

Esztergom a Duna közelségében

TELEPÜLÉSI ARCULAT_változás a Duna közelségében

Esztergom és a Dunakanyar néhány településének példáján keresztül

Módi Mariann, Takács Mária Flóra



M Ű E G Y E T E M 1 7 8 2

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem - Építészmérnöki Kar - TDK

Esztergom a Duna közelségében

TELEPÜLÉSI ARCULAT_változás a Duna közelségében

Esztergom és a Dunakanyar néhány településének példáján keresztül

Konzulens: Varga Imre, mérnök-tanár

Módi Mariann, Takács Mária Flóra

Budapest, 2018. 10. 26.

Köszönetnyilvánítás

Szeretnénk köszönetet nyilvánítani Varga Imre Tanár Úrnak, aki lehetőséget biztosított számunkra a nyári DANUrB Interreg építőtáborban való részvételre, továbbá segített Esztergom városépítészeti szempontból való megismerésében.

Szeretnénk továbbá köszönetet mondani az Urbanisztika Tanszék további oktatóinak, Dr. habil Pálffy Sándor DLA, Locsmánci Gábor PhD Tanár Úrknak, hogy időt szántak a területről szóló beszélgetésre, ismeretterjesztésre, további segédanyagok biztosítására.

Tartalomjegyzék

I. Absztrakt	4
II. Bevezetés	5
III. Hipotézis	7
IV. Módszertan	8
IV. 1. Kutatások	8
IV. 2. Adatösszegzés	9
V. Elemzés	11
V. 1. Térképek elemzése	12
V.2. Terület jelenlegi helyzete	14
VI. Diskusszió	19
VII. Összegzés	20
VIII. Függelék, értékelő lapok	21
IX. Irodalomjegyzék	49
X. Internetes források	50

I. Absztrakt

Magyarország egyik büszkesége, a Duna, 9 másik országot tisztel meg 2810 kilométer hosszúságú szakaszán. Nem csak nagyságában kimagasló, hanem egyedi panorámájában, ami az ország több részén megmutatkozik. Esztergom hasonlóan, országunk egyik ékköve, a Dunakanyartól északra helyezkedik el. Helyzete geopolitikailag is érdekes, hiszen közvetlen a folyó választja el a határtól. Történelmi jelentőségű város, alapjai az első évezredig nyúlnak vissza.

Esztergom kialakulása és a folyóhoz való viszonya szorosan összefügg. A kapcsolat kialakulása több századon keresztül jól végigvezethető, ehhez mérten következetesen fejlődik. A városmag alapokra helyezése mellett az emberek lakhelyeinek szerveződése is épp olyan jelentőségű folyamat mind a történelemben, mind a településképben. Ennek kialakulása pedig visszaköszön az életet adó vízhez való szoros viszony témájának felkutatásában.



II. Bevezető

Tanulmányunk témáját a 2018-as esztergomi DanUrB Interreg építőtábor inspirálta, ahol pár napot lent töltve a táborban lehetőségünk volt körbejárni Esztergom és Párkány utcáit, tüzetesebben átvizsgálva előbbi utcaképét. Felkeltette érdeklődésünket a településszerkezet Duna parti része, ahol a folyó menti, illetve eggyel beljebb elhelyezkedő párhuzamosan futó utca közt mindössze egy telek széles teleksor húzódik.

Esztergom a Duna folyásirány szerinti jobb oldalán elhelyezkedő iskola- és kikötőváros a Közép-Dunántúli régióban. Északi fekvése végett a Dunakanyar legfelsőbb városának is nevezik. A fejlett iparú város népessége 2014-ben készült felmérések alapján 28 412 fő, így Komárom-Esztergom megye második legnépesebb települése.

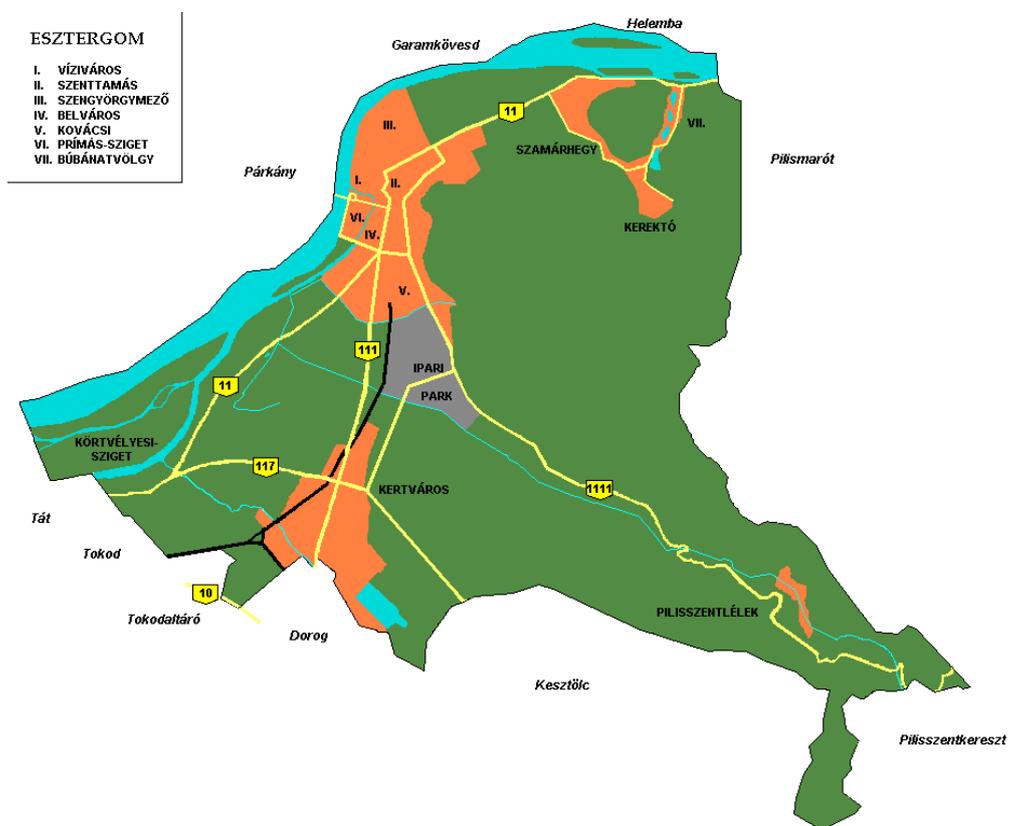
A város a magyar-szlovák határon helyezkedik el, a szlovák Párkány városával szemben, mellyel az évek során szinte egybeépült. Esztergom a Dunántúlon a Pilis hegység lábánál, a Visegrádi-hegységtől nyugatra, a megye északkeleti részén fekszik. Északról a Duna, illetve Párkány városa, nyugatról keletre haladva a magyar oldalon pedig Tát, Tokod, Dorog, Keszthely, Pilisszentkereszt és Pilismarót települések veszik körbe. A szlovák határ felől a folyó félkörívben fogja közre a várost. A Duna 18 km hosszan fut végig Esztergomon, a városban két ágra szakadva a Kis-Dunával a Prímás-szigetet alkotja. A közigazgatási határokon belül további kisebb szigetek is megtalálhatók: Körtvélyesi-sziget, a Nyáros-sziget, a Táti-sziget (0947 helyrajzi számú része), a Csitri-sziget, a Helemba-sziget, a Dédai-sziget és a Törpe-sziget.

