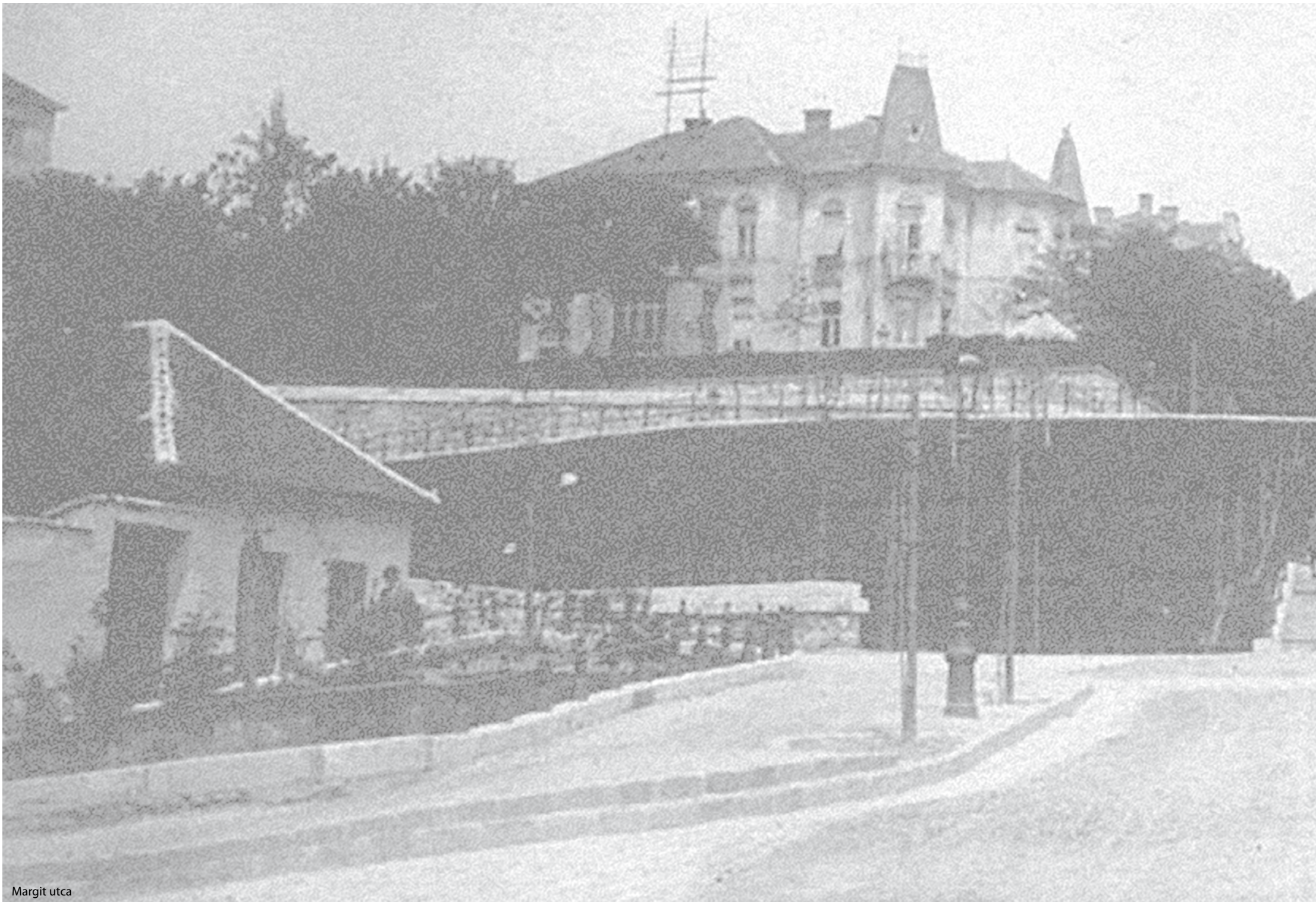
(Kövessük a domborzatot, Jó telepítés, Tájéolás, A ház helye, Jó alaprajz-jó arányok- jó tömeg, Fenntarthatóság, Anyagválasztás, Színek)

192

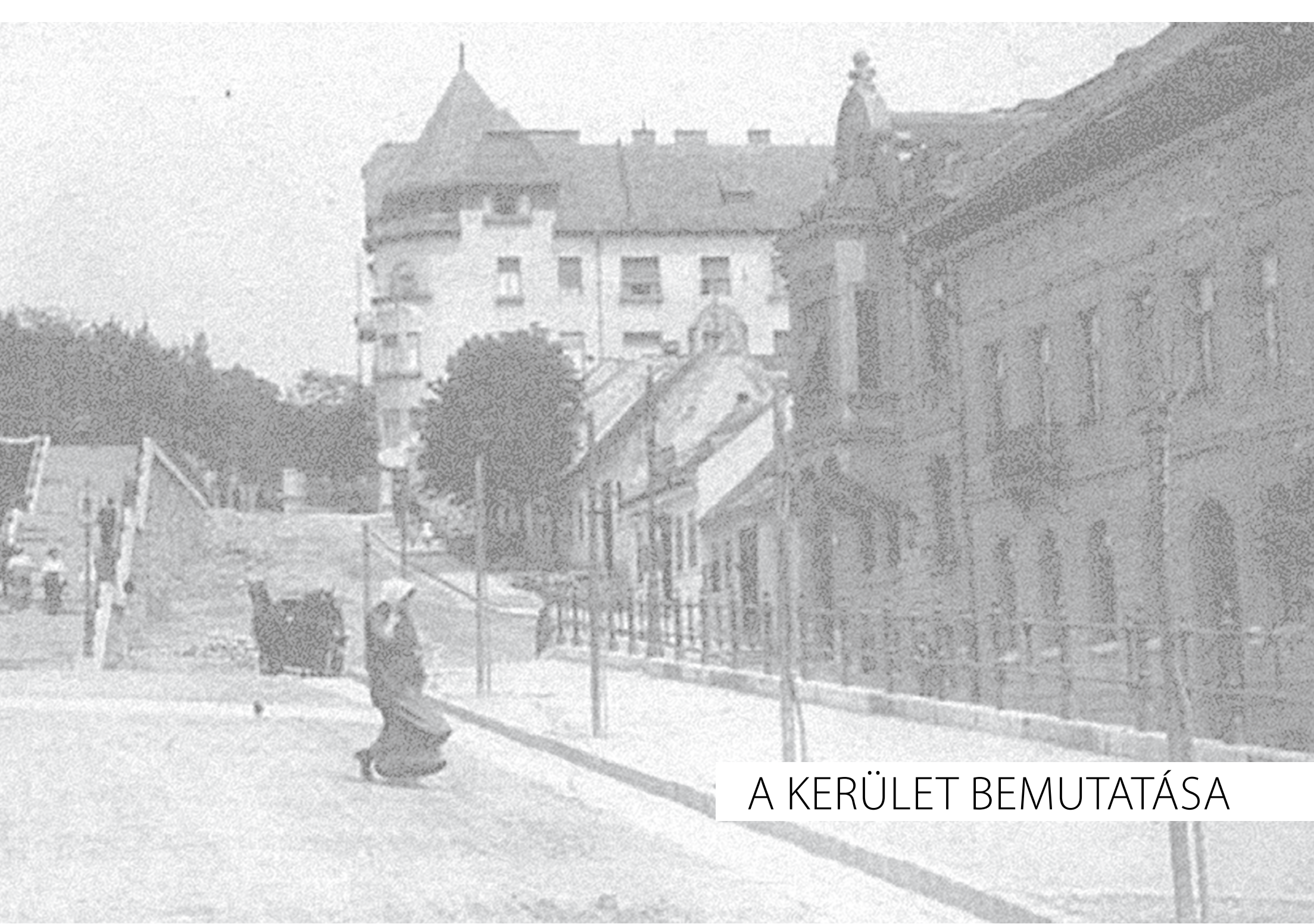
IMPRESSZUM

202

Míg a jó példákat fényképen, a főbb elveket és a kerülendő megoldásokat rajzos formában mutatjuk be. Minden esetben szövegesen rögzítjük, hogy az adott rajzon szereplő képzeletbeli épület mely elveket ismerteti. A fotókon megjelenített épületek esetén képaláírásban tesszük egyértelművé a követendő példaként szolgáló megoldásokat. A cél nem ezek szolgai másolása, hanem az ajánlásban körvonalazott elvek szerinti új, egyéni építészeti válaszok ösztönzése.



Margit utca



A KERÜLET BEMUTATÁSA



EGY KÜLÖNLEGES KERÜLET

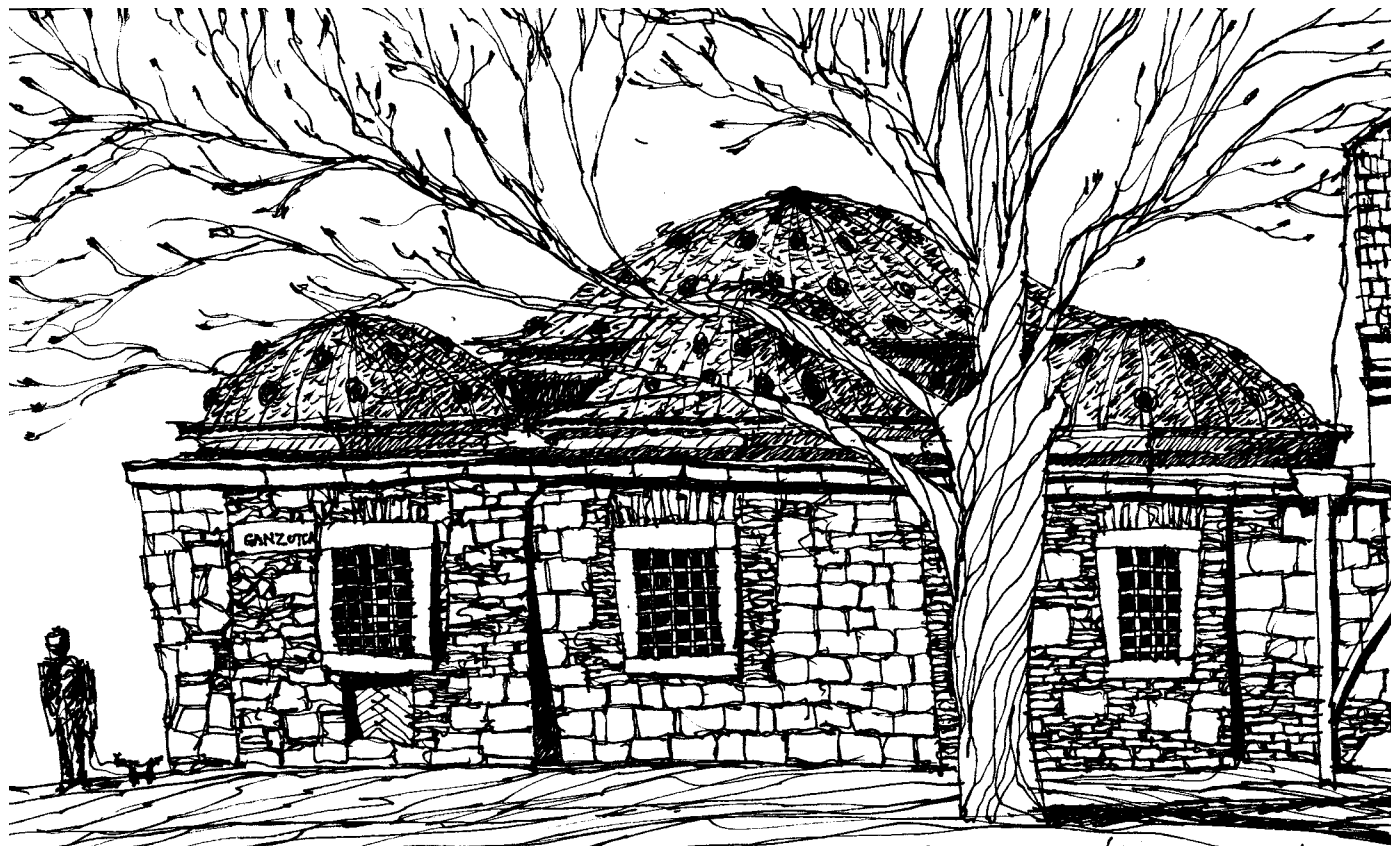
A főváros II. kerületét Pest, Buda, és Óbuda 1873-ban történt egyesítésekor hozták létre, mely ekkor még csak az Országút, Víziváros, és Újlak egy részének területeit foglalta magában. Később, 1950-ben hozzákapcsolták Pesthidegkút községet, illetve néhány, eredetileg a szomszédos kerületekhez tartozó kisebb területsávot. Így a mai Budapesten a legtöbb, szám szerint harminchárom városrészrel a II. kerület büszkélkedhet, melyek közül valamennyi évszázados, néhány pedig évezredes múlttal bír. Különlegessége, hogy van falusias és világvárosias, dombos és sík része egyaránt, miközben gazdag, szinte érintetlen természeti környezettel is találkozhatunk közel harminchét négyzetkilométeres területén. A II. kerületben az országos védelem alatt álló majdnem két és félszáz műemlék a középkortól a 20. századig ívelően jelenít meg egy-egy szeletet a magyar épített örökségből, a Duna-part pedig UNESCO Világörökségi terület. A közel kilencvenezer lakosú kerületet ebben a különleges építészeti és természeti környezetben pezsgő kulturális és szellemi élet jellemzi.

A RÓMAIAKTÓL A HONFOGLALÁSIG

A kerület egyes területei, különösen a vízparti részei, ősidők óta lakottak voltak, melyet számos, gazdag régészeti lelet bizonyít. Pannónia provincia területén három légiónyi helyőrség állomásozott, az egyik éppen a mai Víziváros területén. A hun uralom alatt a budai területeken szarmaták és germánok telepedtek le. Attila halála után ezek a sadages hun nép birtokába kerültek, melyet például a Szemlőhegyről származó régészeti leletek is igazolnak. Egyes feltételezések szerint a honfoglaló törzsek közül Megyer szállásterületéhez tartozott a mai Budapest, így nem meglepő, hogy a Kuruclesi dűlőkben honfoglalás kori sírokat tártak fel.

KÖZÉPKOR - KIRÁLYI SZÉKVÁROS

A tatárjárást követően IV. Béla király a Várhegy fennsíkján emeltette az új királyi székvárost. A középkor végén virágzó Buda lakossága – a királyi udvart is beleszámítva – több mint tizenháromezer ezer főt számlált. A Budán 1541 után berendezkedő törökök a Vízivárost is belakták, a városrészen dzsámik, fürdők álltak, és iskola működött. A mai Király gyógyfürdő elődjét a törökök építették, hogy ostrom idején is biztosítva legyen a fürdés lehetősége a várfalon belül. A török adóösszeírás több lakott helyiséget sorol fel Buda környékén, köztük a mai II. kerület területéhez tartozó Hidegkutat és Felhévizet. A középkorban a falakon belül helyezkedtek el a budai külvárosok, melyek



közül a legfontosabb Szent Péter külváros volt, mely nevét a Csalogány és Medve utcák sarkán egykor álló Szent Péter mártír plébániatemplom nyomán kapta. A városrész Buda gabona- és takarmánykereskedelmének volt a centruma. Lakói főként kézműves polgárok voltak, mesterségüket az utcanevek is megőrizték. Az iparosok mellett azonban főrangúak, előkelők házeit is megemlíti a korabeli források. Egy másik külváros, Taschental a mai Margit körút vonalában futó városfal mentén helyezkedett el. Felhévíz pedig nevét a területén feltörő melegvízű forrásokról kapta, melyek lehetővé tették, hogy mellettük – például a mai Malom-tó közelében - télen-nyáron működtethető malmokat építsenek. Felhévíz határában állt a középkorban Nyék település, melynek eredete az Árpád-korig nyúlik vissza. Középkorban III. Béla király uralkodása alatt vadaskert működött. Ehhez kapcsolódott a mai Hűvösvölgyi útnál elhelyezkedő Buda-nyéki királyi vadászkastély középkori palota épületegyüttese, melyet még Mátyás király is használt.

JELENTŐS ÉPÍTKEZÉSEK KORA

A török hódoltság után Buda hat részből állt, a Várból és öt külvárosból.

Ezek közül Víziváros, Országút és Újlak a mai II. kerület területére esett.

A 18. században a városrészekbe német telepesek érkeztek és jelentős, főleg egyházi létesítmények – templomok, rendházak – épültek. A barokk és a copf tovább élt Budán, bár a század második felétől épült néhány klasszicista lakóház is. A tűzvészek pusztításai után a barokk falakon is klasszicista homlokzatok épültek, de az utcák vonalvezetése nem változott.

A mai Margit körút mentén lévő az Országút városrész a Bécs felé tartó útról kapta nevét. Itt kezdték el építeni az Ágoston-rendiek templomát és kolostorát, mely később a ferences rend tulajdonába került. Érdekesség, hogy ehhez Kálvária kápolna is tartozott, a Rózsadombra felvezető stációkkal, mely a II. világháborúban sajnos elpusztult. A Vízivároshoz hasonlóan ez a városrész is még jó ideig falusias jellegű volt, a lakói kereskedelemmel foglalkoztak.

Újlak a 18. században, a középkori Szentjakabfalva helyén alakult ki. Lakossága nagyrészt ide települt, német ajkú, iparral és kereskedelemmel vagy föld- és szőlőműveléssel foglalkozó emberekből tevődött össze. Apró falusi házai között emeletes ház csak alig állt, csupán a Császárfürdő pompás épülete körül mutatkozott városi szövet.

A 19. század elején Buda lassabban fejlődött, mint Pest, és kevésbé volt nagyvárosias. A Vár területén túlterjeszkedő városrészek közül a Vízivárosban a Bomba (mai Batthyány) térnek és környékének volt központi jelentősége, ahol országos vásárokat tartottak. A városrész még sokáig falusias jellegű volt, csak a Fő utca környezetében álltak polgári há-

REFORMKOR

A reformkorban számos katonai és egyéb középület emeltek a városrészben, melynek jelentőségét a kereskedelem adta. Kisebb ipari góc is kialakult, a műhelyek és gyárak közül kiemelkedik Ganz Ábrahám vasöntő üzeme. Fokozatosan beépültek a mai Margit körút menti területek és az arra csatlakozó utcák.

A katonai élelemtár a mai Bem tér szomszédságában épült, mely később laktanyával bővült. Ebben az időben kezdett divatos szórakozássá válni a kirándulás, melynek kedvelt célpontjai voltak a Buda határában lévő vendéglők:

Hidegkúton a Jagerhaus, Zugligetben a Szép Juhászné vendéglő. A budai hegyvidék magaslatain igényes nyaralók épültek.



zak. A Császárfürdő és a Császár malmok már a török uralom alatt is működtek, területét Marczibányi István vásárolta meg és a Betegápoló Irgalmasrendnek adományozta, hogy a forrásvíz gyógyító hatását kihasználva a rend betegeket fogadjon és gyógyítson. A 19. század első felében Hild József tervei alapján épült fel többek között az új klasszicista fürdőépület. Az Irgalmasoknak kórházra is szükségük volt, melyet a Duna felé eső részen emeltek. A mai Frankel Leó út nyugati oldalához meredeken lefutó dombokon ekkor még szőlőt termesztettek.

KIEGYZÉS

A kiegyezés időszakában a Víziváros még mindig javarészt földszintes házakkal sűrűn beépített terület volt, csak a Fő utca mentén voltak emeletes házak. A mai Széll Kálmán tér helyén a Christen-féle téglavető bányagödrei terültek el. A leendő Margit híd tengelyével szemben apró házakkal sűrűn beépült városrész képe rajzolódott ki, melyből látványosan kiemelkedtek a templomok tornyai. Az egyik legszebb dunai híd, a Margit-híd 1876-os megépítése a Víziváros gyors fejlődését hozta. Ebben az időben alakult meg a Budai Közúti Vaspálya Társaság, mely kiépítette a lóvontatású villamosjáratot Zugligetig. Megépült az Országos Tébolyda, azaz a Lipótmezei Elme- és Ideggyógyintézet, a Nagyrókus utca végé-

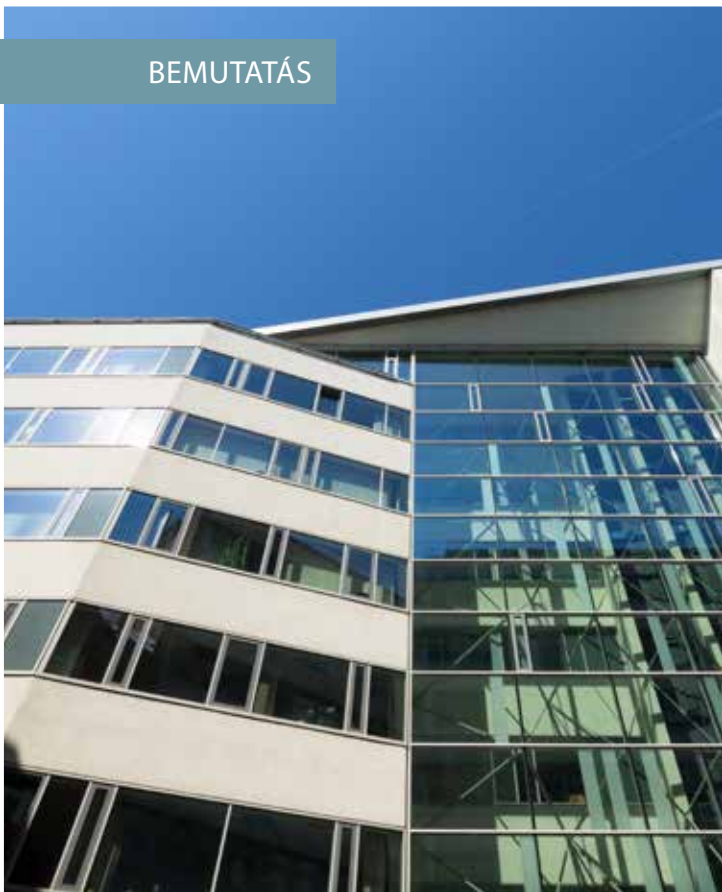
SZÁZADFORDULÓ

A századfordulón szabályozták a mai Széll Kálmán teret, valamint a Rózsadomb, a Rézmál, Szemlőhegy, Vérhalom és Törökvesz dűlőit. A filoxéra járvány ekkorra a szőlőket kipusztította. Az I. világháborút követően a Rózsadomb kivételével a hegyvidéki területek még csak szórványosan épültek be. A Hűvösvölgyben és a Budakeszi úton a legvagyonosabb budapesti családok nagytelkes nyaralóházai álltak, hatalmas parkok közepén. Ebben az időben épült meg a Lukács fürdőhöz tartozó nemzetközi hírű gyógy szálló és gyógyfürdő, mely a későbbi átalakítások miatt ma igen eklektikus képet mutat.

NAGYVÁROS SZÜLETIK

A kerület nagyvárosi kiépítése a II. világháború előtt kezdődött, ebben az időszakban ismerték fel a budai hegyvidék magas lakóértékét. A harmincas években indult meg a Rózsadomb és Pasarét családi házakkal, igényes bérvillákkal és társasházakkal történő beépítése. A Széll Kálmán téren a I. világháborút követően a feltöltött bányagödörök helyén még tenispályák, télen jégpálya működött. A villamosvasúti gócpont építése csak a II. világháború idején indult meg. A Vízivárosban a földszintes házak helyén egyre másra emeletes házak épültek, melyek közül igen jelentősek a Margit körutat szegélyező bérházak. Egyesek még az eklektika jegyét viselik magukon, mások a hazai modern építészet jelentős alkotásai.





NAPJAINKIG

A háborús pusztítások okán a körút Széna téri vége megcsontult. Ezen a területen és a folyó mentén kialakult foghíjak beépítése viszonylag kedvezően alakult. Az ötvenes évektől jelentős, a városképet meghatározó közintézményeket (Központi Statisztikai Hivatal, Komjádi uszoda, egykori pártház, Budapest és SZOT szálló, Marczibányi téri Művelődési Központ, irodaházak stb.) emeltek a kerületben. A fővárosban lakásépítés kiemelt feladattá vált, ezt a háború után fellépő súlyos lakáshiány, a későbbi évtizedekben a lakosságszám emelkedése indokolta. A lakótelepek építése a II. kerületet

szerencsére elkerülte, egy-egy, a környezetéből magasságával kiemelkedő, a városképet megsebző házcsoport azonban megjelent. Mindeközben a fővárosi szinten is a legkedveltebb hegyvidéken a magánéros lakásépítés jelentősen megugrott. A nyolcvanas években fokozódott a kerület szélterületeinek besűrűsödése, ekkor vált a korábban csendes Pesthidegkút és környéke is kedvelt többlakásos beépítésű, a Rózsadomb pedig társasházakkal túlszűfolt területté. A kilencvenes évek végétől jelentős fejlődésen ment keresztül a kerület, melynek lényeges állomása volt Millenáris Park kialakítása az egykori szennyezett gyárterületen, a Lövház utcai sétálóutca kialakítása, a Széll Kálmán tér felújítása, valamint az Ipari Minisztérium épületének lebontása, melyek közül kiemelendő a Mechwart liget, mely 2013-ban az ország legszebb főtere címet nyerte el.



Polgári Lövölde



Áldás utca



Rómer Flórián – Margit krt. sarok



Kilátás a Normafáról



Balázs Vendéglő



Kút utca



Hűvösvölgy Gyöngye vendéglő



Komjádi Béla utca



Pasarét



TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

HEGYVIDÉK

A II. kerület egy önálló kistáj, a mészkőből és dolomitból felépülő Budai-hegység területén helyezkedik el. Patakokkal kísért medencék, változó magasságú, lankásabb rögök nélkül pedig meredekebb, sziklás bércek alkotják a változatos tájat. A mészkövön kívül megtalálható itt a hárshegyi homokkő is, mindkettő visszaköszön az épületek homlokzatán, kerítéslábazatain. A hegységben megjelenő repedések utat nyitottak a nagy mélységből felemelkedő meleg vizeknek csakúgy, mint a felszínről leszivárgó karsztvizeknek. Mindezek eredményeként a repedések mentén szövevényes alaprajzú, gazdag ásványkincsű barlangok keletkeztek.



Az egyedi tájértékekről a megyei **Értéktárban és TájÉrték Kataszter (TÉKA)** programban is tájékozódhatunk. A természeti értékekről bővebben a Duna-Ipoly Nemzeti Park honlapján. www.dunaiopoly.hu, az erdőikkel kapcsolatos aktualitásokról a Pilisi Parkerdő honlapján lehet tájékozódni www.parkerdo.hu

BUDAPEST TÜDEJE

A szél legtöbbször a hegység felől fúj a városba (északnyugat és nyugat felől), ezért helytálló az a megállapítás, hogy a Budai-hegység Budapest tüdeje. Főleg télen előfordulhat, hogy a völgyekben és az alacsonyabb területeken megszorul a hideg köd és szmog alakul ki, de ugyanekkor a hegyek magasabban fekvő részein derült, melegebb, napos idő van. A téli reggeleken a völgyekben fagyzugok alakulnak ki, ahol néha akár 10°C-kal is alacsonyabb a hőmérséklet a magasabban lévő területeknél. Erre a jelenségre utal a Hűvösvölgy neve is. A Budai-hegység belsejében, a Duna menti hegylábhoz képest évente közel tíz százalékkal több csapadék esik, mely érték a téli időszakban akár duplájára is emelkedhet.



GAZDAG ÉLŐVILÁG

A II. kerület természetvédelmi szempontból három nagy részre tagolható: a „belső” sűrűn beépített, intenzív lakóterület; a „középső” a Budai Tájvédelmi Körzet országos védelem alatt álló természetvédelmi területe; a „külső” pedig Pesthidegkút családi házas, gyorsan fejlődő területe. Míg a belső és külső részeket egyértelműen lakóövezetként értékelhetjük, rendre társasházas, illetve kertvárosi övezetekkel, addig a középső dombvidék jelentős része a Pilisi Parkerdő területére esik, ahol túlnyomórészt a honos növényállományt találjuk (tölgy, cser, gyertyán, fenyők, bükk). Az erdőterületek a őshonos állatfajtáknak adnak helyet, így a kerületben a nagy méretű és egyedszámú madárállomány mellett megtalálhatóak a nagyvadak (dámvad, muflon, őz, vaddisznó, róka) de számottevő a területen a menyét-, nyuszt és mókuszállomány is. Az ember közeli életmódhoz szinte minden vadfaj hozzászokott, így nem ritka, hogy megjelennek a lakott területeken, kertekben.

ÉRTÉKVÉDELEM

Az értékek védelméről különböző szinten gondoskodik hazánk. Védettek a fürdőkhöz kapcsolódó források és kutak. A budai hidrotermális karsztot – barlangokat és a hozzá tartozó forrásokat – évekkel ezelőtt az UNESCO természeti világörökségek listájára terjesztették fel. A barlangok felszíni védőterülete is természetvédelmi terület! Egyedi értékeket is védelem illet, ilyen például egy-egy fa (Heinrich István utca tölgyfája, a Gazda utca hársfája, a Szép Ilona utca galagonyája [2], Kondor utca libanoni cédrusa [1]), vagy egy-egy kert (Bogár utca), geológiai képződmény (Apáthy-szikla). A tájképi egység megőrzése, a tervezett fejlesztések során a sziluett védelem kiemelkedően fontos!



Molnár János barlang



Szemlő-hegyi barlang

BARLANGOK

A II. kerület földrajzi jellegzetessége a rendkívüli barlangsűrűség. Az ex lege védett barlangok ritka értékét nemcsak különleges kialakulásuk, hanem egyedi oldásforma-kincsük és különleges ásványkiválásaik adják. Fokozottan védett a Ferenc-, Szemlő-, József hegyi, a Bátori, Pál-völgyi, valamint a Molnár János barlang. A nagybarlangokon kívül még nyolc kisebb barlang ismert a kerület bel-budai szakaszán. A jelenleg 2,2 kilométer hosszban feltárt, fokozottan védett Szemlő-hegyi barlang Budapest egyik legértékesebb természeti kincse. A sokak által látogatott Pál-völgyi, a barlangi túrázók által kedvelt Mátyás-hegyi és a leginkább a barlangkutatók előtt ismert Harcsaszájú-Hideg-lyuk barlangok között a közelmúltban találtak természetes összeköttetést a kutatók. Az immár összefüggő járatrendszer – amelyet tervek szerint Szépvölgyi barlangrendszernek neveznek majd el – a maga 28,6 kilométeres hosszával az ország leghosszabb barlangrendszere. A kerület hévizes keletkezésű barlangjai mind hazai, mind világviszonylatban geológiailag, morfológiailag és nem utolsósorban turisztikailag és balneológiailag is kiemelkedő értékek.



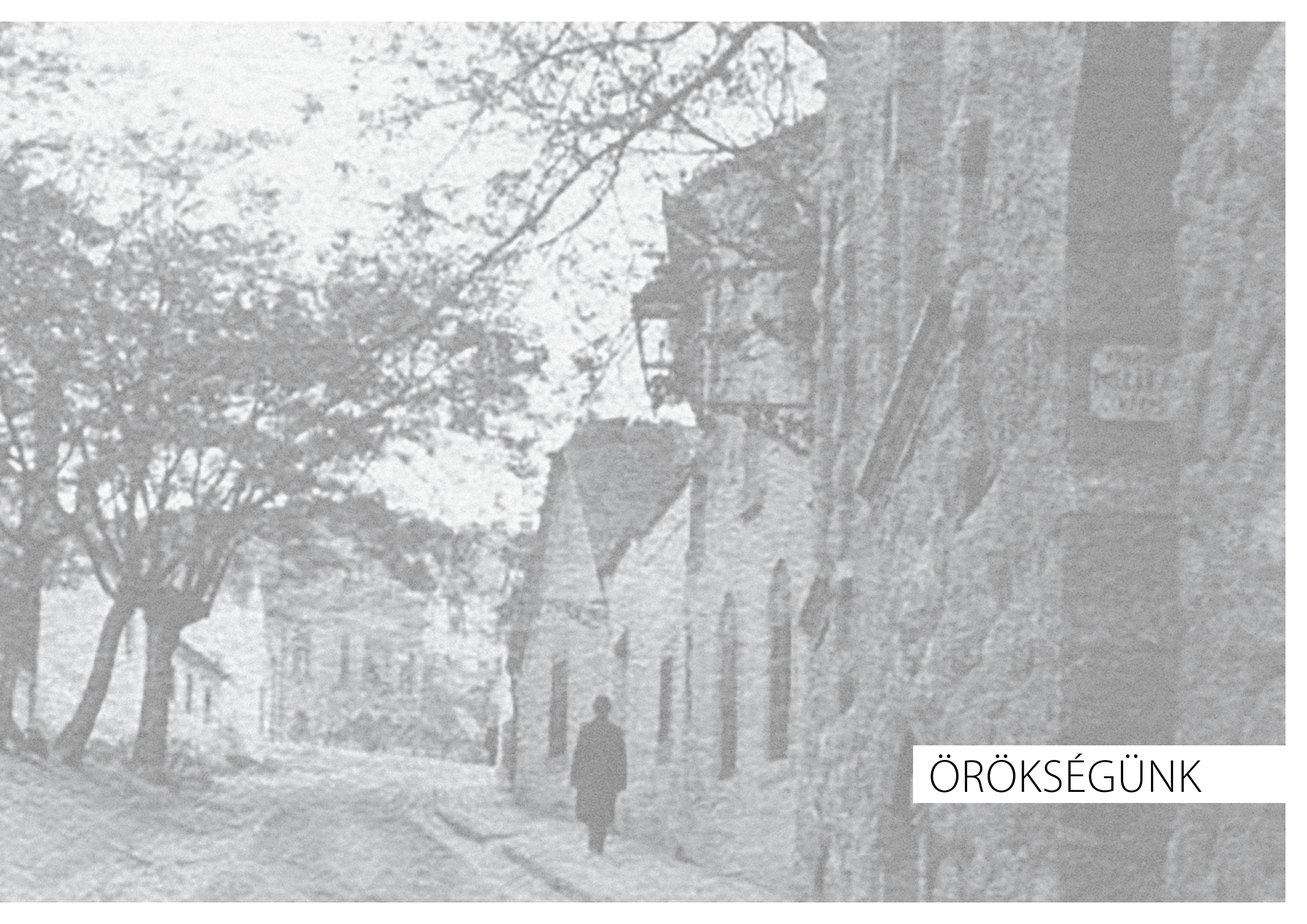
Telekvásárlás és az építkezés előtt a barlangok felszíni védőterületének pontos helyéről, a zónában elvégezhető építési tevékenységről és annak lehetséges helyéről **minden esetben javasolt az aktualitásokat figyelembe vevő tájékoztatást kérni a terület kezeléséért felelős Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságától.**

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATOK

A nem védett természetes és természetközeli élőhelyeket ökológiai struktúrákban kell értékelnünk. Megkülönböztetünk magterületeket, melyek több populációnak, életközösségnek az élőhelyei és genetikai rezervátumai; ún. ökológiai folyosókat, amelyek a magterületek közötti kapcsolatot, génáramlást biztosítják; valamint az ún. puffertületeket, amelyek a két előbbi körüli védőzónát biztosítják. Budapest II. kerületében számos területe része a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak, például a Paprikás-patak melletti zöldsáv illetve az erdőterület, a Mosbach park és a tó körüli közpark valamint az erdő, és a kastélykertek.







ÖRÖKSÉGÜNK

ÍZELÍTŐ ÖRÖKSÉGÜNKBŐL

Egy városrész szerkezete spontán kialakult, organikusan fejlődő struktúra, mely a II. kerület esetében ezer év lenyomatát hordozza, és a folyóhoz és a hegyvidékhez való egyidejű szerves, meghitt kapcsolat jellemzi. Néhol a terepet finoman követő girbegurba, változatos vonalvezetésű szűk utcácskák hálózata, másutt gondosan tervezett, mérnökies rendben sorakozó utcák szövik át, elágazásokkal, beszögellésekkel, terepedésekkel.

Nagyszámú műemlékkel találkozhatunk errefelé. A legkülönbözőbb korú és stílusú házak hol szellősebben, hol sűrűn, egymás mellett sorakoznak, tökéletes harmóniában. Ugyanakkor az épületek szerveződése, a térarányok, a telkek jellege, a díszes homlokzatok, kapuzatok és korlátok, valamint a beépítés jellege együttesen adják a kerület egyedi léptékét, sajátos térszövetét és hangulatát.

A II. kerület területén hat, eltérő minőséget képviselő települési karakter különböztethető meg: a nagyvárosias terület, a kisvárosias beépítés, a történeti villanegyed, a pesthidegkúti ófalu, a társasházias beépítés, valamint a kertvárosi családi házas területek. E fogalom alatt nem a jogi vonatkozást, hanem építészeti megnevezést értünk, azaz a kertés övezetben lévő többlakásos, többszintes lakóépületeket.

A II. kerületben közel két és félszáz műemlék – szakrális emlékek, romok, középületek, ipari épületek, **VILLÁK, LAKÓHÁZAK** – található, középkori eredetű éppen úgy, mint 20. századi.

VILÁGÖRÖKSÉG

A kerület területét érinti az UNESCO „Budapest – a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út” világörökségi területe. A Margit hídtól délre a Duna-part és az első tömbösor tartozik a világörökségi helyszínhez, északra jellemzően már csak a védőövezet került kijelölésre a Frankel Leó út és a Duna között a Komjádi Béla utcáig. A budai Duna-part világörökségi látványterületének északi szélé esik a II. kerület területére.

A világörökségi várományos területek „rejtett” értékeket foglalnak magukba: a budai termálszikló barlangrendszer és a római birodalom határai, a dunai limes magyarországi szakaszának II. kerületi részei.

Több épületegyüttes fővárosi helyi védettség alatt álló érték, ilyen például a Gül baba utca mentén elhelyezkedő vagy a Margit körút menti épületek sora.

zadi. Ebből a lakóházak csoportja a legnagyobb és leggazdagabb, felöleli a pesthidegkúti Ófalu és Újlak falusias épületeinek, a 19. század első felében még klasszicista stílusban meginduló és egyre divatosabbá váló nyaraló- és villaépítés, majd a század második felétől már egyre inkább az állandó lakóhelyül szolgáló villa- és lakóházépítés emlékeit. A villák és lakóházak építészeti stílusa a kezdeti klasszicizmustól, a historizmuson, a szecesszió át a 20. századi modernig jut el. Az önálló, vagy mintatelep részeként épülő, általában kiemelkedő iparművészeti értékkel is rendelkező villákat sok esetben a kor legnevesebb építészeti jegegyzői jegyzik. Az áttört, míves kovácsolt kerítések mögött álló, jól komponált ősfás kertek hozzájárulnak a villanegyed egyedi hangulatához. Néhány nagyobb telken mára tájképi jellegű, kertművészeti szempontból nagy értékű kerteket találhatunk, értékes faállománnyal és igényes melléképületekkel. Sajnos a múlt rendszer idején történt több lakásra történő felszabdalások, bővítések komoly sebeket ütöttek ezeken az épületeken.

A **TEMPLOMÉPÍTÉSZET** barokk és kis számban szecessziós, valamint modern remekei is megtalálhatók a kerületben. Templomok, kápolnák, rendházak valamint egy bérházzal egybeépített zsinagóga is. Igen gazdag török emlékanyagot rejtnek az egyes épülettömbök, melyek közül a legismertebb a Fő utcai fürdő és Gül Baba síremléke. A nagyobb léptékű gyógyfürdők és a hozzájuk kapcsolódó gyógyászati épületek meghatározzák a Duna-part menti városi szövet hangulatát.

Számos **IPARTÖRTÉNETI** jelentőségű épület van a kerületben, jellemzően a 19. századból. A téglalapírtézet kiemelkedő darabjai ezek, melyek többsége a nemzetközi híró Ganz Villamosági Gyárhoz tartozott. A kerület számos műemléki védettségű romot rejt: Budaszentlőrinci pálos kolostor, a Szent Péter templom, a nyéki vadászkastély vagy a Medve utcai római kori település romjai.

A következő oldalakon fényképekkel kísért ízelítőt adunk a kerület építészeti örökségéből.

SZAKRÁLIS ÉPÜLETEK

GÖRÖG KATOLIKUS TEMPLOM [1]

A Fő utcában álló kis barokk templom a 17. század második felében épült Nepauer Máté tervei alapján.

ÚJLAKI RÓMAI KATOLIKUS TEMPLOM [2]

A Sarlós Boldogasszony tiszteletére szentelt templom 1746-1759 között épült barokk stílusban. Hamon Kristóf és Nepauer Máté munkája. Torna csak több évvel később készült el.

PASARÉTI ÚTI TEMPLOM ÉS RENDHÁZ ÉS AUTÓBUSZ-VÉGÁLLOMÁS EGYÜTTESE [3]

A modern ferences templom, rendház és autóbusz-végállomás együttese Rimanóczy Gyula tervei alapján épült a harmincas években.

ÜRÖMI ÚTI KÁPOLNA [4]

Az Ürömi út és a Szépvölgyi út ölelésében álló romantikus stílusú kápolna 1854-ben épült Knabe Ignác tervei alapján.

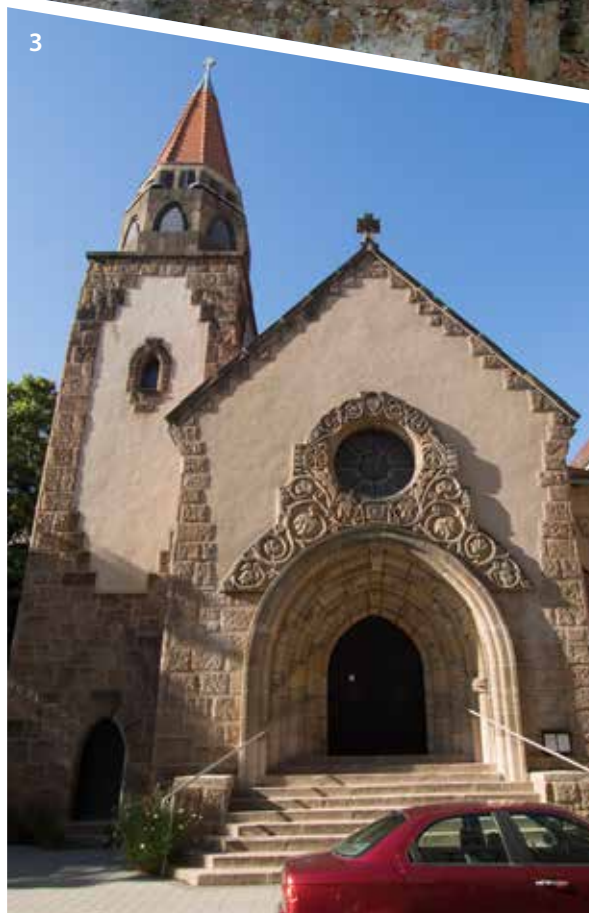
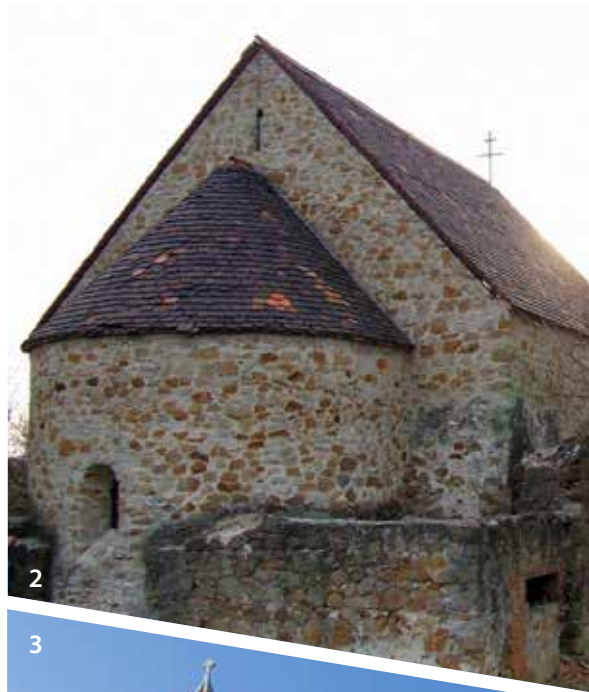
PESTHIDEGKÚTI TEMPLOM [5]

A Pesthidegkúti barokk templomot a 18. században emelték, előtte szintén műemlék kegyszlop áll.



Az Örökségünk c. fejezetben a teljesség igénye nélkül, a legfontosabb épületeket gyűjtöttük össze. A műemlékek, régészeti lelőhelyek, fővárosi védelem alatt álló épületek és építmények teljes, aktuális listájáról a Polgármesteri Hivatal Épített Környezetért Felelős Igazgatóságán lehet tájékoztatást kérni.





REMETEKERTVÁROSI TEMPLOM [1]

A római katolikus Szentlélek-templom Kismarty-Lechner Jenő tervei alapján épült 1934 és 1942 között, nem sokkal a terület parcellázását követően. Az épületre a csúcsíves és a modernista elemek együttes használata jellemző.

GERCSEI BOLDOGASSZONY-TEMPLOM [2]

A mai Pesthidegkúttal határos Gercse településtől sokáig csak a legelők és szántók közepén szigetként kiemelkedő templom tanúskodott. Az Árpád-kori templomot 1996-ban építették újjá.

KRISZTUS-KIRÁLY TEMPLOM [3]

A Keleti Károly utcában található késő szecessziós templom Árkay Aladár munkája. Gazdag képzőművészeti díszítése és berendezése páratlan érték.

MARGIT KÖRÚTI FERENCES TEMPLOM [4]

A rendházzal is kiegészült barokk templom a 17. század második felében épült, Nepauer Máté tervei szerint. A hozzá tartozó kálvária kápolna a II. világhaborúban elpusztult.

SENTHÁROMSÁG SZOBOR [5]

A Zsigmond téren álló szobor az 1700-as évek első évtizedéből való.

A MAGYAR SZENTFÖLD TEMPLOM [6]

A Hűvösvölgyben található épület a ferences szerzetesrend beruházásában épült meg 1940 és 1949 között, Molnár Farkas építész többször átdolgozott tervei alapján. Befejezéséhez nem sok hiányzott volna, de a munkákat 1949-ben leállították, a kupola vasbeton héjának zsaluzatát tartó állványzatot szándékosan tönkretették. A ferences rendet felszaltták, az állami tulajdonba vett, gazdátlan épület hosszú ideig üresen, kihasználatlanul állt. A mozdítható építőanyagok egy részét elhordták. Többféle hasznosítási kísérlet után – melynek során működött itt traktorgyári összeszerelő-műhely és exporaktár, művésztelep, sőt könnyűzenei koncertek helyszíne is volt – az épületet levéltárként használták. 2013 óta ismét a ferencesek tulajdona.





KÖZÉPÜLETEK

ÁLDÁS UTCAI ÁLTALÁNOS ISKOLA [1]

Zrumeczky Dezső tervei alapján 1912-ben épült szecessziós iskolaépület az Áldás utcában

BAÁR-MADAS REFORMÁTUS GIMNÁZIUM ÉS ÁLTALÁNOS ISKOLA [2]

A magyar népi építészetből átírt szerkezeti megoldásokat korszerű anyagokkal, elsősorban a vasbeton alkalmazásával megújító, a keleti művészet formáit is szívesen alkalmazó Medgyaszay István életművének kiemelkedő darabja a 1929-ben épült Baár-Madas Református Leánylíceum és Internátus együttese, mely a magyar iskolatörténetben is fogalommá vált

MARGIT KÖRÜTI VOLT ÁLTALÁNOS ISKOLA [3]

Az épület helyén már a 19. század elején iskola működött, melyet 1881-ben bővítettek. Tömegében, térszerkezetében és finom részleteiben is őrzi ez utóbbi kialakítását. Az eredeti nyílászárók, burkolatok, korlátok kiemelkedő értéket képviselnek. A főváros egyik legrégebbi iskolaépülete

KIRÁLY FÜRDŐ [4]

Török fürdőépület a Fő utcában az 1560-as évekből, melyet a 18-19. században bővítettek

LUKÁCS FÜRDŐ [5]

Késő-klasszicista fürdőépület Ray Dezső tervei alapján a 19. század végéről

CSÁSZÁR FÜRDŐ [6]

Egy 16. századi török fürdőt is magában rejt ez a klasszicista épület, mely Hild József tervei alapján épült az 1840-es években. Később romantikus szárnyal isiegészült. A tornyos épületrészben kis kápolna van



7

ÚJLAKI ÁLTALÁNOS ISKOLA [7]

A bécsi úti nyerstégla burkolatú historizáló iskolaépület (Feszl László, 1876) különleges belsőépítészeti és iparművészeti értékeket rejt. Helyreállítása és bővítése 2009-ben történt, azóta irodaházként üzemel

HÚVÖSVÖLGYI VILLAMOS VÉGÁLLOMÁS [1]

A Húvösvölgybe vezető villamosvonal jellegzetes faszerkezetű megállói és végállomása a századfordulón épült.

ÁTRIUM FILMSZÍNHÁZ [2]

A Kozma Lajos által 1935-ben tervezett körüli épület aljában mozi, felső szintjein lakások kaptak helyet.

VASAS SPORTTELEP [3]

Ez a modern formálású vasbeton épület Koromzai Vilmos tervei alapján valósult meg 1940-ben. A sportszínházhoz üvegezett fedett átjáróval kapcsolódik a Szendrői Jenő és Menyhárd István tervei szerint 1960-ban épült alumínium héjszerkezetű teniszcsarnok.

SEMMEIWEIS ORVOSTÖRTÉNETI KÖNYVTÁR [4]

A Semmelweis Orvostörténeti Könyvtár műemléki neobarrokk épülete feltehetően Robelly Aladár tervei alapján 1917-18-ban épült Kormos Ilona orfeumi magánénekesnő számára.

BUDAI IRGALMASRENDI KÓRHÁZ [5]

A neogótikus homlokzatú kórház Kiss István és Fliegauf Károly tervei szerint 1901 és 1903 között épült. A ma is kórházként funkcionáló épület részben megőrizte belső térkialakítását, reprezentatív, ornamentális díszítőfestéssel rendelkező előcsarnokát és fölépcsőházát.

