

Településrendezési szempontok

A fenntartható fejlődés érdekében

Bármennyire szokatlan-nak tűnik, mégis azt gondolom, hazánk életében a legalapvetőbb drámai fejlemény a népesség számának erőteljes fogyása és ezzel összefüggésben a társadalom elöregedése. Az emberiség nem szerzett még hasznosítható tapasztalatot a visszavonulásra, előretolt helyőrségeinek – ismeretbőven a településeknek: falvaknak, városoknak – feladására. Ma Magyarországon lakossága évente 30–40 ezer fővel csökken: elnéptelenedik egy város, mondjuk Vác, vagy inkább 100–150 kis falu.

A városok és a községek versenyben állnak egymással, legalábbis gyakran így élik meg kapcsolataikat. Versengenek a tehetős polgárok letelepedéséért és/vagy a bevásárló központok területükre csalogatásával. A városok egymásra licitálnak a három Magyarországnyi területnek is elég-séges számú és nagyságú ipari park létrehozásával, illetőleg a cím elnyerésével. Vannak, akik hazai szilícium-völgy létesítéséről vizionálnak, feledve (vagy elhallgatva), hogy a névadó völgy Kaliforniában 35 kilométer hosszú és 5-6 kilomé-

„A fenntartható fejlődésnek tág tere lehet a jövőben, hiszen fokozatosan kifejezeten ritkán lakott lesz az ország, ha alapvető változás nem történik. A kihalt falvak, a megművelt földek helyét elfoglalja az erdő és a mező. Addig, amíg ez a látomás valósággá válik, van döntési lehetősége és teendője a településeknek, kiváltképp a megyei jogú városoknak és azok környezetének, agglomerációjának, ahol a fenti problémák még nem érzetik hatását, s ahol a lakosság összpontosul.”

ter széles, s létrejöttéhez egy 250 milliós szupererős állam több évtizedes kormányzati, hadászati célú fejlesztései és megrendelése teremtették meg a biztos alapot, jelentették a fejlődés motorját.

A városok egymással versengve igyekeznek vonzani a beruházókat, ezért olcsó, zöldmezős beruházási lehetőségekkel csábítják őket. Észbontó futamok kezdődtek fejlesztési területekért, iparúzési adókért: új meg új települések jöttek létre, meglévő együttműködések szűntek meg csoportos önzés vagy egyesek hatalmi ambíciói miatt (Szeged–Algyó, Kazincbarcika–Beren-te, Zamárdi–Szántód, Nagykovácsi–Remeteszőlős).

A települések lehetőségei

A településeknek keresniük kell az együttműködés lehetőségeit, formáit. A kis-

társág valami olyasmi, mint a Magyar Zoltán által már a két világháború között fölvetett „városmege” közigazgatási reformjának egysége, vagy az Erdei Ferenc által leírt „város és vidék” összetartozása, vagy amit közigazgatási szempontból a járás jelentett 1970-es megszüntetéséig. Az Európai Unióban az elmúlt évtizedben nem szaporodik, hanem radikálisan csökken a helyi önkormányzatok száma. Ha a központi település és vonzáskörzete együvé tartozik, akkor nem gond a családi házas, ritkán lakott területek hol-léte, vagy az ipari üzemek és a munkahelyi területek koncentrációja a központokban. Vannak települések, amelyek a rendszerváltozás után a nagy önmaguk keresésében, a szétválás során hagyták inkább tönkremenni a közösen felépített iskolát, csak nehogy a másik-

nak több jusson belőle, az nehogy véletlenül jobban járjon.

Az újonnan beépítésre szánt területek meghatározásakor el kellene kerülni a jó minőségű mezőgazdasági területek, az ökológiai hálózat természeti terület-sávjai, a mélyfekvésű, vízjárta helyek és a térségi, valamint az országos közlekedési hálózatot ellehetetlenítő sávok kijelölését. Az országos infrastrukturális hálózatok helyét, az ökológiai hálózatok övezeteit és még sok más egyebet az országos területrendezési tervben, az azt elfogadó törvényben rögzítette az Országgyűlés. A megyei önkormányzatok által elkészítendő és rendeltetl jövöhagyandó megyei területrendezési tervekben lehet ezeket pontosítani, finomítani és megyei szintű hálózatokkal, elemekkel kiegészíteni. A települések feladata ez utóbbiak egyeztetésében aktívan részt venni, majd – a településrendezési tervek elkészítésekor és jövöhagyásakor – a közös döntésekhez igazodni.