A városra jellemző az észak-déli irányú kiterjedés. Jogállása alapján 1876-ig törvényhatósági joggal felruházott szabad királyi város, 1954 és 1971 között járási jogú város, majd 1971 óta város. Esztergom lakosságának közel ötöde a az óvárostól - ahol a Bazilika is található - délre fekvő Esztergom-Kertvárosban él. Az évek során több települést is hozzácsatoltak: 1895 óta Szentgyörgymezőt, Szenttamást és a Vízvárost, továbbá 1985 óta Pilisszentlélek is Esztergom része.



Esztergom több évszázados múltját tükrözi a város telekstruktúrája is. A város történelmi központjának a Várhegy és Víziváros, Szenttamás és a Királyi Város tekinthetők. Ezen 8 városrészekben a szabálytalan, viszonylag apró telekméret, településközponti vegyes terület, illetve kisvárosias lakóterület beosztású telkeket találunk. A város „fiatalabb” részei a Hegyvidék és a Déli Városrész, klasszikus kisvárosra jellemző kertvárosias lakóterületek, melyek a sűrűbben lakott részeken kisvárosias, a gyéribben lakott területeken falusias lakóterületekkel keverednek.

A város egykori neves tájépítésze, dr. Balogh Ákos, aki a legkülönbözőbb formákban küzdött városáért, Esztergom ésszerű alakításáért, az alábbiak szerint definiálta a tájat: „dinamikus egyensúlyú társadalmisított természet, az emberi közösségek élettere. Tartalmában és formájában múltját őrzi, tükrözi a természeti adottságokat, a társadalmi-gazdasági-politikai viszonyokat.” (forrás: Esztergom TAK)



Város kerületei

A Duna Európa különböző tájain folyik keresztül, ahol a történelem folyamán igen különböző népek éltek, mégis alapvetően meghatározta és hasonlívá tette e népek történetét, mivel táplálékforrást, kereskedelmi útvonalat, illetve természetes akadályt is jelentett a folyó.

Esztergomban a Duna 18 km hosszan terül el. Szerepe itt is jelentős, hiszen a város struktúráját nagyban befolyásolta. Mindemellett, mai korunk ékköve is Esztergom városának a Dunához való kölcsönös visszahatása, panorámája magáért beszél.



Esztergom látképe / ©Országjáró /

III. Hipotézis

A folyó és annak változása, ingadozása minden érintett város kialakítását nagyban befolyásolja. Az árvízvédelem kialakulása előtt, számos kár keletkezett az évenkénti áradásokból. A víz a történelem során, mindig is az elemi tényező volt, mely életet ad, de épp úgy veszélyforrás is egyben. Az emberek féltek tőle, épp úgy mint a tűztől, hiszen ereje mindent elsöprő.

A dolgozat Esztergom település Duna-parti arculatának változására, fejlődésére vonatkozó tendenciák bemutatását célozza. Feltevésünk, hogy ez a változás, párhuzamba állítható a folyó és az ember viszonyával, illetve a technológiák fejlődésével (árvízvédelem, gátak, felépítmények), illetve nem utolsósorban a víz útvonalának, mennyiségének módosulásával. Feltevésünket a térségi viszonyok változásainak megfigyelésével, elemzésével igazoljuk.

IV. Módszertan

IV.1. Kutatások

Primer kutatás

Feltevésünk alapján, miszerint a telken belüli épületelhelyezések változása szemmel láthatóak, vizsgálódásunkat területbejárással kezdtük. A Duna parti lakóövezet hosszabb szakaszára jellemző az egy telek szélességű-, Duna-parton lévő telektömb, ezért fontos volt elemzésünk területi kiterjedését leredukálni, határok közé sorolni.

A pontos feltérképezés érdekében többször körbesétáltuk a területet, az utcákat minden nézőpontból megvizsgáltuk. Az utcasor minden egyes épületét, illetve udvarát egyesével szemügyre vettük, a telek mindkét irányából lefotóztuk. Az így kapott információk valós előképet, kiindulási pontot jelentettek esettanulmányunk számára.

Következő lépésként a kutatást térképelemzésekkel folytattuk. A változás az idő léptékével azonos, így különböző katonai feltérképezések segítettek a múlt századi telekadottságok felméréséhez. A jelenlegi helyzet jóval egyszerűbb módon volt feltárható, hiszen a modern digitális adatbázis (google earth) és ürfelvételek bárki számára elérhető. A légifotók alapján pontos adatokat nyertünk a telkek területi jellemzőiről, kiterjedéseiről.

A térkép elemzés és arról való méretvételezés kutatásunk legfőbb adatgyűjtő módszere.

Ezen kívül az ott lakókkal való kommunikáció hasznosult célratörő információszerzésre telkeken belüli elrendezések esetén. Mivel nem minden háztulajdonossal találkoztunk, ezért teljes körű következtetéseket nem tudunk levonni, de a lakóövezet megismeréséhez nagy mértékben hozzájárult.

Szekunder kutatás

Szekunder kutatásunk alapja az írott források elemzése volt. Első körben Esztergom város történetéről olvastunk, majd a központi területek, városszerkezet kialakítására fókuszáltunk, ami segített átfogó képet alkotni a városról.

Ezen kívül hasonló elemzésen alapuló tanulmányt böngészünk át.

IV. 2. Adatösszegzés

Az adataink összegzéséhez épületenként vizsgálati adatlapokat készítettünk, melyben azonos szempontok alapján mértük fel az egyes helyszíneket.

A vizsgálati szempontok komponenseit az alábbiakban definiáljuk:

Telek: egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület [1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 21. pont]

Telektömb: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol [1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 26. pont].

Építési terület: olyan telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál [1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 7. Pont].

Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról

gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §]

Telek zöldfelülete: a teleknek az OTÉK 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.

