

# **DOKTORI (PhD) ÉRTEKEZÉS**

**BAZSÓNÉ BERTALAN LAURA**

Soproni Egyetem

Sopron

2018



Soproni Egyetem  
Lámfalussy Sándor Közgazdaságtudományi Kar  
Széchenyi István Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola

## **DOKTORI (Ph.D) ÉRTEKEZÉS**

**URBANIZÁCIÓ ÉS FENNTARTHATÓSÁG:  
A VÁROSPEREM FEJLŐDÉSÉNEK GAZDASÁGI, KÖRNYEZETI ÉS  
TÁRSADALMI HATÁSAI**

**BAZSÓNÉ BERTALAN LAURA**

Témavezető:  
Jankó Ferenc PhD. egyetemi docens

Sopron, 2018

**URBANIZÁCIÓ ÉS FENNTARTHATÓSÁG: A VÁROSPEREM FEJLŐDÉSÉNEK  
GAZDASÁGI, KÖRNYEZETI ÉS TÁRSADALMI HATÁSAI**

Értekezés doktori (PhD) fokozat elnyerése érdekében

Írta: Bazsóné Bertalan Laura

Készült a Soproni Egyetem  
Széchenyi István Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola  
keretében

Témavezető(k): Dr. Jankó Ferenc egyetemi docens

Az értekezés témavezetőként elfogadásra javasolt: igen / nem

.....  
témavezető aláírása

A komplex vizsga időpontja: 2009. év március hónap 24. nap

A komplex vizsga eredménye: 100 %

Az értekezés bírálóként elfogadásra javasolt (igen /nem)

1. bíráló: .....igen / nem

.....  
(aláírás)

2. bíráló: .....igen / nem

.....  
(aláírás)

Az értekezés nyilvános védésének eredménye: \_\_\_\_\_ %

Kelt: Sopron, 20\_\_\_\_ év \_\_\_\_\_ hónap \_\_\_\_\_ nap

.....  
a Bíráló Bizottság elnöke

A doktori (PhD) oklevél minősítése: \_\_\_\_\_

.....  
az EDHT elnöke



*Jelen doktori disszertáció alapjául szolgáló kutatások az „AGRARKLIMA-2-VKSZ\_12-1-2013-0034 – Az előrejelített klímaváltozás hatáselemzése és az alkalmazkodás lehetőségei az erdészeti és agrárszektorban” című projekt támogatásával valósultak meg.*

*This doctoral thesis was made in the frame of project ‘AGRARKLIMA-2-VKSZ\_12-1-2013-0034 – Analysis of the effects of prognosticated climate change and the adaptation possibilities in agrarian and forestry sectors’.*

# TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS .....	1
1.1. A témaválasztás indoklása .....	1
1.2. A kutatás előzményei és céljai .....	3
1.3. A kutatás tudományterületi lehatárolása és módszertana .....	6
2. FENNTARTHATÓSÁG, VÁROSNÖVEKEDÉS ÉS VÁROSI SZÉTTERÜLÉS. ELMÉLETI HÁTTÉR. ....	7
2.1. A városnövekedés globális tendenciái .....	7
2.2. Fenntartható-e a növekedés? A környezetgazdaságtan és az ökológiai közgazdaságtan megközelítései .....	8
2.3. A metabolizmus szemléletének megjelenése a fenntarthatóság eszmerendszerében .....	10
2.3.1. Társadalmi metabolizmus .....	10
2.3.2. Városi metabolizmus .....	11
2.4. Fenntartható városfejlesztés koncepciójának megjelenése a gyakorlatban .....	14
2.5. Urban sprawl – a városi szétterülés fogalmának meghatározása .....	16
2.6. Urbanizáció és a városi szétterülés .....	18
2.7. A városi szétterülés gazdasági és közösségi jólétre gyakorolt fiskális hatásai .....	22
2.8. A szétterülés okozta költségek .....	24
2.9. A városi szétterülés környezeti hatásai .....	25
2.9.1. Táj, településkép változása .....	25
2.9.2. Csökkenő mezőgazdasági területhasználat .....	27
2.10. A sprawl melletti és elleni érvek .....	28
3. A VÁROSI SZÉTTERÜLÉS MÉRÉSE .....	29
3.1. A városi szétterülés mintázatai és mérési módszerei .....	29
3.2. A városi szétterülés mértéke Európában és hazánkban .....	32
4. A VÁROSPEREM FUNKCIONÁLIS ÁTALAKULÁSA .....	36
4.1. A városperem lehatárolása .....	36
4.2. Városperem fejlődése a történeti korokban .....	40
4.3. A városperem a hazai középkori városfejlődésben .....	41
4.4. Hazai nagyvárosi és fővárosi városperemi fejlődés a 19. századtól 1945-ig .....	43
4.5. Városperemi fejlődés a szocializmus évtizedeiben .....	45
4.6. Hazai városok peremterületein zajló folyamatok a rendszerváltástól napjainkig .....	46
4.6.1. Demográfiai és társadalmi folyamatok szerepe a hazai szétterülésben .....	48
4.6.2. Mezőgazdasági területhasználat változása a hazai városperemeken .....	52
4.7. A városperemi területhasználat változása Biatorbágy-Budaörs-Törökbálint települések esetében – Esettanulmány .....	55
4.7.1. A felmérés módszere .....	56
4.7.2. A települések helytörténeti és morfológiai bemutatása .....	57
4.7.3. Szuburbanizációs folyamatok a rendszerváltást megelőző évtizedekben .....	57
4.7.4. A városperemi területek fejlődése .....	58
4.7.5. A növekedés társadalmi, gazdasági, környezeti konfliktusai .....	60
4.7.6. A kertészek urbanizációja .....	61

4.7.7. A kertségek urbanizációjával járó konfliktusok .....	63
4.7.8. Összegzés .....	65
5. VÁROSI KERTEK, KERTSÉGEK, ÜDÜLŐTERÜLETEK FUNKCIONÁLIS ÁTALAKULÁSA.....	66
5.1. A kiskertek, hobbitelkek kialakulása.....	67
5.2. Zártkertek, üdülőterületek a szocializmus évtizedeiben hazánkban.....	68
5.3. A kertségek társadalmi, gazdasági, környezeti szerepe.....	70
5.4. A kertek funkcionális átalakulása .....	72
5.5. Városellátó övezetek és kertségek helyzete .....	73
5.6. Területhasználati konfliktusok a soproni Virág völgy tradicionális kertségben, a kertek funkcionális átalakulása – Esettanulmány.....	75
5.6.1. A felmérés módszere.....	76
5.6.2. A Virág völgy helytörténeti és morfológiai bemutatása.....	77
5.6.3. Területhasználat változása.....	79
5.6.4. A kertek funkcionális átalakulása.....	81
5.6.5. Az esettanulmányból levonható következtetések.....	82
6. VÁROSPEREM-POLITIKA .....	84
6.1. Növekedéspolitikák, növekedésmenedzsment (growth management).....	84
6.2. A városperem-politika tervezési és szabályozási szintjei hazánkban.....	87
6.3. Hazai tervezési anomáliák.....	88
6.3.1. Táj(kép)védelem.....	91
6.3.2. Mezőgazdasági területek védelme.....	92
7. VÁROSI SZÉTTÉRÜLÉS HAZAI PROBLÉMAÉRZÉKELÉSE ÉS POLITIKÁJA – KÉRDŐÍVES FELMÉRÉS EREDMÉNYEI.....	94
7.1. Főépítészek körében végzett felmérés módszertana .....	94
7.2. Hazai városok városi szétterüléshez kapcsolódó problémaérzékelése, és a problémaérzékelésre ható tényezők .....	95
7.3. A kérdőíves felmérés eredményei .....	97
7.3.1. A minta jellemzői.....	97
7.3.2. A mintában szereplő városok népesség szerinti megoszlása.....	97
7.3.3. A mintában szereplő városok terjeszkedése.....	99
7.3.4. A belterületbe vonások főbb motivációi .....	101
7.3.5. A beépítések területi vonatkozásai (A9 kérdés).....	103
7.3.6. Problémaérzékelés.....	104
7.3.7. A városszéli lakóövezetek jellemző problémái .....	107
7.3.8. Problémakezelés.....	110
7.3.9. Kérdőíves felmérés eredményei .....	113
8. EREDMÉNYEK, KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK.....	114
8.1. A kutatómunka tézisei, következtetései .....	115
1. tézis: A városi szétterülés kutatása.....	115
2. tézis: A városi szétterülés folyamata .....	115
3. tézis: A városperem konfliktusmezői.....	116
4. tézis: Városperem-politika .....	117
5. tézis: A városperem jövője.....	118



8.2. A kutatás új tudományos új és újszerű eredményei .....	119
8.3 Jövőbeni kutatási irányok.....	119
9. ÖSSZEGZÉS .....	120
10. SUMMARY.....	122
KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS .....	124
MELLÉKLETEK.....	125
M1. Felhasznált irodalom.....	126
M2. A városi és vidéki népesség világszintű megoszlása, 1950–2050 .....	141
M3. Földünk városi népességének városméret szerinti megoszlása, 1950–2050.....	142
M4. Városi területek expanziója, 1990–2000 .....	143
M5. Brüsszel városi metabolizmus modellje a 1970-es évek elején.....	144
M6. Városi metabolizmus vizsgálatok a nemzetközi szakirodalomban.....	145
M7. A sprawl melletti és elleni érvek.....	146
M8. A városi szétterülés mérésére alkalmazott főbb mutatók .....	147
M9. A városi szétterülés mutatóinak (WUP, DIS, LUP, PBA) országos értékei az EU28 + EFTA országok alakulása 2009-ben (UPU/m <sup>2</sup> és %).....	148
M10. A városi szétterülés mértéke az európai országokban NUTS-2 szinten (WUP, DIS, LUP, PBA), 2009 .....	150
M11. Városi szétterülés regionális mutatói hazánkban, 2006 és 2009.....	151
M12. Épített lakások és üdülőegységek száma hazánkban, 1960–2015 .....	152
M13. Tízezer lakosra jutó épített lakások száma, 2013 .....	153
M14. Budaörs, Biatorbágy és Törökbálint fejlődési zónái.....	154
M15. A zártkerti eredetű területek övezeti besorolása és közművi ellátottsága.....	155
M16. 2016-os helyi termelők körében végzett felmérés főbb eredményei .....	156
M17. Kategorizálás módszertana .....	159
M18. A soproni Virág völgy átnézeti térképe .....	160
M19. A Virág völgy jellemző területhasználata 2014-ben.....	161
M20. 2000 előtt és után épült lakó- és üdülőházak a soproni Virág völgyben .....	162
M21. Városi politikák a növekedés menedzselésére és a szabad területek védelme érdekében .....	163
M22. A növekedés-menedzselési technikák főbb előnyei és hátrányai .....	164
M23. Főépítész kérdőív a városi szétterülés problémájának vizsgálatához .....	165
M24. A kérdőívet kitöltő települések megyei megoszlása.....	172
M25. Agglomerálódó térségek Magyarországon .....	173

## ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A települések kiterjesztett metabolizmus modellje .....	13
2. ábra: A periurbánus térségek szerepe a cirkuláris metabolizmus modelljében .....	14
3. ábra: A városi szétterülés hatásmechanismusa .....	26
4. ábra: A városi szétterülés mértékének függvényei Jeager–Schwick (2014) értelmezésében.....	31
5. ábra: Beépített terület növekedési rátája az 1950-es évek közepétől az 1990-es évek végéig, néhány európai város tekintetében. (%) .....	33
6. ábra: A város-vidék peremzóna sematikus ábrája.....	37
7. ábra: Város-vidék peremzóna elhelyezkedése a nagyvárosi régióban, Magyarországon. ....	39
8. ábra: A szuburbanizáció településhálózaton belüli alakulása 1995–2006 között.....	49
9. ábra: A lakott lakások lakóövezeti jelleg és településtípus szerint, 2011.....	50
10. ábra: Művelés alól kivont területek nagysága (ezer ha) .....	52
11. ábra: Mesterséges felszínborítás várható változása 2030-ig (NUTS-4).....	54
12. ábra: Intenzív területhasználati átalakulás Budaörs területén .....	59
13. ábra: Törökugrató lábánál felkúszó házak, Budaörs .....	59
14. ábra: Üzletház építésére kijelölt Szarvasugrás fejlesztési terület.....	61
15. ábra: Biatorbágy – Zöld Sziget Lakópark II. ütem.....	61
16. ábra: Templom utca, Törökbálint.....	63
17. ábra: Kiskertek elhelyezkedése Bécs közigazgatási területén.....	67
18. ábra: A bécsi Eschenkogel kertsége madártávlatból .....	67
19. ábra: A zártkerttel rendelkező települések, 1983 .....	71
20. ábra: A Virágvölgy városon belüli elhelyezkedése és telekstruktúrája.....	78
21. ábra: Felhagyott szőlőparcella.....	80
22. ábra: Üresen álló, füvesített telek.....	80
23. ábra: A funkcióváltás dinamikája a lakóépület nélküli virágvölgyi kertekben 1999, 2005 és 2014 években .....	81
24. ábra: Virágvölgyi díszkertek .....	82
25. ábra: A települések agglomerálódó jellegük szerinti megoszlása .....	97
26. ábra: A mintatepülések népességszám- és lakóegységszám-változás szerinti megoszlása ....	98
27. ábra: Belterületi terjeszkedési lehetőségek a mintatepüléseken .....	100
28. ábra: Területi terjeszkedés főbb akadályai .....	101
29. ábra: A belterületbe vonások főbb motivációi (n=66).....	101
30. ábra: Jellemző problémák megoszlása a mintatepüléseken.....	105
31. ábra: A városperemmel, vagy a városi szétterüléssel kapcsolatos problémák rangsora a probléma súlyossága alapján (1 – legfontosabb, 6 – legkevésbé fontos).....	106
32. ábra: A városperemi új lakott területeken jellemző problémák a probléma súlyossága, előfordulásának gyakorisága alapján .....	107
33. ábra: A városperemi új lakott területeken jellemző problémák a probléma súlyossága, előfordulásának gyakorisága alapján .....	109
34. ábra: Véleménye szerint a városvezetés mennyire érzékeli a szétterülés problémáját?.....	111
35. ábra: Véleménye szerint a városi szétterülés problémájának kezelése inkább települési, vagy inkább térségi szintű feladat? .....	111

## TÁBLÁZATOK JEGYZÉKE

1. táblázat: A kutatási kérdések és felvetések .....	5
2. táblázat: A városi szétterülés fogalomértelmezései.....	17
3. táblázat: Hazai NUTS-2 régiók súlyozott városi proliferációs indexe ( <i>WUP</i> ) 2006. és 2009. években .....	34
4. táblázat: Városi szétterülés regionális mutatóinak alakulása hazánkban, 2006–2009 .....	35
5. táblázat: A fővárosi peremterületek átalakulását meghatározó főbb társadalmi és városfejlesztési folyamatok a rendszerváltást követően .....	51
6. táblázat: Művelési ágak megoszlása hazánkban 2011–2015 években (ezer hektár).....	53
7. táblázat: A más célra igénybe vett területek megoszlása 2010–2015 (hektár).....	53
8. táblázat: A települések belterületének növekedése, hektár .....	60
9. táblázat: A népesség számának változása a főépítészek válaszai alapján, agglomerálódási jelleg szerinti bontásban (%).....	99
10. táblázat: A bevándorlás és elvándorlás eredménye a főépítészek válaszai alapján, agglomerálódási jelleg szerinti bontásban (%).....	99
11. táblázat: A belterületbe vonás és beépített területek növekedési aránya a rendszerváltást követően, agglomerálódási jelleg szerinti bontásban (%).....	99
12. táblázat: A belterületbe vonás motiváló tényezőinek említési rangsora .....	102
13. táblázat: A belterületbe vonások főbb motivációi az agglomerálódó települések esetében.....	103
14. táblázat: A belterületbe vonások főbb motivációi a nem agglomerálódó településeknél.....	103
15. táblázat: A szétterülést leginkább előidéző beépítés városon belüli megoszlása .....	104
16. táblázat: A városperemmel, vagy a városi szétterüléssel kapcsolatos problémák rangsora a probléma súlyossága alapján, agglomerálódási jelleg szerinti bontásban.....	106
17. táblázat: A városperemi új lakott területeken jellemző problémák a probléma súlyossága, előfordulásának gyakorisága alapján, agglomerációs jelleg szerinti bontásban.....	108
18. táblázat: A városperemi szubcentrumok és a központi területek közti kapcsolat a főépítészek véleménye alapján, agglomerálódás szerinti bontásban.....	110
19. táblázat: Az önkormányzatok által alkalmazott intézkedések, melyek hozzájárulhatnak a városi szétterülés ütemének lassításához .....	112

# URBANIZÁCIÓ ÉS FENNTARTHATÓSÁG: A VÁROSPEREM FEJLŐDÉSÉNEK GAZDASÁGI, KÖRNYEZETI ÉS TÁRSADALMI HATÁSAI

## (Kivonat)

Az értekezés a városi szétterülés és a városperemi átalakulás folyamatait, illetve azok hatáseit vizsgálja fenntarthatósági, környezeti, gazdasági és társadalmi szempontok mentén.

A téma megközelítése a nemzetközi és hazai szakirodalom, a szakmapolitika és a vonatkozó jogszabályi környezet feltárásával történt, melynek során megállapítottam, hogy a városi szétterülés és a városperem fogalma nem egységes, a szétterülés mérési módszereinek külföldi szakirodalomból történő hazai adaptációja kezdeti stádiumban van. Jeager és Schwick által kidolgozott (2014) módszertan alapján elemeztem a hazai NUTS2 szintű régiók városi szétterülésre vonatkozó mutatóit (WUP, DIS, PBA, LUP). Az eredmények alapján kijelenthető, hogy a Közép-magyarországi és a Nyugat-dunántúli régiókban magasabb a városi szétterülés mértéke, ahol jellemző a beépített területek intenzív növekedése, illetve alacsony a nyugat-dunántúli területfelhasználási intenzitás.

A városperemi átalakulás vizsgálatát esettanulmányi elemzésekkel egészítettem ki. A Biatorbágy–Budaörs–Törökbálint települések területhasználat-változásának feltárásakor a tőke területformáló hatásai mellett főként a társadalmi, környezeti, és tájképi konfliktusokat azonosítottam. A kertségek funkcionális átalakulását a soproni Virágvölgyben zajló folyamatok elemzésén keresztül vizsgáltam. A tradicionális kertség kertvárosias lakóterületté történő átalakulása a tájváltozás mellett a városi metabolizmusra, és a hosszú távú fenntarthatóságra sincs kedvező hatással.

A városperem-politika és a helyi szabályozási eszközök, azok megfelelősége és következetes alkalmazása meghatározó a városperemi területek átalakulásában, annak intenzitásában. A hazai városi szétterülés problémájának érzékelését a hazai városok főépítészek körében végzett kérdőíves felméréssel vizsgáltam. Az eredmények alapján kijelenthető, hogy az agglomerálódással erősebben érintett települések esetében a városi szétterülés kiváltotta negatív hatások markánsabban jelennek meg.

A mintában szereplő települések esetében a szétterülést akadályozó eszközök között leggyakrabban a belterületbe vonások korlátozása, a beépített területek elvi határainak rögzítése illetve a településképet védő rendelkezések szerepeltek.



# **URBANIZATION AND SUSTAINABILITY: ECONOMIC, ENVIRONMENTAL AND SOCIAL IMPACTS OF THE DEVELOPMENT OF URBAN FRINGE**

## **(Abstract)**

The study examines the processes of urban sprawl, the transformation of urban fringe and their impacts from sustainability, environmental, economic and social perspectives.

I studied the subject matter by exploring international and domestic literature, urban policies and the relevant legal environment. I drew the conclusion that urban sprawl and urban fringe have several interpretations. The domestic adaptation of the measuring methods of urban sprawl described in foreign literature is in its early stage.

I completed the study of transformation of urban fringe with case study analyzes which helped identifying social, environmental and landscape conflicts, in addition to the impacts of changes in land use. The functional transformation of traditional garden type lands at the peripheries is not favorable to urban landscape, urban metabolism concept and long-term sustainability. The appropriateness and consistent application of urban fringe policies and local regulations play a significant role in the transformation of urban fringe and its intensity.

## 1. BEVEZETÉS

„Vajon eltűnik-e a város, vagy pedig egész bolygónk egyetlen végét nem érő város-méhkasszá alakul (ami szintén a megszűnés egy másik válfaja lenne)?

Lewis Mumford (1961), fordította Félix Pál

### 1.1. A témaválasztás indoklása

A növekvő városi területhasználat globális jellege, a természet pazarló felhasználása az emberiség *homo economicus* voltát igazolja. A városok körüli nyílt terek, mezőgazdasági területek sorsa a klasszikus közgazdaságtani eszmerendszerben az elérhető földjáradék illetve az ingatlan piaci értéke szerint dől el. Az egyéni és gazdasági (tőke)érdekek maximalizálásakor a racionális (vagy legalábbis annak tűnő), és főként rövid távú döntések során figyelmen kívül maradnak a fenntarthatósági kérdések.

A városnövekedés, illetve a városfejlődés világszinten meghatározó jelenség környezetünk alakulásában. A beépített területek növekedési üteme a nagyvárosias várostérségekben igen figyelemre méltó és többnyire problematikus a fejlődő és fejlett országokban egyaránt (Malano et al. 2014). Az Európai Unió a 2000-es évektől kezdett el a koordinálatlan városi területnövekedés problémájával hangsúlyosabban foglalkozni. Az Európai Környezetvédelmi Ügynökség a 2006-os és 2016-os városi szétterüléssel foglalkozó jelentéseiben tárta fel a városi szétterülés mértékét. A városi szétterülés komoly nehézséget jelent mind a dinamikusan fejlődő nagyvárosi térségek, mind a mediterrán, tengerparti, dél-európai városok esetében, a táj változásából, a területhasználat változásából fakadó konfliktusok, társadalmi feszültségek, ökológiai szempontok és gazdasági (finanszírozási) kérdések miatt. A jelentés a városfejlődés folyamatait, a városi népesség növekedési intenzitását figyelembe véve a beépített területek további szétterülését prognosztizálja a jövőre nézve (Munoz 2003; EEA 2006, 2016).

A városperem változása számos kutatási kérdést vet fel. A települések városképi átalakulása szembeötlő, a lakóterületi és gazdasági fejlődés jelentős változásokat eredményez a városperemek karakterében, a városi tájképben (Berényi 2000, Kovács 2008, Ricz et al. 2009, Salamin et al. 2009, Szirmai et al. 2011, Pócsi 2011, Szabó 2015). A városi szétterüléssel foglalkozó hazai kutatók felhívják a figyelmet a *nem megfelelően koordinált*, a jövő erőforrásait veszélyeztető városi szétterülés negatív hatásaira, és szorgalmazzák a városperem-politika kikristályosodását, a szabályozási környezet és tervezési gyakorlat ezirányú szigorodását, illetve a fenntartható városfejlődés irányába történő elmozdulást (Ricz et al. 2009, Kondor 2016, Kovács 2017).

Az intenzív városperemi átalakulás következtében – kellő koordináció és tervezettség (tervezhetőség) hiányában – a települések jövőbeli ökológiai és gazdasági fenntarthatóságának biztosításához szükséges értékes területek „veszhetnek el”. A városperem, vagy tágabban vett város-vidék peremzóna tartalékterületei szűkös erőforrásként állnak rendelkezésre, ennek következtében fontos tartalékterületeket képeznek a városperemi kertségek, egykori zártkertek, és a városok határában található egybefüggő mezőgazdasági és zöld területek.

A városperem így tulajdonképpen egy izgalmas környezetgazdaságtani probléma helyszíne: a még beépítetlen földterületein jellemzően a mezőgazdasági földhasználat versenyez a lakócélu ingatlanfejlesztés vagy a gazdasági (ipari, kereskedelmi vagy szolgáltatási) célú hasznosítással, ami végső soron azt jelenti, hogy eltérő jövedelmeket produkáló funkciók közt zajlik a verseny. A rendszerváltást követő időszakban, a globális hatások, a privatizáció, földtulajdonosok kárpótlása, a külföldi tőke városperemi koncentrációja, illetve a társadalmi változások hatására a városperemi átalakulás igen dinamikus, és jellemzően spontán, nehezen irányítható és korlátozható folyamatként jelent meg a hazai közepes és nagyobb városaink esetében. Mindez komoly feladatot és terhet rótt és ró ma is az önkormányzatokra, az infrastrukturális fejlesztésektől és városüzemeltetési feladatoktól kezdve a társadalmi és környezeti problémák kezeléséig. Ugyanakkor nem kellően feltárt, hogy a hazai városok milyen mértékben alkalmazzák a nemzetközi viszonylatban elterjedt, a városi szétterülést, városperemi átalakulást korlátozó eszközöket.

Az európai uniós fejlesztéspolitikában egyre hangsúlyosabb a fenntartható városfejlesztés kérdése. Mivel a városokban élő népesség üteme növekszik, valamint magas a gazdasági tevékenységek koncentrációja, a városok szerepe kiemelkedő a fenntarthatóságért való küzdelemben. A 2008–2009-es válság hatására a prioritások és nézőpontok némiképp átalakultak: a fő kérdés ma már az, hogy miként válhat egy város az általa felhasznált erőforrások előállítóivá, illetve miként tudja az erőforrások megteremtésében a környező rurális tereit minél inkább integrálni? Vagyis miként tudnak a városrégiók a globális gazdaságtól minél inkább függetlenné válni?<sup>1</sup>

Egyebek mellett a fentebb felvetett kérdések inspiráltak arra, hogy a városperemet állítsam dolgozatom központjába, és a hazai városi szétterülés folyamatainak és hatásainak feltárásával, illetve a nemzetközi szakirodalom újszerű meglátásainak hazai adaptálásával foglalkozzak.

A városperemi átalakulás okozta gazdasági, társadalmi és környezeti hatások, illetve a hazai városok problémaérzékelésének vizsgálata és a szétterülést gátló hazai eszközrendszer elemzése fontos részét képezik a dolgozatnak. A címben szereplő „fenntarthatóság” hívószónak megfelelően a fenti szűken vett fókuszterületet törekedtem a hazai szakirodalomban általában a városi szétterülés kapcsán eddig megszokott vizsgálati irányokon túlmutatóan körüljárni. Ezzel a gondolatmenettel a disszertáció merészebb a téma elemzését illetően, ismeretlenebb vizekre evez, amikor kísérletet tesz arra, hogy a fenntartható városnövekedést új, a nemzetközi szakirodalomban már ismert témákkal, mint a városi metabolizmussal, vagy a rövid ellátási láncok kérdésével összekapcsolja.

Előre kell bocsátani, hogy a városperemi fejlődés eltérően zajlik az egyes városokban. Így az intenzív városi szétterülés hatásai is sokféleképpen válnak érzékelhetővé. A pozitív vándorlási egyenleget felmutató, főként agglomerálódó jellegű települések esetében a negatív hatások kézzelfoghatóbbak. Ezzel szemben, ahol csökken a lakosság szám, vagy kevésbé érintett a település a szuburbanizációs, agglomerálódási folyamatokban, ott a helyi politika, a szakma, illetve a lakosság inkább pozitív hatásokat érzékel, vagyis a városnövekedés, illetve a városi beépített területek növekedése is kedvező megítélésű lehet. A várostervezési,

---

<sup>1</sup> Fenntartható Európai Városok Hatodik Konferenciája 2013, Geneva ([www.sustainablecities.eu](http://www.sustainablecities.eu))



városfejlesztési szakma véleménye is megosztott a kérdésben, hiszen a fejlődés, fellendülés további szinergikus hatásokkal járhat. Míg a lakossági igények szempontjából a kertvárosias lakóterületek fejlődése kedvező, ugyanez a város üzemeltetése, szolgáltatások szervezése, illetve fenntarthatósági szempontokat figyelembe véve már nem ennyire egyértelműen pozitív, ebben a kérdésben az egyes érintettek eltérő nézetei, sok esetben eltérő érdekei ütköznek.

A helyi politika, illetve a jogszabályi környezet is meghatározó a területi folyamatok alakulásában. A kedvező lakáspolitikai, az építőipar fellendítését szolgáló gazdaságpolitika felülírhatja a helyi igényeket, sőt helyenként a szabályozási terveket. A *nem kellően koordinált városi szétterülés* alatt tehát azt értem, amikor a helyi rendeletek, esetleg az országos szabályozási környezet nem helyezi előtérbe a városperemi területek átalakulásának kérdését, vagy nem kellően átgondolt, és nem eléggé a fenntarthatósági szempontokat figyelembe vevő tervdokumentumok születnek, vagy a helyi hatóság tétlenül, esetleg tehetetlenül szemléli a folyamatokat. Természetesen ide értendő a kaotikus, a szabályozási környezetet nem figyelembe vevő városperemi fejlődés is, de a disszertáció elsősorban a hazai városi környezetre koncentrál.

## **1.2. A kutatás előzményei és céljai**

Az *urban sprawl* fogalma a hazai kutatásokban főként a fővárosi agglomerációs településeggyüttes vizsgálatok kerületébe került elő (többek között Kovács 2006, Timár 1999, 2001, Szirmai 2009, 2011a, 2011b, 2011c, 2015, Kocsis J. B. (é.n.), Szabó 2015, Kondor 2016). A vidéki nagyvárosokban, településeggyüttesekben zajló szétterülés környezeti, társadalmi és térszerkezeti hatásaival foglalkozó tanulmányok (pl. Csatári et al. 2013, Pócsi 2009a, 2009b) a szétterülés mintázataival, annak pozitív és negatív hatásaival foglalkoznak. Átfogó, országos szintű elemzéseket adtak a városi és térségi tervező szakma oldaláról többek között Tosics Iván (2001, 2004, Piorr et al. 2011), Schuchmann Péter (2001, 2004, Schuchmann et al. 2009), Ricz Judit és szerzőtársai (2009), illetve Salamin Géza és szerzőtársai (2009). E dokumentumok az együtt tervezhető térségek közös fellépését tartják járható útnak az *urban sprawl*, mint a koordinálatlan városnövekedés mérséklésében.

Hazai városaink, nagyobb településeink fejlődési folyamatában a mai napig meghatározó a *szuburbanizáció*, amely a városi szétterülés egyik kiváltó oka. Ennek megfelelően – a jelentős társadalmi, gazdasági és környezeti hatásokra tekintettel – a hazai kutatások előterébe kerültek ezek a kutatási kérdések (Bajmócy 1999, Timár 1999, 2001, 2006, Kovács 2008, Szirmai et al. 2011a, Dudás 2012, Bajmócy–Györki 2012, Bajmócy–Makra 2016), jóllehet azok a beépített területek növekedését elsősorban a szuburbanizáció társadalmi szempontjai szerint vizsgálták.

A disszertáció készítésekor igyekeztem feltárni a városi peremterületek, azon belül a peremterületi kertek funkcionális átalakulását, ebben a körben elsősorban a városi szétterülés jellemzőit, tendenciáit, a települések hozzáállását a szétterülés problémaköréhez, illetve a hazai városok szétterülési folyamatait lassító eszközeit. A városnövekedés elemzésekor a problémakört az urbanizációs ciklusba helyezve közelítettem meg. Ezzel összefüggésben a városok

növekedése, térbeli terjedése máig bezárólag természetes, a fejlődéssel összefüggő, mondhatni törvényszerű folyamatnak tekinthető. A lakossági igények a gazdasági jólét emelkedésével, a globalizációs és más hatásoknak köszönhetően az időben folyamatosan változnak, az életminőség növekedése jellemzően együtt jár a lakóterületi igények növekedésével.

A beépített területek növekedésének fékezése, szigorúbb szabályozása fenntarthatósági szempontból tehát kiemelten fontos, így a téma feldolgozása során a fenntarthatóság, a fenntartható városfejlesztés, a városok fenntarthatóságban betöltött szerepe, illetve a városi anyagcsere-folyamatok elemzése hangsúlyosabban jelennek meg.

A fenntartható városnövekedés kérdése túlmutat a városi szétterülés, a városperemi átalakulás fogalomrendszerén, ezt kutatásaim során sem hagyhattam figyelmen kívül. A kutatás egyik célja a *városperem városi fenntarthatóságban való szerepének meghatározása, vagyis azon városperemi funkciók azonosítása, amelyek hozzájárulhatnak a város és szűkebben értelmezett vonzáskörete együttes és fenntartható fejlődéséhez*. A városi metabolizmus koncepciójának segítségével azonosíthatóvá válnak azok az input-igények, amelyeknek biztosításában a várost körülölelő peremterületek részt vállalhatnak. Mindenekelőtt azon városfejlesztési problémák, illetve törekvések eredményeinek feltárását kell elvégezni, amelyek a hazai városi szétteréléssel kapcsolatosak, illetve azok mértékét kívánják csökkenteni. Ezt szolgálják a dolgozat során felsorakoztatott esettanulmányok, empirikus jellegű kutatások, amelyekben egyrészt az intenzív városperemi területhasználat-változás generálta környezeti és társadalmi konfliktusokat azonosítják (Biatorbágy – Budaörs–Törökbálint települések esetében), másrészt a városperem egy sajátos területhasználati kategóriájának, a kertészeknek illetve szőlőknek, gyümölcsösöknek funkcionális átalakulását (soproni Virágvölgy esetében) elemzik. A hazai városperem-politikák azonosítására a hazai városi főépítések körében végzett országos kérdőíves felmérést alkalmaztam, amelyben a főépítések által, a szétteréléssel kapcsolatban jelentkező problémák érzékelését vizsgáltam. A kérdőívek mellett néhány interjúra is sor került, főként főépítések körében.

A kutatás célja volt, hogy feltárja, melyek a leggyakrabban alkalmazott eszközök a hazai városi szétterülés lassítása, a beépített területek növekedésének korlátozása, illetve a városperemi átalakulás szabályozása érdekében.

A kutatómunka az alábbi célok és kutatási kérdések mentén épült fel (1. táblázat):

## 1. táblázat: A kutatási kérdések és felvetések

KUTATÁS FÓKUSZAI	KUTATÁSI KÉRDÉSEK	FELTEVÉSEK	MÓDSZEREK
<b>1. A városi szétterülés kutatása és mérése</b>	Hogyan értékelhetők a városi szétterülésre vonatkozó nemzetközi és hazai kutatások? Milyen mérési módszerekkel lehet a szétterülést identifikálni, illetve milyen főbb mintázatait ismerjük?	1.1. A nemzetközi szakirodalomban és fejlesztéspolitikában egyre hangsúlyosabban jelenik meg a városi szétterülés folyamatainak feltárása illetve mérése. 1.2. A nemzetközi szakirodalomból ismert mérési módszerek hazai adaptációja kezdeti stádiumban van.	Nemzetközi és hazai szakirodalom és fejlesztéspolitika elemzése.
<b>2A. Városi szétterülés folyamata</b>	Milyen főbb tényezők befolyásolják a városi szétterülést?	2A. Az európai városok népesedési tendenciái, gazdasági prosperitása, a társadalmi igények alakulása és az infrastruktúrafejlesztések meghatározóak a városi szétterülés mértékében.	Nemzetközi és hazai szakirodalom feltárása, statisztikák elemzése.
<b>2B. A városi szétterülés Magyarországon</b>	Milyen intenzitással zajlik a hazai városperemi átalakulás rendszerváltást követően? A rendszerváltá hazai szétterülési folyamatok követik-e a nyugat-európai trendeket?	2B.1. A nagyvárosi térségek városainak peremén intenzívebb a funkcióváltás. 2B.2. A városperemi funkcióváltásban a működő tőke szerepe meghatározó. 2B.3. A városi szétterülés intenzitása és problematikussága összefüggésben van az adott városra jellemző agglomerációs mértékével.	Szakirodalom feltárása, statisztikák elemzése, empirikus adatok (terepi vizsgálatok, főépítész kérdőív és interjúk).
<b>3A. A városperem konfliktusmező</b>	Milyen területhasználati, funkcionális és társadalmi problémákat okoz a városi szétterülés?	3A. A városperemi átalakulás számos társadalmi és környezeti konfliktussal jár.	Szakirodalom, főépítész kérdőív, interjúk, fejlesztéspolitikai dokumentumok.
<b>3B. A kert és a városperem</b>	Milyen átalakulási folyamatokat, illetve területhasználati konfliktusokat generál a városi szétterülés a városperemi zöldövezetekben, kertésgekben? Milyen hatása van a szétterülésnek a városperem kertésgeire?	3B. A koordinálatlan és pazarló városi terjeszkedés feléli a városok mezőgazdasági termelésre alkalmas területeit, kertésgeit, szőlős- és gyümölcsös területeit, átalakítva a településképet és a környező tájat. A városi szétterülés hatására a kertésgekben zajló területhasználat-változás illetve funkcionális átalakulás jelentős méreteket ölthet.	Szakirodalom, kérdőívzés eredményei, esettanulmányok (Biatorbágy-Budaörs-Törökbálint és a soproni Virág-völgy).
<b>4. Városperem politika</b>	Milyen irányzatai, illetve eszközei vannak az ún. <i>anti-sprawl politikának</i> , ezen a téren mi jellemzi a hazai városrendezési, tervezési és jogi környezetet? Milyen a hazai városi főépítészek problémaérzékelése a városi szétterüléssel kapcsolatban? Települési, térségi vagy országos feladatnak tartják a hazai főépítészek a városi szétterülés kezelését?	4.1. Az állam/önkormányzat szerepe jelentős a városperemi átalakulásban/szétterülésben, a jogszabályi környezet nem kedvező. 4.2. A hazai várostervezési gyakorlatban a városi szétterülést korlátozó eszközök alkalmazása elmarad a nyugati gyakorlattól. 4.3. A főépítészek főként települési szintű feladatként látják a szétterülés kezelését, még nem alakult ki hazánkban ennek térségi szintű gyakorlata.	Hazai és nemzetközi szakirodalom, kérdőívzés interjúk, hazai fejlesztéspolitikai dokumentumok elemzése.
<b>5. A városperem jövője</b>	Milyen szerepet játszik a városi fenntarthatóságban a városperem? Milyen következményekkel jár a városi szétterülés a városi <i>metabolizmusra</i> és a fenntarthatóságra?	5. A városperemi átalakulás jelen tendenciái és az urbanizáció jövőbeli prognosztikái alapján a városperemi terület-használat átalakulása megfelelő szabályozás hiányában fokozódni fog, ami növeli a városi metabolizmust és negatív hatással lesz a hosszú távú fenntarthatóságra.	Hazai és nemzetközi szakirodalom, kérdőívzés eredményei, esettanulmányok (Biatorbágy-Budaörs-Törökbálint és a soproni Virág-völgy).

### 1.3. A kutatás tudományterületi lehatárolása és módszertana

A városi szétterülés, illetve a városperemi átalakulás vizsgálata interdiszciplináris megközelítést igényel. A városi szétterülés egyéni érdekek és profitváromságok mentén alakul, a folyamatok alakítói széles kört fednek le, hatásai pedig gazdasági, környezeti és társadalmi szinten jelentkeznek. Így a téma feldolgozását a közgazdaságtan, a környezet-, regionális- és városgazdaságtan, városföldrajz, szociológia, urbanisztika, mérnöki tudományok, illetve a természettudományok határterületei irányából lehet elvégezni, építve a felsorolt tudományterületek eddigi eredményeire, megközelítésmódjaira, módszertani eszköztáira. Azonban a vonatkozó fogalmak definiálásánál a különböző részdiszciplínák értelmezéseit is célszerű figyelembe venni. A problémát kezelő városi politikák kidolgozásakor és azok alkalmazásakor az eltérő szegmensek eltérő érdekeit is szem előtt kell tartani, tehát a gyakorlati, alkalmazott módszerek sem nélkülözhetik a multidiszciplináris szemléletmódot.

A dolgozat elkészítése során igyekeztem a fenti elveket érvényre juttatni, főként a főépítésszek körében végzett felmérés szempontrendszerének megfogalmazásakor. A téma komplexitásának tükrében a városi peremterületek átalakulásának vizsgálatát is több irányból kellett elvégezni. A város nem elemezhető az őt körülölelő „háterszága”, vagyis a városhoz közvetlenül csatlakozó vidéki települések, a szűken értelmezett vonzáskörzet figyelembevétel nélkül (Beluszky 1981). Mivel a városperem nem választható el a várostól, illetve a város nem működhet a városperemtől, illetve a tágabban értelmezett város-vidék peremterületeitől függetlenül, a várost és peremterületeit a dolgozat során elválaszthatatlan egységként értelmeztem.

A szakirodalomban a városi szétterülés, a városperem, illetve a város-vidék peremzóna számos meghatározása lelhető fel, amelyek alapján saját definíció megalkotásával konkretizáltam, hogy a disszertáció során mit értek az egyes kifejezések alatt.

Az esettanulmányok kiválasztásánál fontosnak tartottam, hogy azok jól szemléltessék a városfejlődési folyamatok területátalakító hatásait. Fontos volt továbbá, hogy az esettanulmányokból nyert következtetések általánosíthatók legyenek, valamint választ is adjanak a kutatás fő kérdéseire. A lakossági és gazdasági szuburbanizáció területhasználati konfliktusait feltáró esettanulmány Biatorbágy – Budaörs – Törökbálint városok peremterületeinek átalakulásával foglalkozik, ugyanakkor a települések adottságaiból kifolyólag a kertségek, mezőgazdasági területek ügye is hangsúlyosan megjelenik. A területhasználat, illetve a kertségek funkcióváltását az előzőhöz képest nagyobb mélységben tárja fel a soproni Virágvölgyet elemző esettanulmány. Itt a városra nehezedő erős migrációs nyomás, illetve a lakossági kiköltözések okozzák az intenzív átalakulást.

A fenntartható városi politikák hazai megvalósításával kapcsolatos megállapításaimat empirikus adatokkal támasztottam alá, annak érdekében, hogy valós képet kapjak a hazai városi főépítésszek szétterüléssel kapcsolatos véleményéről. Az önkormányzatok szintjén vizsgálódva országos felmérést folytattam a városi főépítésszekkel, melynek fókuszában a főépítésszek városi szétterüléssel kapcsolatos problémaérzékelése, illetve a problémára adott válaszok, vagyis az alkalmazott eszközök, szabályozók álltak. Mivel országos szinten ilyen jellegű kutatás ezidáig még nem készült, az eredmények a várostervezési, városfejlesztési szakpolitikák szempontjából lehetnek hasznosak.

## 2. FENNTARTHATÓSÁG, VÁROSNÖVEKEDÉS ÉS VÁROSI SZÉTTÉRÜLÉS. ELMÉLETI HÁTTER.

### 2.1. A városnövekedés globális tendenciái

Az elmúlt évszázadban lezajlott városfejlődésnek köszönhetően Földünk népességének egyre nagyobb hányada tömörül városokba, urbánus térségekbe (2. melléklet), ami a városok igen gyors ütemű fejlődéséhez, növekedéséhez vezet. Az urbanizáció üteme eltérő az egyes térségekben, a városok mérete igen széles skálán mozog. Az 1900-as évek elején csupán néhány város érte el az egymillió lélekszamos küszöböt (Peking, Tokió, Delhi és London), míg egy évszázad elteltével az egymillió városok száma 200-ra nőtt, az 1-10 millió közötti városok száma 100-ra, és további 20 megacity a tízmillió határt is átlépte (Girardet 2008). A városi népesség növekedési ütemét tekintve 2030-ra a világ népességének több mint 60%-a fog városokban élni, 2050-re pedig a 75%-ot is elérheti. A World Bank előrejelzései szerint a húszmillió városok száma 2025-re meghaladja az egy tucatot, a városi lakosság száma 6 milliárd lesz. Az ENSZ becslése szerint 2030-ra a városlakók több, mint 20%-a ötmilliónál nagyobb lélekszámú városban fog élni (3. melléklet). A beépített területek aránya folyamatosan nő, különösen magas a sűrűn lakott európai országokban, ahol akár a 17,0%-ot is meghaladja (Ertl. A. et al. 2012). A városok növekedésének két szűkösön rendelkezésre álló erőforrás szabhat gátat: a föld, mint a lakossági területhasználat számára rendelkezésre álló földterület, illetve az energia, amely a mobilitás feltétele (Camagni et al. 2002). E kettőből a föld rendelkezésre állása korlátozott, a mobilitáshoz szükséges energia részben megújuló.

A városnövekedés *a történeti korokban* nagyban függött a várost ellátó háttérország méretétől, az ott megtermelt élelmiszerektől, fellelhető nyersanyagoktól, energiahordozóktól, illetve attól, hogy a város milyen mértékben tudta politikai fennhatósága alatt tartani fennmaradásához szükséges háttérországát (McNeill 2000). Az iparosodás illetve a vasútépítés fellendülésével, a szállítási idő csökkenésével egyre nagyobb távolságokról érkezett be a szükséges nyersanyag illetve élelmiszer, így a növekvő városi népesség növekvő igényei is kielégíthetővé váltak. Vagyis a városok egyre kevésbé függték a környező térségeiktől. Az 1800-as évektől a gazdasági termelékenység az egyre távolabbról beszállítható fosszilis energiahordozóknak köszönhetően, illetve a termelés gépesítése révén erőteljes növekedésnek indult. A beáramló nyersanyagok, erőforrások révén a városi anyagcsere (ld. később a városi metabolizmus fogalmát) megsokszorozódott, ami a kiáramló árucikkek, szolgáltatások mellett egyre nagyobb tömegű hulladékot is jelentett. A közegészségügy javulásával a városok demográfiai helyzete is megváltozott: az 1800-as évektől az orvostudomány fejlődésével a városi népességfogyás tendenciája megfordult, a városokban élők várható életkora meghaladta a vidéki népességét. A természetes szaporodás is hozzájárult a városi népességszám növekedéséhez, amely tovább fokozta a városi anyagcsere mértékét. Az ipari forradalom és a városok expanziója, a globális gazdaság kiépülése hatalmas erőforrás-felhasználást, energiaigényt és nyersanyagigényt eredményezett. (McNeill 2000).

A *napjainkban* tapasztalható városnövekedés nem kiegyenlített a történelmileg kialakult várososhálózatokban, a városnövekedés főként nagyvárosi növekedést jelent (4. melléklet). A nagyvárosi várostérségek, agglomerációk a népesség nagy tömegeit foglalják magukba, a

nagyra nőtt városokat pedig jellemzően felváltják a többközpontú, új szerkezetű urbanizált terek (Enyedi 2012). A funkcionális várostérségekben a központi városi területeket a közlekedés felgyorsulásával egyre távolabbi helyekről közelítik meg a munkába járók, ami azt is jelenti, hogy az szuburbanizációs lakóövek egyre nagyobb kiterjedésben ölelik körbe a várost, amely jelentős terheket ró a környezetre, a városüzemeltetésre, végeredményképpen pedig az állami társadalomra.

A globalizált gazdasági rendszer elosztási, ellátási láncolataiban és hálózataiban a városok már nincsenek rászorulva közvetlen „hátszágukra”, azonban létük továbbra is függ a rurális térségektől. A globális ellátási láncok hálózatában a városok (főként a nagyvárosok) elszakadtak anyagszükségleteik, inputjaik tekintetében a közvetlen, korábban ellátó funkciót betöltő környezetüktől, hiszen a szükséges inputokat már jóval távolabbról is biztosítani lehet (Kennedy et al. 2007). Eszerint a korábban jellemző függőség már korántsem érvényes (vö. *Thünen modell*), a városok az input-igényeiket tekintve izolálódhatnak tágabb környezetüktől. Mégis, ha a fenntarthatósági szempontokat vesszük alapul, szükségesnek és racionálisnak tűnik, hogy a városok a működésük feltételeit jelentő erőforrásokat és anyagokat a lehető legkisebb szállítási energia felemésztésével, a globális láncoktól minél inkább függetlenítve, a helyi gazdasági rendszereket erősítve szerezzék be, amennyiben azok helyben is megtalálhatók.<sup>2</sup>

## **2.2. Fenntartható-e a növekedés? A környezetgazdaságtan és az ökológiai közgazdaságtan megközelítései.**

A *fenntartható fejlődés (sustainable development)* meglehetősen összetett fogalom, gyakran használja a sajtó, a média és a közember is, de nem feltétlenül a helyes kontextusban. A fenntartható fejlődés kérdéssel napjainkban leggyakrabban környezetvédelmi, klímavédelmi összefüggésben találkozhatunk, jelentése azonban ennél jóval szélesebb. Talán legismertebb megfogalmazása az ENSZ Környezet és Fejlődés Bizottságának 1987-es *Brundtland-jelentésében* található, mely szerint a fenntartható fejlődés olyan fejlődés, amely biztosítani tudja a jelen szükségleteinek kielégítését anélkül, hogy veszélyeztetné a jövő generációinak lehetőségeit saját szükségleteik kielégítésére.

A fejlődés fogalmát általában a *gazdasági növekedésére* használjuk. A gazdasági növekedés fenntarthatóságának kérdése az 1972-es Római Klub jelentés óta (Meadows et al. 1972) folytonosan, és egyre nyomatékosabban van jelen a tudomány több területén, a közgazdaságtanban, környezetgazdaságtanban, az ökológiai gazdaságtanban egyaránt. A gazdaság működési törvényszerűségeinek megfelelően a gazdasági növekedés igénye folytonos (a tőke folyamatos profitszerzési és felhalmozási kényszere következtében). A növekedés azonban csak akkor lehet fenntartható, ha a Föld kizsákmányolása az ökoszisztémák és a rendelkezésre álló erőforrások eltartóképeségének határain belül marad, vagyis a környezet regenerálódása biztosított. A társadalmi jólét és a hosszú távú fenntarthatóság mérése kapcsán

---

<sup>2</sup> A gazdaságossági szempontok mellett számos más tényezőt kell vizsgálni ahhoz, hogy a fenti kijelentés ténylegesen megállja a helyét.

Stiglitz és szerzőtársai is felhívták a figyelmet, hogy elérkezett az idő, amikor a mérési rendszereinkben a fókusz a gazdaság teljesítményének méréséről az emberek jól-létének mérésére kell áthelyezni (Stiglitz et al. 2009).

A természeti eltartóképeség nem egy állandó, statikus, egyszerűen megragadható és számszerűsíthető érték, így annak előrejelzése, becslése is igen soktényezős, függ az alkalmazott technológiáktól, a termelés szerkezetétől, az innovációktól, a fogyasztói magatartástól és preferenciáktól, a népességszám növekedési ütemétől, illetve a természeti környezet fizikai állapotától, és egyéb tényezőktől is (Arrow et al. 1995). Ez alapján világos, hogy csaknem megjósolhatatlan, hogy a Föld hány embert tud eltartani, és hogy mikor érjük el a határt.<sup>3</sup>

A növekedés „mindenek feletti” fontossága a 18. század meghatározó közgazdasági eszméiből származik. A felvilágosodás, liberalizáció, valamint az industrializáció révén bekövetkező tőkefelhalmozódás, folytonos technológiai fejlődés, a termelés bővülése a növekedést alapvetőnek tekintette, amely eszmét a közgazdasági ideák és irányzatok tovább erősítettek. A természeti javak bősége (*Smith*), a munkaértékelmélet (*Ricardo, Marx*), a termelési tényezők korlátlan helyettesíthetősége (*Descartes*) mint meghatározó közgazdasági irányzatok tovább erősítették a növekedés fontosságát és a természeti erőforrások korlátok nélküli rendelkezésre állását (Tóth I. J. 2012). A korai kritikusok közül *Malthus* és *Mill* nevét kell megemlítenünk. Malthus 1798-ban szemben a növekedést szorgalmazó álláspontokkal meglepő megállapításra jutott, mely szerint a véges térben a népesség exponenciális növekedése idővel korlátokba, nevesen élelmiszerellátási problémákba ütközik, amely túlnépesedési válsághoz vezet, így szorgalmazta többek között a születési ráta csökkentését. Elméletét 1968-ban, *Paul Ehrlich* biológus elevenítette fel „*A népesedési bomba*” című könyvében. Vélekedése szerint a népességszám növekedése túl gyors, és súlyos válsággal fenyeget, idézett művében már az 1970-80-as évekre jósolta az általános éhínséget (Tóth I. J. 2012). Stuart Mill pedig megfogalmazta az egyensúlyi (*steady-state*), növekedésben megálló gazdaság gondolatát, amely megtermékenyítőleg hatott az ökológiai közgazdaságtanra.

A neoklasszikus közgazdaságtani alapvetések ugyanis a profitmaximalizálási kényszerből fakadó gazdasági növekedés folytonosságát és szükségességét hangsúlyozzák. Az alternatív ökológiai közgazdasági irányzatok ennek ellentétét fogalmazzák meg: a gazdasági rendszerek működésének előterébe kell helyezni a fenntarthatóság biztosítását, és a Föld eltartóképesége érdekében épp a *nemnövekedést*, vagy *lassú növekedést* kellene megcélozni (Dombi–Málovics 2015). Az irányzat jeles képviselője, *Latouche*<sup>4</sup> felhívja a figyelmet arra, hogy az ökológiai problémák tárgyalásakor az emberi kapzsiságra utal, ha csak a népesség-növekedést tesszük felelőssé (Latouche 2007). A Latouche által megfogalmazott nemnövekedés egyfajta utópisztikus és filozofikus világában előtérbe kerülnek a jelen gazdasági működés mellett szinte elképzelhetetlen értékek és célok. Ilyenek a fogyasztás csökkentése, ami

---

<sup>3</sup> Az ökológiai közgazdaságtan képviselői előszeretettel alkalmazzák az *eltartóképeség* fogalmát (pl. Meadows). Az eltartóképeség fogalma az ökológia tudományából származik, jelentése valamely populáció egyedszámának abszolút korlátjára utal. Ennek alapján az emberiség populációjának növekedése végességét lehet vizsgálni, bár az eltartóképeség fogalma az emberi fajra speciális formában alkalmazható (Tóth I. J. 2012), mivel vannak olyan kifejezetten humán sajátosságok, mint pl. a fogyasztás, termelés, technikai fejlődés, amelyekkel az ember befolyásolni képes az őt körülvevő környezetet, így az ökológiában megismert összefüggések jelentősen eltérhetnek.

<sup>4</sup> Serge Latouche jövőképe mérvadó a nemnövekedés témakörének feldolgozásánál.

teljes szemlélet- és magatartásváltást igényel a fogyasztóktól és a gazdaság szereplőitől is, továbbá az egyéni érdekek közösségi érdekek mögé helyezése, a verseny együttműködésre cserélése és az emberiség ökológiai lábnyomának radikális csökkenése. A szerző nagy hangsúlyt helyez a kisléptékű és szelíd mezőgazdasági rendszerek térnyerésére, a globális pénzügyi rendszerek megreformálására, a helyi pénzek bevezetésére. Elméleti modelljében a növekedés visszaszorításából fakadó munkanélküliséget az egyéni munkaidő csökkentésével és a szabadidő növelésével lehet orvosolni.

### **2.3. A metabolizmus szemléletének megjelenése a fenntarthatóság eszmerendszerében**

A *metabolizmus* illetve a *cirkuláris gazdaság szemlélete* napjainkra a fenntarthatóságért küzdő fejlesztéspolitika homlokterébe került, és a hangsúly a helyi, városi gazdaság erősítésére, az inputok városellátó övezetből történő előállítására kerül, így erősítve a város és térségének gazdasági önállóságát, illetve a lerövidülő ellátási láncok révén az üvegházhatású gázok csökkentését. Ebben az eszmében a város életképességét az határozza meg, hogy milyen kapcsolatban van a várost körülvevő ellátó övezettel, illetve az erőforrásokat nyújtó globális hálózatokkal (McNeill 2000, Kennedy et al. 2007).

#### **2.3.1. Társadalmi metabolizmus**

A *társadalmi metabolizmus*, az organikus szervek anyagcseréjének mintájára, a társadalom működéséhez, fenntartásához szükséges anyagok áramlását és átalakulását jelenti. A társadalmi metabolizmus alapkonceptiója már az 1800-as évek második felében megjelent a filozófiai írásokban, de főként a biológia, kémia és ökológia területén kapott nagyobb jelentőséget. *Kohléb* és szerzőtársai szerint *az egyes ipari, gazdasági folyamatok, mint anyag- és energiaátalakító rendszerek, a biológiai metabolizmushoz hasonlóan energiában gazdag anyagokat vesznek fel és energiában szegényebb anyagokat bocsátanak ki, termék illetve hulladék formájában* (Kohléb et al. 2006 idézi Herczeg 2008).

Az anyagáramlási folyamatok első közgazdasági értelmezése *Marx* nevéhez fűződik, aki gyakran alkalmazta az *anyagáramlás* kifejezést politikai-gazdaságtani fejtegetései során. *Marx* az anyagáramlás fogalmát a biológia és a kémia tudományterületekből ültette át a közgazdaságtan, illetve a politikai gazdaságtan területére, részben a gazdasági értelemben vett anyagcsere bonyolult folyamatainak vizsgálatára, részben a munka és tőke anyagi folyamatokat alakító hatásának szemléltetésére. *Marx* a munka természetátalakító hatásait hangsúlyozta, amikor az anyagcserét társadalmi és ökológiai szempontból is megközelítve kifejtette, hogy a *munka tulajdonképpen az ember és a természet közötti anyagcsere*. A marxi anyagcsere-felfogás mögött az a gondolat rejlik, hogy az ökorendszerek tulajdonképpen bonyolult történeti cserekapcsolatokkal rendelkező speciális önszabályozó rendszerek, amelyek képesek regenerálódni és fenntartani magukat (Clark–Foster 2011). A tőke természetének vizsgálatakor *Marx* megállapította, hogy a tőke sajátos logikájának köszönhetően meghatározó szerepet játszik a természet kizsákmányolásában és az ökológiai egyensúlyi rendszerek felborulásában.

*Marx* emellett a *politikai gazdaságtan* kritikájával hozta összefüggésbe az anyagcsere elemzését, amikor a föld (talaj) anyagcsere-folyamatainak példájával szemléltette az ember és a



természet közötti *anyagcsere-szakadást*<sup>5</sup>. Fontosnak tartotta, hogy az ökológiai pusztulás elkerülése végett újfajta társadalmi rendszernek kell felépülni, méghozzá olyannak, amelyben megvalósul a metabolizmus helyreállítása is. A marxista *Mészáros István* is hasonlóan használja az anyagcsere fogalmát, aki a tőkét „*a társadalmi anyagcsere-újrateherelés*” történetileg sajátos rendszereként értelmezte (Clark–Foster 2011). Tovább fejlesztve Marx álláspontját rámutatott arra, hogy a társadalmi ellenőrzés csak akkor alakulhat ki, ha a politika felszabadul a magántőke hatalma alól, hiszen a tőke nem képes arra, hogy korlátozza termelését, így elképzelhetetlen a hagyományos tőkeérdekek mentén egy „*nemnövekedés*” célját érvényesítő gazdaság kialakulása.

### 2.3.2. Városi metabolizmus

A városi metabolizmus (*urban metabolism*) kifejezetten a városokban lezajló anyagcsere-folyamatok elemzésére szorítkozik. A városi fenntarthatóság vizsgálatakor a szakirodalom gyakran alkalmazza azt a feltevést, hogy a város *tulajdonképpen egy sajátos, dinamikus és komplex ökoszisztéma* (Tjallingii 1993 idézi Newman 1999). Mint ökoszisztéma, anyagcsere-folyamatokkal jellemezhető, így értelmezhető a városi metabolizmus, mint városi anyagcsere fogalma is.

A városi metabolizmus jelentése a biológiai rendszerek anyagcsere-folyamatainak analógiájára a városok, *mint organikus szervezetek erőforrás-felhasználása és a kibocsátott hulladékok és szennyezés összessége* (Wolman 1965, Newman 1999, Girardet 2008). Szélesebb értelmezést adott Kennedy szerzőtársaival 2007-ben: *a városi metabolizmus a városban zajló valamennyi technikai és szocioökonómiai folyamatok összességéként értelmezhető, melyek hozzájárulnak a növekedéshez, az energiatermeléshez és a hulladékok megszüntetéséhez* (Kennedy et al. 2007).

A város ökoszisztémaként való értelmezése a városok *ökológiai lábnyomának* számításával az 1990-es évektől kezdve jobban előtérbe került. Ez a Matthis Wackernagel nevéhez kapcsolódó megközelítés igen nagy felelősséget ró a városokra a fenntarthatóságért való küzdelem terén, hiszen élő és dinamikus változó, fejlődő entitássá emeli magát a várost, amely *felelős* az inputok felhasználásának racionalizálásáért, illetve a károsanyagok kibocsátásának mérsékléséért (Pappné Vancsó 2004).<sup>6</sup> Az ökológiai lábnyom számításakor egy város esetében azt vizsgáljuk, hogy mekkora földterület képes eltartani mezőgazdasági termékekkel, ásványkincsekkel (inputokkal) adott várost, illetve mekkora természeti terület képes elnyelni és feldolgozni a városban keletkező hulladékmennyiséget és káros kibocsátást.

A városi metabolizmus gondolatát még az 1960-as évek amerikai városrobbanása vetette fel. Az első ilyen jellegű elemzés *Abel Wolman* nevéhez fűződik (*The metabolism of cities*.

---

<sup>5</sup> Az iparszerű, kapitalista logikát követő mezőgazdaság kizsákmányolja a földet, mivel a szükséges anyagokat (nitrogén, foszfor, kálium) nem táplálja vissza, illetve az élelmiszerek egyre távolabbi városokba történő szállításával a talaj tápanyagai is messzi városi piacokra jutnak el, míg a városokban hatalmas tömegben halmozódik fel a hulladék, amely rengeteg, a talaj számára nélkülözhetetlen tápanyagot rejtve magában (Clark–Foster 2011).

<sup>6</sup> Fontos, hogy az ökológiai lábnyom számításakor alkalmazott módszerek függvényében az eredmények eltérőek lehetnek, ami megnehezíti azok értelmezését, összehasonlítását. Megjegyzendő, hogy a sűrű beépítésű nagyváros ökológiai lábnyoma kedvezőbb a szuburbanizált lakóterületekéhez képest, mivel az egy főre jutó negatív környezeti hatások lényegesen kisebbek.

1965). Művében egy képzeletbeli amerikai város esetében elemezte a be- és kiáramló anyagokat, a város működéséhez szükséges beáramló energia-, víz, nyersanyagok illetve a kiáramló hulladékok és szennyező anyagok becsült mennyiségét összesítette. Az Egyesült Államokban az 1960-as években zajló iparosodási, városi és a mobilitási „boom” révén az amerikai társadalomnak növekvő környezetterheléssel kellett szembenézni. Wolman műve az adott problémákra reagálva a szennyezés (főként a víz és a levegő magas szennyezettsége) csökkentését szolgáló közösségi gazdaságtani döntések megalapozásának céljából született<sup>7</sup>.

Wolman modelljére támaszkodva az 1970-es évek második felétől néhány nagyváros (Brüsszel – ld. 5. melléklet, Tokio, Hongkong és Sydney) esetében készült olyan elemzés, melyben igyekeztek felmérni, hogy mekkora az egyes városok anyagszükséglete víz, energia, építőanyagok, élelmiszer tekintetében, illetve mekkora az egyes városok kibocsátása a szennyvíz, szilárd hulladék, szennyező anyagok esetében (Kennedy et al. 2007).

Az 1980-as évektől az 1990-es évek végéig nem készült a fentiekhez hasonló városi anyagcsere-elemzés. A wolmani modell csak két évtized elteltével került ismét a városi anyagcsere-vizsgálatok látóterébe, a városi népesség dinamikus növekedése felvetette allokációs kérdések és az erőforrások hatékonyabb felhasználási lehetőségeinek vizsgálatakor (6. melléklet).

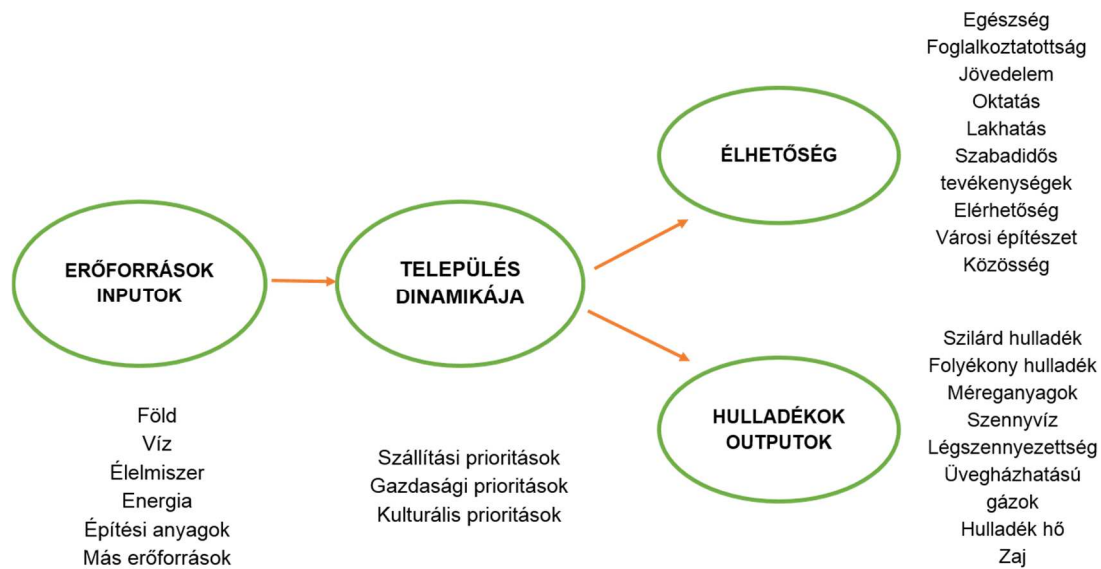
A városi metabolizmus jelentős ausztrál kutatója, *Newman* szerint a metabolizmus koncepciója az *élhetőség* szempontrendszerével kiegészítve alkalmas lehet a fenntarthatóság gyakorlati megközelítésére (Newman 1999). A gyakorlati megközelítés révén a metabolizmus, mint az anyagáramlás nyomon követése, alkalmas az ipari ökológia, városi ökológia és várostervezés eszközévé válni.

Newman *városi metabolizmus kiterjesztett modellje* (Newman 1999) ausztrál városok anyagáramlásának tanulmányozásakor a városi metabolizmus alapmodelljét egészítette ki a városi dinamikával és az élhetőség, életminőség szintjével. A modell értelmezése szerint a *fenntarthatóság* azt jelenti, hogy oly módon csökken a felhasznált erőforrások és kibocsátott hulladékok mennyisége, hogy közben az ott élők számára az élhetőség nem romlik, hanem lehetőség szerint javul. A modell szemlélteti, hogy a fenntarthatóság elérése vagy úgy lehetséges, hogy eleve csökkentjük a felhasznált inputok, erőforrások mennyiségét, vagy növeljük a települési dinamikát, vagyis hatékonyabban használjuk fel az inputokat, és ezáltal kevesebb hulladék keletkezik (1. ábra). Ez a hatékonyságjavulás például a technológiai fejlődés, ipari innovációk, újrahasznosítás révén érhető el. A *Newman-féle kiterjesztett városi metabolizmus modelljében* a városok dinamikája és a városlakók jóléte is meghatározó szerepet kaptak a város anyagcseréjének elemzése során.

Amennyiben a települések képesek mérni és számszerűsíteni a felhasznált inputokat, a kibocsátott outputokat, valamint az élhetőség szintjét, akkor a modell gyakorlati alkalmazásával nyomon tudja követni a fenntarthatóság érdekében tett lépések eredményességét.

---

<sup>7</sup> A megvárosok vízellátása, a keletkező szennyvíz kezelése, illetve a légszennyezés súlyos megoldandó problémát jelentett, ez ihlette Wolman idézett cikkét is, a leírtak szemléltetésére alkalmazta a képzeletbeli város metabolizmusának modelljét. (Wolman 1965)



1. ábra: A települések kiterjesztett metabolizmus modellje

Forrás: Newman 1999 alapján

A Kennedy és társai (2007, 2011) által vizsgált városok (6. melléklet) esetében az elmúlt évtizedekben nőtt az egy főre jutó anyagcsere az elfogyasztott víz, anyagok, energia, tápanyagok (élelmiszer) és a kibocsátott szennyvíz tekintetében. Az elemzések láttatják, hogy számos tényező veszélyezteti a városi fenntarthatóságot, mint például a megváltozott talajvízszint, a helyi nyersanyagok kimerülése, mérgező anyagok felhalmozódása, a nyári városi hőszigetek kialakulása (Kennedy et al. 2007). A Kennedy és társai által feldolgozott szakirodalom arról is tanúskodik, hogy 2009-ig csupán néhány városról készült olyan anyagcsere-vizsgálat, amely tényleges, statisztikákon, méréseken és becsléseken alapuló kimutató a városba érkező anyagok és kibocsátott szennyezések mennyiségéről. Vélhetően a szűkös rendelkezésre álló adatoknak, mérési nehézségeknek is felróható, hogy ilyen kevés városi anyagcsere-analízis született. Ugyanakkor az is látszik, hogy a vizsgálatok száma folyamatosan nő.

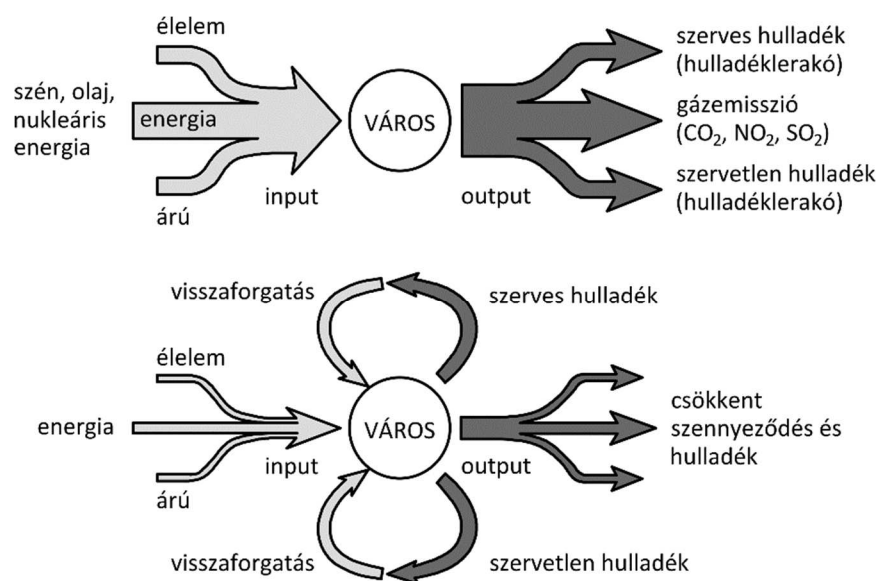
A hazai szakirodalomban is elterjedőben van a metabolizmus szemlélet, főként az anyagáramlás módszertani kérdéseiről, és nemzetgazdasági mérhetőségéről szóló tanulmányokban. Meg kell említeni *Dombi Mihályt*, *Karcagi-Kováts Andreát*, *Kuti Istvánt*<sup>8</sup>, akik elemzéseikben az anyagszükségletet befolyásoló tényezőket, illetve a nemzetgazdasági szintű anyagáramlási számlákat, készlet- és nem monetáris aggregált indikátorokat vizsgálták. Kiemelendő *Herczeg Márton*, aki 2008-ban átfogó elemzést adott az anyagáramlás mérésének módszertanairól illetve a teljes gazdasági anyagáramlási számlarendszerről doktori értekezésében.

A kifejezetten városi és társadalmi metabolizmus területén egyelőre szűkös a hazai szakirodalom. Társadalmi fenntarthatóság megközelítésben születtek *Pomázi István* és *Szabó Elemér* 2006–2008 között megjelent publikációi, a szerzők a főváros erőforrás-hatékonyság alakulásáról készítettek metabolisztikai célú elemzést (Pomázi–Szabó 2008).

<sup>8</sup> Kuti István, Karcagi-Kováts Andrea, Dombi Mihály 2007-től napjainkig számos publikációja foglalkozik az anyagáramlás mérhetőségével (pl. Kuti et al. 2013).

A felhasznált inputok racionalizálása, illetve a kibocsátott szennyezés mérséklése a városi, és ezáltal a globális fenntarthatóság növelésének elengedhetetlen feltétele. Remélhető, hogy az infokommunikációs technika előrehaladásának köszönhetően, a *smart city* és *open data* korszakában, a *grid* technológiák révén rendelkezésre álló adatok extrém növekedése segít majd a városi döntéshozóknak akár az anyagáramlás nyomon követésében, akár a fenntarthatóbb városüzemeltetésben (Ders 2015, Bertalan–Nedelka 2015, Bertalan 2016).

A városi fenntarthatóság elengedhetetlen feltétele, hogy a város és peremei, rurális hátor-szága között kiegyensúlyozott és kölcsönös kapcsolat legyen a természeti erőforrások hatékony igénybevétele, mind a mezőgazdasági termékek, élelmiszerek, az energia- és vízellátás terén. A cirkuláris városi metabolizmus elméleti modellje is nagy hangsúlyt fektet a város-peremi erőforrások használatára (2. ábra).



**2. ábra: A periurbánus térségek szerepe a cirkuláris metabolizmus modelljében**

Forrás: Girardet 1996 alapján Nagy 2006 p. 543.

#### 2.4. Fenntartható városfejlesztés koncepciójának megjelenése a gyakorlatban

A fenntartható városnövekedés kérdése nem tekinthető újszerűnek, már az 1960-as években látszottak a túltermelés, a városok túlnövekedésének veszélyei (ld. Wolman 1965). Lewis Mumford, látván az 1950–60-as években zajló termelés és városi terjeszkedés egyre automatikussá váló folyamatait, 1961-es híres művében óva inti a jövő generációit a tőke profitérdekeiből zajló növekedéstől, a hosszabb távon fenntarthatatlanná válás veszélye miatt (Mumford 1961).

A fenntarthatósági szempontok megjelenése a városfejlesztésben ugyanakkor mégiscsak újszerű megközelítésnek mondható, mivel a fenntartható városfejlesztés koncepciója az elmúlt 30 évben került be a városi akcióprogramokba, vagyis a „tettek” mezejére. A városok túlnövekedése reális problémát jelent mind társadalmi, gazdasági és környezeti szempontból, így világossá vált, hogy a városok lényeges és meghatározó szereppel bírnak a globális ökológiai

egyensúly fenntartásáért tett intézkedések sikeres végrehajtása során. A fenntarthatóság érdekében született programdokumentumok rávilágítanak arra, hogy a fenntarthatóság alakításának kulcsszereplői maguk a városok (Newman 1999).

Az 1992-es ENSZ közgyűlésen, Rio de Janerioban aláírt *Agenda21 (Feladatok a XXI. századra)* akcióprogram kiemelten foglalkozott a városi környezettel, középpontjában a fenntarthatóság biztosítása állt. A helyi közösségekre vonatkozó *Local Agenda21* (a továbbiakban *Helyi Agenda21*) a helyi hatóságok szerepét és fontosságát hangsúlyozza a fenntartható városok kialakítása érdekében. A Helyi Agenda21 az alábbi főbb kérdéseket tárgyalja: lakáshelyzet, településirányítás, fenntartható földhasználat, környezetvédelmi infrastruktúra integrált fejlesztése, fenntartható energiaszolgáltatás és közlekedési rendszerek, katasztrófavédelem, fenntartható építőipar és a humán erőforrások fejlesztése. Bár az Agenda21-ben foglalt, a városi fenntarthatóság érdekében megfogalmazott útmutatások részletesen meghatározták a városok számára kijelölt irányvonalakat és célokat, azok sikeres megvalósítása a városok számára sokáig nem volt egyértelmű és könnyen véghezvihető (Newman 1999).

