

DIPLOMATERV

Várszegi Fanni

2023

MAGYAR AGRÁR- ÉS ÉLETTUDOMÁNYI EGYETEM
Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet, Budapest
„MSC” TELEPÜLÉSMÉRNÖKI MESTERKÉPZÉSI SZAK

Közösségi célú rekreációs és urbánus téralakítási lehetőségek Eger történeti belvárosában

Várszegi Fanni

Konzulens: Gergely-Korompay Judit DLA

Tanszékvezető: Szövényi Anna Andrea DLA

Budapest, 2023

Tartalomjegyzék:

1. Bevezetés	
1.1. Célkitűzések	5
1.2. A tervezési terület lehatárolása	6
2. A város bemutatása, fejlődéstörténete	
2.1. A város bemutatása	7
2.2. A város fejlődéstörténete	7
3. Eger településszerkezeti vizsgálata	
3.1. A város elhelyezkedése, betöltött szerepkörei	14
3.2. Városszerkezetet meghatározó vonalas infrastruktúra elemei	16
3.3. Községi és egyéni közlekedés	17
3.4. Eger városrészei	18
3.5. Területhasználat és intézmény ellátottság	18
3.6. Domborzati adottságok	19
3.7. A város történeti örökségei	20
3.8. Telekvizsgálatok	21
3.9. Épület vizsgálatok	23
3.10. Közterületek vizsgálata	23
3.11. Zöldfelület vizsgálat	24
3.12. Műemléki és helyi védelem	24
4. Patak szakaszok különböző szerepeinek elemzése	27
5. Problémák és értékek feltárása	
5.1. Problémák	31
5.2. Értékek	32
6. Magasabb szintű tervek	33
7. Konceptió és környezetalakítás	34
7.1. Fejlesztési koncepció	36
7.2. Átfogó koncepció	38
7.3. Konceptió és környezetalakítás	42
8. Közterületi rendszerek változásai (rendezési program)	52
9. A településszerkezeti terv hatályos és módosult változata	52
10. Egyszerűsített építési szabályzat, szabályozási terv	53
11. Összegzés	61
12. Irodalomjegyzék	62
13. Mellékletek jegyzéke	62

„Eger abban a festői keretű völgyben fekszik, melyet éjszokról a Bükk hatalmas láncolata zár el, keletről és nyugatról pedig annak a kiágazásai ölelnek át. Szőlőhegyek koszorúzzák, melyek szelíden ereszkednek le az alföldi rónaságra. Velök halad az Eger folyó, mely kétfelé hasítja a várost. Megkapóan emelkedik ki sok temploma és dicsőséges koronája: a romokban heverő vár. Egy tekintetre átérezzük, hogy történelmi városban, érseki székhelyen járunk.”

(Borovszky: Magyarország vármegyéi és városai)



1. ábra: Eger látkép (saját készítésű fotó)

1. Bevezetés

1.1. Célkitűzések

Diplomatervem témájául Heves vármegye és az Egri járás székhelyét, Eger választottam. Eger kedves helyet foglal el a szívemben, mert Nógrád vármegyeiként sokszor látogattunk el a városba időt tölteni különböző célokkal. Az utóbbi években, leendő szakemberként egészen máshogy kezdtem szemlélni a város szövetét. A belvárosban sétálva sokszor felmerült bennem a kérdés, hogy vajon mi okozza a belvárosi területek különbözőségeit. Néhol gyönyörű kiépültségét, néhol pedig magára maradt, többnyire értékes épületekkel körülvett tömbjeit, utcáit-tereit. Régóta foglalkoztat, hogy hogyan lehetne a történeti belvárost a város rendkívüli értékeihez méltó módon egységesen kezelni, fejleszteni.

Az utóbbi években Eger sok anyagi forrást fordított a Dobó István főtér és a Vár környezetének rendezésére, turisztikai értékének növelésére. Mindemellett szorgalmazza az autós közlekedéssel szemben a tömegközlekedés és a kerékpáros és gyalogos közlekedés népszerűsítését, amelyek esetén, az utóbbiak kapcsán jelentős szerepet kapott a város észak-déli irányú természetes tengelye az Eger-patak is.

A diplomaterv egyrészt a történeti belvárost átszelő Eger-patak mai és lehetséges szerepével, ökológiai és zöldfelületi kapcsolati jelentőségével foglalkozik. Kiemelten foglalkozik továbbá a rendkívül hiányos kelet-nyugati kapcsolatok bővítésének lehetőségeivel, illetve a használaton kívüli belvárosi értékes épületek/tömbök elsősorban közösségi funkcióval való megtöltésével. A tervben megfogalmazott elképzelések közül néhány rövidtávon (2-4 év alatt) is megvalósítható, ugyanakkor a munka hosszabb távra is fogalmaz meg célkitűzéseket.

A diplomatervem célja a belváros fejlődésének és történetének feltárása, a problémák és értékek megismerése alapján és egy olyan iránymutatás adása, amivel Eger kulturális szerepe még inkább kihangsúlyozódik, valamint az Eger-patak bevonásával egy zöldebb, gyalogos és emberbarátabb belvárosi környezet jön létre. Cél továbbá az egri történeti belváros urbanus és rekreációs téri világának, szerkezeti kapcsolatainak, és az egyedülálló adottság: az Eger patak szerepének, közösségi értékű fejlesztési lehetőségeinek újragondolása, továbbfejlesztése. A terv egy (még) jobban élhető, értékes művi és természeti adottságait a közösségi élet szolgálatába állító város jövőképét igyekszik felvázolni. A munka további célja, hogy a messziről jött ember számára ne csak a Főtér, és a Vár közvetlen környezete jelentse Eger, hanem megismertessük, és védjük a város arculatát adó építészeti értékeket, kihangsúlyozzuk a barokk kornak a középkori városszerkezeten megmutatkozó lenyomatait, téri világát, a belvároshoz kapcsolódó egyéb városrészek eltérő arculatát, a domborzati adottságokból adódó szép látványkapcsolatokat és hangsúlyt fektessünk a természeti

értékek megóvására és kihangsúlyozására. Mindezen gondolatokkal pedig megmutassuk Eger igazi arcát.

1.2. A tervezési területének lehatárolása



A diplomaterv tervezési területe a belváros városrész, Főtér és közvetlen környezetétől észak felé eső területe, kinyúlással a Felsőváros városrész felé.

2. ábra: A tervezési terület lehatárolása (saját készítés)

3.

2. A város bemutatása, fejlődéstörténete

2.1. A város bemutatása

Eger az Északi-középhegységben, az Eger-patak völgyében, a Bükk délnyugati szélén elterülő megyei jogú város, ahol a hegyek és dombok találkoznak az Alföld síkvidékével. Budapesttől körülbelül 150 kilométerre fekszik, észak-keleti irányban. A város az Észak-magyarországi régió második legnépesebb települése¹ (49 182 főt számolt 2022-ben)², az Egri járás központja és Heves megye székhelye, egyetemváros. Megyei jogú városként meghatározó szerepet tölt be a térség kulturális, gazdasági és közigazgatási irányításában.

2.2. A város fejlődéstörténete

Az egri medencét és az azt övező dombokkal, hegyekkel borított vidéket az ember ősidők óta alkalmas letelepedési helynek gondolta. Ezt bizonyítják a különböző, az idők során felszínre került régészeti leletek, amelyek az őskortól kezdve a történelem valamennyi korszakát képviselik. A hozzánk kötődő első emlékek a X. századból valók, és emléket állítanak a honfoglaló magyarság itteni jelenlétének.³

A város létrejötté első királyunk Szent István állam és egyházszervező tevékenységéhez köthető. Tíz püspökséget alapított, amelyek egyike itt Egerben kapott helyet.⁴ Ennek köszönhetően Eger városa már a középkorban fontos helyet foglalt el a magyar városok sorában. A város jó megközelíthetősége élénk kereskedelmi és kulturális kapcsolatrendszer kialakulását tették lehetővé.

A tatárjárás megakasztotta a város fejlődését, a tatárok feldúlták és felégették a várost. Az ezt követő időszakban az akkori püspök a tatárjárás tapasztalatai alapján IV. Béla királytól 1248-ban kővár építésére kapott engedélyt.⁴ Kialakultak a régi vízfolyásokat és a terepadottságokat követő kanyargós utcácskák, melyekre egyre több ház épült, szőlőkkel telepítették be a domboldalakat. A környék településeit egyre több út kötötte össze

A török elleni harcok következményeként az ország három részre szakadása meghatározó volt a város életében, hiszen így kapta meg végvári szerepét.⁴ 1552-ben a török ostrom alá vette a várat, majdnem 40 napi küzdelem után a magyar védők győzedelmeskedtek, így megakadályozva még 44 évig, hogy a törökök tovább hódítsanak. 1596-ban végül török kézre került a vár, és 91 évig a város az Oszmán Birodalom részét képezte.⁴ A város építészetében jelentős nyomot hagytak a török idők.

¹ <https://hu.wikipedia.org/wiki/Eger>

² <https://egrinapok.hu/2023/03/08/50-ezer-fo-ala-csokkent-eger-nepessege/>

³ <http://www.agria.hu/eger/tortenet.html>

⁴ <https://visiteger.com/hasznos/tortenelem/eger-toertenete>

Ekkor épült a Minaret, hozták létre a Török fürdőt, és a Valide Sultana fürdőt, amelynek ma csak romjai láthatók. 1687 végén végül felszabadult a város a török uralom alól, viszont addigra teljesen leromlott állapotba került.⁵

A 18. század Eger számára a fejlődést hozta. II. Rákóczi Ferenc fejedelem hadiszállásává és a felszabadított országrész központjává vált a Rákóczi szabadságharc idején. Eger akkori püspökei, Barkóczy Ferenc és Eszterházy Károly kialakították Eger ma is látható barokk városképét.⁵ Ekkor épült a Líceum, a Minorita templom, a kisréposti palota, nagyréposti palota, vármegyeháza, és a szerb (rác) templom. A lakosságszám is rohamosan növekedett, Eger ebben az időben az ország hatodik legnépesebb városa volt. Eszterházy Károly püspöknek célja volt a városban egyetemet kiépíteni, hiszen voltak már ezt a célt megalapozó létesítmények Egerben. Ilyen volt például Telekessy István püspök papnevelő intézete, vagy a kanonok jogi iskola, bölcséleti iskola, illetve az 1769-1775 között működő Markhot Ferenc orvosi iskola is.⁵ A püspök céljait azonban az uralkodó nem támogatta. Viszont létrejött itt a Főegyházmegyei Könyvtár, illetve a Líceum épületében a csillagászati múzeum.

A 19. században érseki székhellyé emelte az uralkodó Egert. 1828-ban az akkori püspök létrehozta a városban az első magyar tanítóképzőt. Ebben az időszakban épült meg Hild József tervei alapján a bazilika.⁵ A város 1854-ben felszabadult az egyház gazdasági hatalma alól. A reformkorban létesített malom, a dohánygyár és lemezárugyár képviselte az ipari fejlődést.⁵ A várost a 19. században többször sújtotta tűzvész és árvíz, ezek körül kiemelkedik az 1878 augusztus végi árvíz, aminek több halálos áldozata is volt. A század végén az Eger környéki szőlőket is megkárosította az országban terjedő filoxéra vész, amely okán a szőlőállomány újraterelítésére volt szükség. Az iparosodás lassan zajlott Egerben, aminek legfőbb oka, hogy elkerülték azok a fő közlekedési útvonalak (út és vasút), melyek éppen az adott korszakban épültek ki országszerte. Ez megnehezítette a nyersanyag-, és az áruszállítást. Bár mind az ipar, mind a mezőgazdaság foglalkoztatott embereket, mégis ebben az időszakban a közhivatalok biztosították a legtöbb álláslehetőséget.⁶ Egyrészt megyei közigazgatási központ volt, másrészt számos középiskolája, jogakadémiája, tanítóképzők, hittudományi főiskola, két kórház működött itt, ezért mind betegellátási, mind oktatási szempontból az egész megyére ható központi ereje volt a városnak.⁶

⁵ <http://www.agria.hu/eger/tortenet.html>

⁶ Településföldrajzi tanulmányok folyóirat Évf. 8 szám2 (2019) Eger történeti földrajza és településmorfológiája CSAPÓ TAMÁS – LENNER TIBOR – KOVÁCS GÁBOR

A 20. század elején Eger iskolavárosi szerepe dominált. 1904-ben megindult a település csatornázása, közművesítése.⁷ A város vezetése felismerte a fürdőkultúra városra gyakorolt hatását, így sorra álltak neki a fürdők felújításának, korszerűsítésének. Az I. világháborúban stratégiai nem töltött be fontos szerepet, így nem érték



3. ábra: Eger patak látképe 1910-ből (a kép forrása: Fortepan)

nagy veszteségek a várost. Az 1920-as években épült a strand és versenyszoda. Az érsekkert átkerül a város tulajdonába, illetve sorra épülnek a Wälder Gyula által tervezett reprezentatív neobarokk épületek. Ilyen a pénzügyi palota, a polgári iskola, a Siketnémák intézete, a Korona gyógyszálló, a Főposta, a Városi vízmű stb. ⁸A város népessége rohamosan növekedett, így a belváros és a hóstyák⁹ területén kívül is megindultak az építkezések. A 20. században válik Eger fürdővárossá, és növekszik meg az idegenforgalmi jelentősége. Jelentős ipari szerepet még mindig nem kapott, a szőlőművelés, a közhivatalok és az oktatás mellett, a turizmus biztosította az egriek megélhetését. Utóbbi okán erősödött meg a városban a műemlékvédelem is. 1925-ben 3 tudós tanár (Pataki Vidor, Pálosi Ervin és Lénárt János) kezdték el az egri vár feltárását, mely során ők tették járhatóvá a földalatti járatokat, a kazamatákat, és feltárták a középkori székesegyház alapjait. A II. világháború súlyosabb károkat okozott a városban. A visszavonuló német katonák épületeket és hidakat robbantottak, bombatalálat érte az Irgalmas kórház egyik épületszárnyát is. A szovjet megszállás alatt sok intézményt államosítottak. A város vallási szerepe okán jóformán semmilyen fejlesztés nem történt, ezzel büntette a pártállami diktatúra a püspöki székhelyet.⁸ A mezőgazdaságban a szőlőművelés dominált, a történelmi borvidékhez való tartozás meghatározta a termelési kultúrát. 1956-után új üzemek telepedtek Egerbe, amelyek segítették a munkahelyteremtést, ami előmozdította a lakónépesség gyarapodását is. A hatvanas években megkezdődött a vár rekonstrukciója, ami egészen a napjainkig tart. A hetvenes években épült fel a ma Felsővárosnak nevezett Csebokszári lakótelep, illetve délen a Lajos városban is épültek új tömbházak. A nyolcvanas években a város

⁷ <http://www.agria.hu/eger/tortenet.html>

⁸ Településföldrajzi tanulmányok folyóirat Évf. 8 szám2 (2019) Eger történeti földrajza és településmorfológiája CSAPÓ TAMÁS – LENNER TIBOR – KOVÁCS GÁBOR

⁹ hóstya kifejezés: származhat a német "Vorstadt" szóból, vagy lehet a bajor-osztrák hóstat szó tájnyelvi változata is. Előbbi elővárost jelent, utóbbinak pedig több jelentése is van, mint például külváros; falu félre eső része; vár (os) falon, vár (os) kapun kívüli terület rész.

népessége elérte a 60 ezer főt.¹⁰ A Csebokszári lakótelep kezdetben alvóváros szerepet töltött be, csak később épült ki a kiszolgáló intézmény és üzlethálózat. Ugyancsak a hetvenes években kezdődött meg a belváros műemléki rekonstrukciója, ami sok épület eredeti homlokzatát adta vissza, illetve tömbrekonstrukciók is lezajlottak, aminek köszönhetően a köz számára megnyitott zöld belső udvarok jöttek létre. Ebben az időszakban telepítették ki a belvárosból az ott székelő üzemeket is, helyüket kereskedelemmel töltötték meg. Ebben az évtizedben épült meg a 25-ös számú főút belvárost elkerülő szakasza, illetve ekkor építették meg a Katona téri piaccsarnokot. A belváros fényéhez a 80-as években hozzátett,

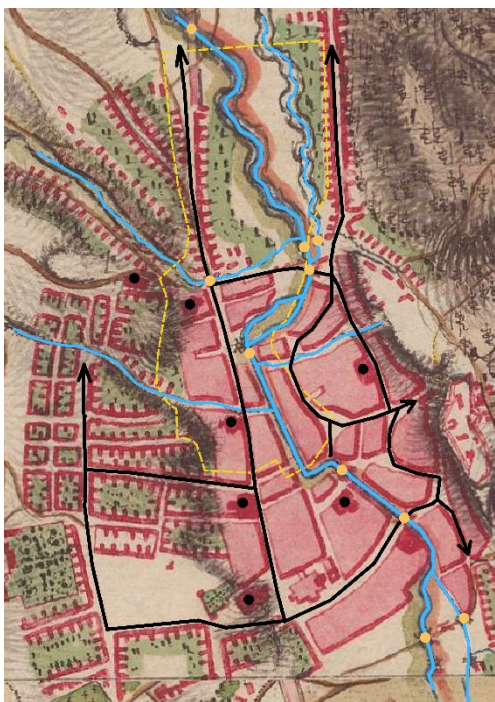


4. ábra: Csebokszári lakótelep látképe 1980 körülről (kép forrása: Fortepan)

hogy az Egri városszépítő egyesület felújította a köztéri szobrokat, illetve korhű postaládákat, padokat, kandelábereket készített és helyezett ki, valamint kialakították az épületek díszkivilágítását.

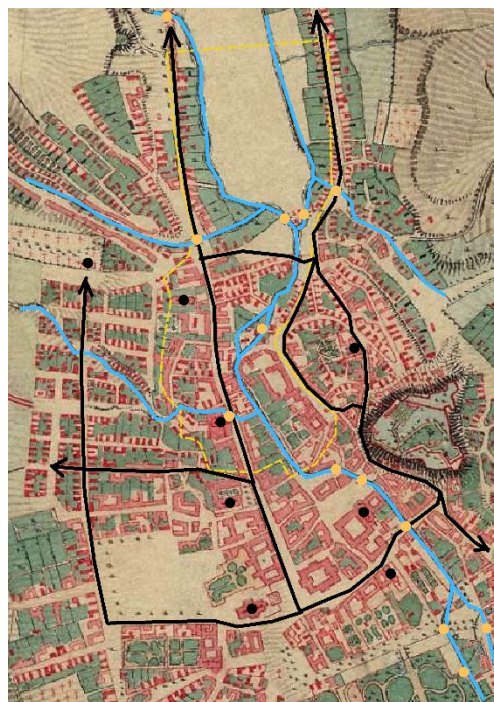
A város kiterjedt egészségügyi vonzáskörzettel rendelkezik, mivel Hatvanon és Gyöngyösön kívül csak itt működik kórház. Ennek okán a 1980-ban új rendelőintézetet és kórházépületet adtak át¹⁰ azonban a helyszínválasztás nem volt a legszerencsésebb. A Markhot Ferenc Megyei Kórház és Rendelőintézet további fejlesztési lehetőségek nélkül beszorul a belváros közepébe, hatalmas, átjárhatatlan zárványt okozva a finom városi szövetben.

¹⁰ Településföldrajzi tanulmányok folyóirat Évf. 8 szám2 (2019) Eger történeti földrajza és településmorfológiája CSAPÓ TAMÁS – LENNER TIBOR – KOVÁCS GÁBOR



5. ábra: I. katonai felmérés¹¹ – 1783 (saját készítés)

A II. katonai felmérés idejét (1858) vizsgálva látható, hogy már hangsúlyosan megjelenik a főtér, illetve az azt körülvevő tömbstruktúra. Mindemellett a főtér területétől északra eső területeken megjelenítésre kerültek a patak menti zöldfelületek.

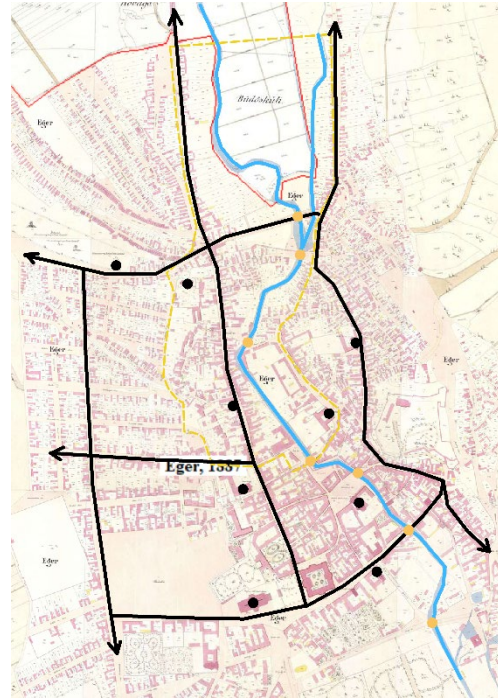


6. ábra: II. katonai felmérés¹¹ – 1858 (saját készítés)

¹¹ Katonai felmérés térképének forrása: <https://maps.arcanum.com/hu/>

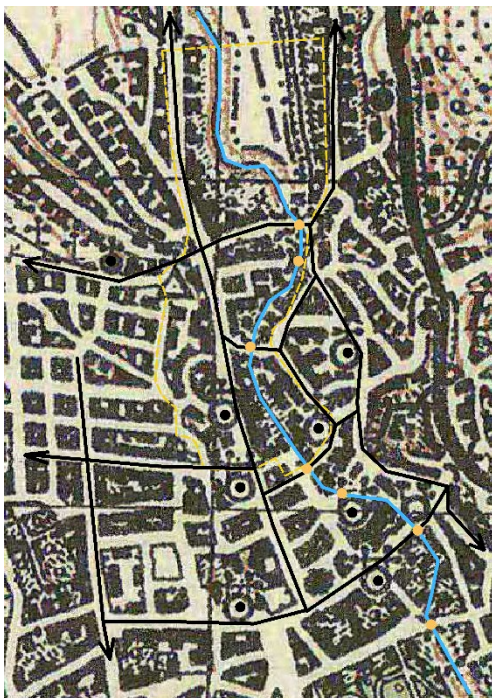


7. ábra: III. katonai felmérés¹² – 1883 (saját készítés)



8. ábra: Kataszteri térkép¹² – 1887 (saját készítés)

A III. katonai felmérésen, és az 1887-es kataszteri térképeken a történeti belváros tekintetében már felfedezhető a mai sűrűségű beépítés. A mai kórházi tömb struktúrája más, illetve még beépítetlen területként jelenik meg a mai Agria park. Folyamatosan figyelemmel követhető az Eger-patak szabályozása.



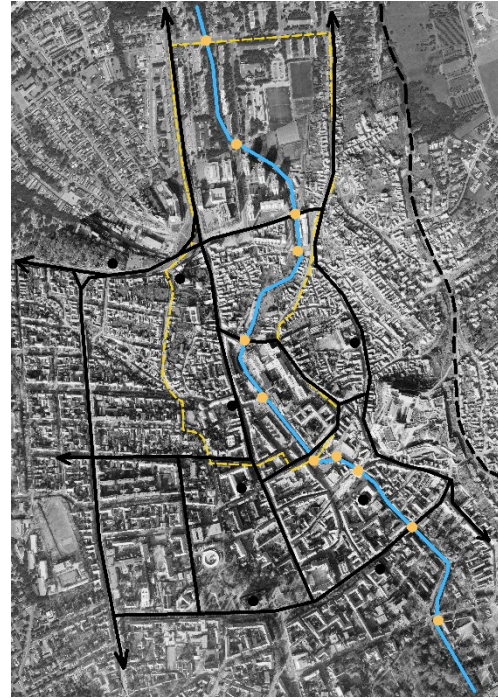
9. ábra: Térkép¹² – 1941 (saját készítés)

Az 1941-es térképen már látható az 1910 körül épült Eger-Szilvásvár vasúti szárnyvonal. A patak menti kórházi tömb esetében kirajzolódik a ma is jelentős méreteivel meghatározó irgalmasrendi kórházi épület¹²

¹²Katonai és kataszteri térképek forrása: <https://maps.arcanum.com/hu/>



10. ábra: Légi felvétel¹³ – 1980 (saját készítés)



11. ábra: Légi felvétel¹³ – 1992 (saját készítés)

Az 1980-as légi felvételen már építési folyamatában látható a 25-ös számú főút új nyomvonala, amely leveszi a terhet a Széchenyi útról, illetve a hozzá tartozó felüljáró, amely meghatározó, városképi szempontból igen zavaró elemként emelkedik ki a domborzatból. Mindemellett megfigyelhető a Felsőváros frissen elkészült panel-lakótelepe is. Az 1980-as, és 1992-es légi felvételeken már a mai térképeken is látható beépítés köszön vissza. Az Eger-patak szabályozása is megtörtént, a ma is látható és átkelhető hidak is a helyükre kerülnek.



12. ábra: Műhold felvétel¹⁴ – 2000 (saját készítés)



13. ábra: Műhold felvétel¹⁴ – 2010 (saját készítés)

¹³ 1980-as és 1992-es légifelvétel forrása: <https://www.fentrol.hu/hu/>



14. ábra: Műhold felvétel ¹⁴– 2022 (saját készítés)

Az utóbbi két évtizedben a diplomatervezés vizsgált területén nagyobb, a város szerkezetét érintő változás nem történt, finomabb beavatkozások azonban történtek. Teljesen gyalogosbarát lett a Dobó István tér és környezete, autós forgalom csak az itt lakók gépjárművei, illetve a vendéglátói és szolgáltatói létesítményeket kiszolgáló gépjárművek képében jelenik meg.

3. Eger településszerkezeti vizsgálata

3.1. A város elhelyezkedése, betöltött szerepkörei

Eger az Észak-magyarországi régió második legnépesebb települése, az Egri járás központja és Heves vármegye székhelye. Az Észak-Magyarországi régió az ország észak-keleti részén fekszik, területe az Északi-középhegységet és az Alföld északi részét foglalja magába.¹⁵ Az Észak-Magyarországi régió területe három megyét ölel fel: Borsod – Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád vármegyét, a régió központja Miskolc. A régió fő közlekedési tengelyei, az M3-as



Az Egri Kistérség elhelyezkedése az Észak-Magyarországi Régióban



15. ábra: Eger országos és regionális elhelyezkedése (forrás: Integrált városfejlesztési stratégia)

¹⁴ Műholdképek forrása: Google Earth

¹⁵ Integrált városfejlesztési stratégia

autópálya, a 3-as számú főút és a Budapest-Nyíregyháza vasútvonal. Kissé sajátos, hogy a három vármegyeszékhely közül csak Miskolcot érinti fő közlekedési tengely, Salgótarján és Eger országos és nemzetközi közlekedési kapcsolatok szempontjából is hátrányos helyzetben van. Eger városát a 25. számú másodrendű út köti össze az M3-as autópályával, vasúti kapcsolattal pedig Füzesabony felől közelíthető meg. Gazdasági szempontból Eger a régió fejlődő és gazdagodó térségébe tartozik. Turisztikailag jelentős, nemcsak a szőlő és borkészítési hagyományainak és szokásainak köszönhetően, hanem kiemelendő kulturális, építészeti értékei és fürdőkultúrája miatt is.

Heves az ország legkisebb vármegyéi közé tartozik, területe 3.637 km². Két nagytájhoz tartozik területileg, az Északi- Középhegységhez és az Alföldhöz. A két nagytáj találkozásánál terül el Eger, aminek köszönhetően változatos arculattal rendelkezik, valamint a domborzat meghatározza a terület mezőgazdasági termelésének éghajlati, természetföldrajzi és termőhelyi adottságait. A megyében hét kistérség található: Pétervárái, Bélápátfalvai, Hatvani, Gyöngyösi, Füzesabonyi, Egri, Hevesi.

Az egri kistérségben 17 település található. A kistérségben betöltött szerepe régre nyúlik vissza, hiszen a járások megszüntetéséig Eger fogta össze a környék településeit.¹⁶ A város az 1960-as évektől biztosít munkát és megélhetést, középiskolái, kollégiumai pedig tanulási lehetőséget a környékelieknek. Már 1990-ben is több mint 12 ezer bejáró dolgozója volt a városnak,¹⁷ és ebből adódóan intenzív tömegközlekedési kapcsolata a környék községeivel. A kistérség összes települése része az Egri történelmi borvidéknek is. Eger környékén a földtani, éghajlati és



16. ábra: Eger kistérségi helyzete (forrás: Eger MJV településfejlesztési koncepció és IVS felülvizsgálata)

növénytermesztési adottságok együttesen eredményezték a szőlőtermesztés elterjedését és az ezzel együtt járó borászat fejlődését. Heves vármegye két borvidéke – egri, mátraaljai – adja a magyarországi szőlőtermesztés 14- 15%-át, mely mennyiségileg, de legfőképpen minőségileg meghatározó a magyar borászat számára. A város Gyöngyös mellett Heves

¹⁶ Eger MJV településfejlesztési koncepció és IVS teljes felülvizsgálata

¹⁷ Integrált városfejlesztési stratégia

vármegye legfontosabb kereskedelmi központja. Mindemellett egyetemváros, és jelentős kulturális központ, a kultúra városa. A városvezetés többször pályázott az Európa Kulturális fővárosa címre. Az előző századfordulón oktatási és kulturális intézményei miatt a „magyar Athénak” is nevezték.

3.2. Városszerkezetet meghatározó vonalas infrastruktúra elemek (1. melléklet)

Eger mintegy 20 km-re van a nemzetközi és országos fő hálózati vonalaktól (3-as számú főút, M3 autópálya, Budapest-Miskolc vasútvonal.), csak közvetett kapcsolata van a nemzetközi és országos fő közlekedési hálózattal. Egert **országos elsőrendű főút** nem érinti, így némiképpen hátrányos helyzetben van. **Másodrendű főút** kettő is felfűzi a várost, az egyik a 24-es számú, amely Gyöngyös felől, észak-nyugat irányból teszi megközelíthetővé Egert. A belterületen megjelenő rövid szakasza 2x1 sáv. A másik pedig a 25-ös számú, ami észak-déli irányba halad, és Egertől délre Kerecsendnél csatlakozik bele a 3-as számú elsőrendű főútba. A város belterületén 2x2 sávval biztosítja a forgalom gyors lefolyását. A város belterületének déli végén a 25-ös főútról lecsatlakozik az M25-ös, ugyancsak másodrendű főút, amely közvetlen kapcsolódást biztosít az M3-as autópályához.

Eger és a környező települések között **országos mellékutak** közel sugárirányban biztosítanak kapcsolatot. Keleti irányba halad tovább a 2416-os, amely Egerszólát és Egerszalók irányba biztosít továbbhaladást. Déli irányba az M25-ös főúttal párhuzamosan megy a 2501-es út Füzesabony felé. Dél-keleti irányba Ostoros felé halad a 2503-as országos mellékút. Keleti irányba halad tovább a 2503-as Noszvaj felé. Északi irányba pedig lecsatlakozik a 2505-ös Felsőtárkány felé. Mindezek mellett megjelennek a hálózatot kiegészítő szakaszok, ilyenek a 25103 és a 25301 utak. Mindegyik 2x1 sávon látja el a feladatát.

A **települési főutak** szerves közúti tengelyei a város életének. Jelentős forgalmat bonyolítanak le, segítik a fő területi egységek feltárását.

Eger településszerkezetében meghatározóak még a **gyűjtőutak**. Ezek jellemzően összekapcsolják az egyes magasabb rendű városi közutakat, települési főutakat, lokális gyűjtő-elosztó jelentőségük van. A Széchenyi István út a város életében régóta szerepet játszik, sokáig volt települési főút szerepe, illetve a nyolcvanas évekig a 25-ös számú főút nyomvonalául is szolgált. Ma a tervezési terület meghatározó gyűjtőútja. Az autós felüljáró megépülésével, és az utóbb említett főút nyomvonalának módosításával csökkentették a Széchenyi út személygépkocsi által történő terhelését, ezzel ugyancsak támogatva a belváros barokk kori beépítésének megővését, és az élhetőségét.

A Budapest-Miskolc vasútvonal bár elkerüli a várost, de Füzesabony felől vasúton is megközelíthető Eger. Az érsekkert alatt van a város pályaudvara, illetve északi irányba,

Szilvásvár felé ugyancsak kiépített vasúti sín biztosítja mind a személyszállítást, mind a teherszállítást. Mindezek ellenére a vasúti közlekedés színvonala nem a legjobb minőségű, ez az utasforgalomban is visszatükröződik.¹⁸

3.3. Közösségi és egyéni közlekedés (2, 3, 4. melléklet)

Eger esetében, ahogyan ez a legtöbb városra elmondható, jelentős az autós forgalom, amely az idő előrehaladtával folyamatosan növekedő tendenciát mutat. Ez mind a fenntarthatóság, mind a városszerkezet élhetősége tekintetében problémákat okoz. A diplomaterv területi lehatárolása esetében az előző állítást igazolja, hogy a meglévő sajátos utca és térszerkezet miatt, nincs lehetőség az autók tekintetében növelni a befogadó képességet, de ez a kivételes történeti városkép, városélmény megtartása miatt nem is szándéka a városnak.