Építmény: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készütségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma)^[1] [1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 8. pont]

Épület: jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából [1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 10. Pont]

Épület elhelyezésének feltételei

A telek alakítása során gondoskodni kell

- a) a település és a táj szerves kapcsolatáról, az építmény környezetbe illeszkedő elhelyezéséről, a település ökológiai rendszerének védelméről,
- b) a település, a településrész értéket képviselő építészeti arculatának megőrzéséről,
- c) a település építészeti értékeinek megővéséről, és az építészeti minőség emeléséről, és
- d) a településrendezési eszközökben meghatározottak szerint az építészeti és régészeti örökség, a tájrészletek látványának (rálátás), valamint a telekről feltáruló kilátás védelméről annak mértékéig, hogy az érintett telek szabályos beépítését ne akadályozza [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 2. §].

At értékelő lap vizsgálati szempontjai a következők:

Bemutatósi mutatók

- Teljes telekterület: számadat m²-ben
- Épület alapterülete: számadat m²-ben
- Szintterület: számadat m²-ben
- burkolt felületek: számadat m²-ben
- Zöldfelület: számadat m²-ben
- Beépítettség - jelenlegi állapot: %-os számadat, (épület alapterülete / teljes telekterület) * 100
- Beépítés-megengedett: %-os számadat
- Szintterületi mutató: szintterület / teljes telekterület
- Zöldfelületi mutató: % százalékos számadat(zöldfelület / teljes telekterület) * 100
- Beépítettség / zöldfelület aránya
- Burkolt felületek / zöldterület aránya

Egyéb jellemzők:

- Kerítés: minőség: jó / megfelelő / javításra szoruló / nem megfelelő
anyaghasználat: felhasznált anyag megnevezése
áttörtség, részletképzés : leírás
összegben az épülettel : arányos magasságú-e, igen/ nem
Korlátozás
- Előkert : van/nincs
- Kiegészítő épület : típus meghatározása
- Terasz: van /nincs
- Garázs: van / nincs
nyitásiirány: utcafront (Balassa Bálint utca / Horváth Géza sor) vagy
udvar

V. Elemzés

A telekhasználat változásának bemutatása jól nyomon követhető a Duna parti egy telek szélességű utca szakaszok mentén. Esztergomban több helyen is találhatunk ilyen szövetet. Vizsgálódási területünk színtere, Szentgyörgymező negyedének, Horváth Géza sor - Fűzfa utca - Balassa Bálint utca - Sánc utca által közrefogott telekegyüttese.



Az elemzést az előbb részletezett módszertanban megfogalmazottak alapján összegezzük.

V.1. Katonai térképek elemzése, a vizsgált terület kialakulása

Magyarország (1782–1785) - Első Katonai Felmérés



Habsburg Birodalom (1869-1887) - Harmadik Katonai Felmérés



Magyar Királyság (1819–1869) - Második katonai felmérés



MePAR térkép (2018)



Sajnos, a 17. század előtti területviszonyokról nincs elérhető adat, így elemzésünk csak a feltüntetett térképeket és időkorokat érinti.

Jól látható, hogy már az 1782-1785-ös, Első Katonai Felmérésen megjelenik egyfajta kiépítettség a vizsgált területünkön. A Duna parti épületek azonban még jelentős távolságot tartanak a folyótól.

A 19. Századi Harmadik Katonai Felmérésen kirajzolódnak az épületek felülnézete, telekfelosztás még nem történik.

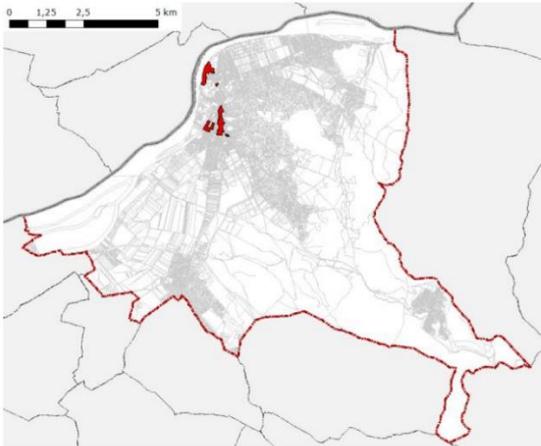
Alapján a terület jelentős szerveződésen megy keresztül. Pontosulnak a határvonalak, illetve szabályszerűsödik a telken belüli épületlehelyezés. A telkek kifutnak a Dunáig, a telekvégek érintik a folyót. Szembetűnő, hogy az épületek az utcafront felől húzódnak, mely arra enged következtetni, hogy távolságot tartanak a Dunától, egyáltalán nem nyitnak felé. A kiegészítő felépítményeket az udvar végére helyezték.

A MepAr 2018-as, jelenlegi térképén a mostani telekviszonyok láthatók. A Duna változása, visszahúzódása, egy új sétány megjelenését eredményezte. A telkek, melyeknek még végeit a 19. Században a folyó mosta, már egy félig kiépített utcasorban végződnek (Horváth Géza sor). Ezek alapján beszélhetünk mostmár az egy teleksoros két utcafrontos Duna parti elrendeződésről.

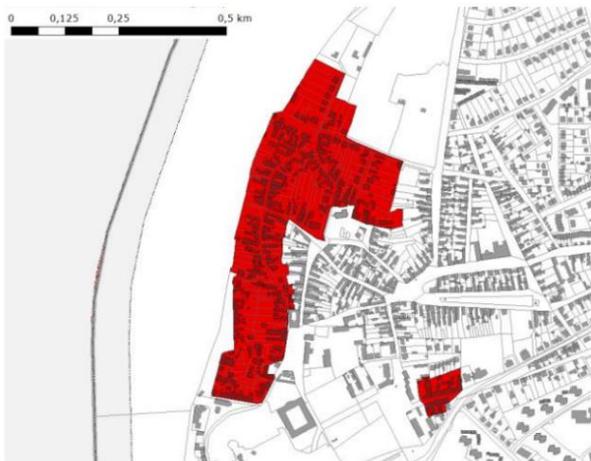
V.2. Terület jelenlegi helyzete, kiépítettsége

Szentgyörgymező - Esztergom III. kerülete

Az Esztergom Város Település Arculati Kézikönyve alapján a vizsgált területünk jellegzetes településkaraktere, **zárt sorúan épült lakóterületek zöldfelületek nélkül**, besorolás alá tartozik.



