

Paksy Gábor:

## A JÁSZBERÉNYI HALMAZOS TELEPÜLÉSRENDSZER SZERKEZETÉNEK MEGŐRZÉSE\*

Köszönöm a felkérést, a lehetőséget, hogy a Város- és Faluvédő Szövetség országos találkozáján kifejthetem véleményemet szülővárosom Jászberény település szerkezetének védelméről.

Település-szerkezet alatt szakmánkban a település alkatát jellemzően meghatározó - területi, vonalas, és létesítményi - alkotó elemek térbeli és funkcionális rendszerét értjük. Témánk szempontjából ezt kifejezhetjük

- a természetes és a művi környezeti elemeinek,
- különböző területeinek beépített, beépítetlen és zöldfelületeinek viszonyával, az ezeken lévő funkciókkal,
- az utcák hálózatával,
- a telek szerkezetével,
- a beépítés módjával,
- a beépítés vonalával,
- az utcák, terek arányaival.

E körben azt gondolom nem szükséges indokolnom, hogy ezek közül a településfejlődés során fokozatosan kialakult és fennmaradt elemek a kulturális örökség részét képezik. Számos településünkben ezek közül egy, vagy több olyan értéket hordoz magában melynek megőrzése nemzetközi, országos, vagy helyi védelmet tesz szükségessé.

Ezek olyan, az adott településre vonatkozó, a település karakterét jelentősen meghatározó sajátos hagyományok, melyek sokak megállapítása szerint úgy tekintendők, mint a település vagyona, tehát különös jelentősége van az ezekkel való gazdálkodásnak, sáfárkodásnak.

A település-szerkezet védelmének elméleti megalapozása, módszertanának kifejlesztése még nem mondható teljesnek. Az utóbbi években - s ebben nagy szerepe van a településvédő mozgalmaknak is - irányul erőteljesebben a szakma figyelmére a település-szerkezeti értékek védelmére. Itt a teljesség igénye nélkül a szűkebb szakterületünkről meg kell említenem Hulyák Anna, Máté Zsolt., Szabó Tünde, Meggyessi Tamás, Frankó Ákos, Winkler Gábor, Korompai Katalin, Cságoty Ferenc munkáit, amelyek nagy segítséget jelentenek mindannyiunk számára.

Mielőtt a tárgyra térnék ki kell hogy emeljem a település-szerkezet két jellemzőjét.

1. A település-szerkezet egy igen hosszú fejlődés eredménye. Az állandóan ható földrajzi, táji, topográfiai tényezők mellett a változó társadalmi, foglalkozási, életmódból adódó igények együttese alakította, alakítja a települések szerkezetét. A település társadalmához, az ott zajló társadalmi tevékenységek jellemzőihez képest lényegesen lassabban, de folyamatos változásban van a települések szerkezete. Mint tudjuk, az épületállomány és gyakrabban változik ugyanabban a település-szerkezetben. Így egy korábbi igényekre kifejlődött település-szerkezetnek megfelelő térbeli fizikai keretül kell szolgálnia akkor is amikor már kialakulásának tényezői nem hatnak.

Településeink szerkezete lassú, szerves formálódásával igen hosszú történelmi szakaszban harmonikusan képes volt követni a településfejlődésből, a társadalmi, gazdasági életmódbeli változásokból származó igényváltozásokat. Ez a harmónia a különösen az 50-s 60-as évek városrobbanása során megbomlott. A városrendezés elméletében és főleg gyakorlatában nem jelent meg meghatározó jelleggel ebben az időben még a települési értékvédelem.

Így miközben városaink népesség számukban, felszereltségükben ellátottságukban igen dinamikusán fejlődtek, elvesztették jellegüket, s sokszor jövátelhetlenül és előnytelenül megváltoztak

---

\* A Város- és Faluvédő Szövetség XIV. országos találkozáján elhangzott előadás szövege

A településfejlődés kedvezőtlen hazai tapasztalatai, de nem különben a megváltozott és meggyőző eredményeket felmutató nemzetközi és néhány hazai példa hatására - s nem elég hangsúlyoznom, hogy az önkéntes társadalmi szerveződések figyelemfelhívó tevékenységének a nyomán - ma már kifejlődőben, megerősödőben van a városrendezés és fejlesztés egy új szakasza, mely az értékvédelmet szemléletének a homlok terébe állítja

2/ a települési környezetet, s ezen belül a település szerkezetét is a települések lakói alakítják. A település-szerkezeti értékek ápolója, őrzője is elsősorban a lakosság lehet. Ezért ebből megőrizni elsősorban azt lehet, amit a lakosság értéknek elfogad. Ez természetesen nem zárja ki az írástudók, a tervezők, a kutatók, az igazgatásban dolgozók felelősségét, szerepét., ugyanakkor fokozott jelentősége van a lakosságot képviselőnek, a választóik nevében döntésre jogosultaknak és a közösség nevében fellépő civil szervezeteknek.

