

## A településrendezési tervek hatékonysága

### Elöljáróban

A különféle szakterületek különböző módon határozzák meg a hatékonyságot, de általánosságban elmondható, hogy az valami cselekvéshez, aktivitáshoz kötődik, csak ritkán hozható összefüggésbe passzív létezővel, tevékenységre képtelen dologgal. A felkérés mégis arra szól, hogy egy tenni nem tudó valaminek, a településrendezési tervnek a hatékonyságát elemezzem, az e téren szerzett tapasztalataimat osszam meg önökkel. A hatékonyság a befektetett energia, a végzett munka és az elért eredmény viszonyát fejezi ki.

Talán megbocsátják nekem, hogy a problémát általánosabban közelítem, és nem koncentrálok csupán a kisvárosokra és a nagyközségekre, de a majd' másfél évtizedes munkamegosztás a területi főépítési irodák és a központi egység<sup>1</sup> között azt eredményezi, hogy teljesen közvetlen benyomásaim inkább a nagyvárosokról (Budapest és a megyei jogú városok), valamint a falvakról vannak (a világörökségi területekbe tartozó települések a központi tervtanács hatáskörébe tartoznak).

Alapvetően két csoportba oszthatók – készítésük indítéka szerint - a településrendezési tervek: az egyik csoportot a konkrét beruházásokat előkészítő, alátámasztó tervek alkotják, a másikat az ezektől függetlenül készülők. Az előbbiekkal jelen előadás keretében nem foglalkozom, mert ezekben az esetekben egy konkrét építészeti programot, sőt egy konkrét építészeti tervet „írnak le” a rendezési tervek. Hatékonyságuk tehát egyedül a beruházó tőkeerősségén és a tervek kiforrottságán múlik, s nem a rendezési terveken. A városrendező szerepe - ez esetben - abban áll, s a rendezési terv „hatékonysága” egyedül azon mérhető, hogy mennyire képes eltekinteni a konkrét építészeti terv részleteitől, s mennyire sikerül úgy megfogalmazni a terveket s a szabályozást, hogy a tervezési – megvalósulási folyamatban szinte törvényszerűen jelentkező módosításokat képes legyen fogadni. (Tapasztalatom szerint sok városrendező nem törekszik erre, mert így akár többszöri rendezési tervmódosításra is van kilátásuk.)<sup>2</sup>

### A hatékonyság mérésének lehetőségei

Lássuk tehát az utóbbi csoportot, tehát azokat az eseteket, amikor a települési önkormányzat saját fejlesztési koncepciója alapján készítteti el a terveket és a szabályzatot (esetenként külön említem a településrendezési terveket és a szabályzatokat, mert az építési törvény szerint bizonyos területeken lehetséges, hogy csak szabályzat készül, szabályozási terv nem). E terveket bizonyos szempontból kínálati terveknek nevezhetjük.

A településrendezési (korábban város- és községrendezési) tervek hatékonysága többféle módon mutatkozik meg, s ennek megfelelően különbözőképpen mérhető:

---

<sup>1</sup> A területi főépítési rendszer – az évtizedekkel korábbi Építésügyi (és Városfejlesztési) Minisztériumbeli főépítészek megszűnte után – 1992-ben jött létre. A központi egység az éppen aktuális minisztériumi, ill. hivatali főosztályt jelenti; sorrendben KTM, FVM, BM, OLÉH1, OLÉH2 és ÖTM.

<sup>2</sup> Régi dilemmája ez a szakmának. A '70-es – '80-as évek ún. „A” típusú részletes rendezési tervei, amelyek általában a lakótelep-építéseket készítették elő, sokszor olyan részletességgel szabályozták körül a házakat, hogy a rendezési tervek módosítása vált szükségessé, amikor a házgyárak másik típuselemével épült fel egy-egy lakótelepi ház/sor. A szakmán belüli vitában olyan érvek is napvilágot láttak, mint a finn rendezési tervek jelkulcsának, tartalmának ismertetése Kálmánné Ráduly Piroska szakszerű tolmácsolásában. Megjelent az Újszerű megoldások Helsinkiben „Katajanokka” nevű városrészének felújítása és átépítése során c. cikkben. Városépítés, 1985/4. 24. – 27. p.

Az egyik, hogy mennyire időállóak (hiszen, ha ritkán kell módosítani, akkor a tervezéssel, terveztetéssel, egyeztetéssel stb. járó vesződség és költség időarányosan kisebb).

A másik, hogy a bennük foglalt elhatározások és szabályok milyen harmonikus, kellemes (élhető, lakható, jól működő) települést és településképet eredményeznek.

A harmadik, hogy mennyi káros dolgot tudnak megakadályozni.

A negyedik, hogy tartalmuk és megjelenésük mennyire meggyőző és magával ragadó (mert eben az esetben megkönnyítik a belőlük dolgozó hatóság, a velük foglalkozó főépítész, a települést fejlesztő polgármester, a területre dolgozó építész- és mérnöktervező stb. feladatát).

Az ötödik, hogy milyen jól hasznosulnak a területek és a területi adottságok.

A sor még bizonyára folytatható, de elégedjünk meg most ennyivel. Az a gyanúm, hogy még e pontokat is csupán érinteni fogjuk, semmint teljes mélységében feltárni, kimeríteni. Azt is látnunk kell, hogy e szempontok esetenként egymásnak ellent mondanak, tehát egyidejűleg maradéktalanul nem érvényesülhetnek, egyenúlyuk meglehetősen kényes. Manapság a fenntarthatósággal, a fenntartható fejlődéssel szokás illetni ezt a keresett, és bizonyosan soha meg nem talált optimumot.

### **Az időállóság**

A tervek időállóságának vizsgálata előtt célszerű magukra a városokra és a községekre tekinteni, s felfedezni változékonyságukat és/vagy állandóságukat, tartósságukat. Kitűnik, hogy vannak nehezen, illetőleg könnyen változó részei egy településnek. Állandóbbak a hálózatok, szerkezeti elemek (ide értve a zöldfelületi rendszert és a vízfolyások rendszerét is), s könnyebben, gyakrabban cserélődnek az épületek, s még többször a funkciók, az egyes telkek és épületek rendeltetése. A Balaton-felvidék számos településén az utcaneveket vizsgálva feltűnik a Római út megnevezés: a jól kiválasztott és alaposan megépített, rendezett út minden korban és minden nép számára érték volt, s a beépített településeken az is nyilvánvaló, hogy az úthálózat erőteljes megváltozásához leginkább katasztrófák teremtenek lehetőséget: tűzvész, földrengés, árvíz vagy háború. Persze vannak kivételek, mint a település-rehabilitáció, még inkább a rekonstrukció (bizonyos értelmezése), de még ezekben az esetekben is a közterületek (utak, terek) és az alattuk fekvő közművezetékek olyan értéket képviselnek és olyan kötöttséget jelentenek, hogy inkább hozzájuk igazítják az új beépítést. Például a Budapesten a Kispesti-lakótelep esetében (Virág Csaba tervén), Újpesten, meg a Józsefvárosi rekonstrukció során. A kivételek közé tartoznak a nagy városrendezési akciók, mint egy-egy városi főtér kialakítása, vagy jelentős középület/együttes létrehozása.<sup>3</sup> Egészen kivételes esetben ez törvényalkotást is igényelt, mint a budapesti Sugár út(ma Andrassy út) meg a Nagykörút kiépítéséhez.

