

# DIPLOMATERV

Kátay Réka

2023

Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem  
Tájépítészet, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet  
Településépítészeti és Települési Zöldinfrastruktúra Tanszék

Poklos patak revitalizációja és patakmenti terek fejlesztése  
Marosvásárhelyen

Konzulens: Szövényi Anna Andrea DLA  
Tanszékvezető: Szövényi Anna Andrea DLA

Kátay Réka  
Településmérnök mesterképzési szak  
2023

## Tartalomjegyzék

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| 1.BEVEZETÉS ÉS CÉLKITŰZÉS.....                                | 7  |
| 2.A TÉRSÉG FEJLŐDÉSTÖRTÉNETE .....                            | 9  |
| 2.1 TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS .....                                | 9  |
| 2.1.1 MAROSVÁSÁRHELY TÖRTÉNETE .....                          | 9  |
| 2.1.2 POKLOS-PATAK TÖRTÉNETE .....                            | 12 |
| 3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI SZINTŰ VIZSGÁLATOK .....               | 15 |
| 3.1 ELHELYEZKEDÉS A VÁROSSZERKEZETBEN .....                   | 15 |
| 4. VÁROSÉPÍTÉSZETI VIZSGÁLATOK .....                          | 19 |
| 4.1 KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATOK .....                              | 19 |
| 4.1.1 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS .....                                 | 20 |
| 4.1.2 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS .....                              | 21 |
| 4.1.3 KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA .....                         | 21 |
| 4.1.4 GYALOGOS KÖZLEKEDÉS .....                               | 22 |
| 4.1.5 PARKOLÁS .....                                          | 23 |
| 4.2 MORFOLÓGIA .....                                          | 23 |
| 4.3 TELEKSTRUKTÚRA.....                                       | 24 |
| 4.4 TÉR ANALÍZIS .....                                        | 24 |
| 4.5 ÉPÜLETÁLLOMÁNY VIZSGÁLAT .....                            | 25 |
| 4.5.1 ÉPÜLET FUNKCIÓ VIZSGÁLAT.....                           | 25 |
| 4.5.2 ÉPÜLETÁLLAG VIZSGÁLAT .....                             | 25 |
| 4.5.3 ÉPÜLET SZINTSZÁM VIZSGÁLAT .....                        | 26 |
| 4.5.4 VÉDETT ÉPÜLETEK.....                                    | 26 |
| 4.6 ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA .....                            | 28 |
| 4.7. LAKÓNEGYEDEK ÉLHETŐSÉGE.....                             | 29 |
| 4.8. ALAPINTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG .....                         | 30 |
| 4.9 SZOCIÁLIS-, TÁRSADALMI-, ÉS DEMOGRÁFIAI VIZSGÁLATOK ..... | 31 |
| 6. PROBLÉMFELTÁRÁS .....                                      | 32 |
| 7. ÉRTÉKFELTÁRÁS .....                                        | 34 |
| 8. SWOT-ANALÍZIS .....                                        | 36 |

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 9. A TÉRSÉGRE VONATKOZÓ MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL ÉS KONCEPCIÓKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA ..... | 37 |
| 10. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA .....                                   | 40 |
| 11. FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ .....                                                                        | 43 |
| 11.1 CÉLKITŰZÉSEK .....                                                                                | 43 |
| 11.2 CÉLKITŰZÉSEK VÁROSI LÉPTÉKBEN .....                                                               | 43 |
| 11.3 CÉLKITŰZÉSEK A KÖRNYEZŐ VÁROSRÉSZEK LÉPTÉKÉBEN .....                                              | 44 |
| 11.4 FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ALAPELVEI .....                                                             | 44 |
| 11.5 SZERKEZETI KONCEPCIÓ .....                                                                        | 45 |
| 11.5.1-1. TERÜLET-POKLOS PATAK KÖZPONTJA .....                                                         | 46 |
| 11.5.2-2. TERÜLET- VÁROSI ZÖLD TERASZ .....                                                            | 46 |
| 11.5.3-3. TERÜLET- ALKÖZPONT A PATAK MENTÉN .....                                                      | 46 |
| 12 JAVASOLT BEAVATKOZÁSOK .....                                                                        | 47 |
| 12.1 GYALOGOS, KERÉKPÁROS ÉS AUTÓS FORGALOM .....                                                      | 47 |
| 12.2 TÖMB ÁTVÁGÁSOK .....                                                                              | 47 |
| 12.3 FASOROK ÉS ZÖLDFELÜLETEK .....                                                                    | 48 |
| 13. TERVI MUNKARÉSZEK .....                                                                            | 48 |
| 13.1 KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV- POKLOS PATAK KÖZPONTJA .....                                             | 48 |
| 13.1.1 BONTANDÓ ÉPÜLETEK .....                                                                         | 48 |
| 13.1.2 GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS TENGYEL .....                                                            | 48 |
| 13.1.3 TEREK .....                                                                                     | 48 |
| 13.1.4 ZÖLDFELÜLET .....                                                                               | 49 |
| 13.1.5 TERVEZETT ÚJ FUNKCIÓK: .....                                                                    | 49 |
| 13.1.6 TERVEZETT BEÉPÍTÉS .....                                                                        | 49 |
| 13.2 KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV- VÁROSI ZÖLD TERASZ .....                                                 | 50 |
| 13.2.1 BONTANDÓ ÉPÜLETEK .....                                                                         | 50 |
| 13.2.2 GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS TENGYEL .....                                                            | 50 |
| 13.2.3 TEREK .....                                                                                     | 51 |
| 13.2.4 ZÖLDFELÜLET .....                                                                               | 51 |
| 13.2.5 TERVEZETT ÚJ FUNKCIÓK: .....                                                                    | 52 |
| 13.2.6 TERVEZETT BEÉPÍTÉS .....                                                                        | 52 |
| 13.3 KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV- ALKÖZPONT A PATAK MENTÉN .....                                           | 52 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 13.3.1 BONTANDÓ ÉPÜLETEK .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 52 |
| 13.3.2 GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS TENGYEL .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 53 |
| 13.3.3 TEREK.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 53 |
| 13.3.4 ZÖLDFELÜLET .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 53 |
| 13.3.5 FUNKCIÓK .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 54 |
| 13.3.5 TERVEZETT BEÉPÍTÉS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 54 |
| 14. RENDEZÉSI PROGRAM .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 55 |
| 14.1 TERVEZETT ÚJ FUNKCIÓK .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 55 |
| 14.2 PARKOLÁS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 56 |
| 15.EGYSZRŰSÍTETT ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 56 |
| 16. ÖSSZEGZÉS .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 64 |
| 17. FELHASZNÁLT IRODALOM: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 65 |
| Cupcea, G., & Csók, Z. (2016). <i>Studiu Arheologic-Privind Siturile Arheologice Reperate și Zona Lor De Protecție</i> . Maros Megye.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 65 |
| Kelemen, Á. (2019. Március). <i>A Poklos Patakról És Városrendezésről.</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 65 |
| Pál-Antal, S. (2009). <i>Marosvásárhely Története:A Kezdetektől 1848-Ig.</i><br>Marosvásárhely: Mentor. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 65 |
| Pál-Antal, S. (2018). <i>Marosvásárhely Vízellátás-Története.</i> Marosvásárhely: Mentor<br>Kiadó. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 65 |
| Pál-Antal, S., & Szabó, M. (2007). <i>Marosvásárhely Történetéből.</i> Marosvásárhely:<br>Mentor.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 65 |
| Tăslăvan , R. M. (Dátum Nélk.). <i>Strategii Privind Managementul Mureșului și Al<br/>Pârâului Pocloș, În Vederea Realizării Unui Coridor Verde În Municipiul Târgu Mureș.</i><br>.....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 65 |
| 18. INTERNETES FORRÁSOK:.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 65 |
| <i>Institutul Național De Statistică-Direcția Județeană De Statistică Mureș.</i> (2021).<br>Forrás: <a href="https://Mures.Insse.Ro/">https://Mures.Insse.Ro/</a> : <a href="https://Mures.Insse.Ro/Produse-Si-Servicii/Rezultate-Recensaminte/Recensamantul-Populatiei-Si-Al-Locuintelor-Din-1-Decembrie-2021-Rpl-2021/">https://Mures.Insse.Ro/Produse-Si-Servicii/Rezultate-Recensaminte/Recensamantul-Populatiei-Si-Al-Locuintelor-Din-1-Decembrie-2021-Rpl-2021/</a> ..... | 65 |
| Orbán, B. (2003). <i>A Székelyföld Leírása.</i> Arcanum Adatbázis Kft. Forrás:<br><a href="https://Mek.Oszk.Hu/04800/04804/Html/173.Html">https://Mek.Oszk.Hu/04800/04804/Html/173.Html</a> .....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 65 |
| Pál-Antal, S. (2016. Február 18.). <i>Dr. Bernády György És Marosvásárhely<br/>Urbanizációja. Népszerűség.</i> Forrás: <a href="https://www.E-Nepujasag.Ro/Articles/Dr-Bernady-Gyorgy-Es-Marosvasarhely-Urbanizacioja-12">https://www.E-Nepujasag.Ro/Articles/Dr-Bernady-Gyorgy-Es-Marosvasarhely-Urbanizacioja-12</a> .....                                                                                                                                                    | 65 |
| 19.ÁBRAJEGYZÉK .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 66 |



## 1.BEVEZETÉS ÉS CÉLKITŰZÉS

Diplomatervem témája Romániában, Erdély központi részén, Maros megyében található, annak székhelye, Marosvásárhely. A város nagyon fontos számomra, rengeteg kedves emlék, ember, hatás és tapasztalat köt hozzá. Egyetemi tanulmányaim kezdetével még inkább felfigyeltem a szépségeire és a város sebeire is egyaránt. Kétségtől egy gyöngyszemnek mondható, de látszanak az elmúlt évek, évtizedek nyomai, melyek nagy mértékben befolyásolták a mai állapotát. Ezekre a gyenge pontokra lettem figyelmes, és jobban megfigyelve ezeket a helyszíneket rengeteg lehetőség, ötlet merült fel bennem a sebek a gyógyítására.

Az egyik olyan hely, amely sokszor elkerüli a figyelmet, a Poklos patak és annak partjai, a közelében található tömbök. A városban élők között folyamatos vita tárgyát képezi a Poklos patak jövője. A többség egy olyan patakpartot szeretne, amely hasznos és kellemes kikapcsolódást nyújt, ugyanakkor korábban már felvetődött az ötlet is, hogy fedjék le a patakot. Minden szempontból az első lehetőség tűnik ideálisnak. A Poklos pataknak van egy gazdag történelmi múltja, amely mindig is fontos volt a helyi közösség számára, és én is arra törekszem, hogy megőrizsem ezt az értéket a diplomamunkám során.

A terv főként a várost átszelő Poklos patak szerepére összpontosít, hangsúlyozva annak ökológiai és zöldfelületi kapcsolatait, lehetséges tereit, térbővítéseit. Azonban nem kevésbé fontos feladatnak tekinti az értékes belvárosi területeknek új funkciók kialakítását, a vízpart elérhetőségét, a közösséget szolgáló új és meglévő funkciók bővítését. Mindezt úgy, hogy a Poklos patak szerves részét képezze Marosvásárhelynek, mely összeköti a belvárost a déli városrészekkel. A várost nyugati irányból a Maros folyó, keletről a Somostetői erdő határolja, a tervvel a Poklos patak déli határt képez, bezárva ezzel ezt a „kék-zöld” háromszöget. A tervezetben megfogalmazott elképzelések egy része rövid távon is megvalósítható, de egyidejűleg hosszabb távú célokat is kitűz a projekthez.

Dolgozatom központi célja a Marosvásárhely, Poklos patak fejlődésének, szerepének, történetének és kapcsolatuk mélyebb megértése, kiemelve a problémákat és az értékeket. Ezek alapján egy olyan irányt mutató terv kidolgozása, mely hangsúlyozza a város szerepét, valamint a Poklos patak revitalizációjával és bevonásával egy K-NY irányú gyalogos és kerékpáros tengelyt, zöldfolyosót hozna létre, mely erősíti az É-D kapcsolatokat is.

## 2.A TÉRSÉG FEJLŐDÉSTÖRTÉNETE

### 2.1 TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS

#### 2.1.1 MAROSVÁSÁRHELY TÖRTÉNETE

A város kialakulása egy hosszú ideig tartó társadalmi-gazdasági folyamat érlelődéséhez kapcsolódik, amelynek során a kézművesek fokozatosan elszakadtak a faluközösségtől, és azt több évszázadon át vásáros jellegű várossá alakították át. A várost valamivel később, a század elején dokumentálják, a XIV. században. Az 1316-os Ferences Évkönyvek egyik bejegyzése szerint a négy erdélyi kolostor egyike itt, Marosvásárhelyen ("Forum Siculorum") volt. A pápai díjme-jegyzékekben azonban 1332 és 1335 között a város "Novum Forum Siculorum", azaz a Székelyek Új Vásárhelye néven szerepel, ahol Romanus pap jelentős pénzösszegeket fizetett, ami arra utal, hogy a város ekkor már elég nagy volt a környező településekhez képest. A város neve 1349-től a "Székely Vásárhely", amely név egészen 1616. április 29-ig megmarad, amikor Bethlen Gábor 1616. április 29-ig a "Maros-Vasarhely", azaz Marosvásárhely jelenlegi nevét adja, egyúttal a települést szabad királyi város rangjára emelik, önkormányzati joggal (Pál-Antal, 2009).

Marosvásárhely városának jellegzetes funkciója a vásár volt. A 14. századtól kezdve a Maros folyó második teraszának kiemelkedésén, a Márton Áron utca környékén vásártér volt, ahol az eladásra szánt állatok mellett a királyoknak szánt szarvasmarhákat (bovum signatura) is összegyűjtötték (Pál-Antal, 2009).

Nem véletlen, hogy az utcát évszázadokon át "Régi állatvásárnak" nevezték. Ezen a teraszon fejlődött ki a város, kezdetben három magot alkotva: az egyik a mai feudális erőd területén, amelyen hamarosan felépült a ferences templom és kolostor; a második mag a Bolyai tér környékén, ahol a román és unitárius stílusok

hatására a "Szent Miklós" templomok épültek; a harmadik mag pedig a Mihály Vitéz utca környékén, ahol az apácázárdát építették (Pál-Antal, 2009).

A 18. század vége felé Marosvásárhely továbbra is jelentős változásokon ment keresztül, amelyek befolyásolták a város gazdaságát, társadalmát és kulturális életét. Az 1770-es években a város továbbra is prosperált és növekedett. Marosvásárhely gazdasága főként a kézműiparban és a kereskedelemben alapult. A városban működtek különböző mesterségek, például bőrművesek, szövők, kovácsok, asztalosok és más kézművesek. A városban lévő piacok és vásárok jelentős kereskedelmi tevékenységet generáltak (Pál-Antal, 2009).

