

A „KÁROS” URBANIZÁCIÓ (The „Harmful” Urbanisation)

TÓZSA ISTVÁN

Kulcsszavak:

budapesti agglomeráció területrendezési terv urbanizáció területhasznosítás környezeti tudatosság zöld területek

A budapesti agglomeráció 2000–2001 során elkészült rendezési terve – az emberek egészségét védő ökológiai megfontolásból – központilag kívánja szabályozni a területhasznosítást, a zöld és a beépített területek arányát. Az agglomerációt alkotó települések oldaláról általában elégedetlenség kísért az építési övezetek terjedését meggátoló elképzeléseket, hiszen a települések érdeke ezzel ellentétes. A települések versenyében azok lesznek győztesek, amelyek a Budapestről kiáramló embereknek és tőkének letelepedésre alkalmas helyet tudnak ajánlani, így a helyi érdek a földingatlanlával való szabad rendelkezés jogát kívánja meg.

Jelen tanulmány a helyi építési szabályzatban manifesztálódó területrendezési eszközöket ajánl az ilyen ellentétből származó feszültségek feloldására.

Bevezetés

A budapesti agglomeráció rendezési terve 2000–2001 során elkészült. Jóllehet a tervezők ökológiai megfontolásai érvényesültek benne, az agglomeráció helyi önkormányzatainak egy része ellene foglalt állást, s így a rendezési terv parlamenti elfogadását 2002-re halasztották, a választások utáni időszakra. Milyen tények és folyamatok állnak ennek hátterében? A kérdés megválaszolása során azt a – közfelfogástól eltérő – tételt fejtjük ki, hogy *az ökológia kedvező állapotát nem az urbanizáció fejlődése fenyegeti, hanem ellenkezőleg: a település lesüllyedése*. Az alábbi tanulmány ennek indoklását célozza meg a budapesti agglomeráció rendezési tervének sorsával kapcsolatban.

Egy közép-európai nagyváros környékének területrendezési tervezése

Idézhetnénk több szerzőt is, akik a területi tervezés természetét magyarázzák, de történetesen hallottunk egy anekdotát, ami nagyon találóan jellemzi ezt a folyamatot, s nem tudtuk megállni, hogy közzé ne tegyük: « Réges régen, őszi időben, az indián főnök összehívta népét. „Ideje készülnünk a télre” – mondta – „menjetelek és gyűjtsetek tűzifát az erdőben!” Az indiánok elindultak, és amikor már egy óriási halom fát gyűjtöttek össze, megkérdezték: „Főnök! Elég lesz?” A főnök magához intett egy fiatal indiánt és azt mondta neki: „Fiam. Ülj lóra, vágtsd fel a hegytetőre, keresd meg a Bölcs Öreget, és kérdezd meg tőle, hogy hosszú, kemény telünk lesz-e az idén, vagy nem.” A fiú ment, megtalálta a Bölcsöt és tolmácsolta a főnök kérését. A Bölcs Öreg felnézett az égre, lenézett a völgybe, azután így szólt: „Meglehetősen kemény és hosszú telünk lesz.” A fiú visszavagolt a válasszal a főnökhöz, s az

indiánok folytatták a tűzifa begyűjtését. A főnök ismét elküldte a fiút, hogy kérdezze meg az öregtől, hogy milyen lesz a tél. Ezúttal a válasz az volt, hogy nagyon hideg és nagyon hosszú lesz a tél. Így, amikor az indiánok már annyi tűzifát gyűjtöttek, hogy a sátrak ki sem látszottak a nagy farakások közül, maga a főnök ült lóra, s kereste meg a Bölcs Öreget a hegytetőn. Amikor harmadszor is megkérdezték, az öreg ember így válaszolt: „Ez lesz az eddigi leghidegebb és leghosszabb telünk.” A főnök megdöbbsent: „De hát mégis, miből gondold?” kérdezte. „Tekints le a völgybe” – mutatott a Bölcs az indián falu felé – „amikor az indiánok ilyen kora ősszel, ilyen sok tűzifát gyűjtenek, az egy igen hosszú és igen hideg télnek az előjele.” »

Ez az anekdota a regionális tervezés sajátosságára tapint rá, amikor is a tervezőknek az éppen végbemenő folyamatokból kell következtetniük a jövőre, s következtetésük (értsd: az elkészülő terv) befolyásolja a területfejlődés folyamatát.

A 78 települést érintő, új, agglomerációs területrendezési tervre adott települési reakciókat a Pest Megyei Önkormányzat gyűjtötte össze, s általában elégedetlenséget regisztrált, ami az építési övezetek további terjedését meggátoló zónákat illeti. A probléma gyökerét az az érdeklentét jelenti, amelyet az ökológiai szemlélet jegyében tervező szakemberek és a földterületből a maximális bevételt „kihozni” igyekvő helyi településirányítók között feszül. (A szuburbanizációs folyamat által felszínre hozott, ehhez hasonló és egyéb társadalmi problémákat számos szerző vizsgálta az utóbbi években, így pl. Jám bor 1994; Draskóczy 1995; Thirkell 1996; Beliczay 1998; Sági–Trócsányi 1998; Barta–Beluszky 1999; Dövényi–Kovács 1999; Kovács K. 1999; Kovács R. 1999; Kovács Z. 1999; Lukovich 1999; Tasan–Kok 1999; Váradi 1999; Bajmóczy 1999; 2000; Kovács T. 2000; Tímár–Váradi 2000)

Budapest a városfejlődés szuburbanizációs szakaszában van, s lakosságot és tőkét bocsát ki az agglomerációjába (Ashworth 1985). Egyféle városverseny zajlik, amikor is a magyar és a többi posztkommunista ország települései 1990-től kezdve egyre inkább piaci körülmények között találják magukat (Enyedi 1995). Népesedésv növekedés és tőke csak a nemzetközi tőkebeáramlás útvonalában, ill. a kelet-közép-európai nagyvárosok agglomerációjában tapasztalható, ill. található. Ezért az ilyen nagyvárosok környezetére készülő területrendezési tervek mindig szembe fogják találni magukat azzal a helyi érdekléssel, amely a még beépítetlen és a szekunder, tercier gazdasági szektor által hasznosítatlan erdő- vagy mezőgazdasági földterületet lakás, vagy ipari, kereskedelmi célú beruházások céljára szeretné inkább fordítani, mintsem arra, hogy a tervezők szándéka szerint a nagyváros „tüdejeként” szolgáló védőerdőt, zöldzónát alakítsanak ki rajtuk.

Ez a tanulmány a helyi építési szabályzatban manifesztálódó területrendezési eszközöket fog ajánlani az ilyen ellentétből származó feszültségek feloldására, amelyekkel az ökológiai rendszerek is biztosíthatók, de az is, hogy a helyi önkormányzat képes legyen szolgáltatásainak fenntartására, javítására a földingatlanjából származó jövedelem hasznosításával. Az eljárás más kelet-közép-európai nagyváros agglomerációjában is alkalmazható, ahol az állam kivonuló félben van a települési szolgáltatás finanszírozásából, úgy, hogy egyre több feladat ellátását utalja helyi

szintre a szükséges pénzeszközök rendelkezésre bocsátása nélkül. Ezzel a kormányzat részben a helyi saját bevételek növelésére sarkallja a helyhatóságot, aminek decentralizációs hatása is van, részben pedig településfejlesztési pályázatokon való indulásra ösztönzi az önkormányzatot, aminek szintén decentralizációs hatása van. A nagyvárosok közvetlen környezetében így elszabaduló urbanizációnak, pontosabban az ezzel járó nagyon sűrű és intenzív beépítésnek, a fejletlen úthálózatra hirtelen rázúduló gépjárműforgalomnak és az iparosításnak a nagyváros természeti környezete látja kárát (Kerekes 1996; 1999a; 1999b).