Ha a terveket vizsgáljuk, akkor megállapíthatjuk, hogy egy-egy jól meghatározott úthálózati, vagy közművesítési elem akár egy évszázadig is érvényesül. A Pest, Buda és Óbuda egyesítésével létrejött Főváros (1872) még az egyesítés előtt készült általános rendezési terve az Árpád-híd, Róbert Károly körút, Hungária körút, Könyves Kálmán körút, Lágymányosi-híd, Hamzsabégi út nyomvonalat 1870-ben jelölte ki, s az – az utóbbi út kivételével – 1995-ig épült ki fokozatosan, esetenként több évtizedes megtorpanásokkal. Hasonlóképp évtizedek alatt valósult

<sup>3</sup> Lásd ezek egy részéről Körner Zsuzsa – Nagy Márta: A városszabályozás története Magyarországon c. könyvét. Műegyetemi Könyvkiadó, Budapest 2002.

meg a 6-os út új bevezetése a Szerémi úton. Más helyeken egy-egy gondolat tartja magát, de megvalósulása változik. Egerben már Wurga László (1878. – 1952.)<sup>4</sup> 1925-ös rendezési tervében szerepelt a Füzesabony felől érkező pálya közvetlen továbbvezetésének biztosítása Putnok felé, de ez az 1984-es megvalósuláskor már más nyomvonalon jött létre. A várostestben máig felismerhetők a korábban tervezett kettős ívvel és inflexiós ponttal rendelkező pálya helyén létrejött apró telkek kettős sora, furcsa tömbjei.

Sopron 1904-ben, Wälder József által alkotott városrendezési tervét egészen minimális változtatásokkal 1966-ig használták a város fejlesztésében.

A tervek időállósága legkevesebb két tényezőtől függ: a terv minőségétől és az emberi/társadalmi/történelmi tényezőtől. Ha jönnek olyan időszakok, amikor a jelszó „a múltat végképp eltörölni”, vagy megváltozik a történelmi helyzet (s ezáltal központi települések perifériára szorulnak – lásd Trianon), esetleg a szomszédokkal nem a kapcsolatépítés, hanem az ellenségeskedés folyik (láncos kutya, vasfüggöny), akkor a tervek egyik napról a másikra érvényüket veszítik/veszthetik. A közelmúltban ilyen megrázkódtatás volt a rendszerváltás (változtatás, módszerváltás), amikor a tanácsi rendszer helyett létrejött önkormányzati rend új képviselői gyakran dobták el a régi terveket. Volt olyan megyei jogú város, ahol az egyik közgyűlési tag a városrendezési tervekben a vörös színt is száműzni javasolta, másutt új terv nélkül helyezték hatályon kívül a régi terveket. Sajnos nem vették figyelembe az ősi bölcsességet – „mindent vizsgáljatok meg, s a jót tartsátok meg” -, bár ez sem az ő hibájuk volt, hisz negyven évig erről a tanácsról igen korlátozottan értesülhettek.

Manapság a rendezési tervek élettartamát a váratlanul megjelenő befektetők határozzák meg, akik egy sosemvolt zseniális ötletet akarnak megvalósítani, s azt még véletlenül sem az érvényes rendezési tervek keretei között. A rendezési tervektől való idegenkedés mögött esetenként az áll, hogy a rendezési tervi besorolás módosítja az ingatlanárakat, s több fejlesztő az igazi profitot a terület átminősítésében látja (kisebb hajlandóságot mutat a beruházásra). Sajnos előfordulnak olyan esetek is, amikor a kis aranykorona értékű mezőgazdasági területek beépítésre szánt területté minősítése csak azért szükséges egy vállalkozónak, hogy más ügyleteihez, bankkölcsöneihez legyen megterhelhető, fedezetként szolgáló ingatlana. Az önkormányzatok jelentős része felkészületlen és gazdasági nehézségei miatt kiszolgáltatott az ilyen kezdeményezésekkel szemben.

A tervek gyakori módosításai mögött tervezési hibák is vannak szép számmal. A tervezési hibák okai a közösségi elképzelések hiánya, az elképzelések parciális volta (nélküli az igazi egyetértést) s nem utolsósorban a tervezők felkészületlensége és/vagy elmélyülésének hiánya. A tervezőnek helybélivé kell válni, nem kész sémákat ráerőltetni a megbízó önkormányzatokra. Meghallgatni és nem oktatni, partnerré válni, nagy és zseniális ötleteket is elveszíteni tudni, képesnek lenni a szakmai biztonságból kilépni, evidenciákat megkérdőjelezni. Egyidejűleg nagy nyugalommal, bölcsességgel és következetességgel képviselni értékeket, szakmai és társadalmi igazságokat, összefüggéseket. Például, hogy milyen feltételei és következményei vannak egy terület beépítésének, lett legyen mély fekvésű, vízjárta, vagy agresszív talajvízű, esetleg meredek, csúszásveszélyes stb. területről szó.

A tervezőnek inkulturálódnia kell, ha igazi és tartós tervet akar létrehozni. E kifejezést elsősorban távoli kultúrák találkozásakor használják, de nem szabad

---

<sup>4</sup> A József nádor Műgyűzetem Építész-mérnöki Karán létrejött Városepítési Tanszék első tanszékvezető egyetemi tanára (1929-től), nem tévesztendő össze a néprajzos, a népi építészetben elvülhetetlen érdemeket szerzett Vargha Lászlóval (1904. – 1984.). Ir.: Csonka Pál: Dr. W. L. (ÉKME Évk. 1955-56.) ill. Pintér Tamás: V. L. (Magyar Építőművészet, 1984. 6. sz.).

elfelejtenünk, hogy akár hazánk egyes tájegységei között is jelentős különbségek lehetnek, s a tervező meg a helyiek sem biztos, hogy egységesen szocializálódtak. Az inkulturáció annyit tesz, mint elfeledni a saját kultúránknak az „esetleges részét”, megőrizni belőle az „örök érvényűt”, ajándékozni az utóbbit, és felfedezni a helybeliek értékeit (s azonosulni velük).

Gyakori tervezési hiba, hogy az értékek megőrzése érdekében a tervező elfeledkezik az ott élők életszerű fejlesztési lehetőségeinek biztosításáról, esetenként a tulajdonosok azonos jogairól (amikor egy történeti beépítés változatosságát oly módon kívánják megőrizni, hogy akinek elei kisebb házat építettek, mint a szomszédé, az nem is építhet többet sem magassági, sem beépítési tekintetben).

Másik tervezői hiba a részletek túlszabályozása, s kiváltképp annak rajzi formája. Az írásban könnyebb elveket megfogalmazni, mint rajzban, ezért való sok minden inkább a szabályzatba.

