

DIPLOMADOLGOZAT

Sztabina Vivien

2024.



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Budai Campus

Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet

Településmérnök mesterképzési szak

Esztergom újjászülető városrésze a Kis- Duna partján

A városépítészet közösségformáló szerepe és lehetőségei

Belső konzulens: G. Korompay Judit dla
ny. egy. docens

**Belső konzulens
intézete/tanszéke:** MATE TTDI

Külső konzulens: Név
beosztás

Készítette: Sztabina Vivien

Budapest

2024

NYILATKOZAT

Sztabina Vivien, (MWD1TP) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

A záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót a záróvizsgán történő védésre javaslom/ nem javaslom.

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem

Kelt: 2024. november 5.



G. Korompay Judit dla
belső konzulens

NYILATKOZAT

a diplomadolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Sztabina Vivien
A Hallgató Neptun kódja: MWD1TP
A dolgozat címe: Esztergom újjászülető városrésze a Kis- Duna partján
A megjelenés éve: 2024
A konzulens intézetének neve: Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet
A konzulens tanszékének a neve: Településépítészeti és Települési Zöldinfrastruktúra Tanszék

Kijelentem, hogy az általam benyújtott diplomadolgozat egyéni, eredeti jellegű, saját szellemi alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen megjelöltem, és az irodalomjegyzékben szerepeltettem.

Ha a fenti nyilatkozattal valótlan állítottam, tudomásul veszem, hogy a záróvizsga-bizottság a záróvizsgából kizár és a záróvizsgát csak új dolgozat készítése után tehetek.

A leadott dolgozat, mely PDF dokumentum, szerkesztését nem, megtekintését és nyomtatását engedélyezem.

Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkori szellemitulajdon-kezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem MATER Hallgatói Dolgozatok repozitóriumba. Tudomásul veszem, hogy a megvédett és

- nem titkosított dolgozat a védést követően
- titkosításra engedélyezett dolgozat a benyújtásától számított 5 év eltelte után nyilvánosan elérhető és kereshető lesz az Egyetem MATER Hallgatói Dolgozatok repozitóriumban.

Kelt: Kesztlőc , 2024.11.11.


Hallgató aláírása

Tartalom

1.	Bevezetés	7
	Témaválasztás, terület lehatárolása, célkitűzés	7
2.	Település bemutatása, történeti áttekintés	8
3.	Tervi előzmények	11
	Településfejlesztési Konceptió	11
	Integrált Településfejlesztési Stratégia.....	11
	Településszerkezeti Terv	13
	Helyi Építési Szabályzat – Szabályozási Terv	14
4.	Vizsgálatok.....	15
	Településszerkezeti kapcsolatok	15
	Közlekedés.....	16
	Hidak	16
	Gyalogos közlekedés	17
	Közösségi közlekedés	18
	Vízi közlekedés.....	18
	Táji és zöldfelületi adottságok.....	19
	Zöldfelületi rendszer	20
	Városépítészeti vizsgálat	22
	Területhasználat.....	22
	Épített környezet	22
	Művi értékek	22
	Állag- és funkcióvizsgálat	23
	Karaktervizsgálat	24
	Telekvizsgálat	25
5.	Helyzetértékelés.....	25
	Értéktérkép	25
	Problématérkép	26
	SWOT analízis.....	27
6.	Fejlesztési koncepciók	29
	Célrendszer	29
	Hévízi új városközpont revitalizációja – Mai állapot	29
	Javasolt koncepcióvázlat	31
	Kis- Duna menti térség	33
	Gyalogos tömbátjáró.....	33
	Pór Antal tér.....	33

Esztergom Tabáni városrész - koncepció.....	35
7. Környezetalakítási terv	39
Bontási javaslat	39
Térszerkezet	40
Közlekedési rendszer	41
Zöldfelületi rendszer.....	42
Funkciók.....	42
Alközpont.....	42
Művésznegyed – Labor Művésznegyed	43
Major telep	43
Előképek.....	44
Örökség, identitás	45
Közösség	45
8. Településszerkezeti terv módosítása	47
9. Szabályozás	48
10. Összegzés	51
Irodalomjegyzék	52
Ábrajegyzék	53
Mellékletek	54

1. Bevezetés

Témaválasztás, terület lehatárolása, célkitűzés

Gimnazista éveim mindennapjait töltöttem Esztergomban, akkor még nem is sejtve, mennyi kincset rejt magában ez a város. Egyetemistaként egyre inkább visszahúzott a szívem vidékre, ezért számos feladat vizsgálati helyszínéként választottam szülőfalumat Keszthelyt, vagy szeretett városomat, Esztergomot. Diplomahelyszínem kiválasztása is hasonló elvek szerint történt, ezért maradtam a gyökereknél és Esztergom egy kis szegletét határoltam le, mint diplomatervezési terület. A lehatárolás során ügyeltem arra, hogy sok szempontból vizsgálható legyen, akadjon benne értéket őrző és problémás terület is, mely kihívást jelenthet a tervezés során.

A diplomaterv pontosabb lehatárolása a Kis- Duna mentére esik, ahol három fókuszpont került kijelölésre. A három fókuszpont, három különböző terület sajátos problémái és értékei kerülnek terítékre. Különleges bennük az, hogy ezen a lineáris vonalon mindegyik terület más településszerkezeti problémát vet fel, mégis egy síkon mozognak. Területemet az alábbiak szerint lehet kategorizálni:

1. településközpont
revitalizációja
2. Kis- Duna sétány és
közösségi terek rehabilitációja
3. korábbi Labor
Műszeripari Művek területének
revitalizációja



1. ábra Területi beavatkozás helyszínei

Tervezésem során a három területre külön koncepcióterv készül, ami a jelenlegi adottságaikat figyelembe véve erősít rá kedvező tulajdonságaikra és további javaslatokkal teszi élhetőbbé és szerethetőbbé a területek. Végül pedig a „Labor” területének részletesebb újragondolása kap nagyobb hangsúlyt, mely konkrét elképzeléseket állít fel a korábbi ipari terület új, élhető alközponti kialakítására. Mindemellett célom, hogy egy olyan közösségi teret is létrehozzak mely értéket képvisel és szint visz az egész város életébe.

2. Település bemutatása, történeti áttekintés

Esztergom, Magyarország egyik legősibb városa, gazdag történelmi, vallási és kulturális örökséggel rendelkezik. Földrajzi elhelyezkedése révén mindig is meghatározó szerepet játszott a Kárpát-medencében. A város a Dunakanyar nyugati bejáratánál található, a Garam torkolatával szemben, egy sziklás magaslaton, amely kiváló stratégiai helyet biztosított a környékbeli vízi és szárazföldi útvonalak ellenőrzésére. Az itt elhelyezkedő település központi szerepét már korán biztosította földrajzi adottsága, amely kedvezett a gazdálkodásnak, a kereskedelemnek és az építkezéshez szükséges anyagok beszerzésének is. Ennek köszönhetően Esztergom már a korai időkben, az európai kereskedelmi hálózat részeként, fontos gazdasági központtá vált. (Bószéné et. al., 2011.)

A város története egészen a Kr. e. 1. századig nyúlik vissza, amikor a kelták már településközpontot hoztak létre a Várhegyen. A honfoglalást követően Esztergom gyorsan kiemelkedett a magyarság egyik legfontosabb fejedelmi központjává, ahol a helyi vezetők és a törzsek gyakran megfordultak. A város igazi virágzása a 11. században kezdődött, amikor I. Szent István király megalapította az érsekséget, és itt koronázták meg, így Esztergom a magyar kereszténység bölcsőjévé vált. (Bószéné et. al., 2011.)

Ebben az időszakban alakult ki Esztergom Királyi városrésze is, amely a mai belváros elődjének tekinthető. Géza fejedelem alapította 972 körül, a fontos észak-déli kereskedelmi utak találkozásánál. Ezt a területet a király birtokolta, míg az északra fekvő Víziváros az érsek tulajdona volt. A várost falak övezték, és külvárosok, mint Kovácsi, Örmény, Szentistván és mások helyezkedtek el a falakon kívül. A városban működött az ország első pénzverdéje, és itt tartották a városi piacot is. (Meggyes, 2006.)

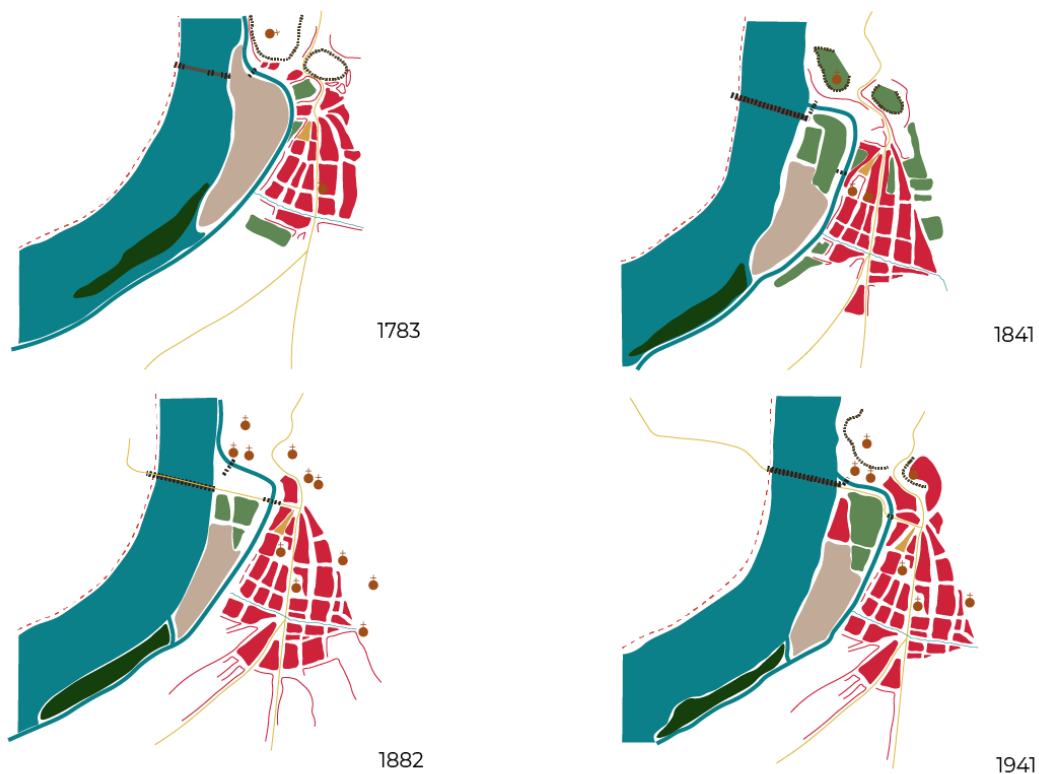
Esztergom történelmét több pusztítás és újjáépítés formálta. A tatárjárás 1241–1242-ben jelentős pusztítást okozott Esztergomban, amikor a város és külvárosai elpusztultak. Az újjáépítést követően Esztergom jelentősége, bár megmaradt, a főváros szerepe ekkor már Budára helyeződött át. Az újabb viharos korszakok, mint a török hódoltság ideje, újabb megpróbáltatásokat hoztak: a város középkori épületeinek többsége elpusztult. A törökök kiűzése után, a 18. században kezdődött el a város újjáépítése, és négy önálló település, köztük a mai belvárost körülvevő városrészek, fokozatosan egyesültek. Az 1708-ban visszanyert szabad királyi város rang és gazdasági jogok, valamint a város fejlődésének támogatása meghozta a kívánt eredményeket. (Meggyes, 2006.)

A reformkor során az érsekség visszakerült Esztergomba, köszönhetően Rudnay Sándor érseknek, aki újjáélesztette a vallási és kulturális központ szerepét. Ekkoriban kezdődött el a város monumentális építkezési programja, amelynek keretében megépült a Bazilika, a Szent Anna templom, a Bibliotéka és a Fürdő Szálloda. Az évtizedek folyamán a város gazdasági helyzete fokozatosan javult, és a vasútvonalak, valamint a Mária Valéria híd révén tovább növekedett Esztergom kereskedelmi jelentősége. A vasútvonal kiépítése 1895-re elkészült, és a város fontos közlekedési csomóponttá vált, míg a Mária Valéria híd, amely Esztergomot összekapcsolta a szomszédos Párkánnyal, szimbolizálta a két ország közötti szoros kapcsolatokat. (Meggyes, 2006.)

