

**Városi területek megújítása -  
különös tekintettel a szabadterekre.**

**Doktori értekezés tézisei**

**Gábor Péter**

**Budapest 2014.**



**Budapesti Corvinus Egyetem**  
**Élettudományi Területi Doktori Tanácsa**

**Doktori Iskola:** Tájépítészeti és Tájökológiai Doktori Iskola

**Tudományág:** Agrárműszaki

**Szaktudomány:** Településépítéstudomány, településrendezés

**Doktori Iskola vezető** **Dr. Csemez Attila**  
egyetemi tanár, tanszékvezető  
Budapesti Corvinus Egyetem,  
Tájépítészeti Kar  
Tájtervezési és Területfejlesztési  
Tanszék

**Témavezető** **Dr. Schneller István**  
egyetemi tanár, tanszékvezető  
Budapesti Corvinus Egyetem,  
Tájépítészeti Kar Településépítészeti  
Tanszék

A jelölt a Budapesti Corvinus Egyetem Doktori Szabályzatában előírt valamennyi feltételnek eleget tett, az értekezés műhelyvitájában elhangzott észrevételeket és javaslatokat az értekezés átdolgozásakor figyelembe vette, ezért az értekezés nyilvános vitára bocsátható.

.....  
Az iskolavezető jóváhagyása

.....  
A témavezető jóváhagyása

## **1. Kitűzött célok**

Budapest példáján keresztül vizsgáltam a városi területek megújításának eszköztárát. A kutatás során az átalakuló városi területekre fókuszáltam, hiszen Budapest esetében (is) ezek jelentős településfejlesztési kihívást és egyúttal lehetőséget jelentenek. A doktori iskola profiljához igazodóan kiemelt hangsúllyal vizsgáltam a szabadterekkel kapcsolatos beavatkozásokat, közöttük is a szabadtérépítészeti stratégiákat és az önkormányzati közterület megújítási projekteket. A dolgozat keretében hat hipotézist teszteltem, melyeket a tézisek mellett mutatok be.

## **2. Anyag és módszer**

A dolgozatban több kutatási módszert alkalmaztam a feltett kérdések megválaszolásához. A 2.2. fejezetekben a vizsgálat kvantitatív felmérés és kvalitatív interjúkészítés módszerével történik, a 2.3. fejezetben elsődleges szakirodalmi források (tervdokumentumok) elemzését és kvantitatív interjúkat alkalmazok, a 2.4. fejezetben pedig az elsődleges források elemzését ismét kvalitatív interjúkkal egészítem ki.

### *I. kutatási egység: A városi területek megújításának eszköztára.*

A településmegújítás eszközrendszerét vizsgáló interjúk alanyai a budapesti településrendezési és fejlesztési folyamatokat, a szakmagyakorlás jogszabályi és gazdasági körülményeit jól ismerő, azt meghatározó szakemberek voltak. Kiválasztásuk során fontos szempontom volt, hogy az urbanisztikai folyamatok szereplőinek széles spektrumát felölelje a megkérdezettek köre. Az interjú alanyok között ezért a kormányzati intézmények vezető munkatársai (Belügyminisztérium, Budapest Főváros Kormányhivatala),

önkormányzati főépítészek, településfejlesztési társaságok vezetői megkérdezésével vizsgáltam a közsféra szempontjait. Az ingatlanfejlesztési szektor reprezentálására a fővárosban jelentős beruházásokat megvalósító ingatlanfejlesztő társaságok vezetőit kérdeztem meg. A tervezői szempontokat pedig a szabadtér építészettel, illetve településrendezési, településfejlesztési tervezéssel foglalkozó tervezőirodák vezetőivel készítettem interjúkat. .

## *II. kutatási egység: Fővárosi szabadtérmegújítási stratégiák*

Dolgozatomban a 1.2. fejezetben vázolt intézményi urbanisztikai módszerek segítségével a 2.3. fejezetben három szabadtérmegújítási stratégiának az összehasonlítását végeztem el egységes szempontrendszerű, a tervezési folyamat négy kulcsfontosságú témakörére fókuszáló tervdokumentum elemzéssel illetve kvantitatív interjúkészítéssel.

## *III. kutatási egység: Funkcióbővítő rehabilitációs projektek*

A KMOP 2007. 5.5.2/B pályázati kiírás funkcióbővítő rehabilitációs projektjeinek megvalósításával kapcsolatos vizsgálatomnál a pályázati dokumentumok elemzése mellett interjúkat is készítettem a projekt megvalósítását koordináló szervezetek vezető munkatársaival, illetve a projekt megvalósítás folyamatában résztvevő önkormányzati munkatársakkal. Kutatásom ezen fejezetében a hangsúlyt a projekt fizikai eredményeinek vizsgálata mellett, a megvalósítás szervezeti keretére fektetem.

