

## Utcaképelemzés Egercsehiben

Kátai Balázs Elek<sup>1</sup>, Nagyné Molnár Melinda<sup>2</sup>  

<sup>1</sup>volt egyetemi hallgató, Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem, Vidékfejlesztési agrármérnök BSc, 2100 Gödöllő, Péter K. u. 1.

<sup>2</sup>egyetemi docens, MATE Vidékfejlesztés és Fenntartható Gazdaság Intézet, Vidék- és Területfejlesztési Tanszék, 2100 Gödöllő, Péter K. u. 1.

**Összefoglalás:** Egercsehi sajátos településszerkezete és társadalmi kettőssége hosszú évtizedek óta meghatározza a falu arculatát. A helyiek gyakran úgy írják le: sem a klasszikus falusi létbe, sem a városias környezetbe nem illik bele teljesen. Ez az átmenetiség nem a szolgáltatások fejlettségéből vagy a lakosság összetételéből fakad, hanem abból a történeti folyamatból, amelyet a szénbánya megnyitása indított el. A bányásztelep különálló térként jött létre, és bár fizikailag közel került a hagyományos falurészhez, a két közösség társadalmi mintázatai nem olvadtak össze. A bányászok távolabbi vidékekről érkeztek, sajátos munkáskultúrát hozva magukkal, míg a falurész megőrizte paraszti gyökereit. Ez a kettősség ma is felismerhető a település térbeli és társadalmi struktúrájában, noha a bánya 1990-es bezárása óta a két rész sorközösségben él. A 2016-ban végzett kutatás már rámutatott a településen megjelenő infrastrukturális és társadalmi kihívásokra. A 2024-es vizsgálat ennek folytatásaként, de új terepi tapasztalatokkal kiegészítve mutatja be Egercsehi aktuális állapotát.

**Kulcsszavak:** tér-érték-elemzés, településképzés, utak állapotának vizsgálata

## Street image analysis at Egercsehi

Balázs Elek Kátai<sup>1</sup>, Melinda, Nagy-Molnár<sup>2</sup>  

<sup>1</sup>former university student, Hungarian University of Agriculture and Life Sciences, Rural Development Engineering BSc, H-2100 Gödöllő, Péter K. 1., Hungary

<sup>2</sup>associate professor, Hungarian University of Agriculture and Life Sciences, Institute of Rural Development and Sustainable Economy, Department of Rural and Regional Development, H-2100 Gödöllő, Péter K. 1., Hungary

**Abstract:** Egercsehi's unique spatial structure and social duality have shaped the village's character for decades. Locals often describe it as a place that fits neither the traditional image of a village nor that of a town. This in-between status does not stem from the level of services or the composition of the population, but from the historical processes set in motion by the opening of the coal mine. The mining settlement emerged as a separate area, and although it grew close to the original village, the two communities never fully merged socially. Miners arriving from distant regions brought with them a distinct working-class culture, while the old village preserved its agrarian roots. This duality remains visible today in both the spatial layout and the social fabric, even though the mine's closure in 1990 placed the two parts of the settlement in a shared fate. The research conducted in 2016 already highlighted several infrastructural and social challenges within the village. The present 2024 study builds

on those earlier findings while incorporating new field observations to portray Egercsehi's current condition.

**Keywords:** spatial value analysis, settlement character, assessment of road conditions

## Bevezetés

A települések fejlődését alapvetően meghatározzák az ott megvalósított jelentősebb gazdasági beruházások. Ezek hosszú távon formálják a településszerkezetet, a társadalmi viszonyokat és a településarculatot is. A gazdasági tevékenységek térbeli koncentrációja hozzájárulhat új települések létrejöttéhez, illetve meglévő települések funkcionális és morfológiai átalakulásához (Enyedi, 1988). Az ipari beruházások – különösen a bányászathoz kapcsolódók – tipikusan olyan településeket hoznak létre, amelyek fejlődése szorosan kötődik az adott gazdasági ágazathoz (Beluszky–Sikos, 1982).

Az ipari beruházások következtében kialakuló településszerkezetet a termelési funkció alapvetően meghatározza: a bánya vagy üzem köré szerveződő lakóterületek, az elkülönülő munkás- és tisztviselőtelepek, a funkcionálisan differenciált térhasználat ennek van alárendelve (Lettrich, 1974). E folyamatok eredményeként sajátos településarculat jön létre, amelyben a gazdasági létesítmények és a hozzájuk kapcsolódó infrastruktúra domináns szerepet játszanak (Gerle, 1971).

A gazdasági beruházások hatása azonban nem korlátozódik a növekedési szakaszra: a termelés visszaesése vagy megszűnése jelentős strukturális válságot idézhet elő, amely a népességcsökkenésben, a funkcióvesztésben és a településképp átalakulásában is megmutatkozik (Roberts–Skykes, 2000; Hudson, 2001). A bányásztelepülések esetében ez különösen jól megfigyelhető, mivel ezek fejlődése egyetlen gazdasági ágazattól függ, így sérülékenyebbek a gazdasági változásokkal szemben.

Egercsehi ipartörténete is ezt példázza. Jól dokumentált (Csiffáry, 2011), hogy hogyan formálta át az ipari beruházás hosszú távon a település térbeli és társadalmi szerkezetét. A szénbányászat megjelenése a 20. század elején nem csupán gazdasági fellendülést hozott, hanem egy sajátos, kettős településképp kialakulását is elindította. A hagyományos agrárarculatú falurész és a később létrejött bányásztelep egymás mellett, mégis külön világgként működött: eltérő életmódok, eltérő közösségi mintázatok és eltérő térhasználati logikák alakították őket.

Ami a település szerkezeti felépítését illeti, a falu egy képzeletbeli gyűrű mentén épült ki. Egy völgyben futó főutca képezi a gerincét (Falu), amiből felfelé egy domboldali telep (Felsőtelep), lefelé és oldalra pedig különálló lakóterületek (Alsótelep, Újfal) ágaznak. A méretek érzékeltetésére elmondhatjuk, hogy a falu „körbejárása” gyalogosan kb. másfél órás program (Molnár, 2016). A hagyományos parasztfalu, mint sok más helyen, itt is Faluként, néha Ófaluként emlegetett. A bányászathoz

kapcsolódóan létrejött rész neve Bányatelep, bár ezt is több szegmensre tagolhatjuk. A legkorábban megépült rész Alsótelep, ami a Faluhoz közelebb esik, és lényegében ugyanazon út mentén helyezkedik el, mint a Falu. A Felsőtelep (vagy más néven Újtelep) fiatalabb településrész, és Alsótelephez hasonlóan a Villő patak mentén épült ki. Újtelep is fiatal, magasabb térszínen helyezkedik el (1. térkép).



