

STRATÉGIA ÉS STRUKTÚRA A KÖZÉPSŐ RÉGIÓBAN

A polarizáció régi-új öröksége

Az eredetileg az egykori Nagy-London mintájára, később pedig határozott pártpolitikai megfontolásból 1950-ben létrehozott Nagy-Budapest stratégiai fontosságú, alapvetően munkahelyi és munkás településeket vont az agglomerációból fővárosi fejlesztés- és hatáskörbe. Ezáltal, mintegy 15.000 ha-on létrehozták Budapest belső agglomerációját, a jelenlegi peremkerületek gyűrűjével körbezárt városmagot és a kiterjedt iparterületi – ma átmenetinek nevezett – zónát. A fővárosi fejlesztési politika térbeli közelsége ugyanakkor – különösen a tervutasítás erőltetett iparosítási fázisaiban – Pest megyét és a fennmaradt agglomerációt a fővárosnak alárendelt háttér- és vákuum térséggé degradálta. A statisztikai adatok tükrében jól kimutatható, hogy ezekben a fővárossal szomszédos térségekben az elmaradottsági ráták – az erőltetett iparosítás ellenére – még ma is az országos átlag alattiak. Fokozta az agglomerációs feszültséget, hogy az ipari munkahelyteremtési tilalom a fővárosba történő betelepülési tilalommal párosult, ami felduzzasztotta a szerényebb körülmények közé szorult agglomerációs települések lakosságát (urbanizáció alacsonyabb foka, csatornázás és intézmények hiánya, közlekedési nehézségek) és tovább növelte a Budapestre utaltságot. A megye határán fekvő tágabb középvárosi gyűrű Tatabányától Esztergomig ugyan fejlődött, de messze nem olyan mértékben, hogy ellensúlyozta volna a főváros urbánus vonzerejét a megye távolabbi vákuum-térségeiben.

A rendszerváltás után tönkrement a folyamatot eredetileg mozgató budapesti nagyipar. Az erre térben rászerveződött agglomerációs lakótelepüléseknek pedig új – immár saját – fejlesztési források után kellett nézniük. Az új közigazgatási alapokra helyezett területi tervezés – az önkormányzati autonómia bázisán felismerve a térség településeinek egymásra utaltságát – a megye épülő M0-szegélyezte sávját a fővárossal együtt közös kiemelt térségnek nyilvánította. Az M0-ás autópályával a megyei agglomerációs térségben sohasem látott perspektíva kínálkozott a felhalmozódott fejlesztési lemaradás behozására, sőt a fővárossal versenyben (amelyet az ipari agglomerálódás terhei is sújtottak), annak fejlődési ütemét meghaladó „prosperitás” van kibontakozóban a szuburbániává avanszált agglomerációban.

A megyei agglomerációs települések ugyanis az M0 csomópontjai mentén – a főváros meglévő fejlesztési potenciáljára támaszkodva – az EU-csatlakozás perspektívájában hat év alatt azt meghaladó területfejlesztési ütemet produkálnak. Megfogalmazódott az ún. metropolisz-térség stratégiája, amely a fejlődés motorizációs bázisán amúgy is túlterhelt nagy-budapesti gyűrűk köré egy újabb intenzív kertvárosi, gazdaságfejlesztési gyűrűt szándékozik vonni. Jótékony decentralizációs hatása a megye és a régió agglomeráción túli fejletlenebb vákuum-térségeire ez idáig nem érzékelhető. A szépen hangzó metropolisz-térség tehát egy újabb nagyszabású polarizációs fejlesztési ideológiává vált (vízfej-effektus). A régió belül a hagyományos főváros–megye ellentét mellett mindinkább kirajzolódnak a megyén belüli polarizációs ellentétek is, melyeket az agglomerációs tervezés jelenlegi területrendezési eszközeivel nem lehet orvosolni.