### 3. Eredmények, tézisek

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>1. hipotézis</b> | <i>Az hazai urbanisztikai gondolkodás paradigmaváltó korszakba érkezett. A korábbi pozitivisták személete helyett a poszt-pozitivisták megközelítés válik általánossá a XXI. század első évtizedének végétől.</i>   |
| <b>1. tézis</b>     | <b>Az poszt-pozitivisták paradigmaváltás igazolása.</b><br><br><b>Megállapítottam, hogy a hazai urbanisztikai gondolkodás paradigmaváltó korszaka előtt áll. A korábbi pozitivisták személete mellett a poszt-pozitivisták megközelítésű tervezési metodikák is megjelennek a XXI. század első évtizedének végétől.</b> |

A kutatásom nem erősítette meg, hogy a magyarországi urbanisztikai gondolkodás paradigmaváltó korszakba érkezett. A kvalitatív interjúk során társadalmi részvétel fontossága többször is felmerült, mint fontos a település megújítást segítő tényező, valamint a társadalmi konszenzus megteremtését a válaszadók jellemzően a fontos eszközök közé sorolták. Azonban a konszenzusteremtés poszt-pozitivisták eszközeit illetően a társadalmi részvétellel, a lakosság bevonásával kapcsolatban fenntartások is megfogalmazódtak. Az érintettek közönye, konszenzus kialakításának nehézsége volt az, amit a leginkább gyakori akadályként elhangzott. Tervezői részről volt a közösségi részvételt elutasító vélemény is, arra hivatkozva, hogy „*az orvos sem kérde meg a páciensétől, hogy hogyan műtse*”.

Igazoltam, hogy a vizsgált stratégiai dokumentumokban különböző mértékben, de megjelenik a poszt-pozitivisták módszertan. A tervek készítése során a poszt-pozitivisták tervezési attitűd dominanciáját jelző társadalmi bevonásra csak formálisan került sor. A képet azonban árnyalja, hogy a dokumentumokban megfogalmazott – egyes

esetekben már megvalósult – projektek között viszont több társadalmi bevonáson, partnerségen alapuló projekt található.

A harmadik kutatási egységben vizsgált funkcióbővítő rehabilitációs projektek között nem találtam jellemzőnek az érintettek valódi bevonására tett lépéseket. Azonban itt is megállapítottam hogy, a Palotanegyed beruházásában, a Civilek a Palotanegyedért Egyesület partnerként való bevonásával a tervezés és megvalósítás folyamatában, megjelent az első fecske a társadalmi részvétellel történő projekt megvalósítás terén.

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <p><b>2. hipotézis</b></p> | <p><i>A településfejlesztési stratégiák a településfejlesztés kulcsfontosságú eszközei.</i></p>   |
| <p><b>2. tézis</b></p>     | <p><b>A településfejlesztési stratégiák jelentőségének igazolása.</b></p> <p><b>Vizsgálataimmal megállapítottam, hogy a településfejlesztési stratégiák az átalakuló városi területek megújításának legjelentősebb, kulcsfontosságú eszközei.</b></p> |

A 15 urbanisztikai beavatkozás típust felsoroló kvantitatív felmérésem eredménye szerint a települési jövőképek, stratégiák az átalakuló városi területek megújításának leghatékonyabb eszközei. A második leghatékonyabb beavatkozás a megújítást koordináló szervezet létrehozatala volt a kutatási eredmények szerint. míg a közterületek megújítása a negyedik helyet foglalta el relatív rangsorban.

A kutatásom azonban arra is rámutatott, hogy egy „stratégia” megnevezésű dokumentum önmagában nem segíti a településmegújítási folyamatokat. A kvalitatív interjúim során jelezték

az interjúalanyok, hogy az IVS-eket az önkormányzatok több esetben nem valódi rendeltetésük szerint, hanem mint pályázati támogatások megszerzéséhez szükséges kötelezően elkészítendő dokumentumot kezelik. A dolgozat második kutatási egységében vizsgáltam, hogy a településfejlesztési szabadterfejlesztési stratégiai dokumentumokban kitűzött célok ennyiben valósultak meg. Ezekben ugyancsak jelentős eltéréseket találtam. Ennek okait a 3. tézis foglalja össze.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>3.<br/>hipotézis</b> | <i>A városi szabadterek megújítási projektek a városmegújítások fontos katalizáló elemei.</i> |
|-------------------------|---|