### 1. térkép. Egercsehi bel-és külterülete, valamint a belterület szerkezeti egységei

*Forrás: <https://data2.openstreetmap.hu/terkep/Egercsehi> alapján saját szerkesztés, 2026*

Ha ma végigjárjuk a falut, azt tapasztaljuk, hogy a bánya 1990-ben ugyan bezárt, de a nyoma ma is számos formában jelen van. Nemcsak a bányászemlékművek, emlékhelyek emlékeztetnek a múltra. Az eltelt több mint három évtized után a korábbi bányászotthonok is megvannak még, bár ma már a legkevésbé sem bányászcsaládok laknak bennük. A település bányászházai a korszak munkáslakás-építészetének tipikus példái voltak: egyetlen hosszanti épülettömbben, közös tető alatt sorakoztak a kis méretű, félkomfortos lakások zsebkendőnyi telkeken.

A település korábban nagyon markánsan eltérő két része ma is más megjelenésű, de már közös kihívásokkal néz szembe. És ezt akkor is együtt kell megoldani, ha a történeti örökség kettőssége továbbra is meghatározza a település működését, infrastruktúráját és a társadalmi viszonyait.

## Anyag és módszer

Az MRTT Faluszemináriumi Kutatóműhelyének 2016-ban végzett vizsgálata egy a korábbiakban bemutatott kettős térbeli és társadalmi struktúrájú falu bányabezárás utáni állapotának megismerését tűzte ki célul. A 2024-ben végzett kutatás egy újabb eltelt nyolc év távlatából a településkép és lakókörnyezet további változásai-

nak dokumentálását tűzte ki célul. A tanulmányban arra törekszünk, hogy megmutassuk, miként él tovább a történeti kettősség a mai Egercsehiben, és milyen irányba mozdulhat el a település a következő évtizedekben.

A 2024 augusztusában végzett településképi vizsgálat során két módszert alkalmaztunk. Egy a háztartásokra vonatkozóan készült kérdőíves felmérést (Nagyné Molnár, 2026), és egy helyszíni megfigyelést. A kérdőíves felmérésünkben a település utállapotának lakossági megítélésére voltunk kíváncsiak. Az elemzés, értékelés során a 2016-os ide vonatkozó eredményeket is figyelembe vettük.

A helyszíni megfigyelésre épített módszerünk egy a Faluszemináriumi Kutatóműhely által létrehozott módszertan: a tér-érték-elemzés. Abból indulunk ki, hogy a lakott tér nem csupán az ingatlan tulajdonosának vagyoni helyzetéről, igényéről árulkozik, hanem a lakóközösség életminőségéről, társadalmi problémákról; más megközelítésben a tér értékéről is. A vizsgálatban külön figyelünk a kedvezőtlen értékelésű helyek térbeliségének megrajzolására. Az ilyen ún. pusztulászónákban, vagy ahogy Cséfalvay (1994) mondja, „blight”-zónában a tér ugyanis nem tudja betölteni a korábbi funkcióját.

Az első tér-érték-elemzés Átányra vonatkozóan készült el 2014-ben (Vitéz, 2014). Később, 2016-ban ezt adaptáltuk Egercsehire (Molnár, 2016/A), és ez volt a 2024-es vizsgálatunknak is az alapja. A tér-érték-elemzés módszertanáról annyit fontos kiemelni, hogy ez egy olyan megfigyelés, melynek során a település lakóingatlanjainak vizsgálata történik meg (Nagyné Molnár–Nagy, 2023; Nagyné Molnár, 2022; Kátai–Nagyné Molnár, 2025; Molnár, 2018, Molnár–Bencsik, 2015; Vitéz, 2014). A leltárba vett ingatlanokat egyenként értékeljük megadott szempontok szerint (Nagyné Molnár, 2022). Az-értékelést csak lakó-ingatlanon végezzük el, így a falumag szolgáltató, közellátást biztosító építményeit nem vizsgáljuk. Ehhez egy előre elkészített szempontrendszer segíti a munkát, amit minden helyszínhez a rá jellemző adottságokhoz adaptálva készítünk el. Az elemzés során értékeljük a portát, az előkertet és az épített lakóingatlant. Ezek együtt határozzák meg a végső pont-értéket, amit az ingatlan kapni fog (1. táblázat).

A vizsgálat során minden ingatlant egy ötfokozatú skálán soroltunk be, ahol az 1-es érték jelölte a legrosszabb állapotot, az 5-ös pedig a minden szempontból kiemelkedő minőséget. A skála alsó értéke, az 1-es minősítés, a legrosszabb állapotot jelöli, vagyis azt, amikor az ingatlan több szempontból is súlyos hiányosságokat mutat. A 2-es értékelést azok a házak kapják, amelyek legalább két vizsgálati tényező alapján nagyon alacsony eredményt értek el. A 3-as kategória olyan ingatlanokra vonatkozik, ahol vagy egy jelentősebb probléma azonosítható, vagy két szempontból közepesnél nem lehet jobb szintnek minősíteni az ingatlant. A 4-es minősítés jó állapotot jelez, amikor egy vagy több szempont szerint az ingatlan nem éri el a maximális értéket. Az 5-ös besorolás a minden vizsgálati tényező alapján kiemelkedő, rendezett és jó állapotú ingatlanokat jelöli (Nagyné Molnár, 2022).

Itt fontos megjegyezni, hogy mivel rendelkezésünkre áll a 2016-os adatokra épített vizsgálat is, ezért a 2024-es eredmények értékelése során összevetést tettünk a 2016-ban készült kutatás adataival, így feltárhatóvá válik, milyen irányú változások történtek az elmúlt nyolc évben; hogyan változott a település lakókörnyezete.