Úgy hiszem, hogy Jászberényben kedvezően alakultak e téren a folyamatok, a város új település-rendezési terve, s a hozzá kapcsolódó önkormányzati rendelet egyik sikeres és jó példája a kialakuló új tervezési gyakorlatnak, önkormányzati állásfoglalásnak és segítő civil szerveződésnek. A most jóváhagyott rendezési terv úgy tűnik, hogy várható fejlődésnek a város alkatával szemben támasztott követelményeit ki tudja elégíteni úgy is, hogy közben megőrizhetők maradnak a település-szerkezet fennmaradt értékes elemei, jellege.

### *1. Melyek ezek a megőrzendő település-szerkezeti sajátosságok:*

Az 1993-ban készült értékvizsgálat megállapítása szerint: "A város fő értékei a még majdnem érintetlen történelmi szerkezete és ezzel, valamint a jász településmóddal összefüggő beépítési rendszer. Így

a. A város két történelmi mag köré szerveződött:

- a védelmi település, a török palánk helye,
- a mai Főtér körül a fő utak kereszteződésénél kialakult régi városközpont, a régen is lakóhelyül szolgált városmag;

b. A város szerkezetének egyik legfőbb természeti eleme a Z-alakban folyó Zagyva két oldalán kialakult központ, aminek közelében alakult ki a Jászváros és a Magyarváros eredetileg tagolatlan, kerítetlen sűrű beépítésű lakóépületekkel. Az ezek között kialakult zezugos utcák maradványai őrzik még ma is a halmazos településforma emlékét.

c. A védelmi magot és a belső városmagot körülvevő halmazos lakóhelyi települést ólaskertek övezték, melyek a tanyavilág kialakulásától kezdődően fokozatosan lakóhellyé váltak.

d. A város máig is döntő részében megmaradt utcarendszere igen érzékelhetően őrzi a halmazos típusú településrendszer jellegzetességeit:

- a várostelepítő energiájú, átmenő, áruszállító utakat,
- a tölcésesen kiszélesedő - az ólaskertekbe, a legelőkre a szomszédos településekbe vezető - sugarasan elhelyezkedő utcákat,
- a halmazos településrészek telkesítésekor kialakítható zezugos utcákat.

e. A város telkek szerkezete is a fentieket tükrözi még:

- a halmazos településrészekben szabálytalanabb, kisebb, keskenyebb telkeket,
- a város magjában a városi élethez alkalmazkodva összevont nagyobb telkeket találunk, míg;
- a volt ólaskertek területén a telkek szabályosabbak, szélesebbek, nagyobb méretűek, de a sugaras rendszer miatt nem mindenhol szabályos négyszögek.

f. Városszerkezeti sajátosság a telkek beépítési módja: szinte általános a féloldalas, fésűs beépítés legtöbb esetben előkert nélkül.

g. S végül a sajátos épülettípusok felé haladva, de még városszerkezeti értéknek tarthatjuk számon a halmazos település-rendszer és a sajátos beépítési mód által létrejött néhány téralakulatot.

A nemrég jóváhagyott Á.R.T. és a hozzá tartozó önkormányzati rendelet, szinte maradéktalanul megőrizni tervezi ezeket a település-szerkezeti értékeket.

2. Milyen tényezők változtatják a város szerkezetét, hogyan felelhet meg Jászberény szerkezete ezeknek?

a/ A népesség nagyarányú megnövekedése:

stabilizálódik a város népesség száma mintegy 30 ezer fő körül, expanzióra, s ennek következtében nagyarányú lakásépítésre, telekár-növekedésre, a beépítés-intenzifikálódására számítani nem kell.

b/ Iparfejlődés:

a városnak megfelelő tartalék területei vannak az ipar, a vállalkozások további fejlődésére;

a kisvállalkozások fokozatos területigényét azonban figyelemmel kell kísérni, hogy védendő település-szerkezetben ez az igény ne haladja meg a kialakult telekméreteket.