A tervek időállósága ellen hat a politikusok felkészületlensége, hatalomféltése és bizonyítási kényszere. Mindezek különböző arányú elegye az oka, hogy egyes települések vezetői utasítják a főépítést, jegyzőt, műszaki osztály vezetőjét, hogy a lakossági módosító indítványokat rendszeresen terjesszék a képviselő-testület elé (van olyan megyei jogú város, ahol ez negyedévenként történik!), mások minden hozzájuk forduló kérelmezőn segíteni akarnak, rendre minden kérésre igent mondanak (elfeledve, hogy léteznek szomszédok is!), s ezáltal lehetetlen helyzetet teremtenek.

Napjainkban a rendezési terveket és a helyi építési szabályzatokat sokkal többször módosítják, mint kellene és szabadna. Ez nem szolgálja sem a jogbiztonságot, sem a tervezhetőséget (ha valaki a rendezési terv és a helyszín ismeretében valahol ingatlant vásárol, neki nem mindegy, hogy élete színhelye hirtelen megváltozik).

### **A tervek alapján létrejövő környezet minősége**

A minőség egyik kritériuma a működés megfelelő volta, a másik az esztétikai harmónia. Egyik nehezebben mérhető, mint a másik, s ráadásul korántsem csak a településrendezési tervektől függenek. A településrendezés igen nehéz helyzetben van, mert a tervező nem kíséri általában végig a megvalósítás folyamatát, s a legjobb tervezői szándékok is visszajukra fordulhatnak a későbbi közreműködők értetlensége, ellentétes elképzelése, vagy önmegvalósítása miatt.

Általánosságban elmondható, hogy egy rendezési terv legalapvetőbb része a közterületek biztosítása. Ha ezek területaránya elégséges és hálózatuk egységes, összefüggő és összehangolt, akkor biztos alapot szolgáltat minden későbbi érlelődésnek, változásnak. A másik legdöntőbb mozzanat a közterületek által feltárt területek beépítésének összhangja magával a hálózattal, hiszen a túlzott mértékű beépítés a legjobb hálózatot is működésképtelenné teheti.

A településrendezési tervek a különböző korokban különböző hatékonyságot, eredményességet értek el. Ha megnézzük egy-egy település 1960 előtt beépült területeit, feltűnő egységességet, harmóniát fedezhetünk fel. Ennek oka általában nem a rendezési tervek nagyszerű volta, hanem az építészeti közfelfogás, közízlés viszonylagos egységessége. Bizonyos értelemben a váltás, változás korábbra keltezhető, valamikor a Bauhaus, a modernizmus megjelenésének és térnyerésének időszakára. Az ezt megelőző időszakokról is kimutatják egyes művészettörténészek, hogy pl. a szecesszió radikálisan változtatott a korábbi közfelfogáson, építészeti megközelítésen, de ez települési léptékben, s pláne egy gyanútlan szemlélőnek aligha tűnik fel. A városrendezők érezték, érezhették a veszélyt, mert a budapesti

Szent István park rendezési tervében (1933-ban) olyan építészeti részletességgel írták le, szabályozták az épületeket az egységesség érdekében, hogy az szinte hihetetlen.<sup>5</sup>

Az írott szabályozás első csírái a középkorra nyúlnak vissza. Átfogó, az építést komplexen szabályozó helyi rendeleteket a XIX. századtól találunk hazánkban.<sup>6</sup> A városrendezésről és az építésügyről szóló 1937. évi VI. törvénycikk, valamint a végrehajtását szolgáló miniszteri rendeletek a Főváros szabályzatát ajánlják mindazok figyelmébe, akik még nem alkották meg saját rendeletüket. Az 1939-ben újfent átdolgozott „építésügyi szabályzat Budapest székesfőváros területére”<sup>7</sup> 553 paragrafusból állt, bár ehhez az is hozzá tartozik, hogy akkor még sok olyan kérdést is helyben szabályoztak, amit országos jogszabályok (törvények, kormány- és miniszteri rendeletek) azóta a hatáskörükbe vontak.

A szabályzatnak a városképre vonatkozó előírásai (33. - 42. §) azt a felfogást tükrözik, hogy a városkép alakításának joga elsősorban a közösségé, s nem az építetőé. Külön érdekesség a 35. §, ezért azt szó szerint idézem: „Valamely útra, útszakaszra vagy épületre a részletes rendezési tervben meghatározott jellegű és kiképzésű vagy valamely rajznak megfelelő homlokzat építését, továbbá meghatározott építési anyag alkalmazását is kötelezővé lehet tenni. A meghatározott tervet a hatóság bocsátja az egyes építetők rendelkezésére.” Még egy részletet érdemes tanulmányozni, ami mai gondolkodásunkkal korántsem bizonyos, hogy összeegyeztethető. A 39. § Külön rendelkezések a Várra címet viseli, 3. pontja ekként szól: „Új épület építése esetében a homlokzatot a környezetbe illő régies építési modorban kell kialakítani, lehetőleg a lebontott régi épület művészeti, régészeti vagy történelmi szempontból értékes részeinek, díszítéseinek, kapuzatainak stb. felhasználásával. Emeletráépítésnél vagy közterületről látható toldalék építésénél a már fennálló épület régies építési modorához kell alkalmazkodni; ha a fennálló épület nem régies építési modorban épült, az emeletráépítésre vagy toldalék építésére kért engedélyt meg kell tagadni.”

Ma egy ilyen előírás elképzelhetetlen lenne. Akkor fontosabbnak számított a közösség érdeke az egységes városképhez, mint a tulajdonos és a neki dolgozó építész szabadsága. Lehet persze, hogy az 1939-es szabályzat egy autopoetikus műremek<sup>8</sup>, ami önmagában kerek és tökéletes, de kevés köze van/volt a valósághoz, annak komplexitásához. A második világháború után világszerte uralomra jutó modernizmus már nem engedte meg az efféle gondolkodást, ami – többek között – a Velencei Kartában is testet öltött, ami még a műemlékvédelemben is kizárta az adott történeti stílusban való kiegészítést.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Ferkai András: Valódi modernség vagy a modern látszata? In: Űr vagy megélt tér (építészettörténeti írások, TERC kiadó, Bp., 2003. p. 85 – 91.

<sup>6</sup> Nagykanizsa első szabályzata 1867-ben született, Debrecen 1809-ben alkotta meg első ismert rendezési tervét és szabályzatát.

<sup>7</sup> Ezt az építésügyi szabályzatot a Fővárosi Közmunkák Tanácsa 1939. évi június hó 27.-én 5.800/1939. szám alatt hozott határozatával állapította meg. Jóváhagyta a m. kir. Belügyminiszter, egyetértően a m. kir. Iparügyi miniszterrel, 1939. éci december hó 15.-én 41.910/1939.-IV. B. M. szám alatt. Kiadta: Magyar Királyi Állami Nyomda, Budapest, 1940.