A kutatásom nem erősítette meg és nem is cáfolta egyértelműen, hogy a városi szabadterek megújítási projektek a városmegújítások fontos katalizáló elemei. Az interjúim során többen jelezték, hogy a forgalomcsillapítással kapcsolatos beavatkozások illetve közparki fejlesztések azok melyek jellemzően felértékelnek egy adott városi területrészt, azonban azt is jelezték, hogy ezek hatása nem feltétlen direkt és sokszor nehezen mérhető.

Vizsgálatomban megállapítottam, hogy a Közép-Magyarországi Operatív Program (KMOP) 2007. 5.5.2/B „*Funkcióbővítő rehabilitáció, Budapesti integrált városfejlesztési program, Budapesti kerületi központok fejlesztés*” projektek esetében több pályázati dokumentum is jelezi, hogy a közterületek felújítását jelentős arányba tartalmazó beruházások célja a térség megújulásának katalizálása, a fejlesztő hatások továbbgyűrűzése (Budapest Szíve, Újpest főtér, Kultúra utcája). Megállapítottam, hogy a projektek eredményei egyelőre ezt nem erősítik meg ezeket a célokat. Olyannyira nem, hogy több projekt esetében a projekt keretében tervezett magán fejlesztők bevonására épülő projektelemek meghíúsultak. Az okot a vizsgálataimban megkérdezettek egyértelműen a 2008-tól kibontakozó

gazdasági válságban látják, mely legmélyebben éppen az ingatlanpiacot érintette. A projektek befektetést vonzó hatására a Budapest Szíve Kaputárság, illetve a Kultúra Utcája program esetén jeleztek kisebb, meglévő kereskedelmi egységek megújulását tartalmazó eredményeket.

Megállapítottam, hogy éppen a 2008-ban induló recesszió elnyúló hatása miatt, a kutatási eredmények a tézis cáfolására, antitézis megfogalmazására sem adnak lehetőséget. A jelentős mértékben lelassuló ingatlanfejlesztési környezet nem ad módot, hogy a dolgozat írásakor 1-2 éve megvalósult projekteket ebből a szempontból, egyébként fővárosi helyszínekkel összevetve értékeljem.

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <p><b>4.<br/>hipotézis</b></p> | <p><i>A településfejlesztési szabadtérépítészeti stratégiák céljainak megvalósítása akkor lehet hatékony, ha létezik vagy létrejön a megvalósításáért felelős operatív szervezet.</i></p>   |
| <p><b>3. tézis</b></p>         | <p><b>A megvalósító szervezetek jelentőségének meghatározása.</b></p> <p><b>Megállapítottam, hogy településfejlesztési stratégiák, illetve komplex településmegújítási programok esetén a megvalósításért felelős operatív szervezet jelenti a garanciát a megfogalmazott célkitűzések megvalósítására. Eredményeimmel rámutattam, hogy a stratégiát megfogalmazó dokumentumnak ennek az operatív szervezetnek az adottságait, eszköz és érték rendszerét figyelembe véve kell készülnie.</b></p> |



A szabadterfejlesztési stratégiákat vizsgáló kutatási egység eredményeivel alátámasztottam, hogy egy stratégiai dokumentumban megfogalmazott, átfogó programok megvalósítás akkor lehet hatékony, ha van olyan operatív szervezet, mely a stratégia lépésről-lépésre történő megvalósítását, ütemezetten megvalósításra kerülő projektekre bontását feladatának tekinti. Vizsgálataimmal rámutattam, hogy a szabadterépítészeti stratégiák közül az AngyalZÖLD esetében a XIII. kerületi zöldhálózat fenntartását és fejlesztését végző XIII. Kerületi Környezetgazdálkodási KNKft. a dokumentum készítésében szorosan együttműködött a dokumentumot összeállító szakértővel. A Margitsziget Stratégia esetében a Főkert Zrt a Margitsziget fenntartását végző munkatársai a dokumentum SWOT analízisének elkészítésében működtek közre. A főpolgármesteri hivatal számára készített ProVerde! esetében szakértő csoport nagy önállósággal dolgozva, a megvalósítás szervezeti keretére figyelmet nem fordítva határozta meg a dokumentum tartalmát. A dokumentumokban foglaltak megvalósulását illetően a sikerességi sorrend is ennek megfelelően alakult.