Esztergom Királyi városrésze, amely a város történelmi magját képezi, a város belső területére összpontosul, és a középkori város szerkezeti elemeit őrzi. A királyi városrész főként a Várhegy környékére koncentrálódik, ahol a város legfontosabb építészeti és vallási központjai találhatók, mint a Bazilika, a Vár és a Királyi Palota romjai. Az alábbiakban részletezem a Királyi városrész körbehátárolását, figyelembe véve a történelmi és földrajzi határokat. Északi határa a Víziváros felé nyúlik, amely az érsek tulajdonában állt, és amely a Dunához közel feküdt. A Királyi városrész nyugati határa a sziklás Várhegy területe, amely a legfontosabb erődítményt és védelmi pontot adta Esztergomnak. A Vár területe kiemelkedett a város történelmi és vallási életében, hiszen itt található a Bazilika, amely Magyarország egyik legnagyobb temploma. A városrésztől délre, a régi Kovácsi, Örmény és Szentistván külvárosok helyezkedtek el, amelyek egykor a város falain kívül, de mégis közel voltak a központi területekhez. Ma ezek az egyesült városrészek a belváros szerves részeivé váltak, de egykor önálló települések voltak. A keleti oldal határát a Kossuth Lajos utca és a Széchenyi tér jelentette, amelyek a város központi közlekedési és kereskedelmi útvonalai voltak. Ezen a területen zajlottak a legfontosabb városi események és piacok is, mivel itt volt a város pénzverdéje, és itt tartották a városi piacokat. (Meggyes, 2006.)

A Királyi városrész tehát a Várhegy, a Víziváros és a közvetlen környező települések területét ölelte fel, amely az évszázadok során a város politikai, vallási és gazdasági központjaként szolgált. Ezen belső terület körül a város falai helyezkedtek el, amelyek a külvárosoktól választották el a központot. Korábbi történelmi térképek vizsgálatából készült ábrák alapján jól látható hogyan fejlődött a város az évszázadok alatt. Az épített környezet

aránya megnövekedett, a földek művelésére nagyobb hangsúlyt fektettek, illetve a Prímás sziget és a Királyi városrészt összeköttesül szolgáló híd is megépült.



2. ábra Katonai térképek vizsgálata

A 20. század során, különösen az 1960-as években, Esztergom belvárosának északi részét lebontották, és modern épületekkel váltották fel a régi házakat. Azóta a város folyamatos átalakuláson ment keresztül, de a városképet továbbra is meghatározzák a történelmi és műemléki épületek, amelyek turisták millióit vonzzák évről évre. (Bőszéné et. all., 2011.)

3. Tervi előzmények

Településfejlesztési Konceptió

A város Településfejlesztési Konceptiója a 2015-2023-as időszakra határozza meg Esztergom fejlődési irányait, miszerint a település jövőképe:

„Esztergom történeti fővárossá kíván válni”

Esztergom a jövőkép elérése érdekében az alábbi stratégiai célok teljesítését kívánja elérni:

- gazdasági helyzet megőrzése
- hagyományait őrző, megújulni képes társadalom ideájának megteremtése
- épített környezet magas szintű elvárásainak való megteremtése
- természeti környezet szerepének felismerése

Minden stratégiai cél, további négy részcélt tartalmaz, illetve horizontális célmeghatározásként jelenik meg:

- értékőrzés
- közösségépítés
- távlatos gondolkodás

A fejlesztési célok nem minden esetben húzhatóak rá az egész településre, hiszen különböző viszonyok és adottságok jellemzik egyes részeket. Ezért a település 13 településrészre lett bontva, miszerint a tervezési területem egészét a Királyi városrészhez sorolják.

A Célfá- ábrán feltüntetett stratégiai célok mindegyike érvényes a Királyi városrészre, amit egy nagy összefüggő táblázatból lehet kiolvasni. Kivétel ez alól az árvízvédelemre vonatkozó célmeghatározások, melyek csak akkor relevánsak, ha a déli és a Vízivárosi részben valóban elhárul az árvízi veszélyforrás.

Integrált Településfejlesztési Stratégia

A város Integrált Településfejlesztési Stratégiája a Településfejlesztési Konceptióban meghatározott célokat konkrétabb városrészekre bontja le. A stratégia 55 tematikus célt határoz meg, melyeket 6 akcióterület szerint bont szét. Az akcióterületek közül, kettő közvetlen érinti a tervezési területet.

Városközpont rehabilitáció

Az akcióterület a Királyi városrész északi harmadát határolja le. A történelmi belváros magja, ahol lakó és intézményi funkciók egyaránt megtalálhatóak. A stratégia az alábbi célokat határozza meg az akcióterületre:

- Elhanyagolt belvárosi utcák rendbe tétele, megújítása
- Leromlott állapotú, funkció nélküli épületek, területek felújítása
- Közösségi, szabadidős színterek kialakítása
- Városközpont funkcióinak megerősítése
- Közművelődés színtereinek kialakítása és minőségi fejlesztése
- Vallási turizmusra épülő turisztikai fejlesztések
- A turizmusra is építő szolgáltatások, látványosságok fejlesztése
- Kulturális, turisztikai és szabadidős programkínálat bővítése
- Barnamezős területek gazdasági célú hasznosítása
- Kis- és középvállalkozások helyzetbe hozása
- Meglévő történelmi, vallási, kulturális műemlékek látogathatóvá tétele
- Korszerű, ügyfélközpontú közigazgatási épületek kialakítása
- Szabadidős közösségi színterek kialakítása
- Barnamezős területek funkcióval való megtöltése
- A városi turizmus alap infrastrukturális feltételeinek megteremtése
- Városi zöldfelületek rendbetétele
- Használaton kívüli, funkcióvesztett épületek funkcióval való megtöltése
- Műemléki épületek turisztikai célú hasznosítása
- Megújuló energiaforrások használata a közintézményekben

A megvalósítani kívánt fejlesztések célja, hogy a lakosság számára is vonzó, élettel teli belvárosi alakuljon ki, ahol a turisták egyaránt szívesen tölti el a szabadidejét.

Esztergom – Duna part védelme és fejlesztése

Az Esztergomi Duna part, a Prímás- szigettől nyugatra található feltöltéstől, egészen Búbánatvölgyig az akcióterület része. A lehatárolt terület sokrétű, egyrészt szabadidős tevékenységeknek ad otthont, másrészt árvízvédelmi szempontból igen fontos szerepet tölt be. Az akcióterületen az alábbi tematikus célok megvalósítását szorgalmazza a stratégia:

- A Duna part vonzóbbá tétele, turisztikai potenciáljának jobb kihasználása
- Leromlott állapotú, funkció nélküli épületek, területek felújítása

- Községi, szabadidős színterek kialakítása
- Aktív időeltöltés és sportélet megerősítése
- Szabadidős rendezvények támogatása
- Közművelődés színtereinek kialakítása és minőségi fejlesztése
- A turizmusra is építő szolgáltatások, látványosságok fejlesztése
- Turisztikai attrakciók fizikai összekötése
- Szabadidő és sport turizmus fejlesztése
- Vízi elérhetőség turisztikai hasznosítása
- Kulturális, turisztikai és szabadidős programkínálat bővítése
- Barnamezős területek gazdasági célú hasznosítása
- Kis- és középvállalkozások helyzetbe hozása
- A város árvízvédelmének megoldása
- Szabadidős közösségi színterek kialakítása
- A városi turizmus alap infrastrukturális feltételeinek megteremtése
- Városi zöldfelületek rendbetétele
- Műemléki épületek turisztikai célú hasznosítása
- Kerékpár úthálózat bővítése
- Vízi közlekedési infrastruktúra fejlesztése
- Megújuló energiaforrások használata a közintézményekben

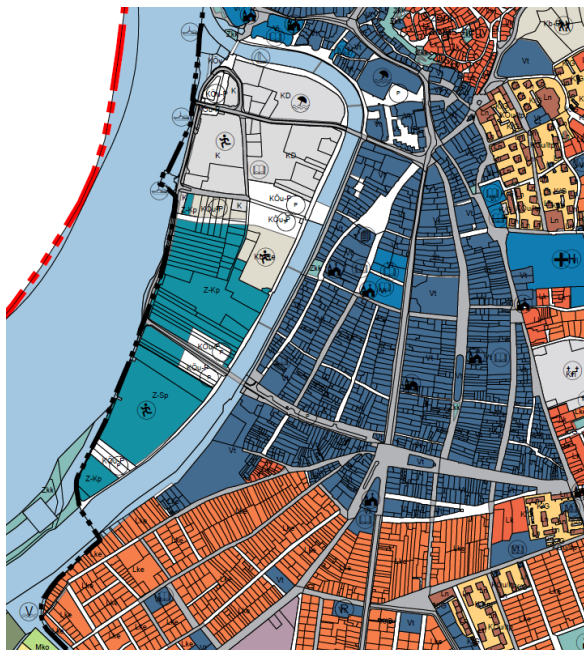
A Duna adta lehetőségek jobb kihasználását célozzák meg a felsorolt elemek, azonban a város árvízvédelmi felkészültsége nem megfelelően megoldott. Ennek feloldása érdekében a munkálatok már megkezdődtek.

Összefoglalva, az ITS nem határoz meg konkrét fejlesztési lehetőségeket a tervezési területre, kizárólag egy lehetséges helyszínnek tünteti fel a volt Labor MIM területét, mint Esztergomi Sportközpont és létesítményeinek elhelyezésére alkalmas terület.

Településszerkezeti Terv

Esztergom Településszerkezeti terve meghatározza a város területfelhasználási módját, a korlátozásokkal és védelemmel érintett területeket és nyomvonalas elemeket, objektumokat. Az egész lehatárolt terület jelentős részén településközponti területet jelöl ki a terv. Beépítésre nem szánt területek közül a Pór Antal teret továbbra is közkertként tünteti fel, azonban további zöldfelületre nem tesz javaslatot. Szembetűnő, hogy hatalmas parkolófelületeknek enged át további értékes területeket, közlekedés terén pedig a Szent Miklós gyalogos hidat

megszélesíti a Szent Miklós utca felé és további gyalogoshidakkal köti össze a Prímás-szigetet a Kis- Duna másik oldalával. A szándék tisztán érthető, hiszen valóban város terekre és kisebb utcákra nyit meg átkelési lehetőséget a szigetről a Királyi városi részre.



3. ábra Településszerkezeti Terv (kivágat)

Helyi Építési Szabályzat – Szabályozási Terv

Esztergom Helyi Építési Szabályzatát Esztergom Város Önkormányzat Képviselő- testülete 20/2019. (XI.26.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

A vizsgált terület építési övezetei nem mutatnak változatosságot. Egyszerűen mindenhol városközponti területet ír elő, azonban olvashatóság szempontjából nehéz megérteni az övezeti besorolás után feltüntetett számsort. A 21/2023. (VI.02.) önkormányzati rendelet 5. melléklete tartalmazza az építési övezeti kódok magyarázatának táblázatait.



4. ábra Szabályozási Terv (kivágat)

Néhány példa a Szabályozási Tervben meghatározott besorolásra:

Építési övezet	Területfelhasználás	Beépítési mód	Legkisebb kialakítható telekterület	Legnagyobb beépíthetőség	Legkisebb Zöldfelület	Legnagyobb épületmagasság
Vt-52827	településközpont terület	zárt sorú	500 m ²	80%	10%	12,5 m
Vt-13825	településközpont terület	szabadonálló – telepszerű	700m ²	80%	10%	9,5 m

4. Vizsgálatok

Településszerkezeti kapcsolatok

Esztergom, Komárom- Esztergom vármegye megyei jogú városa 2022-től. A fővárostól közel 50 km-re fekszik, a Budapesti Agglomeráció részének tekintik. A 28 000 lakossal bíró középváros vonzáskörzete 50 településre terjed ki, illetve fontos határvárosi szerepet is betölt. A Duna túloldalán fekvő Párkánnyal határon átvelő agglomerációs térséget alkotnak. Esztergom jelentősen hozzájárul a térség munkaerőpiaci szerepével a gazdasághoz.

Az országos gyorsforgalmi hálózathoz való csatlakozás közvetlenül még nem megoldott. Esztergom regionális szerepén erősen javítani fog, ha megépül az M1- es autópályával összekötő M100-as autótű.