<sup>8</sup> Nicklas Luhman német szociológus, a bielefeldi egyetem jelentős életművet maga után hagyó tanára mutatott rá korunk társadalmának önálló egységekre, szakterületekre való szétesésére, amelyben egy-egy dolgot önmagában kerek szűk szakmai szempontból értékelünk, s nem osztársadalmi hatása alapján. Ennek kifejezése az autopoetikus fogalom.

<sup>9</sup> A XIX. – XX. század elején általánosan elfogadott purista megközelítés szélsőséges alkalmazásai, történelempusztításai is hozzájárulhattak e szemlélet térnyeréséhez. Gondoljunk bele, hogy 1929-ben a prágai Szent Vitus székesegyházat még hamisítatlan gótikus stílusban építették át, fejezték be (reneszánsz tornya köré - csaknem a csúcsig - gótikus külsőt varázsolván), ami a háború után csak

Nagy kérdés az építészeti harmónia, az illeszkedés és az egység. Mintha egy ideje az építészek csak a kontrasztot, a különbözőséget ismernék kompozíciós elvként, s alantas dolognak tartanák a kiegészítést, az ismétlést (ez csak saját vagy sajátjuknak érzett elemek, megoldások esetében képzelhető el, a helyszíntől, a *genius loci*től függetlenül). Ybl vagy Hild korában a legjobbak is mintakönyvekből dolgoztak, kevés új elemmel gazdagítva a közös formakincset. Ezért ismerjük, pl. a Palladio motívumot.

Világszerte megfigyelhetjük a helyi közösségek és a településtervezők, szabályozók törekvését valamiféle egységet biztosító szabályok megfogalmazására: Jeruzsálemben a fehér kőburkolat használatában, Bretagne-ban a természetes palával burkolt és a nyugati oldalon majd földig futó(an lekontyolt) magastetőben látják ennek biztosítékát. Az ausztriai Mariborn minden épület pontosan ugyanolyan hajlásszögű tetővel fedett, mint a központban álló, 1552-ben épült polgárházé, s még a legnagyobb szállodák is akkora tömegekre vannak osztva, mint ez a régi ház. A hatvanas – hetvenes évek szállói is alkalmazkodnak e történelmi előzményhez nemcsak ezekben, hanem az épület egy részén vakolatfestés (falkép) létesítésében és a fa korlátú erkélyek/teraszok építésében is. Még az új iskola tornaterme, valamint a hulladékudvar épülete – fedett színe is teljesen e „kaptafára” készült. Az összkép remek. Két épület kilóg az idilli képből – a jóval korábban épült gótikus templom és a plébánia -, de ezek csak kiemelik a többiek összhangját, és időt szabnak annak.

A francia Svájcbeli Verbier hegyi üdülőfalujában a modernizmus környezet-idegen próbálkozásai után a '90-es években visszatértek a természetes palafedésekhez, az ősi formákhoz. Odáig merészkednek, hogy régi faházakat szednek elemeire, s a mélygarázs és a térszín alatti kiegészítő szintek/funkciók fölé újra felépítik a régi házat, vagy annak anyagát egy új, korszerű épület burkolataként hasznosítják. A település kulturális központja a föld alá épült, s felette – körötte a felszín felett új-régi házak állnak ősi stílusban, bennük lakások, étterem, kápolna meg az építész saját irodája.

Ma hazánk jogrendje lehetőséget teremt az építészeti karakter jellemzőinek meghatározására. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK)<sup>10</sup> rögzíti, hogy az építési övezetekre és az övezetekre<sup>11</sup> a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében meg lehet határozni – többek között – az építészeti karakter jellemzőit. Hogy pontosan mik ezek, arról a szakmában vita folyik, de a leggyakrabban az épületek homlokzati és tetőanyagát, színeit, a nyílászárók alakját, anyagát, karakterét, számát, a tetőformáját, gerincirányát, hajlásszögét, a kerítés tömörségét, áttörtségét, anyagát, magasságát, színét, a kapu ismérveit, az esetleges tornác milyenségét szokták ide sorolni. A telekalakítás szabályait, a beépítés módját, az épületelhelyezést, az épületek és építmények számát, a beépítési mértéket horizontális és vertikális értelemben, a terepszint alatti építésre stb, vonatkozó szabályokat azért nem említem, mert ezt az eddigi összes

---

egészen ritka esetben – pl. Varsó régi negyedében – fordult elő. Napjainkban műemlékes vonalról komoly támadások érték a drezdai Frauenkirche újjáépítését is, pedig ott rendelkezésre álltak a régi templom tervei és köveinek jelentős része is. A szemléleti problémát híven jelzi, hogy még az e szempontból majdnem laikus Önkorkép című folyóirat sem közölte Brenner János cikkét az eredeti címmel, ami a „Miért legyen a pusztítás az utolsó szó?” lett volna. Helyette a kevésbé kifejező „Időrétegek” címen jelent meg a 2006. évi januári-februári számban.

<sup>10</sup> 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. §, kiváltképp az (5) bekezdés 2. pontja

<sup>11</sup> Az építési övezet a beépítésre szánt, az övezetek meg a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek elkülönülő jellemzőkkel bíró területei

szabályzat akként tartotta/tartja nyilván, mint amit a településrendezési tervnek, helyi építési szabályzatnak meg kell és meg is lehet határoznia.

Azt hiszem további tanulmányozás tárgya lehet, hogy egy-egy előírás milyen eredményre vezet a település arculatának alakításában, bár néhány rendelkezés eredményét mindannyian ismerjük: az, hogy az OÉSZ<sup>12</sup> nem határozta meg a tetőhajlásszöget a magastetőknél és egyidejűleg a homlokzatmagasság számításában hat méter magasságig a tetőt nem tekintette növelő tényezőnek, ahhoz vezetett, hogy egy vagy két többlet szint épült szerte az országban a homlokzat elé applikált tetőimitációval. A szabályzat azon előírása, amely egy ideig a beépítettséget a földszintre vonatkoztatva vizsgálta, s az emeletek kiülésének vetületére nem fordított figyelmet, az emeleten, emeleteken körös-körül kiugró, kiterébélyesedő épületekhez vezetett. Amikor az oromzatok hat méter magasságig nem növelték a homlokzatmagasságot, s számuk nem esett korlátozás alá, akkor feltűntek a minden homlokzatukon oromfalas épületek. Ez a „játék” jogalkotó és építető között elég régóta folyik, hiszen egyes tájegységeink kémény nélküli – füstöskonyhás vagy padláson kivezetett füstjáratú – házai a kémények számával összefüggően beszédett füstadó kikerülésére jött létre.

A magyar jog előírja - általánosan is - a környezetbe illeszkedést<sup>13</sup>, de ennek részletei nincsenek kimunkálva, s a mai hatósági és bírósági gyakorlatban az egyén jogai a lehetőségek kihasználására mindenkor nagyobb hangsúlyt kapnak, mint a közösség érdeke a kiegyensúlyozott település/utcaképhez.

