

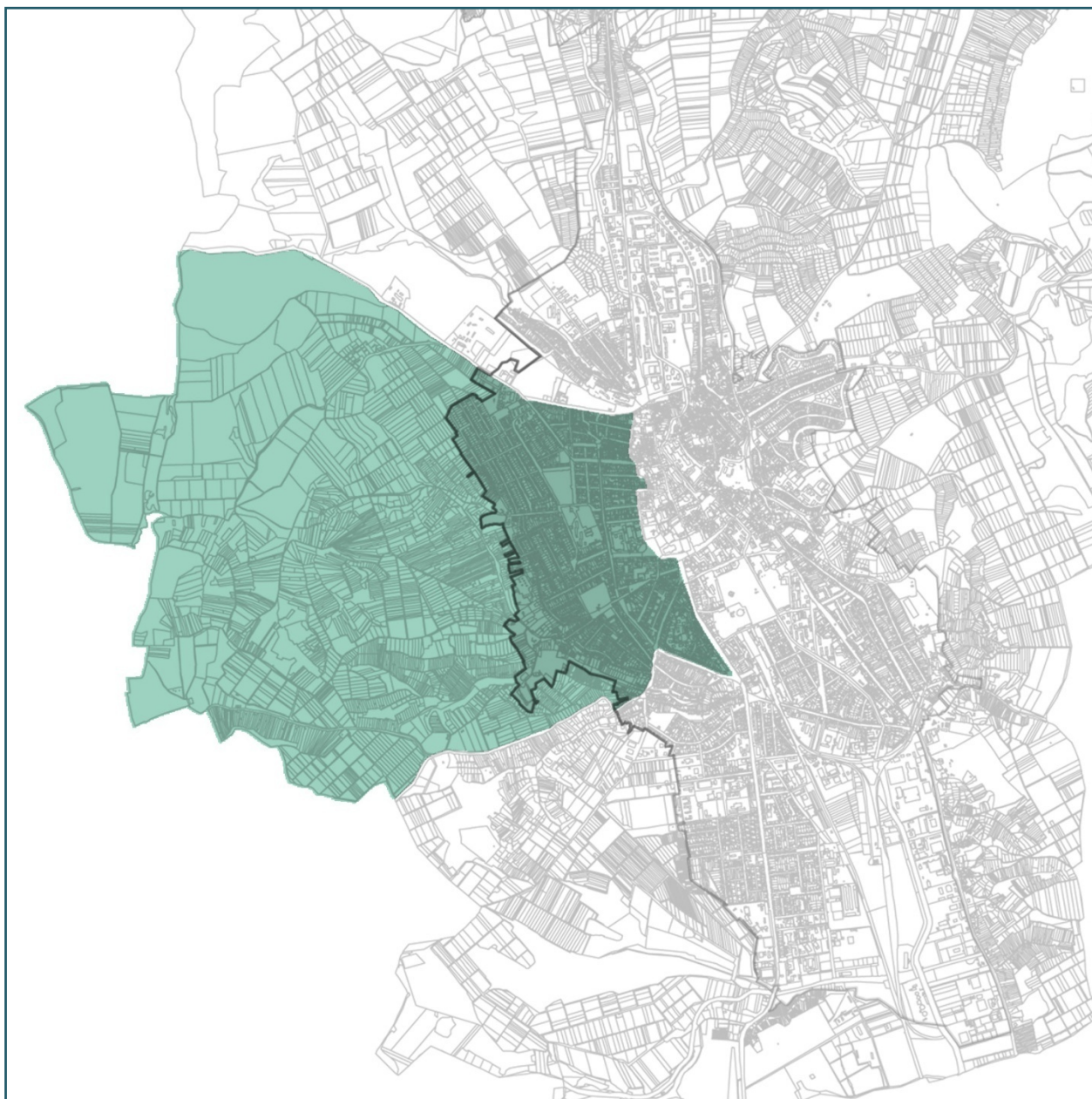


III.5. NYUGAT VÁROSRÉSZ

Területi határai

Északon a Baktai utca és a Kisasszony utca, keleten a Vitkovics Mihály utca, a Tündér park és a Barkóczy utca, délen az Árpád és a Szalóki utca határolja.

Lakossága: 12 444 fő (2001-es adat)





Történelme, kialakulása

Nyugat városrész területei: Károlyváros, Hatvani hóstya északi része, Hajdúhegy, Szépasszonyvölgy, Rózsásdűlő.