Mindezek okán kerül nagyobb figyelem a közösségi közlekedési eszközök, illetve a kerékpár népszerűsítésére, amelyek esetében mind az infrastruktúra fejlesztése, mind a szemléletmód formálása fontos feladat. Közösségi közlekedés tekintetében kiemelendő Eger vármegyeközponti szerepköre, hiszen ezáltal közlekedési gócpontot jelent a helyközi autóbusz közlekedés számára. Ellátja az egri kistérség 17 településének helyközi közlekedését, illetve uticélul tűzhetjük ki az egri autóbusz állomáson állva a környező nagyvárosokat, a fővárost, vagy más megyeszékhelyeket is. A helyi járat közlekedés tekintetében az autóbuszok végighaladnak a város életében jelentős főutakon és gyűjtő utakon, felfűzve ezzel a lakóterületeket is. Kiemelendő a városvezetés azon rendelete, mely szerint Eger lakossága számára évi 1.000,- forint befizetése mellett teljes körben használhatóak a helyi autóbuszok. Ösztönözve ezzel az autókról való átállást.¹⁹

A város észak-déli tengelyeként szolgáló Eger-patak mentén kezdődött el Eger kerékpáros infrastruktúrájának kiépítése (3. melléklet). A völgyi helyzet okán ez egy ideális tengely, amely könnyed kerékpározás mellett tárja fel a várost. Ez egy folyamatosan zajló projekt, amelyről elmondható, hogy működik, mint egységes infrastruktúra, de különböző készültségi fokú szakaszokkal rendelkezik. A beépített területek szélein, illetve ahol a hely engedi, épül különálló kerékpárút, a beépített területeken váltja egymást az elválasztott és elválasztás nélküli gyalog és kerékpárút. A vonalas infrastruktúra elemek mellé természetesen elhelyezésre kerültek a tárolást, szervizelést segítő kerékpáros tárolók, és szolgáltatói pontok is, amelyek a belvárosban sok helyen fellelhetők.

¹⁸ Eger MJV Fenntartható Városi Mobilitási Terve

¹⁹ <https://magyarbusz.info/2021/12/08/dontott-az-egri-kozgyules-dijmentes-lesz-a-helyi-kozossegi-kozlekedes-az-egrieknek/>

3.4. Eger városrészei (5. melléklet)

Eger városrészeit, a nevesíthető és megkülönböztethető városrészek elnevezéseit és határait a történelem és a hagyományok alakították. Több városrész nevében előfordul a hóstya kifejezés,

Eger 20 városrészből álló város. A diplomaterv tervezési területi lehatárolása ezek közül négyet érint. Az egyik és legfontosabb a belváros városrész, amelyet sokszor neveznek „barokk gyöngyszemnek”. Itt találhatóak meg Eger legrégebbi történelmi emlékei és épületei, például maga az Egri vár, a Bazilika, vagy a Líceum épülete. Ezt a városi területet nevezhetjük Eger szívének, hiszen feltételezhetően, és néhány szakaszon ma is láthatóan a történeti belvárost határolta körbe régen az egykori városfal. A tervezési terület érinti a Cifra hóstya városrész szűk, egyirányúsított utcácskáit, apró telkeit, a Tetemvár városrész nyugati oldalát, illetve az egykori Csebokszári lakótelep (ma Felsőváros városrész) délebbre eső területeit.

3.5. Területhasználat és intézmény ellátottság (6,7. melléklet)

Eger teljes területe 92 km², amiből megközelítőleg 15 km² jelenti a város belterületét. Mind a teljes belterületet érintő területhasználat vizsgálat, illetve intézményellátottság vizsgálat esetében a város meglévő tervdokumentációja szolgált alapjául a diplomatervnek, kiegészítve az időközben történt esetleges változásokkal.

Területhasználatot tekintve megállapítható, hogy a lakó funkció nagy területeket elfoglalva a belterület pereme mellett terjed szét a leginkább. Ennek oka, hogy jellemzően családi házas a város lakóterületeinek nagy része, egy-egy társasház, vagy lakótelepi beépítéssel színesítve.

Városközponti vegyes területek főként a belvárosban, illetve a városi vasútállomás környezetében fellelhetők. Ebbe a kategóriába sorolódnak az igazgatási intézmények, így a városközponti területek szolgálják ki a teljes város ez iránti igényeit. Különálló egységként egyedül Felnémet városrész központjában jelenik meg városközponti vegyes terület.

Nagy egységként, jellemzően a vasútvonal mellett csoportosulva jelennek meg a gazdasági területek, amelyek mind az ipari-gazdasági tevékenységeket, mint jelen esetben a kereskedelmi létesítményeket magukba foglalják. Kivétel ez alól az Agria park bevásárlóközpont a városközpontban, illetve a 24-es számú főút Egerbe való belépésénél lévő Kisasszony piac területe. A város területén elszórtan jelenik meg a sport, illetve az intézményi területhasználat, melyek nem egy-egy városrészt, hanem nagyobb terület egységeket szolgálnak ki. Utóbbi a városközponttól távolodva, az egyes lakóterület középpontjában megjelenve jellemzően oktatási funkciót rejt magában. Nagyobb kiterjedésű zöldfelület a város életében az Érsekkert, amelyen kívül kisebb kiterjedésű zöldfelületek színesítik a várost, akár a társasházak beépítések esetén

megjelenő közhasználatú zöldekre gondolunk, akár az Eger-patak mentén megjelenő zöldfelületekre.

Intézményi ellátottságot tekintve megállapítható, hogy a város nem rendelkezik alközpontokkal. Ahogy a területhasználatnál megállapítható volt, úgy itt is elmondható, hogy a városközpontban, ami a Belváros, Hatvani hóstya, Maklári hóstya városrészek területére terjed ki, csoportosulnak a különböző igazgatási intézmények, kulturális és felsőoktatási intézmények, egészségügyi intézmények. Ebbe a területbe esik a távolsági autóbusz pályaudvar, a vasútállomás, illetve a legtöbb kereskedelmi és szolgáltatói létesítmény is. Mindezek ellenére az is megállapítható, hogy az egyes nagyobb arányban lakó funkcióval rendelkező terület egységek esetében a területek igényei kiszolgáltak oktatási és kisebb egészségügyi funkciókkal, valamint kereskedelemmel egyaránt.

3.6. Domborzati adottságok (8. melléklet)

Eger városa az Északi-középhegység és az Alföld határterületén helyezkedik el. Meghatározó észak-déli irányú tengelye, az Eger patak, amelynek völgyében, a Bükk egyik nagy jelentőségű völgy szorosában terül el, ennek a völgy szorosnak a vége fut ki az Alföld sík területeire. A változatos domborzati adottságokból adódó változatos éghajlati viszonyok miatt viszonylag kiegyenlített mikroklímával rendelkezik. Ezen adottságok miatt erősödhetett meg városi szerepe a középkorban. A régi írások szerint az Agria, ma Eger nevet a patakot kísérő égerfa ligetek okán kaphatta. Változatos természetföldrajzi adottsága abból is adódik, hogy a város különböző tájak szegélyén helyezkedik el, így jelen van a Márta-alja, a Bükk-alja, a Bükk-hegység és az Alföld síkja, mindenféle jellegzetes társulásával.

Talaj tekintetében inkább a hegyvidéki talajféleségek jellemzik a területet. Vízgazdálkodási szempontból a keskeny termőréteg okán szélsőséges vízgazdálkodásról beszélhetünk, ami a nagy tűrőképességű növények termesztését támogatja. A szőlő például egy ilyen növény. Ásványkincsek tekintetében riolit és dácit tufa, valamint édesvízi mészkő, ami jellemzi a területet. Utóbbit a pincészetek szívesen használnak építő anyagnak.

Eger vízrajzában a várost észak-déli irányban átszelő Eger-patak a meghatározó. A patak hossza 68 km. A Tiszába torkollik. Az év nagyobb hányadában kis vízállású, de egy nyári felhőszakadás következtében a hozama a többszörösére is nőhet.

A diplomaterv területi lehatárolását is nagymértékben meghatározták a belváros domborzati adottságai. Az Eger-patakhoz tartozó völgyben sétálva, akár keleti, akár nyugati irányba nézünk, meghatározó a terep emelkedése, ennek okán érdekes látványkapcsolatokat biztosítva. Mindemellett ugyancsak nagy hatása van a domborzatnak történeti belváros közterületeire is, ezzel még izgalmasabbá téve a szűk

utcák kapcsolódásánál létrejövő apró városi tereket. Rendkívüli értékű az a földrajzi adottságokból adódó egyedülállóan gazdag látványszövet, ami a belvárost járva lépésről lépésre a legkülönbözőbb szögekből feltárul. Különleges adottság a számtalan torony, a város közepén emelkedő híres Vár, a mindent összekötően kanyargó patak, és a város egyedülálló alaprajzából adódó sajátos, szabálytalan kis terek, szűk, hajlított/megtört kis utcák rendszere.

3.6. A város történeti öröksége (9. melléklet)

Eger városa, elsősorban a barokk kor lenyomatait őrző ékszer, amely rengeteg emléket hordoz számunkra. Vannak egyértelmű épített elemek, amelyek ehhez a korhoz kötődnek, erre példa a vár, a városfal, a pincék rendszere, sok templom, a püspöki palota. Mindezek mellett pedig értéket hordoznak a város szerkezetét meghatározó elemek is, mint a szűk, faltól falig burkolt, megtört, hajlított utcák, az apró telkek, és az ezeken az utcákon sétálás közben feltáruló apró, szabálytalan terek.

A várról a város fejlődéstörténetéről szóló fejezetben már esett szó. Az egriek a tatárjárás korában kaptak először engedélyt arra, hogy kővárat építsenek védelmi célokkal. A meglévő vár az idők során folyamatosan változott, hiszen volt végvári szerepben, ekkor épült a városfal, később török uralom alatt, viszont a feljegyzésekből tudható, hogy rendelkezett egy belső és egy külső várral is. A belső vár napjainkban is látható és látogatható, eredeti állapotába történő visszaállításán sokat munkálkodik a város vezetése. A külső vár esetében az utcarendszernek köszönhetően lehatárolható a várfalak feltételezhető helye, viszont a területe azóta beépült. A városfal pontos vonalvezetésével kapcsolatosan több feltételezés is van, feltehetően körülhatárolta a mai történeti belváros területét, hozzácsatlakozva a Várhoz, illetve az észak-keleti szakaszon feltehetően dupla városfal futott. Ma két szakasza tekinthető meg, az egyik az Egri Szent Bernát templom és a hozzá kapcsolódó ciszterci gimnáziumtól nyugatra eső Városfal utcában, a másik pedig a Szent Miklós utcában. A középkori, városfallal körülhatárolt városnak a feljegyzések szerint négy kapuja lehetett. Északi irányban volt a Rácz-kapu és Cifra-kapu, déli irányban a Hatvani-kapu és a Maklári-kapu.

A város alatt feltáruló pincerendszer kialakulásának elsődleges oka a házak megépítéséhez szükséges kőzet kitermelése lehetett, később természetesen a családok számára biztosította a megtermelt élelmiszerek, bor tárolási lehetőségét is. A kiterjedt tufa-pincerendszer a város morfológiai törésvonalai mentén egyedülálló, "láthatatlan" öröksége a városnak. A patak medrétől lévő távolsága meghatározza a patakhoz tartozó vízgyűjtő terület szélét.

3.7. Telekvizsgálatok

Területhasználat (10,11,12. melléklet)

A diplomaterv lehatárolásának teljes területe ~ 549 ezer m², tehát megközelítőleg fél km². Legnagyobb területi kiterjedéssel a lakó funkció jelenik meg, amely a belvárosi területeken családi házas, a felsővárosi területeken tömbházas kialakítású. Meghatározó még a közutak és közterületek jelenléte, amelyek közül az utóbbi esetben elmondható, hogy a Belváros esetében kevesebb, míg a Felsőváros területén szignifikánsan sok a köz számára feltárt terület, amely a beépítési típusok különbözőségéből adódik. Meghatározó területhasználati kategória az egészségügy, a Markot Ferenc Kórház hatalmas kórházi tömbje okán, illetve kiemelendő még az oktatás, hiszen a városközpont sűríti magába a legtöbb oktatási funkciójú intézményt. A terv területi lehatárolásának része az Egri Semmelweis bölcsőde, a Benedek Elek óvoda Gyermeklánc tagóvodája, az Egri Balassi Bálint Általános iskola, a Wigner Jenő Műszaki, Informatikai Technikum, Szakképző Iskola, Gimnázium és Kollégium, az Eventus középiskola és Szakiskola, az Egri Dobó István Gimnázium, és az Európai üzleti Gimnázium intézménye. A belvárosi jelleget megerősítve ezeket a területhasználatokat tagolja kereskedelem, szolgáltatás, szálláshely, vendéglátás, kultúra, és sport. Fontos megállapítás a vizsgált terület esetében, hogy bár a Belvárosban vagyunk sok a használaton kívüli terület. Ezek között előfordul a múltban lakó funkciót magába foglaló telek, amely most üresen áll, illetve nagyobb intézményi telkek is, mint például az Egri 3-as iskola, a Kánicz villa épülete és telke, vagy a régi kórház teljes tömbje.

Telekméret (13. melléklet)

A történeti belváros barokk utcaszerkezetéből és telkek kiosztásából adódóan a lakófunkciót kiszolgáló telkek ezen a területen jellemzően 500m² alattiak. Néhány esetben oldalhatáron álló beépítés került alkalmazásra, amelyek hosszabb telkeket eredményeztek, de ezek sem lépik túl az 1000 négyzetmétert. A belvárosi apró telkes szerkezetét a különböző intézmények, szolgáltatói kereskedelmi létesítmények telkeinek méretei törik meg. A tervezési területen kettő, a többi közül kiemelkedő telek van. Mindkettő az egészségügyi funkcióhoz kötődik, hiszen az egyik a régi, már nem működő kórház, a másik a jelenleg is működő Markhot Ferenc kórház óriási telke.

A Felsőváros tekintetében más telekméret adottságok, állapíthatók meg. Ezeken felül megjelennek a nagy kiterjedésű oktatási intézmény telkek, Szabadtéri sport funkció telke, illetve a nagy kiterjedésű közterületi telkek.

Telek beépítettség (14. melléklet)

A Belváros apró telkes beépítésén jól látható, hogy a pici telkek nagy arányban vannak beépítve, sok közülük eléri a 60-80 %-os beépítettséget, illetve vannak olyanok

is, amelyek teljesen beépítettek. Ebben az esetben is jól láttatja magát a Felsőváros úszótelkes beépítése, illetve ha dél felé indulunk, és minél inkább közelítünk a Főtér környezetéhez, egyre inkább megfigyelhetjük a sűrűsödést, hiszen abban a környezetben egyre inkább jellemzővé válnak a több szintes, zárt sorú, beépítések.

Szintterületi mutató (15. melléklet)

A diplomaterv tervezési területéről megállapítható, hogy a szintterület 2 körüli értéken mozog, a történeti belváros területére vonatkozóan teljes mértékben, a Felsővárosi úszótelkes, paneles beépítés esetében pedig nyolc körüli értéket is elérnek a 10 emeletes épületek.

Tulajdon viszonyok (16. melléklet)

Tulajdon viszonyok vizsgálata fontos a diplomatervre vonatkozóan, hiszen a rehabilitációs munkák elvégzésének menetét és időtartamát meghatározza, hogy az adott ingatlan, amelyet módosítás érint, kinek a tulajdonában áll. Ha önkormányzati tulajdon, nem kell a kisajátítási, vagy megvásárlási procedúrákon végéig haladni.

A későbbiekben bemutatásra kerülő beavatkozási területek viszonylatában elmondható, hogy a legtöbbször szükséges kisajátítást végezni.

3.8. Épület vizsgálatok

Épület funkció (17. melléklet)

A diplomaterv tervezési területén dominál a lakó- és az intézményi funkció. A történeti belváros tervezési területre eső részén sok a különböző intézmény és a lakóházak földszintjén is megjelenő különböző szolgáltató-ellátó egység, de az alacsony beépítés miatt viszonylag kevés a lakos. A Felsővárosi lakótelepen ugyanakkor óriási a részben magas épületekben élő lakosság száma, az őket szolgáló intézményi és ellátó-rendszer ugyanakkor csak alapszinten biztosított. A lakótelepen élők identitását, a helyi közösség kialakulásának erősítését szolgáló közösségi intézmények, közösségi szabadterek szinte teljesen hiányoznak. A történeti belváros területén az intézmények közül óriási területet foglal el a patak mentén a kórház tömbje, és feltűnő a használaton kívüli, üresen álló értékes/kevésbé értékes épületek, sokszor igen nagyméretű telkeiknek sokasága.

Épület állapot (18. melléklet)

Eger belvárosának épületei közül, külső, homlokzati képük alapján vizsgálva a legtöbb jó/megfelelő állapotban lévő. A Széchenyi út mentén viszont sok olyan épület áll, amely állapota leromlott, az épület maga sok esetben elhagyatott, ritkább esetben működő és csak homlokzati felújításra szoruló.

Szintszám (19. melléklet)

A belváros aprótelkes területein jellemző az egy-két szintes beépítés. A közcélú funkciót betöltő, vagy később épült épületek esetében megfigyelhető a három-négy szintes kialakítás, de megtartja a kialakult szövet a kisvárosi jelleget. A főbb közlekedési tengelyek mentén, jellemzően a Főtér felé haladva növekszik a szintszám. A Felsővárosi beépítés jelen vizsgálat esetében is jelentős eltéréseket mutat, a beépítés jellegéből adódóan jellemzőek az öt. tíz emeletes lakóházak, közöttük az egy-két szintes közösségi funkciót betöltő épületekkel.

Ugyanakkor a szintszám vizsgálata nem tükrözi az épületek magasságát. Ennek oka, hogy a régi és az utóbbi 80 évben épült épületek, különösen a középületek nagy belmagassági különbségekkel épültek. A régi épületek homlokzatmagassága jóval nagyobb, mint egy azonos szintszámú, de újabb épületeké. A 19. számú melléklet az épületek szintszámát ábrázolja.

3.9. Közterületi rendszer (20, 21. melléklet)

Közterületi rendszer elemei a közutak és az általuk kirajzolt hálózat, illetve a gyalogosok által bejárható közterületi egységek. A többi vizsgálatához hasonlóan kirajzolódik a Felsőváros és a Belváros közötti különbség ebben az esetben is. Ami megfigyelhető, hogy észak-déli irányban megfelelően tagolt és feltárt közterületi hálózattal bír a terület, ezzel szemben kelet-nyugati irányban megjelennek olyan tömbök, amelyek nagy kiterjedésük miatt gátolják a keresztirányú kapcsolatokat. A legnagyobb problémát a kórház hatalmas tömbje okozza, amelynek a kertje alapvetően látogatható, a különböző kórházi lezárások kivételével, de ellehetetleníti az állandó kapcsolat kialakulását. Egy másik ilyen telek a Tűzoltó Múzeum telke, amely hosszúkásan nyúlik el az Eger patak mentén, ennek okán gátolja a patakhoz történő gyalogos tengelyek kialakítását. Végül példa erre a vizsgált terület nyugati oldalán lévő Rác templom tömje, amely esetében, ha nyugatról szeretnénk megközelíteni a belvárost, különböző közlekedési eszközökkel, akár gyalogosan vagyunk, nem áll rendelkezésünkre közvetlen kapcsolat, csak észak, vagy déli irányba, az egész nagy tömböt megkerülve közelíthetjük meg a célunkat.

3.10. Zöldfelület vizsgálat (22. melléklet)

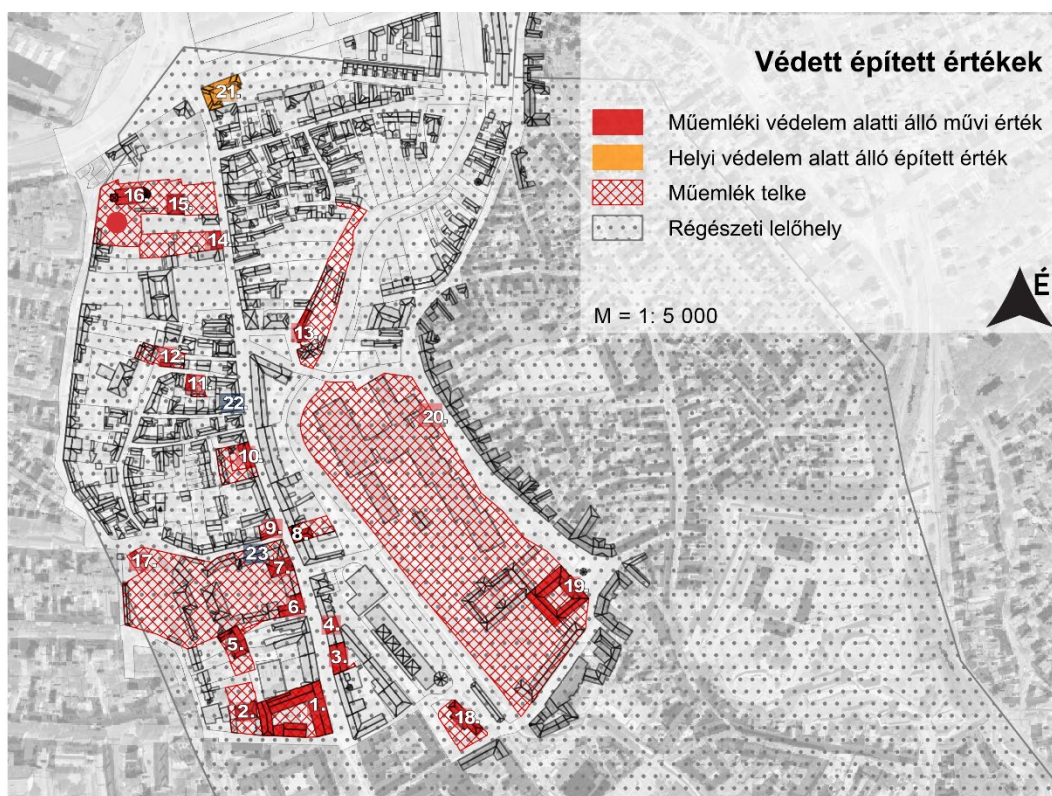
A belváros zöldfelületekben hiányt szenved. Ennek fő oka a barokk kori utca és telekrendszer, amelynek okán az utcák javarészt faltól falig burkoltak, illetve a lakótelkek is a legtöbb esetben kicsi méretük miatt nagy arányban beépítettek.

Elvértve találni foltnyi zöldet, erre példa a Korona hotel előtti játszótér zöld környezete, vagy a Tűzoltó téri zöld. Illetve mindenképpen kiemelendő a patak közelségének zöldekre és természetre való hatása. Ezen felül csak jelentős intézményi zöldek lehet felfedezni, amelyre példa a régi és jelenleg is működő kórházi tömb

belsejének zöldfelületei, a Kánitz-villa zöld kertje, a Tűzoltó múzeum játszóterének zöldje, vagy a Szerb templomot körbevevő zöldfelület. A Felsőváros területe ezzel szemben rengeteg közterületi zöldfelülettel rendelkezik a belvárosítól eltérő beépítés okán, illetve ott is jelentős arányban megjelennek az oktatási intézmények zöldjei. Ezen felül a diplomaterv lehatárolásához tartozik egy nagy kiterjedésű, több nyitott foci pályából álló sportlétesítmény is. Zöldfelületileg meghatározóak még a fasorok, amelyek több fontosabb gyűjtőút mellett, illetve a patakpart egyes szakaszai mellett is megjelennek.

3.11. Műemléki és helyi védelem (23. melléklet)

Eger történeti múltja már az előző fejezetekben is kihangsúlyozásra került, de nagyon fontos jellemzője ez a városnak, így sosem elég kihangsúlyozni. A diplomaterv tervezési területének történeti belvárosi része a város tervi anyagában²⁰, az előzőekben ismertetett okokból régészeti lelőhelyként van szerepeltetve, illetve sok olyan épített érték van, amely műemléki védelemmel, egy olyan, ami helyi védelemmel rendelkezik.



17. ábra: Védett értékek elhelyezkedése (saját készítés)

²⁰ Eger MJV Önkormányzata Közgyűlésének 19/2019. (VIII.29.) sz. önkormányzati rendelet melléklete Eger MJV HÉSZ 8/b melléklete



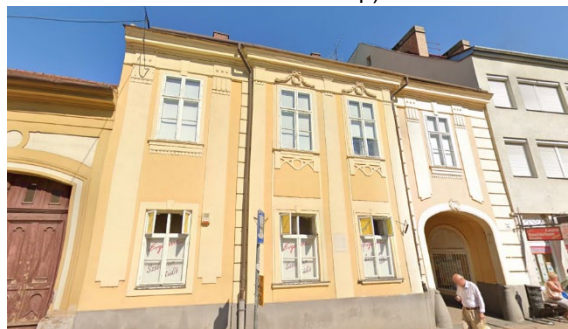
18. ábra: 1. Kanonok ház (forrás: google earth utcakép)



19. ábra: 2. Markoth-ház (forrás: google earth utcakép)



20. ábra: 3. Simonyi-ház (forrás: google earth utcakép)



21. ábra: 4. Koczka-Keszlerffy ház (forrás: google earth utcakép)



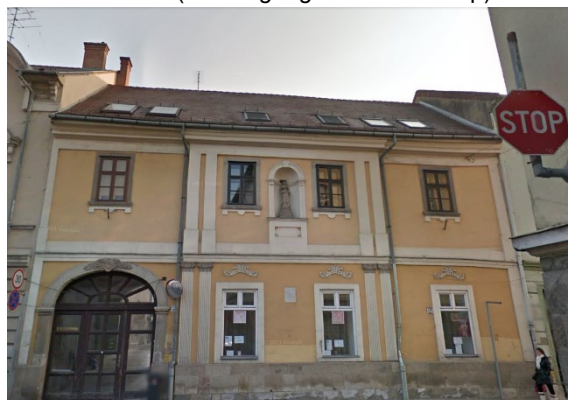
22. ábra: 5. Rottenstein-ház (forrás: google earth utcakép)



23. ábra: 6. Ciszterci rendház és kollégium (forrás: google earth utcakép)



24. ábra: 7. Szent-Anna kápolna (forrás: google earth utcakép)



25. ábra: 8. Végess-Rózsa-ház (forrás: google earth utcakép)



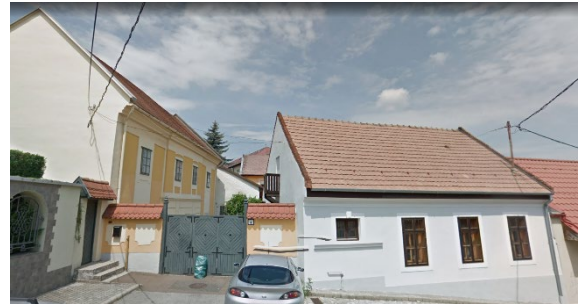
26. ábra: 9. Lenkey-ház (forrás: google earth utcakép)



27. ábra: 10. Lakóház (forrás: google earth utcakép)



28. ábra: 11. Lakóház (forrás: google earth utcakép)



29. ábra: 12. Lakóház (forrás: google earth utcakép)



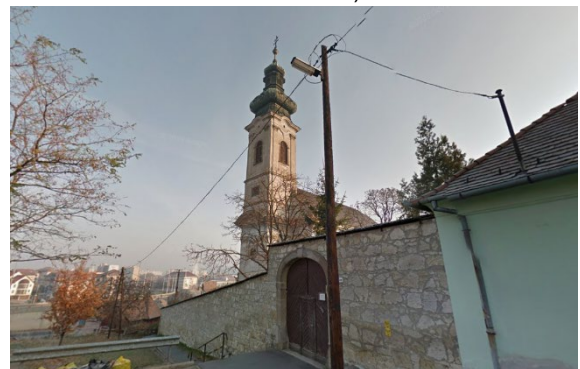
30. ábra: 13. Tűzoltószertár (forrás: google earth utcakép)



31. ábra: 14. Boldogasszony plébánia (Saját fotó)



32. ábra: 15. Vitkovics ház (forrás: google earth utcakép)



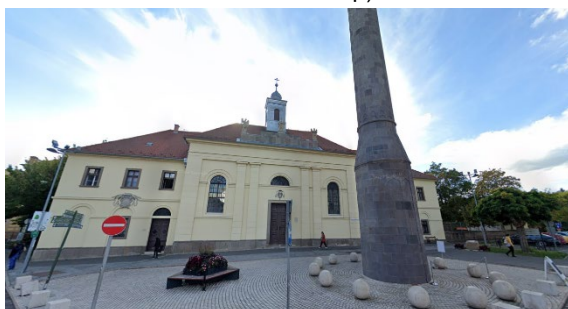
33. ábra: 16. Szerb templom (saját fotó)



34. ábra: 17. Lakóház (forrás: google earth utcakép)



35. ábra: 18. Tábornok ház (forrás: google earth utcakép)



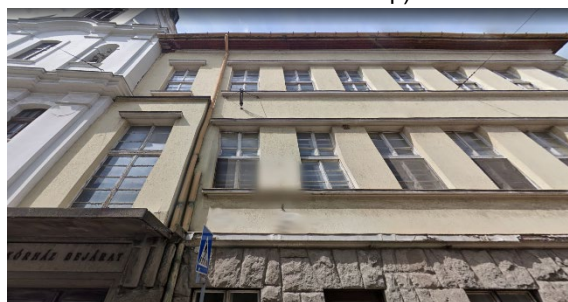
36. ábra: 19. irgalmasok temploma (forrás: google earth utcakép)



37. ábra: 20. Knézich kapu (forrás: google earth utcakép)



38. ábra: 21. régi 3-as számú iskola épülete – helyi védett (forrás: google earth utcakép)



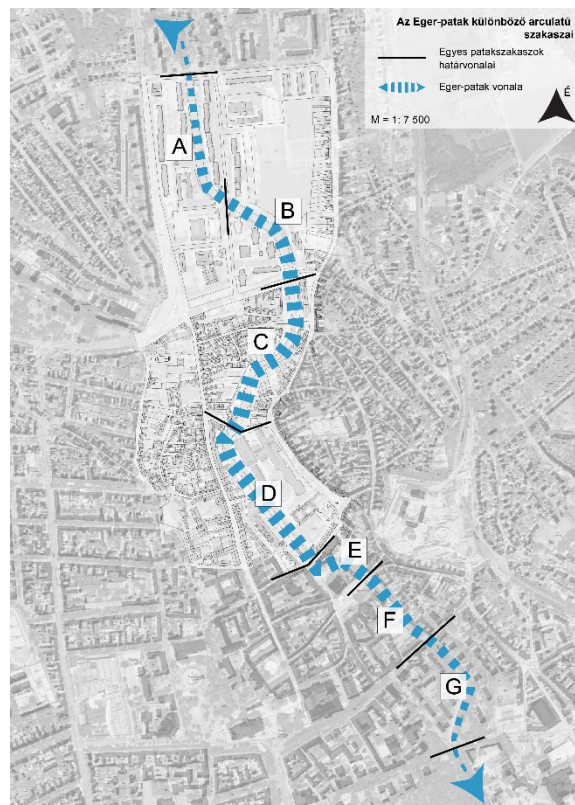
39. ábra: 23. Régi kórház épülete – helyi védelemre javasolt (forrás: google earth utcakép)

4. Patak szakaszok különböző szerepeinek elemzése

A különböző vízfolyások, patakok a települések fejlődése során különböző szerepeket töltek be. A természethez közeli időkben tápláló forrást jelentettek az élet számára. Voltak olyan korszakok is, amikor minden szennyet bele öntöttek, és az időszakos árvizek miatt problémának érezték a jelenlétüket. És olyan is, amikor hátsóterek végében jelentéktelenül folytak el. A városiasodás, a nagyarányú burkolt felületek kialakításának folyamatában viszont elkezdett hiányozni az emberek számára a zöld, ennek okán a meglévő zöldfelületek felértékelődtek, és fontos feladattá vált az újak kialakítása. Eger esetében is lezajlottak ezek a folyamatok, viszont a főtér és környezetének rendezésekor a patak megfelelő kialakítására is ügyeltek. Mind arra, hogy hagyjanak megfelelő szélességet, mind arra, hogy árvízvédelmi szempontból

megfelelően lehatárolják. Így jött létre a szabályozásban megjelenő 12 méter széles patak telek, illetve a Főtér és környezetében a három méter magas támfalakkal történő lehatárolás. Mindezen fontos elvek mentén településszerkezetileg is meghatározó szerepet kapott, hiszen észak-déli tengelyként tűnik fel a város életében, és ennek, illetve természeti értékének kihangsúlyozása okán mellette szerveződött meg a város kerékpáros tengelye, és ezzel együtt egy gyalogos tengely is.

A diplomaterv területére eső patak szakasz különböző megjelenése és kialakítása okán további szakaszokra bontható.