A szuburbanizáció adatbázisához

A hivatalos agglomerációs terv a megye M0 szegélyezte gyűrűjében a lakosságát folyamatosan vesztő Budapest tözsomszédóságában 230.000 fő számára irányoz elő új letelepedési lehetőséget. További 20 millió m²-en (2000 ha) ipari, kereskedelmi, szolgáltató és logisztikai program telepítését javasolja. A tervfázis óta eltelt két évben ugyanakkor a terv által nem befolyásolható önkormányzati önállóság bázisán a területrendezési terv további 1600 ha lakóterület és 3500 ha kereskedelmi, gazdasági területfejlesztésbe történő bevonását lesz kénytelen kezdeményezni, ha

csak hathatós központi intézkedések nem történnek a nem fenntartható fejlesztési ütem érdemi fékezésére (a főváros moratórium- kezdeményezése ugyanis a megyei politikai és közigazgatási ellenálláson kudarcot vallott).

Piacgazdasági megfontolásokból a terv nem tartalmaz részletes műszaki, gazdasági adatokat, ezért a folyamat jelentőségének és nagyságrendjének megértéséhez elkerülhetetlen ezek utólagos rekonstruálása. A tervi fázisban előirányzott lakásfejlesztés 0.5-ös és 0.3-as szintterületi mutatók 30–70%-os megoszlás esetén, 4 fő/lakás férőhellyel számítva legalább 4500 ha igénybevételét jelenti. Ez az azóta bevonni szándékozott lakóterülettel 6000 ha-ra növekedne, ami 60 km² (!). Ennek teljes infrastruktúra-fejlesztési vonzata, 30 millió Ft/ha-ral számolva 200 milliárd Ft nagyságrendű, amit érdemes a települések krónikus belterületi infrastruktúra-hiányainak nagyságrendjéhez is viszonyítani. Az átlagos szintterületi mutató számbavételével ez az építési program 6000 ha * 0.36=22 millió m² beépíthető szintterületet jelent, melynek építési költségvonzata 100.000 Ft/m²-tel számolva is 2000 milliárd Ft! A kalkulálható 77.000 lakás esetén az egy lakásra eső építési költség 20-30 millió Ft. A közművesítési költség teljes közmű esetén 2-3 millió Ft, amihez természetesen hozzáadódik a telek megvásárlásához szükséges 1-2 millió Ft is (az előbbi egy részét sok esetben a műszaki szabályozáson keresztül el is engedik a telekvásárlás ösztönzésére – halasztott költség). Mindez a kiköltöző szuburbán lakossági kereslet számára, különösen a kedvezményes lakáshitel-konstrukciók megjelenésével és a meglévő lakás értékesítéséből származó alaptőkével elérhető lakómegoldás kínálatnak számít(ott).

Az így keletkező, és a főváros csökkenő lakosságának 16%-át kitevő agglomerációs (túl)kereslet azonban önmagában nem magyarázat a példátlan fejlesztési boomra. A lakó- és gazdasági funkciók céljára átminősítés előtt álló 6000+5500=11.500 ha nagyságrendet legalább annyira magyarázza a kárpótolt, ill. felhagyott mezőgazdasági földtulajdonosok értékesítésben, fejlesztésben érdekelt túlkínálata. Ennek a nagyságrendnek az eladási összbevétele 1000-2000 Ft/m²-rel számolva az eredeti földárhoz képest 120-230 milliárd Ft-os nagyságrendű bevételt (extra kárpótlást) jelent a földtulajdonosok számára. Ezt a bevételt vagy újabb lakáskeresletbe (3800 lakás) vagy profitábilis infrastruktúra-fejlesztésbe fektetik 100%-os haszonnal, vagy egyszerűen elhagyják a térséget és másutt, pl. a fővárosban próbálnak szerencsét.