IRODAHÁZ [6]

Az 1942-ben épült METESZ székház Janáky István és Szendrői Jenő munkája. A Fő utcában álló modern épület, tömegének, homlokzatainak, előcsarnokának, lépcsőháznak, folyosóinak és domborműveinek megőrzése érdekében műemléki védetség alatt áll.

FRANKEL LEÓ ÚTI KÓRHÁZÉPÜLET [7]

Hild József tervei alapján épült klasszicista épület az 1840-es évekből, melynek része az utca felé néző tornyos kápolna. Ma a Budai Irgalmasrendi Kórházhoz tartozik.







ROMOK

VÁROSFAL [1]

Az egykori budai lövölde megmaradt szárnyának körül felőli oldalán az Alsóváros falának részlete látható a 16. századból.

BÉRHÁZAK

WEISS MANFRÉD VÁLLALATOK NYUGDÍJPÉNZTÁRI BÉRHÁZA [2]

A Domány Ferenc és Hofstätter Béla által 1938-ban tervezett bérház igényes homlokzatképzése és ötletes elrendezése mellett a korszak legkülönlegesebb lépcsőházával rendelkezik. A liftek üvegcsőben közlekednek a hatodik szintig.

IPARI ÉPÜLETEK

NAGYFORGÁCSOLÓ [3]

A századfordulón épült bazilikális, öthajós üzemsarnok megmaradt részéből kiállítási épületet alakítottak ki. Jellegzetes alacsony hajlászögű teteje, felülvilágítói, valamint a vakolt, nyerstégla lizénákkal osztott homlokzatának szegmensíves ablakai.

GANZ TÖRZSGYÁR [4]

A Bem és a Ganz utca között található gyárépület eredetileg keréköntődének készült az 1850-es években. Egy részét lebontották, ma az Öntödei Múzeumnak ad otthont.



Az Örökségünk c. fejezetben a teljesség igénye nélkül, a legfontosabb épületeket gyűjtöttük össze. A műemlékek, régészeti lelőhelyek, fővárosi védelem alatt álló épületek és építmények teljes, aktuális listájáról a Polgármesteri Hivatal Épített Környezetért Felelős Igazgatóságán lehet tájékoztatást kérni.

VILLÁK, LAKÓHÁZAK

A NAPRAFORGÓ UTCA [1]

A kísérleti mintatelep lakóháza Fischer József tervei szerint, 1931-ben épült.

TAUSZIG-VILLA [2]

Tauszig Béla és Roth Zsigmond által tervezett épületnek belsőépítészeti és iparművészeti értékei is jelentősek. A historizáló stílusban épült villa a Hűvösvölgyi úton áll.

BAROKK LAKÓÉPÜLET [3]

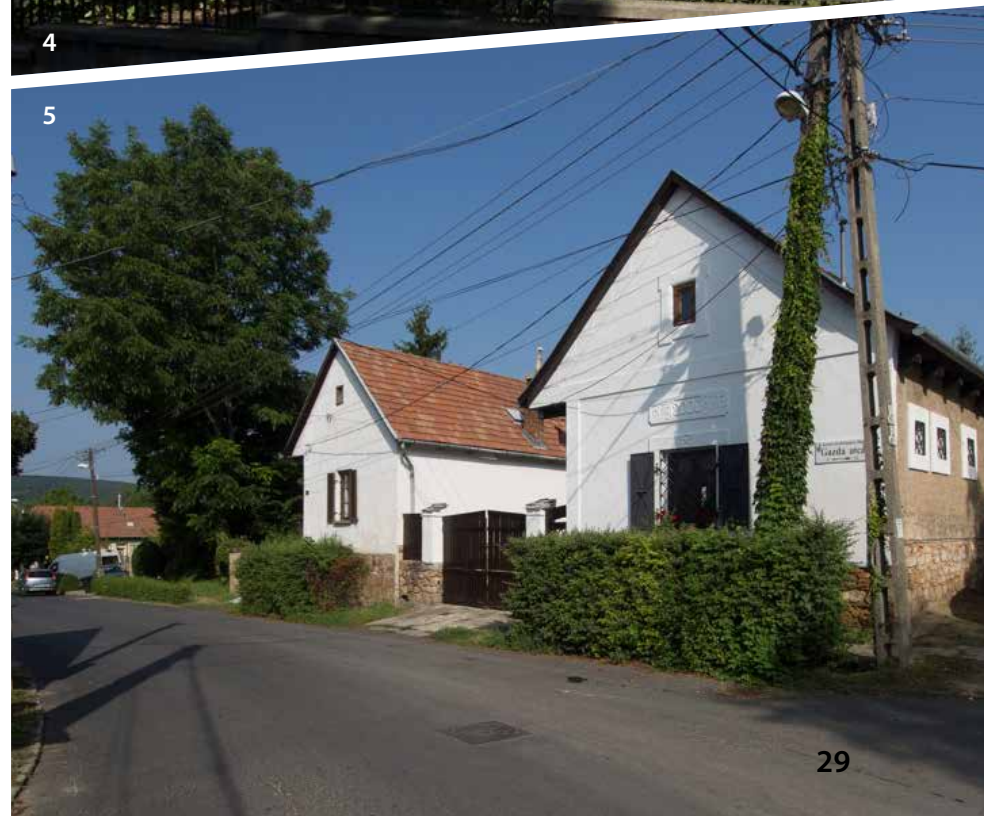
A Kacsza utcában megbújó barokk lakóház a 18. században épült. Kezdetben földszintes volt, majd emelétréépítéssel bővült. A közelmúltban felújították.

SZÁZADFORDULÓS VILLA [4]

A páratlan hangulatú, platánfákkal szegélyezett Bolyai utca egyik különleges figyelmet érdemlő, igényesen felújított épülete a századforduló remeke.

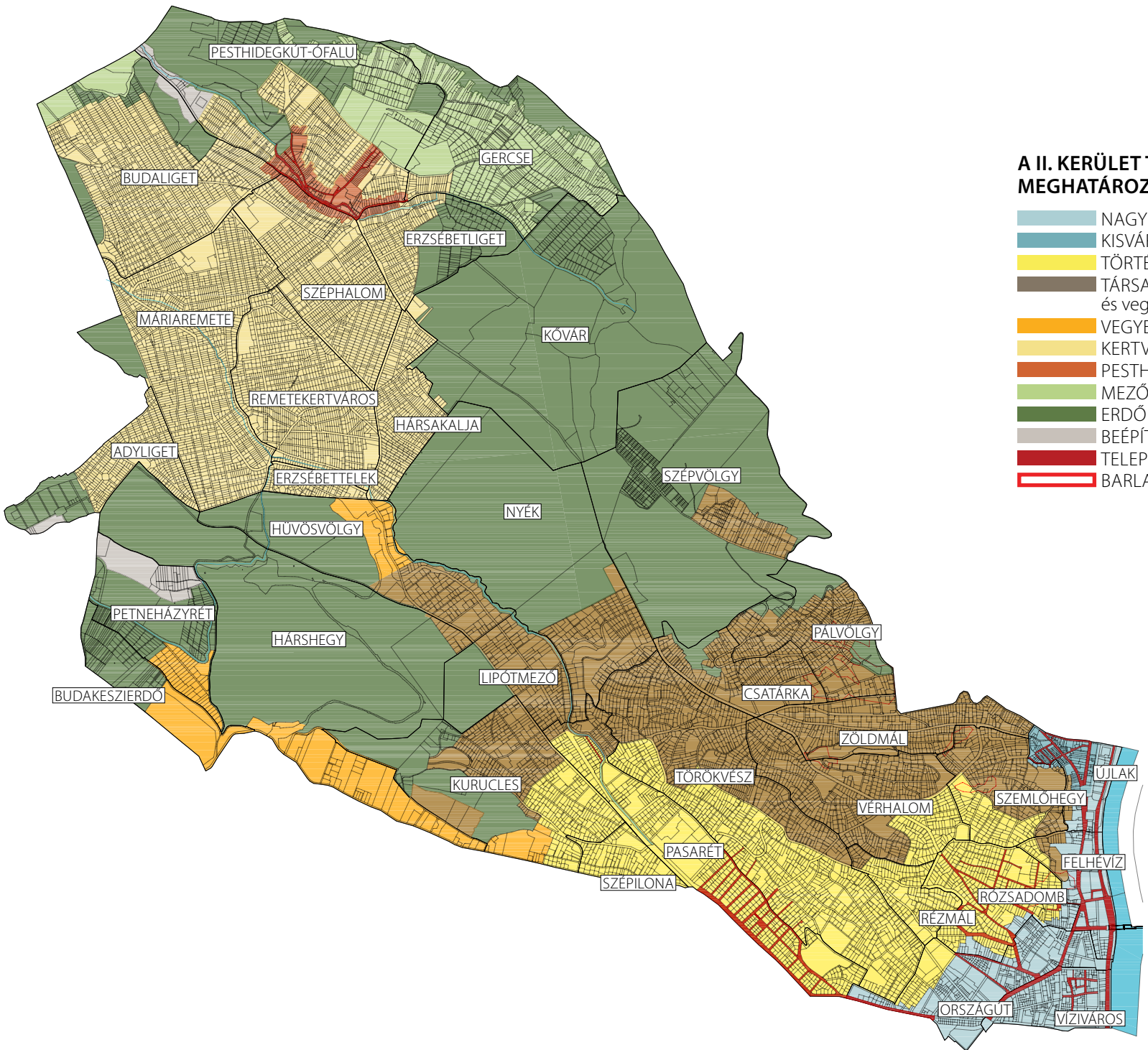
SVÁB HOSSZÚHÁZ [5]

A Gazda utcában álló, a századfordulón épült módos parasztház Pesthidegkút-Ófalu egyik különleges értéke. Jellemző homlokzatkialakítása és ereszmegoldása több környékbeli házon visszaköszön.





A KERÜLETHEZ TARTOZÓ VÁROSRESZEK



A II. KERÜLET TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ, ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEI

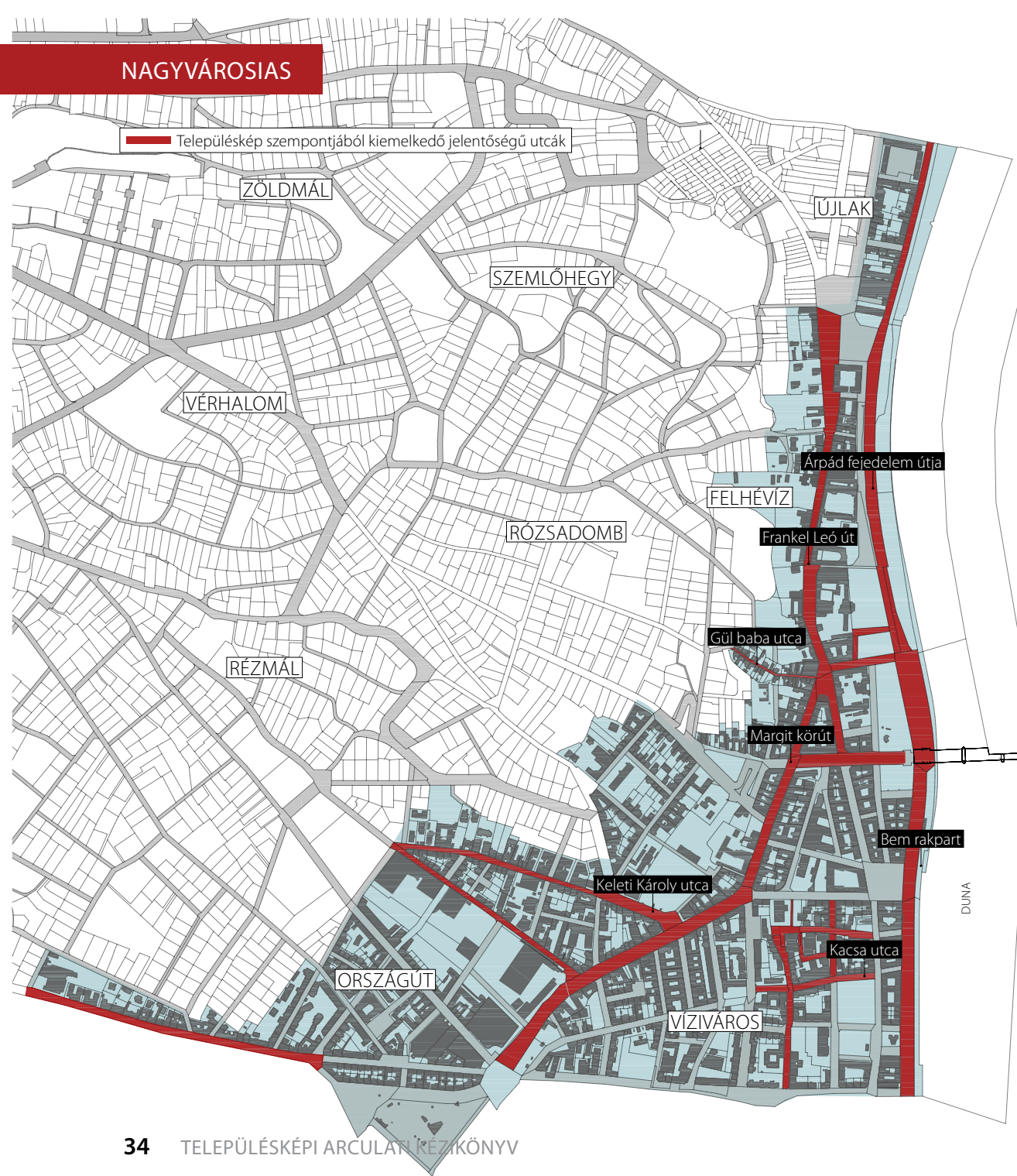
- NAGYVÁROSIAS
- KISVÁROSIAS
- TÖRTÉNETI VILLANEGYED
- TÁRSASHÁZAS (különböző beépítési módú lakó és vegyes rendeltetésű épületek)
- VEGYES KARAKTER
- KERTVÁROSI
- PESTHIDEGKÚT-ÓFALU
- MEZŐGAZDASÁGI
- ERDŐ
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT
- TELEPÜLÉSKÉPILEG MEGHATÁROZÓ UTCÁK
- BARLANGRENDSZEREK



Keleti Károly utca



VÁROSKÖZPONTI • NAGYVÁROSIAS



NAGYVÁROSIAS KARAKTER

A kerület ún. belső vagy történelmi városrésze a 19. és a 20. században épült bérházaival és az ipari tevékenység örökségeként még megmaradt épületeivel a belváros struktúrájának felel meg. A nagyvárosias szövehez tartozó Duna-part menti, a Víziváros, valamint Rózsadomb által meghatározott területre jellemző a kerület legintenzívebb beépítettsége. Itt található az igazgatási és közintézményeinek nagy része (Polgármesteri Hivatal, Központi Statisztikai Hivatal, Munkaügyi Bíróság, kerületi rendőrkapitányság, Millenáris Park, Marczibányi Téri Múvelődési Központ, több oktatási intézmény), valamint számos irodaház, a piac, és bevásárlóközpontok. Budapest egyik legjelentősebb közlekedési csomópontja a közelmúltban megújított Széll Kálmán tér.

A terület épített örökségének kiemelkedő jelentőségét nagy kiterjedésében fennmaradt, változatosságában gazdag, összességében mégis egységes épületállománya adja. Ennek tipikus eleme az utcavonalra épült, egymáshoz zárt sorúan csatlakozó, általában belső függőfolyosós, azaz gangos bérházak sora. Szintszámuk, alaprajzi (zárt, U, L alakú) megjelenésük, udvarméretük szerint igen nagy változatosságot mutatnak. Jellemzően a historizáló építészet emlékei ezek, de jelentős számú szecessziós, Bauhaus, modern alkotásokat is találunk. Valamennyi épület a rendszerváltás után igen rossz állapotban került magánkézbe. A jelenlegi tulajdonosi közösségek sok helyen az évtizedekig nem megfelelően kezelt épületek állagromlásából és avulásából adódó problémákat csak nagyon nehezen tudják megoldani. Városképi jelentőségüknél fogva megőrzésük és állapotuk javítása különösen indokolt.





VÍZIVÁROS

A mai Vízivárosban volt egykor a középkori Buda legfontosabb külvárosa. A gazdag történelmi örökség okán a településrész szinte teljes területén a felszín alatt régészeti (római, középkori) leletek találhatók. A Víziváros jelentőségét később a kereskedelem, a számos, részben katonai középület adta, melyeket a reformkorban emeltek. Ez utóbbiak közül a mai Bem téri Radetzky laktanya a városrész egyik meghatározó emléke. A Fő utca környéki házak árulkodtak csak polgári jó-

létről, melynek barokk emlékeit ma is megcsodálhatjuk. Távolabb már falusias jelleggel bírt a városrész, ahol az épületek zöme az 1930-as évekig földszintes volt. Központja a Bomba (Batthyány) tér volt, ahol országos vásárokat tartottak. Különálló egységnek tekintették a horvátok által lakott Horvátvárost, ide tartozott a mai Szász Károly utca két oldalán egykor elterülő budai temető is. A 19. században kisebb ipari központ is kialakult, melyből a későbbi jelentőség szempontjából és az építészeti minőség tekintetében is kiemelkednek a Ganz Ábrahám-féle üzemépületek.

A városrész átépítése még a II. világháború előtt megkezdődött. A századfordulón történt



újrászabályozás folyamánként jellegzetes tömbbeépítések alakultak ki. A földszintes házak helyén a harmincas évektől 3-4 emeletes bérházak építése indult meg, a korábbi tömbös beépítést fellazító, gyakran előkertes kialakításban. Érdekesség, hogy ekkor döntöttek a főforgalmi jelentőségű Csalogány utca kiszélesítéséről, hogy lehetőség nyíljon az ekkor jó ötletnek tűnő Vízváros-belváros Duna alatti alagút lejáratainak megépítésére. A Fő utcában a két világháború közötti építészet számos remekét megtaláljuk. A 16. századi török fürdőépület barokk, illetve klasszicista bővítésével létrejött Király-fürdő körül a barokk kori léptéket nem követő, irodaházas beépítés alakult ki, melyre jellemző a klinkertégla és a téglá erős jelenléte.

A II. világháborút követő időszakban a még megmaradt, vagy a háborús sérülések okán újonnan kialakult foghíjakat is beépítették. Bár több esetben a léptéket és a jellemző beépítést figyelmen kívül hagyó épületeket emeltek, számos jelentős, mára műemléki védettséget élvező modern épülettel gazdagodott a városrész, melyek alapvetően nem változtatták meg arculatát.



ORSZÁGÚT

Az egykori budai külváros, az Országút (Landstrasse) a Bécs felé menő országútról kapta nevét. A Rózsadomb lejtőjén, a mai Margit körút mentén áll az ágostonrendiek által épített barokk templom és kolostor, amely 1785 óta a ferenceseké, akik tovább alakították, illetve bővítették az épületegyüttest. A templomhoz egykor Kálvária kápolna is tartozott (a mai

Bolyai utca és Veronika utca találkozásánál), mely a háború alatt elpusztult. A Vízivároshoz hasonlóan ez a városrész is sokáig falusias jellegű volt, a lakói kereskedelemmel foglalkoztak. A reformkorban épültek be a mai Margit körút menti területek és az arra csatlakozó (Retek, Lövőház, Kis Rókus, Keleti Károly, Rómer Flóris) utcák. A Margit körutat kísérő bérházak legnagyobb része a két világháború között épült. Egyes épületek még az eklektika jegyét viselik magukon, mások a háború előtti hazai modern építészet legjobb alkotásai (például az Átrium

mozi, vagy a Rómer Flóris utca sarkán lévő nyugdíjpenztári bérház) szegélyezik, melyek közül több műemléki védeltséget élvez. A Margit körút igen érdekes képet mutatott a harmincas évekig: míg a folyóhoz közelebb eső oldalán modern bérházak, addig a Rózsadomb felől földszintes házak sorakoztak. A következő évtizedekben felszámolták e városképi disszonanciát. Ennek egyik lépése a Domány Ferenc és Hofstätter Béla által 1937-ben tervezett bérház, melyet a Weiss Manfréd Vállalatok Elismert Nyugdíjpenztára építtetett. Az épület, mely mára műemléki védeltséget élvez, több szempontból is különleges, de kétségtelen, hogy Budapest egyik legszebb lépcsőházával büszkélkedhet. A lakókat kiszolgáló liftek, melyek eredeti formájukban megmaradtak, üvegcsőben közlekednek.

Az ötvenes évek jellegzetes alkotása a Mechwart liget fölötti magaslaton emelkedő egykori pártház (építész: Körner József), mely ma a Polgármesteri Hivatalnak ad otthont.

A Széll Kálmán téren az I. világháborút követően teniszpályák, télen pedig jégpálya üzemelt a feltöltött bányagödrök helyén. A villamosvasúti gócpont építése a II. világháború idejére esett. A körút Széna téri vége a háború után megcsonkult, a volt régi Szent János Kórház egyemeletes barokk épületét elbontották. A körút szemközti oldalán a kilencvenes évek végén épült bevásárlóközpont két, sok vitát kavarázó tömbje jelenik meg az utcaképből. A városrész életében jelentős változást hozott az egykori gyárterület helyén kialakított Millenáris Park, a Széll Kálmán téri csomópont megújítása, valamint az egykori Ipari Minisztérium épületének lebontása. Ez utóbbi helyén közparkot alakítanak ki, a belvárosi terület zöldfelületi hiányait enyhítendő.





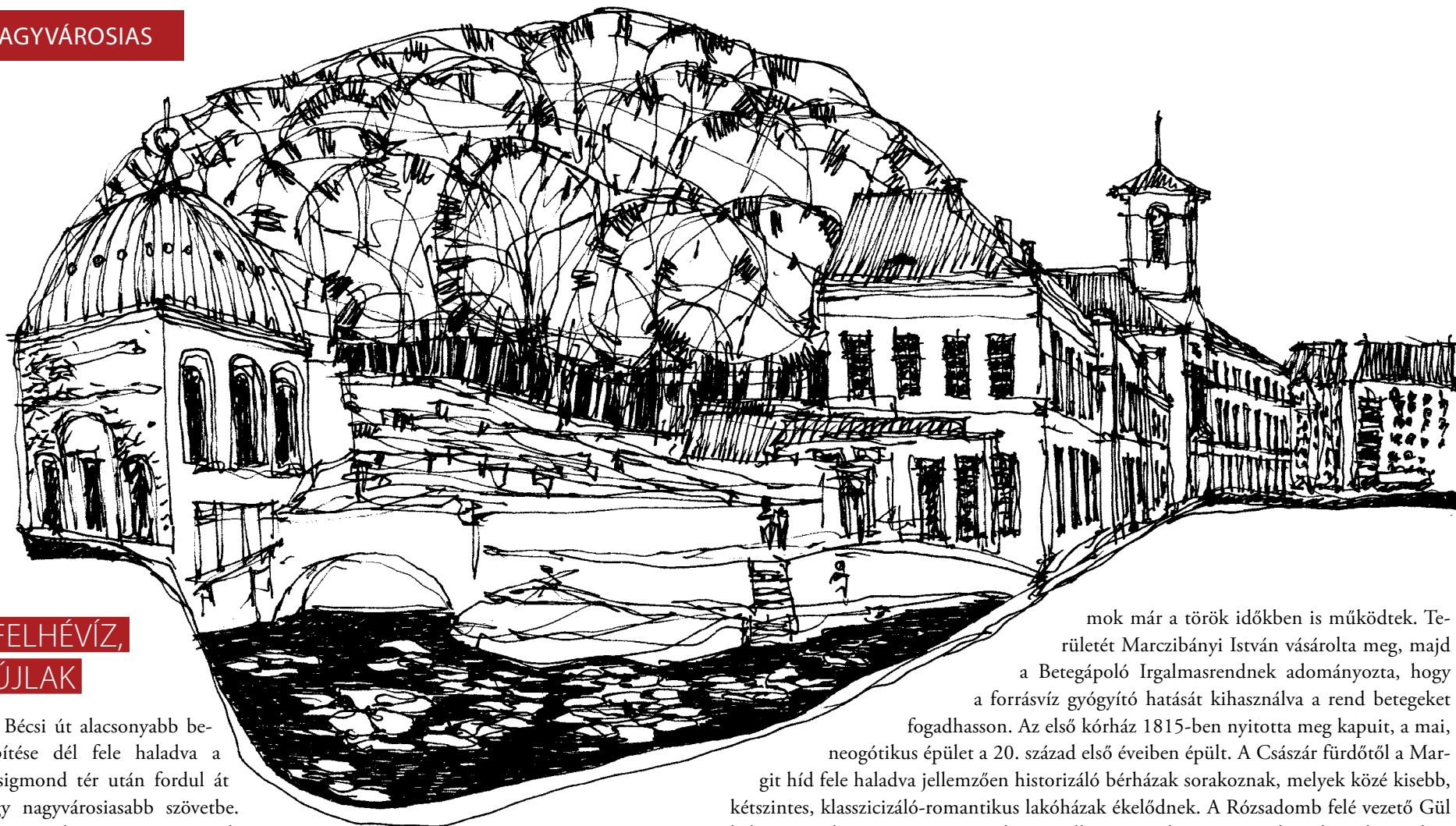


DUNA-PART

A Duna-part épületegyüttesének Duna felőli látványát az UNESCO a világörökség részének nyilvánította. Ez a cím azonban el is vehető, amennyiben a világörökségi helyszín, mint kiemelkedő egyetemes érték integritásának és autenticusságának sérelme megvalósul. A világörökséghez tartozó terület II. kerületi része a Fő utca – Frankel Leó út – Komjádi Béla utca Duna-part – Csalogány utca vonaláig húzódik. A kiemelkedő egyetemes érték része a „történelmi települési táj és a Duna két partjának festői látványa”, vagyis a város panorámája. Panoráma alatt a folyó két partján fekvő városrészeknek a Duna ellenkező partján fekvő városrészekből, valamint a természetes magaslati pontokról (Gellért-hegy, Várhegy) nyíló feltárulását kell érteni, vagyis azt a képet, ami a pesti, vagy budai oldalon álló szemlélő számára a túloldalon végigtekintve megjelenik, a hidakkal, a partfallal, és a folyóparti és a háttérben feltűnő épületekkel együtt.

A Csalogány utca és a Margit híd közötti Duna-part szakasz historizáló és a 30-as évek bérházaival szegélyezett. A negyvenes évek végétől néhány, önmagában rendkívül nívós és korszerű, de az eredeti beépítési struktúrát és a párkánymagasságokat figyelmen kívül hagyó elem jelent meg a rakparti szakaszon, mint például a Pontház, mely egy eredetileg három elemből álló együttes első tagjaként épült meg.

A Margit hídtól északra a Komjádi uszoda egyedi épületformája jelenik meg új elemként. Az első feszített víztükör rendszerű uszoda üvegezett végfalaival, kőburkolatú homlokzataival, alumínium nyílászáróival modern, de sok vitát kavarázó eleme lett a régi gyógyfürdők együttesének és a Duna-parti látványnak.



FELHÉVÍZ, ÚJLAK

A Bécsi út alacsonyabb beépítése dél fele haladva a Zsigmond tér után fordul át egy nagyvárosiasabb szövetbe. Ez a terület sem mutat azonban egységes képet: a mai Frankel Leó úton óriási eklektikus bérházak és a hetvenes évek társasházai váltják egymást, mely hirtelen egy feltűnően harmonikus, klasszicista utcaképbe fordul át. A volt Fekete Sas vendégfogadó és az Irgalmasok rendháza és kápolnája Hild József nevéhez fűződik, csakúgy, mint a Császárfürdő klasszicista fürdőépülete. Maga a fürdő, és az egykor itt található mal-

mok már a török időkben is működtek. Területét Marczibányi István vásárolta meg, majd a Betegápoló Irgalmasrendnek adományozta, hogy a forrásvíz gyógyító hatását kihasználva a rend betegeket fogadhasson. Az első kórház 1815-ben nyitotta meg kapuit, a mai, neogótikus épület a 20. század első éveiben épült. A Császár fürdőtől a Margit híd fele haladva jellemzően historizáló bérházak sorakoznak, melyek közé kisebb, kétszintes, klasszicizáló-romantikus lakóházak ékelődnek. A Rózsadomb felé vezető Gül baba utcát első ránézésre a szertelenség jellemzi, az elaprózott épületraktusok azonban egyedi hangulatú, jó ritmusú utcaképet eredményeznek. Az utca mindkét oldala fővárosi védelem alatt áll.

A területsáv legfontosabb adottsága a gyógyforrásokra települt, a Duna-parthoz ősfás parkkal kapcsolódó Lukács-Császár fürdőkomplexum. Ennek meghatározó elemei a későklasszicista és romantikus, valamint a Malom-tó melletti historizáló, mór stílusú fürdőépületek. Sajnos a hetvenes években emelt gyógyászati épületek nem illeszkednek az összképbe.



AJÁNLÁSOK

Új épület építése, illetve régi bővítése igazodjon a történetileg kialakult, meglévő környezethez, figyelembe véve a terület jellemző léptékét, beépítésének típusát, az eredeti, meglévő épületek tömegét, különösen magasságát, homlokzati kialakítását, tetőformáit, kialakításuk sajátos rendjét.

Elvárás, hogy az új építészeti beavatkozások léptéke és arcuata igazodjon a meglévő építészeti kialakításhoz. Meglévő épülethez való hozzáépítés vagy foghíj beépítésénél fontos a meglévő épületek értékeinek tiszteletben tartása. Az új épület léptékében, magasságában és a homlokzatképzés karakterében illeszkedjen a régihez.

Az illeszkedés követelményeinek való megfelelést a településképi véleményezési és bejelentési eljárás keretében a főépítész és a tervtanács véleményezi.



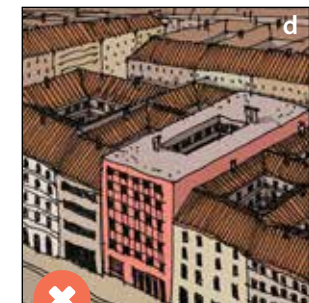
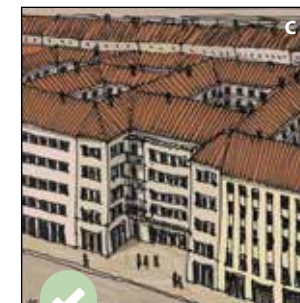
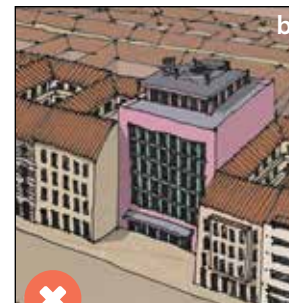
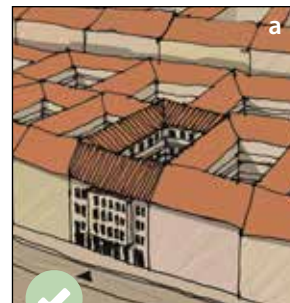
▲ Utcavonaltól finoman visszahúzott homlokzati sík, melyet a saroksituáció is indokol

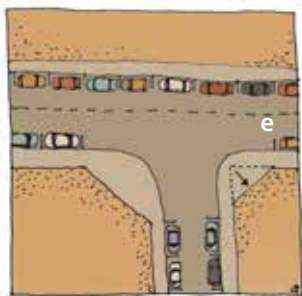


▲ Cour d'honneur, azaz az utca felé nyitott, az épületszárnyak által három oldalról közrefogott udvar

TELEPÍTÉS

► Azokon a területeken, ahol a telek utcai határvonalán zártisorúan [LÁSD 195. OLDAL] kialakult beépítés jellemző, ott ehhez igazodó, zártisorú, utcavonalra kiépített (a) beépítési mód a követendő. Az utcavonalon történő beépítéstől, a szigorúan vett történeti szöveten kívül, el lehet térni cour d'honneur (c) vagy a visszahúzott homlokzati sík adta térbővület kialakításával. Az eredeti, kialakult telekstruktúrát meg kell őrizni új beépítés esetén is (d), hiszen meghatározó, léptékörző szerepe van.





▲ Lecsapott sarkok



▲ A telekösszevonás eredményeként létrejövő túl széles, tagolatlan homlokzat kilóg a ritmusból



▲ Lekerekített sarok élből való átfordulás helyett



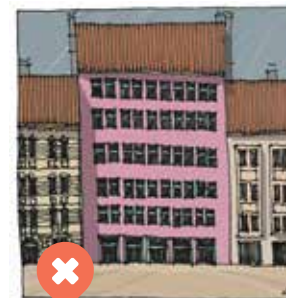
▲ Jellegzetes sarokmegoldás

LÉPTÉK, TÖMEG

- ▶ A meglévő telekszerkezetet tükröző utcafronti beépítési jelleg megtartandó. A telekösszevonás eredményeként megnövekvő közterületi homlokzaton az összevonás előtti telekosztást a homlokzaton meg kell jeleníteni (f).
- ▶ A történeti szövetben jellemző a sarok hangsúlyosabb, magasságilag is kiemelkedő kialakítása. Saroksituációban új épület esetében is megengedett a sarok megünneplése.
- ▶ Vízivárosban a sarok élből való átfordulása helyett sok helyen lecsapott, mely jobb belátást és kellemesebb gyalogos közlekedést tesz lehetővé. Ez a gesztus új épületeknél is követendő (e).

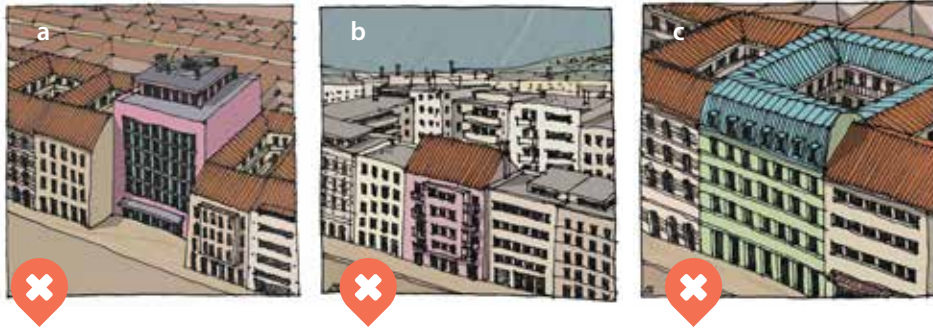


◀ Hangsúlyos sarokkialakítás



MAGASSÁG, UTCAKÉP SZILUETTJE

- ▶ A Margit körút egyöntetű, nagyvárosi térfala épületmagasság tekintetében egységes, közel egyforma magasságú. Ennek az egységességnek a megőrzése érdekében szükséges, hogy egy új beépítés, emeletráépítés csak a jellemző, kialakult karakterhez, magassághoz igazodó módon épülhessen.
- ▶ Ugyanakkor a belvárosi szövetet a belsőbb utcákban egy történetileg kialakult változó sziluett is jellemzi, melynek kiegyenlítése nem cél. Ne a történetileg hangsúlyosabban kialakított saroképületek magassága határozza meg a keskeny utcák párkánymagasságát. A belső városrészek karakterének egyik jellegzetessége, hogy az utcai párkánymagasság nagyon finoman differenciált, a közel egységes utcaképben is az egymással szomszédos épületek gyakran nem teljesen egymagasságúak, az utcai sziluettet szinte játékoság jellemzi, ennek megőrzése javasolt.
- ▶ A Világörökségi terület és védőzónáján kívül emeletráépítés az utcaképbe illeszkedően, valamint a környezetben jellemző, kialakult karakterhez, magassághoz igazodó módon épülhet, ha az épület homlokzati arányai és statikai állapota (szakvélemény alapján) azt lehetővé teszik. Az emeletráépítéssel kialakult homlokzat nem haladhatja meg az utcaképben jellemző, karakterében meghatározó épületek magasságát.
- ▶ Az emeletráépítés nem megengedett védett (műemléki, fővárosi helyi védelem) épületeken, mert torzítja az eredeti homlokzati arányokat.

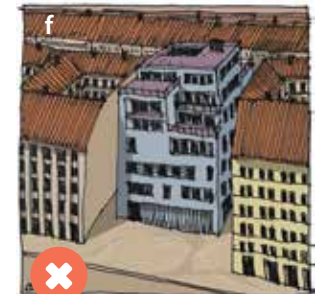
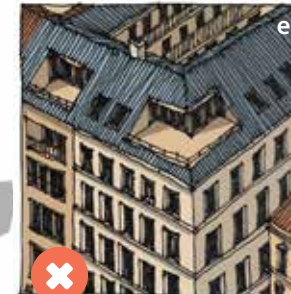
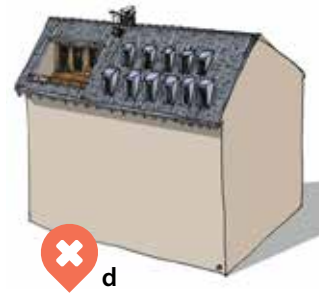


TETŐFORMA

- ▶ A tetőforma megválasztásakor törekedni kell a szomszéd épületekhez való igazodásra.
- ▶ Az egységesen magastetős kialakítású tömbökben közterületről láthatóan magastetős kialakítás javasolt (a). Amennyiben egy tömbön belül – már kialakult módon – eltérő korokból származó, lapos- és magastetős épületek vegyesen helyezkednek el, az illeszkedés fontossága mellett megengedett új épület esetén a lapostetős kialakítás. Az egységesen lapostetős kialakítású tömbökben a lapostetős kialakítás javasolt (b).
- ▶ Magastető hajlása 35° - 45° között javasolt, melytől a meglévő szomszédos tetőfelülethez való illeszkedést figyelembe véve el lehet térni (lásd még Anyaghasználat c. fejezet)
- ▶ Különleges, feltűnő tetőformákat csak a jelentős középületeken érdemes alkalmazni, általános esetekben a visszafogott kialakítás javasolt. A túlformált, aszimmetrikus, elaprózott felületekből álló tetőzetek kerülendők (c).
- ▶ A lapostető, tekintettel a rálátásokra, az épület ötödik homlokzata. Burkolatára és az elhelyezhető gépészeti egységekre [LÁSD 182. OLDAL] külön előírás vonatkozik. A rálátások miatt a lapostetőnél meghatározott mértékben zöldtetőt kell kialakítani, melynek, amellett, hogy látványában kellemes, további előnye például, hogy megköti a port, véd a felmelegedéstől, csökkenti a zajt. Meglévő épület tetőfelújításánál a lemezeket kavicszórással javasolt takarni. Lapostetőn tetőfelépítmény és lépcsőház kivételével nem alakítható ki.
- ▶ Történeti jelentőségű beépítésnél a tetősík homogén megjelenésének megbontása (ki-

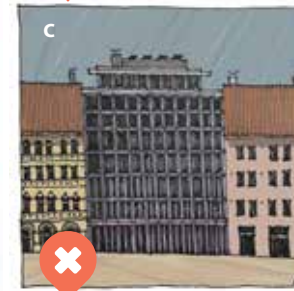
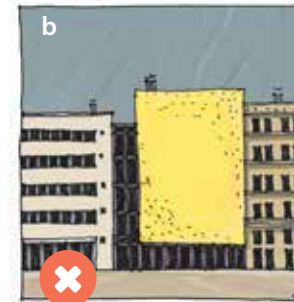
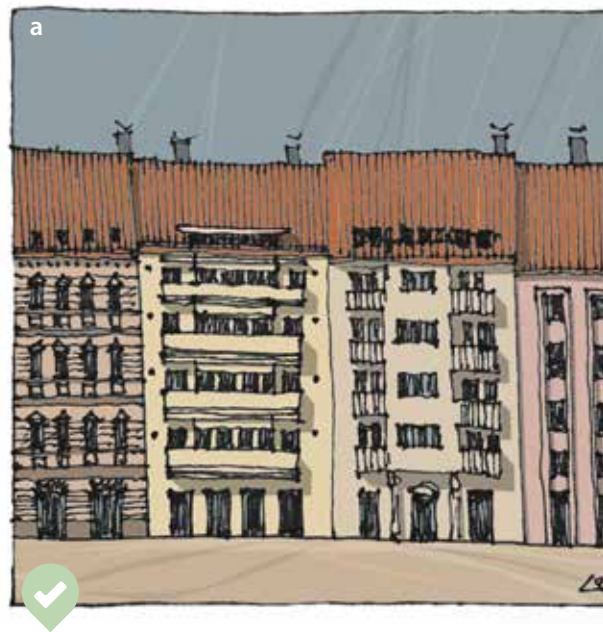
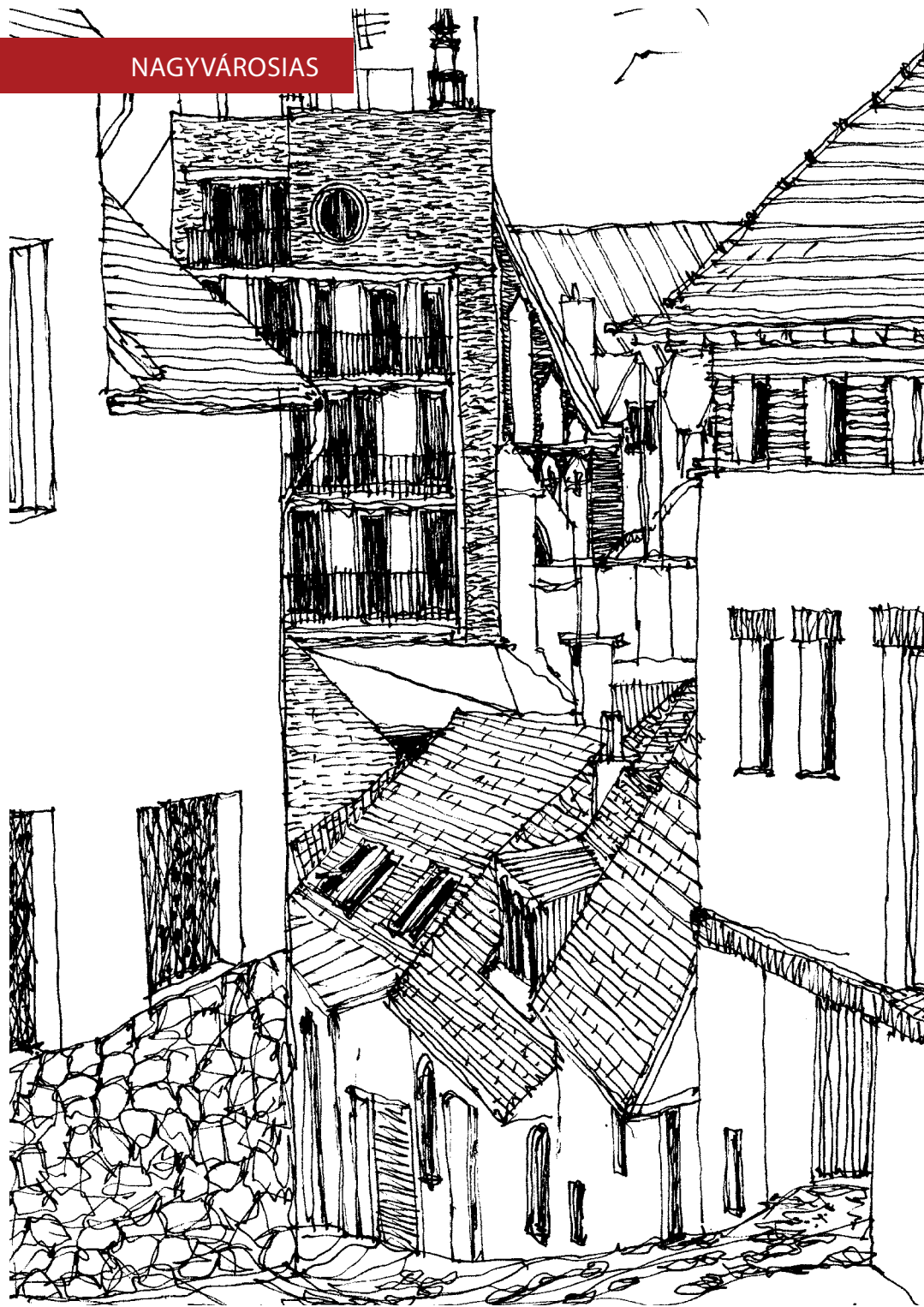


Az esővíz elvezetésének szerelvényeit a tetőforma határozza meg. Kerüljük a tobzódó ereszcatorna rendszereket, az egymást érő hatyúnyakakat



ugró, álló ablakok, tetőteraszok) az utcafronton, illetve közterületről látható módon nem megengedett (d). A tető utólagos beharapásával történő terasz kialakítás nem elfogadott megoldás (e). Konzolos, utólagos tetőterasz nem építhető. Új épületnél visszahúzott tetőszint csak egyszer alkalmazható. Kerülendő a lépcsőzetesen elfogyó megoldás (f).

- ▶ A Világörökségi védettségű területen (Duna-part) a tetőtéri szinten tetőablak nem építhető be, terasz nem alakítható ki. Egyéb területeken tetősíklablakok csak egy sorban helyezhetők el, egymás feletti sorokban nem.



HOMLOKZATOK

- ▶ Zártorú beépítésnél minden egyes épület a teljes utcakép egy sejtje, melynek homlokzata általában egy gesztus és egy ötlet mentén formált. Ezekből az egymástól különböző sejtekből lesz egy szövet. Új építésnél is törekedjünk erre (a)!
- ▶ Új épületnél a homlokzat tagolása, tömör felület/nyílászáró arányai, szín és anyaghasználata környezetéhez illeszkedő legyen. Az utca felé teljes zártságot mutató, dobozszerű tömegek kialakítása nem javasolt (b).
- ▶ A történeti szövetben új épületek a közterületről látható homlokzatain a hagyományos fal-nyílás arányt és a jellemzően függőleges arányú nyílászáró kialakítást kell figyelembe venni. A közterület felé nem javasolt szalagablak, nagy felületű üvegfal kialakítása (c). Az épületek közterület felőli homlokzatára technológiai létesítményt (pl. klímarendezés, gépi szellőző berendezés kültéri egysége, antenna, árnyékoló, stb.) csak akkor lehet elhelyezni, ha a homlokzatba integrált, takart helyzetű kialakítása megoldható.



- ▶ Az erkélyek korlátmegoldása nagyon erős karakterformáló elem. Forgalmas utcákban a nyitott, pálcás korlátok - ha a házirend másképpen nem rendelkezik - előre vetítik azoknak takargatását a lakók által, mely tulajdonképpen egy új, rendezetlen hatású homlokzatot eredményez (d).
- ▶ Közterületről látható homlokzatok színezésénél a szomszédos épületeket és a teljes utcaképet vegyük figyelembe.
- ▶ A közterület felőli sötétített, ezért tömör hatású üvegfelületek, valamint a tükröződő felületek kedvezőtlenül befolyásolhatják az utcaképet, ezért alkalmazásuk nem javasolt.
- ▶ Új épület létesítésekor az egyedi, közterületről látható berendezések helyett a központosított, takart elhelyezésű épületgépészeti rendszerek és az egységes, rejtett árnyékoló szerkezetek támogatottak.
- ▶ Az utcafrontra nyíló erkélyek, loggiák beépítése nem elfogadott.
- ▶ Portálokról, cégerekről [LÁSD 178. OLDAL](#)



A műemléki ingatlanokon, illetve műemléki környezetben történő építési tevékenység esetén az illetékes örökségvédelmi hatósággal szükséges egyeztetni. A régészeti lelőhelyekről és a műemlékek listájáról a Polgármesteri Hivatal Épített Környezetért Felelős Igazgatóságán tájékozódhatunk. Nyilvántartott műemléki érték karbantartásához és felújításához pályázati támogatás, adó-és egyéb kedvezmény, egyszeri támogatás igényelhető.



FELÚJÍTÁS, HŐSZIGETELÉS, NYÍLÁSZÁRÓ CSERE

- ▶ Épületek közterületről látható homlokzatainak és kapcsolódó tűzfalainak egységes, a teljes területre kiterjedő, egy ütemben történő felújítására kell törekedni. Az egy homlokzaton belüli, a homlokzat szerkezetének, tagolásának figyelembe vétele nélkül történő, részleges (pl. tulajdonviszony alapján tagolt) felújítása vagy átfestése nem megengedett (c, d ábrák).
- ▶ A felújítás során a homlokzaton lévő kábelek, antennák, közmű, elektromos és gépészeti elemek, szekrények, vezetékek süllyesztve vagy takarva jelenjenek meg.
- ▶ Történeti stílusú épületeknél történő ablakcsere esetén ügyeljünk az eredeti nyílászorúztás és az osztóelemek méretbeli hierarchiájára, a nyílászárók eredeti színében történő kialakításra, mind az utcafront, mind pedig a belső udvar homlokzatán (a, b).
- ▶ Belső udvari gangról nyíló, vagy lépcsőházi ajtók esetében ne gondolkodjunk a barkácsruházi katalógusok kínálatában. Minden esetben törekedjünk az eredetivel mind színében, díszítésében és anyagában, vagy minta hiányában a ház és az ablakok jellegéhez illeszkedő egyedi asztalos szerkezetek elhelyezésére!
- ▶ Történeti stílusú épületeknél az eredetivel (többszöri helytelen átalakítás esetén az eredeti terveken szereplő) mind színében, díszítésében és anyagában megegyező kapu helyezhető el.