5. ábra M100-as nyomvonal (forrás: Lázár János, Facebook)

Közlekedés

A tervezési területet egy közlekedési csomópont közvetlenül érinti, mely elsősorban a városközpontot szolgálja ki. A jelzőlámpás kereszteződés a Hévízi városrészen található, melyen a 11-es másodrendű főút halad át, észak-déli irányban. A főút a várostól, a Dunakanyaron át ível, egészen Budapestig, ahol a 10-es országos jelentőségű útba torkollik. A csomópont nyugati oldalát erősítve, a Lőrinc utca ad fontos átkapcsolási lehetőséget, amin keresztül könnyű eljutni, a Mária Valéria hídon át, Párkányig.

Hidak

Esztergom folyóparti fekvése miatt elengedhetetlen, hogy közlekedési célú hidakkal megoldott legyen az átjárhatóság. A Kis- Dunán négy híd köti össze a városrészt a Prímás-szigettel. Kettő gépkocsiforgalom számára is használható híd, a Bottyán és a Szent Erzsébet híd. Illetve kettő gyalogos híd, északon a Kossuth, délebbre a Szent Miklós (Lépcsős) híd. Helyük nem véletlenül alakult így, hiszen korábbi térképekből láthatjuk, hogy a történeti városfal kapui, vagy rondellái mentén lettek elhelyezve. A Településszerkezeti Terv, további

gyalogoshidakra ad javaslatot, mely azért kifogásolható, mert nem lehet alátámasztani valódi szükségességüket. A Prímás- szigeten a hídfőtérsek fogadótere nem megoldott, emellett történeti múlttal sem lehet jelentőségüket megmagyarázni.

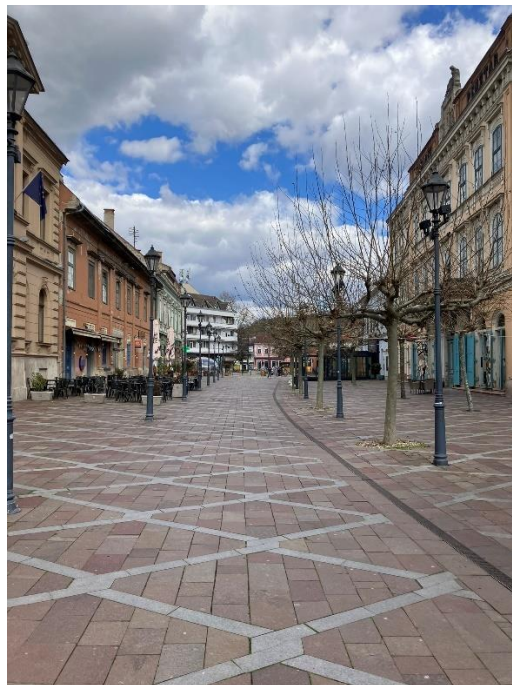
A történelem során többször elpusztított, majd újjáépített Mária Valéria hidat 2001-ben adták át a két városnak és országnak is egyben. Fontos közúti kapcsolatot biztosít a két település között, hiszen szorosan együttműködik a két város egymással, melynek elengedhetetlen része a könnyű átjárhatóság.

Gyalogos közlekedés

Esztergom legfontosabb gyalogos tengelye a Kis- Duna sétány, mely a Vízivárostól, egészen Tabán városrészig húzódik. Városi jelentőségű, védett platánfasor kíséri végig a járókelőket, mely kedvező hangulatot kelt a sétányon haladva. A Kossuth hídtól egészen a Bottyán hídig nincs kiemelve a gyalogos forgalomnak kijelölt hely, ezért kizárólag engedélyhez kötött gépjárműforgalom veheti igénybe az utat, így egy teljesen más, korzós térélményt nyújt. Második szakasz, a gáton húzódik, mellette gépkocsiforgalom halad, hiszen itt lakóházak adják a térfalat.



6. ábra Kis- Duna sétány (saját kép, 2024)



7. ábra Széchenyi- tér (saját kép, 2024)

A gyalogos közlekedés mindenképp elsőbbséget élvez. Esztergom esetében a járdák szépen kiépítettek, karbantartottak. Gyalogos átkelőhelyekkel megfelelően ellátott. Kizárólag gyalogos terei, a Széchenyi tér, mely a város főtere, a Pöttyös tér, mely a vele szemben lévő Hévízi városrészben bújik meg.

Közösségi közlekedés

Esztergom esetében az autóbuszos közösségi közlekedés a domináns. Helyi és helyközi járatokkal megfelelően ellátott, hiszen központi szerepet tölt be a környéken lévő kisebb városok és községek számára. 2020 nyarán elkészült az új buszpályaudvar, mely a vasútállomás mellett kapott helyet. Ezzel kialakult egy közösségi közlekedési intermodális csomópont, ami által a kötöttpályás közlekedés elérhetőbbé vált azok számára is, akik nem használnak gépjárműveket. Ez azonban megkövetelte, hogy a helyközi járatok útvonala és menetrendje is megváltozzon. A helyi járatok útvonalát minimálisan érintve, a Bánomi lakótelepig közlekedik a legtöbb helyközi járat is, ami az oktatásban résztvevő szereplők helyzetét könnyíti meg elsősorban, hiszen a legtávolabbi eső, Dobó Katalin Gimnázium is elérhetővé válik, nem csak helyi járatokkal.

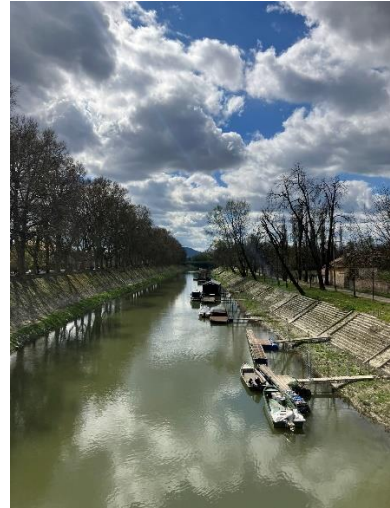
A vasúti közlekedés Esztergom és Budapest, Nyugati pályaudvara között nyújt közvetlen kapcsolatot. Gyorsított és zónázó személyvonat közlekedik mindkét irányban, 30 percenként.

Vízi közlekedés

A Duna több országot összekötő, fontos vízi közlekedési kapcsolatot biztosít. Esztergom abban a szerencsés helyzetben van, hogy Nagy- és Kis- Duna part is szegélyezi határát. Míg az utóbbin, kisebb csónakok lavíroznak és majális felvonulásokat tartanak, minden május 1-én, addig a nagy folyamom séta- és kirándulóhajók fordulnak meg, illetve kompközlekedés biztosított Esztergom és Párkány között. A Duna, éppen ezért nem csak látványában igen értékes természeti csoda, hanem közlekedési szempontból is fontos szerepet játszik.



8. ábra Majális felvonulás a Kis- Dunán (forrás: <https://www.szeretgom.hu/content/79333-zsufolasig-megtelt-a-kis-duna-felvonulokkal-ilyen-volt-a-lampionos-iden>)



9. ábra Kis- Duna csónakkikötői (saját kép, 2024)

Az átfogó közlekedésvizsgálati ábra az 1. és a 2. mellékletben olvasható.

Táji és zöldfelületi adottságok

A természeti adottságok és a város morfológiája nagyban meghatározza Esztergom településképi adottságait. Északnyugati irányból a Duna, keletről pedig a Visegrádi- és a Pilis hegység szegélyezi. E két természetes tényező közé szorult város, nagyon karakteres téri világot alkot. A táji sokszínűség, Esztergom természeti tájbeosztás helyzetén is visszaköszön.

Ennek köszönhetően több táj- és természetvédelmi terület is érinti a várost. A tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe a település közel háromnegyede esik, melybe elsősorban a beépítetlen hegyvidék és a Duna- parti területrészek esnek.

Natura 2000 hálózat célja, hogy Európán belül található kötelezően megőrizendő természetes lelőhely típusok, állat- és növényfajok védelmet kapjanak. Két típusa, a Különleges Madárvédelmi Területek és a Különleges Természetmegőrzési Területek is érintik a várost. Esztergom területét az alábbi Natura 2000 területek érintik: Börzsöny és Visegrádi- hegység különleges madárvédelmi terület, Duna és ártere jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, Pilis és Visegrádi- hegység jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

Duna- Ipoly Nemzeti Park, a város területének 43%-át teszi ki, ami a Park területének 7%-a. Ebbe tartozik bele a Szamár- hegy – Vaskapu – Kis-Strázsa-hegy vonalától, keletre eső területek, Pilisszentlélek teljes belterületével együtt.

Esztergom területén 66 darab ex- lege védett forrás található, ebből 5 darab a belterületen, melybe beletartozik a Mala- forrás is. 125 darab ex- lege védett barlang, továbbá, a városközponti belterületről délre fekvő vizenyős terület is ex- lege védett láp.

Az országos ökológiai hálózat magterületébe a település keleti harmada, a várostól délre fekvő vizenyős területek, valamint a Dunai- szigetek tartoznak. Az Ökológiai folyosó besorolásba tartozik a Duna teljes területe, illetve a Kincse- hely és a Sas- hegy egy része is.

Zöldfelületi rendszer

Esztergom belterületére nem jellemző a magas zöldfelületi arány. A hegység és vízfolyás közé ékelődött városi szövet, aligha mutat egységes zöldhálózati rendszerre utaló képet. Jellemzően privátkertek zöld foltjai rajzolódnak ki a térképen.(kép) Ennek kompenzálásaként a Prímás-szigeten található, nagy összefüggő szabadidős célú terület, egy városi értékű, önálló karakterbe sorolandó zöldterület. A sportpályák állapota erősen kontrasztos képet mutat. Míg a sziget déli részén, a Franka pálya gondozott, addig a hídfőtérségben helyet kapott MIM Vasas pálya teljesen elhagyatottá vált. Elhelyezéséből adódóan pedig, zavaró látványt nyújt a gyalogos hídról érkezve. Egyedülálló természeti érték az erdős- ligetes ártér, hódok élőhelye, mely a Tabáni városrészi partot teszi igazán különlegessé.



10. ábra MIM Vasas pálya bejárata (saját kép, 2024)



11. ábra Tabáni városrész, ligetes ártér (saját kép, 2024)

Városon belüli kisebb közparkok a szigetcsúcson és azzal szembeni parton kaptak helyet, kilátásuk a Nagy- Duna partra nyílik. Említésre méltó a Szent István fürdő körüli

jelentősen összefüggő zöldfelület, ami nem közfunkciót lát el, de annyira kevés zöldfelülettel rendelkezik a belváros, hogy értéként sorolandó. További közterek a játszótéri funkciót betöltő terek, a városközpontban, illetve a Pór Antal téren.

A városnak legnagyobb értékeit a vonalas elemekként feltűnő fasorok adják, melyek a közlekedési útvonalok mentén számottevően nagy arányban vannak jelen. A Kis- Duna sétány mentén végig húzódó, városi értékű, több, mint 100 éves védett juharlevelű platánfasor (*Platanus x hispanica*), az egyik legszebb téralkotó elem a városban. Lombkoronája függönyszerűen hajlik rá a sétányra, a háttérben lévő, zárt sorú beépítést ezzel teljesen hátrébe szorítva határozza meg a térfalat. (kép) A Prímás- szigeti oldalt védett gesztenyefasor (*Aesculus hippocastanum*) szegélyezi végig a Kis- Duna partját. A Széchenyi tér, ami a város főtere, nagyobb arányban burkolt felületű, földszinten aktív tér. Kettős hársfasora (*Tilia platyphyllos*) azonban kicsit megtöri a zord, burkolt teret. Ahol tölcserformája szélesedik, a Városháza épületének árkádos loggiája adja a térfalat, ami előtt két oldalon gazdag növénykiültetés díszíti a teret. További értékes fasorokat, az Árok utca mentén jelöltem meg. Vérszilva (*Prunus cerasifera*) tökéletes utca menti sorfának, mely őszi hónapokban vérpirosra színezi lobjait.