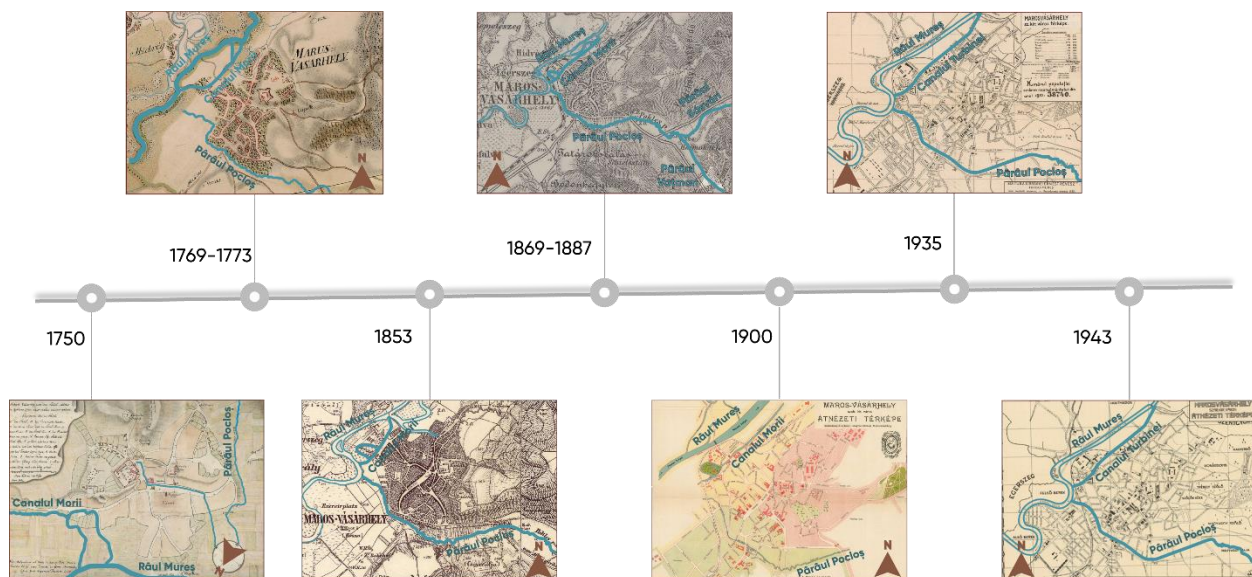
A 18. század vége felé a városban jelentős építkezések zajlottak. Új középületek, templomok és magánházak emelkedtek ki. Az építészet terén a barokk stílus volt divatos, és ez megjelenhetett az épületek díszítésében és arculatában.

A város társadalmi élete is fejlődött ebben az időszakban. Az oktatás terén további fejlemények történtek. 1785-ben alapították meg a város első középiskoláját (Pál-Antal, 2009).

1850 után a modern városépítés új korszaka kezdődött, amelyet elsősorban a kapitalista gazdaság térhódítása segített elő, egyre több ipari egység építésével, különösen az élelmiszeriparral, a fafeldolgozással és az építőanyagokkal kapcsolatosakkal, mint például: I. Baruch fűszergyár (1857, 1882), téglagyár és cserépgyár az 1889. December 22. utcában (1857), olajfinomító (1880), sörgyár. A. Burger (1850, 1885, Játékgyár, az első Erdélyben (1887), Marosvásárhelyi Téglagyár (1893), Cukorgyár (1894), Fagyár (1896), Villamossági gyár (1898) stb. A gazdasági fejlődés hátterében a város is fejlődött, az új épületek számának növekedésével, a terület és a kommunikációs útvonalak fejlesztésével, a vízi utak rendezésével stb. 1850-ben 1404 házat tartottak nyilván Marosvásárhelyen, összesen 2220 lakást. 1857-ben a város területe 3299,96 ha, ebből az beépített, valamint az egyéb beépítetlen területek 792,48 ha (Pál-Antal & Szabó, 2007).

A 20. századba lépve Marosvásárhelyen egyre inkább kibontakozik a szecesszió, egy olyan művészeti irányzat, amely két évtizeden át, bizonyos reflexiókkal egészen 1925-ig uralkodik, és amely itt, akárcsak Nagyváradon, a művészeti megújulás mozgalmaként különleges értékeket kap. Erdélyben ez az autonóm, öncélú, szecessziónak nevezett mozgalom két stíluskorszakra osztható: az első, görbe vonalú és ornamentális, amely 1907-1908-ig tartott, a budapesti építész Lechner Ödön hatására; a második, geometrikus, a 20. század első évtizede körül kezdődő, kifinomult formákkal és minimálisra csökkentett díszítésekkel. Ez a marosvásárhelyi és azon túli építészek, például Kos Károly és Thoroczkai-Wigand Ede korszaka. További aktív építészek: Baumgarten Sándor, Jakab Dezső, Komor Marcell, Váradi Árpád, Radó Sándor és mások. Az erdélyi szecesszió megjelenése 1900-ra tehető, amikor Bustya Lajos iparművész a marosvásárhelyi Mezőgazdasági Bankot építette a Rózsák tere 26. szám alatt, a népművészet bizonyos hatásaival, különösen a díszítő és tetőfedő részeknél (Pál-Antal & Szabó, 2007).

A község modernizációjának fontos kezdeményezői Bernády György (1900-1912 és 1926-1929 közötti mandátummal) és Emil A. Dandea (1922-1926 és 1934-1937 közötti mandátummal). Bernády György kezdeményezésére épült fel az új városháza (ma a marosvásárhelyi prefektusi palota) és a Kultúrpalota, a város reprezentatív épületei, amelyek a bécsi szecesszió stílusában épültek (Pál-Antal & Szabó, 2007).



1. Marosvásárhely és a Poklos patak története Forrás: Strategii privind managementul Mureșului și al pârâului Pocloș, în vederea realizării unui coridor verde în municipiul Târgu Mureș, Tăslăvan Marius Róbert, Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Micu", Facultatea de Urbanism, Master Management Urban pentru Orașe Competitive

## 2.1.2 POKLOS-PATAK TÖRTÉNETE

A Poklos patak Marosvásárhely város életében jelentős szerepet játszó kisvízi meder, ami az állami közvagyon része. A patak a város keleti határánál ered, a Sásvári-patak és a Vácmán-patak (Koronkai-patak) összefolyásából (Cupcea & Csók, 2016). Kelet-nyugat irányban szel szerte a városon, és két ága között az összegyűjtött terület nagysága 53,7 km<sup>2</sup>, amelyből több mint 56% a Sásvári ágé. A Poklos patak mintegy 62 km<sup>2</sup> vízgyűjtő medencéjével a kisvízi folyások közé tartozik, bár a hivatalos dokumentumokban időről időre 61 km<sup>2</sup> területről is szó esik. A patakmeder egykor erősen kanyargós volt, ami miatt a forrástól a torkolatig tartó hossza mintegy 6 km-re tehető. Az 1763-1787 közötti osztrák katonai térképen látható egy "F:m" jelzésű szimbólum a patak jobb partján, ami egy fűrészmalmot ábrázol, és jól mutatja a patak egykori vízbőségét. Még a 19. században is, például 1869-ben, Mestitz Mihály vállalkozó a patak partján gőzfűrész- és

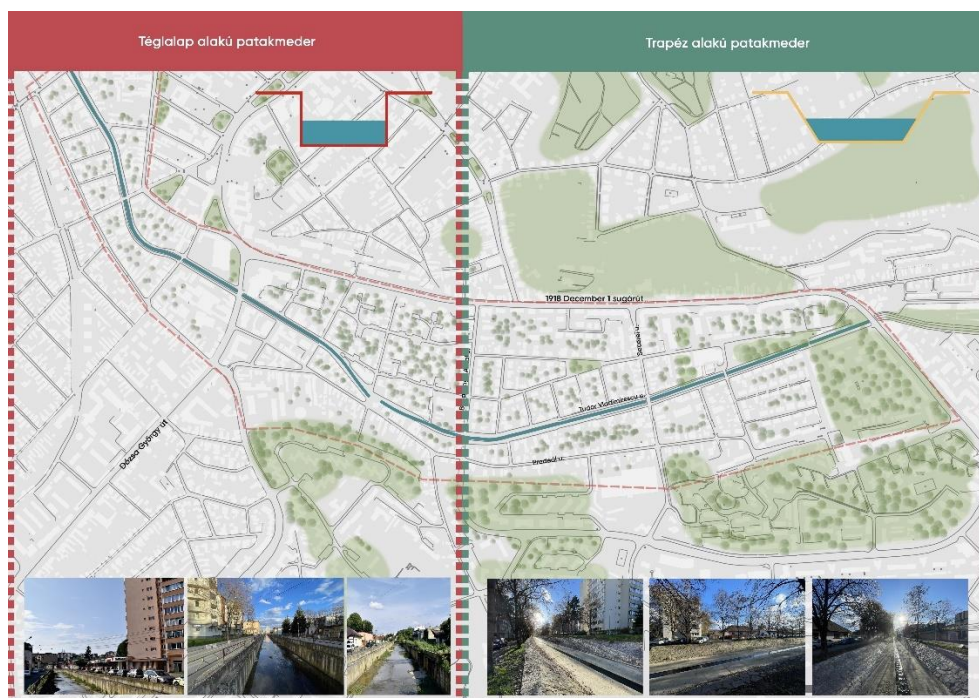
bútorgyárát vízzel látta el, ami azt mutatja, hogy a patak egykor bővizű volt (Pál-Antal, 2018).

A Poklos patak nagyjából kelet-nyugati irányban halad át a városon, az alsó szakaszán a központi zónát is érintve. A város keleti felénél a patak két fő ága összefolyik, majd nyugat felé haladva a patak méretéhez képest a völgyfenék szélessége a Dózsa György utcáig kb. 500 méterről kb. 300 méterre szűkül. Ezen a széles lapályon a patak finom hordalékában kanyargott, míg el nem érte a Maros folyót. Az 1763-1787 közötti osztrák katonai térkép szerint a patak jóformán el sem érte a Maros medrét, hanem elveszett a balparti mocsaras területen. A patakot kétoldalán kísérő Tudor Vladimirescu utca (korábban Tisza Kálmán út) egykor csak a Bábolna utcáig tartott, onnan pedig a telkek egészen a patakig húzódtak (lásd 2. sz. melléklet).

A patak vízgyűjtőjében hét település található, a hat falut teljes egészében, a várost pedig részben érinti. A Poklos patak XX. század végén levonuló legnagyobb árvizei 1970-ben és 1975-ben voltak, a 1975-ös pedig nagyobb volt, mint az előző évben, amikor a Maros folyó is súlyos árvízzel sújtotta a várost.

A Poklos patak szabályozását Bernády György polgármester kezdeményezte, és az 1908-1911 közötti időszakban készített első városi központosított csatornahálózati terveken már pontosan megjelölték a patak szabályozási nyomvonalát. Az első jelentős szabályozás valamikor az 1910-es évek tájékára tehető, és az 1970-1975 közötti árvizek idejéig a patak szabályos, szimmetrikus trapézzselvényű, füvesített rézsűs földmedret mutatott. Jelenleg a Poklos patak mintegy 4.010 m hosszú szabályozott medréből a Budai Nagy Antal utcáig terjedő 1.820 méter támfalas szakasz áll rendelkezésre, további 2.190 méteres szakasz pedig kétféle trapézzselvényt alkalmaz. A mederfenék teljes szélességében egy sekély, 10 cm mélységű, "V" alakú folyókátot alakítottak ki a kisvizek hatékonyabb elvezetése érdekében. Az akkori időszakban a környezetvédelmi szempontok

kevésbé voltak fontosak, és a város központi zónájában a legegyszerűbb, támfalas mederbeviteli megoldást választották (Kelemen, 2019).



## 2. A Poklos patak medertípusai

### 3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI SZINTŰ VIZSGÁLATOK

#### 3.1 ELHELYEZKEDÉS A VÁROSSZERKEZETBEN



3. Diplomaterület Alapadatforrás: GoogleEarth

Marosvásárhely Románia középső részén található. Maros megye székhelye, erős közigazgatási, gazdasági és kulturális központ. Több országos és európai út találkozásánál fekszik, vasúti, közúti és légi csomópont. Marosvásárhely 337 kilométerre van Bukaresttől, 475 kilométerre Chişinăutól, 480 kilométerre Belgrádtól, 515 kilométerre Budapesttől, 598 kilométerre Szófiától és 845 kilométerre Kijevtől. A következő községek veszik körül: Marosszentgyörgy, Jedd, Marosszentanna, Marosszentkirály, Korunka, Maroskeresztúr és Mezőcsávás. Két község, Meggyesfalva és Remeteszeg a város igazgatása alá tartozik (lásd 1. sz. melléklet).

A település három földrajzi és gazdasági terület - az Erdélyi síkság, a Maros völgye és a Nyírség völgye – metszéspontjában, a Maros folyó teraszain, és különösen a folyótól balra fekvő teraszokon helyezkedik el. Marosvásárhely számos központtal és alközponttal rendelkezik, amelyek fontos szerepet játszanak a város életében.

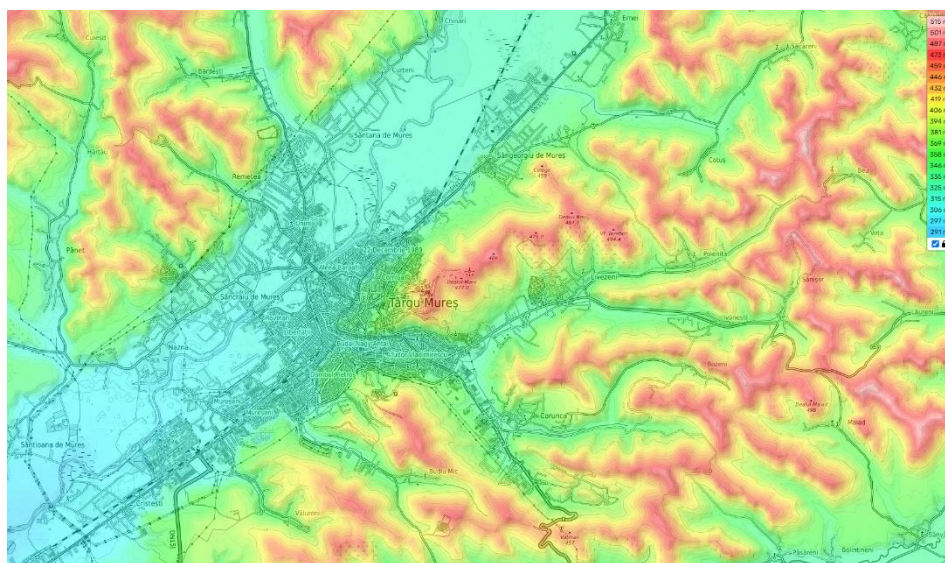
A tájat széles völgyek és magas dombok (Somostető dombja és Nyárád dombja) által tagolt domborzat jellemzi.

A Somostető a Fekete-tenger fölött 488 m magasan, a település fölött pedig 197 m magasan éri el a legmagasabb pontját. Marosvásárhely városán a fő vízfolyás a Maros folyó (Orbán, 2003).

A településen más kisebb patakok is átfutottak, amelyek mára szinte teljesen eltűntek.