40. ábra: Eger-patak különböző arculatú szakaszai (saját készítés)



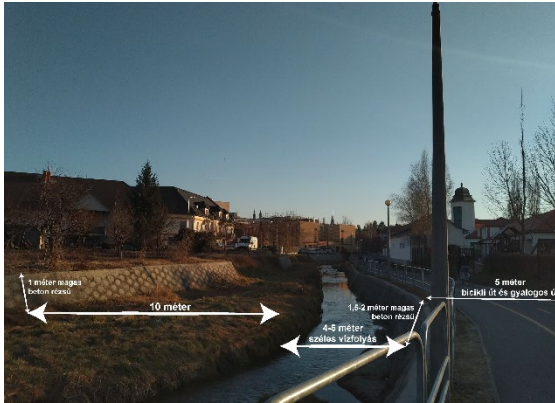
40. ábra: 'A' szakasz metszete (saját készítésű ábra)

'A' szakasz: A Felsőváros úszótelkes beépítése között futó, rendezett, rézsűkkel szegélyezett patakmeder. Mindkét oldalt sétálható.



41. ábra: 'B' szakasz metszete (saját készítésű ábra)

'B' szakasz: Széteső patakparti környezet, amely biodiverzitását tekintve értékesebb, ennek ellenére a Belvárosi környezethez méltatlan.



42. ábra: 'C' szakasz metszete (saját készítésű ábra)



43. ábra: 'C' szakasz metszete (saját készítésű ábra)

'C' szakasz: Társasházak, családi házak környezetében futó patakszakasz, ahol sokszor beszorul a telekvégek betonfalai közé. Egyik oldalt kiépített, elválasztott gyalog és kerékpárút szegélyezi.



44. ábra: 'C' szakasz metszete (saját készítés)



45. ábra: 'D' szakasz metszete (saját készítésű ábra)



46. ábra: 'D' szakasz metszete (saját készítés)

'D' szakasz: A Markot Ferenc Kórház mellett futó patakszakasz, amely esetében már megjelenik a 12 méter szélességű telekszabályozás, illetve a betontámfalak. A kórházi tömb felőli oldal nem bejárható, átlátást viszont kapunk a tömbbelsőre. A másik oldalon autóforgalmat, parkolást lebonyolító létesítmények, illetve ezen a szakaszon a kerékpárutat leviszik a támfalak közé, a patak szintjére.



'E' szakasz: Belvárosi, nagyon burkolt, zárt rendszerbe beszorított patakmeder.

47. ábra: 'E' szakasz metszete (saját készítésű ábra)

'F' szakasz: támfalak és támfalként funkcionáló homlokzatok között kúszó patakmeder.



48. ábra: 'F' szakasz metszete (saját készítésű ábra)



49. ábra: 'G' szakasz metszete (saját készítésű ábra)



50. ábra: 'G' szakasz metszete (saját készítésű ábra)

'G' szakasz: Kellemes, szellős, parkos hangulatú, támfalakkal szegélyezett patak, szabadon álló társasházak beépítéssel jellemezhető környezetben.

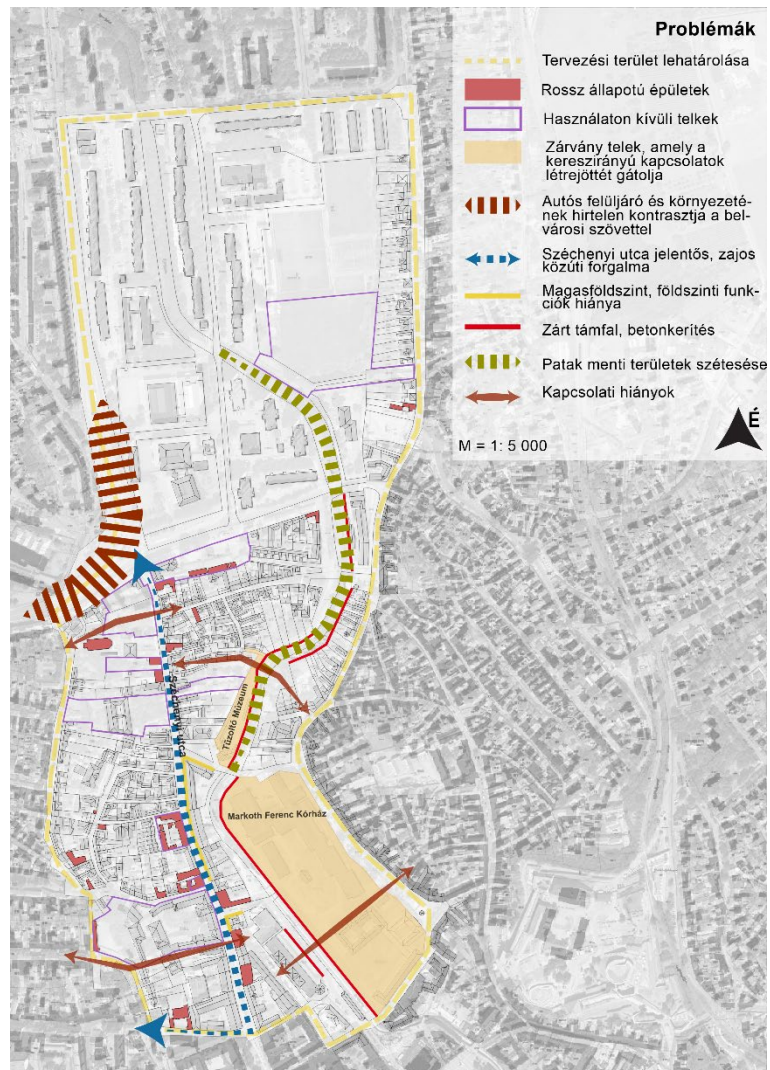
5. Problémák és értékek feltárása

5.1. Problémák (24. melléklet)

A diplomaterv tervezési területét vizsgálva megállapítást nyert, hogy a terület alsó határát képező Csíky Sándor utcától északi irányba indulva, akár a patakpart menti gyalogúton, akár a Széchenyi utcán sétálva felfedezhető a területek állapotának folyamatos leromlása, az üresen álló és használaton kívüli épületek és telkek megjelenése. A terület egyik főtengelyeként emlegetett Széchenyi út, térfalaival tükrözi a történeti szerkezetet, viszont a magas szintű forgalmi kihasználtsága okán gyalogos végigjárása rossz élmény, inkább sietségre ösztönös, mint az épületek által kiadott szép

homlokzati képben való gyönyörködésre. Az áthaladást ösztönzi még, hogy sok helyen nincs földszinti funkció, előfordul olyan is, hogy magasföldszint határolja. A történeti belvárosi beépítésből északon kiérkezve belecsatlakozik a 25-ös számú főút elemelt felüljárójába, amely hirtelen váltást képez a finom beépítéshez képest, és amely alatt sok üres, puffer zölddel határolt terület.

A vizsgált területről elmondható, hogy alapvetően észak-déli irányú tengelyben gazdag, akár autóval, akár gyalogosan-kerékpárral kíván közlekedni a lakosság, viszont a keresztirányú tengelyek hiányoznak, így csak nagy kerülőket téve juthatunk le például a patakpartra. Hangsúlyosan megjelenő hosszan elnyúló zárványtömb a Markoth Ferenc kórház telke, illetve a Tűzoltó múzeum telke.

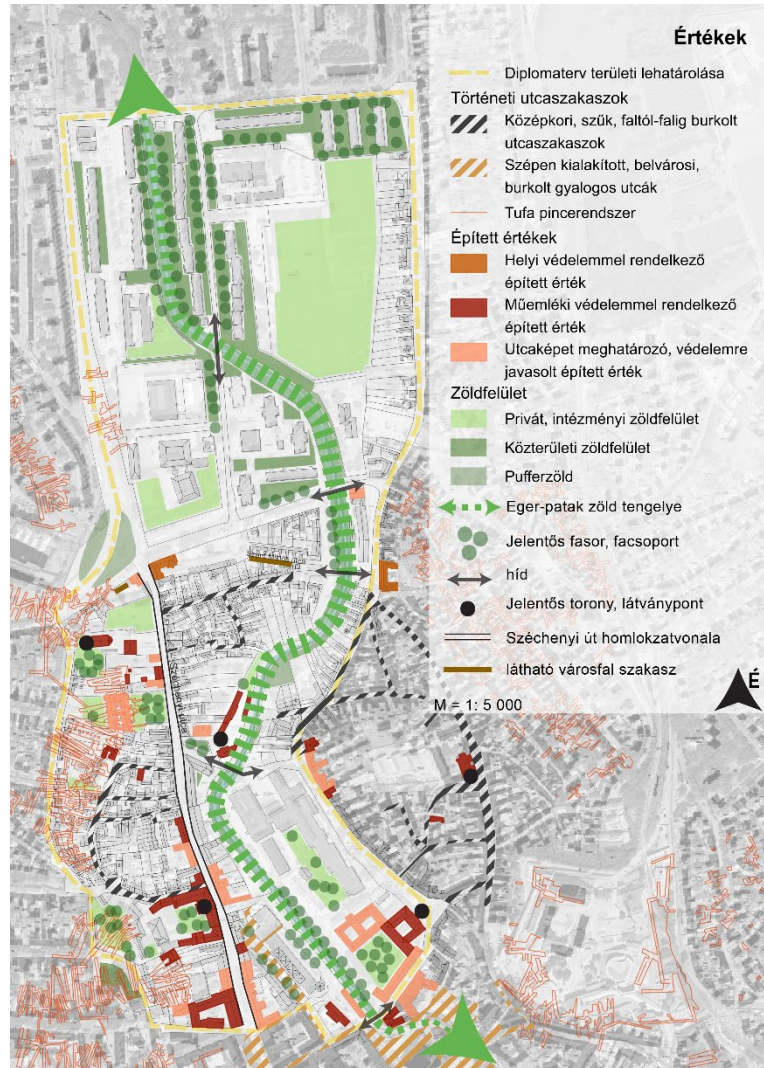


51. ábra: A diplomamunka tervezési területének problémái (saját készítés)

Kimondottan a patak menti területeket vizsgálva a különböző szakaszok vizsgálatánál is szembetűnő, hogy bár végigjárható, de sok helyen határolja zárt térfalat képező kő támfal, vagy kerítés, amely inkább egy haladási csatorna érzetét kelti. A kórházi tömbtől északra eső szakaszok esetében a látnivalók száma is lecsökken, így eltűnik a patak rekreációs szerepe.

5.2. Értékek (24. melléklet)

Eger történeti múltja egyedülálló pozícióba emeli a várost. A belvárosi területek fő értéke ma, a megmaradt középkori utcaszerkezet, a faltól falig burkolt utcák, az apró telkek, a vár, a különböző helyeken fennmaradt városfal szakaszok. A burkolt utcák tekintetében különvállik a Főtér és környezetének főként gyalogos bejárhatóságú, rendezett környezete, illetve a diplomaterv területi lehatárolásán fentebb eső, aprótelkes beépítés között futó, autósforgalom számára is nyitott utcák. A vizsgált területen, a Szent Miklós utcában megtekintető a városfal egy



52. ábra: A diplomamunka tervezési területének értékei (saját készítés)

szakasza. Az utcaszerkezethez kapcsolódóan értéket képvisel a Széchenyi út homlokzatvonalala. Értéket képviselnek még a műemléki és helyi védett épületek, amelyek a 3.11.-es bekezdésen ismertetésre kerültek. Mindezek ellet megjelenítésre kerültek még olyan épületek is, amelyek nincsenek védelem alatt, de utcaképet, látképet meghatározóak, ezáltal védelemre javasoltak.

Fontos értéket képvisel az Eger-patak zöld tengelye, illetve minden intézményi, és közterületi zöldfelület, jelentős fasor, vagy facsoport. A hidak, amely kapcsolatot biztosítanak. Végül pedig megjelenítésre kerültek még azok a főként vallási épületek,

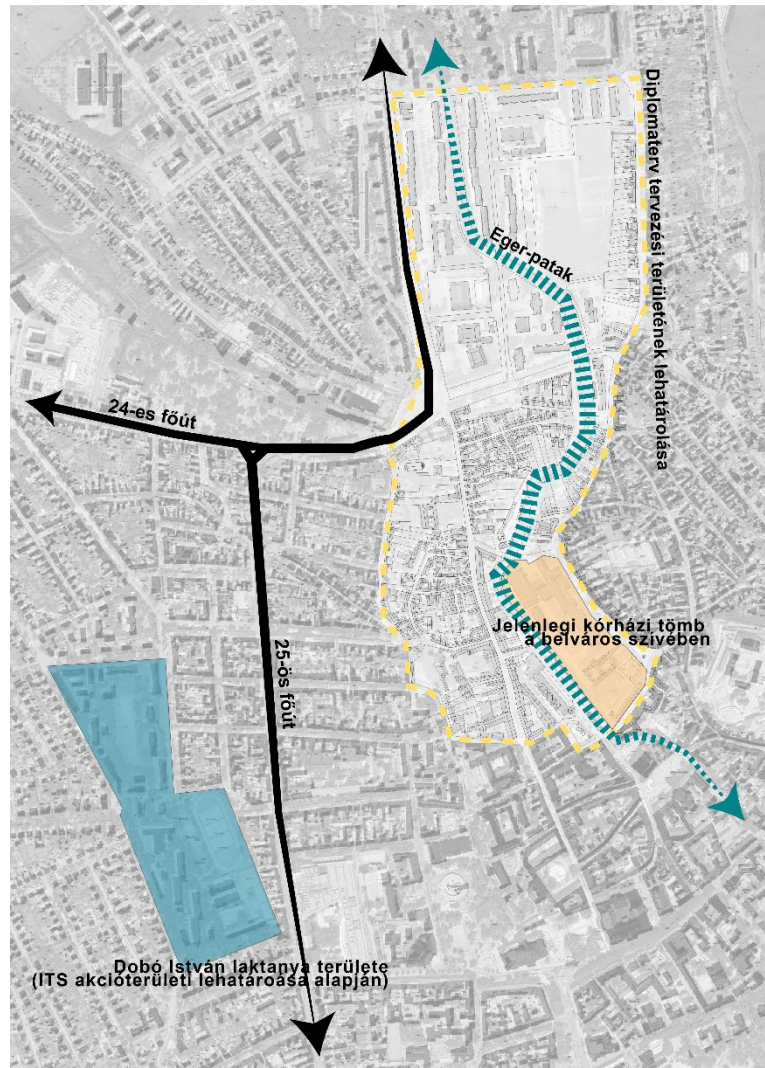
amely toronnyal rendelkeznek, ezáltal jelentős látványpontokként szolgálnak a városképben.

6. Magasabb szintű tervek

Gazdasági program 2020-2024²¹

A gazdasági programban alapvetően általános célokat fogalmaz meg a város, amelyek közül a diplomaterv vonatkozásában szerepelnek kiemelendők.

A város vezetése a statisztikai adatokat vizsgálva érzékeli a gépjárműforgalom és a parkolási hely igény növekedését, de kimondják, hogy a fenntartható környezetet és vízgazdálkodást a burkolt felületek növelése nem segíti, a rendelkezésre álló hellyel kell gazdálkodni. Szabályozó eszközként hivatkoznak a díjazási rendszerre, illetve említést tesznek olyan célzott gépiesített tároló rendszerek kialakításáról, amely elősegíti a helykihasználást. Tehát ahogy az előző fejezetekben is említésre került, nem cél a plusz parkoló felületek



53. ábra: A Dobó István laktanya elhelyezkedése a tervezési terület, illetve a Markoth Ferenc kórház vonatkozásában (saját készítésű ábra)

kialakítása, de a parkolási helyzet rendezése szükséges.

Fontos célkitűzés a belváros funkciógazdagságának színesítése, amely esetén kiemelik a szabadtéri sportot, tovább bővítenék a kerékpáros infrastruktúrát. Hosszú távú célkitűzés a sétáló Belváros területének kiterjesztése, amely jelenleg a forgalmi

²¹ https://eger.hu/public/uploads/gazdasagi-program_6062c0b0ea159.pdf

korlátozással érintett, főként gyalogosan bejárható területeket jelenti, a diplomaterv területi lehatárolásától délre. Fő cél a turisztikai potenciál növelése.

Említésre méltó stratégiai cél a Dobó István laktanya tulajdonjogi helyzetének rendezése, amely egy 3,8 hektáros terület a belvároshoz közel, a városi fő közlekedési tengelyek szomszédságában. A város vezetése széles spektrumon hasznosítható területnek látja, ahol sok, a belvárost is szolgáló funkció elhelyezésére lenne lehetőség.

A jó elhelyezkedés okán a laktanya területe helyet adhatna a Markoth Ferenc kórháznak is, amely jelen elhelyezkedésével ugyan a város szívében található, de megközelítése jelen helyén nehezebb, mint a laktanya területén volna. Mindemellett a funkció áthelyezésével a Patak mentén értékes területek szabadulnának fel, amelyek rekreációs közösségi és zöldfelületi funkciókat kaphatnának, élhetőbbé téve ezzel a belváros sűrű szövetét.

Integrált településfejlesztési stratégia 2014-2020 ²²

A stratégia a gazdasági fejlesztési programban is említett belváros funkciógazdagítására vonatkozó célkitűzés vonatkozásában konkrét lehatárolású beavatkozási területet nevesít. Az akció keretén belül cél az Egri vár lepusztult műemléki értékeinek helyreállítása, új szemléletű rekonstrukciója, fenntarthatóság és korszerűsítés biztosítása, így a turisztikai potenciál növelése. Célként fogalmazódik meg a várdomb lábánál lévő épületsor felújítása, a foghíjak beépítése, a zöldfelületek felújítása. Az akció keretén belül történne meg a „Dobó tér – Eger patak – Belvárosi térsor funkcióbővítő rehabilitációjának” folytatása, aminek keretén belül a terület közterületei megújulnak, a tömbbelső felújításra kerülnek. Ezek a beavatkozások fontosak a gyalogos útvonalak kiterjesztésére. Fejlesztési cél az egyedi karakterek erősítése, a különböző területek közötti kapcsolat megteremtése, amely épület felújításokat is magával hozna.



54. ábra: A vár és történeti belváros funkcióbővítő rehabilitációjának akcióterületi lehatárolása (forrás: Integrált településfejlesztési stratégia)

²² https://eger.hu/public/uploads/integralt-telepulesfejlesztési-strategia-2014-2020_5a8fec541d9e1.pdf

Az akcióterület fejlesztési céljai között szerepel a műemlékeket felsorakoztató fejezetben említett Lenkey Ház hagyományőrző megújítása. A piac épületének felújítása, a Szervita rendház udvarának fejlesztése. Célként tűznek ki a borkultúrára felfűzven egy Borászati Látogatóközpont kialakítását. Ezen célok megvalósítását a diplomaterv is céljául tűzi ki.

7. Konceptió és környezetalakítás

7.1. Fejlesztési koncepció (26. melléklet + 55. ábra)

A diplomaterv fejlesztési koncepciója három fő alappillérre támaszkodik:

I. A patakter ökológiai folyosó- és városi rekreációs tengely-szerepének erősítése

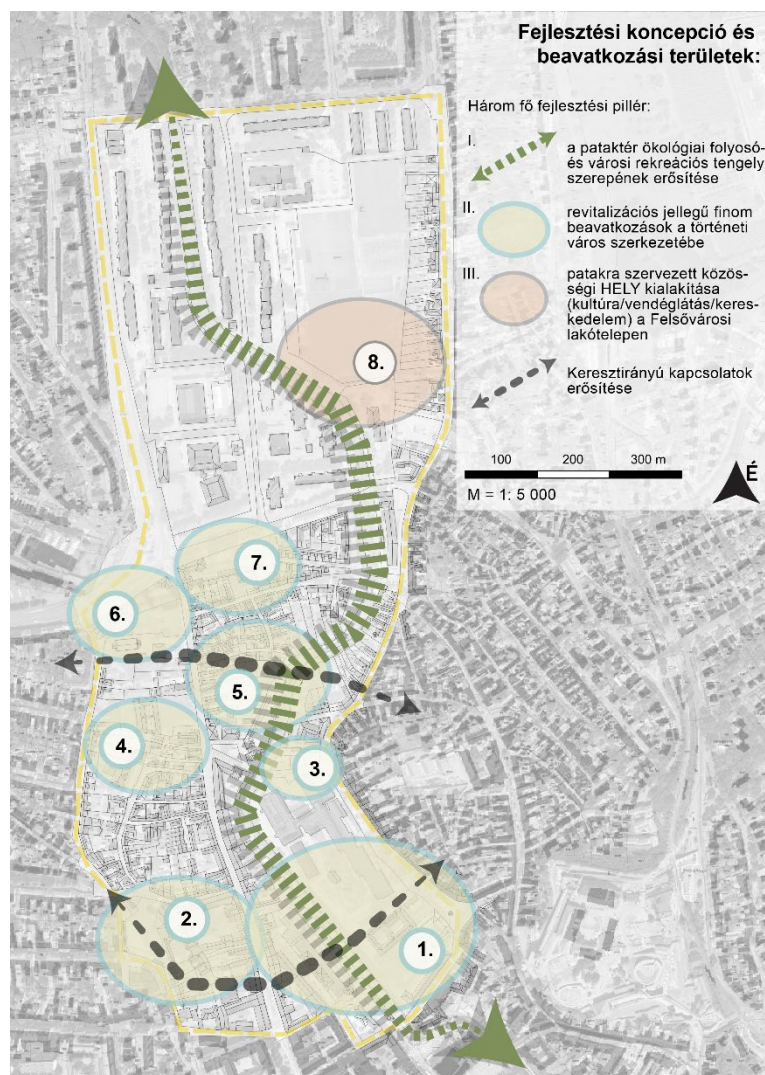
A vízfolyások települések életében betöltött szerepeinek az idő során történt változásairól a 4. fejezetben már szó esett. Az utóbbi időben történt városiasodási folyamatok következtében a zöldfelületi és természeti adottságokat a városok élhetőbbé tétele okán kiemelt szerepbe helyezik, a jóllét elérése érdekében nélkülözhetetlenek.

Mindezek okán fontos Eger esetében a patak betöltött funkciójának és szerepének az újragondolása. A

nagyarányban burkolt történeti belváros számára, ahol az apró telkeken a lakóépületek mellett kevés zöldfelületnek van hely, illetve az ugyancsak faltól falig burkolt központra való tekintettel egy fontos lélegző felület a patak és környezete. Alapvető

észak-déli tengely szerepét a város már felismerte, gyalogosan, kerékpárral a patak vonala végigjárható. Mindemellett viszont fontos

feladat, hogy a város életében ne csak, mint közlekedési tengely, hanem mint időtöltési,



55. ábra: Fejlesztési koncepció és beavatkozási területek (saját készítés)

pihenő terület is szolgáljon, amelynek értékét még inkább erősítené a völgyi helyzet, és hogy ennek okán a felfutó domboldalakra, a templomtornyokra szép rálátást biztosít.

II. revitalizációs jellegű finom beavatkozások a történeti város szerkezetébe

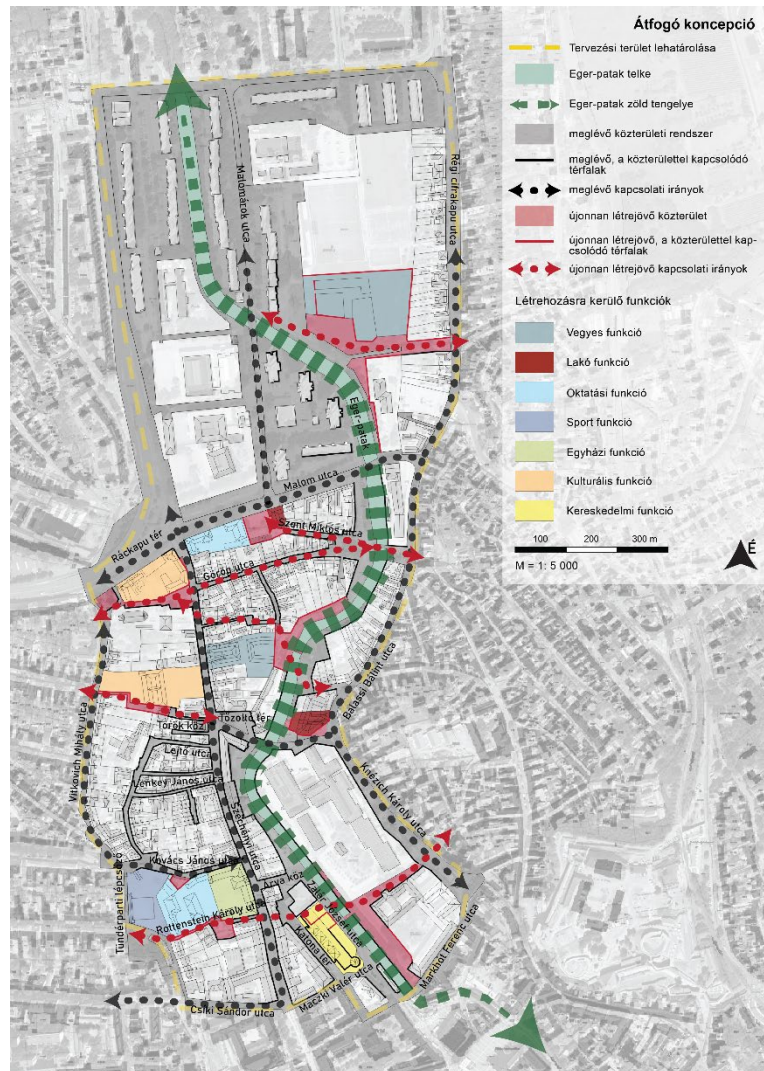
A tervezési terület vizsgálatai során megállapításra került, hogy bár észak-déli közlekedési tengelyei a belvárosi szövetnek vannak, de kelet-nyugat irányban hiányos a kapcsolati rendszer. Megállapításra került még mindezek mellett, hogy sok üresen álló, elfeledett, leromlott állapotú épület és telek van a belváros területén, amelyek értéket hordoznak és bekapcsolhatóak lennének a közösségi életbe. A fejlesztési koncepció második pillérének feladata tehát az lenne, hogy élettel töltsen meg és az újonnan létrejövő kapcsolatokkal befűzze a város életébe a történeti belváros északi részét, ezzel megmutatva értékeit, és rácsatlakozva az első pillérre egy még élhetőbb szövetet hozzon létre, amely a patak közelsége okán szabadtéri rekreációval is segíti a város lakóit és az ide látogató turistákat.

III. patakra szervezett közösségi HELY kialakítása (kultúra/vendéglátás/kereskedelem) a Felsővárosi lakótelepen

Eger városa alapvetően egyenletes intézményi ellátottsággal rendelkezik, nem lehet beazonosítani alközpontokat az egyes városrészek életében, viszont az megállapítható, hogy a közösségi élet, a kultúra központja a Belváros, azon is belül a Főtér jellemzően gyalogos környezete. A diplomaterv tervezési területének lehatárolásánál érdekes kontrasztként jelent meg a belvárosi szövet és a Felsővárosi paneles beépítés találkozási pontja. A felsőváros lakossága körülbelül 15 ezer fő, az itt élő lakosság oktatási és kereskedelmi szempontból kiszolgált, viszont közösségi tevékenységek végzésére szolgáló területek és funkciók tekintetében hiányos. A fejlesztési koncepció III. pillérének feladata, hogy a Felsőváros lakossága számára olyan közösségi funkciókat magába sűrítő területet alakítson ki, amely magába foglalja kultúrát, kereskedelmet, vendéglátást, különböző szolgáltatásokat, akár co-workinget, ezzel helyben kiszolgálva a Felsőváros lakosságát és csökkentve a belváros terheit.

7.2. Átfogó koncepció (27. melléklet)

A fejlesztési koncepcióban megfogalmazott 3 alappillérre építkezve az átfogó koncepció egyik fő eleme az Eger patak zöld tengelye, amely mentén új közterületek kerülnek kialakításra, növelve ezzel a történeti belváros zöld, rekreációra alkalmas területeit. Kitűzött célként megfogalmazásra került a használaton kívüli területek új funkcióval való megtöltése. Elhelyezésre került lakó funkció, azokon a helyeken, ahol szükség volt a meglévő lakó tömb lezárására, vagy a beépítés rendezésére. A többi beavatkozási terület esetében a közösségi és kulturális élet bővítését tartja szem előtt a diplomaterv, így elhelyezésre kerül vegyes,

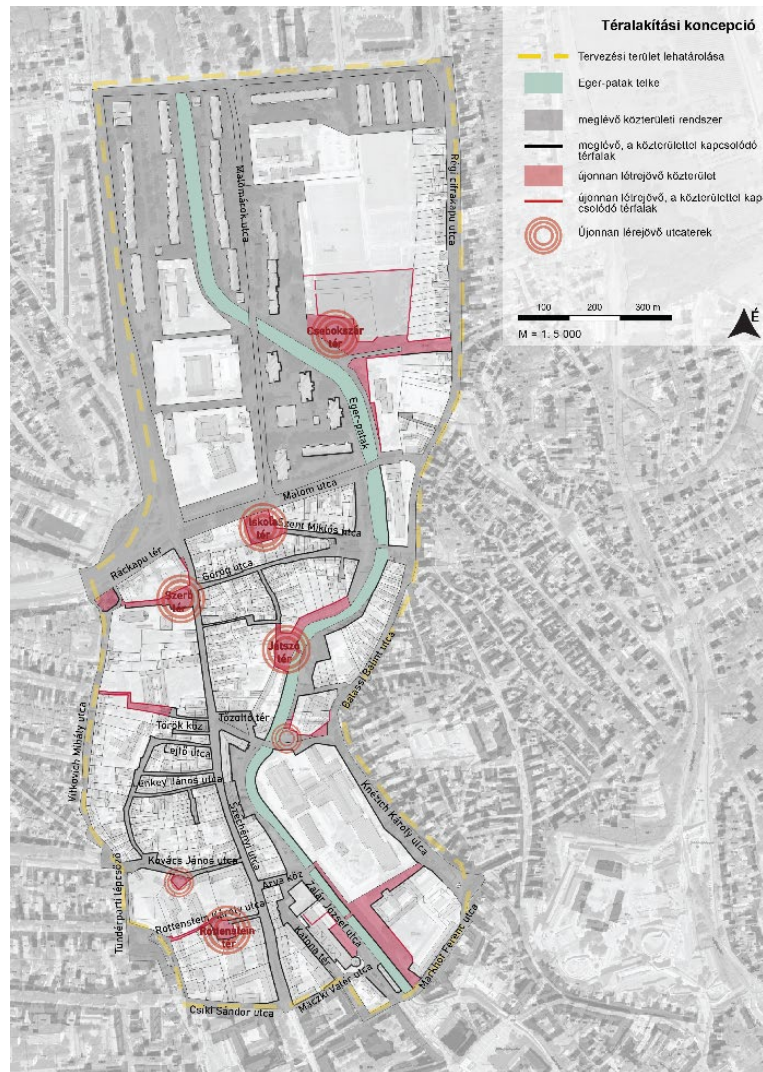


56. ábra: Átfogó koncepció (saját készítés)

oktatási, sport, egyházi, kulturális és kereskedelmi funkció egyaránt. A problémákat feltáró fejezetben szó esett a kelet-nyugat irányú kapcsolatok hiányáról. Ennek javítása, új gyalogos és kerékpáros kapcsolatok kialakítása nemcsak az újonnan elhelyezendő funkciók feltárását és összekapcsolását segíti, hanem a patak tengelyéhez történő könnyebb lejutást is.