Budapest és környéke a példa. A magyar fővárost fekvése már régen a nemzetközi nagyváros szerepére predesztinálta. Jelenleg fogyó népessége 1,8 millió körüli, míg agglomerációjában növekvő a népesség. A budapesti városirányítás és az agglomeráció közötti együttműködést nehezíti a politikai pártok, a városvezető SZDSZ és az agglomerációt uraló FIDESZ érdeellentéte is.

Arccal a piac felé

A területrendezés kérdése igen jelentős a volt szocialista országokban, mert az egy évtizeddel ezelőtti politikai változások következtében az állam fokozatosan kivonul a települési közszolgáltatások ellátásából. A legtöbb fiatal demokráciában az állam kényszerintézkedéseit az ellátás területén, erőforrások híján erős decentralizáció kíséri, s így a helyi önkormányzatokra marad a települések műszaki és humán infrastruktúrájának fenntartása és fejlesztése. Az EU országok egyik legfontosabb területfejlesztési alapelveinek, a szubszidiaritásnak a jegyében ez felhatalmazást ad a helyi önkormányzatoknak, hogy maguk döntsenek fejlesztési kérdésekben. Jóllehet erre az „önkormányzati” törvény (Ötv. 1990) felhatalmazza őket, a volt szocialista országokban az állampolgároknak nincsen olyan mennyiségű felhalmozott tőkájük, amivel a helyi fejlesztésekben úgy tudnának részt venni, mint a nyugat-európai polgárok az 1970-es években, amikor az államhatalom decentralizációja ott is kiteljesedett. A fiatal és szegény kelet-közép-európai települési önkormányzatok az 1990-es évek kezdetétől így egyedül maradtak egy kiteljesedő piaci környezetben. Az elégtelen mértékű és egyre csökkenő központi támogatás mellett az önkormányzatok képtelenek megfelelő szinten fenntartani és fejleszteni települési szolgáltatásaikat. Arra kényszerülnek, hogy feléljék vagyonukat, ami legnagyobb részt földingatlanokban manifestálódott. Gyakran esik meg, hogy természetvédelmi területek puffer-zónájaként szolgáló zöldövezeteket (erdőt, szántót és legelőt) kénytelenek építési övezetbe vonni és eladni. Eladni, ha van kinek. A vevők vagy ipari parkot, logisztikai létesítményt, vagy lakóparkot építenek az így megszerzett, ökológiailag hasznos zöldövezetben. Az érett piacgazdaságban ugyanis a földtulajdon-piac igen jelentős, és öt szerepet tölt be: (1) a föld rendelkezésre állása alapvető feltétele az áruterelésnek; (2) a földterület hasznosítása további kereslet növekedést eredményez; (3) a földingatlan befektetési és erőforrás-lekötési eszköz is; (4) a földingatlan-piac következképpen erősíti a gazdasági fejlődést és a jólétet;

(5) mivel a föld mindig pénzzé tehető, a beruházási tőke kibocsátója is lehet (Brezski–Valletta 2001).

De hol vannak a régiók, ahol a települési önkormányzatoknak van egyáltalán lehetőségük – megélhetésük reményében – áruba bocsátani földingatlanait? Sajnos, a közép- és kelet-európai országokban a privatizált és az önkormányzatokra testált földterület a bel- és külföldi spekulációs tőke olcsó zsákmányává válik (Wollmann 1997; Horváth 2000). Csak nagyon kevés olyan régió van (nagyvárosok körüli település-gyűrűk, vagy autópályák menti település sávok), ahol valóban olyan piaci kereslet jelentkezik a földingatlanokra, ami erőforrást jelent a területi fejlődés számára. Az ilyen régiók a nemzetközi tőkeáramlás útvonalai, a regionális kapuszerpet betöltő nagyvárosok szomszédságai, vagy a nemzetközi hírnévnek örvendő üdülő- vagy gyógyfürdőhelyek. A magyar térszerkezetben ezek: a Bécs–Budapest tengely, a budapesti agglomeráció, a fővárosból kiágazó autópályák menti sávok és a legismertebb fürdőhelyek, mint a Balaton, Hévíz, Hajdúszoboszló stb. (Enyedi 1996a; Hrubí 2000).

A központi kormányzat Európának ezen a részén a hosszú hagyományokra visszatekintő, központilag motivált, poroszos területfejlesztés és területrendezés büvköréből még mindig nem lépett ki. Egy évtizednyi demokratikus berendezkedés nem tudja eltörölni a régi reflexeket. Így a területrendezés megtartotta központi, felülről irányított mítoszt, miközben a végrehajtás eszközei a regionális szinteken meggyengültek (mint nálunk a megyék 1990 óta), vagy elvesztek (mint nálunk a járások 1985-ben). Az történik tehát, hogy a központi tervezés jegyében születő tervek direkt módon konfrontálódnak a helyi (végrehajtó) akarattal, s ez feszültségeket okoz. (A mai területrendezés, ill. területi politika egyéb időszerű kérdéseit vizsgálja, ill. rendszerezi: Enyedi 1996b; Szegvári 1996; Rechnitzer 1998; Forman 2000; Szigeti 2000).

Lehetséges stratégiák

Az új demokratikus országok településeiket tehát a piacra küldték, hogy ott boldoguljanak, ahogy tudnak. Valódi keresleten alapuló, valódi földingatlan-piac csak nagyon kevés helyen alakult ki. Azokon a helyeken, amelyek a nyugati tőkebeáramlás tengelyében fekszenek. Ezek a keleti nagyvárosok (Moszkva, Kijev, Prága, Varsó, Budapest, Szófia, Bukarest) és agglomerációjuk. A földingatlanokért folyó piaci harc ezeken a helyeken megy végbe. Ezek a keleti nagyvárosok mind elérték urbanizációs fejlődésük során a szuburbanizációs fázist, amikor is a városközpont elviselhetetlen gépjármű forgalma, az azzal járó erős levegőszennyeződés, a nagyarányú bűnözés és az emberek növekedő környezeti tudatossága megindítja a nagyvárosi lakosság és a beruházói tőke kiáramlását a központból az agglomerációba. Az agglomeráció azon települései, amelyek elég szerencsés fekvéssel rendelkeznek ahhoz, hogy a nagyváros központjából kiáramló embereknek és a tőkének letelepedésre alkalmas helyet ajánlhassanak, a települések versenyében győztesek lesznek, s élő települések maradnak. Azok a települések pedig, amelyek nem tudnak

ezzel a lehetőséggel élni (vagyis nem tudják vagy nem akarják azt, hogy a nagyvárosból kiáramló népesség és tőke, valamint a nagyvárosban megfelelő helyet nem találó külföldi tőke náluk letelepedjen) a települések versenyében a vesztesek közé sorolódnak, s településüket halálra ítélik. Az „életet” választó településeknek ugyanis megmarad a népesség-megtartó képességük, míg azok, amelyek kényszerűségből vagy tudatlanságból a „halált” választják, elveszítik ezen képességüket. A települések ugyanis élő rendszerek, s ha nem tudnak folyamatosan egyre jobb és több lakást, egyre jobb és több munkahelyet és egyre jobb és több szolgáltatást biztosítani lakosságuknak, elveszítik népesség-megtartó képességüket. A lakosság erős fogyása tehát a település betegségének a jele, a növekvő népesség pedig az egészségé, függetlenül attól, hogy ezért a természetes szaporodás, vagy a vándorlási egyenleg pozitívuma felelős. A fentiekre való tekintettel kijelenthető, hogy a helyi érdek a földingatlanra való szabad rendelkezés jogát kívánja. Eközben *a területrendezés – az emberek egészségét védő ökológiai megfontolásból – korlátozni kívánja a területhasznosítást és zöld gyűrűt kíván építeni a nagyváros köré. Ez a konfliktus forrása.*