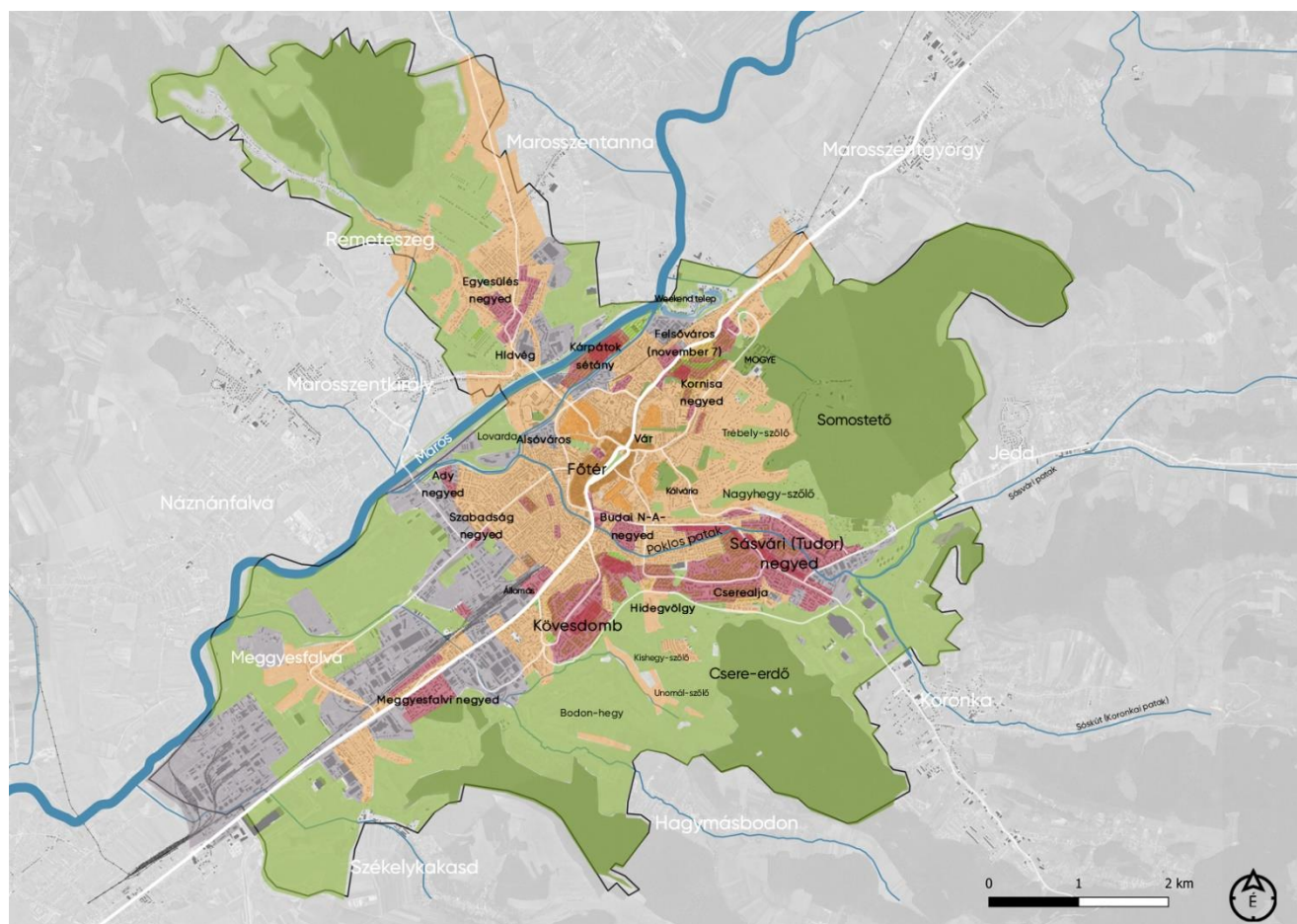
A Poklos-patak Marosvásárhely városának szerkezetileg meghatározó eleme, valamint a kék-zöld infrastruktúra részét képezi. A dolgozat az 1918 December 1 sugárút és a patak kereszteződésétől, egészen a Szabadság utcáig (Strada Libertății), a patak két oldalán elhelyezkedő tömbökre fókuszál.

A patakra több lakónegyed, kis-és kertvárosi, valamint központi és kisipari területek fűződnek fel : Sárvári (Tudor) negyed, Budai Nagy Antal negyed, és a történelmi városközpont családi házas területei, egyéb városi funkciókkal és szolgáltatásokkal kiegészülve. A Főtér ( Rózsák tere) tengelyének déli csücskét is érinti (lásd.5. számú melléklet .



4.Topográfiai térkép Marosvásárhelyről Forrás:<https://en-za.topographic-map.com/>

A területet övező városrészek nagyon változatos, a múlt történéseinek hatásait, eredményeit tükröző képet mutatnak, főként a városrészek szerkezetét és építészetét tekintve. A táji adottságokat vizsgálva pedig, egy patak völgyről beszélhetünk, melyet északról, és délről dombok határolnak, a Maros irányába pedig ez a völgy kinyílik.



5. Városrészek

A terület jó hossz- és keresztirányú kapcsolatokkal rendelkezik a belváros és a környéki települések irányába. A patak jelentős mértékben befolyásolta a kialakult úthálózatot és a hálózati kapcsolatokat. A vizsgált területen 12 híd van, ezekből 3 gyalogos a többi vegyesforgalmú.

### 3.2 TERÜLETHASZNÁLAT

Marosvásárhely tényleges területfelhasználása változatos struktúrát mutat. A belvárosra főként lakóterületek, kereskedelmi és intézményi területekkel kiegészülve jellemzőek, közjük beékelődnek a zöldterületek. A belváros kulturális és kereskedelmi központként is szolgál, ahol múzeumok, galériák, üzletek és éttermek találhatók. A város szélső részein helyezkednek el a nagyobb ipari és gazdasági területek, valamint erdőterületek. Az ipari területek a város gazdasági tevékenységének fontos részét képezik, ahol gyárak, raktárak és irodák találhatók (lásd. 4. számú melléklet).

A vizsgált terület kevésbé heterogén, a lakóterületek dominálnak, kisebb intézményi területekkel kiegészülve. A nagyvárosias, a kisvárosias, és a kertvárosias lakóterület egyaránt jellemző. A központi résznél beszélhetünk az intézményi és gazdasági, kereskedelmi területek csoportosulásáról. Zöldterületei jellemzően lakótelepi zöldfelületek. Rekreatív területekben szegény, a patak is csak részben tölti be ezt a szerepet.

### 3.3 KARAKTER VIZSGÁLATOK

A település karakterekben sokszínű és gazdag, és a város történelmi és kulturális háttere, valamint a modernizáció kihívásai és lehetőségei egyaránt meghatározzák azt.

A vizsgált területen megtalálhatóak szabadonálló magasházak területek, kert- és kisvárosi karakter, szabadonálló ikres beépítés társasházakkal, vegyes, és intézményi karakter egyaránt. Összességében kifejezetten rendszertelen és kusza területről beszélünk, ha a karaktereket vizsgáljuk. A terület városépítészeti karakterében figyelemre méltó kontrasztok fedezhetők fel, amelyek a város egyediségét és változatosságát hangsúlyozzák. Ezek a kontrasztok a magas és modern lakóházak (F+3, F+4 és F+10), valamint a hagyományos földszintes családi

házak között figyelhetők meg. Egy tömbön belül ugyanis minkettő előfordul. Nagy differenciát mutatnak a központi elhelyezkedésű tömbök is, ugyanis a történeti belváros karakterétől eltérő, de még a városképet is zavaró magas épületek is megjelennek itt, ipari és gazdasági raktárépületek, valamint nagyobb kereskedelmi egységek is a kisvárosi karakter mellett (lásd. 10.,11.12. számú mellékletek).

#### 4. VÁROSÉPÍTÉSZETI VIZSGÁLATOK

##### 4.1 KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATOK

A terület közlekedési rendszerét a domborzati adottságok és a Poklos-patak szabályozása határozza meg. Szabályozása és az ahhoz kapcsolódó vízépítészeti projektek jelentős hatással voltak a város közlekedési hálózatának fejlődésére és tervezésére.

Az 1910-es években a mai Tudor Vladimirescu utca (akkoriban Tisza Kálmán út) a városban csupán a mai Bábolna (akkor még csak tervezett) utcáig tartott, míg az utána következő területen a telkek egészen a Poklos-patakig terjedtek. Az időszázad első évtizedeiben már a csatornahálózat tervezésekor kijelölték a patak szabályozásának nyomvonalát, és felismerve a patak melletti útvonal fontosságát, a városrendezési tervekben meghosszabbították annak a Tisza Kálmán út által jelölt szakasznak a tervezett meghosszabbítását, a Bábolna (akkor még csak tervezett) és Budai Nagy Antal (korábban Dósa Elek) utcák közötti szakasz kivételével (Kelemen, 2019).

1912 februárjában az Andrássy út (ma Szabadság utca) és a környéke területén egy alapos rendezési terv készült el, és ugyanebben az év júniusában megkezdtek a Poklos-patak medrének szabályozását. Augusztusban már aktívan folyt a patakmeder szabályozása, különös figyelmet szentelve a Sándor János

utca környékére. Eközben októberben módosításokat hajtottak végre a szabályozási terven, és a patakmeder kőburkolatához szélesítést és partmagasítást terveztek. Az utcarendezések és az új utak kialakítása során gyakran került sor telekvásárlásokra vagy, amikor indokoltnak tartották, kisajátításokra (Pál-Antal, 2016).

A marosvásárhelyi Poklos-patak és környezete mai állapotát az évtizedek során több fejlesztés és városfejlesztési projektek eredményezték. A patak szabályozása és környezetének alakítása folyamatos folyamat volt, amely a múlt század közepétől egészen a jelenig tartott.

A patak szabályozásának és a környezet átalakításának főbb mérföldkövei közé tartozik az 1900-as évek elején megkezdett szabályozási munkálatok és az útrendezések. Az 1960-as és 1970-es években a városi területek további fejlesztései követték egymást, amelyek során az út- és hídépítések, a településszerkezet korszerűsítése és az infrastruktúra fejlesztése hozzájárultak a patak környezetének modernizációjához (Kelemen, 2019).

#### 4.1.1 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület közúthálózatát tekintve országos közutakról, megyei közutakról és önkormányzati utakról beszélhetünk. A területet átszeli a 15-ös országút, amely észak-dél irányban (Torda és Bákó vonal) halad át a városon, a Főtéren keresztül, valamint a területet északról a 13-as országút (Brassó, Segesvár és Marosvásárhely) és 15E megyei út határolja, melyek a kelet-nyugat irányú kapcsolatot biztosítják. A 15-ös és 13-as országút 2x2 forgalmi sávon engedi a jelentős, átmenő gépkocsiforgalmat. Az említett útszakaszok a város legforgalmasabb útjainak minősülnek. A patak mindkét oldalával párhuzamosan haladó Tudor Vladimirescu utcákon egyirányban halad a forgalom. A terület észak-déli irányú kapcsolatait, a patakon merőlegesen áthaladó utak (pl. Budai

Nagy Antal út), valamint a vegyes-és kizárólag gyalogos átjárók (pl. a Nyárád utca-Strada Nirajuli és Tudor Vladimirescu utca találkozásánál) biztosítják.

#### 4.1.2 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Marosvásárhely tömegközlekedését a buszjáratok és a vasút látják el. A Poklopatak menti városrészen a helyi buszok közlekednek. A járatok többsége dominánsan az 1918 December 1 sugárúton- a vizsgált terület határán-, valamint a Dózsa György úton (15-ös út) közlekedik, a megállók sűrűsödése is ezeken a szakaszokon jellemző. A Predeal utca, a Budai Nagy Antal út, és a Sarló utcán közlekednek még buszok. Az utóbbi kettő Kövesdomb irányába biztosítja a közlekedést. A Predeal utcai járatok a Dózsa György útra csatlakoznak. A megállók 300 méteres ráhordási távolságát megfigyelve, mondható, hogy a városrész jól lefedett, sétálható a távolság egyes területekről.

#### 4.1.3 KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA

A város kerékpáros infrastruktúrája már számos pozitív fejlesztésen ment keresztül, és az elmúlt években a kerékpározás népszerűsítése és támogatása is növekedett. Ugyanakkor továbbra is lehetőség van a fejlesztésre és a javításokra a kerékpáros közlekedés terén.

A város kerékpáros infrastruktúrája még mindig továbbfejleszthető annak érdekében, hogy még inkább előmozdítsa a kerékpáros közlekedést a városban. Ez magába foglalhatja a további kerékpárút-kialakításokat, jobb összeköttetéseket a meglévő infrastruktúrával, és a kerékpározás biztonságának javítását. Jelenleg nincsenek önálló kerékpárutak, csak felfestett kerékpáros sávok. A fókuszterületen a Budai Nagy Antal úton vannak irányhelyes kerékpár sávok, amely a 1918 December 1 sugárút, valamint a Pandurilor sugárút kerékpáros vonalába csatlakozik. A Főtér, majd Dózsa György úton szintén irányhelyes kerékpársávok találhatók.



6. Kerékpáros infrastruktúra Forrás: Az Általános Városrendezési Terv alátámasztó vizsgálatait/ Térségi kapcsolatok tanulmány, 2022 (saját fordítás)

#### 4.1.4 GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A fókuszterület gyalogos közlekedése igen sokrétű. A December 1 sugárútról a Poklos-patak fele, a tömbbelsőbe lépcsők vezetnek. A lejelentősebb gyalogos szakasz a vizsgált terület keleti végén, a Tudor Vladimirescu utca végétől a December 1 sugárút találkozásáig húzódó sétány, a lakónegyed és a patak partja között. Itt a patak beton trapéz medrében is sokan sétálnak, kerékpároznak, főként gyerekek. A közutak gyalogos forgalma nem kiemelkedő, ez a szűk járdáknak, de inkább a közterületen parkoló autóknak köszönhető, a patakhoz közeli területek sokkal inkább frekvenciáltak. A központi területek gyalogos forgalma magasabb, az itt található funkcióknak köszönhetően, viszont

kevésbé barátságosak. A keresztirányú gyalogos közlekedést elősegítik a gyalogos hidak, viszont ezek sajnos nincsenek akadálymentesítve. Hiányzik egy erős gyalogos tengely.

#### 4.1.5 PARKOLÁS

A területen található lakónegyedekben a parkolás különböző módon valósul meg. Vannak, akik a felszínen parkolnak, mások pedig garázsokban vagy garázs sorokban helyezik el járműveiket. A kertvárosi és kisvárosi területeken a parkolás leggyakrabban saját telkeken vagy közterületeken történik, de a felszíni parkolási lehetőség mindenhol rendelkezésre állna.

A Poklos mentére jellemző látvány, hogy az ott található utak mentén hosszú sorokban állnak a parkoló autók. A központi területeken található intézmények általában saját területen belül biztosítanak parkolási lehetőséget a látogatóik számára. Emellett egy bevásárlóközpont alatt található mélygarázs is, bár sajnos ennek egy része még mindig befejezetlen állapotban van.

Ezen kívül a frekventált patakparti területeken is gyakori problémát jelent, hogy a szép környezetben a parton temérdek autó parkol, ami esztétikailag rendkívül zavaró és problémás megjelenést eredményez.

#### 4.2 MORFOLÓGIA

A terület beépítése magas mértékű, a beépítést is heterogenitás jellemzi. A Sarló utca (Strada Secerei) és a December 1 sugárút, valamint a Bazsalikom utca és December 1 sugárút közötti terület struktúrájában eltér a szomszédos tömböktől, amelyek az idők során kialakult kis-és kertvárosi szövetet alkotnak. A fókuszterületen található még egy, az elsőhöz hasonló struktúrájú területrészt, a Budai Nagy Antal és kertészek utca között, szintén szabadonálló magasházak beépítéssel, ugyanakkor ebben az esetben keveredik egy földszintes, kertvárosias karakterrel, így nem beszélhetünk egységes városi szövegről. A belvároshoz közeli

központi területeken, pedig zavaróan magas és előnytelen épületek jelennek meg. Az úthálózat gerincét a Poklos -patak adja, mellyel párhuzamosan, illetve rá merőlegesen helyezkedő utak szövik át a területet (lásd. 10.,11.,12 számú mellékletek).

#### 4.3 TELEKSTRUKTÚRA

A telkek struktúrája és szerkezete a település képét és szerkezetét jelentős mértékben meghatározza. Marosvásárhely telekosztását csakúgy, mint úthálózatát meghatározták a domborzati és más természeti elemek, például a patakok. A tervezési terület esetében a Poklos patak mentén hosszú, a patakpartra merőlegesen elérő telkek voltak jellemzőek. Ma is jól érzékelhető viszont, ahogy a város terjeszkedni kezdett az idő során, ezek a telkek két részre osztódtak. A parcellák kialakításának történetét tekintve két típust különíthetünk el: 1769-1773 között kialakított parcellák, és 1911-ben kialakított parcellák.

