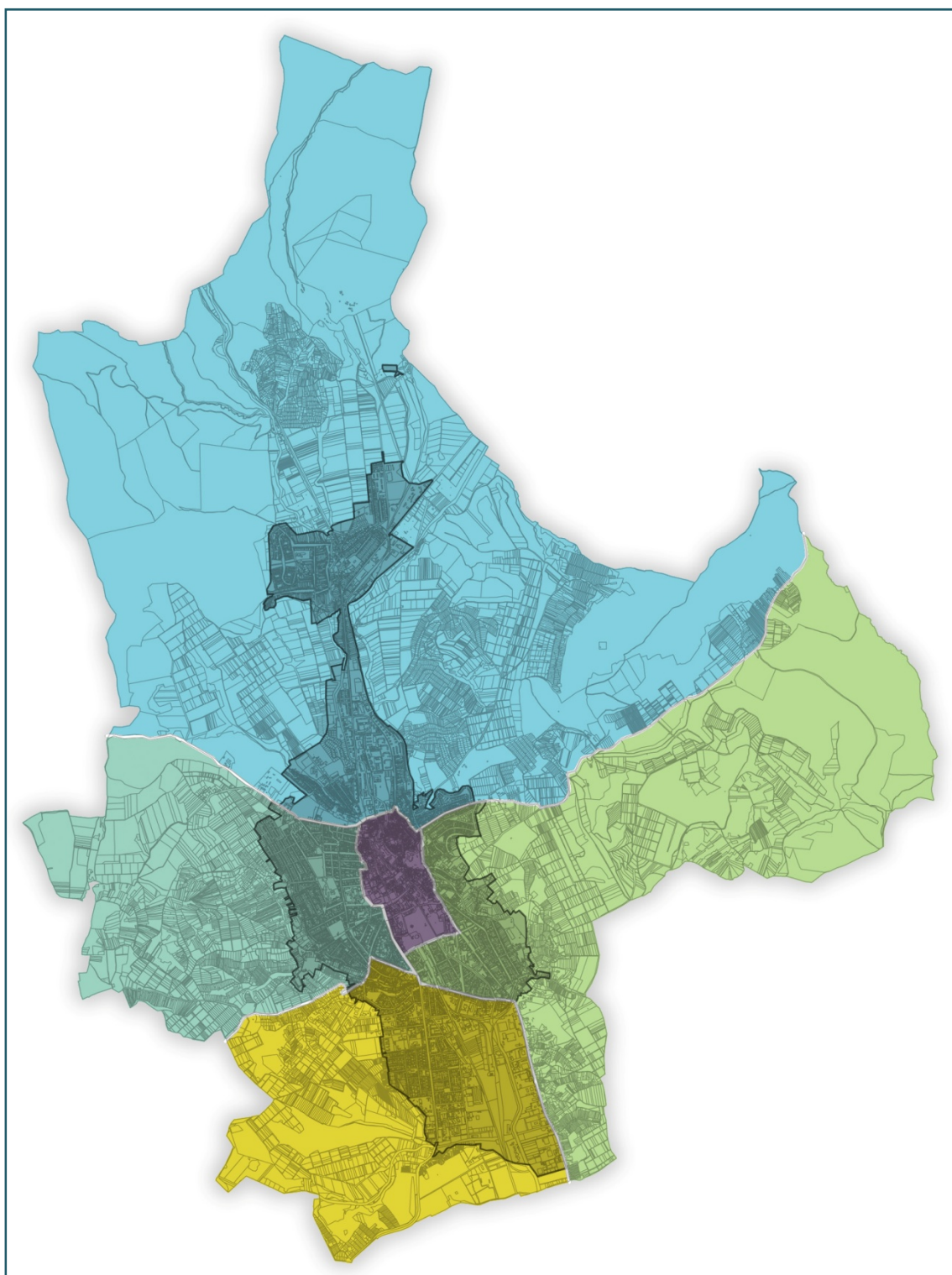




### III. EGER VÁROSRESZEINEK TERÜLETI MEGKÖZELÍTÉSŰ ELEMZÉSE



Eger - városrészek

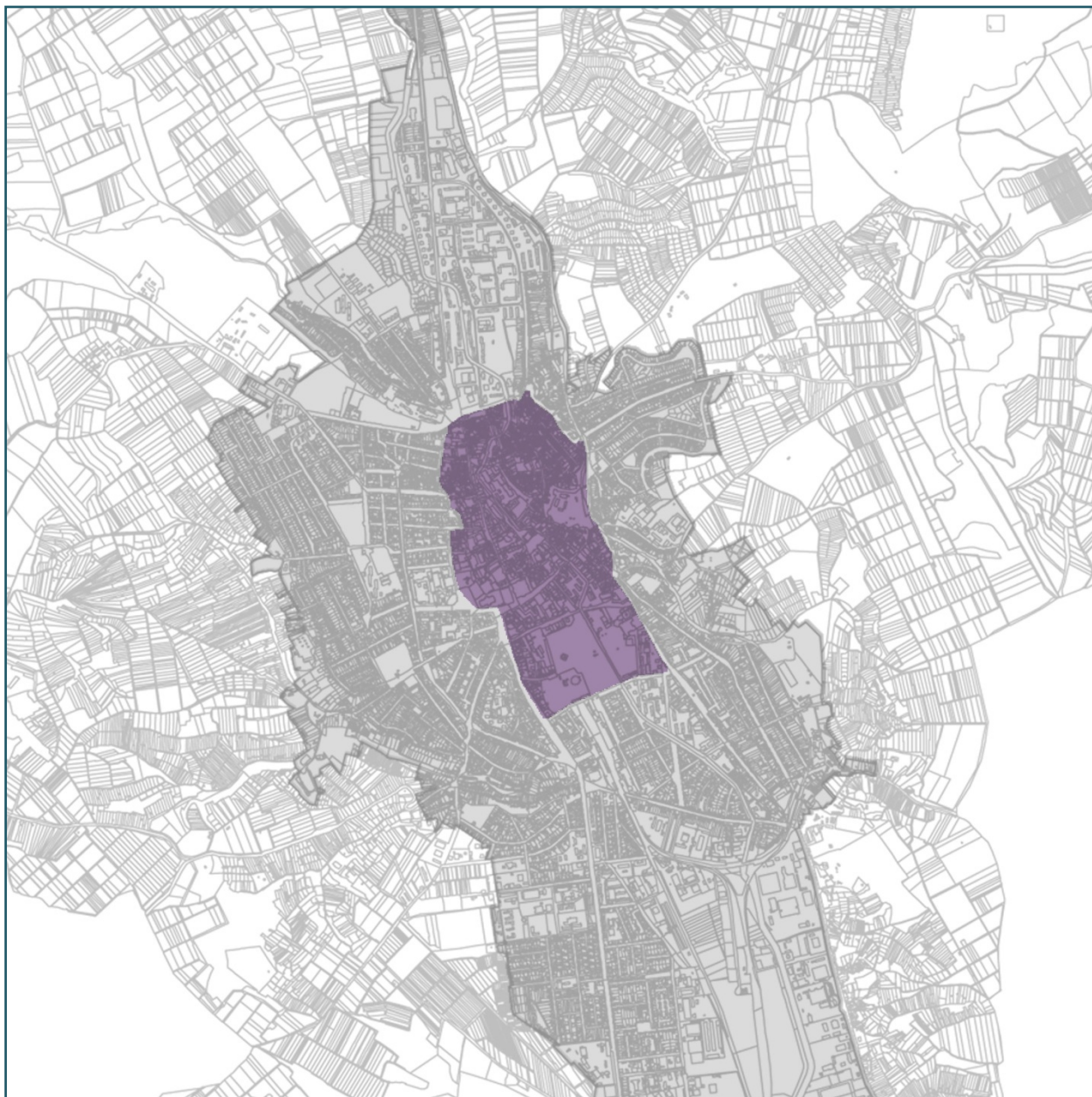


### III.1. BELVÁROS

#### Területi határai

Nyugaton a Vitkovics Mihály utca, a Tündér park, a Barkóczy utca, a Deák Ferenc utca, délen a Hadnagy utca, keleten a Gárdonyi, Bástya, Mecssey és Kertész utcák, északon a Malom utca, a Tetemvár utca és a Vécsey utca határolja.

**Lakossága:** 6336 fő (2001-es adat)





## Történelme, kialakulása

Eger belvárosi területe a kőkorszak óta lakott, a korai középkorban német, avar és szláv törzsek éltek itt. A magyarok a 10. században foglalták el a területet, ahol Szent István püspökséget alapított. Az első, mára elpusztult székesegyház a Várhegyen épült, mely a köré épült lakóházakkal együtt alkotta a város történelmi magját. Ettől kezdve a település, mint püspöki székhely már a korai középkortól jelentős helyet foglalt el a magyar városok sorában. A környék természeti adottságai, az Alföld és a hegyvidék találkozási pontja különböző országrészek közötti gazdasági és kulturális kapcsolat létesítését tette lehetővé.

A tatárok felégették a várost, elvonulásuk után azonban hamarosan megindult az élet. Az egeri püspök IV. Béla királytól kővár építésére kapott engedélyt. A csaknem teljesen elpusztult város így feltámadt és a XIV-XV. században elérte középkori fejlődésének csúcspontját. Ebben az időszakban a város széléig terjeszkedő erdőket nagyrészt kiirtották, s helyükre szőlőt telepítettek. A településen egyre több polgári ház épült. Kialakultak a várba és az északi bányavárosok felé vezető útvonalak, a régi vízfolyást követő belvárosi, ma is kanyargós mellékutcák. A különböző környékbeli települések, például Almagyar, Czigléd összeépültek Egerrel. Hunyadi Mátyás király uralkodása alatt, mikor a reneszánsz kultúra elterjedt Magyarországon, Eger püspökei nagy építkezésekbe kezdtek. Bekensloer János püspök építtette át gótikus stílusban a várbeli püspöki palotát.