A fenti ökológiai megfontolások értelmében az agglomerációs területrendezési terv központilag kívánja szabályozni a zöld és a beépített (ún. urbanizált) területek arányát. Teszi ezt a fővárosban és az agglomerációban élő emberek egészségének védelmében. A nagyváros közeli földingatlanra piaci igény van, és a piacra került településeken az ökológiai érv minden bizonnyal veszítene, ha a területrendezés jogi eszközökkel meg nem mentené a zöldet. Az agglomerációs települések nagyobbik része és az ott élők földtulajdonosi rétege ebbe nehezen nyugszik bele, hiszen a földek mező- és erdőgazdasági művelése, esetleg legeltetésre való használata ráfizetéses, miközben a piaci kereslet kielégítésének elmaradása nagy bevételi lehetőségtől való elesést jelent mind a földtulajdonos önkormányzatok, mind a földtulajdonos állampolgárok számára. Mit tehetnek azon kívül, hogy szomszédjaik földjét ajánlgatják természetvédelmi célra a maguké helyett? Három választásuk van:

- 1) Elfogadhatják a rendezési terv ajánlását, s ezzel a vesztesek közé kerülnek a települési versenyben. Elfogadják, hogy egy csendes, szennyezetlen zöldövezeti település legyenek, ahol a települési szolgáltatások viszonylag alacsony szinten maradnak és fejlesztésekre sem lesz erőforrásuk. A településük urbanisztikai szempontból beteg település lesz, ahol nem nő a lakosságszám, a munkahelyek és a szolgáltató helyek száma és nem javul azok minősége. Az ilyen település nem önálló településként él és funkcionál, hanem, mint a központi nagyváros zöldövezeti lakótelepe, vagyis integritását előbb-utóbb elveszíti. Ha jó a közlekedési kapcsolata a nagyvárossal, ettől eltekintve a megőrzött véderdőivel kellemes lakóhely az ilyen, de szolgáltatási fejlesztésekre nem csak pénzük, szabad helyük sem lesz.
- 2) Elfogadják a beépítési tilalmakat megfogalmazó területrendezési tervet, s ugyanakkor önkormányzati intézmény- és szolgáltatás-működtetési kompenzációt kérnek a központi kormányzattól azokért a földingatlanokért cserébe, ami-

ket eladhattak volna lakó, logisztikai, ipari vagy kereskedelmi célokra. Ez véget nem érő vita tárgyát képezi majd.

- 3) A harmadik út – és úgy tűnik 2001 végén, hogy az agglomerációs települési lobbí ezt érte el – az, hogy a budapesti agglomeráció településrendezési tervének országgyűlési elfogadása előtt a települések elkészítik és elfogadják saját településrendezési terveiket, amelyekben annyi jelenlegi legelő, mezőgazdasági és természetvédelem alatt nem álló erdőterületet jelölnek ki későbbi, beépítésre szánt területként, amennyiről úgy gondolják, hogy megfelelő hasznot hoz a piaci értékesítés során, legyen szó az önkormányzatról, mint tulajdonosról, vagy a helyi érdekérvényesítésre képes privát földtulajdonosok köréről. Így, az agglomerációs rendezési terv véglegesítése során szegény tervezők mindig új, helyi földhasználati tényekkel szembesülnek, s az elképzelt zöldövezet végül is nem, vagy nagyon hiányosan tud majd megvalósulni.

A budapesti agglomeráció 78 települése között mindhárom stratégia megtalálható. Az első kettő esetében a rendezési terv nem ütközik problémákba, annál inkább a harmadiknál. Magyarországon volt már egy „agglomerációs” területrendezési terv, amelyet az Országgyűlés is jóváhagyott: a balatoni agglomerációé. Annak elkészítése során építési moratóriumot vezettek be a parlamenti elfogadásig. Azokon a helyeken, régiókban tehát, ahol a központi kormányzat a helyiekkel szemben elég erős ahhoz, hogy a területhasznosításra moratóriumot vezessen be a rendezési terv elfogadásáig, ott a harmadik stratégiát nem lehet követni. A moratórium ugyanis nem teszi lehetővé, hogy a települések gyakorolják a földtulajdonukkal való önrendelkezést, s mint ilyen tulajdonképpen ellentétes az 1990. évi Ötv.-vel. Ennek megváltoztatása viszont kétharmados többséget igényel, így ez a kérdés a politikai erőviszonyok függvénye.

A budapesti agglomeráció esetében nem volt lehetséges a moratórium bevezetése és ez várható a többi keleti nagyváros esetében is. Az itteni földingatlanok egyrészt nagyobb értékűek, mint pl. a balatoniak, és a nemzetközi tőke is nagyobb érdeklődést mutat irántuk, vagyis jóval nagyobb a kereslet. Az agglomerációban igen sok politikus is él, vagy ingatlant tart birtokában, tehát a személyes érdekeltségük is erős motívum.

Van egy másik erő is, ami az ellen dolgozik, hogy az agglomerációs települések újabb és újabb lakóparkoknak és zöldmezős ipari vagy tercier beruházásoknak adjanak területet. Ez pedig maga a nagyváros önkormányzata. Szerintük az agglomerációs településekre évente több tízezer budapesti kívándorló személyi jövedelemadójának helyben maradó százalékát átviszi új lakóhelyére, de budapesti munkahelyét megtartja, a gyerekeit Budapesten iskoláztatja, a fővárosban vásárol és az orvosi ellátást is ott veszi igénybe. Más szóval a kitelepülő réteg a nagyváros közlekedési infrastruktúráját és települési szolgáltatásait használja, s ezzel túlterheli azt. Figyelembe kell azonban venni, hogy ezeknek a kitelepülőknek mindig is budapesti munkahelyük volt és mindig is a fővárosi infrastruktúrát használták, extra terhelésről tehát nem beszélhetünk. Az SZJA részarány elvész ugyan, de a nagyvárosi

infrastruktúra terhelése, amelybe a sokféle térítéses szolgáltatás, mint pl. a kereskedelmi és banki szektor is beletartozik, hozzájárul azok folyamatos bővüléséhez, javulásához. A térítéses városi szolgáltatások igénybevétele nagyobb forgalmat, *ergo* nagyobb helyi adókvivetési lehetőséget is biztosít a nagyváros számára.