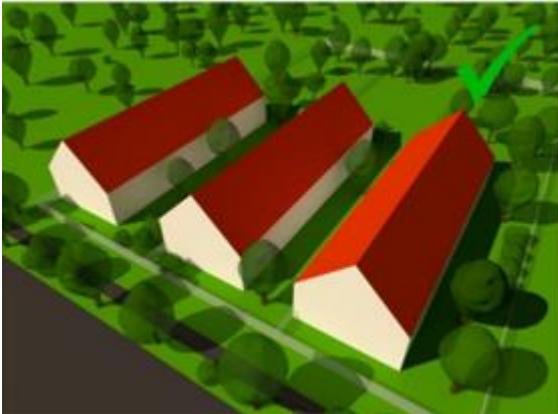
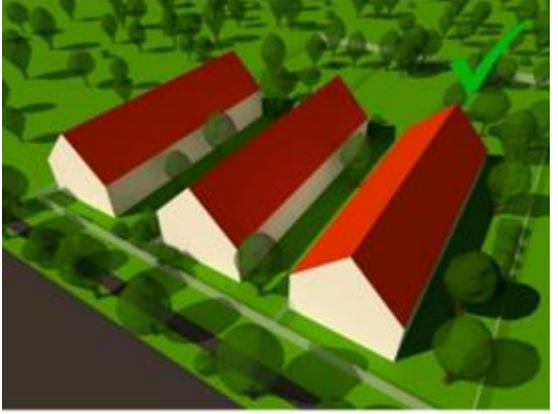
„A zárt sorúan épült lakóterületek ritkább, kialakításukat tekintve idősebb változata a városon belül az, amikor az utcaképek nem része a közterületi zöldfelület. Ilyen jellegű területek Szentgyörgymezőn és a Királyi városrészben találhatóak. A karakteren belül egyszintes családi házak jellemzőek, melyek homogén térfalat alkotnak az utcák mentén. Szentgyörgymező egyes részein az alapvetően oldalhatáros beépítést zárt kerítéssorok egészítik ki.”



/ © Esztergom város településképi arculati kézikönyve /

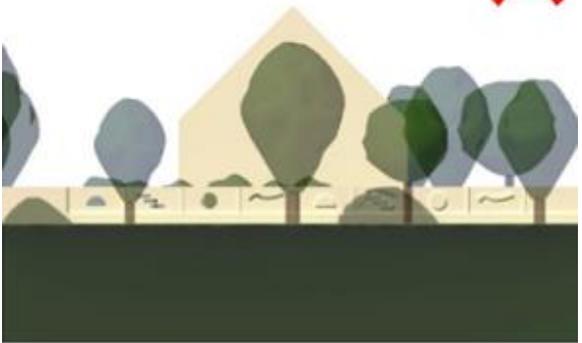
Utcaképre és beépítésre vonatkozó tendenciák

A város nagy hangsúlyt fektet a telkek egységesítésére, az utcaképek rendezett kialakítására. A településképi arculati kézikönyv már a tömegformálásra is megadási javaslatot tüntet fel, az egységes homlokzat kialakításához. Alap megkövetése az alkalmazkodás mind a szomszédhoz, mind a város kialakult archaikus építészetéhez.

	<p>“Épülettömegre javasolt megfelelő formálás.”</p>
	<p>“Az utcai épületelhelyezési ritmussal megegyező, tömegében is ahhoz alkalmazkodó épületelhelyezés kívánatos.”</p>
	<p>“ Rossz példa az azokról az épületelhelyezésekről, amelyeknél a szomszédos telken az épülethez nem alkalmazkodó módon kerül sor a telken az épület felépítésére. Az utcai homlokzat rendezett sorát megtörő, mind tetőgerinc irányban, mind alaprajzi méreteiben, az új épület az utcaszakaszcól különböző- akarást szemlélteti, ami a település képe szempontjait nem követendő magatartás.”</p>

/ © Esztergom város településképi arculati kézikönyve /

Ezenkívül a kerítésekre is találhatunk előírásokat. Cél a növényzet előtérbe helyezése, az előkertek zölddel való betelepítése.

	<p>Javasolt megoldás:</p> <p>“A kerítések áttört megvalósítására mutatunk mintapéldát. A teljes átlátást biztosító és a részben zárt kialakítás növényzettel való kombinálásából születhetnek meg a legkedvezőbb megoldások.”</p>
	<p>Nem javasolt megoldás</p> <p>“A kerítések áttört kialakítása nem jelenthet egyet a formákkal kivágott kerítéselem megvalósításával. A tömör kerítés jó néhány esetben nem kerülhető el. Ilyennek tekinthető a környezeti terheléstől való védelem, az örökségi szempontok érvényesítése, valamint az építészeti koncepciót szolgáló kialakítások esete.”</p>

/ © Esztergom város településképi arculati kézikönyve /

Vizsgált területünk felmérése

Fűzfa utca és Sánc utca

Vizsgált területünk két rövidebb oldalán, a Dunához levezető utcája. Megfigyelhető, hogy ezen szélső telkek, több kisebbre osztódtak az idő során. Viszonylag sűrű beépítésűek, utcaképük rendezetlen.

Az itt elhelyezkedő udvarok és épületek, az egy teleksoros rendszeren alapuló vizsgálatunba nem megfelelőek, így ezekhez további értékelés nem tartozik.

Ugyanezen indokok alapján a Balassa Bálint 54.-64. Házszámok közti utcanyulván szintént kikerül vizsgálatunk alól. A szorgalmi út mentén a telkek felosztódtak, sűrűbeépítés a jellemző.

Knézich Károly utca

A vizsgált terület közepén, a Dunához vezető utca. Érdekessége, hogy az út egyik felén a telkek beépítetlen, a közúthoz csatolt. Szabad parkolóként kerül felhasználásra. A másik oldalon az oldalhatáron álló beépítés folytatódik.

Balassa Bálint utca

Az utca elemzését Esztergom belvárosa felőli részéről kezdtük. Az utca úthálózata megfelelően kiépített, aszfaltozott. Két oldalán járda húzódik. A telkek beépítése oldalhatáron álló beépítés, az épületek és a hozzájuk tartozó kerítések felváltva sorakoznak. Az házak állapota átlagos, egyes építmények nagyobb felújítást igényelnek.

Az utca forgalma nem mondható nagynak, az egész környék nyugodt, csendes. Gépjármű forgalom szempontjából két irányú, behajtás mindkét oldalról lehetséges.

Elemzésünk fontos szempontja a változás tekintetében a garázsok építettsége és elhelyezkedése a telken belül. A Balassa Bálint utca felől fellelhetünk több helyen is garázsbejárókat.

Elemzésünk egyik eredményeképpen megállapítható, hogy az újabb építésű házak esetén, a garázs elhelyezése a telkek Balassa Bálint utca felőli részéhez kapcsolt.