A városok fejlődése

Célszerű, ha a települések, kiváltképp a nagyobb települések, a városok kom-

paktságra törekszenek, ami nem a folyamatos beépítést jelenti, hanem a területek intenzív használatát. Egy bizonyos laksűrűség alatt például a tömegközlekedés megszervezése illúzió csupán, gazdaságos üzemmeltetése megoldhatatlan. Európa-szerte problémát jelent, hogy a városok területe folyamatosan növekszik annak ellenére, hogy lakosságuk állandósult vagy csökkent. Ez is hozzájárul ahhoz, hogy az emberek és a városok a saját gépjármű használatától függővé válnak. Nem lehet cél ugyanakkor az olyan városok követése, mint Hong Kong, Szingapúr vagy Tokió.

A kompaktság mellett lényeges a természeti adottságok tagoló szerepének megőrzése, sőt fejlesztése: a település két része közötti holtág, kacsásztató, agyagödör, kiserdő nem zavaró körülmény, eltüntető, feltöltendő terület, amelyen még néhány telek elfér, hanem a beépített környezetben a természet emlékezete, üdítő színfolt, a nyári hőség enyhítője, az elkülönült lakóegységek ésszerű határa.

Ugyanígy alapvető fontosságú a települések beépített/beépítésre szánt területeinek elkülönülése. Bármily csábító is lehet e köztes területek hasznosítása, érdemes ellenállni a kísértésnek. Budapest és az 1950-ben hozzászólott 20 város és község példája élesen bizonyítja, hogy az ösz-

szekítő utak menti folyamatos összeépülésük gyakorlatilag lehetetlenné teszi egyégetően szükséges gyorsforgalmi úthálózat kiépítését, elsősorban a gyűrűirányú elemekét, a körutakét. Egy másik példa: a Balaton déli oldalán a beépített területek majd' 70 kilométeres összefüggő sávot alkotnak a tó partján. Hol lehet így felépíteni a beömlő vízfolyások hordalékfogóit és nádas-tavas tisztító rendszerét? Jószérivel sehol!

A városok és a településhalmazok leglassabban fejlődő, létrejövő és ezért legértékesebb hálózati rendszere a zöldfelületi hálózat, és ezen belül a zöldterületi rendszer. Az előbbi a közterületek és a magántelkek növényzettel fedett részét foglalja magában, az utóbbi a közös zöldterületeket: a közparkokat, a közkerteket és az erdőket. Ezek megléte, rendszerének összefüggősége, a város beépített részén és a településközi térben lévő részének szerves kapcsolata az életminőség egyik alapvető jellemzője, a városklíma kedvező alakítója, az ember életerejének, életkedvének erősítője. Nem lehet eléggé hangsúlyozni a zöldfelületek és a vizek szerepét a nyári hőség elviselésében, ami – az általános felmelegedés következtében – egyre jelentősebb problémává válik. Az amerikai modell (a klimatizálás) tartósan nem járható út, mert súlyosan pazarló

és környezetkárosító – nem felel meg a fenntarthatóság kritériumának. A városok feladata a zöldterületek védelme, újak kialakítása, védőfásítások létrehozása (erre az erdőtervény lehetőséget teremt, és az állam támogatást nyújt hozzá), a beépítésre szánt területeken a minimális zöldfelületi arány előírása (és számonkérése), az utcák, terek fásítása. Ez utóbbiak visszahatnak a közművek elhelyezésére és a járdák burkolati anyagának megválasztására is.

Értékmegtartó megújítások

Fontos, hogy a városok törekedjenek a beépült területek értékeit megtartó megújítására, mert a globalizálódó világnak elemi szükséglete a kultúrák sokféleségének megőrzése, amibe beletartozik az építészeti, környezeti kultúra is. Magunk számára is erőforrás egyediségünk, identitásunk megőrzése, fejlesztése.