Téralakítás (28. melléklet)

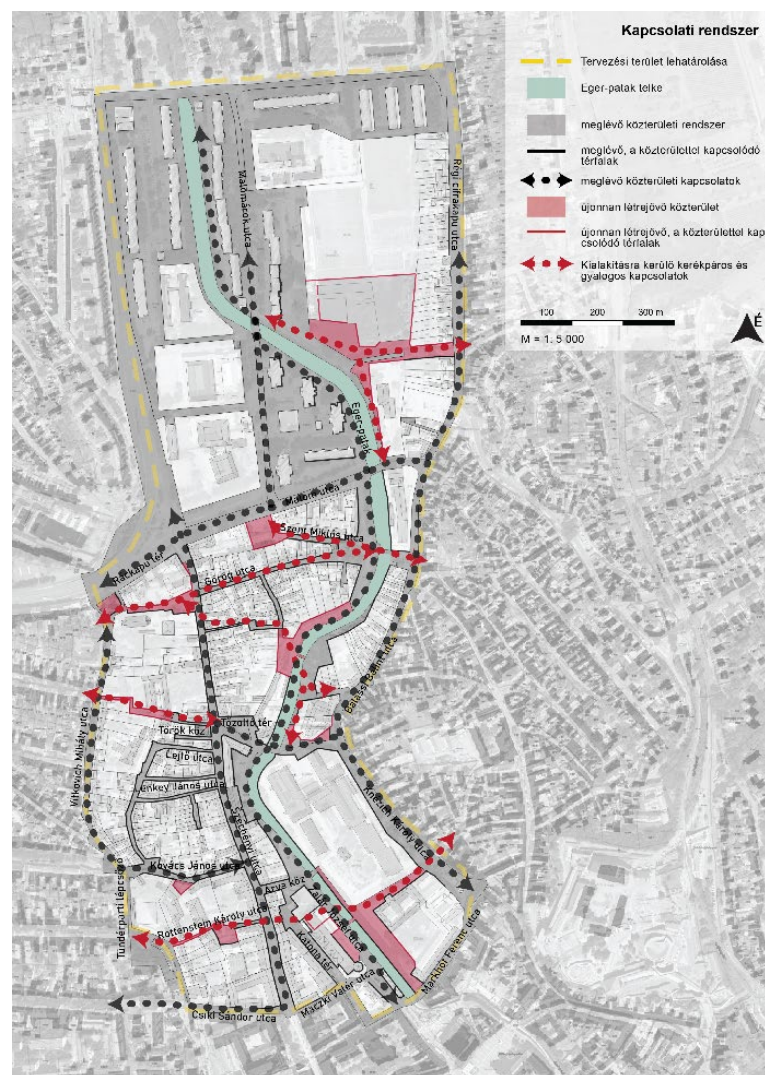
A diplomaterv tervezési területének összes meglévő közterülete 203 000 m². A patakparti rekreációs területek kialakításánál, az új kapcsolati tengelyek kialakításánál és az újonnan elhelyezendő funkciók közterületi kapcsolati kiszolgálásánál is figyelembe vette a diplomaterv a meglévő városi szövet szerkezetét. A tervezett utcateretek formai kialakításában a diplomaterv reflektál a középkori eredetű utcákból nyíló, legtöbbször szabálytalan, tölcészerűen szélesedő, vagy szűkülő terekre. Az új közterek, térbővületek kialakításával a térhiányos szerkezet gazdagítását, a közösségi élet erősítését, az új kis közök, utcák javaslatával a terület jobb feltártságát segíti elő a terv. A tervezett új teresedések több esetben a tervben javasolt nagy forgalmú, közösségi használatú intézmények (elő) tereiként működnek. A tervezett újonnan kialakítandó közterületek mérete megközelítőleg 20.800 m².



57. ábra: Téralakítási koncepció (saját készítés)

Kapcsolati rendszer (29. melléklet)

A diplomaterv tervezési területén a meglévő hat, patakot átszelő híd mellé két új gyalogos-kerékpáros híd kerül kialakításra. Ezen hidak szerepe kiemelendő, mert az újonnan létrejövő keresztirányú kapcsolatok közül kettő is ezekre a hidakra fut rá. A történeti belváros területét érintően új kapcsolati tengely jön létre a Tündérpart utca – Rottenstein Károly utca – Katona tér – Zalár József utca – Knézich Kátoly utca közt, a Vitkovich Mihály utca és a Tűzoltó tér közt, és a Vitkovich Mihály utca – Széchenyi út – Görög utca – Balassi Bálint utca közt. A kapcsolati háló gazdagodik a Felsőváros felől érkező Malomárok utca fogadását szolgáló Iskola térrel, amelyről tovább haladhat a városlakó a Szent Miklós utcán, leérve a patakhoz. A Felsővárosban kialakításra kerül új közösségi HELY esetében a fő feladat az volt, hogy a létrejövő tér könnyen megközelíthető, az Eger-patak pedig mindkét oldalt bejárható legyen.



58. ábra: Létrejövő kapcsolati rendszer (saját készítés)

Zöldfelületi koncepció (30. melléklet)

A diplomaterv zöldfelületi koncepciója a tervezési terület meghatározó zöldfelületekre rákapcsolódva, az Eger-patak környezetéhez közvetlenül kapcsolódva szélesíti a már meglévő zöldsávot, ezzel egyaránt növelve a patakpart rekreációs, és ökológiai folyosó szerepét. Ennek három, a kapcsolódó ábrán is jól meghatározható szakasza van. Északon a Malom utca és újonnan létrehozásra kerülő „Csebokszári tér” közötti szakasz, a Tűzoltó tér és Malom utca közé eső szakasz, illetve a Markhot Ferenc kórház tömjéből leválasztásra kerülő hosszan elnyúló „Markhot Park és Sétány” zöldfelületi szakasz.

Zöldfelületileg ugyancsak fontos szerepet töltenek be az új funkcióval feltöltésre kerülő, jelenleg is értékes zöldfelületekkel rendelkező tömbbelsőők, amelyek újra feltárásra kerülnek a város lakói számára. Ilyen a Régi kórházi tömb, a Kánicz Villa telke, illetve a Szerb templom és Vitkovich ház telke.



59. ábra: Zöldfelületi koncepció (saját készítés)

7.3 Konceptió és környezetalakítás (31. melléklet)

A diplomaterv 8 beavatkozási területet jelöl ki, melyek részletes megismerésére, az egyes beavatkozási területekre készült részletrajzi koncepciókon és környezetalakításon keresztül van mód.

A teljes méretű környezetalakítási terv a 31. melléklet tartalmazza. A beavatkozási területek tervezési területeken történő elhelyezkedésében a 60. ábra szolgál segítségül.

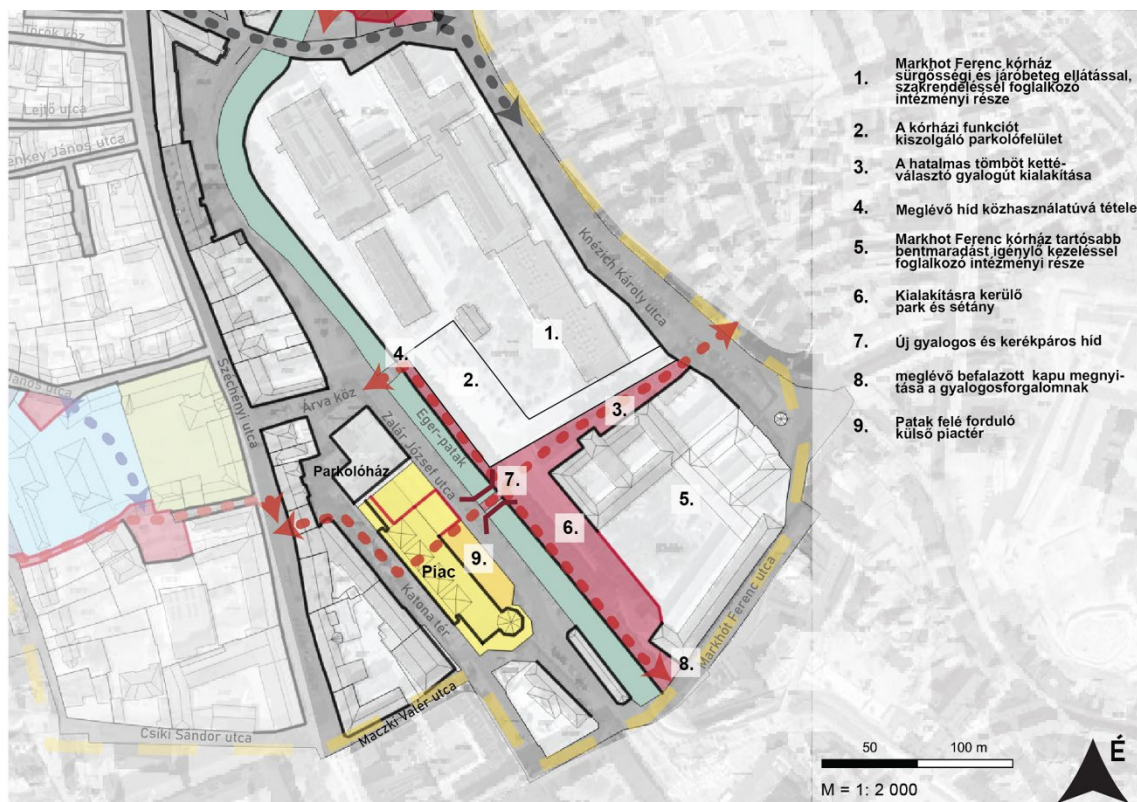


60. ábra: a beavatkozási területek elhelyezkedése (saját készítés)

1. beavatkozási terület



61. ábra: 1. beavatkozási terület bemutatása (térkép forrása: 2022-es Ortofotó, a fényképek saját készítésűek)



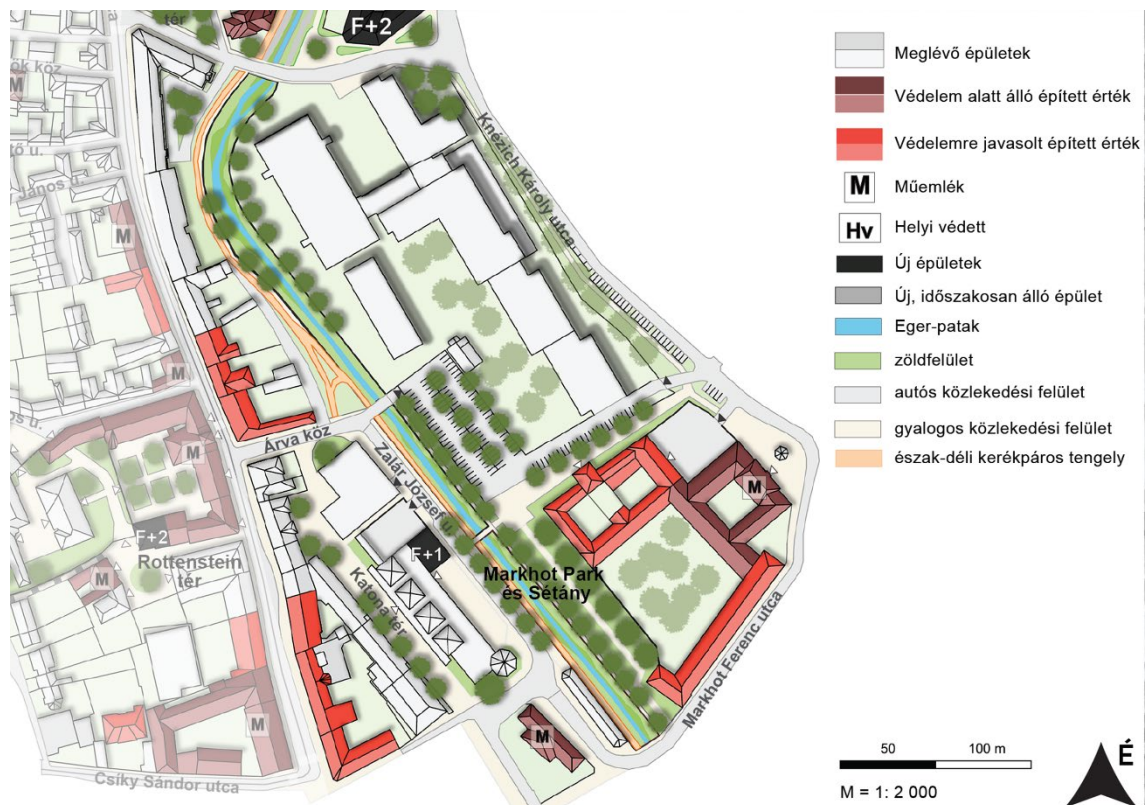
62. ábra: 1. beavatkozási terület koncepciója (saját készítésű ábra)

Az első beavatkozási terület a Markhot Ferenc Kórház tömbjét érinti. A tömb, hatalmas zárvánként jelenik meg, amely gátolja a keresztirányú kapcsolat kialakításának lehetőségét. A különböző osztályok elhelyezkedését vizsgálva megállapítást nyert, hogy a régi irgalmasrendi kórház épületegyüttese, és az 1970-es évek táján épült modernbb épületegyüttes működésüknek gátlása nélkül kettéválaszthatók. Aktív gyógyító-ellátó rész, tartósabb benttartózkodást igénylő rehabilitációs jellegű rész) Ennek okán lehetőség nyílik keresztirányú kapcsolat kialakítására. A terület fontos beavatkozása a kórházi tömbhöz tartozó patak menti zöldfelületek a köz számára történő átadása, ezzel zöldfelületet adva a pihenni vágyóknak a nagyarányban burkolt főtér és környezetének közelében. Így kerül létrehozásra a Markoth Park és sétány. Jelenleg a kialakítandó közkert területén is a kórházhoz tartozó parkoltatás zajlik, így a parkoló felület átcsoportosításra kerül a modernbb kórházi épületegyüttes oldalára, mindennek ellenére viszont kizárólag a kórházi funkciót szolgálja. Mindemellett kiemelendő, hogy a létrejövő kórházi telkek zártak.

A keresztirányú kapcsolati tengely vonalában létrehozásra kerülne egy gyalogos híd, amely átköt az Eger-patak túloldalán lévő piachoz. A Piac jelenleg egy oldalú, fő homlokzata a Katona tér belső világa felé néz, rakodó területei bomlasztják a patak téri világát. Ennek okán a diplomaterv a Piac átalakítását irányozza elő oly módon, hogy egy a patak felé kinyúló, a meglévő épülethez hozzá épülő toldással a parkolóház irányába

leválasztásra kerülne az üzlethelyiségek feltöltésére szolgáló rakodó terület. A Markhot park és sétány vonalában pedig az épület kapna egy olyan megnyitást, amely területtel szolgálna akár a virágpiaci, kistermelői piaci igényeket, de rendezhetőek lennének itt időszakos vásárok is. színesítve ezzel a Patak menti területeket.

A koncepció részeként megnyitásra kerül a 61. ábra 6-os fotóján látható régi kapu, amely a sétányra vezetné rá a lakosságot. Mindemellett az Árva közről a kórházi tömbbe bevezető híd, egy zsák híd, amin csak abban az esetben van bejárás, ha a kórházba látogatunk. A bejárati kapukat hátrébb tolva, a híd újra használhatóvá válik mindenki számára, és végpontként szolgál a Markhot Park és Sétálynak.



63 ábra: 1. beavatkozási terület környezetalakítási terve (saját készítésű ábra)

2. beavatkozási terület

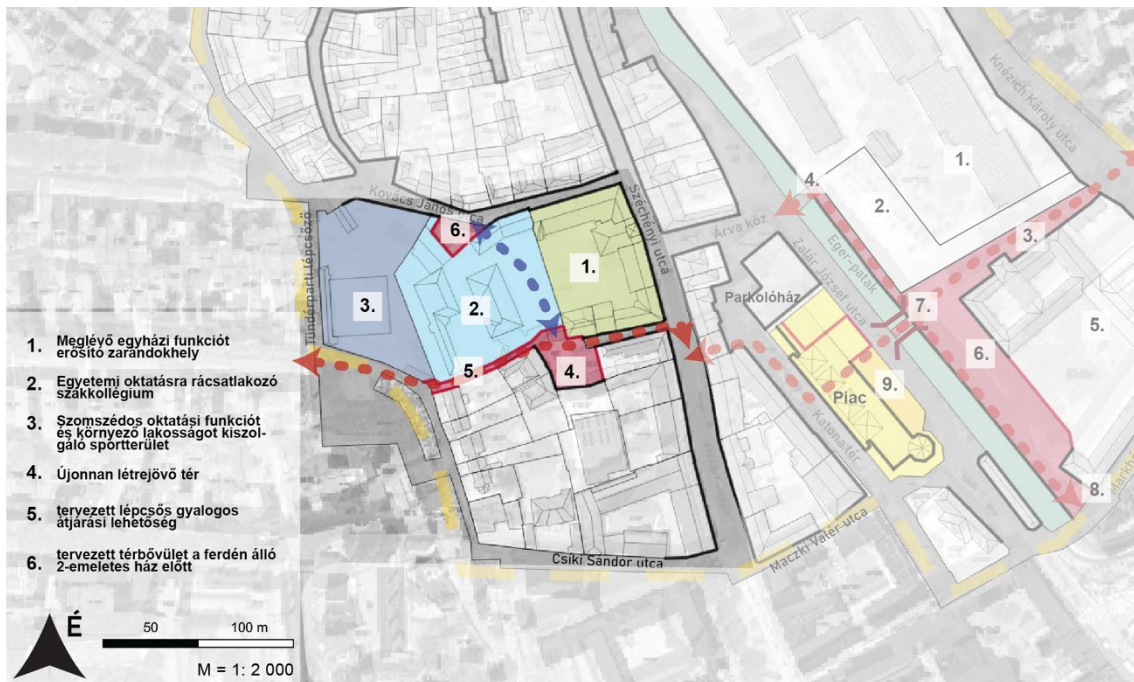


64. ábra: 2. beavatkozási terület bemutatása (térkép forrása 2022-es Ortofotó, a fényképek saját készítésűek)

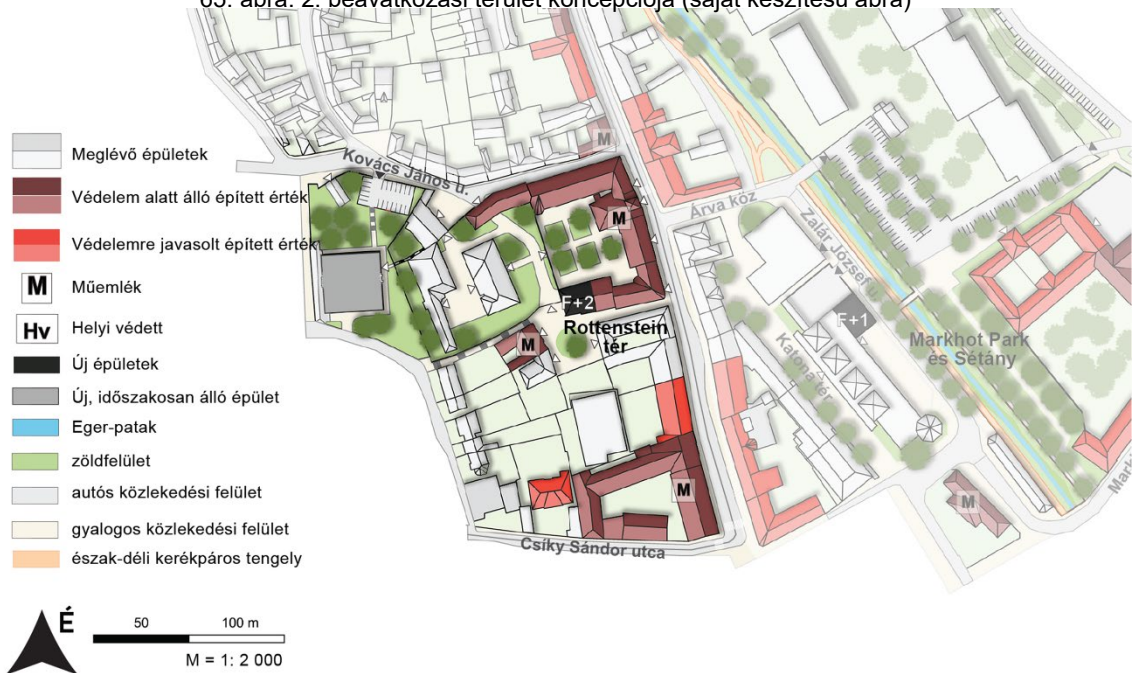
A második beavatkozási terület a régi kórház tömbje, amely legtöbb épületét tekintve elhagyott, használatban főleg a Széchenyi út homlokzatát adó, vallási funkciójú épületrészek vannak (Szent Anna templom). A diplomaterv a beavatkozási területet három fő részre tagolja. A Széchenyi út felé eső első harmada a meglévő vallási funkciók kibővítésével kerül megtöltésre, mint zarándokhely, amelyhez egy csendes belső udvar társul, értéket képző, meglévő növényzettel. A tömb középső szakasza Eger egyetemvárosi rangjának erősítése gyanánt Szakkollégiumi funkciót kap, új élettel feltöltve a meglévő épületállományt. A tömb felső része, amely jelenleg is lépcsőssorral van összekötve a tervezett szakkollégiumi tömbterülettel, adottságai alapján valamikor sport funkcióval bírt. Ennek a funkciónak az újraélesztése a diplomaterv célkitűzése oly módon, hogy a meglévő, földszintes öltözőépülethez csatlakoztatva kerülne kialakításra sportpálya, amely időszakos takarással bírna, így a hideg időben zárt-, a meleg időben

szabadtéri sportolásra adna lehetőséget akár a szakkollégistáknak, akár a környező lakosságnak.

A diplomaterv a beavatkozási területen folytatja a keresztirányú kapcsolati tengelyek kialakítását. Feltárja jelentős értéket képviselő műemlék Rottenstein ház rangos homlokzatát, akárcsak a mellette álló emeletes értékes épületét, előtte egy kisebb teresedést kialakítva. Ugyancsak kialakításra kerül a Szakkollégium területét észak-déli irányba átszelő kapcsolati tengely, amely időszakosan járható, és amely átköt a Kovács János utcán létrehozásra kerülő apró térbővületre.



65. ábra: 2. beavatkozási terület koncepciója (saját készítésű ábra)



66. ábra: 2. beavatkozási terület környezetalakítási terve (saját készítésű ábra)

3., 4. és 5. beavatkozási területek



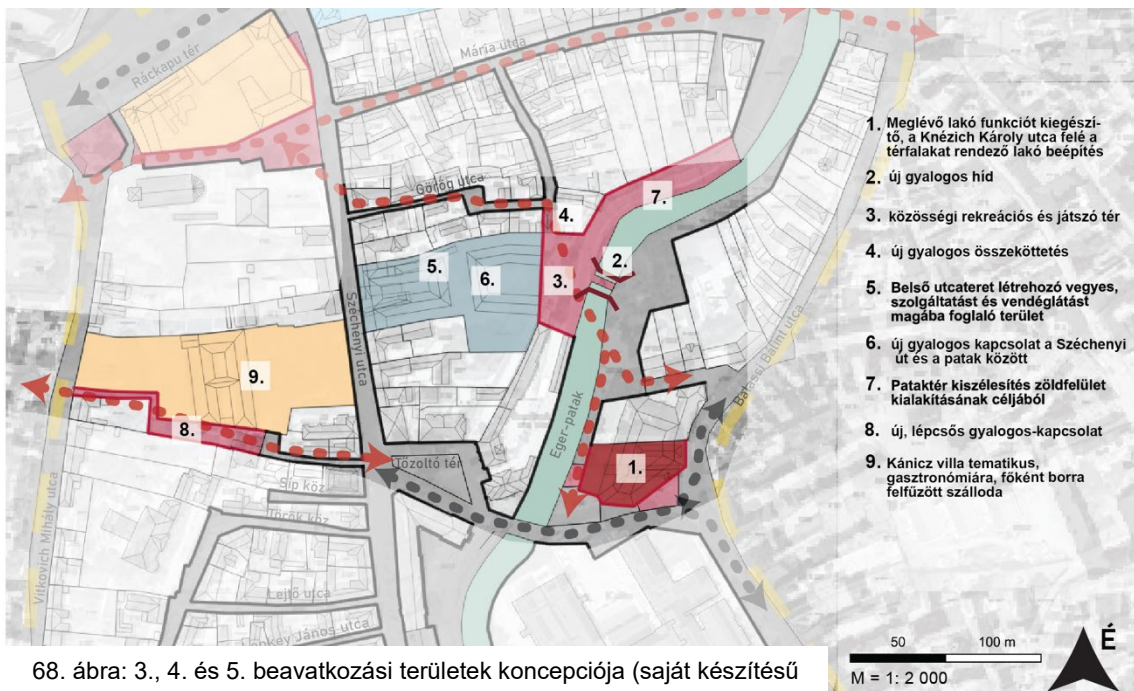
67. ábra: a beavatkozási területek bemutatása (térkép forrása: 2022-es Ortofotó, a fényképek saját készítésűek)

A alábbi három beavatkozási terület elkülöníthető, de mégis egy egységet alkot. A 3. beavatkozási terület az ábrán a 3-as ponthoz rendelt két képen szereplő, a patak túloldalán lévő utcátér, amely esetében egy olyan beépítés kerül kialakításra, amely rácsatlakozik a mögötte lévő két szintes társasházi beépítésre, és rendezi a fotókon szereplő térhelyzetet markáns térfalakat húzva.

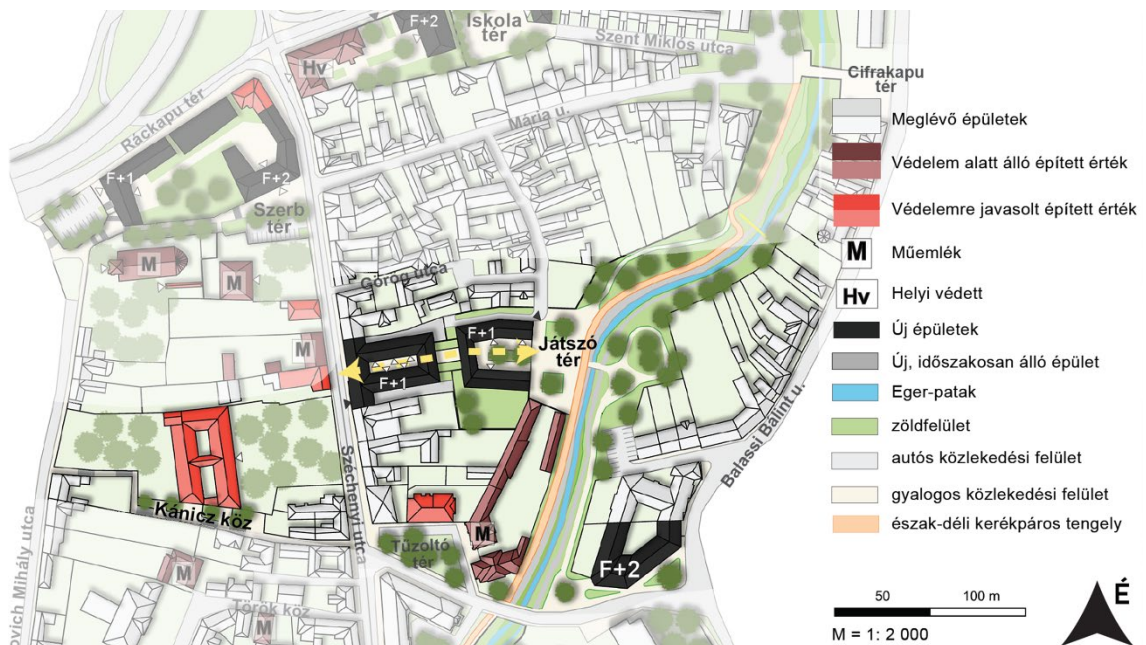
A 4. beavatkozási terület a Kánicz villa telke, amely jelenleg üres és elhanyagolt, viszont építészeti értékes, megőrzése és védelme hozzájárul Eger történelmi értékeinek gazdagításához. Grandiózus és méltóságteljes megjelenése megfelelővé teszi egy olyan szálláshely kialakítására, amely a borászat kultúrájának méltó emléket állít. A villa telkének közvetlen szomszédságában, részben annak területéből való kiszabályozással, részben a szomszédos lakótelek kisajátításával a diplomaterv létrehoz

egy keresztirányú kapcsolatot, amely a Vitkovich M. utcáról biztosítja a lejutást a Tűzoltó térre.

Az 5. beavatkozási terület a Széchenyi utca és Eger patak tengelye között található használaton kívüli, üres telkek felhasználása egy olyan belső utcátér kialakítására, amely Szolgáltató és vendéglátó egységekkel szolgálná ki a közvetlen lakókörnyezetét és a patak mentén sétáló-bicikliző-időt töltő lakosságot. A patakpart mentén kialakításra kerülő tér „Játszó tér” elnevezését pedig a területen kialakításra kerülő játszóház okán kapta. A beavatkozási terület célkitűzéseinek fontos része a patak menti zöldfelület kiszélesítése és közkertként való funkcionálása.

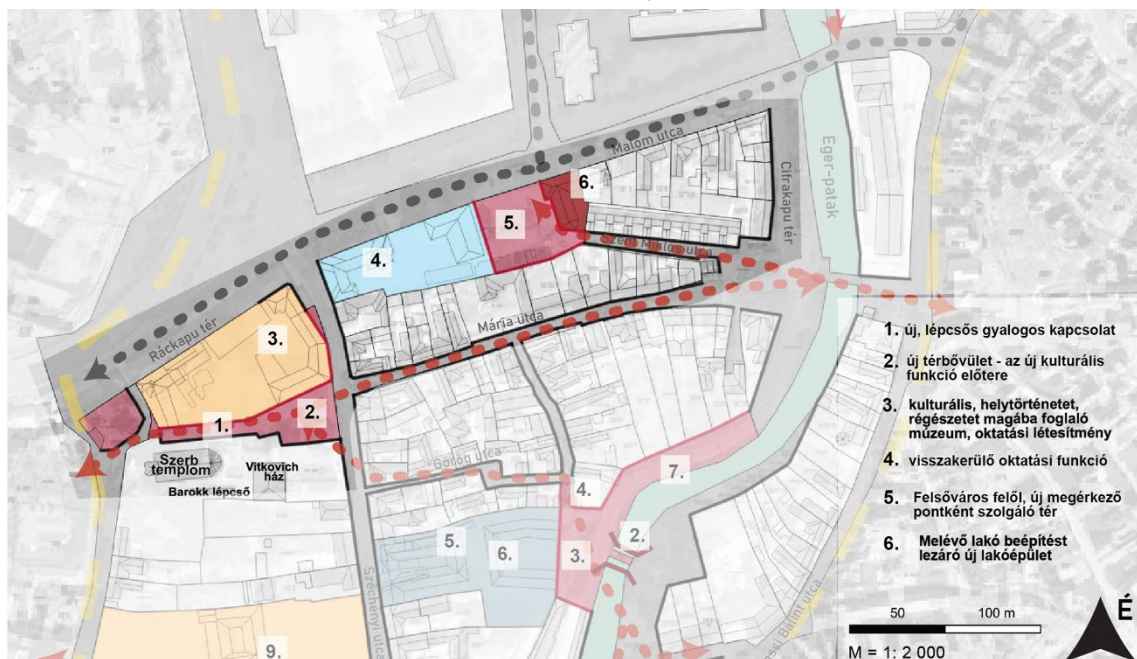


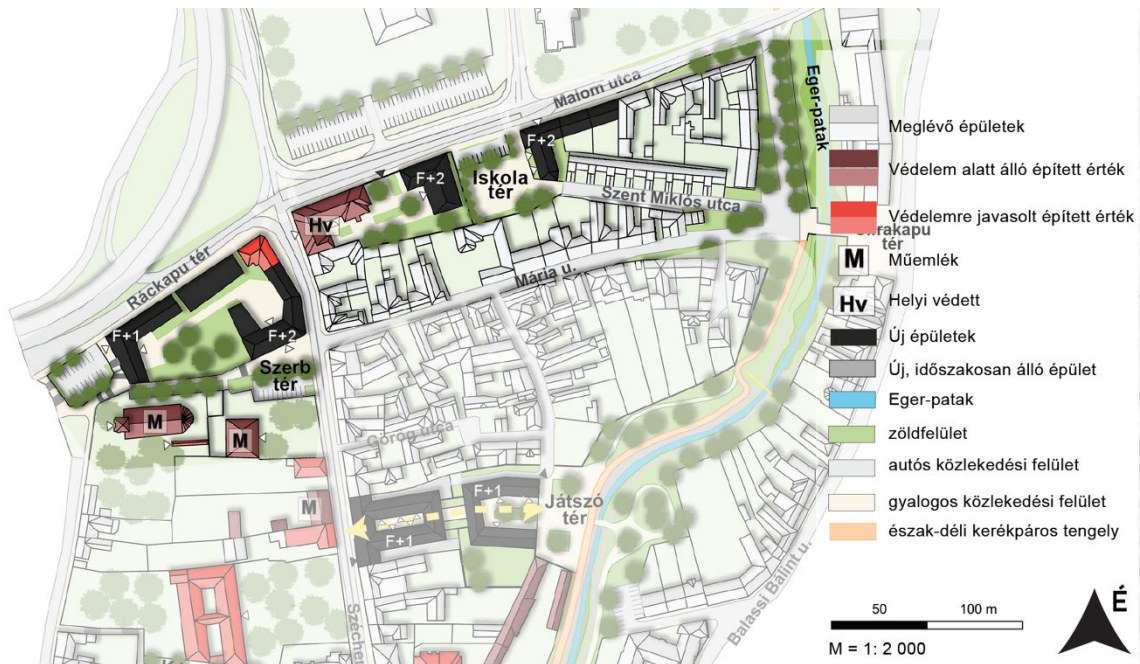
68. ábra: 3., 4. és 5. beavatkozási területek koncepciója (saját készítésű)



69. ábra: 3, 4, 5. beavatkozási terület környezetalkítási terve (saját készítésű ábra)

6. és 7. beavatkozási terület





72. ábra: 6. és 7. beavatkozási terület környezetalakítási koncepciója (saját készítésű ábra)

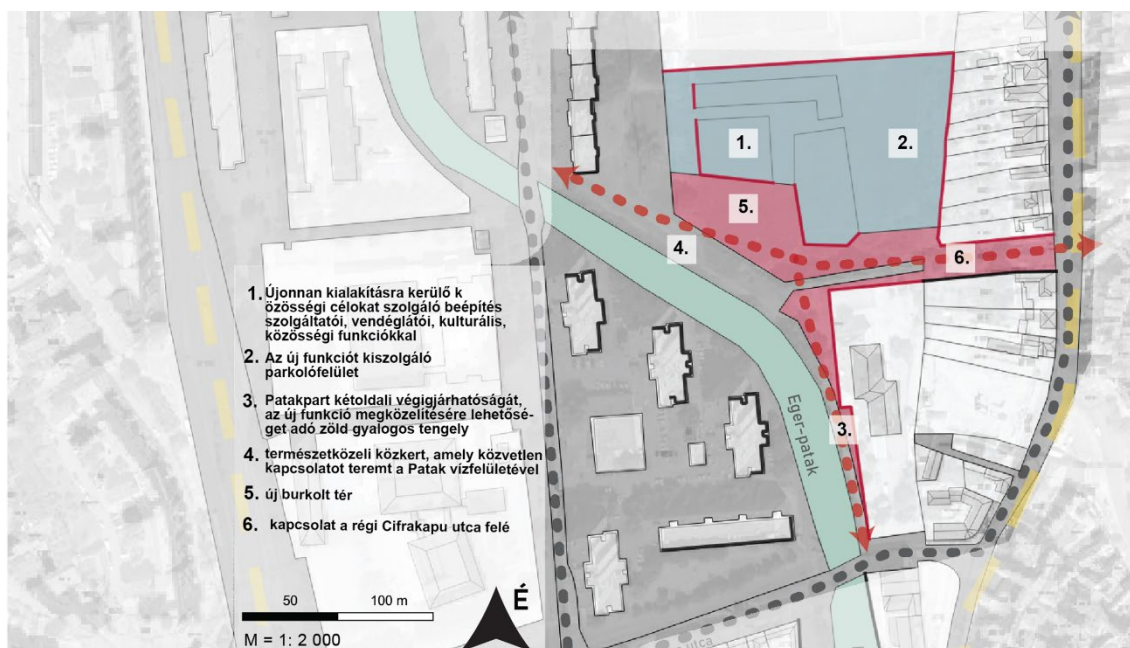
A 6. beavatkozási terület a Szerb templom és Vitkovich Ház északi szomszédságában található telek, amelyen az itt feltárt egykori Rác városkapu maradványaira való tekintettel a diplomaterv egy olyan kulturális funkció kihelyezését irányozza elő, amely teret ad a feltárt maradványok bemutatásának, ezáltal régészeti témáknak és Eger helytörténetének megismerését szolgálja, a város oktatásban betöltött rangjára való tekintettel a fiatalok bevonásával. A területen egy keresztirányú kapcsolat is létrehozásra kerül, amely a létrejövő Szerb tér által összekapcsolja a területet az 5. beavatkozási terület Játsszó terével. illetve a Mária utca egyenes tengelye rávezet az Eger-patakra. A Szerb térről lépcsősor vezet fel a Szerb templom mellett a Vitkovich Mihály utcára.