Ennek ismeretében, az egyéni telekhasználatból adódó változás lenyomata kihatással van az utcaképre, illetve az utca használati módjára. (Az ott lakók, erről az oldalról érkeznek autóval.)

A vizsgált területünk minden épületét a házszámmal azonosítottuk, és e szerint adatlapokra helyeztük. Az egyes telkek részletes ismertetése (területi kiterjedés, garázs elhelyezkedése, udvarhasználat) ezeken az oldalakon történik.

Horváth Géza sor

A vizsgált területünk Duna parti "sétánya". A különböző korok térképeinek elemzése során jól kivehető, hogy a ez a utca (sor) az utolsó évtizedekben alakult ki. Az út gépjárművek számára nem kiépített.

Az EuroVelo, Európai Kerékpáros Szövetség terve, mely 15 db, a kontinens országait összekötő kerékpárutat tartalmaz. Magyarországi szakaszát 2014-ben adták át. Az EuroVelo 6-os számú kerékpárútja, Esztergomon halad át, érinti a Horváth Géza sort. A soron a bicikliút emiatt végig kiépített.



EuroVelo 6 esztergomi szakasza /©Esztergom kerékpártúra térkép/



Bicikliút a Horváth Géza soron

A nemzetközi bicikliút kiépítése óta Esztergom látogatóinak száma növekedett. A kerékpárosok számára több helyen megállópontok alakultak kisebb kiszolgáló funkciókkal egybekötően. A helyi lakosok elmondása alapján a forgalom jelentősen megnőtt, a lakóövezeten megszokott nyugodt Duna parti sétány hangulata megváltozott.

Forgalom szempontjából azonban, már a bicikliút létrejötte előtt is közlekedésre felhasznált út volt a telkek hátsó végénél futó murvázott felület. A bejárások alatt többször is megfigyeltük, hogy a telektulajdonosok gépjárműveikkel ezen a részen állnak meg. A terület, feltehetően a garázs hiánya miatt, akár parkoló funkciót is betölt. A kerítéseken végignézve, számos teleknél, ezen az utca felől is találhatunk gépkocsibejárókat. A régen állatok számára épített felépítmények átalakulásából kialakított garázsok, közkedvelt megoldások.

Megállapítást nyert az a feltételezésünk, miszerint a régebben épült lakóépületek és beépítések, telekhasználat szempontjából, gépjármű elhelyezésére a telek Duna parthoz közelebbi részét használták fel.

VI. Diskusszió

Ahogy már említettük, Esztergom más területein is megfigyelhető ez a telken belüli mozgás, változás. Hasonló szituáció jelenik meg a Kis Duna menti beépítéseknél is, annyi különbséggel, hogy itt már megtörténtek a hosszú és keskeny telkek felosztásai. Így a hajdani egytelekmélységű kiosztás kettővé alakul. Ellenben, a Dunához való kötődés és kapcsolat hasonlóan módosul a történelem során.

Továbbá nyitott kérdés marad, hogy a Balassa Bálint utca és Horváth Géza sor által közrefogott telekegységek vajon tovább fognak-e osztódni, új beépítések kerülnek helyére.

VII. Összegzés

Dolgozatunk Esztergom település Duna-parti arculatának változására, fejlődésére vonatkozó tendenciák bemutatását célozza.

Esztergom, történelmi jelentőségű városunk, századokra visszanyúló településszerkezettel rendelkezik. A város kialakulását nagyban befolyásolták a földrajzi viszonyok, a Duna folyó jelenléte. A városszövet kialakítását térképen nyomonkövetve jól látható, hogy egyre közelebb merészkedik a vízhez. A vízparti telkek kialakulása nagy előrelépést jelentett a város jelenlegi struktúrájában.

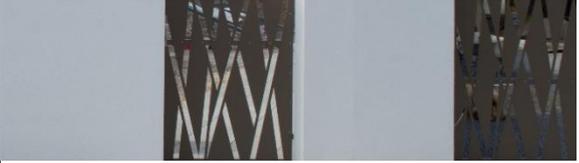
De a telkek folyóval való közvetlen kapcsolatának megjelenése azonban nem egyenlő a telken belüli, épületelhelyezések általi víz felé közeledéssel. Régen a házak elfelé fordulnak a Dunától, a telkek végeit inkább gazdasági, illetve állattartáshoz szükséges felépítményeket kialakítására használták.

A mai modern építészet és szemlélet, illetve különböző technológiák megjelenésével igény van a természet és a lakóhely közelebb hozására. A panoráma megjelenítése épületen belül, fontos tervezői feladattá vált. Esztergom Duna partja pedig erre kiváló helyszín.

A folyó felőli városkép a falusias, ormfalas beépítés helyett néhány helyen utcával, folyóval párhuzamos beépítéssé vált, válik. Kérdés, hogy ez a városias utcakép alakulás, változás, "fejlődés" kívánatos-e, belefér-e ez a változás a közösség önképébe.

A változás folyamata elindult, a nyitás fogalma mind alaprajzi kialakítás, mind telekfelhasználás esetén érzékelhető, ami pedig hatással van az utcaképek alakulására is.

VIII. Függelék - Értékelő lapok

BB22	Balassa Bálint u. 22.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	1646,24
Épület alapterülete (m ²)	336,95
Szintterület (m ²)	336,95
Burkolt felületek (m ²)	177,76
Zöldfelület (m ²)	1131,53
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	20,47
Szintterületi mutató	0,20
Zöldfelületi mutató (%)	68,73
Beépítettség / zöldfelület aránya	0,30
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,16
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van
minőség	jó
anyaghasználat	tömör: fehérre vakolt betonfal. áttört: szürkésbarna alumínium
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	részben áttört - egyedi mintázat, közte tömör fal, növényvel nincs kombinálva
	
összhang az épülettel	igen
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	-
Kiegészítő épület	-
Terasz	van
Garázs	van
nyitásirány	Balassa Bálint

BB22 Balassa Bálint u. 22.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB24	Balassa Bálint u. 24.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	896,40
Épület alapterülete (m ²)	221,95
Szintterület (m ²)	221,95
Burkolt felületek (m ²)	13,58
Zöldfelület (m ²)	660,87
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	24,76
Szintterületi mutató	0,25
Zöldfelületi mutató (%)	73,72
Beépítettség / zöldfelület aránya	0,34
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,02
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van
minőség	jó
anyaghasználat	tömör: vakolt beton, áttört: vörös fa
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	részben áttört, vízszintes deszkázat, szegélyeknél fa oszlopokkal
	
összhang az épülettel	igen
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	van
Kiegészítő épület	van
Terasz	-
Garázs	van
nyitásirány	Balassa Bálint