- ▶ Utólagos hőszigetelés esetén törekedni kell a meglévő állapot építészeti megoldásainak visszaépítésére (tagozatok, keretések, párkányok, lábazat). Különösen fontos a vakolatszín és struktúra, az ablakpárkányok gondos megválasztása. A homlokzat védelmében olyan szigetelőanyagot válasszunk ki szaktervező segítségével, melynek vastagsága megengedi, hogy az eredeti díszek a helyükön maradjanak – vagy újragyártással (épületszobrász vagy épületdekor szakcég segítségét kérve) ugyanoda, ugyanolyan viszonyrendszerben elhelyezhetők legyenek – és a síkváltások megtartásával ne veszítsék el homlokzattagoló szerepüket.



c

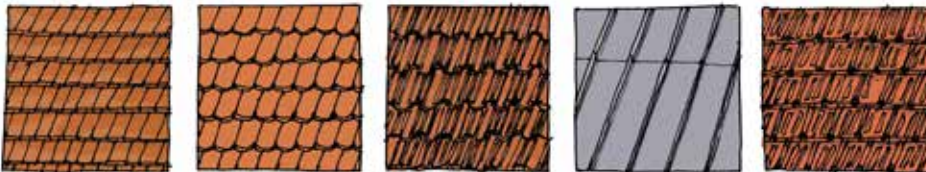


d

- ▶ Hőszigetelés külső vagy belső oldalra egyaránt tehető, utóbbi csak gondos pára- és hőtechnikai számítás alapján, főleg műemlék épületeknél.
- ▶ Épületek közterületről látható homlokzatán kültéri klímaberendezés, technológiai létesítmény látható helyre nem helyezhető. Erkélyen, loggián, tömör mellvédes homlokzati kialakítás esetén közterületről nem látható módon, takartan oldható meg elhelyezése. [LÁSD 182. OLDAL]

ANYAG- ÉS SZÍNHASZNÁLAT HÉJAZATOK

- ▶ Javasolt a matt (nem engóbozott, nem üvegmázás) agyagcserép fedés használata, mely hozzájárul az egységes településképhez. Kerülendő a mű antikolt vagy egyéb mintázatú, nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (lemezek, cserepeslemezek, zsindelemek stb.) alkalmazása. A műpala használata csak feltételekkel javasolt, a cserép helyett való alkalmazása nem támogatott.
- ▶ A cserép anyaga és színe mellett fontos a megjelenése is: elsősorban a klasszikus hódfarkú vagy egyenesvágású cserepek ajánlottak, melyek számos rajzolatban helyezhetők el a tetőn. Nem ajánlott a túl határozott karakterű, szinte önálló életet élő nagyhullámú, nagyméretű cserepek alkalmazása. A főtömeget kiegészítő, alacsonyabb hajlásszögű tetőfelületeken elfogadható a matt, grafitzürke korcolt lemez, a közterületről látható tetőfelületek esetében javasolt a cserépfedés használata.



Javasolt a matt égetett természetes alapszínű agyagcserép fedés (natúrtól a mélyvörösig). A cserép anyaga és színe mellett fontos a megjelenése is. A klasszikus hódfarkú vagy egyenesvágású cserepek ajánlottak, melyek számos rajzolatban helyezhetők el a tetőn. Nem ajánlott a túl határozott karakterű, szinte önálló életet élő nagyhullámú, nagyméretű cserepek alkalmazása. Az alacsonyabb hajlásszögnél (előtető stb.) elfogadható a matt, grafitzürke korcolt lemez.



Kerülendő a nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (műpala, lemezek, zsindelemek) alkalmazása.

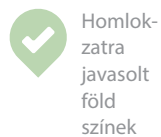
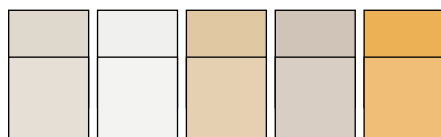
A főváros a helyi értékek védelme érdekében számos épületre helyi védelmet terjesztett ki. Az ebbe a kategóriába sorolt épületeknél az értékörzés és a szakszerű megújítás a fő cél. Mindemellett fontos, hogy a múltban jelentős átalakítást elszenvedett, akár díszítőitől megfosztott épület átépítése vagy megújítása esetén is gondoskodni kell az eredeti állapot visszaállítására. Ehhez a Főváros pályázati úton biztosít segítséget, hogy ez a besorolás ne teher, hanem büszkeség legyen mind a tulajdonosnak, mind pedig a közösségnek.



HOMLOKZAT

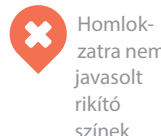
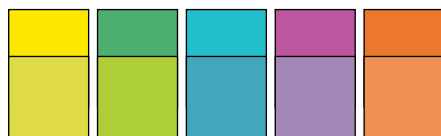
- ▶ Az egyszerűség nemessé tesz: kerüljük a túl sokféle anyag használatát, melyek gyengítik egymás hatását.
- ▶ Döntsünk inkább a tartós, felújítható, idővel patinásodó anyagok használata mellett a hamar értéküket és szépségüket veszítő, nem javítható, műantikolt, múltó divatokat képviselőkkel szemben!

- ▶ Ne feledjük: egy tagolt vakolatfelület nem kevésbé elegáns, mint egy jóval drágább szerelt burkolat, kő vagy téglafelület. Ez utóbbiak csempeszerűen ragasztott, vékonyra szeletelt (ciklop vagy egyenes oldalú), vagy bármilyen utánzat (kőpanel, kőporcelán, stb.) alkalmazása kerülendő. Nem időtállóak, és a sarkokon az élek találkozása sem oldható meg esztétikusan.
- ▶ A belvárosi szövet színvilága változatos, mégis harmonikus egységet képez, ezért nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat a homlokzatok tekintetében sem. Gondolkodjunk fehérben, törtfehérben vagy természetes, föld színekben, azok világosabb árnyalataiban. Javasolt a környezet színvilágával harmonizáló színhasználat. Felújítás esetén a falkutatással igazolt eredeti homlokzatszín állítandó vissza. Hasznos a tervezett beavatkozásról színezési tervet készíteni, amelynek megfelelőségét az engedélyeztetés, illetve a településképi véleményezési vagy bejelentési eljárás keretében ellenőrzik.
- ▶ Az épületek közterületről látható felületeit (homlokzatok, fal- és tetőfelületek) egy ütemben, egységes tervek szerint szükséges átfesteni vagy újraburkolni.



Homlokzatra javasolt föld színek

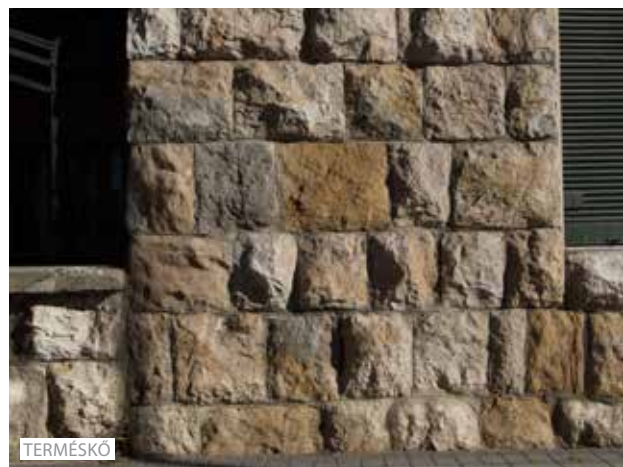
Ez a válogatás az árnyalatok jellegét hivatott illusztrálni, a sor tetszőlegesen bővíthető



Homlokzatra nem javasolt rikító színek

LÁBAZAT

- ▶ A nagyvárosi intenzív igénybevételnek ellenálló lábazatot tervezünk.
- ▶ Kerülendők a ragasztott, csempeszerű utánzatok, melyek nem időtállóak és a sarkokon, a sarokelemek hiányában, az élek találkozása nem megoldott. Lábazati sávban nem javasoltak a szerelt, fuga nélküli elemek sem. Helyette kő, műkő, terméskő vagy téglalábazati elemek használata ajánlott.
- ▶ Felújítás során a kő, műkő, téglalábazati elemeket ne festjük le!



TŰZFALAK, VÉGFALAK

- ▶ A közterület felől látható tűzfalak, végfalak esztétikus városképi megjelenéséről javasolt gondoskodni. Ennek eszköze lehet zöldhomlokzat, vagy homlokzatképzés építészeti tagolással. Reklámcélokra nem használható.



BELSŐ UDVAR, KERT

- ▶ A régi, gangos bérházak belső udvarai a közös használatú kertek különleges formái: mind használhatóság, mind növényhasználat szempontjából speciális igényeket kell kielégíteniük. Fontos közösségépítő szerepe lehet egy együttes erővel, közös elképzelésből megszületett terv kidolgozásának és megépítésének
- ▶ Már kis beavatkozással is élhetőbb, esztétikusabb, barátságosabb lakókörnyezetet alakíthatunk ki, ahova egyrészt jó hazatérni, másrészt egy szép udvar emeli a lakások értékét is.
- ▶ A nagy lakásszámhoz általában szerény méretű udvar tartozik, ezért minden igényt nem tudunk kielégíteni; fontos, hogy meghatározzuk a prioritásokat, a lakóközösség számára legfontosabb funkciókat pl. biciklitárolás, poroló, pad-közösségi tér, játszóhely és kihasználhatjuk az üres falfelületeket is.
- ▶ A lakások megközelíthetősége alapvető követelmény, a burkolatok kialakításánál ez az elsődleges szempont, valamint figyelni kell a vízvezetésre
- ▶ A növénykaszettákat célszerű kiemelni a burkolathoz képest, így akár a meglévő, rossz állapotú betonra/keramitra is telepíthetünk növényeket, a megfelelő szerkezet építésével.
- ▶ Ha a meglévő burkolat elbontása megoldható, és az udvar nem túl szűk, kis lombkoronájú fákat is ültethetünk, de ezek tovább mélyíthetők az alacsonyabb szinteken elhelyezkedő lakások árnyékoltságát

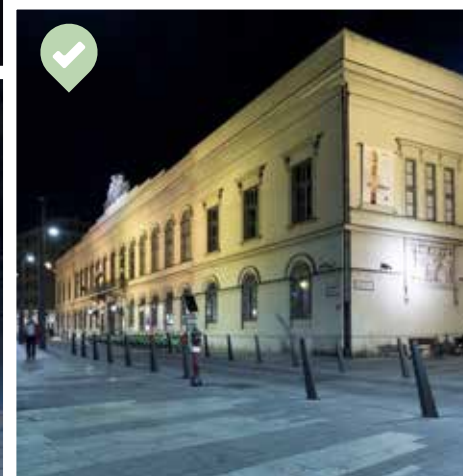
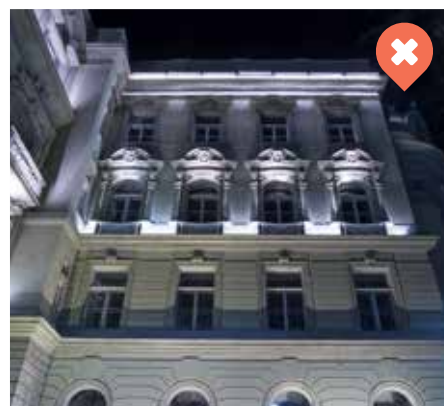
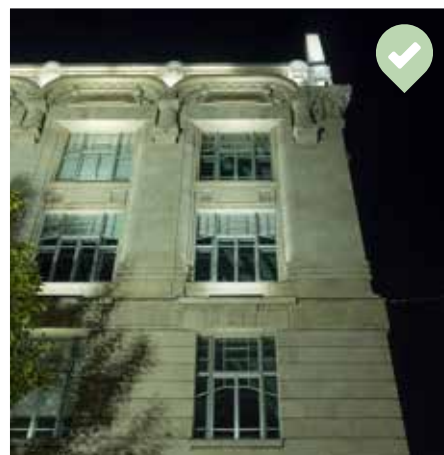
Minden „nem-építési engedélyköteles” építési tevékenység (klímaelhelyezés, kerítés átfestés, homlokzatjavítás vagy utólagos hőszigetelés, stb.) településképi bejelentési eljárás köteles a II. területben!

- ▶ A növényválasztásnál ügyelni kell, hogy sekély földrétegbe ne ültessünk magasra növekvő, nagy helyigényű cserjéket, alkalmazzunk inkább olyan évelőket, amelyek jól alkalmazkodnak az árnyas, fényszegény körülményekhez (árnyliliom, pimpó, meténg, kövérke, páfrányok, bőrlevél stb.) és ezeket nyáron színesíthetjük cserépbe ültetett árnyéktűrő egynyári virágokkal (pistike, begónia)
- ▶ Célszerű a burkolatkialakítást (színválasztás és forma kialakítása) és a növénykiültetést úgy megtervezni, hogy fentről, a gangokról nézve is szép látványt nyújtson a kert.
- ▶ Bár ez nem közkert, mégis sokan használhatják, ezért válasszunk nagy teherbírású, kültéri bútorokat és berendezési tárgyakat
- ▶ Mint minden kertenél, itt is fontos a fenntartás! Nem elég megépíteni a kertet, a növényeket rendszeresen öntözni és ápolni kell ahhoz, hogy több év után is hasonlóan szép udvar fogadja a hazatérőket



HOMLOKZATOK DÍSZVILÁGÍTÁSA

- ▶ A kevesebb több! A túvilágítás hangulatromboló, giccses hatást kelt. Az épület egységes, tervezett díszvilágítása javasolt, az egyes épületrészekre, például tagozatokra, homlokzati díszekre vagy reklámokra szorító megvilágítás nem javasolt. Lehetőleg szórt megvilágítást telepítsünk. Alacsonyabb épületeknél a legtöbb esetben elegendő, és hangulatos megvilágítást ad az utcai kandeláber.



JÓ PÉLDÁK

Míg a jó példákat fényképen, a főbb elveket és a kerülendő megoldásokat rajzos formában mutatjuk be. Minden esetben szövegesen rögzítjük, hogy az adott rajzon szereplő képzeletbeli épület mely elveket ismerteti. A fotókon megjelenített épületek esetén képaláírásban tesszük egyértelművé a követendő példaként szolgáló megoldásokat. A cél nem ezek szolgai másolása, hanem az ajánlásban körvonalazott elvek szerinti új, egyéni építészeti válaszok ösztönzése.

- ▼ A vázas szerkezet lehetőségeit kihasználva az egykori ipari épület transzparens főhomlokzatot kapott, mely a vízfelülettel harmonikus egységet képez. Az épület eredeti sziluettje és oldalhomlokzatai megmaradtak. A Millenáris Park több ipari épülete lebontás helyett új funkciót kapott, az általuk közrefogott, gondozott közterület a városrész egyik legnagyobb egybefüggő zöldterülete



- ▲ A foghíjbeépítés tömegképzésével követi a hagyományos beépítést, ugyanakkor szigorú térfalat képez, irányt mutat a különböző építészeti korokban következetesen kialakult utcaképbén. A nyílászáró ritmusával és arányaival mindkét szomszédos épülethez felvállaltan illeszkedik. Homlokzati toronytömegével finoman jelzi középület jellegét, mégsem hivatkozik. Az épület karakterét a végletekig kidolgozott részletképzés adja. Az illeszkedést nem a szolgai módon másolt formai elemek, hanem az anyag struktúrája, színvilága erősíti

- ▼ Teljes üvegfalak helyett a faltestek dominanciája, nyugodt tömegképzés, és az emberi léptékű nyílásarányok jellemezte új épületek jól illeszkednek a meglévő szövetbe. A homlokzatburkolatok az irodafunkciót hangsúlyozzák, a téglaburkolat követi a városrész hagyományait. A homlokzatmagasság, az utcaszélesség aránya és a közterület rendezése élhető környezetet eredményez



- ▲ Az épület, az épületmagasság lehetséges korlátait kihasználva illeszkedik a szomszédos műemlék épülethez, felvállalva sarokpozícióját, hangsúlyos elemmé válva a városzövetben. A fal és nyílásarány jellegével, a homlokzat tömör megfogalmazásával sebzés nélkül szövi tovább a meglévő szövetet, miközben színével és tömör jellegével megfelelő kontrasztot képezve élni hagyja a mellette lévő barokk homlokzatot. A párkánymagasság leheletnyi különbsége megfelel a városrésze jellemző játékosságnak. A homlokzaton a burkolat nem tapétaszzerű, az éleken a téglalogikájának megfelelő finom részletképzést találunk. A garázskapu finoman visszahúzott tömegbe került, ügyesen elrejtve azt



- ▲ Az iskolaépület új szárnya és szomszédos régi épület között toronyszerű motívum emeli ki a ritmusváltást. A tornaterem funkció kívánta zártabb, ridegebb homlokzatot szándékosan lakóház jellegű nyílászárókkal tompítja. A megmaradó nagyobb zárt homlokzatfelület nem hat idegenül az utcában. Az utcaszinten a járókelők szemmagasságában megismétlődik a lakóházszerű homlokzatképzés

- ▼ Az összevont telkekre egy ütemben megvalósított lakóélet tömegét markánsan tagolják az utca felé nyitott emeleti szintű udvarok, biztosítva ezzel a gépkocsitárolást is. A földszinti visszahúzott árkád, a kereskedelmi és vendéglátó funkció idetelepülésével, étellel tölti meg a mellékutcát. Az udvar terv szerint beültetett buja növényzete üde színfolt a városképben





A sarokpozíció hangsúlyos felvállalásának jó példája. A téglarchitectúra részletezettségével letűnt korok eleganciáját villantja fel. A közterülettel való árkádos-jellegű kapcsolata meghitt hangulatot kölcsönöz a városrésznek. Tömegének tagoltsága okán a viszonylag nagy épület nem nehezedik a városra

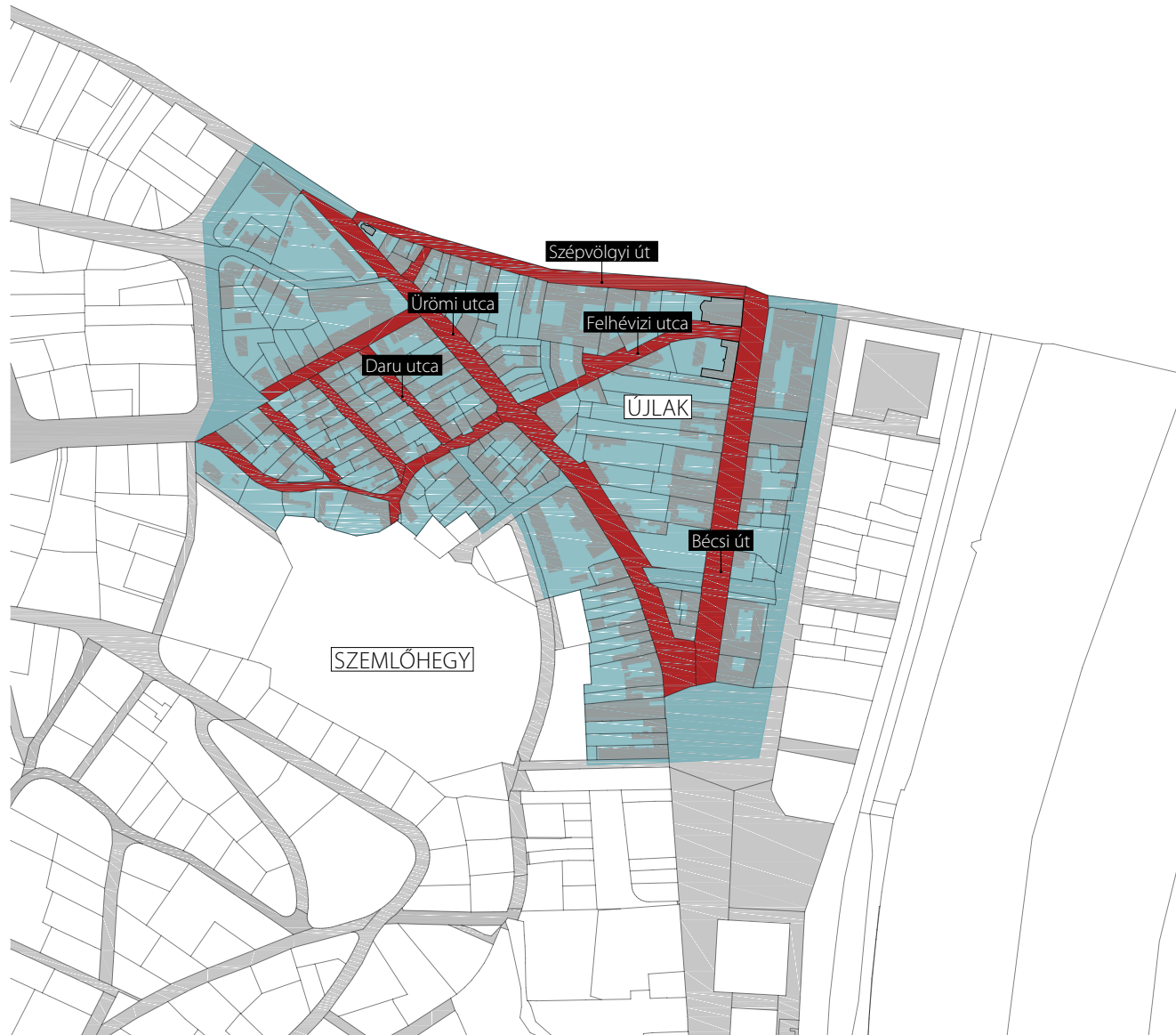




Kilátás a Repkény utcából az Újlaki templom felé



KISVÁROSIAS



— Településkép szempontjából kiemelkedő jelentőségű utcák

KISVÁROSIAS KARAKTER - ÚJLAK

Újlak a 18. században, a középkori Szentjakabfalva helyén alakult ki. Lakossága nagyrészt ide települt, német ajkú, iparral, kereskedelemmel és szőlőműveléssel foglalkozó emberekből tevődött össze. A 18. század derekán épült fel az Újlaki templom és plébánia a mai Szépvölgyi út és a Bécsi út sarkán. A templom és néhány barokk épület még ma is meghatározó eleme e városrésznek. A közös kerülethatáron futó Szépvölgyi út mentén Újlak két részre osztozik, míg az egyik a III. kerülethez, addig a másik rész a II. kerülethez tartozik. Ez utóbbi terület egyedi védett értékekkel rendelkezik, és még őrzi az eredeti hangulatot. A templom vonzáskörzetében mintaadó műemléki felújítások valósultak meg, melyek életet leheltek a sokáig méltatlanul elhagyatott környékre. Az újonnan megjelenő irodaházak mellett dominál a lakófunkció. A Bécsi út alacsonyabb beépítése a Zsigmond tér után fordul át egy nagyvárosiasabb szövetbe [LÁSD 34. OLDAL]. A Zsigmond tér és Szépvölgyi út közötti szakaszon jelentős, időben is változatos emlékanyaggal szolgáló régészeti terület húzódik.

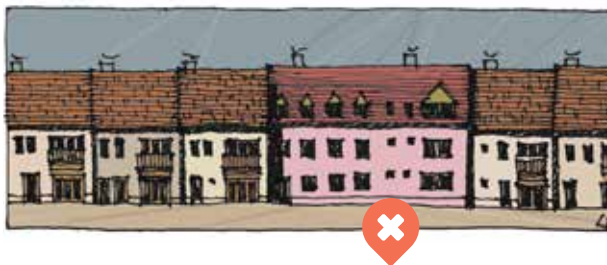
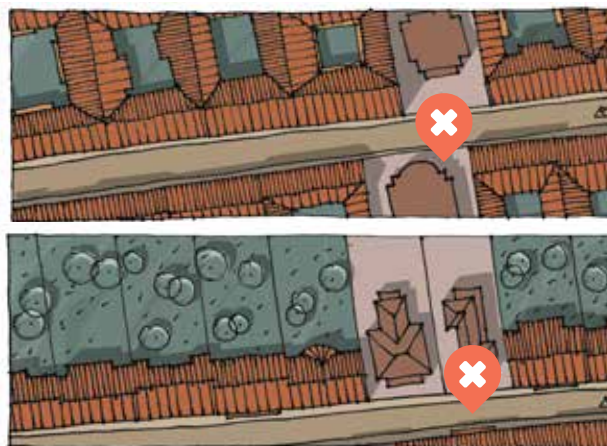
A Szemplőhegy irányába emelkedő kacsaringós utcák építészetileg vegyes képet mutatnak. Míg a Daru utcában a 18. század végén épült földszintes parasztházakat is találunk, ettől nem messze kisebb társasházak, és sokemeletes bérházak is megtalálhatók. Összességében e két terület kisvárosias karakterrel bír, melyre a zártorsúság mellett egy alacsonyabb szintszám jellemző.



AJÁNLÁSOK

Újlak és Felhévíz területére eső kisvárosias szövetben a meglévő beépítés léptékéhez és a zárt sorú jelleghez kell elsősorban igazodni. Ahhoz, hogy Újlak, mint két kerület területére eső városrész egysége kitejesejjen, valamint annak érdekében, hogy egyedi védett értékei számára valóban méltó környezet jöjjön létre, a II. kerületben még fellelhető, eredeti szövetet kell tovább szőni. Ennélfogva a meglévő léptékhez való illeszkedés és a beépítés struktúrájának követése önmagában még nem elegendő. A formai utánzás és álrégieskedés helyett kiemelten fontos

- ▶ a magas igényességet tükröző, szépen öregedő anyaghasználat
- ▶ a lépték jellemző fal-nyílás arányának követése, a túlzottan áttört felületek kerülése
- ▶ egyedi tervezésű elemek és részletmegoldások (nyílászárók, korlátok, kapuk, kerítések) alkalmazása
- ▶ utcaserkezetből adódó ritmusok, esetleges szögtörések finom lekötése
- ▶ a részletképzések igényessége a kidolgozatlan, túl hangsúlyos, főlegesen sorolt építészeti elemek helyett
- ▶ az igényes közterületek, mint összefogó keret (fasor, egységes, hagyományos burkolatok)



TELEPÍTÉS

Az intenzív beépítésű városközponti terület kisvárosias karakterű részén a zárt sorú beépítés a meghatározó. Ehhez zárt udvaros vagy egybenyitott udvaros (nyitott tömbbelső) kialakítás kapcsolódik.

Alapelve, hogy az egységes utcakép érdekében igazodjunk a már kialakult, harmonikus rendhez!

MAGASSÁG, SZILUETT

A megengedett értéket a szabályzat sok esetben utcára lebontva tartalmazza. Zárt sorú beépítés esetén fontos, hogy a csatlakozó új épületrész zárópárkánya (ereszvonala) közel egymagasságú legyen a meglévő, csatlakozó épületekével. E terület karakterének egyik jellegzetessége, hogy az utcai párkánymagasság nagyon finoman differenciált: az egymással szomszédos épületek nem teljesen egymagasságúak, az utcai sziluettet játékoság jellemzi, melynek követése javasolt.

LÉPTÉK, TÖMEG

A meglévő telekszerkezetet tükröző utcafronti beépítési jelleg megtartandó. A telekösszevonás eredményeként megnövekvő közterületi homlokzaton az eredeti telekosztást meg kell jeleníteni, hiszen ez a finom ritmikus változatosság adja a városrész varázsát.

TETŐFORMA

- ▶ A tetőforma megválasztásakor törekedni kell a szomszéd épületekhez való igazodásra. Ugyanakkor, ha a szomszédos beépítés nyilvánvalóan egy korábbi hibás koncepció eredményeként megsebzti az egyébként egységes utcaképet, ne igyekezzünk ehhez illeszkedni sem a párkánymagasságban, sem a tetőkialakításban a hagyományos beépítés rovására.
- ▶ Az egységesen magastetős kialakítású tömbökben közterületről láthatóan magastetős kialakítás javasolt, 35° - 45° közötti hajlással, melytől a meglévő szomszédos tetőfelülethez való illeszkedést figyelembe véve el lehet térni.
- ▶ Egyéb esetben megengedett a lapostető alkalmazása is. A lapostető, tekintettel a rálátásokra, az épület ördök homlokzata. Burkolatára és az elhelyezhető gépészeti egységekre [LÁSD 180. OLDAL] külön előírás vonatkozik. A rálátások miatt a lapostetőnél meghatározott mértékben zöldtetőt kell kialakítani, melynek, amellett, hogy látványában kellemes, további előnye például, hogy megköti a port, véd a felmelegedéstől, csökkenti a zajt. Meglévő épület tetőfelújításánál a lemezeket kavicsszórással javasolt takarni.



- ▶ Különleges, feltűnő tetőformákat csak a jelentős középületeken érdemes alkalmazni, általános esetekben a visszafogott kialakítás javasolt. A túlformált, aszimmetrikus, elaprózott felületekből álló tetőzetek kerülendők.

TETŐTERASZ, TETŐTÉR BEÉPÍTÉSE

- ▶ Tetőtér beépítés csak az eredeti tetőformán belül (jellemző tetőhajlásszög, gerincmagasság) alakítható ki, annak megváltoztatása nélkül. Részleges tetőkiemelés, egy lakáshoz tartozó beépítés nem javasolt.
- ▶ Tetőtér beépítése, a héjazat cseréje csak egy ütemben, azonos anyaghasználat mellett végezhető.
- ▶ Városképileg meghatározó épület esetén a tetősík egységes megjelenésének megbontása (kiugró, álló ablakok, tetőteraszok) az utcafronton, illetve közterületről látható módon nem megengedett. A tető utólagos beharapásával történő terasz kialakítás, vagy konzolos tetőterasz nem elfogadott megoldás.
- ▶ Új épületnél visszahúzott tetőszint csak egyszer alkalmazható, kerülendő a fokozatosan visszalépcsőző megoldás.



HOMLOKZAT

- ▶ Zártorú beépítésnél minden egyes épület a teljes utcakép egy sejtje, melynek homlokzata általában egy gesztus és egy ötlet mentén visszafogottan formált. Ezekből az egymástól különböző sejtekből lesz egy szövet. Új építésnél is törekedjünk erre!
- ▶ A városrész varázsát a homlokzatok megjelenése erősen befolyásolja! Törekedjünk az igényes, természetes, szépen öregedő anyagok használatára. Kövessük a jellemző fal-nyílás arányt, a túlzottan áttört vagy éppen dobozszerűen zárt felületek helyett.
- ▶ Tucatáru helyett egyedi tervezésű elemeket és részletmegoldásokat (nyílászárók, korlátok, kapuk, kerítések) alkalmazzunk a homlokzaton.
- ▶ Új épületek kialakításánál a közterületről látható homlokzatokon a hagyományosan függőleges arányú nyílászáró kialakítást kell figyelembe venni. Ebben a szövetben idegenül hat a szalagablak és a nagy felületű üvegfal, ezért kerülendő.
- ▶ Az erkélyek korlátmegoldása nagyon erős karakterformáló elem. Forgalmas utcákban a nyitott, pálcás korlátok előre vetítik azoknak igénytelen takargatását a lakók által, mely tulajdonképpen egy új, rendezetlen hatású homlokzatot eredményez.
- ▶ A városrész régi épületeinek jellegzetes eleme a nagy kétszárnyú, személyi kaput is magába foglaló vakolat vagy kőkeretes kapuáthajtó, melynek anyaga és színezése, díszítése a többi nyílászáróval harmonizált. Új épületeknél igyekezzünk ebből ihletet meríteni! A barkácsáruházi kínálat és a sztenderd műanyag helyett egyedi, lehetőleg szépen öregedő és felújítható kaput helyezünk el. Ne feledjük, hogy a billenő/toló stb. professzionális szerkezetek önmagukban is megvásárolhatók, melybe egyedi, a hely hangulatához és a homlokzathoz illeszkedő kiegészítést szerelhetők. Javasolt a garázsbejárat erőteljesebb visszahúzása a homlokzati síktól.
- ▶ Az épületek közterület felőli homlokzatára technológiai létesítményt (klíma-berendezés, gépi szellőzés berendezés kültéri egysége, antenna, árnyékoló, stb.) csak akkor lehet elhelyezni, ha a homlokzatba integrált, takart kialakításra lehetőség van. Új épület létesítésekor a központosított, takart elhelyezésű épületgépészeti rendszerek és az egységes, rejtett árnyékoló szerkezetek támogatottak.



FELÚJÍTÁS, HŐSZIGETELÉS, NYÍLÁSZÁRÓ CSERE

- ▶ Történeti stílusú épületeknél történő ablakcsere esetén ügyeljünk az eredeti nyílásosztás, és az osztóelemek méretbeli hierarchiájára, valamint a nyílászárók eredeti színében történő kialakítására, mind az utcáfront, mind pedig a belső udvar homlokzatán. Ne feledjük: az ördög a részletekben lakozik!
- ▶ Történeti stílusú épületeknél az eredetivel (többszöri helytelen átalakítás esetén az eredeti terveken szereplő) mind színében, díszítésében és anyagában megegyező kapu helyezhető el.
- ▶ Mindig a teljes közterületi felületre kiterjedő, egy ütemben történő felújításra kell törekedni. Az egy homlokzaton belüli, a homlokzat szerkezetének, ta-

golásának figyelembe vétele nélkül történő, részleges (pl. tulajdonviszony alapján tagolt) felújítása vagy átfestése nem megengedett.

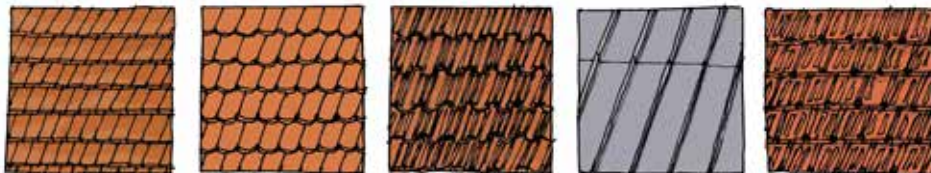
- ▶ A felújítás során a homlokzaton lévő kábelek, antennák, közmű, elektromos és gépészeti elemek, szekrények, vezetékek süllyesztve, takart helyzetben jelenjenek meg.
- ▶ Utólagos hőszigetelés esetén törekedni kell a meglévő állapot építészeti megoldásainak visszaépítésére (tagozatok, keretezések, párkányok, lábazat). Különösen fontos a vakolatszín és struktúra, az ablakpárkányok gondos megválasztása. A homlokzat védelmében olyan szigetelőanyagot válasszunk ki szaktervező segítségével, melynek vastagsága megengedi, hogy az eredeti díszek a helyükön maradjanak – vagy újragyártással ugyanoda, ugyanolyan viszonyrendszerben elhelyezhetők legyenek – és a síkváltások megtartásával ne veszítsék el homlokzat-tagoló szerepüket. A szaktervező gondos számítások alapján mérlegeli a szigetelés méretét, elhelyezésének lehetőségeit, számtalan megoldás közül kiválasztva a megfelelőt.

Portálokról, cégéerekről [lásd 178. oldal](#)



ANYAG-ÉS SZÍNHASZNÁLAT HÉJAZATOK

- ▶ Javasolt a matt (nem engóbozott, nem üvegmázás) agyagcserép fedés használata, mely hozzájárul az egységes településképhez. Kerülendő a mű antikolt vagy egyéb mintázatú, nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (lemezek, cserepeslemezek, zsindelyek stb.) alkalmazása. A műpala használata csak feltételekkel javasolt, a cserép helyett való alkalmazása nem támogatott.
- ▶ A cserép anyaga és színe mellett fontos a megjelenése is: elsősorban a klasszikus hódfarkú vagy egyenesvágású cserepek ajánlottak, melyek számos rajzolatban helyezhetők el a tetőn. Nem ajánlott a túl határozott karakterű, szinte önálló életet élő nagyhullámú, nagyméretű cserepek alkalmazása. A főtömeget kiegészítő, alacsonyabb hajlásszögű tetőfelületeken elfogadható a matt, grafitzürke korcolt lemez, ugyanakkor a közterületről látható tetőfelületek esetében javasolt a cserépfedés használata.



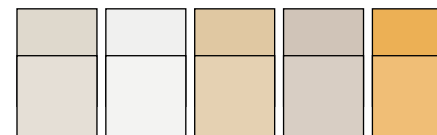
Javasolt a matt égetett természetes alapszínű agyagcserép fedés (natúrtól a mélyvörösig). A cserép anyaga és színe mellett fontos a megjelenése is. A klasszikus hódfarkú vagy egyenesvágású cserepek ajánlottak, melyek számos rajzolatban helyezhetők el a tetőn. Nem ajánlott a túl határozott karakterű, szinte önálló életet élő nagyhullámú, nagyméretű cserepek alkalmazása. Az alacsonyabb hajlásszögnél (előtető stb.) elfogadható a matt, grafitzürke korcolt lemez.



Kerülendő a nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (műpálák, lemezek, zsindelyek) alkalmazása.

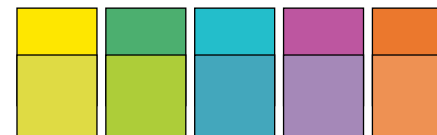
HOMLOKZAT

- ▶ Az egyszerűség nemessé tesz: kerüljük a túl sokféle anyag használatát, melyek gyengítik egymás hatását!
- ▶ Mérlegeljünk a tartós, felújítható, idővel patinásodó anyagok használatát a hamar értéküket és szépségüket veszítő, nem javítható, műantikolt, múló divatokat képviselőkkel szemben!
- ▶ Ne feledjük: egy tagolt vakolatfelület nem kevésbé elegáns, mint egy jóval drágább szerelt burkolat, kő vagy téglafelület. Ez utóbbiak csempeszerűen ragasztott, vékonyra szeletelt (ciklop vagy egyenes oldalú), vagy bármilyen utánzat (kőpanel, kőporcelán, stb.) alkalmazása kerülendő. Nem időtállóak, és a sarkokon az élék találkozása sem oldható meg esztétikusan.
- ▶ A kisvárosias szövet színvilága változatos, mégis harmonikus egységet képez, ezért nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat a homlokzatok tekintetében sem. Gondolkodjunk fehérben, törtfehérben vagy természetes, föld színekben, azok világosabb árnyalataiban. Javasolt a környezet színvilágával harmonizáló színhasználat. Közterületről látható homlokzatok színezésénél a szomszédos épületeket és a teljes utcaképet vegyük figyelembe.



Homlokzatra javasolt föld színek

Ez a válogatás az árnyalatok jellegét hivatott illusztrálni, a sor tetszőlegesen bővíthető



Homlokzatra nem javasolt rikító színek

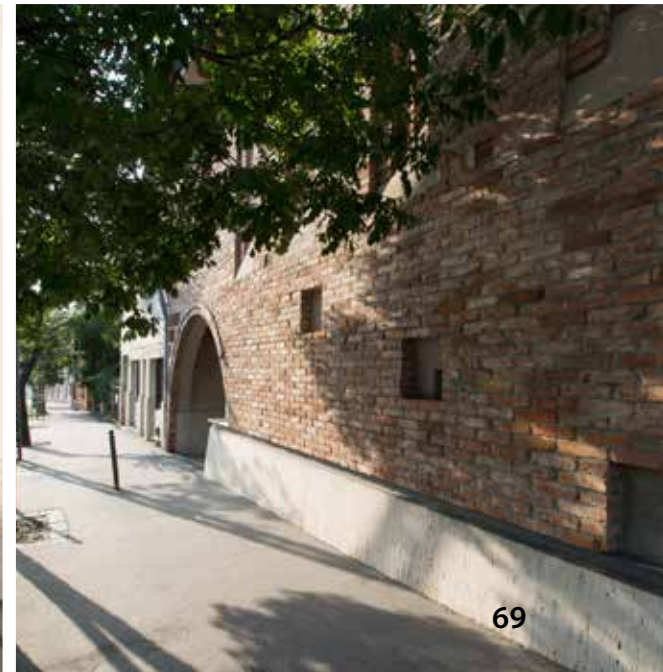


BELSŐ UDVAR, KERT

- ▶ A zárt sorú beépítés kis belső udvarai a közös használatú kertek különleges formái: mind használhatóság, mind növényhasználat szempontjából speciális igényeket kell kielégíteniük.
- ▶ Már kis beavatkozással is élhetőbb, esztétikusabb, barátságosabb lakókörnyezet alakíthatunk ki, ahová jó hazatérni vagy munka közben megpihenni, másrészt egy szép udvar emeli a lakások értékét is.
- ▶ Új épület esetén a terepszint alatti garázs felső födémét növényzettel fedett tetőkertként kell kialakítani és fenntartani.

LÁBAZAT

- ▶ Kerülendők a ragasztott, csempeszerű utánzatok, melyek nem időtállóak és a sarkokon az élék találkozása nem megoldott. Lábazati sávban nem javasoltak a szerelt, fuga nélküli elemek sem. Helyette a városi igénybevételnek hosszú távon ellenálló kő, műkő, vakolt, terméskő (hasított mészkő) vagy téglá használata ajánlott.



JÓ PÉLDÁK

A fotókon megjelenített épületek esetén képaláírásban teszünk egyértelművé a követendő példaként szolgáló megoldásokat. A cél nem ezek szolgai másolása, hanem az ajánlásban körvonalazott elvek szerinti új, egyéni építészeti válaszok ösztönzése.

A lapostetős tömeg a ▶
párkányok tartásával
nem válik diszónánssá
az utcaképben. Egyszerű
vakolt homlokzatával és a
nyílászárók egyedi részlet-
megoldásaival a meglévő
szövetre jellemző építé-
szeti elveket követi újszerű
megfogalmazásban



◀ Az épület bátran hátat fordít a megnövekedett forgalomnak, az üres homlokzat gazdag részletképzésével mégis méltó módon követi a kisvárosi szövet hagyományait. Izgalmas színfoltjává válik az utcaképnek



- ▶ A kapubehajtó formája, az emeleti ablakok ritmusa a régi épületek világát idézi meg, részletmegoldásaival mégis új fejezetet nyit. Figyeljük meg az elegáns lábazatképzést, mely anyagánál és kialakításánál fogva ellenáll a fokozott terhelésnek, vizuálisan markáns alapot biztosít a tömör homlokzatnak



- ▶ Ez a műemlék felújítás nem esett áldozatul a rövidtávban gondolkozó, csak a négyzetméterek növelésében érdekelt hozzáállásnak, megőrizte eredeti földszintes jellegét. Ez a lépték, a színek harmóniája és az eredeti, minőségi utcaburkolat együttesen idézik meg Újjak egykori hangulatát



- ▲ A tömör kerítés, mint meghatározó karakterelem mögött ellebegtetett, hagyományos héjalású egyszerű tető megidézi az egykori beépítést az utcának. A látszó faszervezetnek köszönhetően az épület mégsem válik magányossá, finoman simul a laza beépítésű szövetbe. Az aktuális szabályozás szerint azonban a kerületben tömör kerítés nem létesíthető

► Az egyszerű tömeg a főépület – kocsibehajtó hagyományos képletét ismétli, tömör térfalmegoldása, a lábazat-faltest-párkány hármása magában hordozza a városrész egykori épületeinek jellemzőit

► Az épület tömegképzése, a falsíkok váltása erősíti az utcaképre jellemző játékos esetlegességet, a teljesen egyedi megjelenés ezáltal tökéletesen illeszkedik környezetéhez. Az igényes anyaghasználat a településrész színvonalának megfelelő





- ◀ Az egyedi garázkapu megoldás és a minőségi, természetes anyaghasználat a meglévő épülettel azonos szintre emeli a bővítést. A főtömeg a Daru utca falusias beépítésének elveit követi (oromdeszka, vakolatkeret, ablakosztás, vakolat szín és struktúra). Kiemelendő a közterületi növényág kialakítása.

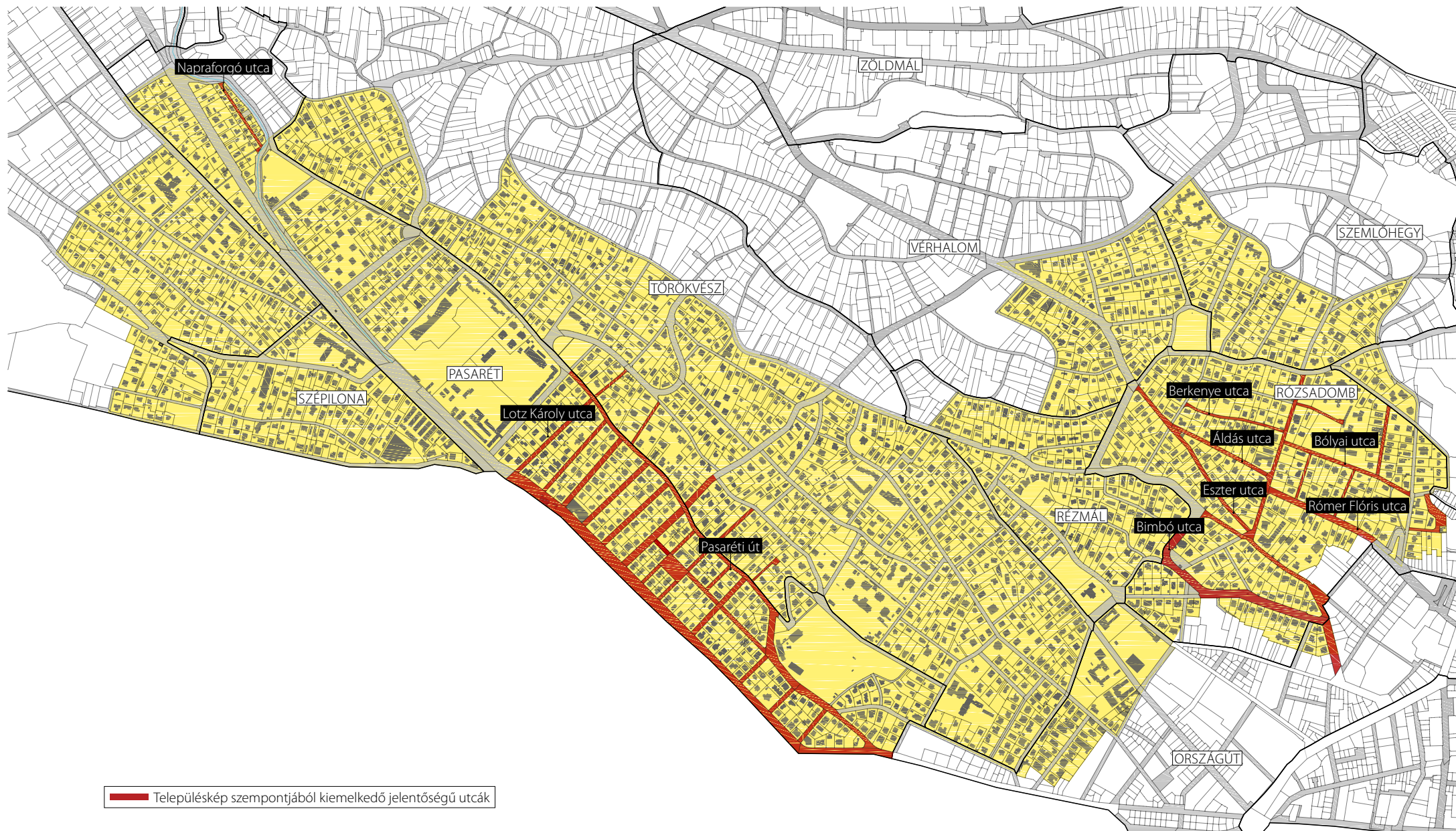
A főépület és kerítés anyagában és részletképzéseiben megjelenő egységessége a telekstruktúra lekövetése a hagyományoknak megfelelő zárt sorú hangulatot kölcsönöz, kialakítva az élhető kertet és biztosítva a megkívánt intimitást. A vakolt felületek dominanciája, mely az egykori beépítést is jellemezte, kiemelendő!







TÖRTÉNETI VILLANEGYED



Településkép szempontjából kiemelkedő jelentőségű utcák

TÖRTÉNETI VILLANEGYED

A zsúfoltabb városközpont szomszédságában, árnyas utcák mentén, kisebb-nagyobb kertekben szabadonálló, kimagasló igényességgel kialakított házak állnak. Vannak kifejezetten századfordulós, vagy éppen a modern építészet remekműveivel beépült területek. Sajnos a szocializmus alatt az építészeti értékek közül e villák és egykori nyaralók bizonyultak a legsérülékenyebbek: több lakásra szabdalták őket, átfórmálva és pusztulni hagyva a külsőt és a belsőt egyaránt. A kertben melléképületek, igénytelen toldalékok jelentek meg. A nagyobb telkeket megosztották, melyekre a kor egyen kocka társasházai zsúfolódtak. Ugyanakkor mintegy száz év építészeti igényességét nem lehet oly könnyen kitörölni. A kerület történeti villanegyedei a mai napig egyedi atmoszférával rendelkeznek. Valamennyi épület még romos, elhanyagolt állapotában is jól reprezentálja, hogy az építészetin túl kiemelkedő iparművészeti értékekkel van dolgunk. A közelmúltban több épületet szakszerűen, jó ízléssel újíttottak fel. Figyeljük meg az egyszerű eszközökkel formált, harmonikus homlokzatokat, a historizáló vagy éppen szecessziós gondos részleteket! Valamennyi villáról elmondható, hogy időtálló, nemes anyagokból, és rendkívül igényes részletképzéssel (homlokzati díszek, nyílászárók, kapuk, korlátok, kerítések) valósultak meg. Az áttört, mives kovácsolt kerítések mögött álló, jól komponált ősfás kertek hozzájárulnak a páratlan hangulathoz. Néhány nagyobb telken mára tájképi jellegű, kertművészeti szempontból nagy értékű kertet találhatunk, értékes faállománnyal és igényes melléképületekkel. Manapság jellemzően luxuslakásokkal teli kisebb társasházakat [📍 LÁSD 99. OLDAL] emelnek a környékre.





EGYKORI NYARALÓK

A 19. századi Európa minden nagyobb városában a tehetősebb polgárok fokozatosan átköltöztek a lazábban beépített övezetekbe. Aki csak tehetett, igyekezett legalább az év egy részében a városból a természet közelébe kerülni. Az üzleti élet folyamatossága miatt azonban a gazdag polgárok hosszabb időre nem hagyhatták el a várost, így kedvelt nyaralóhelyek jöttek létre annak közelében. A budai hegyvidéken már az 1830-as évektől sor került jelentősebb parcellázásokra, a mai mértékkel mérve hatalmas telkeken megkezdődtek az építkezések, melynek néhány emléke ma is a kerületet gazdagítja. E nyaralóknál fontos volt a természettel való kapcsolat, ezt szolgálta például a faszervezetű veranda. Külön típust

képviseznek a svájci modorúnak nevezett épületek, melyeknél jellemző a fa építőanyag hangsúlyozása.: megjelentek a verandát támasztó, gondosan megmunkált, faragott oszlopok, a csipkézett erkélymellvédek és ablakkeretek, a fa külső ablaktáblák. E jellegzetes típus számos szép példáját találjuk a ma is lenyűgöző természeti adottságú Húvösvölgyben, többek között a Budakeszi úton.