c/ Motorizáció növekedése, forgalom-növekedés, úthálózati és álló forgalmi igények:

az ÁRT javaslatai:

- a 32-es út városközpontot elkerülő vonalvezetése;
- a városközpont tehermentesítése, forgalom csillapítása;
- a 31-32-es utak várost elkerülő vonalvezetése;
- a meglévő hálózati elemek felhasználásával minden bizonnyal elégséges lesz.

d/ Életforma változás:

lezajlottak már az alapvető foglalkozás szerkezeti változások, de számolni kell az egyéni gazdálkodás megerősödésével, ami a nagyobb méretű lakótelkek iránti igényeket is megnövelheti.

e/ Komfortigény-változás

ez már nagyobb kihívás. a nyeregtetős, egymenetes házak helyett négyzetes alaprajz, két traktus, sáttortető, előkert, 2-3 szint válik jellemzővé.

Főleg a halmazos beépítésű részeken kell összehangolni ezeket az igényeket az értékvédelemmel.

Az új övezeti előírások lehetővé teszik továbbra is a kisméretű telkek építési telekként való, a lakóépülettel szemben támasztott felhasználását, igényes tervezéssel meggyőződésem szerint jól kielégíthetők a megnövekedett igények.

Összefoglalva: Nem várható olyan városfejlődési folyamat, mely a tapasztalatok alapján lényeges hatást gyakorolna a város szerkezetére, ezért megvalósíthatónak tűnik a városszerkezet megvédésére.

3. Milyen eszközeink vannak arra, hogy a város értékes és védendő szerkezetét megóvjuk, netán gazdagítsuk, értékesebbé tegyük?

1/ Kutatási, tervezési eszközök.

- a környezeti és ezen belül az épített környezet értékeinek feltárása. Ez egy be nem fejezhető folyamat. A város e téren viszonylag kedvező helyzetben van.

- Az 1954-es városképi és műemléki vizsgálatok már nemcsak a műemléki védettséget igénylő épületeket, épületegyütteseket tárták fel, hanem a város történetének bemutatása során rámutattak a város szerkezetének kialakulására, sajátos értékeire is.

- Az azóta készült városrendezési tervek e feltáró munkát tovább gazdagították. A legújabb ÁRT készítése során egy olyan részletes és szakszerű értékvizsgálat készült, mely már lehetővé tette a védendő városszerkezeti értékek pontos meghatározását és lehatárolását:

- Ezt az értékfeltáró munkát folytatni kell részben a továbbiakban készítendő részletesebb városrendezési munkákkal párhuzamosan, de önálló munkaként is.

Ezek feladata:

- a további részletek feltárása,
  - az értékes és értéktelen elemek elkülönítése,
  - a városszerkezeti értékeket kedvezőtlenül befolyásoló tényezők feltárása,
  - a keletkező új értékek, sajátosságok bemutatása.
- A település-szerkezeti értékeknek a városrendezési tervekben - az általános rendezési tervtől a telekosztási, telekrendezési tervig - való figyelembevétele. Azt gondolom, hogy a múltban néhány olyan városrendezési beavatkozás történt, amit ma a város település-szerkezeti értékeinek ismeretében és a gyökeresen megváltozott település fejlődési feltételek között nem következett volna be. Mindenesetre azzal még nem lehet megelégedni, hogy az új ÁRT-t, ezen belül a szabályozási tervet áthatja a települési értékvédelem. A mindenkor nagy kérdés, hogy majd a reálfolyamatok során miként lehet, illetőleg miként tudják majd ezt érvényesíteni.
- A további részleteket meghatározó RRT-k, telekrendezési, telekosztási tervek készítésétől is meg kell követelni az értékvédelemhez szükséges nagyobb szellemi ráfordítást, kritikus esetekben az alternatív megoldási lehetőségek kimunkálását is.
- A védendő település-szerkezeten belül általában minden műszaki tervezést az átlagosnál körültekintőbb, a helyi értékeket figyelembevevő szemlélet és megoldás kell jellemezzen.

## 2/ Jogi, szabályozási eszközök.

- A törvényi szabályozás.

Véleményem szerint az épített környezet védelméről szóló tvr. tervezete a helyi védelemről ugyan szűkszavúan rendelkezik, de minden esetre deklarálja a helyi építészeti örökség védelmének fontosságát és biztosítani tervezi a helyi önkormányzatnak a helyi védelemre vonatkozó önkormányzati rendelet alkotásának a jogát, s ez a legfontosabb.