A fenntartható város-tervezés fontos láncszeme a városi területek megújítása, a városrehabilitáció. Ezek szinte minden városi területen időről-időre szükségessé válnak. Legfontosabb területei ma hazánkban a rozsdáövezetek – a felhagyott, alulhasznosított, rendezetlen ipari és feleslegessé vált vasúti területek –, a régi városi lakóterületek és egyre növekvő mértékben a lakótelepek. Az egyes területek elhasználódása, erköl-

csi és fizikai avulása szegregációs folyamatokat indít el, s előbb-utóbb visszafordíthatatlanná válik.

Ma a lakóterületek megújulásának egyik központi kérdése a parkolás megoldása. Tudomásul kell venni, hogy a mai élethez, az emberi szabadságokhoz hozzátartozik a személygépkocsi használata és kultúrált elhelyezése. Lehet és szükséges is bizonyos területeken a forgalom mérséklése, korlátozása, de ez azzal jár, hogy más területeken – az előbbiek periferiáján –, megnövekszik a forgalom és a parkolás iránti helyszükséglet. A lakáshoz ugyanúgy hozzátartozik a parkoló, mint az ivóvízellátás, vagy a villanyáram megléte. A városra, az önkormányzatra hárul az a feladat, hogy beavatkozzon, szervezzen és létrehozzon parkolóházakat, építsen mélygarázsokat, amelyek a környező régi épületek megújíthatóságát, funkcióváltását, tetőtér-beépítését, gyalogoszónák kialakítását lehetővé teszik.

A település beépített területein kívül települő bevásárló központok károsak: egyrészt fejlesztési erőt szívnak el a történeti városrészekről, másrészt gyengítik (környezetükben tönkreteszik) a hagyományos kiskereskedelmet, a vásárlásból kiszorítják az időseket, kevesebb adót fizetnek a városoknak, növelik a közlekedési szükségletet és ebből fakadóan a szennynevezést.

A modern urbanisztika alapvető dokumentuma az 1933-ban megfogalmazott Athéni Charta. Ennek egyik alaptétele a különböző városi funkciók elkülönítése, a monofunkcionális területek kialakítása, ami érthető volt az ipari termelés akkori technológiai lehetőségei mellett. A következő évtizedek tapasztalatai azt bizonyították, hogy ennek a részben helyes elvnek a szélsőséges alkalmazása oly mértékben megnövelte a belső közlekedési igényeket, hogy 1977-ben a Machu Pichu Chartában már a vegyes terület-használat mellett tették le voksukat az építészek. Az Európai Unió munkabizottságának ajánlásai is az intenzíven beépített, vegyes területfelhasználású településrészek kialakítását tartalmazzák. A városszéli lakótelepek közintézményekkel és munkahelyekkel való ellátása, megújítása kiemelkedő fontosságú feladat.

A városközpontok szerepe igen fontos. Többnyire a települések történeti értékeinek hordozói is. Vonzó jellegük megőrzése nagyon lényeges, nem elegendő az intenzitásra törekedni, mert amint az emberek számára nem vonzó többé, a kertvárosokba és a környező településekre költöznek. A várospolitikának jelentős szerepe van, hiszen a növekvő sűrűség, a mind jobb kihasználás a fizetőképes használati módokat – iroda, intézmény, munkahely – helyezi előtérbe. Ez

könnyen „brüsszelizálódási” folyamatot indíthat el, azaz a lakófunkció kiszorulását a belvárosból, ami hétvégeken, munkaszüneti napokon, sőt, akár munkaidő után is a városrész kihaltságához vezet, ami pedig elősegíti a közbiztonság romlását.

Érvek az agglomerálódás ellen

A területi tervezésnek régóta egyik központi témája a települési térségek agglomerálódása, ami alapvetően a szomszédos települések beépített területeinek fokozatos összenövésében mutatkozik meg. Legősibb és talán legegyszerűbb formája két településnek az összekötő út menti egy-egy teleksorral való összekötése. Ez két szempontból is rossz: egyrészt megszünteti a beépítetlen területek adta fejlődési lehetőséget és ökológiai értéket, másrészt a korábbi településen kívüli (külterületi) útszakaszból belső (belterületi) út válik, amelyen a megközelítési idő és a balesetveszély lényegesen megnő.