Károlyváros, mely Eszterházy Károly idejében épült ki, a történelmi belvároshoz nyugatról csatlakozó területen található. Legkorábban beépült része a Sertekapu utca és a Kisasszony utca közötti, mozgalmas terepadottságokkal rendelkező északi terület, melynek legmélyebb vonala – a Kisvölgy utca – a Sertekapu utcához átlós irányból csatlakozó, karakteres területi struktúrát határoz meg. Ezt a morfológiailag determinált, organikus létrejött struktúrát egészíti ki az 1700-as évek második felében Eszterházy Károly püspök tudatos városépítő tevékenysége következtében létrejött merev, derékszögű utcahálózat, illetve tömbstruktúra, mely Károlyváros jelentős részére kiterjed.

A **Hatvani hóstya** a többi hóstyához hasonlóan a XVIII. században épült ki. Az egykori külső városrészek, a hóstyák házai többnyire kis telkekre épültek. Olyan kicsire, hogy a lakóház mellett annyi hely maradt a szomszéd portáig, hogy csak a széles nagykapu fért el rajta. A múlt századi hagyományokat még őrző házak kapuja szervesen hozzáépült a homlokzathoz, úgyhogy az utca zárt sorú beépítés képét mutatja. Ezek a kapuk kétszárnyúak és deszkából készültek, kiskapu nélkül, mert arra már nem volt hely. A régi hóstyai házak nagyobb része kőből készül, mely az utcai homlokzatot is meghatározta annyiban, hogy a sokszor kontyolt nyeregtető alatt többé-kevésbé díszített, vakolt oromzat állt.

A Nyugati városrész legfőbb nevezetessége a **Szépasszony-völgy**. A völgy nevéhez legendák sora fűződik. Bakó Ferenc néprajzkutató szerint a "Szépasszony" az ősvallás egyik istenasszonya volt, Vénuszhoz hasonló alak, a szerelem istennője. Neki mutattak be áldozatot ezen a helyen. A földművesek egy híresen szép asszonyról mesélnek, aki itt árusította az egyik pincében a jó egri bort. Mások szerint egy úri villa kikapós szép asszonyáról kapta nevét a völgy. A levéltári adatok alapján nem állapítható meg egyértelműen a név eredete, mint ahogy az első pincék építésének ideje sem. A völgy Öregsorának kialakítását 1774-ben kezdték püspök-földesúri engedély alapján. A pinceépítést fokozta Barkóczy püspök gazdaságpolitikája, aminek következtében fellendült a bortermelés, kialakult a bor piaca, tehát szükség lett megfelelő tároló helységekre. 1781-ben már 32 borospincéről számol be egy összeírás. Az egri bor hírneve az elmúlt évszázadban szorosán kapcsolódott össze a több mint 150 pincét számláló Szépasszony-völgygel. A völgy mai pincecsoportja a II. világháborút követően, a földreform után épült meg.

Eger és a környékén található pincék, kevés kivételtől eltekintve, riolittufába vágott lyukpincék. A riolittufa kiválóan alakítható, benne a bor állandó 10-15 °C-os hőmérsékleten tartható. Sajátos típust alkotnak, eltérően az alföldön használatos, bár földalatti, de téglavagy kőboltozatos pincéktől, vagy a Dunántúl egyes borvidékeinek a föld fölé épített kő vagy borona prészáz pincéitől. Az említett Dunántúli és az Észak-Magyarországi forma között a lényeges különbség abban áll, hogy míg a Dunántúli pincék keletkezésekor a borház volt az első, addig Egerben és környékén a földbe vájt üreg, míg a bor tárolásának és érlelésének helye, melyhez csak későbbi időkben járult a borház.

A Szépasszony-völgy területe az egri püspök tulajdona volt. Pincét vágni csak a püspök engedélyével lehetett. Így alakulhattak ki a csoportos, egyidejűleg vágott, utcába rendeződött pincék sorai.



Lakossága

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

Mutató megnevezése	Eger összesen	Nyugati városrész
Lakónépesség száma	57 986	12 444
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	14,7	13,1
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	66,5	64,0
Lakónépességen belül 60- x évesek aránya	18,8	22,9
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	15,4	10,9
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	22,3	29,4
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	40,7	35,8
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	10,3	7,3
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	55,9	60,0
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	36,1	36,6
Állandó népesség száma	55 051	12 171

A Nyugati városrész korcsoportonkénti megoszlásából leolvasható, hogy a városrész jellemzően elöregedő: a városi átlagnál magasabb a 60 év felettek aránya is, ugyanakkor alacsonyabb a 0-14 év közöttiek száma.

Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül: 10,9%, mely jelentősen alacsonyabb a városi átlagnál, leolvasható tehát, hogy a városrész tudásbázisa magas. Ezt mutatja a felsőfokú végzettségűek magas aránya is: 29,4 %.

Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül: 7,3%, mely alátámasztva az előbbi adatokat szintén azt mutatja, hogy a városrészben a magasan kvalifikált lakosok élnek. Ebből következik, hogy a városi átlagnál jelentősen magasabb a városrészben a foglalkoztatottak aránya is az aktív korúakon belül. A foglalkoztatott nélküli háztartások városival megegyező aránya az időskorúak magas arányának tudható be.

Gazdasága

A kereskedelmi és vendéglátó-ipari létesítmények száma ebben a városrészben egyre nő, mivel Eger egyik fő látványossága, a Szépasszony-völgy itt található. Felmérések szerint az Egerbe látogató turisták közül a legtöbb ellátogat a Nyugati városrész híres pincesorához.

- Kereskedelem területi koncentrációja magas
- Borkultúra hagyományai jellemzőek
- Társadalmi státusza magas



Agria Park

Eger történelmi belvárosához közel, az 1896 óta itt álló, egykori Egeri Dohánygyár épületének rehabilitálásával alakították ki az Agria Park bevásárlóközpontot. A bevásárlóközpont a Belvárosban jelen lévő piactér sokszínűségének és sétálóutcák nyüzsgő hangulatának alternatívjaként jelenik meg. 2008. március 7-én nyílt meg a 2005-ben pályázat keretében kiírt, 15 hónap alatt megvalósult fejlesztés. A közel 22000 m² alapterületű bevásárlóközpont három szinten üzleteket, kiállításokat, programokat kínál és felújított ősfás parkkal rendelkezik.

A Park építése és kivitelezése során a befektető célja egy olyan épületegyüttes kialakítása volt, amely megőrzi és illeszkedik a történelmi városképhez, és méltó utódja lehet az itt álló egykori dohánygyár épületének. A bevásárlóközpont egyedülálló a hazai piacon, rendhagyó koncepciója – a hagyományos és modern külső, valamint a funkcionális belső terek ötvözése – ugyanis egyedi megjelenést kölcsönöz a komplexumnak.

Funkcióellátottsága

Főként a Szépasszony-völgyében található idegenforgalmi és kereskedelmi létesítmények, valamint az újonnan megépült Agria Parkban. Károlyváros területének domináns részét a lakóterületi funkció jellemzi, valamint funkcionális adottsága, hogy a Belváros szomszédsága következtében területén az alapfokú intézményeken túl városi, illetve megyei szintű ellátást szolgáló intézmények is találhatóak (középiskola, földhivatal, bíróság, szabadidőközpont, stb.) melyek területét a TSZT központi vegyes területként jelöli ki, de területbővítéssel járó fejlesztéseket nem irányozza elő.

A városrész egyedi adottsága funkcionális szempontból, két nagyterjedésű, területigényes létesítménye a laktanya, valamint a volt dohánygyár épületében kialakított Agria Park, mely a kistérség legnagyobb bevásárló-, szolgáltató és szórakoztató komplexuma.

A városrészben található az **APEH Észak-magyarországi Regionális Igazgatósága**, mely 2007. január 1-jén, közigazgatás korszerűsítési folyamat részeként jött létre. Három korábbi igazgatóság és illetékhivatal feladatait látja el Heves, Nógrád és Borsod-Abaúj-Zemplén megye területén. Ebben a városrészben található a Vállalkozók Háza Szervező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság is.

A Nyugat városrészben található a Hatvani temető, valamint az Urna temető. Ebben a városrészben, a Belváros városrészsel közvetlen határos területen kapott helyet a Heves Megyei Bíróság, valamint az Egeri Városi Bíróság épülete is, ezek mellett közvetlenül található az egeri Büntetés-végrehajtási Intézet. A Bem tábornok utcában helyezkedik el a Városi Ellátó Szolgálat, és a Városi Sportiskola. A városrészben található még ezeken felül a Móra Ferenc Általános Iskola és Előkészítő Szakiskola, az Egeri Autisták Speciális Iskolája és Óvodája is.

Utcaszerkezete, megközelíthetősége, területei, szabályozása

Károlyváros, ez a mérnöki tevékenység eredményeképpen kialakult szabályos városrész a Székesegyház mögötti vásártérig, illetve a jezsuiták kertjéig kiterjedt (dr. Nagy János utca – Bem tábornok utca vonaláig).