REPREZENTATÍV POLGÁRI VILLÁK

Az arisztokrácia nyárra és őszre vidéki birtokára távozott, és csak télvíz idején tért vissza városi palotáiba. A polgárság ugyanakkor többlakásos bérházakban lakott, ahol nem volt lehetőség a többi lakótól való elkülönülésre. Talán ez utóbbira való igény volt a legfontosabb lendítőerő, amely a nyaralókat követően az új típusú, reprezentatív igényű polgári városi villa kialakulásához vezetett. A századfordulón Budán is villanegyedek jöttek létre, például a szőlővel és rózsával beültetett, néhol kopár és vad, az erdős és árnyas Zugligetnél addig kevésbé kedvelt, a városra azonban csodálatos kilátással rendelkező Rózsadombon is. A telkek itt már nem voltak óriásiak, a kert jellemzően inkább csak a szomszédoktól való elkülönülést és a jó atmoszférát biztosította. Az általában többszintes épületek magas alépítményen állnak, az alagsorban a belső cselédség és a konyha kapott helyet. A zömében immár állandó lakhelyül szolgáló épületek, melyek között van historizáló éppen úgy, mint szecessziós, több esetben kimagasló képzőművészeti értékekkel rendelkeznek belső és külső kialakításukban egyaránt. Szép példákat találunk többek között a Rómer Flóris, Szemlőhegy, Ady Endre, Bolyai, valamint az Áldás utcában és környékén.







NAPRAFORGÓ UTCAI KÍSÉRLETI TELEP

1930-ban merült fel egy kislakásos családi házas telep létrehozásának ötlete. A kísérlettel azt kívánták bizonyítani, hogy a szokásosnál jóval kisebb, mindössze száz négyszögöles telkeken is lehet komplett, kulturált, minden igényt kielégítő családi házat építeni, egységes, de nem uniformizált módon. Ehhez a főváros kikötötte, hogy a telek maximum huszonöt százaléka építhető be kettő-négyszobás, egylakásos házzal, melléképület nem létesíthető. A házak elhelyezésénél adott távolságokat kellett tartani a telekhatártól, az igényes kertészeti kiképzés pedig kötelező volt. A kerítéseknek egységesen áttörteknek kellett lenniük, még a lábazat maximális magasságát is meghatározták. E megkötésekkel kívánta az építési hatóság elérni a villanegyed jelleg megőrzését, és elkerülni a terület látványá-

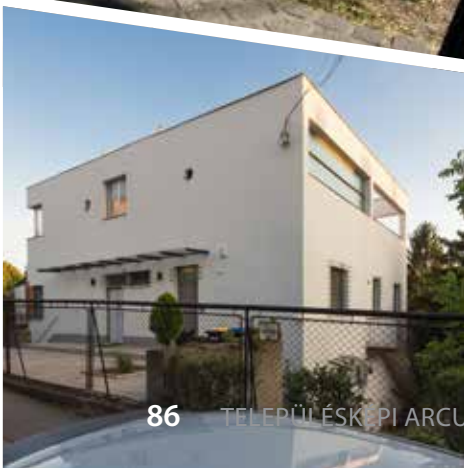
nak előnytelen felaprózását. Érdekeség, hogy a huszonkét házat magába foglaló telep tervezésében részt vevő építészek (például Bierbauer Virgil, Fischer József, Gerlóczy Gedeon, Hajós Alfréd, Kozma Lajos, Ligeti Pál, Molnár Farkas) nem tartoztak azonos művészeti irányzathoz. Az 1931-ben átadott telepre mégis egységes hangvételű, fiatalos, hazánkban addig szokatlanul korszerű hangvétel lett a meghatározó. Elmaradtak a historizáló díszítőelemek, helyette geometrikus eszközökkel formálták a felületeket,



de megjelentek a kortárs Holland téglapítészeti formái is. A kis alapterületű villák külső megformálása változatos. Közös vonás azonban, hogy a tervezők tekintetbe vették, hogy a kis telek zárt tömegkompozíciót kíván. A nagyvonalú térkapcsolatokat biztosító épületek zöme egyemeletes, lapostető, gyakori az emelet egy részét elfoglaló, vagy erkélyszerűen az elé lépő terasz. Példamutató a közterület egységes kialakítása is. A telep építése sikeresnek bizonyult: igazolást nyert, hogy kis telken is lehet polgári igényeket kielégítő kertés házat építeni és, egyidejű, koordinált építéssel még az egyébként eltérő stílusban alkotó építésszek különböző karakterű házaiból is lehet harmonikus egységet alkotni. A kis telekhez

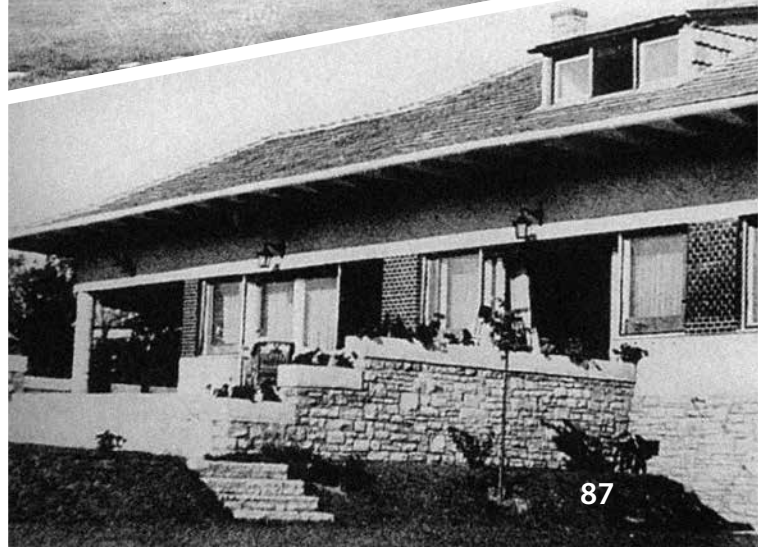
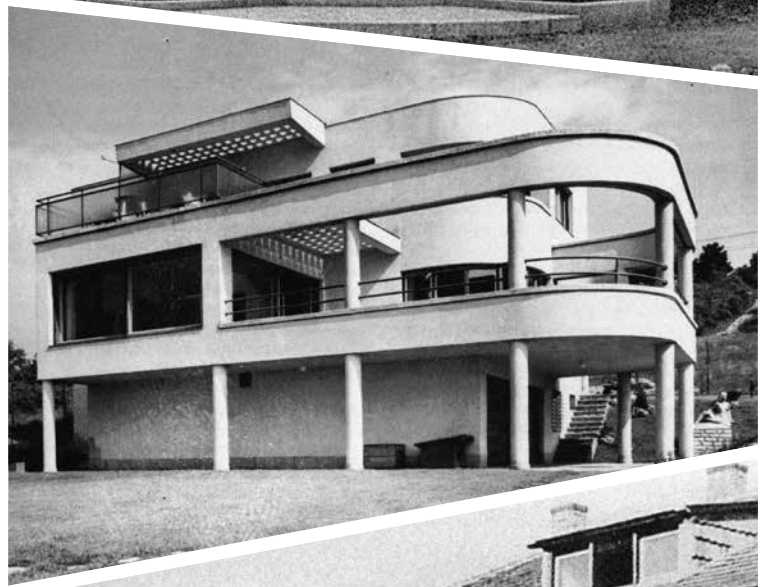
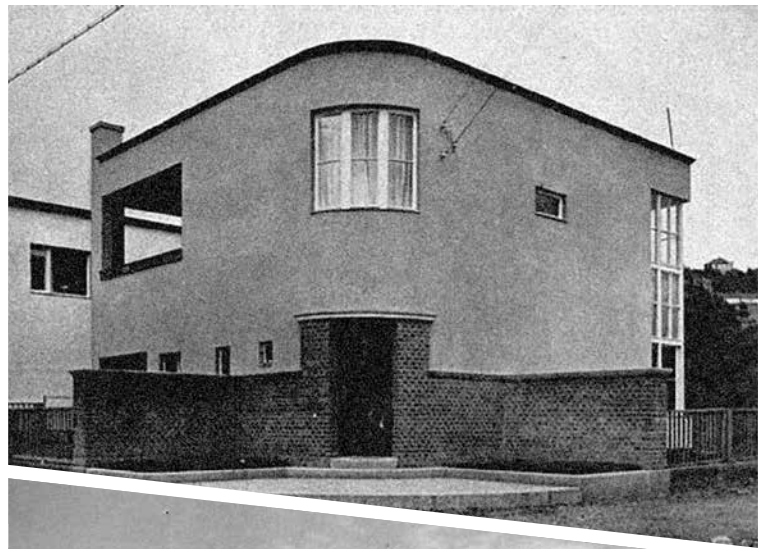
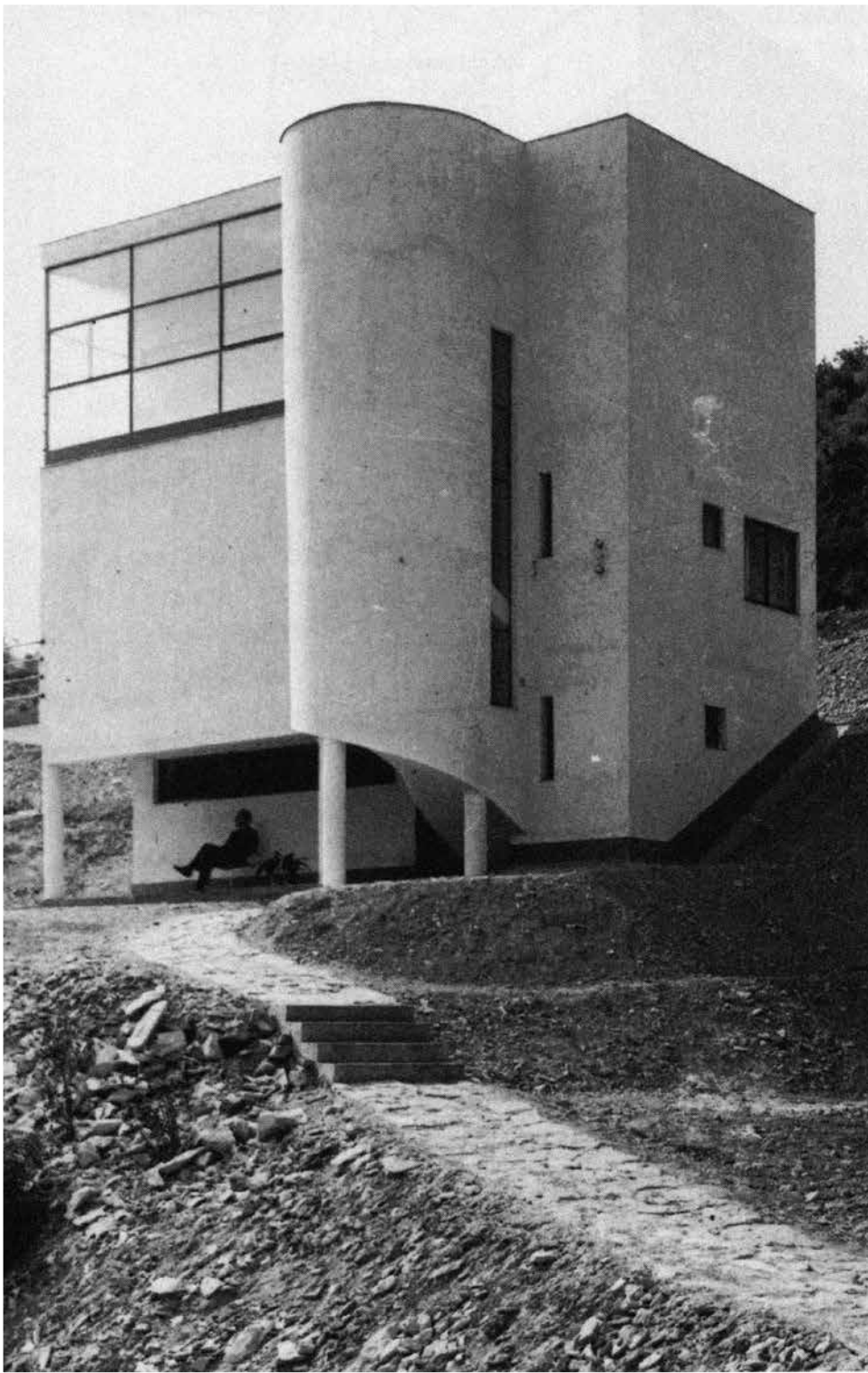
igazodva tömegük össz- és részarányai szigorú mérlegelés eredményeként születtek, ezért a bővítésükkel, vagy egyéb átalakításukkal nem számoltak. Sajnos több épületet ennek ellenére mégis bővítettek, garázsokat toldottak a homlokzatok elé, nyílászárókat cseréltek. Mindez sokat ártott a nemzetközi hírűvé vált utca egységének kellemes összképének. A közelmúltban azonban több igényes helyreállítás és felújítás készült. A telep ma műemléki védelmet élvez.





MODERN ÉPÍTÉSZEK REMEKEI

A Rózsadombon és Pasaréten meginduló építkezések a húszas-harmincas években kaptak igazi lendületet. Ekkor már a közművesítés is megoldott volt. Egymás után jelentek meg a korábbinál kisebb alapterületű, egyszerűbb, egy vagy kétlakásos, lapostetős villák, nagyméretű teraszokkal, esetenként tetőterasszal. A megrendelők jómódú polgárok voltak, így lehetőség nyílt tágas, elegáns villák építésére is. Ezek jellemzően lapostetős, fehérre vakolt, az utca felé zártabb, a kert felé azonban kitarulkozó egy vagy kétlakásos épületek, melyek homlokzatát óriási zárt vagy nyitott teraszok, szalag illetve sarokablakok, télikert tagolják. Szép példákat találunk többek között a Bimbó úton, a Napraforgó utcában, a Pasaréti úton, a Csatárka utcában valamint a Ruszti úton. A negyvenes években a „kockaházak” dominanciáját fokozatosan átvették a magastetős, a tradicionális formákat és arányokat felvonultató kertés házak. Ezek inkább befelé forduló szerkesztésűek, egyes elemeikben a magyar népi építészet hatását viselik magukon. Anyaghasználatukra a fa, a terméskő, a téglá és a vakolt felületek alkalmazása a jellemző. Erre jó példa a Lepke utca és az Áfonya utca egy-egy épülete. A II. világháborúval évtizedekre megszűnt a villaépítés. A hatvanas években épült házak esetén az építetők kínosan ügyeltek arra, hogy még a villa látszatát is elkerüljék. A nyolcvanas évek közepétől meginduló építési láz eredménye nem tükröz egységes színvonalat.



AJÁNLÁSOK

Manapság jellemzően luxuslakásokkal teli kisebb társasházakat emelnek a villanegyed területére, mely épületekre a Társasházak c. fejezetben [LÁSD 101. OLDAL] foglaltak érvényesek. E különleges szituációban azonban kiemelt hangsúlyt kell, hogy kapjon minden esetben

- ▶ a magas igényességet tükröző anyaghasználat, homlokzatokon domináljon a vakolat
- ▶ a sztenderd katalógus-, vagy barkácsáruházi kínálat helyett az egyedi tervezésű elemek és részletmegoldások (nyílászárók, korlátok, kapuk, kerítések)
- ▶ a társasházakra jellemző, szintenként ismétlődő azonos alaprajzi, és a különböző homlokzatok azonos – sokszor a maximális négyzetméter és az optimális költség szempontjainak alárendelt – szerkesztés helyett a villákra jellemző nagyvonalú, egyedi- és változatos, a legmagasabb művészi szintnek megfelelő formálás

Az alábbiakban kifejezetten a századfordulótól a negyvenes évekig épült házakkal kapcsolatos ajánlásokat fogalmaztuk meg. A felújítás és egy esetleges energetikai korszerűsítés esetén a technikain túl településképi szempontokat is figyelembe kell venni. A hőszigetelő kéregbe burkolt házak elveszíthetik a helyre utaló egyediségüket. A tégl- vagy kőlabazat, a homlokzattáblák eltűnnek, a fa ablakot a jellegtelen műanyag: az időt befogadni képes - azaz javítható, átfesthető, méltósággal öregedő - helyett a tönkremenő... Ne feledjük: a praktikum és az esztétika, az építészeti minőség egymással nem ellentétes fogalmak! Számos épület fővárosi, vagy műemléki védettség alatt áll, melyeknél minden beavatkozás előtt egyeztetni kell az illetékes szakhatósággal. Az azonban a villanegyed valamennyi épületére elmondható, hogy kiemelkedően fontos az eredeti állapot visszaállítása, az esetleges korábbi hibák korrekciója.

HOMLOKZAT

- ▶ Különösen fontos a vakolatszín és struktúra, az ablakpárkányok gondos megválasztása. A homlokzat védelmében olyan szigetelőanyagot válasszunk ki szaktervező segítségével, melynek vastagsága megengedi, hogy az eredeti díszek a helyükön maradjanak – vagy újragyártással ugyanoda, ugyanolyan viszonyrendszerben elhelyezhetők legyenek – és a síkváltások megtartásával ne veszítsék el homlokzattagoló szerepüket.
- ▶ Hőszigetelés külső vagy belső oldalra egyaránt tehető, utóbbi csak gondos számítás alapján, főleg műemlék épületeknél.
- ▶ Homlokzat felújítása (hőszigeteléssel vagy anélkül) csak teljeskörűen végezhető, a szakaszos, például csak egy szintre, vagy csak az egyik homlokzatra vonatkozó megoldások nem elfogadhatók.
- ▶ Hőszigetelés során legyünk figyelemmel a lábazatkialakításra! A lábazati hőszigetelést követően helyezzük vissza a gondosan bontott, eredeti követ vagy téglát, vagy építsünk be az eredetivel azonos



A vakolatdíszek körbehőszigetelése komikus látványt nyújt, semmi esetre sem ajánlott.

kialakítású új anyagot. Kerüljük a csempeszerűen ragasztott, 1-2 centiméteres kőutánszatokat! Ha az épület padlószintjét figyelembe véve hőtechnikai akadálya nincs, jó megoldás lehet a lábazat eredeti állapotában való meghagyása. Ez esetben egy jelzésszerű lépcsőzéssel biztosítsuk a kőlábazat kiugrását, hogy optikailag ne kerüljön lábazat síkja az immár hőszigetelt külső fal síkja mögé.

- ▶ A több átalakításon átesett épületek esetében a felújítás és/vagy a hőszigetelés jó, egyben vissza nem térő alkalom a homlokzat újragondolására, adott esetben az eredeti állapot visszaállítására, a korábbi hibák korrekációjára.
- ▶ Felújításkor gondoskodjunk a kábelek, csövek bevezetéséről, vagy hőszigetelés alá való elhelyezéséről.
- ▶ Élünk a pályázati lehetőségekkel!



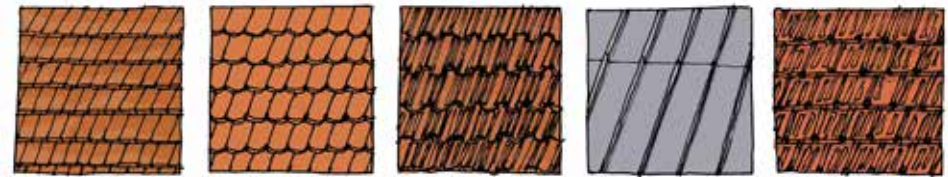


TETŐ

- ▶ Felújítás esetén meg kell tartani az eredeti architektúrát és ereszmegoldásokat.
- ▶ Javasolt a matt (nem engóbozott, nem üvegmas) agyagcserép fedés, mely hozzájárul a magaslatokról is jól látható egységes településképhez. Kerülendő a mű antikolt vagy egyéb mintázatú, nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (lemez, cserepeslemez, zsindely) alkalmazása. Az alacsonyabb hajlásszögű tetőfelületeken elfogadható a matt, grafitzürke korcolt lemez. A műpala használata csak feltételekkel javasolt, a cserép helyett való alkalmazása nem támogatott.

[Ne feledjük: a villanegyedben a kor legnevesebb, legjobban képzett alkotóinak munkáit találjuk. A tervező kiválasztása ezért nagy gondosságot igényel.]

- ▶ A cserép anyaga és színe mellett fontos a megjelenése is: a klasszikus hódfarkú vagy egyenesvágású cserepek ajánlottak, melyek számos rajzolatban helyezhetők el a tetőn. Átalakításoknál, felújításoknál, tetőtér beépítéseknél tartsuk meg a tető eredeti architektúráját. Tartózkodjunk a tető beharapásoktól, és a lépcsőzetes, több sorban elhelyezett tetősíklablakok elhelyezésétől! Figyeljük meg a régi épületek változatos ereszmegoldásait!
- ▶ Tartózkodjunk a tetőből kivágott („beharapott”) teraszoktól, és a lépcsőzetes, több sorban elhelyezett tetősíklablakok elhelyezésétől!



Javasolt a matt égetett természetes alapszínű agyagcserép fedés (natúrtól a mélyvörösig). A cserép anyaga és színe mellett fontos a megjelenése is. A klasszikus hódfarkú vagy egyenesvágású cserepek ajánlottak, melyek számos rajzolatban helyezhetők el a tetőn. Nem ajánlott a túl határozott karakterű, szinte önálló életet élő nagyhullámú, nagyméretű cserepek alkalmazása. Az alacsonyabb hajlásszögű (előtető stb.) elfogadható a matt, grafitzürke korcolt lemez.



Kerülendő a nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (műpala, lemez, zsindely) alkalmazása.





KERÍTÉS

- ▶ Az utcakép meghatározó része a kerítéskialakítás. A villanegyedben az áttört kerítések javasoltak, a tömör megoldások nem elfogadhatóak.
- ▶ Az áttört kerítések nádfonattal való zárása nem megfelelő, a belátást inkább a belső oldalra növények vagy

sövény telepítésével akadályozzuk, mely jól véd az utca pora és a beszűrődő zaj ellen is. A kertkapu illeszkedjen a kerítéshez és az épület kialakításához.

- ▶ A régi villák esetén tartsuk meg, újjátsuk fel az eredeti, az utcakép szempontjából is értéket jelentő kerítéselemeket. Új építés esetén is használjuk fel bátran a meglévő régi kerítéselemeket, melyek harmonikus egységet képezhetnek egy modernebb épülettel is.



KERT

- ▶ A villanegyed egyedi atmoszférájához hozzátartoznak az utcát kísérő fasorok és az ősfás, gondosan tervezett kertek. Ebbe a környezetbe nem illeszkednek a csak gyepet és örökzöldet (tuját) felvonultató sivár kertek.
- ▶ A meglévő növényzet nagy kincs, próbáljuk az értékes fákat és cserjéket megőrizni, hiszen kifejlődésükhöz több évre, évtizedre van szükség!
- ▶ A változatos növényhasználattal hozzájárulunk a

biológiai sokszínűség fennmaradásához, ráadásul a kert így minden évszakban más arcát mutatja. A megfelelően kiválasztott és elhelyezett lombos fák ültetésével csökkenthetjük a besugárzást, természetes árnyékolást adnak, helyet biztosítanak a madaraknak fészkelésre.

- ▶ A cserjék és fák együttes használatával szép növényfalakat alkothatunk, amik elhatárolnak az utcai forgalomtól és a szomszédos kerthasználóktól.
- ▶ Ne alkalmazzunk túl sok örökzöldet, mert sok a kártevőjük, egyhangúvá és komorrá teszik a kertet, ráadásul mindig ugyanolyan képet mutatnak, ezért az ember nem érzi velük az évszakok változását.



- ▶ A lágy vonalak természetesebb hatást keltenek; legyünk figyelemmel a szomszédokra is, nézzünk utána, hogy a tervezett növény kifejlett állapotában mekkora lesz. A kerítéstől megfelelő távolságra ültessük a nagyobb, árnyékot adó növényeket. A gyepterület legyen széttagolt, a nagyobb, egybefüggő terek kialakításával megkönnyítjük a fenntartást. A telekhatárra ültessük a magasabb növényeket, a gyepterületre az alacsonyabb cserjéket és évelőket; az intenzívebb gondozást igénylő növények az épület közelében kapjanak helyet

- ▶ Igényes minél alacsonyabb, bontott vonalvezetésű támfalmegoldásokban, a támfalat takaró, befutó növényzetben.
- ▶ Minél kevesebb legyen a burkolt felület, az alkalmazott anyagok nemes, a környezetben megjelenő építőanyagok legyenek (mészke zúzalék, andezit kiskockakő). A kevés fajta, egységes anyaghasználat harmonikussá teszi a kertet.
- ▶ A kertet ne válasszuk önálló használatú kisebb területekre.

FASOROK

A viilanyagyd közterületei, a fasorokkal szegélyezett utcák egyedi hangulatot sugároznak.





TÁRSASHÁZAS



TÁRSASHÁZAS BEÉPÍTÉS*

A zártosú városi szövetből a hegyvidék irányába haladva, a Dunától távolabb eső részeken zömében kisvárosi társasházak beépítést találunk. A Rózsadomb alsóbb részein, illetve a Szilágyi Erzsébet fasor vonalában építészeti szempontból eklektikus kialakítás figyelhető meg. A karakteres régi villaépületek mellett megjelentek a többlakásos, többszintes lakóházak, általában kisebb kerttel övezve. A történeti villanegyeden túl (melyet külön alfejezetben tárgyalunk), a Rózsadomb egy részén, Rézmál, Pasarét, és Szemlő-hegy, Hűvösvölgy területeken a hatvanas évek végétől nagy tömegben jelentek meg a 4-6 emelet magas, átlagosan jellegtelen, lapostetős, gondozott kertben álló kockaépületek, a korra jellemző lakhatási feltételekhez viszonyítva igen magas igényszintű lakásokkal. Egyes alkotások ugyanakkor előremutató tér- és tömegalakítási megoldásokat mutatnak. A társasházépítés ezt követően a nyolcvanas évektől kapott igazi lendületet. A korábbinál változatosabb formálású, de azzal egyező elvek szerint szerkesztett (kis lakásszám, szintenként azonos, kis-vagy közepes méretű alaprajzok, azonos loggiahomlokzatok, földszinti vagy támfalgarázsok) épületek megjelentek a kerület külső részein is. A lejtősebb területeken nagy mennyiségben épültek kissé magasabb igényszintet (nagyobb alapterület, panorámás terasz) képviselő teraszházak, melyek – bár a terep vonalát követik -, erős karakterüknel és a kellő, vizuálisan is igényelt zöldfelület hiánya okán kevésbé illeszkednek a hegyvidéki tájba. Mára a hetvenes-nyolcvanas évek társasházait a legtöbb helyen buja kert övezi, a sűrű beépítés önálló, rendezett, karakteres szövetet alkot. Manapság főként luxusigényekre szabott többlakásos társasházak épülnek, zömében a harmincas évek magyar modern építészetének halovány utánérzésével.

*KÜLÖNBÖZŐ BEÉPÍTÉSI MÓDÚ LAKÓ ÉS VEGYES RENDELTETÉSŰ ÉPÜLETEK

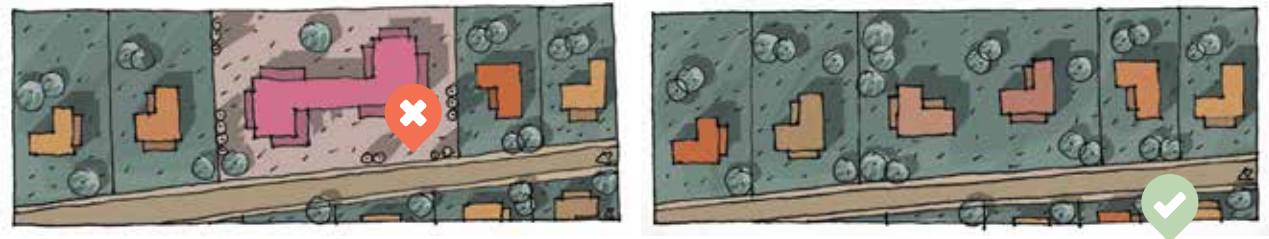
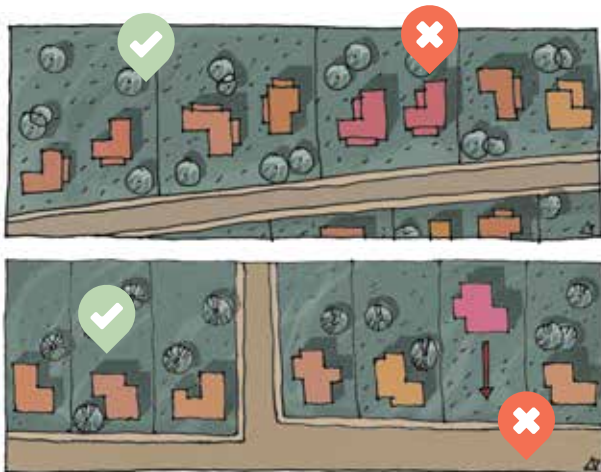




AJÁNLÁSOK

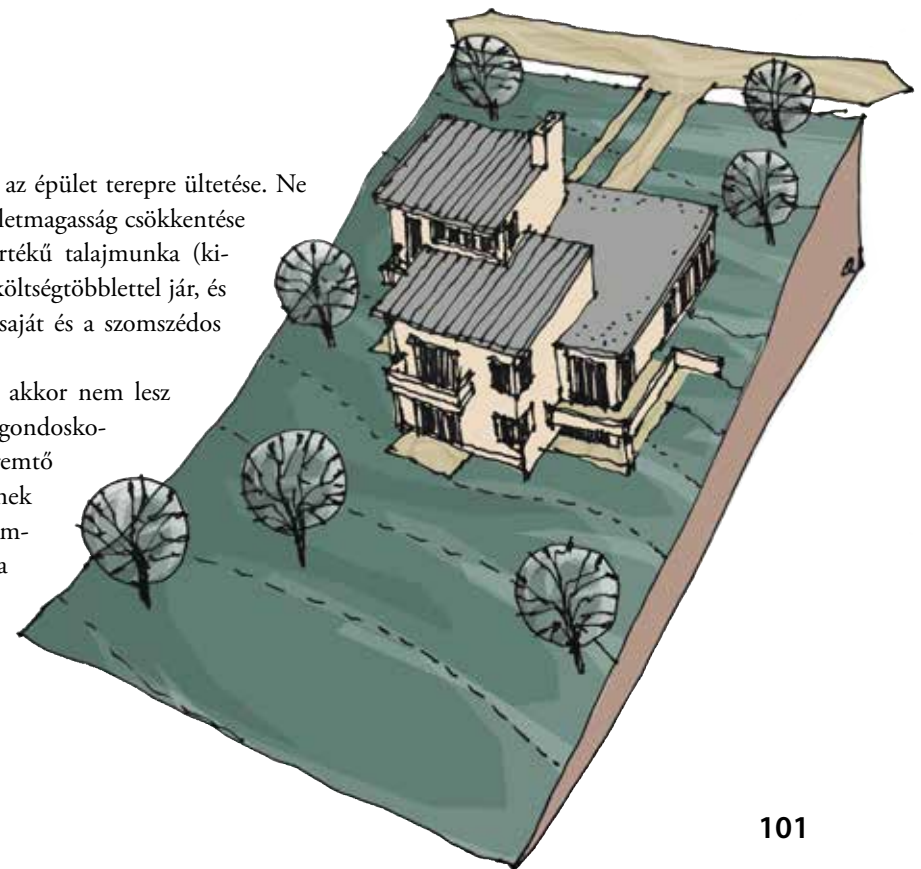
TELEPÍTÉS

- ▶ A hegyvidék társasházás övezetében általában a szabaddaló beépítési mód a meghatározó. Noha ez akár utcánként is változhat, alapelv, hogy az egységes utcakép érdekében igazodjunk a már kialakult, harmonikus renndhez! Az elhelyezésnél vegyük figyelembe a kilátást, a benapozást és a terület átszellőzését is – melyet a hagyományos koordinátarendszereből való kimozdítás hátrányosan befolyásolhat a szomszédos beépítések tekintetében.



- ▶ Több telek egyesítése esetén, az így létrejövő „óriástelekre” nem helyezhető el a telekmérettel arányosan növekvő „óriásház”, helyette gondolkodjunk több kisebb épületben.

- ▶ Lejtős terep esetében rendkívül fontos az épület terepre ültetése. Ne töltögessük a földet a ház mellé az épületmagasság csökkentése céljából! A szükségesnél nagyobb mértékű talajmunka (kímelés, feltöltés) jelentős és felesleges költségtöbblettel jár, és örök sebet üt a tájban, csökkentve a saját és a szomszédos ingatlanok értékét is.
- ▶ Egy erős lejtésű telekre épülő háznak akkor nem lesz ormóttan támfal jellege, ha a tervező gondoskodik a szintek között is kapcsolatot teremtő kisebb tömegekre való osztásról, és ennek megfelelően a tetők és részlet gazdag homlokzatok kialakításáról. Ideális esetben a szintek és a belmagasság jó meghatározásával, szinteltolással és ügyes térbeli elrendezéssel tökéletesen illeszthető a ház a terepre.



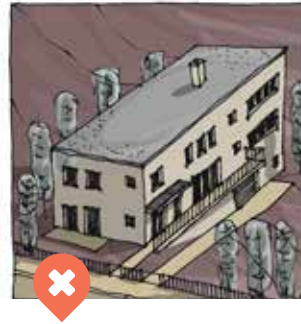


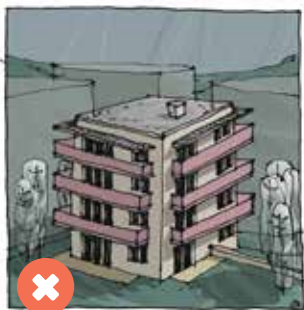
MAGASSÁG

- ▶ A megengedett értéket a szabályzat sok esetben utcára lebontva tartalmazza. Azokon a területeken, ahol „szellősebb” a beépítés, és az épületek nem túl szorosan sorakoznak egymás mellett, ott nem zavaró a földszintes és a többszint magas épületek váltakozása. Azokon a területeken viszont, ahol az épületek szorosabban sorakoznak egymás mellett, ott a környezetében kialakult rendhez illik igazodni.
- ▶ Az épület magasságának értéke összetett számítás eredménye, melyhez nem fogadható el az értéket átlagosan lecsökkentő alacsony, hosszú tömeggel való játék („cicafarok”) egy önmagában nyilvánvalóan túl magas épület esetén.

TÖMEG

- ▶ A meglévő történeti beépítésről példát véve inkább függőleges és vízszintes értelemben tagolt tömegben gondolkodjunk! Egy nagy kubus helyett tehát javasolt az épületet kisebb tömegekre, ezáltal kisebb homlokzati felületekre bontani.





► A tömeg jellegét meghatározzák a teraszok is. Kerüljük a teraszokkal teljesen körbeölelt, így terjengős tömegűnek tűnő épületek építését! Oda tervezzünk teraszt, ahol szükségünk van rá, lehetőleg használható (kiférjen rá egy asztal, székekkel) méretben!



► A két szint plusz tetőterasz kialakítású tömeg az emeleti szinten tömör vasbeton szerkezetű keretekkel történő lezárása árnyékolás céljából bizony háromszintes épületméretet eredményez vizuálisan, miközben árnyékolásra a legkevésbé sem alkalmas.



► Javasolt a nagyon divatos, ezért könnyen idejétmülttá váló, látványos gesztusok kerülése.



► A 45 fokban visszahúzott tetőszint nem sorolható (esküvői tortához hasonlóan, fokozatosan visszalépcsöző szintek), csak egy szinten alakítható ki.



TETŐFORMA, TETŐHAJLÁSSZÖG

- ▶ Ezeken a területeken mind a magastető (a hajlásszög tekintetében a környező épületekhez igazodjunk), mind a lapostető megengedett. A túl meredek („alpesi”) illetve túl alacsony („mediterrán”) hajlásszög azonban idegenül hat ebben a környezetben, ezért kerülendő. Az egységes utcakép érdekében részben, vagy egészben igazodjunk a kialakult jelleghez.
- ▶ A kisebb tömegekre osztáshoz igazodó tagolt tetőformában gondolkodjunk!
- ▶ A lapostető, tekintettel a rálátásokra, az épület ötödik homlokzata. Burkolatára és az elhelyezhető gépészeti egységekre külön előírás vonatkozik.



- ▶ A rálátások miatt a lapostetőnél meghatározott mértékben zöldtetőt kell kialakítani, melynek, amellett, hogy látványában kellemes, további előnye például, hogy megköti a port, véd a felmelegedéstől, csökkenti a zajt. Meglévő épület tetőfelújításánál a lemezeket kavicszórással kell takarni.
- ▶ Magastetőnél javasolt a matt agyagcserép fedés, mely hozzájárul a magaslatokról is jól látható egységes településképhez. Kerülendő a mű antikolt vagy egyéb mintázatú, nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (lemezek, cserepleslemezek zsendelyek) alkalmazása. Az alacsonyabb hajlásszögű tetőfelületeken elfogadható a matt, grafitiszürke korcolt lemez. A műpala használata csak feltételekkel javasolt, a cserép helyett való alkalmazása nem támogatott.
- ▶ A cserép anyaga és színe mellett fontos a megjelenése is: a klasszikus hódfarkú vagy egyenesvágású cserepek ajánlottak, melyek számos rajzolatban helyezhetők el a tetőn.
- ▶ Magastető esetén tartózkodjunk a tetőből kivágott („beharapott”) teraszoktól, és a lépcsőzetes, több sorban elhelyezett tetősíklablakok elhelyezésétől!



- ✓ Javasolt a matt égetett természetes alapszínű agyagcserép fedés (natúrától a mélyvörösig). A cserép anyaga és színe mellett fontos a megjelenése is. A klasszikus hódfarkú vagy egyenesvágású cserepek ajánlottak, melyek számos rajzolatban helyezhetők el a tetőn. Nem ajánlott a túl határozott karakterű, szinte önálló életet élő nagyhullámú, nagyméretű cserepek alkalmazása. Az alacsonyabb hajlásszögnél (előtető stb.) elfogadható a matt, grafitiszürke korcolt lemez.



- ✗ Kerülendő a nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (műpala, lemezek, zsendelyek) alkalmazása.

HOMLOKZAT

- ▶ Kerüljük a túl sok féle anyag használatát. Két-három féle homlokzati anyag tökéletesen elegendő. Ennél több elem zavaros, vibráló, nyugtalan jelleget kölcsönöz az épületnek, és rengeteg megoldhatatlan csomópontot eredményez. Ez utóbbi esetben az anyagváltások nem minden esetben következettek, noha ez alapelvárás.
- ▶ Kerüljük a csempe- vagy tapétaszerűen felragasztott burkolatokat, melyek egy-egy nemesebb anyag utánzatai. Ha költségtakarékossági okból döntenénk ezek mellett, akkor alkalmazzunk inkább olyan olcsóbb, de semmivel sem kevésbé elegáns anyagokat, mint például a vakolat.



SZÍNEK

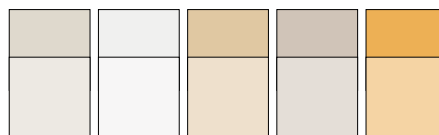
- ▶ Nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat sem a homlokzatok, sem pedig az egyéb szerkezetek, nyílászárók tekintetében.



Nyílászárókra javasolt lágy színek



Homlokzatra javasolt föld színek



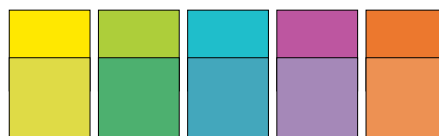
Ez a válogatás az árnyalatok jellegét hivatott illusztrálni, a sor tetszőlegesen bővíthető



Nyílászárókra nem javasolt rikító színek



Homlokzatra nem javasolt rikító színek



NYÍLÁSZÁRÓK, KORLÁTOK

- ▶ Az utca felé is nagy üvegfelületekkel nyitott épületnek ide nem illeszkedő középület jellege van, mely nélkülöz minden, a családi- vagy társasháztól elvárható intimitást. A forgalmas utca nem kívánja meg a teljes transzparenciát, és idegen a villák által meghatározott utca kialakult ritmusától. Javasolt a zártabb, a belső funkciókhoz igazodó homlokzat kialakítása.
- ▶ Nem szabad mindent a kilátásnak alárendelni. A minden irányba üvegfelületekkel kitérülő ház komikus látványt nyújt.
- ▶ Üvegkorlát esetén acélkonzol helyett javasolt az elegánsabb, befogott megoldás.

LÁBAZAT

- ▶ Hagyományosan a ház alja mindig nehéz, sötétebb tónusú, mint a falazat. Kerülendők a ragasztott, csempe-szerű utánzatok, melyek nem időtállóak és a sarkokon az élek találkozása nem megoldott.

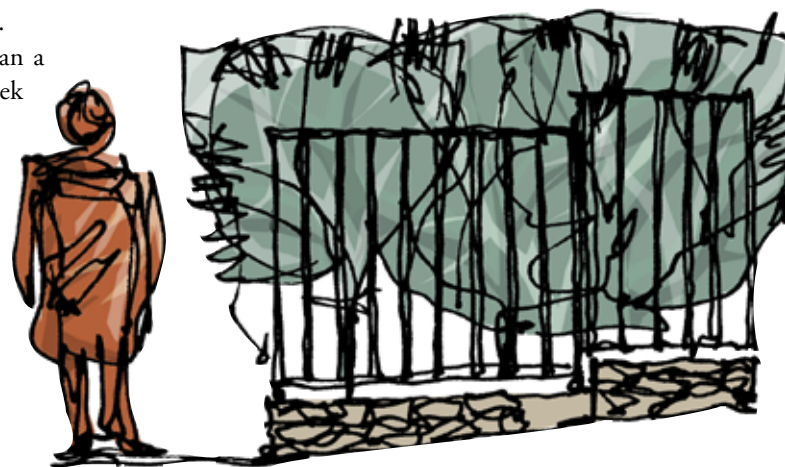


KERÍTÉS

- ▶ Az utcakép meghatározó része a kerítéskialakítás. Áttört kerítések javasoltak, a tömör megoldások nem elfogadhatóak.
- ▶ A közterület felé eső oldalon illeszkedjünk a szomszédos meglévő, igényes kerítéshez.
- ▶ A kerítéslábazat felületképzése lehet például téglá, kő, műkő, vakolat, igényes felületű nyersbeton. Kitöltésként fém, fa javasolt, üveget és egyéb belsőépítészeti anyagot azonban ne alkalmazzunk.
- ▶ Az áttört kerítések nádfonattal való zárása nem megfelelő, a belátást inkább a belső oldalra növények vagy sövény telepítésével akadályozzuk, mely jól véd az utca pora és a beszűrődő zaj ellen is. A kertkapu illeszkedjen

a kerítéshez és az épület kialakításához.

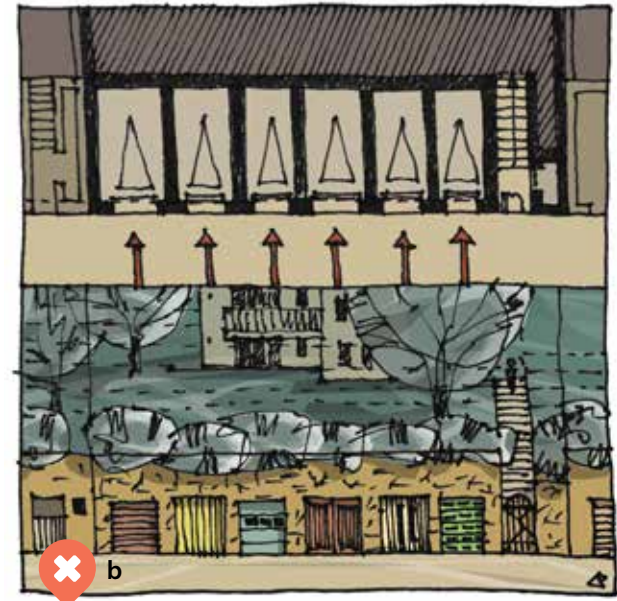
- ▶ Új építés esetén is használjuk fel bátran a meglévő régi kerítéselemeket, melyek harmonikus egységet képezhetnek egy modernebb épülettel is.
- ▶ Tervezéskor gondoljuk át a kerítéssel egybeépített kukatároló kialakításának kulturált lehetőségét, mely a kerítés magasságát nem lépi túl. Egyéb elemek (gépkocsitároló, előtető stb.) egybeépítése nem javasolt.

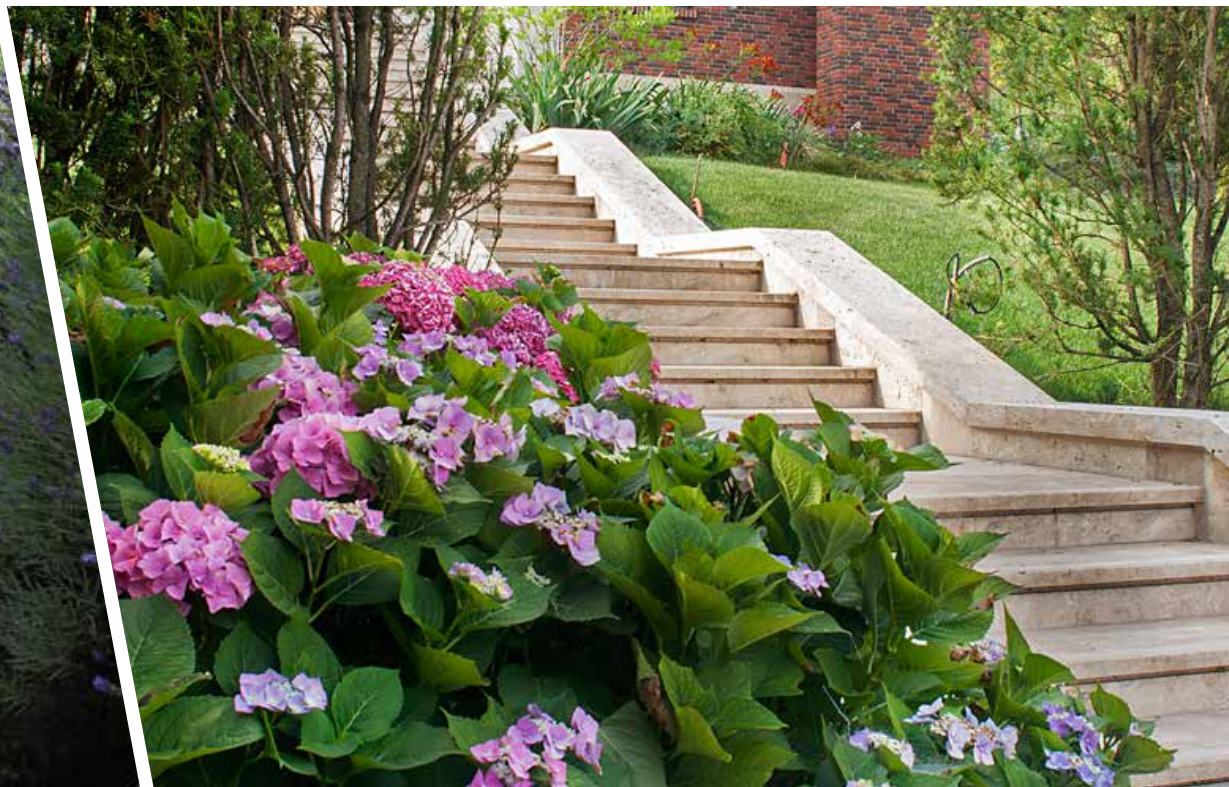




GARÁZS

- ▶ Többlakásos épületnél fontos szempont az épületen belül, vagy terepszint alatt elhelyezett garázs megközelítése, és az ehhez szükséges tereprendezés ésszerű, a legkevesebb sebet ejtő, esztétikus megoldása. A lehajtónak műtárgyjellege van, az ormótlan megjelenés elkerülése érdekében javasolt, az oldalfalak minél alacsonyabb kialakítása, a terep részével való csatlakozása, magas korlátépítmények nélkül.
- ▶ Támfalgarázs esetén egy bejáraton biztosítjuk a be és kihajtást (a). Több garázskapu elhelyezése ("sorgarázs") nem elfogadott (b).





KERT

- ▶ A kerület társasházasi övezetei különlegesen értékes természeti területen helyezkednek el, ahol nem csak a domborzat változatos, de a terület beágyazódása a budai hegyekbe is különlegessé teszi a környezetet. AZ épületekhez tartozó nagy kertek teszik igazán vonzóvá ezeket a zöldvezeti ingatlanokat.
- ▶ A meglévő növényzet nagy kincs, próbáljuk az értékes fákat és cserjéket megőrizni, hiszen kifejlődésükhöz több évre, évtizedre van szükség!
- ▶ Fontos a jó kertkapcsolat létesítése. Egyszerre gondolkodjunk épületben és kertben!
- ▶ Lehetőség szerint a kertet ne válasszuk önálló használatú kisebb területekre, próbáljuk meg a többi la-

kóval egyeztetve egy közös koncepció mentén kialakítani az épülethez tartozó zöldfelületet, így sokkal több lehetőségünk marad a különböző funkciók elhelyezésére. A kert és az épület így harmonikusabb egységet tud alkotni.

- ▶ Az épített környezet, a domborzati viszonyok miatt a rendeltetészerű használatához szükséges lépcsők és támfalak sokszor geometrikus kialakítást kívánnak. A beültetett növényekkel ezeket a merev vonalakat lágyíthatjuk, így a kert természetesebb hatást kelt. Legyünk figyelemmel a szomszédokra is, nézzünk utána, hogy a tervezett növény kifejtett állapotában mekkora lesz. A kerítéstől megfelelő távolságra ültessük a nagyobb, árnyékot adó növényeket. A telekhatárra ültessük a magasabb növényeket, a gyeplé felé az alacsonyabb cserjéket és évelőket; az intenzívebb gondozást igénylő növények az épület közelében kapjanak helyet. A gyeplé felület ne legyen széttagolt, a nagyobb, egybefüggő terek kialakításával megkönnyítjük a fenntartást.