Szintén alátámasztottam tézisémet a kvalitatív interjúkkal, melyek során több alany részéről megfogalmazott javaslatok melyek – más más formában ugyan, de – egyöntetűen a főváros városmegújítását koordináló stratégiai tervező és menedzsment szervezet megvalósítását javasolták.

Megállapítottam, hogy a KMOP projektek esetében a XVI. kerület kivételével a többi önkormányzat esetében városfejlesztő, fejlesztési és beruházási, rehabilitációs és városfejlesztési megnevezésű társaságok koordinálták a komplex beruházások megvalósítását. Az interjúkban elhangzottak alapján igazoltam, hogy a társaságok hatékonyabb, rugalmasabb és gyorsabb működésre voltak képesek

ebben az önálló szervezeti formában, mint ha az önkormányzat szervezeti egységei végezték volna a feladatot. A XVI. kerület estében az polgármesteri hivatal szervezetén belül jött létre a projekt megvalósító operatív szervezet.

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <p><b>5. hipotézis</b></p> | <p><i>A fővárosi átalakuló területekhez kapcsolódó kerületközpont rehabilitációs pályázatokon döntő súllyal jelent meg a szabadtér rehabilitáció.</i></p>   |
| <p><b>4. tézis</b></p>     | <p><b>A szabadtér rehabilitáció jelentőségének igazolása.</b></p> <p><b>Megállapítottam, hogy kutatásban vizsgált fővárosi átalakuló területekhez kapcsolódó kerületközpont rehabilitációs pályázatok többségében döntő súllyal jelent meg a szabadtér rehabilitáció.</b></p> |

KMOP 2007. 5.5.2/B pályázati kiírás lehetőséget nyújtott mind az épületekhez kapcsolódó (épület felújítás, bővítés, létesítés, örökségvédelem) mind a szabadtereket érintő (közterület rendezés, örökségvédelem, közlekedés szervezés) építési tevékenységek megvalósítására (KMOP 5.5.2/B pályázati kiírás: 10). Vizsgálataimmal igazoltam, hogy a harmadik kutatási egységben vizsgált öt beruházás közül négy a projektek megvalósítási költségeinek legjelentősebb részét közterületek megújítását célzó, fejlesztésekre fordította. Csupán az erzsébetvárosi „Kultúra utcája” projekt volt az, ahol az épületek felújításához kapcsolódó projektelemek voltak túlsúlyban. Ezek alapján megállapítottam, hogy a vizsgált funkcióbővítő rehabilitációs pályázati projektek többségében az önkormányzatok a szabadterek rehabilitációját prioritásként kezelték.

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>6. hipotézis</b> | <i>A KMOP funkcióbővítő pályázatok révén – a kiíró szándékával összhangban – az integrált városmenedzsment új szervezeti eszköze jött létre az érintett önkormányzatoknál.</i>   |
| <b>5. tézis</b>     | <p><b>Integrált városmenedzsment szervezet kialakítás kudarcának kimutatása.</b></p> <p><b>Megállapítottam, hogy a KMOP funkcióbővítő rehabilitációs pályázatok – a kiíró szándékával ellentétben – nem hozták létre az integrált városmenedzsment új, az polgármesteri hivataltól elkülönült szervezeti eszközét az érintett önkormányzatoknál.</b></p> |

Kutatási eredményemmel igazoltam, hogy pályázati kiírással nem lehet önkormányzati szervezetfejlesztést végezni. Megállapítottam, hogy a dolgozatban vizsgált, a KMOP 2007 5.5.2/B pályázatánál követelményként szereplő városfejlesztési társaságokat a projektek kapcsán létrehozták az önkormányzatok. A vizsgált projekt közül csak négy esetben végezték valójában ezek a szervezetek a projekt menedzsmenti feladatokat. Megállapítottam azt is, hogy a projekt megvalósítását követően három kerületnél a társaságot felszámolták. A megmaradó két társaság esetében is a beruházás megvalósítását követően már csak szűken értelmezett projektmenedzsmenti feladatokat látnak el és nem funkcionálnak komplex településmegújítási szervezetként. A projekt megvalósításának szervezeti kereteit vizsgálva egyöntetűen látszott az az önkormányzati törekvés, hogy az operatív döntéshozatali szint felett ellenőrzést gyakoroljon a politikai vezetői szint. Egyedül a RÉV8 esetében mondható el, hogy a projekt menedzsment operatív döntéshozatala a szervezeten belüli, szakmai szinten valósult meg. A pályázatoknál jól

megfigyelhető volt a követlen önkormányzati kontrol kiterjesztése is a beruházások lebonyolítására.