Az 1980-as évek környékén épült 3, 4 és 9 szintes szabadonálló magasházakból felépülő új lakónegyedek felborították a jellemző telekstruktúrát, viszont a tömbök szélén maradt néhány hasonló telekosztás. A központi terület két tömbjében a nagyobb telkek, gazdasági és kereskedelmi használatú, szintén a kis telkek egyesítésével jöttek létre.

#### 4.4 TÉR ANALÍZIS

A vizsgált területen kevés aktív tér található. Ez magyarázható a magas beépítettséggel, hely hiányával és előnytelen parkolási megoldásokkal. Néhány lakótömbben találhatunk játszótereket, vagy jobb esetben sportpályát is. A patakparti területek rekreációs szempontból alulhasznosítottak. A Bab és Árvácska utca találkozásánál, illetve a Brassó és Tudor V. utca találkozásánál levő 10 szintes tömbházak emelkednek toronyként ki a környezetükből. Ezeken a helyszíneken alakultak ki nagyobb teresedések.

## 4.5 ÉPÜLETÁLLOMÁNY VIZSGÁLAT

### 4.5.1 ÉPÜLET FUNKCIÓ VIZSGÁLAT

Az épületek funkcióinak vizsgálatánál a domináns, fő funkció alapján kategorizáltam őket. A területre jellemző a lakó, intézményi, gazdasági és kereskedelmi funkció, de a szakrális is megjelenik. Az intézményi épületek általános iskolák, óvodák, egészségügyi intézmények, önkormányzati és pénzügyi intézmények. A gazdasági funkció főként a cég központi, illetve raktárépületeit takarja. A lakó funkció a fókuszterület egészére jellemző. Az olyan lakóépületek, ahol földszinti funkció (jellemzően kereskedelem, és egyéb szolgáltatások) is megtalálható az 1918 December 1 sugárút mentén helyezkednek el. A lakó funkciók közé, jellemzően a kis-és kertvárosi területeknél, pontoszerűen beékelődnek kisebb kereskedelmi, vagy szolgáltatói egységek. A Liviu Rebreanu, a Dózsa György út és a Tudor Vladimirescu utca által közre zárt tömbben vannak használaton kívüli raktárépületek is. A kereskedelmi épületek között a „Dacia” piac is szerepel. Az épületek funkció vizsgálatát a 14. melléklet tartalmazza.

### 4.5.2 ÉPÜLETÁLLAG VIZSGÁLAT

A Poklos menti területeken található épületek minősítése változó lehet. Ezen a területeken is megtalálhatóak megfelelő, jó és kiváló minőségű épületek, azonban néhány olyan is akad, amely nem megfelelő állapotban van.

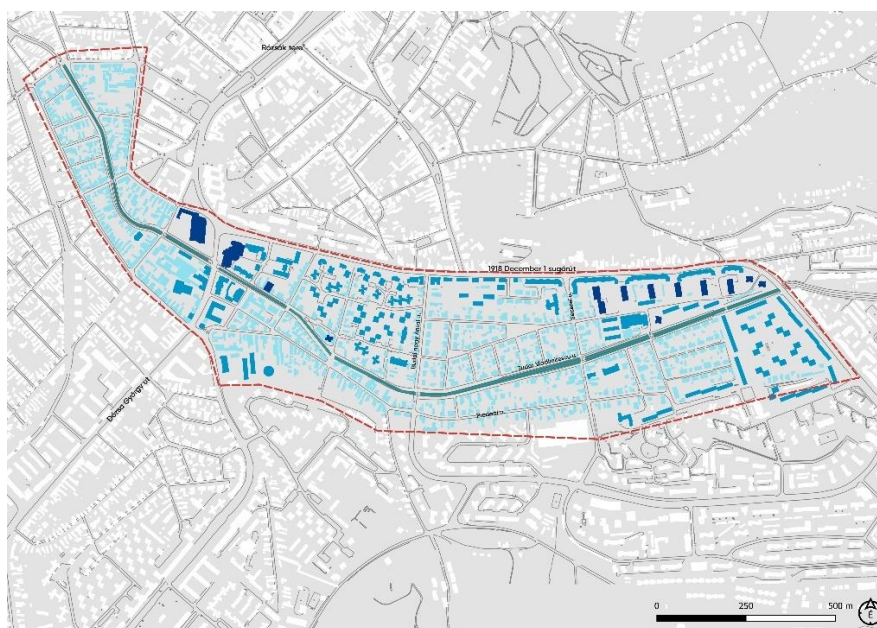
A Poklos menti területeken található épületek minősége a területi és időbeli változásoktól is függ, és az egyes épületek minősége eltérő lehet. Az épületek minőségét befolyásolhatja a területi fejlesztési tervek és a karbantartási munkálatok is.

### 4.5.3 ÉPÜLET SZINTSZÁM VIZSGÁLAT

A vizsgált terület északi részén, az 1918 December 1 sugárút mentén: 15-30 méter közötti épületmagasságok jellemzőek. Itt 5-10 szintes épületek találhatók.

A területet érintő Dózsa György útszakasz mentén, és a két magasházass beépítésű tömbnél: 9-15 méteres épületeket figyelhetünk meg, 3-5 szintszámmal.

A terület kertvárosi és kisvárosi részén: 3-6 méteres épületmagasság jellemző, földszintes, és egy-két szintes lakóházak.



7. Magasság vizsgálat

### 4.5.4 VÉDETT ÉPÜLETEK

A kommunista hatalomátvétel után a vidék termelőszövetkezetté alakult. 1950 körül földszintes munkásházak épültek a Str. Vulturilor (Sasok útja) és a Poklos-patak által közrefogott területen, és a Săliște, Păltiniș utcák környékén; ezek ma helyi jelentőségű műemléknek számítanak.

A 19. század végén a területen földművesek éltek, akik a város mezőgazdasági területét művelték, ami jelenleg a Tudor-negyed és a Kövesdomb területén található. Erre utalnak a mai napig használt utcanev emlékei, mint például a Kertész (Grădinarilor) vagy a Vető (Semănătorilor) utcák. Ezek a nevek a terület agrár jellegére utalnak.

A városrész déli és keleti határait a Wesselényi (ma Predeal) és a Dósa Elek (ma Budai Nagy Antal) utcák jelölték ki ebben az időszakban, ezek az utcák a város határát szimbolizálták.



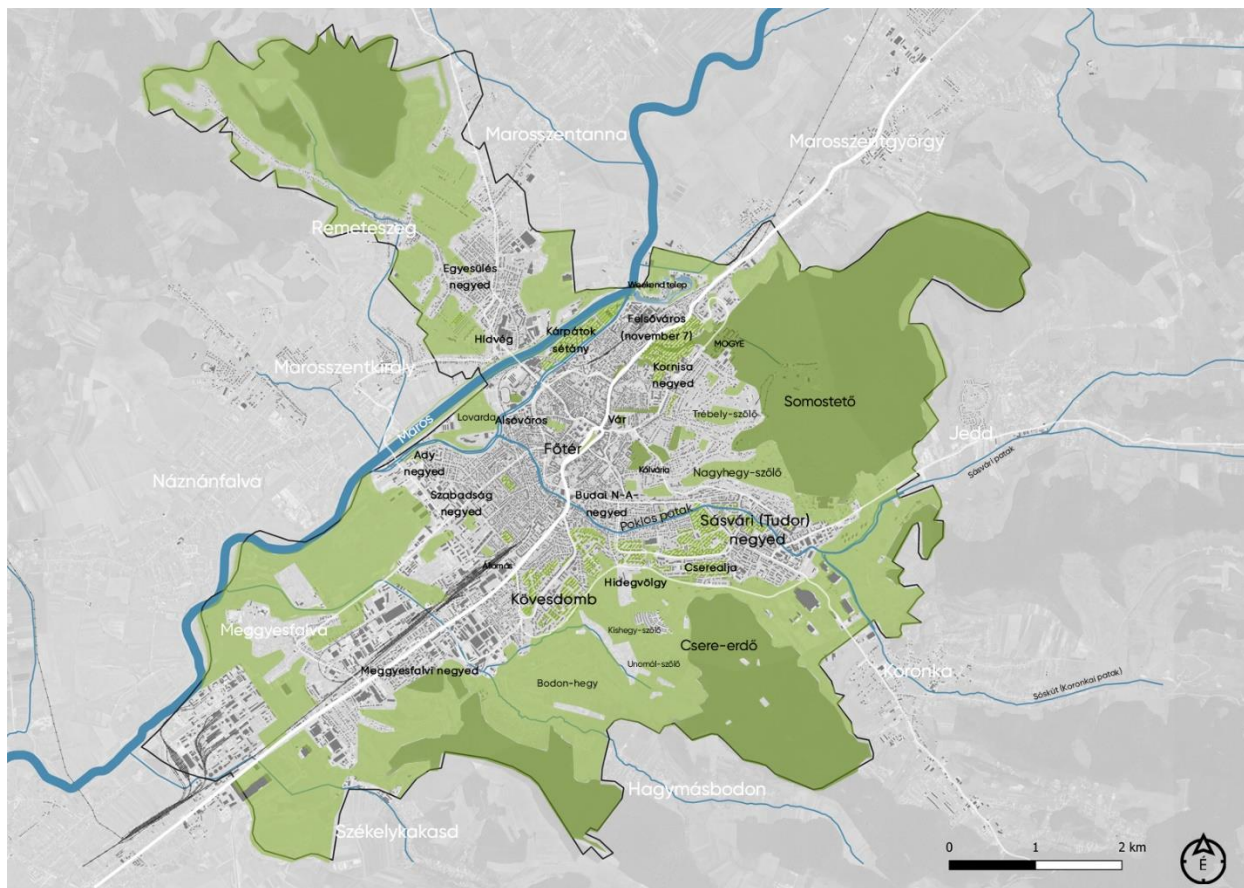
- A csoport - nemzeti vagy egyetemes értékű történelmi műemlékek
- B csoport - a helyi kulturális örökséget képviselő műemlékek

8. Munkásházak Forrás: Az Általános Városrendezési Terv alátámasztó örökségvédelmi tanulmány, 2022

#### 4.6 ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

Az Országos Statisztikai Hivatal által közzétett tanulmány szerint Marosvásárhely az ország egyik legzöldebb nagyvárosa, mivel az egy főre jutó zöldterület 57,4 négyzetméter. Az Európai Unió legalább 26 négyzetméter, míg az Egészségügyi Világszervezet 50 négyzetméter zöldövezetet javasol lakosonként. A település területén különböző típusú zöldfelületek vannak: lakóépületekhez kapcsolódó zöldfelületek, intézményi zöldfelületek, körzeti parkok, közparkok, és parkerdők. Marosvásárhely zöldkataszteri térképén mégis csak két kategóriát tüntetnek fel: a közterületi zöldfelületeket és az erdőket, valamint a Maros folyó is szerepet kap a térképen. A fasorok is hiányoznak a kataszterből. A zöldfelületek közötti kapcsolatok hiánya is megfigyelhető.

A tervezési területen található Poklos patak sajnos nem is szerepel az adatbázisban, a város zöldinfrastruktúra részeként. A magasházak lakónegyedeinek zöldfelületei viszont igen. A tényleges rekreációs célú zöldfelületek kimerülnek a tömbházak zöld környezetében elhelyezkedő játszótereiben és sportpályáiban, és a már említett rövid kis sétánnyal a patak mentén. A kertvárosi lakóterületek általában rendelkeznek privát zöldfelületekkel. A trapéz medrű patak szakasz mentén még értékes fasorok is állnak, néhol hiányosan, viszont ez is meghatározó zöldinfrastruktúra elem. A fókuszterület közelében található a kövesdombi Hangya park és a Sárvári (Tudor) negyed nagyobb parkosított zöldfelületei.



9. Település zöldinfrastruktúra hálózata

#### 4.7. LAKÓNEGYEDEK ÉLHETŐSÉGE

A Stora.roátfogó tanulmányt készít a romániai városokról és városrészekről. A jelentés a helyi lakosok által az általuk lakott területekről adott értékeléseken alapul. A tanulmányban szereplő értékelési szempontok között szerepel az általános megélhetési költségek, a közegészségügyi intézményekhez való hozzáférés, a környezet minősége, a városi környezet tisztasága és zajszintje, a zöldterületek, a tömegközlekedés helyzete vagy az oktatási intézmények elérhetősége. A tervezési területet érintő, négy lakónegyedet emeltem ki.

| CLASAMENTUL CARTIERELOR DIN TÂRGU MUREȘ |              |              |                                 |                             |                   |              |              |                         |                         |              |              |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------|
| Város                                   | Átlag        | Biztonság    | Általános megélhetési költségek | Közegészségügyi intézmények | Levegő-minőség    | Tisztaság    | Rekreáció    | Üzletek és éttermek     | Közüktatási intézmények | Közükedés    | Csend        |
| Q. Oras                                 | Medie        | Siguranță    | Costul general al vieții        | Facilități medicale         | Calitatea aerului | Curățenie    | Recreere     | Magazine și restaurante | Facilități educaționale | Transport    | Liniste      |
|                                         | Infografic » | Infografic » | Infografic »                    | Infografic »                | Infografic »      | Infografic » | Infografic » | Infografic »            | Infografic »            | Infografic » | Infografic » |
| 1 Cornisa                               | 76.44        | 82.05        | 66.67                           | 90.71                       | 71.79             | 73.72        | 76.60        | 76.28                   | 80.77                   | 73.08        | 72.76        |
| 2 Piatou                                | 71.09        | 78.13        | 76.56                           | 56.25                       | 89.06             | 87.50        | 84.38        | 45.31                   | 67.19                   | 37.50        | 89.06        |
| 3 Autogara                              | 67.07        | 73.17        | 70.73                           | 67.07                       | 55.49             | 65.85        | 66.46        | 71.95                   | 65.85                   | 69.51        | 64.63        |
| 4 Diamant                               | 67.06        | 76.47        | 64.71                           | 58.82                       | 57.35             | 63.24        | 67.65        | 80.88                   | 63.24                   | 72.06        | 66.18        |
| 5 1848                                  | 65.51        | 73.57        | 61.79                           | 62.14                       | 59.46             | 65.00        | 59.64        | 72.11                   | 67.32                   | 70.71        | 63.39        |
| 6 Tudor                                 | 65.40        | 73.96        | 58.13                           | 61.34                       | 59.06             | 66.15        | 61.44        | 75.10                   | 67.08                   | 70.86        | 60.92        |
| 7 Budai                                 | 65.07        | 70.95        | 62.94                           | 64.86                       | 64.86             | 68.24        | 63.51        | 58.11                   | 64.86                   | 67.57        | 64.86        |
| 8 Central                               | 64.20        | 71.64        | 57.84                           | 68.84                       | 49.25             | 69.22        | 63.81        | 72.01                   | 69.22                   | 64.18        | 55.97        |
| 9 Pandurilor                            | 63.86        | 72.86        | 59.29                           | 65.36                       | 59.29             | 65.71        | 66.79        | 69.29                   | 68.93                   | 55.71        | 55.36        |
| 10 Aleea Carpati                        | 63.76        | 69.13        | 56.96                           | 53.91                       | 65.87             | 67.17        | 73.26        | 57.83                   | 57.39                   | 60.00        | 76.09        |
| 11 Dambu Pietros                        | 63.25        | 67.64        | 59.11                           | 60.03                       | 54.93             | 60.95        | 59.95        | 73.66                   | 63.38                   | 68.73        | 64.13        |
| 12 Tudor Vladimirescu                   | 62.94        | 75.00        | 56.92                           | 55.00                       | 55.96             | 66.54        | 58.27        | 73.46                   | 63.85                   | 64.23        | 60.19        |
| 13 Rasaritului                          | 62.11        | 84.21        | 73.68                           | 51.32                       | 69.74             | 80.26        | 60.53        | 59.21                   | 40.79                   | 42.11        | 59.21        |
| 14 Unirii                               | 61.99        | 70.74        | 57.88                           | 51.21                       | 63.50             | 65.76        | 54.90        | 62.94                   | 61.25                   | 65.03        | 66.72        |
| 15 Tudorul Vechi                        | 61.84        | 68.42        | 53.29                           | 50.00                       | 62.50             | 63.82        | 65.79        | 67.76                   | 60.53                   | 59.21        | 67.11        |
| 16 Calea Sighisoarei                    | 61.58        | 70.21        | 59.93                           | 57.19                       | 57.53             | 63.70        | 56.51        | 67.81                   | 58.56                   | 65.07        | 59.25        |

10. Marosvásárhely negyedeinek rangsorolása Forrás:storia.ro

#### 4.8. ALAPINTÉZMÉNYI ELLÁTOTSÁG

Általánosságban elmondható, hogy Marosvásárhely városának központi részei intézményekkel és szolgáltatásokkal jobban ellátott, mint a külsőbb területei.