A *Lipcsei Charta (2007)* felhívta a figyelmet a fenntartható városfejlesztés fontosságára, az integrált városfejlesztési megközelítés fontosságára. Egyúttal hangsúlyozta a kompakt településszerkezetet, mely lehetővé teszi az erőforrások hatékony elosztását és azok fenntartható hasznosíthatóságát. Előnyben részesítette az olyan típusú városrendezést- és tervezést, mely a területhasznosítás és a spekulatív ingatlanhasznosítás folyamatos ellenőrzése által megakadályozza a városok túlzott terjeszkedését. Rámutatott arra, hogy az eddigi várostervezési stratégiák közül különösen hatékonyak mutatkoztak azok, amelyek a különböző funkciók (lakás, rekreáció, ipar, kereskedelem, oktatás) vegyes használatát irányozták elő. A Lipcsei Charta fontosnak tartja a hátrányos helyzetű, vagy degradálódott városrészek integrált kezelését, mivel ennek révén érhető el a város kiegyensúlyozott fejlődése, a belső területek felértékelődése, és szintén kiemeli a jól átgondolt lakáspolitikát, mellyel bizonyos városrészek vonzóvá tehetőek.

A *Europe 2020 Strategy* (az Európai Unió fejlesztéspolitikájának stratégiai dokumentuma) is kiemelten kezeli a fenntarthatóság kérdését akkor, amikor az Európai Uniót smart, fenntartható és inkluzív gazdasággá kívánja alakítani, az erőforrások minél hatékonyabb felhasználása, a zöldebb gazdaság, a magas foglalkoztatottság és a gazdasági, társadalmi és területi kohézió biztosítása mentén.

A fenntartható városfejlesztés problémájával az ENSZ, az *Urban Agenda* és a *New Urban Agenda* programok is részletesen foglalkoztak. Az *Aalborgi Charta* (Európai Városok Chartája a Fenntarthatóság Felé), amely kinyilatkozza, hogy az európai városok tudomásul vették, hogy szerepük meghatározó a környezetvédelem, az erőforrások hatékony felhasználása, az emberek egészséges életfeltételeinek biztosítása terén, illetve hogy felelősek számos környezeti problémáért. A Chartát 1994-ben az Európai Fenntartható Városok első konferenciáján deklarálták, nem titkolt célja volt az *Agenda21*-ben foglaltak végrehajtásának fel lendítése.<sup>9</sup> Az Aalborgi folyamatról részletes leírást adott Baják Imre (2006).

---

<sup>9</sup> <http://www.sustainablecities.eu>

## 2.5. Urban sprawl – a városi szétterülés fogalmának meghatározása

A városi szétterülés (*urban sprawl*) fogalma sem a nemzetközi, sem a hazai szakirodalomban nem tekinthető egységesnek.<sup>10</sup> A területhasználat átalakulását leíró kutatások fogalomhasználatban közös, hogy a városi szétterülés *káros* városi terjeszkedést jelent, melyben a beépített területek terjedése nem kellően koordinált, kevéssé kontrollált vagy korlátozott; főként a piaci folyamatok által vezérelt, és jellemzően a környező mezőgazdasági területek és zöldfelületek rovására megy végbe. Mivel a jelenség összetett, így annak tárgyalása is komplex megközelítést igényel. A városi szétterülés a jövőre nézve – de már a jelenben is – is komoly kérdéseket vet fel a várostervező és városfejlesztő szakemberek számára, különösen a városperemeken zajló gyors átalakulás okozta problémák kezelése kapcsán. Körmendy (2012) felhívja a figyelmet, hogy a szétterülés a város belső zöldfelületeit is feléli, a zöldterületeket és az építési telkek beépítetlen részeit, illetve azok kerti részeit egyaránt. A sprawl által érintett *zöldfelületek* összessége alatt a beépítetlen területeket, jellemzően a mező- és erdőgazdasági területeket, a vízgazdálkodás területeit és a közparkokat, köztereket, illetve a természetközeli területeket értjük.

A városi szétterülés folyamatának bemutatása leggyakrabban a lakónépeség területi megoszlásának változása, a földhasználat (*land use*) változása, valamint a környezeti és társadalmi hatások tárgyalásával történik. A szétterülés során a *területhasználat* a beépített terület irányába mozdul el, a mezőgazdasági területhasználatot lakó-, kereskedelmi- vagy gazdasági célú ingatlanfejlesztés váltja fel (Ricz et al. 2009). A szétterülés a városkörnyéki rurális terek rovására történik, vagyis a fogalom a vidéki térségek urbanizációját is jelenti (lásd periurbanizáció).

A városi szétterülés folyamatainak elemzése a hazai szakirodalmat tekintve elsősorban területi és szociológiai, társadalmi szempontból zajlott (pl. Szirmai 2011a, 2011b, Szirmai et al. 2011a, 2001b, Kovács 2006). Várostervezési, fenntarthatósági megközelítésben szakpolitikai, módszertani útmutatásokat találhatunk, melyek elkészítésében jelentős szerepet játszott a Lechner Lajos Tudásközpont Nonprofit Kft. (korábban Váti Nonprofit Kft.). Itt említendő Ricz Judit, Salamin Géza és társaik munkái (Ricz et al. 2009), illetve többek között Schuchmann Péter (2001, 2004), Tosics Iván (2001, 2004 Piorr et al. 2011), akik több, a városi szétterülés problematikáját feltáró nemzetközi, EU-s együttműködésben képviselték hazánkat, valamint módszertani cikkeket, útmutatókat készítettek a hazai városfejlesztő- és tervező szakma számára.

A fogalom-meghatározásokban tehát közös a koordinálatlan és a megfelelő kontroll nélküli jelleg kiemelése (EEA 2006, EEA-FOEN 2016, Ricz et al 2009), amely tulajdonképpen azt sugallja, hogy a folyamatban a piaci mechanizmusok lépnek erőfölénybe az állami (városi) hatalommal és a közösségi jóléti szempontokkal szemben. A gyors ütemű növekedésnél a korábbi organikus (vagy tervezett), akár évszázadokon át tartó városfejlődés által kialakult

---

<sup>10</sup> Koós Bálint 2004-es írásában részletezte az eltérő diszciplínák eltérő szóhasználatát a jelenségre: a közgazdászok általában dekoncentrációt és a diszperziót használják (pl. Krugman, Porter), a földrajz és gazdaságföldrajz képviselői a szétterülést és decentralizációt használják a nemzetközi szakirodalomban. Hazánkban ezek mellett még a túlsordulás fogalma is megjelent, illetve a szociológiai „gazdasági szuburbanizáció” szóhasználat terjedt el.

térhasználati logika felborul, a város struktúrája megbomolhat, a megnövekedett forgalomnak, a zöld gyűrű felélésének, a funkciók gyors átalakulásának köszönhetően.

A városi szétterülés *alacsony sűrűségű fejlődés* (Camagni et al 2002), amely elsősorban a várostérség peremén jelentkezik, a beépített területek kevésbé folytonosak, a beépítés kisebb-nagyobb ugrásokkal zajlik („leapfrog” jelleg), amelynek eredményeként zárványok, enklávék alakulhatnak ki (pl. mezőgazdasági területek, zöld felületek).

A sprawl, mint káros városi szétterülés a külföldi és hazai szakirodalomban is gyakran a *szuburbanizáció* által vezérelt folyamatként kerül meghatározásra (Ricz et al. 2009, Szirmai 2011a, 2011b, Szirmai et al. 2011). A szuburbanizáció révén sűrűsödik a város-vidék peremzóna. A városi szétterülés, mint az elővárosodás folyamatát erősítő jelenség hozzájárul a szuburbiák növekedéséhez, ezáltal az egész városkörnyék, vagy nagyvárosi térség területi növekedéséhez (Ricz et al. 2009). Ilyen értelemben a városi szétterülés a városperemi népességszám- és a funkciónövekedésnek tudható be, amely jelenség a szuburbanizáció egyik legfontosabb szimptomája. Kiemelném, hogy ebben a vonatkozásában a városi szétterülés a városi növekedés „természetes” velejárója, és mint olyan, számos pozitív hatással is jár a települések, és azok lakosai részére. A városi szétterülés és szuburbanizáció összefüggéseit részletesebben a 2.6-os fejezetben tárgyalom.

Az *urban sprawl* kifejezésnek a hazai és nemzetközi szakirodalomban igen sokféle értelmezése, definiálása található, amelyből néhány meghatározót a 2. táblázatban feltüntettem annak érdekében, hogy láthatóak legyenek a párhuzamok és eltérő megközelítések.

**2. táblázat: A városi szétterülés fogalomértelmezései**

Szerző/Forrás	Definíció
Ricz et al. 2009	„A sprawl a városok és elővárosok, szuburbiák területi kiterjeszkedését jelenti a városkörnyéki rurális terek irányában. A jellemzően koordinálatlan területi expanziót jelentő folyamat magában foglalja a beépítetlen, szabad terek ... időről időre történő átalakítását beépített területekké.” „Elővárosodás folyamata.”
EEA 2006	Alacsony sűrűségű városi területek piaci feltételek mentén történő fizikai expanziója, mely rendszerint a mezőgazdasági területek rovására történik. Alacsony tervezői kontroll a földterületek felosztásában. A beépített területek fejlődése foltszerű elszórt, nyúlt, és nem folytonos, némely esetben mezőgazdasági enklávákat hagyva.
EEA-FOEN 2016	Az „urban sprawl” kifejezés a városok és falvak fejletlenebb területek irányába történő kontrollálatlan terjedése.
Leser és Huber-Fröhli 1997 idézi Jeager et al. 2010	Kontroll nélküli városi területnövekedés, mely hatással van a területre. A sprawl veszélye a tájképre a nagyvárosok peremén magas, nem csak az expanzív lakossági építkezések, hanem a gazdasági intézmények expanziója miatt is (ipari telepek, repülőterek, stb.). Az erőteljes hétvégi házas beépítés és a rekreációs célú beépítés is jelentős hatással bír.
Camangi et al. 2002	Alacsony sűrűségű fejlődés, amely a nagyvárosi térség peremén véletlenszerűen jelentkezik bakugrás-szerű mintázatban, specializált mono-funkcionális területhasználattal, és nagyban függ az autóhasználattól.

Bengston et al. 2003	A városi szétterülés nem folytonos, autóhasználatától függő lakossági és nem lakossági fejlődés, mely relatív nagy mennyiségű mezőgazdasági és természeti területet felemészt.
Fulton et al. 2001	A nagyvárosi térség szétterülő ( <i>sprawling</i> ), ha a népességváltozás üteménél nagyobb arányban fogyasztja a földterületet. Ha a népesség gyorsabb ütemben nő, mint az elfogyasztott földterület, akkor a nagyvárosi térség sűrűsödő ( <i>densifying</i> ).
Jeager–Schwick 2014	A városi szétterülés egy a táj változásán keresztül vizuálisan érzékelhető jelenség. A táj a városi szétterülés elszenvedője, ha a városi területek benyomulnak, vagy magányos épületek jelennek meg a tájban, illetve ha a lakosonkénti vagy munkahelyenkénti területfelhasználás nagyfokú. A városi szétterülés mértéke a beépített területek terjedésétől, azok szórtságától illetve azok kihasználtsági szintjétől függ.

Forrás: saját szerkesztés

Figyelembe véve a hazai és nemzetközi fogalmakat, a disszertációban a nem kellően koordinált városi szétterülés fogalma alatt az alábbiakat értem:

*A városi szétterülés az urbanizált területek főként városperemeken zajló, az organikus városfejlődéssel együtt járó expanziója, amely a piaci feltételek mentén, a szuburbanizációs folyamatok által vezérelve zajlik. A városi szétterülés káros jelleget és mértéket ölt, amennyiben hosszú távú tervezési koncepció helyett spontán zajlik, mely visszafordíthatatlan következményekkel jár a városi táj- és területhasználatra, veszélyeztetve a fenntartható városnövekedés jövőbeli feltételeit.*

## 2.6. Urbanizáció és a városi szétterülés

A városi szétterülés, illetve a peremterületi funkcióváltás felgyorsulásának oka az intenzív városfejlődés, és annak globális trendjei, melynek egyik jelentős folyamata a lakosság városközpontból a peremekre költözése, ezzel párhuzamosan a gazdasági tevékenységek dekoncentrációja, vagyis a lakossági és gazdasági szuburbanizáció. A szuburbanizáció révén a beépített területek gyorsan és spontán növekednek, amely általában felkészületlenül éri a városi infrastruktúrát és közlekedési rendszereket. Egyre több városi szolgáltatás költözik külső településekre, amely a szuburbiai gyors fejlődéséhez, a vidéki térségek városiasodásához vezet. A kölcsönös összefüggés ok-okozati viszonyainak feltárása érdekében az alábbiakban a városfejlődés tendenciáit elemzem, kifejezetten a városi szétterülés problémaköréhez kapcsolódva.

A városi szétterülést a városnövekedés oldaláról megközelítve az urbanizáció velejárójaként lehet értelmezni. A nemzetközi szakirodalomban az ún. *Holland iskola* által megfogalmazott urbanizációs ciklusok tanulmányozása segíthet megérteni a folyamatot, illetve rendszerezni a pozitív és negatív hatásokat. Az urbanizációs ciklus elmélete négy szakaszra bontotta az Európában zajló modern kori városfejlődést: 1. *urbanizáció* – városnövekedés, 2. *szuburbanizáció* – elővárosi gyűrű fejlődése, 3. *dezurbanizáció* – a vidéki térségek gyorsabb népességnövekedése, 4. *reurbanizáció* – városközpont népességnövekedése. Az észak-amerikai nagyvárosi növekedésben lezajló folyamatokat B. Berry rendszerezte (Berry 1976). A téma



legjelentősebb hazai kutatója Enyedi György akadémikus volt, aki 1982-es akadémiai székfoglaló beszédében ismertette a városnövekedés ciklusait, illetve megfogalmazta annak globális jellegét, vagyis hogy az urbanizációs ciklusok, időbeli eltolással globálisan lezajlanak (Enyedi 1984). Enyedi később sem ismerte el a reurbanizáció globális jellegét, helyette a *globalizáció urbanizációja* elnevezéssel illette a globális nagyvárosi régió, mint új településtípus fejlődését, egyúttal új városfejlődési szakaszként definiálva a lezajló térbeli koncentrációt. (Enyedi 2011, 2012)

A városfejlődés *urbanizációs* szakaszában a belső városrészek fejlődése a jellemző, a városi népesség száma a belső területeken erőteljesen nő, míg a városi peremterületeken, a környező településeken főként az urbanizációs ciklus második felében, az ún. relatív centralizáció idejében kezd csak nőni, vagyis a peremterületek fejlődését a belső városi területek fejlődése indukálja. Ez az intenzív fejlődés idővel olyannyira zsúfolttá teszi a belső területeket, hogy a lakosság költözési célpontja egyre inkább a központi területekről a külső, városszéli, városkörnyéki területekre kerül át, vagyis elindul a decentralizáció.

A városfejlődési ciklusok közül a városi szétterülés tárgyalása, főként annak megjelenése szempontjából a legjelentősebb a decentralizációval jellemezhető *szuburbanizációs szakasz*, melyben a városi népesség aránya és a városok gazdasági súlya még nő, de a korábbiakhoz képest viszonylag dekoncentrált módon (Enyedi 2012). Kialakulnak a nagyvárosi térségek, a nagy kiterjedésű városi agglomerációk, ekkor az urbanizált terek expanziója gyors ütemű. A szuburbán területek fejlődésével megindul az *elővárosodás*, az urbanizált terek egyre nagyobb részt követelnek maguknak a környező, rurális térségekből.

A *dekoncentrált városfejlődés* már a 19. század második felében megjelent a fejlettebb nyugat-európai és észak-amerikai térségekben a nagyvárosi agglomerációk kialakulásával, miközben a perifériák, külső települések jelentős változáson mentek keresztül. A nagyvárosi agglomerációra e szakaszban jellemző, hogy a külső településgyűrű népessége nagyobb arányban növekszik, mint a központi város népessége. A lakossági szuburbanizációt a gazdasági szervezetek szuburbanizációja is követi, a nagy helyigényű bevásárló központok, kereskedelmi és szolgáltató egységek is a külső gyűrűben keresnek maguknak megfelelő telephelyet. Tehát, a szuburbanizációs folyamatok eredményeként bekövetkező városi szétterülés kiváltó okai társadalmi és gazdasági jellegűek (Szirmai 2011a). A jelenségről igen sok leírás született: szociológiai írások, városökológiai elemzések, melyek részletes jellemzést adnak a szuburbanizációban résztvevő társadalmi csoportokról, főként az USA nagyvárosai-  
ban zajló társadalmi folyamatok feltárásával. Ezek egy részéről az alábbiakban röviden említést teszek.

A *lakóhelyi szuburbanizációt*, mint társadalmi jelenséget már viszonylag korán, az 1930-as évektől kezdve vizsgálták, meghatározó volt Louis Wirth 1938-ban megjelent írása, az *”Urbanism, as a Way of Life”*, mely a *Chicagói iskola*<sup>11</sup> szintetizáló elemzésének tekinthető. A lakosság külső peremekre áramlásának a kertvárosi életforma elterjedése volt a fő motiváló tényező. A kezdeti évtizedekben a fehér, felső- vagy középosztálybeli, kisgyermekes családok költöztek legnagyobb arányban a városok külső övezeteibe. Az idővel tömegessé váló

---

<sup>11</sup> A *Chicagói iskola* modelljeit is az emberi csoportok városon belüli viselkedésének vizsgálata ihlette, meghatározó alakjai többek között Robert Ezra Park, Ernest W. Burgess, Louis Wirth.

kiköltözések a városok peremén egyre nagyobb átmérőjű gyűrűkben, az egészséges, zöld környezetet nyújtó területekre irányultak. Ezt fokozta az építetők magatartása, a piaci érdekek érvényesítése, majd a lakásépítési hitelek elterjedése, később az ún. fiskális övezeti szabályozás kialakítása, amely a felmerülő infrastruktúra-fejlesztési igények fedezésére lehetővé tette a helyi vagyondókból származó bevételek maximalizálását.

A városfejlődésre, annak mintázataira már az 1900-as évek elejétől nagy hatással voltak az ún. *kertvárosi mozgalom* jeles képviselői is (Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright), akik modelljeikkel az amerikai nagyvárosi fejlődés negatív jelenségeit kívánták megoldani (főként a zsúfoltság, az élehetetlen belvárosok, és a zöld környezettől való elszakadás problémáit).

Ebenezer Howard 1902-ben közzé tett híres művében (*Garden Cities of To-Morrow*) olyan a vidéki és városi élet előnyeit magában hordozó modellt dolgozott ki, amelyben a városi élet nyüzsgő, kulturális és szórakoztató, de mentes a nagyvárosi zsúfoltságtól. A társas élet elengedhetetlen megnyilvánulásait hordozó *várost* házasította a természeti szépségeket, tiszta levegőt, a zöld környezetet jelentő *vidékkel*. Modelljének kidolgozását azért látta indokoltnak, mert a városok a beáramló vidéki népességnek köszönhetően zsúfolttá váltak, az ott élőket egyre magányosabbá tették, ugyanakkor érzékelhető volt az emberek részéről az igény a természet közelségére. A kertvárosi koncepció (*Garden Suburb*) igen nagy sikert ért el, meghatározónak tekinthető a kertvárosi létforma elterjedésében, ugyanakkor a kritikusok rámutattak a koncepció felelősségére a városi szétterüléssel kapcsolatban (Sharifi 2016)

A mai szuburbán kertvárosok előképeként értelmezhető Frank Lloyd Wright *Broadacre City* modellje (1932) is, amelyben a lakásokhoz egy-egy hold föld tartozik, így a háztartások mezőgazdasági tevékenységet is végezhetnek. Bár Wright is ellene volt a kor szuburbán fejlődésének – mivel azt tette felelőssé a városok kiüresedéséért –, modellje hosszabb távon épp a szuburbán létforma népszerűségét támogatta (Fishman 1987, Kocsis J. B. 2007).

A családi házas övezetek népszerűségét a kellemes lakókörnyezet mellett az amerikai lakásépítési támogatások, jelzálog-hitelek is ösztönözték. Mivel a munkahelyek továbbra is a nagyvárosokban, központi negyedekben voltak, az ingázás az 1950-es évekre akkora mértéket öltött, hogy a kormánynak jelentős feladatot jelentett az autópályák kiépítése, illetve a szükséges infrastruktúra megteremtése. Az autópálya hálózat hossza az 1956-os szövetségi törvénynek köszönhetően óriási állami támogatások révén megtöbbszöröződött. További hatásként jelent meg az adórendszer átalakítása, amelyben az ingatlanadó az önkormányzatok elsődleges bevételi forrását jelentette. Ennek következtében az önkormányzatok is érdekeltté váltak a családi házas övezetek kialakításában (Tosics 2004), ami adóbevételek révén finanszírozási forrást biztosított az infrastruktúra-fejlesztésekre.

A kertvárosi építkezések, a belső városrészekből való tömeges kiköltözések tehát igen hamar megmutatták az erőteljes szuburbán városfejlődés negatív hatásait is (közlekedési problémák, belvárosok kiüresedése, magas városfejlesztési és üzemeltetési költségek, társadalmi szegregáció).

A 20. század első felében a társadalmi változások eredményeként az iparvárosokra jellemző zsúfoltság előli kiköltözés a szélesebb középosztályok tagjai számára is elérhetővé vált. A

családi házas övezetek népszerűsége egyre nőtt, amelyet az egyéni autóhasználat elterjedése és az közlekedési infrastruktúra (autópályák) kiépülése is fokozott (Tosics 2004). A családi házas övezet, mint az „amerikai álom” beteljesülésének tárgyiasult eredménye, az amerikai társadalom meghatározó rétegének, a középosztálynak egyfajta státusszimbóluma lett. A városi népességszám növekedési ütemét jócskán meghaladó ütemben nőtt a város és környéke beépített területeinek aránya. Mindezek eredményeként az észak-amerikai városfejlődésben elsőként jelentkezett a városi szétterülés problémája, annak számos káros hatásával és következményével. A központi városi terek kiüresedésére, a városi közösségek felbomlására, az elidegenedésre az ismert urbanista-újságíró, az új urbanizmus egyik aktivistája, Jane Jacobs (1961) is felhívta a figyelmet a *The Death and Life of Great American Cities* című munkájában.

*Nyugat-Európában* a szuburbanizáció fázisa az amerikaihoz hasonló városperemi fejlődést eredményezve ment végbe: a városfejlődésben meghatározóvá vált a különböző (főként tehetősebb) társadalmi rétegek központi területekről külső peremekre áramlása, mely a későbbiekben a gazdasági, intézményi és rekreációs szuburbanizációval egészült ki. A hatvanas évekre általánossá vált a középosztály elővárosokba költözése. A városnövekedés új szakaszában a városi népességnövekedés súlypontja áthelyeződött a nagyvárosi agglomeráción kívüli térségekbe, amit az 1970-es években meginduló, az ipari termelés növekedésével együtt járó túlnépesedési folyamat generált (Enyedi 2011).

A dél-európai városfejlődés is hasonló utat járt be, de időben eltolva. Itt kiemelendő, hogy a mediterrán térségek városaiban fokozottan tetten érhető az erőteljes lakossági szuburbanizáció, illetve ezzel együtt a hagyományos kompakt város eltűnése (Munoz 2003), ami főként a tengerparti városok esetében okoz jelentős tájképi és városüzemeltetési problémát (EEA-FOEN 2016).

A *kelet-közép-európai* városokban a szuburbanizáció a szocialista rezsimek leváltását követően, a piactudomány kialakulása után bontakozott ki. Főként a fővárosok, és regionális központok esetében jelentkezett erőteljesen (Dövényi–Kovács 1999, Ott 2001, Kovács 2008), amely a centralizált fejlesztéseknek és a lakáspolitikának volt köszönhető. A telepszerű elővárosi fejlesztések az oda beáramló munkásrétegekkel az elővárosok munkásjellegét erősítette, a középosztály kivándorlása háttérbe szorult (Enyedi 2011). A rendszerváltást követően a városperemi fejlődés intenzitása hirtelen felerősödött, és hasonlóan a nyugati folyamatokhoz, itt is bekövetkezett a középosztály külső területekre történő megindulása, ezzel a kertvárosias beépítés terjedése, a gazdasági területfoglalás városperemi erősödése. A társadalmi folyamatok, lakossági igények, a globalizációs hatások, a működő tőke telephelyválasztási „szokásai” mind-mind közrejátszottak abban, hogy a közép-európai városperemi fejlődés végül követte a nyugat-európai mintát (Brown et al. 2005, Szirmai 2011a).

#### *Az urbanizmus újabb irányzatai*

Az *Új Urbanizmus (New Urbanism)* fogalma az 1980-as években megjelenő posztmodern tervezői paradigmát takarja, mely az amerikai szuburbániák tervezési és építészeti megújulására vonatkozik. Az irányzat gyökerei az 1960-as évekig nyúlnak, Jane Jacobs, Lewis Mumford munkásságáig, fő célja a városi szétterüléssel összefüggő szuburbanizáció, a II. világháború utáni amerikai városfejlődés negatív hatásainak ellensúlyozása (Jacobs 1961,

Mumford 1961). A tervezők hittek abban, hogy a tudatos tervezés eredményeképpen elérhetővé válik a városok belső területein is az emberléptékű kisvárosi életérzés, amennyiben a központ közelségét, gyalogosan jól bejárható területeket és sokszínű területfelhasználást alakítanak ki. Fontos szempont a társadalmi, közösségi kohézió erősítése és a társadalmi sokszínűség biztosítása, a koncepcióban néhány perces távolságra található a munkahely, a bolt, az iskola, a játszótér, zöld felület, egyszóval az autós közlekedés a napi életvitel során akár el is hagyható. *Az új urbanizmus a kisvárosi életérzés biztosítása révén tett kísérletet arra, hogy alternatívát nyújtson a kertvárosi létfórmának a belső városi területeken.* A mozgalom jelentős sikereket nem tudott elérni, főként azért, mert az elképzelés nem igazodott a társadalom megváltozott igényeihez, a régi korok (építészeti) visszaidézése, az autóhasználat mellőzése, a kerthasználat lehetőségének minimális szintje nem felelt meg az elvárásoknak, a tervezett városrészek nem váltak élő, pezsgő kisvárosi terekké (Kocsis J. B. 2007).

Az új urbanizmus gondolata utal a városi lépték változására is, az új globalizáció hatásaira és a dzsentifikáció-városrehabilitáció kérdéskörére (Smith 2002). A globálissá váló *dzsentifikáció* jelensége mögött az ingatlanfejlesztő tőke beruházásai és az állami/városi támogatásai rejlenek, amely a középosztály rétegeinek újra vonzó célponttá tette a belvárost, új társadalmi jelenségeket és feszültségeket eredményezve (Szirmai 2014). A dzsentifikáció a tőkefelhalmozás eszközévé tette a belvárosi ingatlanpiacokat, fokozva ezzel a globális tőke koncentrációját, erősítve a neoliberais urbanizmus térnyerését (Smith 2002). A dzsentifikáció hullámai a gazdasági válságok utáni konjunktúra révén erősödtek fel (Berényi B. 2012).

*A Fenntartható urbanizmus (sustainable urbanism) az Új Urbanizmus* Douglas Farr által továbbfejlesztett irányzata, melyben szintén központi kérdés az autós közlekedés mellőzése lehetőségeinek vizsgálata (Farr 2008 idézi Szabó 2012). Az elképzelés központjában a gyalogos- és tömegközlekedés áll, illetve a túlzott sűrűség problémájának oldása, valamint a kertvárosi hagyomány továbbvitele. A fenntartható várostervezés fontos része a nagy hatékonyságú épületek és infrastruktúra kiépítése, valamint a sűrűség (kompakt és vegyes funkciójú szomszédságok) és a természettel való közvetlen kapcsolat megvalósítása.

## **2.7. A városi szétterülés gazdasági és közösségi jólétre gyakorolt fiskális hatásai**

A városperem, mint speciális tér (és egyben szűken vett erőforrás) a tőke újratermelésének eszköze, ahol a tőkehozamokat meghatározza a földrajzi elhelyezkedés. A városok növekvő területfogyasztása, térfoglalása, a gazdasági tértermelés jelentősen átalakítja a peremterületeket (Szabó 2015). A települések zöldmezős beruházások formájában telephelyeket nyújtanak a működőtőke-befektetéseknek, ami egyfelől adóbevételt jelent, másrészt növeli a beépített területeket, ugyanakkor a gazdaság jelenléte a települések életképessége és fejlődése végett elengedhetetlen (Tózsza 2002).

A problémakörön belül fontos vizsgálati témának számít a városi szétterülés önkormányzati gazdálkodásra, illetve a helyi költségvetésre gyakorolt hatása.

A szuburbán övezetek gyors népességnövekedése *adóbevételt* jelent a helyi önkormányzatok számára, amely számos települést ösztönözhet arra, hogy magához csábítsa a költözni haj-

landókat. A települések rövidtávú előnyök által vezérelve növelik a beépítésre szánt területek nagyságát, amely ellentétes a hosszú távú települési és fenntarthatósági érdekekkel (Körmeny 2012). A hirtelen népességnövekedés még azon települések esetében is gondot jelenthet, amelyek kedvező földrajzi elhelyezkedésüknek köszönhetően a gazdasági szereplőket is magukhoz tudják vonzani (ahogy ez Biatorbágy és Törökbálint esetében is történt, hasonlóan számos más agglomerációs övezetben található településhez).

A települések adottságaiknak és lehetőségeiknek megfelelően eltérő színvonalon képesek a helyi szükségleteket kielégíteni, vagyis a nyújtott szolgáltatások az egymással versengés eszközévé válnak. Miután a lakosok „lábbal szavaznak”, a megváltozó migrációs trendek előidézhetik azt, hogy egyes települések veszítenek népességükből, amely a fajlagos költségek növekedését okozza. Ebből a szempontból sem mindegy tehát, hogy egy-egy település milyen stratégiát választ magának a beépíthető területek lehatárolása során, illetve a különféle szétterülést lassító eszközök bevezetésénél (mint pl. zónák lehatárolása), vagy épp az ingatlanokat terhelő adók megállapításánál.

*Laza beépítés* esetében az infrastruktúra, illetve közösségi szolgáltató intézményrendszer kiépítésének egy főre jutó költsége magasabb, mint a sűrűbb, kompaktabb beépítésű területek esetében (Carruthers–Ulfarsson 2003). Ugyanakkor *a sűrűn beépített* szuburbán városrészekben, bár a fajlagos költségek alacsonyabbak, olyan problémák jelentkezhetnek, amelyek a lazább beépítésű lakónegyedekben nem, vagy kevésbé jellemzők: társadalmi feszültségek, szegregáció, közlekedési dugók, környezetterhelés. Így a kérdés megválaszolásánál, vagyis hogy milyen beépítési mintázat az, amelyik kevésbé költséges a közösségre nézve, számos tényezőt kell elemezni, figyelembe venni.

A közszolgáltatások és az infrastruktúra kiépítésének egy főre jutó költségei a beépítési sűrűség csökkenésével növekednek. A közszolgáltatások díjszabásánál pedig Carruthers (2002 idézi Carruthers–Ulfarsson 2003) állítása szerint azok átlagköltségéhez, nem pedig határköltségéhez képest történik. A problémát pedig tovább bonyolítja, hogy az ingatlanfejlesztők kevésbé motiváltak abban, hogy fenntartsák a költséghatékony városi formákat, mivel magatartásukat legfőképpen spekulatív és profit érdekek vezérlik, nem foglalkoznak a beruházások közösségre gyakorolt jóléti hatásával (Carruthers–Ulfarsson 2003). A költségeket a közösség pedig rendre csupán ingatlanadó formájában fizeti meg.

A szétterülés ára tehát nem csak a közösségi szolgáltatások biztosításának és az infrastrukturális rendszerek kiépítésének költségeiben fedezhető fel. A városi tervezők, főépítészek azonban általában nem rendelkeznek kellő információkkal – saját településüket tekintve sem – a kérdés megválaszolására. Nehézséget jelenthet a méretgazdaságosság megállapítása, illetve hogy egy-egy városrész esetében mekkora az a minimális és maximális lakosságszám, amely mellett költséghatékony a rendszerek, szolgáltatások kiépítése és megfelelő színvonalú azok működtetése. Továbbá, egy a környezeti, gazdasági és társadalmi szempontokat is figyelembe vevő költséghaszon-elemzés után a szaldó végeredményben negatív.

A települések *optimális méretének* meghatározása mind településüzemeltetési, mind fenntarthatósági szempontból is kívánatos lenne (Carruthers–Ulfarsson 2003). Az erőteljes népességnövekedés azonban gyakran túlnövekedésre ösztönzi a településeket, amelyek a ké-

sőbbiek során nem várt költségnövekedéssel, eladósodottsággal, illetve társadalmi feszültségekkel találják szemben magukat. A túlnövekedésből fakadó zsúfoltság, a szolgáltatások alacsony színvonala, a közlekedési dugók állandósulása azonban hosszabb távon elriaszthatják a beköltözőket. Ez a helyzet tulajdonképpen egy *nem tiszta közjóság* esetét vetíti elénk: a tiszta környezet, a meglévő fejlett infrastruktúra, mint klubjavak, vonzzák a szuburbiákba költöző lakosokat. Ez túlsúfoltságot eredményez, ami a lakosság szempontjából egyre kevésbé elviselhető, ugyanakkor lehetőséget teremt a kivetett adók csökkentésére, vagy további fejlesztések megvalósítására. Az önkormányzat azáltal, hogy ingatlanadót vet ki, illetve hogy az építhető ingatlanok méretére, minőségére előírásokat szab meg, tulajdonképpen „tagsági díjat” vet ki a klubjóság fogyasztóira.

A városi szétterülés mértéke az önkormányzatok számára nehezebben becsülhető vagy befolyásolható külső tényezőktől, *externáliáktól* is függ. Főként a nagyvárosi agglomerációk esetében jellemző probléma, hogy adott település nyújtotta közszolgáltatásokat jelentős mértékben más településeken élő lakosok vesznek igénybe. Mindezek megnehezítik mind a közszolgáltatások magas színvonalú biztosítását, mind a település fejlődésének, növekedésének tervezhetőségét. Célszerű épp a tervezési feladatok összehangolhatósága érdekében települési szövetségeket létrehozni, illetve a fejlesztési elképzeléseket agglomerációs/településgyűjtési szinten összehangolni, főbb tengelyeket, irányelveket közösen kialakítani. Ezzel lassítható a szuburbanizáció és a városi szétterülés növekedési üteme, egyúttal mérsékelhetőbbé válhatnak azok káros környezeti és társadalmi hatásai.

## **2.8. A szétterülés okozta költségek**

A szétterülés nyilvánvaló költségekkel jár, melyet az osztársadalomnak kell megfizetni, amennyiben a költségek valamilyen módon nem kerülnek internalizálásra a városi szétterülésben résztvevő, azt indukáló szereplők körében. A költségek teherviselésének megosztására jellemzően a helyi önkormányzatok által kivetett adók illetve díjak szolgálnak (a hazai város-perem politikát a 6-7. fejezet tárgyalja).

A felmerülő költségek mérése az elérhető adatok szűkössége miatt meglehetősen nehézkes. Elsőként már az is nehézséget okozhat, hogy a települési tervezők és fenntartók nem tudják egyértelműen azokat a területeket, amelyek érintettek (lesznek) a városi szétterülésben, továbbá legtöbbször hiányoznak települési szinten a költségek felméréséhez szükséges adatok. A környezeti és társadalmi problémák okozta költségek mérése még becslés szintjén is igen körülményes. A mérési lehetőségeknek nemzetközi szinten már széles irodalma és módszertana létezik. A problémával legelőször az USA-ban foglalkoztak, már az 1970-es években<sup>12</sup>. A kutatás eredményei azt mutatták, hogy szétterült, alacsony sűrűségű beépítés esetén a költségek nagyjából kétszer akkora, mint sűrűn beépített települési mintázat esetén. A nagyvárosias térségekben jelentkező, a szétterülés okozta társadalmi és gazdasági, környezeti problémáknak köszönhetően a téma számos tudományos cikk és kutatás középpontjába került a hetvenes évektől kezdve (Carruthers–Ulfarsson 2003). A káros hatások közül azonban a leginkább a társadalmi és környezeti kérdések kerültek a fókuszba, a szegregáció, közlekedési dugók, illetve a környezet degradálódása. Egyes szerzők (Ladd 1992 hivatkozva Carruthers–

---

<sup>12</sup> Real Estate Research Corporation: The Costs of Sprawl, 1974

Ulfarsson 2003) a beépítési sűrűség és a közszolgáltatások, infrastruktúrák kiépítési költségeinek mértéke közötti összefüggést U-alakú görbe formájában vélték felfedezni: a sűrűség növekedésével kezdetben csökken az átlagköltség, majd meredeken emelkedni kezd. Ladd érvelése szerint (1998 idézi Carruthers–Ulfarsson 2003) egy bizonyos sűrűséget elérve a városi szolgáltatások és a sűrűséggel járó káros következmények (pl. dugók, környezeti károk) magas fajlagos költségei révén a nagy beépítési sűrűség költségesebb lehet a szétterült, alacsonyabb beépítéshez képest. A kutatások többsége szerint az összefüggés a szolgáltatások, infrastruktúrák kiépítési költségei és a beépítési sűrűség intenzitása között lineáris. A közszolgáltatások, utak, szükséges infrastruktúrák kiépítésének fajlagos költségei a beépítési sűrűség csökkenésével nőnek, illetve fordítva, így a városi tervezőknek törekedni kell a minél sűrűbb beépítési mintázatok elérésére. Ugyanakkor fontos, hogy a fajlagos költségek csökkenése hosszabb távon ne vezessen a szolgáltatás minőségének csökkenéséhez, a közösségre nézve a hasznosság ne csökkenjen (Carruthers–Ulfarsson 2003).

Hazai kutatók által kevésbé feldolgozott a szétterülés költségeinek mérése, eddig csupán néhány kísérlet született arra, hogy megbecsüljék az okozott természeti és egyéb károkat, illetve a felmerülő infrastruktúra-fejlesztések költségeit (pl. Levegő Munkacsoport 2006-os kiadványa<sup>13</sup>).

A probléma megítélése a szakirodalomban nem egységes, Tózsza István „A „káros” urbanizáció” c. cikkében (2002) kifejti, hogy egy település épp azzal tesz a környezetvédelem ellen, ha korlátozza az urbanizációt, mivel a korlátozásból kifolyólag meginduló gazdasági hanyatlás a település ökológiai állapotának romlását eredményezi.

## **2.9. A városi szétterülés környezeti hatásai**

A gyors ütemben növekvő, illetve a jelentős népességkoncentrációt megjelenítő városok input-igénye nagy terhet ró a tágabb környezetére, a városból származó szennyező anyagok, kiáramló hulladékok szintén a városon kívüli természetet terhelik (Nagy 2006). A város által kibocsátott környezeti szennyezések eloszlása és mértéke alapvetően a település szerkezete által meghatározott (egybefüggő zöld felület, átszellőzési lehetőségek, mikroklimatikus hatások) (Locsmándi 2000).

A problémahalmaz sokrétű, jelen keretek között csupán rövid ismertetésre van lehetőség, így nem térünk ki a víz-, levegő-, talajszennyezés részletesebb elemzésére, a városi hőszigetek kérdésére, ehelyett a területhasználat-változás főbb környezeti hatásaira, azon belül a táj- és településkép átalakulására, illetve a mezőgazdasági területek háttérbe szorulására koncentrálok.

### **2.9.1. Táj, településkép változása**

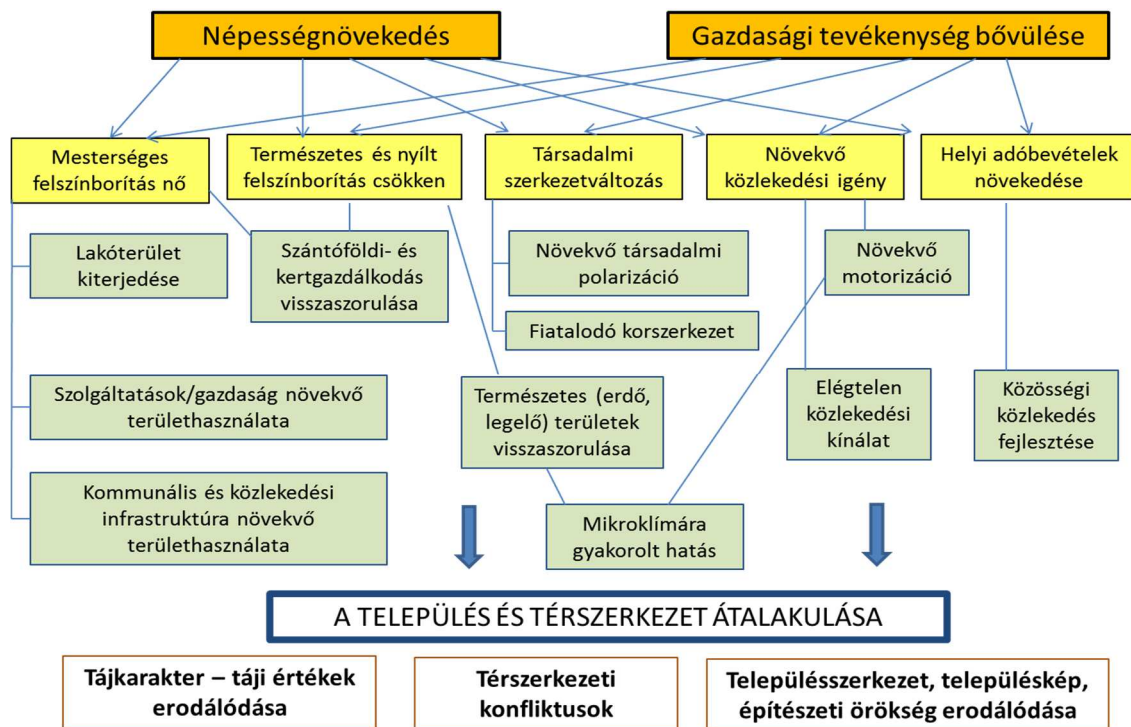
A táji fragmentáció, a nyílt terek beépítése, *a közlegelőik tragédiájának* egyik megjelenési formája (Jeager–Schwick 2014). A tájra való hatása többféle: *átalakító*, *degradáló* és *fragmentáló* (EEA-FOEN 2016). Az átalakulás egyrészt vizuális jellegű probléma, ami a turizmuson keresztül akár gazdasági problémává is alakulhat. A tájváltozás azonban a természeti

---

<sup>13</sup> Pál J. (2006): A városi terjeszkedés valódi költségei. Levegő Munkacsoport, Budapest

környezet átalakulására, az érintetlen területek eltűnésére, az élőhelyek beszűkülésére és a biodiverzitás csökkenésére van leginkább hatással.

A szétterülés hatására csökken a zöld felületek aránya, a természetközeli helyek kertvárosi lakónegyedekké, lakóparkokká, kereskedelmi/szolgáltató vagy ipari telephelyekké alakulnak át, ami kihatással van a városi látképre. A beépített területek növekedésének eredményeképpen csökken a természetes felszínborítás (3. ábra), térszerkezeti és ebből fakadóan területhasználati konfliktusok keletkeznek.



**3. ábra: A városi szétterülés hatásmechanizmusa**

Forrás: Ricz et al. 2009 p. 31.

Azonban nem csak a városperemi funkcióváltás idézi elő a városkép, városi tájkép átalakulását, hanem a belső területek leromlása, funkcióváltás is (Berényi 2001). A korábbi iparterületek rozsdaovezetekké válnak, súlyos és lassan gyógyuló sebként jelennek meg a városi szövetben.

A városkép formagazdagsága elszegényedik, a széleken gyorsan felépülő „dobozépületek” jellegtelenné teszik a városok külső területeit. A városperemi tájat uralják a közlekedési és más vonalas infrastruktúrák. A mezőgazdasági tevékenység felhagyása, a funkcionális átalakulás, az ingatlanspekuláció miatt a városszéli területek sivár, lepusztult parlaggá válhatnak. E folyamatok egyre inkább a vidéki falvak határterületeit is érintik (Berényi, 2000). A probléma általános, az urbanizáció mértékével arányosan a nyugat-európai országok település-szegélyein is jelentkezik a táji karakter szegényedése.



### 2.9.2. Csökkenő mezőgazdasági területhasználat

A közgazdasági megközelítés szerint a városperemi gyors ütemű *funkcióváltás* egyfajta szimptomája a piaci mechanizmusok hiányos működésének, melynek káros hatásait épp a városperemeken található közösségi javak, úgy mint a természeti környezet, mezőgazdasági területek és erdők szenvedik el (Johnston–Swallow 2006). Amennyiben alacsony a mezőgazdasági területek jövedelemtermelő képessége, az maga után vonhatja a területhasználat változását, különösen abban az esetben, ha ezek a területek a városperemen belül kedvező fekvéssel rendelkeznek (Debolini et al. 2015). A beépített területek ilyenén növekedése a térben eltérő, egyenlőtlen tőkehozamokat is tükrözi. A gyors átalakulás a városperemi területhasználatban az állam gyengülő szabályozó szerepéről is tanúskodik (Szabó 2015).

Az urbanizáció eredményeképpen a beépített területek növekednek, míg a mezőgazdasági területek szükségképpen csökkennek, a lakossági mellett az ipari/kereskedelmi célú beépítések, illetve az infrastruktúra (főként utak, autópályák) nagy helyigénye miatt. Az autópályák szerepe kiemelkedő a mezőgazdasági és természetközeli területek visszaesésében, meghaladja a nem ipari/kereskedelmi célú területhasználat változásából fakadó területcsökkenést<sup>14</sup>.

A szétterülés intenzitásának és mintázatainak vizsgálatánál a *földpiaci árszabályozás* sarkalatos pont. A lakossági és ipari/kereskedelmi célú ingatlanfejlesztések inkább az olcsóbb, peri-urbán területeken valósulnak meg, mint a belvároshoz közeli, de jóval drágább még beépíthető területeken. A piaci alapú árszabályozás hozzájárulhat ahhoz, hogy mezőgazdasági használatra alkalmas területek ilyen beruházások áldozatául essenek. A leap-frog jellegű, szakaszos városi szétterülés kialakulásáért is az ingatlanok árkülönbségében tapasztalható nagy különbség okolható (Yue et al. 2013).

A szétterülés mértéke tehát összefüggésben van a mezőgazdasági területek védelmét szolgáló szabályozással, a földpiac liberalizáltságával, az adott város rurális térségének mezőgazdasági területeinek minőségével, illetve az adott várostérségre jellemző agglomerációs hatások erősségével, és a telekspekuláció mértékével.

Fulton szerzőtársaival (2001) 1982–1997 közötti időszakban készült elemzések kimutatta, hogy a kiváló minőségű mezőgazdasági területek korlátozó hatással vannak a szétterülésre: azon nagyvárosi térségekben, amelyek kevésbé jó minőségű mezőgazdasági területekkel, erdőkkel, legelőkkel rendelkeztek, a szétterülés üteme gyorsabb volt a kiváló minőségű földterülettel rendelkező térségekhez képest.

A területhasználat változásának üteme a városi területektől való távolsággal fordítottan arányos, ami tulajdonképpen a földhasználati függvényenél is megfigyelhető. A földhasználat ütemének változása a mezőgazdasági földpiac liberalizáltságának, a földvédelmi szabályozásoknak, az elérhető földjáradék mértékének is a függvénye.

---

<sup>14</sup> MOLAND projekt

## 2.10. A sprawl melletti és elleni érvek

A városi szétterülésnek azonban számos egyéni és közösségi szintű hasznossága és előnye is van, éppen ez adja a probléma felismerésének és kezelésének nehézségét. A sprawl jelenlétével szemben ambivalens hozzáállás tapasztalható (Ritz et al. 2009), amely a számos gazdasági és jóléti előnyből, és az egyidejűleg jelentkező káros hatásokból fakad<sup>15</sup>. A sprawl-lal szembeni pro és kontra érveket Pacione (2009) összesítette (7. melléklet). Szükségesnek tartom a hátrányok mellett az előnyök mélyebb megismerését is a konfliktusok feltárása és kezelése érdekében.

A pozitív és negatív hatásokat, az ebből fakadó megítélést az *érintettek* szemszögéből érdemes megközelíteni. A *lakosság* számára kiemelendő a pozitív hatások között, hogy a szuburbán városi tér a kiköltöző lakosság számára kedvezőbb életminőséget jelent. A kertes családi ház tulajdonlása hazánkban is státuszszimbólum, az ingatlanok piaci értéke is kedvező lehet. A munkába járás társadalmi költségei (környezetszennyezés, infrastruktúra-fejlesztés, zöld környezet felélése) már nem csapódnak le az egyén szintjére, a lakosság csak a ráfordított idő és energia költségeit érzékeli.

A *települések* számára a városperemi területek funkcióváltása adóbevételt, munkahelyteremtést, fejlődési perspektívát jelent. Az agglomerációs települések esetében a gyors népességnövekedés által megjelenő infrastruktúra-igények kielégítését az adóbevételek jellemzően nem fedezik. A zöld területek értékesítése iparüzési adóbevételeket jelent, továbbá a telephelyeket kereső cégek munkaerőkeresletet generálnak, amely mind a település, mind annak lakossága szempontjából előnyös (Tózsza 2002). Az ingatlanberuházó tőke lakóparki fejlesztései lakossági igényeket elégítenek ki, így azok támogatása fontos a helyi politika számára is. Tehát a szétterülés kedvező a kiköltöző lakosságnak, az érintett multinacionális vállalatoknak, az ingatlanfejlesztő cégeknek, a pénzintézeteknek (az ingatlanfejlesztés számára nyújtott lakossági és vállalati hitelek keresztül), továbbá kedvező a helyi politika képviselőinek is. A települések a beruházókra átruházott fejlesztési jogokkal és költségekkel az infrastrukturális fejlődést, a kereskedelmi cégek beengedésével a helyi lakossági igényeknek való jobb megfelelést remélik. A városversenyben való helytállás egyik fő kérdése a kedvező adottságok meglétén túl a település zöldmezős beruházásokhoz<sup>16</sup> való hozzáállása, az ehhez kapcsolódó településpolitika (Jámbor–Szilágyi 2006).

A városperemi átalakulás *negatív megítélése* jellemzően azon lakossági csoportok körében jellemző, akik a peremterületek társadalmi, környezeti változásait konfliktusként élik meg. Ilyenek az agglomerációs települések régi (ős)lakosai, a megváltozott városi tájjal és településképpel kibékülni nem tudó helyi lakosok, civil szervezetek, környezetvédő aktivisták. A társadalmi feszültségek mellett jellemző az újonnan beépült területek monofunkcionalitása, illetve a tömegközlekedés és más infrastruktúra hiánya.

---

<sup>15</sup> A várostervező szakma, a főépítészek véleménye is igen eltérő a kérdést illetően. Néhány főépítéssel, várostervező szakemberrel folytatott interjú során is megerősítést kaptam az iránt, hogy a szakma általában negatívan látja a folyamatokat, hátrányosan ítéli meg a jogszabályi környezet változását, illetve nem ért egyet a pazarló területhasználattal. (A hazai városperem politikával bővebben a 6. fejezet foglalkozik.)

<sup>16</sup> A zöldmezős beruházás jelzős szerkezet „pejoratív fogalom”-má válására hívta fel figyelmet Jámbor Imre és Szilágyi Kinga 2006-os írásában, amely a biológiai aktivitásérték bevezetéséhez kapcsolódik.

### 3. A VÁROSI SZÉTTÉRÜLÉS MÉRÉSE

A városi beépített területek arányának növekedése globálisan jellemző folyamat, a terjeszkedés gyors ütemben nő. Földünk területéből több, mint 400.000 km<sup>2</sup> beépített városi terület (Világbank 2005, idézi Jeager–Schwick 2014), mely 2030-ra elérheti a 700.000–1.200.000 km<sup>2</sup>-t (Seto et al 2012 idézi Jeager–Schwick 2014), vagyis rövid időn belül várhatóan több, mint a duplájára nő a városok által elfoglalt terület. A szétterülés a fejlődő országok nagyvárostérségeiben is igen intenzív, akár háromszorosára is nőhetnek a beépített területek, a fejlett térségek városai 2–2,5-szeres területnövekedést érhetnek el. Fenntarthatósági szempontból elodázhatatlanná vált a szétterülés kontroll alá helyezése, szabályozása és lassítása. Mindennek előfeltétele, hogy megismerjük a szétterülés folyamatait, kiváltó tényezőit és érintetteit, azok motivációit.

A városi terjeszkedés ütemét társadalmi és gazdasági folyamatok egyaránt befolyásolják, függ továbbá a településstervezés és -szabályozás jellegétől. A mozgatórugók és a hatások nem kategorizálhatók mindig egyértelműen, a folyamatok jellemzően oda-vissza hatnak. A kiváltó tényezők közt a szakirodalom a népességszám növekedése, a társadalmi változások, az urbanizációs folyamatok, az autóhasználat terjedése mellett a piaci érdekek érvényesülését, a szabad földpiacot illetve a nem megfelelő szabályozást említi leggyakrabban. Nem hagyhatjuk figyelmen kívül a szétterülés káros hatásai között a belső városrészek hanyatlását sem, amely kapcsolatban van a helyreállítások, rekonstrukciók elmaradásával, a szegregációval és slumosodással is.

#### 3.1. A városi szétterülés mintázatai és mérési módszerei

A városi szétterülés mérése eltérő módszerekkel, főként statisztikai adatok elemzésével, indikátorok, komplex mutatók kidolgozásával, illetve az utóbbi két évtizedben egyre inkább a távérzékelés és térinformatika adta lehetőségek alkalmazásával történik. Szakirodalmi áttekintést követően megállapítható, hogy nincs egységes eljárás a városi szétterülés mérésére.

A mérési módszerek – a probléma súlyosbodásával – először az Egyesült Államok városainak kapcsán jelentek meg. A 2000-es években már Európában is egyre erősebb igény jelentkezett a témával foglalkozó kutatók, a városfejlesztési szakma, illetve a nemzetközi intézmények, szervezetek részéről arra vonatkozóan, hogy a szétterülés mértékét számszerűsíteni, a szétterülés folyamatait és intenzitását konkrét adatokra építve jellemezni és térképen szemléltetni, monitorozni lehessen. A módszerek alapvetően a városok növekedésének, azaz a beépített vagy városias területek kiterjedésének mérésére hivatottak (Wilson et al. 2003, Kasanko et al. 2006, Jeager et al. 2010, Jeager–Schwick, 2014), alkalmazásukkal a szétterülés, illetve városnövekedés különböző fajtái is jól azonosíthatóvá váltak (Glaster et al. 2001, Camagni et al. 2002, Wilson et al. 2003).

A komplex indexek számos indikátor alkalmazásával teszik lehetővé a szétterülés mérését. Glaster és társai (2001) például nyolc fő jellemzőre alapozták módszerüket, a területhasználati mintázatok vizsgálatához: sűrűség, folytonosság, koncentráltóság, klaszteresedés, központosság, nuklearitás, vegyes területhasználat és közelség.

A különböző szétterülési mintázatok (szétterülő – *sprawling*, sűrűsödő – *densifying*, bakugrás szerű – *leap frog*), jellege a népességváltozás ütemének illetve a területhasználat változásának arányából is meghatározható (ld. Fulton 2001). Camagni és társai (2002) öt típusát különítették el a városi növekedésnek: kitöltő (*infilling*), expanziós (*expansion*), lineáris (*linear*), szétterülő (*sprawl*), illetve nagyméretű projektek révén végbemenő (*large-scale projects*). Hasonlóan azonosították a városnövekedést Wilson és társai (2003): kitöltő (*infill*), expanziós (*expansion*), izolált (*isolated*), csápszerű (*linear branch*) és szőlőfürtyszerű (*clustered branch*).

A szétterülés mérésének egyik leggyakrabban alkalmazott eljárása a *sűrűségi index* (*density*) változásának követése, amely a lakott területek népességszámának, vagy a városias területek (beleértve a lakossági, kereskedelmi, ipari területek, utak, városi parkok területeit) népességszámának változását vizsgálja (Fulton, 2001). Statisztikai úton a beépített területek növekedését egyrészt a tényleges területnövekedés, másrészt a népesség (*population density – PD*) változásán keresztül mérik, ennek lehetséges indikátora a beépített terület egységére ( $\text{km}^2$ ) jutó népességszám, és az adott területegységre jutó alkalmazottak száma (*employment density – ED*). A sűrűségi index, illetve annak variációi gyakran alkalmazott mutatók (Yue et al. 2013), főként a statisztikai adatok rendelkezésre állásának köszönhetően (akár utca szinten elérhető lehet a lakosság- vagy a munkahelyek száma). Hazai kutatásokban egyelőre nem terjedt el a sűrűségi index alkalmazása a városi szétterülés mérésére.

Az USA Today (napilap) által<sup>17</sup> 271 egyesült államokbeli nagyváros vizsgálatánál alkalmazott szétterülési index (*sprawl index*) két indikátort vett figyelembe: a városias területen élő népesség százalékos arányát az adott nagyvárosi térség lakosságszámához viszonyítva, illetve bázisként az adott térség városias területein élő népesség százalékos arányának változását az 1990–1999 közötti időszakban. Beck (2001) az egy főre jutó területfelhasználás növekedését, Fulton (2001) a városok terület-felhasználásának növekedését viszonyította a népességváltozáshoz, Kahn (2001) a foglalkoztatási decentralizáció (a városok központjához /CBD/ képest 10 mérföldnél távolabbi munkahelyek számának aránya) mérésén keresztül közelítette meg a szétterülést. Lopez és Hynes (2003) a sűrűség és koncentráltág mértékét tartották meghatározónak (Beck 2001, Kahn 2001, Lopes–Hynes 2003 idézi Yue et al. 2013).

A tájkép fragmentáltságának, a kiterjedés változásának és mintázatainak mérése az ökológiai, geometriai és távérzékelési módszereken alapszik. Elterjedt mutató az *LPI – Largest Patch Index* (legnagyobb folt indexe), amely ez esetben a legnagyobb városi egybefüggő beépített foltot a teljes városi területhez arányosítja, meghatározva a tájon belüli mintázat dominanciáját. Hasonló az entrópiai vizsgálatokból átvett<sup>18</sup> *SHDI – Shannon’s Diversity Index* (Shannon-féle sűrűségi index), amely az egyik leggyakrabban alkalmazott mutató a városi szétterülés mértékének térinformatikai és GIS alapokon nyugvó meghatározására (Bhatta et al. 2010 idézi Yue et al. 2013), mivel alkalmas a területi koncentráció vagy diszperzió mérésére.

---

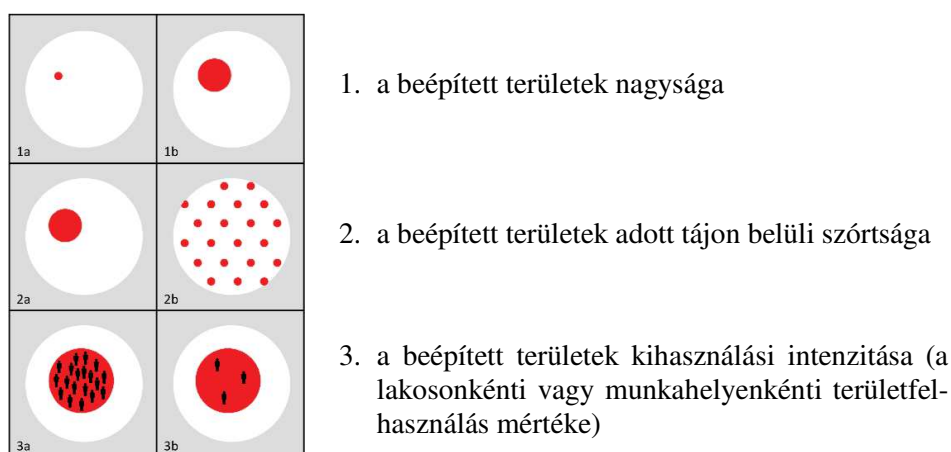
<sup>17</sup> USA Today, 2001. február 22. idézi Yue et al. 2013

<sup>18</sup> Az entrópia az információelmélet fogalma, mely egy rendszer rendezetlenségi fokát jellemzi.

A távérzékelési módszerek fejlődése lehetővé teszi a területfelhasználás változásának monitorozását, nyomon követését. Az EU országainak terület- és tájhasználatát, földfelszín-borítása a CORINE LAND COVER (CLC), míg a városi területhasználata az URBAN ATLAS adatbázisok<sup>19</sup> alapján monitoringozható, amely hazai viszonylatban is a kutatók rendelkezésére áll, és néhány esetben már alkalmazták is (pl. Csatári et al. 2013).

Az összehasonlíthatóság érdekében tett erőfeszítésekben európai vonatkozásban nagy szerepet játszott az Európai Környezetvédelmi Ügynökség, amikor 2006-os jelentésében (EEA 2006) megfogalmazta a mérési indikátorrendszer egységességének hiányát, illetve felhívta a szakmapolitika figyelmét a szétterülés fő tendenciáira és a probléma súlyosságára. Ezt követően került sor egy statisztikai és térinformatikai adatbázisokon (Eurostat, az említett Urban Atlas, CLC) nyugvó mérési módszertan, indikátorrendszer kidolgozására (Jaeger et al. 2010), amely alkalmas a szétterülési folyamatok NUTS-2 szintű elemzésére, összehasonlítására, térképes azonosítására és scenáriók megalapozására. A 2016-os EEA jelentés (EEA-FOEN 2016) az indikátorrendszer eredményeire támaszkodva az előző jelentéshez képest jóval árnyaltabban mutatta be a szétterülés európai folyamatait.

Az egyik összetett és kedvelt mutató Jaeger és Schwick (2014) által kidolgozott *WUP index* (*Weighted Urban Proliferation* – súlyozott városi proliferációs index), amely az említett EEA-FOEN 2016-os jelentés révén került az EU által alkalmazott mutatók közé, illetve vált általánosan elfogadottá. Meghatározásuk szerint a városi szétterülés mértéke attól függ, hogy mekkora a beépített területek nagysága, mennyire szórt a beépített területek adott tájon belüli elhelyezkedése, illetve milyen fokú a beépített területek kihasználási intenzitása. Vagyis mennyi az adott területre jutó lakosok és munkahelyek száma, vagy megfordítva, mekkora a lakosonkénti vagy munkahelyenkénti területfelhasználás (4. ábra).



**4. ábra: A városi szétterülés mértékének függvényei Jaeger–Schwick (2014) értelmezésében**

Forrás: Jaeger–Schwick 2014 p. 5.

<sup>19</sup> Az adatbázisok a European Environmental Agency Copernicus Land Monitoring Service adatgyűjtő rendszere (földfelszín monitorozás) révén folyamatosan, 6 évente frissülnek. A Magyarországra vonatkozó adatokat a FÖMI (Földmérési és Távérzékelési Intézet) pontosítja. A Corine Land Cover adatbázis (1990, 2000, 2006, 2012) mellett az Urban Atlas (2006, 2012) nyújt adatokat a városi területhasználata változásáról (hazai városok: Budapest, Debrecen, Győr, Kecskemét, Miskolc, Nyíregyháza, Pécs, Szeged, Székesfehérvár, Szombathely).

A *WUP* értéke Jeager–Schwick (2014) szerint függ az „érzékelés horizontjától” (*horizon of perception*), azaz nem mindegy a városi szétterülés érzékelése szempontjából, hogy milyen kiterjedésben elemezzük azt, mivel a tájra jellemző településhálózat, domborzati és földrajzi viszonyok is meghatározók lehetnek a szétterülés érzékelésében.<sup>20</sup>

A szerzők által kidolgozott módszertan alkalmas scenáriók megfogalmazására is. Az EEA-FOEN 2016-os jelentésében alkalmazott mutatókat, illetve a *WUP* számításának metodikáját a 8. melléklet tartalmazza.

### 3.2. A városi szétterülés mértéke Európában és hazánkban

Európai Környezetvédelmi Ügynökség 2006-os helyzetfeltáró jelentése hat indikátor alkalmazásával elemezte az európai városok szétterülési tendenciáit:

1. beépített területek arányának növekedése (1950-es évektől 1990-es évekig),
2. sűrűn lakott területek aránya (1990-es évek),
3. alacsony laksűrűségű, új lakott területek aránya (az 1950-es évek közepétől),
4. lakossági sűrűség (1990-es évek),
5. a lakónépesség és a beépített területek növekedési rátájának változása (1950-es évektől 1990-es évekig),
6. egy lakosra jutó beépített terület nagysága (1990-es évek).

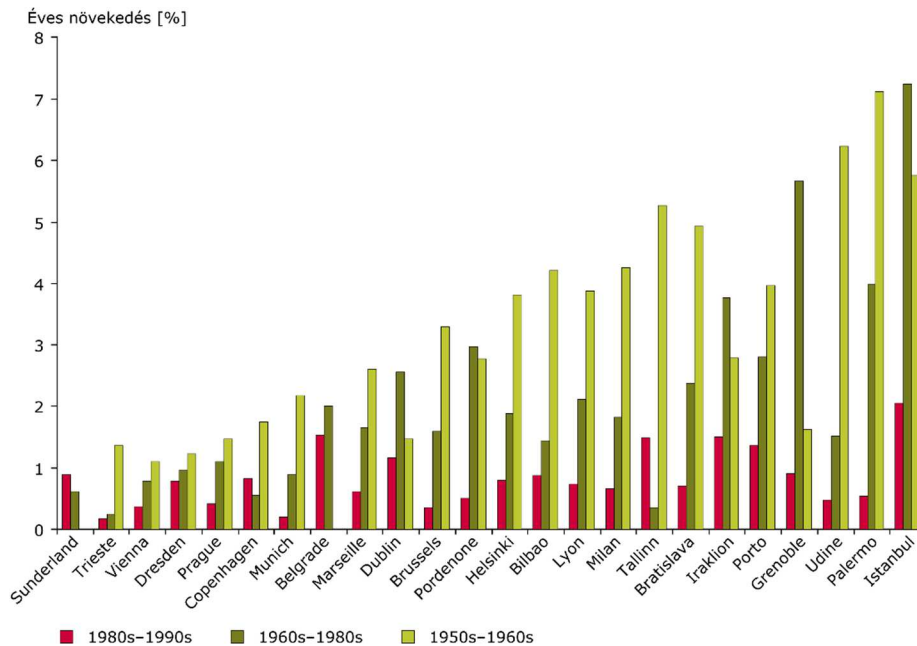
Ezek alkalmazásával feltárták Európa nagyobb városainak, várostérségeinek szétterülési tendenciáit, majd klasztereket alakítottak ki. A jelentés alapját a Kasanko és társai (2006) által készített komparatív elemzés képezte, amelyben 15 európai várostérséget vizsgáltak az 1950-es évek közepétől az 1990-es évek végéig tartó időszakban. Főbb megállapításaik között szerepel, hogy a vizsgált városok mindegyikében nőtt a beépített terület nagysága, abban az esetben is, amikor a lakónépesség csökkent. A városok beépített területe az 1950-es és 1960-as években nőtt a legintenzívebben, az éves növekedési ráta az 1990-es évekre 0,75%-ra csökkent.

Az 5. ábra jól szemlélteti, hogy a legintenzívebben az 1950-es évektől az 1980-as évekig nőtt a városok beépített területének nagysága, a legnagyobb növekedést a vizsgált városok közül Palermo, Isztambul, a legkevesebb területnövekedést Trieszt, Bécs, Drezda produkálta.

Az ábra az egyes városok eltérő intenzitású fejlődési periódusait is szemlélteti: az 1950–60-as években a vizsgált városok közül Palermo, Udine, Isztambul, Tallinn, Pozsony, Bilbao és Helsinki, az 1960–1980-as években Isztambul, Grenoble, Palermo, míg az 1980–90-es években jóval alacsonyabb értékkel szintén Isztambul, Belgrád, Tallinn beépített területei nőttek a legnagyobb mértékben.

---

<sup>20</sup> A szerzők Svájc esetében a két kilométeres alapterületet tartották legalkalmasabbnak a szétterülés méréséhez.



**5. ábra: Beépített terület növekedési rátája az 1950-es évek közepétől az 1990-es évek végéig, néhány európai város tekintetében. (%)**

Forrás: EEA Report 2006 p. 12. és Kasanko et al. 2006 p. 117.

Kasanko és társai (2006) a vizsgált 15 európai várost azok kompaktsága, illetve szétterültsége alapján az alábbi klaszterekbe sorolták:

1. kompakt déli, délkelet-európai városok,
2. lazább szerkezetű és alacsonyabb sűrűségű észak- és kelet-európai városok,
3. köztes nyugat- és közép-európai városok.

A poszt-szocialista városok általában a kompaktabb szerkezetű városok között szerepelnek, ami a centralizált városfejlesztési politikáknak, illetve a jellemzően telepszerű városperemi terjeszkedésnek, illetve a saját földtulajdon alacsony szintjének tudható be (EEA Report 2006, Ott 2001).

Az EEA következő jelentésében (EEA-FOEN 2016) a már részletezett Jeager–Schwick (2014) módszertanra alapozva elemezte az európai országok városi szétterülés mértékét, amelyet a 9. melléklet szemléltet. A *WUP* index 2009-es értékei alapján az EU28 + EFTA országok közül a legnagyobb szétterülési értékekkel Belgium, Liechtenstein és Málta rendelkezik, amit főként az országok területe, és az urbanizáltság foka eredményez. A 2009-es átlag feletti *WUP* értékekkel Luxemburg, Németország, Egyesült Királyság, Dánia, Ciprus, Svájc, Portugália, Olaszország, Magyarország, Csehország, Írország, Horvátország jellemezhető. Az átlag körüli országok: Szlovénia, Ausztria, Litvánia és Lengyelország, míg átlag alatti értékekkel Szlovákia, Bulgária, Lettország, Románia, Észtország, Spanyolország, Görögország, és szinte elenyésző értékekkel Finnország, Svédország, Norvégia és Izland rendelkezik.

A 9. melléklet a 2009-es *DIS* értékeket is mutatja, az országok nagyjából harmada átlag fölötti értékekkel rendelkezik, a beépített terület legnagyobb szórtságával, Belgium, Málta, Egyesült Királyság, Hollandia, Írország és Liechtenstein rendelkezik. Magyarország a 32

vizsgált országból a 6. legkisebb értékkel jellemezhető, ami kedvező adat. Szembetűnő a volt szocialista országok átlag körüli vagy az alatti értékei.

Az egy főre jutó területfelhasználás mutatója (*LUP*) tekintetében hazánk már kevésbé szerepel jól, a 32 ország közül a 9. helyen, jóval az átlag fölött szerepel. A beépített területek aránya mutatójának (*PBA*) 2009-es adatai alapján Magyarország a középmezőnyben, átlag fölötti értékkel szerepel, míg legmagasabb értékekkel Málta, Hollandia, Belgium, Liechtenstein, Luxemburg, Németország, Egyesült Királyság és Dánia bírnak.

A 2009. évi *WUP*, *DIS*, *LUP* és *PBA* értékek országokon belüli *regionális szintű* különbségeit NUTS-2-es bontásban a 10. melléklet szemlélteti. A térképek adatai alapján kitűnik, hogy a *WUP* értékek függenek az adott ország/régió urbanizáltságának fokától és a településhálózat sűrűségétől is. A *LUP*-értékek alapján a hazai régiók területfelhasználása EU-s összehasonlításban kedvezőtlen, csupán a Közép-magyarországi régió mutat közepes értéket. A beépített területek aránya mutató (*PBA*) a Közép-magyarországi régióban kedvezőtlen, a Közép-dunántúli és Nyugat-dunántúli régiókban magasabb értékeket mutat.

A magyar régiók esetében látható, hogy a Közép-magyarországi régió a többi hazai régióhoz képest jóval magasabb *WUP*-értékkel bír. A hazai regionális *WUP* adatok (3. táblázat) alapján az átlagos súlyozott proliferációs index 2006-ban 2,38, 2009-ben 2,5 volt, míg a Közép-magyarországi régió értékei nélkül az átlag csupán 1,65 és 1,73, vagyis a fővárosi agglomeráció súlya meghatározó.

**3. táblázat: Hazai NUTS-2 régiók súlyozott városi proliferációs indexe (*WUP*) 2006. és 2009. években**

Régió	WUP 2006	WUP 2009	Abszolút különbség	Relatív különbség	%-os változás
Közép-magyarországi	6,80	7,12	0,32	4,70	104,71
Közép-dunántúli	2,41	2,52	0,11	4,63	104,56
Nyugat-dunántúli	1,82	1,95	0,13	6,91	107,14
Dél-dunántúli	1,19	1,23	0,04	3,26	103,36
Észak-magyarországi	1,35	1,40	0,05	3,63	103,70
Észak-alföldi	1,59	1,66	0,07	4,40	104,40
Dél-alföldi	1,54	1,61	0,07	4,61	104,55

Forrás: EIONET adatbázis adatai alapján saját szerkesztés<sup>21</sup>

A regionális adatok szerint a Közép-magyarországi régiót a Közép-dunántúli majd a Nyugat-dunántúli régió követi 2006 és 2009 években, míg a rangsor alján Dél-Dunántúl és Észak-Magyarország szerepelnek. A *WUP*-index változása (2006–2009 között) átlagosan régióként +4,6%, a Nyugat-Dunántúlon a legintenzívebb (+7,14%), majd ezt követi a Közép-magyarországi régió (+4,71%).

A beépített területek nagysága legnagyobb arányban a Nyugat-dunántúli régióban nőtt (4,32%), ami abból fakad, hogy a beépített területek kihasználtsága a legnagyobb mértékben csökkent (91,79%-ra), az egy főre jutó területfelhasználás értéke a legnagyobb arányban a

<sup>21</sup> Közzétéve: 2016. június 9. (EIONET Projects, Urban Sprawl 2016 (<http://projects.eionet.europa.eu/urban-sprawl-2016/library/metadata-maps/72065-metadata>))



Nyugat-Dunántúlon nőtt (7,15%), illetve erőteljesen csökkent a munkahelyek száma (91,87%). Az egy főre jutó területfelhasználás értéke majdnem ugyanennyivel nőtt Észak-Magyarország esetében is (7,01%), ami a munkahelyek és a lakosság számának csökkenésnek tudható be (4. táblázat). A 4. táblázat háttéradatait a 11. melléklet tartalmazza.

**4. táblázat: Városi szétterülés regionális mutatóinak alakulása hazánkban, 2006–2009**

NUTS-2	BA (km <sup>2</sup> )	WUP	UP	UD	LUP	DIS	PBA	Népes- ség	Mun- kahe- lyek száma %
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Közép-magyaror- szági	103,55	104,71	103,65	97,85	102,20	100,06	103,54	102,74	98,17
Közép-dunántúli	103,23	104,56	103,57	95,21	105,02	100,23	103,21	99,21	95,94
Nyugat-dunántúli	104,32	107,14	104,41	91,79	107,15	100,43	102,36	99,70	91,87
Dél-dunántúli	101,95	103,36	101,91	95,01	105,25	100,19	102,11	97,97	93,72
Észak-magyaror- szági	102,34	103,70	102,22	93,45	107,01	100,10	102,53	96,62	92,49
Észak-alföldi	103,25	104,40	103,19	93,06	107,45	100,09	103,19	97,85	90,71
Dél-alföldi	103,42	104,55	103,35	94,23	106,12	100,14	103,36	98,21	95,32

Forrás: EEA (2016): Annexes 1–5: Urban sprawl in Europe. Table A1.2 p. 8–14. alapján saját számítás

Összességében tehát az európai és hazai szétterülési folyamatok az agglomerálódó térségekben erőteljesebben vannak jelen. A szétterülést a területfelhasználás intenzitása mutatója csökkenti, ami tulajdonképpen kevésbé pazarló területfelhasználást eredményez, ami fenntarthatósági szempontból elfogadhatóbb, mivel a fajlagos infrastruktúra-igényt és a közösséget terhelő fajlagos költségeket is csökkenek.