12. ábra Platánfasor (saját kép, 2024)



13. ábra Kis- Duna mentén (Fortepan, Vörös István, Kis- Duna, 1975)

A vizsgálat során kiderül, hogy a táji és természeti értékek mellett, a város belterülete nem bővelkedik a közhasználatú zöldterületekben. A Kis- Duna fontosságát mindkét oldalt fasorral erősítik meg, hiszen ritka érték egy ilyen adottság városi szövetekben. (3.melléklet)

Városépítészeti vizsgálat

Területhasználat

Területhasználat szempontjából nem mutat nagy változatosságot a település. Jellemzően lakóterületi használat van kijelölve a település nagy részére, illetve településközponti terület, a lehatárolt területen belül, hiszen földszinten gyakoriak a lakótól eltérő funkciók megléte. A Prímás- sziget sport, vagy különleges területhasználati kategóriába sorolható.

Épített környezet

Művi értékek

Esztergom épített környezetét kiemelten értékessé teszi a műemléki védelem és a helyi védelem alatt álló épületek. A Településképi rendelet meghatározza a műemléki

jelentőségű területet, melybe főleg a Királyi város, Víziváros, Szenttamás és a Várhegy tartozik bele. A műemlékek és a helyi védelem alatt álló épületeken kívül, megjelölök olyan épületeket is, melyek nincsenek semmilyen védelem alatt, mégis olyan térfalat képeznek a városban, melyek, ha eltűnnének, vagy felújítás során más homlokzatot kapnának, sérülne az utca, vagy

akár a településképe. A műemléki épületeket falba szerelt táblákkal jelölik. 2020 tavaszán ezek mellé úgynevezett história táblák is felkerültek, melyekre nemcsak az épület elnevezése, hanem története is fel van tüntetve. A modernkor vívmánya pedig, hogy a tábla sarkában lévő QR- kód beolvasásával telefonról is megtekinthető a szöveg.

A Királyi városrészt korábban városfal vette körül, melynek négy kapuja és négy rondellája volt. Ezek korabeli alaprajzokról lettek átmásolva. Ma ezeket burkolatváltással jelölik a leglátványosabb módon, illetve fontos közlekedési csomópontok rendeződtek az akkori kapuk és rondellák köré. Így szimbolikusan, a mai napig megvannak, az akkori kortörténelem lenyomatai a jelenlegi városszerkezetben is. (4. melléklet)

Állag- és funkcióvizsgálat

Az épített környezet vizsgálata során legszembetűnő tapasztalás, hogy a legtöbb épület földszintes. Mivel történeti városrészről van szó, így nem csoda, hogy csupán a bérpaloták épületei emelkedtek egy, vagy két szinttel feljebb. Nagy átlagban a lakófunkcióval elrendelt épületek, mind fölszintesek, ez mai napig sem alakult másképpen.

Bontott, vagy bontásra javasolt épület kizárólag a szűk tervezési területemen fordul elő, ahol nagy felületű, részben felhagyott ipari funkció van jelen. Az ábrán jól látható, hogy a lehatárolt településrész nem bővelkedik funkciókban, ugyanakkor zavaróan kevésnek sem



14. ábra História tábla (sajtó kép, 2024)

mondhatóak (5. melléklet). A Széchényi téren és környékén, azaz a városközponti területen vannak a legtöbb funkcióval ellátott épületek. Ezek legtöbb esetben vendéglátói egységek, vagy üzletek. De nagyobb középületek is itt kaptak helyet, mint a Városháza, vagy a Járóbíróház. Oktatási intézményekkel jól ellátott a város ezen része, hiszen csak a lehatárolt területen belül két óvoda, egy általános iskola és három gimnázium kapott helyet. A lehatárolt területen kívül további egy óvoda és két általános iskola van megjelölve. A katolikus egyház szempontjából Esztergom, Magyarország egyik legjelentősebb vallási központja. Ezért fontos említést tenni, hogy mindamellett, hogy több templom és más vallási intézmény is jelen van, az iskolák az általános világi oktatás mellett, vallási tantervet is követnek. Sportolási lehetőségekre számtalan lehetőség van a Prímás- sziget sportpályáin. 2023-ban befejeződött a Suzuki Aréna felújítása, így a beltéri sportok új helyet kaptak. A sziget északi részét elsősorban a rögbisek uralják, illetve mellette szabadtéri teniszpálya került kialakítása. Az Aquasziget vízisportok egyik színtere, úszók számára másik kedvelt célpont a Szent István fürdő mellett. A déli részen pedig a kajak-kenu sportegyesület (EKKSE) foglal helyet.

Karaktervizsgálat

A tervezési terület nagy részére jellemző a zárt sorú beépítés, ami karakteres megjelenést biztosít a történeti városrésznek. Északon a városközponti telepszerű beépítés bontja meg, a kedvező téri világot alkotó történeti térfalat, illetve délen az ipari nagycsarnokos beépítés nyújt egy kellemetlen térérzetet a Kis- Duna értékes partja mentén. A Bottyán hídtól, a Szent Erzsébet hídig haladva döntő többségben szintén zárt sorú beépítéssel találkozhatunk, azonban egyre inkább déli irányban haladva, szakaszosan megbomlik ez az egység és egy traktussal hátrébb lépve, előkertes beépítéssé válik némelyik telek, oldalkerti lehetőséggel (6. melléklet).



15. ábra Kis Duna sétány menti zárt sorú/ előkertes beépítése (saját kép, 2024)

Telekvizsgálat

A lakótelkek túlnyomó többségben 300-1000 m² között mozognak, nagyon átlagosan a 700 m².

5. Helyzetértékelés

Értéktérkép

A tervezési területre készült értéktérkép, a vizsgálatok eredményeiből leszűrt, valóban, érték-ként tekinthető elemek összességét ábrázolja (7. melléklet). Legkarakteresebb elemek a Kis- Duna sétány mentén húzódó fasorok, a városi tér és a Prímás- sziget zöldfelületei. Ezeknek erősítése prioritásként szerepel a további tervezési folyamatok során, ami elsősorban a vonalas elemek tekintetében lesz látványosan mérvadó. A térképen jól kirajzolódik, hol feltűnően nagy az üresen maradt, értékekben szegény terület. Ilyen a Hévizi és a Tabán városrész. Azonban a Szenttamásra és a Várhegyre nyíló látványok kedvezően hatnak a városközponti területre.



16. ábra Szenttamásra nyíló kilátás az új városközpont parkolójából (saját kép, 2024)



17. ábra Kis- Duna ligetes- ártéri területe (saját kép, 2024)

Problématérkép

A tervezett területen belül jelentkező problémák többsége, a zavaró látványelemek sokaságán alapszik. Míg a vizsgálatok során, főleg az értékek váltak hangsúlyossá, addig a problématérkép rávilágítást ad arra, hogy valójában sok településszerkezeti problémával kell megküzdenie a városnak. Ennek feloldására készültek el, a három fókuszterületre a koncepcionális javaslatok, melyek kitérnek, az új városközpont térsége jobb illeszthetőségére a történeti városszövetbe, a meglévő jó terek kedvezőbb kialakítására és az alulhasznosított területek funkcionális megváltoztatására. A hídfőtérsek szerepe mindig is fontos volt városépítészeti szempontból. A valahonnan valahova jutás, a hívogató látvány, a kedvező átjárási lehetőségek településképi szempontból mindig prioritást élveznek. Akadnak azonban olyan problémát okozó látványelemek, melyek előreláthatólag csak néhány évtized múlva kerülnek csak górcső alá. Ilyen a sziget északi részén jelölt történeti városképbe illeszthetetlen új beépítés, mely az Aquaparkot és az új Grand Hotelt jelöli. Településképileg nehezen befogadható látvány, azonban gazdaságilag a városnak gazdasági értéket teremt (8. melléklet).

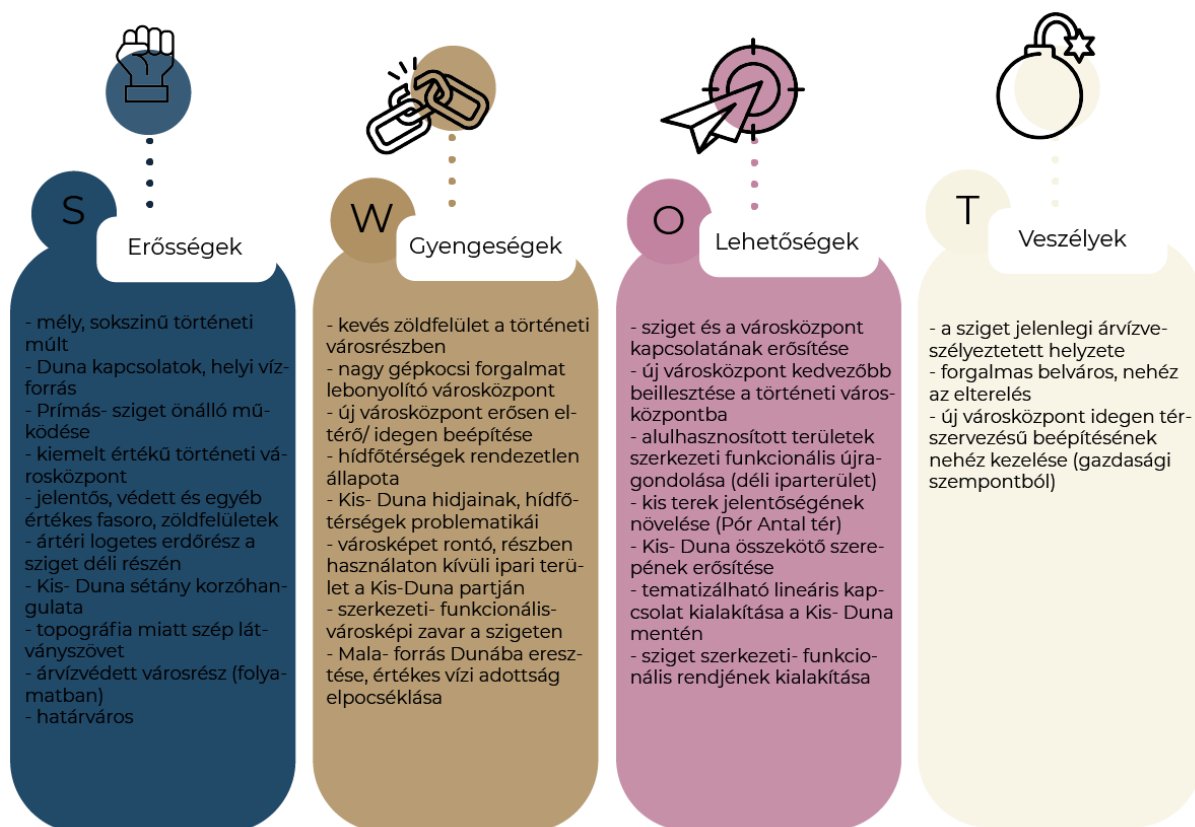


*18. ábra Aquapark és a hozzájuk tartozó hotelek
látványa a Kis- Duna sétányról (saját kép, 2024)*

Kis kitekintés a Szenttamásról nyújtott látvány megjelölés, mely a helyi védelem alatt álló lakóépületekben gazdag hegyről láttatja az igen zavaró új városközponti beépítést.

SWOT analízis

A vizsgálatok összesítéseként elkészült a SWOT- analízis, mely a tervezési területre fókuszálva összegzi, melyek a hely erősségei, gyengeségei, illetve lehetőségei és veszélyei. Ez az összefoglaló táblázat segít feltérképezni a jelenlegi helyzetet és jó kiindulási alapot ad, a további fejlesztések releváns javaslataira.



19. ábra SWOT- analízis (saját ábra)

6. Fejlesztési koncepciók

Célrendszer

A célrendszer meghatározása során, figyelembe vettem a helyzetértékelés eredményeit. A lehatárolt területemet 3 fókuszpontra szedtem szét, annak érdekében, hogy mindegyikre külön, átfogó koncepciót tudjak elkészíteni, hiszen minden térség más adottságokkal és problémákkal küzd. Célom, hogy ne csak látványi elemek gazdagításával érjek el kedvezőbb téri világot a koncepcióim során megemlített városrészekben, hanem közösségformáló ereje is legyen a tervezett értékeknek. Ezért minél inkább olyan térszerveződési elemeket képzeltem el az egész területet lefedően, melyek ezt a célkitűzést segítik elő.