A vizsgálataimmal igazoltam, hogy a pályázati funkcióbővítő beruházások megvalósítását követően az önkormányzatok többsége a beruházási feladatok egy részét önkormányzati tulajdonú, korábban üzemeltetési feladatokat végző társaságokba integrálta. Az újpesti beruházást koordináló Főtér Kft. a beruházás befejezését követően átalakult Újpesti Városgondnokság Szolgáltató Kft. (Újpest Kft.) névre. A feladata a főtér közterületi üzemeltetése valamint a kerületi tulajdonú zöldterületek, játszóterek fenntartása és fejlesztése, környezetgazdálkodási feladatok ellátása lett. Józsefváros esetében az ingatlan fejlesztések menedzselését a korábban csak üzemletést végző Kisfalu Kft. veszi át, míg a közterületi fejlesztések koordinálását a Városfejlesztési és Főépítész Iroda végzi<sup>1</sup>. Megállapítottam, hogy hasonló konstrukció alakult ki Erzsébetvárosban is, ahol a korábban ingatlan üzemeltető feladatokat ellátó ERVA Zrt.<sup>2</sup> a polgármesteri hivatal Városgazdálkodási Irodájával együttműködve menedzseli az újabb fejlesztési beruházásokat. Sashalom esetében pedig továbbra is a polgármesteri hivatal osztályaiból és irodáiból összeálló projekt teamek koordinálják teljes körűen az önkormányzati beruházásokat.

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>6. tézis</b> | <b>A szakmai csoportok közötti karakteres véleménykülönbségek kimutatása.</b><br><b>Igazoltam, hogy a felmérésben megkérdezett szakemberek szakmai csoportjai vizsgálva karakteres</b> |
|-----------------|--|

---

<sup>1</sup> <http://www.kisfalu.hu/>

<sup>2</sup> <http://www.ervainfo.hu/>

|  |   |
|--|---|
|  | <b>eltérés figyelhető meg annak tekintetében, hogy mely beavatkozás típusát tartják inkább hatékonyabbnak. Megállapítottam, hogy ezeknek az eltérő megközelítéseknek az ismerete alapot jelent a szakmai csoportok közötti hatékonyabb együttműködés, az „új városi szövetség” irányába</b> |
|--|---|

A dolgozat bevezetőjében nevesített Toledói Dekrétumban szereplő célkitűzés az „új városi szövetség életre hívása”, a városmegújítási folyamatok számos szereplőjének bevonásával. A kutatás eredményeivel rávilágítottam, hogy a településmegújítás eszköztárának megítélésében milyen egyezések és milyen különbségek vannak a „szövetség” lehetséges szereplői között. Összefoglalóan megállapítottam, hogy önkormányzati és állami beavatkozások alakítás/szabályozás/élenkítés/kapacitásfejlesztés terminológiájának bontásában az alakítást, majd a kapacitás-fejlesztést tartják leghatékonyabbnak a kormányzati tisztviselők, az önkormányzati főépítészek és a településrendezők. Az alakítást, majd az élenkítést tartják leghatékonyabbnak az önkormányzati tárasság vezetői és a szabadtértervezők. Az élenkítést majd az alakítást tartják leghatékonyabbnak az ingatlanfejlesztők. A kvalitatív interjúkkal részletesebben rávilágítottam az érintett csoportok közötti véleményeltérésekre és véleményazonosságokra is. Ez kiindulási alapot jelenthet a vizsgált szakmai csoportok közötti együttműködés, „szövetség” irányába.

1. táblázat: Az egyes beavatkozás típusok jelentőségének értékei a megkérdezett szakmai csoportok szerint

| Beavatkozás típus                  | Megkérdezett szakmai csoport |                     |                                      |                    |                    |                     |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
|                                    | Kormányzati tisztviselők     | Önkorm. főépítészek | Önkorm. fejlesztési társaság vezetői | Szabadtér-tervezők | Település-rendezők | Ingatlan-fejlesztők |
| Fejlesztési környezet alakítása    | 3,00                         | 2,75                | 3,00                                 | 3,20               | 3,40               | 1,75                |
| Fejlesztési környezet szabályozása | 0,89                         | 1,33                | 0,83                                 | 1,20               | 0,73               | -0,17               |
| Fejlesztési környezet élénkítése   | 1,74                         | 1,03                | 2,33                                 | 2,19               | 1,52               | 1,91                |
| Kapacitás fejlesztés               | 2,00                         | 2,50                | 1,50                                 | 1,50               | 2,00               | 1,63                |