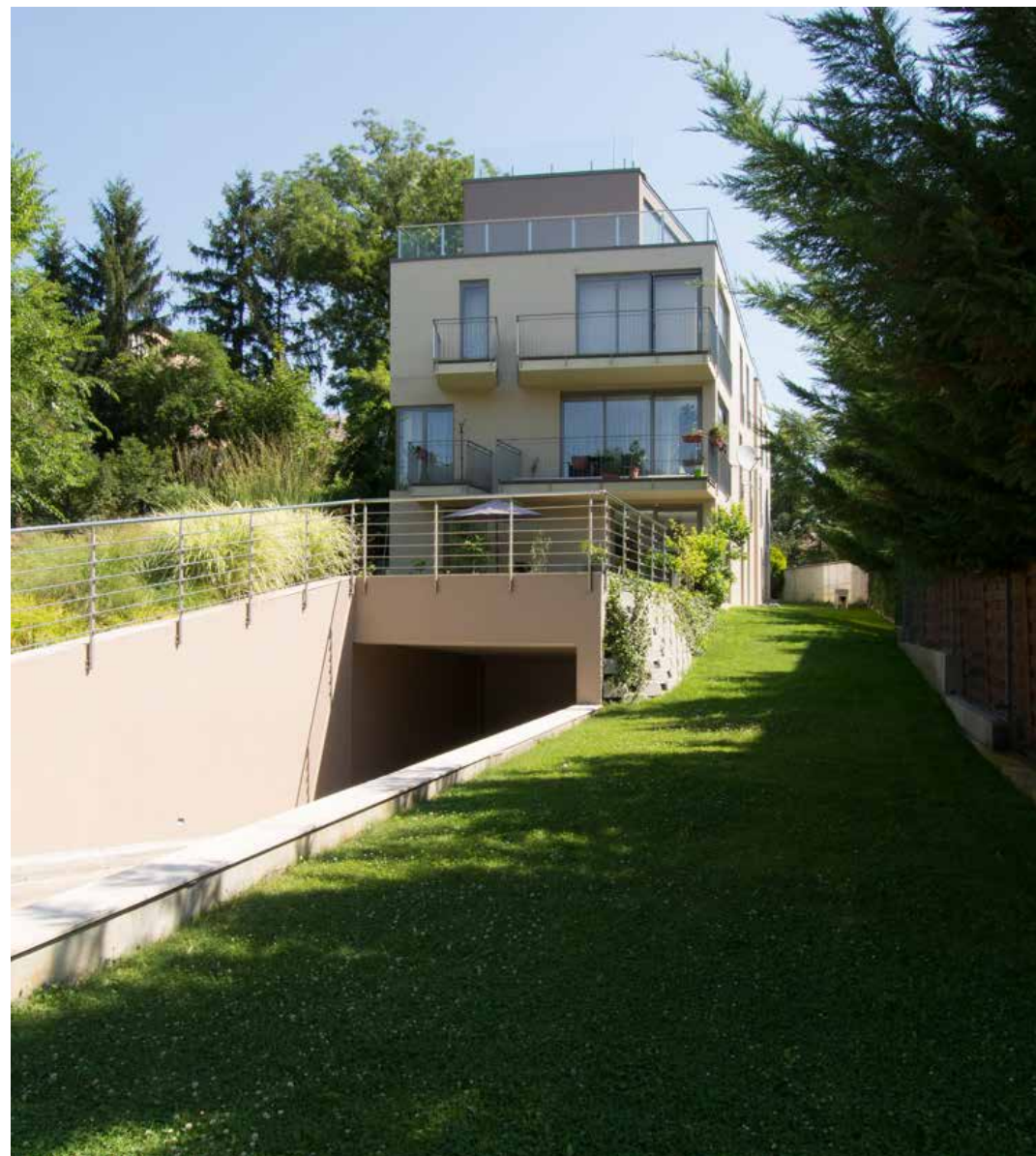
- ▶ Igényes, minél alacsonyabb, bontott vonalvezetésű támfalmegoldásokban, a támfalat takaró, befutó növényzetben gondolkodjunk.
- ▶ Minél kevesebb legyen a burkolt felület, az alkalmazott anyagok kiválasztásánál törekedjünk az épületen használt vagy megjelenő anyagok alkalmazására a kertben is, így a ház és a kert összhangja növelhető. A kevés fajta, egységes anyaghasználat harmonikussá teszi a kertet.
- ▶ A változatos növényhasználattal hozzájárulunk a biológiai sokszínűség fennmaradásához, ráadásul a kert így minden évszakban más arcát mutatja. A megfelelően kiválasztott és elhelyezett lombos fák ültetésével csökkenthetjük a besugárzást, természetes árnyékolást adnak, helyet biztosítanak a madaraknak fészkelésre.
- ▶ Ne alkalmazzunk túl sok örökzöldet, mert sok a kártevőjük, egyhangúvá és komorrá teszik a kertet, ráadásul mindig ugyanolyan képet mutatnak, ezért az ember nem érzi velük az évszakok változását.
- ▶ Fordítsunk figyelmet a kertfenntartásra; akár a lakóközösség végzi megosztva, akár egy szakembert bízunk meg, az örömteli kerthasználathoz nélkülözhetetlen, hogy a kert ápolt és rendezett legyen minden évszakban.
- ▶ A domborzati viszonyok miatt különösen fontos, hogy a lehulló csapadékot a telken belül tartsuk. A csapadékvizet gyűjtjük össze és használjuk öntözésre vagy szikkasszuk el helyben; semmiképpen ne vezessük át a szomszédos telekre!
- ▶ Ahol terepszint alatti épületet alakítunk ki, ott gondolkodjunk zöldtetős megoldásban; ezzel növelhetjük a kert méretét és kedvezően befolyásolhatjuk az építmény klímáját is. Mindig kérjük szakember segítségét, mivel a zöldtető kialakításánál speciális statikai, vízelvezetési és növényalkalmazási szempontokat kell figyelembe venni. [📍 LÁSD MÉG 187. OLDAL]



JÓ PÉLDÁK

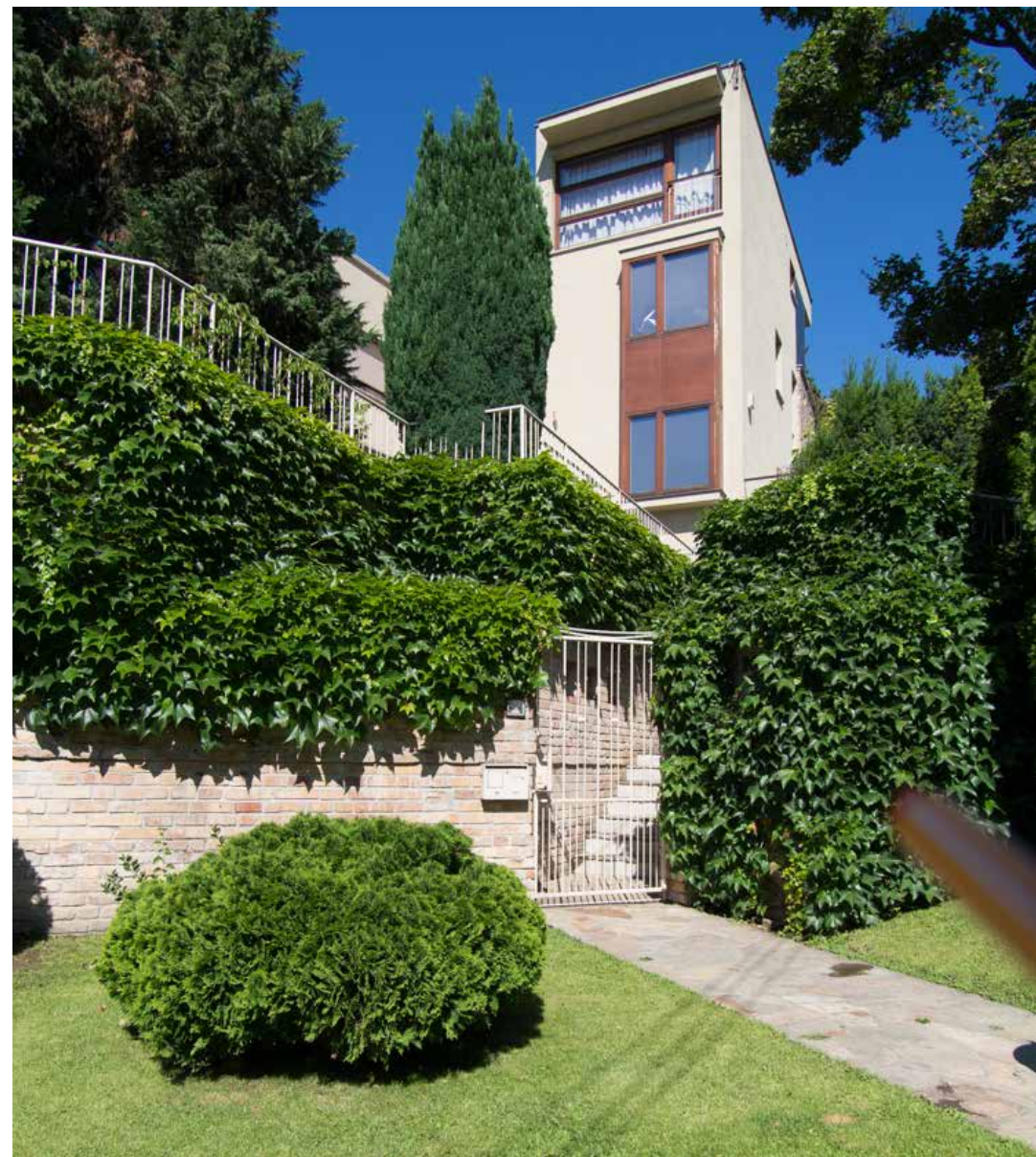
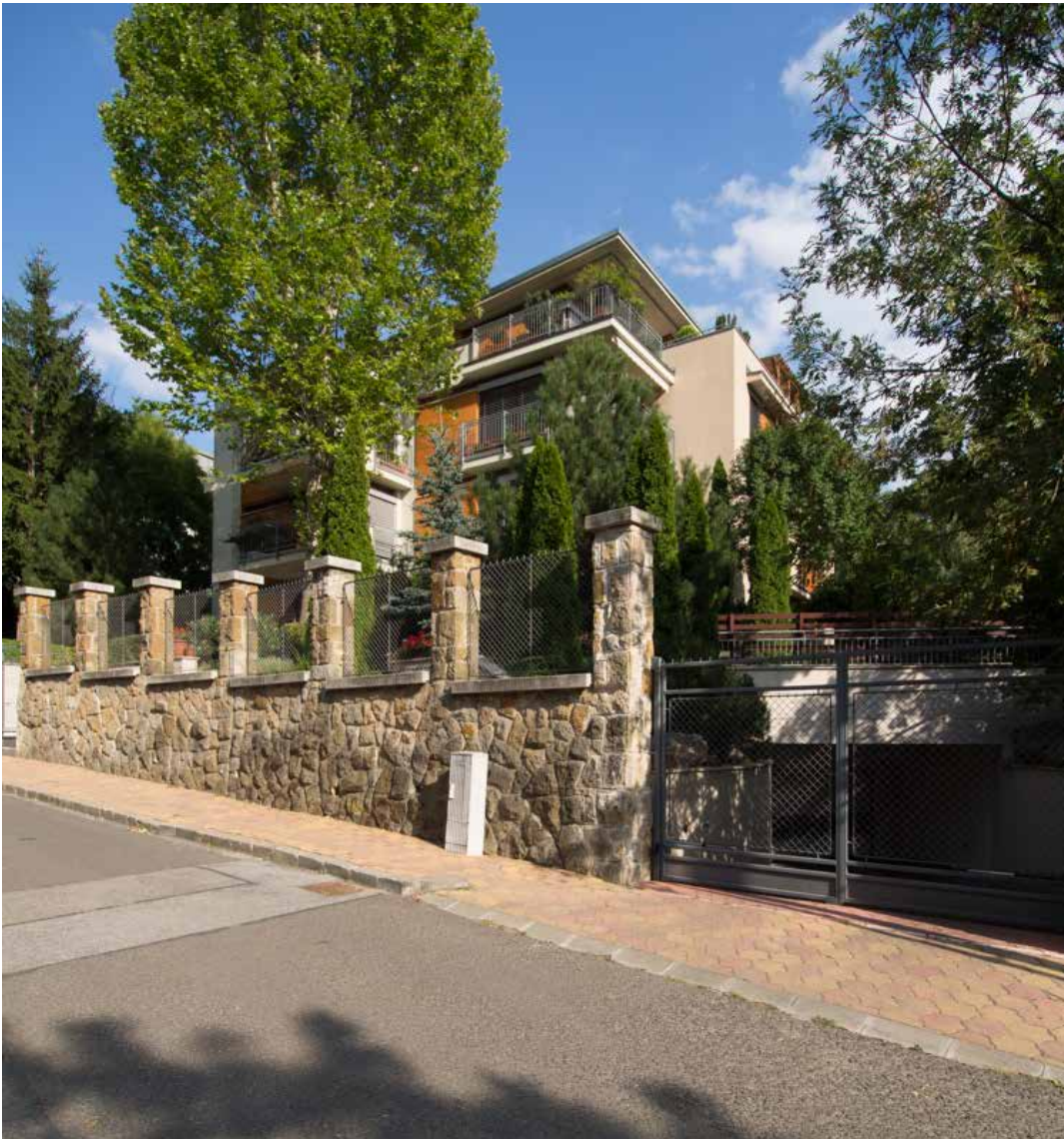
Ahogy egy település története, úgy e kézikönyv is folyamatosan továbbíródik. Ezért ha szép ház születik, jó példaként bekerülhet a könyvbe, hogy ezáltal is büszke lehessen rá építtetője, tervezője, kivitelezője és a település egyaránt. Hiszen egy jó épületből nem csupán az építtető, hanem az egész közösség profitál! Ebben a fejezetben a teljesség igénye nélkül igyekeztünk olyan, már megépült példákat bemutatni bizonyos témakörök szerint, melyek inspirációt adhatnak, és akár újabb, innovatív megoldásokra ösztönöznek.

Az épület filigrán jellegét erősíti, hogy nincsenek körbefutó erkélyek. Igényes anyaghasználat és átgondolt részletképzés jellemzi a homlokzatot, melyen a nyílászárók elhelyezése tükrözi a beltérben megfelelő funkciót. A kevesebb több!



◀ Az ősfák árnyékában megbújó épület kis traktusszélességű, egyszerű tömegekből áll. Fő motívum az ablakok fa keretezése és a nyílások ritmikus játéka. Az egyszerűség nemessé tesz.

▶ A növényekkel befuttatott támfalak és a buja növényzet által meghatározott keretben az épület diszkréten háttérbe vonul.



◀ Az utcakép megőrzése érdekében az egykori kerítés nem került elbontásra. A növényekkel, nagy fákkal gazdagon beültetett kertben visszafogott anyaghasználatú, tagolt tömegű társasház áll.



► Dacára a szikár tömegképzésnek, a zsalugáterek megjelenése és színválasztása egyedi, meghitt hangulatot kölcsönöz az épületnek. Az árnyékolók tolöszerkezetes megoldása illeszkedik az épület modern megjelenéséhez

- ◄ Ez a többlakésos épület megidézi ugyan a városrésze jellemző, 30-as évek modern építészetét, ugyanakkor nem feleli a kort, amelyben épült. Karakteres tömegképzés, arányos és egyedi homlokatkialakítás jellemzi az épületet, mely egyedi színfoltja a környéknek. Figyeljük meg, hogy a téglá az idú múlásával nem szorul cserére, azt befogadva szépen öregedik





- ◀ Átmeneti terekkel, ideális méretű teraszokkal gazdagított társasház, melyet elegáns üvegkorlát, visszafogott minőségi anyaghasználat jellemez. Tömegformálása finoman kilép a derékszögű rendszerből

▶ Tagolt tömegképzés, harmonikus vakolt felületek, és egyszerű, de igényes részletképzés jellemzi az épületet, mellyel harmonizál az utcafronti kerítés kialakítása

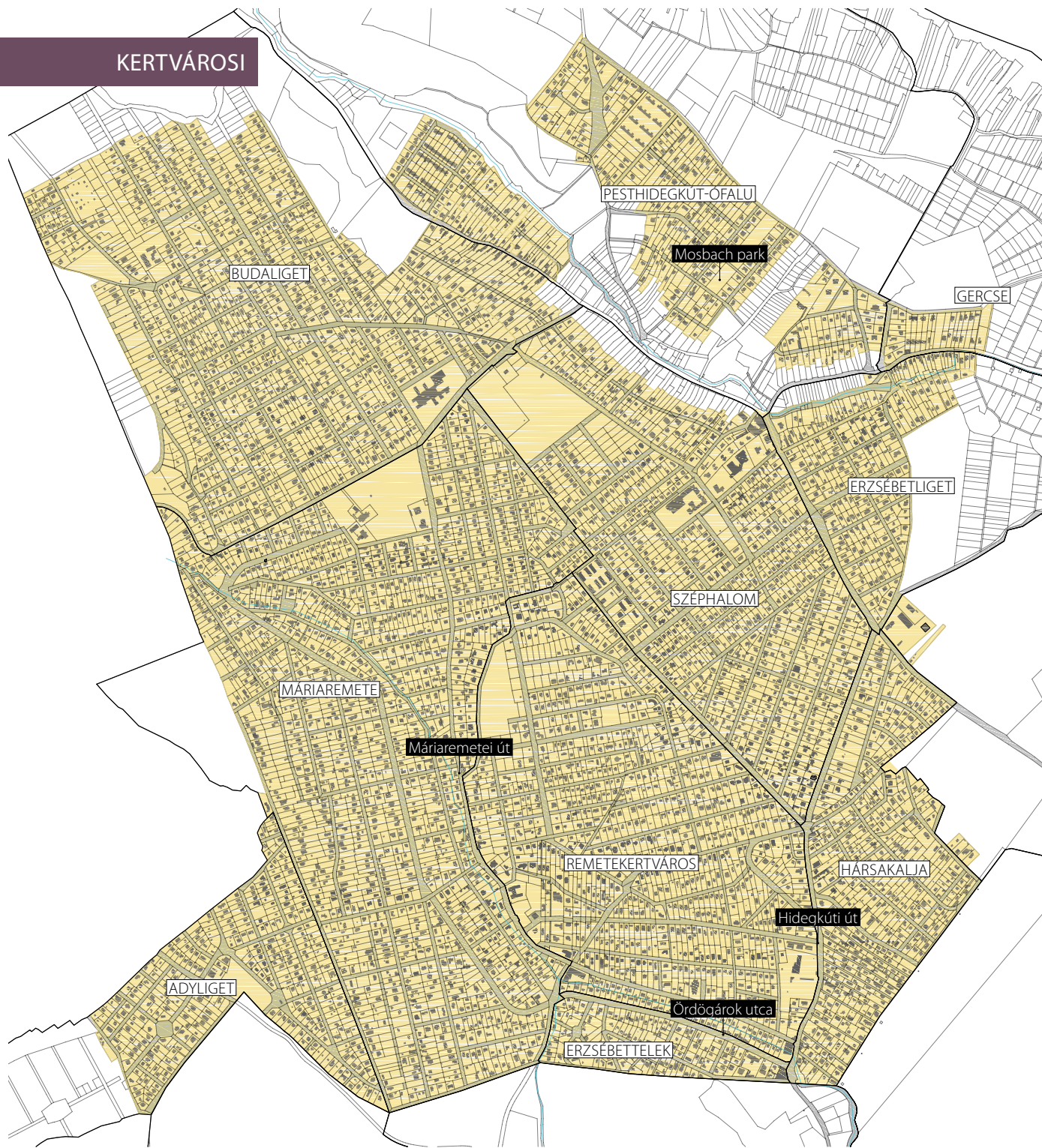






KERTVÁROSI

KERTVÁROSI



KERTVÁROSI KARAKTER

Ma a II. kerület nagyvárosias beépítésű központi területét a hegyek felé haladva jellemzően társasházias beépítés övezi. Ezt egy kertvárosias, főként önálló családi házakkal beépült, igen nagy kiterjedésű terület öleli körbe, mely a Budai Tájvédelmi Körzettel is összeér. Kétségtelen, hogy ez a kertváros, mely magában foglalja Hűvösvölgy egy részét, Pesthidegkút kertvárosát (Budaliget, Erzsébetliget, Hársakalja, Széphalom), Máriaremetét, Remetekertvárost, Adyligetet, a Pesthidegkúti erdőket (Gercse, Kővár), Nyék, Szépvölgy, Pálsvölgy, Hárshegy, Kurucles és Petneházyrét területeit, a főváros egyik legkedveltebb lakóövezete. A kerület külső részein a legdrágábbak ma a lakóingatlanok az országban. Bár a főbb közlekedési csomópontok közvetlen közelében kereskedelmi jellegű, városias beépítéseket is találunk, a kertvárost alkotó településrészek – a Pesthidegkúti Ófalu kivételével, melyet önálló fejezetben tárgyalunk - nem rendelkeznek önálló városközponttal.

A budai hegyvidék a háború előtt még csak szórványosan épült be. Hűvösvölgyben ma is megtalálhatók a századforduló nyaralóépítési lázánaak jellegzetes emlékei. A természeti környezetet a 19. század második felétől a városi polgár kiránduló kedve népszerűsítette. Rövid idő alatt a városi lakosok felfedezték, hogy ide kiköltözni is érdemes. Ennek helyszínéül az önálló, jellemzően német ajkú agrártelepülést, Hidegkutat választották, melynek környezetében az alacsony ingatlanárak mellett nem kellett számolniuk a városi közterhekkel. Ezt kihasználva kistisztviselők, kishi-



vatalnokok építkeztek Hársakalja, Széphalom, Várhegy, Máriaremete, Remetekertváros és Erzsébettelek területén. Ezzel párhuzamosan megjelent egyfajta polgárosult életvitel iránti igény is, melyhez hozzátartozott az iskoláztatás és a művelődés. A sokáig hiányos infrastruktúrájú területet 1950-ben csatolták a fővároshoz.

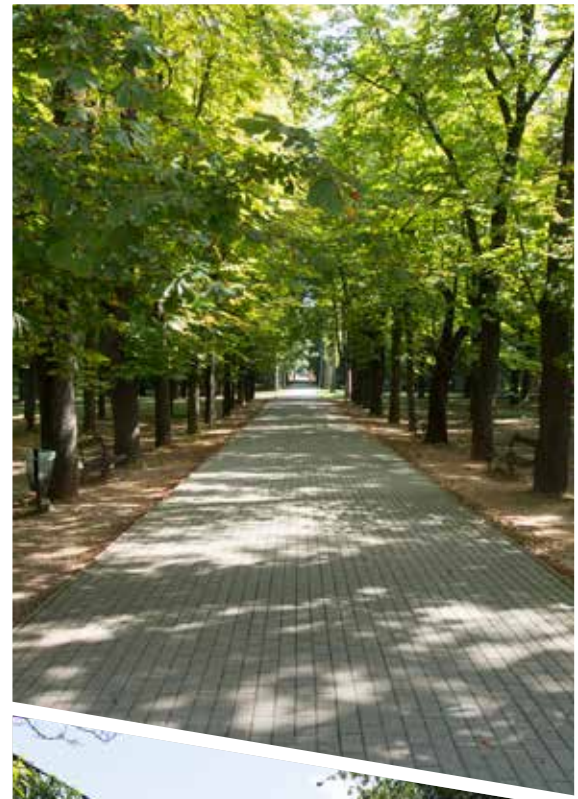
A magánérs építkezési tevékenység a kerület kertvárosában a '60-as évek második felétől vett lendületet, mára szinte teljesen beépültek a hegyvidék szabad telkei. A házak lassan felkúsztak az erdővel borított területekig, néhol – legálisan vagy illegálisan – az erdők széle is beépült. A '80-as évektől kezdve megjelentek a hivalkodó jellegű, talmi előkelőséget fitogtató épületek. Az ebből fakadó zavaros építészeti összkép a hegyvidék arculatát nagymértékben rontotta.

Hárshegy városrész kedvelt kirándulólhely, népszerű kilátókkal. Az ide felkanyargó utcák az utóbbi évtizedekben kezdtek beépülni luxusingatlanokkal. E városrész nyugati lejtőjén terül el a korábban legelőnek használt Petneházyrét, melyet csak 1950-ben, a II/a jelű területtel együtt csatoltak a kerülethez és a fővároshoz. A Kis-Hárs-hegy déli nyúlványa a Kurucles, ahol már nagyobb kiterjedésű beépített területeket találunk, de még mindig meghatározó a Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó zöldterületek magas aránya. Húvösvölgytől északra szelíd hegyek láncja emelkedik. Az



első a Nyéki-hegy, mely egy azóta eltűnt középkori faluról kapta a nevét, csakúgy mint a városrész. Itt egykor királyi vadászterület volt, a vadászkastély romjai elő is kerültek. Szépvölgyhöz tartoznak a Kecske-hegyek, a Látó-hegy és a Gugger-hegy, mely területek közel kilencven százaléka zöld, néhány luxusingatlannal szegélyezve. Máriaremete kertvárosa a ligetes erdővel körülvelt kegytemplomot öleli körbe. A svájci einsidelni bencés kolostor Mária kegy-szobráról készült képét a pesthidegkúti Thalwieser Katalin hozta magával. A hidegkúti erdőbe elhelyezett kép felett

kápolnát emeltek, mely egy csodás gyógyulás hírére búcsújáró helyé vált. A mai neogótikus kegytemplomot 1899-ben emelték, Schömer Ferenc tervei szerint. Máriaremete a főváros lakosságának máig kedvelt búcsújáró helye. A kertváros hangulatát meghatározza a templomhoz vezető út jegyesora és a kertvárosba ékelődő árnyas ligetes erdő. Az egyedi, ősfás növényzetnek köszönhetően különleges atmoszférával rendelkezik Ady-liget is. Az 1920-as években kialakított családi házas telep (Tisza István kertvárosnak) 1949-ben kapta mai nevét. Területét egykor tölgyerdő borította, ezekből a fákból sok megmaradt a kertekben, illetve az utcák mentén. A legenda szerint a területet azért nevezték el Ady Endréről, mert a költő gyakori vendége volt a közeli, hűvösvölgyi Balázs-vendéglőnek.





HURRÁ, ÉPÍTKEZÜNK! AZ ELSŐ LÉPÉSEK

IGÉNYEK MEGFOGALMAZÁSA

Mindenekelőtt fel kell mérnünk anyagi lehetőségeinket és a család életviteléhez vagy a megbízás céljához igazodó valós igényeinket. Ennek alapján összeállíthatunk egy építési programot (szobaszám, fontosabb berendezések helyszükséglete, tárolási igények, háztartás jellege, kedvelt hangulatok stb.) kiemelve a számunkra lényeges tervezési szempontokat



(akadálymentes, ökológikus, passzív, épületautomatizálásal felszerelt, hagyományos, modern, többgenerációs stb.), melyeket megosztunk az építésszel. Kerülendők a túlzott méretek, melyek többletköltséget jelentenek mind az építés, mind pedig a fenntartás terén.

[Ne feledjük: egy jól megtervezett és igényesen fölépített épület később igény szerint bővíthető. Vegyük számba a majdani fenntartási költségeket is!]



TELEK KIVÁLASZTÁSA

Olyan helyet választunk, amely nem csupán álmainknak, de életmódunknak, és az általunk összeállított építési programnak is megfelel.

Más szempontokat kell figyelembe venni egy történelmi utcakép vagy egy új parcellázás esetén. Meghatározzák lehetőségeinket többek között a terepviszonyok, a telek beépíthető részének helyzete, azon belül a beépítés mértéke. Egyeztessünk a főépítéssel, tisztázva, hogy a területre érvényes előírások biztosítanak-e lehetőséget az általunk elképzelt épület megvalósítására! Egy-egy területre eltérő településképi előírások érvényesek, melyek eleve meghatározhatják épületünk jellegét: a tető formáját, a fedés típusát, a kerítést stb. Tájékozódjunk a terület sajátos tulajdonságairól (széljárás, benapozás, szabályozás, fejlesztési kilátások), a szomszédban várható beépítésekről és azok hatásairól, a közművesítés mértékéről.

[Már a telek kiválasztásakor kérjük építész segítségét!]



HOGYAN VÁLASSZUNK ÉPÍTÉSZT?

A tervezéssel építész bízunk meg, akit elsősorban a referenciamunkák alapján

EGY JÓ ÉPÜLETBŐL MINDENKI PROFITÁL!

Az épület nem önmagában áll: része egy adott utcaképnek, a városképnek, sőt, a táj egészének. Ezért kiemelten fontos egy adott közösség számára, hogy az Ön által megálmodott épület hogyan fog kinézni és hogyan illeszkedik környezetébe, hiszen az épület „haszna” a gazdáé, azaz az építtetőé, a látvány azonban mindenkié!

[Ne feledjük: egy, a környezetébe illeszkedő, kellő alázattal és érzékenységgel szerkesztett, jó épületből a tulajdonos és az egész közösség profitál!]

válasszunk ki! Ebben segítségünkre lehetnek a szakfolyóiratok, az építészek saját honlapjai. Bátran csengessünk be egy-egy tetszetős házba, bármerre is járunk. A büszke tulajdonosok, ha elégedettek voltak az építéssel, általában szívesen megadják elérhetőségét, amely alapján célszerű megtekinteni néhány további munkáját is. Az engedélyezéshez vagy a bejelentéshez szükséges tervdokumentáció mellett a kiviteli terv garantálja számunkra, hogy átgondolt részletekkel, az előirányzott költségkereten belül maradván, építészeti mag színvonalú, értékálló épület szülessen.

[Nem érdemes spórolni a tervezési díjon, amely elenyésző az épület négyzetméterarához képest. Egy kvalitásos építész terve komoly költséget, és nem kevés bosszúságot takarít meg számunkra.]



AZ ÉN HÁZAM, AZ ÉN VÁRAM

Egykor minden ház hasonlatos volt a többihez: a környéken beszerezhető építőanyagokból, az általános életkörülményekhez igazodva épült, a méreteket, nyílásrendeket a meglévő formák után alakították. Mint rész az egészben, a ház rokonságot vállalt a többi házzal. Nem külön emlékmű akart lenni, hanem együtt kívánt élni velük. Ugyanakkor két egyforma ház nem volt egy településen sem! Építtetője azt a maga lelkéhez, szükségleteihez alakította. A különbség főként a homlokzati díszítésben, részletmegoldásokban volt tetten érhető.

Manapság házunknak vajon mennyiben kell tükröznie egyéniségünket? Befolyásolnak-e a divatok? Házunk a magunk és családunk számára épül, általában életünk egyik legnagyobb vállalkozásaként. A jó épület nem csupán ízlés kérdése. Vannak meghatározható technikák, eljárások, amelyek alkalmazásával jól használható, a helyi építészeti karakterhez igazodó, arányosabb és esztétikusabb épület építhető. Ez a kiadvány ezeket a módszereket és szempontokat veszi számba, melyek alkalmazása egységes hangulatú beépítést eredményez - ez adja egy település varázsát, jellegzetes karakterét, amiért azt választottuk jövőnk lakóhelyünké. Szó nincs azonban uniformizálódásról: bizonyos alapszituációk, arányok betartása mellett is végtelen számú, csak ránk jellemző variáció dolgozható ki.

AJÁNLÁSOK

TELEPÍTÉS

A kertvárosias karakterű területeken megtalálható a szabadonálló, oldalhatáron álló, elvétve ikres, sorházas beépítési mód is [LÁSD 193. OLDAL], melyek akár utcánként változhatnak. A telepítés sokszínű, ezért ennek szabályairól és az épületnek az utcától való lehetséges távolságáról a helyi építési szabályzat rendelkezik. Alapelv azonban, hogy az egységes utcakép érdekében igazodjunk a már kialakult, harmonikus rendhez!

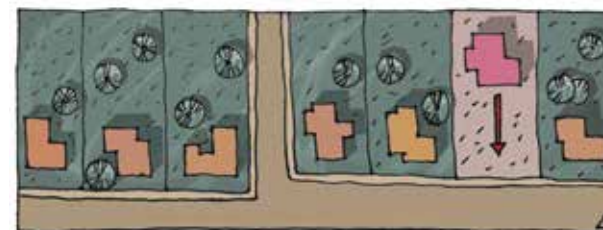


✓ A terepre illeszkedő, tagolt épület

✗ Lejtős terep esetén kerüljük a nagy bevágásokat, földkiemeléseket, vagy a mesterséges sík teraszok kialakítását



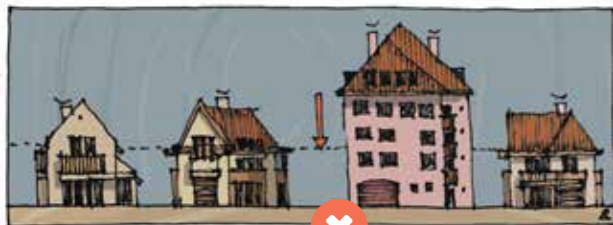
Lejtős területen a szükségesnél nagyobb mértékű talajmunka (kiemelés, feltöltés) jelentős és felesleges költségtöbblettel jár, és örök sebet üt a tájban, csökkentve a saját és a szomszédos ingatlanok értékét is. Egy erős lejtésű telekre épülő háznak akkor nem lesz ormótlan támfal jellege, ha a tervező gondoskodik a szintek között is kapcsolatot teremtő kisebb tömegekre való osztásról, és ennek megfelelően a tetők és részlet gazdag homlokzatok kialakításáról. Ideális esetben a szintek és a belmagasság jó meghatározásával, szinteltolással és ügyes térbeli elrendezéssel tökéletesen illeszthető a ház a terepre. Egyszerre gondolkodjunk épületben és kertben, igényes minél alacsonyabb, bontott vonalvezetésű támfalmegoldásokban, a támfalat takaró, befutó növényzetben. [LÁSD 128. OLDAL]



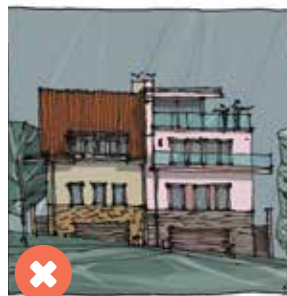
Kialakult szövetben tartsuk a jellemző előkert méretet, az erősen hártahúzott épület megbontja a harmonikus rendet.

MAGASSÁG

A kertvárosban az épületek általában maximum két szint magasak. Azokon a területeken, ahol „szellősebb” a beépítés, és az épületek nem túl szorosan sorakoznak egymás mellett, ott nem zavaró a földszintes és a két szint magas épületek váltakozása. Azokon a területeken viszont, ahol az épületek szorosan sorakoznak egymás mellett, vagy sorházak, esetleg ikres beépítésűek, ott a környezetében kialakult rendhez illik igazodni. Ikres és sorházak beépítésénél ne bontsuk meg a rendet kirívóan magas tetőfelépítményekkel.



TETŐFORMA, TETŐHAJLÁSSZÖG



Sorházak és ikres beépítés esetén alapvető követelmény, hogy az egymáshoz csatlakozó tetőzetek egységes formában, hajlásszögben jelenjenek meg.

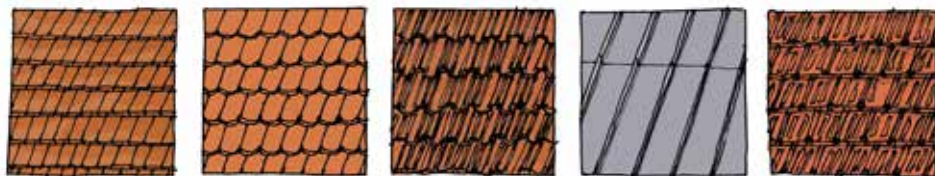
A lapostető, tekintettel a rálátásokra, az épület ötödik homlokzata. Burkolatára és az elhelyezhető gépészeti egységekre külön előírás vonatkozik. A rálátások miatt a lapostetőnél meghatározott mértékben zöldtetőt kell kialakítani, melynek, amellett, hogy látványában kellemes, további előnye például, hogy megköti a port, véd a felmelegedéstől, csökkenti a zajt. Meglévő épület tetőfelújításánál a lemezeket kavicsszórással javasolt takarni.



Kertvárosban a magastető és a lapostető is megengedett. Az egységes utcakép érdekében részben, vagy egészben igazodjunk a kialakult jelleghez: például, ha a szomszédságban jellemzően egyszerű tetőzetek vannak és utcával párhuzamos a tetőgerinc, akkor a mi házuk tetőzetén is jelenjen meg ez a jelleg.

ANYAG- ÉS SZÍNHASZNÁLAT HÉJAZATOK

Javasolt a matt (nem engóbozott) agyagcserép fedés használata, mely hozzájárul a magaslatokról is jól látható egységes településképhez. Kerülendő a mű antikolt vagy egyéb mintázatú, nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (lemezek, cserepeslemezek, zsindelyek stb.) alkalmazása. A cserép anyaga és színe mellett fontos a megjelenése is: elsősorban a klasszikus hódfarkú vagy egyenesvágású cserepek ajánlottak, melyek számos rajzolatban helyezhetők el a tetőn. Nem ajánlott a túl határozott karakterű, szinte önálló életet élő nagyhullámú, nagyméretű cserepek alkalmazása. Az alacsonyabb hajlásszögű tetőfelületeken elfogadható a matt, grafitzürke korcolt lemez. A műpala használata csak feltételekkel javasolt, a cserép helyett való alkalmazása nem támogatott.

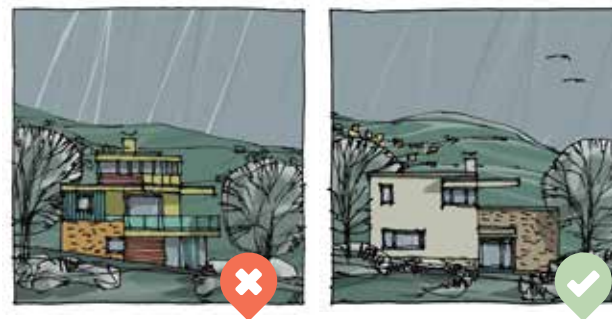


Javasolt a matt égetett természetes alapszínű agyagcserép fedés (natúrtól a mélyvörösig). A cserép anyaga és színe mellett fontos a megjelenése is. A klasszikus hódfarkú vagy egyenesvágású cserepek ajánlottak, melyek számos rajzolatban helyezhetők el a tetőn. Nem ajánlott a túl határozott karakterű, szinte önálló életet élő nagyhullámú, nagyméretű cserepek alkalmazása. Az alacsonyabb hajlásszögnél (előtető stb.) elfogadható a matt, grafitzürke korcolt lemez.



Kerülendő a nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (műpala, lemezek, zsindelyek) alkalmazása.

[Ne feledjük: egy tagolt vakolatfelület nem kevésbé elegáns, mint egy jóval drágább kő vagy téglafelület. Ez utóbbiak csempezerűen ragasztott, vékonyra szeletelt (ciklop vagy egyenes oldalú), vagy bármilyen utánszat (kőpanel, kőporcelán, stb.) alkalmazása kerülendő. Nem időtállóak, és a sarkokon az élek találkozása sem oldható meg esztétikusan.]

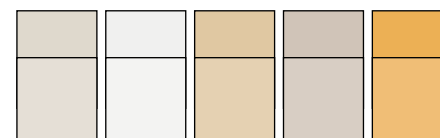


HOMLOKZAT

Az egyszerűség nemessé tesz: kerüljük a túl sokféle anyag használatát, melyek gyengítik egymás hatását.

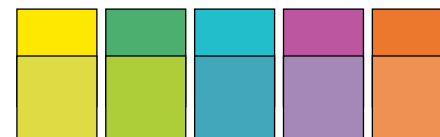
Mérlegeljük a tartós, felújítható, idővel patinásodó anyagok használatát a hamar értéküket és szépségüket veszítő, nem javítható, műantikolt, múltó divatokat képviselőkkel szemben! Kőburkolat esetén elsősorban a hazai kőbányák kínálatából válasszunk! Ha külföldi kő mellett döntünk, csak a hazaival egyező színvilágú termékben gondolkodjunk!

A kertváros színvilága változatos, mégis harmonikus egységet képez, ezért nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat a homlokzatok tekintetében sem. Gondolkodjunk fehérben, törtfehérben vagy természetes, föld színekben, azok világosabb árnyalataiban.



Homlokzatra javasolt föld színek

Ez a válogatás az árnyalatok jellegét hivatott illusztrálni, a sor tetszőlegesen bővíthető



Homlokzatra nem javasolt rikító színek



Kerüljük a csempezzerűen ragasztott keretéseket, a gicszes hatású belsőépítészeti hungarocell tagozatok kültéri alkalmazását!

NYÍLÁSZÁRÓK

AZ ÖRDÖG A RÉSZLETEKBEN LAKIK:

- ▶ Azonos ablakméret más-más ablakosztással egészen eltérő megjelenést, hangulatot ad a háznak.
- ▶ Lehetőleg válasszunk fa anyagú nyílászárókat.
- ▶ Minden esetben javasolt a természetes, szépen öregedő anyagok és a riktók helyett a természetes, föld színek használata. Vegyük figyelembe, hogy míg a természetes anyagok felújíthatók, átfesthetők, addig a műanyag idővel nem javítható.
- ▶ Az utólag felszerelt fehér redőnytokok beszerelése helyett gondoljuk át a rejtett árnyékoló szerkezetek elhelyezésének lehetőségét. A hagyományos szerkezetek, az árnyékoláson és a vagyonvédelmen túl öltöztetik a homlokzatot! Alkalmazhatunk lamellás kialakítású zsalugáttert, de jó megoldás lehet a tömör kialakítású külső spaletta elhelyezése.



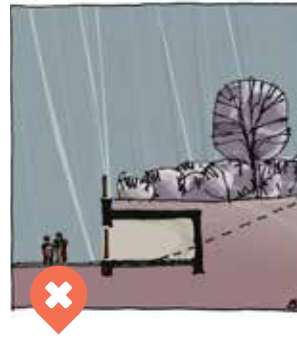
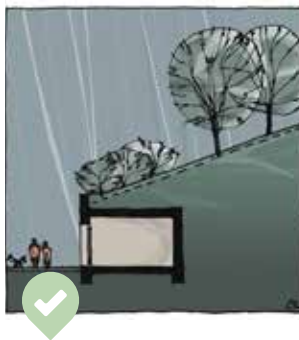
- ▶ Régi épületek eredeti nyílászáróinak cseréje során vegyük figyelembe, hogy ma már lehetőség nyílik az eredeti, hagyományos kialakítású és osztású ablakok hőszigetelt üvegezésű, korszerű legyártására!



Kerüljük a tűzépítőlepek tucatárúit és a nem javítható anyagú szerkezeteket!

KÉMÉNYEK

A kémény sem mellékes: a kéményttest a falazat része, célszerű a homlokzattal azonos kialakítást adni neki. Amennyiben a lábazati szintről indul egy nagyobb testű kémény, az a ház karakteres eleme lehet, melynél a téglá vagy kő burkolat is elfogadható. Meglévő épületnél külső, szerelt kémény nem alakítható ki még burkolattal sem. Új épület esetén, eleve tervezett módon helyezhető el a homlokzaton használt anyagokkal takarva. Turbó- vagy kondenzációs kémény a tetőre közterületről nem látható, semleges pozícióba telepítendő.



GÉPKOCSITÁROLÁS

Kertvárosban önálló épületként garázs nem alakítható ki, nem oldható meg lábakon álló fedett-nyitott kerti építményben sem. Kizárólag az épülettel egybeépített nyitott-fedett tároló, földszinti, vagy a terephez igazodó támfalgarázs, vagy terepszint alatti garázs építhető. Ne feledjük, hogy a pinceszinti garázshoz megfelelő lejtésű lehajtó is tartozik, mely adott esetben keresztbe szeli kertünket. Itt gondoskodni kell külön vízvezetésről is. Garázst kerítésel egybeépítve nem ajánlott kialakítani. Garázs elhelyezhető terepszint alatt is, ez esetben ennek lefedését legalább tetőkertként kell kialakítani és fenntartani.

LÁBAZAT

Hagyományosan a ház alja mindig nehéz, sötétebb tónusú, mint a falazat. Kerülendők a ragasztott, csempeszerű utánzatok, melyek nem időállóak és a sarkokon az élek találkozása nem megoldott. Lábazati sávban nem javasoltak a szerelt, fuga nélküli elemek sem. Helyette vakolt felület, terméskő vagy téglá használata ajánlott.



KERÍTÉS

Az utcakép meghatározó része a kerítéskialakítás. Kertváros területén az áttört kerítések javasoltak, a tömör megoldások nem elfogadhatóak. Az áttört kerítések nádfonattal való zárása nem megfelelő, a belátást inkább a belső oldalra növények vagy sövény telepítésével [LÁSD 131. OLDAL] akadályozzuk, mely jól véd az utca pora és a beszűrődő zaj ellen is. A szélezetlen palló („erdészeti”) kerítés csak az erdőszéli területeken javasolt. Gabion kerítés (hálós kő) nem javasolt. A kerítés a terep, a környező természeti környezet és a telek része, és nem a házé, ezért nem kell feltétlenül az épület anyagainak visszaköszönni rajta! Ne alkalmazzunk tükröződő felületeket (üveg), csillogó felületű építőanyagokat (csiszolt kőlap), belsőépítészeti anyagokat (építőlemez, bútorlap). A zsalukő fal nem szép látvány, ne hagyjuk burkolat nélkül. A nyílt fugás szerelt kőlapok alkalmazása sem szerencsés a kerítéseken. Ne alkalmazzunk a közterület felé gabion rendszerű kerítést sem, mert idegen a kertvárosi hangulattól. A kertkapu illeszkedjen a kerítéshez és az épület kialakításához, kerüljük az embermagas bádogg szerkezeteket. A régi villák esetén tartsuk meg, újítsuk fel az eredeti, az utcakép szempontjából is értéket jelentő kerítéselemeket. Tervezéskor gondoljuk át a kerítéssel egybeépített kukatároló kialakításának kulturált lehetőségét.





TÁMFALAK

A támfalak a szintkülönbségek áthidalására szolgálnak ott, ahol a természetes rézsűknek már nincs helye, vagy a lejtésszög miatt a rézsű állékonysága nem biztosítható. A falak építése mindig komoly költséget jelent, ezért csak ott alkalmazzuk, ahol valóban szükségesek. A növényvel beültetett vagy gyepes rézsűk kialakítása olcsóbb, bár fenntartásuk energiaigényesebb.

A nagy magasságú egybefüggő falak nyomasztóan hatnak, ezért inkább több kisebb lépcsőből alakítsunk ki azokat. A szintek között alkalmazzunk rézsűt, vagy vízszintes, 1-2 méter széles, növényvel beültetett felületet, ez vizuálisan is csökkenti a fal magasságát, valamint humanizálja az összefüggő burkolt függőleges felületeket. Ha tudunk, alkalmazzunk helyi építőanyagokat! A támfalak anyagát mindig a terhelés nagysága határozza meg. 1 méternél magasabb szintáthidaláshoz mindig kérjük ki tervező segítségét, mert itt már statikai számításokra is szükség van! Célszerű, hogy a támfalak helyét és ritmusát tájépítész szakember jelölje ki.

A természetből és téglából készült támfalak épülhetnek szárazon rakva, habarccsal vagy beton hátfallal is. A beton és vasbeton falak inkább modernebb épületekhez illenek, egy szép zsaluzattal lehet a felületüket izgalmasabbá tenni, és célszerű növényvel befuttatni ezeket.

Alacsonyabb falakat építhetünk rönkfából, gerendából is, ezek igen szép felületet adnak a kertben. Ne keverjük a különböző típusokat egy kertben belül!

A beton máglya- és rácsfalak (népszerű betontálcák) építését kerüljük. Ezek helyigénye sokszor hasonló a rézsűéhez, de az elemek hamar felmelegszenek, ezért a beültetett növények földje hamarabb kiszárad. Az előregyártott betonelemek általában nem esztétikusak. Az ilyen falak fenntartása nagyon munkaigényes; a nem megfelelően ápolts és öntözött növények kipusztulásával rideggé, nyomasztóvá válnak, elcsúfítják a kertünket.



KERTEK

A gondozott kert (előkert, hátsókert és a háznak előtti közterület) hozzájárul a rendezett településképhez. Öröm a lakónak és a közösségnek egyaránt.

A kert növényzete alkalmazkodjon a környező táj karakteréhez, éghajlati viszonyaihoz (nap-sugárzás, csapadékmennyiség, szélviszonyok). Ne csábuljunk el a kertészetek kínálata láttán: nem minden növény érzi jól magát a hazai fagyos teleken és tikkasztó nyarakon!

Az így kialakított kert harmonikusabban illeszkedik a környező tájba, könnyebben fenntartható, és nem mellékesen a növények ellenállóbbak: kevesebb betegségük lesz, egészséges fenntartásukhoz kevesebb vegyszerre lesz szükség. A honos fajok alkalmazása a kerthatáron szelíden kapcsolja össze az intenzíven fenntartott kertet és a környező tájat (a honos fajok listája megtalálható a helyi építési szabályzatban).

A meglévő növényzet nagy kincs, próbáljuk az értékes fákat és cserjéket megőrizni, hiszen kifejlődésükhöz több évre, évtizedre van szükség!

A változatos növényhasználattal hozzájárulunk a biológiai sokszínűség fennmaradásához, a kert minden évszakban más arcát mutatja. A megfelelően kiválasztott és elhelyezett lombos fák ültetésével csökkenthetjük a besugárzást, természetes árnyékolást adnak, helyet biztosítanak a madaraknak fészkelésre.

A cserjék és fák együttes használatával szép növényfalakat alkothatunk, amik elhatárolnak az utcai forgalomtól és a szomszédos kerthasználóktól.

Ne alkalmazzunk túl sok örökzöldet, mert sok a kártevőjük, egyhangúvá és komorrá teszik a kertet, ráadásul mindig ugyanolyan képet mutatnak, ezért az ember nem érzi velük az évszakok változását. [📍 LÁSD MÉG 187. OLDAL]



Minden „nem-építési engedélyköteles” építési tevékenység (tereprendezés, műtárgyépítés, medenceépítés, klímaelhelyezés, kerítés átfestés, homlokzatjavítás vagy utólagos hőszigetelés, stb.) településképi bejelentési eljárás köteles a II. kerületben!

A gyakran nyírt, steril gyep fenntartása időigényes és drága. Használhatunk természetes hatást keltő fűmagkeveréket, ami kevesebb kaszálást és öntözéslocsolást igényel.

A támrendszerre és falra futtatott cserjék olyan helyen is árnyékot adnak, ahol a fatelepítésre nincs hely, ráadásul hatékonyan csökkentik az épület falának felmelegedését.

A lágy vonalak természetesebb hatást keltenek; legyünk figyelemmel a szomszédokra is, nézzünk utána, hogy a tervezett növény kifejlett állapotában mekkora lesz. A kerítéstől megfelelő távolságra ültessük a nagyobb, árnyékot adó növényeket. A gyepfelület ne legyen széttagolt, a nagyobb, egybefüggő terek kialakításával megkönnyítjük a fenntartást. A telekhatárra ültessük a magasabb növényeket, a gyep felé az alacsonyabb cserjéket és évelőket; az intenzívebb gondozást igénylő növények az épület közelében kapjanak helyet.