Hévízi új városközpont revitalizációja – Mai állapot

Az új városközpontban helyet kapott, közel 50 éves beépítés, teljesen szakít a korábbi történeti városi szerkezettel és beépítéssel. A város „derekán”, jelenleg méltatlan képet mutató központi terület, teljesen eltorzítja a körülötte megmaradó, műemléki és helyi védelem alatt álló épületegyüttesek harmonikus képét. Forgalmas úthálózat megy keresztül a területen, hiszen a 11-es főútról a Lőrinc utcára kanyarodva egészen Szlovákiáig juthatunk. Így minden nap, hatalmas tömeget mozgat meg a város ezen része. A zavaróan kontrasztos beépítés a Lőrinc utcáról legszembetűnőbb, hiszen míg a műemléki védelem alatt álló épületek szegélyezik az egyik oldalról az utcát, addig a másik oldalon, egy kicsit a modernista irányzat próbál kibontakozni. Lépcsőzetes formát alkotva kezd el „röccögni” az épület, majd egy egysíkú szárnnyal fordul be a Bajcsy-Zsilinszky útra. A tömbbelsőben funkcióhiány miatt alig használt belső tér kapott helyet, a Pöttyös tér, mely a burkolatáról kapta a nevét. Zöldfelületi rész nem igen akad, egy kisebb növénykiültetés és pár faegyed árnyékolja be a teret. Innen észak felé haladva egy hatalmas felületű, fásítatlan parkolóba érkezünk, melynek egyik térfala egy óriási tűzfal, pont a városfelé nézve. A parkoló mellett egy nagyobb összefüggő, alulhasznosított zöldfelület található, ahonnan a fürdő épülete zavartalanul közelíthető meg.

Az évek során rengeteg terv készült erre a városrészre, azzal a céllal, hogy ezt a szokatlan, jelenlegi beépítést oly módon változtassák meg, hogy illeszthető legyen a város meglévő történeti szerkezetébe:

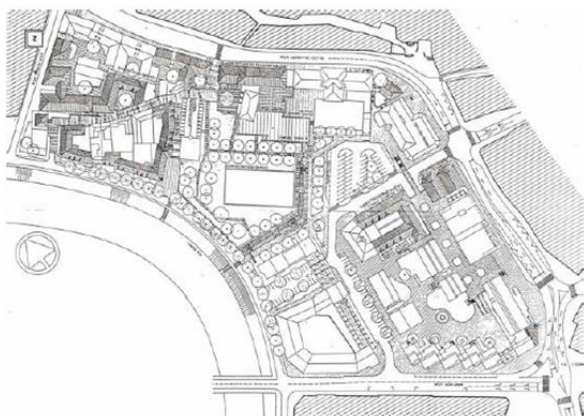
Két javaslat a modernista városközpont rehabilitációjára:



20. ábra VÁTI koncepcióterve (forrás: Esztergom jövőképe)



21. ábra KOMÉP koncepcióterve (forrás: Esztergom jövőképe)



22. ábra Meggyesi Tamás és Jánossy György, 1990-es évekből (forrás: Esztergom jövőképe)



23. ábra Urbanitás Kft. beépítési javaslata, 2006 (forrás: Esztergom jövőképe)

A két terv első ránézésre hasonlóknak tűnhet, azonban Meggyesi tervében a Bajcsy Zsilinszky út, a Lőrinc utca és a határozottan megrajzolt belső feltáró út által határolt teljes terület forgalommentesnek jelöli. Ma már ez szinte elképzelhetetlen, hiszen a városban legnagyobb forgalmat lebonyolító utakká váltak. Az Urbanitás által megrajzolt terv már inkább belső terek tájépítészeti világának megalkotására fókuszál. Egy kedvezőbb téri kialakításra helyezi a hangsúlyt.

A terület nagyon érzékeny, de nem lehet finom beavatkozásokkal jobbá tenni azt, ami jelenleg egy illeszthetetlen folt a városi szövetben. A terület múltjából és jelenlegi adottságaiból kiindulva fejlesztése a fentiek és a beszűkült geomorfológiai tér különösen érzékeny volta miatt rendkívüli odafigyelést kíván. Ennek első lépcsője a történeti környezetre lefektető, jól átgondolt téri- funkcionális koncepció. A diplomaterv kizárólag

koncepció szinten tesz javaslatokat arra, miként lehet a Hévízi terület jobb, élhetőbb és hogyan tudna visszatekinteni a múltba úgy, hogy hű maradjon a közelmúlt és a jelen korszakhoz (9. melléklet).

Javasolt koncepcióvázlat

Elsőként határozza meg a koncepció, a térfalak egységesítését és a meglévő tűzfal látványának feloldását, amit egy új hozzáépítéssel lehet a leghatékonyabban megoldani. A téralakítás koncepcionális elve, hogy a tömbbelsőben két, egymással és a „külvilággal” is kapcsolatban lévő belső tér javasolt, egy urbanus jellegű és egy rekreációs jellegű. Utóbbi részben utal az egykori állapotra, visszaállítani javasolja az egykor itt volt Hévíz tavat. A két tervezett belső teret megfelelő régi- új térfalakkal javasolja a koncepció határolni. Az új térfalak által alkotott terek, két különböző világot képviselő közösségi térként jelennek meg a koncepció során. A jelenleg Pöttyös térnek nevezett alulhasznosított tér, oly módon változna át egy urbanusabb közösségi hellyé, hogy a tervezett térfal által kapott új épületek kedvező földszinti funkciói miatt elkezdik használni a teret. Megtöltődik vendéglátó egységekkel, kedvezőbb átjárási feltételekkel. Majd észak felé haladva, kikerülve ebből a központi térből egy nyugodtabb, zöld közkertbe érkezünk. A teljesen új térnek lelke, a Hévízi- tó, mely visszaállításának relevanciáját korábbi történeti térképek adják. A Mala- forrás által táplált tó, ma is létező elemként tűnhetne fel, hiszen a forrás jelenleg is működésben van.

A műemléki védelem alatt álló Lőrinc utca és a Kis- Duna sétány sarkán lévő karakteres, védett saroképület szigorúan megtartott és a hozzá kapcsolt épületszárnyakat is tartathatóak a koncepció szerint. Kedvező földszinti átjárhatóság miatt, a Kis- Duna sétány könnyen elérhető, ami nem csak látványban, de téri világban is más dimenziója a városnak. A platánfasor elkezd uralni a teret és a háttérben megbújó Bazilika kupolája sejtelmesen tűnik ki a lombok mögül. A városi sétány mentén lehet bejutni a Szent István fürdőbe, melynek épülete szintén helyi védelem alatt áll, a körülötte lévő zöldfelület pedig értékes kincse a helynek.

A reformkorban épült híres Fürdőszálló homlokzatának visszaállítása 2021-ben fejeződött be. Méltó környezetének kialakítását a koncepció finomat kezeli és javaslatot tesz, az épület elbontott hátsó szárnyának visszaállítására is.

A koncepción körbe érve fontos lenne, hogy ez a városmag ne csak funkcionálisan szolgálja a település érdekeit, hanem településképileg is megállja a helyét.

Tekintve a térség kiemelt városszerkezeti pozícióját és városképi szerepét, a legmeghatározóbb fejlesztési célok a következők (10. melléklet):

- tervezett térfalak illeszthetővé tétele a meglévő értékes történeti térfalakhoz, tűzfalak megszüntetése
- az átalakult új tömbbelső urbánusabb terének kialakítása
- Hévízi tó visszaállítása, körülötte egy tájépítészeti értékű zöld köztér kialakítása

Kis- Duna menti térség

A Kis- Duna mentén végig húzódó, védett platánfasor erősen meghatározza a hely karakterét és látványban is igen kedvező, téri világot alkotnak a fák lombkoronái. Ezt az adottságot tovább emelve készült el erre a területre is az alábbi koncepció, mely a Hévízi területet és a mindenképp fejlesztésre szoruló tabáni városrész köti össze egy olyan gyalogos útvonallal, amit nem csak, a már meglévő platánfasor tesz különlegessé, hanem kisebb terek teszik korzós hangulatú közösségi térré is egyben (11.,12. melléklet).

Gyalogos tömbátjáró

A városi főtérről egy átjárható belső udvar vezet ki, egyenesen a Kis- Duna sétányra, aminek kedvezőbb hangsúlyozása javasolt lenne, ezzel feloldaná a jelenleg két tűzfal közé szorított parkolótér problémáját. A gyalogos átjáró a főtér felőli része kitűnően megoldott a kulturáltan kialakított „Kapcsolatok Háza” kapuépülettel, annak belső udvarával. Ugyanakkor a gyalogosátjáró további szakaszai rendkívül kedvezőtlen megjelenésűek. Nagyon bántó a két hatalmas tűzfal látványa a Kis- Duna sétány felől és egy, az átjárhatóságot is biztosító kisebb fogadótér kialakítása lehetne itt a cél.

Pór Antal tér

A jelenleg is működő Kis- Dunára nyíló kedves Pór Antal tér, ma is kedvelt közösségi közkert, a város számára. A teret a műemléki védelem alatt álló, Szent Péter és Szent Pál templom és a Kis- Duna sétány fogja közre, melyek önmagukban egy jó térfalalkotó elemek. Mindemellett a Deák Ferenc utca, ami mentén található a tér, híresen szép Esztergomban, hiszen rajta haladva, a maga íves formájával és művi értékekben gazdag térfalával folyamatosan új arculattal tárul elénk. A templom mellett lévő udvar pedig minden héten, csütörtökön nyitja meg kapuit a piacozni vágyók számára. A térnek közvetlen környezete, közterületi parkolóknak ad helyet, ami teljesen megbontja az összhangot.

Javaslatom során, hasonlóan, mint az előző téri esetben, apróbb változtatásokat határozok meg. A térre vonatkozó koncepcionális javaslat lényege elsősorban a déli és az északi térfal kedvezőbb kialakítása, illetve ezen épületek fölszíni funkciójának térfelértékelő javaslata. Mivel jelenleg is egy rendezett, kedvező helyzetben lévő térről van szó, mely tökéletesen illeszkedik a sétány korzós hangulatához, egy kisebb vendéglátó egységgel erősítenék rá, a már meglévő, jó téri világra. A tűzoltóság volt épületében elhelyezett funkcionak váltásaként, rentábilisabb lenne egy kávézó kialakítása, mely a játszótérrel együtt tudna üzemelni, így a tér nem csak egy korcsoportot szólít meg, hanem családok helyévé válik.

Összegezve, a Kis- Duna menti beavatkozásokat, lényegi, hogy javaslatokat tesz a koncepció, mintsem mélyen belenyúlna az egyébként működő, hangsúlyos téri világba. A városi értékű védett platánfasor önmagában igen értékes. A javasolt terek erre felfűződve hozzák meg az igazi korzós hangulatot.

Esztergom Tabáni városrész - koncepció

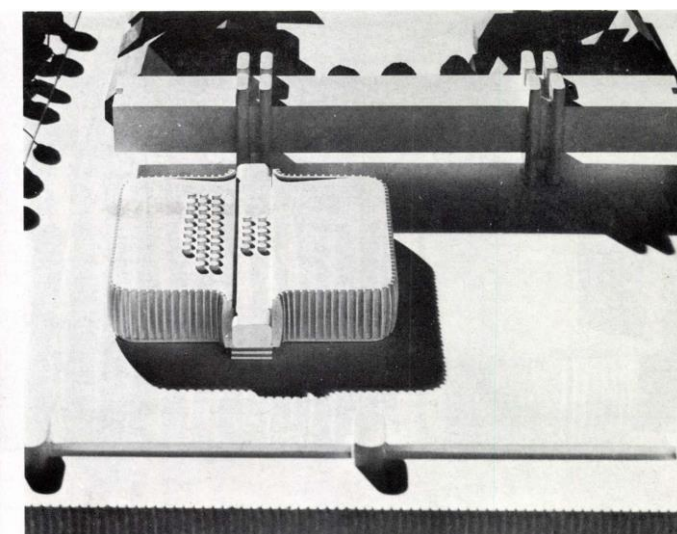
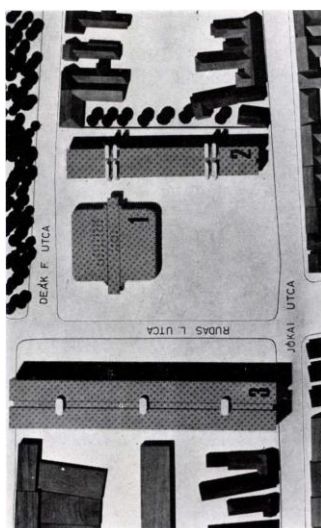
A Kis- Duna partján húzódó, részben felhagyott ipari terület, egy igazi tájsebként tűnik fel a település térképén (13. melléklet). Karakterében teljesen eltér a város történeti beépítéstől és teljesen megbontja a megszokott városi szerkezetet, az úgynevezett „szoknya és fodor” tökéletes egységét.