Etikai szempontból is vitatható, hogy az állam, amikor a piacra küldi a településeit, hogy éljenek meg ott, korlátozza árukínálatukat. Amikor a központi kormány nem tudja finanszírozni a települési funkciók ellátását és ezért azok nagyobb részét a településekre hárítja a decentralizáció (demokratikus) égisze alatt, van-e joga területrendezési tervekben rögzített zónákkal, vagy moratóriumokkal korlátozni a települések területhasznosítását? Ez a kérdés, aminek van egy másik oldala is: ha a területhasznosítás egy régióban tervszerű kontrol nélkül, pusztán a piaci mechanizmusokra alapozva alakul, az nem vezet-e zsúfoltsághoz, környezetszennyezéshez, az emberi egészség veszélyeztetéséhez, a természetes élőhelyek eltűnéséhez, az eredeti tájkép megváltozásához? A kérdés első oldalára „nem”, a másira „igen” lehet a válasz.

Kelet-Közép-Európában és főleg Kelet-Európában a helyi önkormányzatok nem eléggé érettek ahhoz, hogy a fenntartható fejlődést a természeti környezetükben biztosíthassák – tervszerű központi ellenőrzés híján.

A zöld szempont

A környezeti tudatosság szinte vezérelve a budapesti agglomeráció területrendezési tervének. Új területhasznosítási kategóriaként a dokumentum bevezeti a „zöld zónát”, melybe beletartozik a Duna–Ipoly Nemzeti Park részein – ezen belül a Budai és a Pilisi Tájvédelmi Körzetek, valamint más országos vagy helyi jelentőségű természetvédelmi területeken – kívül az összes, eddig még be nem épített erdő, rét, legelő és szántó. A rendezési terv azt javasolja, hogy a 2000., ill. 2001. évi állapotnak megfelelően ezeket a területeket zöld zónaként tartsák meg. A zöld zóna eddig természetvédelem alatt nem álló részei egyrészt puffer-zónaként funkcionálnának a már védett területek körül, másrészt hozzájárulnának a légszennyező hatások megszüntetéséhez, semlegesítéséhez, harmadsorban pedig, egyfajta választóvonalként megakadályoznák, hogy a települések összeépüljenek. A zöld zóna a főváros „tüdejét” is jelenti, amennyiben semlegesíti az ott keletkező intenzív légszennyezést. Lehet-e kiegyezés az ökológiai és a helyi gazdaság-orientált területfejlesztési elképzelések között úgy, hogy a kecske is jóllakjon és a káposzta is megmaradjon?

Ha Európa nyugati részén és Észak-Amerikában a nagyvárosokat tekintjük, mindenütt széles agglomerációs övezeteket találunk körülöttük, mint pl. az angliai, a német, vagy az USA keleti-parti nagyvárosai esetében. Ezek a helyek a világ legsűrűbben beépített területei, mégsem mondhatnánk, hogy zsúfoltságuk, szennyezettségük miatt alkalmatlan emberi lakóhelyek. Ellenkezőleg: az afrikai, ázsiai és a latin-amerikai világvárosok valóban zsúfolt és szennyezett, rendezetlen és egész-

ségtelen agglomerációihoz képest a nyugat- és észak-európai vagy észak-amerikai metropoliszok településgyűrűi a maguk fejlett infrastruktúrájával, lakosságuk magas környezeti tudatával a legkívánatosabb emberi (tömeg) lakhelyei a világnak, s ezek a sűrűn beépített területek teljes ökológiai láncoknak nyújtanak otthont. Gondoljunk a zsúfolásig beépített Kentre, „Anglia virágos kertjére”, vagy a londoni városi rókákra, amikor pl. egy csúcsragadozó is alkalmazkodni képes a nagyvárosi körülményekhez. Vannak olyan angliai és holland ökológiai felmérési eredmények, amelyek szerint a nagyvárosok kertvárosi övezetei mind faj, mind egyedszámot tekintve felülmúlják a távolabbi szántóföldi, mezei és erdei, ún. természetes élőhelyeket (Forman–Gordon 1986; Islington 1994; Oliver 1994), hiszen a fejlett környezeti tudatú lakosság a legtöbbször erősíti az ökológiai lánc gyengébb láncszemeinek fennmaradási esélyeit a városi környezetben („természetes” élőhelyek mesterséges kialakítása a kertekben, az állatok védelme, etetése). Ez erős érvnek látszik azzal az állítással szemben, hogy az urbanizáció a természetes élővilágot elpusztítja. Bár, ha a többi kontinenst és Kelet-Európát tekintjük, ez – a társadalmi jóléthez kötődő –, az ökológiai láncot fenntartó környezeti tudatosság csak a „nyugati civilizáció” nagyvárosaiban és agglomerációiban jelenik meg.

Azok a régiók, ahol Kelet-Közép-Európában elsőként jelenik meg a környezeti tudatosság, a nagyvárosok agglomerációi. Ezek egyúttal a leggyorsabban urbanizálódó (beépülő) térségek is. Az ide kiáramló emberek éppen a szennyezés, a zsúfoltság elől menekülnek, megvan tehát a magukhoz való eszük, hogy ne akarjanak rendezetlen, szemetes, gondozatlan és nem zöld környezetben élni. Ez manapság is manifesztálódik, amikor pl. a budapesti agglomeráció településeinek a kertvárosi beépítésű részeket mérjük fel. Megállapítható, hogy a zöldfelületek az uralkodóak a kertvárosban, s ez akkor különösen nyilvánvaló, ha repülőgépről, netán a világűrből tekintünk alá – műholdfelvételek segítségével (Tózsza 1995). A zöld az uralkodó szín, nemcsak az agglomerációkban, hanem mindenütt, Közép-Európában. A levelek zöld színét adó klorofill fényvisszaverő képességének maximumát nem igazán a szabad szemmel is látható zöld hullámhossz tartományában nyújtja, hanem a szemmel már nem érzékelhető, ún. közeli infravörös sávon, a 700 nanométer feletti hullámhosszakon. A műholdak több színtartományban érzékelik a földfelszínről visszaverődő sugárzást, többek között a szabad szemmel már nem látható, közeli infravörösben is. Tradicionálisan, az ún. hamis színes műholdképeken az infravörös tartományban rögzített jelekhez a vörös színt szokták rendelni. Nos, a klorofill effektusnak köszönhetően a vegetációs időszakban készült műholdképeken minél zöldőbb a felszín, annál vörösebb a kép. A Kárpát-medencében pl. egy augusztusban készült kép olyan vörös, hogy minden más információt elnyom. Településszerkezeti felmérésekhez például csak kora tavaszi, vagy késő őszi felvételeket lehet használni, hogy az utak vonalvezetése, a települések szerkezete egyáltalán látható legyen. Egy olyan műholdképen, ami a vegetációs időszakban készült és a budapesti agglomerációt is ábrázolja, egyszerűen lehetetlen megtalálni és azonosítani olyan agglomerációs településeket, mint Nagykovácsi, Budakalász, Pilisborosjenő,

Budajenő, Telki, Tinnye, Zsámbék, Solymár stb., annyira belevesznek a zöldbe. A sokat emlegetett zöld gyűrű sem azonosítható Budapest körül, sőt maga Budapest sem rendelkezik jól körvonalazható határokkal a műholdképen, csak a pesti Belváros egyes részei azok, ahol az infravörös sáv alacsonyabb visszaverődése jól kimutathatóan csökken és ez egy szürkés-kékes színárnyalatot eredményez.