Az átlagos 75%-os szintterületi mutatóval számolva – a gazdasági területeknél a szabályozás ugyanis megengedi az 1-1.2 szintterületi mutatót is – összességében 82 millió m² szintterület vár beépítésre, ami legalább 345 milliárd Ft infrastruktúra-fejlesztést vonz majd, és minimum 8200 milliárd Ft (!) építési-befektetési tőkével járna. Az országos költségvetési nagyságrendű összeg előteremthetősége azonban a „rendezési” tervből éppúgy nem derül ki, mint annak ütemezhetősége. A rendezési terv mögé bújtatott gazdasági- és idődimenziókban ugyanakkor 11.500 ha „lerendezése” történne meg az előirányzott ügymenet szerint parlamenti jóváhagyással.

A fentiekből következő óriási zöldterület-veszteség végképp ellehetetlenítené a kétmillió Budapest metropolisz körüli zöld gyűrű kialakításának esélyeit, és újabb szoros gazdasági és „kertvárosi” gyűrűt vonna Nagy-Budapest köré. De a fejlesztések sohasem látott újabb centralizációja valósulna meg megyei szempontból is. Immár a Nagy-Budapestre épülő, az M0 mentén rátapadó, valóban „vízfej” agglomerációs metropolisz-térség túlfejlődése áll szemben a megye országos átlag alatti perifériájával. Az EU-csatlakozás küszöbén a hagyományos főváros–megye ellentét mellett megjelenik a főváros–agglomeráció és a megye–megye fejlesztési ellentét is, ami nem igazán használ a nagy nehezen létrehozott közép-magyarországi régió nemzetközi presztízsének és esélyeinek. Az agglomerációs gyűrű pedig az M0 kiépülési ütemében, a területrendezési terv előrehaladtával végképp bezárulóban van Budapest körül, minden társadalmi, gazdasági és ökológiai „sustainable” elvnek és követelménynek hátat fordítva.

Az ingatlanspekuláció hazai algoritmusai

Nyilvánvaló, hogy az agglomeráció meghökkentő területi- és gazdasági adatsorai, az országosan egyedülálló fejlesztési ütem és a túlfűtött kínálat-kereslet mögött nem kizárólag az EU-csatlakozás perspektívája, és nem is csupán a természetes szuburbanizáció tendenciája áll. A magyarázatot sokkal inkább a hazai jogi, közigazgatási, közösségi tervezési rendszer hiányosságaiban, a hiánygazdálkodás piaccgazdasági felkészületlenségében kell keresni, ahová természetes módon befészkeltek magukat az ingatlanspekuláció sajátos hazai változatai és szereplői: az önkormányzatokkal szövetkező földtulajdonosok, fejlesztők és befektetők, valamint a kedvezményes lakáshitellel támogatott, és nagyvárosból menekülő szub- és dezurbanizációs túlkereslet. Mindez kezelhetetlen környezeti terheket és ellenőrizhetetlen gazdasági folyamatokat zúdít az amúgy is érzékeny metropolisz-térségre. A műszaki, gazdasági polarizációnak ez a mértéke, a fejlesztési források egyirányú „piaci” elosztásának ilyen fenntartása nyilvánvalóan nem érdeke az országnak, de a fővárosnak vagy a megyének sem. A közeljövőben esetlegesen végrehajtható fordulaton ezen a téren nem csupán a közép-magyarországi régió, hanem az ország jövője is múlhat.