A hazai régiókban a szétterülés növekvő, az EU országok átlagához képest magasabb, amely a Közép-magyarországi és Nyugat-dunántúli régió erőteljes beépített területnövekedésének, és a nyugat-dunántúli alacsony területfelhasználási intenzitásnak tudható be.

## 4. A VÁROSPEREM FUNKCIONÁLIS ÁTALAKULÁSA

### 4.1. A városperem lehatárolása

Disszertációm központi kérdése a városperemek funkcionális átalakulása, az ott zajló, urbánus terek térhódításából fakadó változások, illetve azok gazdasági, társadalmi és környezeti hatásainak vizsgálata. A hazai szakirodalomban a városperemi átalakulás folyamatait elsősorban a lakossági és gazdasági szuburbanizáció feltárása mentén elemezték, kiemelt figyelmet szánva a fővárosi és hazai nagyobb városi agglomerációknak (Timár 1999, 2001, Izsák 2001, Dudás 2002, Hardi 2002, Koós 2004, 2010, Szirmai 2011a, 2011b, Bajmóczy–Györki 2012, Szabó 2015, Vasárus 2016). A városperemi területhasználati változások, a különböző peri-urbánus térségekben zajló funkcionális átalakulás elemzése és a szuburbanizáció kifejezetten a városperemekre gyakorolt térformáló hatásainak feltárása hazai viszonylatban még sok feladatot és új kutatási irányokat tartogat a jövőre nézve.

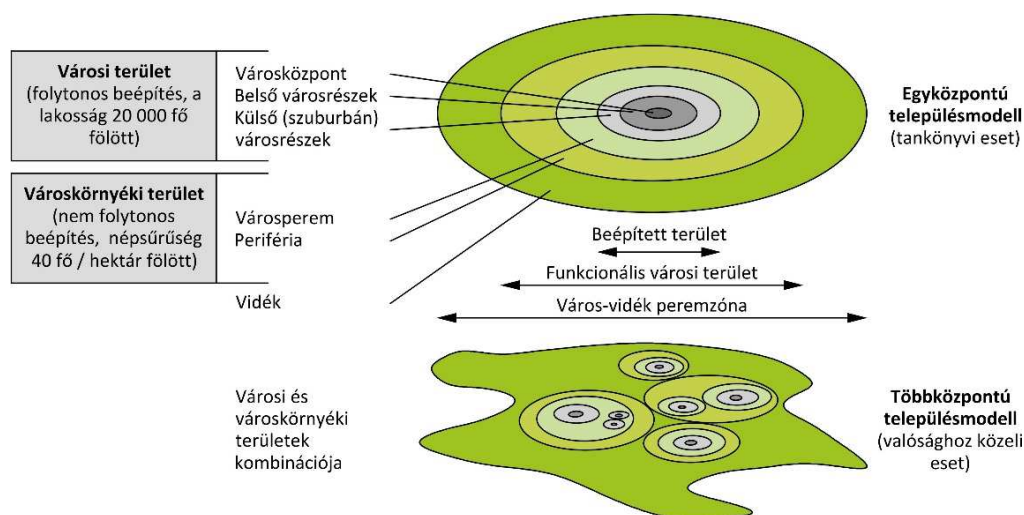
A város-vidék peremzóna, mint dinamikusan átalakuló és fejlődő terület, számos társadalmi, gazdasági, környezeti, és nem utolsósorban politikai konfliktus színtere (Pócsi 2009a, 2011). E területek meglehetősen heterogének, és általában gyorsan változó területhasználat jellemző rájuk. A (nagy)városok határában rendre funkciókeveredés zajlik, ahol főként a városi és a mezőgazdasági területhasználat versenyez egymással. A mezőgazdasági jellegű városperemi területek urbánus területekké történő gyors átalakulása világszinten jellemző tendencia (Pribadi–Pauleit 2015). A városperemi területek átalakulása általában koncepciótlanul zajlik, a spontán folyamatokra a városvezetés nem tud felkészülni (Debolini et al. 2015). A városperem olyan konfliktus-zóna, ahol az ingatlanfejlesztők, ingatlantulajdonosok és a városüzemeltetés, valamint a környezet- és természetvédők érdekei feszülnek egymásnak (Csemez 2008). A peremterületi fejlődést az egyéni érdekek motiválják, amelyek szempontjából a közigazgatási határok csak akkor jelentenek akadályt, ha az azok által determinált szabályozások befolyással vannak a beruházás megvalósíthatóságára, illetve költségeire.

A városperem helyes meghatározása a dolgozat további megállapításainak megalapozásához elengedhetetlen. A definíció-alkotásnál a hazai szakirodalmat tekintve az alábbi, módszertani alapokat nyújtó elemzéseket tartottam iránymutatóknak: Ricz Judit és szerzőtársainak gyakorlati útmutatóját (Ritz et al. 2009); Csatári Bálint és szerzőtársai (Csatári et al. 2013) elemzését, amelyben Kecskemét esetében tárták fel a területhasználat változását a város és peremterületei esetében; Pócsi Gabriella (2009a, 2009b) két kutatását, amelyekben Kecskemét és Szeged peremeinek és kertségeinek funkcionális és területhasználati átalakulását; valamint Szabó Tünde (2015, 2016) elemzését, aki a budapesti várostérség peremének gazdasági morfológiáját, a periféria gazdaságának térbeli szerkezeti alakulását vizsgálta.

A város-vidék peremzóna területileg összetett, diverzifikált terület. A nemzetközi szakirodalomban és a különböző statisztikákban számos értelmezését találjuk a városok peremterületeinek, átmeneti zónáinak, azok különböző elemeinek (Piorr et al. 2011). A nemzetközi szakirodalomban a peremterületek megnevezésére leggyakrabban az *urban fringe* kifejezést alkalmazzák, amelyek olyan, a városok központi területein kívül fejlődő peremterületek,

amelyek nem feltétlenül folytonosan, de funkcionálisan és morfológiailag a városhoz, várostérséghez kapcsolódnak. Azok a szuburbán területek, elővárosok és körzetük értendők ide, ahol a mezőgazdasági tevékenység mellett előtérbe kerültek az ipari, kereskedelmi és közlekedési funkciók (Kiel 2009).<sup>22</sup>

A *rural-urban fringe* átmeneti zónát képez a folytonosan beépített városi és szuburbán területek és a várost körülölelő vidékies területek (a tágabban értelmezett városkörnyék, azaz hátország) között. Ez a viszonylag nagy kiterjedésű gyűrű magába foglalhat kisebb-nagyobb szuburbán településeket, amelyek a városi agglomerációban illetve annak szélein találhatóak. Az átmeneti övezet a gazdasági célú területhasználat szempontjából számos előnyös adottsággal rendelkezik: olcsó és nagy kiterjedésű földterületek, jó elérhetőség és megfelelő környezet, amelyek kedveznek az ipari, kereskedelmi és rekreációs célú fejlesztéseknek. Az agglomeráció külső, rurális jellegű településeinek urbanizálódása felgyorsul, a városiasodás eredményeként az agrárjellegű gazdálkodás háttérbe szorul. A fentieket a 6. ábra szemlélteti.



**6. ábra: A város-vidék peremzóna sematikus ábrája**

Forrás: Piorr et al. 2011 p. 25.

A *peri-urban terek* a tágabban értelmezett várostérség külső területei, jelentős átfedésben vannak a rural-urban fringe területeivel, azonban nem foglalják magukba a kifejezetten rurális hátországként értelmezhető, vidékies városkörnyéki külső területeket. A peri-urban területek definíciója esetében nem alakult ki egységes megfogalmazás, eltérő jelentéstartalommal használja a statisztika, a fejlesztéspolitika és a szakirodalom.<sup>23</sup> Jellemzően vegyes terü-

<sup>22</sup> Dictionary of Human Geography, p. 784.

<sup>23</sup> Franciaországban 1996-tól hivatalos statisztikai kategóriát alkot a peri-urban zóna, melyet a fejlesztéspolitikában alkalmaznak. A PLUREL (Piorr et al 2011) definíciója szerint a peri-urban térség magába foglalja a városi és szuburbán beépített területek széleit (*urban fringe*) és azon kívül található periférikus területeket (*urban periphery*), amelyek alacsony laksűrűséggel jellemezhetők, de funkcionálisan a központi városi területekhez tartoznak. A projektben alkalmazott lehatárolás: *azon nemfolytonos beépített területek, amelyek 20.000 főnél kisebb településeket is magukba foglalnak, és az átlagos népsűrűség 40 fő/hektár fölött van* (Loibl és Köstl 2008 meghatározására támaszkodva). Ezen feltételeknek Európa-szerte közel akkora kiterjedésű terület felelt meg az elemzés szerint, amekkora az európai városi beépített területek nagysága. Hazánkra ez a beosztás nem alkalmazható, nem rendelkezünk ilyen magas laksűrűségű peri-urban területekkel.

lehasználatával bír, a városi agglomeráció peremlein megtalálható területek, amelyek vonzóak a különböző gazdasági célú befektetések számára, azonban fontos szerepet játszanak a város(térség) különböző erőforrásainak biztosításában. A peri-urbánus terekben szintén gyors átalakulás zajlik, melynek során a vidéki táj urbánus jegyeket ölt magára. A peri-urbán területek alatt a peremvárosokat is értjük, ahol a zöldmezős beruházások magasabb hozzáadott értéket előállító termelésnek és szolgáltatásoknak adnak teret, így jelen van az innováció (*edge city, technoburb*<sup>24</sup>). A dinamikus átalakulás folyamatát a külföldi szakirodalom *peri-urbanisation* kifejezéssel illeti (magyar fordítása: peri-urbanizáció – Tosics 2015),<sup>25</sup> a hazai szaknyelvben a peri-urbán teret Pócsi „városi előtér” kifejezéssel illette (Pócsi 2011).

A városperemi zónában tehát szuburbán települések is találhatóak. Ilyen *peremvárosok* az ún. *edge city*-k,<sup>26</sup> melyek az USA-ban már az 1970-es évektől kezdve terjedtek el. Általában nem kompakt szerkezetűek, és jellemző rájuk a lakócélú beépítés mellett az ipari, kereskedelmi területhasználat túlsúlya (McCann 2009).<sup>27</sup> A peremvárosok idővel elhódíthatják a belső mag funkcióit, a bevásárlóközpontok, irodaparkok és munkahelyek létesítése révén, és a jövedelemtermelés és elköltés meghatározó helyszíneivé válnak (Kocsis J. B. 2007). Számuk gyarapodásnak indult, ma már elterjedtek az európai és ázsiai nagyvárosi terekben is. A külső szuburbán települések peremvárosi alközponttá fejlődhetnek, amennyiben a lakófunkció mellett kellő súllyal megjelenik az ipari, szolgáltató és kereskedelmi célú terület-használat is (hazai városok közül szemléletes példa Budaörs – Kovács 2006, Kocsis J. B. 2007, Szabó et al. 2014).

A városi agglomerációk terjeszkedése révén az átmeneti övezetek összterülete is nő. Az európai peri-urbán beépített területek fejlődése becslések szerint 3–7-szer gyorsabb (Piorr et al. 2011), mint a városi területeké (éves átlagban 1,4–2,5%-os ütemben nő a peri-urbán beépített területek aránya Európa szerte). A városi szétterülés valójában a városperemi területeken okoz problémákat, a központi városi területek növekedése általában jóval lassabb ütemű (0,5–0,6% éves szinten az európai városok esetében<sup>28</sup>).

A nemzetközi szakirodalom alapján morfológiai szempontból megkülönböztetjük a „*klasszikus*” város-vidék *peremzónát*, ami a beépített területek mentén alakul ki a belső város-vidék *peremzónában*, és a szintén ebben a belső zónában található *vonalas peremzónát*, amely a városból kivezető utak mentén alakul ki. A beépített területek terjeszkedése némely esetekben zárványokat, beékelődéseket hozhat létre. A városmagon belül találhatóak a *peremzóna maradványok*, a külső város-vidék *peremzónában* találhatóak a „*fringe exklávék*”, melyek a beépített területek által kialakult nagyobb zárványokat jelentik. A vidéki térbe beékelődő *enklávék* is a *peremzóna* területeihez kapcsolódnak (Pócsi 2011).

---

<sup>24</sup> Fishman által alkotott kifejezés, mely egyaránt utal a magas K+F arányra, és a szuburbia jellegre, mint a középosztály lakóhelyére. (Fishman 1987, Kocsis J. B. 2007)

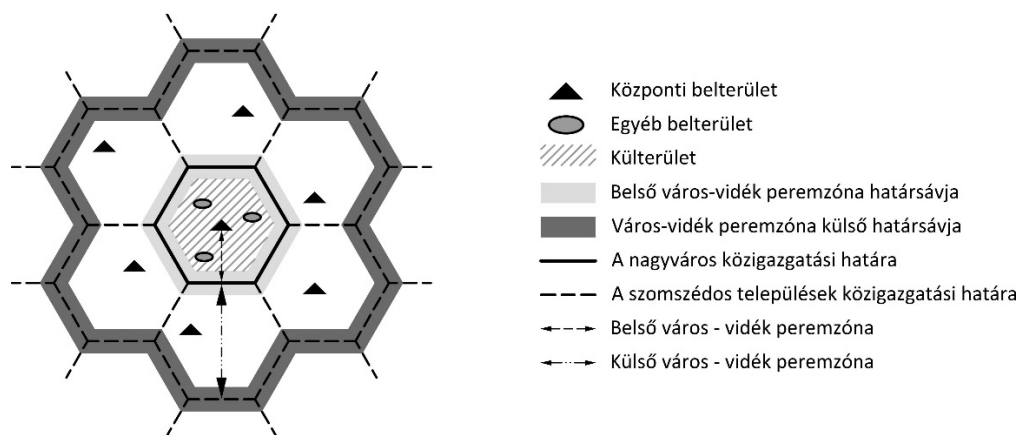
<sup>25</sup> „Tervezés és a városok terjeszkedése” c. összefoglaló, URBACT III. Program Nemzeti Tájékoztatási Pont Magyarország honlapja (<http://www.urbact.hu/node/159>) letöltve 2017. január 7.

<sup>26</sup> A jelenséget J. Garreau írja le 1991-es *Edge City* c. művében.

<sup>27</sup> *The dictionary of Human Geography*, 5th Edition, p. 186.

<sup>28</sup> Piorr et al. 2011

Hazai településhálózati adottságokat figyelembe véve elsősorban a belterületek és külterületek határait értjük ide, még pontosabb meghatározásban a beépített területek és nem beépített területek határát.<sup>29</sup> Pócsi Gabriella a belterületek és külterületek figyelembe vételével a 7. ábra szerint határolta le a hazai nagyvárosi város-vidék peremzóna elhelyezkedését (Pócsi 2011).



**7. ábra: Város-vidék peremzóna elhelyezkedése a nagyvárosi régióban, Magyarországon.**

Forrás: Pócsi 2011 p. 197.

Pócsi meghatározásában a város-vidék peremzóna az az átmeneti zóna, amely a város belterülete és a szomszédos települések külső határa, azaz a teljes városrégió külső határai között található. Pócsi az átmeneti zónát a nemzetközi szakirodalomhoz hasonlóan két részre bontja: *belső város-vidék peremzóna* (a szomszédos települések belső határa és a központi belterület közti terület) és *külső peremzóna* (a szomszédos települések együttese). Hivatkozott elemzésében megállapítja, hogy a hazai nagyvárosok város-vidék peremzónája hasonló szerkezettel bír, mint a nyugati nagyvárosoké.

A fenti területmeghatározásokat figyelembe véve a városperem illetve a város-vidék peremzóna kifejezés alatt az alábbi területeket értem:

*A városperem a városok határában található azon vegyes funkciójú területek összessége, amelyek jellemzően a beépített és nem beépített urbánus és vidékies területek találkozásánál találhatóak, ahol az urbánus jegyek intenzív térhódítása révén jellemző a terület- és tájhasználat gyors változása, amely rendszerint további területhasználati konfliktusokat von maga után.*

*A város-vidék peremzóna a központi városhoz funkcionálisan kapcsolódó, vegyes területhasználattal és dinamikus fejlődéssel jellemezhető, kevésbé homogén térséget jelenti, amely magába foglalja a beépített területek mentén fekvő városperemi területeket, illetve a tágabbban értelmezett városkörnyéki rurális területeket, településeket is.*

<sup>29</sup> A belterület fogalma nem egyenlő a beépítésre szánt területek nagyságával, illetve a belterület határa nem egyenlő a beépített területek határával.

## 4.2. Városperem fejlődése a történeti korokban

A városperem már a kezdetektől változó funkciójú, társadalmi és gazdasági szempontból is sokszínű, a központtól távol eső terület volt. A *korai városfejlődés* időszakában a városperem tulajdonképpen a *városfalat*, illetve az ahhoz közvetlenül kapcsolódó külső területeket jelentette. A városfalak (esetleg árkok, erődítmények) legfontosabb funkciója a városi lakosság által elfoglalt területek lehatárolása, elhatárolása, illetve a város védelme volt. A városfalakon túl, a kapcsolódó területeken zajlott a mezőgazdasági tevékenység.

Mivel a városok kereskedelmi utak találkozásánál létesültek, vagy épp magát a piacot testesítették meg az agrártermékek és kézműipari termékek számára, a városfal, illetve az azon lévő városkapu vámszedésre is lehetőséget kínált. A városfalon kívül rekedtek általában nem lehettek részesei a városi társadalomnak.

A *görög és római birodalmak* virágzása idején a várfalakon belüli területhasználatnak kialakult egy bizonyos rendszere, gondoljunk csak a piacok, agórák városokon belüli elhelyezkedésére. A városi népesség növekedésével a városfalakon belüli zsúfoltság elviselhetetlenné vált, a járványok, betegségek, a szennyezettség magas foka élhetetlenné tették a városokat.

A görög és római birodalmak hanyatlása után, a *feudalizmus* kezdetén új városok, városállamok jelentek meg. Az uralkodók várakat építettek, melyeket várfallal vettek körül, amely védte az uralkodót és udvartartását, illetve határt szabott az így kialakuló város terjedésének. A középkori városokat is idővel a zsúfoltság, a járványok, a tűzvészek, a magas szennyezettség, és az alapfokú higiénés feltételek hiánya jellemezték. A városfalakon kívül zajlott a piaci cserekereskedelem, jelentős bevételeket biztosítva a földesuraknak. A falak éles határt szabtak a város és vidék határán. A polgárjog megszerzése is a falakon belüli élethez volt kötve, ezért a várfalak lehetőséget adtak a nem kívánatos társadalmi csoportok kirekesztésére (Komjáthy 2007). A városi növekedés során a biztonságot nyújtó falak adta terek szűkössé váltak, a beépülést követően azokat kijebb helyezték. A falak formálták tehát a városi határokat, a kapuk pedig a fogyasztási, kereskedelmi és adózási kontroll szerepét látták el. (Caves 2005)

Az *ipari forradalom*, a technológiai fejlődés hatalmas változást idéztek elő a városok szerkezetében. A tradicionálisan mezőgazdasági jelleget felváltotta az ipari és városi jelleg, a gyárak, munkástelepek hatalmas területeket foglaltak el a városperemen. A vidéki népesség városokba áramlása, az így kialakuló túlnépesedés, az ipari városok nagyfokú környezetszennyezése és az alacsony higiénés feltételek továbbra sem kedveztek a városi lakosság egészségének. Tovább növelte a zsúfoltságot, hogy az 1800-as évektől az orvostudomány fejlődésével a városi népességfogyás tendenciája megfordult és a városokban élők várható életkora meghaladta a vidéki népességét (McNeill 2000).

A városperemek funkciója tehát gyökeresen megváltozott. Friedrich Engels 1845-ben megjelent *A munkásosztály helyzete Angliában* c. munkájával az elsők között hívta fel a figyelmet az angol iparvárosok társadalmi problémáira. Egyben felismerte azt a kontinentális európaiktól eltérő trendet, hogy a polgárság kitelepült a belvárosokból, elhagyva a zsúfolt,

egészségtelen lakókörnyezeteket. Az ipari, ún. második munkahely-öv kiépülésével természetesen újabb lakóöv is formálódóban volt: a munkás-lakótelepek világa, majd ez további újabb, szélesebb rétegeket vonzó lakónegyedekkel bővült.<sup>30</sup>

A 20. századra a városperemeken az ipari létesítmények és vasúti területek mellett egyre színesebb területhasználat alakult ki. A szállítási feltételek javulása, a motorizáció elterjedése pedig új utat nyitott a városi területek terjedése illetve a városperem városközpontoktól egyre távolabbi kitolódása előtt, valamint felgyorsult a peremterületek átalakulásának tendenciája. A kertvárosok területének gyors expanziója indult meg az 1960-as évektől, mely napjainkig a legnagyobb mértékben növelték a városok beépített területeit, új várostervezési, -szervezési problémákat felvetve. A bevándorlók nagy száma gettókat, bevándorló negyedeket hozott létre.

### **4.3. A városperem a hazai középkori városfejlődésben**

A magyarországi modern városfejlődés jelentős késéssel bontakozott ki, az agrárjelleg meghatározó volt a városok fejlődésére, a területhasználatra, így a peremterületekre is. A 13. században a városok egyre inkább kereskedő-iparos jellegűek kezdtek öltetni, a 15-16. századtól a céhek és az ipar fokozatos fejlődésével a városi lakosság szám is növekedésnek indult. A betelepülők számának növekedésével fokozatosan beépítették a várfal adta teret, a városok a várfalakon túl is elkezdtek terjeszkedni. A várfalak, városvédő építmények tehát idővel akadályozták a város terjeszkedését.

A hazai városhálózat kialakulása a középkortól a 19. század végéig több szempontból is eltért a nyugat-európaiktól. A nyugat-európai városok teljes körű autonómiát, polgári szabadságjogokat élvező, városias beépítettségű, ipari-kereskedő központok voltak, míg hazánkban ez kevésbé volt jellemző (Bácskai 2002). Az eltérés főként az agrárjellegből fakadt. A települések népessége főként őstermelésből szerezte jövedelmét, illetve annak egyre inkább áru-termelésre szakosodott ágazataiból, mint a bortermelés illetve az állattenyésztés. Jelentős volt a saját mezőgazdasági terményeken kívül a felvásárolt terményekkel való kereskedés, de a kézművesipar jóval alacsonyabb szinten alakult ki, mint a nyugati városokban (Bácskai 2002). Így a magyar városhálózatot a mezőgazdasági jellegű városok túlsúlya jellemezte, amely meghatározta a városok fejlődését ami ebből kifolyólag szintén eltért a nyugat-európaiktól: a kisebb-nagyobb városias jellegű városmagnetizációt leszámítva a települések jelentős része földszintes házakkal, nagyméretű beltelkekkel, hiányos infrastruktúrával inkább nagy kiterjedésű falvakra emlékeztettek, főként az alföldi városok esetében (Bácskai 2002). Bár az agrártermékek exportjának köszönhetően a nagyobb agrártelepülések jelentős fejlődésen

---

<sup>30</sup> Az urbanisztikai irodalomból jól ismert az a tervezői válaszreakció, amely az ipari város problematikájára reflektált Ebenezer Howard-tól Le Corbusier-ig. Hasonlóképpen jól érzékelhető az a gondolati fejlődés – párhuzamosan a városok térbeli expanziójával – amely az ún. chicogo-i városökológiai iskola városperemeket jellemző ismeretei kapcsán végbement, amelynek révén tulajdonképpen a szuburbanizáció jelenségét is felismerték az amerikai nagyvárosokban. Európában mindeközben a Conzen-i városmorfológiai iskola vált híressé, amely a telekciklus, a városperem-öv (*fringe belt*) vagy a morfológiai keret koncepciójával a telek- és utcastruktúra városfejlődést determináló, keretező mivoltára, illetve a városfejlődés ciklusos jellegére hívta fel a figyelmet, amely a város peremeken létrejövő alacsonyabb beépítési intenzitású, majd az újabb expanzió révén átlépett egykori városperem maradványokat eredményezhet (Whitehand 2001).

mentek keresztül, de a nyugat-európai városfejlődéshez képes jelentős késéssel. A fejlődésben fontos szerepet játszott, ha egy város szabadságjogokat kapott, azonban csak akkor tudott az agrárjelleg mellett kereskedői és kézművesipari jelleget ölteni, amennyiben kereskedelmi útvonalak mentén feküdt. A 15. század elejétől a *civitas* és *oppidum* meghatározás már élesen elvált egymástól: az előbbi a fallal körülvelt királyi és püspöki városokat, utóbbi a fallal körül nem vett, túlnyomó többségében földesúri fennhatóság alatt álló településeket jelentette (Bácskai 2002).

A települések *civitas* vagy *oppidum* voltától függően meglehetősen nagy különbség mutatkozott a településmorfológiában, mind a városfalon belüli mag-, mind a települések peremterületeit tekintve. A *civitasok* esetében a városfalak, az erődítmények gátat szabtak a város térbeli terjeszkedésének, ezért a város központjában, megjelentek az emeletes, kétszintes épületek. A központtól távolabb eső területeken, a város falain kívül kialakuló külvárosok házai földszintesek, szerényebbek voltak, és inkább a falusi parasztházakra emlékeztettek. Ezzel szemben a mezővárosok egész területét inkább a falusias épületek jellemezték (Bácskai 2002). A hazai középkori városfejlődésben sajátos vonás, hogy a középkori város nem egyetlen központi mag (pl. földesúr várfallal védett területe) körül nő egyre nagyobbra, hanem a hazai városok rendszerint több, egymástól elszigetelten fejlődő településcsoport összeolvadásával, beolvadásával növekedtek (Gerő 1971). A betelepülők számának növekedésével a *civitasokban* fokozatosan beépítették a várfal adta teret, a sűrű, földszintes beépítést felváltották az emeletes házak, majd a városok a várfalakon túl is elkezdtek terjeszkedni, ezzel szemben a nyugat-európai városokban jellemzően ilyenkor a városfalat kijebb helyezték (Gerő 1971).

A hazai városfejlődés jellegzetes útja a *mezővárosoké*, amelyek olyan nyílt városok voltak, melyeket nem védett városfal (Bácskai 1965 idézi Gerő 1971). Ezen városok eltértek a piacvárosok fejlődésétől. Az alföldi városok esetében a piacvárosok mellett ún. *kert-rendszerű városok* is megjelentek, amelyekre az volt jellemző, hogy a lakóházak a gazdasági épületek nélkül sűrűn egymás mellett álltak, majd ezt a lakóházakból álló településmagot az állattenyésztés szolgálatában álló karámokról kertnek elnevezett gyűrű övezte. A mezőgazdasági művelésre alkalmas legelőkből hasított mezei kertek lettek a *tanyák* előzményei (Beluszky 1982). Az alföldi településrendszer fejlődésében meghatározó az *ólaskertes* településforma, amelynek kialakulása annak köszönhető, hogy a mezővárosi háztartásoknak, gazdaságoknak rendszerint több részből állt a telke, a lakó- és termelő funkciók területileg megoszlottak. A két telekrész elkülönülhetett a belterületen belül és a bel- és külterület között (Beluszky 2001). *Kétfeltes* településről vagy ólaskertes, esetleg *szálláskertes* településről beszélünk, amennyiben a település esetében a belterület osztott volt, a bel- és külterületi osztottság mezei-kertes, szállásos vagy tanyás településrendszert alkotott. A 19. század elejére egyre gyakrabban költöztek az ólaskertben lévő gazdaságok a tanyákra, ennek következtében az ólaskertek funkciója megszűnt, így a továbbiakban a lakóterületi terjeszkedésnek adtak helyet (Beluszky 2001).

Az alföldi városokat túlnyomórészt agrárnépesség lakta, a nagyobb városok, esetében is 60% fölött volt az agrártermelésből élők aránya. Ilyen volt például 1900-ban a hatvanezer lélekszámú Hódmezővásárhely (64%), vagy más hajdúsági város (Böszörmény 79%, Hajdúhadház 82%), de Szeged esetében is 40% volt az agrárnépesség aránya (Beluszky 2001). Az



agrárszektor jelentős súlya miatt a közgazdasági vagy statisztikai városértelmezés logikája, amely főként a szekunder és terciér funkciók súlyát vizsgálja, olyan nagy népességszámú településeket is falvaknak minősített, amelyekben magasszintű városi intézmények is létesültek. A mezővárosokban a központi helyek nem alakultak ki, így a városok nem, vagy alig rendelkeztek vonzáskörzettel, a városi intézmények vonzása főként a tanyákra terjedt ki, amelyek közigazgatásilag a városokhoz tartoztak. A nagyterjedésű falvak, mezővárosok esetében nehéz volt eldönteni, hogy mely települések rendelkeznek valódi városi funkciókkal (Beluszky 2001).

#### **4.4. Hazai nagyvárosi és fővárosi városperemi fejlődés a 19. századtól 1945-ig**

A 19. századra a hazai városok népességszáma – köszönhetően a kereskedelem és a gazdaság növekedésének – gyarapodásnak indult. Az iparosodás a városok beépített területének növekedését eredményezte. Az építkezések a városok központi- és peremterületein is zajlottak, a városkép jelentős változását, átalakulását eredményezve. Az ipari forradalom időszakában a városperemen elsősorban gyárak, gyártelepek, az ezeket kiszolgáló vasutak, raktárak, illetve munkások elszállásolására alkalmas lakóépületek jelentek meg. A központi területekről pedig egyre nagyobb tömegek napi szintű mozgása indult meg a peremeken található munkahelyek felé. Mindez a közlekedési infrastruktúra fejlődését is előidézte. A peremterületek gyors átalakulásához a telekspekuláció is jelentősen hozzájárult (Harrer 1908), amely már a dualizmus időszakában is jellemző volt. A magas haszonszerzést a könnyű parcellázási, gyors adás-vételi lehetőségek segítették (Gerő 1971).

A 19. század második felétől hazánkban is kialakultak a belső városrészeket körülölelő *átmeneti övezetek*, melyek egyrészt lakóhelyi övezetként, másrészt munkahelyi övezetként funkcionáltak. A gyárak, ipari termelést kiszolgáló infrastruktúrák (pl. pályaudvarok, kikötők, vasúti területek) nagy helyigénnyel rendelkeztek, melyeket a mezőgazdasági területek rovására telepítettek. A peremterületekre igen heterogén épületállomány, rendezetlenség, tervszerűség hiánya volt jellemző, hisz az ipari területek zárványaiban lakónegyedek, munkáskolóniák is épültek, mivel ezidőben a lakó- és munkahely egymástól nem távolodhatott még el.

A főváros körüli peremeken gettók, sátrakból, hevenyészett épületekből álló nyomortelepek épültek (pl. Mária-Valéria telep az 1930-as években), a lakáshiány egyre égetőbb problémává vált. A fővárosi bérlakásokban sokan zsúfolódtak, a padlásokat is beépítették, a pince-lakások egészségügyi szempontú megszüntetését követően a zsúfoltság tovább erősödött. A fővárosi háztartások 40%-a tartott albérlőt, ágybérlőt (Gyáni 1992). A 19. század végén a szabadversenyes, liberális kapitalizmus logikája mentén a spekulatív bérlakásépítők olcsó lakásokat kínáltak a szegény munkásréteg részére (Gerőházi et al. 2015).

Budapest fejlődésére a koncentrikus növekedés jellemző, a belső városmagot, vagyis a közgazdasági értelemben vett várost közvetlenül egy *elővárosi övezet* veszi körbe, melynek fejlődését főként az ipari tevékenységek, funkciók kitelepülése határozta meg. Ezen belső elővárosi övezetet egy külső elővárosi gyűrű fogja körül, melyben a lakófunkció mellett a mezőgazdasági területhasználat meghatározó (Keresztély 2002).

A budapesti építkezések gyűrűszerűen terjedtek kifelé. A fővárosban az ipar is egyre inkább a peremterületekre kényszerült. A főváros belső területein lakhatást nem találó munkástömegek a főváros külső, ipari zónáiban (Óbuda, Kőbánya) illetve az akkori városhatáron fejlődő településeken (pl. Újpest, Csepel) kerestek lakhatást, majd a peremközségek mezőgazdasági és üdülőterületein (pl. Békásmegyér, Rákoskeresztúr, Pestszentlőrinc) is beindult a családi házas, falusias beépítés. A belső városrészek a felsőbb- és középosztály, míg az alsóbb rétegek, betelepülők számára a peremterületek, átmeneti övezetek nyújtottak lakóhelyet. A zsúfoltság a tehetősebb rétegeket a budai hegyekbe űzte<sup>31</sup>, kezdetben nyaralási, később állandó kint lakás céljából. A kiáramlás egyre nagyobb mértéket öltött, amelyet a tömegközlekedés kiépülése, az infrastruktúra fejlődése tovább erősített.

A fővárosi agglomeráció már az 1800-as évek végére körvonalazódni látszott. Harrer Ferenc 1908-ban a főváros körüli városiasodás jelenségét írta le és hasonlította más nagyváros fejlődéséhez (Párizs, London, Nagy-Bécs és Nagy-Berlin). A Nagy-Budapest problémájával foglalkozó írásban Harrer részletezte, hogy a nagyvárosok meghatározóak a környező falvak városiasodásában, a nagyváros közelsége megindítja a nyaralók megjelenését, a gyártelepek olcsó telkekre kiköltözését, a közlekedési eszközök fejlődése révén a nyaralóhelyek állandó lakóhellyé alakulnak, valamint az olcsóbb megélhetés reményében a munkásrétegek mellett az iparosok és kereskedők is megtelepednek. A betelepülő népesség hatással van a törzslakosságra, akik életmódjukkal idomulnak a városias szokásokhoz (pl. haszonállat-tartás megszüntetése)<sup>32</sup>. Harrer arra is felhívta a figyelmet, hogy a peremek beépülése már akkor megindul, amikor a belső városrészekben is lenne lehetőség a terjeszkedésre, ennek okát a külső települések kedvezőbb parcellázási feltételeiben, a telekspekulációban illetve az előnyösebb közlekedési és közlelmezési viszonyaiban látta.

Az elővárosok fejlődését a fővárosi nagyszabású építkezések csupán közvetve érintették. A főváros részéről az elzárkózás nem volt olyan mértékű, mint pl. Párizs esetében, ahol a *Hausmann* nevéhez fűződő városépítő politika (így a csatorna- és közúthálózat kiépítése) csak a közigazgatási határokig terjedt, és a várospolitikai az elővárosok infrastrukturális problémáitól teljesen elzárkózott. A közös infrastruktúra-fejlesztés Budapest és elővárosai esetében sem merült fel. A főváros célja a belső területek minél hatékonyabb beépítése volt, amelyet az 1893-as építési szabályzat rendelkezései is szorgalmaztak. A szabályzat a külső kerületekben magas parcellaminimumot határozott meg annak érdekében, hogy az ingatlanbepuházókat a földszintes családi házak építése helyett a belvárosi bérházak építésére ösztönözze (Keresztély 2002). A szegényebb rétegeknek azonban csak az elővárosokban volt módjuk építkezni, így a fővárosi modernizálási politika közvetve az elővárosok fejlődésére is hatással volt. Az elővárosok és a főváros együttes fejlődése tehát Budapest esetében sem

---

<sup>31</sup> A budai hegyvidék villái a reformkortól kezdve épültek (Körmendy 2012).

<sup>32</sup> A jelenség a Biatorbágy-Budaörs-Törökbálint településeken is lezajlott, a folyamat részletesebb leírása az esettanulmányban olvasható.

volt konfliktusmentes. A Nagy-Budapest-probléma megoldását az 1870-es évektől jogszabályi úton<sup>33</sup> kívánták rendezni. A jogi rendezés azonban nem oldotta meg az égető problémákat, mint a közművek kiépítése, infrastruktúra és szolgáltatások közös finanszírozása, közterhek viselése.

#### **4.5. Városperemi fejlődés a szocializmus évtizedeiben**

A 20. század második fele szintén meghatározó volt a hazai városok peremterületi fejlődésében, főként a szocializmus időszakában. A nagyarányú iparfejlesztésnek köszönhetően az ipari termelés egyre nagyobb teret hasított ki magának, főként a (nagy)városok peremén. A szocialista tervgazdálkodás erőltetett iparosítása főként az 1950-es, 60-as évekre volt kimagasló, de a későbbi évtizedek során is prioritást élveztek a termelő beruházások.

A korábbi városfejlődés külső övezeteit ebben az időszakban lazább beépítésű, kertes, családi házas övezetek kezdték körülvenni. A lakótelepi építkezések is a városperemeken zajlottak, szintén lazább beépítéssel, tartalékterületeket képezve a későbbi építkezéseknek és a szükséges intézményeknek. A lakáspiac centralizált módon működött, a szocialista lakásrendszer a központilag tervezett és kijelölt területeken hajtotta végre a lakótelepi építkezéseket, melyek a szocializmus időszakában a városokba áramló munkásrétegek lakáshoz jutását orvosolták. A munkásrétegek mellett az értelmiség is a városokba áramlott. A fővárosban a lakáshiány az 1980-as évekig jellemző probléma volt. A centralizált lakótelepi politika és a központi lakáskiutalási rendszer szegregált lakótelepeket hozott létre mind a fővárosban, mind a nagyobb városok esetében.

A lakótelepek két fázisban épültek. A fővárosban az 1950-es, 1960-as években főként a belső és átmeneti övezetekben, míg az 1970-es évek paneles lakótelepei már javarészt a külső övezetekben létesültek (Egedy 2000). A lakótelepi építkezések tehát idővel egyre inkább a városok külső peremén, és egyre nagyobb méretekben folytak (Csizmady 2003). A főváros esetében felfedezhető a telepek gyűrűs elhelyezkedése, ami arról tanúskodik, hogy az építkezések folyamatosan a város külső területei, vagyis peremterületei irányába tolódtak (Egedy 2000). Ezek a panelmonstrumok a korábbi külső peremközségek hajdani központjaiba, azok lerombolását követően épültek, teljesen új karaktert adva a korábbi falusias lakóterületeknek (Csizmady 2003). A külső peremterületek lakótelepei néhány alapfokú funkció telepítésével elindultak a városiasodás útján, azonban a városfejlesztés a szükséges további intézményrendszert nem, vagy csak jelentős késéssel telepítette azok körzetébe. Így ezen külvárosi telepek egész a rendszerváltásig megmaradtak a szegényesebb kertvárosi és egyfunkciós központi lakótelep szintjén, tulajdonképpen alvőnegyedként működtek (Gerőházi et al. 2015). A hetvenes évek második felétől az építkezések üteme lelassult, a nyolcvanas évektől kevesebb emeletszámmal és lépcsőházzal, esetenként sáttortető alkalmazásával emberibb léptékű telepek épültek (Csizmady 2003, Egedy 2000).

A lakótelepi építkezések országos tendenciái igazodtak a szocializmus időszakában jelentkező erőteljes iparosítás térbeli folyamataihoz (Egedy 2000). Az iparvárosokban tehát jelentős a lakótelepek aránya, egyes városokban, mint pl. Kazincbarcika, Ajka, Dunaújváros,

---

<sup>33</sup> 1870:X. tc. 15. paragrafusa a főváros szabályozási, tervezési jogosítványainak kiterjesztését szorgalmazta a fővároson kívüli területek esetében.

Ózd, már a szocializmus első évtizedeiben jelentős volt a lakótelepeken élők aránya. Némi regionális központi város, megyeközpont esetében a városok külső részein elkülönülő hatalmas lakótelepek épültek (pl. a pécsi Kertváros és Uránváros, a tatabányai Újváros, vagy a miskolci Avas) ezek a fővárosi nagy telepek után (Újpest, Újpalota, Békásmegyer) az ország legnagyobb, 8-15ezer<sup>34</sup> lakásos lakótelepei (Egedy 2000).

A szocializmus időszakában a városperem átalakulását azonban nem csak az ipari tevékenység, illetve az azt kiszolgáló infrastruktúrák helyigényének növekedése, hanem a *mezőgazdasági modernizáció* is alakította, amely a mezőgazdasági termelés területi koncentrációját eredményezte.

A városi funkciók expanziója a város területén kívülre az 1960-as években kezdődött, amikor a városi agglomerációk és szuburbán övezetek a falvak irányába terjedtek (Berényi 2001). Az államszocialista rendszer sajátosságaként említendő, hogy a városok környékén magas volt a nyaralók, hétvégi házak aránya, amely már az 1980-as évektől meghatározó szerepet töltött be a szuburbanizáció hazai fellendülésében (Hardi 2002, Csurgó 2013). A *zártkertek, üdülőövezetek* szerepe jelentős a városperemi zöldterületek fejlődése szempontjából, amellyel az 5. fejezet részletesebben is foglalkozik.

#### **4.6. Hazai városok peremterületein zajló folyamatok a rendszerváltástól napjainkig**

A fővárosi agglomeráció területi fejlődését a rendszerváltást követően nagyban meghatározta a globális tőke mozgása, a gazdasági és lakossági szuburbanizáció erőteljes területigénye, illetve a piaci elveken nyugvó folyamatokat kontrolláló egységes várospolitikai és szabályozórendszer hiánya (Kovács 2006, Kondor 2016). Az agglomeráció települései gyors fejlődést éltek meg a szuburbanizációból fakadóan, amely erőteljes gazdasági, társadalmi és környezeti átalakulást eredményezett. Az átalakulás pedig nem volt konfliktusmentes, ami betudható az állam szabályozási rendszerének, vagyis ez esetben inkább annak hiányos, vagy nem megfelelő működésének. Kondor Attila (2016) az elemzésében feltárt települési szintű, főként környezeti, közlekedési, települési, területhasználati és intézményi, szabályozási konfliktusainak jelentős részéért a neoliberais állam megengedő hozzáállását tette felelőssé.

A rendszerváltást követően hazánkban a városi beépített területek nagysága intenzív növekedésnek indult, a privatizáció, a kárpótlás, a mezőgazdasági tulajdonváltás, a külföldi működő tőke beruházásai, a kereskedelmi és szolgáltató, rekreációs illetve lakótelepi ingatlanfejlesztések nagymértékben járultak hozzá a kedvező adottságú városok peremterületeinek funkcióváltásához (Kovács 2006). A rendszerváltozást követően a magyar ipar szerkezete, struktúrája, tulajdonviszonyai és területi elhelyezkedése is jelentősen átalakult (Kiss 2010).

A volt szocialista blokk országaira jellemző piacgazdasági átmenet időszakában meginduló kapitalizmus virágzó gazdasági tereket hozott létre a nagyvárosok peremén. A rendszerváltást követő években országszerte megindult lakóhelyi szuburbanizáció a liberalizált ingatlanpiacnak köszönhetően felerősítette a társadalmi és területi polarizációt. E folyamatnak

---

<sup>34</sup> A szomszédos, volt szocialista országok lakótelepei között számos jóval nagyobbat is találunk.

köszönhetően a tehetősebb lakosság a belső városrészekből illetve a lakótelepekről a szuburbiákba, városszéli újépítésű és magasabb presztízs-értékű lakóparkokba költözött (Kovács 2008). A szuburbanizáció a legmarkánsabban a főváros körüli településeken jelentkezett, de a regionális központi városok körüli településeken is egyre erősödött. A folyamat a 2000-es évek elejére valamelyest csendesedett, a kiköltözések üteme, a szuburbán települések népességszámának növekedési üteme lassult (Dudás 2012). Ugyanakkor a szuburbanizáció által érintett, agglomerálódás jegyeit magukon hordozó települések száma az elmúlt 15–20 évben folyamatosan nőtt (KSH 2014).

A nagyvárosi térszerkezet, ezáltal a peremterületek alakulásában a posztoszocialista országokban az állami újraelosztó mechanizmusnak meghatározó szerepe volt (Szabó 2015). Az önkormányzati, állami beavatkozás egyik legjellemzőbb megnyilvánulása érhető tetten az 1990-es évek második felétől egészen napjainkig a fejlesztéspolitika érvényre jutásában, az ipartelepítési politikákban, a különböző infrastruktúra-fejlesztési projektekből, illetve a fejlesztési források elosztásában. A rendszerváltást követően a közép-kelet-európai országokhoz hasonlóan a települési önkormányzatok önállósága hirtelen megnőtt, a szubszidiaritás elvének égisze alatt önálló fejlesztési stratégiákat, terveket alkottak, és fejlődési irányairól maguk döntöttek. A fejlesztési kényszer és ezzel összefüggésben a fejlesztési pénzek hektikussága miatt megindult a helyi önkormányzatok eladósodása, mely jelentős szerepet játszott az önkormányzati vagyon felélésében, illetve hozzájárult a belterületi terjeszkedéshez is. Az önkormányzatok a visszakapott önállósággal, jelentős intézményfenntartó teher, a csökkenő lakosság szám, elégtelen decentralizált forrás és központi támogatás mellett szálltak versenybe.

Az önkormányzatok voltaképp rákényszerültek arra, hogy, jó adottságú zöld területeiket ipari, kereskedelmi vagy épp lakófunkció érdekében feláldozzák. Különösen igaz ez a főváros és térségére, a nagyvárosok agglomerációira, illetve az ország azon településeire, melyek kedvező fekvésüknek köszönhetően vonzó telephelyet jelentettek a külföldi működő tőke befektetőinek (Tózsá 2002, Kukely 2006). A 90-es évektől kezdve a budapesti metropolisztérség külföldi működő-tőke-vonzóképesége egyre erősebb lett, az 1990-es évek végén a hazánkba érkező külföldi működőtőkének közel 70%-a a Közép-magyarországi régióban összpontosult. Az ezredfordulót követően a főváros dominanciája megtorpant, a városhatáron kívüli területek egyre inkább felértékelődtek a befektetők szemében, a befektetések egyre nagyobb hányada az agglomerációs gyűrűben realizálódott (Kukely 2006).

A liberális gazdaságpolitika, és a külföldi tőke beáramlása alapjaiban határozta meg a városperemi fejlődést. A beruházások legnagyobb hányada a város-vidék peremzónájában talált telephelyet, mind a termelő, logisztikai, kereskedelmi vagy szolgáltató szektorok esetében. A városok belső részein és peremterületein egyaránt a korábbiakhoz nem hasonlítható társadalmi és gazdasági térfolyamatok alakultak ki (Kovács 2008). A fővárosi szuburbán területek egyre nagyobb távolságokra hatoltak, a megnövekedett autóhasználatot a meglévő úthálózat és a tömegközlekedés egyre nehezkesebben tudta kiszolgálni.

Az agglomerálódás és szuburbanizáció eredményeként a hazai nagyvárosok *átlépték adminisztratív határaikat*, amely jelenség egyre élénkebben vetette fel a *funkcionális várostérségek* létrehozásának igényét. Ez a kezdeményezés természetesen a nemzetközi trendekhez is

igazodott, illetve a illeszkedett a decentralizációs, regionalizációs illetve policentrikus településhálózat-fejlesztési törekvésekhez, melyek az ezredfordulót követő évtizedben jellemzőek voltak. Számos hazai fórumon, konferencián és tudományos értekezésben folyt a szakmai vita a városkörnyéki funkcionális feladatellátás lehetőségeiről, szükségességéről (Farragó 2006, 2008, Somlyódyné 2014). Bár a városkörnyéki feladatellátás szintje formálisan nem épült ki, a közös intézményfenntartás járási szinten, bizonyos funkciók ellátásában már a 2000-es évek közepére kialakult.

A fővárosi agglomeráció esetében a közös tervezés alapjogszabálya a *Budapesti Agglomerációs Törvény*,<sup>35</sup> amely kötelezi az agglomeráció településeit a települési szintű tervek harmonizálására és a főváros élhetősége szempontjából fontos zöldfolyosók, infrastruktúrák helyigényeik, illetve a humán alapinfrastruktúra biztosítását. A vonatkozó szerkezeti terv és övezeti terv célja a városi szétterülés korlátozása, a zöldfelületek védelme, illetve a fővárosi agglomeráció fenntartható növekedésének biztosítása.

Mindeközben a főváros korábbi átmeneti zónáiban található ipari létesítményekhez közeli munkás-lakótelepek, munkásszállók, alulhasznosított területek leértékelődtek, és a legalacsonyabb anyagi helyzetű lakosság lakóhelyeivé váltak (Gerőházi et al. 2015). Az átmeneti zónák számos, a városfejlesztés számára megoldandó problémás területet foglalnak magukba, ilyenek a rozsdadóvek, illetve a 1970-es, 80-as évek szegregált paneltömbjei (Kovács 2008).

A lakó- és üdülőegységek építésének üteme (12. melléklet) az 1970-es évek közepén érte el maximumát, utána jelentős mérséklődés következett, melyet a 2000-es évektől újabb emelkedés, majd a válság beköszöntével erőteljes csökkenés követett. A 2013-as évben az új építésű lakások 10 ezer lakosra jutó arányát (13. melléklet) tekintve azt látjuk, hogy a legtöbb lakás a fővárosi agglomerációban, illetve az ország középső területén, a nyugati határszélen, nagyobb városok agglomerációjában található. Az északi, keleti országrészben az új építések nagyobb mennyisége a demográfiai trendeknek köszönhető.

#### **4.6.1. Demográfiai és társadalmi folyamatok szerepe a hazai szétterülésben**

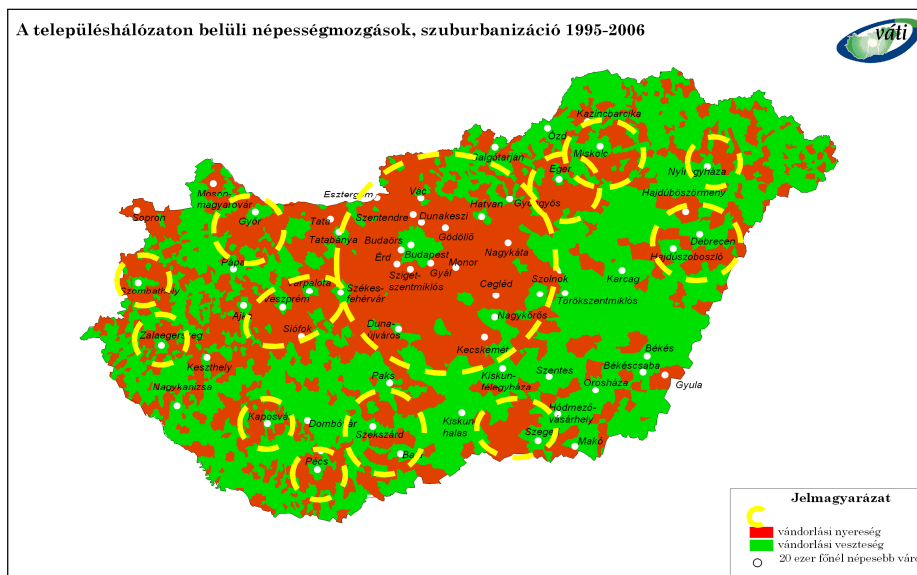
Az agglomerálódó települések életében a rendszerváltást követő nagyarányú vidékre-vándorlás meghatározó társadalmi és gazdasági változásokat eredményezett (Csurgó 2013), egyúttal hatással volt a hazai városhálózatra is. A szuburbanizáció jegyei a 2000-es évek első évtizedében egyre markánsabban mutatkoztak, főként a főváros és a nagyvárosok térségében (8. ábra). A lakossági szuburbanizáció mellett egyre erősödött gazdasági szuburbanizáció, és ezzel párhuzamosan az intézményi funkciók is egyre gyakrabban települtek az elővárosi gyűrűkbe, településrészekbe (Koós 2004, Salamin et al. 2008).

A népességmozgás, a peremekre történő költözés üteme a gazdasági válság éveiben csökkent (Szirmai et al. 2011c), ami mögött az építkezések ütemének visszaesése is tetten érhető. A kormány gazdaságpolitikája azonban az elmúlt években az otthonteremtés és az építőipar támogatása hatással lehet a városi szétterülés ütemére. Számos városban a lakóparkos, vagy többlakásos társasházak építését lendítette elő az otthonteremtési támogatás, jelentős lökést

---

<sup>35</sup> 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről ill. annak 2011-es módosítása

adva a válság után megtorpant építőiparnak, ebben a dzsentrifkáció folyamatai, illetve az ingatlanpiaci beruházások tőkevonzó és vagyonfelhalmozó jellege is szerepet játszott.



**8. ábra: A szuburbanizáció településhálózaton belüli alakulása 1995–2006 között**

Forrás: Salamin et al. 2008 p. 12.

A szuburbanizációnak tehát azon formája valósul meg a kiköltözésekben, amikor a népesség a belső területek felől a külső területek felé költözik a város közigazgatási határain belül, a motiváció pedig rendszerint az olcsóbb ingatlan, vagy a zöld, csendesebb környezet megszerzése, elérése. Hazai közigazgatási jogi meghatározás szerint a külterületekre, vagy az egyéb belterületekre irányulnak a költözések, ez utóbbi rendszerint a korábban a városhoz csatolt falvak területeit jelentik, a külterületeken pedig főként a zártkertek, szőlőterületek alkotják a költözések célpontjait, de majorságokra, tanyákra és egyéb külterületekre is irányulhatnak, bár ezek jelentős része leromlott épületállománnyal bír, ezért főként a szegény, kirekesztett rétegek, romák költöznek ez utóbbi külterületi részekre. (Vasáros 2015).

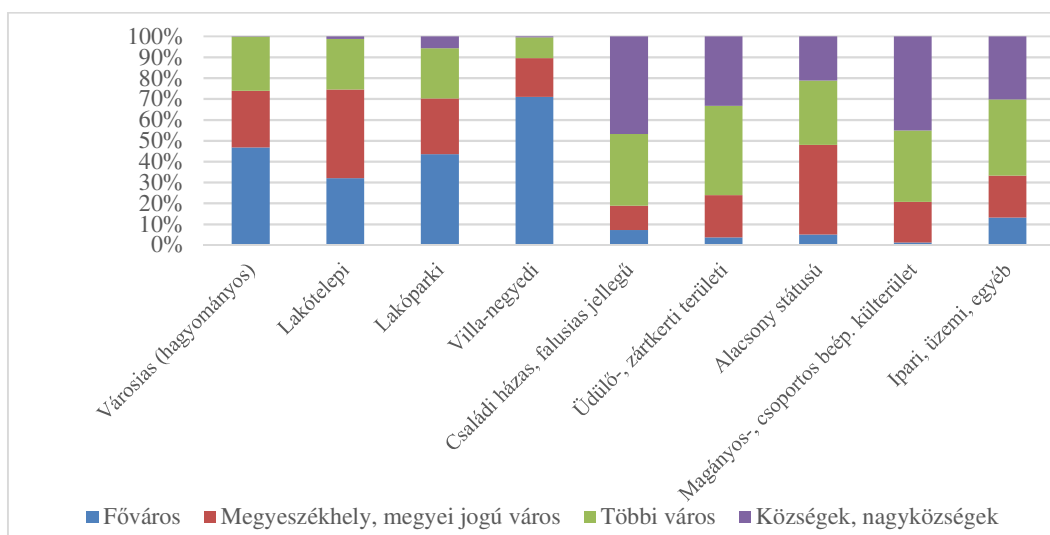
A nagyobb városokon belül található *egyéb belterületek* is jelentős célpontjai tehát a városi szétterülésnek, e tendencia azonban már az 1980-as évek óta megfigyelhető. A kiköltözések gyakran sűrű beépítést és kaotikus településképet eredményeznek a falusias településrészen, illetve gyakori a beköltözők és régi lakosok közti konfliktus (Csatári et al. 2013, Vasáros 2015).

A lakótelepi zónák a rendszerváltást követő időszakban általában az alacsonyabb státuszú lakosság lakóhelyeként funkcionáltak, különösen a városszerkezeten belül kedvezőtlen elhelyezkedésű, a slumosodás jegyeit magán hordozó paneles lakótelepek esetében. A kedvezőbb elhelyezkedésű, jó megközelíthetőséggel bíró, kevésbé leromlott lakótelepek, a panelprogramot követően kedvezőbb pozíciót értek el az ingatlanpiacon, különösen az utóbbi években zajló ingatlanpiaci boom időszakában. A lakótelepek rendszerváltást követő időszakban megjelent „modern változatai” a *lakóparkok*, amelyek a hazai köznyelvben a soklakásos (általában max. néhány száz lakásos) társasházakat jelenti. Az ingatlanfejlesztő társaságok projektjeinek egy része a belvárosokban, másik része a külső városi területeken,

főként a kedvező adottságú, zöldfelületeken valósult meg. A belvárosi ingatlanfejlesztő projektek, rehabilitációk jó hatással vannak az adott városrész imázsára, ugyanakkor a városrész fellendülése mellett a kirekesztés és szegregáció problémáját generálják.

A magasabb státuszú lakó- és üdülőhelyek, mint pl. a fővárosban a Budai-hegyvidék területe sem kerülhette el a beépítést, a családi illetve társas házas, néhol városias sűrűségű beépítés egyre nagyobb területeket hasított ki a hegyvidéki, panorámás részekből.

A hazai nagyvárosok esetében megállapítható, hogy a rendszerváltást követő években a *külterületi* népesség száma nőtt, amely tendencia különösen a zártkerteknél, szőlőhegyeknél és nagyvárosok közelében a tanyákon jelentős (Pócsi 2011, Vasárus 2016), és tart a mai napig. A 2011-es népszámlálási adatok (KSH) alapján szembevetendő különbség mutatkozik a fővárosi és a megyei jogú városok lakóövezetenkénti lakott lakások számában (9. ábra). A folyamat jelentőségét mutatja, hogy a hazai, Budapesti Agglomeráción kívüli szuburbanizációs népességnövekmény 29,0%-a külterületeken és 26,1%-a egyéb belterületeken realizálódott (Bajmócy 2014, idézi Vasárus 2016).



**9. ábra: A lakott lakások lakóövezeti jelleg és településtípus szerint, 2011**

Forrás: KSH Népszámlálási adatok alapján saját szerkesztés

A főváros rendszerváltozást követő, lakóövezeti jelleg szerinti népesség- illetve az épített lakások számának változása Kovács Zoltán (2008) lehatárolása szerint a kertvárosok övében nőtt. A kertvárosok öve főként családi házakból álló, laza beépítésű terület, mely bőségesen rendelkezik zöldfelületekkel és mezőgazdasági területekkel. Ide sorolta az 1950-es években Budapesthez csatolt falusias agrártelepüléseket (pl. Rákospalota, Mátyásföld), valamint az ipari elővárosokat (pl. Újpest, Kispest, Csepel).<sup>36</sup> Az 1990–2001 közötti időszakban e kertvárosok övében kívül a Budai villanegyed<sup>37</sup> területén is jelentősen nőtt az épített lakások száma (Kovács 2006 p. 326.).

<sup>36</sup> Az övezetbe a két világháború között az alacsony telekár és lakbérek, illetve a saját célra történő élelmiszer-termelés lehetősége nagy számban vonzotta a beköltözőket (Kovács 2006).

<sup>37</sup> A Budai villanegyed a Budai-hegyvidék magas státuszú, társasházakkal és családi házakkal benőtt területei, főként II. és XII. kerület illetve Mátyás-hegy, Remete-hegy és Sas-hegy (Kovács 2006).



Ebben a kimagasló értékben benne foglalják a lakóparkok várostest és közigazgatási határ közötti térnyerése, illetve a helyi ingatlanpiac ez utóbbinak is köszönhető élénkülése. Az időszakban közel 40 ezer új lakás épült a kertvárosok övében, ami az összes fővárosi új lakásnak több, mint a fele, ami egyfajta „belső szuburbanizációként” is értelmezhető. A Budai villanegyedben ez időszakban 5600 új lakás épült, miközben a népességszám 4,8%-kal csökkent. Igen látványos fejlődést mutat az agglomeráció elővárosi öve, mely a főváros közigazgatási határán kívüli agglomerációba sorolt 80 települést jelenti, ahol igen erős szuburbanizációs hatás érvényesült, aminek eredményeképpen a népességszám 108 ezer fővel (+20%) nőtt a vizsgált időszakban, míg az épített lakások száma 38 ezerrel (+16%). (Kovács 2006).

A fogyasztói társadalom jellemző magatartásformái hatással vannak a városi területhasználatra is. Ahogy az USA-ban úgy a fejlett nyugat-európai, majd poszt-szocialista városok rendszerváltást követő szétterülésében is az egyik meghatározó mozgatórugó a lakossági igények megváltozása. A háztartásméret-csökkenése, az egy személyre jutó lakótér igényének növekedése, a városias létforma térhódítása, a függetlenség és kényelem igénye mind-mind olyan társadalmi változások, amelyek alakítják a városperemeket, növeli a beépített területek nagyságát, vagy rontják a területfelhasználás hatékonyságát. Az 5. táblázat Budapest peremterületeinek átalakulásában meghatározó főbb társadalmi és városfejlesztési folyamatokat részletezi (Kocsis J. B. é.n.).

**5. táblázat: A fővárosi peremterületek átalakulását meghatározó főbb társadalmi és városfejlesztési folyamatok a rendszerváltást követően**

	Folyamat	Jellemzők
<b>Általános folyamatok</b>	Funkcionális átalakulás	A belső mag hagyományos funkcióinak eltűnése, új magvak kialakulása és megerősödése, új funkciók megjelenése.
	Reurbanizáció	Dzsentrifikáció és a belső területek gazdasági újraerősödése.
	Városi életmód elterjedése (rurbanizáció)	A városi életmód elterjedése nem-városi térségekben.
	Szuburbanizáció	Tehetősek áramlása a központból a perifériák irányába.
	Policentrikus fejlődés	A városon belül és határain túl alközpontok kiemelkedése.
	Demográfiai változások	Családok méretének csökkenése, egytagú háztartások elterjedése, kitolódó házasodási kor, elöregedés.
<b>Helyi jellegű folyamatok</b>	Szegénységi szuburbanizáció	Alacsony státuszúak áramlása a központi területekről a perifériák felé, vagy még kijjebb.
	Külterületre költözés	Alacsony és közepes státuszúak vidékről való beáramlása a vidékies, falusias jellegű külső területekre.
	Infrastrukturális elmaradás	Alacsony szintű infrastrukturális kapcsolódás a központ és a külső területek, az alközpontok között, alacsony szintű motorizáció.
	Új „lakóparkok”	Ifjú házasok beköltözése a maghoz közeli sűrűn beépített területekre.
	Elszigeteltség, koordinátlanság	Az önkormányzatok és különböző szférák közötti együttműködés hiányosságai.

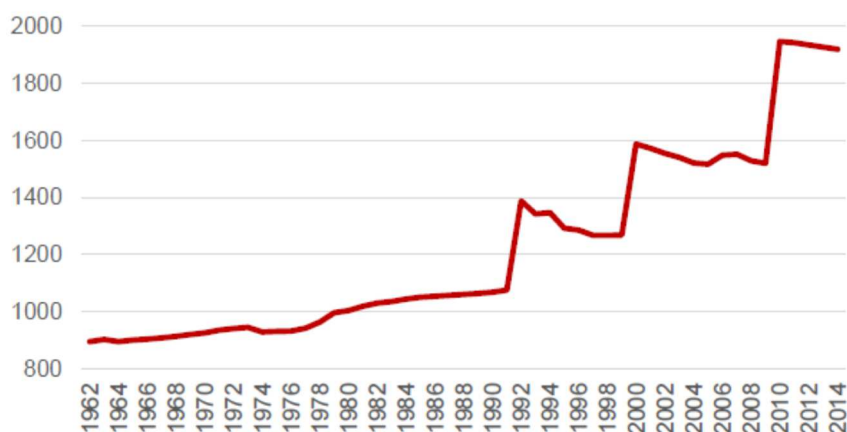
Forrás: Kocsis J. B. (é.n.): Városi szétterülés folyamatai Budapesten és környékén – Az OTKA PD 77410-es sz. kutatás beszámolója, p. 8.

A szuburbanizáció erős térformáló hatása mellett a társadalmi kiváltó okok részletezésénél nem lehet figyelmen kívül hagyni a korábban már említett *dzsentrifikáció* jelenségét. A gettósodott belvárosi lakóterületek rehabilitációját követően a szegényebb rétegek szorulnak ki a városperemre, külső területekre, így az eltérő státuszú lakosság „menekülése” hozzájárul a külső területek népességnövekedéséhez (Szirmai et al. 2011b, Kovács 2006, Hardi 2002). Ez annak köszönhető, hogy a belvárosi lakónegyedek és városközpontok megújítása a belvárosi ingatlanárak emelkedését eredményezi, amely fokozza a társadalmi kirekesztést. Ez a jelenség hazánkban legmarkánsabban a főváros esetében érhető tetten, de a városközponti rehabilitációk eredményeként a nagyobb városokban is egyre inkább kérdésessé válik.

A 2000-es évek első felében a közép-kelet-európai poszt-szocialista nagyvárosi térségekben is a dzsentrifikáció okozta a kiköltözések jelentős hányadát (különösen a fővárosokban). A magas belvárosi ingatlanárak az ország más területeiről a fővárosba költöző lakosság lakóhelyválasztását is a külső települések irányába terelték. Ugyanakkor azt sem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy a belvárosi lakóingatlan-fejlesztések a tehetősebb státuszú, főként fiatal lakosoknak a belső területekre való költözését ösztönzik.<sup>38</sup>

#### 4.6.2. Mezőgazdasági területhasználat változása a hazai városperemeken

A magyarországi peremterületek urbanizálódásának következtében a szocializmus időszakától kezdve a mezőgazdasági területek nagymértékű csökkenést szenvedtek el. Ebben a gazdasági és a lakóhelyi szuburbanizáció meghatározó szerepet játszott, és játszik ma is (Kovács 2008). A beépített területek növekedését a művelés alól kivont területek nagyságának változása tükrözi, mely a rendszerváltást követően szakaszosan, összességében igen intenzíven nőtt (10. ábra).



10. ábra: Művelés alól kivont területek nagysága (ezer ha)

Forrás: KSH adatok alapján Lennert–Farkas 2015<sup>39</sup>

<sup>38</sup> A fővárosban a *studentifikáció*, mint a dzsentrifikáció sajátos ága is jól felismerhető (Csanádi et al, 2011). A belváros ilyenétén átalakulása, az ingatlanárak ilyen ütemű emelkedése a fővárosi lakosság számára kirekesztő, és a jövőre nézve számos igen súlyos társadalmi feszültséget, problémát vetít elő.

<sup>39</sup> Lennert József–Farkas Jenő „A magyarországi földhasználat-változás modellezése és előrejelzése c. előadása, elhangzott: 2015. december 7., MTA Székház

A művelés alól kivett területek növekedése a beépített illetve a beépítésre nem szánt területek (pl. különleges területek, tartalékterületek) szakaszos növekedésének tulajdonítható.

A földterület megoszlását 2011–2015 évekre vonatkozó a 6. táblázat tartalmazza. A mezőgazdasági művelés alól kivont területek 2011 után enyhe csökkenést mutatnak, 2011-ben 1.943 ezer hektárról 2015-re 1.916 ezer hektárra.

**6. táblázat: Művelési ágak megoszlása hazánkban 2011–2015 években (ezer hektár)**

Művelési ág	2011	2012	2013	2014	2015
Szántó	4322,3	4323,6	4325,7	4331,3	4331,7
Konyhakert	81,5	81,3	80,9	80,3	80,5
Gyümölcsös	92,4	92,6	92,2	92,6	92,2
Szőlő	82,1	81,6	82	81,2	80,6
Gyep	758,9	758,9	759,1	760,9	760,55
<b>Mezőgazdasági terület</b>	<b>5337,2</b>	<b>5338</b>	<b>5340</b>	<b>5346,3</b>	<b>5346,4</b>
Erdő	1922	1928	1934	1938	1940
Nádas	66	65	65	65	65
Halastó	35	37	37	37	36
<b>Termőterület</b>	<b>7360</b>	<b>7368</b>	<b>7376</b>	<b>7386</b>	<b>7388</b>
Művelés alól kivett terület	1943	1935	1928	1917	1916
<b>Földterület összesen</b>	<b>9303</b>	<b>9303</b>	<b>9303</b>	<b>9303</b>	<b>9303</b>

Forrás: Agrárjelentés 2015. I–II. kötet (KSH alapján)

A konyhakert és szőlő művelési ágak enyhe csökkenő tendenciát mutatnak, a gyümölcsös művelési ág 2011–2015 éveket tekintve nagyjából stagnált, míg a gyep művelési ág területe enyhén nőtt. A termőföld védelme nemzeti érdekünk. Az elmúlt években a más célra igénybe vett termőföldek 2010–2015 közötti megoszlását a 7. táblázat tartalmazza.

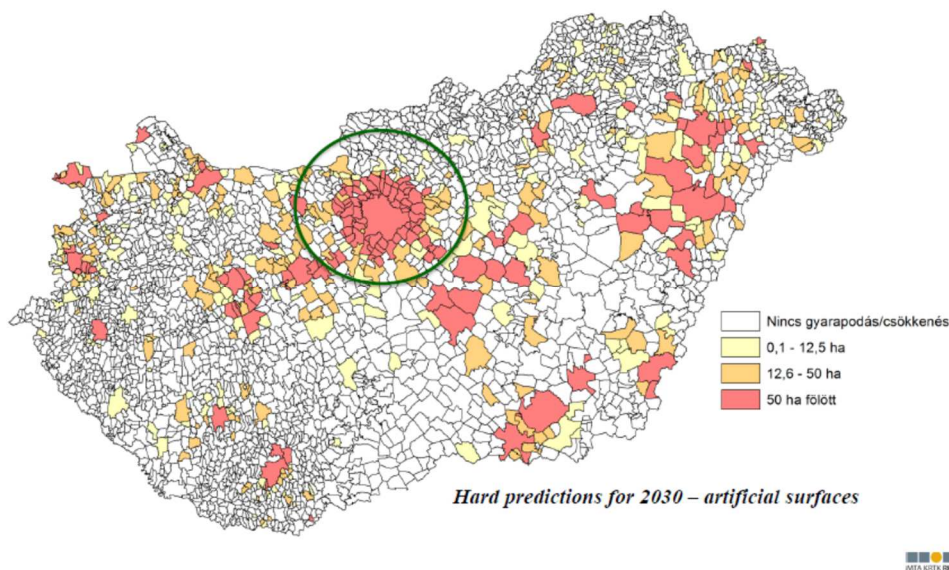
**7. táblázat: A más célra igénybe vett területek megoszlása 2010–2015 (hektár)**

Igénybevétel célja	2010	2011	2012	2013	2014	2015
bányászati beruházások	234	332	166	234	461	86
ipari beruházások	400	312	241	419	270	292
kereskedelmi és szolgáltatási célú beruházások	259	241	285	171	84	110
mezőgazdasági célú beruházások	410	233	175	189	160	199
lakóház és kapcsolódó beruházások	150	163	71	61	65	53
infrastrukturális létesítmények	467	153	75	143	105	84
anyag-nyerőhely	211	133	54	323	380	56
talaj-, természet-, táj- és vízvédelmi létesítmények	53	96	140	254	26	14
szociális intézmény, egészségügyi és sportlétesítmény	40	33	41	12	76	12
hulladékgazdálkodási létesítmények	78	28	22	3	3	4
belterületbe vonás	0	1	13	4	3	0
egyéb	20	13	17	1	24	10
<b>összesen</b>	<b>2322</b>	<b>1738</b>	<b>1300</b>	<b>1814</b>	<b>1357</b>	<b>920</b>

Forrás: Agrárjelentés 2015. I. kötet p. 30.

A legnagyobb területet a zöldmezős ipari, kereskedelmi és szolgáltatási célú beruházások, majd a bányászati és mezőgazdasági beruházások, illetve az infrastrukturális létesítmények számára vették igénybe, azonban – a hektikusság ellenére – a 2010-es adatokhoz képest csökkenő tendenciával.

A mesterséges felszínborítás növekedése Lennert-Farkas 2015-ös modellezése<sup>40</sup> alapján az agglomerálódó térségekben várható a legerőteljesebben (11. ábra). A klímaváltozás hatásainak előrejelzései alapján a középső országrész mellett az észak-alföldi települések, illetve a megyeközpontok esetében várható a legintenzívebb mesterséges felszínborítás-növekedés.



**11. ábra: Mesterséges felszínborítás várható változása 2030-ig (NUTS-4)**

Forrás: Lennert–Farkas<sup>41</sup> 2015

A mezőgazdasági területek visszaesése nem csupán a beépített területek növekedésével magyarázható, hanem *a mezőgazdasági tevékenység felhagyásával is*. A városközeli mezőgazdasági területek parlaggá válása, elfüvesedése az 1950–60-as években általános volt a nyugat-európai városok esetében, főként a nagyobb iparvárosok közelében. A hazai viszonyokat tekintve a szocializmus éveiben épp a városokra költöző vidéki munkásréteg volt az, aki fenntartotta a városszéli (vagy városhoz közeli lakóhelyén) az agrártevékenységet, egyrészt jövedelmének kiegészítése céljából, másrészt az olcsóbb telkek a városokhoz közeli falvakban voltak, harmadrészt igényelték is a földhöz való közelséget korábbi életvitelük folytatása, továbbvitele érdekében (Berényi 2000).

A mezőgazdasági területek *üdülöterületekké* történő átalakulása is jellemző tendencia volt a hazai városperemek szocialista évtizedeiben. Ennek több oka is volt. Az egyik, hogy a városok belső területein – főként a tradicionálisan mezőgazdasági jellegű városok esetében – található mezőgazdasági művelésre alkalmas területek nagy részét a *kert* művelési ághoz sorolták, melyek nagyrészt kisméretű, általában magántulajdonban lévő parcellákból álltak. Ezek nem voltak alkalmasak az extenzív termelésre, így a mezőgazdasági nagyüzem inkább

<sup>40</sup> A modellezés alapját a Corine Land Cover (CLC) 1990 és 2006 térképek alkották.

<sup>41</sup> [http://www.regscience.hu:8080/jspui/bitstream/11155/1114/1/farkas\\_foldhasznalat\\_2015.pdf](http://www.regscience.hu:8080/jspui/bitstream/11155/1114/1/farkas_foldhasznalat_2015.pdf)

parcellázta, üdülőterületté alakította, és értékesítette. A *zártkertek, üdülőterületek* vásárlása pedig lehetőséget teremtett a jobbmódú lakosság számára, hogy *második ingatlanra* tegyenek szert. Harmadrészt e területek lehetőséget nyújtottak a városi lakosságnak a háztájizásra, kikapcsolódásra, rekreációra (A zártkertek, üdülőterületek szuburbanizációs folyamatait az 5. fejezet részletesen tárgyalja.)

A hazai önkormányzatok földterületei tehát nem ritkán értékesítés áldozatául estek, fejlesztési forrás reményében. Mivel a föld értéke megtöbbszöröződik abban az esetben, amikor külterületből belterületté válik, így meglehetősen nagy a lakossági/beruházói nyomás az önkormányzatok építésügyi hatóságain, főépítészein, önkormányzati képviselőin. A rendszerváltást követő földprivatizáció olyan földpiaci helyzetet teremtett hazánkban (és más közép- és kelet-európai országban), amely ahhoz vezetett, hogy a privatizált és önkormányzati tulajdonba került földek gyakran váltak a bel- és külföldi spekulációs tőke célpontjaivá.