Még a belvárosi betonsivatag is meglepetést okoz, ha a levegőből van alkalmunk megtekinteni. Helikopteres, városökológiai légi fényképezéseink során az 1990-es évek elején azt tapasztaltuk, hogy azokon a helyeken, ahol Józsefváros, utcáin járva esetleg 100 méteren keresztül egyetlen fát, bokrot vagy zöld foltot sem látunk, a légi fényképeken az uralkodó szín: a zöld. A régi, zárt udvaros, bérházas beépítésű házak belső udvarain álló fák lombkoronái kárpótolják az utcákról teljesen hiányzó zöldet. Végül egy érdekes információ: vajon a világ legsűrűbben beépített országa, Hollandia, a világúrból szemlélve milyen színű? A válasz ezek után talán nem meglepő: zöld.

„Káros” urbanizáció

Az országgyűlési beszédek alatt és a médiában gyakran elhangzik a „káros urbanizáció” kifejezés, amely „veszélyezteteti a Budapest körüli zöld gyűrűt, ill. a főváros tüdejét”. A területi fejlődés agglomerációs korlátozását kívánó politikusok, ill. a környezetvédő „zöldek” mobilizálják a civil szervezeteket is, hogy látványos akciókkal akadályozzák a zöld gyűrű további beépítését. Azt halljuk, hogy az agglomerációban egyre terjedő urbanizáció felelős azért, hogy Budapest levegője ennyire szennyezett, ill. nem képes tisztulni. Azt is hallani, hogy az egyre szűkülő agglomerációs zöld gyűrű a felelős azért, hogy a helyi és a budapesti lakosság körében ilyen magas a rákos megbetegedések aránya. Ez a két állítás azonban hamis. Budapest levegő minőségét se nem javítja, se nem rontja az, hogy az agglomerációban milyen a felszínborítottság. A több száz méter magasságban ható légáramlást csak a több száz méter magas domborzat befolyásolja és nem a 10–20 méter magas erdő, vagy az ugyanilyen magas épületek. Valóban létezik egy légköri ventiláció, amely képes felhígítani és a belső városrészekből az agglomeráció keleti oldala felé kisöpörni a budapesti – helyben keletkező – kipufogó gáz tömeget. Az, hogy ez milyen irányban és hol történik, az uralkodó széliránytól és a Budai-hegyek morfológiájától függ. Az így azonosítható budapesti szélcsatornák elsősorban a nyugat-keleti és északnyugat-délkeleti irányú völgyek. A legnagyobbak közülük a Pilisvörösvári-árok, ill. a Tétényi-fennsík és a Budai-hegyek közötti mélyedés. Ezek beépítése vagy be nem építése nem befolyásolja a légtömeg hígító, tisztító hatását, hacsak jelentős füstöt, szennyező anyagot kibocsátó ipari létesítményt, esetleg egy (dorogi) személtégető művet nem telepítenek a szélcsatornába. A szennyező anyagok forrása sem az agglomeráció. A nagyváros önmagát akarja elpusztítani a közparkok hiányával, az uralkodó szélirányra merőlegesen tervezett, magas sorházakkal szegélyezett és gépjárműforgalommal zsúfolt utcáin a kipufogó gázok által. Ezért az

agglomeráció nem tehető felelőssé, akár van ott zöld övezet, akár nincs. A fővárosban, az agglomerációban, egész Magyarországon, vagy egész Kelet-Közép-Európában a rákos megbetegedések – Nyugat-Európához viszonyított – igen magas számát illetően a felelősséget nem háríthatjuk a településeket vagy a nagyvárosokat övező zöld gyűrűk hiányára. A szocialista nehézipar összeomlása után még csak azt sem mondhatjuk, hogy nálunk a légszennyezés jóval nagyobb, mint Nyugat-Európában, ahol jóval alacsonyabb a rákos megbetegedések és halálozások száma. Hollandiában, Dániában, Németországban és Angliában a nagyvárosok éppen olyan erős, ha nem erősebb gépjárműforgalommal küszködnek, mint a közép-európai városok. Ráadásul ezeknek a nyugati nagyvárosoknak az agglomerációs övezete sokkal sűrűbben van beépítve, mint nálunk, s ezekben az országokban mégis alacsonyabb a daganatos és légúti (ún. környezetfüggő) megbetegedések aránya, mint nálunk. A talányra a válasz megint csak a nyugati civilizáció magasabb környezeti tudatában adódik: az EU és az amerikai állampolgárok sokkal fegyelmeltebben, rendszerebben és készségesebben vesznek részt a szűrővizsgálatokon, mint nálunk, és a szakorvosi ellátás körülményei is sokkal hatékonyabban, magasabb színvonalon működnek.

A települések egymással versenyben állnak azért, hogy minél több beruházást, tőkét vonzhassanak magukhoz, hogy minél több és egyre színvonalasabb települési szolgáltatást biztosíthassanak, hogy minél több földtulajdont ajánljanak ki lakóhely építésre, és hogy minél több munkahelyet vonzhassanak a településre. A nyugati világ területi tervezői is felismerték ezt, és megpróbálták a városiasodás folyamatát összeegyeztetni a természeti környezet védelmével, ill. fenntartásával (*Bull* 1989; *Braun* 1999). A fentebb említett verseny győztesei egészséges települések lesznek – mind társadalmi, mind természeti környezetüket tekintve. A veszteseknek viszont csökken a népességük, romlik a szolgáltatásuk, és leromlik a települési környezetük is. Érthető módon a győztes települések lakossága lesz az, amelynek lesz energiája, tehetsége és affinitása ahhoz, hogy (természeti) környezetével is törődjék. Kertjeik szépen gondozottak lesznek, amelyek az élővilág széles láncának szolgálnak lakóhelyül, ökológiai folyosóként, vagy ökológiai „stepping stone”-ként (mozaikos, ill. feldarabolt ökológiai folyosóként). A vesztes települések lakosságának nem lesz energiája, tehetsége és affinitása ahhoz, hogy természeti környezetével törődjön: a megélhetési harc hevében a település természeti környezetét gátlástalanul kihasználják és szennyezik.