Az épület körüli átmeneti terek (burkolat + dézsás növények + tető/árnyékoló) meghosszabbítják a kert használati idejét, tavasszal és ősszel is kellemessé teszik a kint tartózkodást.

Mínél kevesebb legyen a burkolt felület, az alkalmazott anyagok helyi építőanyagok legye-

nek (mészke zúzalék, andezit kiskockakő, fa). A kevés fajta, egységes anyaghasználat harmonikussá teszi a kertet, ráadásul sokszor az egyszerűbb, olcsóbb a szebb.

A geometrikusan kialakított burkolatokat lágyítják a mellül-tetett évelők és alacsony cserjék.

A fűkaszalék, levágott ágak, lehullott levelek és konyhai hulladék komposztálásával jó minőségű termőföldet készíthetünk, amit felhasználhatunk a kertben. Az összegyűjtött esővizet használhatjuk öntözésre, ezzel csökkentve a vezetékes vízfelhasználást.

Nézzünk körül a szomszédunk kertjében, a nála jól bevált és szépen fejlődő növények a mi kertünkben is jól érzik majd magukat, cseréljünk növényeket!

SÖVÉNYEK A KERÍTÉS MELLETT

MAGAS (2-4 M) SÖVÉNYT LEHET ALKOTNI RENDSZERES NYÍRÁSSAL NÉHÁNY KISMÉRETŰ FÁBÓL:

- *Acer ginnala* (tűzvörös juhar)
- *Acer campestre* (mezei juhar)
- *Carpinus betulus* (gyertyán)
- *Crataegus monogyna* (galagonya)
- *Elaeagnus angustifolia* (ezüstfa)
- *Maclura pomifera* (narancseper)
- *Morus alba* (fehér eperfa)
- *Taxus baccata* (tiszafa)

MAGASRA NŐVŐ CSERJÉBŐL:

- *Cornus mas* (húsos som)
- *Hibiscus syriacus* (mályva)
- *Pyracantha coccinea* (tűztövis)

KÖZÉPMAGAS (1-2 M) SÖVÉNYT LEHET ALKOTNI RENDSZERES NYÍRÁSSAL AZ ALÁBBI CSERJÉKBŐL:

- *Berberis julianae* (júlia borbolya)
- *Chaenomeles speciosa* (japánbirs)
- *Euonymus japonicus* (japán kecskerágó)
- *Laurocerasus officinalis* (babérmeggy – magas fajták)
- *Ligustrum vulgare* (fagyal)
- *Prunus spinosa* (kökény)
- *Spiraea vanhouttei* (gyöngygyessző)

HA NAGY HELYÜNK VAN ÉS NEM AKARJUK RENDSZERESEN NYÍRNI A KERÍTÉS MELLETT A SÖVÉNYT, A FENTI FAJOKON KÍVÜL A KÖVETKEZŐK ALKALMASAK MAGAS (2-4 M) SÖVÉNYNEK:

- *Deutzia scabra* (gyöngyvirágcserje)
- *Kolkwitzia amabilis* (viráglonc)
- *Lonicera tatarica* (tatár lonc)
- *Syringa* sp. (orgona fajták)
- *Viburnum 'Pragense'* (bangita)
- *Weigela* sp. (rózslonc fajok)

KÖZÉPMAGASNAK (1-2 M):

- *Laurocerasus* sp. (babérmeggy alacsonyabb fajták)
- *Philadelphus lemoinei* (jezsámen)
- *Ribes alpinum* (havasi ribiszke)

KÚSZÓCSERJÉK, AMIK ALKALMASAK KERÍTÉSEK BEFUTTATÁSÁRA:

- *Campsis radicans* (trombitafolyondár)
- *Euonymus fortunei* 'Emerald'n Gold' (kúszó kecskerágó fajták)
- *Hedera helix* (borostyán)
- *Lonicera* sp. (kúszó lonc fajták)
- *Parthenocissus* sp. (vadszőlő fajták)
- *Wisteria sinensis* (kínai lilaakác)



MEDENCE

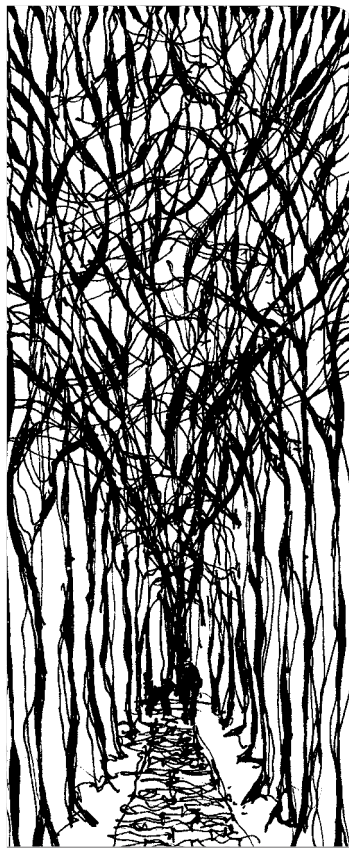
Szabadtéri, fürdőzésre, úszásra szolgáló, arra alkalmas vízmélységű medencét az előkert utcafronttól számított 15 méteres sávjába ne telepítsünk. Méreténél vegyük figyelembe, hogy nem számít zöldfelületnek, melynek százalékos arányát a szabályzat határozza meg. A lehető legkevesebb földmunkával és terepalakítással igyekezzünk megoldani telepítését, melyet igazítsunk a terep lejtéséhez. A benapozás, a földmunka, a rézsűk, a burkolatok és a medencét szegélyező növényzet, valamint adott esetben szabályzathoz igazodó mennyiségű és megjelenésű támfal is a telepítési terv része, melyhez kérjük szakember, például kert-és tájépítész segítségét. Kialakítása mellett fenntartásáról is gondoskodni kell, mely szintén igen költséges. Fontos, hogy a téliesítést ne a kertet elcsúfító, épületjellegű szerkezettel oldjuk meg. A medencét vízközei növények telepítésével és természetes burkolattal illesszük be a kert struktúrájába. Gondoljuk át a használt víz hasznosításának lehetőségeit, vagy kérjük az üzemeltető hozzájárulását a közcsatornába való elvezetéséhez.

KÖZTERÜLETEK

A gondozott előkert a ház dísze. A portánk előtti terület ápolásával, dísznövények vagy jellemző gyümölcsfák telepítésével, díszes kiültetésekkel harmonikus utcaképet teremthetünk.

Kertvárosban az utakat helyenként szélesebb zöldsáv kíséri, itt lehetőség van egységes fasorok kialakítására. A növényválasztásnál figyelembe kell venni a termőhelyi viszonyokat, a felsővezetékek helyzetét. Ahol a nyílt árkok mellett szűkebb hely marad a növénytelepítésre, ott egy-egy karakteres, jó tűrőképességű évelő vagy cserje használatával lehet szép utcaképet elérni: levendula, zsálya, nőszirom, sásliliom, gólyaorr, őszirózsa, madárhúr, pünkösdirózsa, pimpó, rozmaring, cickafark, kúpvirág, kakukkfű, törperózsa a naposabb területekre, meténg, árnyliliom, gyöngyvirág, nefelejcs, waldstein pimpó, bőrlevél, kövérke, orbáncfű az árnyasabbra. Kerüljük a tuják és egyéb tűlevelű örökzöldek alkalmazását!

A nyílt árkok fontos településképi elemek, ne hagyjuk gondozatlanul! Az árkokat átszelő gépkocsibehajtók és hidak egységes kialakítása hozzájárul az egységes, esztétikus faluképhez! Használjuk a helyi építőköveket.



FASOROK

Talán mindannyiunknak kedves emléke, ahogy édesanyánkkal a fákkal szegélyezett utcában ballagunk az óvodába, iskolába. Kertvárosban sem kell lemondani az utcai növényzet által teremtett kellemes atmoszféráról, melynek számtalan előnye van: megköti a port, és véd a felületek túlzott felmelegedésétől! Gondozzuk a házunk előtti közterületet, óvjuk a meglévő fákat! A vonatkozó közterületalkotási terv szerint ajánlott fajtákból válasszunk!

„MINIMÁL?”

Manapság házunknak vajon mennyiben kell tükröznie egyéniségünket? Befolyásolnak-e a divatok? Tény, hogy a közvéleményben igen mélyen gyökerezik az a vélekedés, miszerint a mai modern lakóház lapostető, fehér homlokzatát hatalmas ablakok tarkítják, cső- vagy üvegkorlátos az erkélye, teraszát vasbeton keretek árnyékolják, és van rajta egy-két körablak... „Bauhaus” – építészeti, hallhatjuk gyakran, noha ennél a sémánál a modern építészet mindig is gazdagabb és változatosabb volt. Ne feledjük a skandináv vagy latin országok által helyi karakterűvé alakított modern architektúrát sem! Nem lesz elegáns és nyugalmat sugárzó modern családi házunk, ha anyaghasználatában, részletképzésében nem képvisel egy magas igény szintet. Ugyanígy diszsonáns a hangzás, ha a térképzés nem elegáns és nagyvonalú. Gondoljuk át, hogy életvitelünkhöz illeszkedik-e a minimalizmus! Komikus látványt nyújthat, amikor egy érzékeny és bátor formálású üvegdoboz-nyersbeton kompozíciót lakói kis fa pergolákkal, faragott előtetőkkel igyekeznek humanizálni... Követendő példaként álljon előttünk a Napraforgó utca beépítése [LÁSD MÉG 83. OLDAL], vagy a kerületben található modern építészet remekei.

„MEDITERRÁN?”

Külföldi utazások, vagy filmélmények során sokakban mély nyomot hagynak a mediterrán vidékek családi házai. A külső jegyek szolgai másolása helyett azonban koncentráljunk a mediterrán építés szemléletére:

- ▶ A külső és a belső nappali tér szoros kapcsolatban van. Sokszor a teraszon, a pergola alatt is van egy „szalon”, nyárikonyhával.
- ▶ Jellemző a hűs belső udvarok, átriumok kialakítása.
- ▶ Jó átszellőztethetőség, kellemes klíma.
- ▶ Természetes anyagok és színek alkalmazása kül- és beltérben.
- ▶ Jellemzően földszintes kialakítás, beépítetlen tetőtérrel, változatos belmagasságú terekkel. A hangulatot a látszó gerendák fokozhatják.

A mediterrán színek és a tetőforma másolása helyett javasoljuk, hogy az épület alaprajzát és térkapcsolatait is hassa át a mediterrán szemlélet. Kerüljük a túlbujánzó, „sokszoknyás”, rosszul rámetsett tetőcskéik alkalmazását.

JÓ PÉLDÁK

A fotókon megjelenített épületek esetén képaláírásban tesszük egyértelművé a követendő példaként szolgáló megoldásokat. A cél nem ezek szolgai másolása, hanem az ajánlásban körvonalazott elvek szerinti új, egyéni építészeti válaszok ösztönzése. Az ajánlásokban megfogalmazott alapelvek, arányok betartása mellett is végtelen számú, csak ránk jellemző variáció dolgozható ki.

Az egyszerű, hagyományosan szerkesztett régi épületek sajátos hangulatot kölcsönöz a nagyobb üvegfelületekkel megoldott, de az eredeti architektúrával megegyező nyílásképzés. A régi cserép és a tiszta homlokzatképzés érdekes kontrasztot képez



◀ Természetes anyag- és színhasználat, egyszerű, eleganciát sugárzó formák jellemzik ezt a családi házat, melynek varázsát a megtartott nagy fák adják

- ▼ Az egy hasábból álló tömegű épület harmóniáját az árnyékolók kulturált, átgondolt elhelyezése, és az ablakok finom aszimmetriája adja. A kis ereszkiülés és a visszafogott anyaghasználat nemes egyszerűséget kölcsönöz a háznak



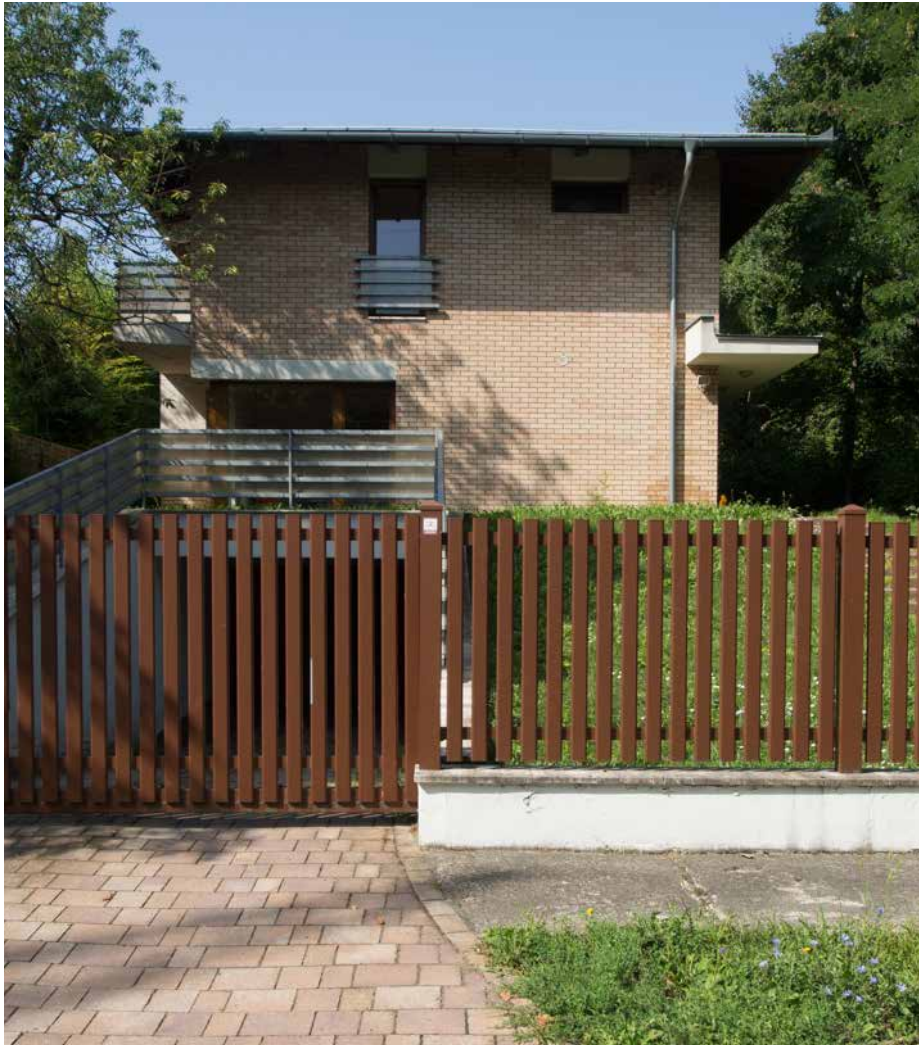
- ▲ A környéken megszokott terjengős fehér kockák helyett itt függőleges értelemben is megmozgatott lapostetős tömegek veszik elejét egy terjengős kubus okozta nehézkes összhatásnak. A buja növényzet eredményeképpen néhány éven belül szinte észrevétlen lesz a már most sem hivalkodó családi ház. A régi parasztporták előtti padot idéző hangsúlyos bejárati elem a viszonylag zárt épületen a közösség felé való nyitást hangsúlyozza



- ▲ A visszahúzott felső szint kellemesen csökkenti optikailag az egyébként nagy alapterületű épület tömegét. Egységes, természetes anyaghasználat és egyszerű, elegáns korlátok teszik elegánssá a buja növényzettel körülvevett családi otthont

► A kisebb traktusokra bontott lapostetős tömeg hatását optikailag tovább finomítja a homlokzat vízszintes tagolása és a kerítés jellege. Noha az épület kétszintes, ezek a gesztusok jóval alacsonyabb hatást keltenek, emberi léptékű, környezetébe jól illeszkedő tömeget eredményezve





▶ A téglaburkolatos, nagyon egyszerű tömegből csak a nyersbeton nyílászervek és árnyékolók ugranak ki. Ezek játéka és jó ritmusa, valamint a természetességében megőrzött ősfás kert adja az épület hangulatát

◀ A téglaburkolatos homlokzat karakterét a vakolt erkélylemezek és nyílászervek, valamint a funkciót követő méretű, jó ritmusban elhelyezett nyílások adják meg. A nagy kiülésű eszék jól illik az alacsony hajlásszögű tetőhöz





▲ Az egyszerű, tagolatlan tömeg ellenére sem sivár ez a ház, köszönhetően a melegséget sugárzó, szépen öregedő téglalaburkolatnak, valamint a finom részletképzésnek, és az ősfás kertnek

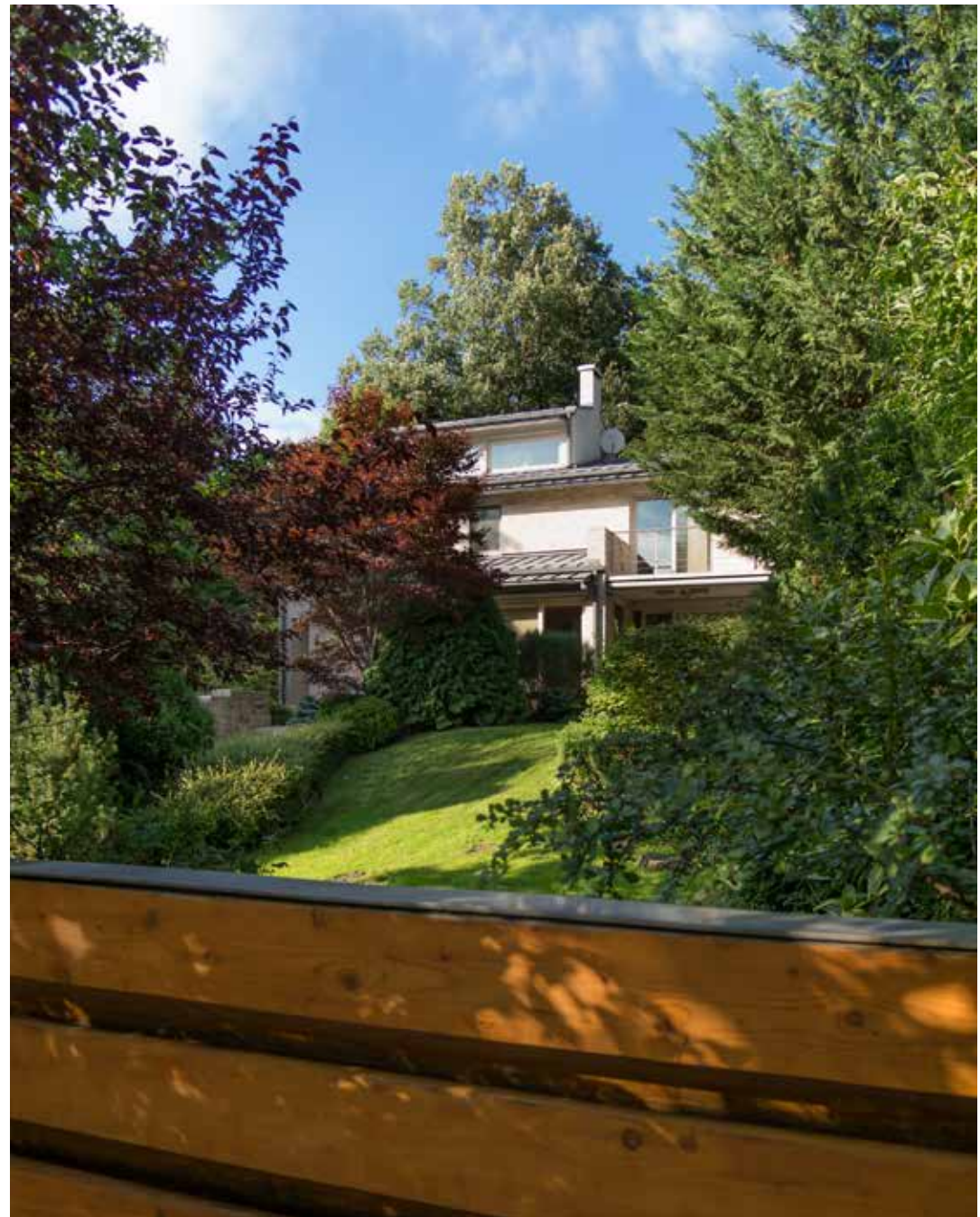
► A széles épülettraktus és magastető eredetileg aránytalan épületet eredményezett, az átalakítás után a mögöttes funkcióknak megfelelően, változatosan szerkesztett nyílászárókkal izgalmasan áttört oromfal mégis kiegyensúlyozott látványt mutat. A hagyományostól eltérő tömegformálású, tetőidomú, valamint oromfalkialakítású épület természetes anyaghasználatával, áttört kerítésével kitűnően illeszkedik a kerület kertvárosába. Üde színfolt a mai trend diktálta "letisztult" házak között. Az egyszerű homlokzat igényességét a gazdag, következetes anyaghasználat, a finom nyílászárókeretezések és az árnyékolók átgondolt elhelyezése biztosítják





- ▲ E ház érdekessége a sokszög alakú, csonkolt hasáb tömegéből, és az ehhez igazodó vonalvezetésű tetőből fakad. A nyílászárók burkolattal történő összefogása, valamint ezzel harmonizáló áthidalók ritmusosan tagolják a homlokzatot

► Ez az elegáns anyaghasználatú, a hivatkozást mellőző épület kiváló példa a helyes terepre ültetésre. Támfalrendszerek nélkül, finom rézsűkkel követi a terep vonalát, a harmonikus kert gondos tervezés eredménye





- ▲ E kétszintes épület teljes alsó szintje lágy színhatású kővel burkolt, mely felületen a bejárat helyét nyersbeton keret hangsúlyozza. A szokatlan módon az ereszhez csatlakozó ablak határozott, jó arányú felületekre bontja a homlokzatot. A kőburkolat jelzésszerűen megjelenik a kerítésen is, kiemelve a bejáratot. A természetes anyagú, egyedi tervezésű nyílászárók kiemelt figyelmet érdemelnek

A hagyományos magastetős és egy lapostetős tömeg ▶ nyaktaggal kapcsolódik egymáshoz. Egyszerű anyaghasználat jellemzi az épületet, melyet az árnyékolók hangsúlyos elhelyezése tesz egyedivé





▲ A hagyományos hosszúházat idéző tömegforma a terepre ül, így egyik oldala egy, míg másik oldala kétszintes. Karakterét a nyílások körüli, változó jellegű keretezés határozza meg, mely síkban és színében is eltér a homlokzat többi részétől

◀ A harmincas évek villája példamutató módon újult meg. A gondos színválasztás, az ősfák megtartása hozzájárult az eredeti hangulat megőrzéséhez



▶ A városszéli telken épült kis ház hagyományos szerkesztésével és karakteres faszerkezetével jól illeszkedik az erdőszéli hangulathoz. A központibb kertvárosi területeken nem ajánlott, de ebben a situációban telitalálat a széleszetlen pallóból készült kerítés

◀ A forgalmas utca fele zárt homlokzattal fordul az épület. A tagolatlan tömeget kikönnyíti a bejáratot kihangsúlyozó faburkolatos toldalék. Figyelemreméltó a házzal harmonizáló pálcás kerítés szép megoldása





► Ez az épület jól példázza, hogy a mediterrán hatás nem csupán az alacsony hajlású tető, és semmi esetre sem a harsány színek, burjánzó tömeg és átláthatatlan tetőössze-metsződések, hanem a finom részletek, a természetes anyaghasználat és a buja természeti környezet eredménye

◀ A forgalmas utca felé zárt megformálást és viszonylag nagy épülettömeget oldja a jól elhelyezett nyílászáró és az anyagában is kiemelt bejárati tömeg





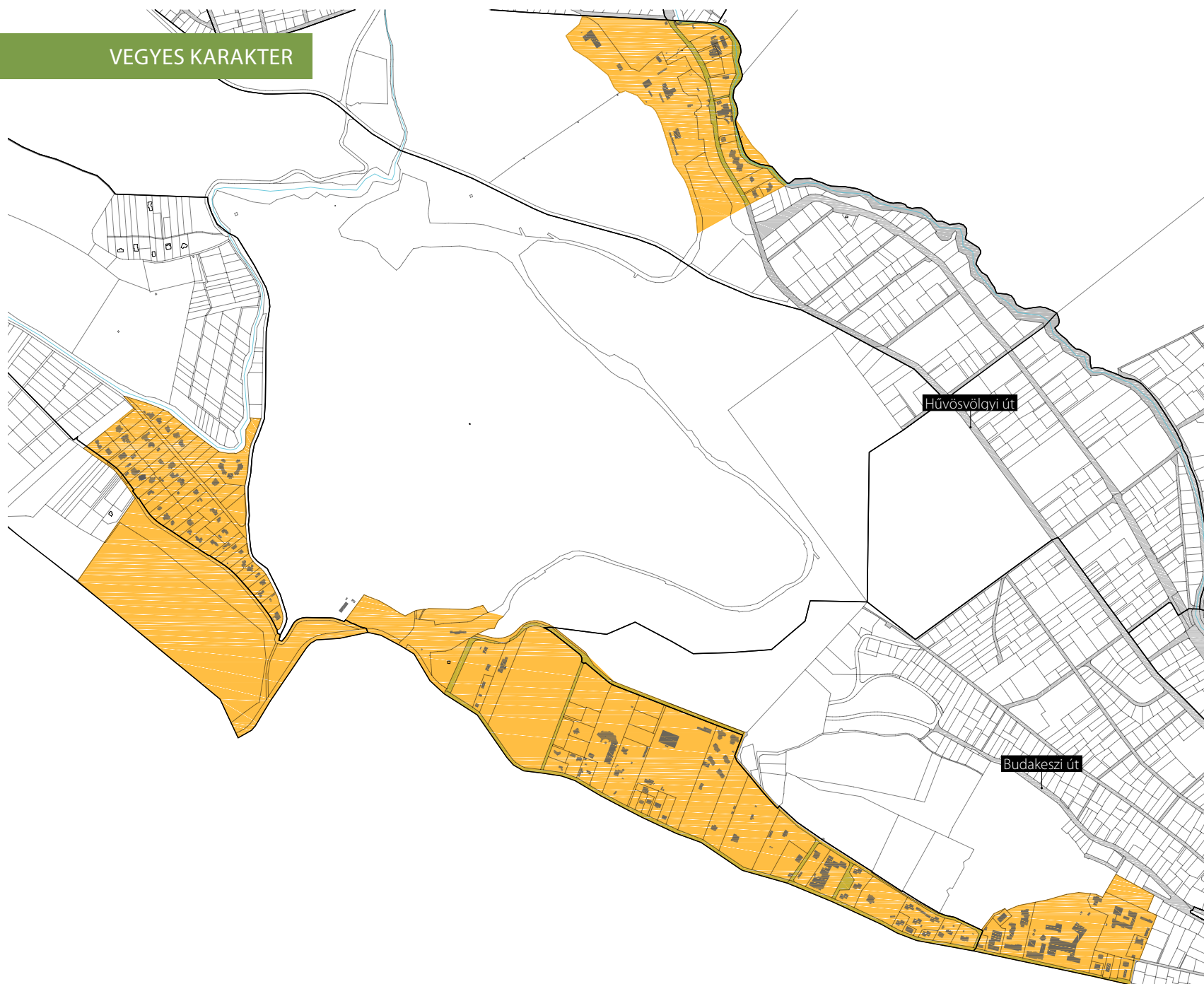
A két utcával határos épület követi a terep vonalát, fentről egy-, míg lentől kétszintes házat látunk. A karakteres, de nem harsány szín, és esetlegesen, de jó ritmusban elhelyezett nyílások teszik egyedivé a homlokzatot. Az épületre tört vonalvezetésű, alacsony hajlásszögű tető borul

A növényvel befuttatott kerítés mögött megbújó épület különlegessége a vakolt felület és a faburkolatos, zsalugáteres felső homlokzati szint jó arányú párosítása. Figyelemreméltó a kiülésre alkalmas loggia kialakítása és korlátmegoldása. A jelentős vastagságú, de ellebegtetett zárófödém könnyed jelleget ad az épületnek




◀ A felújítás során az épület megőrizte ereitei karakterét, mintaként szolgál a stílust kedvelőknek. Tömege tagolt, átmeneti terei átgondoltak, kapuépítménye harmonizál az épülettel

VEGYES KARAKTER



VEGYES KARAKTER

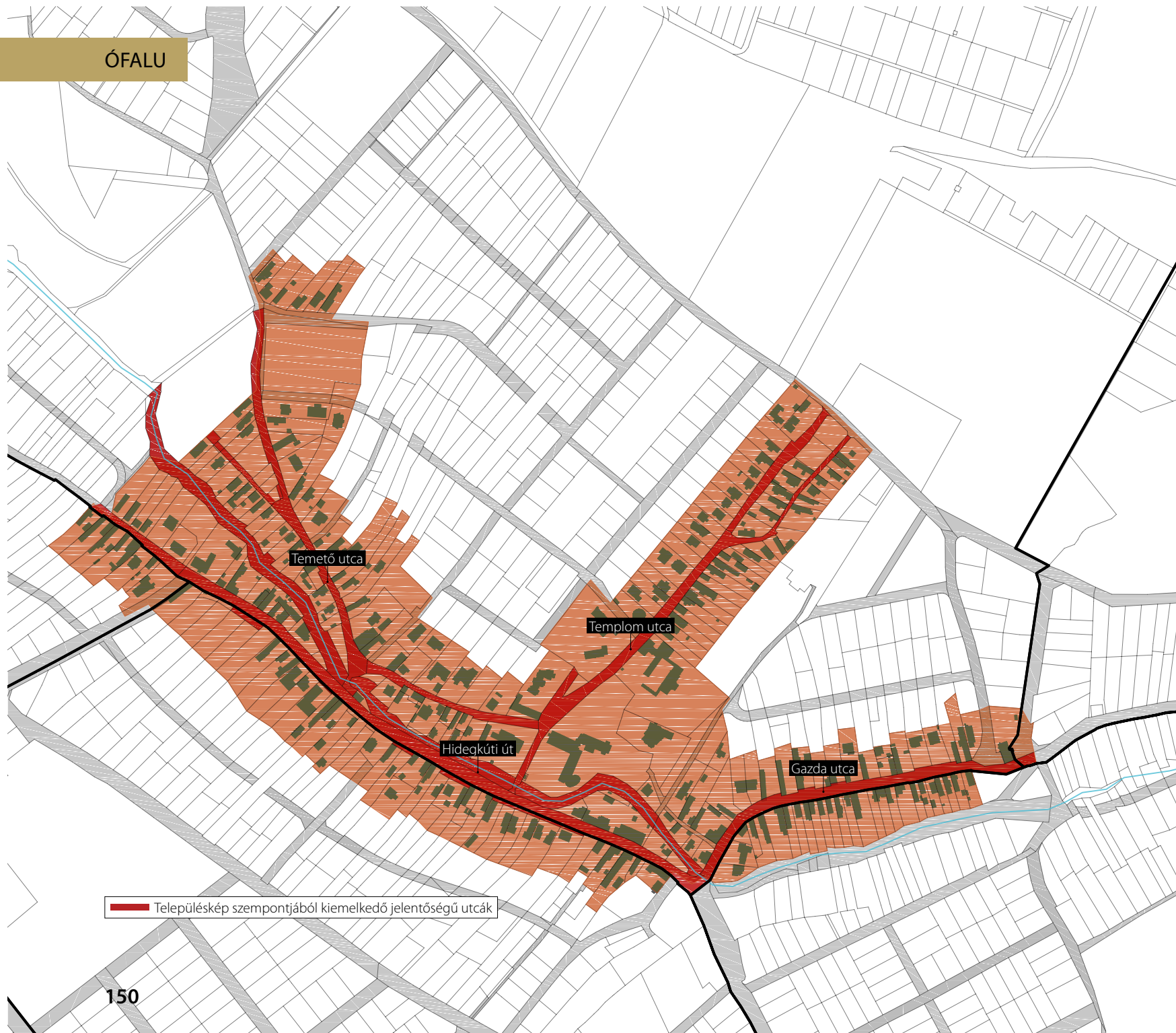
A kertvárosi illetve erdőterületbe ékelődő Budakeszi út menti telkek és a Hidegkúti út - Hűvösölgyi út találkozásánál kialakult csomópont vegyes, sok szempontból karakter nélküli képet mutat. A fő közlekedési útvörnek megfelelően számos közintézmény és kereskedelmi funkció, többlakásos lakóépület jelent meg, ennek megfelelő léptékváltást mutatva. Ajánlasként megfogalmazható, hogy - a zöldfelületek arányának megtartása és minőségének magas színvonala - a kerítéseknek és az anyaghasználatnak a befoglaló karakterhez igazodó kialakítása - a portálokra, hirdetőtáblákra és cégtáblákra vonatkozó ajánlás [ LÁSD 178. OLDAL] követése kiemelt fontosságú. Minden esetben egyedi elbírálást igényel.







PESTHIDEGKÚT-ÓFALU



Temető utca

Templom utca

Hidegkúti út

Gazda utca

— Településkép szempontjából kiemelkedő jelentőségű utcák

150



PESTHIDEGKÚT- ÓFALU

Pesthidegkút-Ófalu sűrűn beépült terület, mely erős, a sváb hagyományokra alapuló építészeti hatásokkal bír. Egyértelmű cél a hagyományos utcakép megőrzése az eredeti építészeti elemek megtartásának támogatásával. Új épületek építése, meglévők átépítése esetén azok továbbgondolásával, a folytonosság megőrzésével.

A mai Pesthidegkút-Ófalu területe a török időkben elnéptelenedett, majd a 18. században népesült be ismét, miután földesura, báró Kurcz János főleg a Fekete-erdő környékéről származó sváb családokat költöztetett ide. A századfordulót követően a jellemzően agrárnépességű falu körül a városból

kiköltöző kistisztviselők és kishivatalnokok igényeinek megfelelő kertvárosi telepek jöttek létre, ezzel párhuzamosan a polgárosult életvitel iránti igény is megjelent. Ugyanakkor az eredeti településmag, melyet a harmincas évektől Ófalu névvel illettek, megőrizte falusias karakterét. A II. világháborút követően a német lakosság zömét kitelepítették, miközben az elcsatolt országrészek menekültjei itt találtak otthonra. Az 1950-ben a fővárosához kapcsolt városrész sváb karaktere halványodni kezdett, a jellegzetes portákat több helyen átépítették, vagy hagyták lepusztulni. Az utcaképet befolyásoló telekszerkezet és beépítési mód azonban máig meghatározó. A terület fő ütőere a jelentős agglomerációs forgalmat bonyolító Hidegkúti út.

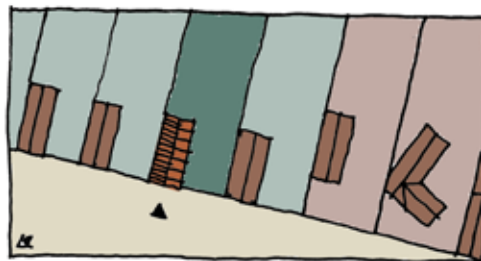
Ófaluban a beépítés oldalhatáros [[LÁSD 194. OLDAL](#)], a házak a telek egyik határvonala mentén húzódnak, oromfaluk előkert nélkül, közvetlenül az utcafronton áll. Ófalu jellegzetes épületei a kert felé széles eresszel kinyúló (gang), ún. hosszúházak. Homlokzatuk meghatározó elemei a vakolat dísszel keretezett, aszimmetrikusan lehelyezett ablak, és a padlás szellőzőablak. A lakóház hosszan benyúlik a telekbe, egykor a főbb melléképületek (istálló, ólak, színek) is mögötte sorakoztak.

A fenti jellegzetességeket többek között a Templom utca, Temető utca, Gazda utca mentén figyelhetjük meg.

AJÁNLÁSOK

TELEPÍTÉS

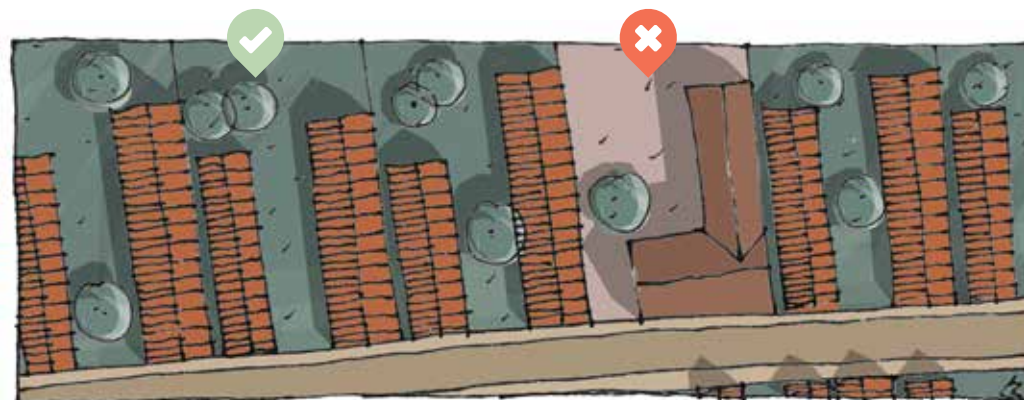
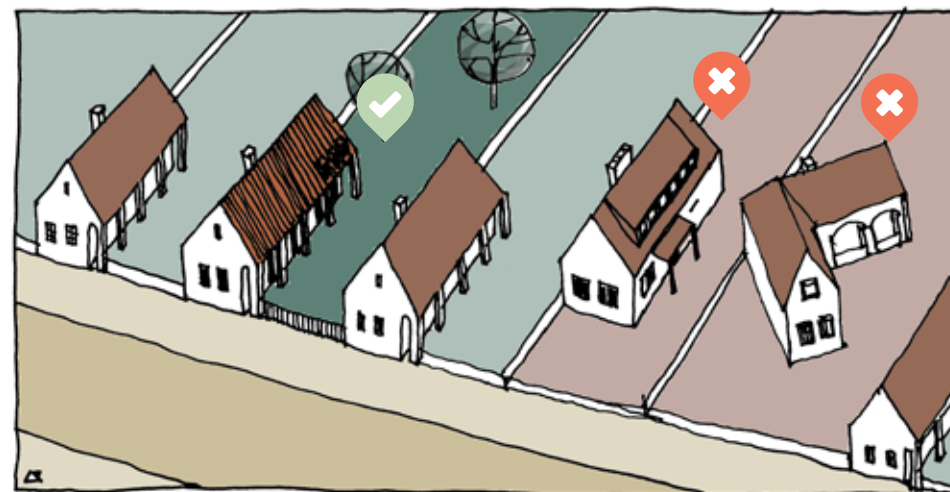
Pesthidegkút-Ófalu beépítésének rendje a falukép jellemző tényezője. Az épületek (hosszúházak) a keskeny telek oldalhatára mentén húzódnak, oromfaluk előkert nélkül, közvetlenül az utcafronton áll. Igazodjunk a már kialakult, harmonikus renchez!



jó példa,
követendő



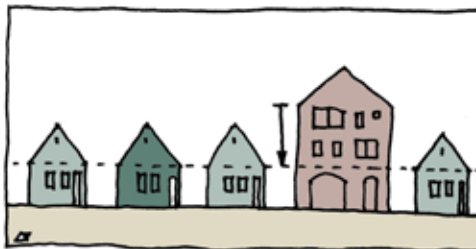
rossz példa,
kerülendő



A Hidegkúti út mentén ún. kettőzött svábházak, jellegzetes karakterű beépítéssel is találkozhatunk. Különlegessége, hogy egy meghatározott telekszélesség felett két ún. hosszúház is létesíthető a telken, melyek közül az egyik szélesebb és rendszerint magasabb.

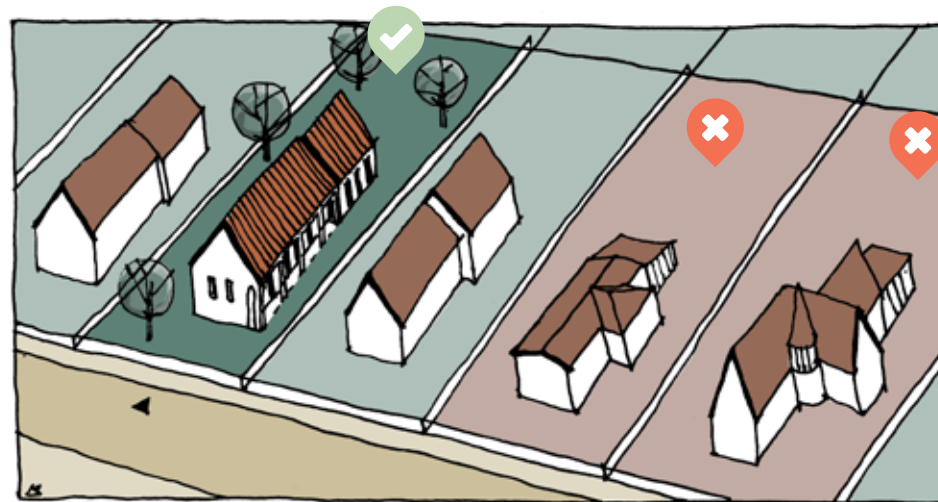
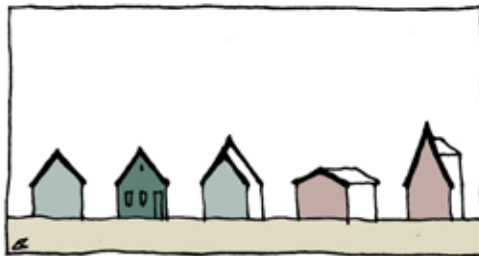
MAGASSÁG

Ófaluban jellemzően földszintes épületek állnak, ezért új építésnél is igazodjunk e meglévő sajátosságához. Amennyiben a telekméret megengedi, a használat pedig igényli a tetőtér beépítését, csak az utcafronttól hátrébb javasolt a térdfal megemelése és a tőblakok elhelyezése. Az utcafronton őrizzük meg, vagy állítsuk vissza a házak jellegzetes homlokzatát, melyek karakterét meghatározza a szélessége (6-6,5 m) és nyíláskiosztása.



TETŐFORMA, TETŐHAJLÁSSZÖG

Ófaluban kis fesztávra épített, így kisebb tömegű, nyeregtetős épületeket találunk, jellegzetes ereszmegoldással, a gang felett olykor ereszcsendesítéssel. Az utcára merőleges gerincű egyszerű nyeregtetők hajlásszöge 35-50 fok. A túl meredek („alpesi”) illetve túl alacsony („mediterrán”) hajlásszög, vagy a tördelt, bonyolult tetőforma idegenül hat és megbontja Ófalu egységes utcaképét, ezért kerülendő. A házak jellegzetessége az utcai homlokzat oromdeszkás kialakítása. Új építés esetén a területre jellemző, hasonló tömegű és egyszerű tetőformájú épületben gondolkodjunk.





JELLEGZETES RÉSZLETEK

Az utcai homlokzat oromdeszkás kialakítása, mely, a mellékelt metszeti rajz szerint, maximum 10-15 cm-t ül a homlokzati sík elé. Ez nem helyettesíthető szegély vagy szegőcseréppel!

ANYAG- ÉS SZÍNHASZNÁLAT HÉJAZATOK

Javasolt a matt égetett természetes alapszínű agyagcserép fedés (natúrtól a mélyvörösíg), mely hozzájárul az egységes településképhez. Kerülendő a mű antikolt vagy egyéb mintázatú, nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (lemezek, zsidelyek) alkalmazása. A cserép anyaga és színe mellett fontos a megjelenése is. Ófaluban a klasszikus hódfarkú vagy egyenesvágású cserepek ajánlottak, melyek számos rajzolatban helyezhetők el a tetőn. Nem ajánlott a túl határozott karakterű, szinte önálló életet élő nagyhullámú, nagyméretű cserepek alkalmazása.



Javasolt a matt égetett természetes alapszínű agyagcserép fedés (natúrtól a mélyvörösíg). A cserép anyaga és színe mellett fontos a megjelenése is. Ófaluban a klasszikus hódfarkú vagy egyenesvágású cserepek ajánlottak, melyek számos rajzolatban helyezhetők el a tetőn. Nem ajánlott a túl határozott karakterű, szinte önálló életet élő nagyhullámú, nagyméretű cserepek alkalmazása. Az alacsonyabb hajlásszögnél (előtető stb.) elfogadható a matt, grafitzürke korcolt lemez.



Kerülendő a nem természetes színű és anyagú cserepek, vagy egyéb anyagú fedések (múpálák, lemezek, zsidelyek) alkalmazása.

HOMLOKZAT

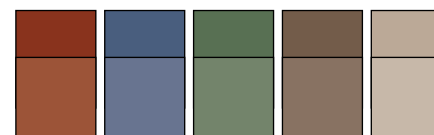
Vakolt homlokzatot alakítsunk ki, sima felülettel. Általánosságban a kapart, dörzsölt, szórt felületképzések idegenek Ófalu hagyományától. Adott esetben egyes, simított felülettel vegyített struktúrák új építés esetén, egyéni elbírálás mellett illeszkedők lehetnek. Faburkolat nem jellemző, azt csak kis mértékben, vagy a megemelt tetőtéri részeken alkalmazzunk. Kő vagy téglacsa a lábazati szinten jellemző. Ófalu színvilága változatos, mégis harmonikus egységet képez, ezért nem elfogadható a feltűnő és kirívó színhasználat a homlokzatok tekintetében sem. Gondolkodjunk fehérben, törtfehérben vagy természetes, föld színekben, azok világosabb, pasztell árnyalataiban.



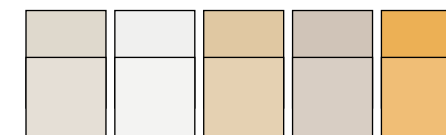
◀ A homlokzat jellegzeteseleme a fehérre festett, sima felületű fal, a fimon vakolatkeret, a festett lábazat.



✓ Nyílászárókra javasolt lágy színek



✓ Homlokzatra javasolt föld színek



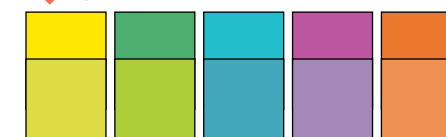
Ez a válogatás az árnyalatok jellegét hivatott illusztrálni, a sor tetszőlegesen bővíthető



✗ Nyílászárókra nem javasolt rikító színek



✗ Homlokzatra nem javasolt rikító színek



TETŐTEREK

Ófaluban a régi épületek hosszanti irányban terjeszkedtek, és sohasem felfelé. Ez a rendszer lehetőséget nyújtott és nyújt ma is a szakaszos építkezésre, a későbbi bővítésekre, lekövetve a család folyamatosan változó igényeit. A padlást régen nem építették be, nem tagolták ablakokkal. Ha a telek mérete megengedi, gondolkodjunk a földszint bővítésében. Ez jobb kertkapcsolatot, a tetőtérnél jóval kellemesebb klímát és könnyebb bútorozhatóságot biztosít, ráadásul a falukép szempontjából is előnyös.

Amennyiben a használat igényli a tetőtér beépítését, hosszúház esetén csak az utcafronttól hátrébb (az épület harmadától) javasolt a térfal emelésével járó átalakítás. Az utcafronton őrizzük meg, vagy állítsuk vissza Ófalu házainak jellegzetes homlokzatát. A tetősíklablak kevésbé bontja meg a tető egységét.

KÉMÉNYEK

A kémény sem mellékes: a kéményttest a falazat része, célszerű a homlokzattal azonos kialakítást adni neki. Meglévő épületnél külső, szerelt kémény körbeépítetten sem alakítható ki. Turbó- vagy kondenzációs kémény a tetőre közterületről nem látható, semleges pozícióba telepítendő.





ERESZ KIALAKÍTÁSA

A hosszúházak jellegzetessége az alátámasztás nélküli, szélesen kinyúló ereszt (gang), mely a tornác egy szerényebb változata. Ez az átmeneti tér nyáron kizárja, télen viszont betessékeli a napfényt. Új épület ereszt kialakításánál tovább vihetjük e számtalan előnnyel rendelkező hagyományt új otthonunkba. Figyeljük meg és merítsünk ihletet a régi épületek változatos megoldásaiból! Az ereszcatorna kialakítása külön odafigyelést igényel!

A színválasztás során a fém anyagú elemeknél részesítsük előnyben a szürke (antracit) és a zöld sötétebb árnyalatait. A faelemek színezése harmonizáljon a homlokzati faszerkezetekével.

KÖZTERÜLETEK

A portánk előtti terület ápolásával, dísznövények vagy jellemző gyümölcsfák telepítésével, díszes kiültetésekkel harmonikus utcaképet teremthetünk, ahová öröm hazatérni.

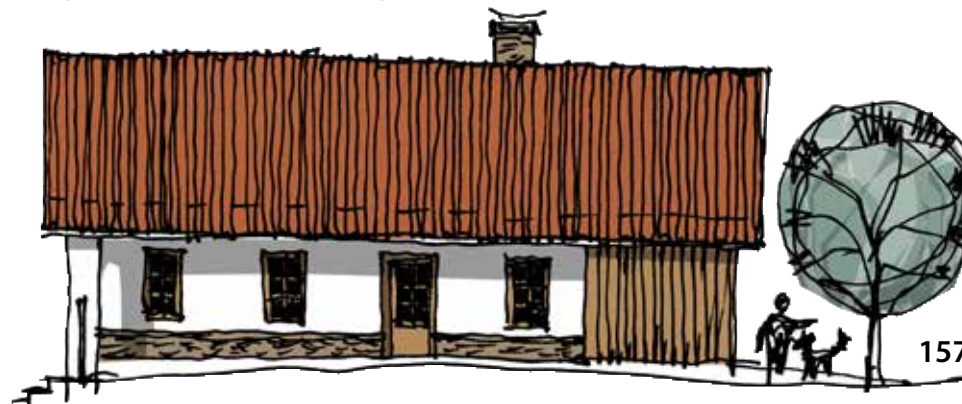
Ahol szűkebb hely marad a növénytelepítésre, ott egy-egy karakteres, jó tűrőképességű évelő vagy cserje használatával lehet szép utcaképet elérni: levendula, zsálya, nőszirm, sásliliom, gólyaorr, ősziróza, madárhúr, pünkösdiróza, pimpó, rozmaring, cickafark, kúpvirág, kakukkfű, törperóza a naposabb területekre, meténg, árnyliliom, gyöngyvirág, nefelejcs, waldstein pimpó, bőrlevél, kövérke, orbáncfű az árnyasabbra. Kerüljük az összevissza nyírt, hiányos sövények, a tuják és egyéb túlevelű örökzöldek alkalmazását!