A térségben a probléma egyik gyökere egyebek mellett az önkormányzati hiánygazdálkodásban és a tervezési törvények meghozatala előtt beindított tömeges fővároskörnyéki kárpótlásban van. A főváros és az M0 térségében ugyanis a (kárpótolt) földtulajdonosoknak a felfokozott túlkereslet alapján tömeges lehetőségük nyílik arra, hogy az eredetileg 100-200 Ft/m²-es földárát a tízszeresére tornázzák fel. A telek teljes infrastruktúra-ellátása esetén a tervezéssel és fejlesztéssel pozícióba hozott ingatlan további 100%-os hozamrátát is produkálhat, azaz a földbe befektetett vételár plusz infrastruktúra-fejlesztési költség haszna akár 100% is lehet. Ennek realizálása azonban már az önkormányzatokkal együttműködő fejlesztési vállalkozók dolga. Az így keletkező tetemes gazdasági haszon – ami agglomerációs összességében 460-575 milliárd Ft lehet, és amit végsősoron az engedékeny szabályozás tesz lehetővé – az ügyletben érintett és érdekelt privátszféra osztozik. Miután pedig az engedékeny szabályozás eredményeként minden szereplő számára jó üzlet kínálkozik („csak” a társadalmi és ökológiai környezet károsodik), a terepen egyszerre van jelen a túlkereslet és a túlkínálat. Ez magyarázza a horribilis „dez- és szuburbán” fejlesztési adatokat, jelezve, hogy itt nem elsősorban reálfolyamatokról, hanem a tervezés által is felfokozott, felpörgetett földspekulációról van szó.

Az eddig átminősített, ill. átminősítésre váró 11.500 ha tisztán a földár emelkedése következtében tulajdonosai számára 115-230 milliárd Ft „járulékos” kárpótlást tesz lehetővé, akik között esetenként önkormányzati testületi tagok is lehetnek. Ez a nagyságrend nem jelentéktelen, hiszen a térségi teljes tervezett lakóinfrastruktúra-fejlesztés 100%-át tenné ki. (Itt érdemes lenne viszonyítani a meglévő települési területek elmaradott út- és közműfejlesztési hányadához is!) Ez a nagyságrend ugyanakkor a térségben előirányzott összes lakásépítés 5%-át finanszírozhatná, elvileg tehát pusztán 3800 lakás lenne megépíthető a megemelkedett és eladott föld árából. Ez természetesen átlagolt adat, hiszen a földtulajdon mérete a törpe parcellától az intézményes nagybirtokig terjed, és az ezért járó összeget sem feltétlenül helyi lakásépítésbe fektetik be. Az infrastruktúra-fejlesztéshez csatlakozva ugyanakkor ez az alaptőke az ottani 100%-os hozammal akár megduplázódhat, és akkor már 7600 lakásnyi nagyságrend elérhetősége állhatna a tűzhöz közel állók rendelkezésére.

Újabb spekulációs fázist jelenthet az ingatlanfejlesztők belépése a folyamatba. Az átminősített földterület nem önkormányzati eszközökkel történő teljes infrastruktúra-fejlesztése ugyanis újabb – kétszeres – értéknövekedést eredményezhet. A föld felvásárlásába és az infrastruktúra-fejlesztésbe fektetendő tőke hozama – csupán 30%-nyi szervezett lakásépítésre vetítve – is elérheti a 100 milliárd Ft-ot, ami nagyobb az extra kárpótlás vonatkozó összbevételénél. Ez a profit már 3300 új lakás megépítésére elegendő, ami csaknem 4%-a az építésre előirányzott összes lakásmennyiségnek! Természetesen a keletkező profit jelentős része valójában elhagyja a területet, és másutt, esetleg gazdasági célra kerül befektetésre újabb magas hozamrátával. Cserébe a jövedelmező helyszínért a

saját céljainak megfelelő rendezési terv ellátásáról is gondoskodhat, esetleg méltányos áron vállal az önkormányzattal közösen közművesítési feladatokat a település meglévő, kapcsolódó területén.