Politikai érdekből vagy a kellő tájékozottsággal nem rendelkező természetvédelem oldaláról felhergelt civil zöld szervezetek készek arra, hogy tiltakozzanak az ellen, ha egy-egy cég akar településükön letelepedni (mint pl. Pilisjászfalun, Budakalászon), vagy új lakóparkot akarnak létesíteni (mint pl. Piliscsabán). S bár az ilyen megmozdulások népszerűek a sajtó és a közvélemény előtt – hiszen a zöldek a fákért, az egészségért harcolnak –, a természetvédők hosszabb távon az eredeti (jó) szándékukkal ellentétes hatást érnek el. Megvédhetnek ugyan egy-egy ligetet, fasort vagy erdőt, de ugyanakkor gátolják a tőkét abban, hogy a településükre jöjjön (ott

munkahelyet és ipari adóbevételt jövedelmezve a helyi szolgáltatások fejlődését stimulálja). Akaratuk ellenére azon munkálkodnak végső soron, hogy településük a vesztesek közé kerüljön. A vesztesek lakosságát pedig a szükség hosszú távon arra kényszeríti, hogy saját maguk vágják ki az utolsó fákat – *tűzifának*. A természetvédeknek rá kellene jönniük, hogy a természetvédelem fő kérdése az, hogy győztes-e (egészséges), vagy vesztes-e (beteg) a lakosságnak otthont adó település maga? A vidéken élő munkanélküliek nem törődnek természeti környezetük fenntartásával, még a szigorúan védett nemzeti parki területeken is mindennapos a megélhetési bűnözés, a természeti értékek felélése, a fák kivágása, a vadállomány megtizedelése. A természetvédelmi hatóság egy-két felügyelővel hektárok ezrein – tehetetlen. (Ez olyankor a legnyilvánvalóbb, amikor egy-egy kamionra való levadászott védett madár akad fenn a határon.) Az egyetlen erő, ami a természeti környezetet, az ökológiai folyosót, az ökológiai láncot meg tudja védeni, az a *helyi* lakosság. Az agglomeráció védett erdeiben motorozó, randalírozó, vandál fiatalokra a természetvédelmi őr sem mer rászólni, de hatásosan rá tudna szólni a fiatalok családjának barátja, a szomszéd, a haver, az ismerős, a rokon – vagyis a *helyi* lakos. Nos, csak a győztes település lakossága engedheti meg magának, hogy megvédje a környezetét, mégpedig úgy, hogy „megvásárolja” azt.

A település-marketing szerepe

Amikor a településirányítók elkötelezik magukat a győzelem irányába a települések versenyében, stratégiát kell kidolgozniuk, hogyan lehet tőkét vonzani a településre. Ennek során el kell adniuk a településüket (telephely, munkaerő, hírnév, kultúra formájában) a befektetőknek, azért, hogy munkahelyhez és a települési szolgáltatásokat javító helyi adóbevételhez juthassanak. Ezek ismertek a település-marketing tudományából (*Ashworth–Voogd* 1997). Azonban ki legyen az első vevő a településre? Az első vevő a helyi lakosság. Hogyan adható el a település a saját lakosságának? Ez a marketing tevékenység három szakaszból áll. Elsőként a helyi polgároknak meg kell ismerniük a saját települési (természeti és társadalmi) környezetük értékeit, erősségeit, adottságait, de a környezetükben rejlő gyengeségeket, a védendő, pusztuló adottságokat is. Meg kell ismerniük azokat a lehetőségeket, amelyekkel az erősségeiket ki tudják használni és a gyengeségeiket meg tudják erősíteni környezetükben. Végül meg kell ismerniük a veszélyeket, amelyek környezetükben előfordulnak. A *megismerés* folyamata után várható el, hogy megkedvelik, *megszeretik* a saját településüket, hogy kialakul bennük a regionális, területi identitás tudat. Amennyiben ismerik és szeretik a lakóhelyüket, elvárható tőlük, hogy *megvédjék* annak környezetét, hogy ne érvényesüljön a NIMBY (not in my back yard, vagyis „nem az én hátsó udvaromban”, kertemben, tehát nem érdekel) jelenség. Az a lakosság, amelyik védi környezetét, tiszta, rendezett, parkosított, virágos, zöld településen él, rá mer szólni az erdőből fát lopó, vadorzó, az erdőben motorozó és randalírozó ismerőseire, a helyi hagyományait sem hagyja kihalni, sőt

feléleszti azokat. Ahol viszont a helyi lakosság nem vevő a saját településére, az a település arculatán is meglátszik: rendezetlen, szemetes, hagyományápoló civil szervezeteknek híján van. Az ilyen települést kevés sikerrel lehet eladni a tőkének, még akkor is, ha egyébként a tőkeáramlás útvonalába esik. A vesztes település eleve nem tudja eladni magát saját lakosságának. Az ilyen helyeken teljesen hiábavaló a zöld megmozdulás a földek védelmében, a település környezete hosszabb távon pusztulásra van ítélve (1. táblázat). Az urbanizáció nem más, mint (akár spontán módon, akár szervezett-tervezett körülmények között) hagyni a települést fejlődni: új lakóhelyeket, új munkahelyeket és új szolgáltatási helyeket alakítani ki. A település-marketingnek tehát a győztes településeken van a legtöbb haszna, s csak a győztesek képesek, engedhetik meg maguknak a zöld, egészséges, a vadvilágnak is otthont biztosító települési környezetet. Meggondolatlan dolog tehát „káros” urbanizációról beszélni. Az urbanizáció maga a fejlődés, s ezt a tőkebeáramlás és a lakossági „vétel” generálja. Kelet-Közép-Európa legtöbb régiójában ez a két hatóanyag jelenleg hiányzik, jószerivel csak a nagyvárosok agglomerációjában találhatók fel, ezeken a helyeken pedig – különféle okok miatt – ellenérzést is kiváltnak. Ezt az ellenérzést három tényező alakíthatja ki: (1) a spontán urbanizáció megváltoztatja a település és a környező táj tradicionális arculatát. Ez azonban a történelem során mindig magától értetődően így is volt. Egy mai agglomerációs települést, vagy környezetét jószerivel fel sem ismernénk, ha száz évente egy-egy képet láthatnánk róla időben visszafelé utazva. Mind az építmények, mind a környező táj totálisan eltérő képet mutatna mondjuk a vaskorban, a középkorban, vagy akár a XIX. században. Az eredeti állapot fenntartása jegyében – lakóház esetében – nem mindenki fogadná el a zsúpfedeles vagy földbe vájt kunyhót, esetleg a barlangot. (2) Az agglomerációba kiköltöző emberek – elsősorban értelmiségiek – pontosan a zsúfoltság elől menekülnek. Az agglomerációs települések közösségeiben elsősorban ők hozzák létre a természetvédő, zöld civil szervezeteket a további kitelepülések megakadályozására. Ez a „Medusa tutaja”¹ effektus: ő már kiköltözött (megmenekült), ide más ne jöjjön (menekülhessen). (3) A beépítés elleni ellenérzést helyi politikai okok és a telekspekulációval szembeni jogos felháborodás, vagy éppen az irigység is motiválhatja. Az emberek – néha talán nem is alaptalanul – azt feltételezik, hogy az önkormányzat tagjai személyes anyagi haszon fejében juttatnak földterületeket egyes cégeknek.

Látni kell azonban, hogy amennyiben a település-marketing és az urbanizáció folyamatát a fenti okok miatt egy településen gátolják, vagy leállítják, akkor a település fejlődése elől veszik el a levegőt, s a beteg településen – hosszabb távon – nem létezhet egészséges természeti környezet sem.

1. TÁBLÁZAT

*A települések megkülönböztetése a zöld környezet és az urbanizáció szerint
(The Differentiation of the Settlements by Green Environment and Urbanisation)*

GYŐZTES település	VESZTES település
Gondozott, zöld, szuburbán kertváros	Elhanyagolt, pusztuló természeti környezet
Települési környezetét védelmező lakosság	Települési környezetét felhasználó lakosság
Települését megvásárolt lakosság	Településére nem vevő lakosság
Tökének eladott település	Tökének nem eladott település
Jó népesség-megtartó képesség	Rossz népesség-megtartó képesség
Munkalehetőségek	Magas munkanélküliség
Jó lakófeltételek	Rossz lakófeltételek
Megfelelő települési szolgáltatások	Elégtelen települési szolgáltatások

Forrás: Saját szerkesztés.