Igen gyakori tervezői hibák is eredményeznek felemás, összevissza településképet. Ilyenek a szabályozási szélesség felesleges és értelmetlen növelései (amik valós vagy kvázi építési tilalmat eredményezhetnek); a beépítési vonal hátrább helyezése ott, ahol nem várható belátható időn belül a váltás; a beépítési vonal telekhatáron való változtatása (az utcaképben éktelen tűzfalakat eredményez)<sup>14</sup>; a léptékváltás és átmenet szabályozásának hiánya vagy téves volta stb.

### **A „megakadályozott”, elkerült károk**

Egy jó rendezési tervvel számos veszély elhárítható. Az első a beépítésre nem való területek elkerülése. A beépítésre nem való meghatározást azért használok, mert a beépíthetetlen, a beépítésre alkalmatlan stb. kifejezéseknek mindig ellene vethető (s egyes kollégáink ezt – villámgyorsan és késedelem nélkül - meg is teszik), hogy ilyen terület nincs, mert műszakilag minden megoldható. Kollégáink remek példákat is sorolnak szerte a nagyvilágból: lám Tokióban a tengerre is építenek, Dubaiban hétcsillagos szálló magasodik szintén a hullámokban, Las Vegas sivatagban áll, Velence, az itáliai, a középkor óta dacol a hullámokkal, Machu Pichu romvárosa égbetörő hegytetőn hirdeti építői dicsőségét. Egyet nem tesznek hozzá, hogy mindennek ára van, méghozzá adott esetben igen jelentős ára.

A beépítés szempontjából elkerülendő területek: ár- és belvízveszélyes, magas talajvízállású, agresszív talajvízű részek, csúszásveszélyes területek, alábányászott térségek (hatásterületükkel együtt), barlangok feletti területek (az esetek jelentős részében a felszínről az egész felületen beszivárgó csapadékvíz

<sup>12</sup> Országos építésügyi szabályzat

<sup>13</sup> OTÉK 50. § (2) bekezdés: Az építményeket és azok részeit ... úgy kell megvalósítani, hogy ... illeszkedjenek a környezet és a környező beépítés adottságaihoz, építészei megoldásaikkal járuljanak hozzá a táj- és településképi esztétikus alakításhoz.” Néhány aspektusról lásd részletesebben: Körmeny Imre: Az illeszkedésről, Építésügyi Igazgatás 2004/4. szám (a IV. Országos Építéshatósági konferencián elhangzott előadás rendezett anyaga).

<sup>14</sup> Néhány történelmi tűzfal rendezhető olyan módszerekkel, mint Melocco Miklós Mátyás emlékműve Székesfehérvárott.

létfontosságú a barlangok életében – lásd cseppkövek), vízbázisok védőterülete, a közlekedés, az üzemek és egyéb létesítmények káros hatásainak kitett területek, régészeti területek, védett természeti területek stb.. Megkérdeshetnék, hogy nem egyszerűbb felsorolni azokat a területeket, ahol lehet. A megközelítésből ered, hogy csak így tudjuk elérni célunkat. Megnyugtathatok mindenkit, hogy van még számottevő terület, ami megfelel a fentieknek.

A településrendezés ugyanakkor értelmes kompromisszumok keresése. Vannak hazánkban olyan városok és községek, amelyek területén elfogytak az előző kritériumoknak minden tekintetben megfelelő területek. Ilyenkor is több lehetőség közül választhat az adott közösség: az egyik a meglévő területek intenzívebb hasznosítása, egy másik lehetőség a szomszédos településekkel való együttműködés (miért kell egy megyeszékhelyen feltétlenül nagytelkes családi-házak lakóterületeket kialakítani?), egy harmadik út egyes kevésbé problémás területek előkészítése. A rossz helyen, rosszul kiadott építési engedélyek miatt a felelősség – első sorban - a közösséget (önkormányzatot és az államot) terhelik.

E tekintetben a településrendezési tervek sok kivetni valót tartalmaznak. Gyakran nem készülnek kellő mélységű vizsgálatok, máskor az egyéni/csoport érdekek vesznek erőszakot a tervezésen. Nemrég került Észak-Magyarországról egy ügy hozzánk, ahol a rendezési terv jóváhagyó képviselő-testületi ülésén az egyik képviselő javasolta egy mélyfekvésű (saját tulajdonát képező?) terület beépítésre való kijelölését lakóterületként. A képviselők többsége ezt megszavazta, s a területen telkeket is kialakítottak. Marx György írja le A marslakók érkezése c. könyvében egy híres Egyesült Államokbeli fizikus visszatérő rémálmát, hogy az USA egyik szövetségi államában a úgy döntenek: abban az államban nem érvényes a gravitáció törvénye. Azt mondhatják, hogy azért nem ennyire eszement a dolog, de a gyökere hasonló. Ma hazánkban - érdemi kontroll nélkül – az önkormányzatok olyan kérdésekben dönthetnek, amire nincs meg a felkészültségük. Tervet készíteni csak jogosultsággal lehet, de azt jóváhagyni, azon módosítani mindenféle felkészültség nélkül lehet (mintha a társadalmi legitimitáció szakértelmet pótolhatna).

Az Egerben a '60-as években épült és a '80-as években lebontott fedett uszoda jól példázza, hogy hova vezet(het) a terület beépítés előtti nem kellő vizsgálata. A létesítmény egy, a középkorban még élő melegvizű tó helyén épült, s az összenyomódó iszap igen különböző értékei miatt 20 cm-t meghaladó egyenlőtlen süllyedést szenvedett.

A különféle nehézségekkel küzdő, feltételekkel beépíthető területek igénybevétele estén az építési szabályozásnak vannak lehetőségei: mélyfekvésű területeken pl. megállapíthatja a földszinti padlóvonal szintjét, megtilthatja a terepszint alatti épületszint létrehozását stb., de ezt csak alapos vizsgálatok és kellő biztonsági ráhagyással (előrelátással) teheti, mert egyébként vagy túl szigorú szabályokat határoz meg, vagy növeli a gondokat és veszélyhelyzetet idéz elő. Az előrelátás azért is szükséges, mert a természeti környezet is változik: a folyók töltik medrüket, a mértékadó árvízszintek magasodnak, s nem csak a mi korunkban, hiszen már Mátyás király is arra kényszerült, hogy az Anjou királyok által kialakított, lovagi tornáknak helyt adó udvart feltöltse Visegrádon.

### **Meggyőző voltuk, inspiráló hatásuk**

Kevés eredményről számolhatok be e téren. Ennek elsődleges oka a településrendezési tervek jellege (jóváhagyandó munkarészei a szabályozási terv és a szabályzat), a látványos alátámasztó, kiegészítő munkarészek gyakori hiánya. Ha készül is környezetalakítási, korábban beépítési terv, akkor is mindössze egyszerű

felülnézet az. Makett elvértve készül, háromdimenziós ábrázolás is csak akkor, ha a rendezési terv egy-egy nagy beruházáshoz kötődik. A helyi önkormányzatok legtöbbször kényszerűségből elvégzendő feladatot látnak a tervezetésben, s nem a település jövőjét formáló remek eszközt.

