

# Agglomeráció

## A térségi folyamatok hatása a települések életére

**Érd város önkormányzata adott otthont annak a rangos eseménynek, melyet idén szeptemberben, nyolcadik alkalommal rendezett az Országos Főépítési Kollégium. A rendezvény témája nagyon sok neves szakembert és politikust vonzott Érdre, a VIII. Országos Főépítési Konferencia helyszínére. A tanácskozás az agglomerációról, a térségi folyamatoknak a települések életére gyakorolt hatásairól szólt. Az esemény programját és az előadók névsorát már a korábbi számunkban ismertettük. Most a konferencián megfogalmazott ajánlásokat közöljük változtatás nélkül.**

### A KONFERENCIA AJÁNLÁSAI

A térségi folyamatok és az egyes települések sorsának alakulása egymástól elválaszthatatlanok, ezért azok tervezése is csak az összefüggések komplex szemléletű, folyamatos elemzésével lehet eredményes. Ez mind az alkalmazott módszerek megválasztása, mind a résztvevők felkészültsége és együttműködése, mind a – formális módszereken túllépő – közösségi részvétel biztosítása tekintetében egységes jogi és szervezeti keretek megteremtését teszi szükségessé.

**1)** A területi szintű tervezés során jelenleg használt fogalmak és az egyben léptéket is jelentő besorolások (pl. régió, kiemelt térség, nagyvárosi tér, agglomeráció, agglomerálódó térség, vonzáskörzet, kistérség) sokfélélsége áttekinthetetlen, ezért minden, e folyamatban résztvevő közös felelőssége, hogy a különböző szintű terület- és településrendezési tervek átgondolt, jól átlátható összefüggéseket megjelenítő rendszert alkossanak. A Magyarországra az utóbbi időben jellemző pontszerű településfejlődés és -fejlesztés egyik oka a követő jellegű tervezés, melynek mind módszertani, mind szer-

vezeti, mind finanszírozási megújulása elkerülhetetlen.

**2)** A térségi gondolkodás és tervezés alapvetően az „egyedül nem megy” szellemében kell hogy történjen. Az erre a szemléletre épülő szabályrendszer megalkotásával biztosítani kell, hogy az együttműködés a településrendezés és – fejlesztés minden működő, vagy a jövőben kialakuló kapcsolatrendszerében kötelező legyen. Ennek keretében a résztvevők számára olyan jogszabályokat kell biztosítani, amelyekkel a mainál jobban tudják érvényesíteni saját érdekeiket. A területi folyamatok szereplői részére csak a partnerség, a párbeszéd és az együttműködés teremtheti meg a harmonikus térséget, benne a harmonikus, környezetére és egyúttal környékére is érzékeny települést.

**3)** Az agglomeráción belüli viszonyok szabályozása keretében elő kell segíteni, hogy az erre alkalmas, vagy alkalmassá tehető települések alcentrum szerepet nyerhessenek. Az érintett települések jövőjét tehát ne a jelenlegi központtal kialakult kapcsolatuk, hanem elsősorban saját lehetőségeiből adódó jövőkéjük határozza meg. Ehhez a jelenleginél jóval szélesebb körű településközi és lakossági kap-

csolatrendszert kell kialakítani. Nem vitatva a térségi összefüggések jelentőségét tény, hogy a települések lakossága döntően a helyi önkormányzatoktól várja szűkebb és tágabb környezetének emberhez méltó és esztétikus kialakítását, ugyanakkor ennek az elvárásnak a helyi önkormányzatok – kellő hatékonyságú eszközök (jogszabályok) hiányában – gyakran nem tudnak megfelelni. Ezt az ellentmondást a jogalkotóknak lakosság- és önkormányzatbarát szabályok elfogadásával fel kell oldani.