Egy lehetséges megoldás

Összefoglalásként annyi mondható el, hogy a területrendezési terv földhasznosítási előírásainak alkalmazkodniuk kellene az agglomeráció beépítés iránti helyi igényekhez. Vagyis, az agglomerációs területrendezési tervnek a meglévő, helyi településrendezési (szerkezeti) tervek, ill. igények elképzeléseit figyelembe kellene venniük. Az agglomerációs terv ezután mint „piac szabályozó eszköz” nem tiltásokkal és zónásításokkal operálna, hanem piaci ajánlásokat tenne az egyes települések vonatkozásában, hogy a földingatlan-piac az ország térszerkezetének megfelelően hol milyen hasznosítási célra mutatja a település és környezete számára a legkedvezőbb keresletet. Az egészséges, zöld, ökológiai környezet kívánalmainak megfelelő szabályozást a területi politika így elsősorban a *helyi építési szabályzatokban* manifestálhatja.

A területrendezés minden település vonatkozásában a földhasznosítási kategóriák pontos kijelölése helyett a beépítendő területek zöldfelületi arányainak meghatározásában, vagyis a helyi építésügyi előírásokban nyilvánulna meg:

- A helyi építési szabályzatnak limitálnia kell az építési telek minimális nagyságát. Ennek megfelelően a legkisebb telekméret 700–900 m² (a szabadon álló beépítés átlagos nagysága Magyarországon), amely meglehetősen nagy beépítetlen/zöld telekrészt hagy meg, amennyiben a beépítési arány 20% körüli.
- Az épületmagasságot is szabályozni kell ott, ahol a tájképi vagy településesztétika ezt a régiós tervezők szerint indokolja.
- A beépítés a szabadon állót kellene, hogy preferálja a zárt sorúval szemben, a leginkább környezetbarát kertvárosi szerkezet biztosításához.
- A legfontosabb szabályozási elem végül a beültetési (fásítási, parkosítási) kötelezettség, amit az építési telek beépítése után szabadon maradó telekrész minimum 80%-ára elő kellene írni.

Ahelyett, hogy központi tervezésben előírt földhasználati övezeteket kényszerítünk az agglomeráció lakosságára és önkormányzataira, településfejlődési szempontból sokkal egészségesebb megoldás a beépítési és beültetési előírásokra való kötelezés, amely az illető település fejlődési érdekeinek leginkább megfelelő földhasználat engedélyezése mellett biztosítja a nagy mennyiségű zöldfelület jelenlétét is. A szuburbanizációs kiáramlás olyan erős gazdasági nyomás és kényszer, ami ellen egyébként sem lehet földhasználati övezetek központi meghúzásával védekezni, ez az EU országok agglomerációiban sem sikerült az elmúlt évtizedek során. Lehetne Rómával és Athénnal példálózni, de Budapesten is találunk élő példát arra, hogyan nyeli el a város a rendezési tervek ellenére, az erdőkoszorúta dombokat. Amikor a Vörösvári úton Budapestről kifelé haladunk a III. kerületben, és az utóbbi 20 évben évenként egy fényképfelvételt készítettünk volna a Mátyás-hegyről, a Remetehegyről és a Testvérhegyről, láthatnánk, hogyan nyeli el a nagyváros az erdőterületeit. A megállíthatatlannak bizonyuló folyamat szabályozására, a Budai-hegyeken elhelyezkedő ingatlanok igen magas haszonlehetőségi indexe által kikényszerített sűrű, többszintes és zsebkendőnyi telekméretekkal történő beépítés elkerülésére ökológiai szempontból tehát a legkedvezőbb megoldás az építési előírások fenti szempontok szerinti szabályozása. Nem csak Budapesten, de a többi kelet-közép-európai nagyváros agglomerációjában is. Így talán a gazdasági kényszer és az ökológiai érdek összeegyeztethetővé válna.

Jegyzet

¹ „*Medusa tutaja*”: Gericault (1819, Louvre) sötét tónusú, életnagyságú festményének témája a Medusa nevű hajó tragédiája, ahol a mentőtutajra felkapaszkodni akaró 150 emberből végül is csak 15 maradt életben, s a később érkező hajótörötteteket a már felkapaszkodottak letaszítani igyekeznek az életet jelentő tutajról. A zöldövezeti agglomerációba kimenekült fővárosi értelmiségi réteg, főleg a budai oldalon, a helyi civil – legtöbbször természet- vagy környezetvédő – szervezetek égisze alatt elsősorban nem azzal érvel a további beépítések ellen, hogy azzal az általa (is) megkedvelt, viszonylag érintetlen természeti környezetet, a település zöld hegyek koszorúza tájképét kell megőrizni. Mivel a zöldmezős befektetők az önkormányzatnak is bevételt ígérnek, a „tutajosok” fő érve is gazdasági jellegű. Az, hogy az újonnan érkezettek közművet, utat, idővel iskolai és orvosi ellátást fognak követelni, ami majdan csödbe juttatja az önkormányzatot. (1) Ezen az alapon viszont már őket sem lett volna szabad befogadnia a helyi önkormányzatnak. (2) A kimenekülők a humán infrastruktúra legtöbb települési szolgáltatását, jelesül a kulturális, az egészségügyit, az oktatást – sokszor még alapfokon is – továbbra is a fővárosban veszik igénybe; (3) vagy/és teljesen új helyi szolgáltatásokat generálnak, mint pl. magánóvoda, lovarda, tenispálya, autózsalon, étterem; (4) ezzel újabb és újabb helyi munkahelyet és vállalkozást (egyben helyi adóbevételt) kreálva, ami – mint tudjuk –, a szolgáltató hellyel és a lakóhellyel együtt a település egészséges fejlődésének alapfeltétele. Sajnos szembe kell nézni a tényekkel, hogy a budai oldal szép fekvésű települései egyben mind a görög mitológia szörnyalakjának, a Medusának, ill. a róla elnevezett hajónak a tutajai, és körük a budapesti szub- és dezurbanizáció előrehaladtával mindinkább tágul: Szentendre, a Zsámbéki-medence, a Tétényi-fennsík, az Etyekidomság irányában. Ennek a – tervezéssel – megállíthatatlan folyamatnak pedig csak az újból talpra álló Budapest fog véget vetni, ahogy egyre több városrésze éri el fejlődésének reurbanizációs, újbóli töke- és népességvonzó stádiumát (Berg et al 1982; Tózsza 2000). Az agglomerációs településeknek addig együtt kell élniük a beáramló lakossággal és tőkével. Túl kell élniük ezt a folyamatot, valahogy úgy, mint a kalauzshalak a cápa mellett: ne essenek áldozatul a ragadozónak, sőt, még hasznos is húzának jelenlétéből.