**1. táblázat.** Az utcaképelemzésnél használt mátrix

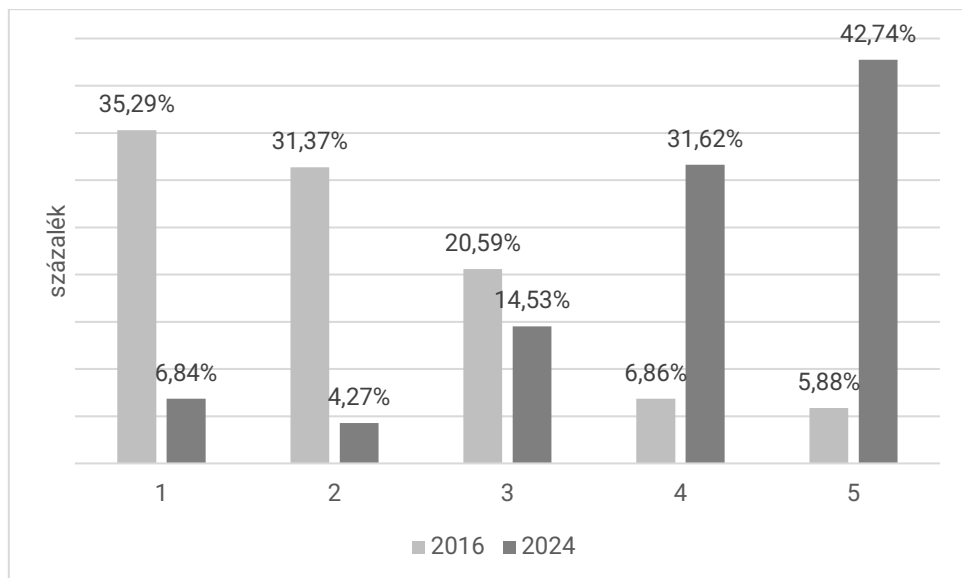
<b>ház</b>	<b>porta</b>	<b>porta előtti rész</b>	<b>összkép</b> (végleges osztályzat)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• romház</li> <li>• lakatlan, de ép ház elhanyagolva</li> </ul>	látható higiéniai problémák	gondozatlan, elhanyagolt	<b>1</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• elhanyagolt lakott ház</li> </ul>	rendezetlen	gondozatlan, elhanyagolt	<b>2</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• régi építésű, gondozatlan, de lakható ház</li> </ul>	a) rendezetlen b) rendezett	a) rendezett b) gondozatlan, elhanyagolt	<b>3</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• régi építésű, jó állapotú, lakott ház</li> <li>• új építésű, de nem lakott ház</li> </ul>	rendezett	a) elhanyagolt, gondozatlan b) rendezett	<b>4</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• új építésű lakott ház</li> </ul>	rendezett	rendezett	<b>5</b>

*Forrás: Vitéz, 2014 alapján szerkesztette Kátai B.*

## **Az eredmények és értékelésük**

### **Az utak állapota**

Az utak helyzetének vizsgálatát a kérdőíves felmérésben szereplő értékelő skála alapján végeztük el. A megkérdezettek pontszámai lehetővé tették, hogy képet kapjunk arról, hogyan érzékelik a helyiek a település úthálózatának minőségét és használhatóságát. A 2024-es eredményeket összevetettük a 2016-ban rögzített adatokkal, így kirajzolódott, milyen irányú változások történtek az elmúlt nyolc évben. Az összehasonlítás nemcsak az utak fizikai állapotának alakulását mutatja meg, hanem azt is, hogyan módosult a lakosság elégedettsége és közlekedési komfortérzete a vizsgált időszakban.



**1. ábra.** Az utcák állapotának értékelése (2016, 2024) (%)

*Forrás: A 2016 és a 2024. évi falukutatás kérdőívei alapján szerkesztette Kátai B., 2026  
Megjegyzés: 1-es a legrosszabb, az 5-ös a legjobb értéket jelenti*

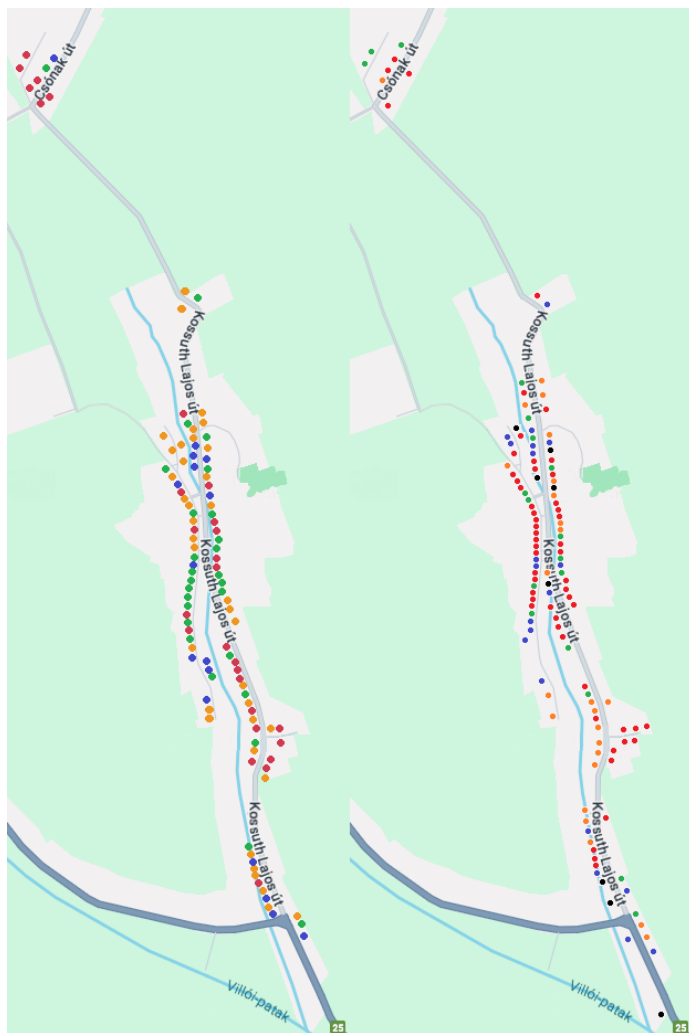
A 2016 és 2024 közötti összehasonlítás egyértelműen jelzi, hogy az útállapotok megítélése jelentősen eltolódott a pozitívabb értékelések irányába. Míg 2016-ban az 1-es és 2-es osztályzatok domináltak (35,29% és 31,37%), addig 2024-re ezek aránya drasztikusan visszaesett (6,84% és 4,27%). Ez arra utal, hogy a rossz minőségű útszakaszok aránya érzékelhetően csökkent. A közepes (3-as) értékelés aránya enyhe csökkenés figyelhető meg (20,59% → 14,53%). A legszembetűnőbb változás a 4-es és 5-ös osztályzatok esetében látható. A 4-es értékelés 6,86%-ról 31,62%-ra nőtt, míg az 5-ös osztályzat aránya több mint hétszeresére emelkedett (5,88% → 42,74%). Ez a két kategória együtt már a 2024-es mintának több mint 74%-át teszi ki, ami jelentős minőségi javulást jelez.