A tervezési területen intézményi ellátottságát vizsgálva beszélhetünk oktatási intézményekről, egészségügyi intézményekről, valamint önkormányzati és pénzügyi intézményekről.

A területen található oktatási intézmények:

- Dr. Bernády György Általános Iskola
- Dacia Általános Iskola

- Dácia Általános Iskola-B
- Cinke Óvoda
- + 3 db óvoda (magán)

A területen található egészségügyi intézmények:

- Gyermekneurológiai és Gyermekpszichiátriai Klinika
- Poliklinika
- Bőrgyógyászati klinika

A területen található önkormányzati intézmények:

- Államháztartási Igazgatóság
- Maros Megyei Nyugdíjpénztár
- Helyi Rendőrség

Az egészségügyi és önkormányzati intézmények főként a Dózsa György út mentén, és a történelmi városközponthoz közelebb helyezkednek el. Az általános iskolák pedig szakaszonként vannak jelen.

Fontos megemlíteni, hogy a tervezési fókuszterület Marosvásárhely városközpontjának közvetlen déli szomszédságában található, és ennek köszönhetően az itt elhelyezkedő intézmények rendkívül kényelmesen elérhetők a lakók számára.

#### 4.9 SZOCIÁLIS-, TÁRSADALMI-, ÉS DEMOGRÁFIAI VIZSGÁLATOK

A 2022-es népszámlálás adatai alapján Marosvásárhely demográfiai szerkezete széleskörű etnikai sokféleséget tükrözött. A románok voltak a legnagyobb etnikai csoport, a város népességének 54,8%-át kitevő többséggel. Ezt követően a magyarok képviselték a második legnagyobb csoportot, a népesség 41,8%-val. A cigányok aránya 2,9% volt, míg más etnikumok (ukrán, török, német, tatár, szerb, stb.) mindössze 0,3%-ot tettek ki.

A 2022-es népszámlálás összesített eredménye szerint a nemzetiségi megoszlás a következő:

| Nemzetiség                                  | Létszám | Számarány  |
|---------------------------------------------|---------|------------|
| Románok                                     | 53 249  | 54,8%      |
| Magyarok                                    | 40604   | 41,8%      |
| Cigányok                                    | 2885    | 2,9%       |
| Más etnikum (ukrán, török, német,szerb.stb) | 370     | 0,3%       |
| <b>Nyilatkozott összesen</b>                | 97 120  | 100%/83,7% |
| Nem nyilatkozott                            | 18 925  | -/16,3     |
| <b>Összlakosság</b>                         | 116 033 | /100%      |

2011-óta az összlakosság Marosvásárhelyen jelentősen csökkent, akkor 134 290 fő volt. Ez köszönhető a kivándorlásoknak, de sokan költöztek a környező agglomerációs településekbe is (Institutul național de statistică-Direcția Județeană de Statistică MUREȘ, 2021).

## 6. PROBLÉMFELTÁRÁS

A település léptékű problématerképét a 8. számú melléklet tartalmazza.

A területen számos probléma merül fel, melyek gyökerei összefüggnek több tényezővel. Ezek közé tartozik a patak medrének szabályozása, a magas épületek folyamatos építése, az egyre növekvő gépkocsiforgalom, a szolgáltatási és kereskedelmi egységek számának növekedése, az infrastruktúra hiányosságai és a településképet zavaró, magas és aránytalanul elhelyezkedő épületek megjelenése. Ezek a problémák egymással összefonódnak és közösen hatnak a terület jelenlegi állapotára. Ennek az elemzésnek a célja azonosítani és értelmezni ezeket a problémákat, valamint keresni azokat a lehetőségeket, amelyek javíthatják a terület fejlesztési és élhetőségi szempontjait.

A tervezési terület fő problémája a Poklos patak, nem tölti be potenciális szerepét, mint meghatározó rekreációs zöldinfrastruktúra elem. Jelenleg az egész szakaszon szürke és egyhangú beton mederben folyik, a baloldali területeken téglalap alakú mederben, a jobb oldali városrészen trapéz mederben. Ez

látványban nagyon zavaró, hangulatromboló. A másik fő probléma a patakkal kapcsolatban, hogy a víz, a vízpart nehezen megközelíthető, de nagyobb részt megközelíthetetlen. Egyedül a trapéz medres szakaszon juthatunk le a 10 cm mélységű és 1 méter széles folyókához. Egy másik probléma, hogy a gyalogos hidak nincsenek akadálymentesítve, és nagyon keskenyek.

A Poklos patak mentén, a két párhuzamos útszakaszon jellemzően sok autó parkol, ez rengeteg közlekedési problémát okoz a kerékpárosok és gyalogosok körében, de még az autósoknál is. Hiányoznak a kerékpáros kapcsolatok is. Szintén problémát jelent az itt közlekedő autós forgalom is.

A magasházak beépítések mellett megmaradt földszintes házak kedvezőtlen megjelenésű és funkciójú, a városszerkezet ezen helyének alulhasznosítása jellemzi, megjelenésében nem méltó a hely jelentőségéhez. A központ közelében a bevásárló központ mellett az ott tátongó befejezetlen mélygarázs szintén nagy problémát jelent. A bevásárló központtal szembeni tömb tartalmaz olyan értékes épületeket, melyek ma kihasználatlanok, vagy olyan funkciókkal rendelkeznek, amelyek nem egy történeti városközponthoz illőek. A Főtér tengelyének végén található lakótömb sok üres telket, elhagyatott házat tartalmaz, kezdetleges szlömösödés figyelhető meg, mely nem méltó ehhez az értékes városi területhez.

A terület egészét tekintve észlelhető, hogy hiányoznak jól működő, élénk városi terek. A már kialakult terek aránytalanok és nem szolgálják megfelelően a lakosság szükségleteit. Ezek a területek nem rendelkeznek olyan vonzerőkkel vagy funkciókkal, amelyek ösztönöznék az embereket arra, hogy ide látogassanak, időt töltsenek el, és maradjanak. Emellett a tömbbelsőkből hiányoznak a megfelelő földszinti funkciók, és azok, amelyek jelen vannak, nem nyitnak eléggé a közösség felé.

Ezek a problémák egymással összefonódnak, és együtt alkotnak egy komplex képet, ami kihívást jelent a terület fejlesztése szempontjából. A tervezés és fejlesztés során fontos szem előtt tartani a városi területeknek az élhetőség és

közösségi vonzerő szempontjait, valamint olyan megoldásokat keresni, amelyekkel a terület vonzóvá tehető, és a lakosság aktívan részt vehet a közösségi életben (lásd. 18. számú melléklet).

## 7. ÉRTÉKFELTÁRÁS

A település léptékű problématérképet a 7. számú melléklet tartalmazza.

Az értékfeltárás során kihangsúlyozandó, hogy a tervezési terület számos értékes elemmel rendelkezik, amelyek fontosak a terület gazdag kulturális és természeti örökségének megőrzése és a fenntartható fejlesztés előmozdítása szempontjából.

Elsődleges értékünk a Poklos patak vízfelülete. Ez a vízfelület központi szerepet játszhatna a terület vizuális és ökológiai vonatkozásaiban. A patakpart menti fasorok, amelyek a Tudor Vladimirescu és az 1918 December 1 sugárút találkozásától egészen a Budai Nagy Antal utcáig terjednek, további jelentős értéket képviselnek. Emellett a patak mentén elhelyezkedő kisebb sétány is fontos közösségi helyszín, amely tovább erősíti a patak értékét.

A lakóterületek, különösen a magasházak épületek környezetében elterülő zöldfelületek is kiemelkedő értéket képviselnek mind a helyi lakosok, mind pedig a város szempontjából. Ezek a zöldterületek hozzájárulnak a városi környezet élhetőségéhez.

A terület történelmi öröksége is számottevő értékeket tartogat. A történelmi parcellák és az épített környezet megtartása hozzájárul a terület karakterének megőrzéséhez. Az úthálózat, amely az évszázadok során kialakult és ma is őrzi eredeti alakját, szintén az értékfeltárás fontos részét képezi.

A tervezési területen található helyi védettségű műemléki munkásházak, az ott lévő utcák macskaköves burkolata, és a Radnai utcában található nemzeti

műemléknek minősített homlokzatok a terület kulturális gazdagságát és történelmi jelentőségét képviselik.

Ezek az értékek együttesen alkotják a terület rendkívüli örökségét, amelyet a tervezési folyamat során meg kell óvni és kihasználni a fenntartható és életképes jövő építése érdekében.

## 8. SWOT-ANALÍZIS

A vizsgált területre készített SWOT-elemzése segít áttekinteni a terület jelenlegi állapotát, kiemelve az erősségeket, gyengeségeket, lehetőségeket és veszélyeket.

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Történeti városrész közelsége</li> <li>◦ Belváros közelsége</li> <li>◦ Jó közlekedési hálózat</li> <li>◦ Meglévő fasorok, facsoportok</li> <li>◦ Lakóterület zöldfelületei</li> <li>◦ Poklos patak vízfelülete</li> <li>◦ Rövid sétány a patakparton</li> </ul>                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Diszfunkcionális terek</li> <li>◦ Beton patakmeder</li> <li>◦ Hiányzó közvetlen kapcsolat a patakkal</li> <li>◦ Karakterkülönbözőségek tömbön belül</li> <li>◦ Rekreatív területek hiánya</li> <li>◦ Közterek közparkok, fásított közterek hiánya</li> <li>◦ Zavaró magas épületek</li> <li>◦ Szolgáltatások sűrűsödése egy pontban</li> <li>◦ Városszerkezethez, értékes területekhez nem méltó beépítések</li> <li>◦ Hiányos kerékpáros infrastruktúra</li> <li>◦ Parkoló autók sokasága közterületen</li> <li>◦ Alulhasznosított területek</li> <li>◦ Akadálymentes gyalogos hidak hiánya</li> <li>◦ Funkcionális kapcsolatok hiánya a környező városrészekkel</li> </ul> |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | VESZÉLYEK (THREATS)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ A központi területeket érintő új oktatási fejlesztések</li> <li>◦ Rekreatív lehetőségek iránti igény növekedése</li> <li>◦ Kerékpáros infrastruktúra bővítése</li> <li>◦ Erős kelet-nyugat irányú tengely</li> <li>◦ A város zöldfelületeinek növelése</li> <li>◦ Élhetőbb környezet teremtése</li> <li>◦ Biodiverzitás növelése</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ A gépkocsiforgalom növekedése</li> <li>◦ Parkolási problémák fokozódása</li> <li>◦ Infrastrukturális fejlesztések a Poklos patak mentén, a patak rekreatív és zöldterületi fejlesztései nélkül</li> <li>◦ A patak befedése</li> <li>◦ Értékek visszafordíthatatlan leromlása</li> <li>◦ Csak a kereskedelmi funkcióhoz kapcsolódó fejlesztések bővülése</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 11. SWOT analízis

## 9. A TÉRSÉGRE VONATKOZÓ MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL ÉS KONCEPCIÓKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Marosvásárhelyen a hatályos településfejlesztési dokumentumok a következők:

Marosvásárhelyi Önkormányzat Integrált Városfejlesztési Stratégiája 2021- 2030

Jövőkép: „Marosvásárhely önkormányzatának területe gazdaságilag és infrastrukturálisan fejlett, életképes és vonzó a lakosok, a látogatók és a befektetők számára.”

A marosvásárhelyi agglomeráció stratégiai fejlesztése a fenntartható városi mobilitás fejlesztése, a helyi potenciál kiaknázása, valamint a versenyképes és stabil gazdasági és társadalmi környezet megteremtése révén hozzájárul a fenntartható városfejlesztéshez, a köz- és magánszektor, valamint a civil társadalom közötti erős partnerségek kialakításához és a lakosság életszínvonalának növeléséhez.

Stratégiai célkitűzések (a Marosvásárhelyi Metropolisztika fejlődését szolgáló hosszú távú stratégiai iránymutatások): A 2021-2027-es időszakra meghatározott stratégiai célkitűzések a következők:

1.: A fenntartható városi mobilitás fejlesztése és előmozdítása a közlekedési és mobilitási infrastruktúra fejlesztése révén, azaz a Marosvásárhelyi Metropolisztárség településeinek elérhetőségének és összekapcsolhatóságának növelése, a térség gazdasági növekedésének támogatása érdekében, azáltal, hogy vonzó környezetet teremt a vállalkozások számára, növeli az életminőséget és hozzájárul a környezetszennyezés csökkentéséhez, a fenntartható és alternatív közlekedési módokra való áttérés ösztönzésével.

(..)

1.1. A mobilitás javítása a marosvásárhelyi agglomeráció területén, melynek cselkvési irányelvei a következők:

- A forgalomcsillapítást célzó intézkedések végrehajtása
- Az út- és gyalogos infrastruktúra korszerűsítése
- A lakosság biztonságának növelése
- A parkolási infrastruktúra fejlesztése
- Alternatív közlekedési infrastruktúra fejlesztése, korszerűsítése és bővítése

2.:A környezet védelmére és megőrzésére irányuló intézkedések fokozása a "zöld infrastruktúra" fejlesztését célzó környezetvédelmi beruházások ösztönzésével, a környezetbarát életmód előmozdítása.

2.1. A környezetvédelmi beruházások előmozdítása, melynek cselekvési irányelvei a következők:

- A közterületek integrált megújítása és fejlesztése
- Zöld infrastruktúra fejlesztése
- A környezetszennyezés csökkentése
- A lakosság tudatosságának növelése és a környezetvédelemmel kapcsolatos oktatás

### Cselekvési irányok és intézkedések

#### 1. A mobilitás javítása a marosvásárhelyi agglomeráció területén

- Az út- és gyalogosinfrastruktúra korszerűsítése:
  - A gyalogátkelőhelyek akadálymentessége a fogyatékkal élők és az idősek számára
  - A járdák, gyalogátkelőhelyek, hidak, árkok, csatornák és feljárók fejlesztése és korszerűsítése.
  - Elsőbbséget élvező gyalogosforgalmi területek kialakítása ("közös tér")

#### 2. A környezetvédelmi beruházások ösztönzése

- Integrált regeneráció és fejlesztés közterületeken

- Zöldterületek és parkok helyreállítása, fejlesztése és bővítése
- Zöld folyosók kialakítása alternatív közlekedéssel a vízfolyások mentén és az erdőalap hozzáférhető területén
- Szabadidős infrastruktúra létrehozása és helyreállítása
- A leromlott és kihasználatlan területek helyreállítása és átalakítása.
- A teljes közterület katasztere/felújítása

**Tervezési területet érintő projektek:**

- A Tudor Vladimirescu negyedben a Poklos-patak felett átívelő hidak felújítása
- Kerékpárút építése a Poklos-patak mentén

## 10. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

### Általános Városrendezési Terv -2022 (Plan Urbanistic General)

Az általános városrendezési terv (PUG) a területi-közigazgatási alapegységet alkotó települések területrendezési és fejlesztési programjának részét képező terv.