Az ingatlanspekulációs lánc következő fázisában – a befektetői szinten – már a magasépítés a tét. Feltételezve, hogy a térség lakásfejlesztésében realizálódó 240-300 milliárdos hozamnak legalább a felét a prosperáló térségen belül lokalizálva, kereskedelmi, gazdasági fejlesztési célra fektetik be újra, ez újabb 120-150 md ingatlanfejlesztési hozamot jelenthet, ami a teljes 55 millió m²-es építési program építési költségének 2-3% át jelenthetné, azaz 1.5 millió beépített m²-t (azaz 140 ha-os telekigény nagyságrendet). Az immár bérbeadható épületegyüttes 40-50%-os felárral történő értékesítésével újabb 150-200 milliárd Ft jelenhet meg ingatlanfejlesztési szándékkal a tervezés által liberalizált „földpiacon”. Ez pedig ingatlanfejlesztési szinten már a teljes gazdasági, kereskedelmi program finanszírozására elegendő, természetesen a tervezési, lebonyolítási díjakat és a föld felvásárlását is beleértve. Mindezidáig tehát a program „önfinanszírozó”. Mindössze 7500 ha intenzív hasznosításra szabályozott fölterület és 250-300 milliárd Ft-os effektív befektetés árán a teljes gazdasági, kereskedelmi terület fejleszthető, amelyen 55.000.000 m²-en eladás esetén további 6-700 milliárdos hozam keletkezhet. Ezzel pedig már a teljes, nem lakáscélú építési programnak a 10%-a fedezhető lenne, csak a fennmaradó rész beépítése várna további (külföldi?) befektetőkre.

A modernizációs mítosz és az EU-csatlakozás perspektívájának eufóriája nélkül is érthető tehát az agglomerációs vállalkozási boom, az átlag feletti haszonnal kecsegtető tőkehiányos túlkereslet, ami csak azért nem veri fel az egekig a föld árát (8-10.000 Ft/m²), mert abból is túlkínálat van, „hála” az önkormányzatok, vállalkozók és tervezők összefonódásban gyümölcsöző együttműködésének. Az önkormányzatnak tett ígéreték – iparüzési adó, munkahelyteremtés, esetleg kompenzációs közművesítés – természetesen a jövő kódéba vesznek. Először a teljes vállalkozási láncnak kell végighaladnia a területen, feltéve, hogy lesz 5-6000 milliárdos befektetői érdeklődés a térség iránt. A magasépítési hozam az ingatlan infrastruktúra-fejlesztési hozamának csupán 30-50%-a, hacsak a tőketulajdonosok nem osztoznak a hozamon bizonyos arányban. Például egyik fél hozza a pénzt, a másik az ugyancsak tőkét érő földet, az átminősítés tervét és a jogi tőkét érő önkormányzati kapcsolatokat. A jogi és finantőkének ezzel az összefonódásával a tervutasításhoz szokott, a problémák térbeli „rendezésében” iskolázott hazai területi- és településtervezés nem sokat tud kezdeni, legföljebb annyit, hogy a tervezési jogdogmatika mögé bújva biztosítja vállalkozói egzisztenciáját. Így áll elő az érdemi érdekegyeztetési tervek nélküli tervezési közállapot, ami az ingatlanspekuláció melegágya és az ökológiai katasztrófa előidézője.

Másik oldalról a folyamat fenntartását a fizetőképes szuburbán lakossági (és vállalkozói) túlkereslet biztosítja, magával hozva a másutt értékesített lakásból származó önrészt, a felvehető kedvezményes hitelt, amelyből a „zöldbe” történő kitelepülés – ha nem kell teljes infrastruktúrát építenie hozzá – szerényen biztosítható. Természetesen 1-2 gépkocsi megléte az alapkövetelmény, de ez az építési szabályozás adta csökkentett infrastruktúra fejlesztési megtakarításából finanszírozható. Az extenzív és extatikus külterületfaló folyamat mérlegének másik oldalán többnyire a fővárosból kiözönlők hitelképes „szuburbán” áradata áll. A dezurbán önkormányzati ideológia szerint a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági munkahelyek pedig követnék őket – mind az előírányzott 55 millió m²! Érdemes lenne ezt az elképesztő „zöld iparosítási” programot a főváros pangó és rehabilitációra szoruló rozsdáövezetének adataival összemérni, ahol viszont az infrastruktúra és a tömegközlekedés eszközei adottak. Ennek reurbanizációjával a kiköltözni vágyó lakosság bizonyos hányada biztosan visszatérhető lenne a bizonytalan jövőjű külterületi szuburbanizációtól, ami a motorizáció fogságát és a lakásmobilizációs kapu bezáródását jelenti számukra a hiteltörlesztésekkel, és a külterületi ingatlanjaik várható relatív leértékelődésével. Az ingatlanspekuláció adatait áttekinthetően ugyanakkor nem véletlenül azok a horribilis tervezési adatok, amelyek a megye M0-menti térségében a szabályozás jelenlegi eszközeivel áttekinthetetlen és kezelhetetlen módon előálltak.