24. ábra "szoknya-fodor" mintázatú úthálózat

A helyi emberek már megszokták, elfogadták, hogy mint egy korábbi múltból maradó „lelet”. Településépítészeti értéke viszont kevés van. A korábban Labor Műszer Ipari Művek (későbbiekben: Labor MIM) működő ipari egység, évtizedekig üzemelt a területen. Sokat tett a városért, egy igazi kincs volt akkoriban egy ilyen hatalmas gyár. Az Árok utca északi oldalán megépült, ma úgynevezett „tökház” is nekik köszönhető. A Kévés György által tervezett, felülnézetből egy tökre emlékeztető formát mutató épület, mely a Labor MIM ideje

alatt konyha- étterem- kultúrteremként működött. Funkcióját sokrétűen töltötte be, tartottak Hofi- esttől kezdve, könnyűzenei koncerteken át számos rendezvényt. Bővítésére készült tervek, azonban sosem valósultak meg, miszerint további két épülettel bővült volna a kialakult Rubik Ernő tér (INT-2). A rendszerváltás után a gyárnak be kellett zárnia, ezzel együtt a Tökház is évtizedekig üresen állt, ma bútoráruházként üzemel. A korábbi iparterület helyén ott maradtak az évtizedek óta érintetlen épületek, melyek mára már rossz állapotba kerültek. A területet a Kis- Duna fás ligetes partja felértékeli, épp ezért méltó beépítést és funkcióváltást érdemel (14. melléklet).



25. ábra Kévés György – Tokár György
korábbi bővítési terve (forrás:
<https://eptort.bme.hu/database/esztergom-lmm-kulturhaz-es-etterem/>)

Koncepcionális elképzelésem arra keres megoldást, hogyan lehet ezt a fajta merev, szerkezetileg illeszthetetlen beépítési formát tagolni és olyan funkciókkal ellátni az egész térséget, mely jól illeszkedik a part menti területre és egész városnak értéket teremt (15. melléklet). Cél, ennek az alulhasznosított területnek újragondolása, rendkívül zavaró, részben felhagyott ipari zárvány jellegének feloldása. Egy, a történeti településstruktúra figyelembevételével továbbfejlesztett városszerkezet kialakítása és egy jól élhető, jól ellátott kisebb alközpont elhelyezése, urbánus terekkel, közösségi funkciókkal, a Kis- Duna part zöldfelületének és rekreációs szerepének növelésével, jó megközelíthetőségével egybekötve. Ahhoz, hogy az elképzelések jól érvényesüljenek az első és legfontosabb elem, ami igazán meghatározza az egész koncepciót, a szerkezeti átalakítás (15. melléklet). A korábban említett „szoknya- fodor” elvének továbbvitele az Árok utcától délre eső városrészre egy kiemelt

javaslat, mely a térség jobb átjárhatóságát segíti elő. Fontos, hogy jól feltárható legyen a terület, de a gépkocsiforgalmat háttérbe szorítva, legyen a hely inkább gyalogosközpontú. A hatalmas összefüggő tömböket a meglévő szerkezetet tovább folytatva bontottam meg, ezzel újabb közlekedési lehetőségek tárultak fel. Végeredményben pedig kialakult egy olyan szerkezeti rendszer, ami illeszkedik a meglévő hálózatba.

A tudatos, jól megszervezett tömbbátörések, megnyitások, szerkezeti átszerveződéseknek köszönhetően, a meglévő terek új tartalmat kaptak és a térség további jelentős közösségi térrel is gazdagodott. A városra jellemző, karakteres tölcserterek a tervezési területen is előképként szolgálnak. Már meglévőket kisebb téralakítási beavatkozásokkal van lehetőség kedvezőbb térszerkezeti helyzetbe hozni. Illetve egy új tölcserteri lehetőség adja magát, mely a tervezett művésznegyed és lakó tömb között kapott helyet, a Kis- Duna sétány felől indulva, a piactér fele megnyílván (17. melléklet).

A rekreációs értékű Kis- Duna festői tere, a folyópart igen értékes fás- ligetes világa egy igazi természeti kincs, mely a tervezett fejlesztések kapcsán még inkább felértékelődik. A mellette húzódó árvízvédelmi töltés tervezett bontásának köszönhetően, a koncepció szerinti új gyalogos megközelíthetőség értelmet nyer, ezzel pedig városbaráttá válik a folyóparti világ. Nem beszélve arról, hogy a hídtól északra már meglévő mesterséges Kis- Duna sétány és a mentén húzódó több, mint 100 éves védett platánfásor folytatásra kerülhet ezen a szakaszon is a Kis- Duna mentén.

A térségre kidolgozott koncepció szerint a következő funkciók elhelyezése javasolt:

Új, kisebb helyi alközpont kialakítása:

Jelenleg a város ezen része, teljesen ellátatlan kereskedelmi szinten. Ezért úgy gondolom, -legfőképp, ha további lakosszámmal bővül a terület- hogy szükség van olyan kiszolgáló funkciókra, ami ellátja ezt a városrészt. A fő funkció egy piac, térrel, aminek nagy befogadóképességének köszönhetően sokféle kereskedelmi egység bevonozható a területre.

Új, alacsony, intenzív lakóterület kialakítása az értékes, vízközei, részben már ma is felhagyott iparterület egy részén a helyi lakhatási formák választékának bővítésével.

A korábban említett Labor MIM vállalata számos kulturális és sportegyesületet támogatott. Mindemellett nagy figyelemmel kísérte a művészek munkásságát is. Innen jött az ötlet, hogy egyik fő funkció lehetne egy művésznegyed kialakítása, mely nemcsak a helyi művészeknek teremtené helyet az alkotásra és műveik kiállítására, hanem nemzetközi szinten

tenné érdekelté a várost. Több napos maradásra nyújtana lehetőséget a hely, megrendezésre kerülhetnek táborok, nagyobb események, kiállítások. A koncepció szerint a festészet és a fazekasság művészeti ágak képviselnék a fő irányvonalat, úgy a helyiek, mint az itt különböző kurzusokon máshonnan érkezők számára. Tervezetten a tökházzal szembeni épülettömb adna új otthont a művészeknek. Ehhez a funkcióhoz kapcsolódna a tökház is, mely korábbi funkcióját visszaállítva nyerné el régi új szerepét a városban, ugyanis több lábon álló közösségi helyé alakítanám ki, ahol nemcsak a művészek által készített darabok kerülnének kiállításra, hanem előadások, éjszakába nyúló partik is megrendezésre kerülhetnek. Ezzel együtt a hídfőtérség is felértékelődik, hiszen az épített környezet közvetlen környezetében kisebb közkertek is kialakításra kerülnek.

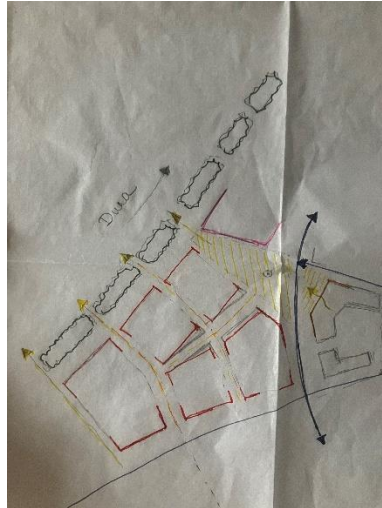
Összefoglaló ábra látható a 18., 19. mellékletben, melyben a jelenlegi és a koncepcionális javaslatokat vetem egy térképre. Céлом, hogy a Kis- Duna mentére felfűzött terek láncolatát kiegészítsem és folytassam. Ezáltal kialakul egy olyan téri rendszer, mely vonzóbb és élhetőbb feltételek biztosít a környéken élőknek.

7. Környezetalakítási terv

A végső környezetalakítási tervet több beépítési javaslat és térszerkezeti változat előzte meg, melyből párat az alábbi ábrákon lehet megtekinteni:



26. ábra Téralakítási koncepció I.



27. ábra Téralakítási koncepció II.



28. ábra Művésztelep beépítésének koncepciója

A végleges környezetalakítási terv a 20. mellékletben látható.

Bontási javaslat

A területen eredeti állapotában, megtartásra javasolt épület, kizárólag családi házakat érint. Azokban a tömbökben, ahol új funkciók kerülnek elhelyezésre, nem jelölök ki megtartani kívánt épületeket, ez alól kivétel a helyi védelem alatt álló Tökház, illetve a vele szemközti tömb négy épülete, mely magastetővel ellátott felújításra alkalmas épület a Kis-Duna mentén. Egyéb, korábbi ipari funkciót betöltő épület, bontásra javasolt. Az ipari terület közvetlen szomszédságában lévő, zavaros telekosztású, leromlott épületállományú, családi házas beépítés, szintén bontandó épületeknek lettek kijelölve.

Jelenleg 5 cég, Grantec Kft., Viking Czifra E. Élelmiszeripari és Kereskedelmi Betéti Társaság, Neuzer kerékpár, Walter Kft. és a Weldmont Metalltechnik Kft. telephelye működik a területen, melyek teljes elbontásra kerülnének. Új helyük a belvárosi résztől távolabb eső, Esztergom ipari park részében kerülne áthelyezésre.

A piactérnek tervezett területen, jelenleg kusza telekosztások és többségében leromlott családi házak vannak. Ezek teljes egészében bontásra kerülnek és a telekosztás is felszámolása kerül. A probléma azonban nem csak ebben rejlik, hiszen teljes egészében

csatlakoznak a családi házak kertjei, oldalfalai az ipari építményekhez, ami nemcsak, hogy zavaró látványt nyújt, hanem lakhatási szempontból is élehetetlen.

A javasolt szerkezeti terv megvalósíthatósága miatt, további tömbök kerülnek felosztásra, ami újabb családi házak bontását eredményezi. A Pöltenberg Ernő utca 26. 44., illetve a Lázár Vilmos utca 35., 39.

Ezen a kis területen a drasztikusan nagy elbontott épületállomány soknak tűnhet, viszont biztosan gazdaságosabb, mint meglévőket felújítani. Sem formájukban, sem elhelyezésükben nem alkalmasak a megtartásra a tervezett koncepció szerint.

Térszerkezet

A tervezett beépítés szerkezeténél fontos volt az „esztergomiság” továbbvitele, ezért olyan térszervezési elvek mentén haladtam, ami tükrözi a Királyi városrész sugaras- íves rendszerét (21. melléklet). Új áttörések, utcamegnyitások tették megközelíthetővé a területet, ami ezzel együtt oldotta fel ezt a hatalmas zárványt, amit az ipari beépítés okozott a Kis- Duna partján. A tervezési terület fő tengelyét az Árok utcára merőlegesen, déli irányba megnyitott utca jelenti, ami ívesen a jelenleg ipari és lakóterület között halad el. Az út további folytatása szeli ketté a Pöltenberg Ernő és a Lázár Vilmos utca által közrezárt hatalmas tömböt, mely több, mint 250 m-es hosszával erősen korlátozza a térség átjárhatóságát, a Kis- Dunapart megközelíthetőségét. A megtöréssel azonban ez megszűnik, illetve ezáltal arra is lehetőség nyílik, hogy az alulhasznosított tömbbelsőben újabb lakóházak kapjanak helyet. További, kisebb új észak- déli megnyitást javasol a terv, mely vonal korábban vízelvezetőárok-ként funkcionált, szintén az Árok utca felől nyílik, az Eötvös József utcára, egy kisebb gyalogos összekötésben.

A meglévő Nefelejcs utca vonalát tovább folytatva a Kis- Duna sétány felé, egy karakteres megnyitást kapunk, ami a Lázár Vilmos utcáról gépjárművel feltárható és a javasolt „tömbátvágó” utcában „L”- alakban becsatlakoztatható. A Pöltenberg utca, illetve a Kis- Duna felé a tömbbelsőben gyalogos köz kialakítását javasolja a terv.

Áttérve a tervezett lakótömb feltárási lehetőségeire, kimondottan gyalogosbarátnak nevezhető. Egy kiszolgáló út benyúlik a tömbbelsőbe, azon kívül csak, széles, gyalogosutak keresztezik egymást. A tömb két helyen is megnyílik a Kis- Duna partja felé. Ezen kívül a két szélén is egy utca, illetve egy nagyobb tölcse térrel kapcsolódik a természeti értékű, ligetes térhez.