A földbirtok-rendezés során a magántulajdonosok visszakapott földjei esetében is hasonló folyamatokról lehet beszámolni. Az évtizedek múltán visszakapott földeken a család fiatalabb generációi már nem kívántak gazdálkodni. Mivel a mezőgazdasági művelésre alkalmas földek általában külterületen találhatók, azok kedvezőbb értékesíthetősége érdekében a magántulajdonosok egyéni vagy közös akcióban torpedózták az önkormányzatot a belterületté nyilvánítás céljából.

A mezőgazdasági területek csökkenése a növekvő városi népesség élelmezésének szempontjából hosszú távon igen jelentős kérdéssé válhat. A klímaváltozással összefüggésben a jövőben várhatóan a mezőgazdasági területhasználat is változni fog (Lennert–Farkas 2015).

#### **4.7. A városperemi területhasználat változása Biatorbágy-Budaörs-Törökbálint települések esetében – Esettanulmány**

Az esettanulmány célja szemléltetni a fővárosi agglomerációhoz tartozó települések városperemi átalakulásának folyamatait, különös hangsúllyal a kertészekben zajló funkcióváltás elemzésére. Az esettanulmány helyszínének kiválasztásában az motivált, hogy olyan településeket vizsgáljak, amelyek erősen agglomerálódó jellegűek (lehetőség szerint a fővárosi agglomerációba tartoznak, sokszínű fejlődést mutatnak és már a rendszerváltást megelőzően is jelentős városperemi lakossági és gazdasági szuburbanizáció jellemezzék), ahol a vizsgálat idején is igen intenzív a városperemi átalakulás, meghatározó a külföldi tőke jelenléte, és ahol mindezek jól feltérképezhető helyi konfliktusokat generálnak. Fontosnak tartottam továbbá, hogy a kiválasztandó települések esetében az üdülőterületi illetve kertművelő hagyományok is jellemzőek legyenek. Az esettanulmány célja szemléltetni a fővárosi agglomerációhoz tartozó települések városperemi átalakulásának folyamatait, különös hangsúllyal a kertészekben zajló funkcióváltás elemzésére. Az esettanulmány helyszínének kiválasztása egy nagyobb vállalkozás keretében történt (Síkó T. 2015). Vizsgálataimban az motivált, hogy e települések erősen agglomerálódó jellegűek, a fővárosi agglomeráció részeként, sokszínű fejlődést mutatnak és már a rendszerváltást megelőzően is jelentős városperemi lakossági és gazdasági szuburbanizáció jellemezzék), ahol a vizsgálat idején is igen intenzív volt a városperemi átalakulás, meghatározó a külföldi tőke jelenléte, és ahol mindezek jól feltér-

képezhető helyi konfliktusokat generáltak. Fontosnak volt továbbá, hogy a települések esetében az üdülőterületi illetve kertművelő hagyományok is jellemzőek voltak, így e terület kiváló beleillett doktori kutatási programomba.

A választott térség kedvező földrajzi elhelyezkedésének köszönhetően jelentős logisztikai, raktározási és kereskedelmi funkciót tölt be már az 1980-as évek óta. Mindez már a rendszerváltást megelőző évtizedekben jelentős hatást gyakorolt a települések arculatára, kiegészülve a lakossági szuburbanizációval, amely igazán a rendszerváltást követő időszakban gyakorolt hatást a települések fejlődésére, amelyek így jelentős növekedésen mentek keresztül. A városperem területhasználatában a szuburbanizáció, illetve a gazdasági funkciók térhódításaként bekövetkező változások feltárásával szemléltettem a fővárosi agglomerációban zajló folyamatokat, illetve a levont következtetések tanulságul szolgálnak más, nagyvárosi agglomerációban található, a városi szétterülésnek kitett település számára is. Fő célom tehát egyfelől a városperemi szétterülés településmorfológiai és területhasználati konfliktusainak elemzése volt. A lakóparkok, irodaházak, kereskedelmi és szolgáltató komplexumok fejlesztése a válság időszakában kissé megtorpant, de az elmúlt években új lendületet vett, a beépíthető területek tovább zsugorodnak. Az ingatlanárak magasak, a szegényebb rétegek a külső területekre, vagy az agglomeráció kevésbé felkapott településeire szorulnak. A fővárosi agglomerációs törvény szigorú korlátozásaival behatárolta a terjeszkedést, kérdés, hogy a szabályozással elodázható-e a további külterületi terjeszkedés?

#### **4.7.1. A felmérés módszere**

A felmérés 2013-ban egy nagyobb léptékű elemzés kapcsán folyt, amelynek során kollégáimmal Regionális és környezetgazdaságtan MA szakos hallgatókat is bevonva tártuk fel a főváros közelségéből fakadó fejlődés településmorfológiára és területhasználatra gyakorolt hatásait. A terepi munka és adatgyűjtés dokumentumelemzéssel egészült ki, a helyi településfejlesztési dokumentumok tanulmányozásával vizsgáltuk a vonatkozó helyi szabályozások változását, a beépítésre szánt területek növekedését, a helyi fejlesztői akarat megnyilvánulásait. A helyi konfliktusokra vonatkozó következtetéseinket a helyi sajtóban, médiában, helyi aktív közéleti szereplők, egyesületek internetes megjelenéseiben olvasható írásokra alapoztuk. Az eredményeket könyvfejezet formájában 2015-ben publikáltuk (Jankó et al. 2015).

A közös kutatómunka során jómagam a városperemi területek átalakulására, a területhasználat változására, az abból fakadó jelentősebb településfejlesztési, terület- és tájhasználati konfliktusok feltárására, illetve a kertészek urbanizációjára koncentráltam. A területen a kertművelésnek komoly hagyományai voltak, melyek jelentős átalakuláson mentek keresztül. A kertek, gyümölcsösök, szőlők megőrzése, fenntartása a térség zöld környezetének, tájképének és tradícióinak védelme érdekében, ugyanakkor a korábban részletesen bemutatott városi metabolizmus fenntarthatóbbá tétele, illetve a helyi élelmiszerellátás szempontjából is fontos lenne. A kutatómunka során azonosítottam a főbb területhasználati problémákat, a helyi konfliktusokban érintetteket, az eredmények a 3. tézis megalapozását szolgálják.

#### 4.7.2. A települések helytörténeti és morfológiai bemutatása

Biatorbágy, Budaörs és Törökbálint, köszönhetően kedvező földrajzi fekvésüknek, a fővárosi agglomeráció legdinamikusabban fejlődő települései közé tartoznak. Budapest közelsége már a 19. századtól meghatározó szerepet játszott a területhasználat, illetve a települések morfológiájának alakulásában. A települések területe fokozatosan bővült, megjelentek a kertvárosias, előkertes, szabadon álló házak, illetve a városias jellegű zárt sorú beépítésű utcák. A faluképek alakulására a falvakon belül zajló társadalmi változások is hatással voltak, mint pl. Budaörs főutcáján ma is megtalálhatók azok a városi jegyeket hordozó, főként zárt sorú vagy hézagos beépítésű, utcavonallal párhuzamos gerincű házak, amelyek a nem agrár foglalkozású lakosok számának növekedéséről árulkodnak. Törökbálinton a múlt század fordulóján más irányú fejlődés indult meg: a falu északi részén egyre több értelmiségi, jómódú fővárosi polgár, gyáros építette fel villaépületét (Vigyázó–Strömpl 1934). A terület üdülőjelleget számos vendéglő és a fürdő is erősítette. Az üdülőterületi fejlődést a vasút vonal, illetve a HÉV megnyitása is fokozta (Vigyázó–Strömpl 1934). A közeli Kamaraerdő is kedvelt kirándulós hely volt már ezidőtájt is. A terület kitűnő adottságokkal bírt a szőlőtermelés és a gyümölcsösök, barackosok számára, így a falvak kiterjedt kertekkel, szőlősökkel rendelkeztek.

Az 1960-as évektől megindultak a parcellázások, amelynek legfőbb kiváltója a telekhiány volt. Budaörsön a második világháborút követően a németeket kitelepítették, helyükre új telepesek érkeztek, a zsúfoltság oldása érdekében a MÁVAG területen, majd a Kamaraerdőben parcelláztak, nem túl nagy telkeket (Lukács 1987). Törökbálinton a MÁV-telepen, az M7-es és a falumag közötti területen eleinte a vasúti dolgozók számára parcelláztak telkeket. Biatorbágy esetében ezidőtájt a két településrész összenövése zajlott, a két falumag közötti területet beépítették.

A települések szerkezeti fejlődésére meghatározó volt az autópályák megépítése, Budaörs és Biatorbágy esetében az M1, Törökbálint esetében az M1 és M7, majd az M0 nyomvonalának kijelölése. Biatorbágyon meg kell említeni az 1960-ban épült 1-es főút új nyomvonalát és az 1976-ban áthelyezett vasútvonalat, melyek a beépített területek északi határvonalát alkotják (Sípos 1996, Körmendi–Horváth 2007).

#### 4.7.3. Szuburbanizációs folyamatok a rendszerváltást megelőző évtizedekben

A három település fejlődésére tehát a főváros urbanizációs, illetve az egyre erősebb szuburbanizációs folyamatai erős befolyással voltak. A szuburbanizáció hatásai már az 1980-as években érzékelhetők voltak,<sup>42</sup> főként Budaörsön, ahol ezt a lakótelep-építés, később az óriási léptékű magánérs ingatlanfejlesztések is fokozták. A települések természeti környezetükkel, üdülésre és kertművelésre alkalmas üdülőterületeikkel vonzották a kezdetben üdülni, majd letelepedni vágyókat. Az üdülés a települések határaiban lévő zártkertekben, üdülőtelkeken folyt, ahol meghatározó volt a kertészkedés is. A „*rekreációs szuburbanizációt*” a nyugati folyamatokhoz hasonlóan idővel itt is felváltotta a lakóhelyi szuburbanizáció. A falvak népességszáma egyre gyorsabb ütemben nőtt (kivéve Biatorbágyon, ahol ezen időszak-

<sup>42</sup> Budaörs és városkörnyéke hosszú távú terület- és településfejlesztési koncepciója, 1986 p. 5. és 23.

ban, az 1980–1990-es népszámlálások között lakosságszám-visszaesés volt, amelyet a Budapestre költözések nagy aránya okozott). Ez a népességszám-növekedés nagy terhet rótt a falvakra, a helyi tanácsok nem bírták a beépített, belakott területek infrastrukturális kiépítését, illetve a szükséges intézménybővítés is csak lassan követte az igényeket. A helyi tanácsok a fővárostól e célra forrásokat nem remélhettek, tanácsi, illetve megyei forrásból kellett a fejlesztéseket finanszírozni. Budaörs, központi település lévén, kedvezőbb helyzetben volt e tekintetben, a fejlesztéseket az autópálya közelsége is erősítette. Törökbálintot az 1991-es általános rendezési terv jelentősen elmaradott településként, hajdani önmagának halovány árnyékaként nevezte meg. Az elmaradottság főként az infrastrukturális hiányokból fakadt.<sup>43</sup> Az 1990-es évek első felében az önkormányzatok jelentős decentralizált fejlesztési forrásokat kaptak az infrastrukturális hiányok felszámolására, a közművek kiépítésére. Az önkormányzati vagyongazdálkodás lehetővé tette, hogy a vagyon eladásával, forgatásával a decentralizált források kiegészüljenek, így a fejlesztések rohamléptekben zajlottak (Czukur–Török 1998, Izsák 2001, Körmendi–Horváth, 2007).

A szocialista időszak végén a térség gazdasága is fellendülőben volt, megjelentek az első raktározási és logisztikai létesítmények. Nem is véletlenül, hiszen már jóval a rendszerváltás előtt raktározási telephelyként jelölte meg a budapesti agglomeráció rendezési terve Budaörsöt és Törökbálintot, így jött létre 1973-ban a térség legnagyobb raktárbázisa, a Törökbálinti DEPO és Budaörs raktárvárosa.<sup>44</sup>

#### **4.7.4. A városperemi területek fejlődése**

A városperemi területek fejlődése és átalakulása dinamikusan zajlik a rendszerváltást megelőző évtizedektől egészen napjainkig. A települések, mint a főváros elővárosai, a fővárosi agglomeráció növekedési pólusaivá váltak, és az amerikai jellegű edge-city jegyeit hordozzák magukon. (Kovács 2006). A gazdasági szuburbanizációs folyamatok igen erősen alakítják a területhasználatot, a megtelepedett gazdasági szervezetek jelentős része kis- és közepes vállalkozás, illetve magas a külföldi multinacionális cégek jelenléte (12. ábra).

A peremterületek nagy alapterületű bevásárló központokkal, szakáruházakkal, irodaházakkal és logisztikai központokkal sűrűsödtek be. A széleken elterülő gazdasági komplexumok, hatalmas doboz-épületek, lakóparkok meghatározzák a városok látképeit, egyben a települések imázsát is, hiszen a városképben az épített környezet egyre inkább átveszi a természeti környezet szerepét. A településképben bekövetkező változás látványos a területen autópályán, illetve vasútvonalon áthaladó számára (Jankó et al. 2015).

---

<sup>43</sup> Hasonló folyamatok zajlottak az agglomeráció más falvaiban is a rendszerváltás előtt, a népességszám-növekedést az infrastrukturális fejlesztések nem követték, az úthálózat elmaradott volt, a közcsatorna kiépítése elmaradt, a lakókörülmények sok helyen átlag alattiak voltak.

<sup>44</sup> Budaörs és városkörnyéke hosszú távú terület- és településfejlesztési koncepciója. 1986 p. 20.





**12. ábra: Intenzív területhasználati átalakulás Budaörs területén**

Fotó: Erős Veronika



**13. ábra: Törökugrató lábánál felkúszó házak, Budaörs**

Fotó: Erős Veronika

A gazdasági, ipari, szolgáltató és logisztikai zónák a három települést fizikailag is összekapcsolják, a települések mára tulajdonképpen összenőttek (14. melléklet). Összességében kijelenthető, hogy a kezdeti lakossági szuburbanizáció hatásai mellett egyre erősebb lett a gazdasági szuburbanizáció hatása is, ami gyors funkcióváltást eredményezett a települések területein (Kovács 2006).

A települések alvóvárosokként is funkcionálnak, a természeti közelség élményét is kínálva a beköltözőknek (pl. Zöld Sziget lakópark, melynek neve csábító a fővárosi zsúfoltságából menekülőknél). A lakóingatlanok egyre kúsznak fel a hegylábakra, kertségekbe, véglegesen átformálva a városi tájat (13. ábra). A volt zártkerti területeket az ún. engedély nélküli funkcióváltás sújtotta, mely napjainkban is tetten érhető. Az illegális betelepüléseket azok tömegessé válását követően némely területen kényszerűen legalizálták, a szabályozás módosítása által.

A fővárosi közelségből fakadó megnövekedett lakosságszám folytonosan növekvő lakásigényeit ugyanis az önkormányzatoknak ki kellett elégíteni valahogy, ez is ennek eszközéül szolgált. Másfelől az ingatlanfejlesztésben érdekelt tőke hatalmas lakóparkfejlesztésekkel reagált a piaci igényekre, amit az önkormányzatok a mezőgazdasági területek, zöld övezetek feláldozásával, illetve parcellázásokkal lehetővé is tettek. A gigászi lakóparki tervek heves társadalmi vitát generáltak a településeken, a legnagyobb felháborodást a Tükörhegy fejlesztési projekt váltotta ki (részletes leírást ad erről Schuchmann J. 2013). Az ingatlanfejlesztések, társasházi-lakóparki beruházások 2008-ban tetőztek, majd a gazdasági válság jelentős visszaesése után az elmúlt években újabb lendületet vettek. Így még a 2010 óta Csipkerózsika-álmát alvó biatorbágyi Tópark projekt is újraindult, amely kb. 140 lakással, százezer négyzetméter irodaterülettel, szolgáltatásokkal, üzletekkel várja 2017-től a beköltözőket.<sup>45</sup> Az ingatlanberuházások kisebb-nagyobb mértékben az egész térséget érintették; a falumagokban spontán rehabilitációs folyamatként, a széleken nagyobb léptékű fejlesztéseként.

A beépített területek fokozatos térhódítása azonban a peremek rurális és természetközeli területein koránt sem konfliktusmentes. A belterületbe vonások napjainkban is tetten érhetőek

<sup>45</sup> A Tópark projekt szlogenje: Város a városban, „Be my City”, és a legjelentősebb hazai ingatlanfejlesztések közé tartozik (<http://topark.hu>)

(8. táblázat), bár a Budapesti Agglomerációs Területrendezési Törvény előírásai szigorú korlátozásokat írnak elő a települések számára. A legnagyobb tartalékokkal e téren Biatorbágy rendelkezik.

**8. táblázat: A települések belterületének növekedése, hektár**

	1990	1998/2001	2008	2014-2016	Összterület
Biatorbágy	421	715	1095	1149	4380
Budaörs	1099	1285	1330	1417	2359
Törökbálint	385	685	807	1385	2939

Forrás: KSH Népszámlálás 1990, Gyulay 2004, Körmendi–Horváth 2007, Törökbálint Város Településrendezési Tervét megalapozó településfejlesztési koncepciója 2010, Budaörs IVS 2009, Budaörs Településszerkezeti Terv, 2005

#### 4.7.5. A növekedés társadalmi, gazdasági, környezeti konfliktusai

*Társadalmi konfliktusok:* A szuburbanizáció kapcsán megjelenő – a korábbi kitelepítéshez köthető öslakos-betelepülő ellentétet képest eltérő motívumokkal bíró – a bevándorlók és a helyiek közötti feszültség már a szuburbanizációs jelenség kezdetén, az 1970-es években is megfigyelhető volt, majd a népesség erőteljes növekedésével vált egyre problematikusabbá (Izsák 2001). Napjainkra ez más mintázatokot is öltött, hiszen már a bevándorlók között is több generációról, s így „generációs konfliktusokról” is szó van, illetve emellett leginkább az erősödő környezeti terhelésnek, a napi közlekedési gondoknak, a szűkös intézményi ellátottságnak köszönhetően van jelen. Bár a betelepülő lakosság nagyobb hányada „jól szituált”, a szuburbanizáció kezdeti időszakában jelen voltak azok a rétegek is, akik az olcsó, főként zártkerti, külterületi, alacsony komfortfokozatú lakásokat tudták megvásárolni. Az ingatlanárak jelentős emelkedése és a volt zártkerti területek felértékelődése azonban idővel a szegényebb rétegek kiszorulását eredményezte, illetve eredményezheti.<sup>46</sup> A belső területek rehabilitációja a lakosság kicserélődésével, illetve színesebb összetételével párosult (Csánádi et al. 2010).

A konfliktus ily módon az egyes *terület-felhasználási kategóriák között* is jelentkezett. A szabad területek szükségessége miatt kiéleződött a verseny a gazdasági és szolgáltató szektorhoz tartozó multinacionális vállalatok, illetve a növekvő lakónépesség igényeit kiszolgálni, kihasználni igyekvő ingatlanfejlesztők között (14. ábra). A telektulajdonosok elképzelései nem ritkán ellentétesek az önkormányzatok fenntarthatósági célkitűzéseivel. Az építetők részéről is folyamatos belterületté nyilvánítási kényszer nehezedett az önkormányzatokra. Biatorbágyon az önkormányzat igyekezett a folyamatok irányítójává válni, és jelentős szerepet vállalt az elaprózódott, kárpótlás során visszanyert ingatlanok megfelelő áron és megfelelő fejlesztési célra történő értékesítése érdekében (Körmendi–Horváth 2007).

<sup>46</sup> Törökbálint Város Településrendezési Tervét megalapozó településfejlesztési koncepciója. I. Fázis: Jóváhagyást előkészítő anyag. p. 10.



**14. ábra: Üzletház építésére kijelölt Szarvasugrás fejlesztési terület**

Forrás: Új Bázis Ingatlan Kft. honlapja



**15. ábra: Biatorbágy – Zöld Sziget Lakópark II. ütem**

Forrás: Új Bázis Ingatlan Kft. honlapja

A lakosságszám növekedése az 1990-es években a személyi jövedelemadó helyben maradó része miatt egyszeriben vonzóvá vált az önkormányzatok számára, ugyanakkor mára nyilvánvalóvá vált, hogy a személyi jövedelemadó időközben lecsökkent arányú helyben maradó része nem képez olyan hosszabb távon is tervezhető bevételt, amely bázisán a lakosságszám növekedésével járó *intézményfejlesztéseket és infrastruktúra-bővítéseket* biztonságosan lehessen tervezni.

Napjainkban már kijelenthető, hogy a települések elérni látszanak növekedésük, illetve szétterülésük határait, jelentős mértékben beépíthető területek sem a gazdaság szereplői, sem a lakosság számára nem adottak. Így mindhárom település hosszú távú fejlesztési elképzeléseiben és jövőképében megjelenik a környezeti és természeti értékek védelmének igénye, a fenntartható fejlődés és növekedés, az élıhetőség kérdése, valamint a szomszédos településekkel történő további összenövés elkerülésének célja,<sup>47</sup> amit az agglomerációs területrendezési terv is igyekszik ösztönözni és kiemelten kezelni.

A települések számára meglehetősen nehéz feladat a fenntarthatóság mezsgyéjén egyensúlyozni: a főváros közelsége és a kiemelkedően jó közlekedési kapcsolatok adta előnyökön túl a települések szép környezete, tiszta levegője, érintetlensége, természeti értékei vonzótták és vonzzák még ma is a betelepülőket (15. ábra). A megnövekvő környezeti terheléssel, zaj- és légszennyezéssel, a beépült hegyoldalakkal és fogyatkozó zöldterületekkel azonban ezek a vonzerők erodálódnak.

#### **4.7.6. A kertségek urbanizációja**

A mezőgazdasági tevékenység a térséget tekintve jellemzően megszűnőben van. A szántóföldek, legelők, rétek, gyümölcsösök nagyrészt átalakultak családi házas, ikerházas illetve társasházi beépítésű kertvárosi lakóterületté. A szőlők, korábbi zártkertek, egykori üdülőterületek is az állandó lakottság irányába mozdulnak el, a korlátozó szabályozás ellenére is, jellemzően spontán folyamat eredményeként.

<sup>47</sup> Biatorbágy integrált városfejlesztési stratégiája p. 89., Budaörs 2002-es Településfejlesztési koncepciója p. 7., Törökbálint Város Településrendezési Tervét megalapozó településfejlesztési koncepciója. I. Fázis: Jóváhagyást előkészítő anyag; Biatorbágy Településfejlesztési Koncepció

*Biatorbágyon* a korábbi zártkertek jelentős része már átalakult kertvárosias lakóterületté. Nem kivétel ez alól a Forrás utca, Nap-hegy térsége sem. Igaz, Biatorbágy még jelentős be nem épített területekkel rendelkezik, így az önkormányzat egyelőre jól ellátott tartalékterületekkel. Ilyen többek között a Nyugati lakóterület III. ütemének területe és az Iharos átépülő területei; a Barackvirág lakóterület fejlesztését az önkormányzat egyelőre nem kívánja elindítani, hanem távlati fejlesztési területként tartja fenn.<sup>48</sup> A legjelentősebb üdülőterülete a Peca-tó környéke, amely hétvégi házas beépítésű, a Katalin-hegy területe korábbi zártkertből lett üdülőterület, ahol már megtörténtek a telekalakítások és egyelőre a hétvégi házas beépítés a jellemző. Jelen időszakban a kertés mezőgazdasági művelés az Öreg-hegy, Kutya-hegy, Szarvas-hegy és Ürge-hegy, illetve a korábbi zártkertek területén még jellemző, a település 2016-os Településszerkezeti Terve szerint, összesen 324 ha területen. Az általános mezőgazdasági területeken (ami itt jelentős, közel 830 ha a TSZT szerint) cél a gazdasági célú művelés fenntartása, illetve a szükséges infrastruktúra kiépítése, azonban oly módon, hogy az ne eredményezzen túl sűrű beépítést a jövőben.<sup>49</sup> Biatorbágy meglehetősen nagy szőlő- és gyümölcsstermesztésre alkalmas területekkel rendelkezik (225 ha, az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter besorolása szerint), ezek fenntartására a szándék jól körvonalazható a tervező, jogalkotó részéről (lásd TSZT).

*Budaörs* esetében a kertek beépítése szintén konfliktusforrás. A Kőhegyre 2013-ban építési tilalom lett kivette a terület eredeti arculatának védelme érdekében. A tilalom oka, hogy a terület már olyannyira zsúfolt lett, főként a közlekedés és parkolás tekintetében, hogy a szabályozás elkerülhetetlenné vált. Cél a sváb pincék, illetve a térség eredeti hangulatának megőrzése volt, a pincék, présházak megőrzésére rehabilitációs pályázatot írtak ki. 15 védett présház is megtalálható, illetve az egész terület védett, a tervek szerint további épületeket is helyi védelem alá vonnak. Megoldandó problémát jelentenek a támfalomlások, illetve a víz-elvezetés.

*Törökbálinton* a szőlő és gyümölcsös művelési ágú területek alkotják a jelenlegi mezőgazdasági területek döntő hányadát (néhány szántó mozaikszerűen még megtalálható).<sup>50</sup> A volt zártkerti területek (Annahegy és a Pistály, Szarvas-mező, Malom-dűlő) ma már üdülőterületként, illetve állandó lakóhelyként szolgálnak (16. ábra). Törökbálinton 240 ha zártkert és 1891 ha külterület (Takarnet 2012 adatokra támaszkodó TSZT szerint) található, tehát a zártkerti művelés jelentősnek tekinthető.

Összességében elmondható, hogy a zártkerti területek a lakossági kiköltözések révén igen nagy átalakulásra vannak ítélve. A terület kiváló adottságokkal rendelkezik szőlő- és gyümölcsstermesztés szempontjából, azonban a nagymúltú, tradicionális gyümölcsösök eltűnésben vannak, amely folyamatot csak a jelenleginél szigorúbb, tudatos, és következetes, a hosszú távú érdekeket szem előtt tartó tervezői és fejlesztői szándék tud megőrizni. A kertésgek jelentős része kertvárosias lakóterületként funkcionál, jellemző probléma a közművek

---

<sup>48</sup> Biatorbágy Településszerkezeti Terv, 2016 p. 10.

<sup>49</sup> Biatorbágy Településszerkezeti Terv, 2016 p. 14.

<sup>50</sup> Törökbálint Város Településszerkezeti Terve. Elfogadásra előkészített dokumentáció. Pestterv. Budapest, 2015. szeptember

hiánya, a csatornázás megkésett kiépítése, a csapadékvíz elvezetésének megoldatlansága (15. melléklet).



**16. ábra: Templom utca, Törökbálint**

Forrás: Piczek József

#### **4.7.7. A kertiségek urbanizációjával járó konfliktusok**

A kertiségek „belakása” a területhasználati, tájváltozási és környezeti szempontokon túl számos társadalmi feszültséget is generál. A kiköltözők között általában a tehetősebb, magasabb státuszú családokat találjuk, akiket a kiköltözésre az érintetlen, zöld környezet motivál. Azonban nem ritka a szegényebb, a belső városrészekből kiszoruló, leszakadó rétegek kiköltözése sem. A régebbi és újabb, illetve eltérő státuszú lakosság közt gyakori a nézeteltérés.

Az egyik legfontosabb konfliktus-forrás azonban a folyamatos nyomásban testesül meg, mely az önkormányzatokat a hegyoldalak felparcellázására, újabb külterületek belterületbe vonására készíti. Az érintett területek szabályozása legtöbb esetben fenntartaná az alacsony beépítési intenzitást. Tetten érhető a beépítés késleltetésének szándéka, mégis az ezzel párhuzamosan jelentkező spontán folyamatok nehezen, vagy egyáltalán nem kiküszöbölhető problémákat eredményeztek.

A lakócélú beépítés olyan területeken zajlik, ahol a domborzati viszonyok, az ahhoz igazodó úthálózat, az eredetileg zártkerti műveléshez kialakított telekstruktúra (nadrágszík-parcellák) megnehezítik a településkép racionális és esztétikus formálását, a keskeny utak szélesítését, a szűkösen rendelkezésre álló szabad önkormányzati területek miatt a közintézmények létesítését, a közműépítéseket, közparkok, vagy akár a járdák kialakítását.<sup>51</sup> Az alapvető infrastruktúra a legtöbb esetben hiányos (15. melléklet), ami újabb környezeti probléma forrása, és az útépitések sem történnek meg a közművesítésig. Ennek ellenére a telektulajdonosok sokhelyütt életvitelszerűen tartózkodnak a volt zártkerti, üdülőterületi, esetenként mezőgazdasági besorolású ingatlanjaikon, akiknek szabályozási, infrastruktúra- és intézményfejlesztési igénye kemény dió a közszférának.<sup>52</sup>

<sup>51</sup> Törökbálint Város Településrendezési Tervét megalapozó településfejlesztési koncepciója. I. Fázis: Jóváhagyást előkészítő anyag. p. 11. Biatorbágy Településfejlesztési Koncepció p. 1.

<sup>52</sup> Törökbálint, Pistály üdülőterületté alakításának megvalósíthatósági tanulmányterve. 2010. DRO Studio, Budapest

Ma már nem várható el a telektulajdonosoktól a *vezetékes ivóvíz kiépítése*, mivel az *csatornázáshoz* kötött, így mindenképp az önkormányzatoknak kell azokat kiépíteni. Az önkormányzati *közműfejlesztési tevékenységet* sok esetben civil összefogással, közös anyagi hozzájárulással támogatják, illetve ösztökélik (például Alsószállás Fejlesztésért Egyesület Budaörsön, Pistály Építő Fejlesztő Egyesület, Szabadházi-hegy Egyesület Törökbálinton).

Budaörs számára kifejezetten fontos feladat volt a *hegyoldali építési szabályozás* kialakítása, hogy valamelyest elébe tudjanak menni a folyamatoknak. Az intenzív hegyoldali, külterületi beépítés kikényszerítette infrastruktúra-fejlesztés egyrészt a lakosság igényeinek kiszolgálásából, másrészt a környezet védelmének szükségességéből fakadt. Ennek egyik fontos eleme a *csapadékvíz elvezetés* kérdése, amely a beépített területek növekedésével vált egyre égetőbb feladattá. Előbbi indokok, valamint a szennyvíz-kezelés az önkormányzatok együttműködését szorgalmazta. A szennyvízelvezetés hiányosságaiból származó talajszennyezés orvoslásaként az önkormányzatok előírták, hogy új beépítés csak a csatornahálózat kiépítését követően valósítható meg. A csapadékvíz-elvezetés problémájának kezelése során ösztönzik a csapadékvíz helyben tartását és szikkasztását.

A *mezőgazdasági területek jelentős fogyásának*, továbbá az üdülőterületek lakóterületté válásával a zöldfelületek csökkenésének az önkormányzatok alacsony beépítési százalék és magas zöldfelületi arány előírásával próbálnak meg gátat szabni, több-kevesebb sikerrel. A mezőgazdasági jelleg megőrzése, a gyümölcs- és szőlőtermesztő hagyományok megóvása érdekében szorgalmazzák a telkek méretének megnövelését, a telkek összevonását.<sup>53</sup> Megfigyelhető a szabályozás hiányossága, de arra is találunk példát, hogy a jószándék vezérelte szabályozás a külterületi lakónépesség növekedését eredményezi. Ez történt Törökbálinton is, ahol a 2001-es Településrendezési Terv engedélyezte a külterületi mezőgazdasági major létesítését, amely aztán a későbbiek során bújtatott külterületi lakásépítésekhez vezetett.<sup>54</sup> Ehhez hasonlóan problémás mindhárom településen az illegális külterületi lakásépítés, volt zártkertekben vagy épp a majorságoknak kijelölt területeken.

Az új beépítések növekedésének korlátozása, vagy az üdülőterületek átsorolása lakóterületté nem ritkán *természetvédelmi kérdés* is (például budaörsi Kopárok, Törökbálint-Napliget). Budaörsön jó példa erre az Odvas-hegy, ahol a fokozottan védett területtel határos telkek megközelíthetősége igencsak nehézkes, ami veszélyezteti a védett részeket.<sup>55</sup> A még szabad zöldfelületek nagy hányada a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv szerint az ökológiai hálózat térségi övezet részét képezi. Ugyanezen tervdokumentum a földtörvénnyel

---

<sup>53</sup> Biatorbágy Településfejlesztési Konceptió. pp. 4–5.

<sup>54</sup> Törökbálint Város Településrendezési Tervét megalapozó településfejlesztési koncepciója. I. Fázis: Jóváhagyást előkészítő anyag. Pestterv. Budapest, 2010. január p. 12.

<sup>55</sup> A fent említett sziklagyepéken túl a térség Natura 2000-es területekben, elsősorban erdőkben gazdag. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve rendelkezései alapján az erdőterületek nagysága nem csökkenhet, így abban az esetben, amikor erdőterületet érint új beruházás vagy beépítés, csereterületet kell biztosítani, ami a fennálló szabad területek szűkössége végett – különösen – Budaörsön nehézkes. Erdőt átsorolni, beépíteni azonban csak jelentős közérdekből lehet. Így az egész agglomeráció számára égető kérdésként felmerülő M0-ás körgyűrű hiányzó szakaszának kiépítése az eredeti nyomvonalon, a Budai hegység területén természetvédelmi szempontból vitatható.

összhangban meghatározza a kiváló termőhelyi adottságokkal rendelkező szántóterületeket,<sup>56</sup> ami Biatorbágy és Budaörs esetében korlátozza az új beépítéseket a termőföld védelme érdekében.

#### **4.7.8. Összegzés**

Az esettanulmány jól szemlélteti a gazdaság térformáló erőit, illetve a főváros közelsége által vezérelt szuburbanizáció drasztikus hatásait, amelyek a választott esettanulmányi települések peremterületeinek gyors és sokszor spontán módon zajló átalakulásában testesülnek meg. A legmarkánsabb tájalakító befolyással az ingatlanfejlesztő tőkeérdekek bírnak, de a családi házak térfoglalása, a zártkertek átalakulása is meghatározó a települések arculatára, terület-felhasználására.

Az átalakulás konfliktusokkal terhelt, melyek főként társadalmi, környezeti, tájképi és fenntarthatósági szempontból kritikusak. A lakossági szándékok gyakran ütköznek az önkormányzat érdekeivel, a külső területek, zártkertek lakosságszám-növekedése hatalmas infrastruktúra- és intézményfejlesztési, valamint -fenntartási költségeket rónak a településekre.

A települések elérni látszanak a beépíthetőség határait, további jelentős szétterülés már nem várható, legalábbis a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény korlátozásai, a természetvédelmi és Natura2000-es területek komoly gátat szabnak a beépíthető területek növelésének. A mezőgazdasági területek védelme kiemelt fontosságú, mind a gyümölcs- és szőlőtermesztésre alkalmas tradicionális kertek, mind a szántóföldi gazdálkodás, illetve az erdők fenntartása érdekében.

---

<sup>56</sup> Kézikönyv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény alkalmazásához. p. 16.

## 5. VÁROSI KERTEK, KERTSÉGEK, ÜDÜLŐTERÜLETEK FUNKCIONÁLIS ÁTALAKULÁSA

A szuburbanizáció talán leginkább konfliktusokkal terhelt területei, mint ahogy ezt az előző esettanulmány is alátámasztja, a városok határában fekvő kertségek, egykori zártkertek, mezőgazdasági kiskertek, szőlők, gyümölcsösök illetve üdülőterületek (Cros Kárpáti et al. 2004, Jankó 2004, Kovács 2008, Jankó et al. 2015, Pócsi 2009a, 2009b). A kertek, kertségek és üdülőterületek vonzó lakókörnyezetet nyújtanak a városi zaj, zsúfoltság elől menekülő, általában jómódú családok, illetve a városi ingatlanpiacról kiszoruló szegény rétegek számára egyaránt (Dövényi–Kovács 1999, Brown et al. 2005, Vasárus 2016). Az urbanizálódás hatására beszűkül a helyi élelmiszerellátás területe.

Hazánkban a szocializmus időszakában tömegesen kialakított „zártkertek” fejlődése eltér a nyugati országok kiskerti kolóniáitól, kertségeitől. Meghatározó jelentőségük főként társadalmi szempontból volt, mivel egyfajta életmód, életstílus megjelenítői voltak, ugyanakkor sajátos térszerkezeti elemként önálló morfológiai övet alkottak a városok körül (Pócsi 2009a). Az alábbi fejezet a kertségek, üdülőterületek funkcióinak átalakulását vázolja, vagyis azt a folyamatot, ahogy a szabadidő-eltöltés, rekreáció és a kertművelés városkörnyéki terei a szuburbanizáció hatására lakóhelyi övekké, spekulációs célú ingatlanokká válnak, illetve ahol a kiskertek zöldséges ágyásai és gyümölcsösei díszkertekké alakulnak át.

A kertek tárgyalásánál elsősorban a kiskerti művelést szolgáló kertekre, illetve érintőlegesen a családi házak kertjeire térek ki. Mindkét típus fontos szerepet játszik a lakosság saját részre történő zöldség- és gyümölcstermesztésében, illetve a pihenés, rekreáció, a közvetlen zöld környezet biztosítása szempontjából. A kertekkel foglalkozó fejezetben nem foglalkozom a közösségi kertekkel, a közparkokkal, és más, közfunkciójú kerttípussal.<sup>57</sup> A kertek a városi zöld felületek jelentős képviselői, szerepük társadalmi, ökológiai és ökonómiai szempontból napjainkban is vitathatatlan. Meghatározóak a városok átszellőzésének, a zöld környezet közelségének, a biológiai sokféleség, a városi hősziget effektus csökkentésének biztosítása révén. Társadalmi szempontból találkozási helyet nyújtanak különböző generációknak, különböző csoportoknak, a szegényebbeknek, gazdagoknak régi és új lakosoknak egyaránt. A helyben megtermelt élelmiszer, a kertészkedés a kertművelők egészségi állapotára is pozitív hatással van, a kertek szerepe a városi élelmiszer-ellátásban azonban viszonylag alacsony.

A kertségek funkcióváltásának vizsgálatát a fenntartható városi metabolizmus szempontjából is kiemelten fontosnak tartom. A lakófunkció előtérbe kerülését, a kertségekben zajló átalakulást, az ezzel járó tájképi változásokat konkrét esettanulmány segítségével mutatom be. Az esettanulmány helyszíne a soproni Virágvölgy tradicionális kertsége jól szemlélteti az urbanizációnak kitett kertségek funkcióváltását, a levont következtetések általánosíthatók.

---

<sup>57</sup> Közösségi kertekről ld. Rosta 2013, Bende–Nagy 2016

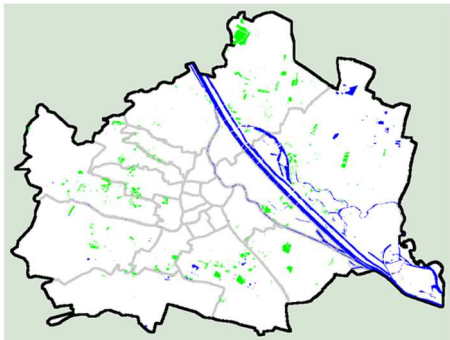


## 5.1. A kiskertek, hobbitelkek kialakulása

Az ipari forradalomtól kezdve a munkahely és a lakóhely különvált, a nagyvárosi tömegek kis lakásokban, a korábbi földbirtoktól, földműveléstől elszakadva, városi létforma adta keretek között éltek. A jövedelmek növekedésével, a fizetett szabadság megjelenésével, a hétvégi munkaszünetek elterjedésével a szabadidő eltöltésének igénye fokozatosan új térpályákat nyitott meg. Az 1960-as évektől a nyugat-európai (és egyesült államokbeli) nagyvárosok lakói hobbitelkeket, üdülőket, második otthonokat építettek, vásároltak, ahol szabad idejüket töltötték. A kiköltözések ideiglenesek, vagy véglegesek is lehetnek. A felvázolt jelenség tulajdonképpen a szuburbanizációs folyamat megnyilvánulása, erre utalnak az alábbi szakirodalmi megfogalmazások is: „szezonális szuburbanizáció”, (Clout H. D. 1974 idézi Csordás 1993), vagy „rekreációs szuburbanizáció” (Timár 1993). A hobbitelkek hazánkban is elterjedtek, főként a nagyvárosok, iparvárosok körül, illetve egy-egy vonzó tájegység területén. A főváros esetében a budai hegyoldalokban, a tömegközlekedés megjelenésével pedig távolabbi területeken is (pl. Törökbálint, Kamaraerdő).

Számos közép-európai nagyvárosban a városi táj meghatározó elemei a kiskertes kolóniák, melyek a történeti városfejlődés korszakában a korábbi peremeken helyezkedtek el, ma már legnagyobb részt lakott területekkel vannak övezve. Ilyenek például a német *Schrebergarten* elnevezésű kertek,<sup>58</sup> vagy az osztrák és svájci kiskerti telepek.

Bécsben a kiskertek parcellázása az I. világháború idejére tehető (1916), amikor ún. „*Háborús kertek*”-et hoztak létre, az élelmiszerellátás biztosítása érdekében.<sup>59</sup> A parcellázások révén kialakult kertek lettek a mai kiskerti kolóniák elődjai. Napjainkban közel 30.000 kiskerti parcella található Bécs közigazgatási területén, ebből kb. 18.000 kiskert városias beépítésű területen található (17–18. ábra).



17. ábra: Kiskertek elhelyezkedése Bécs közigazgatási területén

Forrás: Ausztriai Kiskertművelők Országos Szövetség (<http://www.kleingaertner.at>)



18. ábra: A bécsi Eschenkogel kertskégye ma-dártávlattól

Forrás: Ausztriai Kiskertművelők Országos Szövetség (<http://www.kleingaertner.at>)

<sup>58</sup> A lipcsei Schreber orvosról (Dr. Daniel Gottfiel Moritz Schreber) kapták nevüket a németországi kiskertek, nevéhez fűződik a német kertbarát mozgalom megalapítása. Schreber a mozgásszervi megbetegedések legtermészetesebb gyógymódjának a szabad levegőn eltöltött kerti tevékenységet tartotta. Halálát követően, 1864-től tanításai nyomán kezdték el szervezni a munkás, illetve kiskert kolóniákat, mely kiskert telepek munkáskert szövetkezetekként működtek.

<sup>59</sup> Így jött létre pl. a bécsi Praterben 700 parcella, a későbbi Wasserwiese Kiskertkolónia elődje. ([www.austria-forum.at](http://www.austria-forum.at)) Bécsben már 1910-ben néhány civil megalapította a „Verein Schrebergarten in Wien und Umgebung” – Bécs és környéki Schreber-kertek szövetségét.

A lipcsei munkáskert-telep mintájára több szocialista országban is *munkáskert-telepeket* hoztak létre, így Csehszlovákiában, Lengyelországban és a Szovjetunióban is. A szocialista országokban a munkáskertek 100–300 m<sup>2</sup> nagyságúak voltak, főként nagyvárosok, iparvárosok peremén létesültek, azzal a céllal, hogy a munkások családjai számára a zöldség- és gyümölcsstermesztés, pihenés, kikapcsolódás és az egészség fenntartása biztosított legyen.

## 5.2. Zártkertek, üdülőterületek a szocializmus évtizedeiben hazánkban

Hazánkban is megjelentek ún. *munkáskertek*, a városokba áramló munkásrétegek a városok peremén kialakított kertekben megélhetésük biztosítása érdekében kertművelésbe fogtak. 1916-ban alakult az első egyesület, amely a diósgyőri vasgyár mellett olcsó bérleményként kínált fel munkáscsaládoknak kis parcellákat.<sup>60</sup>

A szocializmus időszakában a kertek, üdülőingatlanok parcellázása igen nagy népszerűségnek örvendett, amelyek egyrészt a városi munkásság pihenőhelyéül, másrészt jövedelmekiegészítésül szolgáltak, illetve bevételt nyújtottak a helyi tanácsoknak. A *zártkert* fogalma az 1950-es években jelent meg, tömeges kialakításuk azonban csak az 1960-as, 1970-es években kezdődött meg (Nagy 2008, Cros Kárpáti et al. 2004). A zártkertek a nagyüzemi mezőgazdaság számára alkalmatlannak ítélt területeken lettek kifarcellázva, a települések külterületein, alacsony beépítési intenzitással (max. 3%).<sup>61</sup>

A zártkertek kijelölésénél sokféle terület kapott zártkerti besorolást, mint dombvidéki szőlőterületek, gyümölcsösök, erózióknak kitett területek, egykori szérűskertek, meglévő kiskertek, régi alföldi kenderföldek, vagy akár szántóföldek is. Zártkerti minősítést kaptak némely esetben az iparvidékek meddőhányói, felhagyott bányatavak környéke, illetve leggyakrabban a nagyvárosok peremvidékein található, kiskerti művelésre alkalmas területek. A zártkertek a földhivatali alaptérképeken 1960-as években lettek feltüntetve az 1967-es földtörvény és a 18/1968-as „zártkerti rendelet” értelmében (Ónodi–Cros Kárpáti 2002, Cros Kárpáti et al. 2004).

A zártkert kategória rendkívül gyorsan terjedt el a tervezői gyakorlatban (Nagy 2008), a nagyvárosi lakótelepeken élő, faluról elszármazottak számára is igen kedvelt lett a kertészkedési, illetve a gyakran jutányos telekszerzési lehetőség. A hazai zártkertek sajátosságai között szerepel, hogy az akkori szabályozás értelmében a magánszemélyek lakócéllú ingatlanuk mellett további lakással, családi házzal nem rendelkezhettek, de egy üdülőt, és még egy zártkertet vásárolhattak, így ezen ingatlanok a családi jövedelem egyfajta megtettesítőivé, illetve a vagyonfelhalmozás eszközeivé váltak. A zártkertekben felépített ingatlanok 30 m<sup>2</sup>-nél nagyobbak nem lehettek.

A zártkertek mellett az *üdülőterületeket* kell megemlíteni, melyek kijelölése szintén 1950-es évek körül kezdődött, a jó megközelíthetőségű, természeti szépségekben gazdag, üdülésre alkalmas területeken: elsőként a Dunakanyarban, a Balatonon, majd a Velencei tavon és a ráckevei Duna-ágon (Ónodi–Cros Kárpáti 2002). A nagyvárosok mellett (pl. Kecskemét,

---

<sup>60</sup> A hazai első kertbarát kört (Közhasznú Kiskert Egyesület) 1916-ban, a diósgyőri, vasgyári munkások hívták életre. ([www.kertszovetseg.net](http://www.kertszovetseg.net))

<sup>61</sup> Az elnevezés eredete: nagyüzemi gazdálkodásból „kizárt” terület.

Szeged, Debrecen) főként azon térségekben alakultak át a zártkertek üdülési funkciójú ingatlanokká, ahol más, turisztikai vonzerő, folyók, vízpartok, szép természeti környezet is adottak voltak (pl. Dunakanyar, Balaton térsége). A szabadidő-eltöltést szolgáló második ingatlanok tehát a települések bel- és külterületén, a zártkertekben és üdülőterületeken vásárolt, ott meglévő vagy felépített hétvégi házak, nyaralók illetve a falusi turizmus által hasznosított épületek voltak (Csordás 1993).

A szőlők, szőlőültetvények sajátos területei a zártkerteknek. Azon szőlőterületek váltak zártkertekké, amelyek nem voltak alkalmasak a nagyüzemi szőlőtermesztéshez, vagy azon területek, amelyek korábban szőlők voltak, de művelésüket felhagyták, illetve gyümölcsösökké váltak.<sup>62</sup> A szőlők eltérő fejlődést mutattak, mint a hagyományos értelemben vett kertek. A szőlők, szőlőhegyek, szőlőhegyi szórványok gyakran lakott külterületek voltak. Az 1910-es népszámlálási adatok is ezt támasztják alá (Mohos 2008). A szőlőhegyek átalakulása már az 1900-as évek elején megindult azon szőlőhegyi szórványtelepüléseken, amelyek vasútvonalak mentén helyezkedtek el (pl. Vonyarcvashegy, Gyenesdiás), az idegenforgalom erősödésével megjelentek az első szőlőhegyi villák is. A nagyobb lakónépeségű szőlők a II. világháborút követően a helyi tanácsok fennhatósága alá kerültek (Mohos 2008). A szőlőművelés felhagyása, illetve az üdülőterületi, majd később lakócélu hasznosítása a szocializmus éveiben is folytatódott, illetve a rendszerváltást követő időszakban is.

A zártkertek kialakítása egész a rendszerváltásig tartott, bár az 1990-es években egyre inkább jelentkeztek a tervezetlenség, illetve a már zajló funkcióváltásból fakadó, az önkormányzatokra nehezedő megoldandó feladatok. A zártkertek területrendezési, ingatlannyilvántartási besorolása is problémás volt, a belterület és külterület közötti „átmenetté” váltak. A telekosztások is sokszor zűrzavarosak voltak, rendezésük is megoldhatatlan kérdés maradt (Ónodi–Cros Kárpáti 2002). A zártkerti minősítést 1987. szeptember 1-jén megszüntették.

Jelenleg is folyik a zártkertek művelési ág alóli kivétele, amely a vonatkozó szabályozás értelmében megkönnyíti a korábbi zártkertek értékesítését, és ezáltal az ingatlanok értéke növekszik, mivel azokat ugyanúgy lehet értékesíteni, mint más, nem termőföldnek minősülő ingatlant. Amennyiben az átminősítés 2017. december 31-ig nem történt meg, a tulajdonosnak a termőföld védelméről szóló törvény<sup>63</sup> értelmében művelési ág szerinti hasznosítási kötelezettsége van, ennek elmulasztása esetén földvédelmi bírsággal sújtható. A szabályozás gyorsíthatja a zártkertekben épített, és lakott, tulajdonképpen mezőgazdasági területek és építmények funkcióváltását. Az átminősítést követően az ingatlanok értékesíthetősége könnyebbé és gyorsabbá válik, mivel már nem számítanak mezőgazdasági területnek. A belterületbe vont egy hektárnál kisebb zártkertek automatikusan művelés alól kivett terület kategóriába kerülnek.

A kormányzat a Földművelésügyi Minisztérium megbízásával 2018-tól átfogó zártkerti revitalizációs fejlesztési programot hirdetett meg annak érdekében, hogy a nagyjából kétszáz-

---

<sup>62</sup> Zalaegerszeg esetében a városkörnyéki zártkertek főként a régi szőlőhegyek területén lettek kijelölve. Az önkormányzat egy 2005-ös felmérésében 2200 rendezetlen jogállású, építési illetve használatba vételi engedély nélküli ingatlant regisztrált (Nagy 2008).

<sup>63</sup> 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről

ezer hektár összterületet elfoglaló, több mint egymillió, és nagy részükben elhanyagolt zártkerti területek fejlesztése érdekében.<sup>64</sup> A Zártkert Program célja, hogy elősegítse az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanok mezőgazdasági célú hasznosítását és a tájfenntartást, illetve olyan kisléptékű fejlesztéseket (főként infrastruktúrára vonatkozóan, pl. víz- és áramvételi lehetőségek, rossz állapotú utak javítása, illetve szőlők-gyümölcsösök telepítésére) hajtsanak végre, amely hozzájárul a zártkerti életforma fennmaradásához, ezzel a kertészkedés hagyományának fenntartásához. A rendelkezésre álló keretből hozzávetőlegesen 200 települési önkormányzat részesülhet nagyjából 10 millió forintnyi támogatásban.<sup>65</sup> (Emellett megjegyzendő, hogy az alföldi tanyák, illetve tanyasi térségek is részesülnek fejlesztési támogatásban a 2015-től évente meghirdetett Tanyafejlesztési Program keretében.)

### 5.3. A kertségek társadalmi, gazdasági, környezeti szerepe

A kertek jól-létre, fizikai egészségre gyakorolt pozitív hatásán, valamint a helyi élelmiszer előállításban betöltött szerepükön túl környezeti, tájképi és természetvédelmi szempontból is fontosak, létük hozzájárul a biodiverzitás megőrzéséhez, a városi levegő és klíma javításához.

A zártkertek gazdasági szerepe meghatározó volt a *helyi élelmiszerellátásban*, mely jövedelmet jelentett a kerteket művelőknek, egyrészt a saját részre termelt zöldségek-gyümölcsök mellett az értékesítésre szánt termények révén. Az értékesítés a helyi piacon, illetve az ÁFÉSZ<sup>66</sup> általi felvásárlás révén történt. A felvásárlásnak köszönhetően egyszerű értékesítési csatornát és biztos piacot találtak a kertészkedők. A háztájizás főként a belterületi kertekben folyt, de a zártkertek is meghatározó szereplői voltak a helyi élelmiszerellátási láncnak.

A zártkertek legfontosabb gazdasági szerepe a *vagyonfelhalmozásban* testesült meg, illetve parcellázásuk bevételt jelentettek a helyi tanácsoknak, erdőgazdaságoknak. A helyi tanácsok jelentős hányada élt is a lehetőséggel (19. ábra). A zártkertek, üdülőterületek, köszönhetően népszerűségüknek, meghatározó szerepet töltek be a szocializmus évtizedeiben.<sup>67</sup>

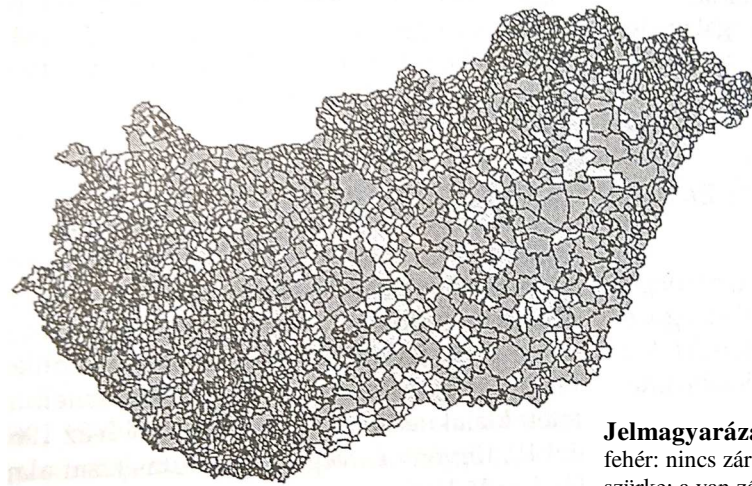
---

<sup>64</sup> <http://www.kormany.hu/hu/foldmuvelesugyi-miniszterium/kornyezetugyert-agrarfejlesztesert-es-hungarikumokert-felelos-allamtitkarsag/hirek/atfogo-zartkerti-program-indul>

<sup>65</sup> A program 2015-től indult kísérleti jelleggel. Összesen 69 mintatelepülés vett részt 2017-ig, ahol önkormányzatok nagy része a támogatásból felvásárolta az osztatlan közös tulajdonban lévő gondozatlan ingatlanokat, azokat összevonták, és génmegőrző, illetve tájfenntartó programokat indítottak. ([www.kormany.hu](http://www.kormany.hu))

<sup>66</sup> Általános Fogyasztási és Értékesítési Szövetkezet

<sup>67</sup> Az 1980-as népszámláláskor 116 ezer üdülőt tartottak nyilván, ahol kb. egymillió ember töltötte szabadnapjait (Csordás 1993).



**Jelmagyarázat:**  
 fehér: nincs zártkert  
 szürke: a van zártkert

**19. ábra: A zártkerttel rendelkező települések, 1985**

Forrás: Cros Kárpáti et al. 2004 p. 52.<sup>68</sup>

A zártkertek *épületállománya* rendkívül heterogén, a szerszámok tárolására alkalmas sufniktől az egyszerű fabódékon, nyaralóépületeken át a téliesített lakóépületig terjed. Az épület jellege utal a zártkertekben meghonosodott funkciókra: kertészkedés, hétvégi vagy nyári lak, vagy állandó lakóhely.

A kertek *hasznosítása is igen széles*: a zöldség- és gyümölcstermesztés, díszkert, pihenőkert, és ezek különböző arányú megjelenése. A kertek felhagyása is jellemző, a magukra hagyott kertek parlagosodnak, a sufnik az enyészeté lesznek, aminek hátterében sokszor a rendezetlen tulajdonviszonyok, vagy épp az *ingatlanspekuláció* húzódik. A kertészkedés felhagyása, az üdülő- és lakójelleg térnyerése az 1970-es években megindult, főként az üdülőterületeken volt szembeutó a funkcióváltás.

A *tulajdonosi réteg is vegyes*, kezdetben a valóban kerti műveléssel foglalkozó, főként falusi rétegek, illetve a munkásosztály városi képviselői, majd egyre inkább a tehetősebb, vagyosabb, illetve a kor politikai rendszerében kiemelt, kivételezett szereplők birtokolták a kerteket. A szuburbanizáció révén kezdetben a szegényebb, kiszoruló rétegek költöztek a kertekbe, majd a tehetősebb társadalmi csoportok, aminek következtében építkezési hullám indult meg a kertekben, gyakran illegálisan.

Hazánkban is kialakult a *földhasználati jog*, mind a kiskertek, mind a rekreációs célú földhasználat esetében. A haszonbérlet olcsó kertészkedési, pihenési lehetőséget nyújt a városi lakosságnak. A vonatkozó jogi szabályozás legutóbb 2014 őszén változott, melynek értelmében az önkormányzati típusú, egykori zártkerti területeken lévő ingatlanok esetében, melyet az önkormányzat adás-vétel vagy haszonbérlet keretében hasznosít, nem feltétel, hogy a hasznosító földműveléssel foglalkozzon. A *rekreációs célú földhasználati szerződés* határozott időtartamra, legfeljebb öt évre szól, a tulajdonszerzés limitje egy hektár. A nemzeti vidékstratégia elkötelezett az önellátó és háztáji jellegű gazdálkodás népszerűsítése mellett, célja a parlagon fekvő területek művelésbe vonása, a vidék népességmegtartó erejének növelése, illetve a helyi élelmiszerek előállításának és fogyasztásának.

<sup>68</sup> Készítette: SZIE-KGI Térinformatikai Stúdió, 2003

A kertségek ugyanakkor a *városi zöldfelület jelentős részét képezik* (Cros Kárpáti et al. 2004, Dewaelheyns et al. 2014, La Rosa et al. 2014), amelynek köszönhetően a kertek várostervezési szempontból stratégiaileg is fontos területhasználati egységek. Nyugat-európai országokban a várostervezés a kertekben hosszú távon *tartalékterületet, rövidtávon a lakosság jólétét, illetve a városi zöldfelület olcsó fenntartásának lehetőségét látja*. A német, osztrák nagyvárosok önkormányzatai bérelhető kiskerteket biztosítanak a lakosok számára, vagyis a hobbikertek jelentős hányada az önkormányzat tulajdonában áll, és csak bérleményként hasznosítható. Hazánkban is jelentős a bérelhető kiskertek száma.<sup>69</sup> Ennek több előnye is van az önkormányzatok számára is, a legfontosabb talán, hogy a zöldfelület ilyen módon történő fenntartása olcsóbb, mint közparkok létesítése, valamint szükség esetén gyorsan átalakíthatók más funkciójú területekké (Ónodi et al. 2002).

#### 5.4. A kertek funkcionális átalakulása

A zártkertek, kertségek a rendszerváltozást követően jelentős funkcióváltozáson mentek keresztül. Egyrészt a kilencvenes években felgyorsult a *zártkertek üdülő- és lakóhelyi, illetve az üdülőterületek lakócéli átalakulása*. A nagyvárosok térségében, a szuburbanizációs kiköltözések nem kímélték a természet közelségében lévő kerteket, gyümölcsösöket; a hétvégi házak téliesítést, – sokszor a meglévő szabályozás ellenére történő – bővítést követően állandó lakhellyé váltak. Nagyon gyors ütemben alakultak át a fővárosi agglomeráció kertjei, üdülőterületei, ahol az átalakulás jegyei már a szuburbanizáció rendszerváltás előtti időszakában is, tehát már az 1970-es, 1980-as évektől kezdve is felfedezhetők voltak, mint pl. Budaörs és környéke, Nagykovácsi és térsége<sup>70</sup> (Csapák 2007) esetében. Hardi Tamás (2002) Győr környéki településeket vizsgálva szintén leírta, hogy az 1970–80-as években a hétvégi telkek vásárlásával kezdődött meg Győr esetében a lakossági szuburbanizáció.

A kertségek, üdülőterületek funkcióváltása másrészt abból fakadt, hogy a szocialista rendszer nyújtotta feltételek megváltoztak és a *kertek gazdasági szerepe visszaesett*. (Ónodi–Cros Kárpáti 2002). A megváltozott fogyasztói magatartás és az olcsó nagykereskedelmi árak végett a kertészkedés egyre inkább háttérbe szorult. *Az emberek életvitelük is megváltozott, ma már kevesebb idő jut a kertészkedésre, háztáji művelésre*. A társadalmi változás eredményeként az egykori zöldséges, gyümölcsös kertekben mára uralkodóvá vált a pázsit és a tájidegen tuja (Rosta 2009, 2013).<sup>71</sup> A városperemi kertek rossz infrastrukturális megközelíthetősége, vagy az ingázás nehézsége gyorsíthatja a kertek felhagyását, mivel a szabadidő egy

---

<sup>69</sup> Szombathely városában a „*Mézza-kertek*” néven illetett területen több, mint 1000 fő művel 200–600 négyzetméteres kiskertet földhasználatban az önkormányzattól. ([www.mti.hu](http://www.mti.hu))

<sup>70</sup> Nagykovácsiban az 1970-es években közel 2000 zártkertet parcellázott ki a községi tanács, főként fővárosiak vásárolták fel őket. Az intenzív szuburbanizációs nyomásra a zártkertet az önkormányzat az ezredfordulón belterületté nyilvánította. A nagyarányú beköltözések itt is társadalmi konfliktusokat eredményeztek. A konfliktusok forrása az őslakos és a beköltözött népesség eltérő képzettsége, illetve jövedelmi státusa és a gyökeresen megváltozó településkép (Csapák 2007, Víg End 1-5: *Sufnia krónikái*. [zordidok.blog.hu](http://zordidok.blog.hu))

<sup>71</sup> Számos problémát vetít ez a folyamat elő: egyrészt az emberek felhagynak a kertészkedéssel, elszakadnak a régi, nagyszülőktől örökölt tradícióktól. Elveszik az ősi tudás, elfelejtik, hogy kevés energiáfordítással, viszonylag kis területen is képes egy család értékes, vegyszerektől mentes zöltséget, gyümölcsöt megtermelni. A háztáji, zártkerti kertészkedésnek tehát nem csupán a kiegészítő kereset, a saját részre történő termelés volt az előnye, hanem lehetőséget teremtett a tudás átörökítésének is. (Rosta 2009, 2013, Scheromm 2015).

jelentős részét elveszi a közlekedés időigénye (Vasárus 2015), vagy idősebb kertművelők esetében a tömegközlekedés hiánya.

A kertek, kertségek megfelelő jogszabályi védelem nélkül könnyen esnek az urbanizálódás, városi szétterülés áldozatává. A szigorú szabályozások ellenére a beépíthetőségi arány és a beépíthetőségi magasság gyakran a megengedettnél nagyobb.<sup>72</sup>

A kertségek, üdülőterületek funkcionális átalakulása *környezeti és társadalmi szempontból is problémás*. Főként az agglomerálódó térségekben jellemző folyamat, hogy a kertek spontán belakásával a *funkcióváltás ellenőrzés, tervezés nélkül, visszafordíthatatlan következményekkel zajlik*. Azt is látnunk kell, hogy ha egy kertes övezet spontán, engedély nélküli illegális belakása megkezdődik, akkor nemsokára az infrastrukturális fejlesztések iránti igények is napirendre kerülnek a csatornázottság, vezetékes víz, portalanított úthálózat fejlesztése érdekében. A kertségek úthálózata rendszerint keskeny, így alkalmatlan a kiköltözésekkel járó, megnövekedett autóforgalom kiszolgálására. A talajviszonyok sokszor lejtősek, a csatornázás kialakítása költséges, a csapadékvíz-elvezetés is nagy nehézségek árán kivitelezhető, a támfalak megóvása problémás.

### **5.5. Városellátó övezetek és kertségek helyzete**

A városok alapvetően befolyásolják és meghatározzák a környező térségeiket. Az urbanizáció felgyorsítja a városperemi kertek funkcionális átalakulását, ami háttérbe szorítja a városperemi kertek városi lakosság élelmezésében betöltött szerepét, valamint ezáltal a fenntarthatósági szempontokat is.

A korábban már felvázolt *városi metabolizmus* – mint a cirkuláris gazdaságot előtérbe helyező környezetgazdasági megközelítés – vizsgálja a városon belüli anyagáramlást. Az élelmiszerek útját követve ma azt láthatjuk, hogy a városlakók részben messzi országokból, távoli tájakból érkező élelmiszert fogyasztanak, és szinte alig van esélyük arra, hogy a városban, illetve a város közvetlen térségében megtermelt élelmiszerekhez jussanak. A fenntarthatóság szempontjából azonban az a kívánatos, ha az élelmiszer a lehető legrövidebb utat teszi meg a termelőtől a fogyasztóig, így kerültek előtérbe a rövid ellátási láncokat illetve a közvetlen értékesítést szorgalmazó támogatási eszközök az agrár, illetve vidékpolitikában (Rothwell et al. 2015).

A városkörnyék gazdasági függése a várostól vitathatatlan. A mezőgazdasági termékek útját vizsgálva azt láthatjuk, hogy míg a munkaerő-vonzás tekintetében a városközpontnak meghatározó szerepe van, addig a helyi élelmiszerellátásban a városkörnyék adta élelmiszereknek egyre kevesebb lehetőség jut bekapcsolódni a városi élelmiszerellátásba.

A 2008–2009-es válság egyik nagy tanulsága, hogy a városoknak törekednie kell az erőforrások felhasználása mellett azok előállítóivá is válni, illetve minél inkább függetlenedni a globális ellátó hálózatoktól. Számos nagyváros megalkotta már a helyi élelmiszerellátásra vonatkozó stratégiáját (pl. Sydney, Szingapúr, London, Gent, Vancouver, Toronto).

---

<sup>72</sup> Ez történik a Bécs környéki, Alsó-ausztriai kiskertekkel is. (Standard, 2015. július 11–12-i sz. p. 23.)

A hazai helyi élelmiszerellátás és városellátó övezetek vizsgálatakor hamar nyilvánvalóvá válik, hogy marginális szerep jut a helyi termelőknek a helyi városi lakosság ételmezésében.<sup>73</sup> A média által formált diskurzusokban is jobbra a hazai termékek kérdése kap figyelmet. Ennek egyik oka, hogy a globális, illetve nagytérségi ellátórendszerek a rendszerváltást követően átvették a helyi ellátás szerepét. A városellátó öv kistermelői kapacitás hiányában minimális részvétellel képviseltetik magukat a nagyobb áruházláncok polcain. Ugyanakkor a szocializmus éveiben kialakult háztájizás mára szintén létjogosultságát veszítette, egyrészt a felvásárlási rendszerek átalakulása, másrészt a megváltozott fogyasztói magatartás és az olcsó nagykereskedelmi árak miatt, s ezáltal a kertészkedés is háttérbe szorult. A kertek funkciója ennek köszönhetően egyre inkább átalakulóban van, és a kertek pihenő, rekreációs funkciót kaptak (Rosta 2013, Bertalan–Bazsó, 2016).

Szántó Katalin korábbi (2004) becslése szerint közel 0,1 hektár termőföldterület lenne szükséges lakosonként a gyümölcs-, zöldség-, tej- és húsfogyasztási igények kielégítésére, hazai fogyasztói szokásokat alapul véve. Ez a terület Budapest városellátó övezetét tekintve rendelkezésre áll, azonban a városellátó öv kínálata messze nem elegendő a fővárosi lakosság számára.<sup>74</sup>

A hazai rövid ellátási lánc (*REL*) városellátó övekkel kapcsolatos vizsgálata azt mutatja, hogy a nagyobb városok körüli rurális háttérben (eltekintve a tradicionálisan nagy mezőgazdasági és kertészeti hagyományokkal rendelkező tájakon) a helyi termelők által termelt helyi élelmiszer a városi élelmiszerszükségletének minimális hányadát képes fedezni (Benedek 2014).

A rövid ellátási lánc témakörének mélyebb kifejtését a dolgozat terjedelmi korlátai miatt mellőzöm, bár az szervesen kapcsolódik a városi metabolizmus gondolatköréhez. Ezért csak röviden ismertetem a témában végzett kutatás eredményeit. A 2016 tavaszán helyi termelők körében végzett online kérdőíves felmérés<sup>75</sup> keretében azt tapasztaltam, hogy a városi lakosság ételmezésének töredék részét sem képesek a városellátó övezetek helyi termelői biztosítani. A helyi piacokon, online értékesítési csatornákon megjelenő kistermelők esetében a termelés területe főként falusi külterületi illetve belterületi kiskert, illetve városi mezőgazdasági terület, kisebb részben városszéli bel- illetve külterületi kiskert (16. melléklet). Vagyis a termőterületek megoszlása szempontjából a városszéli kertek mellett a rurális háttér falvainak kertjei jelentik a fő származási helyet.

---

<sup>73</sup> Regionális gazdaságtan gyakorlat keretében több „polcelemzés” készült a Nyugat-Dunántúlon hallgatók részvételével.

<sup>74</sup> Szántó 2004-es írásában az egy főre jutó egységnyi terület Pest-megyében 0,6 ha, Központi régió egészét tekintve 0,24 ha, a teljes agglomerációban már csak 0,1 ha (Szántó 2004 p. 36.).

<sup>75</sup> A felmérés során 117 kistermelő (82 östermelő, 16 családi gazdaság, 14 egyéni vállalkozó, 5 egyéb) válaszait elemeztem. A kutatás fő célja az volt, hogy felmérjem, a helyi kistermelők milyen mértékben vesznek részt a helyi városi ételmezésben, illetve milyen közvetlen értékesítési csatornákon keresztül értékesítik termékeiket. A válaszadók jelentős hányada 36–55 év közötti felsőfokú végzettségű, főként növénytermesztéssel, kertészkedéssel, szőlészettel és gyümölcsstermesztéssel foglalkozó östermelő volt. A válaszadók területi megoszlását a 16. melléklet tartalmazza.



A kitöltők válaszai alapján az körvonalazódott, hogy a helyi termékek értékesítésénél főként helyben, a környező város piacán, 40 km-en belüli termelői piacokon (szabályozásnak megfelelően), illetve a fővárosi piacokon értékesítenek (szintén 16. melléklet). Vagyis a főváros elszívó ereje érzékelhető a helyi termékek piacán, ami a vidéki városokat a helyi termékekkel történő ellátás szempontjából némiképp hátrányosan érint. A kérdőív kitöltői nem jutnak be a helyi közétkeztetés, helyi vendéglátás (*HORECA*) rendszerébe sem, vagyis e csatornák a legkisebb termelői méret gazdálkodói számára szinte elérhetetlenek. A jövőben pozitív irányú elmozdulás várható, mivel a REL koncepciójának hazai adaptációjára és a helyi termelők és értékesítési csatornák fejlesztésre az elkövetkező években jelentős európai uniós forrást rendelt a fejlesztéspolitika.<sup>76</sup> Ugyanakkor fontos, hogy a fogyasztói szemléletváltás elengedhetetlen a városövi élelmiszerellátás fellendítéséhez.

A fejlesztési források városperemi kertség térségébe illetve a rövid ellátási lánc fejlesztésre, termelői piacok kialakítására fordítása hozzájárulhat a kertségek megőrzéséhez, illetve erősödhet a városi élelmiszerellátásban betöltött szerepük is. A kertségek infrastrukturális fejlesztése hosszabb távon erősítheti a kiköltözési szándékokat is, ezért a helyi szabályozásoknak erre különösen oda kell figyelni. A fejlesztések növelik a telkek értékét, ezért nagyvárosi térségekben telekspekulációt indukálhat.

## **5.6. Területhasználati konfliktusok a soproni Virágvölgy tradicionális kertségben, a kertek funkcionális átalakulása – Esettanulmány**

Az esettanulmány célja szemléltetni a kertségekben zajló területhasználati konfliktusokat, illetve a kertekben bekövetkező funkcióváltást. Céлом továbbá a hazai főépítész szakma figyelmének felkeltése, az esettanulmány alapján általánosítható következtetések megfogalmazása. A téma feltárásához igyekeztem olyan kertséget választani, amely tradicionális kertség, fokozattan és hosszú ideje ki van téve a városperemi átalakulásnak, illetve ahol már jelentős kiköltözési tendencia is megfigyelhető. A soproni Virágvölgy ideális helyszínnek bizonyult, továbbá a földrajzi közelség is hozzájárult esettanulmányi helyszínül választásához.

A kutatás során Sopron város tradicionális kertségének, a Virágvölgynek funkcionális átalakulását vizsgáltuk. Sopron földrajzi fekvésének köszönhetően a 2000-es évektől napjainkig folyamatosan a belföldi migráció célpontja volt. Az ausztriai szabad munkavállalás lehetősége 2011-től felerősítette a tendenciát, exponenciális népességnövekedést előidézve. A városi népesség növekedése a városi szétterülési folyamatokat erősítik, Sopron belterülete a rendszerváltás óta majdnem másfélszeresére nőtt. A Virágvölgy városhoz közel eső része 2001 óta belterület. A belterületté nyilvánítás részben a már beindult spontán folyamatok legalizálása céljából, részben a helyi lakosság nyomása eredményeként született. A városi tervdokumentumok szerint jelentős népesség, kb. 5000 fő beköltözése várható hosszabb távon.<sup>77</sup> A telkek nagyobb hányada jelenleg még kert vagy szőlő, azonban nagy ütemben megkezdődött a családi házak építése, így a mintaterület elindult a kertvárossá alakulás útján

<sup>76</sup> A 2014-2020-as Vidékfejlesztési Program Rövid Ellátási Lánc Tematikus Alprogramja összesen 66,1 millió euró fejlesztési forrást írt elő a REL együttműködések támogatására, az ún. ráépülő támogatási lehetőségekkel együtt. (<https://www.nak.hu/kiadvanyok/kiadvanyok/133-videkfejlesztési-program-kezikonyv-1/file>)

<sup>77</sup> Sopron Megyei Jogú Város Környezetvédelmi Programja 2010–2015. I. Helyzetfeltárás

(Sági 2013). A Virágvölgy alkalmas mintaterületként szolgál a terület részleges belterületté nyilvánítása, és a már felvázolt folyamatok megléte miatt, hisz a szabályozás megengedi a további betelepülést, felgyorsítva a területhasználat változását, ezáltal az eredmények jól szemléltetik az urbánus terek kertségekre történő benyomulását.

A kertek területhasználat-változásának vizsgálatával képet szeretnék adni a folyamatról, vizsgálom, hogy mely telkekre jellemző már a funkcióváltás, illetve melyek azok a tényezők, amelyek szerepet játszanak a beépülés intenzitásának növekedésében.

