

**AZ ERDÉLYI INGATLANBEFEKTETŐK TÖBBSÉGE PROFITORIENTÁLT – A VÁLSÁGTÓL FÉLTIK A KOLOZSVÁRI POZITÍV PÉLDA MEGVALÓSULÁSÁT**

# Életbevágóan fontos a tudatos városfejlesztés

Bár az emberek többfrontos válság árnyékában élnek mindennapjaikat, az ingatlanpiac látszólag nem torpant meg: Erdély, Románia nagyvárosaiban gombamód szaporodnak az új építésű tömbházak, itt-ott egész negyedek. Az új épületek gyakran mindenféle rációt és tudatosságot mellőzve kapnak helyet az akár több évtizede – jól vagy rosszul – kialakított városszerkezetben, ez pedig igencsak megkeserítheti az ott lakók életét. Máthé Csongor, a kolozsvári Babeş–Bolyai Tudományegyetem Földrajz Karának adjunktusát faggattuk az Erdélyben alkalmazott vagy épp figyelmen kívül hagyott városrendezési elvekről, szabályozásokról, élhető terekről.

» TÓTH GÖDRI IRINGÓ

deális esetben a települések – főként a városok – urbanisztikai tervek alapján, mentén fejlődnek, a befektetők ezekhez igazodva építik meg azokat a tömbházakat, családi házakat, melyekben a lakosság otthonra lel. Máthé Csongor, a kolozsvári Babeş–Bolyai Tudományegyetem Földrajz Karának adjunktusa a Krónikának elmondta, hogy bár léteznek országos szabályozások az urbanisztika terén, az önkormányzatok nagyon sokat tehetnek ezen a területen, irányíthatnak, szabályozhatnak. Már az elején kiemelte, hogy a folyamatok főszereplői, azaz a befektetők, illetve ingatlanfejlesztők általában a profitot hajhásszák Romániában, és nagyon ritkán törekednek nyugat-európai sztenderdek követésére, illetve élhető terek létrehozására.

Máthé Csongor kifejtette: azontúl, hogy egy településnek elkülöníthető a bel- és külterülete, kötelező olyan övezetekre felosztani, amelyek esetében a helyi urbanisztikai rendelet, városrendezési terv tartalmazza a vonatkozó szabályokat. Például hogy milyen magasak lehetnek az épületek, hogy mekkora kell legyen a zöldövezet aránya a beépítetthez képest, hogy egy parcella hány százalékát szabad beépíteni, és hogy milyen jellegű tevékenységeket lehet abban az övezetben folytatni.

„Minél szigorúbbak ezek a szabályok, annál élhetőbb lesz az övezet, a település” – szögezte le. Mert ha egy zóna nem élhető, mert például nincs benne elég zöldövezet, az az egész településnek problémát okoz, hiszen akkor az ott élők a város közlekedését terhelve keresnek máshol zöldövezetet.

## Kiskapuk, betartatlan szabályok

A szakértő szerint Romániában általában nem az a jelenti a problémát, hogy ne lenne szabályozás, hanem hogy vannak kiskapuk, illetve sokszor nem tartják be a meglévő szabályokat. Viszonylag gyakran, általában tíz-évente szokták, kell frissíteni a települések városrendezési tervét, hogy lépést lehessen tartani a gazdasági, társadalmi fejlődéssel. Általában ilyenkor szokták „kitolni” a település belterületének határait. Hozzátette, hogy bár ilyenkor ideális esetben a beépítésre alkalmas terület növelése a cél, azért egy kis „cselezésre” is lehetőséget ad a helyzet, hiszen ha például egy erdős részt csatolnak a város belterületéhez, növelik a zöldterületek arányát – de csak „papíron”. Hiszen a periférián elhelyezkedő zöldterületeknek általában gyenge a lakossági kihasználha-

tósága, mert nehezebben megközelíthetők, és a hétköznapi tevékenységeket tekintve túl nagy időráfordítást igényelnek, így egy átlagos városlakó jellemzően csak nagyon ritkán veszi igénybe a periférikus elhelyezkedésű zöldterületet.