Szerkezetileg igen fontos elem, a művésztömb menti gyalogos út, mely a régi szocreál korszakból fennmaradó kapun keresztül nyílik ki az Árok utca felől és egészen a lakótömb végéig vezeti be a látogatót, vagy az itt élőket. Az út átmegy a tervezett tölcserterén, ami, vagy levezet a Kis- Duna idilli parti sétányára, vagy a vidékies piactérre vonzza a tekintetet.

A tölcsertereknek évszázados múltjuk van a településen belül, lépten nyomon belebotlunk Esztergom városi szerkezete nyomán haladva. Karakteres megjelenésük már a város főterén is erősen hangsúlyossá válik, ezen a városrészen, viszont megbújva olvadnak bele az úthálózatba. Kedvezőbbé tételüket a terv kiemelt fontossággal kezeli, illetve a hagyományt folytatva újat nyit meg. A Kis- Duna part felé vezető tölcserter megerősítésként szolgál a korábban leírtakhoz, ami egy teljesen gyalogos forgalomnak szánt belső urbánus tér. A mindig nyugodt természetet és a folyamatosan nyüzsgő városi életet köti össze. Míg a piactér felé nyit, addig a folyó felé sejtelmesen zár, majd kitar egy végtelenséget sugalló festői környezetet.

Az Árok utca és a Szent Erzsébet híd csatlakozása körül további tölcserteret vélhetünk felfedezni, mely tagoltsága miatt elveszni tűnik a szerkezetben, hídfőtérési szerepe azonban kimondottan értékes és ennek jobbá tétele kiemelt prioritás. Ez indokból kifolyólag a tervezett közösségi háztól (Tökház) nyugatra, ma tózaros parkolóként funkcionáló tér egy teljesen zöld közkerti funkciót kap és átalakul Kévés György térré, mely a névhez méltó arculattal jelenik meg a híd oldalán. Az Árok utca déli oldala ma kifejezetten alulhasznosított, a terv szerint új közösségi funkció telepítésével új téri világot kap és a Művészek tereként él tovább.

Közlekedési rendszer

Az ábra a 22. mellékletben olvasható.

A közlekedési koncepcióban felvázolt rendszer szerint, a gépjárműforgalommal felárt útvonalak 6 méter széles burkolt felületet kaptak. Emellett, két oldalon, 2 méter széles fasor, illetve 1,5-2 méter széles gyalogos járda is kijelölésre került. A nagy forgalomátengedés elkerülése végett, korlátozott használatú utaknak jelölöm, a tervezett és néhány meglévő útszakaszt, ilyen az Eötvös József utca és a Jókai Mór utca. A tervezett lakótömb hangsúlyosan gyalogos forgalom számára teljesen feltárt, viszont az épületek feltárását biztosító gépjárműforgalom számára használható út egy kis ívben lett kijelölve.

A Pöltenberg és a Lázár utcákat összekötő tervezett utca hagyományos, kiemelt szegélyű kialakítású, a további tömbfeltáró „L”- alakú kis utca vegyes használatú, faltól- falig burkolt kialakítású.

Kizárólag gyalogosok számára kijelölt utak 4 métereseek, mellette aszimmetrikusan 2 méter fasor húzódik mentükön. Jellemzően ezek az utak a Kis- Duna partra vezetnek le a gyalogost, azonban biztosított a gépjármű átközlekedés speciális esetekben, mint a tűzoltó, mentő vagy szemétszállító esetében.

Gyalogosan a legfontosabb megközelítési irányok, északról a Kis- Duna sétány felől, szintén északról az Árok utca felől a karakteres szocreál kapunk keresztül. Keletről a Hősök tere felől az Eötvös után át. Az utak szűkössege miatt, jelenleg és tervezetten sincs közösségi közlekedési eszközzel feltárva a terület. Azonban a tervezett funkciókkal együtt járó megnövekedett látogatottság érdekében, az Árok utcán buszmegálló került kijelölésre.

Zöldfelületi rendszer

A fókusz területen egyetlen zöldfelületi adottság a Kis- Duna menti fás- ligetes tér. Ritka, hogy egy településnek, ennyire természetközeli folyópartja legyen, egy egyébként igen művi környezetben. A Szent Erzsébet hídról teljesen más arcát mutatja ez a Kis- Duna ág, míg észak felé egy szervezett, burkolt támfalú városias kinézetű képet kapunk, addig déli irányba a természetes fás- ligetes arca tárul elénk. Ezt a lakótól néhány méterre lévő természeti csodát kihasználva, az északról jövő Kis- Duna sétányt meghosszabbítva lehetne ez a kivétele adottság a város szerves, aktív, közkedvelt közösségi zöld rekreációs tere. A jelenlegi árvízvédművet már figyelmen kívül hagyva, tágas tér nyílna meg, eredeti, fás-ligetes mivoltával.

A térszerkezet során említést kapott terek szintén, a zöldfelületi rendszert erősítik. A tölcserterek domináns szerepet kapnak, ahogyan az is szempont, hogy ez a nagyon burkolt városrészt feloldódjon és szerkezete fellazuljon és a város történeti múltjához igazodjon (23. melléklet).

Funkciók

Alközpont

Az új városrész kialakításához elengedhetetlen, hogy egy alközpont is funkcióként szolgáljon a területen. A város ezen része, annyira szűkölködik a kereskedelmi, vendéglátói egységekben, hogy releváns célt szolgálna a lehetőségeknek megteremtése.

A fenti funkciók betöltésére javasolt épületek illeszkednek a két meglévő és új út által szegélyezett háromszög alakú tömbhöz. Három épületegység harmóniája és közrezárt tere adja meg az új Tabáni Piacteret, mely nem csak piac, hanem találkozási helyek színtereként is szolgál. Kereskedelmi funkciók mellett, kisebb vendéglátói egységek is feltűnnek benne.

Célja, hogy a nagyon zsúfolt, jelenlegi városközpontként működő Hévízi területet, kicsit decentralizálttá tegyük és a helyi lakosokat helyben kiszolgáljuk.

Az Eötvös József és a Pöltenberg Ernő utca találkozásánál létrejött tölcser tér, új nevére hivatkozva Tabán tér, egy igen karakteres jelensége a területnek, városépítészeti szempontból. Megfelelő fogadótér lehet ez a tervezett piactérnek, mely az Eötvös utcáról érkezőket fogadja.

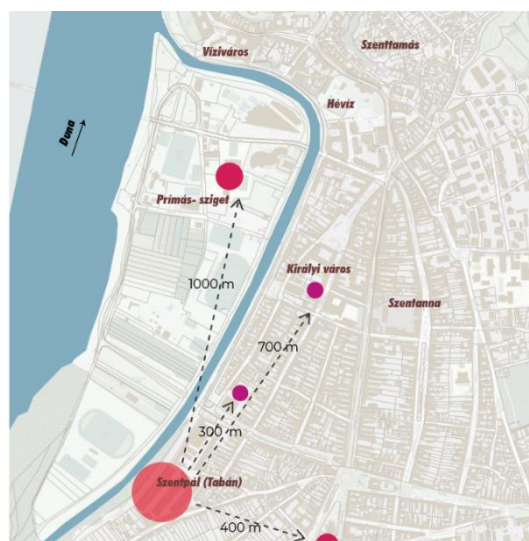
Művésznegyed – Labor Művésznegyed

Teljesen innovatív funkcióként jelenik meg a művészek, helyi közösségek, a különböző korosztályok, a művészterápián résztvevők, csapatépítők számára megnyitott tömb, mely főleg megtartott épületek belsőjében kapnak otthont. Az Árok utca mentén U alakba rendeződött épületegység új épületszárnnyal egészül ki. Ebben főleg fogadótér és vendéglátói egység kerül kialakítása. A tömb közepén lévő két csarnoképület ad helyet az alkotásra. Itt alkotótermek tárháza nyílik meg a művészek előtt, mely nem csak festészet és rajzolásra, hanem kerámiázásra is lehetőséget nyújt. A tömb nyugati oldalán lévő, szintén új épületszárnnyal kiegészített megmaradó épület pedig több napos maradásra, intenzív művészeti kurzusok, táborok lebonyolítására ad helyet, távoli, nemzetközi vendégek számára.

A művésznegyed során említeném meg a tömbbel szemközti, helyiek számára közismert Tökházat és annak funkcióját. Erősen kapcsolódnak egymáshoz, mivel mindkettő esetben közösségi építő szerepük van. A Tökház, korábban mindig közösségi helyként működött, ma a bútóráruház teljesen abszurd ebben a városi környezetben, mindemelett egyáltalán nem nevezhető rentábilis funkciónak. Épülete érdekes látványelem, a múltjából visszamaradt belső színpad, galéria és „vetítőszoba” mai napig megvan.

Major telep

A differenciált lakhatási lehetőséget nyújtó, Duna parti lakótömb, a Major telep elnevezést kapta, mely visszautal a korábbi Városmajor elnevezésre. Az U alakú épületek a tömb belseje felé fordulva alkotnak egy kicsit zártabb tömbbelső, melynek köszönhetően kialakul egy intimebb belső közös tér. Két helyen törik meg a beépítés, ahol gyalogos sétány vezet le a Kis-Duna partjára. Az épületekre egységesen földszint plusz két szintes beépítést javasol a terv, hiszen a



29. ábra Intézményi ellátottság

környezetét alkotó, többségében földszintes lakóépületek nem engedik meg a magasabb épületek tervezését.

A tervezett lakótelepen 380 lakás kerül kialakításra, ami 570 új lakó érkezését jelenti. Intézményi ellátottsága a környéknek kielégítő, ezért nem szükséges új intézményi funkciót kialakítani a tervezett alközpontban. Az alábbi térkép mutatja hány méter távolságra helyezkednek el az óvodák és iskolák.

Előképek

A tervezés során megalkotott új téri világ elképzelésében segítenek az alábbi előképek. Az összeválogatásuknál figyelembe vettem, hogy ne csak az elérni kívánt hangulatot adják át a képek, hanem azok épületei és téri adottságai is valódi képet mutassanak a tervezett funkciók betöltésére. A .ábrán a „Tökház” közösségi funkciójára gyűjtött előképen az épület hasonlóan nagy belső térrel és magas belmagassággal rendelkezik, csak úgy, mint a valódi épületbe tervezett funkció. A .ábrán látható előképek műtermeket és a piac épületét szemléltetik, szintén magastetővel, ahogy az a tervben is megjelenik.



30. ábra Közösségi ház (forrás: pinterest)



31. ábra Piac épület (forrás: pinterest)



32. ábra Műterem 1 (forrás: pinterest)



33. ábra Műterem 1 (forrás: pinterest)

Örökség, identitás

A tervezés során fontosnak tartottam, hogy az új városrész illeszkedjen a már meglévő településszerkezetbe és beépítésileg se nagyon térjen el az évtizedek óta álló épületektől. Bár az ipari terület most teljesen eluralja a városnak ezen részét, történeti térképek segítenek felidézni, milyen volt korábban és milyen elnevezéseket kaptak akkor a közterületek. Ezek részben való visszaállítása a múltat idézné elő, újak adása, pedig a hely szellemét adná vissza. Ezek alapján az alábbi közterületi elnevezéseket javaslom (24. melléklet):

- Kévés György tér (A Tökház építész tervezőjének emlékére)
- Szentpál tér (korábbi elnevezése a városrésznek)
- Major utca (korábbi elnevezése a ma már megszűnt Kis- Duna felé vezető utcának)
- Művészek tere
- Labor Művésznegyed (Műszer Ipari Művek telephelyének emlékére)
- Major telep (korábbi elnevezése a városrésznek)
- Tabán piac és előtte lévő Tabán tér (korábbi elnevezés)

Közösség

A tervezett funkciók és közterek újabb találkozási szintereket teremtenek meg. A jelenleg kihalt, alulhasznosított városrész, most új köntösben jelenik meg, Esztergom közösségi életének palettáján, ami lehetőséget biztosít társaságok összekovácsolására, új ismeretségek kötésére, alulról szerveződő közösségek kialakulására.