### **5.6.1. A felmérés módszere**

A kertek felmérése távérzékeléssel történt, amelyre számos példát találtam nemzetközi (Debolini et al. 2015, Dewalheyns et al. 2014, La Rosa et al. 2014, Pribaldi–Pauleit 2015) és néhány hazai kutatás esetében (Ricz et al. 2009, Csatári et al. 2013). A távérzékelés nyújtotta lehetőségek napjainkra alapvető megfigyelési módszerré váltak a területhasználat változásának elemzésekor, illetve területi tervezések megalapozásakor, területi politikák eredményének vizsgálatakor. A felmérés 2015 nyarán zajlott, az eredményeket nemzetközi konferencián publikáltuk (Bertalan–Bazsó 2016).

A rendelkezésre álló légi felvételek (1999, 2009, 2014),<sup>78</sup> illetve a 2009-es kataszteri térkép segítségével a 2009-es telekhatárok figyelembe vételével beazonosítottuk az egyes telkekre jellemző területhasználatot. A felmérés során a kérdéses területek ellenőrzésekor terepbejárásokat tartottunk, melyek alkalmával fényképek rögzítésére és néhány interjúk készítésére is sor került. A térinformatikai felmérés, kiértékelés illetve a terepi bejárások, interjúk során Bazsó Tamás okl. térinformatikus és Világos Ákos III. éves BA közgazdász hallgató voltak segítségemre.

A kutatáshoz első körben a meglévő (Önkormányzat és Egyetem számára felhasználható) alapadatok felhasználásával végeztük el a Virágvölgy területhasználati elemzését. A változások dinamikájának vizsgálata érdekében a rendelkezésre álló legrégebbi (1999) és a legfrissebb (2014) adatok felhasználása, valamint a 2000-es évek derekán meginduló „kitelepeülést” reprezentáló adatforrás elemzése mellett döntöttünk. Ezen három időszak adatait az 1999, 2005 és 2014 évi ortofotók adták. Az 1999-es infraszínes ortofotó nyári időszakban készült, felbontása 0,65m. A 2005-ös valószínűsített ortofotó őszi időszakban készült, felbontása 0,15m, a 2014-es valószínűsített ortofotó nyári időszakban készült, felbontása 0,20m. A terület ÉK-i harmadáról nem állt rendelkezésre ortofotó a 2005-ös évről, ezért a 2008 nyarán készült valószínűsített ortofotót (0,50m felbontás) használtuk a terület ezen részén.

A térképek elkészítése vizuális interpretáció alkalmazásával történt. Az elemzés megkezdése előtt megfelelő kategóriarendszert kellett kialakítani, amely alapját képezi a további adatfeldolgozásnak. A kategorizálás során a földhasználat és az épített környezet nyújtotta az elsődleges információt, ezek mellett még rögzítettük az egyéb területhasználatot is (pl. ipari-, kereskedelmi tevékenység, útminőség). A kategorizálásnál kódokat alkalmaztunk, amelyet a 17. melléklet tartalmaz.

---

<sup>78</sup> Az adatbázisok alapját képező ortofotókat Sopron Megyei Jogú Város, a Kataszteri térképet a Soproni Egyetem Erdőmérnöki Kar, Földmérési és Távérzékelési Tanszék bocsátotta rendelkezésünkre.

A kutatás elsődleges célkitűzése a Virág völgyben jellemző művelési ágak, és a területhasználat, valamint a kertek funkcionális átalakulásának felmérése volt. Ennek keretében vizsgáltuk a különböző növénykultúrák jelenlétét, mint a zöldség, gyümölcs, szőlő termesztését, a földterület egyéb célú (pl. gyep, erdő) hasznosítását, illetve magára hagyását (parlag).

A telkeken lévő épületek tekintetében azt vizsgáltuk, hogy alapvetően lakóhelyként, üdülőhelyként szolgálnak, vagy a kertészkedés és szőlőművelés dominál használatuk során. A légi felvételek alapján kategorizáltuk az épületek funkcióit: állandóan lakott, pihenésre szolgáló ingatlan, vagy a kertészkedés, szőlőművelés tevékenységekhez kapcsolódó építmény (pl. borospince, szerszámtároló, sufni). Vizsgáltuk a telkek gondozottságát, ápoltságát is. A légifotók összevetése általában egyértelműen eldönthetővé tette, hogy az adott ingatlanon a lakófunkció, üdülőjelleg, vagy a kertművelés dominál, kérdéses esetben a *Google Earth* képes állományait használtuk, illetve terepi bejárás keretében ellenőriztük.

A felvételezés rejthet magában hibákat, hisz a régebbi állapotokat csak a légifotók alapján lehetett kategorizálni. A másik jellemző hibaforrás a vegyes használat kategorizálásakor jelentkezett, ahol a területhasználat arányai alapján döntöttük el, hogy inkább a gyümölcsös, vagy inkább a díszkert jelleg dominál. Sok esetben a kettő keveredik, az arányok pontos felmérése a légifotók alapján nehézkes, így téves kategorizálások lehetnek, de összességében, a kertség átalakulásáról kapott kép helytállónak mondható, amit az interjúk is megerősítettek.

Tehát a légifelvételek segítségével azt is azonosítottuk, hogy milyen mértékben használják az egyes telkeket veteményes, gyümölcsös kertként, vagy inkább a díszkert, pihenő kert jelleg dominál. Ezt a kategorizálást a tradicionális kert-jelleg átalakulása, a városi mezőgazdaságban való részesedése, valamint a kert-tulajdonosok motiváltsága szempontjából tartottuk érdekesnek. A kert-tulajdonosok véleményét a kertek átalakulásáról, a főbb hiányosságokról illetve saját hozzáállásukról a terepi bejárások során készített interjúk alapján mértük fel.

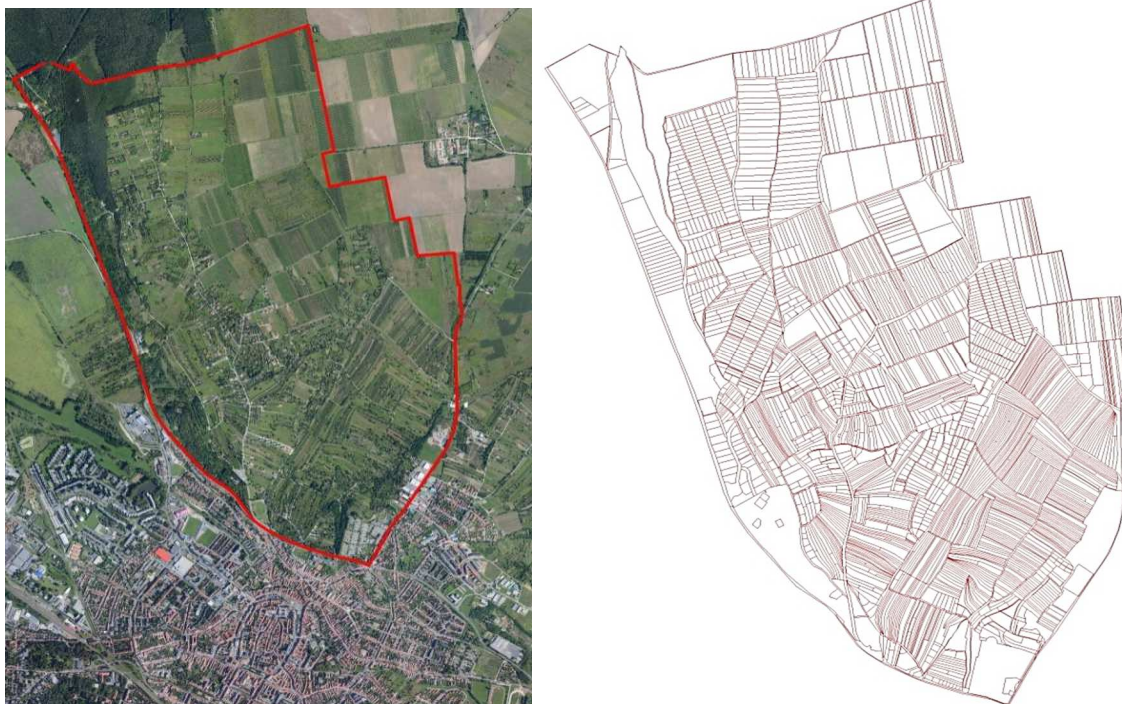
A három időszakban készült felvételek segítségével több, mint 2600 telek ortofotó alapú kategorizálása történt meg, így bemutathatóvá vált a változás dinamikája. A terület jellemzése a 2009-es telekstruktúra (kataszteri térkép) alapján történt mindhárom időszakban.

### **5.6.2. A Virág völgy helytörténeti és morfológiai bemutatása**

A Virág völgy (*Blumental*) Sopronon belüli elhelyezkedése a városiasodási folyamatoknak kedvez, mivel viszonylag közel található a városközponthoz illetve a várost északon elkerülő fő közlekedési útvonalhoz. Az M9-es gyorsforgalmi út megépítése az elkövetkezendő 5–10 évben várható, mely a terület észak-keleti részét érinti. A jó elérhetőségnek, a határ közelségének és a szép természeti környezetnek köszönhetően vonzó lakóhely.

A Bécsi domb és a Fertő tó közötti dombokon évszázadok óta jellemző a szőlőművelés, a filoxéra pusztítása óta a szőlőművelés mellett elterjedtek a gyümölcsösök, veteményeskertek, üdülőkertek. A Virág völgy telekstruktúráját, kialakult építészeti értékeit tekintve helyi

*védelemre érdemes.* Jellemző, hogy a különböző alakú és méretű dűlőkön, a terepadottságokhoz igazodó, hosszan elnyúló, gyakran mindössze néhány szőlősorból álló keskeny parcellák követik egymást, szabálytalan, néhol kanyargó alakzatban (20. ábra).<sup>79</sup>



**20. ábra: A Virág völgy városon belüli elhelyezkedése és telekstruktúrája**

Forrás: 2014-es ortofotó és 2009-es kataszteri térkép

A faverandás kerti házak tulajdonosai azonban nem a szőlősgazdák voltak, hanem a jómódú polgári foglalkozásúak, mint pl. a kereskedők, iparosok, orvosok, akik jellemzően családos-tól a kerti házban töltötték a nyarat (Varga 1999, Cros Kárpáti et al. 2004<sup>80</sup>.) A 20. század kezdetén kapott nagyobb lendületet a Virág völgy üdülőterületté, kertes övezetté alakulása, a szőlők, gyümölcsösök hétvégi kertekké kezdtek átalakulni, egyre több kerti ház épült. A Városszépítő Egyesület 1911-ben megalakította a Virág völgyi Bizottságot, amelynek célja a terület fejlesztése volt, szorgalmazták a terület közművesítését, a közvilágítás kiépítését (Sági 2013). Az 1950-es évektől merült fel a terület részletes rendezésének szükségessége az egyre szaporodó épületnek köszönhetően. A Virág völgy az 1982-es Általános Rendezési Tervben részben aktív pihenést biztosító, hagyományos zártkertként, részben szőlőterületként, valamint táji értékkel bíró, nem védett területként szerepelt.

<sup>79</sup> A régi nevükön *disznóormány-telkek* (*Saurüssel*) kialakulása vélhetően annak köszönhető, hogy a szőlősgazdák több területen is műveltek szőlőt, és a kis parcellák révén védekeztek a jégverés és a fagykár ellen. A 18. századtól kezdve jelentek meg a gyümölcsösök, az 1900-as évek körül a terület nagy részén már kertek találhatóak, kis nádfeles kerti házakkal, gazdasági épületekkel. A kerti házak építésére engedélyt kellett kérni, az akkori szabályok szerint szoba-konyhás, nyitott faverandás, pincés kerti házak engedélyeztetése már a 19. században jellemző volt (Cros Kárpáti et al. 2004).

<sup>80</sup> Cros Kárpáti Zsuzsa, Gubicza Csilla és Ónodi Gábor „*Kertségek és kertművelők. Urbanizáció vagy vidék-fejlesztés?*” c. kötetének soproni Virág völgygel foglalkozó esettanulmányának elkészítésében Konkolyiné Dr. Gyúró Éva közreműködött. Az általa jelzett folyamatok az azóta eltelt időben tovább erősödtek.

A rendszerváltást követően megindult a tájba nem illő családi házak, épületek gyors ütemű megjelenése. Ennek következtében 2001-es településszerkezeti terv és a ráépülő településrendezési szabályzás a tulajdonosi igényeknek megfelelően legalizálta az építkezéseket, és a jellegzetes telekosztást meghagyva, alacsony beépítési aránnyal (10–20%) valamint alacsony épületmagassággal engedélyezte a szabadon álló beépítést (Sági 2013) A táji értékek megőrzése érdekében kijelöltek egy helyi értékvédelemi területet.

Sopronban a rendszerváltás óta a város egész területét tekintve a művelés alól kivett területek aránya kb. 16%-kal nőtt,<sup>81</sup> amely javarészt a kert, gyümölcsös, a szántó és a szőlő területek kárára történt. A belterület aránya a városban ezen időszakban kb. másfélszeresével nőtt meg. A Virág völgy területének kb. negyed része belterület, mely egykori szőlőterületek, üdülőterületek és zártkertek területére esik. A terület felhasználása művelési ágak szerint: szőlő, gyümölcsös, kert, szántó. A Virág völgy átnézeti térképe a 18. mellékletben található.

Morfológiai szempontból öt egységre osztható a terület:

1. Elkerülő úthoz, főbb útvonalakhoz (Virág völgyi út, Csőszház dűlő) közelebb eső terület, amelyre jellemző az intenzívebb beépítés, ezen a telkeken már régebb óta családi házak, üdülő házak találhatóak. Ezen a részen az infrastruktúra is fejlettebb (pl. kiépített vezetékves vízellátás, villany), összességében azonban még mindig ritkán beépített térségről beszélünk. A Virág völgynek ez a része belterület, kertvárosias lakóterület (Szabályozási Terv).
2. Észak-nyugati, nagyobb, egybefüggő, főként szőlőművelésre használt terület. Jellemző a szőlőművelés felhagyása, azonban új telepítésekkel is találkozhatunk. Ez a Virág völgy városközponttól, illetve a jelenlegi fő közlekedési útvonalaktól legtávolabb eső része. Átalakulása az M9-es gyorsforgalmi út kiépítését követően indulhat be, melynek nyomvonala érinti ezt a területrészt. A távlati fejlesztési dokumentumokban ez a nyomvonal jelenti a belterületi terjeszkedés elvi határvonalát (Kuslits 2010).
3. Észak-keleti, főként szőlőművelésre használt, hosszan elnyúló, keskeny parcellák. Ez a rész mutatja leginkább a hagyományos szőlővidék képét.
4. Szent Mihály temető, ez a terület nem szerepel a vizsgált területek között.
5. Bécsi út és Pozsonyi út mentén fekvő frekvenciáltabb kereskedelmi, vendéglátási és turisztikai területek.

Az észak-nyugati nagyobb parcellák a szocializmus időszakában államosítva lettek, nagyüzemi gazdálkodás keretében szőlőt és gyümölcsöket termesztettek. A hosszú, keskeny parcellák magánkézben maradtak. Az 1970–80-as években a TSZ újabb területeket parcellázott ki zártkerteknek, többek között kavics- és homokbányák helyén is (Cros Kárpáti et al. 2004).

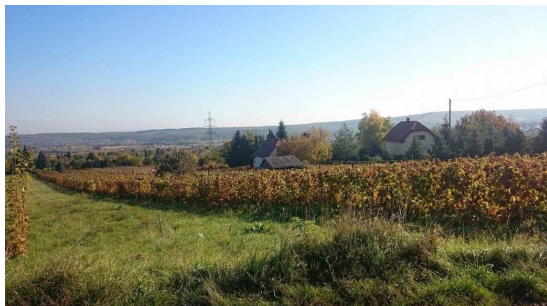
### **5.6.3. Területhasználat változása**

A Virág völgy jelentős részén folyik szőlőtermesztés, főleg az északi, északkeleti, Fertő tó irányába elterülő lankásabb területeken. A szőlőterületek jellemzően a hosszan elnyúló sza-

---

<sup>81</sup> Sopron Megyei Jogú Város Környezetvédelmi Programja 2010–2015. I. Helyzetfeltárás

lagparcellákon találhatóak. A hagyományos szőlőművelés visszaszorulása, felhagyása tendenciózus jelenség a mintaterületen, a 21. ábra jól szemlélteti az üres, parlagon fekvő szőlősöket. Az elvadult, parlagon lévő területek nagy aránya a tájképet meglehetősen negatívan befolyásolja.



**21. ábra: Felhagyott szőlőparcella**

Fotó: Világos Ákos



**22. ábra: Üresen álló, füvesített telek**

Fotó: Világos Ákos

A területhasználat változásánál jellemző tendencia, hogy nem csak a szőlők, hanem a kisebb gyümölcsösök, régebbi zártkertek, kiskertek beépítésre kerültek, vagy parlagon hagyva, gondozatlanul várják további sorsukat. A belterületi részeken igen gyakori, hogy az üres telkek befüvesítve, rendezett telekkialakítással várják az eladást vagy a beépítést, amely az ingatlanspekuláció jelenlétére utal (22. ábra). Az ingatlanok értéke és eladhatósága elsősorban a közművesítettségtől és az elhelyezkedéstől függ.

Az ingatlanárak a belterületi, közművekkel jól ellátott, jól megközelíthető, esetleg panorámas telkek esetén magasabbak. A kevésbé frekvenciált, közművek hiányában lévő telkek árai egyelőre alacsonyabbak a város hagyományos kertvárosi, még beépítetlen telkeihez képest. Az árkülönbséget a szabályozás is növeli: a város belvárosához közeli, kertvárosias lakóterületeihez képest a virág völgyi telkek olcsóbbak, főleg azon telkek esetében, ahol a társasházi beépítés is engedélyezett lett, ami jócskán megemelte a még szabadon álló, vagy kedvező fekvésű ingatlanok árát (pl. Kertváros). További árfelhajtó tényező a nagy migrációs nyomás, amely a magántőkét is az ingatlanokba történő befektetésekre sarkallja.

#### *A lakófunkció térhódítása*

A telkek funkcionális átalakulásának vizsgálatokor előtérbe helyeztük az egyes telkek főbb funkcióinak felmérését. Ezzel a kategorizálással a lakófunkció terjedését igyekeztünk szemléltetni a mintaterületen, amely tulajdonképpen a városi szétterülést reprezentálja. Megállapíthatjuk, hogy az üdülők, hétvégi házak a szűkebb, nehezebben megközelíthető telkeken is megtalálhatók. A nyaralók jelentős hányada már az 1999-es térképen is fellelhető. Az ezredfordulót követően jelentősebb építkezések a Mély út környékén történtek.

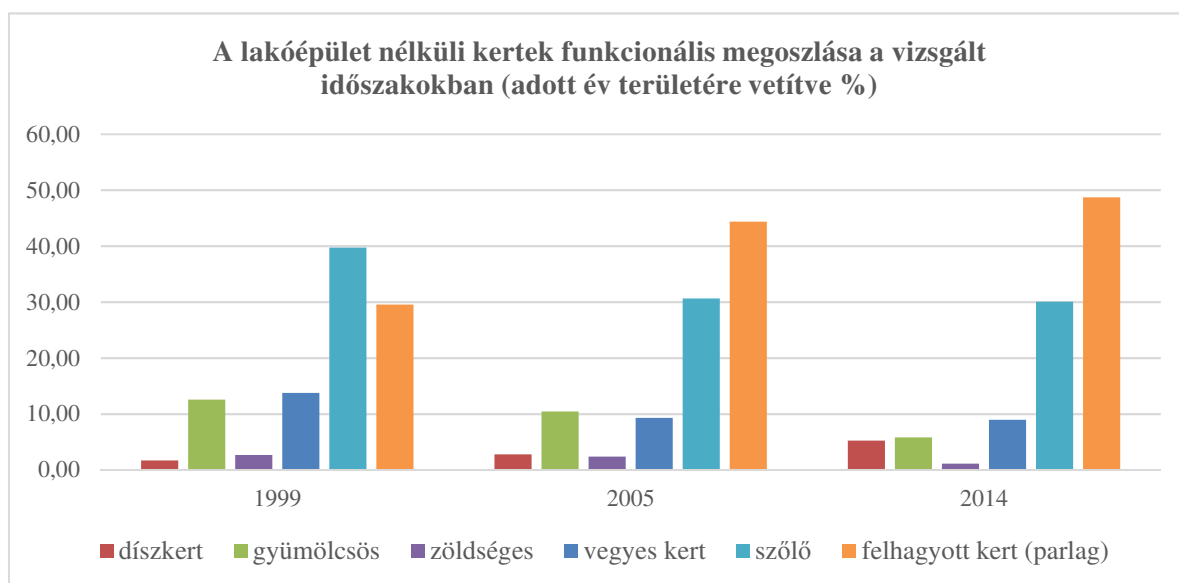
Általánosságban megállapítható, hogy a lakófunkció a belterületi részeken a legjellemzőbb. A vizsgálati időszak alatt kb. 100 új ház épült, részben régebbi épületek felújításával, bővítésével. Akadt olyan nagyobb méretű telek, amelyre 8 házat építettek, ami felhívja a figyel-

met arra, hogy a területen ingatlanberuházók további megjelenésére számíthatunk. Szerencsére ez a fajta beépítés egyelőre nem jellemző, viszont a telkek összevonása, újra osztása igen, ami a tradicionális telekstruktúra átalakulását eredményezi.<sup>82</sup>

Az ingatlanok állományának változását, a 2000 előtt és után épült lakóházak és nyaralók területi elhelyezkedését a 20. melléklet szemlélteti. A Virág völgy *épületállománya* meglehetősen vegyes képet mutat: a sufniktól a múlt század elején épült faverandás házakon át a modern, sokszor a helyi arculatba nem illő (pl. mediterrán típusú), hivalkodó családi házakat is találhatunk, illetve a társasházi beépítés is jelen van. A beépítési sűrűség egyelőre laza, szellős, csak néhány frekventáltabb, szélesebb út (pl. Virág völgyi út, Csőszház utca) mentén látható sűrűsödés, ahol már régebben elkezdődött a családi házas beépítés.

#### 5.6.4. A kertek funkcionális átalakulása

A kertészkedés jelenére vonatkozó kutatásainkat a lakóépület nélküli kertek körében végeztük, a szántókat, egyéb területeket itt nem vizsgáltuk (a hétvégi házas telkek azonban a vizsgált terület részét képezték). Az alábbi kategóriák mentén rendszereztük a kerteket: „*jellemzően díszkert*”, „*jellemzően zöldséges*”, „*jellemzően gyümölcsös*”, „*szőlő*”, „*vegyes kert*” illetve „*felhagyott kert*”. A „vegyes kert” kategóriába azok a telkek kerültek, amelyeken a pázsittal fedett területek mellett megtalálható legalább egy szegletben a veteményes kert is, vagy díszfák helyett (esetleg mellett) gyümölcsfák is láthatók. A lakóterület nélküli kertek, telkek átalakulásának tendenciáját a 23. ábra szemlélteti.



**23. ábra: A funkcióváltás dinamikája a lakóépület nélküli virág völgyi kertekben 1999, 2005 és 2014 években**

Forrás: saját adatgyűjtés, 2015

A „*jellemzően díszkert*” aránya 2014-re meglehetősen nőtt, a felméréseink szerint a kategória aránya majdnem kétszerese a 2005-ös évhez képest. A díszkertek tehát újszerű terület-használat a tradicionális gyümölcsösökben, ami a tájkép változását vonja maga után.

<sup>82</sup> Így akár 8000 m<sup>2</sup>-es értékesítésre szánt építési telket is találhatunk, amelyre az önkormányzat engedélyével akár 6 db, összesen 24 lakásos társasház építhető. ([www.ingatlantajolo.hu](http://www.ingatlantajolo.hu))

A „jellemzően gyümölcsös” besorolású telkek száma drasztikusan csökkent, 15 év alatt közel 45%-ra esett vissza, hanyatlás látható a „vegyes” képet mutató telkek kategóriájánál, bár itt az utóbbi időszakban stagnálnak az értékek. A szőlők felhagyása is szembevetendő az 1999-es kiinduló állapothoz képest, azonban az utóbbi években itt is megállt a csökkenés. A visszaesések a parlagos, felhagyott területek arányát növelték. Erősen csökkent az amúgy is marginális szerepet betöltő jellemzően zöldséges kertek nagysága. A megoszlást tekintve a dominánsan gyümölcsös kertek aránya kedvezően változott.

A díszkertek, mint a virágvölgyi tájkép egyre dominánsabb szereplői, a város zöldfelületi rendszerének fontos szereplői (24. ábra). A tájkép átalakulásán túl a városi metabolizmus szempontjából sem előnyös a változás. A helyi élelmiszerellátásban a Virágvölgyi termékek egyre kevésbé jelennek meg, a piacon alig lehet virágvölgyi áruval találkozni.



**24. ábra: Virágvölgyi díszkertek**

Fotó: Világos Ákos

Az interjúk révén megtudtuk, hogy a megkérdezett kertművelők, szőlősgazdák szeretik művelni kertjeiket, azokkal hosszabb távon is foglalkozni szeretnének. Jellemző motiváció körükben, hogy a családjuk számára egészséges élelmiszert állítsanak elő, valamint kiegészítő jövedelemre tegyenek szert. A válaszadók körében is jellemző a hobbi, illetve rekreációs célú kerthasználat is.

A megkérdezettek kisebb hányada rendelkezik családi házzal a Virágvölgyben, de a többségük fontosnak látja a kertek fennmaradását. Fontosnak tartják, hogy a kertészkedést a fiatalok is átvegyék. Problémaként leginkább az infrastrukturális elmaradottságot, a csapadék elvezetésének hiányát említették, valamint a sok felhagyott, parlagon lévő terület tájképromboló hatását. Ezek mellett az interjúkból a jól működő szomszédsági viszonyokra is fény derült.

#### **5.6.5. Az esettanulmányból levonható következtetések**

A Virágvölgy, mint Sopron város tradicionális kertsége, üdülő övezete elindult a kertvárosias lakóövezetté való átalakulás útján. A városnövekedés intenzív üteme negatívan hat a területre, legfőképpen a tradicionális telekstruktúra és a tájkép alakulására. A város a belterületté nyilvánítással feléli a kedvező fekvésű, kert- és szőlőművelésre alkalmas területeit. Az infrastruktúra kiépítése a jövőre nézve hatalmas terhet ró az önkormányzatra, fejlesztési



forrásokot vonva el a belvárostól, mely a városperemi fejlesztéseknek köszönhetően törvényszerűen háttérbe szorul.

A területhasználat változása, főként a rendszerváltást követő időszakban a lakossági szuburbanizáció és a városi szétterülés végett következett be. A szőlőterületek felhagyásában közre játszott a rendszerváltást követő kárpótlási folyamat illetve tulajdonosi ingatlanspekuláció is. A szép környezet mellett a kedvező fekvés, az osztrák határhoz való közelség, illetve a telkek viszonylag alacsony ára a legfontosabb motiváció a kiköltözéseknél. A spontán módon beindult építkezések gyakran jellegtelen, tájképet zavaró, kompromisszumos megoldásokat alkalmazó családi házakat eredményeztek.

A kertművelést tekintve a díszkertek, pihenőkertek aránya drasztikusan nőtt az utóbbi másfél évtizedben. A szőlőtermesztés hanyatlása az ezredfordulót követően megtorpanni látszik, ami talán a helyi borkultúra fejlődésének is köszönhető. A kertségben megtermelt élelmiszer nem jut el a helyi piacra, a kertművelők családjuk számára termelnek. A kertművelés megélhetést nem biztosít, csak kiegészítő tevékenység lehet. A kertségben nem állt fel helyi termények értékesítését szorgalmazó szövetkezet (TÉSZ).

A felhagyott területek aránya meglehetősen nagy, amely rontja a tájképet, illetve a kertművelők szemét is bántja, így konfliktusforrás a helyiek körében. A Virágvölgy lakónépessége folyamatosan nő, a zsúfoltság egyelőre nem jellemző, azonban hosszabb távon, ha valóban 5000 fő lakja majd a területet, az élhetőség és szép környezet jelentős csorbát fog szenvedni. A Virágvölgy tehát Sopron város tartalékterülete, amely a közművek és az infrastruktúra fejlesztésének hiányában egyelőre a kivárási időszakában van.

## 6. VÁROSPEREM-POLITIKA

A szétterülés társadalmi, gazdasági és környezeti költségeinek minimalizálása érdekében a városoknak hatékony helyi politikát és eszközöket (pl. díjakat, adókat, korlátozásokat) szükséges alkalmazni. A városi szétterülés keretek között tartása lehetetlen megfelelő helyi és térségi szabályozás hiányában. A területrendezési és szabályozási tervek alapvető és elterjedt szabályozó dokumentumai a növekedés politikájának, melyek nagy népességnövekedés, illetve erős agglomerálódási hatások esetén térségi szintű koordináció hiányában kevésnek tűnnek (Tosics 2001). Ugyanakkor fontos megjegyeznünk, hogy a lakossági és gazdasági szuburbanizáció adott településen jelentkező mértékére a tervezési, szabályozási eszközökön kívül meghatározó szerepe van a helyi vezetésnek, a vezetés hozzáállásának (motivált-ság, nyitottság), illetve a helyi településfejlesztési elképzeléseknek (Gergely 2014).

Jelen fejezetben a téma komplexitása folytán a szabályozási környezet rövid ismertetésére, illetve a külföldi tapasztalatok bemutatásával a továbblépés lehetséges irányainak felvillantására szorítkozom eltekintve a városi szétterülésre ható jogszabályok, jogi eszközök részletes elemzésétől. A hazai jogi szabályozás kapcsán általában elmondható, hogy nem képes hatékonyan kezelni a városi szétterülés okozta problémákat. A jogi szabályozás nehezen tud lépést tartani a gyorsan változó társadalmi, gazdasági igényekkel, trendekkel, a jogalkotás gyakran késve reagál a már zajló folyamatokra.

### 6.1. Növekedéspolitikák, növekedésmenedzsment (*growth management*)

A városnövekedés hatékony menedzselése, illetve a városi zöld felületek, mezőgazdasági és környezeti szempontból értékes területek védelme érdekében szükséges, hogy a városok hosszú távon megfogalmazzák és deklarálják a beépített területek növekedésére vonatkozó politikáikat, illetve a korlátozásokra szolgáló eszközrendszert. A városi növekedés menedzselésére vonatkozó közösségi politikák összhangban vannak a városi szétterülés korlátozásával, illetve a nyílt terek urbanizációval szembeni megőrzésével. Az alábbiakban a városi növekedés menedzselésére vonatkozó és a sprawl korlátozását szolgáló eszközöket együttesen fogom elemezni.

A sikeres növekedésmenedzsment eszköztár kialakítása megköveteli, hogy feltárjuk a sprawl érintettjeinek (*stakeholderek*) célrendszerét, hozzáállását, majd a különböző szintek (helyi, térségi, állami) növekedési politikáját, azok koherenciáját, egymásba illeszthetőségét. A vertikális és horizontális koordináció megfelelősége meghatározó a növekedési politikák sikerességében.

A várostervezés átfogó célja, hogy a település *élhető* legyen, melynek feltétele a megfelelő közlekedési hálózat, az elérhető és megkímélt zöld környezet, illetve a magas minőségű városi és épített környezet megléte. A várostervezőknek arra is törekedni kell, hogy a meglévő struktúrák képesek legyenek alkalmazkodni a városi lakosság igényeinek változásához és a külső környezeti (gazdasági) hatásokhoz, és nem utolsósorban fenntarthatók is legyenek.

A külhoni *településtervezés eszköztára* több olyan, a városi peremterületek átalakulását kontrolláló módszert is ismer, amelyek akár a hazai jogszabályok adta keretek és tervezői nor-

máknak megfelelően alkalmazhatók lennének, vagy már alkalmazásra is kerülnek. A tervezési eszközök főként a *városnövekedés koordinálását*, illetve a még *szabad területek védelmét szolgálják*. Ilyen tervezői eszközök hosszú távon határozhatják meg az adott település területi fejlődését. A nemzetközi városperem-politikákból ismert eszközök: a *megengedett fejlődési intenzitás korlátozása* (pl. telekfelosztási tilalom, telekméret minimumának korlátozása, övezetesítés), a *telkekre, épületekre vonatkozó korlátozó előírások* (pl. az engedélyezett beépítési sűrűség csökkentése), a *megengedett lakosságszám meghatározása, évenkénti építési engedélyek meghatározása, fejlesztések korlátozása a meglévő infrastruktúrákhoz való közelség érdekében, közösségi szolgáltatások előírása a beruházók felé, vagy a közösségi szolgáltatások díjának zónák szerinti kiszabása*. A szabad területek védelmét szolgálja tipikusan a *terület kisajátítása*, amikor a zöldterület megőrzése a cél. (Tosics 2001, Bengston et al. 2004). A felsorolt eszközök rendszerezését adták Bengston és szerzőtársai (21. melléklet). Ezek többsége hazánkban is ismert vagy alkalmazott, bár nem mindegyik egységesen (pl. építményadó forgalmi érték alapú meghatározása).

A különböző eszközöket, szabályozókat Bengston és szerzőtársaira támaszkova az alábbiak szerint is csoportosíthatjuk:

1. Önkormányzati bevételt növelő szabályozók
2. Növekedést menedzselő, kontrolláló, ösztönző szabályozók
3. Szabad területet védő szabályozók, ökológiai szempontokat előtérbe helyező szabályozók

Az egyes eszközök nem minden esetben kategorizálhatók a fenti csoportosítás alapján. Az önkormányzati bevételt növelő szabályozókat főként a vagyonadók, egyéb adók, díjak és hozzájárulások alkotják. Ezek befolyással lehetnek a helyi ingatlankeresletre illetve kínálatra (pl. eltérő díjszabású adórendszer, különböző fejlesztési díjak, előírások)<sup>83</sup>.

A *beépítési sűrűség növelése, a kompaktabb városszerkezet kialakítása és a vegyes funkciójú városfejlesztés* a fenntarthatóság irányába vezet. A fenntarthatóság jegyében fontos, hogy csökkenjen a távolság a lakóhely és a munkahely, illetve a szabadidő eltöltésének helyszínei között. Azonban a sűrűség növelése csak egy bizonyos szintig járul hozzá a fenntarthatóság javulásához, afölött komoly társadalmi, szociális és környezeti problémák jelentkezhetnek, mint pl. az esővíz-elvezetés kérdése. A túlzott beépítéssel járó környezeti terhelés a zöldfelületek teljes degradálódását okozhatja, amely a városokat élhetetlenné teszi (Szabó 2012).

A városi szétterülést lassító politikák között fontosnak tartom megemlíteni a *multifunkcionális városi területhasználatot*, amely célkitűzés lényege az, hogy az adott városi területen a lehetőségekhez mérten növelni kell a városi funkciók számát, amely eredményeképpen javul a beépített területek kihasználtsága, emellett az egyes funkciók közelsége szinergikus hatásokat is előidézhet, illetve csökkenti az utazási szükségleteket, ezáltal a fenntartható településtervezést is segítheti (Transport Learning Project 2012). A közelség a gyalogosan vagy kerékpárral megközelíthető távolságot jelenti. Javul a méretgazdaságosság, vagyis ja-

---

<sup>83</sup> Korábban már felvetődött az *értéknövekedés megadóztatásának* lehetősége, amely végül nem került be a helyi adók közé.<sup>83</sup> Az önkormányzati bevételeket növelő fiskális jellegű szabályozók hazai elterjedése a városi szétterülés társadalmi költségeinek egyenlőtlen eloszlásán tudna változtatni.

vul a szűkösen rendelkezésre álló földterületek kihasználtsága. A sűrűség növelése a terület-használat intenzitásának növelését jelenti, amelybe a laksűrűség mellett a munkahelyek száma is beleértendő. A multifunkcionális városi területhasználat, mint várostervezési eszköz a hanyatló (rozsdá)övezetekben is hatékony lehet, ahogy erre számos nemzetközi példa is akad. A felülről jövő funkcióbővítés eredményeképpen kulturális- és sportlétesítmények, kisebb boltok, üzletek jelenhetnek meg, amely elősegítheti az alulhasznosított területek revitalizálását, a funkcióbővülésből származó bevételek pedig némiképp hozzájárulnak a szükséges ráfordítások fedezéséhez (Vreeker–Rodenburg 2005).<sup>84</sup>

Lassíthatja a városi szétterülést, ha a növekedés-menedzsment nem engedi a szétszórt fejlesztéseket, illetve korlátozza a külső területek fejlődését azáltal, hogy az önkormányzat a fejlesztés megvalósításának feltételeként a szükséges infrastruktúra meglétét írja elő. Ez azonban nem csak a szétterülést lassíthatja, hanem a fejlődés ütemét is. Az *éves növekedési ütem meghatározása* révén az önkormányzatok lassíthatják a területi fejlődést, szakaszossá tehetik a beruházások ütemét. Ennek szabályozási oldala nehézkes, illetve csak szigorú elvek mentén alkalmazható csak. Jó példa erre Németország, ahol a Nemzeti Fenntarthatósági Stratégiában a 2000-es évek elején jellemző napi 100 hektár helyett 2030-ra napi 30 hektárban maximálták a naponta újonnan (közlekedési vagy lakócéltra) igénybe vehető területeket. Ezen *mennyiségi korlátozó eszköz* mellett más előírásokat is alkalmaznak a fenntartható területhasználat érdekében, az újrahaznosítás, a természetvédelem és a térségi tervezés elvei mentén. A szabad területek védelme érdekében határozzák meg azokat a zónákat, amelyek rendelkezésre állnak jövőbeli ipari és kereskedelmi beruházások számára (Ritz et al. 2009).

A *szakaszos növekedési ütem meghatározása* esetében a különböző infrastrukturális és szolgáltatásokat nyújtó fejlesztések szakaszokban történő tervezése és megvalósítása meghatározza a terjeszkedés irányát és ütemét, ugyanakkor az ingatlanspekulációt is erősítheti. A megfelelő szolgáltatás-politika kialakítása, az erre vonatkozó stratégiai tervezés révén nő az önkormányzat koordináló és lassító szerepe. Amennyiben a fejlesztések engedélyezése a kiépült infrastruktúrák és szolgáltatások függvényében történik, csökkenhet a szétszórt terjedés, és az önkormányzatokat védi a túlzott mértékű infrastruktúra-fejlesztési igények érvényre juttatásától. Hátránya, hogy túlzottan lassíthatja is a peremterületi fejlődést, ami a befektetők elvesztésével járhat.

A növekedés menedzselésének egyik ésszerű eszköze a *városi szétterülés elvi határainak rögzítése*, mivel azzal a város belső területeinek intenzívebb kihasználtsága érhető el, ami a kompaktabb városi szerkezet felé visz. Fontos, hogy szigorú szabályokkal kell megóvni a kijelölt határokon túli területeket, vagyis az illegális építéseket nem lehet tolerálni. Pacione (2009) felhívja a figyelmet, hogy a túl szűkre tervezett határok felhajthatják az ingatlanárakat (22. melléklet). A várostervezési gyakorlat a terjeszkedés határait gyakran zöld sávokkal, zöld övezetek (*green belt*) kijelölésével szabja meg.<sup>85</sup> Az *önkormányzati földtulajdon-szerzések* célja lehet a zöld felületek, rekreációs területek kialakítása, amellyel az önkormányzat

<sup>84</sup> Roger W. Caves (szerk.): *Encyclopedia of the city*. 2005 pp. 475–476.

<sup>85</sup> Ez a filozófia már Ebenezer Howard korábban említett Garden City koncepciójában is megjelenik, ahol a külső mezőgazdasági területek, parkok másodlagos funkciója a városi terjeszkedés megakadályozása volt. Ide vezethető vissza a Great London elképzelés, vagy akár a Finger Plan koncepció Kopenhágában (Livesey 2017, Freestone 2002).

a terjeszkedés határát is megszabhatja, másrészt a jövő generációi számára zöld környezetet biztosít, egyúttal javítja a peremek élhetőségét (Ricz et al. 2009).

A beépített területek növekedésének akadályozását szolgáló eszközre példa az „átvihető fejlesztési jogok” (*transferable development rights – TDR*) rendszere, mely az Egyesült Államokban alakult ki. E jog értelmében a kevésbé fejlődő térségek „értékesíthetik” a rendelkezésre álló szabad területeikre vonatkozó beépítési jogokat. Hasonló elv a német *ökokontó* rendszer, amely a beépítésre szánt területek tájképi, ökológiai (élőhely) megőrzését tartja szem előtt, illetve térségi szintű tervezést biztosít. A hazai *biológiai aktivitási érték számítás* települési szinten kötelezi az önkormányzatot az ökológiai szempontok figyelembe vételére (bővebb kifejtést a 6.4.1. fejezet ad).

A városi *népességszám-növekedés ütemének szabályozása*, illetve annak igénye megfogalmazódhat az erőteljes növekedést felmutató városok esetében. Szabályozása igen nehézkesen kivitelezhető, gyakran még a valós népességszám felmérése is (ld. Sopron esete, ahol a városüzemeltetés nem rendelkezik pontos számadatokkal a városi lakosság számára vonatkozóan, a hivatalos statisztikai becslések pedig vélhetően elmaradnak a valóságtól). A *háztartás alapú regisztráció* rendszerének bevezetése hasznos adatokkal szolgálhatna mind a városi népességszám változására, mind a városon belüli migráció mérésére, azonban ennek megvalósítása hazai szinten a törvényi előírások ellenére sem kivitelezhető (az ideiglenes lakcím bejelentésének elmulasztása nem jár különösebb következményekkel, mivel a felelősségre vonás jellemzően elmarad, így az esetek nagy részében a bejelentés nem történik meg, ami városüzemeltetési, közszolgáltatási, finanszírozási anomáliákat okoz).

*Elvi népességszám maximumot* hosszabb távú tervdokumentumok esetében érdemes alkalmazni, azonban annak érvényre juttatása szabályozási eszközökkel lehetetlen.

A nemzetközi migrációs trendeket figyelembe véve a fejlett országok nagyvárosi térségei a jövőben komoly migrációs nyomásnak lesznek kitéve, amely megfelelő városi tervezés, koordináció és különböző szakpolitikák hiányában a társadalmi feszültségek növekedését eredményezheti. A nagy népességnövekedés a városperem és rurális háttér lakosság szám-növekedését is előidézi, mely fokozza a további városiasodást.

## **6.2. A városperem-politika tervezési és szabályozási szintjei hazánkban**

A városi szétterülés szabályozásának vertikálisan több szintje lehetséges. Hazai viszonylatban a szabályozásban a helyi rendeletek, településrendezési tervdokumentumok szempontjából kiemelt fontossággal bíró szint a települési szint. A térségi szemlélet (illetve annak igényének) erősödése a 2000-es évek elején, a fővárosi és balatoni agglomerációs övezetek térségi szabályozásának igényével jelent meg. Mivel a beépített területek terjedésének fékezése közérdek, az állam iránymutató és koordináló szerepe elengedhetetlen. Az alábbiakban röviden jellemzem a szétterülés szabályozásának vertikális tagozódását:

*Települési szint:* a helyi növekedésmenedzsment eszközrendszere a hagyományos tervezési, rendezési és szabályozási eszközökből nőtt ki. A főépítészek körében végzett felmérés szerint a hazai gyakorlatban leginkább csak ezek az eszközök léteznek (7.3.8. fejezet). A települési szintű szabályozók a jogszabályi hierarchia elvének megfelelően nem ütközhetnek a térségi és állami tervdokumentumokkal, törvényi előírásokkal.

*Térségi/regionális szintű szabályozás* a városperemi terjeszkedés lassítása szempontjából nem mondható jelentősnek (megyei és regionális szinten különösen nem). A térségi szintet a járások szintje jelenti, amely a telekalakítások engedélyezését, felügyeletét végzi. A funkcionális településegységek szintjén szakmapolitikai ajánlás készült (Ritz és szerzőtársai 2009). Az agglomerációs térségek tervezése és azok szabályozó ereje kiemelendő, és iránymutató a jövőre nézve.

Legmarkánsabban a fővárosi agglomerációban érzékelhető, hogy a szétterülés az érintett települések együttes tervezési-szabályozási gyakorlata nélkül nem igen lehet eredményes. A területi tervezés intézményrendszere hosszas érdekegyeztetést követően életre hívta a Budapesti Agglomerációs törvényt, azzal a jogalkotói és tervezői szándékkal, hogy megóvja a fővárost települések zöld felületeit, a természetvédelmi oltalom alatt nem álló területeit, a főváros élhetőségének, környezetének védelme érdekében.

*Állami szintű szabályozók:* Országos szintű fejlesztéspolitikai tervdokumentumok (Országos Területfejlesztési Konceptió) meghatározóak a helyi szintű tervdokumentumok elkészítésekor, emellett más, szakágazati és egyéb jogszabályok is befolyásolják a városi terjeszkedési politikát. A még be nem épített területek védelmét több törvény is szolgálja, ilyenek például a természeti környezet (pl. Natura2000), illetve a mezőgazdasági területek védelmére vonatkozó jogszabályok, a helyi adókról, az épített környezet védelméről, a településkép védelméről szóló jogszabályok.<sup>86</sup> Hasonlóan állami szintű döntések befolyásolják a nagyobb léptékű infrastrukturális beruházásokat. Itt említendő meg a termőföld védelmét szolgáló törvényi szabályozás is, amely – a különféle korlátozó rendelkezéseknek köszönhetően – jelentős mértékben képes befolyásolni a városi szétterülést, vagy a mezőgazdasági földek ipari területekké alakítását, illetve közvetetten – például a talajvédelmi szabályokon keresztül – a környezet védelmét. A jogi korlátozások mellett befolyással bírnak a központi lakáspolitikák, fejlesztéspolitika és egyéb ágazati politikák érvényesítését szolgáló rendeletek, ösztönzők, kedvezmények (pl. családtámogatási kedvezmény). Ezekről ld. a 6.4. fejezetet.

A nemzetközi és hazai példák, illetve szakpolitikai útmutatások alapján összegezve kijelenthetjük, hogy a problémakezelés egyik lehetséges módja a térségi illetve állami szintű szigorúbb szabályozás, illetve olyan térségi vagy országos szintű tervezés, mely a mezőgazdasági területeket, zöld felületeket, a beépítetlen szabad területeket térségi szinten kezeli, és megszabja a lehetséges települési stratégiák keretrendszerét.

### **6.3. Hazai tervezési anomáliák**

A helyi szintű tervezést számos tényező befolyásolja. Ilyen a helyi szintű szabályozás térségi, illetve országos szabályozásoktól való függése, illetve más ágazati politikák hatásai. A hazai tervezési anomáliák feltárása érdekében a vonatkozó szakirodalom és jogszabályok áttekintése mellett a főépítészekkel folytatott interjúkra, beszélgetésekre is támaszkodtam.

---

<sup>86</sup> A vonatkozó jogszabályok listája az 1. mellékletben található.

A félig strukturál illetve strukturálatlan interjúkból<sup>87</sup> kikristályosodott, hogy a hazai tervezési gyakorlat erősen befolyásolt a telekspekuláció, a helyi és országos politika, a tervezési előzmények, annak nehezen változtatható „örökségei”, illetve az építési törvény legújabb változásai által. A megkérdezett főépítészek közül többen is kiemelték, hogy a szakma legtöbbször csak követi a változásokat, nincs kellő eszköz a folyamatok kordában tartására. A beszélgetések során olyan véleménnyel is találkoztam, amely szerint nem szabad a városi szétterülés folyamatait ennyire negatívan értelmezni, mivel az a városfejlődési folyamat része, szükséges velejárója.

### *Tervezési hagyományok, előzmények*

A szocialista évtizedekre a centrális tervezés és területi politika volt a jellemző, a városnövekedés a központi döntéshozatal által volt meghatározva, mint ahogy ezt korábbi fejezetekben részleteztük (4.5. fejezet). A rendszerváltást követően a városi szintű tervezés és fejlesztés új korszakba lépett, amikor is az önkormányzatisággal járó nagyfokú önállóság és városfejlesztési elképzelések a kellő források biztosításának hiányával, és a piaci szereplők, a magánérdekek egyre erősödő térnyerésével találkoztak. A városfejlesztési feladatokat szükségyszerűen a magánérős beruházások valósították meg, vagyis a fejlesztések megvalósításában az állam korábbi tervező-végrehajtó szerepe átkerült a magánkezdeményezésű fejlesztések, a piac-orientált beruházások szabályozása felé (Baar 1992). A városfejlődést meghatározó jogszabályi környezet jelentős változáson ment át, új jogszabályok léptek hatályba, pl. az 1990. évi C. törvény a helyi adókról, később az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről, majd az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), ezekkel párhuzamosan megtörtént a települések rendezési, szabályozási tervdokumentumainak felülvizsgálata, módosítása.

Hazánkban a rendszerváltást követően a betelepülő lakosság helyben maradó személyi jövedelemadó befizetéseinek köszönhetően a települések érdekeltté váltak a családi házas övezetek kialakításában. A 2000-es évektől kezdve, a helyben maradó személyi jövedelemadók fokozatos kiesése miatt a gazdasági tevékenységből befolyó iparüzési adóbevételek megszerzése lett meghatározó a hazai nagyvárosok területfelhasználási politikájában (Lados 2009, Szirmai 2011a), vagyis a gazdasági és kereskedelmi célú zöldmezős beruházások támogatásában.

A településtervezés szerepe a megfelelő telephelyek és az infrastruktúra-fejlesztések területigényének biztosítása révén meghatározó a városok nemzetközi gazdasági vérkeringésbe való bekapcsolódási esélyeire. Ugyanez fordítva is igaz, a túl szigorú, vagy nem megfelelő városrendezési szabályozás korlátozhatja a külföldi működőtőke megtelepedését.

---

<sup>87</sup> A 2017-es Savaria Urbanisztikai Nyári Egyetemen Dr. Jankó Ferenc közreműködésével néhány, a témában jártas és elismert szakemberrel sikerült beszélgetést folytatni: Ágó Mátyás (Érd főépítésze 2011 óta), Körmeny Imre (a Magyar Urbanisztikai Társaság elnöke), Németh Iván (2006 előtt Győr főépítésze), Záránsszkyne Pap Klára (Szentendre volt főépítésze, az Országos Főépítész Kollégium volt titkára) osztotta meg gondolatait. Interjút folytattam továbbá Kőszeg, Szombathely és Sopron akkoriban volt és jelenlegi főépítészeivel: Szima Andrea (2016), Kuslits Tibor (2016) és Németh Gergely (2017).

Kedvezőleg hathat, hogy a helyi szintű önkormányzati működés jogi szabályozásának változása (az adótörvény és önkormányzati törvény), mely kevésbé motiválja a helyi szintet a népességszám növekedés ösztönzésére.<sup>88</sup> A vagyoni és kommunális típusú helyi adók, illetve az iparüzési adó mértékének területenként eltérő megszabása egy lehetséges jogi és egyben fiskális eszköz a városperemi politikák végrehajtására.

#### *Egyéb szakpolitikák befolyásoló hatása*

A helyi szintű települési folyamatokra nagy hatással lehetnek a különböző szakpolitikák. Ezek közül kiemelt szereppel bír a gazdaságpolitika, és – ennek keretei között – különösen az építőipar fellendítése. A nagyléptékű infrastruktúra-fejlesztések és állami beruházások mellett kiemelt fontossággal bír a magántőke beruházásainak, így a lakóparki fejlesztéseknek a támogatása.

Az építőipar fellendítését szolgáló egyszerűsítő jogalkotói szándék nem támogatja a helyi településtervezési apparátust. A helyi szint érdekérvényesítését erősen ellehetetleníti a lakóépület építésének engedélyezését felváltó egyszerű bejelentést előíró jogszabályi változás,<sup>89</sup> amely az építkezések felgyorsítása és ezáltal az építőipar dinamizálása mellett azt is elérte, hogy a helyi építési hatóságnak elveszett a lehetősége arra, hogy az építkezéseket kontrollálja. Ezáltal az is lehetővé válik, hogy 300 m<sup>2</sup> alatti többlakásos beruházók olyan városrészekben is megjelenjenek, ahol a város szerkezetét, közlekedési rendszereit, intézményi ellátottságát tekintve kevésbé kívánatosak. Igaz, újabban a településképi arculati kézikönyvek ajánlásokat, útmutatásokat adnak a tervezők számára (erről ld. később), nagyobb felelősséget helyezve az építész tervezőre.

A lakásépítést fokozza a családtámogatási rendszer (családi otthonteremtési kedvezmény, továbbiakban: CSOK) keretében nyújtott állami támogatás, amely a gyermekvállalás ösztönzése szempontjából kívánatos és üdvözlendő, ugyanakkor fokozza az új lakások építését, ezzel a városi peremterületek beépítési intenzitását és a társasházépítéseket is.<sup>90</sup> Ez hozzájárul az agglomerációs övezetekben található települések népességszámának növekedéséhez, ami növeli az intézményfejlesztés szükségességét, újabb terheket róva ezzel az önkormányzatokra. Kiemelendő továbbá, hogy a támogatási rendszer 2017 februárjától a külterületi, mezőgazdasági művelés alól kivont korábbi zártkerteken és az üdülőterületeken is támogatja a lakóházak építését, illetve a külterületi tanyák építését. Mivel ezek az ingatlanok jellemzően olcsóbbak (település függően), ezért a módosítás a szegényebb rétegek külterületi építkezéseit segítheti, így újabb területekre terjeszti ki a jogi szabályozás változása által előidézett hatásokat. Kedvező hatásúnak tekinthető ugyanakkor a városi szétterülés szempontjából

---

<sup>88</sup> A fővárosi agglomeráció korábban jelentős szuburbanizációs hatásoknak kitett települései jellemzően kevésbé szeretnék tovább növelni a lakosság számot (pl. Veresegyház), míg az eddig kevésbé "sikeres" települések örülnek, hogy a kitelepülések célpontjaivá válhatnak (pl. Vácrátót) (Gergely 2014).

<sup>89</sup> 2016. évi CLXXIII. törvény az egyszerű bejelentés körének bővítésére és az építésügy területén érvényesítendő további bürokráciacsökkentésre vonatkozóan az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosításáról, mely kimondja, hogy a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű új lakóépület építése, valamint műemlék kivételével meglévő lakóépület 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meg nem haladó méretűre bővítése és a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű lakóépület kormányrendeletben meghatározottá átalakítása és ezen építési munkákhoz szükséges tereprendezés, támfalépítés esetén elegendő az elektronikus úton történő egyszerű bejelentés.

<sup>90</sup> Ezen politikák települési szintű hatásaira a főépítészekkel folytatott interjúkon is utaltak a megkérdezettek.



az, hogy a CSOK a tetőtér-beépítéseket is támogatja, így ha kevésbé jelentős mértékben is, de képes hatást gyakorolni az ingatlanok alapterületének, és így a beépített területek méretére is.

A szabálykövető magatartás kikényszerítésének alacsony foka is megemlítendő (pl. illegális kiköltözések, építkezések kezelésének eredménytelensége), az ellentmondó érdekek mentén kialakított jogi szabályozás, az építéshatósági rendszer anomáliái, illetve a mezőgazdasági területek nagyarányú privatizációja révén a neoliberais állam, illetve a magántulajdon sajátos expanzióra törekedő jellege tehát szintén felelős a beépített területek szétterüléséért is (Kondor 2016). A tőke térformáló erejének térnyerésében az állam szerepére hívja fel a figyelmet Szabó Tünde is (2015).

### 6.3.1. Táj(kép)védelem

Tájvédelmi szempontból a településszerkezeti terv szerepe meghatározó. A szakirodalomban megjelenő álláspontok szerint a hazai terület- és településfejlesztés jogszabályi rendszere a rendszerváltást követő évtizedben nem tudott megfelelő eszköztárt biztosítani a környezet- és tájvédelem érdekében (Padarné Török 2014).

A jelenleg hatályos jogszabályok csupán néhány olyan eszközt adnak a helyi tervezők kezébe, amellyel megvalósítható azokon a területeken is a tájkép védelme, amely nem védett terület. Ezt szolgálja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi törvény módosítása, mely előírja, hogy az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének *biológiai aktivitás értéke* az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet.<sup>91</sup> Ez rákényszeríti a helyi tervezőket arra, hogy a beépítésre szánt területek növelése mellett a zöldfelület növelését, vagy esetleg védősávok, fásítások létrehozását is végrehajtsa. Ezzel a beépített területek növelése a biológiai aktivitásérték szinten tartása, vagy akár növelése mellett viszonylag könnyedén megoldható, a gyakorlatban ténylegesen érezhető elterelő hatása tehát a beépített területek mértékének féken tartása szempontjából nincs.

A biológiai aktivitási érték számításának alkalmazása végeredményben a német ökokontó rendszerhez hasonló kompenzációs rendszer,<sup>92</sup> amely csupán működési elvében hasonlít a tájvédelemhez, a beavatkozás ökológiai hatásaival, élőhelyek vagy védett fajok jelenlétével már nem foglalkozik (Padarné Török 2014). A német rendszer előnye, hogy a kompenzáció végrehajtásában a beruházóra is nagyobb teher nehezedik. Ösztönző a német rendszerben, hogy a barnamezős beruházások esetében a kompenzáció kötelezettsége nem merül fel.

A *településkép védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírja, hogy a településeknek önkormányzati rendelettel kell meghatározni a településkép védendő elemeit, a táj-, településkarakter szempontból kiemelt területeket, továbbá a természeti és épített örökséghez igazodva a településkép fenntartása érdekében széleskörű társadalmi egyeztetésen alapuló *településképi arculati kézikönyvet* kell készíteniük, amely kedvező előrelépésnek tűnik az előző

<sup>91</sup> A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

<sup>92</sup> Padarné Török Éva disszertációjában részletesen foglalkozik a német ökokontó rendszer bemutatásával, és annak hazai adaptációs lehetőségeivel.

fejezetekben bemutatottakhoz képest (főleg abban az esetben, ha valóban érdemi társadalmi egyeztetések zajlanak).

### 6.3.2. Mezőgazdasági területek védelme

A földpiaci rendszer alapjaiban határozza meg a városi szétterülés mértékét. A földtulajdonlás, a fejlesztési jogok átruházásának szabályozása, a földbérleti rendszerek, illetve a piaci vagy állami földpiac jellege meghatározza a városperemek területhasználatának változását. A poszt szocialista országok nagyvárosainak fejlődését, szétterülését, pazarló területhasználatát és a szuburbanizáció megkésetttségét (Ott 2001, Enyedi 2011, Kovács 2008) részben a földbirtokrendszernek és az azt felváltó szocialista földtulajdonlási rendszereknek tudhatjuk be. A nem piaci alapon nyugvó szocialista földtulajdonlási rendszer megakadályozta a szerves fejlődést. A rendszerváltást követően pedig újabb torzító hatást gyakorolt a folyamatra a földprivatizáció során, a kárpótlási folyamat révén földtulajdonhoz jutottak földjeik értékesítését célzó magatartása, és ennek minél előnyösebb végrehajtása érdekében amennyiben lehetséges, belterületbe vonása. A telekspekuláció jelensége szintén említésre méltó mértékben hatott a városi szétterülés mértékére (ennek részletes bemutatása azonban szétfeszítené jelen dolgozat kereteit, amellet nem kapcsolódik szorosan a disszertáció központi témaköréhez).

A mezőgazdasági területek védelme állami szintű szabályozást igényel. Hazai szinten az Országos Területrendezési Terv is meghatározza a kiváló és jó termőhelyi adottságú területeket, illetve tájképvédelmi szempontból kiemelt övezeteket, illetve a Budapesti Agglomerációs törvény is igen szigorú szabályokat ír elő. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény kimondja, hogy *„a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen”*. A törvény tehát védi a jó minőségű mezőgazdasági területeket – szükséges megjegyezni azonban, hogy a szabály kötelező erejét jelentős mértékben csökkenti a „lehetőség szerint” kifejezés használata<sup>93</sup>. (A zártkerti területek beépítésre szánt területté történő átsorolás esetén a jogi szabályozás még megengedőbb, ezek esetében a termőföld-védelmi szempontok nem érvényesülnek.)

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve<sup>94</sup> kiemelt fontossággal kezeli a zöld területek védelmét, az ökológiai folyosók, erdőterületek fenntartását. A nagy lakásszámú ingatlanfejlesztéseket és a nagyléptékű kereskedelmi célú beruházásokat csak megfelelő távolságon belül meglévő közösségi közlekedés (megállóhely) esetén engedélyezi. E törvény is előírja, hogy új lakóterület, illetve vegyes terület csak akkor jelölhető ki, ha az települési területhez kapcsolódik. Ezzel elkerülhető a szétterülés bakugrás szerű mintázata, illetve a mezőgazdasági enklávék létrejötte.

---

<sup>93</sup> A törvény értelmében elutasításra kerülhetnek azok a belterületbe vonási kérelmek, amelyek nem belterületi földrészletekkel szomszédos területekre vonatkoznak, vagy amennyiben rendelkezésre állnak gyengébb minőségű, szomszédos földrészletek, illetve amennyiben még rendelkezésre áll olyan belterület, amelyen ezidáig nem valósult meg fejlesztés. Amennyiben a termőföldnek nem cél szerinti a hasznosítása, a tulajdonosnak földvédelmi járulékot, illetve bírságot kell fizetnie (a zártkerti ingatlanok esetében is).

<sup>94</sup> 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről

Az ún. Balaton-törvény<sup>95</sup> külterületi építkezéseire vonatkozó szabályozása szigorú a minimális telekméret és beépíthetőségi arány meghatározásánál. Beépítésre szánt terület a kertgazdasági és szőlőhelyi kataszteri terület övezetekben nem jelölhető ki. A korábbi zártkerti területekre előírja, hogy a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m<sup>2</sup>, illetve a hatályos helyi terv kisebb mértéket megengedő szabályozása esetében is legalább 1500 m<sup>2</sup>. Védett természeti területek zártkertjei esetében 2700 m<sup>2</sup> a legkisebb beépíthető terület (3%), és a beépítésre csak abban az esetben kerülhet sor, ha a terület művelt, és I. osztályú szőlőkataszteri besorolású meglévő szőlőről van szó.

A 2016-os év változást hozott a külterületi zártkertek beépíthetőségére vonatkozóan is. A 156/2016. (VI. 13.) Kormányrendelet módosított néhány korábbi építésüggyel összefüggő kormányrendeletet, köztük az OTÉK-ot is. A jogszabály a mezőgazdasági területeken lévő művelés alól kivett ingatlanon a korábbi 3%-ról 10%-ra emelte a beépíthetőség mértékét (meglévő ingatlannál bővítés maximum 300 m<sup>2</sup>-ig), a különálló lakóépület magasságát 7,5 m-ben állapította meg.

Hazánkban is kialakult a *földhasználati jog*, mind a kiskertek, mind a rekreációs célú földhasználat esetében. A haszonbérlet olcsó kertészkedési, pihenési lehetőséget nyújt a városi lakosságnak. A vonatkozó jogi szabályozás legutóbb 2014 őszén változott, melynek értelmében az önkormányzati típusú, egykori zártkerti területeken lévő ingatlanok esetében, melyet az önkormányzat adás-vétel vagy haszonbérlet keretében hasznosít, nem feltétel, hogy a hasznosító földműveléssel foglalkozzon. A rekreációs célú földhasználati szerződés határozott időtartamra, legfeljebb öt évre szól, a birtokolható földterület limitje egy hektár. A nemzeti vidékstratégia – a jogszabályi módosítások indoklása alapján – elkötelezett az önelátó és háztáji jellegű gazdálkodás népszerűsítése mellett, célja a parlagon fekvő területek művelésbe vonása, a vidék népességmegtartó erejének növelése, illetve a helyi élelmiszerek előállításának és fogyasztásának, azaz legalábbis a jogpolitikai célkitűzések tekintetében elmondható, hogy a mezőgazdasági célú területek védelme napirenden tartott kérdés.

Az országos illetve magasabb szintű jogszabályok mellett meghatározó fontosságú az adott város mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos hozzáállása, függése, amely főként a térség mezőgazdasági adottságai, tradíciói által determináltak. A jó minőségű földek védelme hazánkban is nemzeti prioritást élvez, azok jogszabályi védelme hosszabb távon is korlátozza a funkcióváltást. Bár hazánkban is fontos szempont a termőföld védelme, azonban az agglomerálódó városok, illetve a zöldmezős fejlesztésekkel érintett települések esetében a termőföldek, zöld területek megóvása érdekében alkotott jogszabályi előírások biztosította védelem olykor ténylegesen nem érvényesül – ld. a biológiai aktivitás érték mutató kreatív alkalmazását).

---

<sup>95</sup>2000. évi CXII. törvénya Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról

## 7. VÁROSI SZÉTTÉRÜLÉS HAZAI PROBLÉMAÉRZÉKELÉSE ÉS POLITIKÁJA – KÉRDŐÍVES FELMÉRÉS EREDMÉNYEI

A 2015 januárjában indított országos felméréssel alapvetően azt vizsgáltam, hogy a szétterülés mennyire jelent problémát a hazai városok életében, illetve milyen eszközökkel próbálják a hazai városok a folyamatokat féken tartani. A felmérés során a városi főépítészeket céloztam meg, mivel ők azok, akik naprakész tudással rendelkeznek az adott települések beépített területeinek *növekedési* ütemére, az új beépítések térbeli irányaira vonatkozóan, ugyanakkor aktívan, a városvezetéssel való együttműködésben szabályozási eszközökkel alakíthatják is az egyes települések területi növekedését.

A fejezetben a felmérés eredményeit mutatom be, grafikonok és táblázatok segítségével szemléltetem a megkérdezett főépítészek problémaérzékélését és a települések problémakezelését, az új beépítésű lakóterületek legfontosabb problémáit elemzem a települések agglomerálódási jellege szerinti bontásban, kiemelve a főbb tanulságokat, következtetéseket. Az eredmények egy részét 2016 során publikáltam (Bertalan–Hegedüs 2016).

### 7.1. Főépítészek körében végzett felmérés módszertana

A hazai városok szétterülésének mélyebb elemzéséhez a kérdőíves felmérést, mint kvantitatív kutatási módszert választottam. Az online lekérdezést a Magyar Főépítész Kollégium segítségével végeztem, a kérdőív valamennyi főépítészhez eljutott, aki tagja a kollégiumnak. Összesen 80 város esetében kaptam kiértékelhető válaszokat. A kérdőív három fő részre tagolódott: településre, problémaérzékélésre és problémakezelésre vonatkozó kérdésekre. A kérdőív összesen 20 kérdést tartalmazott (24. melléklet).

A kérdőíves felmérést néhány, főként főépítészekkel folytatott interjúval egészítettem ki. A kérdőívet a *Lime Survey* szoftverrel készítettem el, majd elektronikus úton terjesztettem, részben a Magyar Főépítész Kollégium segítségével, részben személyes megkereséssel. A kitöltésnél felhívtam a figyelmet arra, hogy csak a városi főépítészek válaszait várom, azonban néhány községi jogállású településről is érkezett kitöltés. Mivel ezek jelentős része agglomerálódó térségben található, és a városi szétterülés jegyeit hordozzák (pl. Kozármisleny), a válaszokat az elemzéskor figyelembe vettem. A kérdőívekben kötelező kérdésként szerepelt a település megnevezése. Ez lehetővé tette, hogy a településeket különböző szempontok szerinti csoportosításban, egymással összehasonlítva is elemezzem, azonban megkereső levelemben biztosítottam a válaszadókat, hogy az adatok publikálásánál a településeket csak csoportosan, azaz a beazonosíthatóság esélye nélkül fogom elemezni. Így a doktori disszertáció eredményeit is általánosítva, településcsoport szintjén fogalmaztam meg, településnév szerinti említés csupán a népesedési és lakásépítési tendenciák elemzésekor történt, a KSH adatokra, és nem a főépítész válaszokra hivatkozva.

A kérdőív készítésekor abból a feltételezésből indultam ki, hogy a városi szétterülés kellő koordináció hiányában negatív folyamat, továbbá feltételeztem, hogy a szakirodalommal egybecsengő véleménnyel a hazai főépítészek többsége is egyetért. Így a kérdésfeltevés néhol sugallta a mögöttes hipotéziseimet, amit csak utólag, a kérdőívezés lebonyolítását követően észleltem. Ennek okán mindenképp szükséges rögzíteni, hogy a felmérés eredményeire

alapozott megállapítások a szétterülést negatív folyamatként láttatják. (Tulajdonképpen ez a szemlélet a doktori disszertáció egészét áthatja, mivel kiinduló problémafeltevésemet is a szétterülés negatív hatásainak észlelése indukálta.)

Azzal a feltételezéssel éltem tehát, hogy a kérdőív kitöltői is vagy semleges, vagy negatív folyamatként érzékelik a szétterülést. Ezt megerősítette az a néhány írásos és személyes beszélgetés során kapott visszajelzés, amelyben a válaszadók üdvözölték a téma kutatását. Viszont kaptam teljesen elutasító visszajelzéseket is, amelyben a főépítészek kifejtették, hogy a szétterülést nem szabad negatív folyamatként láttatni, illetve hogy az adott település esetében a szétterülés egyáltalán nem okoz gondot. Mindez arra enged következtetni, hogy a hazai főépítész szakma körében mégsem általános nézet, hogy a szétterülés egyfajta pazarló területhasználat, mely sérti a fenntarthatóság elveit. Természetesen a vonzó családi házas övezetek, a beköltöző tehetősebb rétegek, illetve remélhető településfejlődés a szuburbanizáció pozitív hozadékai, valószínűleg a települések vezetői is gyakran ezt a fejlődési utat látják a szuburbanizációban, és kevésbé érzékelik az ezzel járó negatív hatásokat.<sup>96</sup>

A fővárosi agglomeráció településeiről relatíve nagy arányban érkezett kitöltés, ami talán annak is betudható, hogy a nagyfokú szuburbanizáció esetükben súlyos problémaként jelentkezik, így érzékenyebben reagáltak egy ilyen témájú megkeresésre, és nagyobb készletet éreztek a kérdőív kitöltésére.

Az agglomerálódás településre vonatkozó mértékét meghatározó fontosságúnak tartottam a válaszok elemzésekor, így az agglomerálódó és a nem agglomerálódó jellegű települések válaszait a legtöbb kérdés esetében külön-külön, illetve összehasonlítva elemeztem. A csoportosításnál a KSH vonatkozó besorolására támaszkodtam (KSH 2014).

## **7.2. Hazai városok városi szétterüléshez kapcsolódó problémaérzékelése, és a problémaérzékelésre ható tényezők**

A városok szétterülési folyamatának problémaérzékelésében néhány kritikus tényezőt fogalmazhatunk meg. Az első ilyen tényező a *városfejlődési előzményekben* keresendő. Az alföldi városok esetében, ahol jellemzően nagyobb területtel rendelkeznek a települések a városi szétterülés kevésbé jelenik meg problémaként a közgondolkodásban, vagy a városvezetés vitáiban. Az alföldi városok főként az agrárjellegnek köszönhetően tradicionálisan nagyobb beépített területtel rendelkeznek (Bácskai, 2002). Az egykori városfallal körülvett civitasok jóval zártabbak voltak a hagyományosan nagyobb alapterületű, és nagy belterülettel rendelkező mezővárosoknál. Az alföldi városaink esetében általában bőven rendelkezésre állnak beépíthető területek, igaz, a terjeszkedés gyakran a mezőgazdasági területhasználat rovására történik.

A második, markánsabb tényező a problémaérzékelésben a *település lakónépessége számának alakulása*, vagyis hogy milyen irányban és ütemben változik a településen élők száma.

---

<sup>96</sup> Erre utalnak Csátori Bálint és szerzőtársai által Kecskemét térségében végzett 2008-as felmérés eredményei is: „...a megkérdezett szereplők többsége nem igazán érzi problémának, tehernek azt, hogy dinamikus kitelepülés jellemző a községbe vagy városába, ennek egyértelműen csak a pozitív tartalmát ismerik fel, miszerint növekszik a népesség, a gazdasági potenciál, esetleg a bevételek, fejlődik a település. Többen értetlenül is álltak az olyan kérdések előtt, amik valamilyen korlátozás bevezetéséről szóltak (pl. az ingatlan alapú adók bevezetése).” - Ricz et al. 2009 p. 131.

Amennyiben a településen élők száma erőteljesen nő, jellemzően az épített lakások száma is nagyobb ütemben nő, a jelenség mögött nagy valószínűséggel a bevándorlási egyenleg erőteljes aktívuma rejlik meg. Az agglomerációs térségekben, nagyvárosi településgyűttesek esetében a lakosság szám növekedési üteme akár 40–50%-os is lehet a 2001-es adatokhoz viszonyítva (KSH 2014). E települések csoportjában az új lakások építési üteme és a szétterülés mértéke is nagyobb, erősebb nyomás érzékelhető az önkormányzatokon a külterületi telkek belterületbe vonására, vagy a beépíthetőségi százalék változtatására. Vagyis a városi vezetők, főépítészek körében ez esetben a szétterülés problémaként való érzékelése is markánsabb, mint a kisebb számú beköltözésekkel jellemezhető települések esetében. A gazdasági szuburbanizáció is felerősítheti a problémaérezkelést, hiszen az ipari/kereskedelmi célú zöldmezős beruházások általában nagy területeket hasítanak ki a városperemi beépíthető területekből.

Harmadik fontos tényező, hogy *van-e lehetőség a további terjeszkedésre*. Amennyiben erősen korlátozva van egy település (pl. természetvédelmi területek veszik körül, vagy félfő, hogy összenő a szomszédos településsel), rákényszerül arra, hogy a kompaktabb városfejlődést szorgalmazza. Ez esetben a rendelkezésre álló területekkel takarékosan kell bánni, hiszen a szűkös rendelkezésre állás emeli azok jelentőségét, és adott esetben értékét is.

A következő, szintén meghatározó szempont a főépítészek, városi vezetők problémaérezkelésében, hogy milyen mértékben indultak be *spontán beépítési folyamatok* a tervezők szemében kevésbé kívánatos városrészekben. Ilyen jellemző városrészek a tradicionális kertsek, szőlők, gyümölcsösök, amelyek kiemelt célpontjai lehetnek az új beköltözőknek, vagy éppen a városi zsúfoltságból menekülőknél, nem ritkán az ingatlanfejlesztőknek. Az önkormányzatokra nehezedő lakossági és beruházói nyomás ez esetben is erős.

Nem tekinthetünk el a *közlekedési zsúfoltság, közlekedés-szervezési problémák* szerepétől sem, amely szintén felerősíti a szétterülés problémájának érzékelését. A városzéli fejlődés valamint a városperemi lakócélnú nagyléptékű ingatlanfejlesztések révén megnövekedett autóforgalom égető problémaként jelentkezik a városüzemeltetők és a lakosság számára.

#### *Lakossági problémaérezkelés*

A városi lakosság főként a mindennapi életvitel során, személyes tapasztalatokon keresztül érzékeli a városi szétterülés negatív hatásait. Egy 2015-ös soproni, nem reprezentatív lakossági felmérés keretében végzett kutatás<sup>97</sup> eredményei alapján jól körvonalazódott, hogy a városlakók körében a legsúlyosabb problémát a *zsúfoltság* jelentette, amely főként a *közlekedésszervezés* megoldatlanságaiból illetve a *növekvő népességszámból* adódott. A kitöltők válaszai alapján érzékelhetően csökkent a város élhetősége. A növekvő népesség fokozódó társadalmi konfliktusokat eredményez. A környezeti konfliktusok közül a *környezetszennyezés* (köztisztaság és környezettudatosság alacsony szintje, illegális személtlerakás,) mellett a *romló városkép*, illetve *tájképi problémák* is jelentősnek bizonyultak (Bertalan 2016).