Máthé Csongor jelezte, az urbanisztikában az is nagy nehézséget jelent, hogy a múlt hibáit általában nehéz, vagy nem lehet kijavítani, illetve nem egyszerű valamilyen szinten orvosolni. Románia városaiban intenzíven érezeti hatását a rendszerváltás előtti „építkezési kedv”, a néhány évtized alatt felépített hatalmas és gyakran nem túl élhető tömbháznegyedeket ma nem lehet „megritkítani”. Ezek a városrészek ma is rontják az országra vonatkozó számadatokat, és rontani fogják akkor is, ha a jövőben más irányokat vesz az urbanisztika. Romániában – bár nincs erre vonatkozó pontos, naprakész és reális adat – az egy főre eső zöldterület valószínűleg a nagyvárosok esetében még mindig jócskán az európai uniós ajánlás alatt van. A szakértő szerint Kolozsvár esetében ez hivatalosan 25,4 négyzetméter/fő, de reálisan inkább 20–23 négyzetméter zöldövezet per fő körülre tehető – mivel az előírások

Vannak rá példák, amikor az önkormányzatok gondolnak erre: elsősorban ha a befektető egy nagyobb területet épít be, és övezeti városrendezési tervet (Pland Urbanistic Zonal – PUZ) is kérnek tőle, de nem ez a jellemző. A települések többnyire nem nagybefektetések által terjeszkednek, hanem épp az a baj, hogy egy ingatlanberuházó engedélyt kap, hogy a már meglévő épületek mellé felépítsen még négy társasházat, a következő még hármat és így tovább. Az önkormányzat pedig egyszer csak észbe kap, hogy felépült egy kisebb negyed, ahonnan hiányoznak az alapvető funkciók, nincs sportpálya, játszótér.

Máthé Csongor azt is leszögezte, hogy természetesen vannak pozitív példák is, illetve olyan esetek, amikor a befektető – igazodva egy adott társadalmi réteg elvárásaihoz és lehetőségeihez – az önkormányzat elképzeléseitől függetlenül, maga épít fel úgy egy lakóparkot, hogy az teljesen élhető, élvezhető legyen zöldövezettel, sportpályákkal, bicikliutakkal és így tovább. Ám az ilyen negyedekben, környékeken található ingatlanok ára is tükrözi ezt a szándékot, és csak egy bizonyos réteg számára elérhető, „prémium lakások” létesülnek.



Tervezés. Számos erdélyi városban készülnek városfejlesztési tervek

szerint a zöldövezet nagyságát az állandó tartózkodási engedéllyel rendelkező lakosok számához viszonyítják. Épp ezért egy olyan város esetében, mint például Kolozsvár, ahol a tanév során több ezer egyetemista lakik, illetve sokan élnek és dolgoznak a városban úgy, hogy nem ott van a hivatalos lakhelyük, a valóság nagyban eltérhet a hivatalos adatoktól. Eközben az Európai Unió 26 négyzetméter zöldövezetet „vár el” lakosonként tagországaiban, Romániában is ez a kitűzött célérték. Közben jóval messzebb vagyunk az ENSZ ajánlásától, amely 50 négyzetméter zöldterület/fő.

A szakember szerint az lenne az ideális, ha a települések vezetése figyelembe venné, hogy a lakosság nőni fog, és jó előre megtervezné, hogy merre terjeszkedhetnek, illetve előre leszögeznék a szabályozásokat azokra a területekre vonatkozóan is. Ha ez nem történik meg, minden befektető felépít valamit „a maga feje után”, és a város egyszer csak szembesül vele, hogy kialakult egy urbanisztikailag kaotikusnak mondható új negyed, ahol az utcák rendszere nem megfelelő, például a tömegközlekedés vagy bicikliutak kialakítása számára. Leszögezte, hogy nagyon fontos lenne már előre számolni az olyan „sarokpontokkal”, mint az utcaszerkezet, a parkok, a játszótérek.

## Megvalósul a pozitív kolozsvári példa?

A szakember szerint egész Romániában egyetlen olyan pozitív példa említhető, amely egy önkormányzat irányából indult: a kolozsvári Szopor negyed terve. Ha megvalósul a jelenlegi elképzelés, a rendszer-váltás óta ez lesz az első megtervezett, „tudatosan” kialakított városnegyed az egész országban. Ugyanakkor hozzátette, hogy bár jók a kilátások, hiszen a városrész egy viszonylag ideális helyre van tervezve, illetve területén jelenleg csak kevés magántulajdonban levő lakóépület van, mégis aggodalomra ad okot, hogy a kincses város történetében nem ez az első ilyen terv (az egyik a Lomb, a másik pedig az Ifjúsági negyed lett volna). És az előzők épp egy korábbi világválság, a 2008-as gazdasági krízis miatt nem valósultak meg, így sajnálatos lenne, ha a mostani terveknek a jelenlegi háborús helyzet, illetve az energiaválság ártana, tenne keresztbe. Hozzátette, hogy ez azért fontos tényező, mert egy ilyen tervet nem tud csak egy önkormányzat megvalósítani: mindenképp vállalkozók szükségesek hozzá, akiknek „befektetési kedve” a világgazdaság helyzetétől függ. Másfelől probléma az is, hogy a terület főképp magántulajdonban lévő kisméretű parcellákból áll, azaz a birtokvi-

szonyok nem kedveznek a nagy volumenű befektetéseknek, mert több telektulajdonostól kell megszerezni a területet.