Összességében 2024-re az útállapotok megítélése lényegesen kedvezőbbé vált, a negatív értékelések visszaszorultak, míg a jó és kiváló minősítések aránya markánsan megnőtt. A változás iránya egyértelműen pozitív, ami nyilvánvalóan az elvégzett javító munkálatoknak köszönhető.

## A tér-érték elemzés eredménye Egercsehiben

A 2. térképen Ófalu területe látható, amely a település hagyományos, agrárjellegű része. A 2016-os állapotokat bemutató térképen jól látható, hogy az Ófalu jelentős

részén alacsonyabb minősítésű ingatlanok domináltak. A kék jelölések gyakori előfordulása arra utal, hogy sok ház rossz, vagy erősen leromlott állapotban volt, illetve több porta és előkert is elhanyagolt képet mutatott. A zöld, közepes minősítésű ingatlanok jelenléte azt mutatja, hogy voltak olyan házak, amelyeknél csak részleges hiányosságokat találtunk, de összességében még ezek sem érték el a jó állapotú kategóriát. A magasabb értékelésű, narancssárga és piros jelölések ekkor még ritkán fordultak elő (Molnár, 2016).



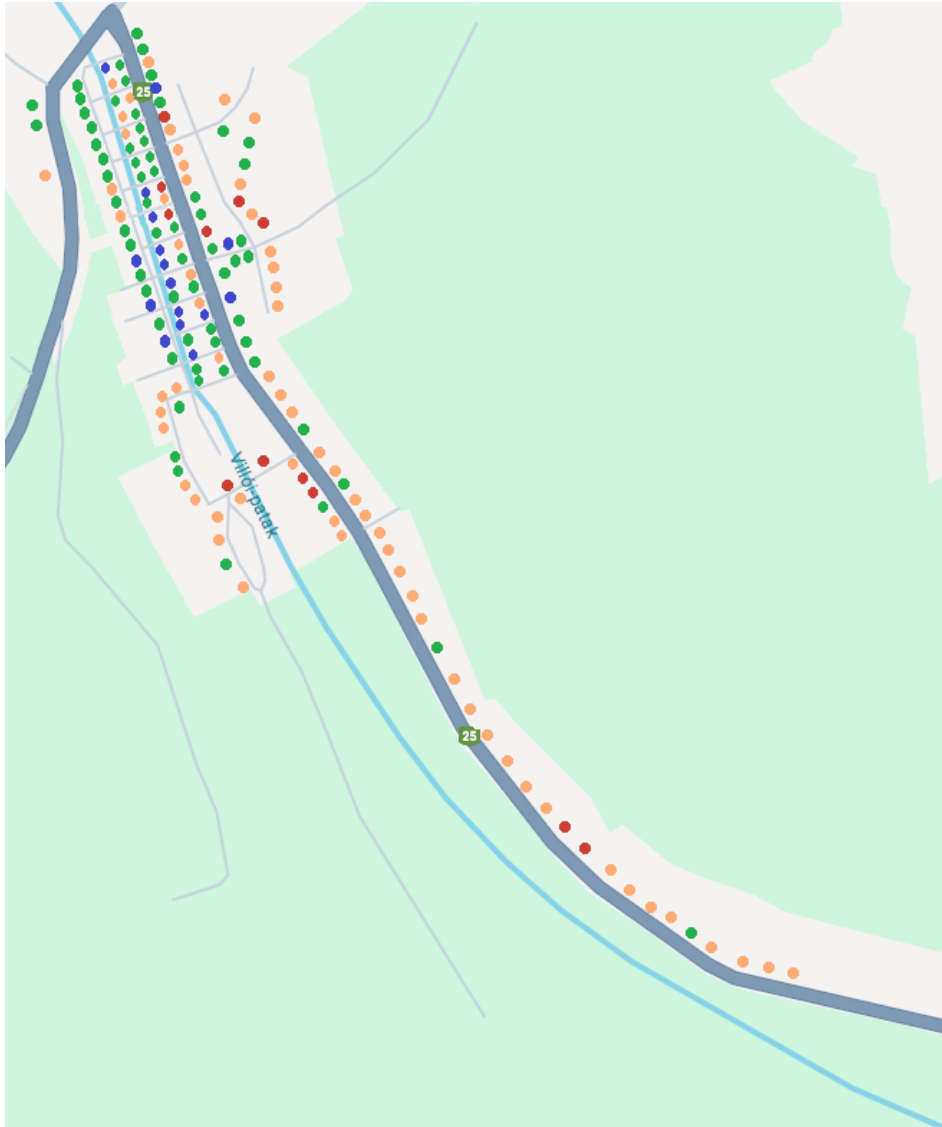
**2. térkép.** Egercsehi Ófalujában található lakóingatlanok értékleltára  
(2016-os eredmény: bal oldal, 2024-es vizsgálat: jobb oldal)

*Forrás: A 2016. évi falukutatás eredményei és a Google Maps térkép alapján szerkesztették a szerzők*

A 2024-es térkép ezzel szemben egyértelműen javuló tendenciát mutat. A korábban jellemző kék jelölések száma jelentősen visszaszorult, ami arra utal, hogy a legrosszabb állapotú ingatlanok aránya csökkent, több ház esetében történt felújítás vagy állapotjavulás. A zöld, közepes minőségű ingatlanok továbbra is jelen vannak, de már nem dominánsak. A narancssárga és piros jelölések számának növekedése pedig azt jelzi, hogy az Ófalu több pontján is érzékelhetően javult a lakóházak és porták állapota. A jó és kiváló minőségű ingatlanok megjelenése, illetve gyakoribb előfordulása arra utal, hogy a településrészben az elmúlt években több fejlesztés, felújítás vagy karbantartási tevékenység történt (2. térkép).