A 7. beavatkozási terület a régi 3-as számú iskola telke, amely felosztásra kerül, és keleti végében leválasztódik az Iskola tér, amely megérkező pontként funkcionál a felsővárosi városrészből a belváros felé haladóknak, megnyitja a Szent Miklós (ezidáig) zsákutcáját, így kialakítva a pataktérrel közvetlen kapcsolatot. Az iskola tér egyik keretét a keleti irányba meglévő lakó funkció lezárását szolgáló, földszinti funkciókkal ellátott új lakóépület képezi. Nyugati irányból a 3-as számú iskola telke, és azon elhelyezett új épület adja. A telken olyan oktatási funkció elhelyezését irányozza elő a diplomaterv, amely a speciális nevelési igényű gyerekekkel való foglalkozást tűzi ki célul, és amely a kialakításra kerülő új épületében bentlakási lehetőséggel is szolgál az ide járó fiatalok számára.

8. beavatkozási terület



73. ábra: a Beavatkozási területek bemutatása (térkép forrása: 2022-es Ortofoto, a fényképek saját készítésűek)



74. ábra: 8. beavatkozási terület koncepciója (saját készítésű ábra)

A 8. beavatkozási terület már nem a rehabilitációs munkarészekhez tartozik, hanem egy teljesen új beépítéssel és funkcióval szeretné ellátni a Felsőváros városrész nagyszámú lakosságát. A diplomaterv ezen a területen egy olyan közösségi 'hely' kialakítását tűzi ki célul, amely kiszolgálja a kikapcsolódni, közösségbe vágyó emberek igényeit. Elhelyezésre kerülne itt szolgáltatás, vendéglátás, kultúra, co-working és egyéb irodai tevékenységekhez tartozó funkció. Beépítést tekintve egy olyan három

épületrészből álló együttest mutat be a diplomaterv, amely belső téri világgal is rendelkezik, reflektálva ezzel a belváros utcaterének hangulatára. A beavatkozási terület patak menti területeinek jelen állapotáról elmondható, hogy kevésbé gondozott, gazos érzetet kelt. A diplomaterv erre reagálva egy olyan patakparti kialakítást irányoz elő, amely lehetővé teszi a minkét oldalon való végighaladást, illetve legnagyobb részében aktív zöldfelületekkel rendelkezik, élőhelyet adva ezzel a rovaroknak, madaraknak és apróbb élőlényeknek. Fontos aspektusa az itt kialakítandó Csebokszári térnek és patak menti téri világnak, hogy lépcső-leülős kapcsolódási felületet adjon a vízfelülettel.



75. ábra: 8. beavatkozási terület környezetalkotási koncepciója (saját készítésű ábra)

8. Közterületi rendszerek változásai (rendezési program)

A környezetalakítási terv során a keleti-nyugati irányú kapcsolatok bővítése, rekreációs és urbánus terek kialakítása volt a fő cél. A diplomaterv tervezési területének jelen állapot szerinti 203 000 m² közterülete, ~ 20 800 m² újonnan kialakított közterülettel bővül.

A terv rehabilitációs jellege okán, a Felsővárosi beavatkozási terület kivételével, sokszor került újrahasznosításra a meglévő beépítés, egy-egy helyen kiegészülve új épülettel vagy épületrésszel.

A diplomaterv tervezési területén az új funkcióval feltöltött és új létesítmények alapterületét és szintterületét az alábbi táblázat tartalmazza:

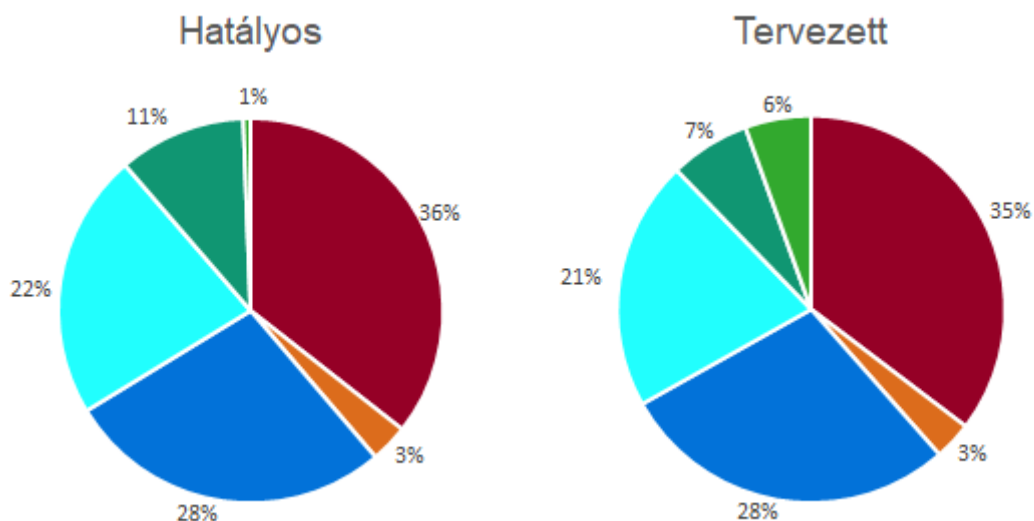
Létesítmény	Alapterület (m ²)	Szintterület (m ²)
Lakó	1 600	2 900
Oktatás	3 000	7 100
Sport	1 200	1 300
Vallás	2 300	5 700
Kultúra	2 800	7 200
Kereskedelem	2 400	4 900
Vegyes	5 900	9 100

Alapvető tervezés során változás egy a város szabályozási terve által meghatározott felhasználási egységet érint, a Markhot Ferenc kórház tömbjét, amely kisebb lesz, a területéből elvett területsávokkal, melyek közösségi használatba kerülnek a diplomaterv javaslata szerint, és köztertként működnének. Ezen kívül az újonnan létrehozott keresztirányú kapcsolatokat biztosító gyalogos tengelyek területei kivonásra kerülnek, az egyes meghatározott terület felhasználási egységek alól.

9. A településszerkezeti terv hatályos és módosult változata

A tervek megvalósíthatósága érdekében szükség volt a Településszerkezeti Terv módosítására, amely módosított tervlapot az 36. melléklet tartalmazza. A javaslat a területre elkészült környezetalakítási tervhez igazodik, amely a településközponti vegyes és központi vegyes területek, illetve sportterület csökkenését idézi elő a közpark területekkel szemben. A hatályos tervben a terület 1 %-a zöldfelület, közpark területbe tartozik, a módosított tervben ez 6%-a nő. Területileg 2 600m² zöldfelület ~24 100 m²-re növekedett. A zöldfelületi növekedést a központi vegyes, vagyis Vi övezetbe tartozó területek 1%-al, illetve az Sp övezeti jelű sportterületek 4%-al való csökkenése idézi elő. Apró csökkenés látszódik a nagyvárosias lakó, illetve településközponti vegyes területek

esetében is, amelyek fő oka a tömbökből kimentszett kereszirányú kapcsolati tengelyek kialakítása.



76. ábra: A hatályos és tervezett terület felhasználási egységek megoszlása a tervezési területen (saját készítésű)

10. Egyszerűsített építési szabályzat, szabályozási terv

A környezetalakítási terv területének egy részletére elkészített szabályozási terv célja a diplomaterv során megfogalmazott koncepcionális célok, javaslatok biztosítása. A Szabályozási tervlapot a 37. számú melléklet tartalmazza. Az építési szabályzat az Eger Vármegyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 4/2016. (II.26) önkormányzati rendelete alapján készült.

I. Fejezet

Általános előírások

A rendelet hatálya, értelmező rendelkezések

1.§

(1) E rendelet hatálya Eger belváros Ráckapu tér - Malom u. - Eger patak - Tűzoltó tér - Zseb köz - Zseb köz folytatásában kialakítandó köz - Vitkovics Mihály u. által határos részére terjed ki

(2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

Alkalmazási előírások

2.§

(1) Építési tevékenység a szükséges szabályozott építési-telek és az azt kiszolgáló úttelek kialakítása és a végrehajtott szükséges vízrendezés esetén kezdhető meg.

(2) A városkép előnyösebb kialakítása, illetőleg megóvása érdekében a HÉSZ keretei között Eger MJV Önkormányzata Helyi Építészeti Műszaki Tervtanácsa – a

továbbiakban a Városi Tervtanács - az elvi engedélyek, illetve egyéb engedélyezési tervek (építési engedélyezési és bejelentés kötelezési terv) véleményezése során állást foglalhat különösen:

- a) az építmények elhelyezésének módjáról az építési helyen belül,
- b) az építmények méreteiről és darabszámáról,
- c) az épületek homlokzatának kialakításáról,
- d) az építmények tetőzetének kialakításáról (pl.: forma, anyag szín meghatározással),
- e) közterület felőli földszintek célzott hasznosításáról,
- f) kerítések és támfalak kialakításának módjáról,
- g) a tereprendezés módjáról és a szükséges kertépítészeti munkákról,
- h) az érintett közterületek – közlekedésbiztonsági előírásainak is megfelelő – burkolatának, műtárgyainak, berendezési tárgyainak kialakításáról,
- i) az új hidak kialakításáról, vagy meglévő hidak felújításáról, átalakításáról,
- j) minden olyan kérdésben, melyben a HÉSZ a Városi Tervtanács véleményezési jogkörét biztosítja.

Telekalakítás általános helyi szabályai

3.§

(1) Telket alakítani, telekhatárt rendezni csak úgy lehet, ha valamennyi érintett telek:

- a) a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas,
- b) alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége az övezeti előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfelel, kivéve, ha közút alakítása következtében tér el az övezeti paraméterektől (telekterület, beépítettség), vagy, ha magánút létesül, melyre az övezeti előírások nem vonatkoznak, beépítettsége és beépíthetősége a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését nem korlátozza.
- c) közúti vagy magánúti kapcsolattal rendelkezik, és a közművekkel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

Közterületekre vonatkozó általános követelmények

4.§

- (1) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelülettel kell kialakítani.
- (2) A fát a fa életterének közműmentes biztosításával kell ültetni.
- (3) A közterületek burkolatát – a kialakult, meglévő anyag-használathoz igazodóan – a fenntarthatóság és karbantarthatóság érvényesítésével, a káros környezeti hatásokat (zaj, rezgés, por stb.) mérséklő megoldással kell kialakítani.

II. fejezet

A területhasználati egységek övezeteinek előírásai

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Kisvárosias lakóterületek

5.§

(1) Kisvárosias általános lakóterületek építési övezetei, övezetei:

Építési övezet, övezet jele:	Építmény elhelyezésére vonatkozó előírások				
	Beépítési mód	Legnagyobb beépített ség (%)	Legnagyobb építmény magasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Lk1/Z-40-5,5-600	Z	40	5,5	600	60
Lk1/Z-50-5,5-800	Z	50	5,5	800	50
Lk1/Z-60-5,5-300	Z	60	5,5	300	40

(2) **Lk1/...** jelű építési övezetekben 1 db épület helyezhető el, amely lehet:

- lakóépület, továbbá, ahol a tervezett funkcióhoz szükséges közterületi és telken belüli közlekedési kiszolgáló és parkolási kapacitások rendelkezésre állnak oly módon, hogy az adott közterület e szabályzat keretében meghatározott funkcióját jelentős mértékben és időben nem korlátozza és mindezek a HÉSZ-ben meghatározott közterület alakítási tervben igazolásra kerülnek,
- szálláshely-szolgáltató épület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású, elsősorban kézműipari javító karbantartó, szolgáltató épület illetve rendeltetési egység max. 100 m² hasznos szintterülettel,
- egyházi, egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális célú épület,
- iroda épület,
- a lakófunkciót nem zavaró vegyes funkciójú épület,
- a turizmust/kiránduló forgalmat ellátó és vendéglátó épület,

(3) **Lk1/...** jelű építési övezetben nem helyezhető el:

- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő,
- a fő rendeltetésű épülettől különálló épület

- d) lakókocsi,
- e) feszített, vagy felfújt sátor,
- f) termelő kertészeti építmény (üvegház, fóliaborítású növényház
- g) közterületről látható terepfelszínen megjelenő önálló közmű építmény, távközlési berendezés.

Vegyes területek

Településközponti vegyes területek

6.§

(1) **Vt/...** jelű településközpont vegyes építési övezetek:

Építési övezet, övezet jele:	Építmény elhelyezésére vonatkozó előírások				
	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építmény magasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Vt/Z-40-5,5- 600	Z	40	5,5	600	30
Vt/Z-40-8-800	Z	40	8	800	30
Vt/Z-40-10,5- 3000	Z	40	10,5	3000	30
Vt/Z-45-9,5- 1500	Z	45	9,5	1500	25
Vt/Z-60-7,5- 300	Z	60+10*/15**	7,5	300	20/12**
Vt/Z-60-7,5- 1000	Z	60+10*	7,5	1000	20/15**

10*/15** = beépítési mérték többlet + 10% kizárólag zárt sorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy a 300 m²-es alapterületet el nem érő sarok és közbelső teleknél / +15% kizárólag a zárt sorúság biztosítására a 300 m² területet el nem érő saroktelek esetén

* kizárólag zárt sorúság biztosítása érdekében saroktelek esetén, vagy közhasználatra átadott, közterületeket összekötő (minimum 6 m szélességű) telekrész kialakítása esetén

** szabályozási terven jelölt helyen maximális homlokzatmagassági érték

(2) **Vt/...** jelű településközpont építési övezetek területén elhelyezhető jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló épület, mely lehet:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási, iroda épület,

- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, az építési övezet azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) hitéleti, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, kulturális épület,
- f) sportépítmény, fedett és nyitott sportuszoda építménye,
- g) parkolóház kettőnél többszintben a szabályozási tervben meghatározott helyen létesíthető, üzemanyag-töltő-állomás nélkül.
- h) térszín alatti gépjárműtároló, mélygarázs a szabályozási terven meghatározott terepszint alatti építési helyen,
- i) térszín alatti gépjárműtároló, mélygarázs felszín feletti létesítményei, amelyek a szabályozási terven kijelölt felszín feletti építési hely határán kívül is elhelyezhetők,
- j) terepszint alatti közmű-szolgáltató létesítmények és egyéb közműtárgyak,
- k) új trafó terepszint alatt vagy egyéb funkciójú épülethez rendelt alakítható ki, a meglévő trafóházak rekonstrukció során korszerű lemezházas trafóra cserélendők, vagy épülethez rendelve alakítandók ki.
- l) gazdasági rendeltetés, mely környezeti határértékei nem haladják meg a lakóterületek esetén megengedett határértékeket, továbbá a gazdasági rendeltetéssel összefüggésben keletkező tehergépkocsi forgalom lakóterületekre nézve nem jelent többletterhelést.

(3)Vt/... jelű településközpont építési övezetek területén nem helyezhető el:

- a) termelő kertészeti építmény,
- b) üzemanyag-töltő,
- c) állattartó épület,
- d) lakókocsi,
- e) feszített, vagy felfűjt sátor, kivétel sportcélú létesítmény,
- f) üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor

(4)A Vt/Z-... jelű településközponti építési övezeteiben:

- a) Az építhető rendeltetési egységek számának maximuma, amennyiben az előírt gépkocsi mennyiség elhelyezése jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően telken belül biztosítható, a telekméret és a beépítési paraméterek alapján számítható elvi bruttó össz-szintterület 100-zal történő osztásából adódó lefelé kerekített érték.
- b) A gépjárművek tárolásáról új beépítés esetén mindig, kialakult beépítés esetén – szabadon álló, hézagosan zárt sorú beépítés, illetve gépjárműbehajtásra alkalmas kapu meglétekor – telken belül kell gondoskodni.

- c) Új építés esetén a gépjárműtároló a főépületben, illetve a térszín alatt helyezendő el, eltérő esetek szabályozási terven jelöltek szerint.
- d) A gépjárműtároló, vagy az udvar megközelítésére telkenként és közterületi kapcsolatonként egy, 5000 m² feletti telekméret esetén 2 gépkocsibejáró létesíthető. Földszinten kialakított második gépkocsi tároló csak az udvar felől közelíthető meg.
- e) Előkert nélküli beépítésnél új épület utcai homlokzata mentén, a földszinten lakófunkciót befogadó helyiség (lakószoba, hálósoba, nappali) nem létesíthető.

Intézményi terület

7.§

(1) A Vi/... jelű intézményi terület építési övezetei

Építési övezet, övezet jele:	Építmény elhelyezésére vonatkozó előírások				
	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építmény magasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)
Vi-O/40-5,5/K- 2500	O	40	5,5/K	2500	30
Vi-Z/50-7,5-2000	Z	50	7,5	2000	25
Vi/SZ-40-7,5-K	Sz	40	7,5	K	20

(2) A **Vi/...** jelű intézményi terület építési övezetei elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, továbbá

- a) iroda,
- b) szállás-szolgáltatás, idegenforgalmi,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti,
- e) sport és
- f) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági
- g) sorgarázs jellegű gépkocsi tárolást befogadó
- h) rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A **Vi/...** jelű intézményi terület építési övezetében nem helyezhető el:

- a) lakó rendeltetésű épület, kivéve a kialakult lakóépületek esetén,
- b) üzemanyag-töltő állomás,
- c) állattartó épület.

(4) Az intézményi területen csak olyan gazdasági rendeltetés létesülhet, melynek környezeti határértékei nem haladják meg a lakóterületekre előírt határértékeket.

- (5) A fő rendeltetéshez kapcsolódóan a tulajdonos, vagy üzemeltető részére legfeljebb egy db lakás alakítható ki, további új lakás nem létesíthető az övezetekben.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési-, közmű-elhelyezési és hírközlési övezet

8.§

- (1) A KÖu-.../ Közlekedési területek övezetei:

Övezet jele	Rendeltetés
KÖu-3	települési gyűjtőút
KÖu-4	kiszolgáló út és a külterületi 6-10 m széles meglévő és kiszabályozott út
KÖu-5	egyéb közlekedési közterület, vegyes használatú út, kerékpárút, önálló gyalogút
KÖz	közlekedési zöldfelületek övezete

- (2) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

- (3) A **KÖz** jelű közlekedési zöldfelületre vonatkozó előírások:

- csak kertépítészeti tárgyak, kertépítészeti architektúra elemei, gyalogos és vegyes használatú közlekedési felületek elemei, köztárgyak, valamint a közösségi funkciót befogadó építmények, KAT alapján, vagy a szabályozási terven jelölt építési helyen belül elhelyezhetők.
- kialakítható turistákat szolgáló pihenőhely és kerékpáros bázis, egyéb gyalogos és kerékpáros közlekedési funkcióval kiegészülő zöldfelület,
- épület, építmény a közterület legfeljebb 5 %-án létesíthető, maximum 3,5 m épületmagassággal,
- a zöldfelület aránya az övezeten belül min. 50 % legyen, melynek legalább felén kétszintes növényállományt kell megvalósítani.
- A közlekedési utak menti fasorok telepítése során honos fafajokból álló, fajtaszelekcióval válogatott fafajokat kell alkalmazni. A fák telepítési távolsága minimum 7 m, maximum 12 m legyen. A telepítendő fák legalább 2-szer iskolázottak legyenek, 15 cm törzskörmérettel és legalább 2,2 m törzsmagassággal kell, hogy rendelkezzenek.
- A település 10 m-nél szélesebb útjai mentén legalább egyoldali fasor telepítését kell biztosítani, a közművek elhelyezkedésétől függően. Útfelújítás és közműfelújítás esetében a közművek áthelyezésével biztosítani kell a fasor telepítésének helyét.

- g) Új parkoló létesítések az 1 m magasságban, 20 cm törzskörméretet elérő, meglévő fa védelméről gondoskodni kell.
- h) Amennyiben az övezetben bármilyen átalakítás miatt nem óvhatók meg a meglévő fák, vagy cserjék, illetve fakivágásra van szükség, úgy a fák és cserjék pótlásáról, vagy az átültetésről gondoskodni kell.

Zöldfelület övezetei

9.§

(1)

Övezet jele	A telek építési használatának megengedett határértékei				
	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (ha)	Legkisebb zöldfelület (%)
Zkk	-	0	-	<1,0	80

(2) A zöldterület övezeteiben pihenést, testedzést szolgáló építmény, gyermek-, vagy felnőtt játszótér, emlékjel, szobor, műalkotás, egyedi tájérték, tornapálya, pihenést szolgáló építmény, pavilon, sétány, kerékpárút, kerti építmény, valamint kertberendezési tárgyak, köztárgyak, építési telket kiszolgáló burkolt vagy szilárdított út helyezhető el.

(3) Új épületként csak nyilvános WC, valamint a szabályozási terv szerinti helyen közösségi célú, földszintes épület és vagyonvédelmi kerítés helyezhető el.2

(4) Az övezet minimális közműigénye:

- a) *közvilágítás,*
- b) vízfogyasztással járó létesítmény igénye esetén annak a vízhálózati csatlakozása mellett a szennyvízhálózati csatlakozását is ki kell építeni, ez alól kivétel a locsoló-vízhálózat.
- c) *felszíni vízrendezés.*

11. Összegzés

A diplomaterv 3 fő koncepcionális cél mentén foglalkozik a terület fejlesztésével. Az első a nagyarányban burkolt, zöldfelületekben szegény, közkerttel, közparkkal egyáltalán nem rendelkező északi történeti belváros területén az Eger patak mentén új zöldfelületek kijelölése, mellyel a patak ökológiai folyosó szerepköre, és a pataktér közösségi használata erősödik. Az újonnan kialakított zöldfelületek rekreációs, lélegző felületként is szolgálnak a belváros, és összességében a város lakosságának. A második koncepcionális cél a kelet-nyugati gyalogos-kapcsolatok bővítése, melynek eredményeképpen a történeti városközpont jobb átjárhatósága, a patak jobb megközelíthetősége biztosítható. Kialakításra került a régi kórház tömbjében a meglévő vallási funkcióra felújíva zarándokhely. A harmadik koncepcionális cél a rendkívül értékes történeti belváros számos sérült, zavaros, üresen álló, funkció nélküli, alulhasznosított (rész) területének revitalizálása. Ennek kapcsán olyan finom, a történeti szerkezetet, a sokszor igen értékes, üresen álló épületek méltó használatát, azok megközelítését, új kis terekkel kialakított előterét javasolja a terv, amelyek jelentősen felértékelik a szűkebb és tágabb térséget, erősítik a közösségi életet, gazdagítják Eger méltán nagyhírű városát.

Összességében a terv a meglévő településszövet értékeit megtartó, azokat kiemelő, továbbiakkal gazdagító fejlesztéseket javasol, melyek Eger történeti belvárosának értékes urbanus világát még értékesebbé teszik, az itt élő emberek téri-funkcionális környezetét, a közösségi élet tereit, lehetőségeit gazdagítják.

12. Irodalomjegyzék:

Nyomtatott irodalmak:

- › Integrált városfejlesztési stratégia
- › Eger MJV településfejlesztési koncepció és IVS teljes felülvizsgálata
- › Eger MJV Fenntartható Városi Mobilitási Terve
- › **Eger Településképi arculati kézikönyv**
- › Településföldrajzi tanulmányok folyóirat Évf. 8 szám2 (2019) Eger történeti földrajza és településmorfológiája CSAPÓ TAMÁS – LENNER TIBOR – KOVÁCS GÁBOR

Internetes irodalmak:

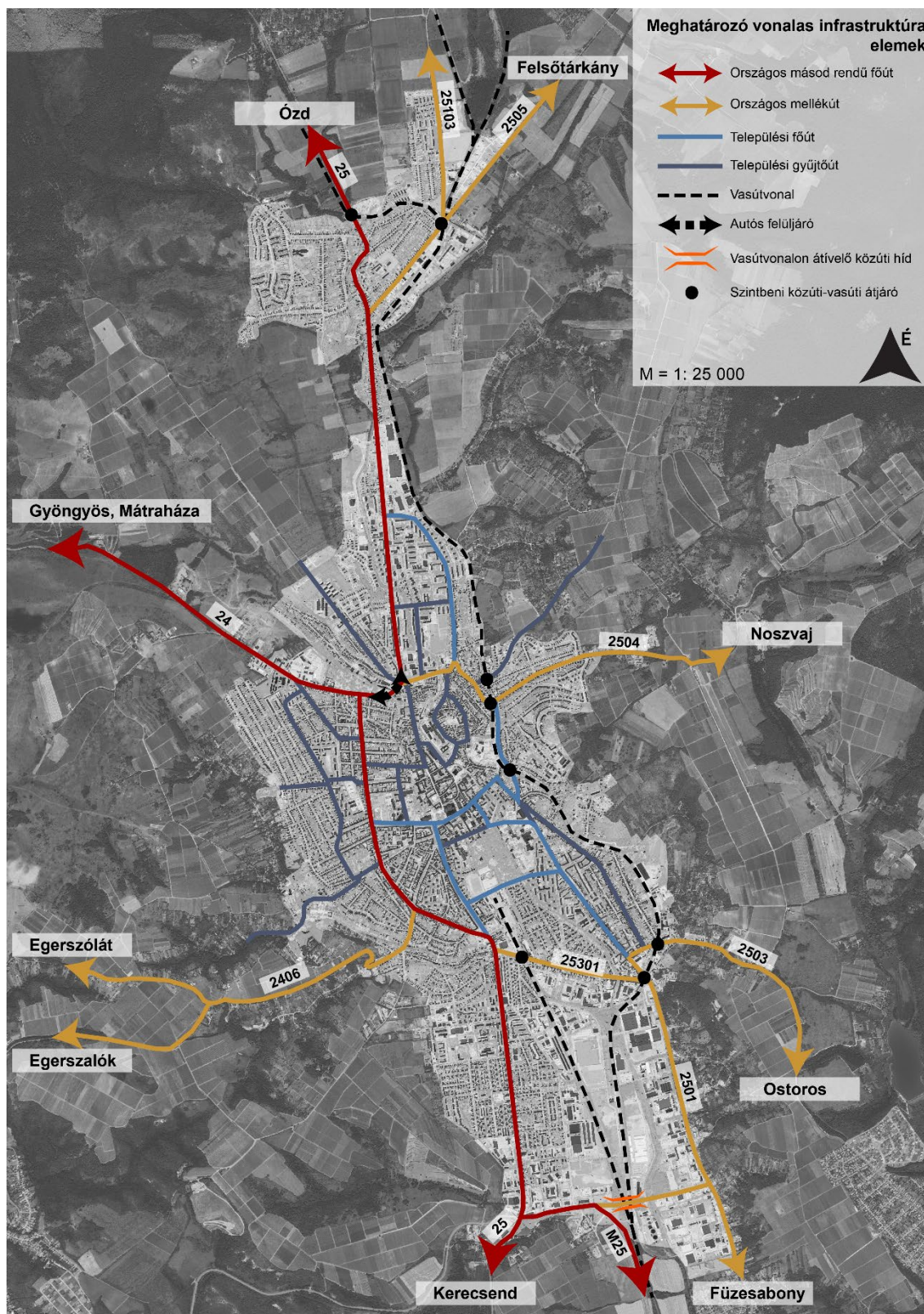
- › <https://hu.wikipedia.org/wiki/Eger>
- › <https://egrinapok.hu/2023/03/08/50-ezer-fo-ala-csokkent-eger-nepessege/>
- › <http://www.agria.hu/eger/tortenet.html>
- › <https://visiteger.com/hasznos/tortenelem/eger-toertenete>
- › <https://magyarbusz.info/2021/12/08/dontott-az-egri-kozgyules-dijmentes-lesz-a-helyi-kozossegi-kozlekedes-az-egrieknek/>
- › https://eger.hu/public/uploads/gazdasagi-program_6062c0b0ea159.pdf

13. Mellékletek jegyzéke

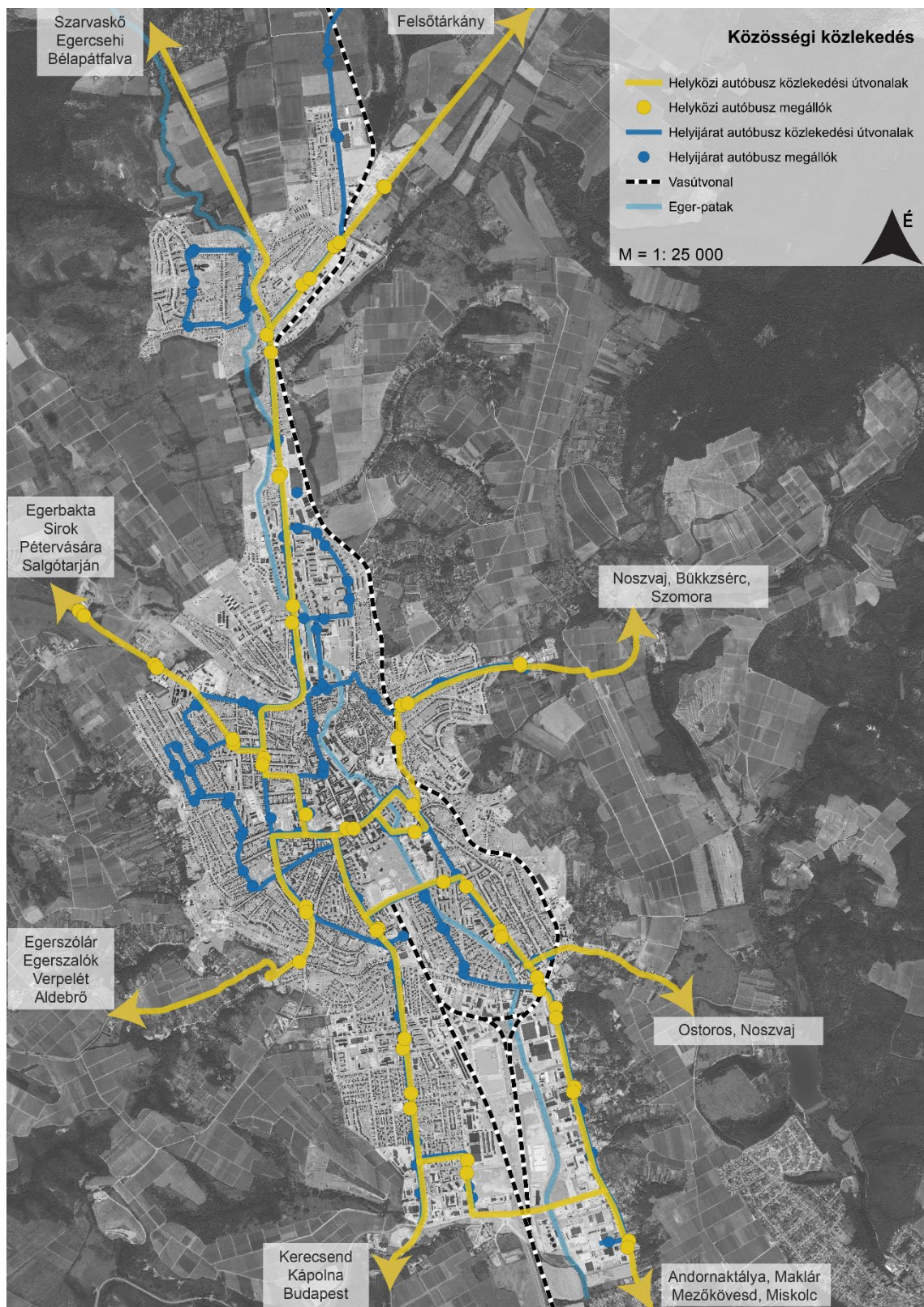
1. Városszerkezetet meghatározó vonalas infrastruktúra elemek
2. Közösségi közlekedés
3. Kerékpáros infrastruktúra
4. Helyi közösségi közlekedés és kerékpáros infrastruktúra lefedettsége
5. Városrészek
6. Területhasználat
7. Intézményi ellátottság
8. Domborzati adottságok
9. A város történeti örökségei
10. Területhasználat
11. Területhasználati kategóriák százalékos leosztása
12. Területhasználati kategóriák nagyságrendi leosztása
13. Telekméret
14. Telkek beépítettsége
15. Szintterületi mutató
16. Tulajdon viszonyok
17. Épület funkció