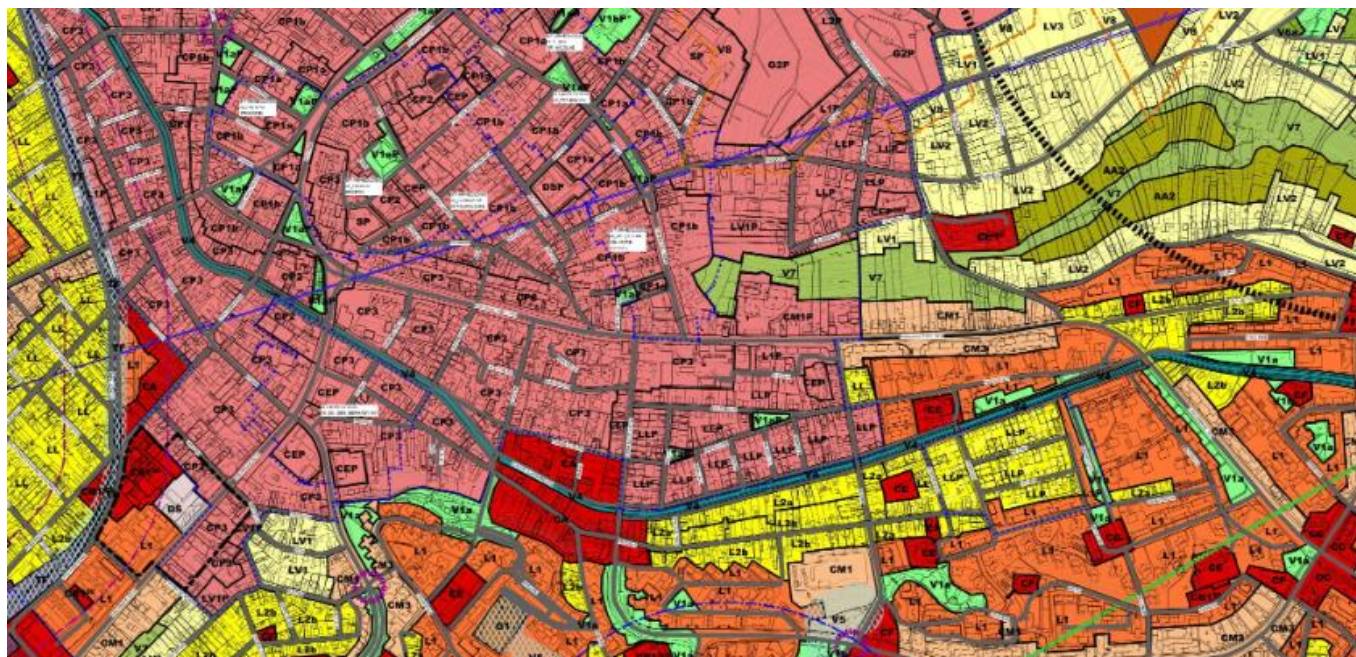
Az általános településrendezési tervek teljes közigazgatási területére (a városon belüli és kívüli területek) vonatkozó elemzéseket, rendeleteket és helyi településrendezési előírásokat tartalmazzák.

A Helyi Városrendezési Szabályzat a közigazgatási területi egység szintű általános szabályrendszer, amelynek célja a városrendezés területén az irányadó elvek alkalmazásának megvalósítása, hogy a település komplex, stratégiai fejlődéséhez vezessen, a település lehetőségeinek megfelelően és a közérdeknek megfelelően, a terület ésszerű, kiegyensúlyozott és a városi funkciókkal összhangban álló területhasználatát követve.

A következők fordulnak elő a területen:

- V4- Zöldterületek a vízfolyások és vizes élőhelyek védelmére
- V1Ap-Védett beépített területen található parkok, közkertek
- V1a-Parkok, városi és környékbeli közkertek, terek a központi területen vagy a lakótelepeken és a közterületi növényssávok
- V1bP-Sportlétesítmények a lakott és egyéb városi területeken található a védett beépített területen
- V7-Lejtővédő ültetvények és ökológiai rekonstrukció
- CA-A védett beépített területen kívüli központi terület
- CC-A városrész központi területe
- CE-Közüintézmények területe
- CEP-A védett beépített területen belül található közintézmények részterülete
- CF-Az istentisztelettel kapcsolatos tevékenységek területe

- CM1-Vegyes alterület, összefüggő vagy nem összefüggő építésű épületekkel és maximális magassága F+3
- CM3-Vegyes funkciók beillesztésével és a főként a földszinten található lakások más funkciókká történő átalakításával kialakított alterület, meglévő, közös lakótömbökből álló homlokzatokban
- CP-A védett beépített területen belül elhelyezkedő központi terület
- CP1b-Városi értékei miatt védett központi alterület, hagyományos városszerkezet kialakításával, amely néhány szintes épületekből áll.  
(max. F+2+T), amelyek egymás után sorba rendeződnek, és viszonylag folyamatos utcafrontot alkotnak.
- L1-Közepes (F+3) és nagy (F+4,5-P+8,10) lakótelepek területe, döntően lakóépületekből áll
- L1P-Közepes (P+3) és nagy (P+4,5÷P+8,10) lakótelepek területe, a védett építési övezetben
- L2a-Az egyéni és kollektív kislakások F+1,2 szintű alzónája, túlnyomórészt megszakadt beépítéssel kivonva a sorból
- L2b-F+1,2 szintes egyéni és kollektív kislakások alzónája, túlnyomórészt nem folyamatos építési rendszerhez igazodva
- LL-Egyedi és kisebb kollektív lakások területe, önálló és csoportos építésben, F, F+1 magasságú, előre kialakított alrészletek alapján épített lakóterületek
- LLP-A védett beépítési övezetben elhelyezkedő, szigetelt és csoportos beépítésű, F,F+1 magassági rendszerű, előre kialakított felosztás alapján kialakított kislakásos és kollektív lakások alövezete



12. Általános Városrendezési Terv kivágata Forrás:[turgumures.ro/Plan Urbanistic General-](http://turgumures.ro/Plan%20Urbanistic%20General-)  
Általános Városrendezési Terv 2022

## 11. FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

### 11.1 CÉLKITŰZÉSEK

A tervezett fejlesztési koncepció, szorosan kapcsolódva a terület tervi előzményeihez és fejlesztési stratégiáihoz, körültekintően elemezte a Poklos patak és a patakmenti városrészek helyzetét. A SWOT analízis eredményeit figyelembe véve, a tervezés során hangsúlyt kapott a terület sajátos szerkezeti elemeinek kiemelése és az itt található értékek hatékony kiaknázása. A koncepció olyan komplex megközelítést alkalmaz, amely a területen jelenleg fennálló problémákra való válaszadásra irányul.

Az előző vizsgálatok alapján kidolgozott fejlesztési koncepció nem csupán a fizikai fejlődésre összpontosít, hanem a terület egyedi jellemzőit is figyelembe veszi. A tervezett beavatkozások az értékes elemekre összpontosítanak, például a Poklos patak vízfelületére, a történeti városrész községére és a zöldterületekre, miközben figyelemmel kíséri a terület sajátos kihívásait.

A fejlesztési koncepció arra törekszik, hogy a tervezett változtatások hozzájáruljanak a terület élhetőségének növeléséhez, a közösségi élet fellendítéséhez és a környezeti fenntarthatóság előmozdításához. A választékos megközelítés nem csak a jelenlegi helyzetet veszi figyelembe, hanem előre tekint a tervezett fejlesztések hosszú távú hatásaival, ezáltal fenntarthatóbb és sokoldalúbb megoldásokat kínálva a terület fejlődésére.

### 11.2 CÉLKITŰZÉSEK VÁROSI LÉPTÉKBEN

A Poklos patak és a patakmenti városrészek, városszerkezeti szempontból nagyon kedvező elhelyezkedésű területek, jó közlekedési adottságokkal rendelkeznek, ennek ellenére mégis leválik a belvárostól. Ez, a méltó városi funkciók, élő terek, zöld kapcsolatok hiányának, valamint a Poklos patak mesterséges, alacsony esztétikai és természeti értékének tulajdonítható.

A fejlesztés a város szerkezetét gazdagítja, a közösségi kapcsolatokat és a városi élet minőségét is fokozza, miközben megfelel a terület történelmi és természeti értékeinek. A Poklos patak rehabilitációjával, és a patakmenti területek fejlesztésével kiegészül a város zöldinfrastruktúra hálózata, ezáltal keretezve a települést, a Maros folyóval és Somostető erdőterületeivel, hármassá alakítva.

### 11.3 CÉLKITŰZÉSEK A KÖRNYEZŐ VÁROSRESZEK LÉPTÉKÉBEN

A tervezési terület olyan negyedeket foglal magába, melyek kevésbé népszerűek a városlakók szerint. A környező városrészekkel vannak megfelelő kapcsolataik, azonban hiányoznak azok az életteli városi helyszínek, melyek maradásra, aktív és passzív rekreációra ösztönöznek. A belváros gyalogos és kerékpáros megközelítései nem hangsúlyosak, mivel hiányzik a megfelelő infrastruktúra hozzá. A városrész patak menti fekvése, mint területi adottság kihasználatlan, szinte nincs is lehetőség a part megközelítésére. A koncepció ezen problémák kezelését tűzte ki célul.

A fő célkitűzés a Poklos patak rehabilitációja, és patakmenti terek fejlesztése, ezáltal egy városi zöld folyósó létrehozása, melynek mentén a telepített új épületek, funkciók, kialakított terek, zöldfelületek pulzálása egy élő és integrált városrészt eredményez, a területhez méltóan.

Az átnézeti és átfogó koncepciót a 20. és 21. számú melléklet tartalmazza.

### 11.4 FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ALAPELVEI

A fejlesztési koncepció alapelvei a következők:

Átfogó megközelítés: A tervezési koncepció körültekintő és átfogó, figyelembe véve a terület tervi előzményeit, fejlesztési stratégiáit és a SWOT analízis eredményeit.

Sajátos szerkezeti elemek kiemelése: A tervezett fejlesztések során hangsúlyt kapnak a terület sajátos jellemzői és értékei, különös tekintettel a Poklos patak vízfelületére, a történeti városrészre és a zöldterületekre.

Fenntarthatóság és élhetőség: A fejlesztések célja a terület élhetőségének növelése, a közösségi élet fellendítése és a környezeti fenntarthatóság elősegítése.

Városi funkciók és zöld kapcsolatok kialakítása: A tervezett beavatkozások a város szerkezetét gazdagítják, élő területeket, városi funkciókat és zöld kapcsolatokat hozva létre.

Városi zöld folyosó koncepció: A Poklos patak rehabilitációja és a patakmenti területek fejlesztése révén létrejön egy városi zöld folyosó, amely integrált és élő városrészt eredményez. A koncepció központi eleme.

Kapcsolatok a környező városrészekkel: A tervezési terület kapcsolatokkal rendelkezik a környező városrészekkel, de a tervezett fejlesztések révén célkitűzés a kevésbé népszerű területek vonzerejének növelése és az életteli, városi helyszínek létrehozása.

Ezen alapelvek mentén a fejlesztési koncepció célja egy élhető, környezetbarát és közösség orientált városrész létrehozása, amely kiaknázza a terület sajátos előnyeit és értékeit.

## 11.5 SZERKEZETI KONCEPCIÓ

Az akcióterületek kiválasztásánál megvizsgáltam, hogy melyek azok a területek a patak mentén, amik a leginkább frekvenciáltak. Ezek olyan helyszínek, ahol már megfigyelhető egyfajta teresedés is, valamint kifejezetten jó fejlesztési lehetőségekkel rendelkezik, melyek megoldást jelentenek a feltárt problémákra.

A tervezési területen három kiemelt központ, súlypont jön létre a Poklos patak mentén, amelyek kialakításában az egykori kanyargó patak sajátos mintázata és

viselkedése inspirált, dinamikusan formálva a tereket és térfalakat, követve a patak egykori kanyargó útját, és íveinek hullámszó mintáját. A területek karakterét így olyan dinamikus terek definiálják, amiket a patak hol átfésül, hol pedig lenyűgözően követi a patak természetes és lendületes vonalvezetését (lásd.22 számú melléklet).

#### 11.5.1-1.TERÜLET-POKLOS PATAK KÖZPONTJA

Az első központ egy három tömböt magába foglaló, a történeti belváros főterei tengelyének déli végében elhelyezkedő, intézményeket, kulturális, vendéglátó, kereskedelmi egységeket és lakó funkciójú épületeket magába foglaló helyszín, városias terekkel, valamint közvetlen patakparti kapcsolattal.

#### 11.5.2-2.TERÜLET- VÁROSI ZÖLD TERASZ

A második központ egy városi zöld terasz létrehozásának koncepcióján alapszik, ahol aktív földszintek, közösséget szolgáló épületek, valamint lakóépületek kapnak helyet. A kapcsolat kialakítása a patakkal itt is elsődleges szempont. A fókuszterülettől keletre, egy természetes patakmeder kialakítás is tervezett, tanösvénnyel, amely kiegészül a Poklos patak élővilágát és történetét bemutató kisebb központtal. A patak mentén található általános iskola egy sportlétesítménnyel egészül ki, ezzel megoldódik a tornaterem hiányának problémája, valamint a köz számára is használható lenne tanítási időn kívül.

#### 11.5.3-3.TERÜLET- ALKÖZPONT A PATAK MENTÉN

A harmadik, egyben utolsó fókuszterület egy alközpont a patak mentén. Az itt megjelenő funkciók a következők: előadóművészet, kereskedelmi funkció, melyet egy termelői piac testesít meg, vendéglátói egység, és egy ifjúsági központ. A meglévő sétány mentén, valamint a fedett-nyitott, kinyíló tér és patak

találkozásánál szintén megközelíthető a patak, biztosítva a kapcsolatot a vízparttal.

## 12 JAVASOLT BEAVATKOZÁSOK

### 12.1 GYALOGOS, KERÉKPÁROS ÉS AUTÓS FORGALOM

Az akcióterületek védelme érdekében a forgalmi rend jelentős módosításokon esett át. A patak menti utakon, hangsúlyozva a gyalogos és kerékpáros közlekedést, mostantól vegyes forgalmúak. A burkolaton sebesség- és behajtási korlátozások szabályozzák az autók, gyalogosok és kerékpárosok közlekedését egyaránt. A közterületi parkolás tilos, és azon részeken, ahol lehetséges, az autós forgalom teljes kizárása történt. Ez a módosítás nem csupán a közlekedési rendszer átalakítását jelenti, hanem egy olyan új paradigmát, amely a gyalogosok és kerékpárosok előnyben részesítésével, valamint az autók korlátozásával a terület természeti értékeinek és az akcióterületek védelmének elkötelezettségét tükrözi (lásd. 23. melléklet). A kerékpáros és gyalogos közlekedés fő vonalait ábrázoló tervet a 24. számú melléklet tartalmazza.

### 12.2 TÖMB ÁTVÁGÁSOK

Az első és második akcióterület esetében hiányoznak a közterületi kapcsolatok, melyek feltárják a patak menti tömböket, biztosítva a patak gyalogos elérhetőségét is. Az átvágások a jelenlegi telekhatárok megtartásához igazodnak, amilyen mértékben csak lehet. Az új tervezett utcák általában 14 méteres szélességgel rendelkeznek, megtartva a terület karakterét és érintetlen területeit. Az emelt közterületek jelenléte tovább növeli a közösségi színtereket, hozzájárulva a terület szociális életéhez és élhetőségéhez. Ennek eredményeként a tervezett változtatások nem csak a közlekedési infrastruktúrát bővítik, hanem egyúttal közösségi térként is funkcionálnak

### 12.3 FASOROK ÉS ZÖLDFELÜLETEK

A patak partján tervezett fejlesztések közé tartozik egy dupla fasor telepítése, továbbá közösségi zöld területek, fásított közterek, valamint félprivát zöldfelületek kialakítása, valamint egy szakaszon természetes patakmeder visszaállítása.