Irodalom

- Ashworth, G. (1985) Urban conservation and urban renewal. *Crisis in the City*. Steiner Verlag, München.
- Ashworth, G.–Voogd, H. (1997) *A város értékesítése*. Közgazdasági és Jogi Kiadó, Budapest.
- Bajmóczy P. (1999) A szuburbanizáció sajátosságai Pécs környékén. – *Földrajzi Értesítő*. 1–2. 127–138. o.
- Bajmóczy P. (2000) Szuburbanizáció a Szeged környéki tanyás településeken. *Integrált vidékfejlesztés*. V. Falukonferencia anyaga, MTA RKK, Pécs.
- Barta Gy.–Beluszky P. (szerk.) (1999) *Társadalmi-gazdasági átalakulás a budapesti agglomerációban*. Regionális Kutatási Alapítvány, Budapest.
- Beliczay E. (1998) Bevásárlóközpontok telepítésének hatása a terület környezeti állapotára. – *Falu Város Régió*. 7. 7–13. o.
- Berg, L.–Drewett, R.–Klaassen, L.–Rossi, A.–Vijverberg, C. (1982) Study of growth and decline. – *Urban Europe*. Vol. 1. Pergamon Press.
- Braun, G. (1999) The compatibility of sustainability with urban development. *Problems of Megacities: Social Inequalities, Environmental Risk and Urban Governance*. Institute of Geography UNAM, Mexico – IGU.
- Brezski, W. J.–Valletta, W. (2001) *The role of urban real property market in the transition economy*. Urban Management Course Materials World Bank Institute – Local Government Institute, Open Society Institute, 2000. nov.–2001. jan. Budapest.
- Bull, C.J. (1989) Nature Conservation Trust, politics and countryside planning. *Land, Water, Sky: European Environmental Planning*. Geo Pers, Groningen.
- Dövényi Z.–Kovács Z. (1999) A szuburbanizáció térbeni-társadalmi jellemzői. – *Földrajzi Értesítő*. 1–2. 33–58. o.
- Draskóczy A. (1995) Agglomerációs gondok és remények a főváros peremén. – *Falu Város Régió*. 4–5. 61–63. o.
- Enyedi Gy. (1995) Városverseny, várospolitikai, városmarketing – *Falu Város Régió*. 3. 32. o.
- Enyedi Gy. (1996a) *Regionális folyamatok Magyarországon*. Hilscher Rezső Szociálpolitikai Egyesület, Budapest.
- Enyedi Gy. (1996b) Területfejlesztési törvény – területi politika. – *Falu Város Régió*. 2–3. XII. o.
- Enyedi Gy. (2000) A területfejlesztés tudományos megalapozása. – Glatz F. (szerk.) *Területfejlesztés és közigazgatás-szervezés*. MTA, Budapest. 13–28. o.
- Forman B. (2000) *Regionális politika az Európai Unióban*. Területfejlesztési Szakkönyvek, VÁTI, Budapest.
- Forman, R.T.–Gordon, M. (1986) *Landscape Ecology*. Willey, New York.
- Horváth, M.T. (ed.) (2000) *Decentralization: Experiments and reforms Local Governments in Central and Eastern Europe*. Vol.1. LGI Books, Open Society Institute, Budapest.
- Hrubi L. (2000) A gazdasági térszerkezet változásai Magyarországon. – Horváth Gy.–Rechnitzer J. (szerk.) *Magyarország területi szerkezete és folyamata az ezredfordulón*. MTA RKK, Pécs. 237–264. o.
- Islington District Council (1994) *Wildlife in Islington*. London.
- Jámor I. (1994) Budapest külső zöld gyűrűje. – *Falu Város Régió*. 2. 29–31. o.
- Kerekes S. (1996) *A környezeti menedzsment közigazdasági eszközei*. Közgazdasági és Jogi Kiadó, Budapest.
- Kerekes S. (1999a) Közös tőkénk a természet: Értéktörzés új alapokon. – *Természetbúvár*. 3. 10–12. o.
- Kerekes, S. (1999b) Sustainable development and environmental security. – Loneragan, S.C. (ed.) *Environmental Change, Adaption and Security*. Kluwer Academic Publisher, The Netherlands.
- Kovács K. (1999) A napos oldalon, avagy szuburbanizáció a főváros határain innen és túl. – *Falu Város Régió*. 3. 3–8. o.
- Kovács R. (1999) A szuburbanizáció hatása az önkormányzatokra. – *Földrajzi Értesítő*. 1–2. 59–82. o.
- Kovács T. (2000) Migrációs folyamatok Magyarországon a rendszerváltás után. – Horváth Gy.–Rechnitzer J. (szerk.) *Magyarország területi szerkezete és folyamata az ezredfordulón*. MTA RKK, Pécs. 431–442. o.
- Kovács Z. (szerk.) (1999) A szuburbanizáció jellemzői a budapesti agglomerációban. – *Földrajzi Értesítő*. 1–2. 93–126. o.
- Lukovich T. (1999) „Fogyasztók (és kommunikálók), tehát vagyok” Konzumpolisz a hálózatok társadalmában. – Csontos J. – Lukovich T. (szerk.) *Urbanisztika 2000*. Akadémiai Kiadó, Budapest. 95–110. o.
- Oliver, G. (1994) *Wildlife Facts: The Urban Fox*. London Wildlife Trust.
- Rechnitzer J. (1998) *Területi stratégiák*. Dialóg Campus. Budapest–Pécs.

- Sági Zs.–Trócsányi A. (1998) Szegregáció a budapesti agglomerációs övezetben. – *Földrajzi Értesítő*. 2. 235–248. o.
- Szegvári P. (1996) Térségi politika a lokális cselekvés – globális gondolkodás jegyében. – *Falu Város Régió*. 4–5. 3–4. o.
- Szigeti E. (2000) *Területfejlesztés, terület- és településrendezés*. – BKÁE Államigazgatási Kar, Budapest. Főiskolai jegyzet.
- Tasan, T.–Kok, H. (1999) A Varsó körüli szuburbanizációs folyamat jellemzői az 1990-es években. – *Földrajzi Értesítő*. 1–2. 159–172. o.
- Thirkell, A. (1996) Players in informal urban land markets: who wins, who loses? – *Environment and Urbanization*. 2. 71–90. o.
- Tímár J.–Váradi M. (2000) A szuburbanizáció egyenlőtlen fejlődése az 1990-as évek Magyarországon. – Horváth Gy.–Rechnitzer J. (szerk.) *Magyarország területi szerkezete és folyamata az ezredfordulón*. MTA RKK, Pécs. 153–175. o.
- Tózsza I. (1995) Budapest zöldterületeinek földrajzi áttekintése. – *Földrajzi Értesítő*. 3–4. 193–212. o.
- Tózsza I. (2000) A budai agglomeráció jövője. – *Falu Város Régió*. 7. 15–16. o.
- Váradi M. (1999) A szuburbanizáció arcai a budai agglomerációban. – *Falu Város Régió*. 3. 9–13. o.
- Wollmann, H. (1997) An institution building and decentralization in formerly socialist countries. – *Environment and Planning: Government and Policy*. 4. 463–480. o.

THE „HARMFUL” URBANISATION

ISTVÁN TÓZSZA

The physical plan of the Budapest Agglomeration area was developed in 2000–2001. However the plan successfully contains ecological considerations some of the local governments in the agglomeration were against it. Parliamentary approval of the physical plan was postponed to 2002 after the elections. What kind of facts and processes can be found in the background? To answer this question the author works out the thesis - not according to popular apprehension – that not the urbanisation development threatens the favourable ecological situation but the descend of the settlements. The study aims at explaining that in connection to the life of the physical plan of the Budapest Agglomeration.