A Károlyvárost jellemző, viszonylag homogén utcahálózat szempontjából jelentős beavatkozást jelentett a 25. számú főközlekedési útnak a Vörösmarty-Bartalos utcák nyomvonalára történő áthelyezése az 1970-es évek végén. A forgalmi út mintegy „szétfeszíti” a nem ilyen forgalmi funkcióra tervezett utca- és tömbszerkezetet, északi szakaszán – a Kisvölgyön átvezető híd következtében – pedig megoldhatatlan városszerkezeti konfliktust okoz.

Károlyváros jelenlegi telekszerkezete a terület kialakulásával, beépülésével összefüggésben különböző karakteres „mintákat ” jelenít meg. A legkorábban beépült terület a Kisvölgy utcára, mint közterületi tengelyre felfűződő térség telekszerkezete jellegzetes hóstyai karaktert tükröz.

A viszonylag szűk utcai fronttal rendelkező telkek mélysége a terepadottságok függvényében változó. A Kandra Kabos és Bocskai István utcák a Kisvölgy utcát Y alakban metszik, találkozásuknál jellegzetes amorf közterületeket hozva létre. Ez az a térség, ahol egyfajta „központi hely” alakult ki, pincékkel, borházakkal.

A településszerkezeti védendő hosszirányú utcákra merőleges utcák, közök mentén a hóstyai karakterre jellemző aprótelkes szerkezet alakult ki (pl: Nyíl utca mentén).

Eger városához kapcsolódó hóstyák közül a **Hatvani hóstya** elsőként alakult ki az ország belső területei felé vezető út mentén. Mai napig fennmaradt, történetileg kialakult közterületi- és tömbstruktúrája jellegzetes: az Árpád utca – Koháry utca vonalától északra eső területeken határozottan a volt városkapuhoz irányuló tendenciát jelenít meg, míg az útvonaltól délre eső városrész közterületi- és tömbszerkezetét elsősorban a terület morfológiai adottságai határozzák meg.

Az Árpád utca – Koháry I. utca két oldalán kialakult városrész tömb- és telekszerkezete eredetileg tipikusan hóstyai karakterű volt. Az átmenő úttól északra – a Belváros irányába – fekvő tömbök az 1970-es – 1980-as években radikális beavatkozás következtében alapvetően átalakultak. A nagyobb méretű telkekből álló telektömbök belül a telepszerű, koncentrált lakásépítés területeivé váltak, az eredeti telkek leszabályozás után megmaradt része keretként kíséri a közterületeket. Az eredeti telekstruktúrából ezekben a tömbökben csak torzó maradt.

A Szvorényi J. úttól nyugatra, az utakra szerveződő hóstyai beépítési karakter fellazul, a később beépült tömbök kertvárosi karaktert mutatnak. Az Almási Pál utca ikres, előkertes beépítésű szakaszát a legutóbbi években készült sorházas beépítés folytatja az előbbitől és a hóstyai karakterből is eltérő telekszerkezettel.

Lakás- és épületállománya, beépítési módja

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

Mutató megnevezése	Eger összesen	Nyugati városrész
Lakásállomány (db)	23 505	5 444
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	6,5	7,1

Károlyvárosban a hóstyai karakterű telekszerkezet a Sertekapu utca-Vörösmarty utca-Kilián utca vonaláig ismerhető fel. Ettől délre a volt vásártér, illetve a jezsuiták kertje területéig terjed az Eszterházy Károly püspök által parcelláztatott terület, a homogén, tervszerű telekosztású tömbök zárt sorú beépítésével létrejött „károlyvárosi” telek- és beépítési struktúra. Az eredetileg 500-700 m²-es telkeket illetően a későbbiek során kétféle tendencia figyelhető meg.



Egyrészt spontán módon megindult a telkek elaprózódása az eredeti telkek hosszirányú (utcai telekhatárra merőleges) megosztásával. Másrészt az utóbbi évtizedekben – főleg jelentősebb utak mentén – az eredeti telkek összevonásával kialakult nagyobb telkeken a hagyományosan földszintes, vagy földszint plusz egy emeletes épületek helyén több emelet magasságú épületek jöttek létre. Ebből a szempontból a legdurvább beavatkozás a Csiky Sándor utca és a Rózsa Károly utcák közötti hosszú tömb esetében regisztrálható, ahol a Rózsa Károly utca mentén F+3, F+4 szintes „úszótelkes” beépítés jött létre lakótelkekből egyesített közterületen, a tömbbelsőben elhelyezett F+4 szintes lakóházakkal.