BB24 Balassa Bálint u. 24.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB26	Balassa Bálint u. 26.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	1196,52
Épület alapterülete (m ²)	428,18
Szintterület (m ²)	428,18
Burkolt felületek (m ²)	68,92
Zöldfelület (m ²)	699,42
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	35,79
Szintterületi mutató	0,36
Zöldfelületi mutató (%)	58,45
Beépítettség / zöldfelület aránya	0,61
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,10
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van
minőség	jó
anyaghasználat	függőleges fa deszkázat, kiskapu tömör, vas rács
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	Fa: minimális áttörtség, inkább zárt. Növényzettel nincs kombinálva. Vas: áttört rácsozat
	
összhang az épülettel	igen: harmonikus színek, pavilon szintén fa
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	van
Kiegészítő épület	van
Terasz	van, fedett-nyitott pavilon
Garázs	-
nyitásirány	-

BB26 Balassa Bálint u. 26.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB28	Balassa Bálint u. 28.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	697,46
Épület alapterülete (m ²)	226,91
Szintterület (m ²)	453,82
Burkolt felületek (m ²)	97,37
Zöldfelület (m ²)	373,18
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	32,53
Szintterületi mutató	0,65
Zöldfelületi mutató (%)	53,51
Beépítettség / zöldfelület aránya	0,61
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,26
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van
minőség	megfelelő
anyaghasználat	tégla, vas
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	tömör tégl keretben vas rombusz rács 
összhang az épülettel	igen
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	van
Kiegészítő épület	van
Terasz	-
Garázs	-, beálló az udvaron
nyitásirány	Balassa Bálint

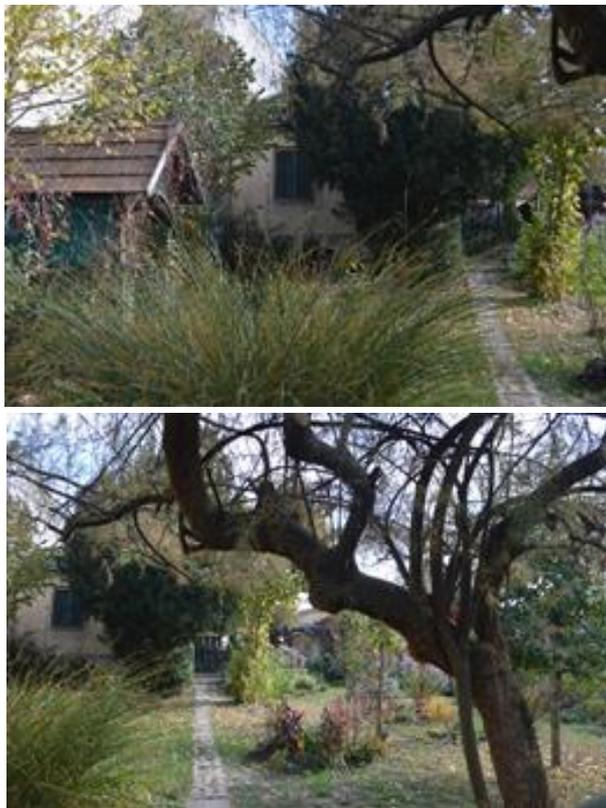
BB28 Balassa Bálint u. 28.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB30	Balassa Bálint u. 30.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	1110,24
Épület alapterülete (m ²)	607,74
Szintterület (m ²)	1215,48
Burkolt felületek (m ²)	164,46
Zöldfelület (m ²)	338,04
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	54,74
Szintterületi mutató	1,09
Zöldfelületi mutató (%)	30,45
Beépítettség / zöldfelület aránya	1,80
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,49
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van (kizárólag a Horváth Géza soron)
minőség	megfelelő
anyaghasználat	kő, fa
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	áttörtség kis ablaklyuk szerű réseken, növényzettel kombinálva
összhang az épülettel	igen
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	-
Kiegészítő épület	-
Terasz	-
Garázs	-, beálló az udvaron
nyitásirány	Horváth Géza sor

BB30 Balassa Bálint u. 30.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB32	Balassa Bálint u. 32.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	751,74
Épület alapterülete (m ²)	164,02
Szintterület (m ²)	164,02
Burkolt felületek (m ²)	110,86
Zöldfelület (m ²)	476,86
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	21,82
Szintterületi mutató	0,22
Zöldfelületi mutató (%)	63,43
Beépítettség / zöldfelület aránya	0,34
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,23
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van
minőség	jó
anyaghasználat	fal, alumínium
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	nem áttört, növényzettel nincs kombinálva
összhang az épülettel	igen
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	-
Kiegészítő épület	-
Terasz	-
Garázs	-, beálló az udvaron
nyitásirány	Balassa Bálint

BB32 Balassa Bálint u. 32.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB34	Balassa Bálint u. 34.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	770,10
Épület alapterülete (m ²)	184,63
Szintterület (m ²)	184,63
Burkolt felületek (m ²)	0,00
Zöldfelület (m ²)	585,47
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	23,97
Szintterületi mutató	0,24
Zöldfelületi mutató (%)	76,03
Beépítettség / zöldfelület aránya	0,32
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,00
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van
minőség	jó
anyaghasználat	festett (türkiz) függőleges fa deszkázat
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	nem áttört, falmagasságú, növényzettel kombinálva
	
összhang az épülettel	igen
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	-
Kiegészítő épület	-
Terasz	-
Garázs	-, beálló az udvaron
nyitásirány	Balassa Bálint

BB34 Balassa Bálint u. 34.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB36	Balassa Bálint u. 36.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	961,84
Épület alapterülete (m ²)	221,30
Szintterület (m ²)	221,30
Burkolt felületek (m ²)	36,84
Zöldfelület (m ²)	703,70
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	23,01
Szintterületi mutató	0,23
Zöldfelületi mutató (%)	73,16
Beépítettség / zöldfelület aránya	0,31
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,05
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van
minőség	megfelelő, felújításra szoruló
anyaghasználat	türkiz alumínium hullámlemez
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	nem áttört, növényzettel nincs kombinálva
összhang az épülettel	igen
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	van
Kiegészítő épület	van
Terasz	-
Garázs	-, beálló az udvaron
nyitásirány	Balassa Bálint