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>7. tézis</b> | <p><b>A hazai urbanisztika eszköztárának módosítása az átalakuló városi területek megújítása érdekében.</b></p> <p><b>Megállapítottam, hogy az átalakuló városi területek megújításához, a településfejlesztés hazai eszköztára módosításra szorul. Rámutattam, hogy a szabályozás eszközeiről (településrendezési tervezés) a hangsúlyt az alakítás eszközeire (stratégiai tervezés és menedzsment) szükséges áthelyezni.</b></p> |
|-----------------|--|

Az átalakuló városi területek megújítását vizsgáló kvantitatív felmérésem egyértelműen jelezte, hogy a megkérdezett interjúalanyok

a négy beavatkozási típus közül az alakítás eszközeit tartják a leghatékonyabbnak, míg a szabályozás eszközeit a legkevésbé hatékonynak. A szabályozási tervek eszközét a megkérdezett szakértői csoportok közül éppen a településrendezési tervkészítéssel foglalkozó tervezők ítélték a legkevésbé hatékonynak. Ugyancsak megállapítottam, hogy a megkérdezettek nem az élénkítés eszközeit (állami, önkormányzati beruházások, pályázati támogatások) ítélték az átalakuló városi területek megújításának leghatékonyabb eszközének.

A kvalitatív interjúim során a szakemberek számos lehetséges eszközét vázolták fel az alakítás eszközeinek fejlesztésére. Ugyanakkor a településrendezés, jelenleg nem kellően hatékony eszközeinek megújítására is több javaslatot fogalmaztam meg. megfogalmazásra. Ezeket a következő fejezet részletezi.

#### **4. Javaslatok**

A XIX. Országos Hild János Urbanisztikai Konferencia a „*változás és alkalmazkodás az urbanisztikában*” alcímet viselte. A konferencia Városi Paradigma Változása szekciójának bevezető előadásában hangzott el, hogy korábbi növekedés megszűnésével, a külső források beszűkülésével, a társadalmi szerkezet változásával szembenézve, az urbanisztikának új eszközöket kell keresnie a kihívások megválaszolásához. (Kuslits 2013: 7). A kutatási eredményeimmel megerősítettem a külső források szűkülésének tényét. A dolgozat első kutatási egységében, a kvalitatív interjúk összefoglalójaként 54 beavatkozás típust tartalmazó eszköz listát határoztam meg az interjúalanyok által az átalakuló városi területek megújításában hasznosnak ítélt beavatkozásokról. A kutatásom alapján javasolt eszközök teljes listáját a 11. táblázatban közlöm. A táblázatban

szereplő eszközökre vonatkozó javaslatokat a 2. számú mellékletében a kvalitatív interjúkat összefoglalói részben mutatom be. Az itt felsorolt urbanisztika eszközök, jelen kutatás fókuszánál lényegesen tágabb – vélhetően így sem teljes – tárat mutatják be, hasznos adatokkal szolgálva további kutatások számára. Fontos eredményem hogy az átalakuló városi területek megújítása kapcsán az alakítás eszközeit kell hatékonyabban alkalmazni, részben kapacitásfejlesztés eszközeinek segítségével. Ezek közül két javaslatot emelek ki. Az egyik a 100 000 lakos nagyságú közigazgatási egységekre (ez a nagyobb lélekszámú fővárosi kerületek lakosság számának nagyságrendje<sup>3</sup>) kialakítandó üzemeltetési és fejlesztési társaságok kialakítása. A másik pedig a főváros egészével foglalkozó „agytrösztöt”, jelentős kutatási, koncepcióalkotási és projekt menedzselési kapacitással rendelkező tervező/menedzsment iroda létrehozatala.