A 3. és a 4. térkép Egercsehi alsótelepi részét mutatja. A településrész létrejöttét, mint ahogyan arról korábban szoltunk, a bányászat felfutása és az ezzel járó gyors népességnövekedés indokolta. Alsótelep legjellegzetesebb lakóépületei olyan házak, melyeket a bányatársaság épített bérlakásnak. Ezek nagy tetőszerkezet alatt megépített olyan házak, melyeket több kicsi telekre, szoba-konyhás, eredetileg vízcsatlakozás nélküli bérlakásokra tagoltak. Ez a beépítés az akkori kor bányászcsaládjainak, bányászkolóniáinak az igényeihez idomult. Ezek a jellemzően kisméretű, eredetileg komfort nélküli vagy alacsony komfortfokozatú, egyszerű szerkezetű bányatelepi lakások zöme mára a mai ember igényeihez alkalmazkodóan átalakult. Nemcsak a házak belső komfortja változott. Sok helyen utólagos hozzátoldásokkal bővítették a lakóteret. Az eszközölt változások zöme kétségtelenül a mai ember igényeit szolgálja: kicsi terasz, autóbeálló, nyári konyha stb. A telep tehát már nem a bányásztársadalom igényei szerint él. Változik. És ezzel együtt ma is be tudja tölteni az otthon funkcióját. Igaz, a lehetőségek arra, hogy a mai kor emberének igényeit ki lehessen itt elégíteni, meglehetősen szűkösen adott, de láthatóan vannak, akik a szűkös lehetőségek dacára belevágnak az átalakításba. Az átalakítások növelik az értékét az ingatlanoknak. A 2024-es vizsgálatunkban feltűnő volt az a jelenség, hogy a kis alapterületű egykori bányászlakások területén több helyen is összenyitottak szomszédos lakásokat és telkeket, így nagyobbítva meg a családi életteret. Ugyanakkor azt is ki kell mondani, hogy mivel nem egységes irányban zajlik az átalakítás, így a korábbi egységes telepi arculat meglehetősen eklektikus lett.

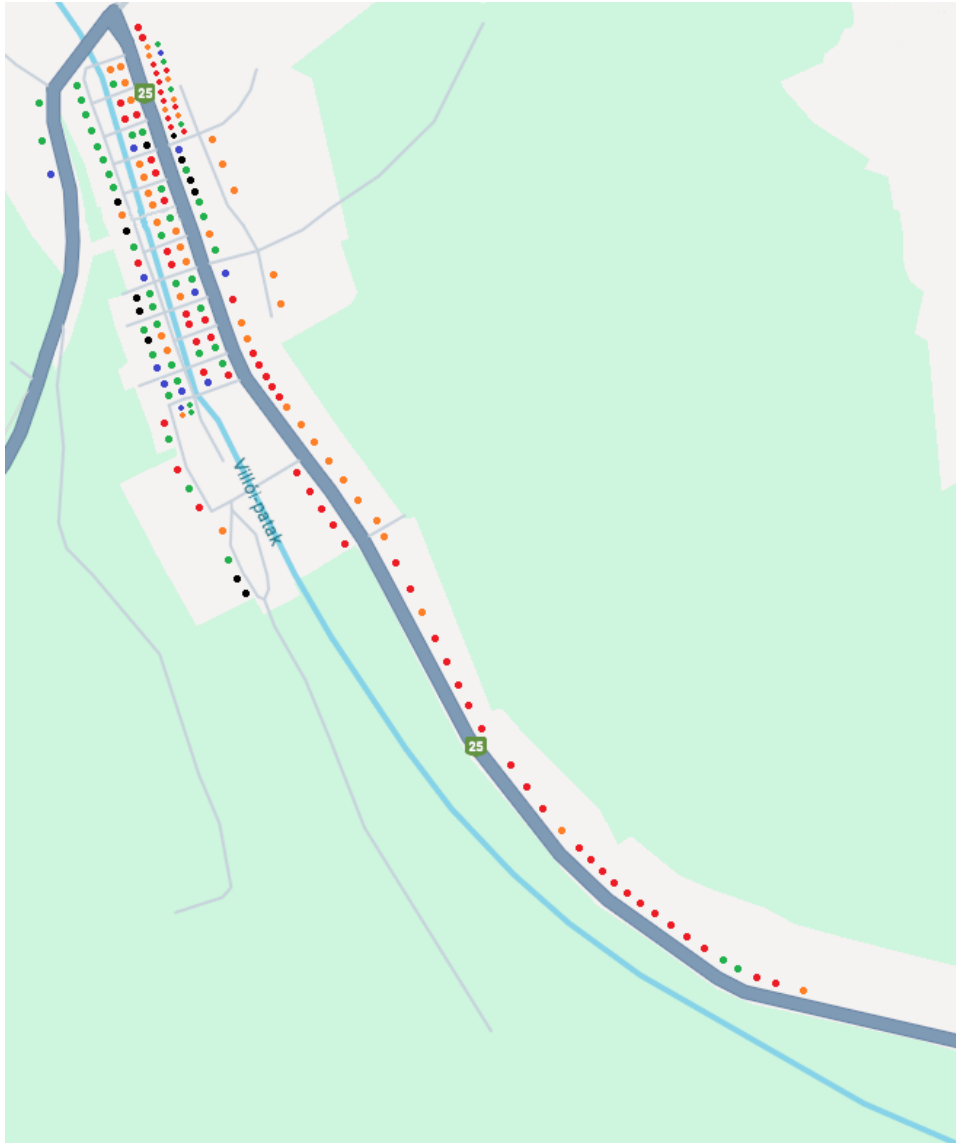
A 2016-os térkép alapján (3. térkép) Alsótelep lakóingatlan-állománya erősen vegyes képet mutatott. A jelölések között nagy számban jelentek meg zöld pontok, amelyek a rosszabb állapotú, alacsonyabb értékű ingatlanokat jelölték. Ezek elsősorban a belső, kisebb utcák mentén koncentráálódtak, ahol a házak szerkezeti állapota, komfortfokozata és piaci értéke is alacsony volt. A piros jelölések – vagyis a jobb állapotú, magasabb értékű ingatlanok – 2016-ban még viszonylag ritkán fordultak elő, és inkább a főút közelében, illetve a településrész peremén helyezkedtek el. A település szerkezete több üres vagy alulhasznosított telket is mutatott. Összességében 2016-ban Alsótelep ingatlanjainak feltérképezése egy alacsony értékű, romló állagú gettó-jellegű összeképet találtunk, jelentős számú rossz állapotú ingatlannal (Molnár, 2016).