Az 1526-ban bekövetkezett mohácsi vész után, a kettős királyság idején a város szinte évente cserélt gazdát, majd Eger városának a törökökkel is fel kellett vennie a harcot. Ez a tény követelte meg a vár megerősítését. 1552 őszén Dobó István várkapitánynak és maroknyi hadinépének sikerült megvédeni a várat, sőt ez által Észak-Magyarországot is a terjeszkedő Török Birodalomtól. Az ostrom után szükségessé vált a vár teljes átépítése. 1553 és az 1596 közötti években kiváló olasz hadmérnökök tervei alapján végbement a belső és a külső vár újjáépítése. 1596-ban a sokkal nagyobb ellen Nyáry várkapitány hatnapos ostrom után feladta a várat. A török hódoltság időszakában Eger egy több szandzsákot magába foglaló török tartomány székhelye lett.

A török kiűzése után a felszabadított várost a császári kormányzat 1688-ban szabad királyi várossá nyilvánította. **Megkezdődött az építkezések kora a mai Belváros területén. A meglévő középkori városszerkezetre felépült barokk kisváros ekkor nyerte el máig meghatározó hangulatát.** Ekkor épültek a város barokk és copf stílusú épületei, köztük a Bazilika, az Érseki Palota, a Megyeháza, a Líceum (ma az Eszterházy Károly Főiskola épülete), a Minorita templom, a Kispréposti Palota, a Nagypréposti Palota (ma Megyei Könyvtár), a Vármegyeháza, benne Fazola Henrik két gyönyörű kovácsoltvas kapujával, és a szerb (rác) templom. A korábbi mecsetekből is keresztény templom lett. A lakosság száma ugrásszerűen megnövekedett. Míg 1688-ban csak 1200 fő volt, addig 1787-ben már több mint 17000 fő. Ekkor Eger lélekszámát tekintve az ország hatodik legnépesebb városa volt.

A 19. század katasztrófákkal indult: 1800-ban a belváros fele tűzvészben pusztult el, 1801-ben pedig a vár déli fala omlott le, megrongálva több lakóházat. Eger 1804-ben lett érseki székhely. Az egeri Bazilika építése Pyrker János Lukács érsek nevéhez kötődik. Hazánk második legnagyobb temploma 1832 és 1837 között épült Hild József tervei alapján.