**4)** A független építésügyi igazgatási jogszolgáltatás mellett – a törvényben előírt feladatok ellátásához szükséges, azzal arányban álló szabályrendszer megalkotásával – biztosítani kell, hogy a település kizárólagos joggal dönthessen saját arculata kialakításában. Az építésügy keretében eldöntendő esztétikai, az építészeti minőséggel, a településképi illeszkedéssel, illetve városképpel kapcsolatos kérdésekben a településnek, illetve önkormányzatának erős, ügyszóval döntő jogot kell biztosítani. A javasolt szabállyal a közösség demokratikus akaratának megnyilvánulását kell elő segíteni, illetve biztosítani, ez egyúttal a

fejlődést jelentősen segítő, jó értelemben vett lokálpatriotizmus motorja is lehet.

**5)** A rendezési-fejlesztési munka – bár a lakossági, tulajdonosi és beruházói kör bevonása az egyeztetési eljárásban formálisan megtörténik – nem megfelelő hatékonysággal működik. Az esetek többségében a résztvevők számára nincs vagy nem a megfelelő formában van biztosítva beleszólás lehetősége a közvetlen és tágabb környezetük alakítását megalapozó döntésekbe. A döntések közösségi elfogadottságának erősítése érdekében ki kell alakítani a demokratikus párbeszéd létszerű kereteit és formáit, ennek során adekvát fórumokat kell teremteni ahhoz, hogy az érintettek minél nagyobb hányada megismerhesse a javasoltok érv- és ismeretrendszerét. A rendelkezésre álló kommunikációs eszközök igénybevételevel lehetőleg meg kell előzni, hogy szakmailag és településpolitikailag egyaránt megalapozott döntések ellen is lakossági összefogás alakuljon ki, másfelől tiszteletben kell tartani, ha a javaslat az érintettek egyébként indokolt ellenkezésével és aktív ellenállásával találkozik.

**6)** Megfelelő szintű jogsza-

bály megalkotásával legyen biztosítva, hogy a településrendezési döntések következtében létrejött ingatlanérték-növekedés egy részét a tulajdonosi jogokat nem sértő módon a döntéshozó önkormányzat elvonhassa annak érdekében, hogy az így adódó bevételeket a településrendezési és -fejlesztési feladatok forrásául használhassa fel.

7) A központi források elosztásánál, továbbá a pályázatok összeállításánál meg kell teremteni annak lehetőségét, hogy a helyi önkormányzatok információbázisa megteremtődjön, illetve bővüljön. Az önkormányzatok speciális feladataiból adódó szakemberképzés a jól működő rendezés és fejlesztés alapja, ezért elő kell segíteni, hogy a főépítész ismeretei e területeken intézményesen gyarapodhassanak, továbbá partner-szakemberek speciális képzésével elő kell segíteni a döntéshez szükséges ismeretek szélesebb körének megszerzését.

A XXI. század kihívása a kulturális gazdaság. A fejlődő és fejlett gazdaság csak urbánus térben érvényesülhet, ezért – hagyományai és kultúrája alapján – minden településnek önmagának kell felvállalnia saját arculatának formálását. A kultúra-alapú termelés alapvető eszköze a kulturális gazdaság fejlődésének, az „urbánus tér” létrehozásában az önkormányzati főépítészeknek is fontos szerepet kell kapniuk.

8) A tudás-alapú társadalom létrehozása egyértelmű cél, ugyanakkor ehhez elkerülhetetlenül szükséges az arányos eszközrendszer biztosítása is.

Az Európai Unió a nemzeti kultúrát ugyan közvetlenül nem támogatja, mert azt „belügynek” tekinti, de a kulturális gazdaság már eredményes lehet az uniós pályázatokon.

9) A kulturális gazdaság létrehozásánál a befektetők és a helyi gazdaság szereplőinek valódi partneri kapcsolatvállalása, a partnerség kialakítása elengedhetetlen követelmény. A fejlesztésekhez szükséges források feltárásához felkészült önkormányzati szakembereket kell foglalkoztatni, akikkel az önkormányzati főépítészek is együttműködhetnek.