**3. térkép.** Egercsehi alsótelepi részen található lakóingatlanok értékleltára (2016)

Forrás: A 2016. évi falukutató eredményei és a Google Maps térkép alapján szerkesztették a szerzők

Megjegyzés: piros: 5, narancssárga: 4, zöld: 3, kék: 2, fekete: 1 (A számok osztályzatok, 1–5-ig növekvő minőséget jelölnek)



#### 4. térkép. Egercsehi alsótelepi részen található lakóingatlanok értékleltára (2024)

Forrás: A 2024. évi falukutató eredményei és a Google Maps térkép alapján szerkesztették a szerzők

Megjegyzés: **piros**: 5, **narancssárga**: 4, **zöld**: 3, **kék**: 2, **fekete**: 1 (A számok osztályzatok, 1–5-ig növekvő minőséget jelölnek)

A 2024-es térkép (4. térkép) ezzel szemben több lényeges változást jelez. A kék és a zöld jelölések száma csökkent, ami arra utal, hogy a rosszabb állapotú ingatlanok egy része eltűnt, felújításra került, vagy más kategóriába sorolták őket. Ez a változás a településrész általános állapotának javulását mutatja. Ezzel párhuzamosan a piros jelölések száma növekedett, különösen a főút mentén és néhány mellékutcában is. Ez azt jelzi, hogy a jobb állapotú, magasabb értékű ingatlanok aránya nőtt.

Az Alsótelepen láthatóan végbement egy lakosságcsere. A 2016-ban még fellelhető bányászcsaládok (főként övegyek) lényegében eltűntek. A telep lakói olyan nem kifejezetten helyi családok, akik ideköltözését főként az alacsonyabb ingatlanárak motiválták, erre mutatnak a kérdőíves felméréseink adatai is.

A 2016 és 2024 közötti időszak változásai összességében mérsékelt, de egyértelműen pozitív irányú fejlődést mutatnak. Ugyanakkor fontos hangsúlyozni, hogy a településen belül Alsótelep továbbra is láthatóan a falu legalacsonyabb értékű része maradt.

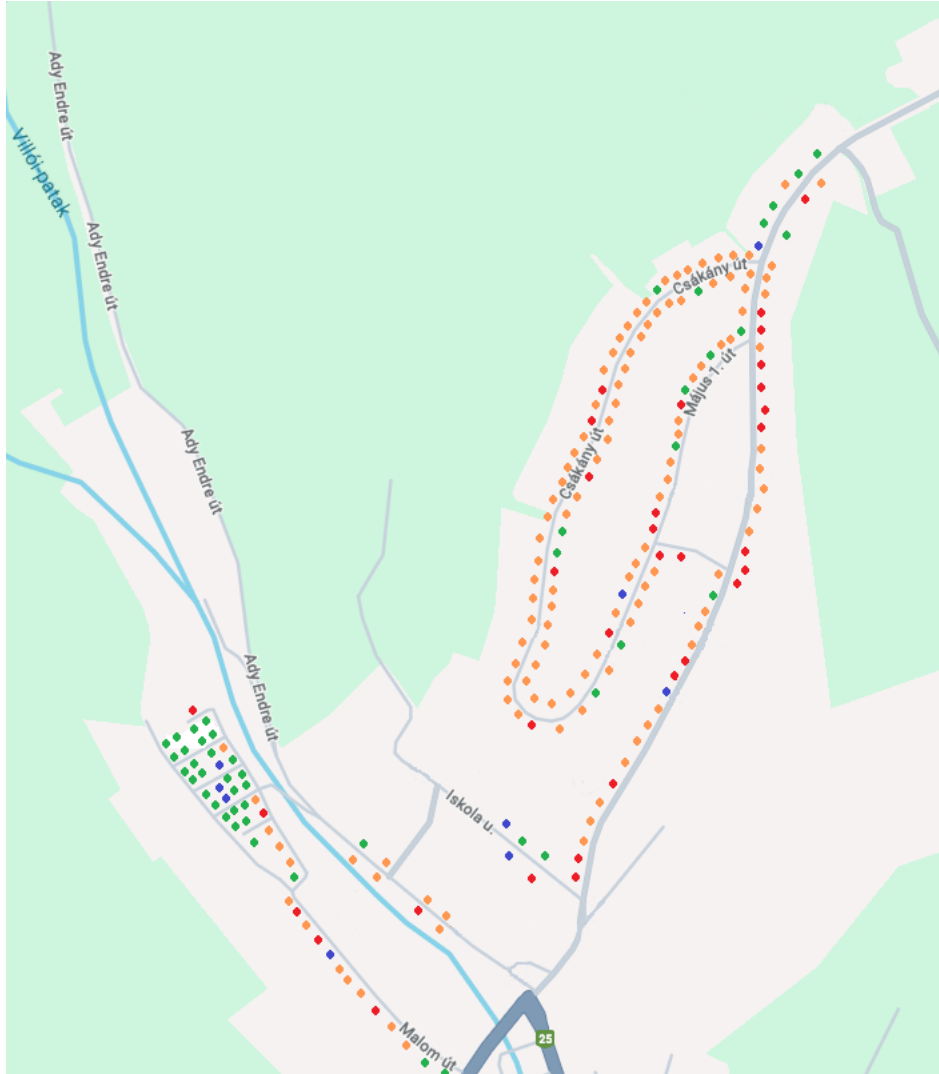
Az 5. és 6. térkép mutatja Felsőtelep és Újtelep tér-érték-elemzését. Felsőteleppel kapcsolatban fontos kiemelni, hogy szerkezete, lakásállománya nagyon hasonló az Alsótelepihez. Itt is jellemző, hogy a bányászat felfutásával eredetileg kisméretű, komfort nélküli vagy alacsony komfortfokozatú, egyszerű szerkezetű épületeket emeltek, amikhez napjainkra utólag készültek toldások. A kiépült utcások lakósűrűsége itt is nagy, de a településszélei elhelyezkedéséből adódóan, annak köszönhetően, hogy egy tágabb beépítetlen tér veszi körül, kevésbé tűnik zsúfoltnak. A település legfiatalabb része az Újtelep, melynek arculatát a nagyobb telkekkel és magasabb komfortfokozattal épített modern lakóházak határozzák meg.