A településrendezés kapcsán az építési törvény tartalmaz egy nem túl erőteljes passzust a települési főépítészekről, az önkormányzat ez irányú döntéseinek előkészítőjeként. A helyükön már régóta dolgozó főépítészek a megmondható, hogy bizonyos vizsgálatok, orientáló anyagok és a meggyőzés fáradtságos munkája nem ritkán eredményeket is hoz. A helyi építési szabályzatba is beépülő, a helyi értékvédelmi rendeletet megalapozó települési, építészeti vizsgálatnak lehet komoly eredménye a történeti negyedek megújításában, fejlesztésében. A helyben lakók esetenként egy kívülálló szemével láttatva – pl. egy fotókiállításon – csodálkozhatnak rá saját környezetük értékeire. Nem pusztán azért, mert a szakértő mindig másutt lakik, távolról érkezik, hanem mert a ma emberének fontos a kinyomtatott, a virtuálisan megjelenített valóság. Csaknem igazabb, erőteljesebb hatású, mint maga a realitás. Borges sorai jutnak az eszembe: „A kép és a nyomtatott betű valóságosabb volt, mint maguk a dolgok. Csak az volt igaz, amit kinyomtatottak. *Esse est percipi* (lenni annyi, mint képpé lenni), ez volt a mi furcsa világképünk alfája és ómegája.”<sup>15</sup>

'92-ben az egyesített Németországban tapasztaltam, hogy pl. Brandenburg középkori városának megújítását egy öreg, használaton kívüli malomépületben berendezett állandó kiállítással kezdték a német szakemberek. Vizsgálataikat, elképzeléseiket, felméréseiket a lakók, tulajdonosok, érdeklődők elé tárták, s a kiállítótermekben egyéb rendezvényeket is tartottak (ekként sokan olyanok is látták, megnézték, akik egyébként talán be se tévednének egy ilyen helyre).

Vácott Philipp Frigyes sétára invitálja az építkezni akarókat, s az épített környezet „győzi meg” gyakorta az egészen eltérő alapállásból indulókat. Lehet, tehát, hogy a terv erejéhez az azt képviselő személy egyénisége, varázsa is hozzá tartozik. Azt mindenképp érdemes leszögeznünk, hogy számos esetben a településrendezési terveknek nem a kemény (jóváhagyandó) munkarészei, hanem a puha (alátámasztó, vizsgálati, előkészítő) összetevői a hatásosabbak.

A településrendezési tervek előkészítésében azért van előírva az érdekeltek bevonása, az érintettek tájékoztatása s sokféle véleményeztetés, egyeztetés, hogy lehetőség szerint a helyi társadalom eljusson egy közös elképzelésre. Tudom, hogy ez – minél népesebb a közösség – egyre nehezebb, s a teljes egyetértés elméletileg is kizárt, de „praktikus távolságra” meg lehet és meg kell közelíteni. Erről a helyi vezetőknek és a főépítészeknek lehet tapasztalatuk.

### **A területek, területi adottságok hasznosulása**

Két, egymástól lényegesen különböző szempontot vontam össze: az első valamiféle közvetlen haszonelvűség, a másik meg a hely szellemének továbbfejlesztése, értékeinek kiaknázása.<sup>16</sup> Az előbbi gazdasági mutatókkal leírható, a másik inkább minőségi jellemzőkkel.

<sup>15</sup> Jorge Luis Borges: Egy megfáradt ember utópiája. In: A tükör és a maszk (elbeszélések). Európa Könyvkiadó, Budapest 1999.

<sup>16</sup> A hely szelleméről többen írtak. Közismert nemzetközi kitekintésben Christian Norbert-Schulz műve, a *Genius Loci. Towards a Phenomenology of Architecture*. (Academy Editions London, 1980.

), itthon Hamvas Béla: *Öt génusz* című könyvében ír erről. Figyelemre méltó Cságoty Ferenc: Az építészeti mű szellemi determinációi c. írása, ami a közelmúltban jelent meg a Magyar Építőművészet *Post Scriptum*-ában (2006/2. VI. évf. 31. sz.). A hely szellemének „továbbfejlesztéséről” Frédéric Debuyt ír elgondolkodtatóan *A hely szelleme a keresztény építészetben* című könyvében (Bencés

A területek hasznosításában két ellentétes tendencia egyidejű jelenléte figyelhető meg napjainkban: az egyik a telkek és a beépített területek túlzott és egysíkú beépítése, a másik a területek pazarlása. Az előzőre a megújuló lakóterületek, vegyes városi területek és irodák mutatnak példát, az utóbbiakra a városokon kívüli bevásárló központok és a nagytelkes lakóterületek. Azt gondolhatják, hogy semmi sem jó ennek az embernek. Természetesen így van, de csak akkor, ha szélsőségekről van szó. Nézzük a két eset jellemzőit.

Az első inkább a nagyvárosokra jellemző, de esetenként eléri a kisvárosokat, sőt a falvakat is. Hatása akkor zavaró, ha egy területen tömegessé válik. A telkek kiszigerelése, túlzott beépítése sokféle gondot jelent: megterheli a közlekedési és a közműhálózatot; gyakran a gépkocsi elhelyezést és a rakodást a közterület igénybevételével oldják csak meg; nem biztosítják a terület arányos zöldfelületi mértékét. Az ingatlant használók általában csak később szembesülnek azzal, hogy a túlzott sűrűség a használatot megnehezíti, rontja. A szomszédos ingatlanokra negatív hatással vannak; esetenként szűkítik a közterületek légterét stb. További problémájuk, ami csak évtizedek (egy felújítási ciklus) múlva lesz egyértelmű, hogy nincs belső tartalékuk, s ezért megújításuk (rehabilitációjuk, revitalizációjuk, ...) nehézkes, majdnem lehetetlen.

A kisvárosokat és a nagyközségeket is eléri esetenként korunk burjánzó bevásárló-központ építése, ami veszélyezteti a központi üzleteket és szolgáltatásokat. Nem egyszerűen konkurenciájával, hanem dömpingáraival (amit csak addig tart, amíg léteznek a kis vetélytársak).

A településrendezésnek hazánkban volt egy-egy olyan időszaka, amikor nem volt belekényszerítve a szűk értelemben vett gazdaságosság kényszerébe: ilyenek a kiegyezést követő időszak egyes gyári/vasúti/bányászati lakásépítései, a két világháború közötti évek néhány telepszerű lakásépítése és telekosztásai, valamint a létező szocializmus első egy-két évtizede. Amikor a lakóterületeken nem építettek minden talpalatnyi helyre újabb meg újabb lakásokat, amikor még komolyan vették a városrendezési normákat. Budapest IX. kerületében, a Ferencvárosban épült fel, pl. ily módon a József Attila lakótelep.