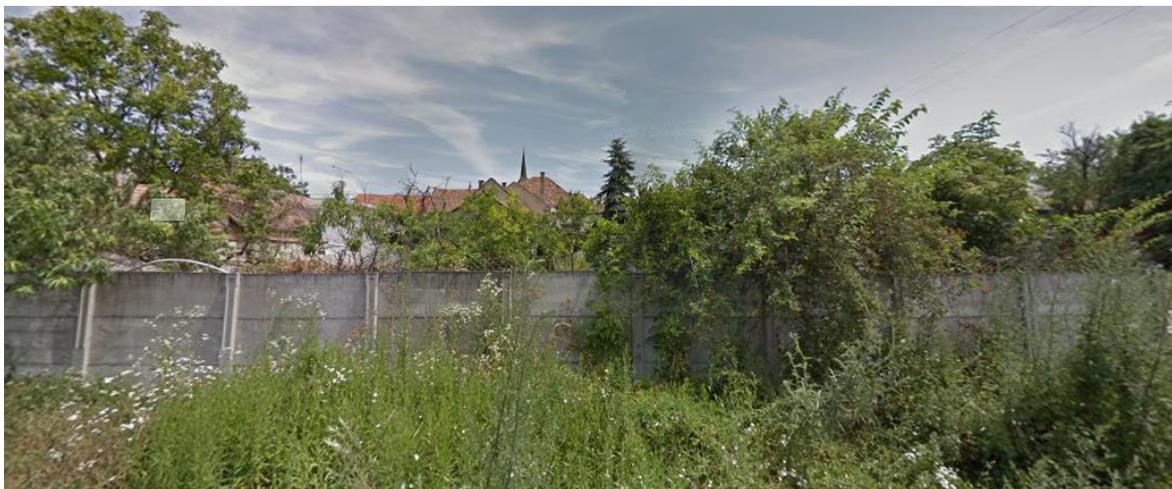
BB36 Balassa Bálint u. 36.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB38	Balassa Bálint u. 38.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	565,21
Épület alapterülete (m ²)	246,62
Szintterület (m ²)	246,62
Burkolt felületek (m ²)	31,38
Zöldfelület (m ²)	287,21
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	43,63
Szintterületi mutató	0,44
Zöldfelületi mutató (%)	50,81
Beépítettség / zöldfelület aránya	0,86
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,11
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van (kizárólag a Horváth Géza soron)
minőség	jó
anyaghasználat	festett (sötétbarna) vas kapubejáró
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	nem áttört, falmagasságú, növényzettel nincs kombinálva
összhang az épülettel	igen
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	-
Kiegészítő épület	van
Terasz	-
Garázs	-, beálló az udvaron
nyitásirány	Balassa Bálint

BB38 Balassa Bálint u. 38.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB40	Balassa Bálint u. 40.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	1000,90
Épület alapterülete (m ²)	358,94
Szintterület (m ²)	717,88
Burkolt felületek (m ²)	49,30
Zöldfelület (m ²)	592,66
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	35,86
Szintterületi mutató	0,72
Zöldfelületi mutató (%)	59,21
Beépítettség / zöldfelület aránya	0,61
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,08
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van
minőség	megfelelő, felújításra szoruló
anyaghasználat	Balassa Bálint u.: téglafal, kőlabazattal. fém kapuval Horváth Géza sor: fa
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	Balassa Bálint u.: nem áttört, falmagasságú, növényzettel nincs kombinálva. Téglafal bézs színű, kőlabazat szürkés, bejáró zöld Horváth Géza sor: áttört, ill. részben áttört függőleges lécezés, előtte sűrű sövény.
	
összhang az épülettel	nem
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	van
Kiegészítő épület	van
Terasz	van
Garázs	-, beálló az udvaron
nyitásirány	Balassa Bálint, Horváth Géza sor

BB40 Balassa Bálint u. 40.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB42	Balassa Bálint u. 42.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	415,27
Épület alapterülete (m ²)	168,97
Szintterület (m ²)	168,97
Burkolt felületek (m ²)	83,33
Zöldfelület (m ²)	162,97
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	40,69
Szintterületi mutató	0,41
Zöldfelületi mutató (%)	39,24
Beépítettség / zöldfelület aránya	1,04
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,51
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van (kapubejáró)
minőség	jó
anyaghasználat	festett (sötétbarna) fa
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	nem áttört, falmagasságú, növényzettel nincs kombinálva
összhang az épülettel	igen
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	-
Kiegészítő épület	van
Terasz	-
Garázs	-, beálló az udvaron
nyitásirány	Balassa Bálint

BB42 Balassa Bálint u. 42.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB44	Balassa Bálint u. 44.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	643,49
Épület alapterülete (m ²)	208,83
Szintterület (m ²)	208,83
Burkolt felületek (m ²)	23,81
Zöldfelület (m ²)	410,85
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	32,45
Szintterületi mutató	0,32
Zöldfelületi mutató (%)	63,85
Beépítettség / zöldfelület aránya	0,51
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,06
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van (kizárólag a Horváth Géza soron)
minőség	jó
anyaghasználat	festett (sötétbarna) vas bejáró
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	nem áttört, falmagasságú, növényzettel nincs kombinálva
összhang az épülettel	igen
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	-
Kiegészítő épület	van
Terasz	-
Garázs	- , beálló az udvaron
nyitásirány	Balassa Bálint

BB44 Balassa Bálint u. 44.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB46	Balassa Bálint u. 46.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	536,56
Épület alapterülete (m ²)	169,21
Szintterület (m ²)	169,21
Burkolt felületek (m ²)	35,07
Zöldfelület (m ²)	332,28
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	31,54
Szintterületi mutató	0,32
Zöldfelületi mutató (%)	61,93
Beépítettség / zöldfelület aránya	0,51
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,11
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van
minőség	jó
anyaghasználat	betonfal, festve
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	nem áttört, falmagasságú, fal:fehér - lábazat sötétbarna, növényzettel nincs kombinálva
összhang az épülettel	igen
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	-
Kiegészítő épület	-
Terasz	-
Garázs	-, beálló az udvaron
nyitásirány	Balassa Bálint