---

<sup>97</sup> A felmérés időszaka: 2015. szeptember–október. Az értékelhető kérdőívek száma: 573 db. (Bővebben: Bertalan–Nedelka 2015, Bertalan 2016)

### 7.3. A kérdőíves felmérés eredményei

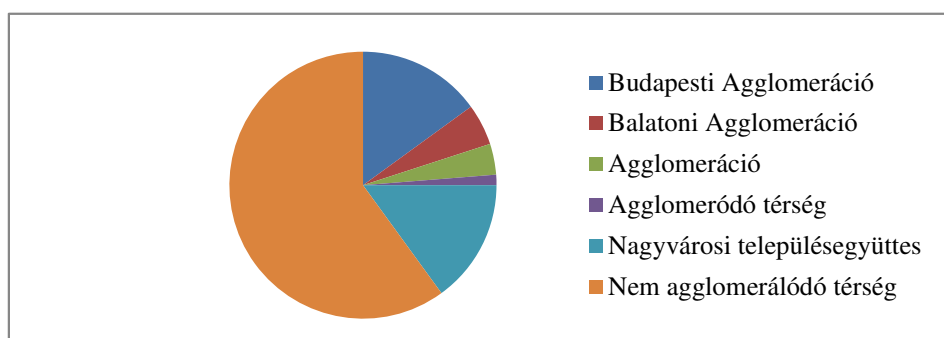
#### 7.3.1. A minta jellemzői

A kérdőíves felmérés adatbázisába összesen tehát 80 vidéki település került, további 5 fővárosi kitöltést (Budapest, Kőbánya, XIX. kerület, XVIII. kerület, vagyis Pestszentlőrinc, Pestszentimre és Újpest kerülete) az elemzés során figyelmen kívül hagytam. A 80 település jogállás szerinti megoszlása: 12 település megyei jogú város, ebből 9 megyeszékhely, 33 település járásszékhely város, továbbá 30 városi és 5 községi jogállású település. Megyénként átlagosan 4 település szerepel az adatbázisban, a legtöbb válasz Pest megyéből (11 város, 3 község) és Bács-Kiskun megyéből (9 város) érkezett, a legkevesebb Vas és Zala megyéből (1-1 város). A települések felsorolása megyei bontás szerint a 25. mellékletben található.

#### 7.3.2. A mintában szereplő városok népesség szerinti megoszlása

Az adatbázisban a legnagyobb elemszámmal az öt-tízezer lakónépességű (27), illetve a 10-25 ezer lakónépességű települések (20) szerepeltek. A kétezer fő alatti városok száma kettő, Pálháza és Visegrád, a százezer fölöttiek száma öt: Győr, Kecskemét, Nyíregyháza, Szeged és Újpest.

Az adatbázisban található településeket agglomerálódási jelleg alapján csoportosítva (KSH 2014 alapján),<sup>98</sup> a *Budapesti Agglomerációhoz* tartozó települések száma 12, az *Agglomeráció* kategóriába 3 (Győr, Kozármisleny és Alsószolca), míg *Agglomerálódó térséghez* csupán egy település (Eger) tartozik. A *Nagyvárosi településeggyüttes* osztályba 12 település sorolható. A *Balatoni Agglomeráció* települései közé 4 város sorolható: Balatonföldvár, Balatonfüzfő, Balatonlelle és Tapolca. A fennmaradó 48 település nem tartozik a KSH besorolás szerint egyik agglomerációs kategóriába sem (25. ábra).



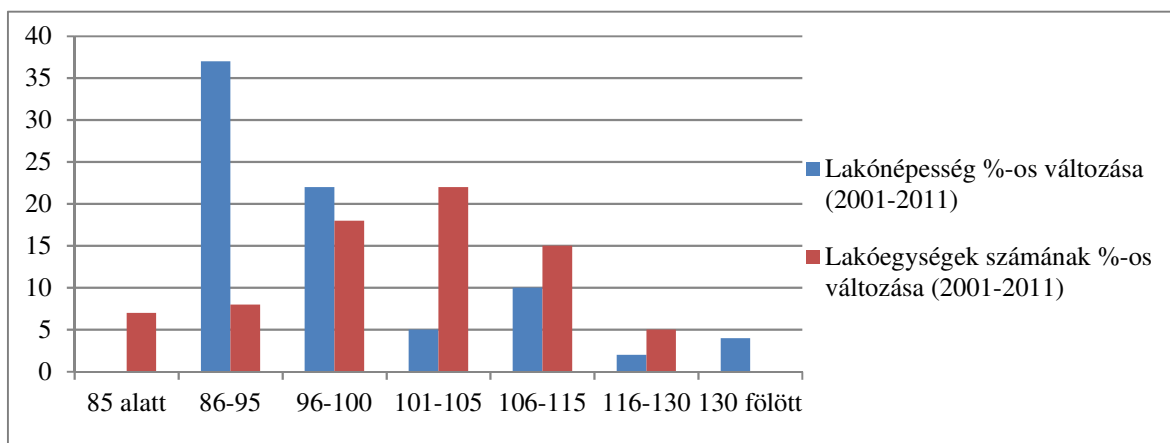
**25. ábra: A települések agglomerálódó jellegük szerinti megoszlása**

Forrás: Agglomerációk, településeggyüttesek (KSH 2014) alapján saját gyűjtés

Vagyis a kérdőíves felmérés eredményei nagyobb részt az agglomerálódással kevésbé jellemezhető településekre vonatkozik (a KSH módszertana szerinti csoportbontásban). Ezért is tartottam fontosnak a mintát két fő részre bontani, és az erősebben agglomerálódó településekről érkező válaszokat külön is elemezni.

<sup>98</sup> A KSH lehatárolást ábrázoló térkép a 26. mellékletben található.

Az agglomerálódási jelleget meghatározó indikátor a népességnövekedés üteme. A mintában szereplő települések lakónépességének száma (a 2001-es, 2011-es népszámlálási adatok alapján) a többség esetében csökkent, ami a hazai települések nagy hányadára igaz. A vizsgált városok közül 21 esetben mondható el, hogy a népességváltozás aránya *mérsékelt növekedést* (5% vagy az alatti) Balatonföldvár (5%), Kecskemét (3%), Keszthely (3%), Mosonmagyaróvár (7%), Nyíregyháza (1%) és Visegrád (4%) mutatott. *Erőteljes növekedés* (6-15%) zajlott Balatonlelle (6%), Budaörs (10%), Érd (12%), Gyál (10%), Pilisvörösvár (9%), Sopron (8%), Pilisborosjenő (13%), Törökbálint (14%) és Vecsés (8%) településeken. Kifejezetten *extrém, 16%-ot is meghaladó növekedés* hat település esetében mutatható ki: Hajdúsámson (23%), Dunaharaszti (24%), Kozármisleny (47%), Szada (49%), Szigetszentmiklós (49%) és Üröm (63%). Megállapítható, hogy növekvő népességszámmal főként a fővárosi agglomeráció települései, néhány balatoni és határmenti város, illetve néhány prosperáló megyeszékhely bírnak. A mintában szereplő települések népességszám-változás szerinti megoszlását a 26. ábra mutatja.



**26. ábra: A mintatelepülések népességszám- és lakóegységszám-változás szerinti megoszlása**

Forrás: saját számítás a KSH 2001-es, 2011-es népszámlálási adatai alapján

A növekvő lakosságszám, a beköltözések a lakások számának növekedését eredményezik. A lakóegységek száma országos viszonylatban is folyamatosan nő, a minta 80 település esetében is ez a tendencia tükröződik vissza. Ugyanakkor érdekes képet kapunk, ha megnézzük, hogy azon települések esetében, ahol extrém gyors ütemben nő a lakóépületek száma, hogyan alakul a lakónépesség számának változása. Azt láthatjuk, hogy a két változás nem fedi egymást. A 106–115%-os növekedési ütemet produkáló 15 település közt csupán Érd (108,1%) és Gyál (115%) esetében hasonló a tendencia, a kategóriában több olyan település is található, ahol bár a lakóegységek száma 6–15%-os növekedést mutat, a lakónépesség száma csökken vagy stagnál. Ilyen Kiskunhalas, (94,4%), Pápa (94,9%) és Székesfehérvár (94,6%), Eger (97,6%), Nagykáta (99,1%), Nyergesújfalú (98,3%), Pusztaszabolcs (96,9%), Szeged (99,9%) és Tiszaújváros (95,9%). Ez vélhetően abból fakad, hogy a változó háztartásméret és társadalmi szokások miatt egyre több új építésű lakásra van igény, valamint a családtámogatási rendszer is újabb építkezésekre ösztönöz.



### 7.3.3. A mintában szereplő városok terjeszkedése

A kérdőív A2-es kérdése a népesedési tendenciára vonatkozott, a kapott válaszok közelítenek a statisztikai adatokhoz (9. táblázat).

**9. táblázat: A népesség számának változása a főépítések válaszai alapján, agglomerációs jelleg szerinti bontásban (%)**

	Összesen n=80	Agglomerációs település n=32	Egyéb település n=48
csökkenő	47,5	28,1	60,4
növekvő	20,0	40,6	6,3
stagnáló	32,5	31,3	33,3

Forrás: Saját szerkesztés, primer adatok alapján (2016)

Az A3-as kérdés a bevándorlás-elvándorlás mérlegére vonatkozott. A főépítések válaszai szintén a statisztikai „valóságot” tükrözik (10. táblázat).

**10. táblázat: A bevándorlás és elvándorlás eredménye a főépítések válaszai alapján, agglomerációs jelleg szerinti bontásban (%)**

	Összesen n=80	Agglomerációs település n=32	Egyéb település n=48
pozitív	25,0	40,6	14,6
negatív	32,5	18,8	41,7
nagyjából egyenlő	42,5	40,6	43,8

Forrás: Saját szerkesztés, primer adatok alapján (2016)

A szétterülés tendenciáit a rendszerváltást követő időszakban első lépésként a belterület és a beépített területek nagyságának változásán keresztül vizsgáltam (A6, A7 kérdések). A hazai városok összességét tekintve a *belterület* jellemzően nőtt, amit a válaszok is tükröznek: a mintában szereplő települések esetében a főépítések adatközlése szerint a belterületek növekedése (82,5%), illetve a beépített területek növekedése (91,3%) is jellemző (11. táblázat).

**11. táblázat: A belterületbe vonás és beépített területek növekedési aránya a rendszerváltást követően, agglomerációs jelleg szerinti bontásban (%)**

	Összesen n=80	Agglomerációs település n=32	Egyéb település n=48
A rendszerváltást követően növekedett-e a településen a beépített terület nagysága? = igen (A6)	91,3	100	85,4
Volt-e a településen 1990 óta belterületbe vonás? = igen (A7)	82,5	96,9	72,9

Forrás: Saját szerkesztés, primer adatok alapján (2016)

A város terjeszkedésének korlátjaira, főbb akadályaira az A4 és A5 kérdések segítségével nyertem információkat, amely szerint a többség esetében szűkösen állnak rendelkezésre te-

rületek (27. ábra). A főbb korlátozó tényezők között leggyakrabban a természetvédelmi területek, vonalas infrastruktúrák és más településekkel történő összenövés veszélye szerepelnek.



**27. ábra: Belterületi terjeszkedési lehetőségek a mintatelepüléseken**

Forrás: Saját szerkesztés, primer adatok alapján (2016)

Azon településeknél, ahol *nincs lehetőség további terjeszkedésre*, a legjellemzőbb korlátozó tényező a más településekkel való összenövés (7 esetben), domborzati akadályok, vízfolyások, tavak (7), a természetvédelmi területek (6), vonalas infrastruktúra (2) illetve honvédelmi terület. Azon városoknál, ahol a főépítészek szerint *szűkösen, de azért van még lehetőség a terjeszkedésre* (48 település), a természetvédelmi területek (21), összenövés (16), domborzati akadályok (13), és vonalas infrastruktúra (21) a legfőbb korlátozók. Egyéb tényezők között a főépítészek legtöbbször a jogszabályi környezetre (pl. Balaton törvény, Budapesti Agglomerációs Törvény), tervezési, tájképi szempontokra, kompakt város igényére, gazdasági szempontokra hivatkoztak, négy esetben a mezőgazdasági termőterületek védelmét említették.

A szinte korlátlanul terjeszkedni képes „szerencsés” településeknél is van azért néhány olyan tényező, melyek a településeket egy-egy irányban akadályozzák a szétterülésben: a természetvédelmi területek (5), illetve a közigazgatási határok, rendeletek, helyi várostervezési szándékok, illetve speciális jellemzők (pl. Kecskemét esetében a tanyavilág).

Összességében a legjellemzőbb korlátozó tényező a mintában szereplő települések esetében a természetvédelmi területek, a vonalas infrastruktúrák, az összenövés veszélye más településsel, illetve a domborzati akadályok, tavak, vízfolyások (28. ábra).



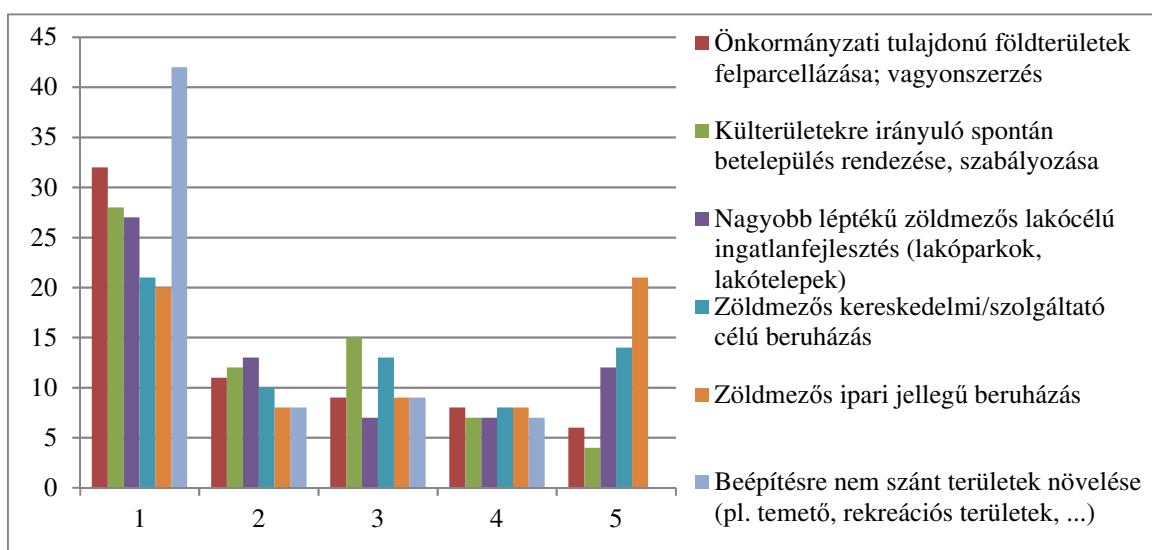
**28. ábra: Területi terjeszkedés főbb akadályai**

Forrás: Saját szerkesztés, primer adatok alapján (2016)

#### 7.3.4. A belterületbe vonások főbb motivációi

A belterületbe vonások főbb motivációit az **A8**-as kérdésben vizsgáltam. A válaszadók szerint jellemzően nem önkormányzati vagyonszerzés céljából történtek, legfontosabb motivációként a *zöldmezős beruházásokat* jelölték, amelyek leginkább *ipari* jellegű, *kereskedelmi/szolgáltató* illetve *lakócélyú ingatlanfejlesztés* céljából történtek.

Amennyiben a vizsgált mintát szűkítjük azon településekre, ahol a rendszerváltás óta történt belterületbe vonás (**n=66**), akkor realisabb képet kapunk (29. ábra).



**29. ábra: A belterületbe vonások főbb motivációi (n=66)**

Forrás: Saját szerkesztés, primer adatok alapján (2016)

Az *önkormányzati tulajdonú földterületek felparcellázása* önkormányzati vagyonszerzés céljából történő értékesítése a települések felénél egyáltalán nem motivált a belterületbe vonásoknál, legfontosabb motivációként csupán hat település esetében merült fel. Az adatsor alapján kijelenthetjük, hogy bár a legtöbb településnél nem meghatározó szempont, ugyanakkor a települések kb. egyharmadánál mégis szerepet játszik.

A belterületbe vonások egy sajátos indoka, amikor a település *külterületein gyakran illegálisan, spontán módon megindul a lakosság szám növekedése*. A mintában szereplő 66 településből 28-nál ez a szempont nem játszott szerepet a belterületek nagyságának növelésekor. Az előző tényezőhöz hasonlóan, kicsivel több, mint a minta harmadában volt szempont a külterületek rendezése, kifejezetten meghatározó 4 település esetében.

A *nagyobb léptékű zöldmezős, lakócélnú ingatlanfejlesztések* a belterületbe vonások harmadik legfontosabb kiváltója. A lakóparkok, lakótelepek építése, az ingatlanfejlesztés ezen ágazata igen prosperáló az agglomerálódó térségek településein. A lakócélnú ingatlanfejlesztés a mintában szereplő települések közül 27 esetben a legkevésbé, míg 12 esetben a leginkább jellemző minősítést kapta. A zöldmezős ingatlanfejlesztések további kiemelkedő szereplői a *kereskedelmi illetve szolgáltató jellegű beruházások*. A minta településeit vizsgálva megállapíthatjuk, hogy a második legjellemzőbb motiváló a belterületbe vonásoknál, annak ellenére, hogy 21 település esetében a legkevésbé volt fontos szempont a kereskedelmi és szolgáltató jellegű beruházások érdekében történő belterületbe vonás.

A városok versenyképessége nagyban függ attól, hogy milyen minőségű telephelyeket tudnak nyújtani. Az *ipari célú zöldmezős fejlesztések* meghatározó szerepet játszanak a belterületbe vonásoknál, a mintában szereplő települések közel harmadánál (32%) a leginkább meghatározó szempont volt. Igaz, a települések 30%-nál a legkevésbé meghatározó szempontként szerepelt, mégis az összesítést tekintve a rangsorban az első helyen ez a motiváló tényező szerepel. Tehát bizonyos települések esetében kiemelt fontosságú, míg más településeknél egyáltalán nem.

A belterületbe vonások kevésbé történtek a *beépítésre nem szánt területek növelése* érdekében, ami a virágzó peremterületek esetében hosszú távon tervezési szempont kellene, hogy legyen. A 66 település közül 42 esetében egyáltalán nem jellemző a belterület ilyen célú növelése (12. táblázat). „*Leginkább jellemző motivációként*” nem szerepel egy településnél sem, „*inkább jellemző motivációként*” is csupán 7 településnél.

**12. táblázat: A belterületbe vonás motiváló tényezőinek említési rangsora**

A belterületbe vonások főbb motivációi (n=66)	pont	átlag	sorrend
Önkormányzati tulajdonú földterületek felparcellázása; vagyonszerzés	143	2,17	5.
Külterületekre irányuló spontán betelepülés rendezése, szabályozása	145	2,20	4.
Nagyobb léptékű zöldmezős lakócélnú ingatlanfejlesztés (lakóparkok, lakótelepek)	162	2,45	3.
Zöldmezős kereskedelmi/szolgáltató célú beruházás	182	2,76	2.
<b>Zöldmezős ipari jellegű beruházás</b>	<b>200</b>	<b>3,03</b>	<b>1.</b>
Beépítésre nem szánt területek növelése (pl. temető, rekreációs területek)	113	1,71	6.

Forrás: Saját szerkesztés, primer adatok alapján (2016)

A településeket *agglomerálódási jellegük szerint csoportosítva*, majd az egyes településcsoportokat vizsgálva képet alkothatunk arról, hogy az agglomerálódási jelleg erősödésével mi-

ként változik a fenti sorrend. Ezen településeken belül a fenti rangsor a 13. táblázatban láthatók szerint alakul, ahol a 32, legalább nagyvárosi településeggyüttesbe tartozó, agglomerálódó jellegű település motivációit szemlélteti.

**13. táblázat: A belterületbe vonások főbb motivációi az agglomerálódó települések esetében**

A belterületbe vonások főbb motivációi (n=32)	pont	átlag	sorrend
Önkormányzati tulajdonú földterületek felparcellázása; vagyonszerzés	65	2,03	5.
Külterületekre irányuló spontán betelepülés rendezése, szabályozása	84	2,64	4.
Nagyobb léptékű zöldmezős lakócélu ingatlanfejlesztés (lakóparkok, lakótelepek)	85	2,66	3.
<b>Zöldmezős kereskedelmi/szolgáltató célú beruházás</b>	<b>98</b>	<b>3,06</b>	<b>1.</b>
Zöldmezős ipari jellegű beruházás	93	2,91	2.
Beépítésre nem szánt területek növelése (pl. temető, rekreációs területek)	56	1,75	6.

Forrás: Saját szerkesztés, primer adatok alapján (2016)

A rangsor nagyon hasonló, különbség, hogy nagyobb súllyal szerepelt a *zöldmezős kereskedelmi/szolgáltató célú beépítések* generálta területnövekedés, mint a lakó- vagy ipari célú.

A minta azon településeinél, ahol nem olyan mértékben figyelhetők meg az agglomerálódás jegyei (48 település), a rangsor némiképp átalakult. Első helyre az *ipari jellegű zöldmezős beruházások* kerültek, majd némiképp „lemaradva” a kereskedelmi/szolgáltató célú beruházások. Ami viszont eltér az eddigiekhez képest, hogy az önkormányzati tulajdonú földterületek felparcellázása bekerült a harmadik helyre, ami azt sugallja, hogy a minta azon településeinél, amelyek kevésbé versenyképesek, kevésbé vesznek részt a tökevonásban, az önkormányzat vagyonszerzés céljából történő parcellázása előnyt élvez (14. táblázat).

**14. táblázat: A belterületbe vonások főbb motivációi a nem agglomerálódó településeknél**

A belterületbe vonások főbb motivációi (n=48)	pont	átlag	sorrend
<b>Önkormányzati tulajdonú földterületek felparcellázása; vagyonszerzés</b>	<b>97</b>	<b>2,02</b>	<b>3.</b>
Külterületekre irányuló spontán betelepülés rendezése, szabályozása	83	1,73	5.
Nagyobb léptékű zöldmezős lakócélu ingatlanfejlesztés (lakóparkok, lakótelepek)	91	1,90	4.
Zöldmezős kereskedelmi/szolgáltató célú beruházás	107	2,23	2.
<b>Zöldmezős ipari jellegű beruházás</b>	<b>130</b>	<b>2,71</b>	<b>1.</b>
Beépítésre nem szánt területek növelése (pl. temető, rekreációs területek)	71	1,48	6.

Forrás: Saját szerkesztés, primer adatok alapján (2016)

### 7.3.5. A beépítések területi vonatkozásai (A9 kérdés)

A beépítések leginkább a kertvárosi lakóterületeken illetve a gazdasági területeken járulnak hozzá a szétterüléshez. A településeket agglomerálódási jellegük szerint két csoportra bontva

hasonló eredményt kapunk: a kertvárosias illetve gazdasági területeken zajlik a legdinamikusabban a szétterüléshez vezető beépítés, a nem agglomerálódó településcsoportban a kisvárosias lakóterületeken intenzívebb a beépítés üteme, mint az erősebben agglomerálódó települések esetében. Az erősebben agglomerálódó településeknél jellemzőbb az *üdülőterületeken* zajló beépítés, a minta egészét tekintve is a harmadik helyen szerepel (15. táblázat).

**15. táblázat: A szétterülést leginkább előidéző beépítés városon belüli megoszlása**

A beépítésre szánt területek közül melyekre jellemző leginkább a beépítés, amely hozzájárul a város szétterüléséhez? (1 – legkevésbé jellemző, 5 – leginkább jellemző)	Összesen n=80	Agglomerációs település n=32	Egyéb település n=48
kertvárosi lakóterületeken	3,45	2,29	3,21
kisvárosias lakóterületeken	1,76	0,69	1,25
nagyvárosias lakóterületeken	1,20	0,27	0,23
üdülőterületeken	1,98	1,10	1,19
vegyes területeken	1,81	0,81	1,25
gazdasági területeken	3,03	1,90	2,75

Forrás: Saját szerkesztés, primer adatok alapján (2016)

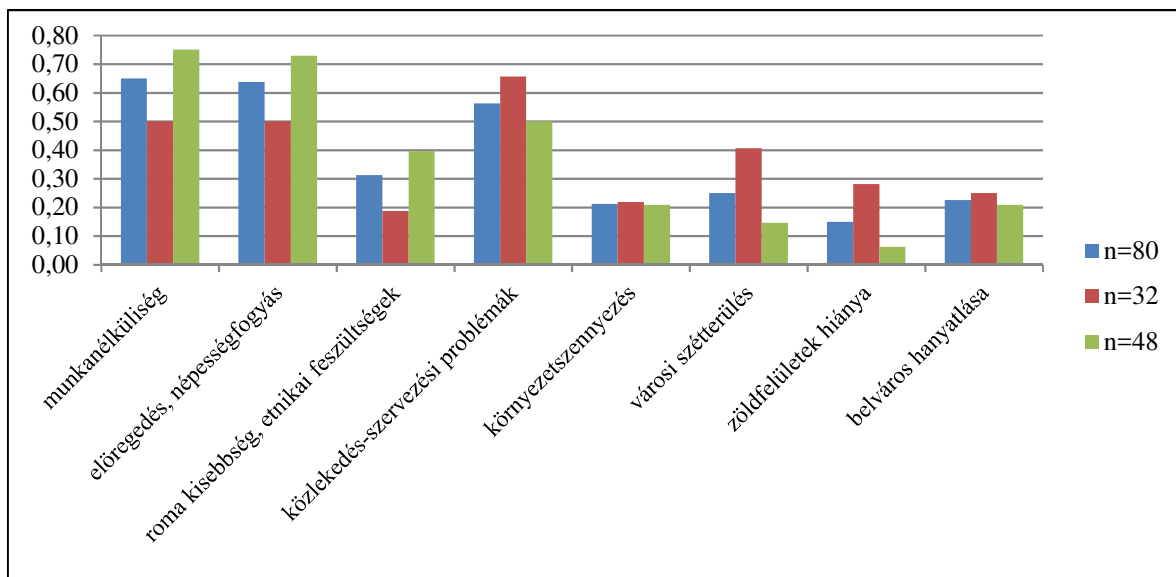
### 7.3.6. Problémaérzékelés

A városi főépítések problémaérzékelése meghatározó fontosságú az adott település problémakezelésében, illetve ezen keresztül a fenntartható területi növekedés szabályozásának kialakításában. A kérdőívben egy egész kérdéscsoport segítségével igyekeztem feltárni, hogy a főépítések mennyire tartják súlyosnak a városi szétterüléssel kapcsolatos problémákat, illetve hogy milyen mértékben azonosulnak a szakirodalom azon álláspontjával, hogy a szétterülés pazarló és nem fenntartható. A kérdések egy része a kitöltő saját településére vonatkozott, továbbá általános, a városi szétterülés problémaköréhez kapcsolódó kérdéseket is feltettem.

A Problémaérzékelés kérdéscsoport első kérdése (**B1**) a település életében az előre megadott felsorolásból a három legfontosabb probléma, rangsorolás nélküli megjelölése volt. Mivel a legtöbb hazai város számára a *népességfogyás, társadalom elöregedése* és a *munkanélküliség* jelentik a legnagyobb problémát, ezért a válaszok közül a fentiekén túl, a 3. helyre rangsorolt problémák a leginkább sajátosak, és az elemzés szempontjából figyelemre méltók. Összesen 21 esetben került a legfontosabb három probléma közé a *közlekedés-szervezés*, a kevésbé agglomerálódó települések esetében is a harmadik legfontosabb helyen szerepel, míg az agglomerálódó települések körében a vezető helyet foglalja el a megadott problémák között (30. ábra).

Az agglomerálódó és kevésbé agglomerálódó települések problémaérzékelése közt markáns különbség jelentkezik. Az agglomerálódó településeknél a munkanélküliség és népességfogyás kevésbé domináns, ami a települések prosperitásából fakad. Ebben a településcsoportban a *városi szétterülés problémája* a települések főépítészeinek szemében jelentős, a települések negyed részénél (20 település) került a három legfontosabb probléma közé, ezek

közül 13 település agglomerálódó jellegű. Az agglomerálódó települések esetében a *zöldfelületek hiánya* probléma kiugróan magas a nem agglomerálódó településcsoport válaszaihoz viszonyítva (12 jelölésből 9 agglomerálódó).



**30. ábra: Jellemző problémák megoszlása a mintatelepüléseken**

Forrás: Saját szerkesztés, primer adatok alapján (2016)

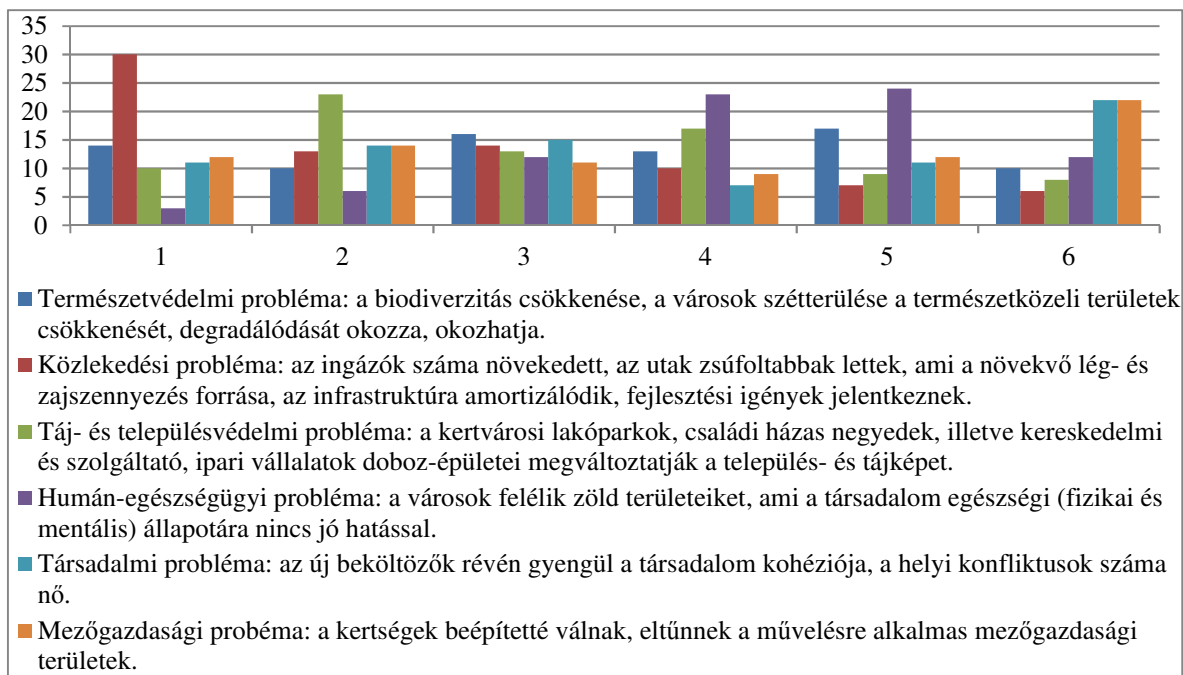
A nem agglomerálódó csoportban jóval súlyosabb problémaként jelenik meg a *roma kisebbség, etnikai feszültségek* kérdése. A *belváros hanyatlása* és a *környezetszennyezés* kérdése közepesen, míg a *városi szétterülés* és a *zöldfelületek hiánya* a legkevésbé jelent problémát a nem agglomerálódó mintatelepüléseken belül.

A Problémaérzékelés blokk következő összetett kérdésében (B2) a főépítéseknek saját településüket tekintve kellett rangsorolni a probléma súlyossága alapján az előre megadott városi szétterüléshez köthető problémákat (31. ábra).

Az első helyen, vagyis legsúlyosabb problémák között leggyakrabban a *Közlekedési problémákat* nevesítették: kiemelkedően sok esetben szerepelt vezető helyen, összesen 30 alkalommal, és további 13 esetben került a második legsúlyosabb helyen, amelyből 15 első és 6 második legfontosabb jelölést agglomerálódó település adta.

Számos esetben jelent meg hangsúlyosan a *Táj- és településvédelmi probléma*, első helyen 10 városnál, második helyen kiugró alkalommal, 23 esetben szerepelt. Nagyon öröndetes a téma szempontjából, hogy a települések a városi szétterülés által generált táj- és településképi átalakulást ilyen fontos problémának tartják.

A válaszadók szerint kevésbé hangsúlyos a zöldfelületek feléléséből fakadó *Humán-egészségügyi probléma*, amely arra enged következtetni, hogy a mintavárosok esetében a zöld környezet felélése nem jellemző, vannak még tartalékok, esetleg kevés az elérhető, települési szintű statisztika, amely pl. az autóhasználat megnövekedéséből, városi dugókból eredő légúti, vagy az ezzel járó stressz-szint növekedéséből fakadó megbetegedések összefüggését feltárná.



**31. ábra: A városperemmel, vagy a városi szétterüléssel kapcsolatos problémák rangsora a probléma súlyossága alapján (1 – legfontosabb, 6 – legkevésbé fontos)**

Forrás: Saját szerkesztés primer kutatás alapján (2016)

A *Mezőgazdasági területek funkcióváltása*, illetve a *Társadalmi jellegű problémák*, vagyis az új beköltözők által generált konfliktusok hasonló szinten mozogtak az egyes települések esetében. Az ábra azt is jól szemlélteti, hogy e válaszok esetében volt legnagyobb a szórás, vagyis néhány település esetében meghatározó probléma a mezőgazdasági területek átalakulása, de összességében kevésbé hangsúlyos, hasonlóan a szétterülésből fakadó társadalmi problémák érzékeléséhez. A *Természetvédelmi problémák* közepes értékelést kaptak, az összes említést figyelembe véve, a problémák súlyossági rangsorában.

Az alábbiakban a fenti problémacsoportokat az agglomerálódás szerinti bontásban is érdemes megvizsgálni. A 16. táblázat eredményei jól szemléltetik a két csoport érzékelésében rejlő különbségeket.

**16. táblázat: A városperemmel, vagy a városi szétterüléssel kapcsolatos problémák rangsora a probléma súlyossága alapján, agglomerálódási jelleg szerinti bontásban**

A városperemmel, vagy a városi szétterüléssel kapcsolatos problémák rangsora a probléma súlyossága alapján (1. legfontosabb – 6. legkevésbé fontos)	átlag n=80	rang- sor n=80	átlag agglomerálódó n=32	rang- sor n=32	átlag nem agglomerálódó n=48	rang- sor n=48
Természetvédelmi probléma	3,49	3.	3,81	4	3,27	2
<b>Közlekedési probléma</b>	<b>2,61</b>	<b>1.</b>	<b>2,19</b>	<b>1</b>	<b>2,89</b>	<b>1</b>
<b>Táj- és településvédelmi probléma</b>	<b>3,2</b>	<b>2.</b>	<b>3,06</b>	<b>2</b>	<b>3,29</b>	<b>3</b>
Humán-egészségügyi probléma	4,19	6.	4,09	5	4,25	6
Társadalmi probléma	3,74	4.	3,56	3	3,85	5
Mezőgazdasági probléma	3,76	5.	4,28	6	3,42	4

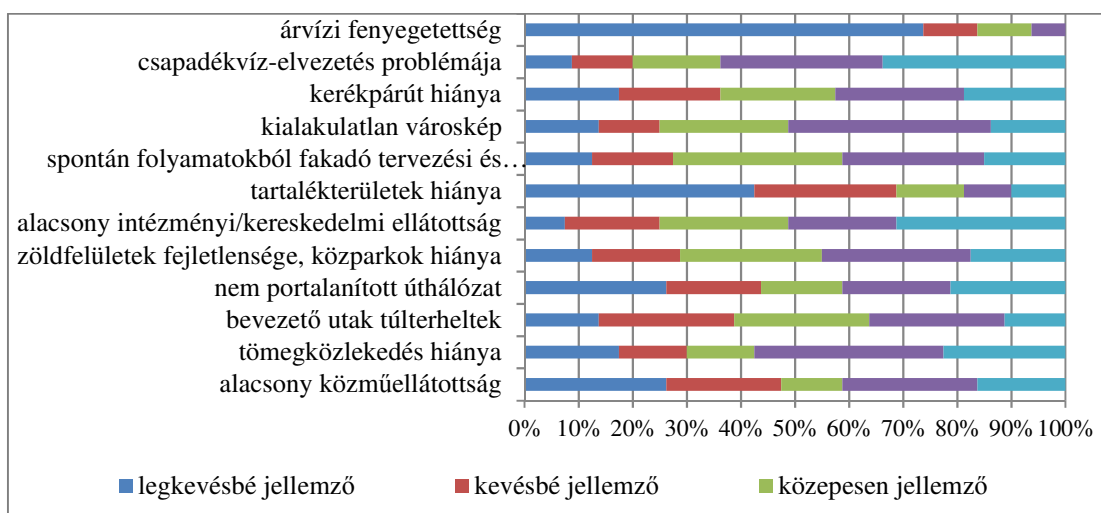
Forrás: Saját szerkesztés primer kutatás alapján (2016)



A leginkább szembetűnő különbség a *mezőgazdasági területek funkcióváltásának* kérdésében mutatkozott, míg az agglomerálódó települések esetében a súlyossági rangsor utolsó helyén, addig a nem agglomerálódó települések körében a 4. helyen szerepel. A *Táj- és településvédelem* kérdése az agglomerálódó települések életében súlyosabb problémaként jelent meg a mintában, mint a kevésbé agglomerálódó településeken. Az *új beköltözők generálta társadalmi feszültség* az agglomerálódó települések esetében szintén súlyosabb problémát jelent, mint a nem agglomerálódó települések esetében, míg az előző csoportban a 3. legfontosabb problémaként jelent meg, addig a második csoportban az 5. helyen szerepelt.

### 7.3.7.A városszéli lakóövezetek jellemző problémái

A városszéli lakóövezetek jellemző problémáit egy *Likert-skálás* kérdéssel vizsgáltuk (B3), amelyben arra kértük a főépítészeket, hogy rangsorolják a felsorolt problémákat annak súlyossága alapján 1–5-ig (1 – legkevésbé jellemző, 5 – leginkább jellemző). A válaszok néhány kérdés esetében meglehetősen szélsőséges értékeket mutattak, amely tükrözi a települések különbözőségét, ilyen például az *árvízi fenyegetettség* kérdése. A válaszok egyenletes eloszlására is akad példa, ilyen a *portalanított utak hiánya*, amely 21 település esetében a legkevésbé jellemző, ugyanakkor a második leggyakoribb helyezést a leginkább jellemző kategóriában kapta, összesen 17 alkalommal (32. ábra).



**32. ábra: A városperemi új lakott területeken jellemző problémák a probléma súlyossága, előfordulásának gyakorisága alapján**

Forrás: Saját szerkesztés primer adatok alapján (2016)

A grafikon arról is tanúskodik, hogy míg az *árvízi fenyegetettség* kevésbé okoz gondot, addig a *csapadékvíz-elvezetés* jóval több önkormányzat megoldandó feladata. A városszéli újjépítésű lakónegyedek gyakran szenvednek az *intézményi/kereskedelmi ellátottság alacsony fokától* és a *tömegközlekedés hiányától*. Összességében ezek jelentik a mintatelepülések új, városperemi beépített területein, tehát főként a kertvárosias lakóterületeken a legégetőbb problémákat.

A fentebbi logika mentén, ha a válaszokat az agglomerálódás foka szerinti bontásban vizsgáljuk, akkor a legszembetűnőbb különbség a *bevezető utak túlterheltsége*, a *portalanított úthálózat hiánya* és a *kialakulatlan városkép* esetében jelentkezett (17. táblázat).

A minta agglomerálódó települései esetében az új lakóterületek legjellemzőbb problémái az *alacsony intézményi/kereskedelmi ellátottság*, a *kialakulatlan városkép* és a *tömegközlekedés hiánya*, míg a nem agglomerálódó településeknél az első három helyen a *csapadékvíz-elvezetés*, az *alacsony intézményi/kereskedelmi ellátottság* és a *tömegközlekedés hiánya* szerepel.

**17. táblázat: A városperemi új lakott területeken jellemző problémák a probléma súlyossága, előfordulásának gyakorisága alapján, agglomerációs jelleg szerinti bontásban**

	átlag n=80	rangsor n=80	átlag agglomerálódó n=32	rangsor n=32	átlag nem agglomerálódó n=48	rangsor n=48
alacsony közműellátottság	2,84	10	2,66	7	2,96	9
tömegközlekedés hiánya	3,33	3	3,38	3	3,29	3
bevezető utak túlterheltek	2,95	8	3,09	6	2,85	10
nem portalanított úthálózat	2,93	9	2,50	8	3,21	4
zöldfelületek fejletlensége, közparkok hiánya	3,21	5	3,28	4	3,17	5
alacsony intézményi/kereskedelmi ellátottság	<b>3,50</b>	2	<b>3,56</b>	1	<b>3,46</b>	2
tartalékterületek hiánya	2,18	11	2,13	9	2,21	11
spontán folyamatokból fakadó tervezési és szabályozási nehézségek	3,16	6	3,28	4	3,08	7
kialakulatlan városkép	3,26	4	<b>3,47</b>	<b>2</b>	3,13	6
kerékpárút hiánya	3,08	7	3,22	5	2,98	8
csapadékvíz-elvezetés problémája	<b>3,69</b>	1	3,38	3	<b>3,90</b>	1
árvízi fenyegetettség	1,49	12	1,38	10	1,56	12

Forrás: Saját szerkesztés primer adatok alapján (2016)

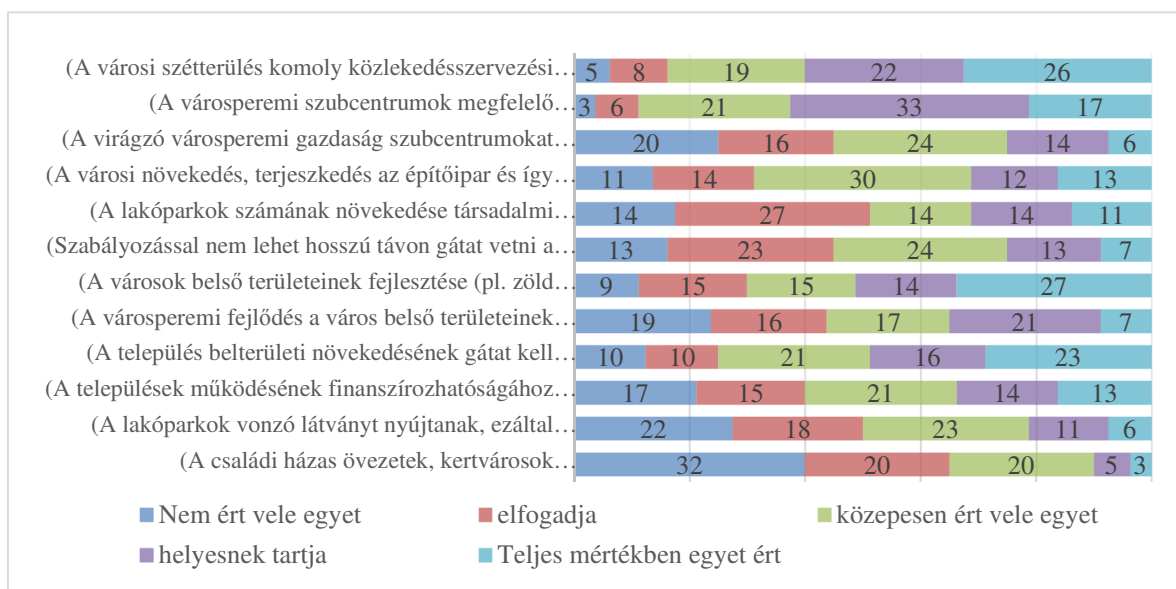
A problémaérzékelés blokk utolsó Likert-skálás kérdése (**B4**) 12 általános állítást tartalmazott, melyek nem a kitöltő saját településére vonatkoztak. Ennél a kérdésnél a kitöltő saját problémaérzékelését, illetve a városi szétterüléshez való viszonyát vizsgáltam, kifejezetten a városperemi és központi területek közti kapcsolat szempontjából.

A kérdés egyaránt tartalmazott a szétterülést negatív és pozitív színben feltüntetett állításokat. A negatív állítások a szétterülést alapvetően káros, nem fenntartható folyamatnak sejtetik, ezek voltak többségében (33. ábra), ezek tükrözik saját hozzáállásomat is, így némiképp befolyásolta a válaszokat, egyúttal torzította az abból levonható következtetéseket.

Megjegyzendő, hogy a főépítészek többségének véleménye több ponton is megegyezett a szakirodalommal, például nagy arányban egyetértettek azzal, hogy a városperemi szubcentrumok megfelelő tervezésével (intézmények, szolgáltatók, munkahelyek telepítésével) a városi szétterülés negatív externáliái csökkenthetők.

Válaszadóink többsége elutasította, hogy a virágzó városperemi gazdaság által létrehozott szubcentrumok elvonják az erőforrásokat a gazdaságtól, illetve azzal sem értettek egyet, hogy a városperemi fejlődés a város belső területeinek hanyatlásához vezet.

A főépítészek inkább úgy gondolják, hogy a városok belső területeinek fejlesztése hozzájárulhat a szétterülés ütemének lassításához, vagyis ha vonzóbbá, élhetőbbé tesszük a belső területeket, akkor a városperemi terjeszkedés lassítható. Ugyanakkor azt is látnunk kell, hogy a főépítészek kevésbé értettek egyet azzal a kijelentéssel, hogy a szabályozással hosszú távon nem lehet gátat vetni a szuburbanizációból fakadó szétterülésnek. Ez azt jelenti – ha az állítást megfordítjuk – hogy egyetértenek azzal, hogy a kezükben lévő eszközökkel, szabályozással hosszú távon képesek a városi szétterülést megállítani. (Sajnos a gyakorlat legtöbbször azonban azt mutatja, hogy hiába állnak rendelkezésre a szabályozó eszközök, a helyi érdekek és a vezetőkre gyakorolt nyomás felülírja a tervezői szándékot, ahogy ez a következő kérdésblokk válaszaiból is kiderül.)



**33. ábra: A városperemi új lakott területeken jellemző problémák a probléma súlyossága, előfordulásának gyakorisága alapján**

Forrás: Saját szerkesztés primer adatok alapján (2016)

A főépítészek inkább úgy gondolják, hogy a városok belső területeinek fejlesztése hozzájárulhat a szétterülés ütemének lassításához, vagyis ha vonzóbbá, élhetőbbé tesszük a belső területeket, akkor a városperemi terjeszkedés lassítható. Ugyanakkor azt is látnunk kell, hogy a főépítészek kevésbé értettek egyet azzal a kijelentéssel, hogy a szabályozással hosszú távon nem lehet gátat vetni a szuburbanizációból fakadó szétterülésnek. Ez azt jelenti – ha az állítást megfordítjuk – hogy egyetértenek azzal, hogy a kezükben lévő eszközökkel, szabályozással hosszú távon képesek a városi szétterülést megállítani. (Sajnos a gyakorlat legtöbbször azonban azt mutatja, hogy hiába állnak rendelkezésre a szabályozó eszközök, a helyi érdekek és a vezetőkre gyakorolt nyomás felülírja a tervezői szándékot, ahogy ez a következő kérdésblokk válaszaiból is kiderül.)

Örvendetes, hogy a válaszadók nagyobb hányada helyeselte azt a megállapítást, hogy a települések belterületi növekedésének akkor is határt kell szabni, ha magának a szétterülésnek kevés természetvédelmi, földrajzi és más külső korlátja van. Ugyanakkor azzal a kijelentéssel, hogy a „*családi házas övezetek, kertvárosok területfelhasználása pazarló*”, kevesen értettek egyet (a válaszadók csupán 10%-a). Az agglomerálódás szerinti bontást a 18. táblázat tartalmazza.

**18. táblázat: A városperemi szubcentrumok és a központi területek közti kapcsolat a főépíté-  
szek véleménye alapján, agglomerálódás szerinti bontásban**

A városperemi szubcentrumok és a központi területek közti kapcsolatot vizsgálata. (1-nem ért vele egyet, 5-teljes mértékben egyetért az adott kijelentéssel)	átlag n=80	átlag n=32	átlag n=48
A családi házas övezetek, kertvárosok területfelhasználása pazarló.	2,09	2,06	<b>2,10</b>
A lakóparkok vonzó látványt nyújtanak, ezáltal vonzzák a településre beköltözni vágyókat.	2,51	2,38	<b>2,60</b>
A települések működésének finanszírozhatóságához elengedhetetlen a település lélekszámának növekedése.	2,89	2,28	<b>3,29</b>
A település belterületi növekedésének gátat kell szabni abban az esetben is, ha annak kevés természetvédelmi, földrajzi, és más egyéb, a településtől független akadálya van.	3,40	<b>3,56</b>	3,29
A városperemi fejlődés a város belső területeinek hanyatlásához vezet.	2,76	2,69	<b>2,81</b>
A városok belső területeinek fejlesztése (pl. zöld területek fejlesztése, városmegújítás, belvárosi rehabilitáció) hozzájárulhat a városok terjeszkedési ütemének lassulásához.	3,44	3,34	<b>3,50</b>
<i>Szabályozással nem lehet hosszú távon gátat vetni a szuburbanizációból fakadó városi szétterülésnek.</i>	2,73	<b>2,91</b>	2,60
A lakóparkok számának növekedése társadalmi feszültségekhez vezet a település lakosságán belül.	2,76	<b>2,94</b>	2,65
A városi növekedés, terjeszkedés az építőipar és így az egész gazdaság fejlődését segíti, ezért központilag is támogatandó.	3,03	2,88	<b>3,13</b>
A virágzó városperemi gazdaság szubcentrumokat hozhat létre, melyek elvonják a központtól az erőforrásokat, így hosszú távon azok hanyatlásához vezet.	2,63	2,31	<b>2,83</b>
A városperemi szubcentrumok megfelelő tervezésével (intézmények, szolgáltatók, munkahelyek telepítésével) a városi szétterülés negatív externáliái csökkenthetők.	3,69	<b>3,72</b>	3,67
A városi szétterülés komoly közlekedésszervezési problémát jelent az ingázó autóhasználók számának növekedéséből kifolyólag.	3,70	<b>3,81</b>	3,63

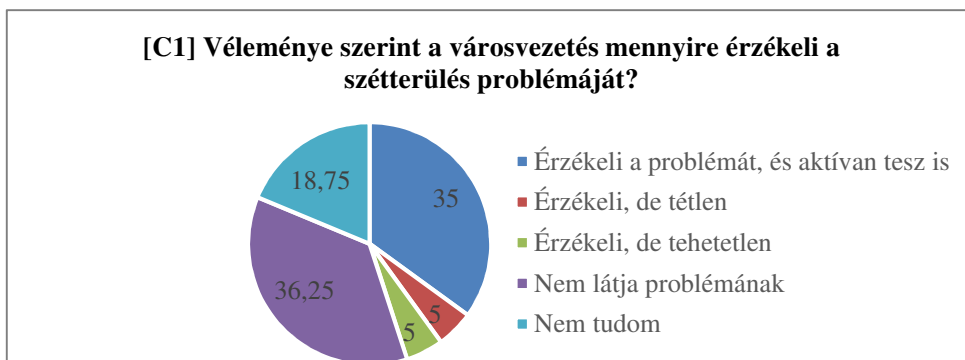
Forrás: Saját szerkesztés primer adatok alapján (2016)

### 7.3.8. Problémakezelés

A kutatás egyik fontos célja a problémaérzékelés vizsgálata mellett az volt, hogy felmérjük a hazai eszköztárat, amellyel a főépítészek, városi vezetők fellépnek a városi szétterülés ütemének lassítása érdekében.

Első lépésként azt vizsgáltam, hogy a válaszadó szerint a városvezetés érzékeli-e a szétterülés problémáját (C1) illetve tesz-e ellene valamit, ami konkrét intézkedési eszközök formájában megnyilvánul (34. ábra). A válaszok döntő hányada szerint a városvezetés nem látja problémának a városi szétterülést (36%), a 29 kategórián belüli településből 20 nem agglomerálódó, 9 pedig agglomerálódó jellegű. Körülbelül ugyanekkora részében viszont problémaként érzékeli, és aktívan tesz is ellene (35%), kisebb részben pedig a „nem tudom” választ kaptuk (19%).

A C4 kérdésnél a főépítészek abszolút többsége azt gondolta, hogy a városi szétterülés problémájának kezelése inkább települési feladat. Viszont a települések 45%-a külső segítséget vár a jelenség orvoslásához, térségi szintű együttműködésben, vagy országos szintű előírások formájában (35. ábra).



**34. ábra: Véleménye szerint a városvezetés mennyire érzékeli a szétterülés problémáját?**

Forrás: Saját szerkesztés primer adatok alapján (2016)

Alátámasztja mindezt az, hogy a 48 nem agglomerálódó település közül, ahol a szétterülés problémája nem az agglomerációs hatásokból fakad elsősorban, a válaszadók 62,5%-a gondolja azt, hogy inkább települési, 27,1%-a, hogy inkább térségi, és 10,4%-a, hogy országos feladat. Míg agglomerálódó települések esetében a 32 település 43,8%-a került az „inkább települési”, 40,7%-a az „inkább térségi”, míg 15,6%-a az „inkább országos” kategóriába, vagyis ezen települések jobban látják a térségi közös gondolkodásnak a szükségességét.



**35. ábra: Véleménye szerint a városi szétterülés problémájának kezelése inkább települési, vagy inkább térségi szintű feladat?**

Forrás: Saját szerkesztés primer adatok alapján (2016)

A problémaérzékelés kérdéscsoportban a **B1** kérdésben a főépítészek közül 20 jelölte meg saját településére vonatkozóan a városi szétterülést az egyik legsúlyosabb problémának. Ebből a 20 településből 11 inkább települési szintű feladat (ebből 4 tízezer fő alatti, további 4 tíz- és harmincezer közötti, 4 harminc- és negyvenezer közötti, és egy hatvanezer fölötti település), 7 inkább térségi (közük négy tízezer alatti, két húszezer körüli és egy százezer fölötti település található, valamennyi agglomerálódó jellegű település). További két város inkább országos szinten látná megoldandónak a problémát, mindkettő jelentős agglomerációs központi városok.

A **C2** kérdésre (Meghatározásra került-e a város belterületi határa, amelyen túl már nem kívánatos a belterületté nyilvánítás?) 35 esetben kaptam igen választ, 11 agglomerálódó, és 24 nem agglomerálódó település főépítésze részéről. Az elvi határokat rendszerint a helyi rendezési-, településszerkezeti-, szabályozási terv írja elő.

A konkrét eszközöket, szabályozókat vizsgálva kiderült (**C3**-as összetett kérdés), hogy a mintában a leggyakrabban alkalmazott intézkedések a *belterületi határok rögzítése* (47), a *belterületbe vonások korlátozása* (40) és a *költségek fejlesztőkre történő áthárítása* (45), valamint a *településkép védelmét szolgáló rendelet megalkotása*. A kifejezetten technokrata intézkedések, mint pl. a *fejlesztési intenzitás korlátozása*, vagy a *diverzifikált lakásépítési támogatási rendszer* kevésbé jellemzőek. Például az *adott évben kiadható építési engedélyek maximalizálása* egyáltalán nem bevett gyakorlat. A *megengedett fejlődés intenzitásának korlátozása*, vagyis a telkek felosztásának tilalma, vagy a beépíthető telkek megkívánt méretének növelésére vonatkozó előírások a mintában szereplő települések negyed részénél tetten érhetők (19. táblázat).

**19. táblázat: Az önkormányzatok által alkalmazott intézkedések, melyek hozzájárulhatnak a városi szétterülés ütemének lassításához**

Intézkedés megnevezése	% n=80	% n=32	% n=48
belterületi határok rögzítése	58,75	46,88	<b>66,67</b>
belterületbe vonások korlátozása, feltételhez szabása (pl. csak akkor történhet átsorolás, ha már nincs lehetőség belterületen belüli fejlesztésre, beépítésre)	50	<b>56,25</b>	45,83
a megengedett fejlődés intenzitásának korlátozása (telekfelosztási tilalom, telkek megkívánt méretének növelése, övezetesítés)	25	<b>37,50</b>	16,67
adott évben kiadható építési engedélyek maximalizálása	0	0	0
zöld gyűrű fejlesztése, pl. véderdők telepítése	13,75	15,63	12,50
terület kisajátítás pl. zöldövezet megőrzése céljából	6,25	<b>9,38</b>	4,17
mezőgazdasági területek fokozott védelme	23,75	21,88	25,00
költségek fejlesztőre/beruházóra történő hárítása (településrendezési szerződés, fejlesztési hozzájárulás, közműfejlesztési hozzájárulás)	56,25	<b>71,88</b>	45,83
vegyes területfelhasználás előírása (lakó- és nem lakó funkciók közel legyenek egymáshoz)	10	6,25	<b>12,50</b>
belvárosi ingatlanfejlesztések támogatása	26,25	25,00	27,08
barnamezős fejlesztések támogatása, projektek indítása	36,25	34,38	37,50
diverzifikált lakástámogatási rendszer, amely a belvárosi ill. panellakások felújítását előnyben részesíti az új lakások építésével szemben	11,25	9,38	12,50
tervezési szövetség/együttműködés, közös tervezés kialakítása a környező településekkel a városi szétterülés problémájának kezelése érdekében	2,5	0	<b>4,17</b>
településkép védelmére szolgáló önkormányzati rendelet	48,75	<b>65,63</b>	37,50

Forrás: Saját szerkesztés, primer adatok alapján (2016)

A *tervezési szövetségek kialakítása* külföldi nagyvárosok példájából átvehető lenne, egyelőre nem jellemző a hazai tervezői gyakorlatban, holott hozzájárulna az agglomerálódó térségekben a jelenség közös szabályozásához, előre mutató tervezéséhez. A *településkép védelmére szolgáló önkormányzati rendeletet* a válaszadó települések közel fele (39) megalkotta, nagyobb arányban az agglomerálódó térségek települései. *Barnamezős fejlesztések, belvárosi ingatlanfejlesztések* támogatását a városok vélhetően kevésbé tudják finanszírozni.

### 7.3.9. Kérdőíves felmérés eredményei

A hazai városok döntő többségében a rendszerváltozást követően nőtt a beépített területek, illetve a belterület nagysága, függetlenül a település népességváltozásának tendenciáitól. A belterületbe vonások leginkább a zöldmezős célú beruházások és infrastruktúra-fejlesztések céljából történtek, ugyanakkor a kevésbé agglomerálódó települések körében meghatározó az önkormányzati területek vagyonszerzés céljából történő parcellázása. A spontán kiköltözési folyamatok legalizálása és a külterületek rendezése kevésbé motiváló, a beépítésre nem szánt területek növelése érdekében történő belterületbe vonás még kevésbé jellemző. A beépítések legnagyobb részt a kertvárosias lakóterületeken és gazdasági területeken járulnak hozzá a városi szétterüléshez.

A főépítészek problémaérzékelése eltérő a település agglomerálódásának függvényében. Az agglomerálódó településeken a közlekedési problémák mellett nagy hangsúllyal jelenik meg a szétterülés, és relatíve súlyosabb a zöldfelületek hiánya és a belvárosok hanyatlása, míg a nem agglomerálódó települések életében a munkanélküliség, népességfogyás és elöregedés arányaiban jóval nagyobb problémát jelentenek. Ez utóbbi településcsoportban jól körvonalozódik az etnikai, kisebbségi problémák súlyossága, illetve jelentősek a közlekedésszervezési gondok is.

A városperemmel és szétterüléssel kapcsolatos problémaérzékelést vizsgálva egyértelműen kirajzolódik a településeket általánosan sújtó közlekedés-szervezési nehézségek. A megkérdezett főépítészek szemében jelentős a szétterülés kiváltotta táj- és településképvédelmi, illetve természetvédelmi probléma. A mezőgazdasági területek funkcióváltását a nem agglomerálódó települések főépítészei látják komolyabb problémának. A települések új beépített területein jellemző a kialakulatlan városkép, az alacsony intézményi/kereskedelmi ellátottság, a tömegközlekedés hiánya, míg legkevésbé jellemző az árvízi fenyegetettség illetve a közműellátottság és tartalékterületek hiánya.

A főépítészek többsége helyesli, hogy a települések belterületi növekedésének határt kell szabni, még akkor is, ha annak nincs természetvédelmi, földrajzi és más fizikai korlátja. Kevésbé gondolják úgy, hogy a „családi házas övezetek, kertvárosok területfelhasználása pazarló”, (a válaszadók csupán 10%-a).

A főépítészek többsége egyetért azzal, hogy a városok belső területeinek fejlesztése hozzájárulhat a szétterülés ütemének lassításához, illetve hogy a kezükben lévő eszközökkel, szabályozással hosszú távon képesek a városi szétterülést megállítani, azonban, ezen eszközökkel a gyakorlatban kevésbé élnek. A településkép védelmére hozott rendeleten túl a leggyakrabban alkalmazott intézkedések a belterületi terjeszkedés korlátozása és a fejlesztési költségek beruházókra történő áthárítása. A problémakör térségi szintű kezelése – annak ellenére, hogy az agglomerálódó települések jelentős hányada (40,7%) térségi szintű problémának tartja –, a gyakorlatban kevésbé érvényesül.

A hazai főépítészek problémaérzékelésének és –kezelésének kérdőíves vizsgálata alapján kijelenthető, hogy a szakma részéről a városi szétterülés problémaként való értelmezése korántsem általános, illetve alacsony fokon alkalmazzák a városi szétterülés korlátozása céljából a nemzetközi gyakorlatból már ismert szabályozókat, konkrét eszközöket.

## 8. EREDMÉNYEK, KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK

A disszertáció legfontosabb következtetései a szakirodalmi feltárásból és az empirikus adatgyűjtésekből táplálkoznak. Az elméleti megalapozást a nemzetközi és hazai szakirodalom elemzése, azok különböző aspektusokból történő megközelítése, illetve újszerű meglátásainak feltárása képezte. A városi szétterülés vizsgálatát főként fenntarthatósági szempontból, különösen a város-vidék peremzóna, mint együttes fejlődési térség fenntarthatósága szempontjából tartottam fontosnak. A városellátó övezet városi metabolizmushoz való hozzájárulása várhatóan a jövőben nagyobb figyelmet fog kapni a tudományos kutatások és a fejlesztéspolitika oldaláról egyaránt.

A városi szétterülés mérése, vizsgálata, főbb környezeti, társadalmi és gazdasági hatásainak elemzése a külföldi szakirodalomban széleskörű, míg hazai szinten főként a szuburbanizáció vizsgálataira mondható el ugyanez. A hazai területhasználat-változással kapcsolatos elemzések egy-egy város, illetve főként a fővárosi agglomeráció esetében történtek (jellemzően tájváltozási, és egyéb környezeti szempontokat előtérbe helyező kutatások). Igen fontosnak tartom azonban olyan további vizsgálatok folytatását, amelyek a társadalmi és gazdasági fenntarthatóságot érintő hatásokat tárják fel, helyi, térségi és országos szinten egyaránt.

A szétterülés hazai mintázatainak, ütemének, főbb sajátosságainak feltárása szükséges a szakma probléma iránti érzékenyebb tétele, illetve a helyi, térségi és országos szabályozók, eszközök kidolgozása és alkalmazása szempontjából.

A kutatás során az alábbi kérdésekre kerestem a választ:

1. Hogyan értékelhetők a városi szétterülésre vonatkozó nemzetközi és hazai kutatások?
2. Milyen mérési módszerekkel lehet a szétterülést identifikálni, illetve milyen főbb mintázatait ismerjük?
3. Milyen főbb tényezők befolyásolják a városi szétterülést?
4. Milyen intenzitással zajlik a városperemi átalakulás hazánkban, a rendszerváltást követően?
5. Milyen átalakulási folyamatokat, illetve területhasználati és társadalmi konfliktusokat generál a városi szétterülés a városperemeken, a városperemi zöldövezetekben, kertségeken?
6. Milyen irányzatai, illetve eszközei vannak a városperem-politikának, ezen a téren mi jellemzi a hazai városrendezési, városfejlesztési környezetet?
7. Milyen a hazai városi főépítések problémaérzékelése a városi szétterüléssel kapcsolatban?
8. Milyen szerepet játszik a városi fenntarthatóságban a városperem? A városi szétterülés milyen mértékben csökkent a városi metabolizmus koncepciója szerinti városi fenntarthatóság jövőbeli esélyeit?

A kérdések megválaszolását hazai és nemzetközi szakirodalmi elemzésre, illetve az esettanulmányok, valamint a főépítések körében végzett kérdőíves felmérés eredményeire alapoztam. Az alábbiakban a feltett kérdések mentén összegzem a doktori disszertáció főbb eredményeit és következtetéseit, melyek egyúttal a kutatómunka téziseit jelentik.



## 8.1. A kutatómunka tézisei, következtetései

### 1. tézis: A városi szétterülés kutatása

A városi szétterülés kutatása a nemzetközi szakirodalomban igen széleskörű, ami a városi területek intenzív és globális jellegének, a szétterülés káros hatásai mértékének, illetve a fenntarthatósági szempontok előtérbe kerülésének köszönhető. A nemzetközi szakirodalom mellett a fejlesztéspolitikában is egyre hangsúlyosabban jelenik meg az igény a városi szétterülés folyamatainak feltárására, mérésére, illetve korlátozására.

A hazai szakirodalomban a városi szétterülés kérdése leginkább a lakossági és gazdasági szuburbanizáció vizsgálata kapcsán jelenik meg, a városi szétterüléssel foglalkozó tanulmányok főként a fővárosi agglomeráció térségére, illetve nagyvárosok térségére vonatkoznak. A fenntarthatósági megközelítés a hazai szakirodalomban is jelen van. A városi metabolizmus, illetve városi ellátóövek szempontjából történő vizsgálatok száma a jövőben várhatóan növekedni fog, ami részben az Európai Unió fejlesztéspolitikájának is köszönhető.

A városi szétterülés mérése, összehasonlíthatósága, térképezése és monitorozása a nemzetközi szakirodalomban nagy hangsúllyal jelenik meg. A mérési módszertan, amely révén a szétterülés különböző mintázatait elemezni lehet, egyelőre nem egységes, alapját főként térinformatikai adatbázisok és nemzetközi szinten elérhető statisztikák képezik. Az Európai Környezetvédelmi Ügynökség 2016-os jelentése (EEA-FOEN 2016) Jeager–Schwick (2014) által kidolgozott mérési módszertanon alapszik, amely az európai országokra vonatkozóan feltárta a városi szétterüléssel leginkább sújtott térségeket. Az adott területre jellemző *WUP index* értéke nagyban függ a beépített területek arányától, a beépített területekre jutó lakónépesség és munkahelyek számától, vagyis a területhasználat intenzitásától.

A nemzetközi szakirodalomból ismert mérési módszerek hazai adaptációja kezdeti stádiumban van.

### 2. tézis: A városi szétterülés folyamata

2.1. A városperem a folyamatos átalakulás, funkcióváltás, és az ingatlanspekuláció színtere. Kiforrott városfejlesztési elképzelések hiányában a városperemi átalakulás gyakran a városi tájkép erőteljes és visszafordíthatatlan változásához vezet. A környezeti szempontokon túl a városüzemeltetésre háruló infrastruktúra-fejlesztési kényszerek is jelentősek.

A városi szétterülés hatására változik a településmorfológia, főként a városperemi területeken, amelyet főként a zöldmezős ipari, kereskedelmi és szolgáltató, valamint a lakócélú beruházások, illetve az ezekhez kapcsolódó infrastruktúra-fejlesztések eredményezik. A nagyvárosi térségek városainak peremén intenzívebb a funkcióváltás, amiben meghatározó szerepe van a működő tőke térformáló erejének. A városi szétterülés intenzitása és problematikusága összefüggésben van az adott városra jellemző agglomerálódás mértékével.

2.2. A hazai régiókban a szétterülés tendenciája növekvő, az EU országok átlagához képest magasabb, amely főként a Közép-magyarországi és Nyugat-dunántúli régió beépített területeinek erőteljes növekedésének, és a nyugat-dunántúli alacsony területfelhasználási intenzi-

tásnak tudható be. A városi szétterülés hazánkban az európai országok viszonylatában közepesen súlyos probléma, amely elsősorban a nagyvárosi térségekben, és kiemelten a fővárosi agglomerációban jelentkezik.

A hazai városok döntő többségében a rendszerváltozást követően nőtt a beépített terület, illetve a belterület nagysága, függetlenül a település népességváltozásának tendenciáitól. A hazai nagyvárosokat tekintve eltérő a városi szétterülés intenzitása és jellege. A fővárosi agglomerációban a szuburbanizációs folyamatok érezhető hatására a városperemi átalakulás igen látványosan és intenzíven történt, a vidéki városok esetében főként az agglomerálódás hatásaival érintett településeknél volt erőteljes.

A hazai peremterületek átalakulásában a gazdaság térformáló erőinek, a szuburbanizáció intenzív folyamatainak, a rendszerváltást követő földpiaci változásoknak meglehetősen nagy szerep jutott.

### **3. tézis: A városperem konfliktusmezői**

3.1. A városi szétterülés számos környezeti, területhasználati és társadalmi konfliktus kiváltója, amelyek fenntarthatósági szempontból kritikusak, a megfelelő szabályozás kialakítása sürgető.

A városi szétterülés illetve a peremterületek átalakulása komplex és konfliktusokkal terhelt folyamat, amelynek főbb konfliktusmezői az alábbiak szerint csoportosíthatók:

#### ***1. Peremterületek funkcióváltása, ebből fakadó területhasználat-változás okozta konfliktusok***

- 1.1. Mezőgazdasági területek csökkenése;
- 1.2. Szőlők, gyümölcsösök, kertségek városias lakóterületté válása;
- 1.3. Város- és peremterületek kapcsolatainak átalakulása.

#### ***2. Városias jegyek megjelenése a rurális terekben***

- 2.1. Rurális terek területhasználata egyre urbánusabb jegyeket hordoz;
- 2.2. Városövek élelmiszerellátásához egyre kisebb mértékben járulnak hozzá a rurális hátország vidéki, falusias térségei, csökken az önellátás képessége.

#### ***3. Társadalmi konfliktusok***

- 3.1. Területet használó lakosok körében (rég-új lakosság);
- 3.2. Városrehabilitáció kiváltotta dzsentifikáció és szegregáció;
- 3.3. Humán- és egészségügyi problémák.

#### ***4. Környezeti konfliktusok***

- 4.1. Növekvő környezetterhelés, környezetszennyezés;
- 4.2. Mesterséges felszínborítás növekedéséből fakadó környezeti problémák;
- 4.3. Tájváltás, környezeti problémák, táj- és településkép változása.

#### ***5. Közlekedési konfliktusok***

- 5.1. A városperemi terjeszkedés egyre nagyobb autóhasználatot generál;
- 5.2. A városperemi lakófunkciós beruházásoknál a meglévő közlekedési infrastruktúrák szűkössé válhatnak.

## **6. Gazdasági konfliktusok**

6.1. Városperemi ingatlanpiac telekárjai a földjáraadékokat meghaladják, így a városperemi átalakulást megfelelő szabályozás hiányában a tőkeérdekek és a profitmaximalizálás alakítja, ami a közjavak felélését eredményezi.

6.2. A helyi önkormányzatok érdeke a lakossági és gazdasági szuburbanizáció támogatása, ami végeredményben a fokozódó infrastruktúra-igények miatt egyúttal nagy terheket is jelentenek.

## **7. Szabályozási konfliktusok**

7.1. Településen belüli konfliktusok;

7.2. Térségi szintű konfliktusok (pl. fővárosi agglomeráció);

7.3. Országos szintű konfliktusok, jogszabályi anomáliák, szakágazati politikák hatásai.

3.2. A kertek, kertségek a városperem sajátos szegmensét képezik, amelyek megfelelő védelem és szabályozás hiányában vonzó környezetükkel a lakossági szuburbanizáció, vagy kedvező elhelyezkedésükkel a gazdasági szuburbanizáció célpontjaivá válhatnak. A koordinálatlan és pazarló városi terjeszkedés feléli a városok mezőgazdasági termelésre alkalmas területeit, kertségeit, szőlő- és gyümölcsös területeit, átalakítva a településképet és a környező tájat. A városi szétterülés hatására a kertségben zajló területhasználat-változás illetve funkcionális átalakulás jelentős méreteket ölthet. A kertségek a települések számára tartalékterületeket is jelentenek a későbbi terjeszkedés számára, ezért megfelelő szabályozás elkerülhetetlen.

A kertségek, szőlőterületek felhagyásában fontos szerepet játszott a rendszerváltást követő kárpótlási folyamat, illetve tulajdonosi ingatlanspekuláció. A zártkertek átminősítési kötelezettsége és a beépíthetőség mértékének növelése hozzájárul a zártkerti ingatlanok funkcióváltásának felgyorsulásához, illetve növeli az ingatlanspekulációt. Az üdülőterületek lakócélu funkcióváltása, megfelelő szabályozás hiányában, a spontán folyamatoknak és az ingatlanspekulációnak köszönhetően a kertségekéhez hasonló folyamatokat produkál.

## **4. tézis: Városperem-politika**

A városi szétterülés megítélése ambivalens, azaz a települések számára egyszerre jelenti a fejlődés útját, ugyanakkor az erőforrások felélését is. A városi szétterülés korlátozása a hosszú távú szemléletet igényli, ami igen nehezen érvényesül a tőke profitmaximalizáló és az egyéni hasznosság maximalizálását valló gazdasági rendszerekben. A városperemi zöldfelületek és mezőgazdasági területek védelme közösségi érdek, ami nem mellőzheti a követkevens és szigorú szabályozást. Kijelenthető tehát, hogy az állam és az önkormányzatok szerepe jelentős a városperemi átalakulás/szétterülés ütemének, mértékének, irányainak meghatározásában, ezáltal a fenntartható városperemi átalakulás biztosításában.

A hazai várostervezési gyakorlatban a városi szétterülést korlátozó eszközök alkalmazása elmarad a nyugati gyakorlattól. Az empirikus kutatás eredményei szerint a főépítések főként települési szintű feladatnak látják a szétterülés kezelését, az erősebben agglomerálódó városok részéről jobban érzékelhető az igény a térségi kezelésre, azonban egyelőre nem alakult ki hazánkban ennek megfelelő térségi szintű gyakorlata, eltekintve a fővárosi agglomerációs törvény rendelkezéseitől.

A hazai városok új beépített területein jellemző problémák arról tanúskodnak, hogy a kertvárosi övezetekben jellemzően alacsony a szolgáltatói, kereskedelmi szektor jelenléte, kevés az intézmény (iskolák, óvodák, egészségügyi/szociális intézmények), amely tovább fokozza az autóhasználatot, az ezzel járó káros hatásokat. Az új lakóterületek esetében a multifunkcionális területhasználat előtérbe helyezését javaslom elsősorban fenntarthatósági szempontok miatt.

A kertségek, szőlők, üdülőterületek funkcionális átalakulásának szabályozása települési, térségi és országos szinten alacsony, a lakosság spontán és gyakran illegális beköltözése nem kellően ellenőrzött. A vonatkozó jogszabályi környezet fellazulása (egyszerű bejelentési kötelezettség, zártkertek átminősítési kötelezettsége) tovább erősítik e folyamatokat. A hazai kertségek átalakulását korlátozó szabályozások megalapozásához szükségesnek tartom a kertek országos és városi szintű felmérését, illetve az önkormányzati tulajdonú kertekről készített digitális térképes állomány létrehozását.