A jelenlegi tervezőirányzatok szerint 300.000 lakosra – a fővárosi lakosság 16, ill. a megyei

lakosság 20%-ára vár ez a 11.500 ha-os külterületi „zöld” jövő, egyidejűleg tönkretéve a tájat, a környezetet, és további elviselhetetlen gépkocsiaradatot zúdítva a fővárosra. A főváros 525 km²-es, nem túl intenzíven hasznosított ösztérülete körül az agglomerációs terület- és települési tervek jelenlegi állapota szerint további 115 km² épülne be a megye agglomerációs gyűrűjében, anélkül, hogy bármilyen megállapodás létrejöhetett volna a metropolitan zöldgyűrű közös és kölcsönös érdekeken alapuló létrehozásáról. Távlatban pedig előfordulhat, hogy az idetelepülő lakosság nem találja meg a számítását. Ezek a se nem város, se nem falu településképződmények és parkok előbb-utóbb felértékelik a reurbanizációt, ami a túlkínálattal párosulva leértékeli a szuburbia egy részét. A tájrombolás után várható tehát annak társadalmi, gazdasági szlömösödése is. Ez lehet tehát a sok ezer milliárdos fejlesztési program távlati társadalmi-, ökológiai hozadéka a főváros és a megye számára. Nem mintha ennek a fejlesztési forrásnak nem lenne jobb hely a megyében, Budapesten, a közép-magyarországi régióban. Ki lehetne ugyanakkor kalkulálni, hogy mindebből mennyi lehet a térséget elhagyó vállalkozói spekulációs profit és ebből mennyi marad a térségben, sajátos térstruktúrát és zöldterület pusztítást hagyva maga után. Ami viszont a lakosokkal együtt beáramlik, az az évtizedekre szóló kamatterhelés köteléke, az immobilitás és motorizációs kényszer, valamint az őslakosság ellenérzései, hiszen nem az ő zsebükre megy a játék, ők csak a túlterhelést érzékelik.

Településszerkezet ebek harmincadján

A 6000 ha-os előirányzott lakóterület fejlesztése mellett még 5500 ha gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és logisztikai terület fejlesztése is folyamatban van az igénytelen raktárbázistól a szuper bevásárló központig. Az 55 millió m²(!)-es építési program földára elérheti az 55-110 milliárdot, infrastruktúra fejlesztése a 165 milliárdot, magasépítési befektetési költsége pedig az 5500 milliárdot. A folyamat fenntartóinak közismert érve, hogy az agglomeráció szegény megyei településeiben helyben legyen elérhető munkahely és helyi iparüzési adó. Erre hivatkozva azonban az M0 térségére korlátozódó, alapvetően tőkehiányos fejlesztési boom valójában az épülő nemzetközi folyosók kínálta magas ingatlanvállalkozói profit lehetőségének hullámain lovagolja meg az önkormányzatokkal szövetkezve, és a tervezés által is támogatott ingatlanspekuláció mentén. Az önkormányzati szabályozás által lehetővé tett, és a földtulajdonosok szorgalmazta túlkínálatban az ökológiai és településszerkezeti szempontból stratégiai külterületek lábán kelnek el, és mennek át vállalkozásba anélkül, hogy a kockázati tőke egyelőre ezeket beépítené. A kivárásos spekuláció alapvető érdeke, hogy az 55-110 milliárd Ft-ért felvásárolható földterületet mielőbb építési övezetté minősítse át, hogy saját vállalkozási érdekkörébe vonva, további hasznosítás végett felértékelje és szabadon kereskedhessen vele.

