

# A település-rendezési „eszközökről”

2013. április 2. CEST 12:41 földrajzi hely: Magyarország szerzők: Aczél Gábor



A címben szereplő idézőjel már utal arra, hogy nem kis ingerültséggel veszem tudomásul a „terv” szót helyettesítő „eszköz” kifejezést. Aczél Gábor cikksorozatának harmadik része.

A terv ugyanis nem eszköz, hanem terv. Szerintem például településrendezési eszköz a seprű és a hólapát. Értem persze, hogy az építési szabályzat egy szöveg, és mint ilyen nem rajz (terv), de ez egyáltalán nem változtat azon az alaphelyzeten, hogy ez csupán egyik munkarésze a településrendezési tervnek. Nem nyelvészkedni szeretnék, de ezek a szóhasználatok sajnos pontosan tükrözik azt a „fejlődést”, amit a városrendezési szakma az elmúlt évtizedekben befutott. Tekintsük át ennek rövid történetét.

*Mindenekelőtt azonban állapítsuk meg, hogy a városrendezés lényege a különböző települési funkciók, létesítmények - épületek, utak, parkok, közművek, stb. - térben történő elhelyezése. Ezt a rendezési terv határozza meg - mégpedig egy kreatív városépítészeti elképzelés alapján.*

A 60-as, 70-es években az általános és részletes rendezési tervek egyik munkarésze - fontos munkarésze - volt a szabályozási terv. A részletes rendezési tervek esetében azonban gyakran még csak nem is a legfontosabb munkarésze, hiszen a nagy állami beruházások - például lakótelepek építése esetében - általában a

térbeli elrendezést konkrétan bemutató beépítési tervet vették figyelembe. A 80-as években aztán - a magánvállalkozások számának növekedésével - a beépítési „terv” már „javaslattá” szelídült, jelezve, hogy a megvalósítás során nem feltétlenül a tervezői javaslatot kell figyelembe venni, attól - a szabályozási terv engedte kereteken belül - el lehet térni. Akkoriban azt mondtuk, hogy a beépítési javaslat egy szakmai minimum, annál lehet jobbat építeni, de rosszabbat nem.

A rendszerváltás után a szabályozási terv szerepe - érthetően - még jobban felerősödött, hiszen a sok magánvállalkozó számára kellő rugalmasságot kellett biztosítani az eltérő elképzelések megvalósításhoz. Mindez idővel - látszólag - szinte feleslegessé tette a beépítési (környezetalakítási) javaslat elkészítését, hiszen az inkább kellemetlen megkötöttségeket jelentett, még akkor is, ha betartása nem volt kötelező. Azért látszólag, mert a konkrét térbeli elrendezést bemutató terv hiányában a szabályozási terv alátámasztottsága is kérdésessé válik, és ez sok esetben nem kívánt eredményhez vezetett. A lecsupaszított, vonalakat, foltokat és számokat - egyébként egyre inkább misztifikáló módon - felvonultató szabályozási terv ugyanis önmagában gyakran képtelen közvetíteni a városrendezői szándékot. Ma már egyébként a szóhasználat is hűen tükrözi a megváltozott helyzetet, „szabályozási tervről” beszélünk, és nem rendezési tervről, amelynek a szabályozási terv csupán egyik - bár kétségtelenül egyik legfontosabb - munkarésze.

És akkor még ehhez hozzá kell tenni a HÉSZ (helyi építési szabályzat) fényes karrierjét is. Az világos, hogy a települést alkotó térbeli elemek 2 dimenziós rajzon történő ábrázolása nehézségeket okozhat, így szükség lehet a rajzot kiegészítő szöveges megállapítások megtételére is. Ezek a megállapítások indokolt esetben kiegészülhetnek még olyan előírásokkal is, amelyeket a városrendező az őt követő építészekkel, építetőkkel kíván közölni, azért, mert bizonyos megfontolások (pl. a beépítési sűrűségekre vonatkozóan) egy építészeti terv keretében nem vezethetők le. Szükség van még tehát a városrendezési - városépítészeti elképzelés szövegszerű megfogalmazására is, egy olyan jogi szövegre, amelyet az önkormányzat helyi rendeletként hagy jóvá.

És innentől kezdve sajnos a jog (a jogászok) átveszik az uralmat a rendezési terv felett; kiderül, hogy az nem is egy kreatív alkotás - melynek lényege, hogy az épített környezet értékvédelméről és új értékek teremtésének feltételeiről gondoskodik -, hanem egy szimpla jogi aktus, amelynek legfőbb feladata, hogy a különböző építetők felé jogbiztonságot nyújtson. (Ami persze szintén fontos.) Világosan tükrözi ezt a jelenlegi jogi szabályozás, amely szerint a szabályozási terv csupán szerény melléklete az építési szabályzatnak.

Pedig a helyzet éppenséggel fordított. A szabályzat önmagában, szabályozási terv nélkül nem áll meg, és ilyen „városrendezést pótló” dokumentum készítését a szakmát állami szinten irányító szervezeteknek nem kellene támogatnia. A lényeg a (rendezési) terv, és aki ezzel hivatásszerűen foglalkozik, tanulja meg azt olvasni. Volt már ilyen jogász, az idősebbek emlékezhetnek rá, **Kiss Sándornak** hívták, aki az egykori ÉVM-ben az építési jog kiváló - az építészekkel segítőkész módon együtt dolgozni képes - tudója volt.

*Aczél Gábor DLA*

Budapest, 2013. 03. 25.