A tökház korábbi funkciójának visszaállítása is ezt segíti elő, és a művésznegyed kialakítása is hasonló elvekre alapozva válik, nem mindennapi alkotóhellyé. Célja, hogy változatos közösségi és kulturális eseményeknek adjon otthont korosztálytól függetlenül, vagy akár annak vegyítésével együtt. Az új piactér megnyitásával nemcsak a helyi lakosok kereskedelmi igényei lesznek kiszolgálva, hanem további vendéglátói egységek kialakításával újabb találkozási színtérré alakul a hely.

Mindemellett, az új terek és sétányok kellemes hangulatot teremtve adják meg a kötetlen találkozásra szervezett lehetőségek tárházát.

8. Településszerkezeti terv módosítása

A terv megvalósulása érdekében a jelenleg hatályos Településszerkezeti Terven néhány helyen kell módosításokat végezni.

Az Eötvös József utca és a Pöltenberg Ernő utca találkozásánál lévő háromszög alakú telekcsoport egy része most kisvárosias lakóterület (Lk) besorolás alatt van. A terv szerint ez településközponti területre módosul, ami alközponti funkciók telepítését is lehetővé teszi. További területhasználati besorolást a TSZT-ben nem kell megváltoztatni a javasolt terv szerint, a kisebb tömbökre tagolt terület egységek – alkalmazkodva a városközpont teljes területére meghatározott azonos besoroláshoz- szintén településközponti terület (Vt) besorolást kapnak.

A Kis- Duna menti fás- ligetes zöldterület jelenleg nincs külön területhasználati besorolás alatt. Hangsúlyozva az értékes zöldterület meglétét, jelen TSZT- módosítás közpark besorolású zöldterületre változtatja a Kis-Duna parti sávot.

A hatályos Szerkezeti Terv közlekedési célú területnek szabja ki a hídfőtértség két oldalán lévő kiszélesedett teresedéseket. Ehelyett, a módosított terv közkerti besorolású zöldterület kijelölésére tesz javaslatot (25. melléklet)

9. Szabályozás

A módosított szabályozási terv a környezetalakítási tervben lefektetett elvek megvalósíthatóságát biztosítja (26. melléklet).

Szabályozási koncepció

A hatályos Helyi Építési Szabályzat és melléklete, a Szabályozási Terv, szinte a teljes szabályozandó területre településközpont vegyes (Vt) építési övezetet ír elő. A jelenleg érvényben lévő szabályozás a nagy kiterjedésű tömböt közterületekkel nem osztja, továbbra is összefüggő, átjárhatatlan területként kezeli. Ugyanakkor azt 7 különböző építési övezetre tagolja, melyeket, egy kivételével, különböző paraméterekkel meghatározott Vt építési övezetbe sorolja. Az OTÉK-ban az erre az övezetre meghatározott lehetséges funkciók körét a jelen szabályozás nem korlátozza.

A diplomaterv szabályozási koncepciója részben átveszi a hatályos Szabályozási Terv szerint meghatározott építési övezeteket, részben módosítja azokat. A ma átjárhatatlan, összefüggő területet, közterületekkel tagolja, ezáltal az átjárhatóbbá válik. A javasolt különböző területhasználatokat különálló tömbökben helyezi el.

Településközponti vegyes területre építési övezetében elhelyezhető rendeltetéseket az OTÉK 16.§ (1), (2) bekezdése határozza meg, miszerint a településközponti vegyes terület a település működést biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyek:

- lakó
- kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű
- kulturális, közösségi szórakoztató
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- igazgatási, iroda
- sport

rendeltetést alkalmaznak

Az egyes építési övezetek paramétereit – követve a hatályos szabályozás rendszerét – a következő táblázat tartalmazza:

Területfelhasználás	építési övezet		beépítési mód		legkisebb kialakítható telekméret (m ²)		legnagyobb beépíthetőség (%)		legkisebb zöldfelület (%)		legnagyobb épületmagasság (m)	
	hatályos	javasolt	hatályos	javasolt	hatályos	javasolt	hatályos	javasolt	hatályos	javasolt	hatályos	javasolt
Művésztömb	Vt-13825	Vt - 16665	szabadonálló/telepszerű	1	700	2000	80	60	10	30	9,5	9,5
Major- telep	Vt-15825	Vt-15665	szabadonálló/telepszerű	1	1000	1000	80	60	10	30	9,5	9,5
Jókai utca nyugati oldala	Vt-53822	Vt-51662	zárt sorú	5	700	300	80	60	10	30	4,5	4,5
Major utca keleti oldala		Vt-52664		5		500		60		30		6,5
alközpont	Lk-51855	Vt-52825	zárt sorú	5	300	500	80	80	10	10	4,5	9,5

34. ábra Építési övezetek paramétere

Javasolt övezetek

Közúti közlekedési területek

A közúti közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjárművárakozóhely, a járda és a gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontjai elhelyezésére szolgál. A közúti közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátást szolgáló épület helyezhető el.

A szabályozási terven jelölt vegyeshasználatú, faltól- falig burkolt utcákat sebességkorlátozással kell ellátni, ezzel biztosítva a gyalogosok elsőbbségét és további korlátozó rendelkezések is hozhatóak, mint az engedélyköteles behajtás, behajtás időbeli korlátozása, tengelynyomás korlátozása.

Zöldterületek

Közpark és közkert besorolású területek

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

A közpark övezet területén: a Kis- Duna menti parti sávban az értékes faállomány megőrizendő, azt a Natura 2000 területek hatályos előírásoknak megfelelően kell fenntartani, fejleszteni

A közkert övezet zöldterületei fásítandók, azoknak kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lenniük. A Zkk-1 közkert északi határán, az Árok utca felé biztosítani kell a meglevő, helyi értékvédelemre javasolt szocreál egykori Labor Művek kapuépületének megtartását, földszintjének korlátozás nélküli gyalogos átjárhatóságát, az emeleti szint közösségi használatát.

10. Összegzés

A diplomaterv Esztergom Kis- Duna menti térséget vizsgálja, elemzi, annak esztétikai és működési nehézségeit, azok feloldására keresi a megoldást. Konceptcionális szintű javaslatokat, annak 3 kiemelt térségére ad. Részletesen a méltatlan helyzetű tabáni városrész revitalizációjával foglalkozik, megteremtve e helyen a város új, helyi alközpontját, lakóterületét, művésznegyedét, helyzetbe hozva rendkívül értékes természetes vízpartját. Mindezt a ma osztatlan hatalmas terület érzékeny tagolásával, feltáró és gyalogosutcák, terek létrehozásával, egy lehetséges virágzó közösségi élet városépítészeti megfogalmazásával.

Diplomatervem célja, nem csak egy új városrész kialakítása, kedvezőbb téri világgal, új funkciókkal, hanem egy közösség megteremtése is. Nemcsak a helyiek számára kívánok vonzó térségi helyszínt megalkotni, hanem nemzetközi szinten szeretném, ha nem csak a Várhegy lenne kedvelt célpont, hanem a város ezen területei is.

Irodalomjegyzék

Nyomtatott irodalmak, tervi előzmények

Bőszéné Szatmári- Nagy Nikó, Gergely Endre, Peagovics Ferenc - Esztergom és környéke a kezdetektől az Ister Granum Eurórégióig, 2011

Meggyes Miklósné – Szent István városa Esztergom története, 2006

VÁTI Városépítési Kft. – Esztergom Város, Településfejlesztési koncepciója, 2019

Esztergom Város, Integrált Településfejlesztési Stratégiája, 2015

Esztergom, Településszerkezeti Terv

Esztergom Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv

BME Urbanisztikai Tanszék Oktatóinak Kutatása, Esztergom jövőképe, 2017

Internetes források

INT- 1 <https://www.arcanum.com/hu/online-kiadvanyok/OMMonarchia-az-osztrak-magyar-monarchia-irasban-es-kepben-1/dunantul-3EFE/esztergom-es-kornyeke-korosy-laszlotol-4434/>

INT- 2 <https://eptort.bme.hu/database/esztergom-lmm-kulturhaz-es-etterem/>

INT-3 <https://maps.arcanum.com/hu/> katonai térképek

Ábrajegyzék

1. ábra Területi beavatkozás helyszínei.....	7
2. ábra Katonai térképek vizsgálata.....	10
3. ábra Településszerkezeti Terv (kivágot)	14
4. ábra Szabályozási Terv (kivágot)	15
5. ábra M100-as gyomvonal (forrás: Lázár János, Facebook)	16
6. ábra Kis- Duna sétány (saját kép, 2024)	17
7. ábra Széchenyi- tér (saját kép, 2024)	17
8. ábra Majális felvonulás a Kis- Dunán (forrás: https://www.szeretgom.hu/content/79333-zsufolasig-megtelt-a-kis-duna-felvonulokkal-ilyen-volt-a-lampionos-iden).....	19
9. ábra Kis- Duna csónakkikötői (saját kép, 2024)	19
10. ábra MIM Vasas pálya bejárata (saját kép, 2024)	20
11. ábra Tabáni városrész, ligetes ártér (saját kép, 2024)	20
12. ábra Platánfasor (saját kép, 2024)	22
13. ábra Kis- Duna mentén (Fortepan, Vörös István, Kis- Duna, 1975).....	22
14. ábra História tábla (saját kép, 2024)	23
15. ábra Kis Duna sétány menti zárt sorú/ előkert beépítése (saját kép, 2024)	25
16. ábra Szenttamásra nyíló kilátás az új városközpont parkolójából (saját kép, 2024)	26
17. ábra Kis- Duna ligetes- ártéri területe (saját kép, 2024)	26
18. ábra Aquapark és a hozzájuk tartozó hotelek látványa a Kis- Duna sétányról (saját kép, 2024)	27
19. ábra SWOT- analízis (saját ábra)	28
20. ábra VÁTI koncepcióterve (forrás: Esztergom jövőképe)	30
21. ábra KOMÉP koncepcióterve (forrás: Esztergom jövőképe).....	30
22. ábra Meggyesi Tamás és Jánossy György, 1990-as évekből (forrás: Esztergom jövőképe).....	30
23. ábra <i>Urbanitás Kft. beépítési javaslata, 2006 (forrás: Esztergom jövőképe)</i>	30
24. ábra "szoknya-fodor" mintázatú úthálózat	35
25. ábra Kévés György – Tokár György korábbi bővítési terve (forrás: https://eptort.bme.hu/database/esztergom-lmm-kulturhaz-es-etterem/)	36
26. ábra Téralakítási koncepció I.	39
27. ábra Téralakítási koncepció II.	39
28. ábra Művészömb beépítésének koncepciója	39
29. ábra Intézményi ellátottság	43

30. ábra Községi ház (forrás: pinterest)	44
31. ábra Piac épület (forrás: pinterest)	45
32. ábra Műterem 1 (forrás: pinterest)	45
33. ábra Műterem 1 (forrás: pinterest)	45
34. ábra Építési övezetek paraméterei.....	49

Mellékletek

A mellékletek külön dokumentumban kerültek összefűzésre

1. melléklet – Kitekintő
2. melléklet – Közlekedésvizsgálat
3. melléklet – Természeti elemet vizsgálata
4. melléklet – Műviértékek vizsgálata
5. melléklet – Karaktervizsgálat
6. melléklet – Funkcióvizsgálat
7. melléklet – Értéktérkép
8. melléklet – Problématérkép
9. melléklet – Hévíz jelenlegi állapota
10. melléklet – Hévíz koncepció
11. melléklet – Kis- Duna mente sétány jelenlegi állapot
12. melléklet – Kis- Duna sétány mente koncepció
13. melléklet – Problématérkép a Tabáni városrészre
14. melléklet – Értéktérkép a Tabáni városrészre
15. melléklet - Tabáni városrész koncepció
16. melléklet – Meglévő és tervezett úthálózat, tömbbáttörések
17. melléklet – Meglévő és tervezett térfalak, terek
18. melléklet – Kis- Duna menti meglévő természeti és urbánus terek
19. melléklet - Kis- Duna menti meglévő és javasolt természeti és urbánus terek
20. melléklet – Környezetalakítási terv
21. melléklet – Meglévő és tervezett szerkezeti úthálózat
22. melléklet – Tervezett közlekedési infrastruktúra
23. melléklet – Tervezett zöldinfrastruktúra
24. melléklet – Környezetalakítási terv elnevezései
25. melléklet - 3D modell és metszetek
26. melléklet – Módosított Településszerkezeti Terv

27. melléklet – Szabályozási koncepció