Az első világháború után lassan indult újra a gazdasági élet Egerben, de 1925-től újra megkezdődtek a nagy építkezések, és az „Egri csillagok” népszerűsége ösztönzőleg hatott a vár régészeti ásatásainak megkezdésére is. A második világháború során a visszavonuló német csapatok nagy pusztítást végeztek; részben leszerelték a gyárakat, üzemeket, megrongálták a vasútállomás épületét és felrobbantották az Eger-patak valamennyi hídját. A további rombolások következtében számos épület összedőlt.

A második világháború utáni időszakban jelentős mennyiségű épületet emeltek városszerte. A Belvárost sem hagyta érintetlenül az új építészeti stílus: megépült a nagy Dobó téri áruház és új (azóta ismét átépített) külsőt kapott a Gárdonyi Színház is. A 80-as évekre elkészült a 25-ös főút Belvárost elkerülő szakasza, így a Széchenyi út déli szakaszáról, valamint a Belváros számos utcájából kitiltották a közforgalmat. A Maklári és Hatvani Hóstyá területén is épültek kisebb panelépítésű lakótelepi részek.

**A Belvárosi városrész területéhez tartozik a történelmi városmag mellett a Maklári hóstyá nyugati és a Hatvani hóstyá északkeleti része valamint a Cifra hóstyá.**

### Lakossága

A Belváros lakónépességének növekedése kicsit alulmarad a város egészére vonatkozó tendenciákhoz képest, mivel a területi lehatároltságából adódóan nem tud komolyabb lakóterület-növekedés létrejönni. A lakosság korcsoportonkénti megoszlása alapján a városrész elöregedő. A lakosság összetételét tekintve azt láthatjuk, hogy ebben a városrészben a legmagasabb a 60 évnél idősebbek (25,9%) és a legalacsonyabb a 14 év alattiak (11,8%) és az 15-59 évesek (62,4%) aránya. A Belváros városrész lakásállományát és lakónépességét tekintve is a legkisebb városrész. A város lakosságának alig több mint egytizede (10,9%) él itt.

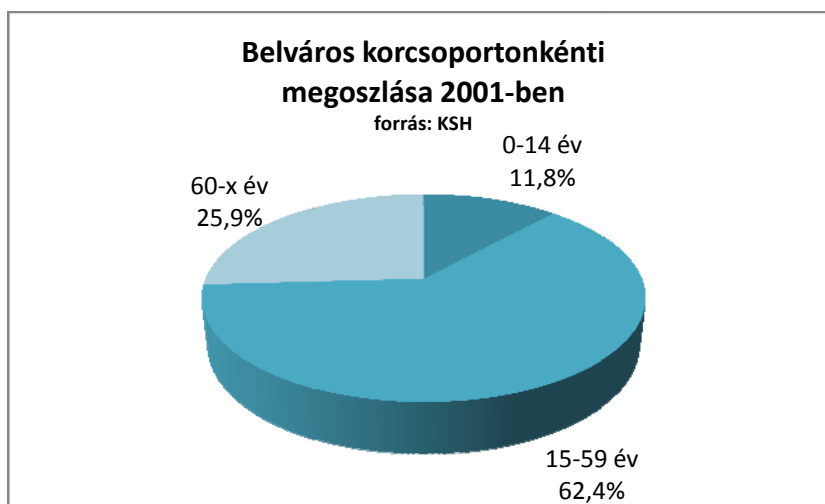
Eger városára és a Belváros városrészre vonatkozó demográfiai KSH adatok (2001-es Népszámlálás adatai):

Mutató megnevezése	Eger összesen	Belvárosi városrész
Lakónépesség száma	57 986	6 336
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	14,7	11,8
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	66,5	62,4
Lakónépességen belül 60- x évesek aránya	18,8	25,9
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	15,4	18,2
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	22,3	28,5
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	40,7	49,3
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	10,3	13,7
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	55,9	47,8
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	36,1	49,2
Állandó népesség száma	55 051	5 164



Az itt élők iskolai végzettségét tekintve azt láthatjuk, hogy a legfeljebb általános iskolát (18,2%) és az egyetemet végzetek (28,5%) aránya ebben a városrészben magasabb a városi átlagnál.

A foglalkoztatottak aktív korú népességén belüli aránya a városban itt a legkisebb (47,8%). A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők (49,3%), valamint a legalacsonyabb iskolai végzettségű és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (13,7%) is magasabb a városi átlagnál. A foglalkoztatott nélküli háztartások aránya 13,1 százalékkal magasabb a városi átlagnál és ez a legmagasabb érték (49,2%) a városrészek között.



Egerben a munkanélküliek aránya az országos átlag alatt van, de a Belvárosban a foglalkoztatottság aránya a 15-64 éves korosztályon belül 47,8%, mely jelentősen elmarad a város egészének 55,9%-os átlagától.

### Gazdasága

Városközponti szerepénél fogva a kereskedelmi és vendéglátó-ipari létesítmények száma az elmúlt tíz évben többszöröződött a területen, továbbá itt található a városi piac, illetve a különböző pénzügyi intézmények is. A turisztikai központi szerepből adódóan a területen magas a vendéglátóipari és szolgáltató egységek koncentrációja, emellett a városban található szálláshelyek többsége is itt található. A turisztikai ipar három jelentős ága kötődik a Belvároshoz: a történelmi-, a rendezvény- és a fürdőturizmus. A területen a borturizmus minőségi ágai megtalálhatók, úgy mint a borászati szaküzletek, és a borkóstolók különböző borboltokban.

### Funkcióellátottsága

Egerben, mind a város önazonosságának, közösségi létének mind a városba látogatók fogadásának szempontjából meghatározó jelentőséggel bír a hagyományos városközpont, a Belváros. A Belváros területén a lakó és intézményi funkciók együttes jelenléte, vagyis a településközpont vegyes területek térbeli terjeszkedése figyelhető meg. E terület ugyanakkor szerves egységet képez az önálló intézményi településközponti vegyes területekkel, valamint azokkal a kisvárosias lakóterületekkel, ahol az egyéb, elsősorban kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató jellegű funkciók mérsékelt jelenléte mellett, továbbra is a lakófunkciók egyértelmű fölénye tapasztalható. A Belváros területe a település történelmi magja.