A telekmegosztási, illetve a telekegyesítési törekvések következtében Károlyváros eredetileg homogén telekszerkezete differenciálódott, de az utcaszerkezeteknek a nagy része megmaradt. A további telekaprózódás, illetve a túlzott mértékű telekösszevonások megakadályozása érdekében az övezetekhez rendelt „kialakítható legkisebb telekméret”, illetve a telekalakításra vonatkozó illeszkedési szabály (HÉSZ) nyújt szabályozási eszközt, biztosítva a károlyvárosi karakter fennmaradását.

A Hatvani hóstya területén a beépítés karaktere szorosan összefügg a történetileg kialakult telekszerkezettel. A hóstyai beépítés jellemzője a zártság, keskenyebb telkek esetében zárt sorú beépítéssel, szélesebb telkek, illetve kisebb épületek esetében hézagosan zárt beépítéssel, zárt kerítéssel és kapuzatokkal. A fontosabb útvonalak mentén elhelyezkedő lakótömbök jellemző magassága a F+T-es, fokozatosan záródó hézagosan zárt sorú beépítéssel. Az Almási Pál utca mentén kialakult kertvárosias beépítés ikresen, illetve szabadonállóan elhelyezett épületei többnyire előkerttel csatlakozva a közterülethez, a hóstyaitól eltérő karaktert képviselnek.

Egyedi értéket jelentenek a Deák F. út keleti oldalán épült, többnyire helyi védelem alatt álló villák, nemcsak egyedi építészeti értékük, hanem egységes beépítési karakterük szempontjából is. A viszonylag nagy telkeken, előkertes beépítéssel létrejött villasor szabadon álló, és ikresen csatlakozó épületeket egyaránt tartalmaz, sőt egy szakaszon a zárt sorúvá válás is megindult, ennek ellenére az egységes előkertek zöldfelülete karakteres, az utca másik oldalától eltérő városképi megjelenést biztosítanak az Érsek-kert (Belváros városrészben található) szomszédságában.

Közműellátottsága

Eger gázellátása az országos nagy-nyomású földgázhálózatról történő vételezéssel történik. A város az országos nagynyomású hálózat egyik gócpontja, a városrészben található Eger-Hajdúhegyi gázátadó-gázfogadó és nyomáscsökkentő állomásról induló nagy-középnomású hálózatok biztosítják a térség gázellátását. Csapadékvíz-elvezetés, vezetékes víz, csatornázás megtalálható.

Úthálózata, közlekedés

Itt halad át a 25-ös számú főút, 2x2 sávós, mely Eger legfontosabb országos főúthálózati kapcsolata a belterületi szakaszon. Az út a belső észak-déli forgalom tengelye, szakaszonként a forgalmat csak torlódásokkal képes lebonyolítani. Az önálló balra kanyarodó sávok hiányában kapacitás hiányát elsősorban egyes csomópontok forgalomszabályozása okozza. A Kisvölgy utcában található egy felüljáró a hóstyai rév fölött.



A Deák Ferenc utca (Belváros határa) 2x2 forgalmi sávós, csomópontjai jelzőlámpás szabályozásúak, megfelelő kapacitással. Kossuth Lajos utcai végcsomópontjának körforgalommá alakítását javasolja a településszerkezeti terv. Gyűjtőútként funkcionál Károlyvárosban a Baktai út - Sertekapu utca, Csokonai M. utca - Mindszenty utca - Király utca, Kisfaludy utca - Bem tábornok utca útvonalak, a forgalmi igényeknek megfelelő kapacitással.

A 25.sz. főút és a Belváros között a Széchenyi utca - Csiky S. utca - Barkóczy utca vonala kétirányú forgalmú, fontos tömegközlekedési útvonal. Ebből a városrészből közelíthető meg Egerszalók és Egerszólát (2416 ök. út). Ebben a városrészben kerékpárút nincs.

Külterülete

A szőlészettel foglalkozó területeken nadrágszík-parcellás jellegű telekstruktúra található, általában keskeny feltáró utakkal. Jellemzően szőlőművelésű telkek, gyümölcsös, kerthasználatú területek vegyesen helyezkednek el a városrészhez tartozó külterületeken. Az Egerszólátra vezető út mentén (Rózsások területrésze) mezőgazdasági területen „szintiszta” lakóterületi rész alakult ki, egyértelműen megállapítható, hogy nem mezőgazdasági műveléshez kapcsolódóan, hanem attól függetlenül.