18. Épület állapot
19. Szintszám
20. Jelenlegi közterületi rendszer
21. Nolli térkép
22. Zöldfelületi rendszer
23. Helyi és Műemléki védelem
24. A diplomamunka tervezési területének problémái
25. A diplomamunka tervezési területének értékei
26. Fejlesztési koncepció és beavatkozási területek
27. Átfogó koncepció
28. Téralakítási koncepció
29. Tervezett kapcsolati rendszer
30. Zöldfelületi koncepció
31. Környezetalakítási terv
32. Tömegmodellek
33. Metszetek
34. Látványok
35. Látványok
36. Településszerkezeti terv módosítás
37. Szabályozási tervlap

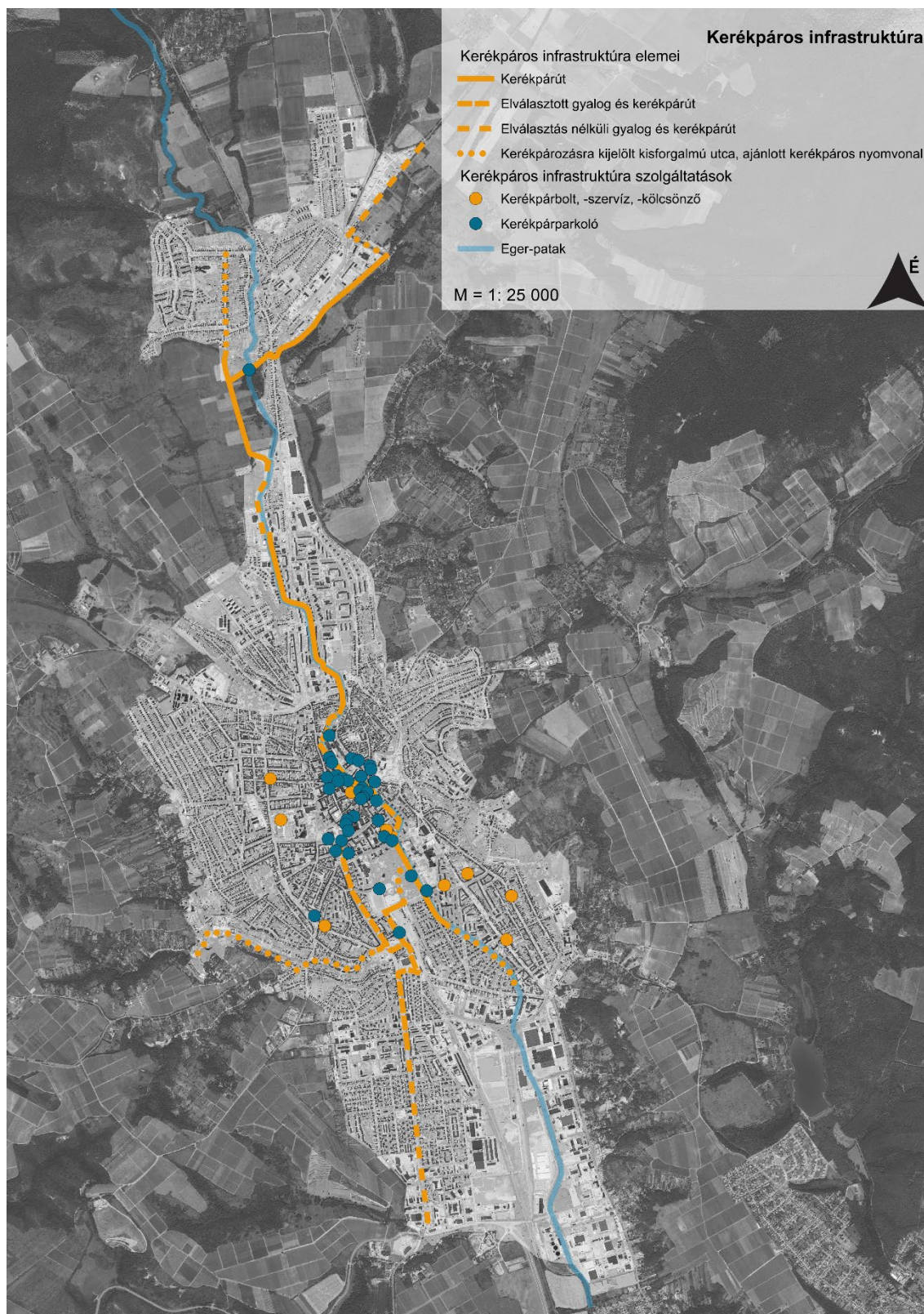
MELLÉKLETEK



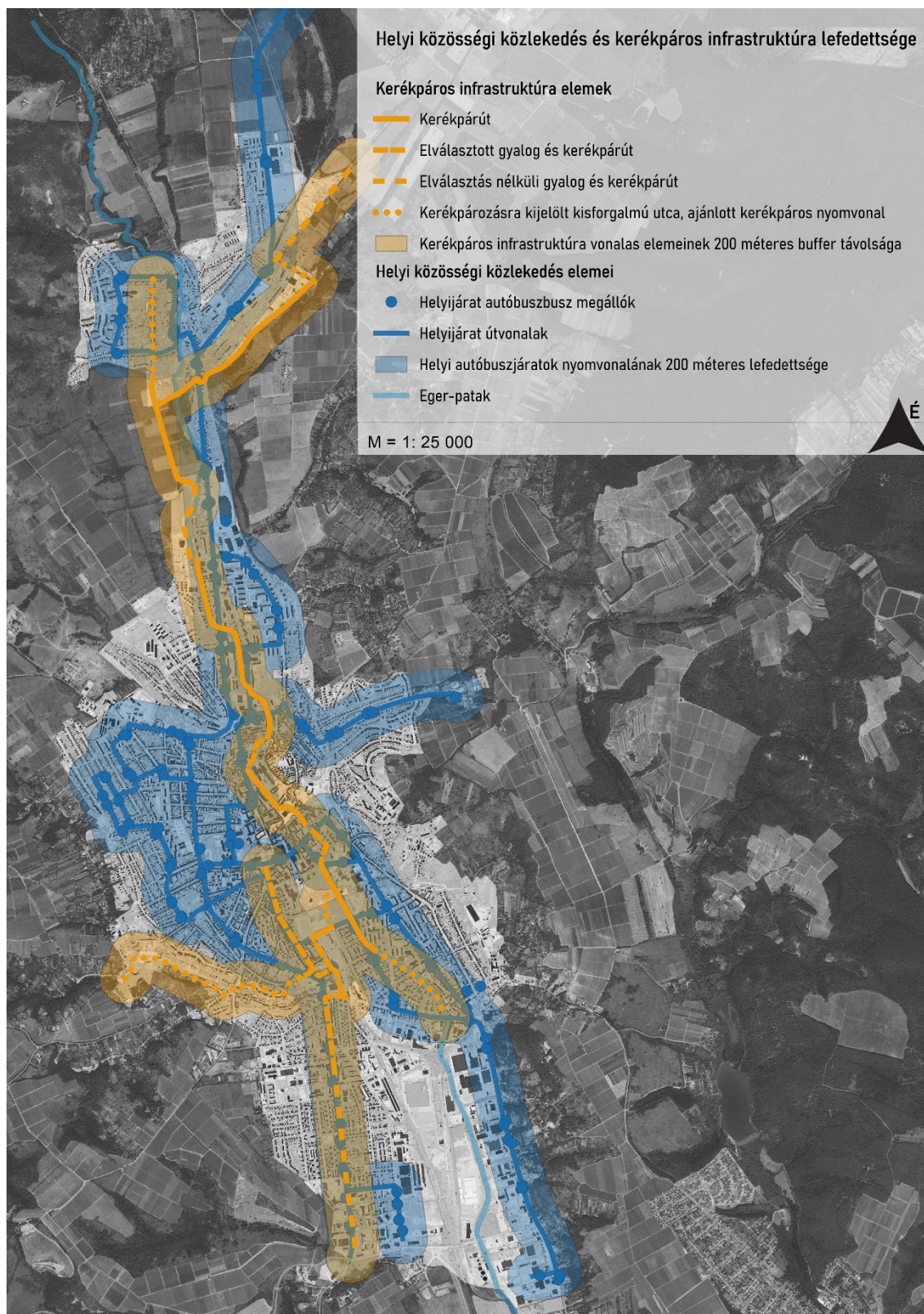
1. melléklet: Városszerkezetet meghatározó vonalas infrastruktúra elemek (saját készítés – forrás: Eger MJV Településfejlesztési Konceptió és IVS teljes felülvizsgálata)



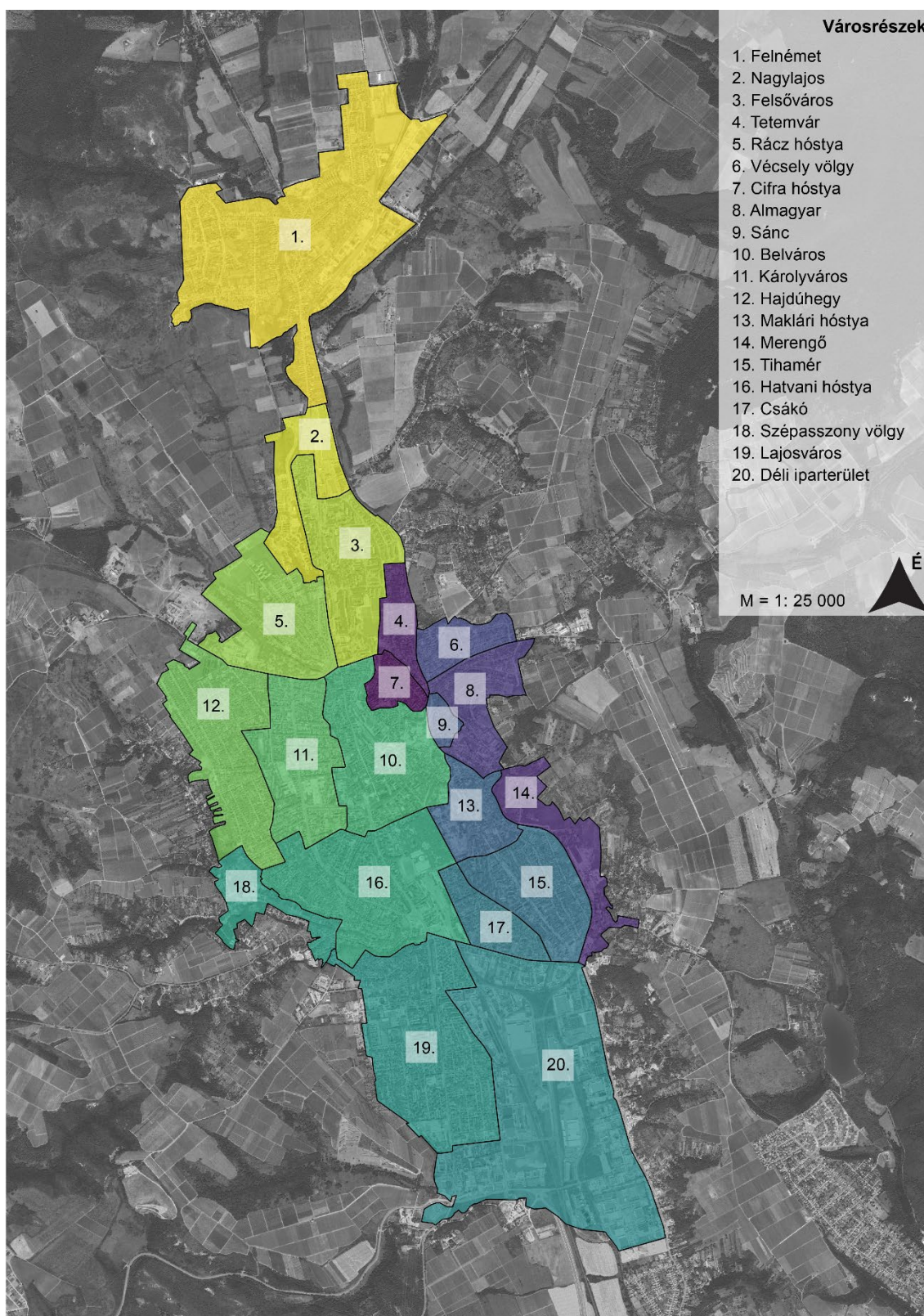
2. melléklet: Közösségi közlekedés (saját készítés - forrás: Eger MJV Fenntartható városi mobilitási terve)



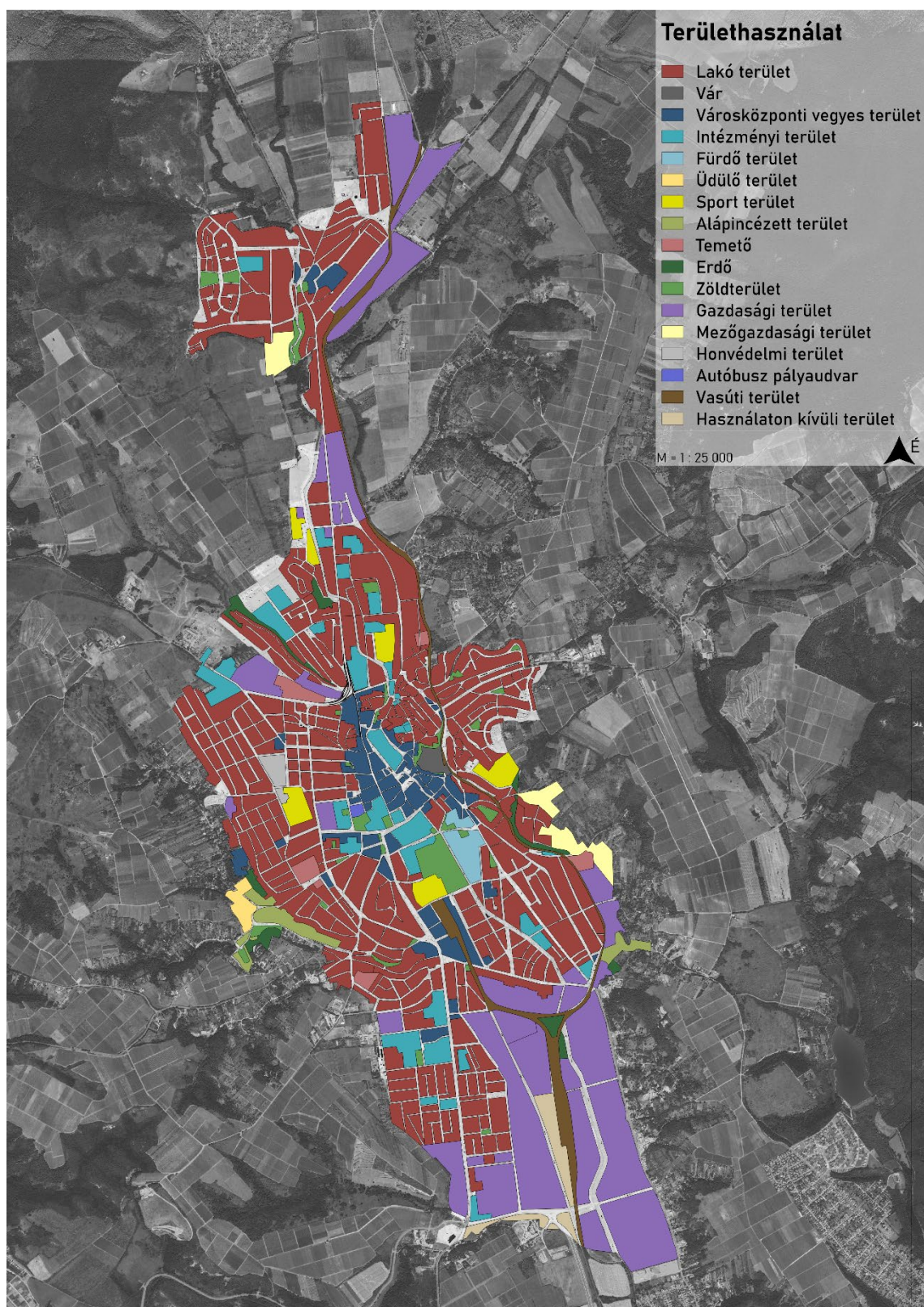
3. melléklet: Kerékpáros infrastruktúra (saját készítés – forrás: Eger város honlapja)



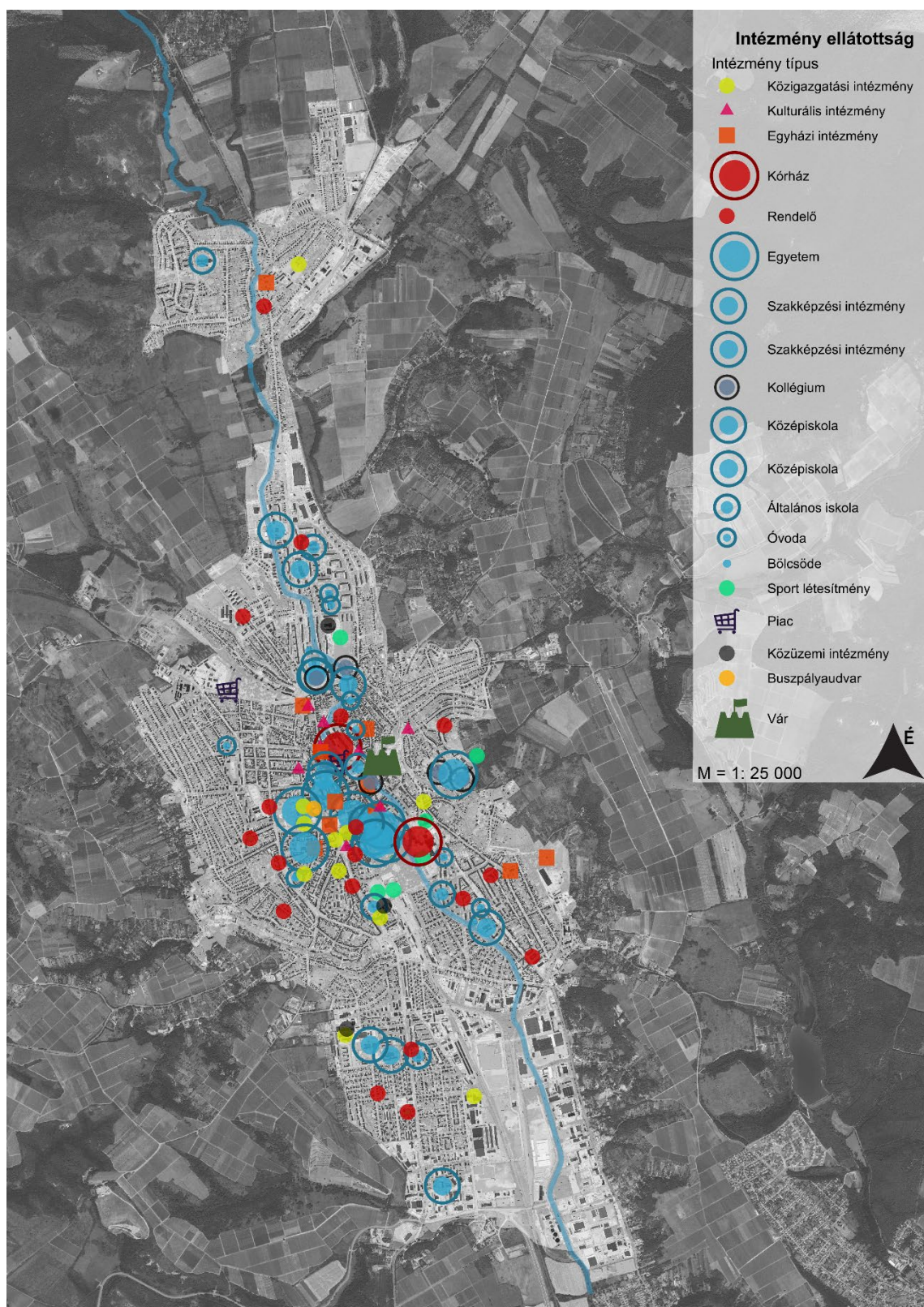
4. melléklet: Helyi közösségi közlekedés és kerékpáros infrastruktúra lefedettsége (saját készítés)



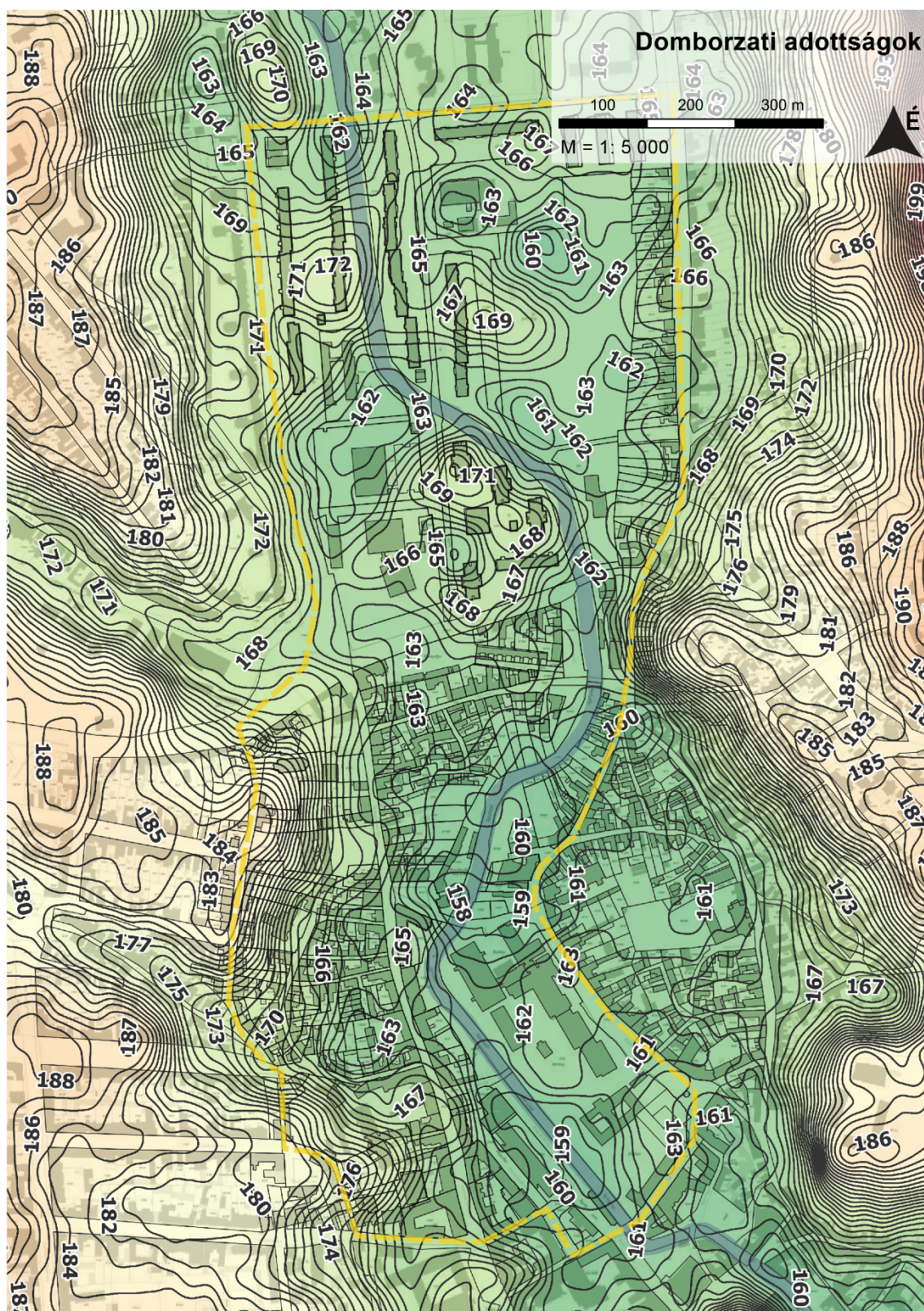
5. melléklet: Városrészek (saját készítés – forrás: Eger MJV Településfejlesztési Kon koncepció és IVS teljes felülvizsgálata)



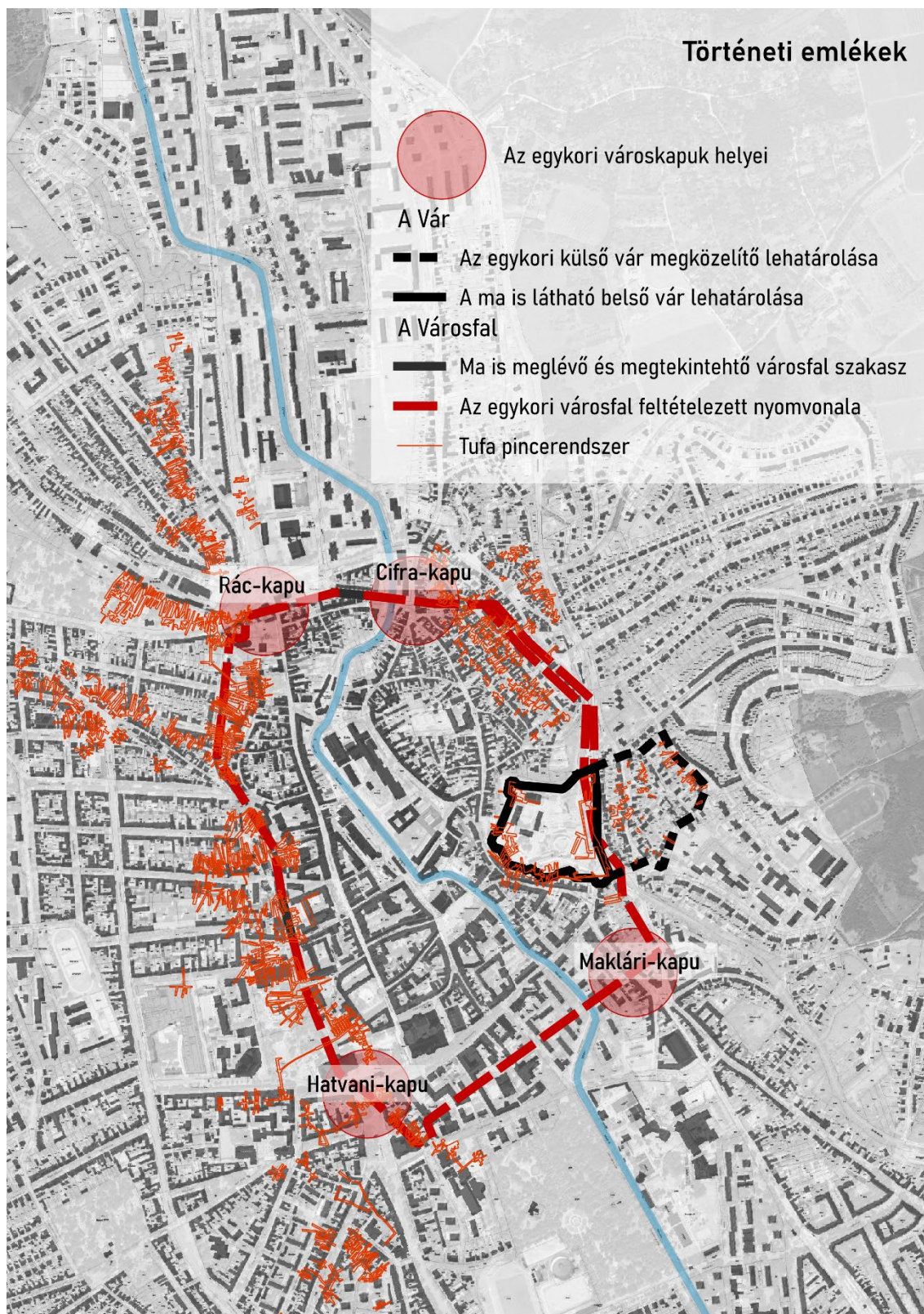
6. melléklet: Területhasználat (saját készítés – forrás: Eger MJV Településfejlesztési Konceptió és IVS teljes felülvizsgálata)



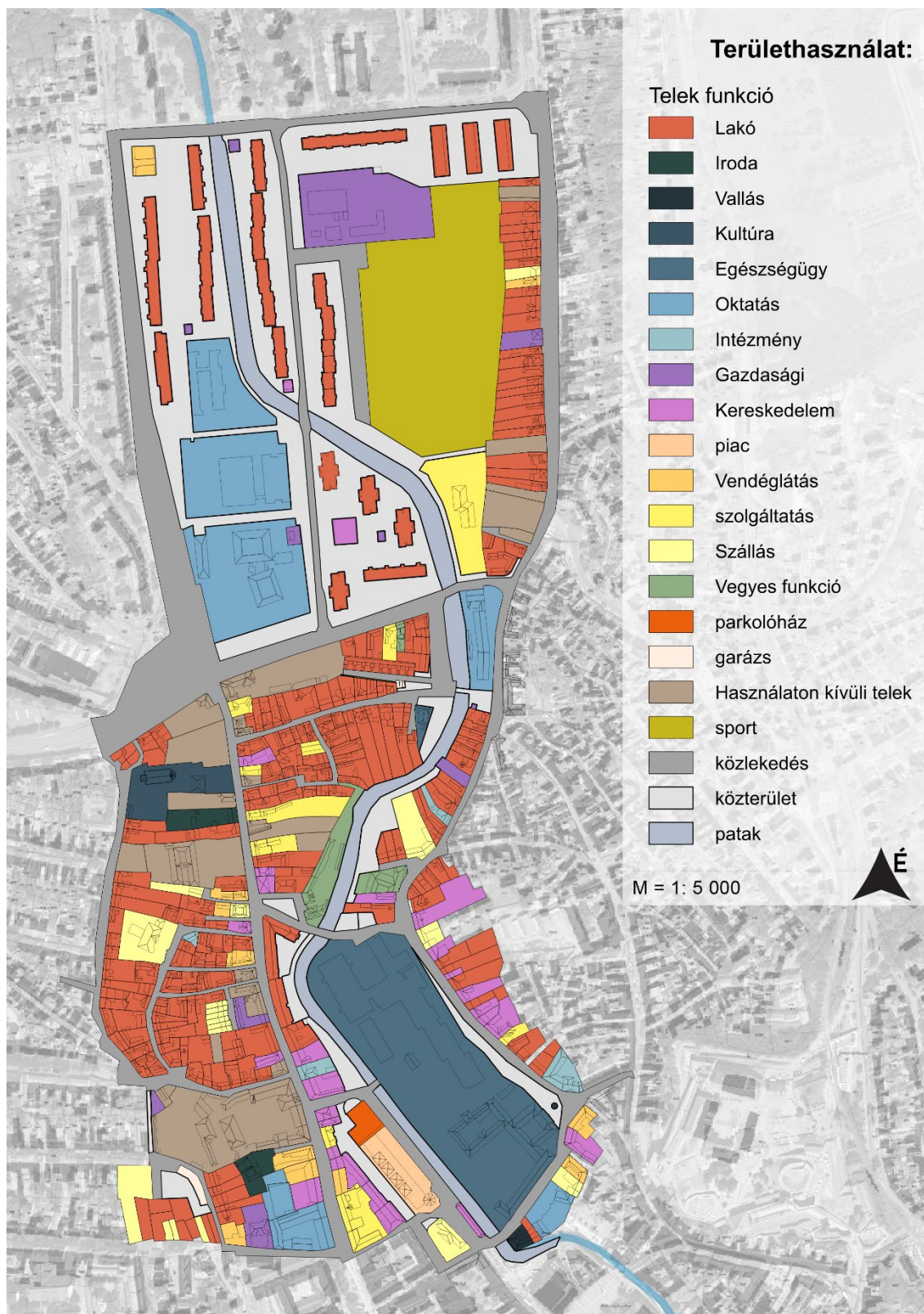
7. melléklet: Intézményi ellátottság (saját készítés – forrás: Eger MJV Településfejlesztési Kon koncepció és IVS teljes felülvizsgálata)