**A Belvárosban** koncentráltan található meg az igazgatási, pénzügyi, kereskedelmi, oktatási, egyházi, egészségügyi, kulturális, szociális, stb. létesítmények. Eger Heves megye székhelye és az Egri Kistérség központja is, így az ebből a státuszából adódó hivatalok is a Belvárosban található meg. Eger tehát egyközpontú településnek tekinthető, a terület a hagyományos városközpont szerepét teljes mértékben betölti.

A tágabb térséget szolgáló intézmények döntő többsége, de az alapellátást nyújtó létesítmények jelentős része is a Belvárosban található. A történelmi örökségből fakadóan számos kulturális funkcióval rendelkezik a terület (Vár, török-kori és egyházi emlékek), továbbá az egyedülálló fürdőkultúra is itt található. Az egri Főiskola és könyvtárának jelenléte tovább bővíti a kulturális sokszínűséget.

**A Cifra hóstya** területének nagyobb részét lakófunkció jellemzi. A területen a kilencvenes évek derekán mintegy 650 lakás volt található. Intézmény jellegű épületek a Jankovits utcában, a Servita utcában, a Balassi B. utcában, a Knézich utcában településközponti övezetekben található. A Vécseyvölgy és a Tetemvár utcai üzletek, kereskedelmi épületek részben lakó, részben településközponti övezetben működnek. A terület alapfokú és középfokú szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi üzletekkel jól ellátott.

**A Maklári hóstya** városrésze funkcionális adottságait elsősorban a hidrogeológiai adottságok, források, gyógyvizek, valamint a szűken vett Belváros közelsége határozza meg. A lakóterületi funkció jellemzi a Maklári hóstya területeinek mintegy fele részét, a kialakult beépítés alapján meghatározott terület-felhasználási egységbe sorolva.

#### **Utcaszerkezete, megközelíthetősége, területei, szabályozása**

A vár építését a tatárok pusztítása után kezdték meg a völgy fölé emelkedő fennsíkon, a XIII. század második felében. A vár alatt – a mai Dobó utca és a Szervita utca nyomvonalán – haladt a középkorban az Eger-patak völgyének egyetlen fontos közlekedési útja. Az út és a patak között létrejött középkori település keresztirányú útjainak nyomvonalát a domboldalról lefutó vizek alakították az átmenő, vár alatti útvonal és a patak közti területen.

A történetileg kialakult településszerkezet a mai napig fennmaradt, de a vár alatti útvonal fokozatosan elvesztette átmenő közlekedési útvonal szerepét. Ma az idegenforgalom elsősorban gyalogosmozgásokat gyűjtő és elosztó tengely szerepe van. **A mai városszerkezet a XVII. század végén és a XVIII. század elején alakult ki. A barokk formavilága a középkori és török emlékek között jellegzetes építészetet teremtett.**

#### **A Belvárosi városrészhez tartozó területek**

- **Történelmi belváros** – A Belváros keleti területén található a Dobó tér, a régi városközpont, az egykori piactér megtartotta szerepét, ma is a városi közigazgatás és a kereskedelem tere. A Dobó tér fő eleme, meghatározója a barokk templomépítészeti remeke, a minorita templom és rendház. Az észak felé húzódó, keskenyedő tér tipikusan egri légkört áraszt: az Eger patakon átvélő kis híd fölé kapuszerűen emelkednek az épületek, jó térhatást nyújtva. A Belváros nyugati részén a mostani főter, a Dobó tér fekszik. Országos jelentőségű értékei miatt a Belváros teljes területe műemléki jelentőségű területként országos védelem alatt áll, Eger város műemléki területének részeként.



- **Cifra hóstya** – A Belvárostól északra fekvő városrész, tele szűk, egyirányú utcákkal és apró házakkal. Itt található a Tűzoltó Múzeum, valamint Vitkovics Mihály szülőháza.
- **Vár** – A Vár és a Vár alja területe Eger történeti városának magja, legrégebbi városrésze. Értékei a középkori vár, az utca- és térszerkezet, a középkori telektömbökön belüli telekszerkezet, a terület nagy részén fennmaradt hagyományos beépítési karakter, valamint a mintegy 25 műemlék épület, mely helyenként műemléki együtteseket alkot. **A Vár területét egyedi jelentősége különleges történelmi és kulturális hagyományai, helyhez kötöttsége miatt a szerkezeti terv különleges területfelhasználási egységbe sorolja.** A Vár területfelhasználásának az elhelyezhető építmények körének meghatározásánál elsődleges szempont: a Vár régészeti és műemléki értékeinek védelme; a kultúra magas színvonalú terjesztéséhez szükséges állandó és ideiglenes rendezvények tér és helyigényének biztosítása.
- **Hatvani hóstya északkeleti része** – A városrésze a villasor karakter a jellemző. Itt van Eger egyetlen református temploma, a Belváros legnagyobb összefüggő zöldterülete az Érsekkert, valamint a városi stadion is.
- **Maklári hóstya** – Az utóbbi 10-15 évben indult fejlődésnek; a legtöbb új épülettel (nagyraoszt társasházakkal) rendelkező városrészek egyike. Itt található az Egri Malom, a Bitskey Aladár Uszoda és a Strandfürdő is.

**A Belváros keleti részének telekszerkezete a középkorban alakult ki, és kisebb átalakításokkal, de a mai napig fennmaradt.** Alig változott a patak és a Hibay utca közötti tömbök telekszerkezete, de a Hibay utca északi oldalán a korábbi nagyméretű telkek felosztódtak. Ellentétes folyamat történt a Dobó utcai telkek esetében, ahol jellemzően a korábbi keskeny telkek helyenként összevonásra kerültek, különösen az utca Dózsa György tér felőli szakaszán. Itt a korábban a külső várfalig futó teleksor mélysége a Dózsa térhez közeli telkek esetében jelentősen lecsökkent a várfal alatti zöldterület utólag történt kiszabályozásával.