Ezeket az időket leszámítva gyakran a területek kiszigerelése jellemző. Nem csak a Duna és a Tisza szabályozásánál derült ki utólag, hogy a kedvező hatások mellett számos súlyos nehézség is adódott – leginkább a vízjárta területek túlzott leszűkítéséből -, hanem a beépítési mértékekről is bebizonyosodott, hogy zsúfolt, egészségtelen, helyenként működésképtelen helyzeteket eredményeztek. Már az 1913-as budapesti szabályzat is visszalépett a korábban megengedett értékekhez képest, a '22-es továbbment ezen az úton. A körülépített udvaros beépítés fellazítása egészen a '80-as évekig folytatódott, s csak ekkor jelent meg egy más szemlélet, amit részben a történelmi környezethez való igazodás, részben a technikai lehetőségekben való határtalan bizalom, de nem utolsósorban a profit érdekében újra túlszűfolt beépítési lehetőségek motiváltak.<sup>17</sup>

A területek hasznosításában egyidejűleg több szempontot is figyelembe kell venni. Például a falusias beépítésű lakóterületeken nem optimális egy bizonyos

---

Kiadó Pannonhalma, 2005). Ez utóbbi művet azoknak is ajánlom, akiket az építészet ezen szelete kevésbé vagy egyáltalán nem érdekel, mert szemlélete, megközelítése elég tágas, a szűk témánál mindenképp tágasabb, következtetései általánosak.

<sup>17</sup> Az egy telekre készülő ún. részletes rendezési tervek mindig csak azt az egy beruházást voltak kénytelenek tekinteni, s ebből aligha következhetett más, mint a 100%-os beépítés. A korábbi évtizedek szemlélete is ludas ebben, mert a belső városrészekre sokáig úgy tekintettek, mint a múlt hamarosan eltűnő rossz hagyatékára.

méretű telkeknél kisebbek kialakítása, mert azok már alkalmatlanok lesznek funkciójukra, ami az ott lakáson túl a gazdálkodás feltételeinek biztosítása is. Falvaink és kisvárosaink egyes területein a minimális méretű (OÉSZ szerinti esetenként 500 m<sup>2</sup>) lakótelkek csak a magánszektor teljes kiiktatásával fémjelzett ideológiával, vagy egy, a mezőgazdaságot is kevés birtokkal és sok alkalmazottal (hogy ne mondjunk zsellért vagy proletárt) elképzelő társadalomképpel férnek össze.

Egy lakónegyed, ahol csak lakások épülnek, lehet, hogy a lakásépítés szempontjából optimálisnak tűnhet, de rövidesen kiderül/het, hogy a megspórolt közös zöldterület, az intézmények hiánya a terület gyors leértékeléséhez vezet (egyidejűleg növeli a kényszermozgásokat, s ezáltal a fenntartható fejlődéssel is ellentétes). Az ilyen telkek és területek bizonyos értelemben úgy viselkednek, mint a rákos sejtek: nincsenek tekintettel a környezetükre, figyelmük önmagukra irányul, elveszik az életerőt a többiektől. E magatartásnak sajátos esetei, amikor egyes településeken, ahol jelentős számú beépítetlen telek van, s ahol a házak egy része lakatlan vagy kihasználatlan, jelentős nagyságú új beépítésre szánt területeket jelölnek ki. Ez kedvezhet azon területen tulajdonnal bírónak, de korántsem bizonyos, hogy a közösség egészének haszna származik belőle. A prosperálás egész társadalomra kifejtett jótékony hatásáról, illetőleg ennek korlátairól talán nem kell külön beszélnem.<sup>18</sup> Elegendő csupán az elmúlt másfél, két évtized Közép- és Kelet-európai történéseire gondolni.<sup>19</sup>

A másik tipikus hiba a túl laza beépítés. Ezekben az esetekben a fajlagos útépítési és közművesítési költség igen magas (s ez az üzemeltetésben éppúgy hátrány, mint a beruházásban). Mondhatják, hogy a költségek nagy részét a tulajdonosok fizetik, de a közösség felelőseinek az ő kiadásukra is gondjuk kell, hogy legyen (ezért /is/ megválasztott vezetők). Ha megnézünk egy, már a következő csoportba sorolható hibát, akkor válik igazán érthetővé a dolog. Az elmúlt időben gombamódra szaporodtak az ipari parkok Magyarországon. Az állam nem gondolkodott térben, nem volt kellő szempontrendszere a megkülönböztetéshez (alaposan belekavart az a neoliberais szemlélet, hogy majd a verseny rendezi az ügyeket). A túlzott szám és az esetenkénti közelségek azt eredményezték, hogy a (állami és települési) közpénzen megépített infrastruktúra és a művelésből kivont terület jelentős mértékben kihasználatlan. Ez mindenkinek kár, ráfizetés.

Szólni kell egy másik esetenként előforduló hibáról, jelesen arról, amikor egy területet nem arra jelölnek ki a rendezési tervben, és nem arra vesznek igénybe, amire az való, amire az jó. A fejlesztés és a rendezés viszonyáról szólva más alkalmakkor már bővebben kifejtettem, hogy csak igen korlátozottan hiszek a területek predestinációjában (s nem azért, mert bigott pápista volnék), elrendelésében. Vannak azonban olyan területek, amelyek kiemelkedően alkalmasak egy-egy funkcióra, s más felhasználásuk lehetetlenné vagy igen költségessé teszi a természeti adottság hasznosítását. Itt kibújik belőlem a hivatalnok, hiszen arra hivatkozom, hogy az építési törvény is előírja, hogy a természeti adottságokat hasznosítani kell, s külön kiemeli a gyógyászati tényezőket.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> J. F. Kennedynak tulajdonítják a mondást, mi szerint a dagály minden hajót felemel. A tőkés társadalmak című könyv magyarra fordításának összefoglalója, Kindler József appendixe szerint a lukasakat nem.

<sup>19</sup> Egyesek szerint e tájon a pénz nem kevesebb, csak az elosztás vált igen egyenetlenné. Mások szerint a pénz szummája is csökkenhetett, mert a tőke jellemzője, hogy nem hoz, hanem visz.

<sup>20</sup> Étv. 8. § (1) bek. l) pont: a településrendezés során figyelembe kell venni az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét.

Ki tudja elképzelni, hogy a Hévízi-tó partján ipari üzemek létesüljenek? Alighanem kevesen, de biztosíthatom önöket, hogy vannak sokan, akik – ha ők lennének a területek tulajdonosai – nagyon is természetesnek vennék ezt, ha egy ipari beruházó többet fizetne, kínálna érte. Budapesten ilyen hiba például a Paskál-fürdő körüli területek lakóparkkal történő beépítése (egy olyan területen, ahol ameddig a szem ellát, lakóterület van). Hasonló jellegű hiba, amikor több fővárosi kerület a munkahelyi és tartalék intézményi területeit lakóházakkal építette be, mert pillanatnyilag erre látszott több igény. Azzal persze egyáltalán nem gondolnak, hogy ez felesleges utazási kényszert indukál, s éppen a fenntartható fejlődéssel ellentétbe hat. A példákat – sajnos - lehetne sorolni, egy típust még mindenképp megemlítek: azt, amikor az ökológiai hálózat meglévő elemeit teszek tönkre. Ezek a leglágyabb elemei egy területfelhasználásnak, ezért mindig elsőként kerül szóba beépítésük. Hol építenek bevásárló központot a Köki<sup>21</sup> közelében? A lakóterületet a gyorsforgalmi úttól és a vasúttól elválasztó erdősávban. Hol épült fel a rendszerváltást követő években az Újpalotai-lakótelep melletti benzinkút? A lakóterületet határoló véderdőben.