Többen felvetik, hogy a kompakt város fogalmával – amire európai normák szerint törekedni kell a városoknak – ellentétes az összeépülést meggátló előírás, sőt van, aki egyenesen azt mondja, hogy az ország fővárosa – Bécs ellenpontja – sem jöhetett volna létre, ha akkor is élt volna ilyen előírás. Pest és Buda azon-

ban sohasem épült egybe, hiszen a Duna, mint beépítésre nem szánt vízgazdálkodási terület remekül elválasztja a két településrészt, s ez a város egyik óriási értéke. Az Ördög-árok völgye nagyrészt beépítetlen, a Tabán, a Horváth-kert, a Vérmező és a Városmajor közparkjai, a Szilágyi Erzsébet fasor menti zöldfelület nem gondja a városnak, hanem értéke.

Sem a parkok által elválasztott második és tizenkettedik kerületnek, sem a park által kettévágott első kerületnek nem jelent problémát a beépítetlen terület általi elkülönülő kerület/rész/ek kezelése. Hasonló módon a hatodik és a tizennegyedik kerületnek egyaránt javára válik, hogy a Városliget elválasztja őket egymástól, a nyolcadikat és a tizediket meg a Népliget. A város életében pozitív szerepet tölt/het be a patakok beépítetlen zöld folyosója, s gond inkább ott jelentkezik, ahol ez az ökológiai érték elkeskenyedik, vagy megszűnik. Az elmúlt években nem véletlenül merült fel – bécsi mintára – a Rákospatak és a Szilas-patak rehabilitációja, „vissza-természetesítése”.

Ha más magyar településekre tekintünk, akkor hasonló esteket találunk. Például Nagykanizsán, ahol az észak-déli irányban elterülő vizenyős területre, a vizek védelmébe épült fel a vár, s két oldalán – a magasabb fekvő részeken –

telepedett le a lakosság: keleten Nagykanizsa, nyugaton Kiskanizsa. A közigazgatásilag egyesített település csak vesztett vele, hogy a mélyfekvésű területek feltöltésével, üzemi területekkel a két eredetileg különálló településrész fizikailag is összenőtt. Közlekedési kapcsolatok természetesen szükségessé válnak, de a beépítések összenövése teljesen szükségtelen.

Hasonló problémát jelent Kaposvárt a Kapos-folyó völgyének egykori beépülése, ahol utólag csak az üzemi területek telken belüli fásításával és a közvetlen – néhány méternyi – vízpart intenzív zöldesítésével próbálják menteni a menthetőt. A kisebb településekről is lehet sorolni a példákat. Nagycenken a kastély két oldalán terült el Nagy- és Kiscenken települése. Az egyesített község vesztett értékéből azáltal, hogy a második világháború utáni években a kétszáz éves hársfasor mentén osztottak lakóteleket, s két fasorig ér a beépítés az összekötő út mentén.

A zöld gyűrű

Egy másik érv, ami mellett szól, hogy a települések közigazgatási határának mentét hagyjuk beépítetlenül: a városok és községek – ezáltal – saját területükön tudják megteremteni a zöld gyűrűt, s az egyes községek vonzerejére nem települnek rá túlzottan a szomszédos falvak és városok.

Hévíz esete mindenki előtt ismert: a közigazgatási határa mentén jelölt ki jelentős beépítésre szánt terület több szomszédja is. E közelség a tó létét is fenyegeti. A területi tervezésben sokszor példaként felhozott Nagy-Britanniában 1947 óta törvényi előírás a települések körüli zöld gyűrű, s – azóta – ez teljes szakmai és társadalmi evidenciává vált.

Sokáig az a szemlélet uralkodott hazánkban, hogy nivelláljuk a dolgokat: a gödröket töltjük fel, a dombokat terítsük el, a különbségeket tüntessük el. Ez szinkronban lehetett bizonyos társadalmi egyenlőséggel, de településrendezési szempontból aligha járt sikerrel. Inkább a fordítottjára kellene törekedni, a tavakat mélyíteni, s a magaslatokat karakteresebbé tenni. Rövid távú és szűk látókörű gondolkodásra vall, hogy egy közművezeték vagy út építése során annak minden méterét feltétlenül ki kell használni, mellettük folyamatosan telket kell osztani. Nemcsak a lecsapolt mocsarak nem váltották be a hasznosításukhoz fűzött reményeket, de a beépített mély fekvésű területek, a mesterséges feltöltések is sok későbbi probléma forrásai.