**Telekszerkezet szempontjából a legnagyobb beavatkozás a Kossuth Lajos utca – Dobó utca – Fazola utca – Hibay utca által határolt telektömbben történt, ahol a tömb-rehabilitáció keretében – a szakma akkori elveinek megfelelően – a telkek tömbbelső felé eső részeit összevonva a tömbbelsőben közterületet hoztak létre.** Szerencsés ugyanakkor, hogy bár a telkek jogi állapota megváltozott, a régi telkek határán álló földszintes épületek jelzik a régi telekszerkezetet, és annak megfelelően jó léptékű terekre tagolják a létrejött, jogilag nagyméretű tömbbelső.

A fent részletezett beavatkozások ellenére a városrész középkori telekszerkezete jellemzően fennmaradt. A szabályozás eszközeivel mindent el kell követni annak érdekében, hogy ez a szerkezet tovább ne torzuljon. Így különösen fontos a további telekösszevonások megakadályozása, mert ezzel jelentős garancia teremthető a történetileg kialakult beépítési struktúra fennmaradására.

A **Cifra hóstya** városrész belvároshoz kapcsolódó területein a halmazszerű, szabálytalan alakú, aprótelkes szerkezet a jellemző.



A telekméretetek sok helyütt 200 m<sup>2</sup> alattiak (Bérc és a Darvas utca között, a Cifrapart, Darvas, Tetemvár, Fügedy, Türk utcákban és az Árok közben). A telekalakzatok szabálytalanok (keskeny, kismélységű) az utcahálózatból adódó és domborzati viszonyokhoz illeszkedő szerkezethez igazodók. A szabályosabb egységesebb telekrendszer a Tetemvár - Darvas - Bérc utca között alakult ki a telkek továbbosztása és rétegvonalhoz igazodó új utcanyitás révén.

400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek találhatóak a szélesebb Knézich utca mentén (a középkori káptalansor megmaradt szerkezeteként), Balassa utca - Régi Cifrakapu utca és az Eger patak között, Servita, Bárány, utcákban a domborzati adottságokból fakadóan.

A Cifrakapu utca mentén út menti keskeny, mély szabálytalan alakú sortelkes szerkezet alakult ki és őrződött meg napjainkig. Ezen a területen nem ritkák az a 700-1000m<sup>2</sup> feletti telekterületek. A XX. század második felében létrejött telekosztások révén Ludányi utcában és környékén a szabályosabb alakú nagyobb telkek a jellemzők.

A **Maklári hóstya** a török hódoltságot követően – elsősorban német telepések által – legkorábban benépesült városrész. Szerkezetét a városba vezető utak határozták meg, melyek a Maklári kapuhoz érkeztek. Az utak találkozásánál, a kapu előtti térségben alakult ki a városrész főtere – a mai Szarvas-tér – mely történetiségén túl a mai napig megőrizte szerkezetalakító-, és ezzel együtt városrészközpont képző jelentőségét. Az organikusan létrejött terek kronológiáját tekintve a tér jellegzetes, szabálytalan alaprajzú „csillag tér”, hat történelmileg kialakult út találkozási pontja. Ezek közül domináns szerepet játszanak a közel észak-déli irányban futó utak: az Andornaktálya felől Egerbe érkező Kertész utca és a Maklári út; valamint a Maklári kapun túl a város (városfalán belüli) területeit feltáró Mekcsey utca, mely az Almagyar városrész felé-, és az Almagyar utca, mely a vár előtti (ma Dózsa) térhez vezet.

A városrész történetileg kialakult és a mai napig fennmaradt telekszerkezete jellegzetes hóstyai karakterrel rendelkezik.

A Szarvas-tér környékén, az Almagyar utca mindkét oldalán, valamint a Maklári út Folyás utca és a Szarvas-tér közötti szakasza mentén már csak néhány keskeny telek jelzi a korábbi telekstruktúrát, mely a telekösszevonások következtébe fokozatosan eltűnik. A folyamat a közelmúltban is folytatódott, melynek következtébe helyenként a kialakult telekszerkezettől idegen „óriás” telkek jöttek létre a beépítés hagyományos struktúrájától eltérő módon, tömbtelek-szerűen, több épülettel beépítve. A terület nagy részének országos szintű védettséget élvez (műemléki jelentőségű terület).

### Lakás- és épületállománya, beépítési módja

A város lakásállományának 12 százaléka található ebben a városrészben. A lakásállomány összetételét jellemzi, hogy itt a legnagyobb az alacsony komfortfokozatú lakások aránya (7,3%).

Eger városára és a Belváros városrésze vonatkozó KSH adatok (2001-es Népszámlálás adatai):

Mutató megnevezése	Eger összesen	Belvárosi városrész
Lakásállomány (db)	23 505	2 828
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	6,5	7,3





**A történelmi városmag** karaktert a szűk íves utcák, földszintes házak, változatos telekméretek, a szélesebb belvárosi utcákban jellemzően emeletes beépítés jellemzi. Ide tartoznak a Cifrakapu térhez délről érkező utcák, a Maklári kapuhoz (Szarvas térhez) északról érkező utcák, valamint a Széchenyi és Kossuth L. utcák egy része. A történelmi városmagot alkotó másik jellemző karakter: a széles utcák melletti egyházi telkek található nyitott kerítésekkel, egy-kétemeletes épületekkel. Ide tartoznak: Knézich utca (egykori Káptalan utca), Széchenyi utca (érseki palota, rendházak, templomok), Kossuth L. utca (későbbi Kanonok sor palotákkal, rendházzal, Líceummal).