A konferencia Érd város számára ajánlja, hogy a legkülönbözőbb eszközökkel elérhető közösség-teremtéssel, az itt élők identitástudatának erősítésével törekedjen arra, hogy lakosságának és térségi helyzetének megfelelő központi szerepet foglalhasson el. A fejlesztésnél – a meglévő és várható realitások figyelembevételével – ne a budapesti kapcsolatrendszerre alapozzon, hanem saját meglévő, illetve kialakítható lehetőségeire. Ennek keretében filozófiai értelemben vett, valamint valóságos városi terek és alközpontok tudatos kialakításával, a közterületi rendszer differenciált fejlesztésével segítse elő a város élhetőbbé tételét. Jövőképében törekedjen arra, hogy az EU-struktúrában hasonló helyzetet elfoglaló települések módjára – a településcsoport részeként – a fővárostól függetlenebb, önállóbb szerepet vállalhasson.

*Országos Főépítész Kollégium*

## ORSZÁGOS FŐÉPÍTÉSZI KOLLÉGIUM TAGJAI

**A 2003. szeptember 10–12. között Érden megtartott VIII. Országos Főépítész Konferencián újjáválasztották az Országos Főépítész Kollégium tagjait.**

*Elnök:* Virányi István, Marcali város főépítésze; *elnökhelyettes:* dr. Aczél Péter, Budavár (I. ker.) főépítésze; *tagok:* dr. Tihanyi Csaba, Baranya megye főépítésze; Guzmicsné Csonka Ágnes, Nógrád megye főépítésze; Tóth Ferenc, Tatabánya megyei jogú város főépítésze; dr. Schneller István, Budapest főváros főépítésze; Berényi Újpest (IV. ker.) főépítésze, dr. Sersliné Kócsi Margit, Ferencváros (IX. ker.) főépítésze; B. Nagy Helga, Dorog, Pilisborosjenő, Pilisszentkereszt főépítésze, Papp Zoltán Tamás, Sümeg város főépítésze, a MUT Főépítész Tá-

gozat elnöke, Philipp Frigyes, Vác város főépítésze, Rátkai Attila, Mezőkövesd város főépítésze, Sáros László, Jászberény város főépítésze; Nyeste László, Monor és Térsége Területfejlesztési Önkormányzati Társulás főépítésze; Szilágyi István, Szombathely ny. főépítésze; (területi főépítészek, képviselőlet útján – ülésenként egy fő részvételével): Keresztes Sándor, nyugat-dunántúli területi főépítész – Győr; Ruttkay Gyula, közép-dunántúli területi főépítész – Veszprém; dr. Tóth Zoltán, dél-dunántúli területi főépítész – Pécs; dr. Hajnóczy Péter, közép-magyarországi területi főépítész, Olajos Csaba, észak-magyarországi területi főépítész – Miskolc; Arató András, észak-alföldi területi főépítész – Debrecen; Kiss Lajos, dél-alföldi területi főépítész – Szeged; Főző János, balatoni területi főépítész – Keszthely; a *kollégium titkára:* Záborszky Pap Klára, osztályvezető, vezető-főtanácsos.

### Átadták a Pro Architectura Díjat

**Az Építészeti Világnaphoz kötődve idén a Műcsarnokban, a Közben és a Fény és forma című kiállítás megnyitása keretében adta át a 2003. évi Pro Architectura díjakat Pál Tibor a Belügyminisztérium politikai államtitkára.**

*A kitüntetett épületek és alkotói:*  
**Science Park Irodaház „A”** ütem Budapest, XI. Irinyi utca 4–20. Építész tervezők: Nagy Iván és Cságyoly Ferenc (Építész Stúdió Kft.)