A szakértő hozzátette: attól függetlenül, hogyan alakul Szopor negyed sorsa, mindenképp értékelendő, hogy a város, igenis, igyekszik lépéseket is tenni ilyen irányba. Ez azon is látszik, hogy a zöldövezetek kialakítására, felújítására is koncentrálnak Kolozsváron: elég csak a Szamos-parton zajló munkálatokra, a nemrég átadott, Kolozsváriak erdeje fantázianevű parkra vagy a Vasutasok parkjára gondolni. Kolozsváron egyébként 2014-ben fogadták el az úgynevezett Zöld Kolozsvár (Clujul Verde) stratégiát 2030-as céldátummal, mely révén többek között 100 hektár új zöldövezetet alakítanak ki, 100 ezer fát ültetnek.

A szakértő ennek kapcsán azt is leszögezte, hogy bár gyakran keverik a két fogalmat, különbség van a zöldfelület és zöldterület között: míg előbbi a település területén belül a növényzettel fedett, benőtt, betelepített területek összessége, utóbbi területfelhasználási kategória, melyre sajátos jogszabályi előírások vonatkoznak. A zöldterületek minden esetben közterületek, például a közparkok, közkertek, fásított közterek és a játszótérek. Azt is megtudtuk, hogy léteznek úgynevezett rozsdáövezetek is, amelyek elsősorban olyan egykori ipari telephelyek, ahol vagy teljesen megszűnt az ipari/gazdasági tevékenység, vagy csak az illető telephely egy kis részén folyik alacsony intenzitással. Az ilyen, urbanisztikailag leromlott és kihasználatlan területeket célszerű lenne rehabilitálni, új funkciót adni nekik (lakó-, sport- vagy zöldövezetként), ám ez a folyamat igen költséges.

## Eljöhét a szigorítások ideje is

Máthé Csongor elmondta, mindig meg van határozva az önkormányzat által, hogy egy adott parcella hány százalékát szabad beépíteni, de az általában nincs, hogy a maradék területen lebetonozott parkoló vagy park és játszótér kap helyet. A parkolóhelyek kapcsán megjegyezte, hogy itt is sok a kiskapu, illetve próbálnak „kreatívnak lenni” a befektetők: épülnek olyan tömbházak is, hogy nem tartozik valamennyi lakáshoz parkoló, vagy ha igen, akkor is egy-egy autó helye nagyon-nagyon szűkös.

„Én meg vagyok győződve, hogy el fog jönni az a pillanat is, amikor szigorodni fog a szabályozás, jobban le fog tisztulni az egész mechanizmus, de szinte biztos vagyok abban is, hogy ez nem holnap lesz. És kérdés, hogy ami addig épül, amíg ez bekövetkezik, az mennyire fogja majd a későbbiekben megkeseríteni az ott élők életét, a város mindennapi működését” – fejtette ki. Hozzátette, hogy egyre több példát látunk akár Erdélyben is, hogy az önkormányzatok kikérik és tényleg figyelembe veszik a szakértő szervek véleményét, és ennek sok esetben látszik a pozitív hatása.

Azt is elmondta, hogy Nyugat-Európában vagy akár a szomszédos Magyarországon is szigorúbb a szabályozás, illetve sok esetben a magasabb társadalmi elvárások is alakítják a befektetők elképzeléseit. Arról is szó esett, hogy a lakosoknak nagyon kevés beleszólása van ebbe a rendszerbe. A már meglévő épületek esetén ugyebár hiába tiltakozik a múlt rendszer tömbházaik közé „szorult” házikő tulajdonosa: nincs hogy orvosolni a helyzetét, illetve az új épületek esetében vannak bizonyos paraméterek, amelyeknek meg kell felelni. De az tény, és el kell fogadni, hogy egy fejlődő nagyváros közepén senki sem várhatja el, hogy az árválkodó kertés háza udvaráról csak a kék eget lássa.