Zöldfelületei

A városrészben nincsenek nagy zöldfelülettel rendelkező közparkok, közkertek, mégis ez a városrész az egyik legzöldebbnek érzékelhető városrész Egerben az utcák intenzív zöldfelületének köszönhetően. Másrészt a családiházak és az alacsony lakásszámú társasházak mögött működő kertek intenzív fenntartása és jelentős faállományának köszönheti a városrész „zöld” jellegét.

A városrészben található négy kis területű közkert csak minimálisan tudja biztosítani az itt élők közparki igényét, ezért tovább kell erősíteni az utcák zöldfelületi intenzitását egységes fasorok telepítésével, a meglévő fák megtartása mellett. A Hatvani temető kegyeleti parkként működik, de a zöldfelületi rendszerben a közpark nem tudja betölteni a szerepét. A kis terület, az alacsony mértékű zöldfelület és a korlátozott funkció mellett a terület helyzete is hátráltatja a használhatósági érték növekedését. Javasolt a közparki funkcionál belüli használatváltás lehetőségének mérlegelése.

A Rózsa Károly utca és a Csiky Sándor utca melletti tömbbelsőben való beépítések a későbbiekben nem javasoltak, mert jelentősen csökkentik a zöldfelületet. A már meglévő tömbbelső kialakítások környezete rendezett, intenzíven fenntartott zöldfelülettel rendelkeznek, de ezek mérete a növekvő gépjárműszám miatt folyamatosan csökken. Ezt a tendenciát meg kell akadályozni legalább a kötelező zöldfelületi minimum megtartásával. Sajátos helyzettel bírnak a városrészben a honvédelmi illetőségű területek zöldfelületi szempontból is, mindkét tömbben jelentős idős, nagyon értékes faállomány található. A városrészen egy patak is átfolyik.



A nyugati városrész SWOT analízise

Erősségek

Szépaszonyvölgyi pincesorok, borászatra és szőlészetre alapozott turizmus

Vendéglátóipari és szolgáltató egységek magas koncentrációja

A Belváros közelségéből adódóan alapfokú, városi és megyei intézmények közelsége

A Belváros közelségéből adódóan történelmi és idegenforgalmi látványosságok közelsége

Társadalmi státusza magas

Tömegközlekedéssel könnyen elérhető

Agria Park, mint új kereskedelmi komplexum

Nincs jelentős környezetszennyező ipar

Történelmi utcaszerkezet (hóstyai karakter, Károlyváros)

Természeti területekkel való közvetlen kapcsolat, kiemelkedő táji adottságok

Hasznosítható területekkel rendelkezik (volt laktanya)

Nyugalmas, kertváros típusú városias környezet

Gyengeségek

Közlekedés szempontjából Eger leg túlterheltebb városrésze (25-ös út)

A 25-ös főút kettévágja a városrészt

Magas zaj- és légszennyezettség a 25-ös főút mellett

Közlekedési kapcsolatok megoldatlansága, parkolási problémák

Kerékpárutak hiánya

Bizonyos területek hagyományos hóstyai karakterű beépítése és épületállománya megváltozott (Árpád utca – Koháry I. utca)

A 25-ös főút mellett karakteridegen beépítések

Összefüggő zöldfelületi rendszer hiánya

Városi információs - tájékoztatási rendszer hiánya

Infrastrukturális fejlesztések relatíve magas költségszintje

Lehetőségek

Borászat, szőlészetek, bortermelés komplett látványosságként történő kihasználása

A kistérség és a környező turisztikai látványosságok összekötése a Szépaszonyvölgygel

Intézménykertek és zöldfelületi rendszerek kialakítása

M25 autópályát megépülésével közvetlen közlekedési kapcsolat a közúti gerinchálózathoz

Keleti tehermentesítő és elkerülő út megépülésével a forgalomterhelés csökken

A 25-ös főút terhelésének csökkenése következtében karaktermegóvás

Veszélyek

Hátrányos külső és belső közlekedési kapcsolatok fennmaradnak

Környezeti értékek, a várost körülvevő kultúrtáj jelentősége csökken

A buszpályudvar környezetében fokozódik a város belső részeinek forgalomterhelése

A Szépaszony-völgy elveszítheti különleges atmoszféráját karakteridegen fejlesztés esetén

A 25-ös főút forgalma tovább növekszik

A forgalmas főút környezetében további karakteridegen beépítések jönnek létre