A 2016-os térkép alapján (5. térkép) a Felsőtelep és Újtelep területén nagyon eltérő tér-értékelést találunk. A kék és a zöld jelölések a Felsőtelepen koncentráálódtak, jelezve, hogy a házak jelentős részének a szerkezeti állapota, komfortfokozata és piaci értéke is alacsony volt. A narancssárga jelölések a jó állapotú ingatlanokat mutatták, amelyekből 2016-ban még kevés volt, és elsősorban az Újtelep területén, valamint a főbb közlekedési útvonalak közelében fordultak elő. A piros jelölések, vagyis a legjobb állapotú, legmagasabb értékű ingatlanok ekkor még ritkák voltak, és főleg az Újtelepen jelentek meg.

A 2024-es térkép (6. térkép) lényeges változást mutat. A kék és a zöld jelölések száma egyértelműen csökkent. Ez arra utal, hogy a legrosszabb állapotú ingatlanok egy része eltűnt, vagy felújításra került, azaz más minőségi kategóriába sorolódott. A narancssárga jelölések terjedése azt jelzi, hogy a jó állapotú ingatlanok aránya nőtt. Különösen látványos ez a Felsőtelepen, ahol valóban látható a bányatelepi házak korszerűsödése. A piros jelölések számának növekedése a legmagasabb értékű ingatlanok terjedését mutatja. Ez különösen az Újtelepen szembetűnő.

A térképek (5., 6. térkép) összevetése alapján megállapítható, hogy 2016 és 2024 között a Felsőtelep és Újtelep területén mérsékelt, de egyértelműen pozitív irányú

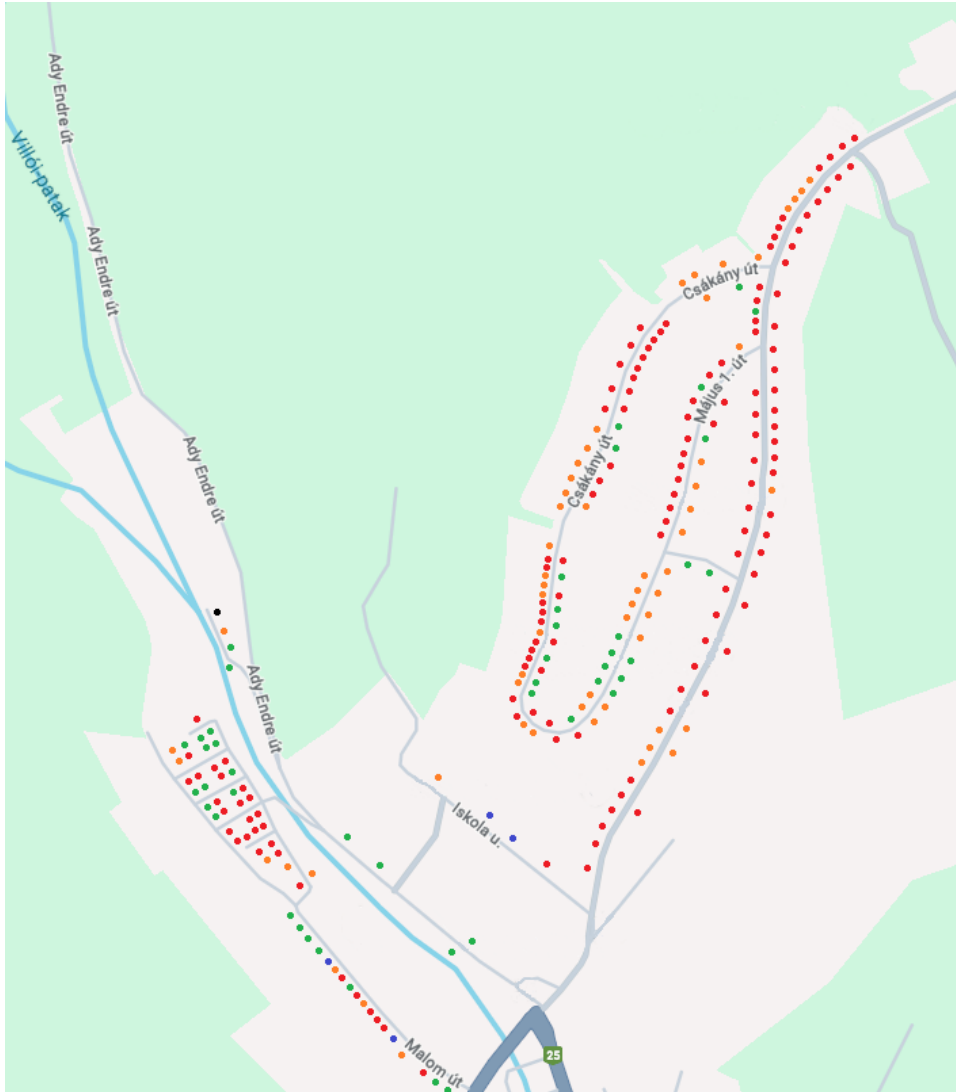
fejlődés történt. Ez a lakóköznyezet stabilizálódását és lassú felértékelődését mutatja. A Felsőtelep továbbra is őrzi bányatelepi jellegét, de állapota stabilizálódik, míg az Újtelep egyre inkább Egercsehi modern, fejlődő lakóövezetként rajzolódik ki, ahol a lakásállomány minősége és értéke is folyamatosan emelkedik.



**5. térkép.** Egercsehi felsőtelepi és az újfalu részen található lakóingatlanok értékleltára (2016)

*Forrás: A 2016. évi falukutató eredményei és a Google Maps térkép alapján szerkesztették a szerzők*

*Megjegyzés: piros: 5, narancssárga: 4, zöld: 3, kék: 2, fekete: 1 (A számok osztályzatok, 1–5-ig növekvő minőséget jelölnek)*



**6. térkép.** Egercsehi felsőtelepi és az újfalu részen található lakóingatlanok értékleltára (2024)

Forrás: A 2024. évi falukutatás eredményei és a Google Maps térkép alapján szerkesztették a szerzők

Megjegyzés: **piros:** 5, **narancssárga:** 4, **zöld:** 3, **kék:** 2, **fekete:** 1 (A számok osztályzatok, 1–5-ig növekvő minőséget jelölnek)

## Következtetések

A 2016 és 2024 között végzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy Egercsehi településszerkezetében és lakókörnyezetében összességében pozitív irányú változások mentek végbe. Az infrastrukturális fejlesztések – különösen az úthálózat állapotának javulása – a lakossági visszajelzésekben is egyértelműen megjelennek, és számottevően hozzájárulnak az életminőség növekedéséhez.