**Óbuda Gate Irodaház** Budapest, II. Árpád fejedelem útja 26–28. Építész tervező: Horváth Lajos (KÖZTI Rt.) munkatársai: Molnár Tibor, Ladics Ilona, Radványi Katalin Belsőépítész tervező: Schinagl Gábor

**Gyulai posta** Építész tervező, belsőépítész: Patartics Zorán (Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. Pécs) Munkatársai: Jávorka Noémi, ifj. Perényi László

**Miskolci Galéria** Rákóczi-ház, Miskolc Építész tervező: Viszlai József (Viszlai Építész Iroda Kft., Miskolc)

## AZ ÉV FŐÉPÍTÉSZE DÍJ 2003

**Negyedik alkalommal adták át a Nagykanizsa Megyei Jogú Város és az Országos Főépítész Kollégium által alapított Az év főépítésze díjat. 2000-ben Szilágyi István és Zábránszkyné Pap Klára, 2001-ben Philipp Frigyes és dr. L. Szabó Tünde, 2002-ben Gömör János és dr. Sersliné Kócsi Margit részesült az elismerésben.**

Szeptember 11-én a főépítész konferencián, dr. Döcsakovszky Béla, Érd polgármestere, Virányi István főépítész, az Országos Főépítész Kollégium elnöke és Babos István, Érd főépítésze, a konferencia előkészítő bizottságának tagja adta át a díjat.

Az év főépítésze díjban részesült: **Bodonyi Csaba** DLA, okl. építészmérnök, – Tokaj város főépítésze több mint egy évtizedes, kiváló szakmai tudással végzett főépítész tevékenységéért, országosan is mértékadó településkép-formáló tevékenységéért, az önkormányzatok és a szakmai szervezetek közcélú feladatainak összehangolása érdekében kifejtett munkásságáért. **Körmendy János**, Győr-Moson-Sopron megye ny. főépítésze – közel két évtizedes eredményes megyei főépítész tevékenységéért, a személyes kapcsolatokra építő, lelkes és meggyőző szemléletformáló munkájáért, amelyvel kimagasló eredményességet ért el a megye települései épített környezetének formálásában, az urbanisztikai szemléletmód terjesztésében.

A bérlakásszektor aránya hazánkban közismerten rendkívül alacsony, amiben jelentős szerepet játszott az 1990-es években lezajlott bérlakás – privatizáció. Kedvezőtlen a helyzet az EU-országok átlagához viszonyítva is, hiszen amíg a fejlett tagországokban a bérlakások aránya 20–30 százalék között ingadozik, addig Magyarországon az önkormányzati bérlakások csupán a lakásállománynak mintegy 6 százalékát teszik

építési telkek kialakulására, iparosított technológiával épült lakóépületek energia-takarékos korszerűsítésére, felújításra, egyházi ingatlanok korszerűsítésére, egycsatornás gyűjtőkémények, felújítására valamint város-rehabilitáció támogatására a benyújtott pályázatok száma idén megközelítette az ezret.

A bérlakásállomány növelését támogató ez évi pályázat szerint a települési önkormányzatok – nyugdíjasház,

nem térítendő állami támogatást nyertek el az önkormányzatok, illetve az egyházak. Ennek révén csaknem 11 200 lakás felépítése, megvásárlása, kialakítása valósulhatott meg, illetőleg van folyamatban. A támogatásból 8536 szociális, költségalapú, illetve fecskesházi lakás kialakítása, továbbá 2630 időshonon lakrész, valamint nyugdíjsházi lakás létesítése történt, történik. Az állami támogatás 74 százaléka

## Bérlakások előnyben... arányuk közismerten alacsony

ki. A piaci hatásoktól többé-kevésbé védett bérlakásszektor hiánya ma már gátolja a szociálisan rászoruló rétegek lakáshelyzetének a megoldását, ezért a hazai bérlakások számának növelése mindenképpen indokolt. A jelentős mértékű bérlakáshiány enyhítése érdekében kezdte meg működését 2000. július 1-jével az Állami Támogatású Bérlakás Program, amely azóta is rendkívüli népszerűségnek örvend. A benyújtott pályázatok száma évről évre növekszik. Az, hogy ebben az évben számuk túllépte a négyszázat, bizonyítja, hogy egy olyan program indult el, amelyre a társadalom részéről óriási igény mutatkozik. A Belügyminisztérium idén hét lakáspályázatot hirdetett meg – önkormányzati bérlakásokra, nagyvárosi lakóépületek korszerűsítésére, közművesített