- OÉSz:

Már a jelenleg érvényben lévő szabályzat is megfelelő jogi alapot ad az építési hatóságok számára a települések jellegzetes szerkezetének, beépítési jellegének, sajátos építészeti arculatának megőrzéséhez.

- Önkormányzati rendelet alkotása.

Az új ÁRT jóváhagyása során megalkotott rendelet a helyi védelem kategóriájába tartozó épületek mellett egyértelműen lehatárolja:

- a védendő városszerkezet területét, ezen belül kijelöli;
- a városképi jelentőségű területet;
- a védendő téralakulatokat;
- a beépítési mód védelmére méltó területeket;
- kezdeményezi továbbá a történelmi városközpontok a műemléki környezetként való minősítését.

A szabályozási tervben és előírásaiban a védendő területi kategóriáknak megfelelő sajátos előírásokat, ún. jász halmazos és fésűs építési előírásokat alkalmaz. Úgy hiszem, hogy a rendezési tervvel összefüggő szabályozás példásan értékvédelem centrikus.

- Mivel ezek az előírások az ingatlanhasználat, a tulajdonjog bizonyos korlátozását jelentik, ezért az érintett ingatlanok földnyilvántartásába, telekkönyvébe is célszerű lenne bejegyezni a védelmi kategóriájukat.

- Azon azonban el kell gondolkozzunk, hogy önkormányzati rendeletalkotás szintjén elégségesek e ezek a helyi szabályok. Amit talán hiányolhatunk az az eljárásra vonatkozna. Így:

- A területfelhasználási, telekalakítási és az építési engedélyezési eljárás során erősíteni volna szükséges, egyrészt, a tervekben foglaltak megfelelőségének vizsgálata -, főépítési vélemény , vagy szakértőtestület véleményének kötelező beszerzésével - az abban foglaltak betartásának kötelezettségével.
- A tulajdonos, a kérelmező érdekét is szolgálná, ha bizonyos esetekben az elvi engedély beszerzésének kötelezettségét előírnák, hogy idejében ismertté váljanak a sajátos előírások.
- Az önkormányzat rendeletbe foglalhatná az előírások és eljárások mindenki számára való hozzáférhetőségére, a helyi értékvédelemmel összefüggő nyilvánosságra vonatkozó előírásait.

### 3.A nyilvánosság igénybevétele.

Sokunknak az a tapasztalata, hogy felvilágosítással, gazdasági ösztönzéssel és a nyilvánosság széleskörű igénybevételevel nagyobb eredmény érhető el a helyi értékvédelemben, mint kemény jogi szabályozással, erőteljes szankcionálással. Az építésügyi igazgatásban általában is, az értékvédelemben pedig különösen helytálló ez a megállapítás.

Mindennél fontosabb, hogy

- a város vezetői, képviselői;
- a lakosok mind nagyobb hányada és természetesen,
- az érintett tulajdonosok felismerjék a városszerkezetben lévő értékeket, olyan viszonyok alakuljanak ki ehhez a hagyományhoz, melyek megfelelő társadalmi háttérrel, légkört teremthetnek a korlátozáshoz, ösztönzést a megőrzéshez.

Azt gondolom, hogy e téren a városnak nincs szégyenkezni valója. Hosszú idő óta folyamatosan létezett egy, ha szűk körű is, de társadalmi háttere a környezeti értékek védelmének. A korábbi un Műemléki Albizottság, a Múzeum Baráti Kör, majd az utóbbi években a Városvédő és Városszépítő Egyesület igen sokat tett a város építészeti hagyományának feltárása, megőrzése, a város arculatának javítása, s az értékvédelem, a városszépítés népszerűsítése, társadalmi háttérének kiépítése terén. Úgy hiszem, hogy ennek az országos találkozóknak e városba való megrendezésére nemcsak a világtalálkozó adott aktualitást.

Akkor azonban amikor a város képviselő-testülete elfogadta a város új rendezési tervét, megalkotta az ebben lefektetett célok eléréséhez szükséges helyi szabályokat, másra és jóval többre vállalkozott, mint egyedi építészeti értékek védelmére. A város sajátos település-szerkezetének ,ezen belül sajátos utcahálózatának, telekszerkezetének, beépítési módjainak, beépítési vonalainak a megőrzése az eddigiektől eltérő, új, véleményem szerint jóval nehezebb feladatot jelent.