A tér-érték-elemzés eredményei azt mutatják, hogy a lakóingatlan-állomány minősége minden településrészben javult. Az utcaképelemzés során jól kirajzolódik Egercsehi településszerkezetének történeti rétegződése. Az Ófalu hagyományos agrárjellegű településképet mutat, amelyet a nagyobb telkek, a régebbi, falusias beépítés és a mezőgazdasági funkciókhoz kötődő épületek határoznak meg. Ezzel szemben az Alsótelep és a Felsőtelep lakosságát tekintve már nem, de eredeti lakófunkciójú karakterét tekintve máig kapcsolódik a bányászmulthoz. Az eredetileg kisméretű, komfort nélküli vagy alacsony komfortfokozatú bányatelepi lakásokból szerveződő sűrű beépítés ma is jellegadó, bár az új tulajdonosok láthatóan sokféle átalakítással éltek, ami ezeket a településrészeket is „megfiatalította.” Újtelep, arculatát nagyobb telkek, nagyobb házak, korszerűbb építészeti megoldások jellemzik.

Csökkenett tehát a rossz állapotú ingatlanok aránya, miközben nőtt a közepes, jó és kiváló kategóriába sorolt házak száma. A település egészére jellemző, hogy a lakókörnyezet minősége javult a vizsgált időszakban, a településrészek közötti különbségek pedig csökkentek. A változások azonban nem egyenletesek. A javulás mértéke településrészenként eltérő. A 2024-es vizsgálataink során jelentős a felértékelődés az Alsótelepen és a Felsőtelepen is a 2016-os állapotokhoz viszonyítva, ugyanakkor abszolút értelemben a legmagasabb minősítéssel rendelkező házak zöme Újtelepen van.

A vizsgálat megerősíti, hogy a település történeti kettőssége – az agrárjellegű Ófalu és a bányászati eredetű településrészek elkülönülése – továbbra is meghatározza Egercsehi térszerkezetét és arculatát. Ugyanakkor a település társadalmi, gazdasági szempontból már nem viseli ezt a kettősséget, a település jelene és jövője egy és oszthatatlan.

A pozitív folyamatok hátterében a kérdőívünk kitöltésekor ebben az irányban zajlott tájékozódásunk során egyértelműen az derült ki, hogy a lakossági beruházások hátterében különböző állami támogatási rendszerek (otthonteremtési program, fiatal családok támogatása stb.) állnak. Ezek láthatóan élénkítették a helyi ingatlanpiacot is. Ugyanakkor fontos hangsúlyozni, hogy mivel ezek a fejlesztések állami kedvezmény-nyújtással, hiteltámogatással valósultak meg, így ebből az is következik, hogy a település helyi társadalma pénzügyi kockázatvállalással él ma láthatóan jobban, ami kitettséget és sérülékenységet hordoz magában.

A jövőre nézve indokolt az infrastrukturális fejlesztések folytatása, különös tekintettel a bányatelepi területek komplex megújítására. Emellett célszerű olyan településfejlesztési stratégia kidolgozása, amely egyszerre kezeli az örökölt térszerkezeti különbségeket és erősíti a település élhetőségét. A hosszú távú fejlődés szempontjából kiemelten fontos a helyi lakosság gazdasági és közösségi stabilitásának erősítése is, mivel ennek hiányában a jelenlegi kedvező folyamatok könnyen megtorpanhatnak.

## Irodalomjegyzék

- Beluszky, P., Sikos, T. (1982): Magyarország falutípusai. Budapest, MTA FKI. p. 167.
- Csiffáry G. (2011): Egercsehi bányászkiadvány. Eger
- Enyedi, Gy. (1988): A városnövekedés szakaszai. Budapest: Akadémiai Kiadó.
- Gerle, Gy. (1971): Környezet és településhálózat. Budapest: Műszaki Könyvkiadó.
- Hudson, R. (2001): Producing Places. New York: Guilford Press.
- Kátai, B., Nagyné Molnár, M. (2025): Mentális és földrajzi tér-érték-elemzés Hollókőn. Acta Regionis Rurum, 19. 151–164. <https://doi.org/10.21408/arr.7163>
- Lettrich, E. (1974): Urbanizálódás Magyarországon. Budapest: Akadémiai Kiadó.
- Molnár, M (2018): Földrajzi és mentális tér-értékelemzés Komlósán. Acta Regionis Rurum, 12. 124–129.
- Molnár, M., Bencsik, B. (2015): Utcaképelemzés Hollókőn. Acta Regionis Rurum, 8. 28–33.
- Molnár, M. (2016/A): Falukutatás Egercsehin. Acta Regionis Rurum, 10. 4–10.
- Molnár, M. (2016/B): Utcaképelemzés Egercsehiben. Acta Regionis Rurum, 10. 34–41.
- Nagyné Molnár, M., Nagy, K. (2023): A tér értéke: átányi térvizsgálatok. Acta Regionis Rurum, 16. 135–145.
- Nagyné Molnár, M. (2022): Kognitív kutatások: falvaink térképe. Acta Regionis Rurum, 16. 14–25.
- Nagyné Molnár, M (2026): Átalakuló Egercsehi – monitoringvizsgálat. Acta Regionis Rurum, 20. 5–16.
- Roberts, P., Sykes, H. (Eds.). (2000): Urban Regeneration: A Handbook. London: SAGE Publications.
- Vitéz, B. (2014): Átányi utcakép. Acta Regionis Rurum, 8. 76–86.

## Egyéb forrás

<https://data2.openstreetmap.hu/terkep/Egercsehi>



**1. kép.** Bányatelep: munkásnegyed a „nagyházakkal” (Egercsehi)

Fotó: Nagyné Molnár Melinda (2024)



**2. kép.** Falu: az egykori központ, ma pusztuló falurész

Fotó: Nagyné Molnár Melinda (2024)



A cikkre a Creative Commons 4.0 standard licenc alábbi típusa vonatkozik: CC-BY-NC-ND-4.0.

The article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International license:

CC-BY-NC-ND-4.0.