## 13.TERVI MUNKARÉSZEK

### 13.1 KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV- POKLOS PATAK KÖZPONTJA

Poklos patak központjának környezetalakításának tervét a 29. melléklet tartalmazza.

#### 13.1.1 BONTANDÓ ÉPÜLETEK

A koncepció megvalósításához, az új közlekedési vonalak, és tömbfeltárások okán több épület is bontás alá kerül. Az érintett épületek lakó, kereskedelmi, gazdasági, illetve ipari épületek (lásd 25. melléklet).

#### 13.1.2 GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS TENGELY

A kizárólag gyalogos és kerékpáros tengely a patak mentén, majdnem 400 méter hosszan helyezkedik el. A patak menti gyalogos sétány kialakításának célja az, hogy teremtsen egy vonzó, élhető teret a lakosok és látogatók számára, amely a patak partján biztosít könnyű és kellemes gyaloglási lehetőséget. A kerékpárút a patakparti kapcsolatot biztosító, vízpart irányába lejtő teret megkerüli, majd a másik tömbből ismét a fő tengelyre kanyarodik.

#### 13.1.3 TEREK

A koncepcióban már említett elv szerint, az egykor kanyargó patak mintázata és viselkedése inspirálta a terek kialakítását is. Dinamikusan formált terek, melyek követik a patak egykori kanyargó útját, és ívei mintáját. A terület egyik fő eleme

a kezdetleges mélygarázs területén kialakított fásított köztér, amely a patak irányába lejt, és ez által közvetlen kapcsolatot biztosít a patak vízfelületével.

#### 13.1.4 ZÖLDFELÜLET

A zöldfelületi rendszer kialakítása is követi a fentiekben már említett tervezési elvet. A patakpart felső részén, a gyalogos tengely mentén hol szélesedő, hol keskenyebb közösségi zöldfelületek, a lakóépületek között, valamint az alsó tömb belsejébe félprivát zöldfelületek kerülnek kialakításra.

A patak mentén dupla fasor telepítése kiemelt fontosságú.

#### 13.1.5 TERVEZETT ÚJ FUNKCIÓK:

- Lakóépületek
- Kereskedelem, szolgáltatás- vendéglátóhelyek
- Kulturális létesítmény
- Oktatási intézmény
- Egészségügyi létesítmény
- Gazdasági létesítmény

Poklos patak központjának tervezett funkcióit a 30. melléklet tartalmazza.

#### 13.1.6 TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A tervezett beépítést a már említett elv szerint, a meglévő és tervezett gyalogos és más infrastruktúra hálózatok, a kialakított terek, zöldterületek, és a megmaradó értékes, új funkciót kapott épületek határozzák meg.

A tervezett beépítés kialakítása azt célozza, hogy a főtér felől zártabb, ugyanakkor a Poklos patak irányába nyitottabb legyen. Ezen tervezési megközelítés célja az, hogy hangsúlyozza a patakot, mint a terület meghatározó elemét, és összehangolja az épített környezetet a természeti vonalvezetéssel. A

tervezett struktúra koncepciója úgy formálja a térhasználatot, hogy az tükrözze a patak lendületes irányát és egyidejűleg kialakítson zártabb, intimebb tereket.

Az alsó tömb beépítése harmonizál a vele szemben elhelyezkedő területtel. A magasabb és nagyobb épület egységével a meglévő bevásárlóközpont épületére reflektál. A Dózsa György út mentén elhelyezkedő meglévő és megőrzendő épületek, amelyekhez az új építések kapcsolódnak, egy zárt és keretes beépítést hoznak létre. Ez a tervezési megközelítés olyan koncepciót eredményez, ahol az alsó tömb harmonikusan integrálódik a környezetébe, míg a magasabb épület jelentős kontrasztot teremt a meglévő struktúrákkal, létrehozva ezzel egy izgalmas vizuális dinamikát a területen. Az alsó lakóépületek egy határozott térfalat alkotnak.

Poklos patak központjának környezetalakításának tervét a 29. melléklet tartalmazza.

## 13.2 KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV- VÁROSI ZÖLD TERASZ

A Városi zöld terasz környezetalakítási tervét a 34. melléklet tartalmazza.

### 13.2.1 BONTANDÓ ÉPÜLETEK

Ezen a területen, amint azt a vizsgálati munkarészben már kifejtettem, az Árvácska utcától északra elhelyezkedő tömb, valamint a Tudor Vladimirescu utca, Borona utca és Árvácska utca által határolt tömb, magasházak szabadonálló beépítését keretezve megjelennek a térhatároló földszintes családi házak, melyek nemcsak kedvezőtlen megjelenésűek, hanem funkcionális szempontból sem méltók a terület jelentőségéhez. A koncepció megvalósítása érdekében bontásuk indokolt(lásd 26. melléklet).

### 13.2.2 GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS TENGELY

A patak mentén kialakított gyalogos és kerékpáros tengely a tervezett vegyes forgalmú útvonalon halad, elkerülve a teraszos közterületet és pontházat az Árvácska utca felé vezetve, majd ismét visszatérve a Tudor Vladimirescu utcára.

### 13.2.3 TEREK

A terület fókuszpontjában itt is egy patakparti új városi tér áll, mely több részből alkot egy egységet. Az új beépítéssel kialakult egy háromszög alakú tér, mely gyülekezőtérként funkcionál. A vele szemben levő, patakparti lépcsős, „teraszos” tér rekreációra, hosszabb tartózkodásra alkalmas, ugyanakkor szintén közelebb hozza az embereket a patak vízéhez. Az elhelyezett vendéglátó egység a pontház alatt egy élettel teli patakpartot eredményez.

### 13.2.4 ZÖLDFELÜLET

A magasházak lakóterületek zöldfelületei bővülnek, és lefolynak egészen a patakig. A Predeal utcától északra levő tömb a telekvégekkel partig futó hátsókeres beépítés, féltömb felszámolásával a patak egykori természetes kanyarulatának kialakítását célozza meg. A természetes partszakasz mentén kialakított tanösvény nem csupán a Poklos patak megismerését segíti elő, hanem elsődlegesen az ökológiai értékének növelését is szolgálja. A tervezett sétaútvonal teret ad az embereknek a természeti környezet megismerésére és élvezetére, miközben hozzájárul a patak ökoszisztémájának fenntartásához és védelméhez. A tanösvény kiemelt figyelmet fordít a helyi növény- és állatvilág bemutatására, ösztönzi a környezettudatosságot és a természeti területek iránti felelős viselkedést. Ezzel a kezdeményezéssel a fejlesztés nem csupán emberi élményeket kínál, hanem hozzájárul a patak környezeti és biológiai sokféleségének megőrzéséhez is.

### 13.2.5 TERVEZETT ÚJ FUNKCIÓK:

- Lakóépületek (aktív földszintekkel)
- Közösségi funkció
- Kereskedelem és más szolgáltatások- vendéglátás
- Sport
- Kultúra

A Városi zöld terasz tervezett funkcióit a 35. melléklet tartalmazza.

### 13.2.6 TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A tervezett beépítés arányaiban és karakterében harmonizál a már meglévő magasházas, szabadonálló struktúrákkal, ugyanakkor hangsúlyosabban definiál egy erőteljes térfalat. Az új építési elemek nemcsak arányosan illeszkednek a környező magasházi beépítéshez, hanem egyúttal fokozzák a terület térszerkezetét és egyedi karakterét. Az erős térfal kialakítása nem csupán esztétikai szempontból szolgálja a koncepciót, hanem hangsúlyosabb városszerkezetet eredményez. A beépítés igazodik a szerkezeti tervben leírtakhoz.

## 13.3 KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV- ALKÖZPONT A PATAK MENTÉN

Az Alközpont a patak mentén környezetalakítás tervét a 37. melléklet tartalmazza.

### 13.3.1 BONTANDÓ ÉPÜLETEK

A koncepció megvalósításához a területen levő kereskedelmi és szolgáltatás helyet adó, zavaróan rendezetlen és aránytalan épülethalmaz bontásra kerül.

A volt kazánház épülete ma üresen áll, épületszerkezete és érdekes, egyedi homlokzata miatt értékesnek találtam, ezért megtartandó (lásd 27. melléklet).

### 13.3.2 GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS TENGELY

A tervezett gyalogos és kerékpáros tengely, együtt a meglévő sétánnyal, az 1918 December 1 sugárúttól 460 méteren át húzódik, majd a vegyesforgalmú úton folytatódik tovább. A területet jelenleg északról határoló sugárútról pedig gyalogos lépcsők vezetnek le a tömb belsejébe. A szerkezeti koncepció kiemelten kezeli ezt a meglévő kapcsolatot, hangsúlyozva a gyalogos és kerékpáros közlekedés fontosságát és biztosítva az egységes, könnyű elérhetőséget a tervezett területen belül.

### 13.3.3 TEREK

Az itt kialakított terek lényegében a tervezett épületek előterei és gyülekezőterei, melyek szándékosan megnyílnak és kapcsolódnak a patakhoz. Ezek a teraszos területek nem csupán az épületek bevezető terei, hanem olyan közösségi teret is kínálnak, amelyek lehetővé teszik a lakók és látogatók számára, hogy élvezhessék a patakpart nyugalmaát és szépségét. Ezen terek tervezett kialakítása tehát nemcsak esztétikai szempontból fontos, hanem a közvetlen kapcsolatot is erősíti az épületek és a környező természeti elemek között.

### 13.3.4 ZÖLDFELÜLET

A zöldfelületi rendszert egy többszintes növényzettel kísért sétány, patakmenti fasorok, valamint gondosan kialakított, fásított közterületek alkotják. A tervezett sétány több szinten élvezhetővé teszi a környezetet, miközben a patak menti fasorok és fásított közterületek tovább erősítik a terület zöld karakterét, hozzájárulva a városi környezet kellemességéhez és a természet közelségének élményéhez.

### 13.3.5 FUNKCIÓK

- Művészet
- Kereskedelem és vendéglátás
- Oktatás

Az alközpont a patak mentén tervezett funkcióit a 38. melléklet tartalmazza.

### 13.3.5 TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A tervezett új épületek a környező magasházak beépítés karakteréhez igazodnak mind tömegükben, mind elhelyezkedésükben. A volt kazánház, új funkcióval kiegészülve, további épületrésszel bővül (öltözők, kellékek, próbatermek), míg a meglévő egység előadótermeket és stúdiókat fog vendégül látni. A patakpartra merőleges épületegyüttes bal oldali eleme egy ifjúsági központ, melynek célja az oktatás, délutáni foglalkozásokkal, előadásokkal, tanulószobákkal stb. A jobb oldali befordított tömegben az állandó termelői piac, valamint vendéglátó egységek kapnak helyet.



13. Gyalogos tengely és térsorok

## 14. RENDEZÉSI PROGRAM

### 14.1 TERVEZETT ÚJ FUNKCIÓK

A környezetalakítás területein összesen 18 új lakóház lett tervezve, melyek eltérő szintszámok mellett 36 717m<sup>2</sup> bruttó szintterületen átlagos 60-65 m<sup>2</sup> nagyságú lakásokkal számolva nagyjából 560 db lakást és átlag 2 fő/lakással számolva 1 120 lakót jelent. A gyalogos tengely mentén 3798 kereskedelmi és vendéglátóhely kapott helyet. 9 957 bruttó négyzetméteren az oktatási létesítmény lett kialakítva, azon belül 2232 négyzetméteren egy ifjúsági központ. A tervezett közösségi épületek bruttó szintterülete 10 501 négyzetméter.

| LÉTESÍTMÉNY                  | ÖSSZES SZINTTERÜLET (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Lakás                        | <b>36 717</b>                         |
| Oktatás                      | <b>9 957</b>                          |
| Kereskedelem, vendéglátóhely | <b>3798</b>                           |
| Egészségügyi létesítmény     | <b>3010</b>                           |
| Közösségi épületek           | <b>10 501</b>                         |
| Sport létesítmények          | <b>2977</b>                           |
| Művészet                     | <b>1373</b>                           |

## 14.2 PARKOLÁS

A terület parkolási igényét két módon elégítetted ki: egyrésztől felszíni köztéri parkolók kialakításával, másrésztől pedig a lakóházak mélygarázsában, ahol sikerült meghaladnod az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) által előírt minimális parkolóhely-számot. Ez utóbbi esetben a mélygarázs két szinten kínál további parkolóhelyeket. A tervezési területeken több felszíni parkoló is kialakításra került.

## 15. EGYSZRŰSÍTETT ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

A diplomaterv által kidolgozott szabályozási terv olyan irányelveket és előírásokat tartalmaz, amelyek biztosítják a koncepcióban meghatározott javaslatok hatékony megvalósítását. Ennek keretében kiemelt figyelmet fordít a közlekedési hálózat harmonikus beillesztésére a már meglévő épített környezetbe, a terület logikus tagolására és a tervezett funkciók pontos meghatározására. Az szabályozási terv lényege, hogy az intenzív városfejlesztés révén egy összehangolt és értékes városi struktúra jöjjön létre, amely tükrözi a terület karakterét és szervesen illeszkedik a környezetébe.

A Szabályozási terv a Iuliu Maniu utca-Cuza Voda utca- Dózsa György út- Radnai utca- Liviu Rebreanu utca- Tudor Vladimirescu utca átlát határolt területre készült. A Szabályozási tervet és az ahhoz tartozó paramétereket a 42. mellékletek tervlapja tartalmazza.

A tervezési területen a következő övezetek jelennek meg:

#### Beépítésre szánt területek

- Lakóterületek
  - Lk-1
  - Lk-2
- Vegyes területek
  - Vt-1
  - Vt-2
  - Vi

#### Beépítésre nem szánt területek

- Zkp-Kp
- K-Rek

## I.FEJEZET

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1. A szabályozás területi szerepe

(1) A Helyi Városrendezési Szabályzat a hatályos műszaki és jogi szabályok egységes rendszerét jelenti, amely a város területén belül vagy kívül, bármely területkategórián elhelyezkedő valamennyi építmény és létesítmény tervezésének és megvalósításának alapját képezi.

(2) A településrendezési előírások a közigazgatási területi egység szintjén a településrendezés irányadó elveinek megvalósítását célzó, a település komplex, stratégiai jellegű, a település lehetőségeivel összhangban lévő és a közérdeknek megfelelő, a terület ésszerű, kiegyensúlyozott és a megfelelő városi funkcióknak megfelelő használatát követő, a település komplex, stratégiai jellegű fejlesztéséhez vezető általános előírások összessége.

## 2. Alkalmazási terület

### 3.

(3) Az e műben szereplő Helyi Településrendezési Szabályzatot a 162/2011. törvényben meghatározott Területi Közigazgatási Egység városon belüli és kívüli területére kell alkalmazni. 700/2014. sz. rendelet jóváhagyásáról, a kataszterben és az ingatlan-nyilvántartásban való jóváhagyásról, befogadásról és nyilvántartásba vételről szóló rendelet jóváhagyásáról.

(4) A település funkcionális övezeti besorolása a település által tartalmazott tevékenységi kategóriák és a területen belüli súlyuk alapján került megállapításra, figyelembe véve a funkciók összeegyeztethetőségét, és a Városrendezési Tervben és a Területi Egységek Referencia Tervében van kiemelve.