Kétségkívül ugyan e téren igen nagy szerepe van a hatósági eszközöknek, de a település-szerkezeti értékek védelmét az egyedi építészeti értékek védelméhez képest nehezíti az a körülmény, hogy:

- jóval nehezebb széles körben felismertetni az ezekben lévő és megőrzendő értékeket;
- Kevésbé nyilvánvaló és talán csak hosszabb idő után térülhet meg és válhat kézenfekvő anyagi szellemi kulturális értékké a megőrzéssel járó szellemi, anyagi többletráfordítás, s végül
- a település-szerkezet védelme nem csak egy-egy ingatlan-tulajdonost érint, hanem igen-igen széles körben a város társadalmát. A mai telekhasználati, beépítési igényeket összhangba kell hozni a korábbi évszázadok városlakóinak nagyon is gyakorlatias igényei által formálódott utca- és telekszerkezet, valamint a beépítési módok nyújtotta lehetőségeket. S ez sok vonatkozásban korlátozást, vagy legalább is jóval nagyobb szellemi ráfordítást igényel egy-egy telekalakítási, építési szándék esetében.

Ezért igen nagy a jelentősége a város település-szerkezetében lévő értékek széleskörű bemutatásának, megismertetésének, hiszen a korlátozás csak a felismert és elfogadott értékkel lehet arányos. E téren legalább két teendőt látok szükségesnek:

- népszerű formában - ahogy azt például a műemlékek esetében a Városvédő Egyesület is tette a helyi újságban - be kellene mutatni a városszerkezet kialakulását, sajátos, a város karakterét is meghatározó értékeket, hogy ezek is minél szorosabban a helyi hagyomány ismert és elfogadott részévé váljanak.
- Népszerűsíteni kellene minden olyan építést, amely betartva a városszerkezeti, beépítési kötöttségeket színvonalasan és gazdaságosan ki tudja elégíteni a ma város lakójának a telek használatával, a lakóépülettel szemben támasztott igényeit.

#### 4. Gazdasági eszközök.

Kétségtelenül nagyban segíthetné a település-szerkezeti értékek elfogadását egy-egy építési ügy kapcsán, ha a sajátos előírások miatti többletköltségeket a város vállalná magára. Ehhez megfelelő pénzügyi alappal kellene rendelkeznie.

Úgy gondolom, hogy ennek ma nincs realitása, de talán nem is szükséges ilyen támogatást adni. Meggyőződésem ugyanis, hogy megfelelő szellemi ráfordítás esetén nem is merül fel többletköltség, de ha mégis, akkor az ha nem is rövid, de hosszabb távon megtérül.

Szükséges viszont, hogy a város megfelelő pénzeszközt tudjon biztosítani a kétségtelenül szükséges tervezési-kutatási munkák finanszírozására, valamint a nyilvánosság eszközének felhasználásához. Ezeknek a költségeknek azonban a nagyságrendje akkora, amit még a jelenlegi gazdasági helyzetben is minden bizonnyal biztosítani fog a város vezető testülete.

A nyilvánosságnak - témánk esetében is - nem kevésbé fontos szerepe kell legyen a tervezésben való közreműködés, a figyelőszolgálat, a kezdeményezés és a társadalmi kontroll.

Összefoglalva úgy látom, a város önkormányzata, a szakemberek és a szakértő társadalmi szerveződés tanácsára, városszerkezeti értékeinek védelmében példás elhatározásra jutott Meggyőződésem, hogy megfelelő jogi, igazgatási eszközök és egy jól működő szakmai társadalmi szerveződés áll rendelkezésre már ma is e nemes célok érvényesülésére. Úgy hiszem, hogy megfelelő az elhatározottság is ahhoz, hogy a védelemmel szembeni kihívásoknak megfeleljenek, s e hagyomány ápolásával tovább fog erősödni a város sajátos karaktere, az egészséges lokálpatriotizmus, s mindezeket keresztül a város lakóinak közérzete.

#### *Irodalom*

Kelemen Bertalanné, Hulyák Anna: Jászberény általános rendezési terv értékvizsgálata és program. VÁTI 1993

Máté Zsolt: Az épített környezet védelme. VÁTI 1994.

Havas Mária: Jászberény általános rendezési terve. VÁTI 1995.

Frankó Ákos: Település karakter, településkép, település-szerkezet védelmére VÁTI 1995.