A kutatásommal igazoltam, hogy az átalakuló városi területek megújításának a szabályozás (településrendezési tervezés) a legkevésbé hatékony eszköze. Hangsúlyozni szeretném, hogy ez távolról sem jelenti azt, hogy ez az eszköz fölösleges. Azt viszont megítélésem szerint igen, hogy ez az eszköz is megérett a megújításra. A megújítás egyik lehetséges módja – a kvalitatív interjúk során elhangzott javaslatok alapján – a szabályozási tervek kiegészítése ingatlanfejlesztési tanulmánytervvel. Ez a tanulmányterv ingatlanfejlesztési szempontból (telekár, beruházási költség, a létrehozott ingatlan piaci értéke) igazolhatná, hogy a szabályozási tervben megfogalmazott paraméterek gazdasági szempontból is racionálisak. Az ilyen, az önkormányzat által kidolgozásra kerülő

---

<sup>3</sup> Budapest kerületei közül a KSH 2010-es adatai szerint a III., IV., XI., XIII., kerületek népessége haladta meg a 100 000 főt. Az I., V., VI., XXII. kerületek népessége pedig nem érte el ez 50 000 főt.



ingatlanfejlesztési tanulmányterv biztosíthatná, hogy a – jelenlegi gyakorlatban sokszor a beruházó által finanszírozott – településrendezési tervekben megfogalmazásra kerülő szabályozási paraméterek beruházási költség/haszon vonzatainak ismeretében hozhassa meg az önkormányzat döntését a szabályozás elfogadásáról/elutasításáról, határozhassa meg a településrendezési szerződés tartalmát. A szabályozás eszköztárának megújítására további lehetőséget ad a közterület-alakítási terv 2012-ben bevezetett új eszköze<sup>4</sup>.

A szabadtérépítészeti stratégiákat vizsgáló fejezetemben megállapítottam, hogy komplex és közép-hosszú távú stratégiák megvalósítása akkor lehet hatékony, ha van a megvalósításért felelős operatív szervezet. A kutatásommal ugyanakkor arra is rámutattam, hogy pályázati kiírással nem lehet hatékonyan szervezetet fejleszteni. Ennek analógiájára állítom, hogy jogszabályalkotással sem. Ebből az következik, hogy a hatékony települési stratégia alkotás kiindulópontja a megvalósításért felelős szervezet szerkezetének, céljainak, kapacitásának feltérképezése kell, hogy legyen. És nem a 6.2-ik, ahogy ez a 314/2012-es kormányrendelet 2. számú mellékletében szerepel.

A KMOP 2007. 5.5.2/B funkcióbővítő rehabilitációs projektek vizsgálatával megállapítottam, hogy az EU finanszírozású településmegújítási beruházások kapcsán rengeteg urbanisztikai

---

<sup>4</sup> A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről 27§ bevezette a közterület-alakítási terv fogalmát, melynek részletes tartalmi követelményei is meghatározásra kerültek a rendelet mellékletében. A közterület-alakítási tervkészítés nem kötelező, hanem lehetséges eszköze az önkormányzatoknak.

tapasztalat halmozódott fel a projekteket megvalósító szervezeteknél.<sup>5</sup> Ráműtattam, hogy a projektek tapasztalatait kritikai módon összefoglaló tanulmányt a közreműködő Pro-Régió szervezet nem készített.<sup>6</sup> Megítélésem szerint további urbanisztikai kutatásoknak fontos terepe lehet a projektek sikereinek, kudarcainak és eredményeinek független szakmai elemzése.

A dolgozatom egyik legfontosabb eredménye és üzenete az, hogy a komplex településfejlesztési programok és projektek vizsgálatához, a sikerek megismétléséhez, a kudarok elkerüléséhez nem elég a fizikai környezet változását elemezni. Szükség van a megvalósítás folyamatának, a megvalósítás szervezeti struktúrájának megismerésére, a szereplők kapcsolat-, érdek- és értékrendszerének vizsgálatára. A dolgozattal igazoltam, hogy ehhez az intézményi urbanisztikai kutatási módszerek jól hasznosítható eszközt nyújtanak.

A dolgozatomban a Toledói Dekrétum szellemében, az átalakuló városi területek megújításának tárházát differenciáltan, az abban résztvevő urbanisztikai szereplők csoportjait vizsgálva elemeztem. Ennek keretében négy csoportot különítettem el; kormányzati tisztviselők, önkormányzati főépítészek, önkormányzati fejlesztési társaság vezetők, szabadterv tervezők, településrendező tervezők, ingatlanfejlesztők. Ahhoz, hogy a Toledói Dekrétum szellemében létrejöhesse egy szövetség a fenti szereplők között, megállapítottam, hogy fontos megismerni a csoportok érték- és érdekrendszerét, mert csak így található meg az a platform, amely mentén egy ilyen szövetség felállhat. A kutatás ennek a kérdéskörnek csak a felszínét érinti. Hasznos volna, egy egy konkrét beavatkozásra koncentrálna

---

<sup>5</sup> Koszorú Lajos véleménye a 2. számú mellékletében.