idősek otthona létesítése céljából az egyházak is – pályázat útján 70, illetőleg 50 százalékos állami támogatást nyerhetnek el bérlakásállományuk növelésére. Idősek otthona kialakítására pályázhatnak a megyei önkormányzatok is. Az ily módon létesülő lakások révén az önkormányzatok többek között a rászoruló családok, az idősek, a fiatalok lakhatási körülményeit tudják javítani. Az önkormányzatok a saját erő növelése érdekében hitelintézetektől állami kamattámogatású hitelt is felvehetnek, így az állam a vissza nem térítendő támogatáson túlmenően a hitel törlesztéséhez nyújtott kamattámogatással is segíti az önkormányzatok bérlakásépítését.

A program megindítása óta eltelt három és fél év alatt összességében közelítőleg 54 milliárd forint vissza

elsősorban a szociális helyzetük alapján leginkább rászoruló lakhatását segíti.

A jövőben a belügyi tárca folytatni kívánja az idén meghirdetett hét programot, ezen túlmenően a Gazdasági és Közlekedési Minisztériumtól a Lakás- és Építésügyi Hivatalhoz kerül át a Lakossági Energia-megtakarítási Program. Ezzel teljessé válik az a kormányzati szándék, hogy a lakáspolitikai irányítása egy helyen történjen. Mivel a bérlakásállomány növelése kiemelt kormányzati feladat, a bérlakásprogram működtetésén túlmenően a tárca szándéka tovább növelni a bérlakásállományt. A tervek között a magántőke bevonása is szerepel. A vállalkozói szféra azonban a tőkét csak akkor fekteti be a bérlakásszektorba, ha erre megfelelő ösztönzést kap, vagyis biztos abban,

hogyan olyan lakbért tud majd beszélni bérlőitől, amely mellett a vállalkozás üzleti szempontból is rentábilis marad. A mai jövedelmi helyzetben ez csak úgy képzelhető el, ha a szociálisan rászorult lakók lakbértámogatást kapnak. A tárca szándékában áll ezért – kísérleti jelleggel – egy új lakbértámogatási-rendszert bevezetni, melynek segítségével az ilyen lakást bérlő családok olyan szintű lakbér megfizetésére lesznek képesek, amely mellett a magántőke is érdekeltté válik a bérlakásépítésben.

A jövő évben a lakásépítési kedvezmény összegének további megnövelését is tervezi a kormány, mellyel a többgyermekes családok lakhatási gondjainak enyhítéséhez kíván nagyobb segítséget nyújtani. A hét idei program között akad kettő, amely még kevésbé közismert: az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítésének és teljes felújításának támogatása, valamint az egycsatornás gyűjtőkémények felújítását támogató program.

Az elsőként említett új program célja, hogy az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítésére, teljes felújítására kialakított mintaprogramok segítségével kerüljön

szor, ahol az állami támogatás mértéke legfeljebb a teljes fejlesztési költség 50 százaléka lehet. A mintaprojektnek tartalmaznia kell a lakóépület teljes felújítása mellett az épület környezetének rendbehozatalát, parkosítását is.

A termofor kéményekkel kapcsolatos probléma évtizedek óta ismert, szinte minden évben kisebb nagyobb problémák jelentkeznek, sőt nem egy baleset is előfordult. Az ilyen lakásban lakó családok többsége nem képes saját erejéből a problémát megoldani. Szükségszerűvé vált a kéményfelújítási-program elindítása. Ennek keretében a legalább nyolc lakással rendelkező lakóépületekben lévő termofor kémények felújításához állami támogatást lehet elnyerni. A támogatás azonban csak a lakásokhoz tartozó kéményszakaszok felújításához nyújtható, amelynek mértéke maximum a teljes felújítási költség 40 százaléka, lakásonként legfeljebb 80 000 forint lehet. Rászorult családok esetében a program lehetővé teszi, hogy az őket terhelő saját erőt az önkormányzat részben vagy egészben átvállalja. Erre a programra összesen 74 pályázat érkezett be, mely pályázatok támogatásával közel 1800 kémény felújítása, korszerűsítése valósulhat meg.