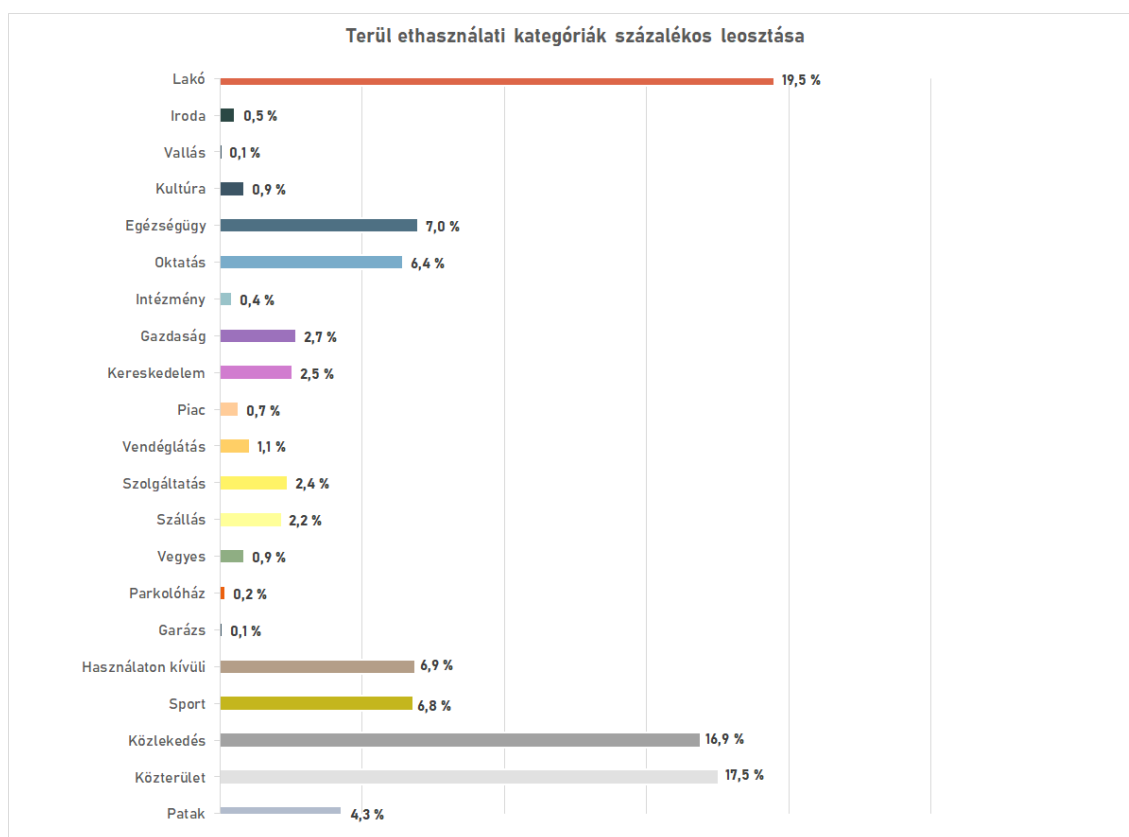
8. melléklet: Domborzati adottságok (saját készítés)



9. melléklet: A város történeti örökségei (saját készítés – forrás: Eger településképi arculati kézikönyv)



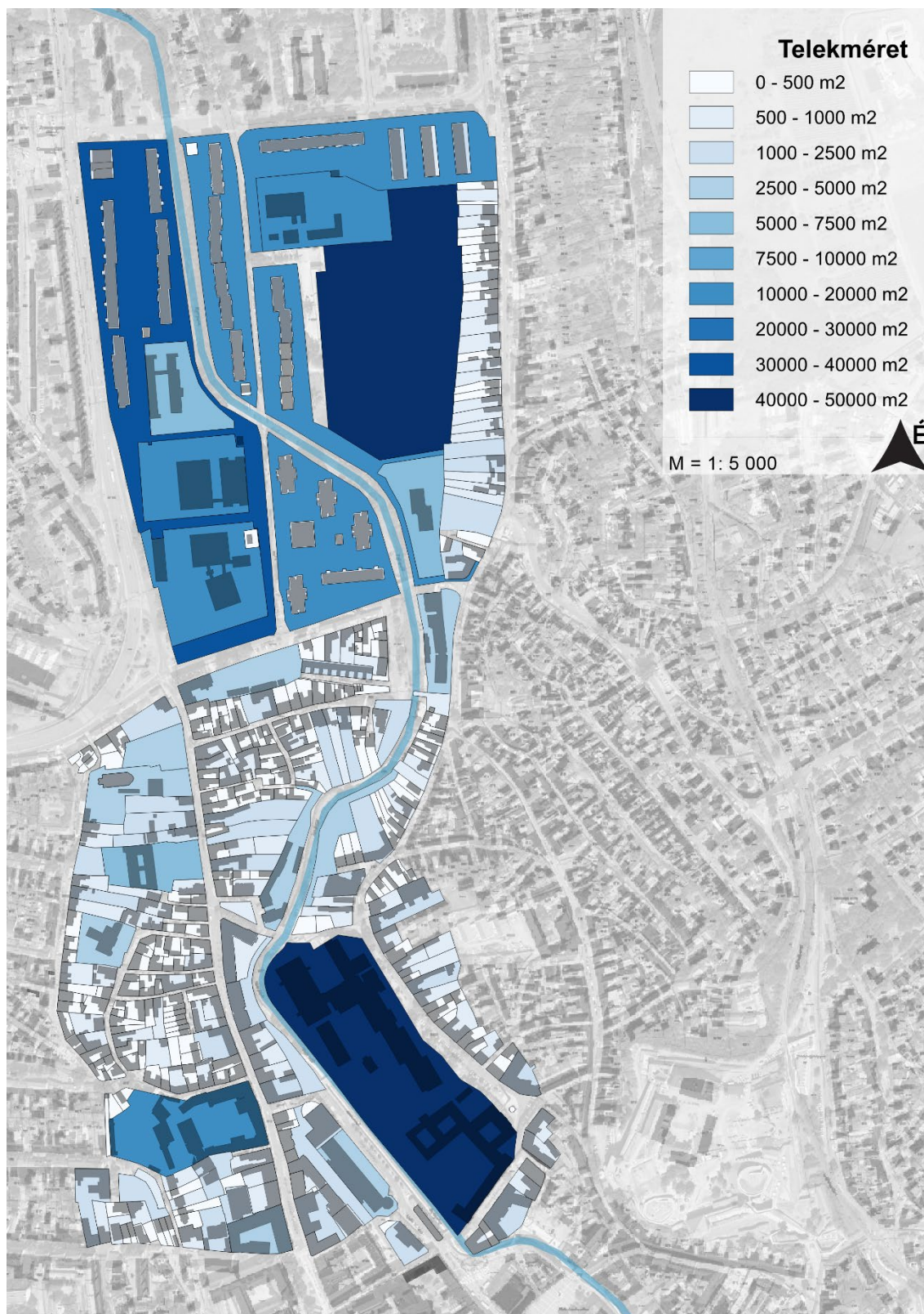
10. melléklet: Területhasználat (saját készítés)



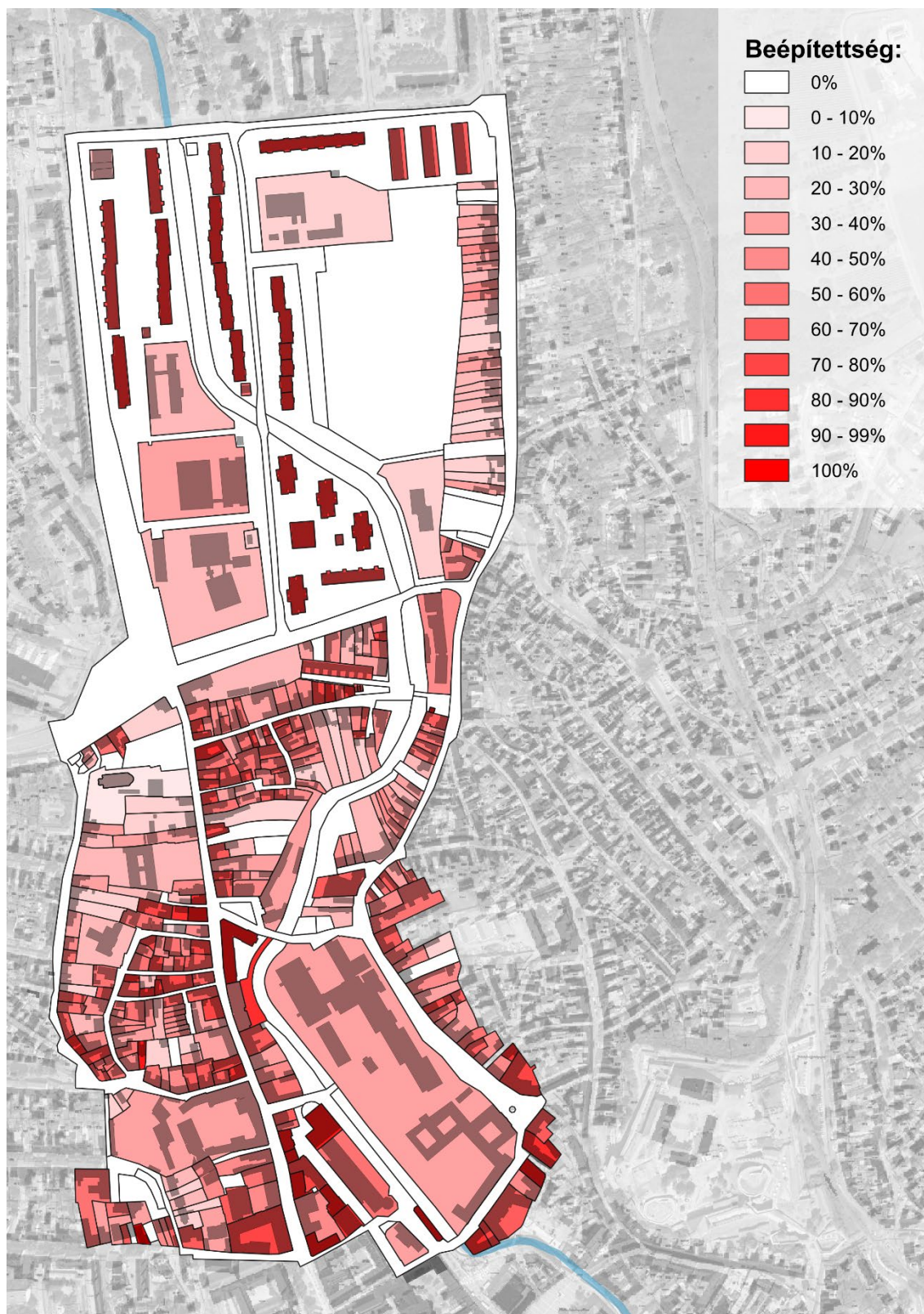
11. melléklet: Területhasználati kategóriák százalékos leosztása (saját készítés)

Lakó	116041,5 m ²
Iroda	3220,5 m ²
Vallás	510,2 m ²
Kultúra	5104,4 m ²
Egészségügy	41577,6 m ²
Oktatás	38230,0 m ²
Intézmény	2647,2 m ²
Gazdaság	15969,9 m ²
Kereskedelem	15130,5 m ²
Piac	3867,3 m ²
Vendéglátás	6340,7 m ²
Szolgáltatás	14184,8 m ²
Szállás	12957,0 m ²
Vegyes	5203,1 m ²
Parkolóház	1211,0 m ²
Garázs	588,1 m ²
Használaton kívüli	40970,2 m ²
Sport	40562,0 m ²
Közlekedés	100646,5 m ²
Közterület	104305,7 m ²
Patak	25542,7 m ²
Össz:	594810,7 m ²

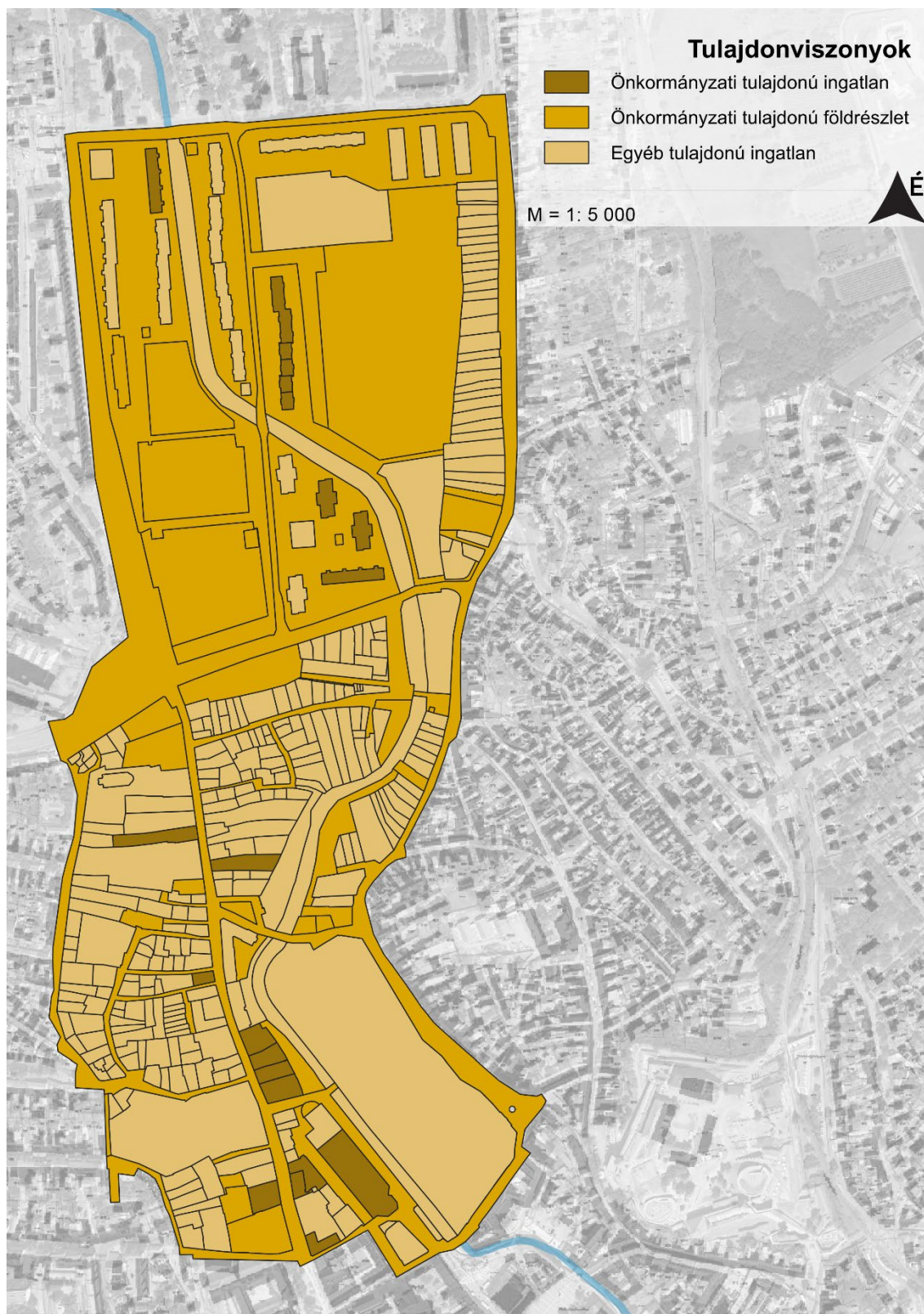
12. melléklet: Területhasználati kategóriák nagyságrendi leosztása (saját készítés)



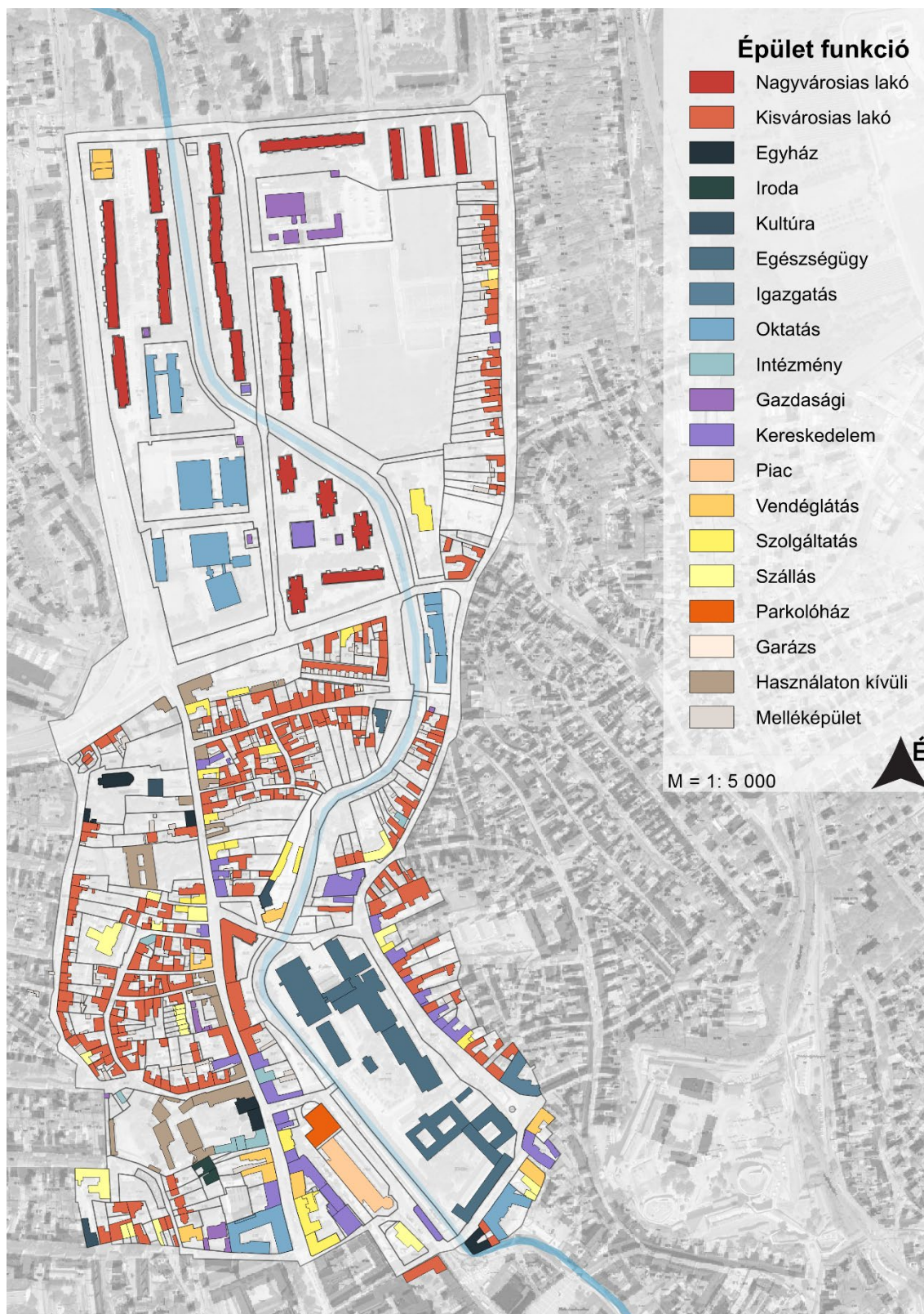
13. melléklet: Telekméret (saját készítés)



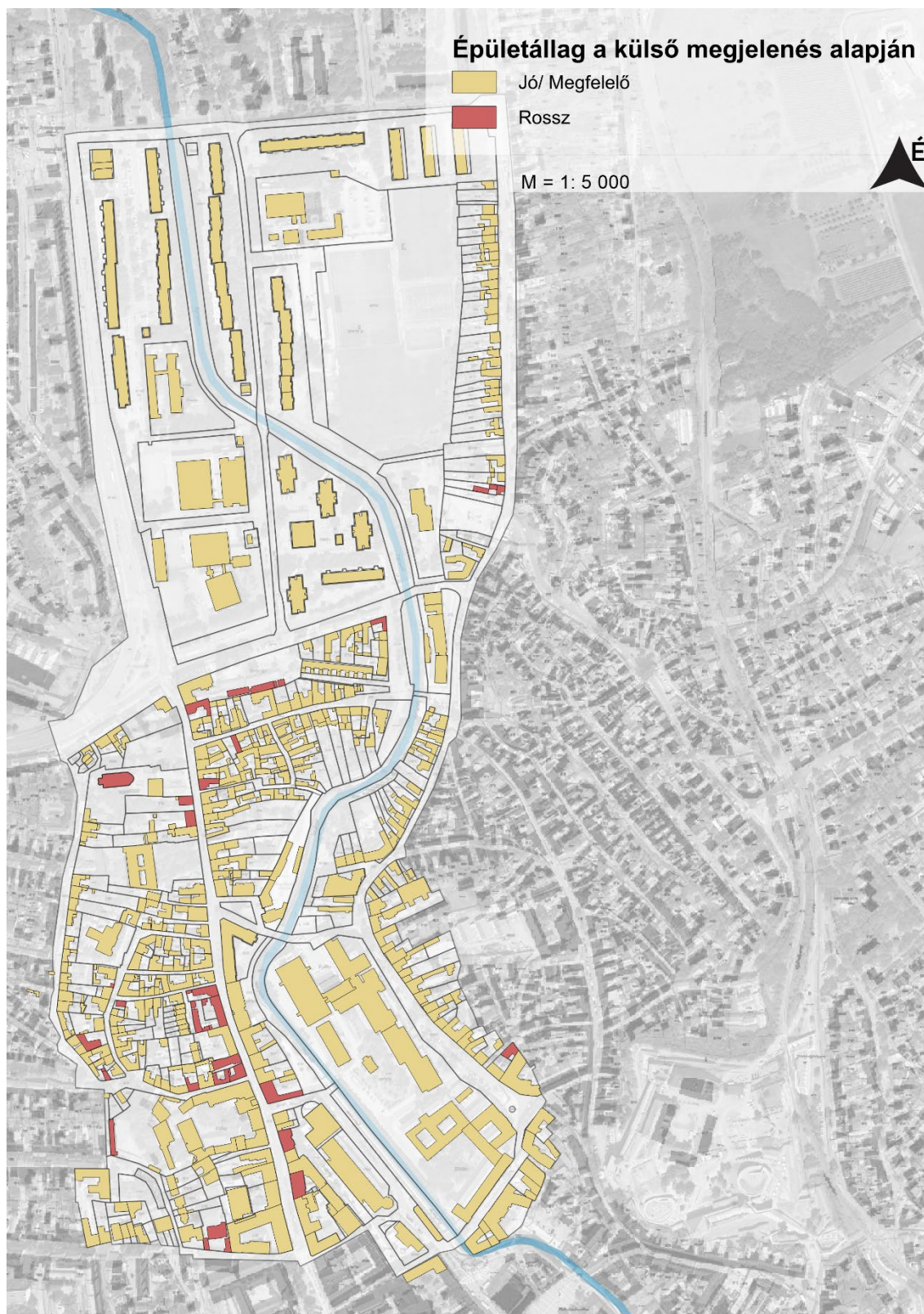
14. melléklet: Telkek beépítettsége (saját készítés)



16. melléklet: Tulajdon viszonyok (saját készítés – forrás: Eger integrált településfejlesztési stratégiája)



17. melléklet: Épület funkció (saját készítés)



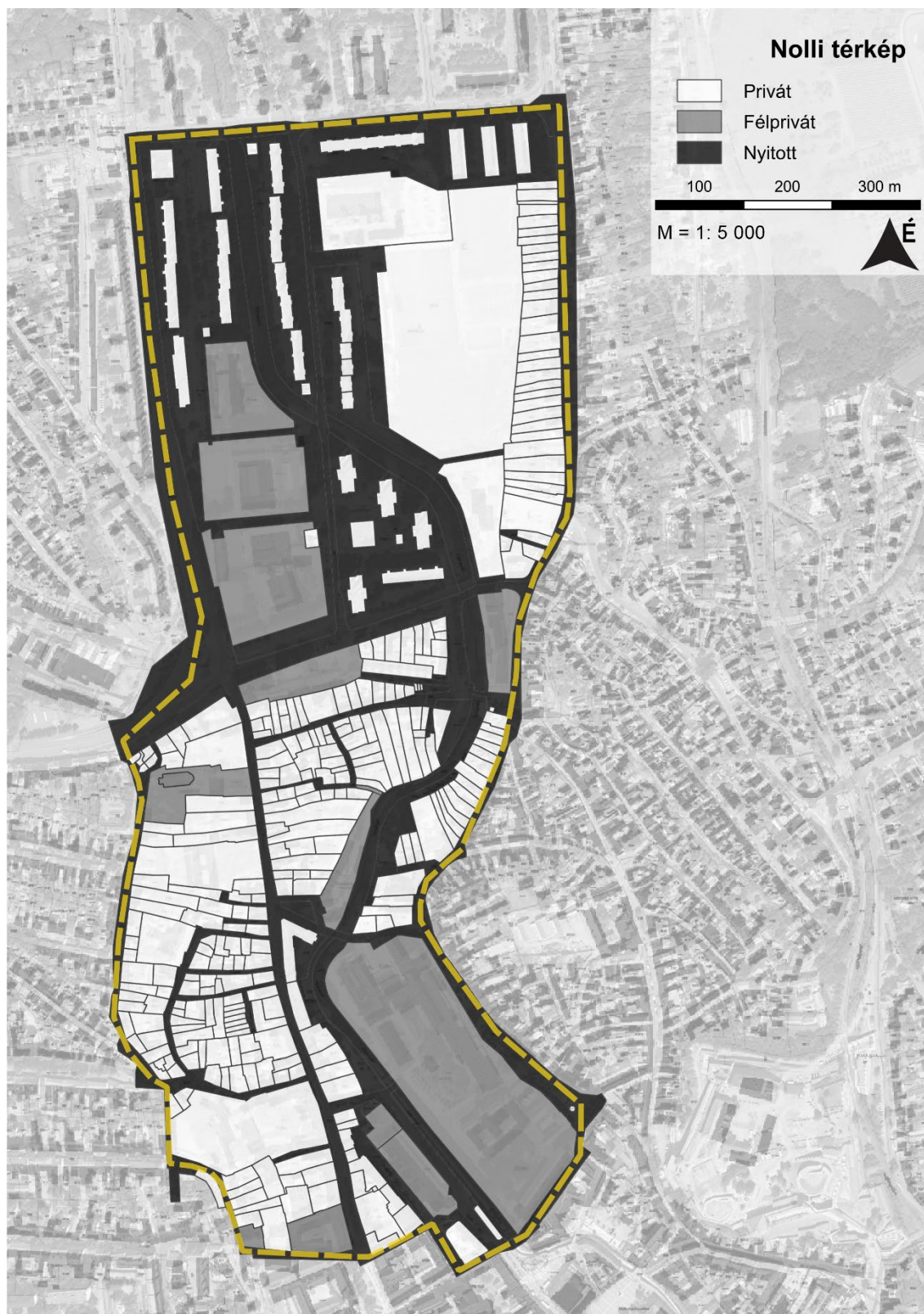
18. melléklet: Épület állapot (saját készítés)



19. melléklet: Szintszám (saját készítés)



20. melléklet: Jelenlegi közterületi rendszer (saját készítés)



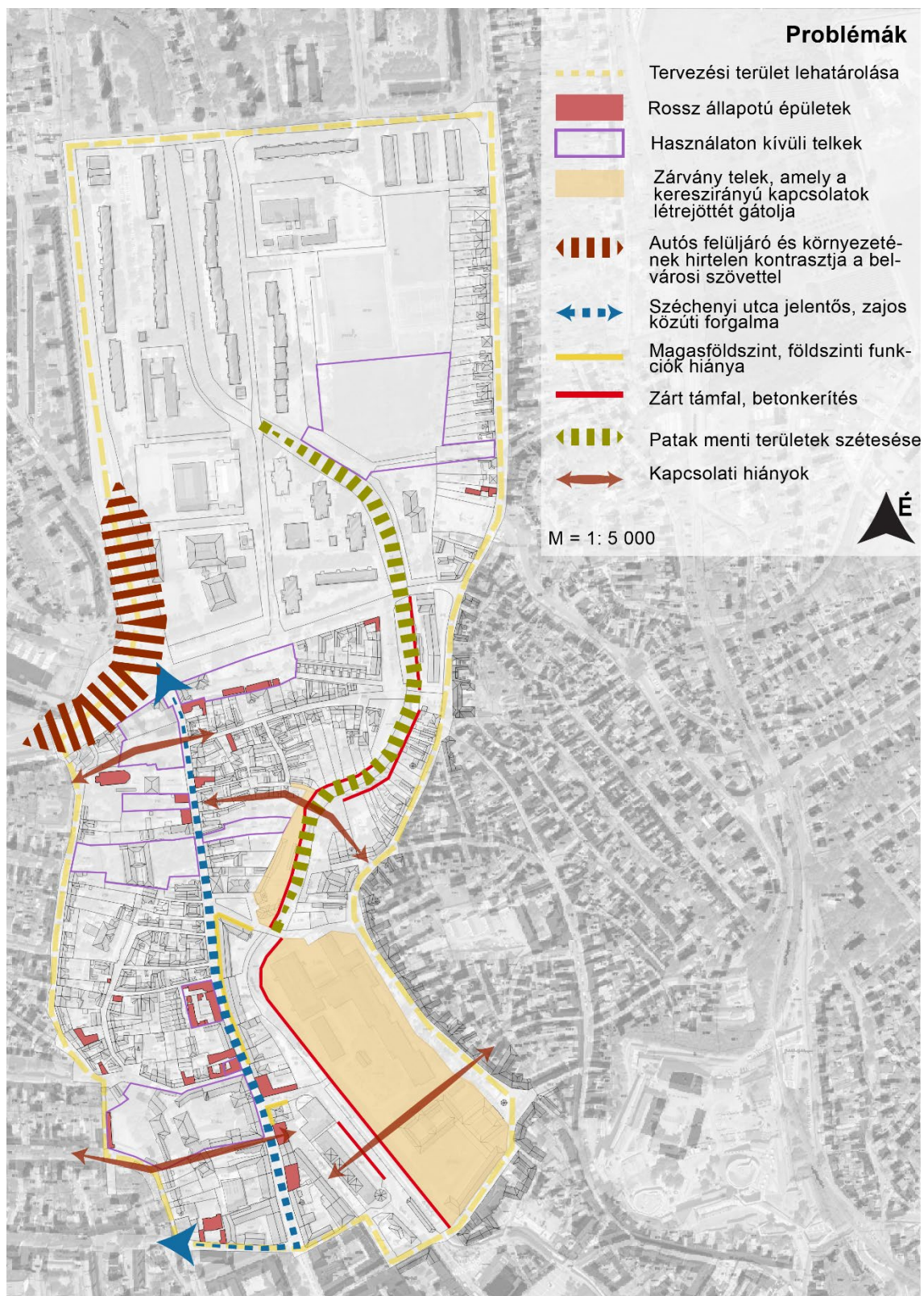
21. melléklet: Nolli térkép (saját készítés)