## 4. A környezet épségének megőrzésére, valamint a természeti és épített örökség védelmére vonatkozó szabályok

### A. Védett beépített területek

(1)A védett beépített terület a maximális közigazgatási és történelmi reprezentativitású területet képviseli; nagymértékben megőrzi a történelmi és kulturális identitás elemeit (besorolt és javasolt műemlékek, régészeti lelőhelyek) a terület fejlődési hagyományai alapján;

(2) Marosvásárhely település településképi örökségének védelmére és gyarapítására vonatkozó főbb szabályozási irányok.

Marosvásárhely legfontosabb szabályozási irányelvei a következőkre irányulnak:

- az egyes területekre jellemző városi koherencia biztosítása a generációs mintának megfelelően;

- a városi megújulás elősegítése az épített és táji örökségből származó értékek tiszteletben tartásával, a fenntartható fejlődés feltételei mellett;

A szabályozási elvek a következőképpen foglalhatók össze: Az elfogadható beavatkozások kategóriái A beavatkozási kategóriákat a jelen R.L.U.-ban a PUG-TG.MUREŞ számára a TG.MUREŞ önkormányzat műemléki listája szerinti A és B csoportba tartozó műemlékek védettségi jogállása által előírt megőrzési foknak, valamint az épületek kulturális értékeinek az 50. sz. törvény szerinti kategóriáinak megfelelően állapították meg. /1991 az építészeti értékű épületekről és a városi közterületekről (a 77/2001. sz. rendelet szerint meghatározott és lehatárolt), amelyeket a tanulmány azonosított. A műemlékvédelemről szóló 422-2001. sz. törvény 7. cikke (1) bekezdése szerint a műemlékek a következőképpen osztályozhatók: A) A-csoportba a nemzeti és egyetemes értékű műemlékek; B) B-csoportba a helyi kulturális örökséget képviselő műemlékek.

#### IV. FEJEZET

##### RENDELKEZÉSEK A VÁROSI TERÜLETEN BELÜLI FUNKCIONÁLIS TERÜLETEK SZINTJÉN

##### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

##### Vt- Településközponti vegyes terület

##### I. SZAKASZ - TERÜLET- ÉS ÉPÜLETHASZNÁLAT

A funkcionális struktúra kereskedelmi (harmadlagos), lakás-, üzletviteli, pénzügyi-bank-, kulturális, oktatási, egészségügyi, turisztikai és közcélú szabadidős funkciókat foglal magában.

A következő funkciók engedélyezettek:

-Kereskedelmi szolgáltatások és kiskereskedelem, a központi védett területnek megfelelően, nagy közönség- és turisztikai vonzerővel;

-Közfunkciók: Közintézmények

- közigazgatás, igazságszolgáltatás, kultúra, oktatás, egészségügy, túlnyomórészt ambuláns egészségügyi ellátás (poliklinika, rendelőintézet, orvosi rendelő), szakmai szolgáltatások - személyi, műszaki, pénzügyi-bank- és biztosítási szolgáltatások, tanácsadás; -turisztikai szolgáltatások (szállodák, turistavillák, panziók stb.), vendéglátás és kapcsolódó funkciók;

VI-Intézményi vegyes terület

## I. SZAKASZ - TERÜLET- ÉS ÉPÜLETHASZNÁLAT

A funkcionális struktúra kereskedelmi (harmadlagos), lakás-, üzletviteli, pénzügyi-bank-, kulturális, oktatási, egészségügyi, turisztikai és közcélú szabadidős funkciókat foglal magában.

A következő funkciók engedélyezettek:

-Kereskedelmi szolgáltatások és kiskereskedelem, a központi védett területnek megfelelően, nagy közönség- és turisztikai vonzerővel;

-Közfunkciók: Közintézmények

- közigazgatás, igazságszolgáltatás, kultúra, oktatás, egészségügy, túlnyomórészt ambuláns egészségügyi ellátás (poliklinika, rendelőintézet, orvosi rendelő), szakmai szolgáltatások - személyi, műszaki, pénzügyi-bank- és

biztosítási szolgáltatások, tanácsadás; -turisztikai szolgáltatások (szállodák, turistavillák, panziók stb.), vendéglátás és kapcsolódó funkciók;

#### Lk- Kisvárosias lakóterület

##### I. SZAKASZ - FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT

A funkcionális használatot az elmúlt három évtized városfejlesztése során az eredeti koncepcionális minta részét képező, illetve e területekre beágyazott tevékenységek fő részterületeire tagoljuk, nevezetesen:

- Kollektív lakások és létesítmények a meglévő épületekben (megőrzött vagy funkcionális átalakításból származó);
- Közüntézmények és szolgáltatások a kijelölt épületekben);
- Tercier jellegű gazdasági tevékenységek a lakóterületeken);
- Közüntézmények a lakóterületeken);
- Zöld területek - tér, kert, park korlátlan hozzáféréssel);

ART. 1 - A következő funkciók megengedettek:

- Meglévő épületekben lévő, az eredeti koncepció szerint a földszinten elhelyezkedő kollektív lakások és kollektív lakások kompatibilis létesítményekkel;
- Lakóterületre jellemző közüntézmények;
- A föld alatt vagy a közterületen kívül elhelyezkedő műszaki és egészségügyi berendezésekhez kapcsolódó épületek;
- Közterülethez kapcsolódó fejlesztések: Út, alternatív és gyalogos megközelítési útvonalak, földi parkolók, beültetett területek, játszóterek, sport- és rekreációs létesítmények, utcabútorok, kerítések;

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### Zkp-Kp- Közpark zöldterület

#### **I. SZAKASZ - TERÜLETHASZNÁLAT ÉS ÉPÜLETEK**

Az alterület közcélú nyílt zöldterületei parkokból, közkertekből, központi terekből és közcélú növény-sávokból állnak, amelyeket önállóan vagy a védett beépített terület részeként soroltak be vagy javasolnak besorolni. A terület magában foglalja a közterületen lévő, korlátlan hozzáférésű zöld szabadidős területként kialakított területeket, valamint a közterületen lévő, a jövőben zöldterületként kialakítandó szakterületek számára fenntartott területeket. E területkategória használatának megváltoztatása tilos.

ART.1 - ENGEDÉLYEZETT HASZNÁLATOK A következő funkciók engedélyezettek:

-magas, közepes és alacsony növényzettel beültetett területek;

-gyalogos, alternatív, alkalmi közúti közlekedést szolgáló sétányok és peronrendszer;

-szabadidős, játszó-, sport- és szabadidős létesítmények, egyéb, ezzel az alterülettel összeegyeztethető szabadtéri tevékenységek; -urbán bútorok, műtárgyak, díszvilágítás, egyéb tájépítészeti elemek;

-Kulturális tevékenységek és közétkeztetés ideiglenes vagy állandó jellegű, integrációs tanulmányok alapján megvalósuló, a térbeli koherenciát megőrző és a városképet nem megváltoztató berendezései; -Egészségügyi létesítmények, igazgatási és karbantartási területek, egyéb típusú kiegészítő területek;

### Kb-Kt- Fásított köztér

## I. SZAKASZ - TERÜLETHASZNÁLAT ÉS ÉPÜLETEK

A közcélú nyílt zöldterületek ebben az alterületen parkokból, közcélú városi és környékbeli kertekből, a belvárosban vagy a lakóövezetekben található terekből és közcélú növény-sávokból állnak. A terület magában foglalja a korlátlan hozzáférésű zöld szabadidős területként fenntartott közterületeket és a jövőben zöldterületként kialakítandó szakterületek számára fenntartott közterületeket. E területkategória használatának megváltoztatása tilos. Az ilyen típusú funkció kialakítására/meghosszabbítására/újjaépítésére irányuló beavatkozásokhoz a városi környezetbe való beillesztésről és a tájépítészet területén dolgozó szakemberek által készített tanulmányok és tájépítészeti projektek készülnek; a fent említett projektek vizsgálati területét a szóban forgó zöldterületek teljes egészében jelentik.

### ART.1 - ENGEDÉLYEZETT HASZNÁLATOK

A következő funkciók engedélyezettek: -magas, közepes és alacsony növényzettel beültetett területek; -gyalogos, alternatív, alkalmi közúti közlekedésre szolgáló sétányok és peronrendszer; -szabadidős, játék-, sport- és szabadidős létesítmények, egyéb, ezzel az alterülettel összeegyeztethető szabadidős tevékenységek; -Utcabútorok, fitneszeszközök, műtárgyak, díszvilágítási eszközök, egyéb tájépítészeti elemek;

-Kulturális tevékenységek és közétkeztetés ideiglenes vagy állandó jellegű, integrációs tanulmányok alapján megvalósuló, a térbeli koherenciát megőrző és a városképet nem megváltoztató berendezései;

-Egészségügyi létesítmények, igazgatási és karbantartási helyiségek, egyéb kiegészítő helyiségek;

## 16. ÖSSZEGZÉS

A tervezett beavatkozások, építészeti koncepció és környezetalakítási tervek alapján a fejlesztés célja a Poklos patak és környékének átalakítása egy élhető, zöld városrészé. Az alapelvek között szerepel a terület sajátosságainak kiemelése, a fenntarthatóság és a városi zöld folyosó koncepció hangsúlyozása. A tervezett központok és terek a patak természetes irányát és formáját követik, miközben számos funkciót kínálnak a lakosok és látogatók számára.

A környezetalakítási tervek részletesen kitérnek az épületek bontására, a gyalogos és kerékpáros tengelyek kialakítására, valamint a tervezett terek és zöldfelületek megvalósítására. A területen meglévő épületek és struktúrák harmonikusan illeszkednek a tervezett beavatkozásokhoz, és a zöldfelületek fokozzák a városi környezet kellemességét.

A tervezett funkciók sokszínűek, magukba foglalva lakóépületeket, kereskedelmi és szolgáltató egységeket, oktatási intézményeket, egészségügyi létesítményeket, művészeti terek, vendéglátóhelyeket és sportlétesítményeket. A cél az, hogy a tervezett változtatások hozzájáruljanak a terület élhetőségének növeléséhez, a közösségi élet fellendítéséhez, és a környezeti fenntarthatóság előmozdításához.

A tervezési koncepció és terv részletes és átfogó, figyelembe véve a terület sajátosságait és a városi fejlesztés különböző aspektusait. A fenntarthatóság, a zöld infrastruktúra kialakítása, a közlekedési rendszer átalakítása és a kulturális értékek megőrzése mind fontos szempontok a tervezés során. A tervezett változtatások egy átfogó és jól kidolgozott fejlesztési stratégiát alkotnak, amelynek célja egy modern, élhető és fenntartható városrész kialakítása.

## 17. FELHASZNÁLT IRODALOM:

- Cupcea, G., & Csók, Z. (2016). *Studiu Arheologic-Privind Siturile Arheologice Reperate și Zona Lor De Protecție*. Maros Megye.
- Kelemen, Á. (2019. Március). *A Poklos Patakról És Városrendezésről*.
- Pál-Antal, S. (2009). *Marosvásárhely Története:A Kezdetektől 1848-ig*. Marosvásárhely: Mentor.
- Pál-Antal, S. (2018). *Marosvásárhely Vízellátás-Története*. Marosvásárhely: Mentor Kiadó.
- Pál-Antal, S., & Szabó, M. (2007). *Marosvásárhely Történetéből*. Marosvásárhely: Mentor.
- Tăslăvan, R. M. (Dátum Nélk.). *Strategii Privind Managementul Mureșului și Al Pârâului Pocloș, În Vederea Realizării Unui Coridor Verde În Municipiul Târgu Mureș*.

## 18. INTERNETES FORRÁSOK:

- Institutul Național De Statistică-Direcția Județeană De Statistică Mureș*. (2021).  
Forrás: <https://mures.insse.ro/>: <https://mures.insse.ro/Produse-Si-Servicii/Rezultate-Recensaminte/Recensamantul-Populatiei-Si-Al-Locuintelor-Din-1-Decembrie-2021-Rpl-2021/>
- Orbán, B. (2003). *A Székelyföld Leírása*. Arcanum Adatbázis Kft. Forrás: <https://mek.oszk.hu/04800/04804/html/173.html>
- Pál-Antal, S. (2016. Február 18.). *Dr. Bernády György És Marosvásárhely Urbanizációja*. *Népújság*. Forrás: <https://www.e-nepujasag.ro/articles/dr-bernady-gyorgy-es-marosvasarhely-urbanizacioja-12>

## 19.ÁBRAJEGYZÉK

1. Marosvásárhely és a Poklos patak története Forrás: Strategii privind managementul Mureşului şi al pârâului Pocloş, în vederea realizării unui coridor verde în municipiul Târgu Mureş, Tăslăvan Marius Róbert, Universitatea de Arhitectură şi Urbanism "Ion Micu", Facultatea de Urbanism, Master Management Urban pentru Oraşe Competitive
2. A Poklos patak medertípusai
3. Diplomaterület Alapadatforrás: GoogleEarth
4. Topográfiai térkép Marosvásárhelyről Forrás: <https://en-za.topographic-map.com/>
5. Városrészek
6. Kerékpáros infrastruktúra Forrás: Az Általános Városrendezési Terv alátámasztó vizsgálatai/ Térségi kapcsolatok tanulmány, 2022 (saját fordítás)
8. Magasság vizsgálat
9. Munkásházak Forrás: Az Általános Városrendezési Terv alátámasztó örökségvédelmi tanulmány, 2022
10. Település zöldinfrastruktúra hálózata
11. Marosvásárhely negyedeinek rangsorolása Forrás: storia.ro
12. SWOT analízis
13. Általános Városrendezési Terv kivágata Forrás: [turgumures.ro/Plan Urbanistic General-](http://turgumures.ro/Plan%20Urbanistic%20General-) Általános Városrendezési Terv 2022
14. Gyalogos tengely és térsorok

## NYILATKOZAT

### a záródolgozat/szakdolgozat/diplomadolgozat/portfólió<sup>1</sup> nyilvános hozzáféréseiről és eredetiségéről

A hallgató neve: KATAY REKA  
A Hallgató Neptun kódja: VRIB9D  
A dolgozat címe: POKLOS PATAK REVITALIZÁCIÓJA ÉS PATAKMENTI TEREK  
A megjelenés éve: 2023 FEJLESZTÉSE NGRÓVSÁSAKHELYEN  
A konzulens intézetének neve: TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉS DÍSZKERTÉSZETI INTÉZET  
A konzulens tanszékének a neve: TELEPÜLÉSEPÍTÉSZETI ÉS TELEPÜLÉSI ZÖLDINFRASZTRUKTÚRA  
TANSZÉK

Kijelentem, hogy az általam benyújtott záródolgozat/szakdolgozat/diplomadolgozat/portfólió<sup>2</sup> 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 szellemi tulajdon-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 védelmet követően
- titkosításra engedélyezett dolgozat a benyújtásától számított 5 év eltelte után nyilvánosan elérhető és kereshető lesz az Egyetem könyvtári repozitori rendszerében.

Kelt: 2023 év 11 hó 9 nap



Hallgató aláírása

<sup>1</sup> A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törölendő.

<sup>2</sup> A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törölendő.

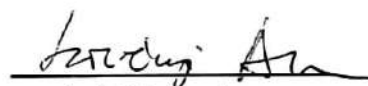
## NYILATKOZAT

KATAY REKA (név) (hallgató Neptun azonosítója: VR1B9D)  
konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a  
záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót<sup>1</sup> áttekintettem, a hallgatót az  
irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól  
tájékoztattam.

A záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót a záróvizsgán történő  
védésre javaslom / nem javaslom<sup>2</sup>.

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem<sup>3</sup>

Kelt: 2023 év 11 hó 9 nap

  
belső konzulens

<sup>1</sup> A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

<sup>2</sup> A megfelelő aláhúzendő.

<sup>3</sup> A megfelelő aláhúzendő.