<sup>6</sup> 2012. aug. 13-i e-mail váltásom alapján állítom ezt a Pro-Régió intézkedésfelelős csoportvezetővel.

vizsgálni az érintettek közötti vélemény különbségeket és vélemény azonosságokat, meghatározva a közös érdekek menti lehetséges együttműködéseket. A korábban említett településrendezési tanulmányterv tartalmának meghatározása lehetne az együttműködés próbaterepe. A kutatás rámutatott továbbá, hogy a fenti szereplőkön túlmenően még egy nagyon fontos érintett csoportra kell kiterjeszteni a vizsgálatokat. Mégpedig az önkormányzati politikai döntéshozókra, akik a kutatás tanulsága szerint a települési urbanisztikai folyamatok kapcsán egészen az operatív döntéshozatali szintig élni kívánnak befolyásukkal.

## 5. Kapcsolódó publikációk

### Folyóirat, könyv részlet, konferencia kiadvány:

1. Péter Gábor: *Analyzing quality of urban greenspace in the 13th district of Budapest*, Journal of Landscape Architecture and Garden Art, Vol. 18 pp 20-33, 2010. ISSN 1787-6613
2. -Peter Gábor: *AngelGREEN: Green Network Development Strategy of the 13th district of Budapest*, Fábos Conference on Landscape and Greenway Planning 2010. pp 187-194. proceedings ISBN 978-963-503-411-6
3. Gábor Péter: *A városi reneszánsz felé: a városépítészet új paradigmái*, Falu Város Régió, Vol. 2001/8 pp 14-16, 2001. ISSN 1218-2613
4. Gábor Péter, Jombach Sándor, Ongjerth Richárd: *A biológiai aktivitás változása Budapesten és a Budapesti Agglomerációban 1990-2005 között*, 4D Tájépítészeti és kertművészeti folyóirat, Vol. 5 pp 20-27, 2007. ISSN 1787-6613
5. Gábor Péter: *Zöldhálózati és zöldfelületi stratégiák: Politikai kampánydokumentum vagy hasznos eszköz az élhető települési környezet megteremtésében?* in *Élhető Települési Táj, Tudományos Közlemények és Értekezések, '4D' tájépítészeti és kertművészeti folyóirat különszám* (szerk. Jámbor Imre, M. Szilágyi Kinga), BCE Budapest 2012. pp 175-191, ISBN 978-963-87922-4-2

### Tervdokumentumok (szakmaspecifikus alkotások):

1. *AngyalZÖLD Stratégia felülvizsgálat 2011-2014 - Budapest XIII. kerületi Önkormányzat zöldhálózat fejlesztési programterve* 2011. XIII. kerületi Környezetgazdálkodási Nkft., Zöldfa Stúdió Kft., vezető tervező: Gábor Péter

2. *Margitsziget Stratégiai Terve egyeztetési dokumentáció*, 2008. BFFH Környezetvédelmi Ügyosztály, Főkert Nzrt., BFVT Kft., Főkert Tervezési Stúdió Kft., Zöldfa Stúdió Kft., vezető tervező: Bardóczi Sándor, Gábor Péter
3. *AngyalZÖLD, Budapest 2008. Budapest XIII. kerületi Önkormányzat zöldfelület fejlesztési koncepciója és zöldhálózat fejlesztési programterve*  
XIII. kerületi Környezetgazdálkodási Nkft, Zöldfácska Kft., -- vezető tervező: Gábor Péter
4. *Margitsziget KSZT Környezeti Vizsgálata* 2009. 2/2005 kormány rendelet szerinti környezeti értékelés és vizsgálat  
Partnerek: Budapest Főváros Önkormányzat, BFV Kft. vezető tervező: Bardóczi Sándor, Gábor Péter
5. *Pro Verde! Budapest zöldfelületi rendszerének fejlesztési koncepciója és programja*, 2006. Budapest Főváros Önkormányzat, Környezetvédelmi Ügyosztály - Studio Metropolitana Kht. projektvezető: Ongjerth Richárd

### **Online publikáció**

1. Gábor Péter: *Szabadtérépítészeti koncepció közösségi részvétellel Angyalföldön* Építészfórum 2011.,  
<http://www.epiteszforum.hu/node/18096>
2. Gábor Péter: *London máképp csinálja2 – Londontól Budapestig*, Építészfórum 2009., <http://www.epiteszforum.hu/node/11896>
3. Gábor Péter: *London máképp csinálja1 – Olimpiai az East Enden*, Építészfórum 2009.,  
<http://www.epiteszforum.hu/node/11860>