A nyílt árkok fontos településképi elemek, ne hagyjuk gondozatlanul! Az árkokat átszelő gépkocsibehajtó egységes kialakítása hozzájárul az egységes, esztétikus faluképhez! A behajtók szegélye és burkolása, az átérsek kiképzése az utcában egységesen a közterület alakítási tervben (KAT) megtervezett formában kell, hogy történjen.

Közterületi burkolatoknál, egyeztetve a Épített Környezetért Felelős Igazgatósággal és a szükséges engedélyek birtokában igazodjunk Ófalu harmonikus anyaghasználatához, kerüljük a színes, beton térkövek használatát. Közterületekről, reklámokról [LÁSD 178. OLDAL.](#) Ófaluban hagyományosa zöld sáv fut az utcafronti homlokzat előtt, a girbe-gurba utcákat akácfasor szegélyezte.

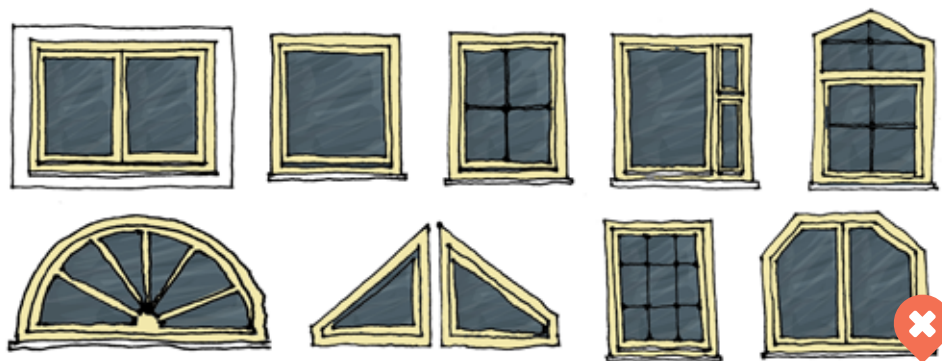
TORNÁC

A hosszúházak jellegzetessége a az udvar felé széles ereszes (a sváb helyi szóhasználatban gangosnak nevezett) alátámasztás nélküli, mégis tornácként hívott kialakítás, mely nyáron kizárja, télen viszont betessékeli a napfényt. Új épület tornáckialakításával tovább vihetjük e számtalan előnnyel rendelkező hagyományt új otthonunkba. Figyeljük meg és merítsünk ihletet a régi épületek változatos tornácmegoldásaiból!



NYÍLÁSZÁRÓK

Figyeljük meg Ófalu egy-egy jellegzetes homlokzatának arányait: egy, aszimmetrikusan elhelyezett ablak néz az utcára. A homlokzat a ház arca, ezért mind az új építésnél, mind pedig a felújításnál kövessük e jellegzetességet!



AZ ÖRDÖG A RÉSZLETEKBEN LAKIK:

- ▶ A nyílások és a tömör falfelületek jellegzetes aránya, különösen az oromfalon, karakteres arcot ad a háznak. Amennyiben nagyobbra, szélesebbre veszszük ezeket a nyílásokat - legyen az egy felújítás, vagy egy új építés -, a ház arca idegenül fog hatni környezetében. Figyeljük meg a régi házak jellegzetes arányait!
- ▶ Az utcafronton az ablaknyílások mindig nyújtott arányúak, azaz magasabbak, mint szélesebbek. A szélesség nem haladja meg a 90 cm-t. A kettő aránya sem mellékes: a magasság mindig alatta marad a szélesség duplájának!

- ▶ Azonos ablakméret más-más ablakosztással egészen eltérő megjelenést, hangulatot ad a háznak.
- ▶ Kizárólag fa anyagú nyílászárók helyezhetők el, festett vagy pácolt kivitelben. Minden esetben javasolt a természetes, szépen öregedő anyagok használata, hiszen míg a természetes anyagok felújíthatók, átfesthetők, addig a műanyag idővel nem javítható. Vegyük figyelembe, hogy ma már lehetőség nyílik az eredeti, hagyományos kialakítású és osztású ablakok hőszigetelt üvegezésű, korszerű legyártására!
- ▶ Javasolt a rikító helyett a természetes, föld színek használata. Egykor minden ház ablaka jellegzetes, mélyzöld olajfestést kapott, ritkábban a dió levéllel színezték barnára.
- ▶ Az utólag felszerelt fehér redőnytokok beszerelése helyett gondoljuk át a rejtett, fa vagy famintázatú árnyékoló szerkezetek elhelyezésének lehetőségét. A hagyományos szerkezetek, az árnyékoláson és a vagyonvédelmen túl öltöztetik a homlokzatot! A lamellás kialakítású zsalugáter ugyan előfordul, de kevésbé jellemző Ófalu területén. Jó megoldás lehet a tömör kialakítású külső spaletta elhelyezése, melyre számos szép példát találunk.



KERÍTÉS

Ófalu utcaképének része a jellegzetes kerítéskialakítás, melyet teljes utca összképében, a szomszédos elemek illeszkedésének tükrében kell szemlélni! Hagyományosan egyenes vágású, nagyméretű, habarcsba rakott és fugázott, helyben bányászott kövekből készültek a kerítések lábazatai, régebben fenyőléc, később, különösen a főút mentén, mives, kovácsolt kapuelemekkel. Ez utóbbiak már csak nyomokban fedezhetők fel, pedig páratlan értéket képviselnek.

Gondoljunk a fenti hagyományos szerkezetekben, kerüljük az előregyártott elemek használatát, az embermagas bádogszerkezeteket. Bár lehetőség van tömör és áttört kerítés elhelyezésére is, de a keskeny szélességű telkekből álló utcafronton hagyományosan mindig zárt kerítés volt: kő lábazatra állított fa léces, tömör kőkerítés fa gyalogos és duplaszárnyú kapuval, vagy lábazat nélküli álló fa léces. A tömör téglá, a vízszintes lécezés vagy a hálós kerítések nem javasoltak a helyi karakter védelmének érdekében.

Nem elfogadott a fémlemez, a táblás műanyag, a nyersbeton, vagy a látszó zsalukő illetve a hazánkban bányászott mészkövektől eltérő színvilágú természetes kövek sem. Kerüljük a csempeszerűen felragasztott elemeket!



LÁBAZAT

Hagyományosan a ház alja mindig nehéz, sötétebb tónusú, mint a falazat. Anyaga az Ófalu-ban helyi kő, ritkábban vakolt-festett. Kerülendő a ragasztott, csempeszerű utánzatok, ez esetben a sarkokon az élek találkozása nem megoldott. Ófalu-ban hagyományosan egyenes vágású, nagyméretű, habarcsba rakott és fugázott, a környéken bányászott kövekből készültek az épületek és a kerítések lábazatai. Javasolt a helyi kő használata, egyéb esetben csak azzal megegyező színű mészkő alkalmazható.



HŐSZIGETELÉS

A hőszigetelő kéregbe burkolt házak elveszíthetik a helyre utaló egyediségüket. A kőlábazat, a homlokzatszívek eltűnnek, a fa ablakot a jellegtelen műanyag: az időt befogadni képes - azaz javítható, átfesthető, méltósággal öregedő - helyett a tönkremenő...

Külső oldali szigetelés esetén építészeti tervek alapján gondoskodni kell az eredeti homlokzatszívek visszahelyezésére. A karakter nélküli, több átalakításon átesett épületek esetében a hőszigetelés jó, egyben vissza nem térő alkalom a

homlokzat újragondolására, Ófalu hagyományait szem előtt tartva.

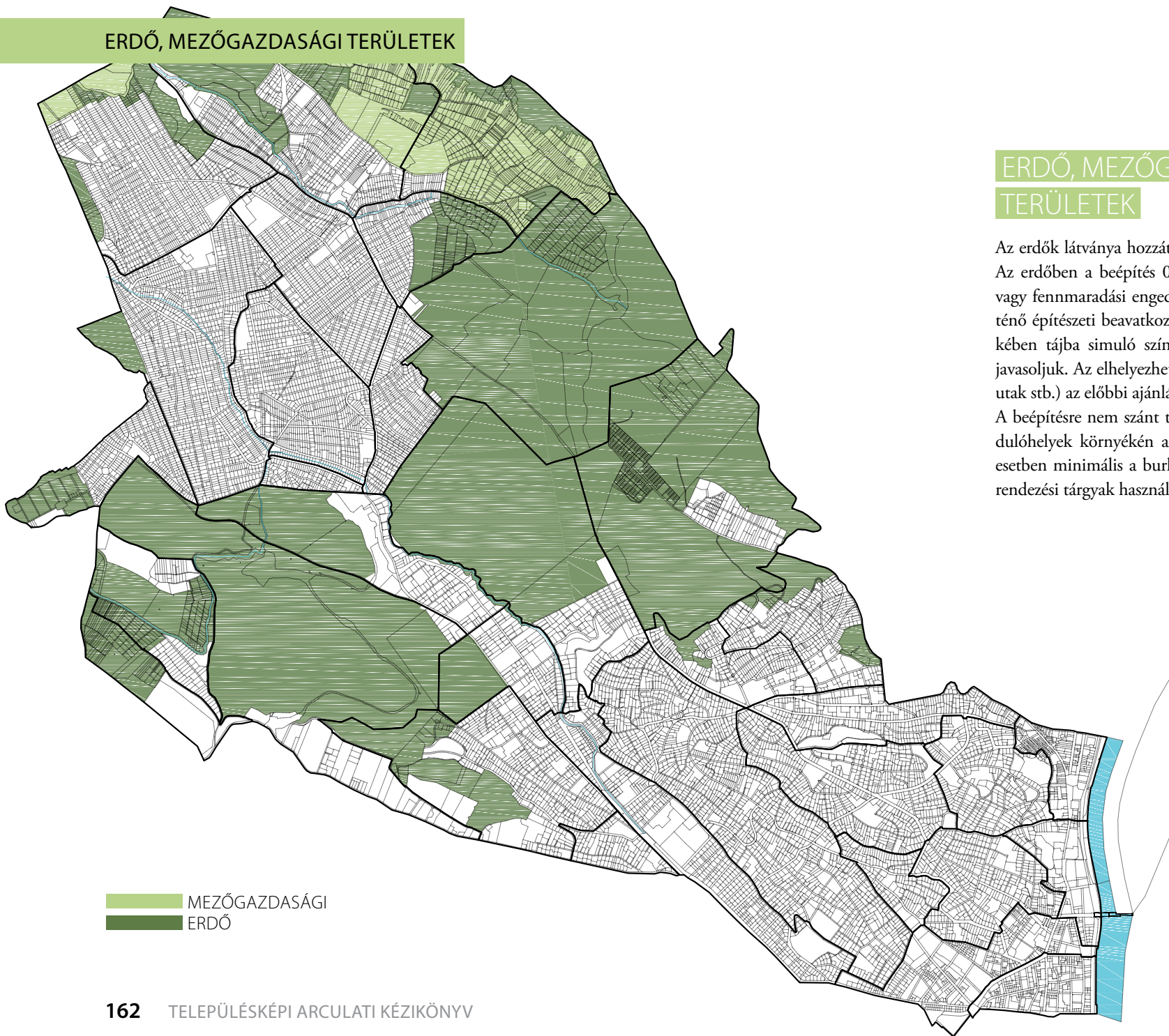
Hőszigetelés során legyünk figyelemmel a lábazatkialakításra! A lábazati hőszigetelést követően helyezzük vissza a gondosan bontott, eredeti követ vagy téglát, vagy építsünk be az eredetivel azonos kialakítású új anyagot. Kerüljük a csemperzerűen ragasztott kőutánzatokat. Ha az épület padlószintjét figyelembe véve hőtechnikai akadálya nincs, jó megoldás lehet a lábazat eredeti állapotában való meghagyása. Ezzel ugyan a hagyományostól eltérően a lábazat síkja a külső fal síkja mögé kerül, mégsem okozunk akkora kárt a településképi és az épület karaktere szempontjából, mint teljes elbontásával.

MEGLÉVŐ ÉPÜLET BŐVÍTÉSE, KOR- SZERŰSÍTÉSE

Az energetikai korszerűsítés indokolt az alacsonyabb fenntartási költségek miatt, melynél a technikain túl településképi szempontokat is figyelembe kell venni!

KERTEK

A hagyományos oldalhatáros beépítéseknél megmaradó keskeny oldalkertben célszerű a gépkocsinak csak a kerék nyomvonalán burkolatot építeni, vagy szórt burkolatot alkalmazni, így lehetőségünk marad növények elhelyezésére is. A gang (tornác) mellett, vagy a szomszéd ház oldalfala mellé ültethetünk alacsonyabb cserjéket vagy évelőket, a gépkocsi árnyékolására egy kisebb fa is megfelelő. A kertekről [LÁSD MÉG 187. OLDAL.](#)



ERDŐ, MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Az erdők látványa hozzátartozik a kerület mindennapjaihoz. Az erdőben a beépítés 0%, a meglévő – használatba vételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező – épületeken történő építészeti beavatkozásoknál a tájkarakter védelme érdekében tájba simuló színeket, természetes anyaghasználatot javasoljuk. Az elhelyezhető építmények esetén (karám, etető, utak stb.) az előbbi ajánlás érvényes.

A beépítésre nem szánt területeken, az erdőkben és a kirándulóhelyek környékén a növényzet a domináns, itt ideális esetben minimális a burkolatok aránya és visszafogott a be rendezési tárgyak használata is.

MEZŐGAZDASÁGI
ERDŐ

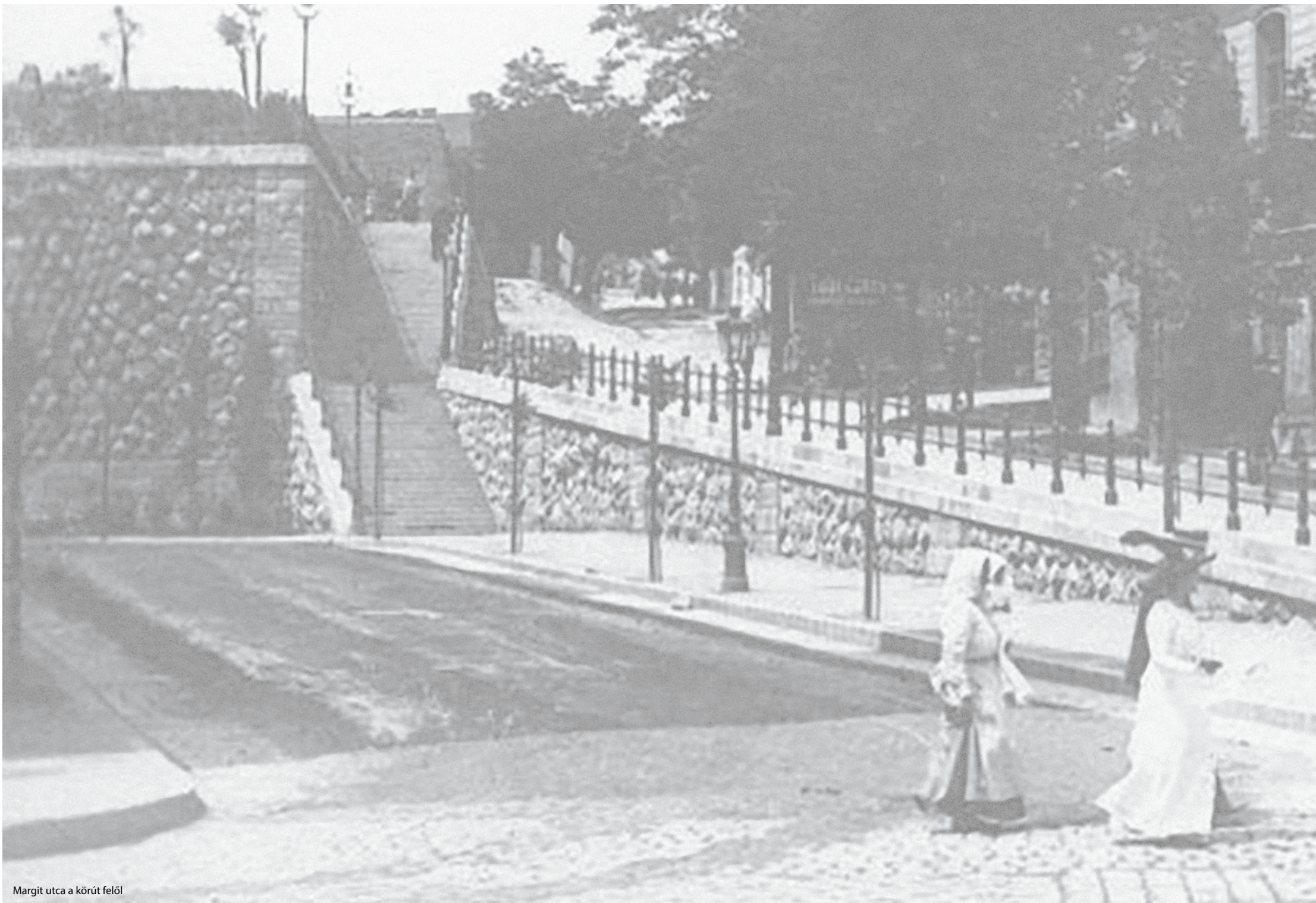


EZEN A TERÜLETEN TÖREKEDNI KELL

- ▶ a természetes anyagok használatára (fa, kő) mind a burkolatok, mind a berendezési tárgyak esetében
- ▶ időjárásálló, rongálásbiztos, egységes koncepció mentén telepített elemekre, melyeket visszafogott, természetes színekre pácoljunk, fessünk
- ▶ a természetközeli karakter megőrzése érdekében csak a használat arányának megfelelő mennyiségű telepített és épített elem alkalmazására
- ▶ a honos, intenzív fenntartást nem igénylő, környezetre jellemző fajok telepítése, a természetes vegetáció folytatásaként
- ▶ a környezettudatosságra vízáteresztő burkolatok, vízmegtartás, áttört szegélyek, környezetbarát, újrahasznosítható anyagok, pácek alkalmazásával
- ▶ a funkciók integrálására (illemhely, büfé, információs hely, buszmegálló), egységes építészeti elemként való megfogalmazására

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területeken (rétek-legelők, gyümölcsösök stb.) területén tartózkodjunk a tájat elcsúfító mobil konténerek, lakókocsik kihelyezéséről, a beépítés jelenleg 0%. A meglévő – használatba vételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező – épületeken történő építészeti beavatkozásoknál a tájkarakter védelme érdekében tájba simuló színeket, természetes anyaghasználatot javasoljuk. Az elhelyezhető építmények esetén (karám, kerítés, etető, utak stb.) az előbbi ajánlás érvényes, hiszen a „vizuális környezetvédelem” itt sem elhanyagolható szempont.



Margit utca a körút felől



JÓ PÉLDÁK - közterületek, részletek, sajátos építményfajták, alapelvek



KÖZTERÜLETEK

Egy város, vagy városrész hangulatát és egyedi karakterét az épületállomány mellett a közterületek jellege, minősége adja. Felmerül a kérdés, mitől lesz egy budai kerület valóban budai? Ma Barcelonától Bukarestig ugyanazon közterületalakítási és kertépítészeti gesztusok jelennek meg, és ugyanazokon az utcabútorokon üldögélhetünk... Talán sosem volt aktuálisabb feltenni a kérdést, hogyan lehet a helynek megfelelően tervezni? Bizonyos, hogy az egyedi hangulatot a kerületen belül egymástól független helyszíneken visszatérő következetes anyaghasználat, az egységes köztéri bútorcsalád, és a tájkarakternek megfelelő növényalkalma-

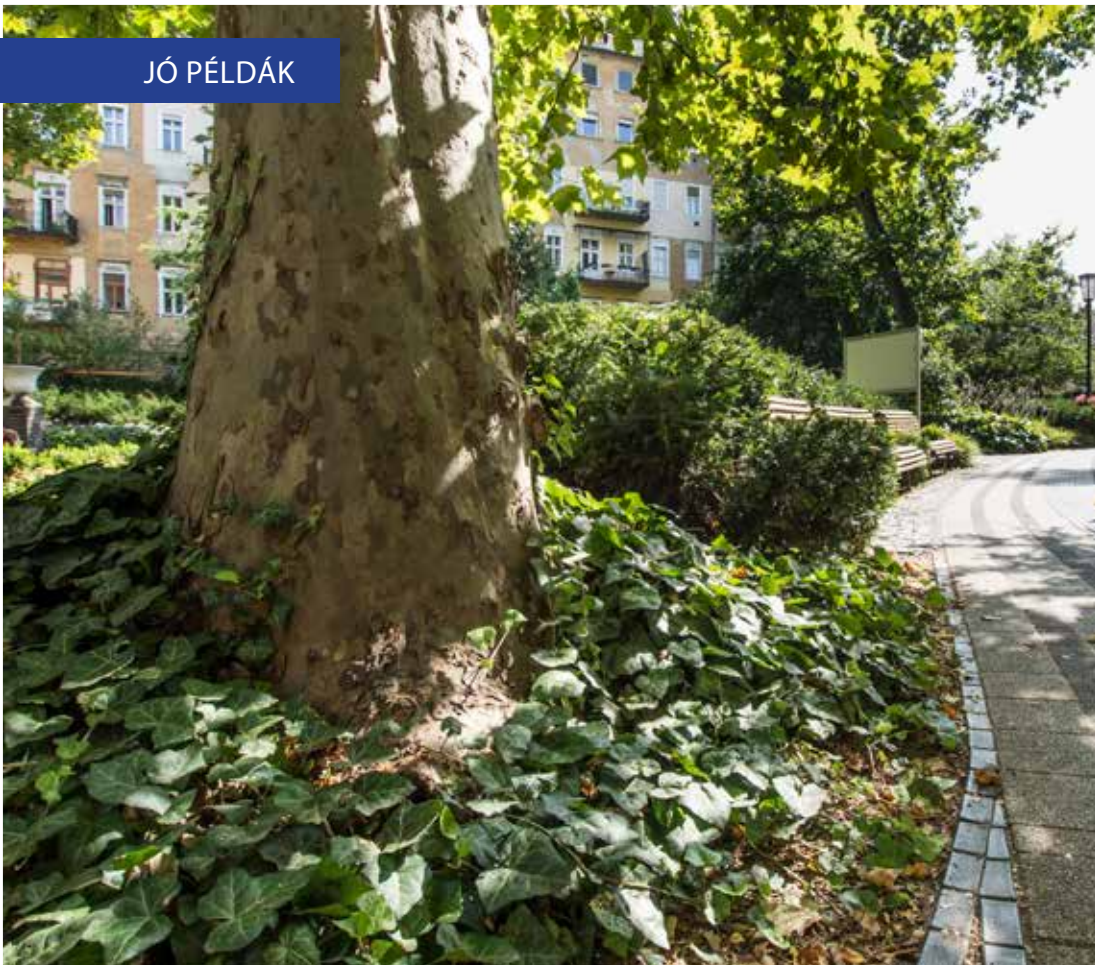
zás erősíti. Nézzünk egy, a kezünkkel formált képzeletbeli képkiágást! Vajon egymással színében, anyagában és stílusában is harmonizáló elemeket látunk? Ideális esetben azonos színkód szerint festett vagy pácolt a pad, a hulladékgyűjtő, az ivókút, a kerékpártároló, a kandeláber, a poller, a korlát... Mindez hiánytalan és egyöntetű kövezeten áll, fasorral szegélyezett utcában, gazdagon kiültetett növénytávok mellett. Ebből kiindulva fontos, hogy olyan építőanyagokat alkalmazzunk, melyek kapcsolódnak a helyi építészeti hagyományokhoz, és anyagukból adódóan maradandóságot sugároznak. Építészeti minőséget kell, hogy tükrözzenek az előbbieken felsorolt kisebb építmények és köztéri elemek. Mindig a helyi – legyen az nagyvárosias vagy éppen kertvárosi, netán erdőszéli - arculathoz színében, anyagában és léptékében illeszkedő, időtálló, könnyen megépíthető és felújítható szerkezetekben gondolkodjunk. Mindezek azonban a lelki egészségünket is szolgáló növényzet nélkül mit

sem érnek. A növények, és a kerület által telepített fasorok nem csak a kellemes vizuális élmény miatt érdekesek számunkra: segítségükkel hatékonyan csökkenthető a por és a felmelegedő falakból és az aszfaltból származó igen jelentős hőterhelés. Ne feledkezzünk meg a környezet rendezéséről sem. Ez utóbbi esetében nem érdemes félmegoldásokban gondolkodni: egy, az optimálisnál gyérebb növénykiültetés, a járda szegélykövének hiánya, vagy a gyomokkal teli, nem gondozott és nem locsolt közterület nagyban lerontja az összképet. A közterületek alakítása, gondozása önkormányzati feladat, ugyanakkor ne feledjük, hogy ehhez mindenki hozzáteheti a magáét, ha gondolja a kertvárosi előkertjét, nyírja a gyeptet a portája előtt, virágot ültet. Egy szép előkert és a gondozott közterület emeli a ház fényét is, ahová örömmel hazatérni.

A belső kerületrészek (Újlak, Felhévíz, Víziváros, Országút) a beépítés nagyvárosias, ahol frekvenciát, nagy használati intenzitású, sokszor közlekedési csomópontok mentén kialakult közterek, nagyobb parkok, vagy az épületek által meghatározott terek a jellemzők. Külön figyelmet igényel a világörökségi területként számon tartott Duna-parti sáv. A villákkal, társas- és családi házakkal beépített kerületrészekon kisebb pihenőparkokat, játszótereket, a szélesebb utcákban hangulatos fasorokat találunk. A beépítésre nem szánt területeken, erdőkben pedig a kirándulókhoz kapcsolódó közterületek vannak. Ennek megfelelően az alkalmazott anyagok, utcabútorok, burkolatok, telepített növények minőségével szemben is különbözőek az elvárások.

A közterület alakítására számos előírás vonatkozik, a kivitelezést minden esetben gondos tervezés előzi meg. A burkolt felületek, zöldfelületek arányát, anyaghasználatát, kialakításának módját a közterület alakítási terv (KAT) tartalmazza.





Fontos szempont, hogy a hirtelen jövő, nagy intenzitású csapadékok vizét minél nagyobb mértékben az adott területen tartsuk, és helyben hasznosítsuk ahelyett, hogy a csatornába vezetnénk. Az így megtartott csapadékvíz a talajba szivároghatva a növények számára felvehető. Ezáltal csökken a fenntartási költség (öntözés) és a zöldfelületekről és megfelelően kialakított burkolatokról történő párolgás következtében csökkenthető a nagyvárosok hőterhelése.

Öntött burkolatok:

drénaszfalt, drénbeton és rekortám gumi

Elemes burkolatok: térkövek (természetes anyagokból és betonból), gyeprhézagos térkő

Szórt burkolatok: stabilizált kavics, kavics-gyeprács

Magas zöldfelület arányú burkolatok: stabilizált gyeprács és gyeprács



- ▶ Részessítsük előnyben a klasszikus, geometrikusan formált utcabútorokat, melyeket az egyen katalóguskínálat helyett egyedi tervek alapján is le lehet gyártatni. Mindig az időjárási viszonyoknak ellenálló, rongálásbiztos, nem hivalkodó színű, praktikus, az utcaképhez illeszkedő, egymással összhangban lévő elemeket válasszunk. A kényelmes, könnyen fenntartható és rongálásbiztos, rögzített bútorokat akadálymentesen telepítsük, és kialakításuknál gondoljunk a gyerekekre is!

ALAPELV AZONBAN, HOGY...

- ▶ A közterületi burkolatoknál részesítsük előnyben a természetes, újrarakható, szükség esetén vízáteresztő és jól karbantartható anyagokat. Kerüljük a rikító színeket és mintázatokat, melyek hamar idejétmúlttá válnak. Egy szépen öregedő, természetes (vagy természetes kőszórású) burkolat sosem megy ki a divatból, maradandóságot tükröz. Új, elemes burkolat létesítése csak szegélytől szegélyig létesíthető. Településképileg védendő utcákban csak meghatározott burkolat – például a Gül baba utcában bazalt kockakő - alkalmazható.



- ▶ Védjük a meglévő növényállományt, az értékesebb egyedeknek méltó környezetet biztosítunk. Ültessünk a nagyvárosi hatásokhoz alkalmazkodó, nagy tűrőképességű, természetével nem szemetelő, nem allergizáló, nem gyomosító, hosszan lombtartó, magas díszítő értékkel rendelkező, egyenes törzsű, szabályos koronaformájú, sudaras ágrendszerű fajokat és fajtákat. A készülő új helyi kerületi szabályozás és egy ún. „zöld-rendelet” fog rendelkezni a támogatott és a tiltott növényfajtákról. A városközponti területeken magas díszítő értékű, intenzíven fenntartott évelőágások és gyepek gazdagítsák a látványt. Nem elég a telepítésről gondoskodni, a növényeket rendszeresen ápolni, öntözni kell. A zöldfelületeknél csak természetes (építő, burkoló, korlát) anyagokat alkalmazzunk.



AJÁNLÁSOK

DUNA-PART

A Duna-parti sávban fontos szempont a világörökségi területek előírásainak figyelembe vétele. A historikus épületek határozott térfalakat képeznek a Duna felől, melyeket parkok és terek tagolnak, hangsúlyos hídfőtterekkel. A rakparton néhol fasorral szegélyezett széles gyalogos és biciklis sáv húzódik. A közterületeket az épített elemek határozzák meg. A Duna-parti panorámát meg kell őrizni, ezért

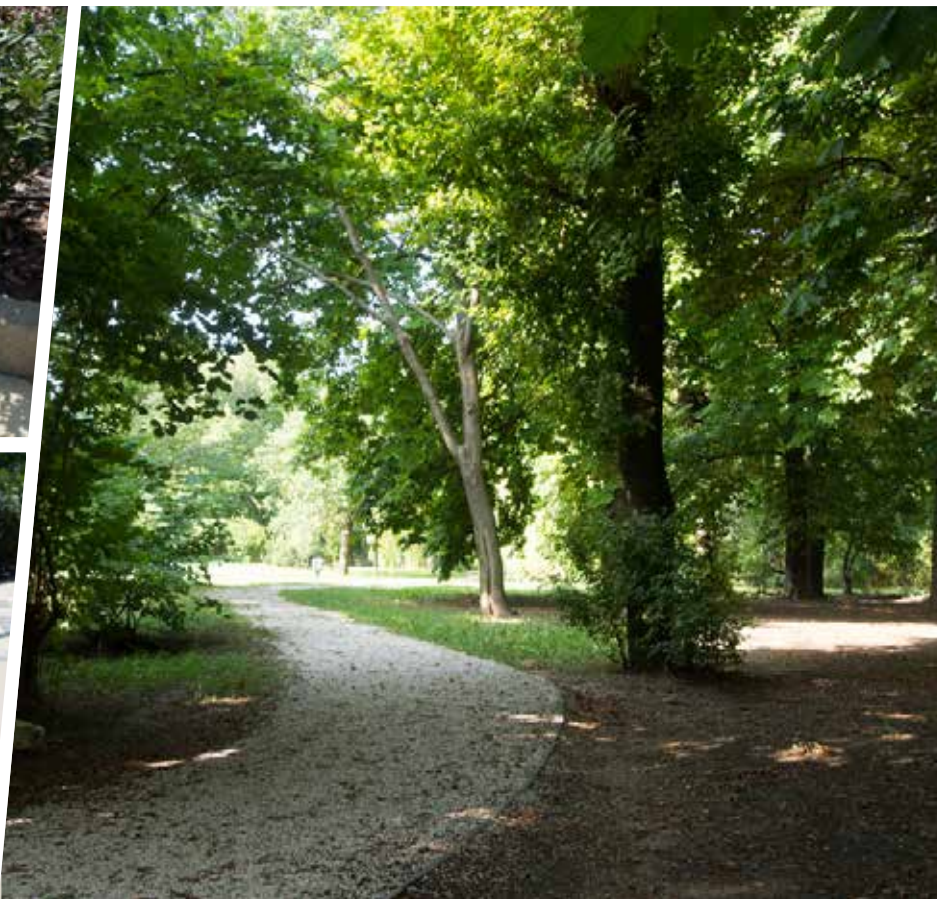
- ▶ Az építmények (kioszk) elhelyezése kerülendő, a köztéri elemeket, feliratokat csökkenteni szükséges, reklám nem helyezhető el.
- ▶ A közterületeket visszafogott, egységes arculattal, az épített örökséggel nem konkurálva, elegánsan, vizuálisan – mind formálásában, mind színében - semleges hatással kell kialakítani. A berendezési tárgyakat csökkenteni és integrálni kell az egész parti sávot meghatározó egységes koncepcióba.
- ▶ Klasszikus, geometrikusan formált utcabútorokat telepítsünk, burkolatokkal harmonizáló, egységes (RAL színkód szerint meghatározott, sötét szürke árnyalatainak megfelelő) színvilágban.
- ▶ A burkolatok közül a természetes köveket választjuk vágott, csiszolt felülettel (gránit, bazalt, porfir, parthoz kapcsolódó részen mészkő); beton anyagú, színezett térkövet ne, faburkolatot csak kis felületen alkalmazzunk. A látványt az egységes, mintázat nélküli felületek teszik harmonikussá.



ÚSZÓMŰVEK

- ▶ A növényzet kevésbé dominál az épített környezethez képest, de mind városökológiai, mind településképi szempontból fontos, ezért intenzíven gondozott, egységes koncepció mentén tervezett és beültetett növényzónákban gondolkodjunk.
- ▶ Korlátot csak a balesetveszélyes helyeken alkalmazunk, egyéb esetben alternatív megoldások javasolhatóak (figyelemfelkeltő taktilis sáv, kontra lejtés, fényjelzések stb.)

- ▶ A hajók és állóhajók fogadására alkalmas úszóművek előtti partszakaszon a kitelepülés, árnyékoló és tetőszerkezetek, reklámfelületek, dézsás növények, egyedi cégérek, kiegészítő világítás, egyedi hulladéktárolók, automata, távközlési antennák, mobil hirdetőfelületek elhelyezése, kiegészítő térburkolatok vagy szőnyegek alkalmazása, valamint a hulladékra tárolás nem megengedett.
- ▶ Az információs felületeket (menetrend, étlap, cégér), valamint a bejárat világítását integráltan, egyszerű és visszafogott kialakítású, árvízű kőkötői totemen kell elhelyezni.
- ▶ Az úszóművek járófelülete acéllemez, illetve nedvességet tűrő natúr faburkolat lehet, a szőnyegek, műfüves felületek használata kerülendő.
- ▶ A kikötött hajók és állóhajók hulladéktárolói az úszóműveken zárható, fedett, egységes szeméttárolókban jelenhetnek meg.
- ▶ A bejárat hidak képét gyakran tovább rontó vezetékek a híd járószintje alatt, visszahúzott és rejtett helyzetben javasolt vezetni. A bejárat hidakon reklámokat, hirdetéseket, cégért elhelyezni nem lehet.
- ▶ Az úszótetek (hordók) lehetőleg takartan kerüljenek kialakításra
- ▶ A hidakon ponyvás fedés, kapuszerkezet elhelyezése nem lehetséges, sem a parti, sem a hajó/úszómű oldalán, sem közben lévő helyzetben. A vagyonszámot biztosító határ az úszóműről a kikötött hajóra való belépés vonalában, a hajón hozható létre. A gyalogoshíd járófelületének világítása kiálló lámpaoszlopok nélkül, a korlátba rejtetten megoldható. A fém szerkezeteket semleges háttérnek megfelelő sötét szürkére kell színezni, a főépítéssel egyeztetett RAL színek szerint.



A parti sávtól távolabb, a nagy használati intenzitású, közlekedési tereken a burkolatok és növényzet szerepe kiegyensúlyozott: a kötelező funkciók kiszolgálása mellett arra kell törekedni, hogy minél több növényt helyezzünk el fa, fasor, cserje, kúszócserje, évelő vagy egynyári virág formájában. Ezzel jelentős mértékben csökkenthető a területnek a nagyvárosi beépítésből és forgalomból származó hő, por, zaj terhelése. A növényzet takaró szereppel is bír. A burkolati elemek egyszerű formálásúak legyenek. Megmunkált (pl. vágott, csiszolt) anyagokat érdemes használni. A domináns anyagok: természetes kő, beton, faburkolat, valamint stabilizált, szórt burkolatok. A természetes kőburkolatok mellett megengedett a mesterséges térkő burkolatok használata. Itt lehetőség nyílik

- ▶ egyedi elemek használatával egy-egy tér saját arcúlatát kialakítani
- ▶ modern, városias utcabútorok telepítésére, egyszerű formálással és felületképzéssel
- ▶ egymással harmonizáló, élénkebb színek használatára kisebb felületeken
- ▶ Nagyobb számban vízáteresztő burkolat alkalmazására

A lakóövezetek közparkjai alapvetően rekreációs célokat (játsszótér, pihenőpark, sportolási lehetőség) szolgálnak, a növényzet dominánsabb, mint a burkolt felületek aránya. Számos funkció él egymás mellett (játsszótér, sportpálya, kutyafuttató stb.), ezért fontos

- ▶ az egy területen megjelenő főbb funkciókat elkülöníteni
- ▶ a játszótereket kerítéssel körülkeríteni, éjszakára zárni
- ▶ gondoskodni illemhelyről a higiénikus parkhasználatot segítve
- ▶ biztosítani az akadálymentességet, taktilis és



csúszásmentes felületek alkalmazása mellett, mely nem csak a fogyatékkal élők számára fontos, de a babakocsival érkezőknek és az idősebbeknek is

- ▶ ügyelni a funkciók szerinti burkolathasználatra: pihenőparkokban szórt burkolat vagy stabilizált kavics, sportpályákon öntött gumi, játszótereken a kényelmes parkhasználatnak megfelelő mértékű szilárd burkolat és öntött gumi mellett természetes anyagok, kavics, homok, fakéreg
- ▶ biztonságos és fenntartható növényeket telepíteni: játszótereken kerülni kell a mérgező fajokat, a cserjeszintet alacsonyan tartani vagy kiiktatni (évelőkkel helyettesíteni), hogy átláthatóak legyenek a terek. Érdekes várostűrő, nem törékeny, nem allergizáló és termésükkel nem szemetelő, honos fafajokat alkalmazni.
- ▶ az eu-komform játszóterek kialakítása, ahol minősített típusú, egy területen belül egységesen kiválasztott elemeket telepítünk, a balesetbiztonsági követelményeknek meg-

felelő ütécscillapító burkolatokkal. Ez azonban nem jelenti azt, hogy nem lehetnek egyedi, művészi formálásúak!

- ▶ kényelmes, könnyen fenntartható rongálásbiztos, rögzített bútorok telepítése. Gondoljunk a gyerekekre is, ne zuhanjanak hátul ki a padból, az ülőfelület és a háttámla között!
- ▶ a környezettudatos tervezés: gondoskodjunk a szelektív hulladékgyűjtésről és a területen történő vízmegtartásról
- ▶ a megfelelő színvonalú fenntartás: rendszeres öntözés, kaszálás, homokcsere, fakéreg feltöltés, faápolás, növénycsere, játszószerkek karbantartása, hulladékgyűjtők rendszeres ürítése, utcabútorok karbantartása stb.



A beépítésre nem szánt területeken, erdőkben, kirándulóhelyek környékén a növényzet a domináns, itt minimális a burkolatok aránya és visszafogott a berendezési tárgyak használata is. Ezen a területen törekedni kell

- ▶ a természetes anyagok használatára (fa, kő) mind a burkolatok, mind a berendezési tárgyak esetében
 - ▶ időjárásálló, rongálásbiztos, egységes koncepció mentén telepített elemekre, melyeket visszafogott, természetes színekre pácoljunk, fessünk
- ▶ a természetközeli karakter megőrzése érdekében csak a használat arányának megfelelő mennyiségű telepített és épített elemet alkalmazunk
 - ▶ a honos, intenzív fenntartást nem igénylő, környezetre jellemző fajok telepítése, a természetes vegetáció folytatásaként
 - ▶ a környezettudatosságra vízáteresztő burkolatok, vízmegtartás, áttört szegélyek, környezetbarát, újrahasznosítható anyagok, pácek alkalmazásával
 - ▶ a funkciók integrálására (illemhely, büfé, információs hely, buszmegálló), egységes építészeti elemként megfogalmazva



KERTVÁROSI UTCÁK

A nagyvárosi szöveten kívül eső területeken az utakat helyenként szélesebb zöldsáv kíséri, itt lehetőség van egységes fasorok kialakítására, melynél figyelembe kell venni a termőhelyi viszonyokat, a felsővezetékek helyzetét. Válasszunk olyan fajt, ami karaktert ad a településrésznek. Több esetben a kerületi építési szabályzat pontosan rögzíti, milyen fát lehet ültetni egy-egy utcaszakasznál.

A külsőbb kertvárosi részeken megjelennek a nyílt árkok, melyek fontos településképi elemek, ne hagyjuk gondozatlanul! Az árkokat átszelő gépkocsibehajtók és hidak egységes kialakítása hozzájárul az egységes, esztétikus városképhez!

Ahol a nyílt árkok mellett szűkebb hely marad a növénytelepítésre, ott egy-egy karakteres, jó tűrőképességű évelő vagy cserje használatával lehet szép utcaképet elérni: levendula, zsálya, nőszirm, sásliliom, gólyaorr, őszirózsza, madárhúr, pünkösdirózsza, pimpó, rozmaring, cickafark, kúpvirág, kakukkfű, törperózsza a naposabb területekre, meténg, árnyliliom, gyöngyvirág, nefelejcs, waldstein pimpó, bőrlevél, kövérke, orbáncfű az árnyasabbra. Kerüljük a tuják és egyéb tűlevelű örökzöldek alkalmazását!



KERESKEDELMI EGYSÉGEK KITELEPÜLÉSEI TERASZOK

Vendéglátóhelyek kültéri teraszának kialakításakor törekedjünk az utcaképpel és a környező épületekkel harmonikus megoldások alkalmazására. A teraszt a közterület része, mindemellett építészeti egységként kezeljük: a kitelepített elemek egymással, a vendéglátó egységgel és a tágabb környezettel is legyenek összhangban.

A terasz pontos helyét és méretét mindig az adott helyszín határozza meg. A telepítésnél minden esetben figyelembe kell venni, hogy a gyalogosforgalmat nem korlátozhatjuk a terasz létrehozásával. Az előírt biztonsági sávokat tartani kell, mindemellett a kerületben minden utcára külön Közterület Alakítási Terv (KAT) készül, mely tartalmazza a terasz maximális méreteit.

Nem célszerű és nem elfogadott az asztalokat és székeket dobogóra helyezni (a), az csak nagy lejtés esetén elfogadható. Szőnyeggel, felfestéssel, műfűvel, kordonnal való területkije-



lölést ne alkalmazzunk. Paravánokat ne emeljünk, ne alakítsuk ki pavilon jelleggel a terasz oldalát (b).

Határoló elemek elhelyezése nem megengedett, növényládák a közterület bútorozásának részei, a terasz szakaszára önállóan nem telepíthetők (a). Ügyelni kell az akadálymentesség biztosítására. Elektromos kábeleket a balesetveszély miatt nem lehet járdaszinten vezetni, gépet (fagylaltospult, látványkonyha stb.) nem lehet elhelyezni a teraszon.

A bútorok köztéri használatnak is megfelelő, az időjárási körülményeknek ellenállóak legyenek. Kerüljük a feltűnő, harsány színű, fix bútorokat. Használjunk változatosan kihelyezhető, visszafogott színezésű, lehetőleg természetes anyagú, mobil, rakásolható vagy össze-csukható bútorokat.

Diszkrét, lehetőleg nyers színű, UV és vízálló, portaszító ponyvával készült, össze-csukható szerkezetekkel árnyékoljunk. A textilreklám nem, csak a hely neve és/vagy logója szerepelhet, a függőlegesen lelógó textilcsíkon. A fémszerkezet sötétszürke árnyalatban készüljön. Historikus épületeken különösen javasolt az ollókaros szerkezet alkalmazása. Minden esetben olyan, utcaképbe illeszkedő, könnyű össze-csukható szerkezet javasolt, aminek nincs térformáló szerepe, nem épített tetőszerkezetként jelenik meg. Homlokzatra szerelve, csak annak tagolását figyelembe véve kerülhet, a tagozatok megbontása nélkül.

A kitelepülések szezonális jellegűek. A téli időjárási viszonyok gyalogos forgalmat hátrányosan érintő hatásai miatt, valamint a városképi látvány megőrzése érdekében a március 1 - október 31. közötti időszakon kívül a teraszok közterületen való fenntartása nem megengedett (c).







Gondosan tervezett, ízléses, visszafogott, de hatásos

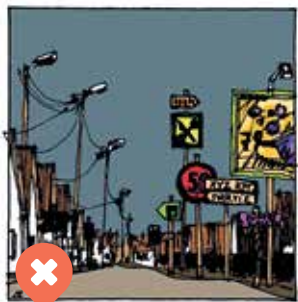


Túl sok, túl harsány, igénytelen

PORTÁLOK, CÉGÉREK

Az utcaképhez a üzletfeliratok, cégérek, valamint a kirakatportálok is ugyanúgy hozzátartoznak, mint az épületek vagy a növényzet. Az igénytelen táblaerdő és a tolakodó, harsány vagy éppen elhanyagolt kirakat nem más, mint vizuális környezetszennyezés. A hirdetés lényege a tájékoztatás, amelyet utcaképbe illően is megtehetünk.

Ne feledjük: cégtábláknál nem a méret, és nem is a mennyiség a lényeg. A hosszú távú gondolkodás az ízlésesen tervezett, igényes arculat mellett teszi le a voksot, mely bi-



zonyítottan hozzájárul a kedvező, bizalmat ébresztő üzleti kisugárzáshoz. A jó ötlet nem feltétlenül drága ötlet! Egy drága megoldás is lehet igénytelen, míg kis kreativitással és jó arányérzékkel egy alacsonyabb költségvetésből is minden szempontból időtálló és figyelemfelkeltő megoldás születhet.

- ▶ Az épületekre helyezett táblák és vitrinek, cégtáblák, cégérek, falra festett feliratok, üzletportálok legyenek egyedi tervezésűek, melyhez grafikus vagy építész segítségét kérjük.
- ▶ A cégtáblák, üzletfeliratok valamint a portálok méretét, formáját, elhelyezését, döntően az épület karaktere határozza meg.
- ▶ A kevesebb több elvét tartsuk szem előtt: felesleges egy szolgáltatást egyszerre megállítótáblán, fényreklámmal, cégtáblán és zászlón stb. hirdetni. Az ebbe fektetett energiát és pénzt fordítsuk egy, de egyedi tervezésű, időtálló kialakítású homlokzati felületre. Igaz ez a feliratok kialakítására, a betűtípusok, színek használatára is.
- ▶ Az esztétika mellett a minőségi anyagválasztás, valamint az időjárás és az UV állóság kiemelt szempont. Tartósak a fém szendvicslemezek, a fém mart vagy vágott betűk, a habbetűk. Kevésbé tartósak a műanyagok (habkarton), a plexi, a különböző fóliák. Nem alkalmas a célra a habkarton vagy bármilyen belsőépítészeti anyag.
- ▶ Nem a méret a lényeg! A tábla, felirat, ábra ne takarja el, az épületdíszeket, tagozatokat. Adjuk meg a tiszteletet az épület nyílászáróinak, kapuinak – ne ide helyezzük el a cégtáblákat.
- ▶ Míves, ötletes megoldású cégéreket készíttessünk! Kerülendők a zárt, belülről megvilágított, esetleg villogó típusok, elegánsabb megoldás a cégér külső megvilágítása.
- ▶ A portálok, kirakatszekrények méretét és elhelyezését is a homlokzattal együtt, egy egységként kell kialakítani, melyhez kérjük építész segítségét!

AZ ÍZLÉSTELEN CÉGTÁBLA ROSSZ PR. A CÉGTÁBLÁNK LEGYEN

- ▶ grafikus által gondosan tervezett, jó arányú, olvasható, ízléses betűtípussal, visszafogott színvilággal
- ▶ igényesen kivitelezett, használjunk minőségi anyagokat, melyek az időjárás próbáját is kiállják
- ▶ karbantartott, hiszen nem tesz jót az üzletnek, de a városképnek sem a rozsdáért, felpöndörödött szélű, kopott, meggörbült tábla, a hiányos betűsor, a nem működő világítás, a kitört, letört, a rögzítés gondatlansága miatt felhullámosodott tabló

A TÁBLÁK, KIARAKATOK, CÉGÉREK KIALAKÍTÁSAKOR VEGYÜK FIGYELEMBE, HOGY

- ▶ A II. kerületben cégtábla és felirat elhelyezése a földszintet, illetve a mezzanin szintet (az egységes építészeti motívumokkal – nyílás, boltív – összefogott félemeletet, a földszinti nyíláson belül megjelenő galériaszintet) az emelettől elválasztó sávban történhet.
- ▶ A világítást, vagy világítótáblát úgy kell kialakítani, hogy az a közlekedőket és az egységes városképet ne zavarja. Ne vakítson, ne villogjon, ne alkalmazzunk futófényeket!
- ▶ A közterülettől látható homlokzatok felújítása egy ütemben és a teljes felülete kiterjedően végezhető, így csak a földszinti sávban és csak a kirakat környezetét övező felújítás vagy színezés nem lehetséges.
- ▶ A teljes homlokzat felújítása esetén a munkálatok okán lebontott táblák és berendezések, tárgyak visszahelyezéséhez településképi eljárás lefolytatása szükséges.
- ▶ A portálok, kirakatszekrények méretét és elhelyezését is a homlokzattal együtt, egy egységként kell kialakítani, melyhez kérjük építész segítségét!
- ▶ Portálok kialakításánál, átalakításánál – ha azok még helyükön megtalálhatóak – az eredeti, földszinti nyílászárók megtartására, azok felújítására kell törekedni. Amennyiben jelentős átépítésre került, de rendelkezésre áll az eredeti dokumentáció, a visszaállítás a cél.
- ▶ Az üzlethelyiségek portáljainak üvegfelülete nem takarható ki, a portálüvegre helyezett ízléses és egységesen kialakított feliratok azonban alkalmazhatók.