**Szociális bérlakásokat** adtak át a II. kerületi Lajos utcában. Az 50 szociális bérlakás építési munkálatai 2003 januárjában kezdődtek. A több mint 800 millió forintos beruházás eredményeként nehéz körülmények között élő, kerületi családok költözhetnek az összkomfortos lakásokba.

## Cselekedni, most és mindenkiért!\*

### LAKÁSEPÍTÉS

- A Kormány álláspontja szerint nincs jelentős mennyiségi lakáshiány, így a lakásmobilitás szempontjából a vásárlást, a korszerűsítést az új lakás építésével egyenrangúnak kell tekintetnünk. A pályakezdők és a szociálisan rászorulóknak szempontjából a bérlakásépítés és bérbeadás prioritást kell élvezzen.

- A Kormány azt képviseli, hogy a célzott szociális támogatásokat a legszegényebb rétegek kapják meg, míg a tehetősebbek elsődlegesen piaci eszközökkel jussanak a támogatáshoz.

- Növelni kívánjuk a támogatási rendszerben jelenleg csupán 5 százalékot jelentő, jövedelemtől függő „lakhatási” támogatást és vele a lakbértámogatás arányát.

- E lépéseket összehangoljuk az önkormányzatok és a magánvállalkozások bérlakás-építési programjával úgy, hogy e szférákat ösztönözzük a kooperációra. Mintegy 25 ezer bérlakás felépítését tartjuk 4 év alatt elérendőnek, ezzel a lakásállományon belül a jelenlegi 6 százalékról 15 százalékra emelve a bérlakások arányát. A bérlakásszám emelkedése várható a jelenleg privatizált paneles lakótelepi lakások egy részének megvásárlásával is. A magánszféra érdekeltiségének megteremtése érdekében megvizsgáljuk a lakásszövetkezeti bérlakásépítés lehetőségeit.

- A pályakezdő fiatalok részére garzonlakás építési programot kezdeményez és támogat a Kormány. Ezt a programot lakás-előtakarékossági rendszerrel kapcsoljuk össze. Az idősek számára felépülő nyugdíjasház programhoz is támogatást nyújtunk és

szorgalmazzuk, hogy ezek a fiatal családok közelében és ne gettó-szerűen épüljenek fel.

- Az önkormányzatokat arra ösztönözzük, hogy az időskorúakkal eltartási szerződéseket kössenek, így is védve őket a lakásmaffiák ellen.

- A krízishelyzetben levő családok, az állami gondozásból kikerült fiatalok és lakás nélkül maradt idősek elhelyezésére „albérlők” házákat építetünk. Ilyen intézmények létrehozását állami és önkormányzati összefogással, közös finanszírozással kezdeményezi a kormány. Az életkezdesi támogatás értékvesztését korrigáljuk, hogy az valódi segítséget jelenthessen.

- A sérült és fogyatékos emberek önálló életvitelének kialakítására különleges otthonokra, egyedi építészeti megoldásokra van szükség. Az érdekképviseleti civil szervezetekkel együttműködve kívánja a Kormány ezt a problémát megoldani.

- A bérlakásépítéssel és az új lakások építési támogatásával egyenrangú célnak tekintjük a használt lakások felújítását; a panel- és tömbházak rekonstrukcióját; környezetük átépítését, rehabilitációját. Országos programot kezdeményezünk az önkormányzatokkal közös feladat megoldására.

- A jelenlegi lakáshitel konstrukciót az alacsony jövedelműek számára is elérhetővé és finanszírozhatóvá tesszük. Ezért a Kormány kidolgozza a takarékszámla rendszer szélesítésének a feltételeit.

\*Részlet a kormányprogramból