A települések elkülönülésén túl a nagyobb településeken belüli tagolódás is fontos szempont, s egyáltalán nem új keletű követelmény a magyar településrendezésben – ha ma hiány-

zik is. Az építésügyi miniszter 5/1961. (III. 19.) számú ÉM-rendeletével közzétett országos építésügyi szabályzat 3. § (7) bekezdés így szabályozott:

„A településeket el kell látni fasorokkal, parkokkal, gyermekjátszóterekkel és egyéb zöldterületekkel, illetőleg növényzettel. Ezeknek egyenletesen elosztott összefüggő rendszerét oly módon kell a tervben kialakítani, hogy a fasorok, parkok, zóldsávok a települést tagolják, szépítsék, legyenek alkalmasak az üdülésre és a levegő szennyezésének csökkentésére. A város-szerkezet tagolását különböző szabad, illetve be nem épített területeknek összefüggő és a város környékhez kapcsolódó rendszerével kell biztosítani.”

Külön vizsgálódás tárgya lehetne, hogy miért kopott ki a későbbi szabályzatokból ez az ésszerű, előremutató előírás. A szerző sejtése szerint – más előírásokkal együtt – az lett a végzetük, hogy egyrészt teret nyert egy rövid távú gondolkodás, másrészt az előírások helytelen alkalmazása lejáratta azokat. Sokszor ezeket az elvi, általános előírásokat minden tervben számon kérték, még a meglévő területekre készülőkön is, pedig a jogszabályoknak nem lehet (néhány szélső esetet leszámítva) visszamenőleges hatálya. Ma is igaz ez, vagyis, ha az építési törvénybe bekerül vala-

miféle ilyen előírás, akkor sem fog vonatkozni a meglévő beépítésekre.

Befejezésül egy megjegyzés: jogszabályi előírás híján is javasolható mindez a települések és a településtervezők részére, hiszen életün-

ket nem pusztán a jognak kell irányítania; józan belátásunknak, felelősségteljes gondolkodásunknak is óriási szerepe lehet.

Körmendy Imre, főosztályvezető
OLÉH Településrendezési
Főosztály

A Magyar Urbanisztikai Társaság Főépítési Tagozatának munkaprogramja

A korábbi évek gyakorlatának megfelelően a tagozat elfogadott szakmai műhely és nyitott klubja szeretne továbbra is lenni az épített környezet alakításával, védelmével foglalkozó főépítészeknek. Várja az aktív, de a nyugdíjas főépítészeket is, valamint a már más feladatokon dolgozó szakembereket. Szívesen fogadja szakmai konzultációin a főépítési munka színtereinek meghatározó résztvevőit, így a területfejlesztés, az önkormányzati településpolitika irányítóit is. A tagozat mindenkor vezetője személyében közvetlen kapcsolatban van az Országos Főépítési Kollégiummal. Így lehetőség nyílik a legszélesebb körű szakmai információszerezésre és -cserére.

Rendezvények a II. félévben:

Augusztus 01–05.: XXXVIII. SAVARIA Urbanisztikai Nyári Egyetem, (részvétel a Főépítészek Fórumán); Helye: Szombathely

Augusztus 25–26.: Hild Díjas Települések találkozója; Helyszín: Tapolca

Szept. 14–15–16.: X. Országos Főépítési Konferencia, (szervezés, rendezés, részvétel, előkészítés, közreműködés); *Téma: Település a tájban, táj a településben*; Helye: Dobogókő (Pilis-szentkereszt)

Szeptember 17–18.: A Kulturális Örökség Napjai; (részvétel különböző helyszíneken)

Október 25.: Szakmai klubdelután; A főépítészek és a közigazgatás; Új építési törvény

Vendégeink: *dr. Aczél Péter, Jeney Lajos, dr. Sersliné Kócsi Margit, Tóth Ferenc* főépítészek; Helye: MUT Székház, Budapest IX., Liliom utca 48.

November 29. Szakmai klubdelután; Vendégeink: *Aczél Gábor* a MUT elnöke és *dr. Lukovich Tamás* alelnök; Helye: MUT Székház, Budapest IX., Liliom utca 48.

Papp Zoltán Tamás

a MUT Főépítési Tagozat elnöke

További információ: www.mut.hu

A rovatot szerkesztette: *Zábránszky Pap Klára*