A II. kerületben nem helyezhető ki a házfalra felerősített hirdetés vagy reklámháló, molinó, emeletmagas reklám. A tiltás független a hirdetés méretétől és a reklámozandó témától, és építkezés idejére sem oldható fel. Ezen szabályok betartásáért és betartatásáért az épület tulajdonosa is felel. A közterületi reklámhordozókra külön szabály vonatkozik.

- ▶ Épület tetőzetén reklám, fényreklám nem helyezhető el. A tető felújítása esetén a régieket el kell távolítani. Épület falán, tűzfalán sem helyezhető el reklám.

Az üzletjelzés, felirat, üzlettábla, cégér, cégtábla kihelyezése településképi bejelentési eljárás köteles a II. kerületben!
Az épületek homlokzatain reklámozni tilos!

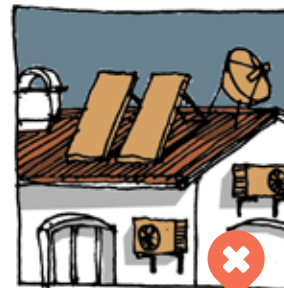
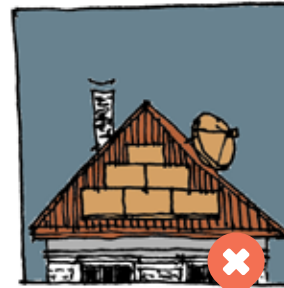
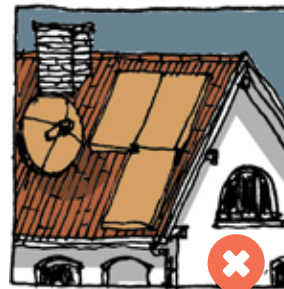


NAPELEM, NAPKOLLEKTOR

Hazánkban ma még az utólag, a tetőre rögzítőelemekkel felszerelt napkollektor, szolár vagy fotovoltaik berendezésekkel találkozunk. Ezeket a kerületben épületen kívül (támfalra, kertbe) nem helyezhetjük el. Az utcakép védelmében az utcáfronttól a lehető legtávolabb, lehetőleg a hátsókertre néző tetőfelületre javasolt telepítésük. Célszerű azokat egy tömbben tartani, a lépcsőzés és az ugráló vonalvezetés nem szerencsés, mert megbontja a tető egységes, nyugodt látványát, és rendetlen hatást kelt. Gondolkodjunk inkább az eresszel vagy a gerinccel egyező koordináta-rendszerben való telepítésben. Elhelyezésük csak oromzatos magastetőn, és kizárólag a tetősíkbán maradvá, azzal egyező szögben kívánatos, ne döntjük meg semmilyen irányban.

A tetőn elhelyezett elemek összfelülete nem haladhatja meg az adott tetősík felületének egynegyedét, kivéve ha a héjalásba integrált elemeket telepítünk.

Lapostetőn csak az attikafal takarásában (szükség esetén annak megmagasításával) helyezzük



el az elemeket. Kizárólag a vízvezetést biztosító minimális szögben fektetve helyezhető el és csak úgy, ha a műtárgy legfelső pontja nem magasabb, mint a tetőt szegélyező attika.

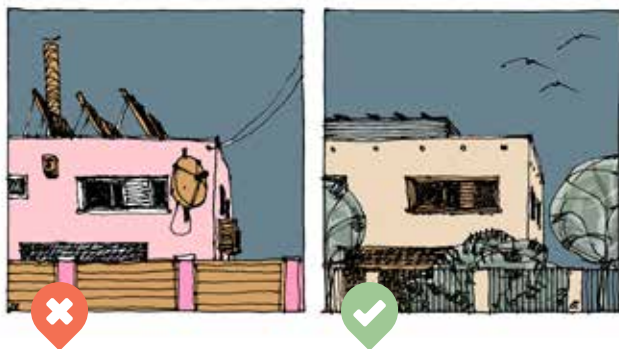
A jövőt kétségtelenül egyrészt szerencsésebb, de a fentiekkel azonos építészeti hozzáállást kívánó, épületbe integrálható (héjazat, homlokzatburkolat), másrészt a hatékonyság és fenntartás szempontjából is kívánatosabb napelem és napkollektor telepek jelentik.

KLÍMABERENDEZÉS

A klímaberendezés kültéri egységeit ne az utcai homlokzaton helyezzük el! Keressünk számukra kevésbé hangsúlyos, takart és védett helyet: félreeső eresz alatt a homlokzaton, vagy terepszint alatti műtárgyban. Nagyvárosias beépítésnél közterületről látható homlokzat esetében csak kültéri egység nélküli klímaberendezés telepíthető (nyílászárókba komponálva sem helyezhető el), egyéb homlokzatokon takartan helyezhető el.

Új épület esetén sem helyezhető el az utcai homlokzaton, kivéve ha annak építészeti takart, minden lehetséges helyen, egységesen rendezett, a homlokzattal együtt megtervezett megoldása biztosított.

Légkondicionáló berendezés kültéri egysége meglévő magastetőre csak közterületről nem látszó módon és csak takartan helyezhető el, a tetőfelület egy részére. Lehetőség van a tetősík belső, takart (héjalás alatti) oldalára való telepítésre is. Ez esetben perforált vagy lamellás elemek biztosítják a levegővel való kapcsolatot.



RIASZTÓK

A riasztóberendezés külső egysége a legszebb homlokzatot is tönkre tudja tenni. Kétségtelen, hogy a legkevesebb gondolkodást és felkészülést igénylő, kézenfekvő megoldás a főhomlokzat közepére, vagy a főbejárat fölé való elhelyezése, melynél sokkal esztétikusabb, és városképileg is szerencsésebb hely lehet az oldalhomlokzat, vagy egy takart, elburkolt helyzet is – hiszen a legtöbb esetben nem a fény, hanem a hangjelzés és a biztonsági szolgálathoz való közvetlen kapcsolat a lényeges a riasztás folyamatában.

PARABOLAANTENNA

Parabolaantenna elhelyezésére számos, az utcai homlokzattól távol eső hely áll rendelkezésünkre, látványával ne csúfítsuk el az utcaképet. Ideális hely lehet a hátsó homlokzat, a melléképület, a tető utcától távolabb eső felülete, vagy akár a kert egy takart szeglete. Ha a tetőre kerül, a tetősík fölé ne nyúljon ki egy méternél többet.

EGYÉB KÜLTÉRI EGYSÉGEK

Amennyiben kültérre telepítünk hőszivattyú egységet, azt ne az utcai homlokzaton, vagy a tető utcaképebe eső részére helyezzük el. Erre alkalmasabb egy kevésbé hangsúlyos, a műszaki szempontoknak is megfelelő védett hely: homlokzat takart része, a kerítésbe integrált bejárati-kukaratóró egységbe foglalva, vagy terepszint alá, ráccsal takartan. A hely kiválasztásánál a településképi szempontok mellett a kifújó oldalra vonatkozó kellemetlen (hő, zaj) hatásokat is figyelembe kell venni.



Passzív ház. A praktikum és az esztétika nem zárja ki egymást...

FENNTARTHATÓSÁG

A FENNTARTHATÓSÁG KÖVETELMÉNYEI ÉPÜLETSZINTEN

- ▶ Megújuló energiforrások használata.
- ▶ Tájolással, térszervezéssel, szerkezettervezéssel támogatott energiatakarékosság.
- ▶ Esővizekhasználata, vízhasználatcsökkentése, szennyvizek helyben, vagy helyközelben történő tisztítása.
- ▶ Építési anyagok átgondolt használata. (Környezetkímélőnek tekinthetők az építőanyagok és szerkezetek, ha teljes életciklusuk alatt kevés az energiaszükségletük, nem mérgezik sem a természetet, sem az embert, nem lesz belőlük használhatatlan hulladék, a felhasználásukkal készült házakban pedig jól érezzük magunkat.)
- ▶ Használat során keletkező hulladékok szelektív kezelésének támogatása.

ANYAGHASZNÁLAT

Hosszú élettartamú, helyben elérhető, többször és egyszerű eszközökkel felújítható szerkezeteket (fa, kő, bontott téglá, vályog, stb.) válasszunk. Előnyben kell részesíteni a közelben gyártott, az élőlényekre az anyagok egész életciklusa folyamán (kitermeléskor, gyártáskor, beépítve, bontáskor, felújításkor és hulladékba kerüléskor) legkevésbé veszélyes anyagokat.

AKTÍV ÉS PASSZÍV ENERGHASZNOSÍTÁS

Passzív energiaszanosító épületek így önmagukban, célszerű szerkesztésüknek, anyaghasználatuknak és telepítésüknek köszönhetően energiatékonyan hasznosítják a természeti adottságokat (napfény, árnyékolás, gravitációs szellőzés, napterek stb).

Az aktív rendszerek valamilyen gyártmányt, terméket, „berendezést” igényelnek. Méretezésükhöz, rendszerbe állításukhoz specialistára (épületgépész) van szükségünk. Ez esetben a nap sugárzási energiáján kívül a szél-, a víz- a geotermikus és geotermális energiaforrásokat igyekeznek hasznosítani.

A nyári meleg kint tartásáról nem a légkondicionáló gondoskodik, hanem a hosszan kinyúló eresz, a vastag falszerkezet, a házat körülfogó lomhullató fák, és a jó tájolás. A ház fő arcát meghatározó aszimmetria, a jellegzetes sarokmegnyitás, az időtlenséget sugárzó, idővel szépen öregedő téglafelületek ruszti hangulatot adnak, ugyanakkor érezzük a mai, modern kor lenyomatát. Figyeljük meg a kert és az épület egységét, a kültéri burkolatok egyszerűségét! Ne feledjük: a kicsi is szép....





ÉPÍTÉSZETI FORMÁLÁS

Ne essünk abba a hibába, hogy az épülettömeget csak egy erőltetett energiatakarékosságnak engedelmeskedve kell megformálnunk, de abba sem, hogy kizárólag az aktuális építészeti divatot kövessük. Éghajlatunkon megtalálható a nyári hőség, a téli hideg, a jelentős mennyiségű és időnként intenzíven érkező csapadék (víz, hó, jég), a viharos szelek, a tavasi áradások. A védekezés módszerei a múltban sokfélék voltak, de modern korunk elsöpörte ezt a tudást. Megjelentek a típusházak, elvesztek a vidékekre, kultúrákra jellemző szerkezeti megoldások. A védekezésre ettől kezdve az olcsó, nagysűrűségű energiára épített technika és az épületgépészet szolgált. A jelenlegi építési-műszaki gondolkozásmód minden követelményt külön-külön szerkezettel próbál kielégíteni. Ugyanakkor a józan megfontolásból leckét kaphatunk a tradicionális népi lakó- épületek névtelen alkotóitól, akik minimális eszközökkel alkalmazkodtak a helyi viszonyokhoz és a lényegre figyeltek. A tradicionális építészet alkotásai a világ minden táján ökológikusnak tekinthetők, mert a sokszínű kultúra hagyományaira és tapasztalataira épülő, mesterségbeli tudás felhasználásával épültek, régóta ismert, természetes és/vagy tartós anyagokat használtak. Mindig figyelembe vették a környezeti hatásokat és alkalmazkodtak hozzájuk.

◀ A hagyományos vidéki ház titka a méretek és az arányok harmóniájában rejlik, melyet kiválóan példáz ez a családi otthon. Rugalmasan képes alkalmazkodni a család jövőbeli igényeihez: a hálósobák feletti tetőtér beépíthető, a telek mérete pedig további bővítést tesz lehetővé. Igazi ökológiai gondolkodást tükröz az anyaghasználat mellett az alacsony energiafogyasztású épület szerkezeti kialakítása: a külső tartott téglafal és belső tartófal között környezetbarát cellulóz hőszigetelés van. A hatvan centis falnak és az átgondolt elhelyezésű, hőszigetelt üvegezésű, zsalugáterrel árnyékolt fa nyílászáróknak köszönhetően az épület hőszigetelő értéke kiváló, mégis mentes a passzív ház minden kötöttségétől. Bár a nappaliban elhelyezett passzív ház kandalló már önmagában felfűti a házat, e mellett hőszivattyú biztosítja a fűtést (padló- és mennyezetfűtés) és a meleg vizet. A kezdeti elvárásoknak megfelelően az épület fenntartási költsége töredéke egy átlagos családi házénak.

KÖZEL NULLA ENERGIAIGÉNYŰ ÉPÜLETEK

Fokozatos átálással 2020-ig minden épületnek közel nulla energiaigényűnek kell lennie. Ez azt jelenti, hogy olyan mértékű ráfordítással kell a lehető legnagyobb energiamegtakarítást elérni, amely még megtérül. Követelmény az is, hogy az éves energiaigény huszonöt százalékát – megújuló energiaforrásból – az épületen, illetve a telken belül kell előállítani. Mindez azonban nem az esztétika rovására kell, hogy történjen! Az építészeti minőség elvárás, a kézikönyvben meghatározott elvek szerint. Hiába a nulla energiaigény azonban, ha a környezetétől rezervátumként elzárkózó, hatalmas és drága épületeket építünk, mesterséges építőanyagok felhasználásával, melyben gépészeti rendszerekkel művi klímát alakítunk ki. Az energiatudatosság szemlélete az egész tervezésen végig kell, hogy vonuljon! Gazdaságosan megépíthető és fenntartható konstrukciót érdemes létrehozni, mely a környezettel harmonikus viszonyra törekszik, teljes életciklusa során. Mindenekelőtt javasolt az igények mértéktartó meghatározása az építési program összeállítása során. Csak akkorát építsünk, amekkorára szükségünk van. Ahogyan a család mérete sem statikus, egy jó tervezésű ház bővíthető, átalakítható. Átgondolt alaprajzi rendszerrel (megfelelő tájolás, jó térszervezés, átmeneti terek, napcsapdák, tornác, árnyékolás) költséges gépészeti rendszerek nélkül is sokat tehetünk környezetünkért, szemben egy túlzó igényszinthez párosuló mértéktelen fogyasztással. Az energiatakarékosságot a mindennapi okos használattal (a nulla energiaigényű, hőszigetelt épületek esetén nyáron a nyílászárók árnyékolásával, nappali zárva és éjszakai nyitva tartásával; télen a gyors, minél nagyobb felületen történő többszöri szellőztetéssel stb.) is támogassuk, hisz e nélkül mit sem érnek az előbbieken felsoroltak!



Fotó: Telecomguide, San Diego



Fotó: Telecommunications Infrastructure in the City of Vancouver

VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Távközlési és adatátviteli berendezéseknél a közterületi infrastruktúrán való elhelyezés preferált, melyek helyét bizonyos tényezők (óvoda, iskola, egészségügyi intézmény területe illetve attól való meghatározott távolság) korlátozhatják.

Közterületi infrastruktúrán belül javasolt elhelyezés:

- ▶ közterületi lámpaszlopba integrálva (kis gallérral takarva, azonos színre festve)
- ▶ sportpályák melletti lámpákba integrálva
- ▶ zászlórúdba rejtve

Amennyiben ez bizonyíthatóan nem lehetséges, akkor meglévő épületen belül, egyedi elbírálás mellett, takartan létesíthető meghatározott funkciójú épületek esetében (templom padlástere, sportcélú építmény, irodaház stb.), amennyiben az elhelyezés hiánya a szolgáltatás elvárható minőségét veszélyezteti.



Fotó: Telecomguide, San Diego

KERTEK

A gondozott kert (előkert, hátsókert és a házunk előtti közterület) hozzájárul a rendezett településképhez. Öröm a lakónak és a közösségnek egyaránt.

A kert növényzete alkalmazkodjon a környező táj karakteréhez, éghajlati viszonyaihoz (nap-sugárzás, csapadékmennyiség, szélviszonyok). Ne csábuljunk el a kertészetek kínálata láttán: nem minden növény érzi jól magát a hazai fagyos teleken és tikkasztó nyarakon!

Az így kialakított kert harmonikusabban illeszkedik a környező tájba, könnyebben fenntartható, és nem mellékesen a növények ellenállóbbak: kevesebb betegségük lesz, egészséges fenntartásukhoz kevesebb vegyszerre lesz szükség. A honos fajok alkalmazása a kerthatáron szelíden kapcsolja össze az intenzíven fenntartott kertet és a környező tájat (a honos fajok listája megtalálható a helyi építési szabályzatban).

A meglévő növényzet nagy kincs, próbáljuk az értékes fákat és cserjéket megőrizni, hiszen kifejlődésükhöz több évre, évtizedre van szükség!





A változatos növényhasználat hozzájárulunk a biológiai sokszínűség fennmaradásához, a kert minden évszakban más arcát mutatja. A megfelelően kiválasztott és elhelyezett lombos fák ültetésével csökkenthetjük a besugárzást, természetes árnyékolást adnak, helyet biztosítanak a madaraknak fészkelésre.

A cserjék és fák együttes használatával szép növényfalakat alkothatunk, amik elhatárolnak az utcai forgalomtól és a szomszédos kerthasználóktól.

Ne alkalmazzunk túl sok örökzöldet, mert sok a kártevőjük, egyhangúvá és komorrá teszik a kertet, ráadásul mindig ugyanolyan képet mutatnak, ezért az ember nem érzi velük az évszakok változását.

A gyakran nyírt, steril gyepek fenntartása időigényes és drága, használjunk természetes hatást keltő fűmagkeveréket, ami kevesebb kaszálást és locsolást igényel.



A támszerre és falra futtatott cserjék olyan helyen is árnyékolást adnak, ahol a fátételepítésre nincs hely, ráadásul hatékonyan csökkentik az épület falának felmelegedését.



A lágy vonalak természetesebb hatást keltenek; legyünk figyelemmel a szomszédokra is, nézzünk utána, hogy a tervezett növény kifejlett állapotában mekkora lesz. A kerítéstől megfelelő távolságra ültessük a nagyobb, árnyékot adó növényeket. A gyepfelület ne legyen széttagolt, a nagyobb, egybefüggő terek kialakításával megkönnyítjük a fenntartást. A telekhatárra ültessük a magasabb növényeket, a gyep felé az alacsonyabb cserjéket és évelőket; az intenzívebb gondozást igénylő növények az épület közelében kapjanak helyet.

Az épület körüli átmeneti terek (burkolat + dézsás növények + tető/árnyékoló) meghosszabbítják a kert használati idejét, tavasszal és ősszel is kellemessé teszik a kint tartózkodást.





Minél kevesebb legyen a burkolt felület, az alkalmazott anyagok helyi építőanyagok legyenek (mészkeő zúzalék, andezit kiskockakő, fa), törekedjünk az épületen használt vagy megjelenő anyagok használatára a kertben is, így a ház és a kert összhangja növelhető. A kevés fajta, egységes anyaghasználat harmonikussá teszi a kertet, ráadásul sokszor az egyszerűbb, olcsóbb a szebb.



A geometrikusan kialakított burkolatokat lágyítják a mellültetett évelők és alacsony cserjék.



A fűkaszálék, levágott ágak, lehullott levelek és konyhai hulladék komposztálásával jó minőségű termőföldet készíthetünk, amit felhasználhatunk a kertben. Az összegyűjtött esővizet használhatjuk öntözésre, ezzel csökkentve a vezetékes vízfelhasználást.

Gondozzuk a házunk előtti zöldfelületet is, ez hozzájárul a rendezett településképhez és a saját házunk is 'jobb színeben fest' majd; itt egy-két, könnyen fenntartható, karakteres cserjét, évelőt használjunk, amikből nagyobb foltokat lehet kialakítani.

Nézzünk körül a szomszédunk kertjében, a nála jól bevált és szépen fejlődő növények a mi kertünkben is jól érzik majd magukat, cseréljünk növényeket!



TÁMFALAK

A támfalak a szintkülönbségek áthidalására szolgálnak ott, ahol a természetes rézsűknek már nincs helye, vagy a lejtésszög miatt a rézsű állékonysága nem biztosítható. A falak építése mindig komoly költséget jelent, ezért csak ott alkalmazzuk, ahol valóban szükségesek. A növényvel beültetett vagy gyepes rézsűk kialakítása olcsóbb, bár fenntartásuk energiaigényesebb.

A nagy magasságú egybefüggő falak nyomasztóan hatnak, ezért inkább több kisebb lépcsőből alakítsunk ki azokat. A szintek között alkalmazunk rézsűt, vagy vízszintes, 1-2 méter széles, növényvel beültetett felületet, ez vizuálisan is csökkenti a fal magasságát, valamint humanizálja az összefüggő burkolt függőleges felületeket.

Ha tudunk, alkalmazunk helyi építőanyagokat! Alkalmazzuk az épületben, kerti burkolatoknál használt építőanyagokhoz! A támfalak anyagát mindig a terhelés nagysága határozza meg. Egy méternél magasabb szintáthidaláshoz mindig kérjük ki tervező segítségét, mert itt már statikai számításokra is szükség van! Célszerű, hogy a támfalak helyét és ritmusát tájépítész szakember jelölje ki.

A terméskőből és téglából készült támfalak épülhetnek szárazon rakva, habarccsal vagy beton hátfallal is. A beton és vasbeton falak inkább modernebb épületekhez illenek, egy szép zsaluzattal lehet a felületüket izgalmasabbá tenni, és célszerű növényvel befuttatni ezeket. Alacsonyabb falakat építhetünk rönkfából, gerendából is, ezek igen szép felületet adnak a kertben. Ne keverjük a különböző típusokat egy kerten belül!

A beton máglya- és rácsfalak (népszerű betontálcák) építését kerüljük. Ezek helyigénye sokszor hasonló a rézsűéhez, de az elemek hamar felmelegsznek, ezért a beültetett növények



földje hamarabb kiszárad. Az előregyártott betonelemek általában nem esztétikusak. Az ilyen falak fenntartása nagyon munkaigényes; a nem megfelelően ápolt és öntözött növények kipusztulásával rideggé, nyomasztóvá válnak, elcsúfítják a kertünket. A gabion (kőkosaras) támfal csak növényzettel befuttatva ajánlott.

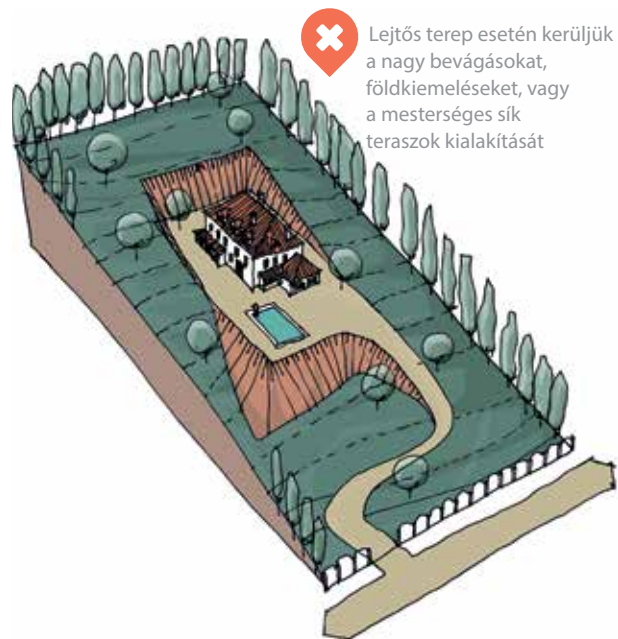
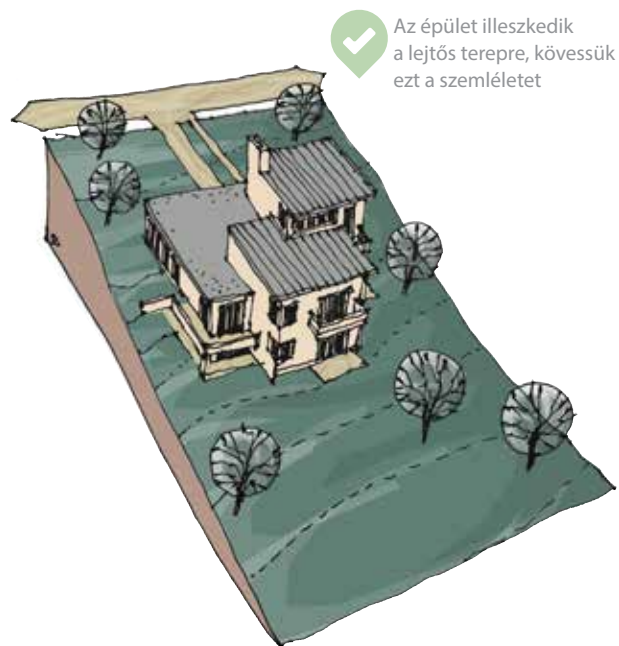
MIRE FIGYELJÜNK?

Az alábbi alapelvek családi ház és középület léptékére egyaránt vonatkoznak.

KÖVESSÜK A DOMBORZATOT!

A szükségesnél nagyobb mértékű talajmunka (kiemelés, feltöltés) jelentős és felesleges költségtöbblettel jár, és örök sebet üt a tájban, csökkentve a saját és a szomszédos ingatlanok értékét is. Egy leleményes építész különböző eszközök (a szintek és a belmagasság meghatározásával, szinteltolással,

jó térbeli elrendezéssel stb.) segítségével a táj megváltoztatása nélkül tudja a lejtős terepre illeszteni a házat. Ha az életformánktól idegen a hegyvidék, a táj átalakítása helyett javasolt sík terepen telket keresni!



KIINDULÓPONT: JÓ TELEPÍTÉS

Az épület telken való elhelyezésénél a helyi előírásokon, a terep és a talaj adottságain túl vegyük figyelembe

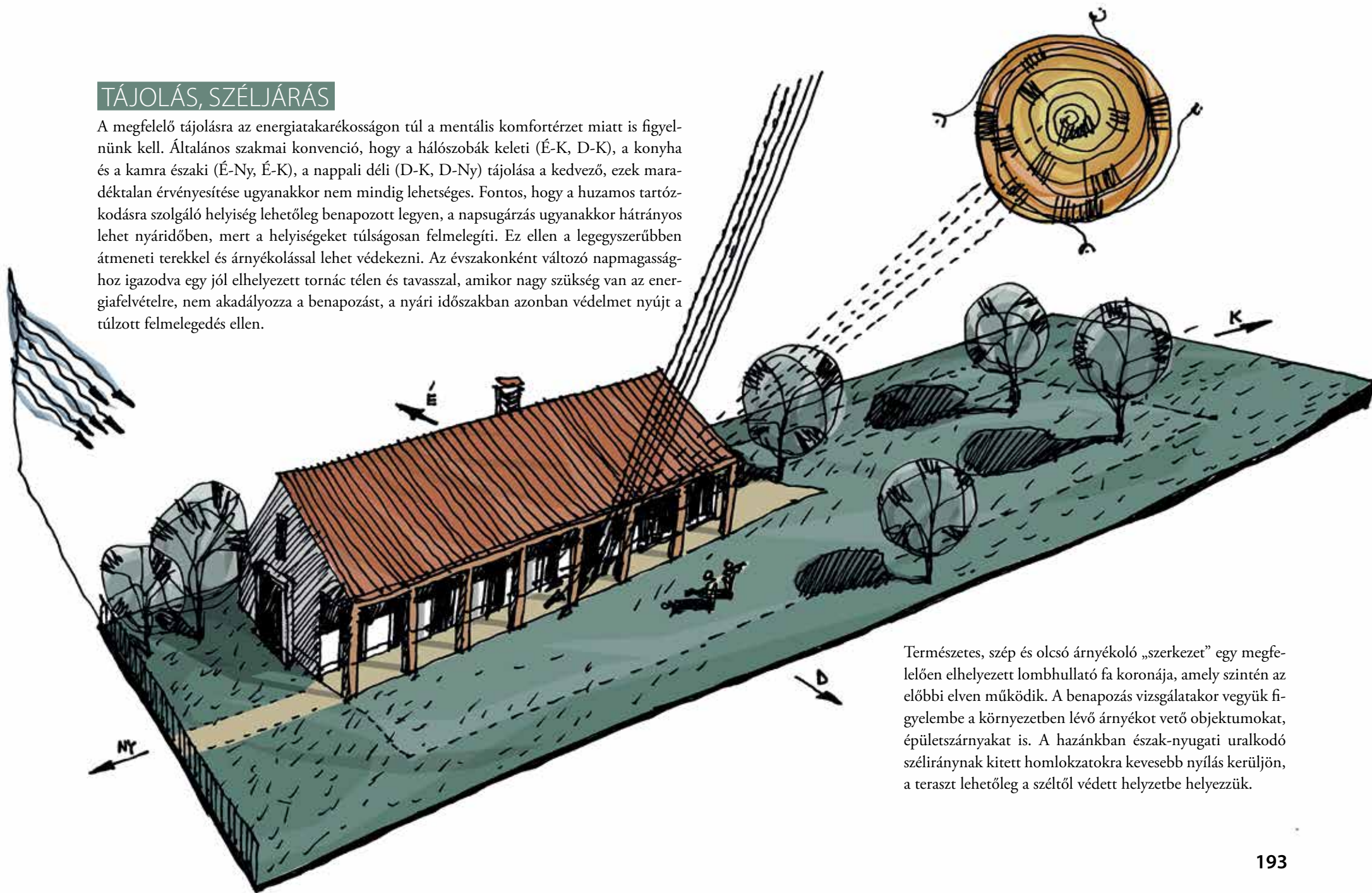
- ▶ a benapozást, a szélirányt, és a kilátást
- ▶ a gyalogosan és gépkocsival történő optimális megközelítést (Az épület bejárata legyen jól látható, és építészeti hangsúlyos helyen. Veszélyes, ha a gépkocsival áthajtunk a gyerekek által is használt pihenőkertben, gondoljuk át a gépkocsitárolás helyét.)
- ▶ a kert kialakítását és a jó kertkapcsolatot (Egy kopár, elhanyagolt telek és a rossz kertkapcsolat hosszú távon élethetlenné teszi a legszebb házat is.)
- ▶ a telken meglévő növényzetet (A telek ékessége lehet egy-egy korosabb fa, melynek eszmei értéke is felbecsülhetetlen!)
- ▶ a szomszéd beépítés hatásait (kilátás, árnyékolás, áthallások)
- ▶ a bővíthetőség lehetőségeit

[Ne csak a házban, hanem kertben is gondolkozzunk! A kert tervezéséhez kérje kert-és tájépítésmérnök segítségét!]

[A jó telepítés az alap, amire jó házat lehet építeni. Ne feledjük: a jó telepítés nem pénzkérdés!]

TÁJOLÁS, SZÉLJÁRÁS

A megfelelő tájolásra az energiatakarékosságon túl a mentális komfortérzet miatt is figyelniünk kell. Általános szakmai konvenció, hogy a hálószobák keleti (É-K, D-K), a konyha és a kamra északi (É-Ny, É-K), a nappali déli (D-K, D-Ny) tájolása a kedvező, ezek maradéktalan érvényesítése ugyanakkor nem mindig lehetséges. Fontos, hogy a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség lehetőleg benapozott legyen, a napsugárzás ugyanakkor hátrányos lehet nyáridőben, mert a helyiségeket túlságosan felmelegíti. Ez ellen a legegyszerűbben átmeneti terekkel és árnyékolással lehet védekezni. Az évszakonként változó napmagassághoz igazodva egy jól elhelyezett tornác télen és tavasszal, amikor nagy szükség van az energiafelvételre, nem akadályozza a benapozást, a nyári időszakban azonban védelmet nyújt a túlzott felmelegedés ellen.



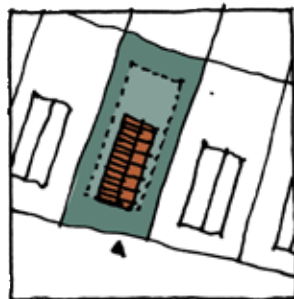
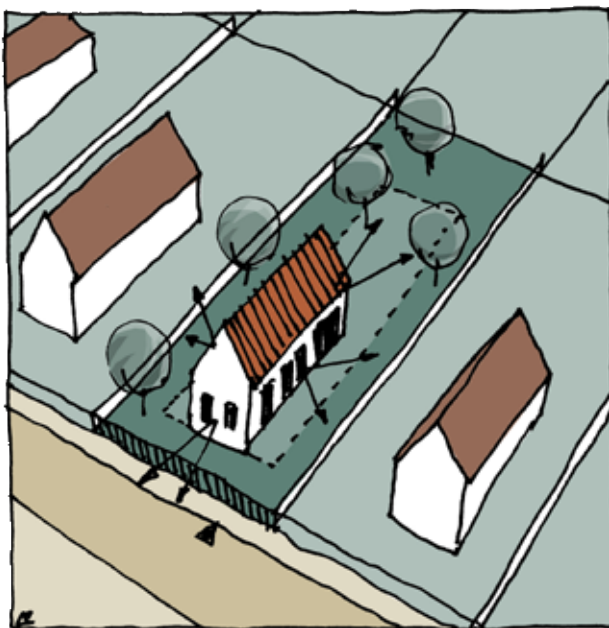
Természetes, szép és olcsó árnyékoló „szerkezet” egy megfelelően elhelyezett lombhullató fa koronája, amely szintén az előbbi elven működik. A benapozás vizsgálatakor vegyük figyelembe a környezetben lévő árnyékot vető objektumokat, épületszárnyakat is. A hazánkban észak-nyugati uralkodó széliránynak kitett homlokzatokra kevesebb nyílás kerüljön, a teraszt lehetőleg a széltől védett helyzetbe helyezzük.

A HÁZ HELYE

Minden telekre egy meghatározott beépítési szabály vonatkozik, ez lehet oldalhatáros, szabadonálló, ikres, vagy zárt sorú. Ez határozza meg, hogy a telken belül hova helyezhető el az épület.

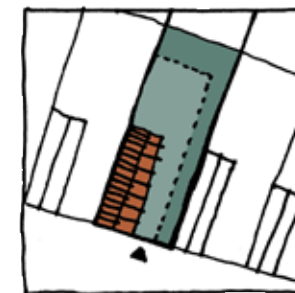
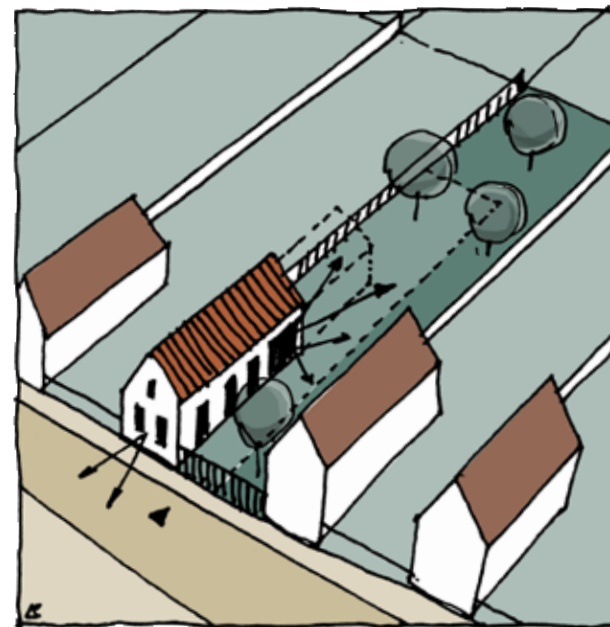
SZABADONÁLLÓ

A szabadonálló beépítés esetén az épületnek minden irányban lehet teljes értékű nyílászárója, ugyanakkor számos szempontot (benapozás, szélvédettség, tájolás, megközelítés, kertkapcsolat, terepre illesztés stb.) figyelembe kell venni a jó elhelyezéshez. Ezek rangsorolása és az egyensúly megteremtése az építész feladata és felelőssége.



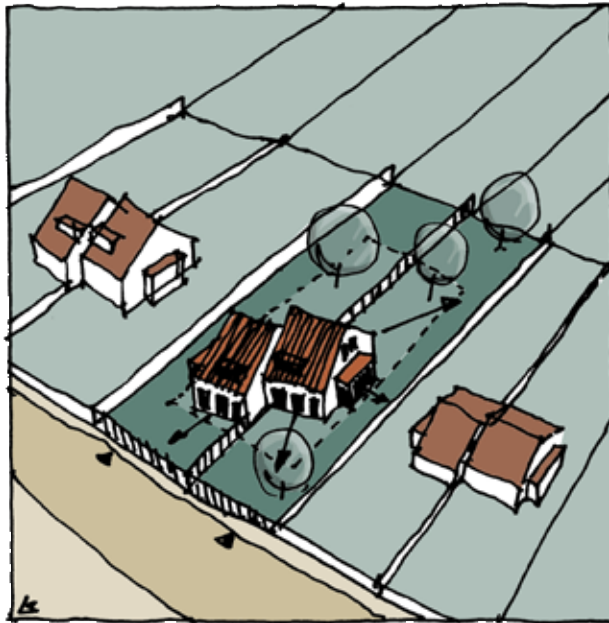
OLDALHATÁR

A hazánkban igen elterjedt oldalhatáron álló beépítés nem a szegénység, hanem a józanság jele: az épület helye és az oldalhatáron álló homlokzati nyílászárók elhelyezése korlátozott, ugyanakkor vitathatatlan előny a kíváncsi tekintetek és az áthallások elől védetebb intim udvar, a keskenyebb imális kihasználása, és a kedvező tájolás. Egy jó arányú oldalhatáros épület egyszerű tetőformájával gazdaságos kialakítást tesz lehetővé, jól tagolható, és rugalmasan bővíthető.



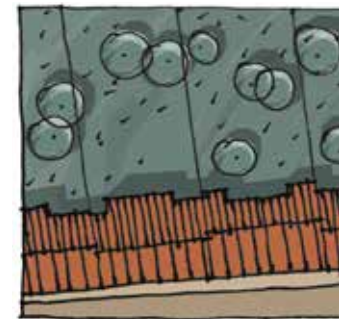
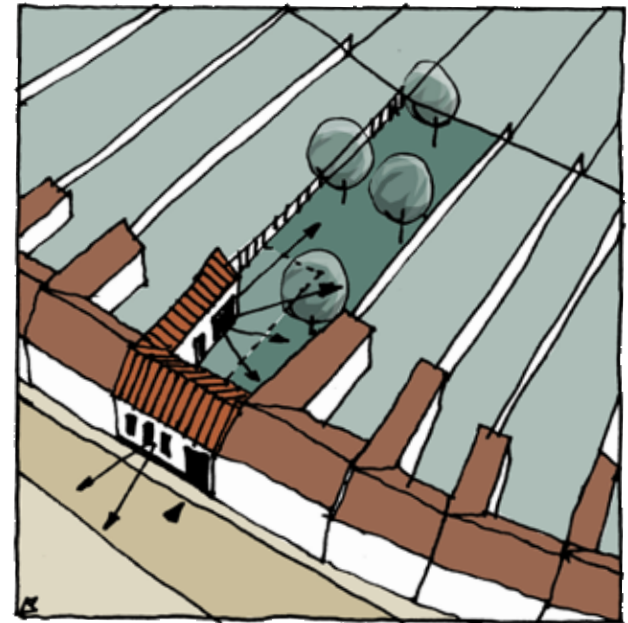
IKRES

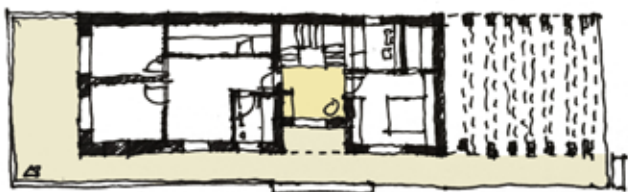
A telektakarékossági okokból kialakult, sok kompromisszumot igénylő ikres beépítéskor a tervezőknek gondosan kell arra ügyelni, hogy a két ház tömege, homlokzata harmonikusan illeszkedjék egymáshoz. Fokozott figyelmet igényel a jó kertkapcsolat, a benapozás és a jó tájolás feltételeinek biztosítása mindkét háznál. A jó szomszédsági viszony és az ingatlan értéke nagyban függ attól, hogy egy átgondolt tervezés eredményeként jól elkülönül-e egymástól a két ház élettere.



ZÁRTSORÚ

A zárt sorú (teljes, vagy hézagos) beépítés leginkább régebbi, városi szövetben fordul elő, ahol kötött az épület helye, hiszen a kialakult állapotra tekintettel kell lenni: adottak a szomszédos épületek, melyekhez igazodnunk - tűzfalaikhoz csatlakoznunk - kell. A meglévő szövetbe illeszkedő homlokzat mellett nagy gondosságot igényel a kapuáthajtó, az udvar kialakítása, a kertkapcsolat és a megfelelő benapozás kérdésének megoldása.





A keskeny alaprajzra keskenyebb, az emberi arányokhoz jobban igazodó oromfal illeszthető, mely környezetében nem tűnik túlsúlyosnak. A helyiségek naposabbak, a tornácról fényes közlekedő nyitható.



A széles, terjengős alaprajz széles „arcú”, magas, „túlsúlyosnak” tűnő házat eredményez. Aránytalanul nagy tető illeszthető rá, a sötét középfolyosó nem szerencsés.

JÓ ALAPRAJZ - JÓ ARÁNYOK – JÓ TÖMEG

Egy jó alaprajzzal jelentős költségeket takaríthatunk meg! A rossz alaprajz harmóniát nélkülöző homlokzati arányokat és rossz tömegarányt (terjengős vagy túlbonyolított, túlzó tömeget, aránytalan léptékű, „túlsúlyos”, dobozszerű házat) eredményez! Ne feledjük: otthonunk alaprajza visszahat családi életünk minőségére, ezért fokozott gondossággal alakítsuk ki a családi élet színteréül szolgáló központi teret, annak kapcsolatait.

A JÓ ALAPRAJZ ISMÉRVEI:

- ▶ logikus és indokolt térkapcsolatok és méretek, igazodva a funkcióhoz (a család életviteléhez)
- ▶ tájékozódást segítő, átlátható térszervezés
- ▶ minimalizált közlekedők
- ▶ közvetlen kertkapcsolat
- ▶ átszellőztethető, világos helyiségek
- ▶ elegancia, optimális méretű szervízterek (a szűkös előterek és a terjengős lakóterek összeházasítása diszharmóniát szül)
- ▶ kert esetén épületen belüli tárolók (utólag elhelyezett melléképületek helyett)
- ▶ rugalmas bútorozhatóság



FENNTARTHATÓSÁG, ENERGIATUDATOSSÁG

Az energiatudatosság szemlélete az egész tervezésen végig kell, hogy vonuljon! Gazdaságsan megépíthető és fenntartható konstrukciót érdemes létrehozni, mely környezettel harmonikus viszonyra törekszik, teljes életciklusa során.

- ▶ Mindenekelőtt javasolt az igények mértéktartó meghatározása az építési program összeállításakor. Csak akkor építsünk, amekkorára szükségünk van, hiszen egy jó tervezésű ház bővíthető, átalakítható, azaz rugalmasan képes alkalmazkodni a jövőbeli igényekhez.

ÉRTÉK- ÁLLÓSÁG

Az építéssel manapság együtt járó anyagi és formai pazarlással szemben a valódi szükségletek felismerésén alapuló, korszerű, a táj karakterét tisztelő, jellegzetességeit tükröző ház a múltó divathullámokat is túlélő ÉRTÉK mind az építetető, mind pedig a közösség számára. Ismerjük meg környezetünket, az adott település építési hagyományait, melyek évszázadok tapasztalatának eredményei. Meríteni ebből a tudásból olyan könnyebbség, mellyel érdemes élnünk!

Egy értékálló ház titka a jó telepítésben, a méretek és az arányok harmóniájában, az ésszerű alaprajzi szerkesztésben valamint az átgondolt anyagválasztásban rejlik.

- ▶ Átgondolt alaprajzi rendszerrel (megfelelő tájolás, jó térszervezés, átmeneti terek, napcsapdák, tornác, árnyékolás) költséges gépészeti rendszerek nélkül is sokat tehetünk környezetünkért, szemben egy túlzó igényszinthez párosuló mértéktelen fogyasztással.
- ▶ Az épületszerkezetek optimális megválasztásában (réteges falszerkezetek, hőszigetelés) segítséget nyújt az építész. Az építési anyagok átgondolt használata csökkenti a káros emissziót és gondot fordít az újrahasznosíthatóság kérdéseire is.
- ▶ A fenti alapvetéseket támogathatják speciális épületgépészeti rendszerek (szűrkevíz felhasználás, szolár rendszerek, alternatív energiaforrások stb.) is, melyek optimalizálása gépész tervező feladata.
- ▶ Az energiatakarékosságot a mindennapi okos használattal (a nulla energiaigényű, hőszigetelt épületek esetén nyáron a nyílászárók árnyékolásával, nappali zárva és éjszakai nyitva tartásával; télen a gyors, minél nagyobb felületen történő többszöri szellőztetéssel stb.) is támogassuk, hisz e nélkül mit sem érnek az előbbieken felsoroltak!

A sajátos közműpótló műtárgyakról (napelem, kültéri egységek stb.) a 178. oldalon található útmutatást.



ANYAG VÁLASZTÁS

Részesítsük előnyben a helyi, természetes, szépen öregedő anyagokat, melyeket bátran használjunk fel innovatív módon. Az egyszerűség nemessé tesz: kerüljük a túl sokféle anyag használatát, melyek gyengítik egymás hatását. Mérlegeljük az tartós, felújítható, idővel patinásodó anyagok használatát az idővel értéküket és szépségüket veszítő, nem javítható, műantikolt, múló divatokat képviselőkkel szem-

ben! Ne feledjük: egy tagolt vakolatfelület nem kevésbé elegáns, mint egy jóval drágább kő vagy téglafelület. Ez utóbbiak csempe- vagy tapétaszerűen ragasztott utánczata azonban kerülendő.

[Az építőanyagok bősége zavarba ejtő. Ne feledjük: az egyszerűség nem igénytelenség! A viszonylag kevés fajta, jól megválasztott anyag nemességet és méltóságot kölcsönöz épületeinknek.]

SZÍNEK

A szín kiválasztásánál vegyük figyelembe a környezethez és az épület többi eleméhez való harmonikus illeszkedést. Általánosságban elmondható, hogy az élénk, rikító színeket érdemes kerülni, helyette a lágyabb pasztell árnyalatok, földszínek előnyösebbek. Míg egy zsalugáter, vagy egy fa nyílászáró gondosan kiválasztott vidám színe öltözteti visszafogottan színezett a házat, addig egy kedvenc ruhadarabunk színében pompázó homlokzat vagy tetőfedés harsánynak, környezetében disszonánsnak hat. Eltérő szempontokat kell figyelembe venni például egy műemlék épület, egy jellegzetes városi szövet, vagy egy kertvárosi beépítés esetén. A színválasztás az építészeti terv része, a színekre vonatkozó ajánlásokról az egyes területekre vonatkozó fejezetekben tájékozódhatunk.



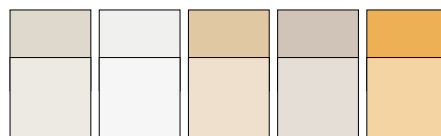
Nyílászárókra javasolt lágy színek



Ez a válogatás az árnyalatok jellegét hivatott illusztrálni, a sor tetszőlegesen bővíthető



Homlokzatra javasolt pasztell föld színek



Nyílászárókra nem javasolt rikító színek



Homlokzatra nem javasolt rikító színek



Készült Budapest Főváros II.kerület Önkormányzata megbízásából,
a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényhez kapcsolódóan
Polgármester: Dr. Láng Zsolt

Főépítész: Gacsályi Zsolt

<http://www.masodikkerulet.hu>

Szerzők: Dénes Eszter, Dénes György, Kedves Zsófia

Szerkesztő: Dénes Eszter

Rajzok és ábrák: Lukács Péter

Fotó: Dénes György, Kedves Zsófia

Drón fotó: Dénes György

Grafikai tervezés: Ruszina Katalin

Köszönetet mondunk a Pilisi Parkerdő Zrt.-nek, a Fortepan fotóarchívumnak, valamint a Jó példák c. fejezethez nyújtott képanyagért Álmosdi Árpád és Csendes Mónika, Bán Karolin, Bártfai-Szabó Gábor, Borbás Péter, Braxatoris Andrea (Reischl Gábor), Dénes György, Ferencz István, Jánosi János, Kovács Ágnes, Kuli László, Lukács Péter, Turi Attila, Salamin Ferenc, Varga Csaba építészeknek, a Pagony Kert- és Tájépítész Irodának, a Hill and Garden valamint a Kertikon irodáknak.



dns-műterem

A kiadványra a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. védelme alatt áll.

Budapest II.kerület, 2017.
Budapest II.kerület Önkormányzata

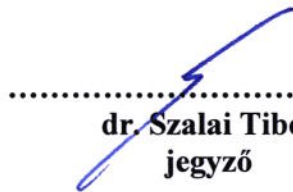


BUDAPEST II. KERÜLET, 2017.

A településképi arculati kézikönyv a kihirdetése napján lép hatályba.


.....
Dr. Láng Zsolt
polgármester




.....
dr. Szalai Tibor
jegyző

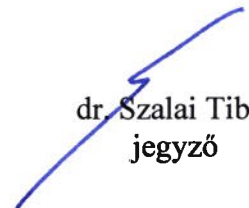



ZÁRADÉK

A településképi arculati kézikönyvről szóló normatív határozatot a Képviselő-testület a 2017. december 19-i ülésén fogadta el, hatályba lépésének napja 2017. december 20.

Kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján az SZMSZ 37. § (9) bekezdésében foglaltaknak megfelelően megtörtént.

Budapest, 2017. december 20.


.....
dr. Szalai Tibor
jegyző



Uzgor

A településképi arculati kézikönyv a kihirdetése napján lép hatályba.


.....
Dr. Láng Zsolt
polgármester




.....
dr. Szalai Tibor
jegyző

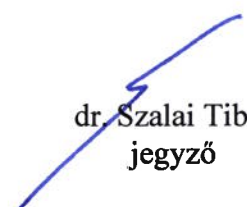


ZÁRADÉK

A településképi arculati kézikönyvről szóló normatív határozatot a Képviselő-testület a 2017. december 19-i ülésén fogadta el, hatályba lépésének napja 2017. december 20.

Kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján az SZMSZ 37. § (9) bekezdésében foglaltaknak megfelelően megtörtént.

Budapest, 2017. december 20.


.....
dr. Szalai Tibor
jegyző