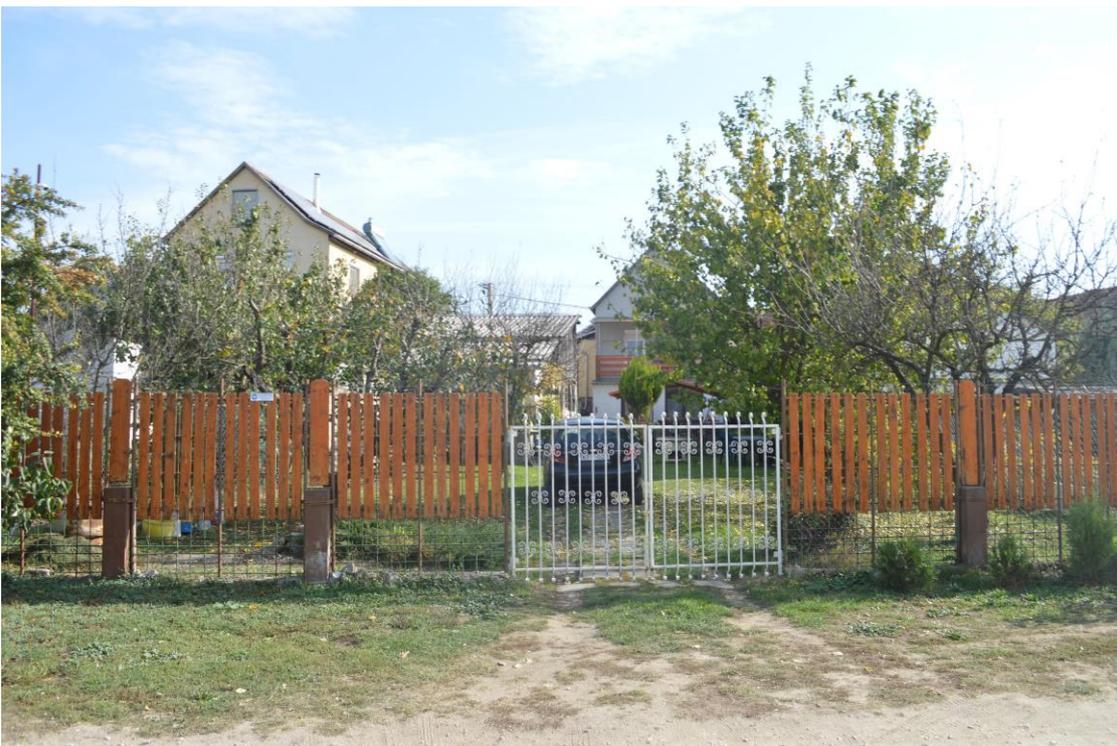
BB46 Balassa Bálint u. 46.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



BB48	Balassa Bálint u. 48.
Telek jellege	magán - lakóépület
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Beépítési mutatók	
Teljes telekterület (m ²)	573,76
Épület alapterülete (m ²)	158,52
Szintterület (m ²)	245,51
Burkolt felületek (m ²)	100,42
Zöldfelület (m ²)	314,82
Beépítettség (%) - jelenlegi állapot	27,63
Szintterületi mutató	0,43
Zöldfelületi mutató (%)	54,87
Beépítettség / zöldfelület aránya	0,50
Burkolt felületek / zöldterület aránya	0,32
Egyéb jellemzők	
Kerítés	van
minőség	megfelelő, felújításra szoruló
anyaghasználat	festett (sötétzöld) függőleges fa deszkázat, illetve kapubejáró vörös fa deszkázat vas keretben
áttörtség, részletképzés, kombinálás növényzettel	kerítés: áttört, középmagas, növényzettel nincs kombinálva. Kapubejáró: nem áttört
összhang az épülettel	igen
javaslat	lehetőségekhez mérten áttörtség biztosítása
Előkert	van
Kiegészítő épület	van
Terasz	-
Garázs	-, beálló az udvaron
nyitásirány	Balassa Bálint

BB48 Balassa Bálint u. 48.

Épületfotók

Balassa Bálint utca felől



Horváth Géza sor felől



IX. Irodalomjegyzék

1. Csorba Csaba: Esztergom
2. Horváth István: Esztergom Ezeréves
3. Balla András: Esztergom
4. Récsei Viktor: Az esztergomi Sz. Lőrincz templom maradványai
5. Építész Stúdió: Budapest Karakterterkép, Értékataszer
6. Meggyesi Tamás: Települési kultúráink
7. ESZTERGOM VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

X. Internetes források

1. <https://www.mepar.hu/mepar/>
2. [https://hu.wikipedia.org/wiki/Esztergom_t%C3%B6rt%C3%A9nete#Az_%C3%BAj%C3%A1%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9s_\(1683%E2%80%931704\)](https://hu.wikipedia.org/wiki/Esztergom_t%C3%B6rt%C3%A9nete#Az_%C3%BAj%C3%A1%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9s_(1683%E2%80%931704))
3. <https://hu.wikipedia.org/wiki/Esztergom>
4. https://hu.wikipedia.org/wiki/Esztergom_v%C3%A1rosr%C3%A9szi
5. <http://www.esztergom.hu/index.php/main/page/cikk/varosunk-tortenete-1811>
6. <https://www.arcanum.hu/hu/online-kiadvanyok/TenyekKonyve-tenyek-konyve-1/regiok-1842E/megyeportrek-18733/kozep-dunantuli-regio-18915/komarom-esztergom-megye-18945/>
7. <https://mapire.eu/hu/map/cadastral/?layers=osm%2C3%2C4&bbox=2085255.529441296%2C6074081.092704729%2C2086162.621987899%2C6074379.674846468>
8. <http://foldalatt.hu/negy-elfeledett-barlang-esztergomban-amelyek-nincsenek-benne-a-nyilvantartasban/5597/>
9. <http://www.esztergom.hu/index.php/main/page/cikk/map-3657>
10. https://www.szeretgom.hu/static/25897_kdits_esztergom_megalapozo_vizsgalat_201509.pdf
11. http://www.esztergom.hu/assets/uploads/files/rendeletek/Esztergom_TAK.pdf
12. <https://www.teir.hu/rqdist/main>
13. http://hunteka.lechnerkozpont.hu/monguz/index.jsp;jsessionid=7CD72CDB965D1DCBC76E71745B97DD32?from_page=details&page=details&dbname=database&bib1id=1005&bib1field=0&term=Esztergom+telep%FCI%E9s+%28DKT+Megb%EDz%F3+szervezet%29+%7C2885%7C13
14. http://minerva.hu/letoltes/Minerva_-_ismerteto.pdf
15. http://www.e-epites.com/anyagok/komarom/Helyzetelemzes_2011.pdf
16. <http://wwf.hu/archivum/2014ev/12/a-duna-halalos-itelete>
17. <https://www.arcanum.hu/hu/online-kiadvanyok/pannon-pannon-enciklopedia-1/magyarorszag-foldje-1D58/az-eghajlat-a-vizek-a-talaj-es-az-elovilag-foldrajza-25FA/a-duna-a-tisza-es-mellekfolyoik-somogyi-sandor-26FD/arvizmentesites-es-folyoszabalyozas-2712/>
18. <http://hirmagazin.sulinet.hu/hu/pedagogia/a-duna-szabalyozasa>
19. http://www.mrtt.hu/vandorgyulesek/2014/02/szabo_pal.pdf
20. <https://hu.wikipedia.org/wiki/Szentgy%C3%B6rgymez%C5%91>