A beépítés karaktere jellemzően zárt, zárt sorú beépítéssel. Hézagosan zárt sorú beépítés csak néhány telek esetében található. A régebbi beépítésű telkek esetében az épületek oldalszárnyakkal épületek, melyek hossza a telek mélységével összefüggésben változó. Telekösszevonások következtében kialakult szélesebb telteken kétoldali oldalszárnyak U alakú épületeket eredményeztek. Körülépített udvaros beépítés nem jellemző, csak kivételes esetben, sarokteleknél illetve nagyméretű átmenő telkeknél jött létre. Az újabb építésű, foghíjszerű épületeknél az oldalszárnyak elmaradnak, sokszor takarátlanul hagyva a szomszéd épület telekre néző tűzfalát.

Zárt sorú beépítésnek megfelelően az épületek utcával párhuzamos tetőgerinccel rendelkeznek, melyek kisebb-nagyobb eltérésekkel egymáshoz illeszkedve, karakteresen kirajzolják az utca menti telekstruktúrát.

A beépítés jellemző magassága F+1 szint, a tetőtér-beépítés elterjedt gyakorlatával. Az 1996-os rendezési terv a Hibay utca mentén a beépítés magasságát „visszafogta”, így – különösen az utca Kossuth Lajos utca – Fazola utca közötti szakaszán – a földszintes beépítés a jellemző.

A terület beépítésének nagyon karakteres része az Eger-patak menti közterület elmaradásával közvetlenül a patak mellett létrejött F-F+1 szintes zárt beépítés olyan sajátos adottság, mely mindenképpen megőrzésre érdemes.

A **Cifra hóstya** területén kisméretű telteken és a régi városfalon belüli területeken a túlépítettség a jellemző, nem ritka a 60-70, sőt 85% közötti beépítettség. Ezt a beépítettségi intenzitást az 1990-es évek közepén készült szabályozási terv megőrizte, tovább éltette, az adottságokhoz igazodó helyi szabályzatot határozott meg.

A Cifra hóstya területére zárt sorú, illetve a hézagosan zárt sorú beépítés jellemző. A zárt sorú épületek utcával párhuzamos gerincű nyereg tetővel épültek. A hézagosan zárt sorú beépítésnél utcára merőleges tetőgerincű, kontyolt házakat épített kőkerítés, vagy kapu köti össze. A szélesebb telkeknél az utcával párhuzamos homlokzati hossz és tetőgerinc a jellemző. Oldalhatáros és szabadon álló beépítés csak a legújabb telekalakításoknál van a Vécsey, Darvas, illetve a Tiba, Ludányi utcákban. Itt sátoztetőt, valamint ennek változatait alakították ki.

Az utóbbi évek telekbeépítéseinél többször előfordult, hogy nem a régi beépítési vonalat követték, hanem a telekhatárra merőlegesen építettek. Így az utcakép szempontjából kellemetlen, fűrészfogas utcaszakaszok alakultak ki vagy a városrésztől idegen előkertes, kerítéssel létrehozott térfal - utcakép alakult ki a Jankovics utca és a Cifrakapu utca egy-egy szakaszán. Az előkertes beépítés lehetőségét az elmúlt 10-20 év szabályozásai adták meg. Ezek az utcaszakaszok a változatlan közterületi szélesség mellett a térfal képzést a magas lábazatos (60-100 cm) kerítések teremtették meg.



A városrész egyéb területein – kivéve a Knézich Károly, a Balassi Bálint és a Jankovics utcákat, illetve a Cifrakapu utca Tetemvár utca találkozásának nyugati oldalát – jellemző és megőrzendő a földszintes beépülés. Az épületek többsége a városrészben földszintes, de a földszintes házak homlokzatmagasságai között is jelentős különbség van területi elhelyezkedésük szerint. Az apró telkes, sűrű beépítésű területen és a nagyobb lejtésű utcák mentén álló régi házaknál 3m körüli a párkánymagasság, míg a Knézich K. u., Szervita u., Bárány utcában a nagyobb belmagasságú épületek esetén az 5-6 m-t is eléri.

A Knézich utcát kivéve a védelemre javasolt területeken az emeletes épülettömegek az utóbbi évtizedekben alakultak ki. A '80-as évek körül épült néhány egyemeletes, illetve építési engedélytől eltérően kétemeletes ház is, amely városképi szempontból kedvezőtlen hatású.

Az utóbbi néhány év építkezéseire a földszintes, lejtős területen a lejtő felől emeletes tetőtér beépítéses megoldás inkább a jellemző. Az épületek magastetővel épültek, épülnek kontyolva vagy oromfallal. A terület egyetlen lapostetős háza a Servita templom melletti kollégium.

A lakóházakban épületenként átlagban egy lakás található. Néhány házban fordul elő két lakás. Három-hétlakásos épületek is vannak a Knézich utcában társasház jellegű átépülés eredményeként.

A településrész karakteréhez és a történelmi hagyatékhhoz hozzátartoznak a felszín alatti létesítmények, a pincék is. Pincecsoportok találhatóak a Régi Cifrakapu u. 52-62. sz. alatti kertvégeken. A Tetemvár utca környékének korábbi terveire készült részletes pincet tanulmány. Ez alapján kimutatható, hogy a pincék kb. harmada rossz és életveszélyes állapotú, döntő többségük közepes és néhány jó állapotú is található.