### **5. tézis: A városperem jövője**

A városperemi átalakulás jelen tendenciái és az urbanizáció jövőbeli prognosztikái alapján a városperemi területhasználat átalakulása fokozódni fog, ami nem megfelelő tervezés esetén negatív hatással lehet a város hosszú távú fenntarthatóságra, élhetőségére.

A városperemek a városi metabolizmus koncepciója szempontjából meghatározó fontossággal bírnak, az inputok és outputok csökkentése illetve a városi élhetőség növelése szempontjából. Az EU fejlesztéspolitikája egyre fontosabb szerepet szán a városperemnek a helyi erőforrások biztosításában, a helyben termelt élelmiszerek előállításában, ezen keresztül a helyi gazdaságfejlesztésben, a rövid ellátási láncok térnyerésében, a globális ellátórendszerektől való függetlenedésben, a város fenntarthatóbb működtetésében, vagyis összességében a fenntartható városi növekedésben.

A városi metabolizmus városperemi érvényesítése és erősítése lehetetlen a különböző szintek megfelelő együttműködése, a különböző stratégiák és koncepciók kidolgozása, a végrehajtáshoz szükséges tevékenységek megfelelő koordinálása, illetve a szemléletváltás nélkül. Javasolt a nemzetközi példák alapján a városok szintjén a metabolizmus felmérése, és különböző stratégiák kidolgozása, amelyek növelik a városperem hozzájárulását a városi anyagcsere-folyamatokhoz. Ezen stratégiákban meg kell határozni a városperemi kertségek szerepét, amely lehet az élelmiszerellátás, a lakosság jól-létének és egészségének fenntartása, a zöld felületek biztosítása, vagy tartalékterületi szerep betöltése.

A jövőbeli fenntarthatóság és ökológiai szempontok alapján fontos, hogy a külterületi kertségek, mint a városok hosszú távú tartalékterületei nagyobb figyelmet kapjanak, és a helyi szabályozással azok hosszú távú megőrzése biztosítva legyen. A városellátó öv városi metabolizmusban betöltött szerepe az állam, a helyi önkormányzatok és nem mellesleg a civil szervezetek támogató és közreműködő jelenlétével, az elérhető fejlesztési források felhasználásával, lakossági szemléletváltással erősíthető.

## 8.2. A kutatás új tudományos új és újszerű eredményei

A disszertáció újszerű eredménye a városi szétterülés problémájának és kezelésének nemzetközi szakirodalom alapján történő, hazai kontextusba helyezett értelmezése és bemutatása, illetve a városi szétterülés által előidézett városperemi átalakulás városi metabolizmus szemléletében történő értelmezése.

Újszerű eredmény a városperemi átalakulás speciális szegmense, a kertészek funkcióváltásának elemzése. A soproni Virágvölgy esettanulmánya során kapott új eredmények helyi szinten információt adhatnak a településtervezés és -üzemeltetés számára, illetve általánosítható következtetési útmutatást nyújtanak a városperem-politika számára.

Újszerű eredmény a hazai regionális szétterülési folyamatok EEA jelentésekben (2006, 2016) és EIONET adatbázisban található 2006–2009-re vonatkozó regionális szintű *WUP*, *LUP*, *DIS*, *PBA* értékek elemzése, amely alapján kijelenthető, hogy hazánk középmezőnyben áll a szétterülés terén, az átlagot főként a fővárosi agglomeráció adatai emelik.

A kutatás legfontosabb eredményének a hazai főépítésszek városi szétterüléssel kapcsolatos problémaérzékelésének és -kezelésének feltárásakor nyert információkat, illetve az azok alapján megfogalmazott következtetéseket tekintem. A szétterülés problémaérzékelése a hazai szakirodalomban ilyen módon ezidáig nem lett vizsgálva, az eredmények a hazai városfejlesztéssel foglalkozó elméleti és főként gyakorlati szakemberek számára hiánypótlóak, mivel kiindulási alapot adhatnak a települési- és térségi szintű szabályozási eszközök alakításához.

## 8.3 Jövőbeni kutatási irányok

A hazai városok szétterülési folyamatainak megismerése érdekében célokom a kutatási téma további vizsgálata, a mélyebb összefüggések feltárása, mind települési, mind térségi szinten. Úgy gondolom, szükséges a nemzetközi indikátor-rendszer alapján a hazai városi szétterülést mérni funkcionális várostérségi, illetve akár települési szinten is, főként ott, ahol az agglomerálódás mértéke jelentős.

A kis- és közepes városok esetében bekövetkező területhasználati átalakulások felmérése, vizsgálata indokolt lenne, főként a lakóterületek területfelhasználásának intenzitása és a városperemek mezőgazdasági területeinek átalakulása és a településképi problémák terén. Ezt arra alapozom, hogy a kis- és közepes városok mutatták fel a leggyorsabb ütemű lakásállomány-bővülést (Kovács 2017).

Az üdülőterületek főként lakócélu funkcióváltásának területi mintázatainak vizsgálatakor is számos kutatási kérdés fogalmazható meg. Különösen problémás üdülőterületek a Balatonparti települések, ahol egyes szakaszokon a települések összenövése figyelhető meg, ami környezeti, tájképi, és üzemeltetési problémák sorát generálja, a mezőgazdasági termelés nagyfokú visszaesése tapasztalható, főként a kisléptékű termelés szintjén.

Kutatási célként fogalmazódott meg a kertészek városi metabolizmusban betöltött szerepének további vizsgálata, emellett a helyi önkormányzatok a rövid ellátási láncok fejlesztésében, a városperem helyi élelmiszerellátásában betöltött szerepének növelése és a lakossági szemléletváltás alakítása.

## 9. ÖSSZEGZÉS

Az urbanizáció mértéke és növekvő tendenciája számos fenntarthatósági kérdést vet fel. Ilyen a fenntartható városi növekedés, a városi népesség élelmezése, illetve a városellátó övezetek és városok közti kapcsolat szorossága, amely meghatározó fontosságú a városi anyagcsere-folyamatok szempontjából. A növekvő városok növekvő anyagcsereje fokozódó környezetterhelést, illetve a földhasználat átalakulását eredményezi.

A beépített területek folyamatos növekedése a természetes élőhelyek, erdők csökkenését vonja maga után. A szétterülés eredményeképp fogynak a városok körül a mezőgazdasági területek. A növekvő városi lakosság élelmezése napjainkban különös nehézséget jelent a fejlődő országokban, de a fejlettebb, nyugati városok is különös hangsúlyt fektetnek az élelmezési stratégiák kidolgozására, illetve hogy minél inkább lerövidítsék az élelmezés útját.

A disszertáció készítésekor igyekeztem azon folyamatokat feltárni, amelyek a városi szétterülés jelenségéhez szervesen kapcsolódnak, ugyanakkor egy fenntarthatóbb városi fejlődés irányába vezetnek. Így a téma feldolgozása során a fenntarthatóság, a fenntartható városfejlesztés, a városok fenntarthatóságban betöltött szerepe, illetve a városi anyagcsere-folyamatok elemzése hangsúlyosan jelentek meg. A városi metabolizmus irányából történő megközelítés újszerű meglátásai alapján igyekeztem a városi szétterülést új fogalmi keretben elhelyezni.

A kutatás célja a városi szétterülés nemzetközi és hazai szakirodalmi feltárása, a hazai szétterülési folyamatok, a funkcióváltásból fakadó és a szuburbanizáció által előidézett különböző konfliktusok elemzése, a hazai városi szétterülést koordináló városperem-politika, illetve a városperem városi fenntarthatóságban való szerepének vizsgálata.

A korábbi zártkertek és üdülőterületek beépített területekké alakulási folyamatának vizsgálatát két esettanulmánnyal támasztottam alá. Az első esettanulmány Budaörs – Biatorbágy – Törökbálint városok peremterületeinek átalakulásával foglalkozik, amelyben a kertségek, mezőgazdasági területek kérdése is kifejtésre kerül, a lakossági és gazdasági, kereskedelmi szuburbanizáció kiváltotta peremterületi átalakulás keretein belül. A második a kertségek funkcióváltását tárja fel a soproni Virágvölgy, mint tradicionális kertség mintaterületen. A mezőgazdasági területek városperemi átalakulása a városi anyagcsere-folyamatok szempontjából, illetve a fenntartható városüzemeltetés és élelmiszerellátás kapcsán is vizsgálendő, mely gondolatmenetet igyekeztem a disszertáció írása során folyamatosan szem előtt tartani.

A hazai városok főépítészeinek városi szétterüléshez kapcsolódó problémaérzékelését 2015–2016 év során országos kérdőíves felmérés keretében vizsgáltam. A vizsgálat célja az volt, hogy képet alkothassak arról, hogy a városi szétterülés negatív hatásai milyen mértékben jelennek meg a hazai városok életében, mennyire tekintik azokat kezelendő problémának, illetve hogy a felismert problémák kezelésének melyek a leginkább elterjedt és bevált eszközei.

A városi szétterülés koordinálatlan jellege arról árulkodik, hogy a folyamat egyéni illetve piaci érdekek által vezérelt. Az egyéni érdekek legfőképpen a lakossági célú területhaszná-

lat, a piaci érdekek pedig az ingatlanfejlesztés, illetve a gazdasági, kereskedelmi és rekreációs célú területhasználat növekedését eredményezi. A városok gyakran a rövid távú előnyöket ismerik fel, mint a népességszám növekedése, a helyi adóbevételek növekedése, infrastruktúrák és magának a településnek a fejlődése. Kevésbé jellemző a hosszú távú érdekek szem előtt tartása, kevés a gyakorlatban alkalmazott és jól bevált korlátozó és szabályozó eszköz, illetve kevés a térségi szintű közös tervezés, hazai viszonylatban szinte teljesen hiányzik.

A városperemi átalakulásban a lakócélú ingatlanfejlesztés szerepe meghatározó, a lakóparki és társasházi beépítések révén, de jelentős a családi házas terjeszkedés is. A városperem gazdasági szubcentrumok hiányában nem nyújt olyan mértékben munkalehetőséget, amely hozzájárulhatna a közlekedésből fakadó terhelés érezhető csökkentéséhez. A megnövekedett közlekedés pedig környezetszennyezés szempontjából nem kedvező. A városi utak zsúfoltsága hozzájárul a lakosság életminőségének romlásához is.

Az önkormányzatok és az állam szerepe meghatározó a városi szétterülés alakulásában. Mivel a városok határában található zöld felületek sokszor a fejlődés reményének zálogai, a hazai települések a működő tőke befektetések telepítésének versenyében rá vannak kényszerítve arra, hogy a beépítetlen területeken ipari parkokat, megfelelő infrastruktúrát építsenek ki.

Az agglomerálódás jeleit kevésbé hordozó települések körében a városi szétterülés nem jelent olyan mértékű problémát, mint az agglomerálódó városok életében. A kevésbé agglomerálódó települések életében fontosabb a népességfogyás, elöregedés, illetve a munkahelyteremtés kérdése, valamint a városon belüli társadalmi feszültségek orvoslása, míg az agglomerálódó települések jobban érzékelik a városi szétterülés negatív hatásait, melyek napi szinten generálnak megoldandó feladatokat.

A kérdőíves felmérés eredményei alapján körvonalazódott, hogy a városi főépítések nagyobb része a szétterülést illetve annak következményeit negatív színben látja, ugyanakkor az esetek többségében annak kezelése nem jelenik meg szabályozók, konkrét eszközök formájában. Ez eredeztethető abból, hogy a hazai városaink mérete, népességvonzó képessége általában nem okoz hirtelen fellépő, erőteljesen jelentkező nyomást a beépített területek növelésére, kivéve az erősen agglomerálódó, vagy speciális földrajzi fekvéssel jellemezhető településeket (pl. Sopron, Mosonmagyaróvár, vagy akár a Balaton-parti települések). Másrészt a szétterülés a településeket vagyonszerzési lehetőségekhez, népességnövekedéshez, versenyképességi előnyökhöz juttatja, vagyis a települések számára egyet jelent a fejlődés útjával. A lakossági célú területfelhasználás növekedésével járó infrastrukturális fejlesztések ugyan nagy költséget rónak az önkormányzatokra, a városok mégsem szabnak kemény határokat a terebélyesedésnek, jellemzően rövid távú érdekek vezérelnek, a fenntarthatósági szempontok háttérbe szorulnak.

A szétterülést gátló intézkedések közt kevésbé jelennek meg a nemzetközi gyakorlatból ismert eszközök. A mintában szereplő települések leggyakrabban a belterületbe vonások korlátozását, a beépített területek elvi határainak rögzítését illetve a településképet védő rendelkezéseket alkalmazták, amely a felmérés óta eltelt időszakban kötelezően előírt a települések számára.

## 10. SUMMARY

The level and increasing trend of urbanisation rise several sustainability questions. For example the sustainable urban growth, the feeding of urban population and the tightness of connection between the city supplier areas and cities which connections are significant in urban metabolism. The growing metabolism of spreading towns has an increasing influence on the environment causing cumulative environmental load and the change of land use even in the peri-urban regions around cities.

The increase of built-up areas means the decrease of natural habitats and forests. As a result of expanding, the agricultural areas are also decreasing around cities. Nowadays the feeding of growing urban population is an important difficulty in developing countries. But also developed countries put stress on working out feeding strategies to shorten the way of it.

While working on my dissertation, my purpose was to bring into light processes, which have an integral connection to the phenomenon of metabolism and lead to a more sustainable urban development. Therefore, I highlighted sustainability, sustainable urban development, the role of cities in sustainability and the analysis of urban provision processes. I tried to integrate urban metabolism into a new conceptual frame on the base of lateral views of international examinations.

The purpose of this research was to reveal the international and national professional literature of urban metabolism, to analyse national metabolistic processes, to examine the national urban fringe policy coordinating national urban metabolism and also to monitor the role of urban fringe in urban sustainability.

The agricultural areas, the former closed gardens and holiday areas are transforming into built-in areas. This process is pointed out in my dissertation and supported by two case studies. The first case study is dealing with the changes of urban fringe by Budaörs-Biatorbágy-Törökbálint and explicating the problems of gardens, agricultural areas caused by residential, economic, commercial and recreational suburbanisation. The second one examines the changing function of gardens in Virágvölgy in Sopron as a traditional garden example field. The change of agricultural areas in urban fringe has to be examined even from the view of urban metabolism, sustainable urban management and victualling. I was following this train of thought in my dissertation.

I examined with a national questionnaire the perception of leader architects of Hungarian towns about the problem of urban sprawl in 2015–2016.

As a consequence of uncontrolled territory use, the towns 'go through' their spare and their territories which are suitable for agricultural production on the base of short term interest. The development of urban fringe is not balanced, more dynamic by the leading-in roads. The development of urban fringe often implies the decline of inside areas.

The uncontrolled nature of urban sprawl exhibits that the examined process is driven by private and market purposes. Individual aim is the residential use of territories and market driven aims are the property development and the economic, commercial and recreation aimed growing use of territories.



Cities mainly recognize short term advantages, like the increase of population and growing local tax income and the development of infrastructure and the settlement itself. Long term interest are taken less into account, there is only a few regulatory tools used in practice and also the regional common planning is not typical, almost totally missing in Hungary.

In the transformation of urban fringe, the residential property development is significant, mainly because of the building of subdivisions and owner occupied blocks, as well as self-contained houses are spreading. The urban fringe does not offer too many workplaces in default of economic sub centres that could help to decrease the pressure caused by traffic. In garden suburbs, the presence of service and commercial sector is low, there are only few institutes (schools, kindergartens, health and social institutes) which also enhances traffic. The increased traffic is also not favourable from the point of environmental pollution. The crowded city roads mean a factor in deteriorative quality of the population's life.

The role of governments is significant in the range of urban sprawl. Because green fields around the cities are also seen as a pledge of development, in the competence of national settlements for functioning capital they are forced to build industrial parks and suitable infrastructure around the towns. The property development on huge fields with the aim of recreation is also completed in peripheral, easily approachable areas.

Settlements showing less signs of agglomeration are not suffering as much from urban sprawl as agglomerating cities. In the life of less developed settlements, problems like decreasing population, insenscence, creating workplaces and curing social stress in the towns are more important than in the life of agglomerating settlements. Agglomerating settlements have to handle with the negative effects of urban sprawl daily.

According to the results of questionnaire survey, it can be stated that urban leader architects see urban sprawl and its consequences negatively, but its solution does not appear in the form of rules and defined tools. It can be derived from the followings: The size of Hungarian towns and their capability to attract population do not cause suddenly appearing stress to increase build-in properties, excluding the strongly agglomerating or geographically special settlements (for example Sopron, Mosonmagyaróvár or settlements around the Lake Balaton). On the other hand, sprawl helps settlements to the possibility of acquiring assets, growing population and competitive advantages, so to development. With the increase of residential territory use, infrastructural developments cause significant costs for governments, but towns are not define strict borders to sprawl driven by short term interests, while sustainability criteria is effaced.

Among instructions to block sprawl, there are rarely tools from international practice and it seems that there are no regional collaboration to deal with this phenomenon. In the answers of example settlements, among sprawl restrictive tools mainly the restriction of expenditure of built-up areas (clear areas), the definition of the built-up area's borders and the ordinances protecting settlement image (landscape) were mentioned.

## KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Elsőként témavezetőmnek, Dr. Jankó Ferencnek szeretném megköszönni példamutatását, szüntelen szakmai és baráti támogatását, a kutatás során nyújtott iránymutatásait, önzetlen segítségét. Köszönöm továbbá Pappné Dr. Vancsó Judit javaslatait, meglátásait és lelkesítését.

Ezúton köszönöm a támogatást a Nemzetközi és Regionális Gazdaságtani Intézet munkatársainak, az esettanulmányok terepi munkájában résztvevő hallgatóknak, illetve mindazoknak, akik bármilyen formában segítettek munkámban.

Hálás vagyok Prof. Dr. Szirmai Viktóriának és Dr. Oszwald Ferenc Nándornak előopponensi javaslataikért, amelyekkel segítettek helyes mederbe terelni gondolataimat.

Köszönettel tartozom továbbá az AGRÁRKLÍMA2 kutatási projekt támogatásáért, amely megfelelő szakmai háttérrel biztosította a kutatási téma kidolgozásához.

És végül, de nem utolsó sorban szeretném megköszönni családomnak, férjemnek és gyermekeimnek, hogy mellettem álltak, támogattak (és elviseltek) a nehéz időszakokban.

## MELLÉKLETEK

## M1. Felhasznált irodalom

1. ARROW, K., BOLIN, B., COSTANZA, R., DASGUPTA, P., FOLKE, C., HOLLING, C.S., JANSSON, B-O., LEVIN, S., MÁLER, K-G., PERRINGS, CH., PIMENTEL, D. (1995): Gazdasági növekedés, eltartóképeség és környezet (Király G- fordítása). In: PATAKI GY., TAKÁCS-SÁNTA A. (szerk): Természet és gazdaság. Ökológiai közgazdaságtan szöveggyűjtemény. Typotext Kiadó, Budapest, 2005 pp. 293–299.
2. BAAR, K. K (1992): A területrendezés dilemmái a demokratikus piacgazdaságokban. *Tér és Társadalom* 6 (1–2) pp. 89–99.
3. BÁCSKAI V. (2002): Városok Magyarországon az iparosodás előtt. Osiris Kiadó, Budapest p. 171.
4. BAJÁK I. (2006): Az Aalborgi folyamat és magyar vonatkozásai. *Agrártudományi Közlemények* 2006/20.
5. BAJMÓCY P. (1999): Szuburbanizáció Pécs környékén. *Földrajzi Értesítő* (1–2) pp. 127–138.
6. BAJMÓCY P.–GYÖRKI A. (2012): A szuburbanizáció virágkora és hanyatlása Magyarországon. *Településföldrajzi Tanulmányok*, 2012/2 pp.1–17.
7. BAJMÓCY P.–MAKRA ZS. (2016): Központi-, egyéb belterületek és külterületek növekedési trendjei Magyarországon 1960-2011 között. *Településföldrajzi Tanulmányok*. (2) pp. 3–21.
8. BELUSZKY P. (1981): A városi vonzáskörzetek /városkörnyékiség/ vizsgálatának elvi-módszertani kérdései. Államigazgatási Szervezési Intézet, Budapest, p. 97.
9. BELUSZKY P. (1982): Egy alig ismert településszerkezeti elem – a kertség. *Földrajzi Értesítő* 31. (2–3). pp. 325–328.
10. BELUSZKY P. (2001): A Nagyalföld történeti földrajza. Dialóg Campus Kiadó. Budapest–Pécs. p. 274.
11. BENDE CS.–NAGY GY. (2016): Közösségi kertek Szegeden – empirikus vizsgálatok és esettanulmányok. *Földrajzi Közlemények*, 140 (1) pp. 55–72.
12. BENEDEK ZS. (2014): A rövid ellátási láncok hatásai. Összefoglaló a nemzetközi szakirodalom és a hazai tapasztalatok alapján. Műhelytanulmányok. MT-DP-2014/8. MTA KRTK KTI p. 48.
13. BENGSTON, D. N., FLETCHER J. O., NELSON, K. C. (2004): Public policies for managing urban growth and protecting open space: policy instruments and lessons learned in the United States. *Landscape and Urban Planning*, 69 (2004) pp. 271–286.
14. BERÉNYI B. E. (2012): Hanyatlás és megújulás Budapest belvárosában. Új Tudós Kiadó p. 150.
15. BERÉNYI I. (2000): A terület- és földhasználat új érdekviszonyok hálójában. In: DÖVÉNYI Z. (szerk.): Alföld és nagyvilág. MTA Földrajtudományi Kutató Intézet, Budapest. pp. 169–183.
16. BERÉNYI I. (2001): Kultúrtáj-kutatás európai dimenzióban. Földrajzi Konferencia, Szeged. <http://geography.hu/mfk2001/cikkek/Berenyi.pdf>
17. BERTALAN L. (2016): Citizens' Perception of Urban Problems and Possibilities for Smart City Solutions. Case Study from Sopron, Hungary. *E-CONOM* 4 (1) pp. 17–28.

18. BERTALAN L.–BAZSÓ T. (2016): Domestic gardens of the City: Problems of Peri-Urban Land Use in Sopron, Hungary In: MURA, L., BUMBALOVÁ, M., GUBÁŇOVÁ, M. (szerk.): SUSTAINABILITY OF RURAL AREAS IN PRACTICE: Conference Proceedings from International Scientific Conference. 566p Nitra, 2015.12.03–2015.12.04. Slovak University of Agriculture, Nitra. pp. 470–479.
19. BERTALAN L.–HEGEDÜS J. (2016): A városi szétterülés problémaérzékelése és kezelése a hazai városokban – egy kérdőíves felmérés alaperedményei. *E-CONOM* 5 (2) pp. 94–106.
20. BERTALAN L.–NEDELKA E. (2015): Smart City Sopron – Lakossági felmérés tanulságai. In: SZÉKELY CS., KULCSÁR L. (szerk.): Strukturális kihívások – reálgazdasági ciklusok: Innovatív lehetőségek a valós és virtuális világokban: Nemzetközi tudományos konferencia a Magyar Tudomány Ünnepe alkalmából: Tanulmánykötet. Konferencia helye, ideje: Sopron, 2015.11.12. Nyugat-magyarországi Egyetem Kiadó, Sopron. pp. 314–329.
21. BROWN, D. L., KULCSÁR, L. J., KULCSÁR L., OBÁDOVICS, CS. (2005): Post-Socialist Restructuring and Population Redistribution in Hungary. *Rural Sociology* 70 (3) pp. 336–359.
22. CAMAGNI, R., GIBELLI, M. C., RIGAMONTI, P. (2002): Urban mobility and urban form: the social and environmental costs of different patterns of urban expansion. *Ecological Economics*, 40. pp. 199–216. (Special section: Economics of Urban Sustainability)
23. CARRUTHERS, J. I., ULFARSSON G. F. (2003): Urban sprawl and the cost of public services. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 30. pp. 503–522.
24. CAVES, R. W. (2005): Introduction. In CAVES, R. W (szerk.): Encyclopedia of the city. Taylor & Francis Group p. 862. Letöltés helye: <https://elibraryarchitecture.files.wordpress.com/2015/04/encyclopedia-of-the-city.pdf>
25. CLARK, B.–FOSTER, J. B. (2011): A dialética do metabolismo social e ecológico: Marx, Mészáros e os limites absolutos do capital. In: JINKINGS, I.–NOBILE, R. (szerk.): István Mészáros e os desafios do tempo histórico. São Paulo, Bitempo Editorial, 117–128. Ford: CSALA K.: A társadalmi és ökológiai anyagcsere dialektikája: Marx, Mészáros és a tőke abszolút határai. *Eszmélet*. 2012. 24. évf. 94.sz. pp. 51–62.
26. CROS KÁRPÁTI ZS., GUBICZA CS., ÓNODI G., KONKOLYNÉ GY. É. (2004): Kertségek és kertművelők. Urbanizáció vagy vidékfejlesztés? Mezőgazda Kiadó p. 184.
27. CZUKOR E.–TÖRÖK GY. (1998): Törökbálint Krónikája 1990–1998. Törökbálint Község Önkormányzata, Törökbálint, p. 58.
28. CSANÁDI G., CSIZMADY A., KOCSIS J. B., KŐSZEGHY L., TOMAY K. (2010): Város – Tervező – Társadalom. Sík Kiadó, Budapest p. 484.
29. CSANÁDI G., CSIZMADY A., OLT G. (2011): A városrekonstrukció és a társadalmi fenntarthatóság dilemmái. In: KERÉKES S., SZIRMAI V., SZÉKELY M. (szerk.): A fenntartható fogyasztás környezeti dimenziói. (Tanulmánykötet) Aula Kiadó, Budapest pp. 171–196.
30. CSAPÁK A. (2007): Az átalakuló Nagykovácsi. *Tér és Társadalom*. 21. (2) pp. 109–116.

31. CSATÁRI B., FARKAS J. ZS., LENNERT J. (2013): Land Use Changes in the Rural-Urban Fringe of Kecskemét after the Economic Transition. *Journal of Settlements and Spatial Planning*. 4. (2) pp. 153–159.
32. CSEMEZ A. (2008): Változó városkörnyék. A Budapest III. kerületi téglagyárak és bányautótájak szerepe a városszerkezetben. *Falu, Város, Régió*, 1. pp. 45–51.
33. CSIZAMDY A. (2003): A lakótelep. Gondolat Kiadó, Budapest, p. 318.
34. CSORDÁS L. (1993): Szabadidő-lakások az Alföldön. *Tér és Társadalom*, 7 (3–4) pp.77–103. (<http://tet.rkk.hu/index.php/TeT/article/view/284/567>)
35. CSURGÓ B. (2013): Vidéken lakni és vidéken élni. Argumentum Kiadó és Nyomda Kft. p. 292.
36. DEBOLINI, M., VALETTE, E., FRANÇOIS, M., CHÉRY, J-P. (2015): Mapping land use competition in the rural-urban fringe and future perspectives on land policies: A case study of Meknès (Morocco) *Land Use Policy*, 47 pp. 373–381.
37. DERS CS. (2015). Településtervezés az adatbőség korában. In: SALAMIN G. (szerk.): Városi válaszok a globális gazdasági kihívásokra és technológiai trendekre különös tekintettel az intelligens városok modelljére. Magyar Urbanisztikai Társaság, Budapest pp. 84–94.
38. DEWAELEHEYN, V., ROGGE, E., GULINCK, H. (2014): Putting domestic gardens on the agenda using empirical spatial data: The case of Flanders. *Applied Geography* 50 pp. 132–143.
39. DOMBI J.–MÁLOVICS GY. (2015): A nemnövekedésen túl – egy új irányzat hozzájárulása a fenntarthatósági vitához. *Közgazdasági Szemle*. 62 (2) pp. 200–221.
40. DÖVÉNYI Z.–KOVÁCS Z. (1999): A szuburbanizáció térbeni-társadalmi jellemzői Budapest környékén. *Földrajzi Értesítő*, 48 (1–2) pp. 33–57.
41. DUDÁS R. (2012): A szuburbanizáció két aspektusa – az önkormányzatok és a kiköltöző lakosság szuburbanizáció képe Magyarországon. VI. Magyar Földrajzi Konferencia pp. 194–201.
42. EGEDY T. (2000): A magyar lakótelepek helyzetének értékelése. *Földrajzi Értesítő*. 49 (3–4) pp. 265–283.
43. ENYEDI GY. (1984): Az urbanizációs ciklus és a magyar településhálózat alakulása. Akadémiai székfoglaló: 1982. december 6. Budapest. Akadémiai Kiadó, 1984. p. 37.
44. ENYEDI GY. (2011): A városnövekedés szakaszai – újragondolva. *Tér és Társadalom*. 25 (1) pp 5–19.
45. ENYEDI GY. (2012): Városi világ. Akadémiai Könyvkiadó, Budapest p. 186.
46. ERTL A., GÉCZI R., KALETA J., MOZSGAI K., KÁRPÁTI Á. (2012): Városi környezet fenntartható fejlesztése. Pannon Egyetem. Digitális Tankönyvtár. Letöltés helye: [http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop412A/2010-0012\\_varosi\\_kornyezet/ch06.html](http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop412A/2010-0012_varosi_kornyezet/ch06.html) Letöltés: 2016.08.10.
47. FARAGÓ L. (2006): A városokra alapozott területpolitika koncepcionális megalapozása. *Tér és társadalom*. 20 (2) pp. 83–102.
48. FARAGÓ L. (2008): A funkcionális városi térségekre alapozott településhálózat-fejlesztés normatív koncepciója. *Falu, város, régió*. 3. (2008) pp. 27–31.

49. FISHMAN, R. (1987): *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*. New York: Basic Books p. 241.
50. FREESTONE, R. (2002): Greenbelts in city and regional planning. In: PARSONS, K.C., SCHUYLER, D. (szerk.), *From Garden City to Green City: The Legacy of Ebenezer Howard*. The Johns Hopkins University Press, Baltimore, MD, pp. 67–98.
51. FULTON, W., PENDALL, R., NGUYEN, M., HARRISON, A. (2001): Who sprawls most? How growth patterns differ across the U.S. Brookings Institution, Washington, D. C. p. 24.
52. GALSTER, G., HANSON, R., RATCLIFFE, M.R., WOLMAN, H, COLEMAN, S., FREIHAGE, J. (2001): Wrestling sprawl to the ground: Defining and measuring an elusive concept. *Housing Policy Debate* 12 (4), pp. 681–717.
53. GERGELY J. (2014): Településvezetés és szuburbanizáció. *Tér és Társadalom* 28 (4) pp. 138–155.
54. GERŐHÁZI É., HEGEDÜS J., PERÉNYI T., SZEMZŐ H. (szerk.) (2015): *Innovatív megoldások a városi lakásproblémákra*. Holcim Hungária Otthon Alapítvány, Budapest. Letöltés helye: [http://www.holcimotthon.hu/replankutatas/REPLAN\\_hun.pdf](http://www.holcimotthon.hu/replankutatas/REPLAN_hun.pdf)
55. GERŐ L. (1971): *Történelmi városrészek*. Műszaki Könyvkiadó, Budapest, p. 237.
56. GIRARDET H. (2008): *Cities People Planet: Urban Development and Climate Change*. Second edition. John Wiley & Sons Ltd. pp. 1–19.
57. GYÁNI G. (1992): *Bérkaszánya és nyomortelep*. Magvető Kiadó, Budapest p. 213.
58. GYULAI Z. (2004): *Budaörs – Magyar városok az Európai Unióban*. Ceba Kiadó, Budapest, p. 172.
59. HARDI T. (2002): Szuburbanizációs jelenségek Győr környékén. *Tér és Társadalom*. 16 (3) pp. 57–83.
60. HARRER F. (1908): *Nagy-Budapest. Városi Szemle*, Budapest, 1. évf. Különnyomat pp. 1–200.
61. HERCZEG M. (2008): *Anyagáramok elemzése a társadalmi és ipari metabolizmus különböző szintjein. (Doktori Értekezés)*. Budapest
62. IZSÁK É. (2001): Szuburbanizáció és gazdasági fejlődés: Budaörs, a legsikeresebb magyar város. In: NEMES NAGY J. (szerk.): *Regionális tudományi tanulmányok*. 5. kötet. ELTE TTK Regionális Földrajzi Tanszék, Budapest pp. 35–51.
63. JACOBS, J. (1961): *The Death and Life of Great American Cities*. Vintage Books. Random House, New York p. 458.
64. JANKÓ F. (2004): Szuburbán folyamatok Sopron térségében: a Lőverek átalakulása. *Földrajzi Értesítő*. 8 (3–4) pp. 295–312.
65. JANKÓ F., BERTALAN L., TÓTH B. I., EGEDY T. (2015): A prosperitás település-morfológiai következményei és területhasználati konfliktusai. In: SIKOS T. T. (szerk.): *A Budapesti Agglomeráció nyugati kapuja*. Budaörs, Törökbálint, Biatorbágy. Szent István Egyetemi Kiadó, Budapest pp. 37–64.
66. JÁMBOR I.–SZILÁGYI K. (2006): Zöld mezős beruházás kontra biológiai aktivitás érték. Egy törvénymódosítási javaslat anatómiája. *4D Tájépítészeti és Kertművészeti Folyóirat* 6 (1) pp. 44–47.

67. JEAGER, J.A.G., BERTILLER, R., SCHWICK, CH., CAVENS, D., KIENAST, F. (2010): Urban permeation of landscapes and sprawl per capita: New measures of urban sprawl. *Ecological Indicators* 10 pp. 427–441.
68. JEAGER, J.A.G., SCHWICK, CH. (2014): Weighted Urban Proliferation (WUP) and its application to Switzerland. *Ecological Indicators* 38 pp. 294–308.
69. JELENTÉS AZ AGRÁRGAZDASÁG 2015. ÉVI HELYZETÉRŐL. I-II. kötet. Budapest, 2016
70. JOHNSTON, R. J.–SWALLOW, S. K. (2006): Introduction: Economics and Contemporary Land Use Policy. In: JOHNSTON, R. J.–SWALLOW, S. K. (szerk.): Economics and Contemporary Land Use Policy. Development and Conservation at the Rural-Urban Fringe. Resources for the Future. Washington, D.C.
71. KASANKO, M., BARREDO, J. I., LAVALLE, C., McCORMICK, N., DEMICHELI, L., SAGRIS, V., BREZGER, A. (2006): Are European cities becoming dispersed? A comparative analysis of 15 European urban areas. *Landscape and Urban Planning*, 77 pp. 111–130.
72. KENNEDY, CH., CUDDIHY, J., ENGEL-YAN J. (2007): The Changing Metabolism of Cities. *Journal of Industrial Ecology*, 11 (2) pp 43–59.
73. KENNEDY, CH. PINCETL, S., BUNJE, P. (2011): The study of urban metabolism and its applications to urban planning and design. *Environmental Pollution* 159 pp. 1965–1973.
74. KERESZTÉLY K. (2002): Elővárosok Párizsban és Budapesten 1850-1950. In: HOLLÓ SZ. A.–SIPOS A. (szerk.): Tanulmányok Budapest múltjából XXX. Az ötven éves Nagy-Budapest – előzmények és megvalósulás. Budapest Történeti Múzeum – Budapest Főváros Levéltára. Budapest pp. 27–48.
75. KIEL, R. (2009): Urban fringe. In: GREGORY, D., JOHNSTON, R., PRATT, G., WATTS, M.J., WHATMORE, S. (szerk.): The Dictionary of Human Geography. 5th Edition. p. 1052.
76. KISS É. (2010): Területi szerkezetváltás a magyar iparban 1989 után. Dialóg Campus Kiadó, Budapest–Pécs, p. 223.
77. KOCSIS J. B. (é.n.): Városi szétterülés folyamatai Budapesten és környékén – Az OTKA PD 77410-es sz. kutatás beszámolója, p. 8.
78. KOCSIS J. B. (2007): Városok válsága és reneszánsza az ezredfordulón. *Szociológiai Szemle*. 2007 (3–4) pp. 183–198.
79. KOMJÁTHY ZS. (2007): Terésváros határai – határok Terésvárosban. In: A. GERGELY A.–BALI J. (szerk.): Város-képzetek. Az antropológiai megismerés árnyalatai. Könyv Kiadó. ELTE BTK Néprajzi Intézet, Budapest, pp. 78–90.
80. KONDOR A. (2016): Helyi konfliktusok Budapest szuburbán zónájában. *Földrajzi Közlemények* 140 (3) pp. 216–228.
81. KOÓS B. (2004): Adalékok a gazdasági szuburbanizáció kérdésköréhez. *Tér és Társadalom* 18 (1) 59–71.
82. KOÓS B. (2010): A gazdasági tevékenységek agglomerálódása egy vállalatdemográfiai modell tükrében. *Tér és Társadalom* 24 (1) 51–64.



83. KOVÁCS Z. (2006): Budapest térszerkezetének átalakulása a rendszerváltozás után. In: Györi R.–Hajdú Z. (szerk): Kárpát-medence: települések, tájak, régiók, térstruktúrák. p. 450. Dialóg Campus Kiadó, MTA RKK, Budapest–Pécs pp. 312–330.
84. KOVÁCS Z. (2008): A városi táj átalakulása Magyarországon a rendszerváltás után. In: OROSZ Z.–FAZEKAS I. (szerk): Települési környezet: a 2007. november 8-10-én a Debreceni Egyetem Tájvédelmi és Környezetföldrajzi Tanszéke szervezésében megrendezett Települési Környezet Konferencia előadásai. Kossuth Egyetemi Kiadó, Debrecen, pp. 14–20.
85. KOVÁCS Z. (2017): Városok és urbanizációs kihívások Magyarországon. *Magyar Tudomány*. 178 (3) pp. 302–310.
86. KÖRMENDI J.–HORVÁTH I. (szerk.) (2007): Biatorbágy város 1192–1966–2007. Biatorbágy Város Önkormányzata, Biatorbágy
87. KÖRMENDY I. (2012): Élhető települési táj – Alapvetés. In: KÖRMENDY I. (szerk): Élhető települési táj. Településépítészeti tanulmányok. 4D Könyvek. Budapesti Corvinus Egyetem. Budapest, pp. 19–89.
88. KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL (2014): Magyarország településhálózata I. Agglomerációk, településegységek. Budapest p. 258.
89. KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL (1990): Népszámlálási adatok
90. KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL (2001): Népszámlálási adatok
91. KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL (2011): Népszámlálási adatok
92. KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL (2017): Helységnevtár
93. KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL (2013): Tájékoztatói adatbázis. Letöltés: <http://www.ksh.hu/interaktiv/terkepek/mo/lakas.html?mapid=zrs003&layer=regi&color=1&meth=sug&catnum=4>
94. KUKELY GY. (2006): A nagyvárosok felértékelődése a külföldi működőtőke-beruházások telephelyválasztásában. *Tér és Társadalom* 4. pp. 111–125.
95. KUSLITS T. (2010): Sopron aktuális helyzete, városrendezési és általános városfejlesztési lehetőségei. In FÁBIÁN A. (szerk): Párbeszéd és együttműködés. Területfejlesztési Szabadegyetem 2006-2010. Nyugat-magyarországi Egyetemi Kiadó, Sopron, pp. 405–430.
96. KUTI I., KARCAGI-KOVÁTS A., DOMBI M. (2013): Az anyagáramlások és az ökológiai gazdaságtan mérési problémái. LV. Georgikon Napok, 2013. szeptember 26-27. Keszthely. pp. 220–234.
97. LADOS M. (2009): A településfejlesztés finanszírozási rendszere, pénzügyi szabályozása. In.: LENGYEL I.–RECHNITZER J. (szerk.): A regionális tudomány két évtizede Magyarországon. Akadémiai Kiadó, Budapest, pp. 376-419
98. LA ROSA, D., BARBADOSSA, L., PRIVATERA, R., MARTINICO, F. (2014): Agriculture and the city: A method for sustainable planning of new forms of agriculture in urban contexts. *Land Use Policy* 41, pp. 290–303.
99. LATOUCHE, S. (2007): Petit traité de la décroissance sereine. Fayard, 2007 Magyar fordítása (2011): A nemnövekedés diszkrét bája. Savaria University Press, Szombathely, p. 138.

100. LENNERT J.–FARKAS J.(2015): A magyarországi földhasználat-változás modellezése és előrejelzése. Konferenciaelőadás. Elhangzott: MTA Székház, 2015. december 7. Letöltés helye: <http://docplayer.hu/46130761-A-magyarorszag-i-foldhasznalatvaltozas-elorejelzese-lennert-jozsef-farkas-jeno-mta-krtk-rki.html>
101. LIVESEY, G. (2017): Innovation, the agricultural belt, and the early Garden City. *Berkeley Planning Journal* 28 (1) pp. 148–163.
102. LOCSMÁNDI G. (2000): Tulajdon és tervezés. Doktori értekezés. Kézirat.
103. LOCSMÁNDI G. (2002): Földtulajdon és tervezés. *Építés-Építészettudomány* 30 (1–2) pp. 95–122.
104. LUKÁCS A. (1987): Budaörsi Mozaik. Budaörs, p. 204.
105. MALANO, H., MAHESHWARI, B., SINGH, V. P., PUROHIT, R., AMERASINGHE P. (2014): Challenges and Opportunities for Peri-urban Futures. In: MAHESHWARI, B., PUROHIT, R., MALANO, H., SINGH. V.P., AERASINGHE P. (szerk.): The Security of Water, Food, Energy and Liveability of Cities. Challenges and Opportunities for Peri-Urban Futures. Springer. pp. 3–10.
106. MCCANN, E. (2009): Urban fringe. In: GREGORY, D., JOHNSTON, R., PRATT, G., WATTS, M.J., WHATMORE, S. (szerk.): The Dictionary of Human Geography. 5th Edition. p. 1052.
107. MCNEILL J. R. (2000): Something New Under the Sun. An Environmental History of the Twentieth-Century World. Magyar fordítása: MCNEILL J. R. (2011): Valami új a nap alatt. A huszadik század környezettörténete. Ursus Libris Kiadó, p. 477.
108. MEADOWS, D. H., MEADOWS, D. L., RANDERS, J., BEHRENS, W. W. (1972): The Limits to Growth. Universe Books New York p. 205. <http://www.donellameadows.org/wp-content/userfiles/Limits-to-Growth-digital-scan-version.pdf> Letöltés: 2018.01.12.
109. MOHOS M. (2008): Szőlőhegyi szórványok átalakulása a Balaton-felvidéken. In: SZABÓ V., OROSZ Z., NAGY R., FAZEKAS I. (szerk.): IV. Magyar Földrajzi Konferencia. Debreceni Egyetem, Debrecen. pp. 328–332.
110. MUMFORD, L. (1961): A város szerepe a történelemben: létrejötte, változásai és jövőjének alakulásai. (részlet) In: VIDOR F. (szerk.): Urbanisztika. Válogatott tanulmányok. Gondolat, 1979, pp. 71–86.
111. MUNOZ F. (2003): Lock living: Urban sprawl in Mediterranean cities. *Cities*, 20 (6) pp. 381–385.
112. NAGY I. (2006): A városökológa elméleti megközelítése. In: KISS A, MEZŐSI G., SÜMEGHY Z. (szerk.): Táj, környezet és társadalom: ünnepi tanulmányok Keveiné Bárány Ilona professzor asszony tiszteletére. 788 p. Szeged: SZTE Éghajlattani és Tájföldrajzi Tanszék; SZTE Természeti Földrajzi és Geoinformatikai Tanszék, 2006. pp. 541–551.
113. NAGY V. (2008): Zártkertek lakóövezetté fejlődése Zalaegerszegen. In: CSORBA P.–FAZEKAS I. (Szerk.): Tájkutató-tájökológia. Meridián Alapítvány, Debrecen pp. 431–436.
114. NEWMAN, P.W.G. (1999): Sustainability and cities: extending the metabolism model. *Landscape and Urban Planning*, 44 pp. 219–226.

115. ÓNODI G.–CROS KÁRPÁTI ZS. (2002): A kertségek és a kertkultúra eredete, alakulása Magyarországon II. *Falu, Város, Régió*, 3. pp. 12–17.
116. ÓNODI G., CROS KÁRPÁTI ZS., GUBICZA CS., HORVÁTH J., MOLNÁR M. (2002): A kertségek és a kertművelés szerepe és jövője I. *Falu, Város, Régió*, 2 pp. 3–8.
117. OTT, T. (2001): From Concentration to Deconcentration – Migration Patterns in the Post-socialist City. *Cities* 18 (6) pp. 403–412.
118. PACIONE, M. (2009): *Urban Geography. A global perspective. Third edition.* Routledge, p. 703.
119. PÁDÁRNÉ TÖRÖK V. (2014): Tájvédelmi elvek alkalmazása a településtervezés módszertanában. Doktori értekezés. Budapesti Corvinus Egyetem Tájépítészeti és Tájökológiai Doktori Iskola, p. 125.
120. PÁL J. (2006): A városi terjeszkedés valódi költségei. Levegő Munkacsoport, Budapest p. 24.
121. PAPPNÉ VANCSÓ J. (2004): Az ökológiai lábnyom: a fenntartható fejlődés mérőeszköze. *Földrajzi közlemények* 128 (52) 1–4. pp. 73–87.
122. PIORR, A., RAVETZ, J.R., TOSICS, I. (2011): Peri-Urbanisation in Europe: Towards European Policies to Sustain Urban-Rural Futures. A Synthesis Report. University of Copenhagen/Academic Books Life Sciences, Denmark p. 142.
123. PÓCSI G. (2009a): Kiskertek a városok peremén. Kiskertek differenciálódása a rendszerváltozás óta, Szegeden. In: SZABÓ V.–FAZEKAS I. (szerk.) *Települési környezet.* Alföldi Nyomda, Debrecen pp. 36–42.
124. PÓCSI G. (2009b): Dinamikus átalakulások Budaihegyen, Kecskemét város-vidék peremzónájában. In: CSAPÓ T.–KOCSIS ZS. (szerk.) *A közép- és nagyvárosok településföldrajza.* Savaria University Press, Szombathely pp. 322–334.
125. PÓCSI G. (2011): A megyeszékhelyek peremzónájának népességszám-változása és funkcionális átalakulása 1960-tól napjainkig. In: CSAPÓ T.–KOCSIS ZS. (szerk.): *Az 1971. évi OTK és hatásai a hazai településrendszerre. (Szuburbanizáció, aprófalvak, településszerkezet.)* Savaria University Press, Szombathely pp. 195–204.
126. POMÁZSI.–SZABÓ E. (2008): A városi anyagáramlás változása Budapesten. *Területi Statisztika*, 11 (48) évf. (6) pp. 675–686.
127. PRIBADI, D. O.–PAULEIT, S. (2015): The dynamics of peri-urban agriculture during rapid urbanization of Jabodetabek Metropolitan Area. *Land Use Policy*, 48, pp. 13–24.
128. REAL ESTATE RESEARCH CORPORATION (1974): *The Costs of Sprawl. Environment and Economic Costs of Alternative Residential Development Patterns at the Urban Fringe.* Letöltés helye: [http://pdxscholar.library.pdx.edu/cgi/view-content.cgi?article=1025&context=oscdl\\_planning](http://pdxscholar.library.pdx.edu/cgi/view-content.cgi?article=1025&context=oscdl_planning) Letöltés: 2016.04.22.
129. RICZ J., SALAMIN G., SÜTŐ A., HOFFMANN CS., GERE L. (2009): Koordinálatlan városnövekedés az együtt tervezhető térségekben: a települések lehetséges tervezési válaszai. Kutatási jelentés. Váti Területi Tervezési és Értékelési Igazgatóság Nemzetközi Területpolitikai és Urbanisztikai Iroda. Budapest p. 169.
130. ROSTA G. (2009): A városi tanya. Szemléletváltás a válság idején. Önellátás, takarékosság, környezettudatosság. Leviter Kiadó, p. 193.

131. ROSTA G. (2013): Községi kertek. Szomszédsgai közösségek. Városi mezőgazdaság. Városi Kertek Egyesület, Budapest p. 180.
132. ROTHWELL, A., RIDOUTT, B., PAGE, G., BELLOTTI, W. (2015): Feeding and housing the urban population: Environmental impacts at the peri-urban interface under different land-use scenarios. *Land Use Policy* 48 pp. 377–388.
133. SALAMIN G., RADVÁNSZKI Á., NAGY A. (2008): A magyar településhálózat helyzete. *Falu, város, régió*, 3 (2008) pp. 6–26.
134. SALAMIN G., RICZ J., SÜTŐ A., HOFFMANN CS., GERE L. (2009): Koordinálatlan városnövekedés. Hazai kihívások és lehetséges tervezési válaszok. Váti, Területei Tervezési és Értékelési Igazgatóság, Nemzetközi Területpolitikai és Urbanisztikai Iroda. Budapest. p. 18. [http://www.terport.hu/webfm\\_send/491](http://www.terport.hu/webfm_send/491) Letöltés: 2015.09.22.
135. SÁGI É. (2013): Sopron peremkerületeinek változása néhány példán keresztül. *Soproni Szemle*, 67. (2) pp. 163–175.
136. SCHEROM P. (2015): Motivations and practices of gardeners in urban collectiv gardens: The case of Montpellier. *Urban Forestry & Urban Greening*, 14 (2015) pp. 735–742.
137. SCHUCHMANN J. (2013): Lakóhelyi szuburbanizációs folyamatok a Budapesti agglomerációban. (Doktori Értekezés) Széchenyi István Egyetem Regionális- és Gazdaságtudományi Doktori Iskola, p. 205.
138. SCHUCHMANN P. (2001): Városi terjeszkedés a budapesti agglomerációban. In: ÉRDI V. (szerk.): Terjeszkedés vagy ésszerű városfejlődés? Budapest, Környezettudományi Központ, pp. 18–27.
139. SCHUCHMANN P. (2004): A budapesti agglomeráció jellemző folyamatai, fejlődési perspektívái. In: NOVÁK Á., MEDGYASSZAI P., SZÁNTÓ K., BELICZAY E. (szerk.): Világváros vagy világfalu – avagy fenntartható építés és településfejlesztés Budapesten és az agglomerációban. Önkormányzati Anyag. Független Ökológiai Központ Alapítvány, Budapest, pp. 39–54.
140. SCHUCHMANN P., KÁROLYI J., BURÁNYI E. (2009): Térszerkezeti tervezési-fejlesztési megoldások. In: SZIRMAI V. (szerk.): A várortérségi versenyképesség társadalmi tényezői. Dialóg Campus Kiadók, Budapest-Pécs p. 319.
141. SHARIFI, A. (2016): From Garden City to Eco-urbanism: The quest for sustainable neighborhood development. *Sustainable Cities and Society* 20 pp. 1–16.
142. SIKOS T. T. (szerk.) (2015): A Budapesti Agglomeráció nyugati kapuja. Budaörs, Törökbálint, Biatorbágy. Szent István Egyetemi Kiadó Budapest p. 208.
143. SÍPOS GY. (1996): Törökbálint egykor és ma. Munkácsy Mihály Művelődési Ház, Törökbálint, p. 41.
144. SMITH, N. (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34. (3) pp. 427–450, Fordította: Pósfai Zs. (2011) Új globalizmus, új urbanizmus: a dzsentrifikáció mint globális városi stratégia. *Fordulat* 13. (1)
145. SOMLYÓDYNÉ PFEIL E. (2014): A városkérdés a módosult állami szerepfelfogás keretei között. In: HARDI T.–SOMLYÓDYNÉ PFEIL E. (szerk.): Városfejlődési trendek és állami szerepek. Universitas-Győr Nonprofit Kft. pp. 103–111.
146. STIGLITZ, E. J., SEN, A., FITOUSSI, J-P. (2009): A Bizottság jelentése a gazdasági teljesítmény és a társadalmi fejlődés méréséről. *Statisztikai Szemle* 88 (3) pp. 305–320.

147. SZABÓ Á. (2012): A városok fenntarthatóságának egyes szempontjai. In: KÖRMENDY I. (szerk.): Élhető települési táj. Településépítészeti tanulmányok. 4D Könyvek. Budapesti Corvinus Egyetem. Budapest, pp. 91–105.
148. SZABÓ T. (2015): Tértermelés a budapesti várostérség peremén – amit a gazdaság morfológiája elárul. *Tér és Társadalom* 29 (4) pp. 60–78.
149. SZABÓ T. (2016): A budapesti várostérségi periféria földrajzi átalakulásának folyamatai. (Doktori Értekezés) Szegedi Tudományegyetem, Földtudományok Doktori Iskola, p. 133.
150. SZABÓ T., SZABÓ B., KOVÁCS Z. (2014): Policentric urban development in post-socialist context: the case of the Budapest Metropolitan Region. *Hungarian Geographical Bulletin* 63 (3) pp. 287–301.
151. SZÁNTÓ K. (2004): Fenntartható városias kistérségek. In: NOVÁK Á., MEDGYASSZAI P., SZÁNTÓ K., BELICZAY E. (szerk.): Világváros vagy világfalu – avagy fenntartható építés és településfejlesztés Budapesten és az agglomerációban. Építész szeminárium. Független Ökológiai Központ Alapítvány, Budapest, pp. 39–54.
152. SZIRMAI V. (szerk.) (2009): A várostérségi versenyképesség társadalmi tényezői. Hogyan lehetnek a magyar nagyvárosok versenyképesebbek? Dialóg Campus Kiadó, Pécs–Budapest p. 320.
153. SZIRMAI V. (2011a): A nagyváros szélén: a városi terjeszkedés térbeli társadalmi problémái. *Tér és Társadalom* 25 (1) pp. 20–41.
154. SZIRMAI V. (2011b): Urban sprawl in Europe. In: SZIRMAI V. (szerk.): Urban Sprawl in Europe. Similarities or Differences? Aula Kiadó, Budapest pp. 129–148.
155. SZIRMAI V., VÁRADI ZS., KOVÁCS SZ., BARANYAI N., SCHUCHMANN J. (2011a): Urban sprawl and its spatial consequences in the Budapest Metropolitan Region. In: SZIRMAI V. (ed): Urban Sprawl in Europe. Similarities or Differences? Aula Kiadó, Budapest pp. 141–185.
156. SZIRMAI V., VÁRADI ZS., KOVÁCS SZ., BARANYAI N., SCHUCHMANN J. (2011b): A nagyvárosi területfogyasztás térbeli társadalmi problémái: város és környék dichotómiák. In: KERÉKES S. SZIRMAI V., SZÉKELY M. (szerk.): A fenntartható fogyasztás környezeti dimenziói. (Tanulmánykötet) Aula Kiadó, Budapest pp. 128–170.
157. SZIRMAI V., VÁRADI ZS., KOVÁCS SZ., SCHUCHMANN J., BARANYAI N. (2011c): Territorial Consumption issues of Urban Sprawl in Central European capitals, especially in the Budapest Metropolitan Region. *Society and Economy* 33 (1) pp. 69–87.
158. SZIRMAI V. (szerk.) (2015): A területi egyenlőtlenségektől a társadalmi jól-lét felé. Kodolányi János Főiskola, Székesfehérvár pp. 480.
159. TIMÁR J. (1993): Az alföldi szuburbanizáció néhány sajátossága. In: Alföldi Tanulmányok 1993. XV. kötet. MTA Regionális Kutatások Központja Alföldi Tudományos Intézet Békéscsabai Osztály, Békéscsaba pp. 217–232.
160. TIMÁR J. (1999): Elméleti kérdések a szuburbanizációról. *Földrajzi Értesítő* 48 (1–2) pp. 7–31.

161. TIMÁR J. (2001): Mégis, kinek az érdeke? – Szuburbanizáció a kapitalizálódó Magyarországon. Földrajzi Konferencia, Szeged, Letöltés helye: <http://geography.hu/mfk2001/cikkek/Timar.pdf>
162. TIMÁR J. (2006): Az agglomerálódástól a szuburbanizációig: „Tértermelés” a poszt-szocialista Magyarországon. In: Agglomerációk és szuburbanizálódás Magyarországon. In: CSAPO T.–KOCSIS ZS. (szerk.): II. Településföldrajzi Konferencia Szombathely. Konferenciakötet. Berzsenyi Dániel Főiskola Társadalomföldrajzi Tanszék, Szombathely pp. 35–51.
163. TOSICS I. (2001): A városi terjeszkedés visszاسzorításának közgazdasági, jogi, intézményi eszközei és ezek hazai alkalmazásának problémái. In: Érdi V. (szerk.): Terjeszkedés vagy ésszerű városfejlődés? Budapest, Környezettudományi Központ, pp. 62–74.
164. TOSICS I. (2004): Városi fenntarthatóság és Budapest Városfejlesztési Konceptiója. In: NOVÁK Á., MEDGYASSZAI P., SZÁNTÓ K., BELICZAY E. (szerk.): Világváros vagy világfalu – avagy fenntartható építés és településfejlesztés Budapesten és az agglomerációban. Önkormányzati Anyag. Független Ökológiai Központ Alapítvány, Budapest, pp. 21–36.
165. TÓTH I. J. (2012): Eltartóképesség és növekedés. In: BAJMÓCY Z., LENGYEL I., MÁLOVICS GY. (szerk.): Regionális innovációs képesség, versenyképesség és fenntarthatóság. JATEPress, Szeged, pp. 283–302.
166. TÓZSA I. (2002): A „káros” urbanizáció. *Tér és Társadalom*, 1. pp. 1–16.
167. VARGA I. (1999): „Annyi szépséget a városkörnyék egyetlen része sem rejt magában, mint a Virágvölgy”. (Adatok e terület történetéhez). *Soproni Szemle*, 53 (1) pp. 30–44.
168. VASÁRUS G. (2016): Szuburbanizáció külterületeken és egyéb belterületeken, Győr példáján. *Településföldrajzi Tanulmányok*. 5 (2) pp. 22–37.
169. VIGYÁZÓ J.–STRÖMPL G. (1934): A Budai hegyek részletes kalauza. Turistaság és Alpinizmus Kiadó, Budapest
170. VREEKER, R.–RODENBURG, C. (2005): Multifunctional urban land use. In: CAVES, R. W. (szerk.): *Encyclopedia of the city*. Taylor & Francis Group p. 862 Letöltés helye: <https://elibraryarchitecture.files.wordpress.com/2015/04/encyclopedia-of-the-city.pdf>
171. WILSON, E.H., HURD, J.D., CIVCO, D.L., PRISLOE, M.P., ARNOLD, CH. (2003): Development of a geospatial model to quantify, discribe and map urban growth. *Remote Sensing of Environment* 86 pp. 275–285.
172. WHITEHAND, J. W. R. (2001): Brittish urban morphology: the Conzenian tradition. *Urban morphology*. 5 (2) pp. 103–109.
173. WOLMAN A. (1965): The Metabolism of Cities. In: *Cities. A „Scientific American” Book*. pp. 156–174. <http://www.irows.ucr.edu/cd/courses/10/wolman.pdf> Letöltés: 2016.12.10.
174. YUE, W., LIU, Y., FAN, P. (2013): Measuring urban sprawl and its drivers in large Chinese cities: The case of Hangzhou. *Land Use Policy* 31 pp. 358–370.

## **Jogszabályok**

1870: X. tc. 15. paragrafus

A városrendezésről és építésügről szóló 1937. évi VI. törvénycikk

1990. évi C. törvény a helyi adókról

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

Az 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet. Módosította: 67/2015. (X. 30.) FM rendelet

253/1997 (XII.20) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról

2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről

2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről

9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet a területek biológiai aktivitásértékének számításáról

190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet a főépítési tevékenységről

2016. évi CLXXIII. törvény az egyszerű bejelentés körének bővítésére és az építésügy területén érvényesítendő további bürokrácia-csökkentésre vonatkozóan az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosításáról

2016. évi LXXIV. törvény a településkép védelméről

16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakás-célú támogatásról

155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről

156/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet egyes építésüggyel összefüggő kormányrendeletek módosításáról

## **Esettanulmányokhoz kapcsolódó szabályozási dokumentumok**

Biatorbágy Integrált Városfejlesztési Stratégiája. Biatorbágy Város Önkormányzata, Elfogadott változat. 2009

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei, Településszerkezeti Terv. Jóváhagyott. 2016, OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft. Jóváhagyta: Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő Testületének 152/2016 (VI. 30.) önkormányzati határozata

Biatorbágy Településfejlesztési Koncepció 2014

Budaörs 2002-es Településfejlesztési koncepciója. 110/2002. (V.28.) ÖKT. sz. határozat

Budaörs és városkörnyéke hosszú távú terület- és településfejlesztési koncepciója. Váti, Budapest, 1986

Budaörs Integrált Városfejlesztési Stratégia, 2009. Studio Metropolinata Kht. és ECORSYS Magyarország Kht.

Budaörs Településszerkezeti Terv, 2005. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő Testületének 68/2005 (IV. 15.) határozata. Római Atelier Építésziroda Kft.

Sopron Megyei Jogú Város Környezetvédelmi Programja 2010-2015. I. Helyzetfeltárás. Nyugat-magyarországi Egyetem, Kooperációs Kutatási Központ Nonprofit Kft.

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 47/2001. (X. 31.) önkormányzati rendelete Sopron-Virágölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról

Törökbálint Város Településszerkezeti Terve. Elfogadásra előkészített dokumentáció. Pestterv. Budapest, 2015. szeptember [http://www.torokbalint.hu/app/gfile/hesz/hesz/mellek/Torokbalint\\_TSZT\\_20150914.pdf](http://www.torokbalint.hu/app/gfile/hesz/hesz/mellek/Torokbalint_TSZT_20150914.pdf)

Törökbálint, Pistály üdülőterületté alakításának megvalósíthatósági tanulmányterve. 2010. DRO Studio, Budapest

Törökbálint Integrált Városfejlesztési Stratégiája. Budapest, 2008.

Törökbálint Város Településrendezési Tervét megalapozó településfejlesztési koncepciója. I. Fázis: Jóváhagyást előkészítő anyag. Pestterv. Budapest, 2010. január Elfogadva a 60/2010. (II. 25.) önkormányzati határozattal

## **Egyéb dokumentumok**

*Tervezés és a városok terjeszkedése.* URBACT III. Program Nemzeti Tájékoztatási Pont Magyarország honlapja <http://www.urbact.hu/node/159> Letöltés: 2017.01.07.

A fenntartható európai városokról szóló Lipcsei Charta. Lipcse, 2007. [http://2010-2014.kormany.hu/download/d/fd/30000/lipcsei\\_charta.pdf](http://2010-2014.kormany.hu/download/d/fd/30000/lipcsei_charta.pdf) Letöltés: 2016.10.28.

7th Conference on Sustainable Cities & Towns. A green and socially responsible economy: a solution in times of crisis? Conference outcomes at a glance. 2013, Geneva [http://www.sustainablecities.eu/fileadmin/repository/Conferences/Geneva/Geneva\\_2013\\_conference\\_outcomes\\_at\\_a\\_glance.pdf](http://www.sustainablecities.eu/fileadmin/repository/Conferences/Geneva/Geneva_2013_conference_outcomes_at_a_glance.pdf) Letöltés: 2016.12.10.

A Földművelésügyi Minisztérium 2017. évi PÁLYÁZATI FELHÍVÁSA a tanyák, valamint a tanya térség megőrzését és fejlesztését célzó települési és térségi fejlesztések támogatására. [https://tanya.hoi.hu/doc/tp1\\_2017\\_pf.pdf](https://tanya.hoi.hu/doc/tp1_2017_pf.pdf) Letöltés: 2017. 12. 21.

A Földművelésügyi Minisztérium 2017. évi pályázati felhívása a zártkerti besorolású földrészletek mezőgazdasági hasznosítását segítő, infrastrukturális háttérét biztosító fejlesztések támogatására. [https://tanya.hoi.hu/doc/ZP\\_2017.pdf](https://tanya.hoi.hu/doc/ZP_2017.pdf) Letöltés: 2017. 12. 21.

AGENDA21 – United Nations, Sustainable Development. Rio de Janeiro, 1992. <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/Agenda21.pdf>

*Annexes 1-5: Urban sprawl in Europe.* EEA (2016) Table A1.2 p.8-14. <https://www.eea.europa.eu/publications/urban-sprawl-in-europe/annexes-120135-urban-sprawl-in-europe/view> Letöltés: 2017.01.16.

Der Standard 2015. július 11-12-i száma, p. 23.

*Kézikönyv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény alkalmazásához.* Belügyminisztérium, Pestterv. 2011. [http://www.terport.hu/webfm\\_send/3042](http://www.terport.hu/webfm_send/3042) Letöltés: 2015.10.12.



*Europe 2020*. A European strategy for smart, sustainable and inclusive growth. European Commission. Brüsszel 2010 <http://ec.europa.eu/eu2020/pdf/COMPLET%20EN%20BAR-ROSO%20%20%20007%20-%20Europe%202020%20-%20EN%20version.pdf>

The Aalborg Commitments. [Aalborgi Kötelezettségek] Európai Fenntartható Városok Negyedik Konferenciája, Aalborg, 2004. [http://www.sustainablecities.eu/fileadmin/repository/Aalborg\\_Commitments/Aalborg\\_Commitments\\_English.pdf](http://www.sustainablecities.eu/fileadmin/repository/Aalborg_Commitments/Aalborg_Commitments_English.pdf)

The Lisboa Action Plan: from Charter to Action. [Lisszaboni Akcióterv], Európai Fenntartható Városok Második Konferenciája, Lisszabon, 1996. [http://www.sustainablecities.eu/fileadmin/repository/Conferences/Lisbon/lisboa\\_action\\_plan.pdf](http://www.sustainablecities.eu/fileadmin/repository/Conferences/Lisbon/lisboa_action_plan.pdf)

Trends in Urbanisation and Urban Policies in OECD Countries: What Lessons for China? OECD – China Development Research Foundation p. 218. <https://www.oecd.org/urban/roundtable/45159707.pdf>

*Urban sprawl in Europe: The ignored challenge*. European Environment Agency, 2006. EEA Report No 10/2006, ISBN 92-9167-887-2. Luxembourg, Office for Official Publications of the European Communities. [https://www.eea.europa.eu/publications/eea\\_report\\_2006\\_10](https://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_10)  
Letöltés: 2017.01.16.

*Urban sprawl in Europe*. Joint EEA-FOEN report. European Environment Agency and Federal Office for the Environment Report 11/2016. p.135.

*EIONET Projects, Urban Sprawl 2016* <http://projects.eionet.europa.eu/urban-sprawl-2016/library/metadata-maps/72065-metadata>

*Várostervezés, területhasználat és lakóövezetek a mobilitásmenedzsmentben*. 3.sz. képzési anyag. Transport Learning Project. Gea21, Madrid, 2012. [https://energiaklub.hu/files/brochure/varostervezes\\_terulethasznalat\\_es\\_lakoovezetek\\_a\\_mobilitas\\_menedzsmentben\\_pdf.pdf](https://energiaklub.hu/files/brochure/varostervezes_terulethasznalat_es_lakoovezetek_a_mobilitas_menedzsmentben_pdf.pdf) Letöltés: 2018.01.12.

*Vidékfejlesztési Program*. Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, Budapest, 2015 <https://www.nak.hu/kiadvanyok/kiadvanyok/133-vidékfejlesztési-program-kezikönyv-1/file> Letöltés: 2017.12.21.

*World Urbanization Prospects. The 2014 Revision. Final Report*. United Nations Department of Economic and Social Affairs/Population Division 2014 p. 493. Letöltve: <https://esa.un.org/unpd/wup/Publications/Files/WUP2014-Report.pdf>

## **Internetes források**

<http://projects.eionet.europa.eu/urban-sprawl-2016/library/metadata-maps/72065-metadata>

<http://topark.hu>

<http://www.kleingaertner.at>

<http://www.kormany.hu/hu/foldmuvelesugyi-miniszterium/kornyezetugyert-agrarfejleszt-es-hungarikumokert-felelos-allamtikarsag/hirek/300-millio-forint-tamogatas-a-zart-kertek-megujitasara>

[http://www.regscience.hu:8080/jspui/bitstream/11155/1114/1/farkas\\_foldhasznalat\\_2015.pdf](http://www.regscience.hu:8080/jspui/bitstream/11155/1114/1/farkas_foldhasznalat_2015.pdf)

[www.sustainablecities.eu](http://www.sustainablecities.eu)

[www.zoldsziget.hu](http://www.zoldsziget.hu)

[www.austria-forum.at](http://www.austria-forum.at)

[www.biatorbagy.hu](http://www.biatorbagy.hu)

[www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)

[www.ingatlantajolo.hu](http://www.ingatlantajolo.hu)

[www.kertszovetseg.net](http://www.kertszovetseg.net)

[www.kormany.hu](http://www.kormany.hu)

[www.mti.hu](http://www.mti.hu)

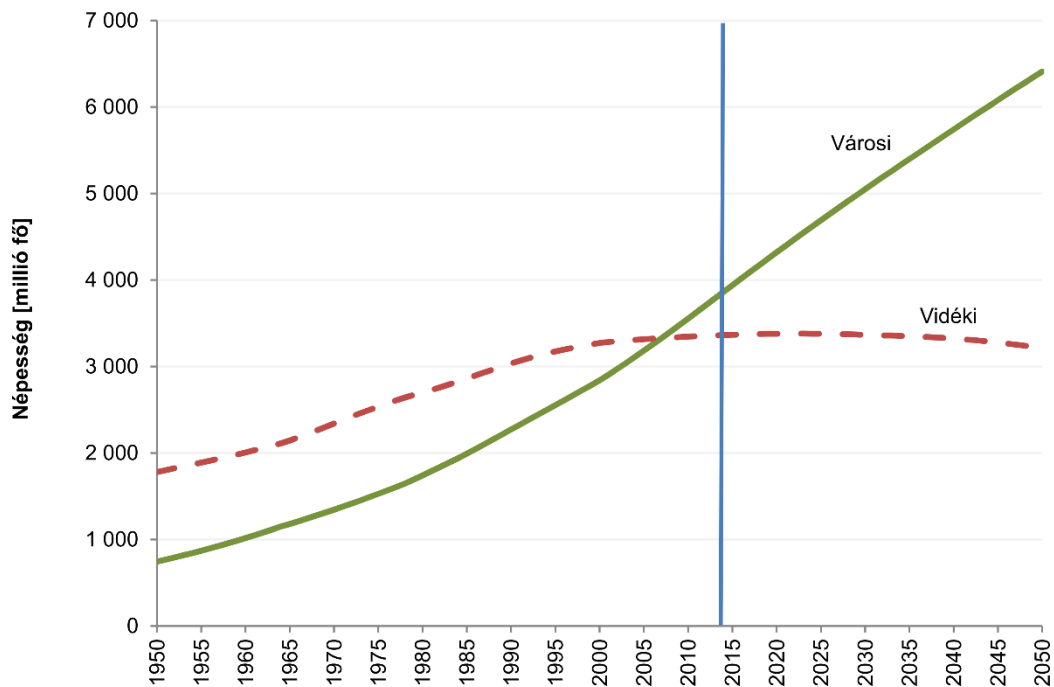
[www.torokbalint.hu](http://www.torokbalint.hu)

[www.uep.ie/approach/moland.html](http://www.uep.ie/approach/moland.html)

[www.varosikertek.hu](http://www.varosikertek.hu)

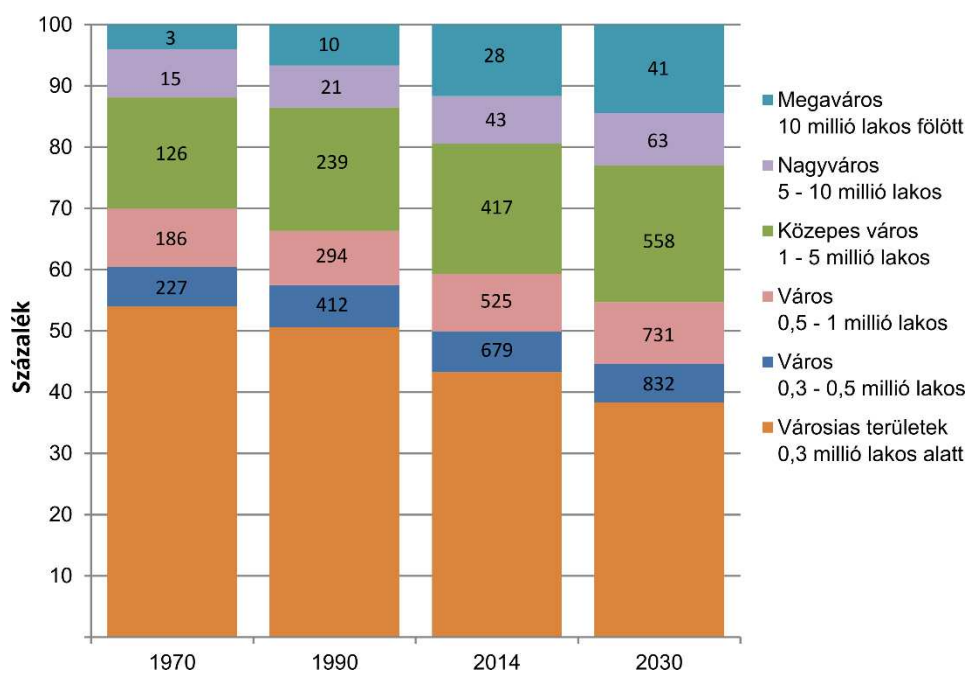
[www.zordidok.blog.hu](http://www.zordidok.blog.hu)

## M2. A városi és vidéki népesség világszintű megoszlása, 1950–2050



Forrás: World Urbanization Prospects. The 2014 Revision. Final Report. 2014 p. 7.

### M3. Földünk városi népességének városméret szerinti megoszlása, 1950–2050



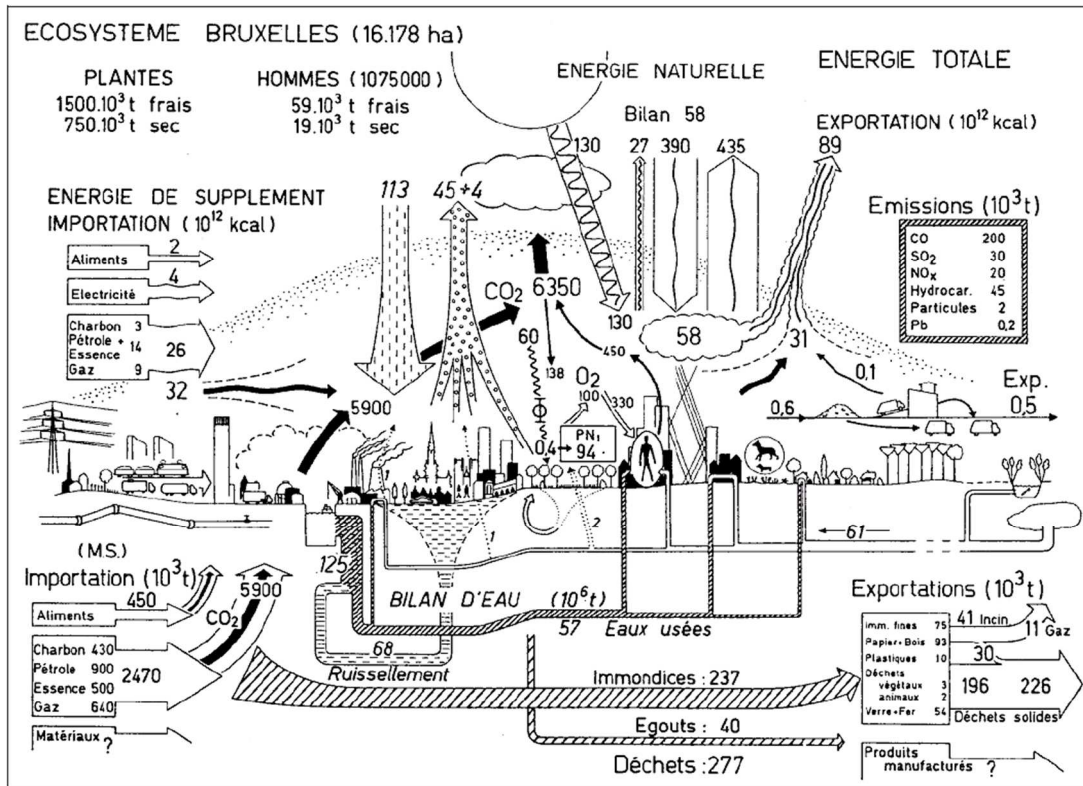
Forrás: World Urbanization Prospects. The 2014 Revision. Final Report. 2014 p. 17.