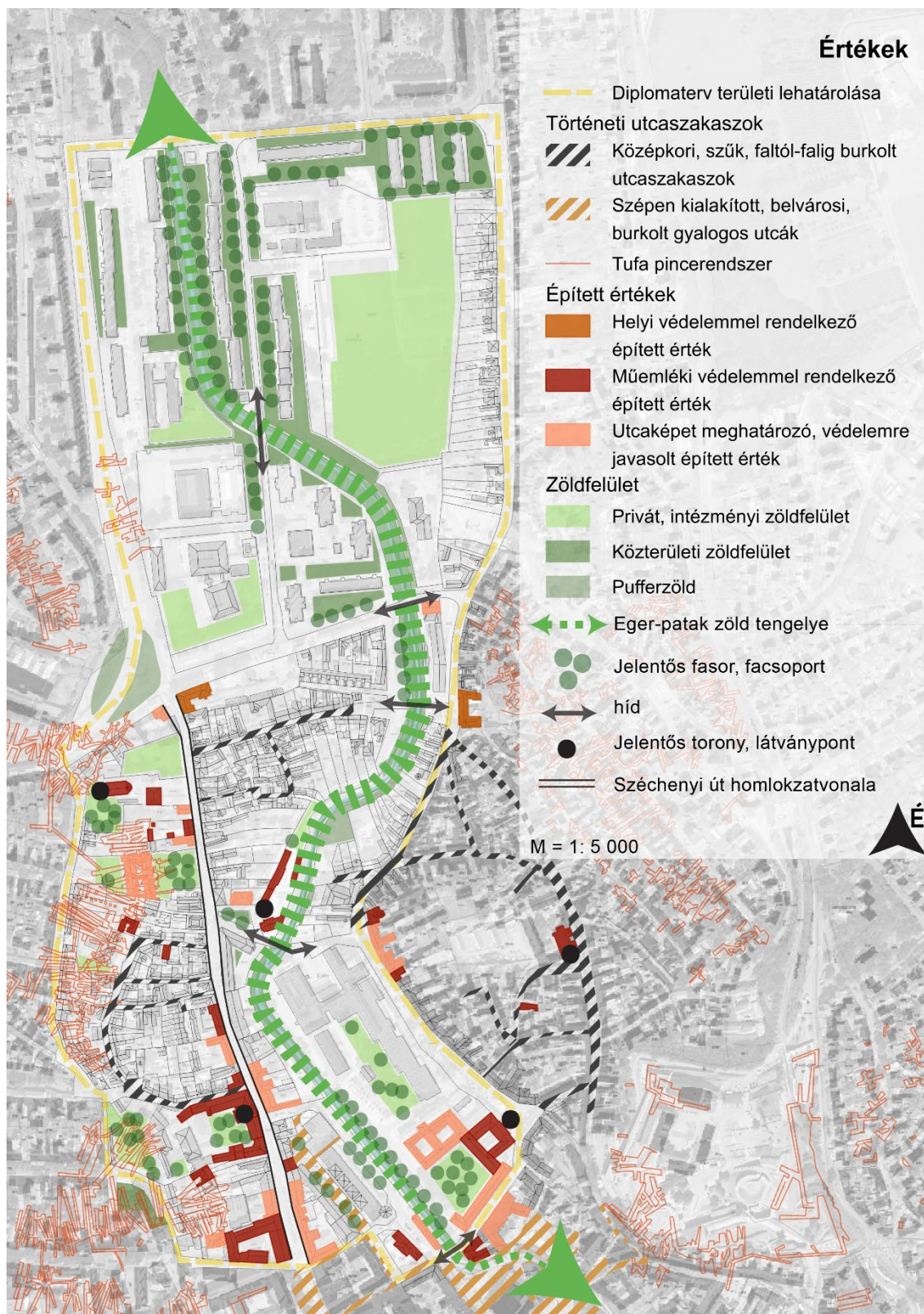
22. melléklet: Zöldfelületi rendszer (saját készítés)



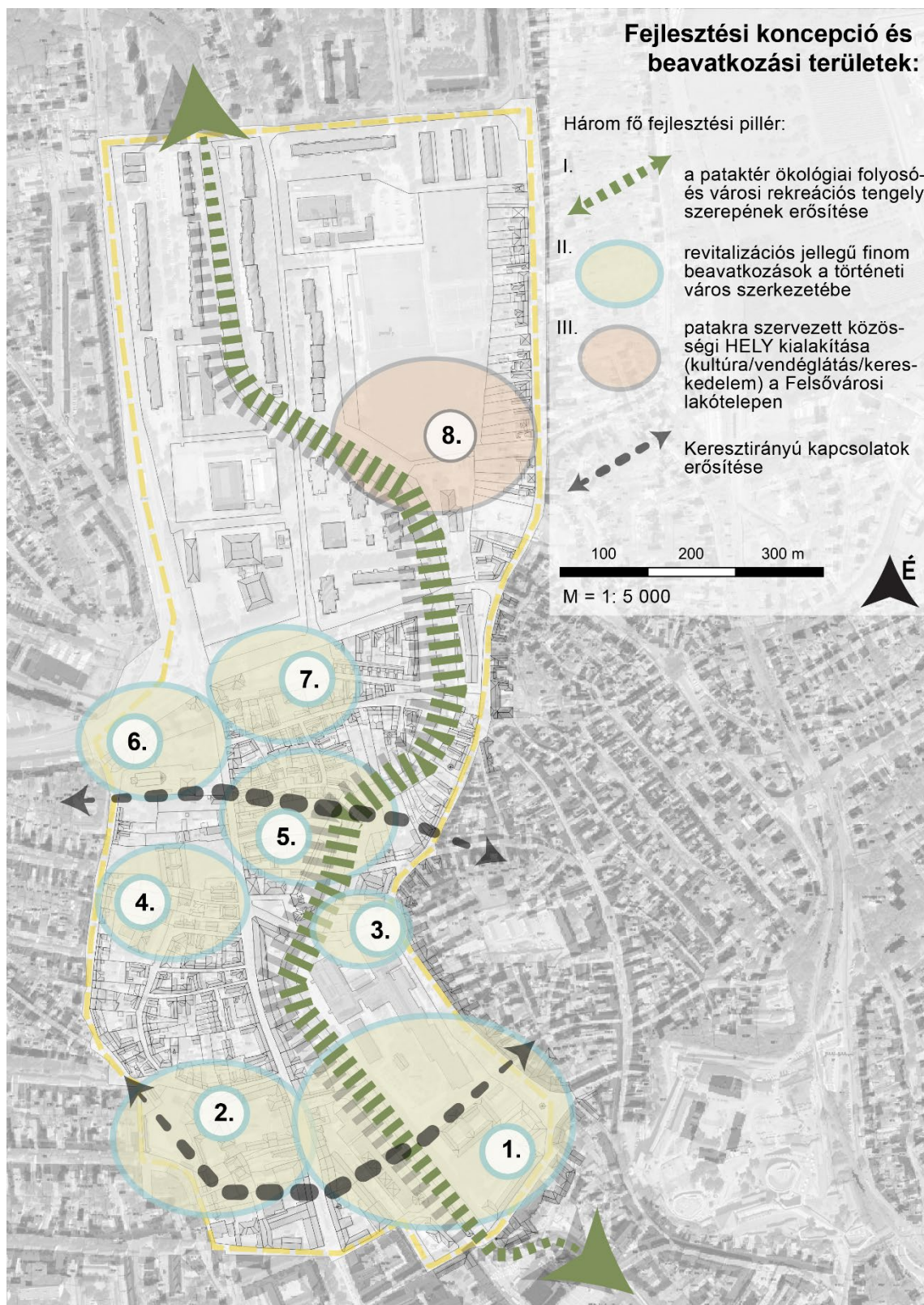
23. melléklet: Helyi és Műemléki védelem (saját készítés – forrás: Eger MJV Helyi Építési Szabályzata)



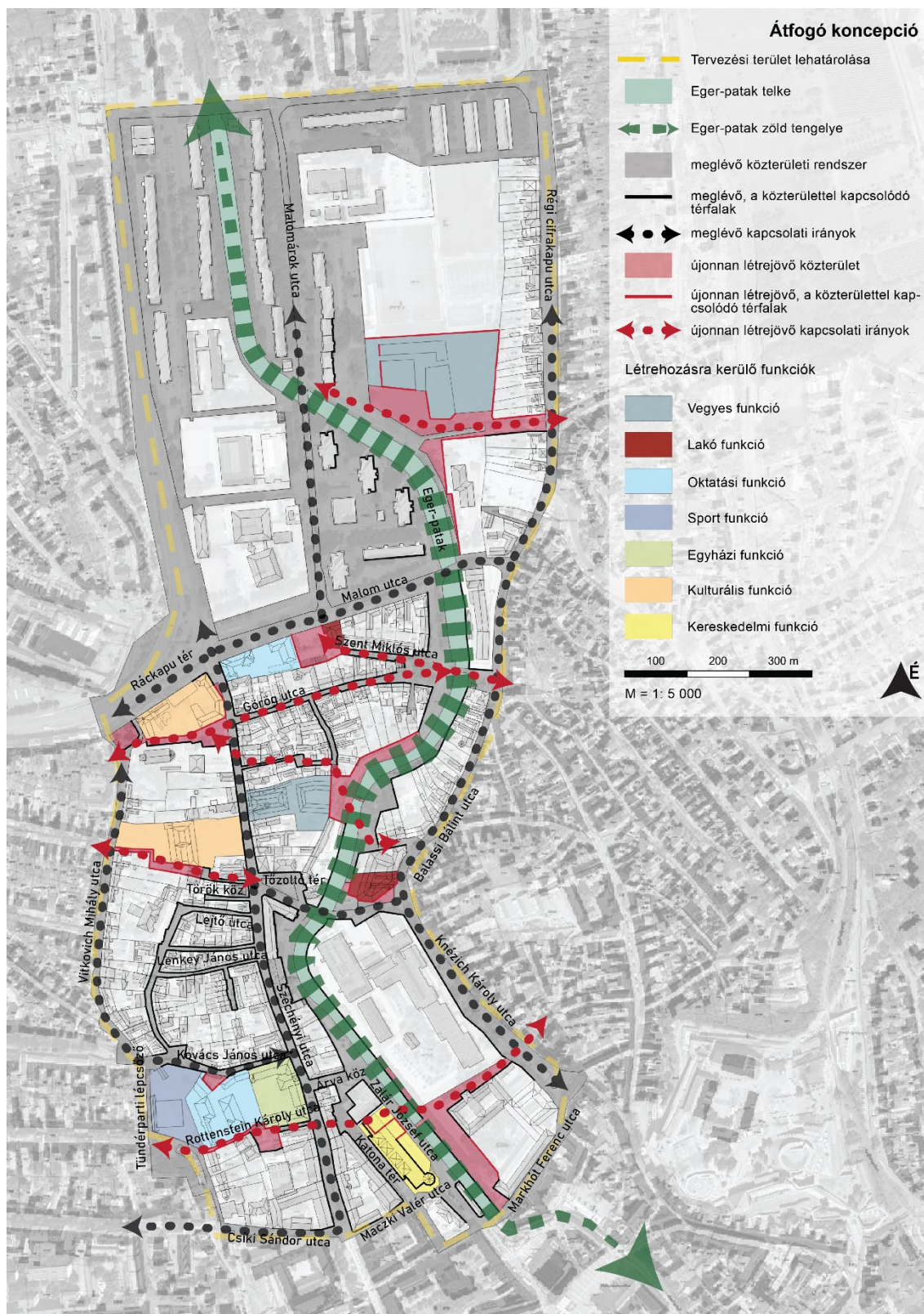
24. melléklet: A diplomamunka tervezési területének problémái (saját készítés)



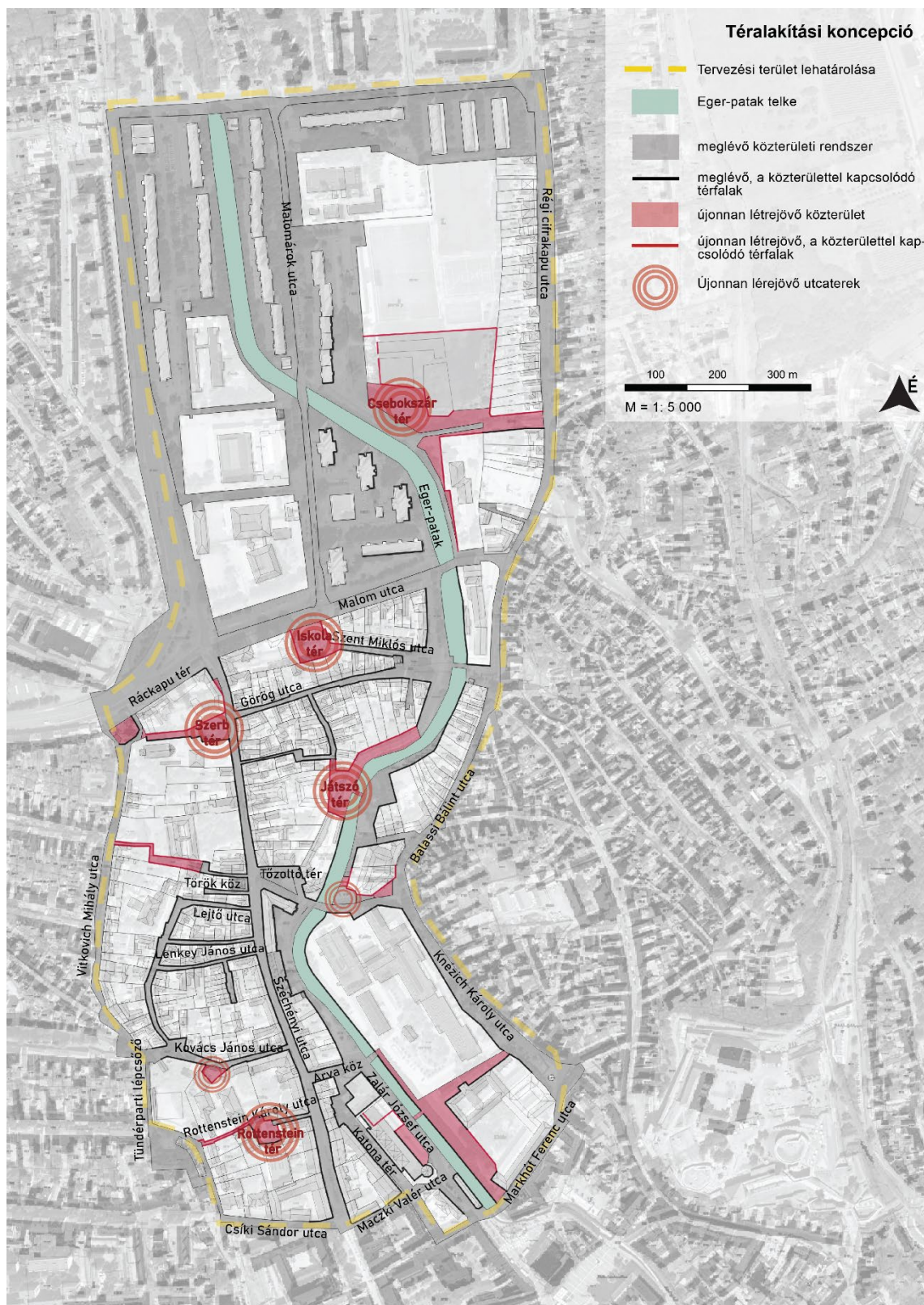
25. melléklet: A diplomamunka tervezési területének értékei (saját készítés)



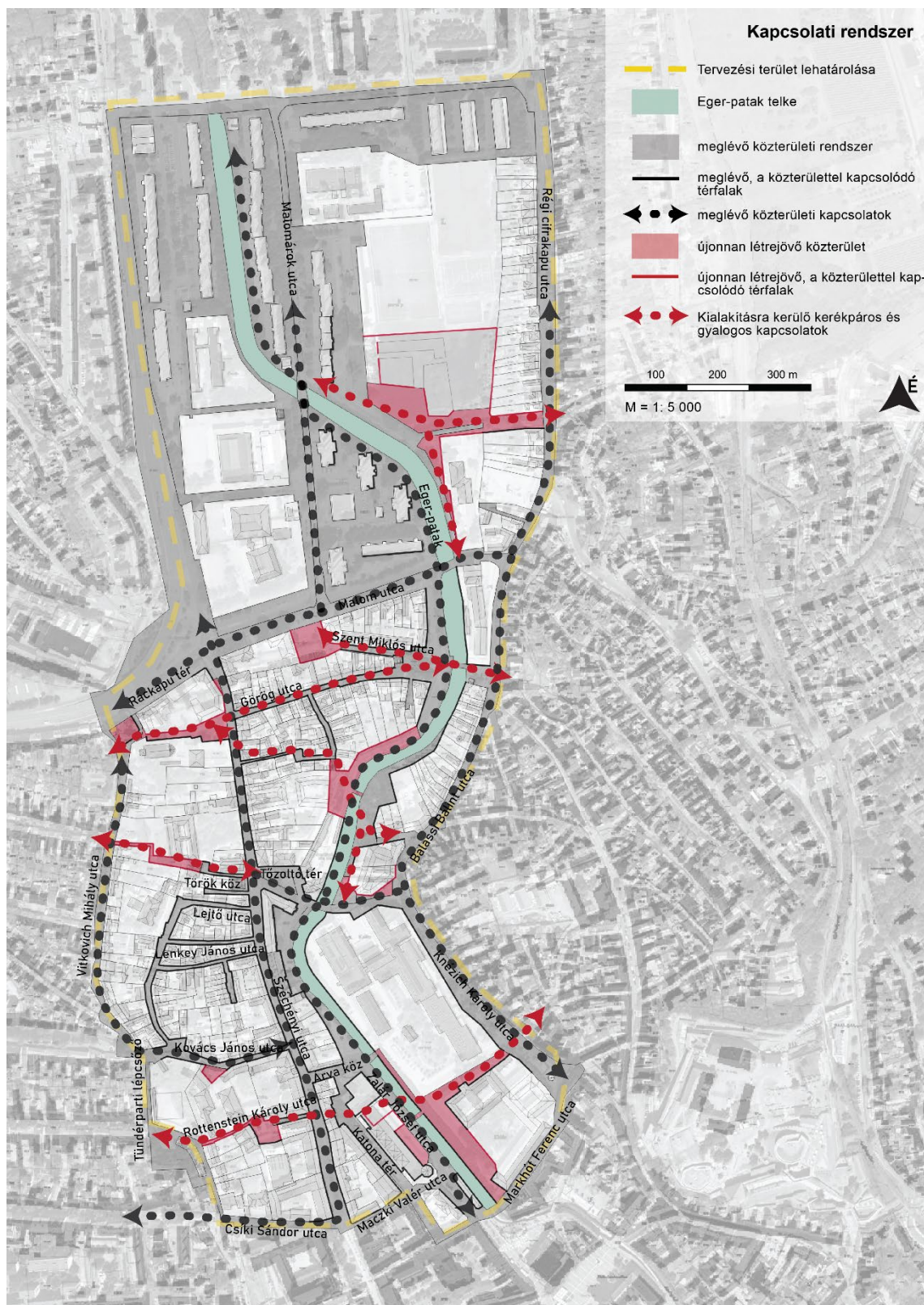
26. melléklet: Fejlesztési koncepció és beavatkozási területek (saját készítés)



27. melléklet: Átfogó koncepció (saját készítés)



28. melléklet: Téralakítási koncepció (saját készítés)



29. melléklet: Tervezett kapcsolati rendszer (saját készítés)



30. melléklet: Zöldfelületi koncepció (saját készítés)

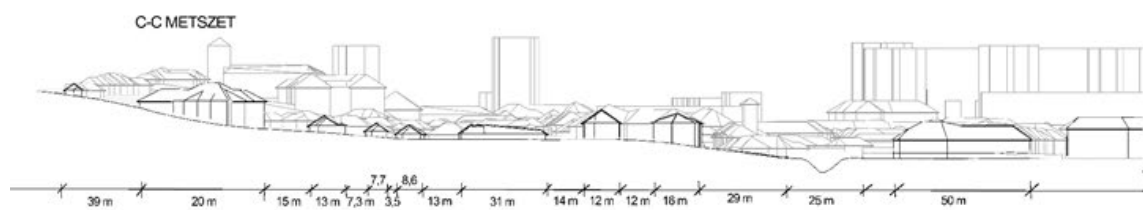
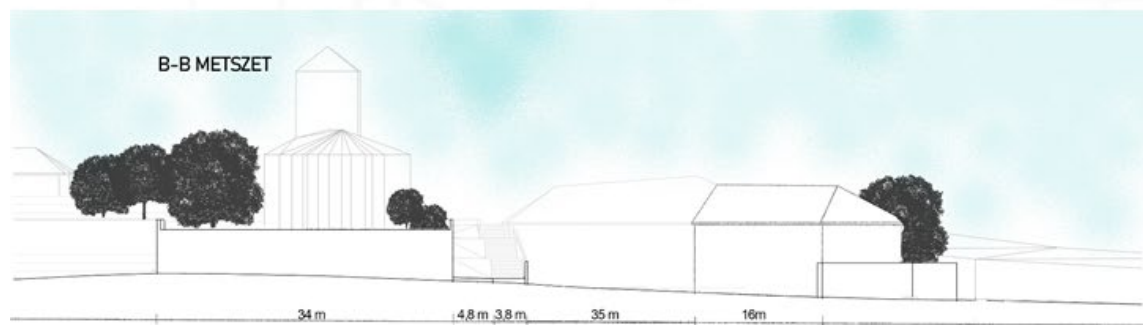
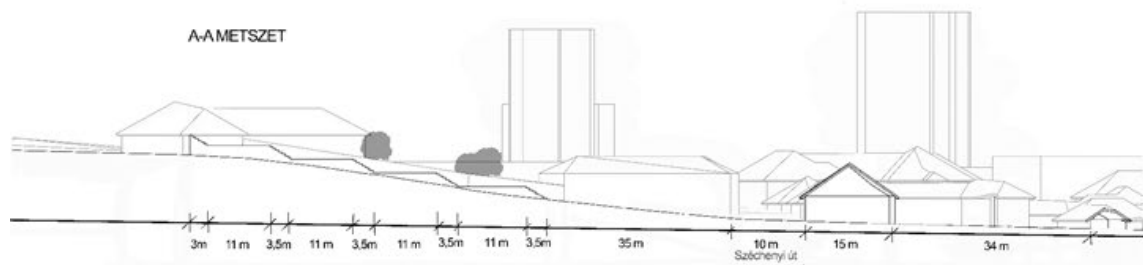


31. melléklet: Környezetalakítási terv (saját készítés)



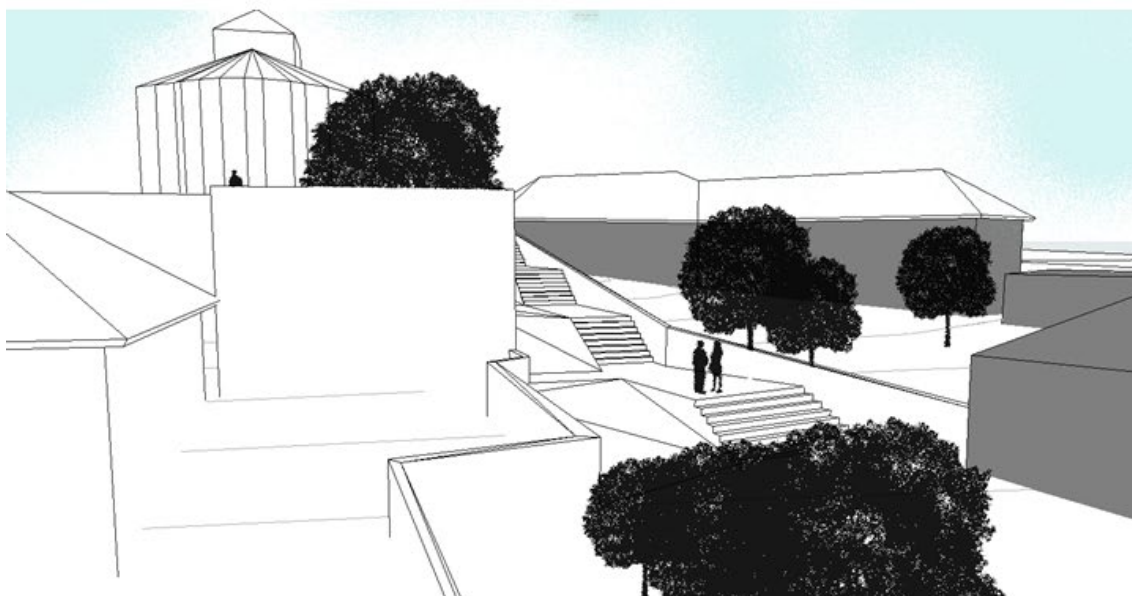
32. melléklet: Tömegmodellek (saját készítés)

METSZETEK



33. melléklet: Metszetek (saját készítés)

Szerb templom tervezett környezetének látképe

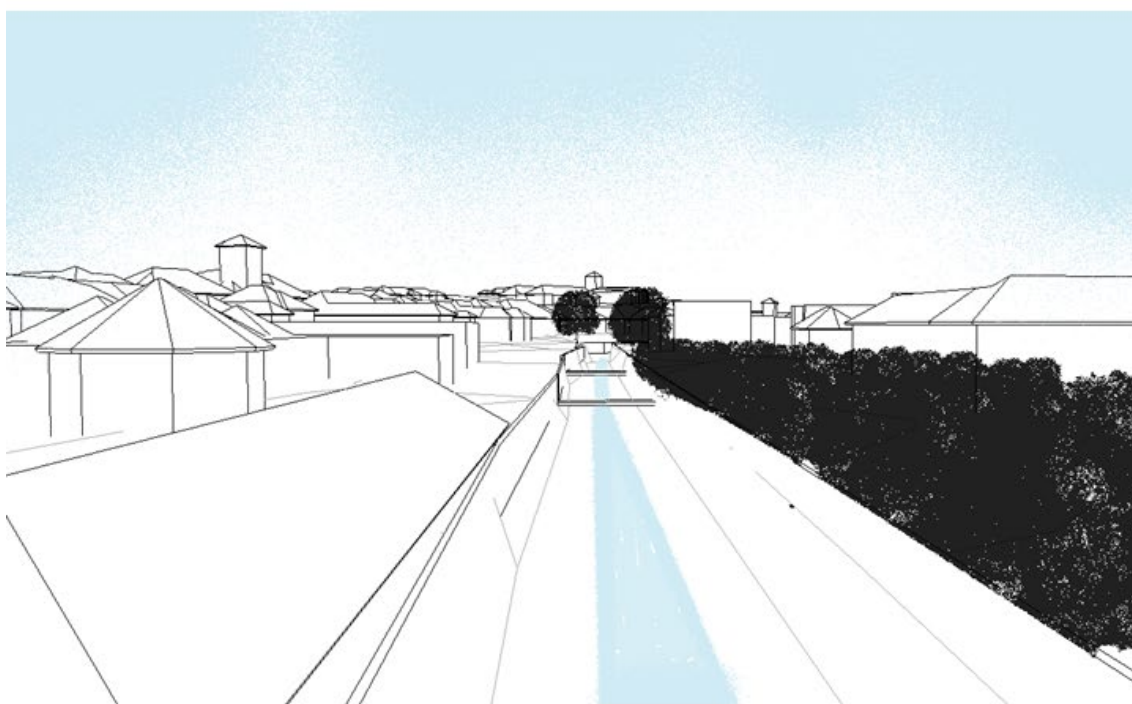


34. melléklet: Látványok (saját készítés)

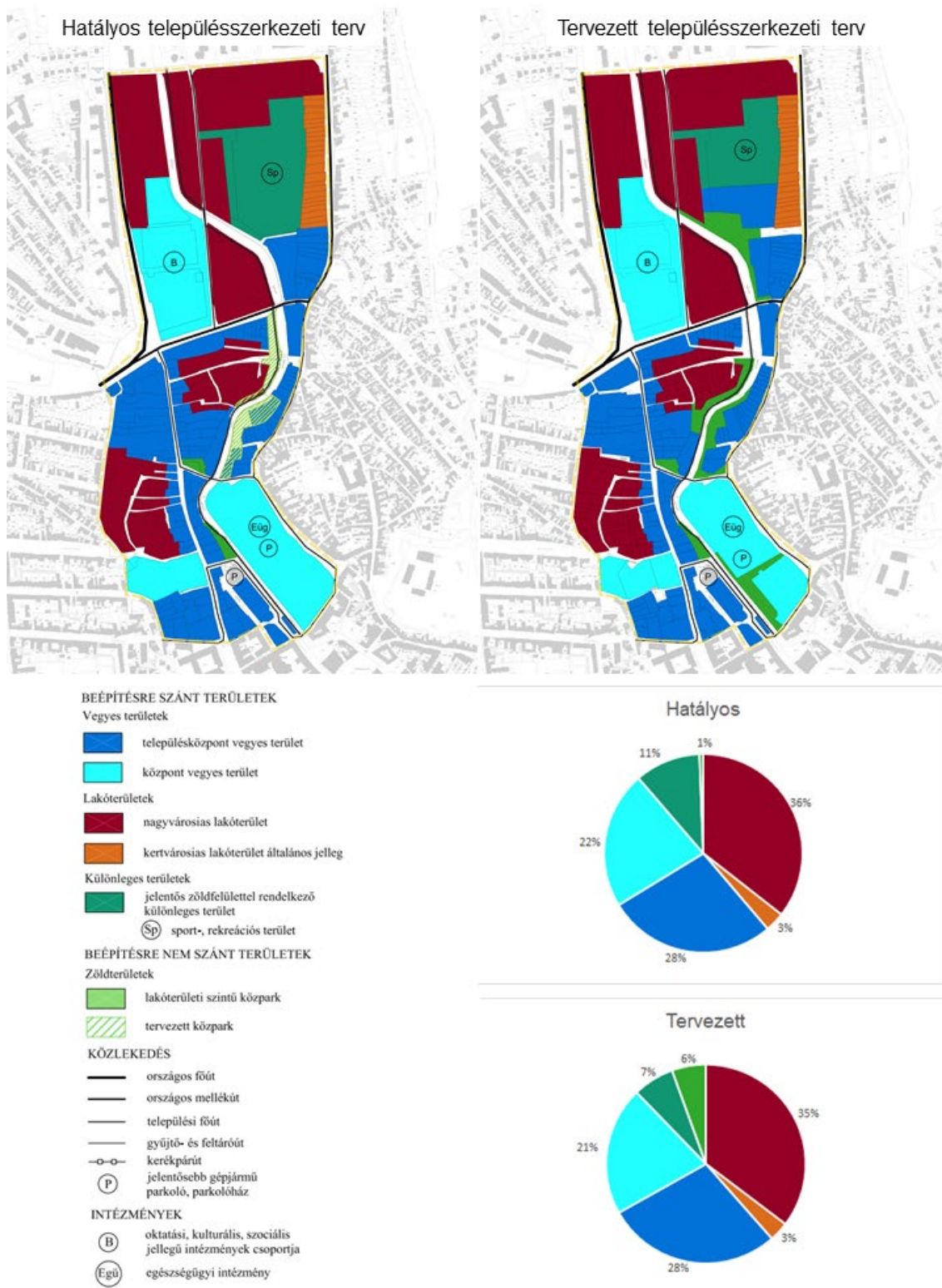
„Játszó tér” tervezett környezetének látképe



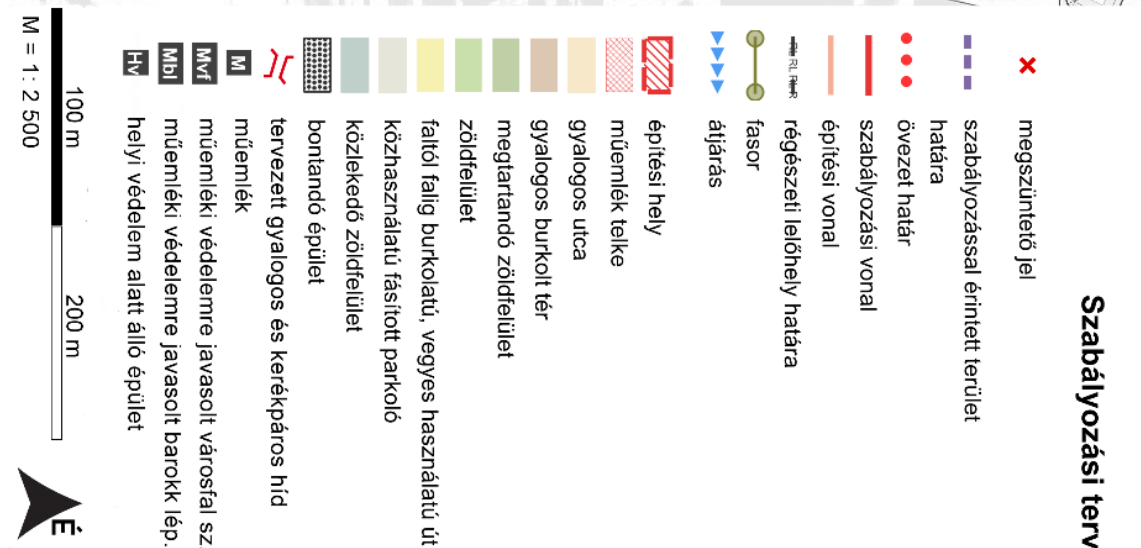
Markhot Ferenc Kórház menti támfalakkal szegélyezett Patak part



35. melléklet: Látványok (saját készítés)



36. melléklet: Településszerkezeti terv módosítás (saját készítés)



100

NYILATKOZAT

a diplomadolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Várszegi Fanni
A Hallgató Neptun kódja: R1SPPR
A dolgozat címe: Községi célú rekreációs és urbánus téralakítási
lehetőségek Eger történeti belvárosában
A megjelenés éve: 2023
A konzulens intézetének neve: Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti
Intézet
A konzulens tanszékének a neve: Településepítészeti 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.

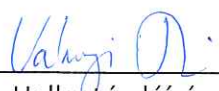
Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkori szellemitulajdon-kezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem könyvtári repozitori rendszerébe. 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 könyvtári repozitori rendszerében.

Kelt: Salgótarján, 2023. november 9.


Hallgató aláírása

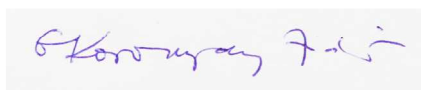
NYILATKOZAT

Várszegi Fanni (hallgató Neptun azonosítója: _____) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót¹ 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 javaslom².

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem^{*3}

Kelt: Budapest, 2023. év november hó 12. nap



belső konzulens
Gergely-Korompay Judit dla

¹ A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

² A megfelelő aláhúzendó.

³ A megfelelő aláhúzendó.