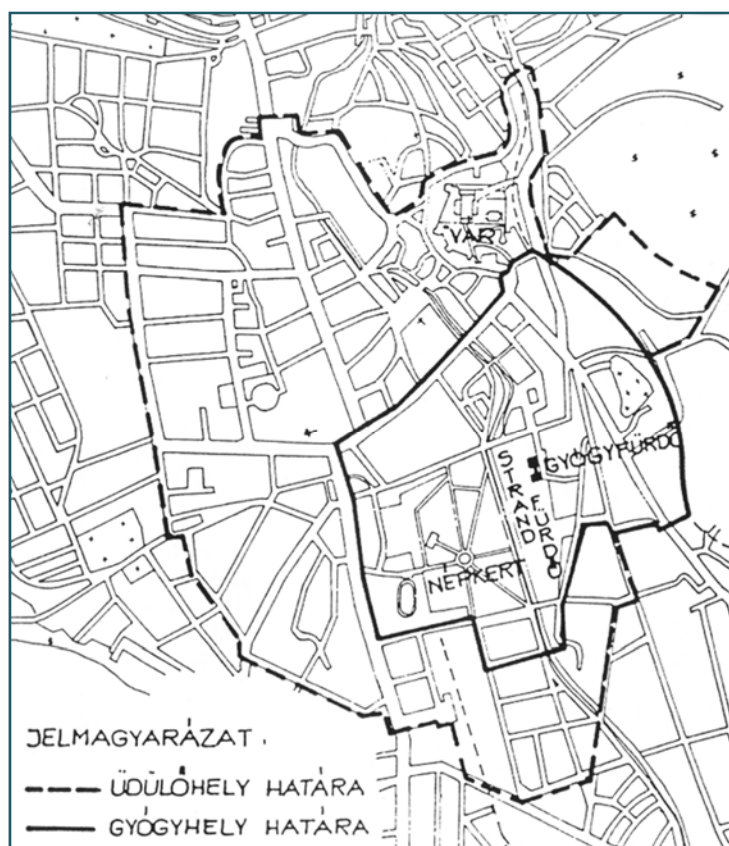
A belvárosi városrészhez a **Maklári hóstya** lakótelepi beépítései is hozzátartoznak: a korábban beépítetlen területek, kertek vagy avult épületek teljes szanálásával felszabadított területek tömbtelkes, 4–10 emeletes lakótelepszerű beépítése (Gólya-Egészség ház utca, Csákány és Hadnagy utca) található.

A hóstyai karaktertől idegen beépítés alakult ki a Hadnagy utca mentén, mely különösen a Kertész utca és a Csákány utca által határolt tömb esetében jelent durva beavatkozást mind a beépítési karakter, mind a városkép szempontjából.

A **Füzdőnegyed** területén az egyedi építészeti jellegzetességeket képviselő épületek egységes karaktert nem hoztak létre. Az újabb beruházások, fejlesztések esetén fontos szempontként kell kezelni a történetileg kialakult csatlakozó területek beépítési karakteréhez történő illeszkedést.

A területen fekszik az 1975-ben kijelölt Eger Gyógyhely, melynek minősítési, felülvizsgálati engedély száma a magyarországi gyógyhelyekről készült Országos törzskönyvi nyilvántartás alapján: 835/31.5/1954 mód.630/Gyf/1975.

A fürdő mellett található a Bitskey Aladár uszoda, amelyet Makovecz Imre tervezett és 1998-2000 között épült. A versenyuszoda alapterülete 5080 m<sup>2</sup>, a kupola gerincmagassága 24,5 m, a nagymedence 8 pályás 50 m-es és 220 cm vízmélységű.



Eger Gyógyhely elhelyezkedése, határai

Eger belvárosi városrészében fekvő, a Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő belterületi ingatlan:

6569/1	Kossuth L. u. 12. Tiszti Klub épülete	kivett épület	974m <sup>2</sup>	Házasságkötő terem, kulturális-művelődési célra.	<i>Leigénylés benyújtva: 2004. márc., 2006. február 29.</i>
--------	--	------------------	-------------------	--	---

### Közműellátottsága

- vezetékes ivóvíz ellátottság 95,5 %
- közcatorna ellátottság (szennyvíz elvezetés) 86,2 %
- földgáz ellátottság 96,3 %
- villamosenergia ellátottság 100,0%-osnak tekinthető
- vezetékes távközlési ellátottság 95 %

### Úthálózata, közlekedés

A területen főutvonal nem halad át, mellékutcák, és kanyargós történelmi múltú szűk utcák jellemzőek, melyek a megnövekedett terhelést nehezen bírják. A meglévő sétáló utcák és a csökkentett forgalmú utcák nem alkotnak összefüggő rendszert.



A belváros nyugati részén található a helyi és helyközi buszpályaudvar, mely forgalmával rendkívül terheli a környező utcákat, továbbá jelentős légszennyező forrást is jelent.

A belvároson több kerékpárút is áthalad, ezek többnyire az Eger-patak vonalát követik.

Az Eger-Putnok vasútvonal észak-déli irányban áthalad a területen, a Vár alatt a Sánc területén az Egervár nevű megálló található.

### Parkolás

A legjelentősebb jármű-elhelyezési problémák a Belvárosban és annak környezetében kialakított fizető várakozóhelyeken jelentkeznek, ahol a parkolóhelyek kihasználtsága több helyen 90-100 % között mozog. Ezért szükséges a parkolóhelyek számának növelése annak figyelembe vételével, hogy az így kialakuló szabad kapacitások ne növeljék meg a Belváros terhelését.

#### A Belváros térségében három alapvetően elkülönülő parkolási igény jelentkezik:

- a műemléki környezetben elsősorban turistákra kell számítani, akik jellemzően autóbusszokkal érkeznek, ezért ebben a térségben főként csak az ott lakók járműveit kell elhelyezni. Főként a nyári idegenforgalmi szezonban jelent problémát a turistabuszok elhelyezése.
- az intézményi területeken jelentős az ügyintézéshez kapcsolódó gépjárműforgalom. Jellemzően adódóan ez a legintenzívebb parkolási igény, melyhez a tárolóhelyeket közvetlenül a célállomás környékén kell biztosítani
- a szabadidős tevékenységhez kapcsolódó gépjármű-használat is intenzív igényként jelentkezik, de kisebb gyaloglási távolság a parkoló és a célállomás között még elfogadható.

A Belváros területén megépült az érsekkerti kerékpárút a Klapka és a Hadnagy utcák között, ennek déli folytatása érvényes építési engedéllyel rendelkezik az Eger patak mentén a Hadnagy utca és a Sas út között. Az érsekkerti kerékpárút északi irányban az Eszperantó sétány bővítésével kijelölhető a Kossuth és a Klapka utcák között.