### **Egyéb tényezők**

Befejezésül szólok arról, hogy vannak olyan tényezők, amelyek fölülről, kívülről szólnak bele egy-egy település életébe, s nem a rendezési tervekben, nem a helyi közösség akaratán múlik, hogy hogyan alakul annak sorsa (ámbár a korábbiakban is utaltam effélékre). Nem elsősorban az országos és térségi hatásokra utalok, amelyek egy külön nyári egyetemet is kitölthetnének (gyorsforgalmi utak, vésztározók a Tisza mentén, térségi hulladéklerakók), hanem „egyszerű” jogszabályi változásokra.

A települések fejlesztésének, s ezáltal a rendezési terveknek egyik nagy dilemmája hazánkban a volt zártkertek kérdése, további sorsa. Ezek nem egy városunk esetében nagyobb területen terülnek el, mint maguk a városok beépített területe (lakóterületektől a gazdasági, ipari területekig). A zártkertek kialakulása is sajátos történet: a történeti zártkerteken<sup>22</sup> túli nagy fellendülésük a '68-as gazdasági reformok kísérő jelenségeként indult. Akkor tette lehetővé (a korabeli társadalom-felfogás szerint kötelezővé) egy miniszteri rendelet a „nagyüzemi művelésre alkalmatlan területek” magán emberek számára történő bérbeadását, majd eladását.<sup>23</sup> A legtöbb helyen nem alakítottak ki rendes úthálózatot, sem beépítésre alkalmas telekformákat. Később közművesítették a területeket, s sokan, kényszerűségből vagy szabadon kiköltöztek a „gazdasági épületekbe”. Most főhet a feje a városoknak, hogy mit kezdjenek e kis laksűrűségű és igen vegyes használatú területekkel. Felkéréssem nem a jelen városrendezési problémáinak számbavételére szolt, csak azért hoztam szóba ezt a témát, mert látható belőle, hogy a településrendezési tervektől és a helyi települési döntésektől függetlenül is kialakulhatnak majdnem megoldhatatlan helyzetek.

Egyes települések életében hasonló problémákat gerjesztett az OÉSZ '92-es módosítása (az ún. egyéni gazdasági térségek bevezetésével), a külterületi építés

<sup>21</sup> Kőbánya-Kispest vasútállomás és metró végállomás, Budapest X. és XIX. Kerület határán.

<sup>22</sup> Azokon a településeken alakult ki a történeti időkben körbekerített, kapukkal lezárt és a terményérés körüli időkből csőszel őrzött szőlő vagy gyümölcsös terület – azaz zártkert, ahol a természeti adottságok ezek termesztését csak a közigazgatási határ egy részén, általában a lakott területektől távolabb eső részen, részeken tette lehetővé.

<sup>23</sup> A 36/1967. (X. 11.) Korm. rendelet végrehajtására kiadott 7/1967. (X. 24.) MÉM rendeletet módosító és kiegészítő 18/1968. (V. 23.) MÉM-ÉVM együttes rendelet.

lehetőségeinek változásával, vagy az OTÉK - máig sokak által nem értett – változásával a beépítési mód tekintetében, meg a fő és melléképületek megkülönböztetésének eltörlésében stb. Ehhez persze az is hozzá tartozik, hogy a településrendezők egy része nem veszi a fáradságot a változások követésére, mások meg túlzottan is rámozdulnak ezekre, s egyéni sikerekre használják fel a közösség lassúságát. A településeknek érzékenyen és kellő gyorsasággal kell reagálni az országos és térségi történésekre, mert lehetőségük van azok helyben történő, legalább részbeni korrigálására. Az Alkotmánybíróság egyik határozatában is rámutatott, hogy „önmagában véve az, hogy a társadalmi viszonyok meghatározott körét országos érvényű jogszabály a szabályozási körébe vonta, nem akadályozza az önkormányzati rendeletalkotásnak”.<sup>24</sup> „Ha ugyanis helyi közügyről van szó, az önkormányzati testület - külön törvényi felhatalmazás nélkül is – jogosult az országos szintű szabályozással nem ellentétes, ahhoz képest kiegészítő jellegű helyi jogalkotásra.” Természetesen a közigazgatási terület egészére vonatkozóan nem tilthat meg egy tevékenységet, ami országosan megengedett.<sup>25</sup>

### **Zárszó**

Befejezésül annyit tennék még hozzá, hogy ígéretemhez híven csupán érintettem az egyes kérdéseket, s ha olykor belemerültem egy-egy részletbe, az talán nem történt hiába, s nem untattam önöket túlzottan. Remélem, hogy sikerült néhány szempontot adnom ahhoz, hogy megítéljék egy településrendezési terv hatékonyságát. Ha nem így történt, akkor meg esetleg ahhoz kaptak ötleteket, hogy min kellene változtatni annak érdekében, hogy a rendezési tervek jobban hasznosuljanak, jobban kifejezzék a közösség akaratát, s általuk élhetőbb, otthonosabb, szebb települések jöjjenek létre.

Egyet mindenképp szeretnék még a figyelmükbe ajánlani. Azt, hogy minden települési önkormányzat tehet azért, hogy településrendezési tervei és helyi építési szabályzata – úgymond - hatékonyabb legyen. Nekiállhat azt, azokat megvalósítani, szervezni, támogatásokat és támogatókat szerezni, jogi lehetőségeivel, jogosítványával élni, törvények adta feladatainak, elsősorban az önkormányzati törvényben megjelölt településfejlesztésnek eleget tenni. E lehetőségek és köteleességek kifejtéséről tisztelt figyelmükbe ajánlom A településrendezési tervezés és az operatív településfejlesztés (megvalósítás) összefüggései c. előadásomat, amely az elmúlt időszakban látott többhelyütt napvilágot.<sup>26</sup>

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

Körmendy Imre

Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium  
Építésügyi Főosztály, Településrendezési Osztály

Budapest, 2006. július 13. – Szombathely (Savaria), 2006. augusztus 3.

<sup>24</sup> 17/1998. (V. 13.) AB határozat

<sup>25</sup> 636/1991. (XI. 30.) AB határozat

<sup>26</sup> A Magyar Urbanisztikai Társaság székházában 2005. októberében rendezett konferencián elhangzott előadás olvasható az Önkörkép 2005. decemberi számában Az önkormányzatok felelőssége a településrendezésben és –fejlesztésben (25. – 28. lap), az Építésügyi Szemle 2006/1. számában (1. – 5. lap), valamint hamarosan a Falu, Város, Régió című folyóiratban.