#### M4. Városi területek expanziója, 1990–2000



Forrás: Európai Környezeti Ügynökség (EEA), 2006

## M5. Brüsszel városi metabolizmus modellje a 1970-es évek elején



Forrás: Kennedy et al. 2007 Duvigneaud és Denaeyer-De Smet 1977 alapján

## M6. Városi metabolizmus vizsgálatok a nemzetközi szakirodalomban

Város	Szerző
Átlag USA-város	Wolman, 1965
Brüsszel	Duvigneaud és Deneayer De Smet, 1977 (1970-es évek)
Tokió	Hanya–Ambe, 1976 (1970)
Hong Kong	Newcombe et al., 1978 Warren-Rhodes és Koenig, 2001 (1971,1997)
Sydney	Newman, 1999 (1970,1990)
Toronto	Sahely et al., 2003 (1987, 1999) Forkes 2007
Bécs	Hendriks és társai, 2000 (1990-es évek)
London	Chartered Institute of Wastes Management, 2002 Whie, 2003
Fokváros	Gasson, 2002
York, Egyesült Királyság	Barrett et al. 2002
Geneva	Emmenegger et al. 2003
Stockholm	Burstrom et al. 2003
Hamburg, Bécs, Lipcse	Hammer–Giljum 2006
Szingapúr	Schulz 2007
Párizs	Barles 2007, 2009
Shenzen, Kína	Zhang–Yang 2007
Los Angeles	Ngo–Pataki 2008
Peking	Zhang et al. 2009
Lisszabon	Niza et al. 2009
Limerick, Írország	Browne et al. 2009

Forrás: Kennedy et al. 2007. p. 46. és Kennedy et al. 2011 p. 1966.

## M7. A sprawl melletti és elleni érvek

Témakörök	Sprawl	
	<i>Kontra (anti)</i>	<i>Pro</i>
<b>Föld</b>	Értékes, korlátozott mértékben rendelkezésre álló földterületet, köztük mezőgazdasági művelésre alkalmas területeket használ el.	Elegendő föld és mezőgazdasági terület áll rendelkezésre.
<b>Nyitott tér</b>	Csökkenti a nyitott térségek elérhetőségét, vizuális hasznát.	A nyitott tereket meg lehet óvni közösségi tulajdonba vétellel és fejlesztéskorlátozással.
<b>Veszélyeztetett élőhelyek</b>	Fragmentálja az élőhelyeket, veszélyezteti az élettereket.	A vadvilág nem csökken, hanem növekszik a szuburbán zónákban.
<b>Közlekedés</b>	Hosszabb munkába járási idők.	Ha a munkákat is decentralizálják, akkor csökkennek a közlekedési időtávolságok.
<b>Közlekedési dugók</b>	Az autófüggő sprawl dugókat okoz.	Ez egy városi, és nem szuburbán probléma, amit útdíjakkal meg lehet oldani.
<b>Energiafogyasztás</b>	Az autófüggő sprawl feleslegesen sok energiát használ fel.	Az autótechnológia fejlődik, az olajkészletek egyelőre megfelelők.
<b>Légszennyezés</b>	A növekvő autóhasználat légszennyezés-növekedést okoz.	A globális felmelegedés még nem bizonyított, a városi légszennyezés városi, és nem szuburbán probléma.
<b>Mobilitás</b>	Nem törődik az autó nélküliekkel, kevésbé vonzóvá és hatékonyá teszi a közösségi közlekedést.	A legtöbb szuburbán háztartásnak van autója, a közösségi közlekedés megoldása a központi városban fontosabb.
<b>Vízszennyezés</b>	Tönkreteszi a vizes élőhelyeket, hozzájárul a vízszennyezéshez, növekszik a lefolyás sebessége.	A környezeti szabályozások növelik a lakásköltségeket és nem jók a földtulajdonosoknak.
<b>Közegészségügy</b>	Hozzájárul a stresszhez és az elhízáshoz.	Nem bizonyítottak a közegészségügyi kockázatok.
<b>Közösség</b>	A közösségi élet erodálásához járul hozzá.	A szuburbiák sok lehetőséget nyújtanak a közösségi élethez.
<b>Gazdaság</b>	Relatív drágább, mint a kompakt fejlesztés, megdrágítja a közösségi infrastruktúrát, további adóterheket ró a városi ingatlanulajdonosokra.	A városok drágábbak, mint a szuburbiák, az új fejlesztésekhez kapcsolódó externáliákat megfelelő adókkal internalizálni lehet.
<b>Társadalom</b>	Hozzájárul az etnikai és társadalmi szegregációhoz.	A szuburbiák egyenlőbbé és diverzekké válnak.
<b>Központi város</b>	A tőkebefektetéseket elviszi a központi várostól, annak problémái megoldása elodázódik.	Sok városban megfordult a trend, újra a központi városokat fejlesztik inkább, a városok a felelősek a saját problémáikért.

Forrás: S. Angel, S. Sheppard, D. Circo 2005 alapján Pacione 2009 p. 180.

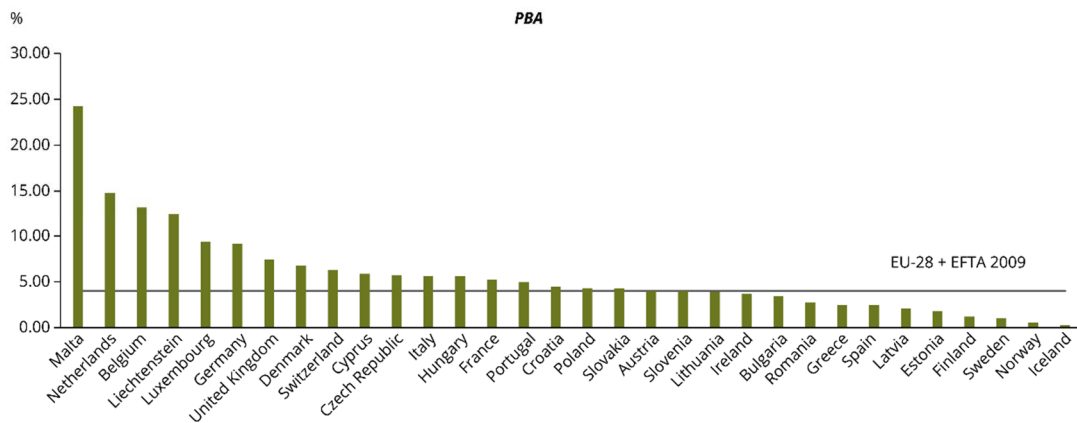
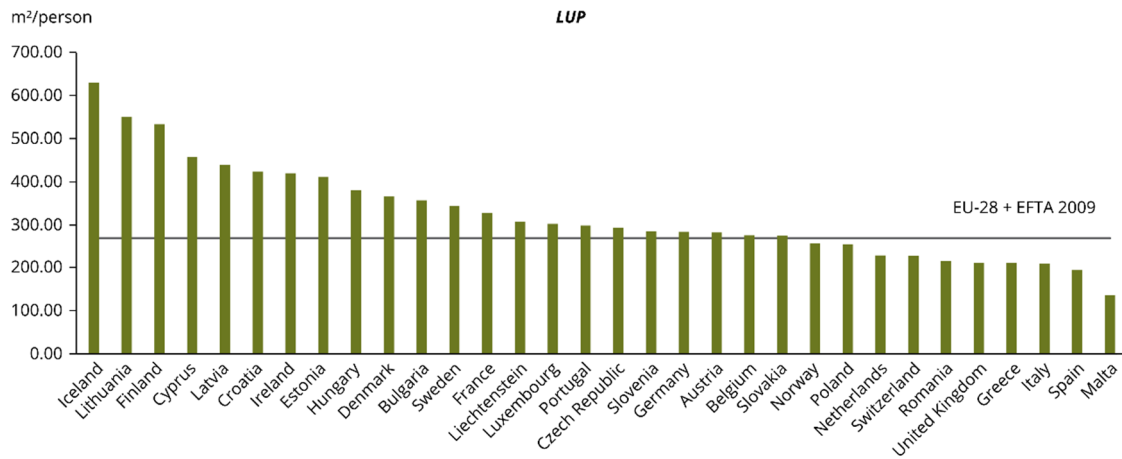


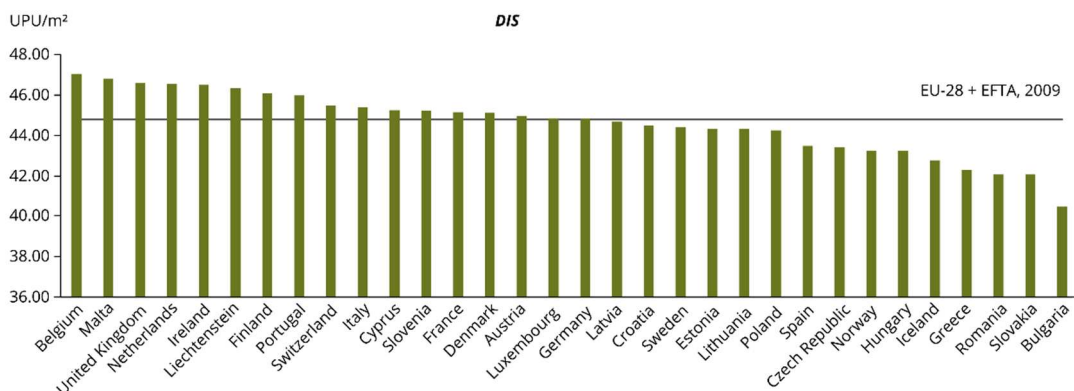
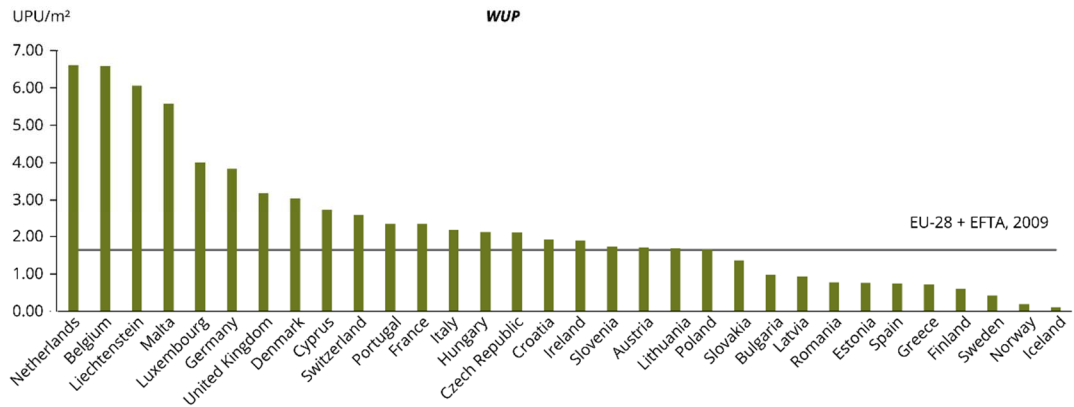
## M8. A városi szétterülés mérésére alkalmazott főbb mutatók

Mutató	Mutató jelentése
WUP – Weighted urban proliferation Súlyozott városi proliferációs index	A városi szétterülést a beépített területek kihasználtságán keresztül méri a WUP. Mértékegysége az 1 m <sup>2</sup> beépített területre jutó UPU (UPU/táj területe (m <sup>2</sup> ))
PBA – Percentage of built-up Area Beépített területek aránya	A teljes területhez viszonyított beépített területek aránya (%).
DIS – Degree of Urban Dispersion Beépített területek szórtsága	Mértékegysége az 1 m <sup>2</sup> beépített területre jutó UPU, vagyis UPU/beépített terület (m <sup>2</sup> ) Minél inkább szétterültek a beépített területek, annál nagyobb a DIS értéke.
UPU – Urban Permeation Units A városi terjedés egysége	A városi szétterülés mértékegysége.
SPC – Sprawl per Capita Egy főre jutó szétterülés SPC=TS/number of inhabitant A teljes szétterülés kiterjedése per az adott táj teljes népességszáma.	Leginkább akkor használandó, amikor a szétterülés a népességszám változásával szoros összefüggésben van.
TS – Total Sprawl TS=DIS x urban area Teljes szétterülés értéke	Teljes szétterülés a beépített területek szórtságának értéke szorozva a teljes terület nagysággal.
UP – Degree of Urban Permeation of the landscape A városi szétterjedés foka az adott tájban UP=TS/size of the landscape	A teljes szétterülés kiterjedése per az adott táj teljes területe. Alkalmas a városi szétterülés mérésére és összehasonlítására eltérő méretű régiók esetében is.
UD – Degree of Utilisation Density Beépített területek kihasználtsága	Egy km <sup>2</sup> -re jutó dolgozó vagy lakó népességszám. Minél nagyobb az 1km <sup>2</sup> -re jutó lakó- vagy dolgozó népesség száma, annál kevésbé beszélünk szétterülésről az adott területen.
LUP – Land Used per Inhabitant or Workplace Egységnyi területfelhasználás mutatója	Egységnyi területfelhasználás, vagyis az egy lakosra vagy munkahelyre jutó területfelhasználás (UD reciproka). Minél nagyobb a LUP értéke, annál inkább szétterült a vizsgált terület.
TA – Total Area	A vizsgált terület teljes nagysága (km <sup>2</sup> )
BA – Built-up Area	Beépített terület teljes nagysága (km <sup>2</sup> )

Forrás: Jeager-Schwick 2014 és EEA-FOEN 2016 alapján

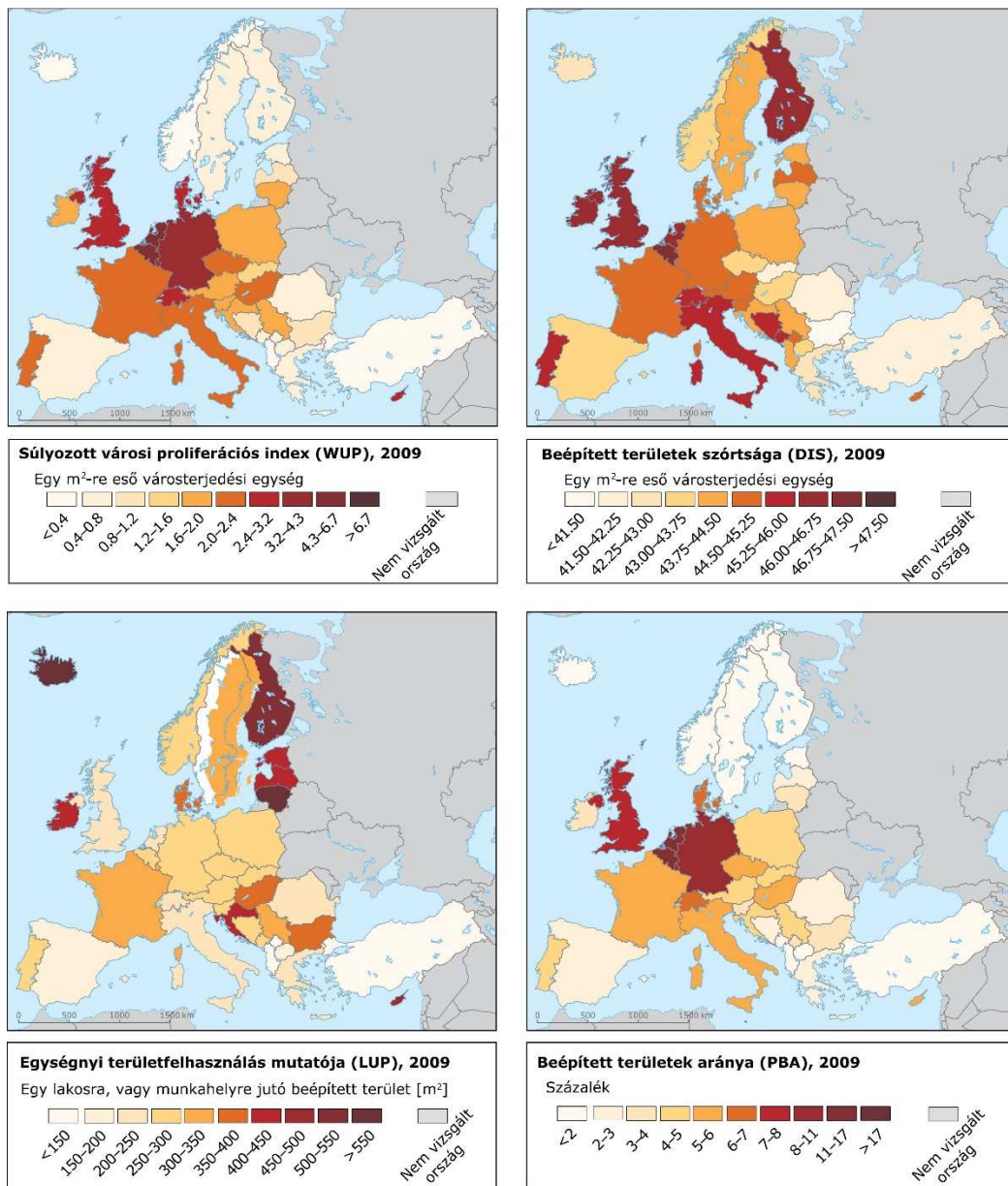
**M9. A városi szétterülés mutatóinak (WUP, DIS, LUP, PBA) országos értékei az EU28 + EFTA országok alakulása 2009-ben (UPU/m<sup>2</sup> és %)**





Forrás: EEA-FOEN 2016, pp. 58-59.

**M10. A városi szétterülés mértéke az európai országokban NUTS-2 szinten (WUP, DIS, LUP, PBA), 2009**



Forrás: EEA-FOEN 2016, p. 65. és EIONET adatbázis adatai (<http://projects.eionet.europa.eu/urban-sprawl-2016/library/metadata-maps/72065-metadata>)

## M11. Városi szétterülés regionális mutatói hazánkban, 2006 és 2009

2006

NUTS-2	TA (km <sup>2</sup> )	BA (km <sup>2</sup> )	WUP (UPU/m <sup>2</sup> )	UP (UPU/m <sup>2</sup> )	UD (lak. és munkah. per km <sup>2</sup> )	LUP (m <sup>2</sup> per lak. vagy munkah.)	DIS (UPU/m <sup>2</sup> )	PBA (%)	Népesség	Munkahe-lyek száma
Közép-Magyarország	6.916	1.015,2	6,80	6,85	4.108,8	243,38	46,66	14,68	2.872.678	1.298.571
Közép-Dunántúl	11.115	727,9	2,41	2,80	2.114,1	473,03	42,75	6,55	1.107.453	431.346
Nyugat- Dunántúl	11.328,5	611,4	1,82	2,27	2.329,2	429,32	41,99	5,50	999.361	424.731
Dél- Dunántúl	14.167,6	537,6	1,19	1,57	2.425,9	412,20	41,31	3,79	967.677	336.594
Észak- Magyarország	13.426	584,5	1,35	1,80	2.799,0	357,27	41,36	4,35	1.251.441	384.490
Észak-Alföld	17.723,7	778,3	1,59	1,88	2.596,7	385,10	42,79	4,39	1.525.317	495.580
Dél-Alföld	18.335,6	763,8	1,54	1,79	2.377,4	420,62	42,88	4,17	1.342.231	473.524

Megjegyzés: DIS: szórtág, LUP: egy főre jutó területfelhasználás, PBA: beépített területek aránya, BA: beépített terület nagysága, TA: teljes terület nagysága, UD: hasznosítási sűrűség, UP: városi proliferáció, WUP: súlyozott városi proliferációs index.

Forrás: EEA (2016): Annexes 1-5: Urban sprawl in Europe. Table A1.2 p.8.

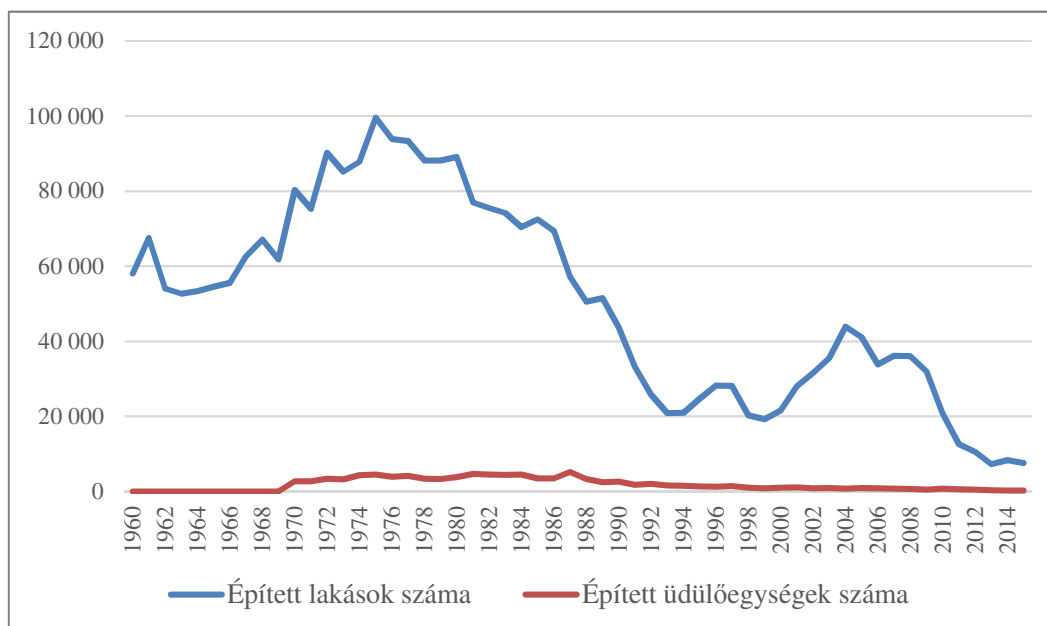
2009

NUTS-2	TA (km <sup>2</sup> )	BA (km <sup>2</sup> )	WUP (UPU/m <sup>2</sup> )	UP (UPU/m <sup>2</sup> )	UD (lak. és munkah. per km <sup>2</sup> )	LUP (m <sup>2</sup> per lak. vagy munkah.)	DIS (UPU/m <sup>2</sup> )	PBA (%)	Népesség	Munkahe-lyek száma
Közép-Magyarország	6.916	1.051,2	7,12	7,10	4.020,4	248,73	46,69	15,20	2.951.436	1.274.850
Közép-Dunántúl	11.115	751,4	2,52	2,90	2.012,9	496,78	42,85	6,76	1.098.654	413.835
Nyugat- Dunántúl	11.328,5	637,8	1,95	2,37	2.137,9	460,01	42,17	5,63	996.390	390.195
Dél- Dunántúl	14.167,6	548,1	1,23	1,60	2.304,9	433,84	41,39	3,87	947.986	315.463
Észak- Magyarország	13.426	598,2	1,40	1,84	2.615,7	382,30	41,40	4,46	1.209.142	355.608
Észak-Alföld	17.723,7	803,6	1,66	1,94	2.416,6	413,80	42,83	4,53	1.492.502	449.549
Dél-Alföld	18.335,6	789,9	1,61	1,85	2.240,2	446,38	42,94	4,31	1.318.214	451.347

Megjegyzés: DIS: szórtág, LUP: egy főre jutó területfelhasználás, PBA: beépített területek aránya, BA: beépített terület nagysága, TA: teljes terület nagysága, UD: hasznosítási sűrűség, UP: városi proliferáció, WUP: súlyozott városi proliferációs index.

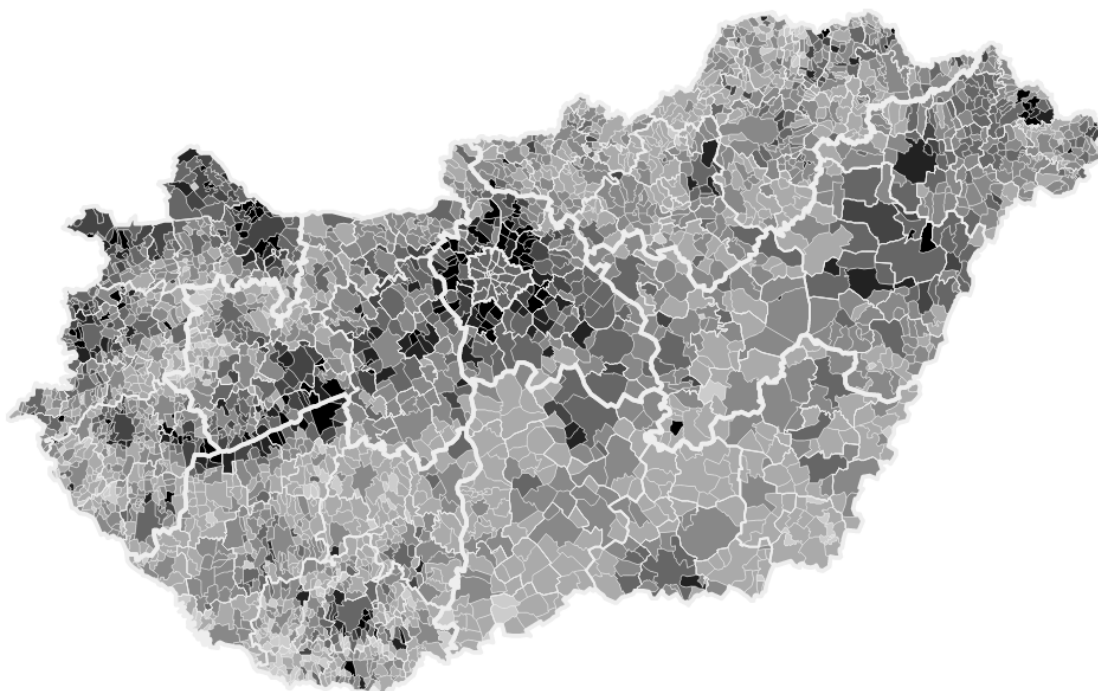
Forrás: EEA (2016): Annexes 1-5: Urban sprawl in Europe. Table A1.2 p.14.

## M12. Épített lakások és üdülőegységek száma hazánkban, 1960–2015



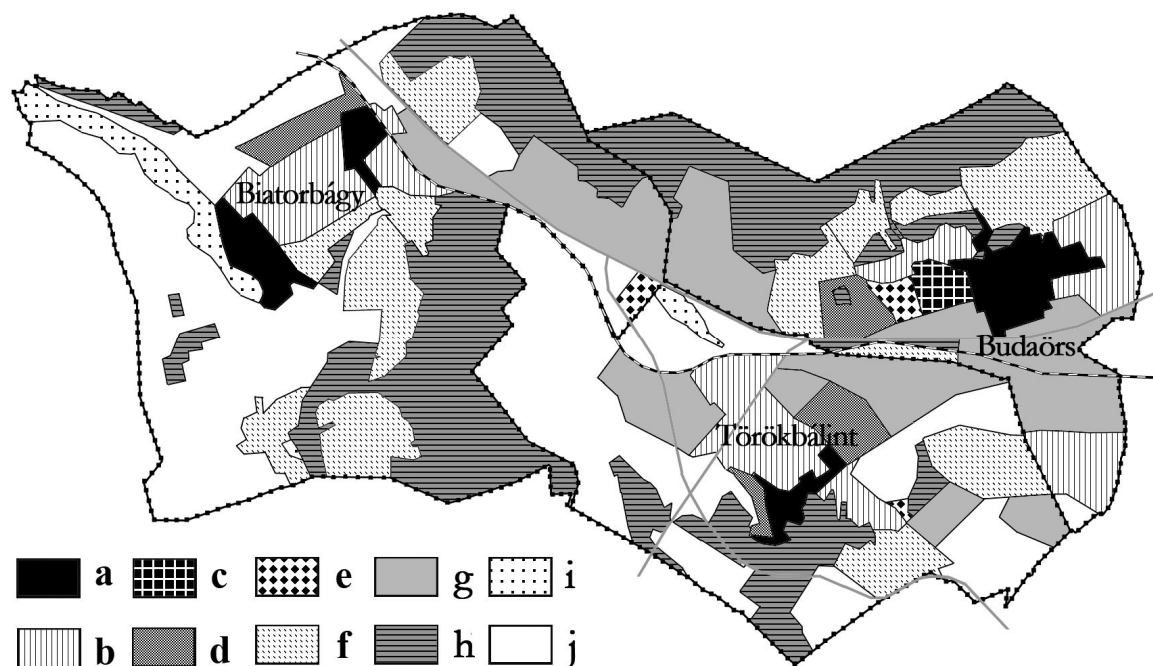
Forrás: KSH adatai alapján saját szerkesztés

### M13. Tízezer lakosra jutó épített lakások száma, 2013



Forrás: KSH Tájékoztatói adatbázis. (<http://www.ksh.hu/interaktiv/terkepek/mo/lakas.html?mapid=zrs003&layer=regi&color=1&meth=sug&catnum=4>)

## M14. Budaörs, Biatorbágy és Törökbálint fejlődési zónái



Forrás: Jankó et al. 2015 p. 51.

*Jelmagyarázat:* *a* – településmagok, *b* – szocialista időszak kertvárosai, *c* – lakótelep, *d* – rendszerváltás utáni családi házas övezet, *e* – iroda- és lakókomplexumok, *f* – egykori zártkertek, üdülőterületek, *g* – kereskedelmi, logisztikai, szolgáltató, ipari zóna és barnaövezet, *h* – erdő, természetközeli terület, *i* – tó, *j* – mezőgazdasági és egyéb terület.



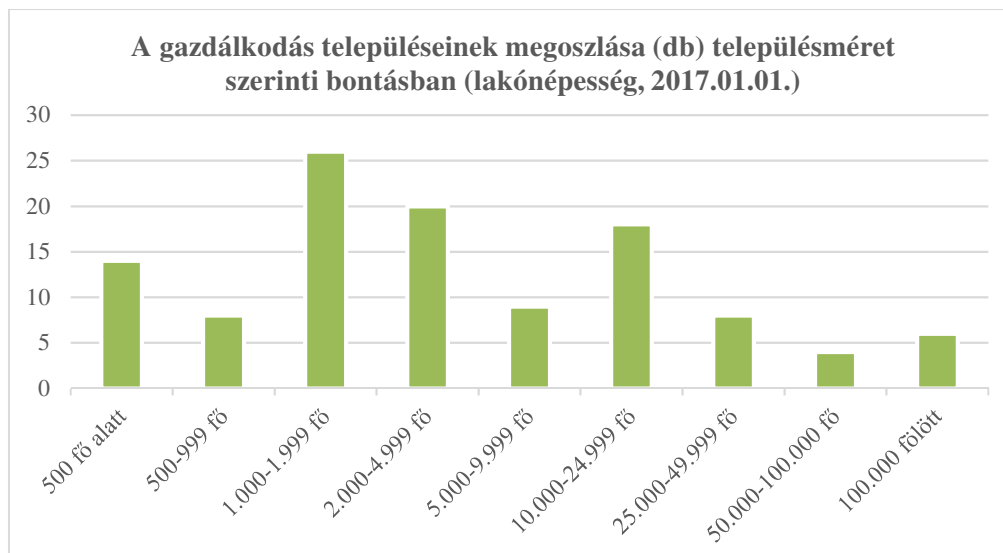
### M15. A zártkerti eredetű területek övezeti besorolása és közművi ellátottsága

Terület	Övezeti besorolás	Közművesítettség
Törökugrató és környéke (Budaörs)	Kertvárosias lakóterület, üdülőterület	Teljesen közművesített, az üdülőterület csatornázatlan
Alsószállás, Felsőszállás (Budaörs)	Külterület, kiskertes mezőgazdasági terület	Közművesítetlen
Frankhegy (Budaörs)	Belterület, üdülőterület	Déli pereme közművesített, nagyrészt közművesítetlen
Szilvás (Budaörs)	Üdülőterület, ill. különleges terület	Vízellátás adott, ill. közművesítetlen
Anna-hegy (Törökbálint)	belterület, üdülőterület	Nagyrészt közművesített
Pistály (Törökbálint)	külterület, kiskertes mezőgazdasági terület	Nagyrészt közművesítetlen
Szabadházi-hegy (Törökbálint)	belterület, üdülőterület	Vízellátás adott, nagyrészt csatornázatlan
Füzes-patak mente, Iharos (Biatorbágy)	Kertvárosias lakóterület	Teljesen közművesített
Katalin-hegy (Biatorbágy)	Belterület, üdülőterület	Vízellátás részben adott, egyébként közművesítetlen
Peca-tó (Biatorbágy)	Belterület, üdülőterület	Közművesítetlen
Szarvas-, Kutya- és Ürge-hegy (Biatorbágy)	Külterület, kiskertes mezőgazdasági terület	Közművesítetlen

Forrás: Budaörs településszerkezeti terve 2016; Budaörs IVS 2009, Törökbálint településfejlesztési koncepciója, 2010; Törökbálint IVS 2008; Biatorbágy IVS 2009; Biatorbágy településszerkezeti terve 2016

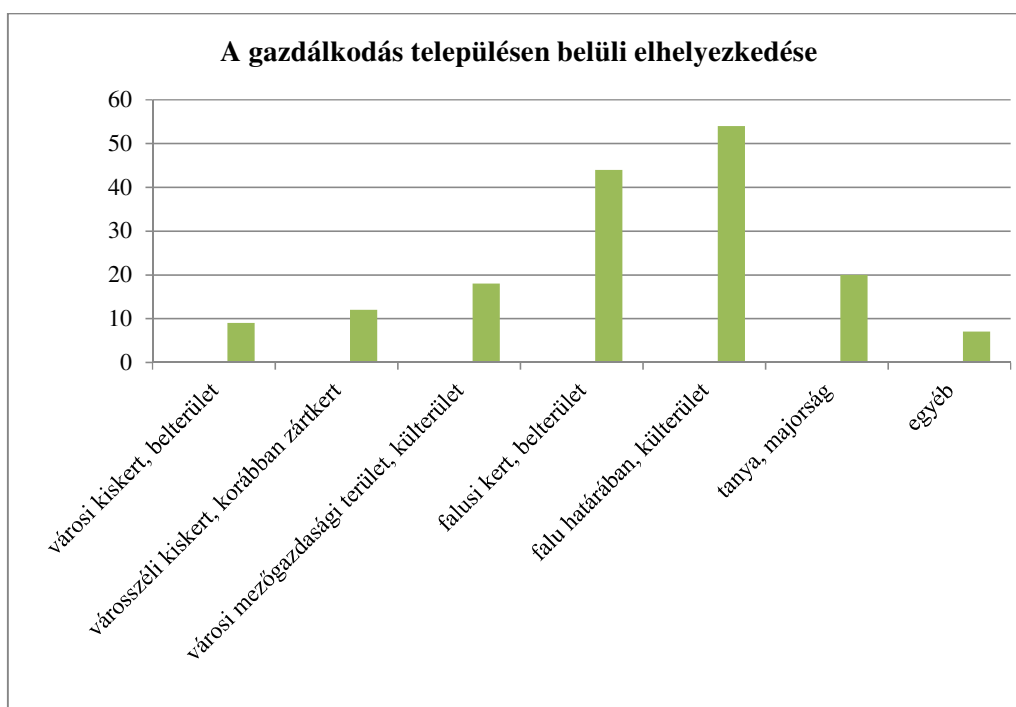
## M16. 2016-os helyi termelők körében végzett felmérés főbb eredményei

### Válaszadók területi és településméret szerinti megoszlása



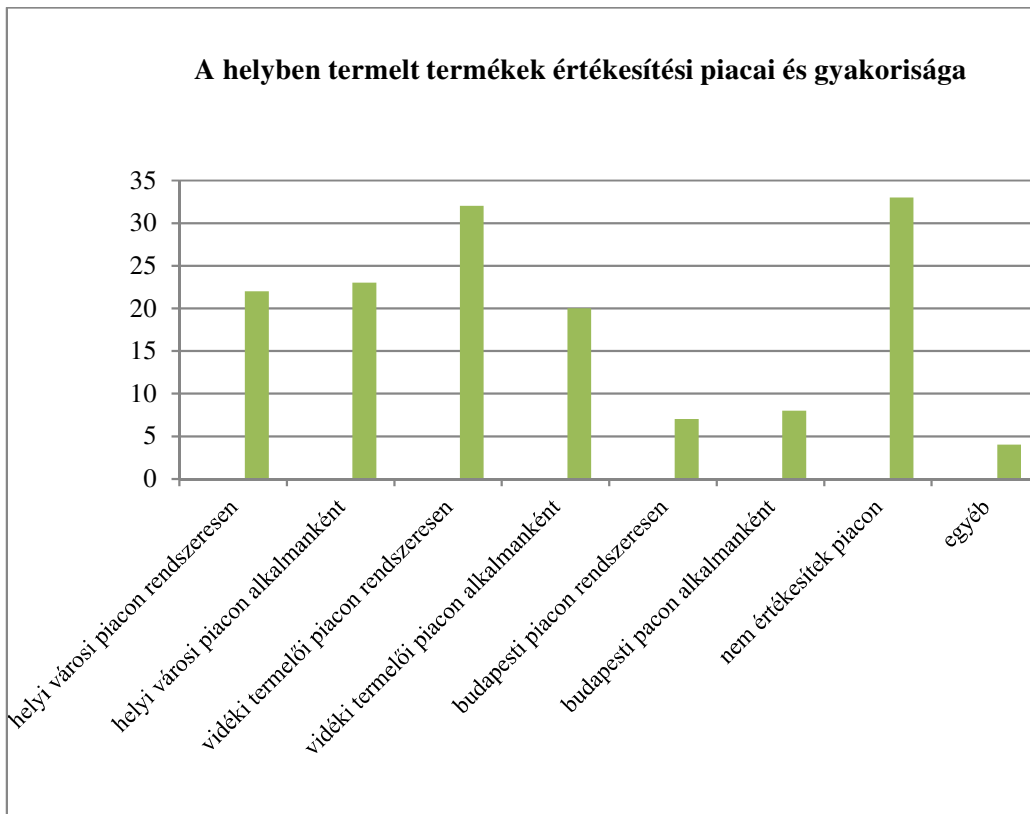
Forrás: KSH adatok alapján saját gyűjtés, 2017

### Helyi termelők és városperemi kertek



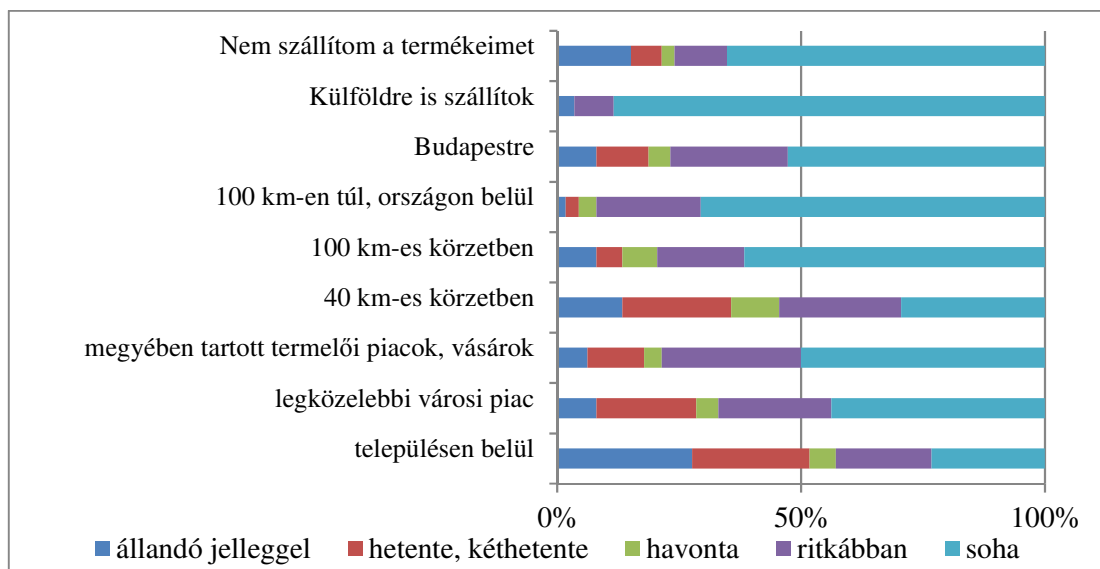
Forrás: saját kutatás, 2016

## Helyben termelt termékek értékesítése



Forrás: saját kutatás, 2016

## Milyen távolságra szállítanak a helyi termelők?



Forrás: saját kutatás, 2016

## Válaszadók gazdálkodásának település szerinti megoszlása

Megye	Városok (db)	Városok megnevezése
Baranya	6	Cserkút, Hosszúhetény, Ibafa, Mágocs, Pellérd, Versend
Bács-Kiskun	4	Kecskemét (2), Kiskőrös, Lajosmizse
Békés	7	Békés, Gyomaendrőd, Gyula, Mezőberény, Mezőgyán, Orosháza, Vésztő
Borsod-Abaúj-Zemplén	4	Hernádkak, Novajdrány, Ózd (2)
Csongrád	4	Hódmezővásárhely, Mindszent, Pusztaszer, Szeged
Fejér	6	Alcsútdoboz, Etyek, Kisláng, Nagyvenyim, Sárbogárd, Székesfehérvár
Győr-Moson-Sopron	12	Farád, Fertőhomok, Győrújbarát, Kisbabo, Kóny, Mihályi, Nagylózs, Sopron, Sopronkövesd (2), Tápszentmiklós
Hajdú-Bihar	4	Debrecen (2), Kaba, Püspökladány
Heves	2	Nagyréde, Rózsaszentmárton
Jász-Nagykun-Szolnok	4	Karcag, Nagykőrű (3)
Komárom-Esztergom	7	Dorog (2), Környe, Nagyigmánd, Neszmély, Szomód, Vértessomló
Nógrád	2	Dorogháza, Erdőkürt
Pest	11	Budaörs, Érd, Kosd, Nagymaros, Pécel, Pomáz, Törökbálint (2), Zsámbék
Somogy	4	Kiskorpád, Ordacsehi, Teleki, Visnyeszéplak
Szabolcs-Szatmár-Bereg	3	Nagykálló, Újfehértó, Tiszavasvári
Tolna	2	Fadd, Lengyel
Vas	8	Csehi, Ják, Oszkó, Órimagyarósd, Rábapaty, Sé, Szalafő, Szombathely
Veszprém	14	Balatonfőkajár, Balatonfüred, Balatonfűzfő, Balatonkenese, Csopak, Hajmáskér, Jásd, Kapolcs, Litér, Pápa, Szentgál, Tihany, Zirc (2)
Zala		Barlahida, Lovászi, Nagykanizsa, Páka, Pórszombat, Zalaszentgrót, Zalaszentlőrinc
Főváros	1	Budapest
Érvénytelen	4	Nem beazonosítható település 2, határon túli település 2 (Garamkövesd, Ipolyszalka)
Összesen	117	
<b>Összes értékelhető</b>	<b>113</b>	

Forrás: saját kutatás, 2016

## M17. Kategorizálás módszertana

<b>kategória</b>	<b>jellemző</b>	<b>kód</b>
Földhasználat, művelési ág – ha nincs épület	szántóföld (pl. kukorica, lucerna)	SZ
	rét, kaszáló, gyep, legelő	R
	parlag, elhanyagolt üres telek	PÜ
	szőlő	S
	kert – inkább díszkert	D
	kert – inkább zöldséges, veteményes	KZ
	kert – inkább gyümölcsös	KGY
	kert – vegyes	KV
	csemetekert	CSK
	erdő, fásított terület	E
	nádas	N
halastó	HAL	
épület jellege	nincs épület	NÉ
	lakóingatlan - régi	LR
	lakóingatlan - új	LÚ
	hétvégi ház/nyaraló	H
	présház, pince	PP
	fabódé	F
Konyhakert/udvar – ha van épület	inkább zöldséges, veteményes	IZ
	inkább gyümölcsös	IGY
	inkább díszkert	ID
	vegyes	IV
egyéb funkció	kereskedelmi tevékenység, kisbolt, kocsmá	KK
	ipari tevékenység telephely, műhely	TM

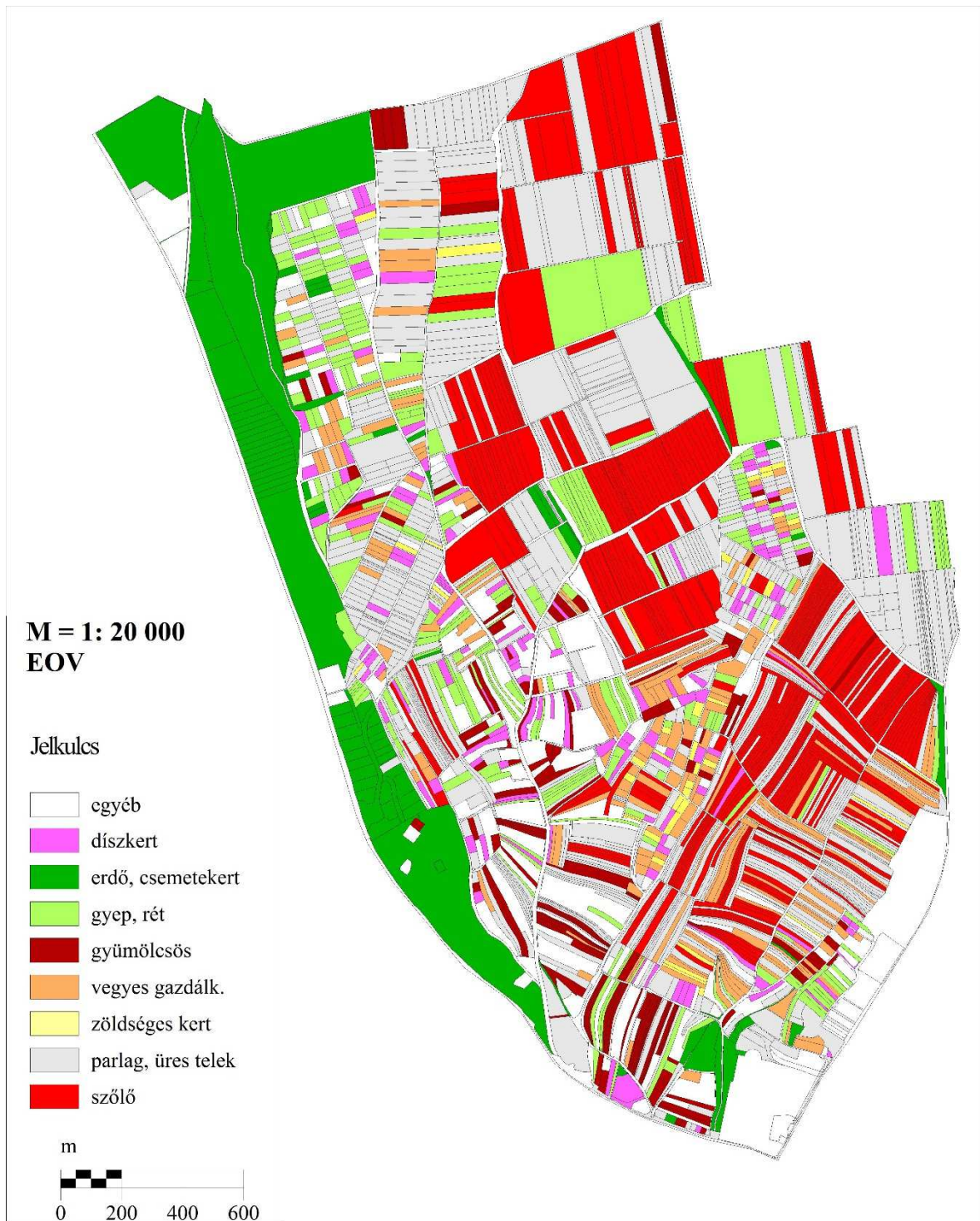
Forrás: saját szerkesztés

**M18. A soproni Virágvölgy átnézeti térképe**



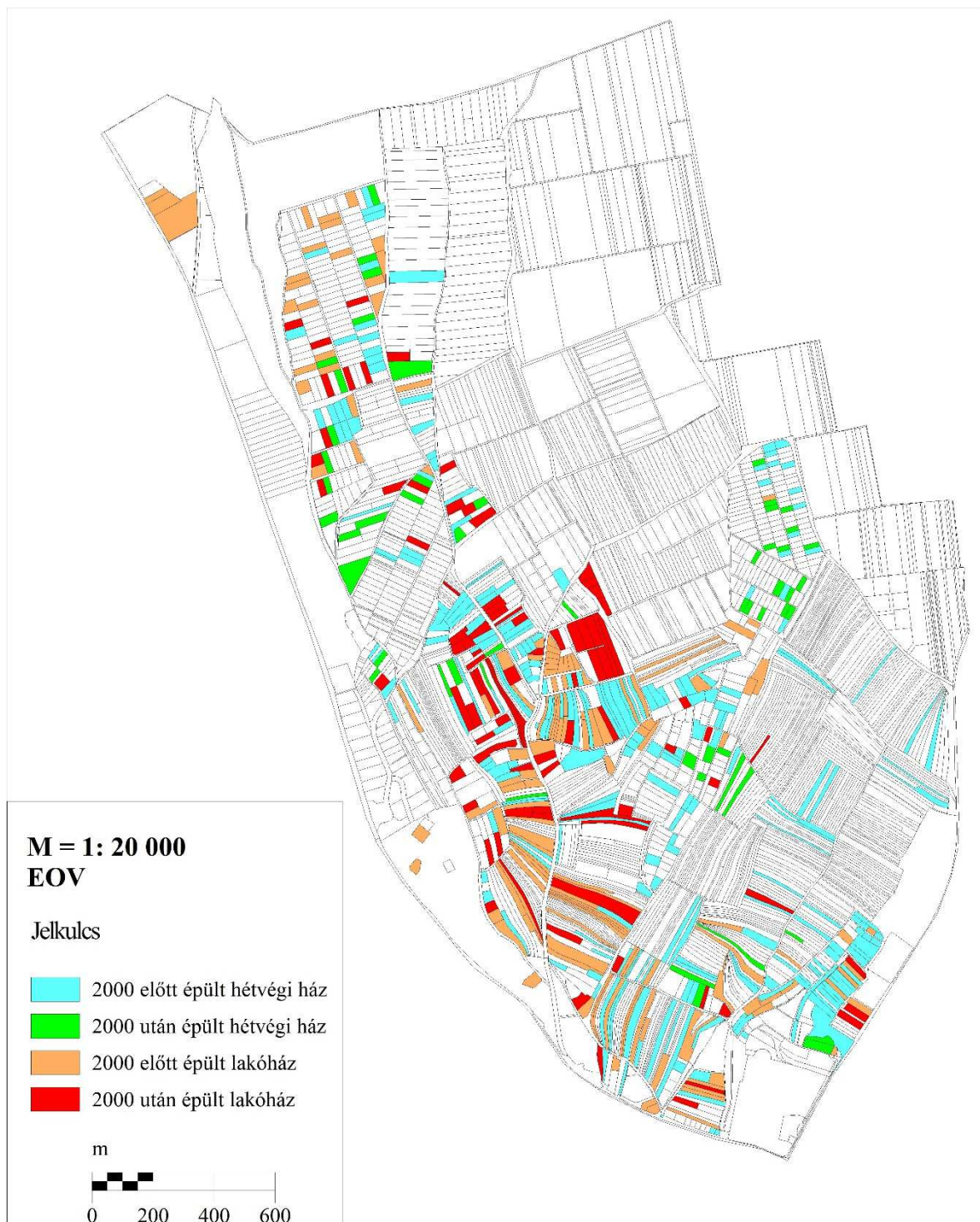
Forrás: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 47/2001. (X. 31.) önkormányzati rendelete Sopron-Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról

## M19. A Virág völgy jellemző területhasználata 2014-ben



Forrás: saját szerkesztés a 2014-es ortofoto alapján

## M20. 2000 előtt és után épült lakó- és üdülőházak a soproni Virág völgyben



Forrás: saját szerkesztés (a régi házak az 1999-es ortofotón már láthatóak, az új építésűek az azt követő időszakban épültek)

Jelmagyarázat: bézs: 2000 előtt épített lakóingatlan; piros: 2000 után épített lakóingatlan; világoskék: 2000 előtt épített hétvégi ház; élénkzöld: 2000 után épített hétvégi ház



**M21. Városi politikák a növekedés menedzselésére és a szabad területek védelme érdekében**

Növekedés-menedzsment politikák	Szabad területek védelmét szolgáló politikák
<p><i>Területkiszajátítás</i> – a zöld felületek védelme érdekében (helyi, térségi, regionális és állami szinten)</p>	<p><i>Területkiszajátítás</i> – a zöld felületek védelme érdekében (helyi, térségi, regionális és állami szinten)</p>
<p><i>Szabályozás</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fejlesztési moratórium (helyi)</li> <li>• növekedési ráta meghatározása (pl. építési engedélyek számának maximalizálása) (helyi)</li> <li>• övezetek meghatározása építési sűrűség előírásával (helyi)</li> <li>• vegyes területhasználat (helyi)</li> <li>• zöld övezetek kijelölése (helyi, térségi)</li> <li>• városnövekedés elvi határainak kijelölése (helyi, térségi, állami)</li> <li>• városi szolgáltatások elvi határainak kijelölése (helyi, térségi)</li> <li>• széleskörű tervezői mandátumok (térségi, állami)</li> </ul>	<p><i>Szabályozás</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• övezeti díjszabás (helyi)</li> <li>• klaszter övezetek kialakítása (helyi és térségi ösztönzőkkel)</li> <li>• nagy telkek zónájának kijelölése (helyi)</li> <li>• különleges mezőgazdasági területek és erdők övezetének kijelölése (helyi, állami)</li> <li>• közlekedésre nem használható területek kijelölése (helyi)</li> <li>• rurális területek koncentrált fejlesztése (helyi)</li> </ul>
<p><i>Ösztönzők és fiskális politikák</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fejlesztési díjak vagy adók (helyi)</li> <li>• ingatlan transzfer adó (helyi)</li> <li>• terület alapú ingatlan adó (helyi)</li> <li>• kitöltő és újra hasznosító ösztönzők (pl. adócsökkentés, hozzájárulás, kedvezményes kölcsön) (helyi, állami)</li> <li>• barnamezős területek hasznosítása (helyi, térségi, állami)</li> <li>• kedvezményes hitel a történelmi területek rehabilitációjára (helyi, állami)</li> <li>• lokáció alapú jelzálogkedvezmény (helyi)</li> </ul>	<p><i>Ösztönzők és fiskális politikák</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• farmhoz való jog biztosítása (helyi, állami)</li> <li>• mezőgazdasági területek kijelölése (helyi, térségi, állami)</li> <li>• fejlesztési jogok átruházása (helyi, térségi)</li> <li>• fejlesztési jogok vásárlása, zöldfelület megőrzésének könnyítése (helyi, állami)</li> <li>• használati-érték alapú adó bevezetése (állami)</li> <li>• nyereségadó kivetése földterületek értékesítésekor (állami)</li> </ul>

Forrás: Bengston et al. 2004 alapján saját fordítás

## M22. A növekedés-menedzselési technikák főbb előnyei és hátrányai

Technika	Cél	Előny	Hátrány
<b>Városi határok kezelése</b>	A városi kiterjedés határának megszabása.	Kompakt fejlesztéseket ösztönöz, olcsóbb infrastruktúrafejlesztést vált ki, visszafogja a szétterülést.	A határokon kívül restriktív szabályozás, belül szakaszolt fejlesztés szükséges. Rendezéssel módosítható. Ha túl szűk a határ, drágító hatású.
<b>Konkurens vagy adekvát szolgáltatás-politika</b>	Annak biztosítása, hogy az infrastruktúra fejlesztése megelőzze a beruházásokat, illetve szakaszolt fejlesztések kialakítása.	Lelassítja a fejlődést, megakadályozza a szétszórt fejlesztéseket, hozzájárul a kompakt várostesthez, több infrastruktúrafejlesztési költség kerül a fejlesztőhöz.	A fejlesztőket elijesztheti az, hogy moratóriumot hirdethetnek az infrastruktúrafejlesztésre, illetve késleltethetik a projektjeiket.
<b>Növekedési ütem szabályozása</b>	Az éves növekedési ütem meghatározása.	A szakaszos, pénzügyileg vonzó fejlesztéseket részesíti előnyben.	Növelheti a lakásépítés költségeit, nehéz ellenőrizni.
<b>A fejlesztési jogok transzferálása, koncentrációja</b>	A fejlesztési potenciálok kijelölt növekedési területekre orientálása.	A beruházók fizetik a költségeket, illetve koncentrálnak a növekedést.	Nehéz megegyezni a fejlesztési területek eladásáról, átadásáról, cseréjéről.
<b>Növekedési adók, illetékek</b>	A fejlesztők egyszeri hozzájárulása az infrastruktúrafejlesztéshez.	Több költséget ró a fejlesztőkre.	Növeli a fejlesztések költségeit, és a díjak kiszabása nem hajtható végre precízen.

Forrás: Pacione 2009 p. 181.

## **M23. Főépítész kérdőív a városi szétterülés problémájának vizsgálatához**

Tisztelt Főépítész Asszony/Úr!

Kérjük szíveskedjen az alábbi kérdőív kitöltésével a Nyugat-magyarországi Egyetem Közgazdaságtudományi Karán zajló doktori kutatás elkészítéséhez hozzájárulni. A doktori kutatás során a városi peremfejlődés, illetve a városi szétterülés gazdasági, társadalmi és környezeti hatásait, valamint a városi szétterülés problematikáját vizsgálom. A kérdőívezés segítségével képet kaphatunk a hazai városok peremén zajló folyamatokról, illetve arról, hogy a városi szétterülés negatív hatásai milyen mértékben jelennek meg és tudatosulnak, valamint hogy a felismert problémák kezelésének melyek a leginkább elterjedt és bevált eszközei.

**A kérdőív kifejezetten a városokra jellemző, városi szétterüléshez kapcsolódó problémákat és folyamatokat kívánja vizsgálni, így kérem, csak abban az esetben töltsse ki, amennyiben Ön városi főépítész, illetve ilyen pozíció hiányában munkakörében hasonló feladatokat lát el!**

A kérdőív során némely kérdés az Ön személyes véleményére, némely kérdés a városvezetés hozzáállására, az alkalmazott eszközökre kérdez rá.

A kérdőívek kiértékelésénél a válaszokat csak együttesen elemzem, azokat bizalmasan kezelem, a kiértékelés során nyert információkat csak összesítve interpretálom. A településnév megadása nem az egyes válaszadó azonosítására szolgál, hanem a csoportosítás lehetőségét teremti meg, hozzájárulva a válaszok és a kiértékelt adatok helyes értelmezéséhez, az egyes település csoportokra vonatkozó speciális jellemzők figyelembevételéhez.

Segítségét, szakmai véleményét előre is köszönöm!

Bazsóné Bertalan Laura,

[laura@ktk.nyme.hu](mailto:laura@ktk.nyme.hu)

### **A kérdőív során alkalmazott fogalmak:**

A *városok „pereme”* alatt azokat a belterületi részeket értem, amelyek a települések központi belterületének legkülső övezetét jelentik, és amelyeket döntően a rendszerváltozás után vontak belterületbe, a rendszerváltozás után épültek be jellemzően lakóterületek, zöldmezős gazdasági (ipari, szolgáltató) területek formájában. Kérem a városperemre vonatkozó kérdések esetében ezekre a területekre gondolva adja meg válaszát!

*Városi szétterülés* alatt azt az alapvetően a szuburbanizáció által vezérelt folyamatot értem, amelynek során a városok lakóterületei és gazdasági területei horizontálisan terjeszkednek, növekszik a beépített terület, illetve a belterület, esetenként az agglomerálódás jelei mutatkoznak, azaz a város összenő a környező települések némelyikével.

20 kérdés van ebben a kérdőívben.

### **Településre vonatkozó kérdések**

A kérdéscsoportban kifejezetten az Ön településére vonatkozó kérdések szerepelnek, így kérem, a válaszadásnál az Ön településére jellemző tendenciákat jellemezze!

[A1] **Település:** .....

[A2] **A település lakosságának változása: Kérem, válasszon egyet az alábbiak közül:**

- fogy
- nő
- stagnál

[A3] **Bevándorlás és elvándorlás mérlege: Kérem, válasszon egyet az alábbiak közül:**

- pozitív
- negatív
- nagyjából egyenlő

[A4] **Milyen lehetőségei vannak a településnek a területi terjeszkedésre? Kérem, válasszon egyet az alábbiak közül:**

- nincs terjeszkedési lehetőség
- szűkösen van lehetőség
- gyakorlatilag korlátlan

[A5] **Milyen tényezők korlátozzák a település területi terjeszkedését? Kérem, válasszon ki mindent, ami érvényes:**

- természetvédelmi terület
- más településsel történő összenövés
- domborzati akadályok, vízfolyások, tavak
- vonalas infrastruktúrák
- egyéb:.....

[A6] **A rendszerváltást követően növekedett-e a településen a beépített terület nagysága? Kérem, válasszon egyet az alábbiak közül:**

- igen
- nem

[A7] **Volt-e a településen 1990 óta belterületbe vonás? Kérem, válasszon egyet az alábbiak közül:**

- igen
- nem

[A8] Kérem 1-5-ig terjedő skálán értékelje a belterületbe vonások főbb motivációit! (1 - legkevésbé jellemző, 5 - leginkább jellemző) Kérem, jelöljön meg egy megfelelő választ minden felsorolt elem számára!

	1	2	3	4	5
Önkormányzati tulajdonú földterületek felparcellázása; vagyonszerzés	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Külterületekre irányuló spontán betelepülés rendezése, szabályozása	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nagyobb léptékű zöldmezős lakócélu ingatlanfejlesztés (lakóparkok, lakótelepek)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zöldmezős kereskedelmi/szolgáltató célú beruházás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zöldmezős ipari jellegű beruházás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Beépítésre nem szánt területek növelése (pl. temető, rekreációs területek, ...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

[A9] A beépítésre szánt területek közül melyekre jellemző leginkább a beépítés, amely hozzájárul a város szétterüléséhez? (1 - legkevésbé jellemző, 5 - leginkább leginkább jellemző) Kérem, jelöljön meg egy megfelelő választ minden felsorolt elem számára!

	1	2	3	4	5
kertvárosi lakóterületeken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kisvárosias lakóterületeken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
nagyvárosias lakóterületeken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
üdülőterületeken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
vegyes területeken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
gazdasági területeken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### Problémaérzékelés

Ebben a kérdéscsoportban arra keressük a választ, hogy az Ön települését alapul véve milyen módon érzékeli a város vezetése a városi szétterülés problematikáját.

[B1] Válassza ki az alábbi problémák közül azt a hármat, amely a településre vonatkoztatva a legjelentősebb! Kérem, válasszon ki a 3 legjellemzőbbet!

- munkanélküliség
- elöregedés, népességfogyás
- roma kisebbség, etnikai feszültségek
- közlekedés-szervezési problémák
- környezetszennyezés
- városi szétterülés
- zöldfelületek hiánya
- belváros hanyatlása

**[B2] Kérem rangsorolja az alábbi, a városperemmel, vagy a városi szétterüléssel kapcsolatos problémákat a probléma súlyossága alapján a legsúlyosabbat felülre, a saját települését figyelembe véve! Kérem, számozza be az összes választ a választási sorrendjének megfelelően 1-től 6-ig (1 - legsúlyosabb probléma; 6 - legkevésbé jellemző probléma)!**

	Természetvédelmi probléma: a biodiverzitás csökkenése, a városok szétterülése a természetközeli területek csökkenését, degradálódását okozza, okozhatja.
	Közlekedési probléma: az ingázók száma növekedett, az utak zsúfoltabbak lettek, ami a növekvő lég- és zajszennyezés forrása, az infrastruktúra amortizálódik, fejlesztési igények jelentkeznek.
	Táj- és településvédelmi probléma: a kertvárosi lakóparkok, családi házas negyedek, illetve kereskedelmi és szolgáltató, ipari vállalatok doboz-épületei megváltoztatják a település- és tájképet.
	Humán-egészségügyi probléma: a városok felélik zöld területeiket, ami a társadalom egészségi (fizikai és mentális) állapotára nincs jó hatással.
	Társadalmi probléma: az új beköltözők révén gyengül a társadalom kohéziója, a helyi konfliktusok száma nő
	Mezőgazdasági probléma: a kertések beépítetté válnak, eltűnnek a művelésre alkalmas mezőgazdasági területek

**[B3] Kérem jellemezze a városperemi új lakott területeken jellemző problémákat a probléma súlyossága alapján! Melyek fordulnak elő a városperemi területeken, és mennyire fontos, ill. jellemző problémák ezek? (1 - legkevésbé jellemző, 5 - leginkább jellemző)**

	1	2	3	4	5
alacsony közműellátottság	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
tömegközlekedés hiánya	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
bevezető utak túlterheltek	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
nem portalanított úthálózat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zöldfelületek fejletlensége, közparkok hiánya	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
alacsony intézményi/kereskedelmi ellátottság	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
tartalékterületek hiánya	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
spontán folyamatokból fakadó tervezési és szabályozási nehézségek	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kialakulatlan városkép	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kerékpárút hiánya	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
csapadékvíz-elvezetés problémája	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
árvízi fenyegetettség	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**[B4] Ön mennyiben ért egyet az alábbi kijelentésekkel? (1 - nem ért vele egyet, 5 - teljes mértékben egyetért az adott kijelentéssel) Kérem, jelöljön meg egy megfelelő választ minden felsorolt elem számára (1 - nem ért vele egyet, 5 - teljes mértékben egyetért az adott kijelentéssel)!**

	1	2	3	4	5
A családi házas övezetek, kertvárosok területfelhasználása pazarló.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A lakóparkok vonzó látványt nyújtanak, ezáltal vonzzák a településre beköltözni vágyókat.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A települések működésének finanszírozhatóságához elengedhetetlen a település lélekszámának növekedése.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A település belterületi növekedésének gátat kell szabni abban az esetben is, ha annak kevés természetvédelmi, földrajzi, és más egyéb, a településtől független akadálya van.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A városperemi fejlődés a város belső területeinek hanyatlásához vezet.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A városok belső területeinek fejlesztése (pl. zöld területek fejlesztése, városmegújítás, belvárosi rehabilitáció) hozzájárulhat a városok terjeszkedési ütemének lassulásához.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Szabályozással nem lehet hosszú távon gátat vetni a szuburbanizációból fakadó városi szétterülésnek.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A lakóparkok számának növekedése társadalmi feszültségekhez vezet a település lakosságán belül.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A városi növekedés, terjeszkedés az építőipar és így az egész gazdaság fejlődését segíti, ezért központilag is támogatandó.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A virágzó városperemi gazdaság szubcentrumokat hozhat létre, melyek elvonják a központtól az erőforrásokat, így hosszú távon azok hanyatlásához vezet.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A városperemi szubcentrumok megfelelő tervezésével (intézmények, szolgáltatók, munkahelyek telepítésével) a városi szétterülés negatív externáliái csökkenthetők.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
A városi szétterülés komoly közlekedésszervezési problémát jelent az ingázó autóhasználók számának növekedéséből kifolyólag.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### **Problémakezelés**

A kérdéscsoportban arra keressük a választ, hogy az Ön településén milyen eszközökkel lépnek fel a városi szétterülés folyamatának lassítása érdekében.

**[C1] Véleménye szerint a városvezetés mennyire érzékeli a városi szétterülés problémáját? Kérem, válasszon egyet az alábbiak közül:**

- Érzékeli a problémát, és aktívan tesz is a beépített területek növekedési ütemének fékezése érdekében.
- Érzékeli a problémát, de a jelenséggel szemben tétlen.

- Érzékeli a problémát, de a jelenséggel szemben tehetetlen.
- Egyáltalán nem látja problémának a városi terjeszkedést.
- Nem tudom.

**[C2] Meghatározásra került-e a város belterületi határa, amelyen túl már nem kívánatos a belterületté nyilvánítás? Ha igen, kérem megjegyzésként sorolja fel azokat a dokumentumokat, amelyek rögzítik a határokat? Kérem, válasszon egyet az alábbiak közül:**

- igen
- nem

**(C3) Dokumentumok megnevezése:**

.....  
 .....  
 .....

**[C4] Véleménye szerint a városi szétterülés problémájának kezelése települési vagy térségi szintű feladat? Kérem, válasszon egyet az alábbiak közül:**

- inkább települési
- inkább térségi
- inkább országos

**[C5] A településen mely eszközökkel lép fel az önkormányzat a városi szétterülés lassítása érdekében? Kérem, jelölje be az összes településre jellemző eszközt! Kérem, válasszon ki mindent, ami érvényes:**

- belterületi határok rögzítése
- belterületbe vonások korlátozása, feltételhez szabása (pl. csak abban az esetben történhet átsorolás, amennyiben már nincs lehetőség belterületen belüli fejlesztésre, beépülésre)
- a megengedett fejlődés intenzitásának korlátozása (telekfelosztási tilalom, telkek megkívánt méretének növelése, övezetesítés)
- adott évben kiadható építési engedélyek maximalizálása
- zöld gyűrű fejlesztése, pl. véderdők telepítése
- terület kisajátítás pl. zöldövezet megőrzése céljából
- mezőgazdasági területek fokozott védelme
- költségek fejlesztőre/beruházóra történő hárítása (településrendezési szerződés, fejlesztési hozzájárulás, infrastruktúra fejlesztésének kikötése egy adott beruházáshoz kapcsolódóan, közműfejlesztési hozzájárulás kiszabása)
- vegyes területfelhasználás előírása (lakó- és nem lakó funkciók közel legyenek egymáshoz)
- belvárosi ingatlanfejlesztések támogatása
- barnamezős fejlesztések támogatása, projektek indítása
- diverzifikált lakástámogatási rendszer, amely a belvárosi ill. panellakások felújítását előnyben részesíti az új lakások építésével szemben
- tervezési szövetség/együttműködés, közös tervezés kialakítása a környező településekkel a városi szétterülés problémájának kezelése érdekében
- településkép védelmére szolgáló önkormányzati rendelet
- egyéb:.....  
 .....



[C6] Az Ön városában a "Plázastop" törvény megközelítőleg hány esetben eredményezte a kereskedelmi célú beruházás ellehetetlenülését? Kérem, válasszon egyet az alábbiak közül:

- 0
- 1-2
- 3-5
- 5-10
- 10-nél több

[C7] Véleménye szerint a "Plázastop" törvény hozzájárul az Ön települését tekintve a városi szétterülés lassításához? Kérem, válasszon egyet az alábbiak közül:

- igen
- nem
- nem tudom
- **[C8] Rendelkezik-e a város barnamezős területek újbóli felhasználását célzó ösztönzőkkel? Milyen eszközökkel támogatják a beruházókat? Kérem, válasszon ki mindent, ami érvényes! Több választ is jelölhet.**
- Telephely kedvezményes áron történő biztosítása.
- Telephelyen a szükséges rekultiváció (pl. talajcsere, meglévő ingatlanok bontása) anyagi feltételeinek részben vagy egészben történő biztosítása.
- Fejlesztési projektek generálása.
- Adókedvezmény.
- Nem rendelkezik.
- Nem tudom.
- Egyéb:.....  
.....

Válaszait köszönöm!

Amennyiben szeretné a kutatás eredményeit megismerni, kérem, adja meg az email-címét:

.....

## M24. A kérdőívet kitöltő települések megyei megoszlása

Megye	Városok (db)	Városok megnevezése
Baranya	1	Kozármisleny
Bács-Kiskun	9	Bácsalmás, Kecskemét, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas, Kiskunmajsa, Lajosmizse, Solt, Soltvadkert, Szabadszállás
Békés	5	Battonya, Békéscsaba, Gyomaendrőd, Gyula, Újkígyós
Borsod-Abaúj-Zemplén	6	Abaújszántó, Alsózsolca, Kazincbarcika, Mezőcsát, Pálháza, Tiszaújváros
Csongrád	2	Hódmezővásárhely, Szeged
Fejér	2	Pusztaszabolcs, Székesfehérvár
Győr-Moson-Sopron	4	Győr, Kapuvár, Mosonmagyaróvár, Sopron
Hajdú-Bihar	5	Berettyóújfalu, Hajdúsámson, Komádi, Nádudvar, Polgár
Heves	2	Eger, Gyöngyös
Jász-Nagykun-Szolnok	3	Kunhegyes, Martfű, Törökszentmiklós
Komárom-Esztergom	8	Keszölc, Kisbér, Komárom, Lábatlan, Nyergesújfalu, Tata, Tát, Tatabánya
Nógrád	3	Pásztó, Salgótarján, Szécsény
Pest	13	Budaörs, Dunaharaszti, Érd, Gyál, Nagykáta, Nagykőrös, Pilisborosjenő, Pilisvörösvár, Szigetszentmiklós, Törökbálint, Üröm, Vecsés, Visegrád
Somogy	4	Balatonföldvár, Balatonlelle, Kaposvár, Nagyatád
Szabolcs-Szatmár-Bereg	2	Nyíregyháza, Vásárosnamény
Tolna	2	Bátaszék, Dunaföldvár
Vas	1	Répcelak
Veszprém	5	Balatonfüzfő, Berhida, Pápa, Tapolca, Várpalota
Zala	2	Keszthely, Letenye
Főváros	4	XVIII. kerület, XIX. kerület, Kőbánya, Újpest
Érvénytelen	5	Dupla – 5 település esetében
Összesen	89	
<b>Összes értékelhető</b>	<b>80</b>	<b><i>A fővárosi kitöltéseket nem, a duplán kitöltött kérdőívekből csak egyet, a korábban kitöltöttet vettem figyelembe.</i></b>

Forrás: Saját szerkesztés

## M25. Agglomeráló térségek Magyarországon



Forrás: KSH 2014

## NYILATKOZAT

Alulírott Bazsóné Bertalan Laura Ágnes, jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy az „Urbanizáció és fenntarthatóság: a városperem fejlődésének gazdasági, környezeti és társadalmi hatásai” című PhD értekezésem önálló munkám, az értekezés készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szabályait, valamint a Soproni Egyetem Széchenyi István Gazdálkodás- és Szervezéstudományok Doktori Iskola által előírt, a doktori értekezés készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében.<sup>1</sup>

Kijelentem továbbá, hogy az értekezés készítése során az önálló kutatómunka kitétel tekintetében témavezetőmet, illetve a programvezetőt nem tévesztettem meg.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy az értekezést nem magam készítettem, vagy az értekezéssel kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Soproni Egyetem megtagadja az értekezés befogadását.

Az értekezés befogadásának megtagadása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Sopron, 2018. január 29.

.....

doktorjelölt

---

<sup>1</sup> **1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét – az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven – a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.**

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára – a cél által indokolt terjedelemben – szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást – a szerző nevével együtt – fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.