### Zöldfelület

A Belváros a város zöldfelületi rendszeréhez magával a vár alacsony sűrűségű beépítésével, a volt bástyák gyeperes felületeivel, valamint az Eger-patak menti kisebb-nagyobb magán kertekkel kapcsolódik. **A sűrű beépítésű városrész a zöldfelületi rendszerben elhanyagolható a többi városrészhez képest.** A vár területén az épületekhez, látnivalókhöz igazítottan fákkal, cserjékkel beültetett gyeperes zöldfelületek találhatóak. A Belváros turisztikai célpont. A történelmileg kialakult keskeny utcákon fasor telepítésére sok helyen nincs lehetőség, ezért edényes növények (cserjék, virágok) kihelyezésével díszítik a közterületet. A Dózsa György téren kiemelt szegélyű zöldszigetet alakítottak ki a helyszűke miatt, amit zöldterületként nem lehet bevonni a zöldfelületi rendszerbe, de értékes eleme a szoborral együtt a városi közterületeknek.

A városrész legnagyobb összefüggő, intenzíven fenntartott zöldfelülete a kórház kertje, mégsem látja el intézménykertként a zöldfelületi rendszerben szerepét. A régi épülettömbben található idős faállomány, kis kert védelme és felújítása biztosítandó az egyébként műemléki környezetben.



A Belváros délnyugati területén fekszik Eger legnagyobb összefüggő zöldterülete, az Érsekkert. A város legjelentősebb belterületi zöldfelületi elemei közül ebben a városrészben található a jelentős zöldfelülettel bíró strandfürdő, a Petőfi téri park, az újonnan épült gyógykert. A csaknem összefüggő zöldfelület mellett fontos kiegészítő elemek a lakótelepek közkertjei.

A zöldfelületek szigetszerű elemeinek fontos összekötő eleme az Eger-patak mentén található sétány és kerékpárút melletti intenzív zöldfelületek, amelyek ebben a városrészben a lakótelepek közkertjének is része, illetve az idős fasorok. A strandfürdő az Érsekkert mellett a második legnagyobb összefüggő zöldfelülettel bíró zöldfelületi elem a városban. A medencék és a burkolt felületek ellenére az erőteljes növekedésű, idős fa és cserjeállomány miatt jelentős kondicionáló szerepet tölt be a város életében. A több száz éves –védett – famatuzsálemeket is tartalmazó strandfürdő zöldfelületi szempontból is egyik legszebb eleme a városnak.

### A Belváros SWOT analízise

Erősségek	Gyengeségek
<p>Ipari funkciótól mentes terület</p> <p>Kiskereskedelmi, vendéglátóipari és szolgáltató egységek magas koncentrációja</p> <p>Városi Intézményrendszer és pénzügyi Intézmények jelenléte</p> <p>Jelentős turisztikai potenciál koncentrálódik a területen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• török kori emlékek</li> <li>• fürdőkultúra, hivatalos gyógyhely</li> <li>• barokk belváros</li> </ul> <p>Szálláshelyek koncentrált jelenléte</p> <p>Felsőoktatásból adódó kulturális központi szerep</p> <p>Oktatási és egyházi központi szerep</p> <p>Kulturális intézmények és rendezvények jelenléte</p> <p>Műemléki épületek jelentős része itt található</p> <p>Sétálóutcák jelenléte</p> <p>Tömegközlekedéssel könnyen elérhető</p> <p>Erős "Eger - tudat", aktív civil jelenlét és jelentős társadalmi bázis</p> <p>Érsek kert és az Eger-patak jelentős és gondozott összefüggő zöldfelület</p> <p>Eger-patak</p> <p>A Belváros területén található lakótelep környezete jó állapotú és rendezett</p> <p>Legnagyobb, legjelentősebb műemléki épületek gondozottak</p>	<p>Turisztikai információs központ hiánya</p> <p>A kórház ( mint túl nagy intézményi tömb) zárványként van jelen</p> <p>Jelentős, koncentrált parkolási problémák</p> <p>Turista buszok elérési és parkolási problémája</p> <p>Túl nagy forgalom és az ebből adódó légszennyezettség</p> <p>Buszpályaudvar belvárosi helyzetéből adódó zsúfoltság</p> <p>Kerékpárutak hiánya</p> <p>Előregedő népesség – fiatalok elvándorlása – csökkenő gyermekszám</p> <p>Korszerűtlen tömegközlekedési eszközpark</p> <p>Elhanyagolt patakpart</p> <p>Rendezetlen közterek</p> <p>Belvárosi lakótelep épületállománya felújításra szorul</p> <p>Műemléki épületek egy része hasznosítatlan és leromlott állapotú</p> <p>Nem illeszkedő beépítések (pl. Dobó tér - áruház)</p> <p>Tartósan beépítetlen foghíjtelkek</p> <p>Magas ingatlanárak</p>



### Lehetőségek

A buszpályaudvar kitelepítésével megszűnik a város belső részeinek forgalomterhelése

A buszpályaudvar helyén turisztikai információs központ létrehozása

Kultúrával összekapcsolt kreatív gazdaság, kiskereskedelem, kézművesség

Turisztikai funkciók komplex összekapcsolása

Felsőoktatásra épülő kulturális sokszínűség

Intézményi területen lévő zöldterületek megnyitása - zöldterületi rendszerhez kapcsolása

Összefüggő sétálórendszer kialakítása

Kerékpárutak, parkolóházak létrehozásával a Belváros az autóforgalom alól részben tehermentesíthető

Citybusz, belváros léptékének megfelelő közlekedési rendszer

Bővíthető sétálóutca-rendszer

Fürdőkultúra egyedi arculatának megteremtése

Új idegenforgalmi szektorok kiépítése a meglévő adottságokra alapozva:

- termásvíz-készletre alapozott gyógyturizmus
- török fürdőkultúra jelenlétére alapozott egyedi fürdőturizmus
- konferenciaturizmus
- természeti- és rekreációs-turizmus
- biotermékek és ökoturizmus

### Veszélyek

Hátrányos külső és belső közlekedési kapcsolatok fennmaradnak

Intézményi és kereskedelmi funkciók teljes tényerésével lakófunkció visszaszorulása

Zárványszerű intézményi területek, épületállomány teljes leromlása

Beavatkozás hiányában nem tehermentesül a belváros

Funkciókkal túlterhelt belváros alakulhat ki alközpontok kialakítása nélkül

Turisztikai funkciók kiszorítják a helyi lakosságot