Az ún. kockázati tőkebefektetés egyik sajátossága, hogy az önkormányzatokhoz fűződő bensőséges jó viszony által és a szindikátusi, azaz zártkörű és rugalmas szerződések által alaposan bebiztosítja a magas profitot, ill. a minimális veszteséget. Számítva arra, hogy felvásárolt földje ingatlanná válásához annak infrastruktúrális fejlesztésére is szükség van, ennek fedezetét is igyekszik kigazdálkodni a föld értéknövekedéséből. Hacsak 0.5-ös hozammal számoljuk a föld átminősítés utáni értéknövekedését, az ezután tovább mozgósítható bevétel is 28-55 milliárd Ft, ami az átminősítés után a teljes gazdasági célú terület 17-33%-ának infrastruktúra-fejlesztésére elegendő. Az így keletkező 930-1800 ha képezheti a vállalkozási folyamat bázisát. Valójában azonban ezen a területhányadon lehetőség van a fejlesztési folyamat megkezdésére is azzal, hogy a föld nagyobb részének eladásából származó bevételt helyben infrastruktúra-fejlesztésbe fektetik, aminek viszont továbbadás esetén már jóval magasabb a hozamrátája. Az eredetileg tervezetést, lebonyolítást is magában foglaló földvételárat figyelembe véve ez már tetemes, négyszeres hozamrátát is jelenthet azon kivételezettek számára, akik elsőként jutnak hozzá a földhöz mint befektetési forráshoz. Nem véletlen tehát, hogy az M0-menti ingatlanpozíciókért óriási verseny alakult ki. Ez azonban nem feltétlenül eredményez ár- és hozamcsökkentést, hiszen az önkormányzatok, kedvezve a földtulajdonosoknak (főleg, ha azok testületi tagok is), gondoskodnak a tervezés során a vállalkozási föld utánpótlásról.

A terület- és településrendezési tervezés által szabályozott külterületeken a fenti vállalkozások természetesen szótan helyezkednek el, és a tervezés által alig befolyásolható módon és ütemezésben indulnak be és zajlanak le a szereplők egymás között felosztható profitja optimalizálásának megfelelően, függetlenül a településszerkezeti elvárásoktól és követelményektől. A vállalkozások pedig a spekulációs láncon végighaladva magának a magasépítési költségnek is tetemes részét kigazdálkodhatják, különösen, ha igénytelenebb épületegyüttesről van szó. Az ily módon felvert ingatlanpiaci árak ugyanakkor tovább növelik a fejlesztésbe bevonandó mezőgazdasági föld mennyiségét, ami ellen a jelenlegi önkormányzati politika és településtervezés érdemi akadályokat nem támaszt, mondván, hogy „piac” van. A térségben kalkulálható 5500 milliárd forintnyi gazdasági célú elvárás azonban minden bizonnyal túlkínálat, és várhatóan nem is jön be az igazán frekventált helyek kivételével. A befektetések egy másik része pedig a térségi spekulációs folyamatokból helyben „termelődik” ki. A kettő találkozása olyan kockázati profitrátát eredményezhet, ami végső soron elhagyja a térséget és másutt próbál szerencsét, fejlesztési és fenntartási gondjaival magára hagyva a külterületre orientálódott önkormányzatokat, környezetének lerontott társadalmi és ökológiai állapotában.

Településszerkezeti lefolyását tekintve a területi túlkínálat – amit az önkormányzatok a külterület-szabályozásban csak ösztönöznek – azt eredményezheti, hogy jóval nagyobb területek kerülnek vállalkozásba, mint amennyire a valódi befektetőknek szükségük van. A vállalkozási folyamatban felértékelődő parcellánál pedig jóval olcsóbb szűz területet vásárolni. A létező befektetési kereslet tehát nem feltétlenül a már megkezdett vállalkozási területen, hanem újabb, olcsóbb parcellák bevonásával másutt jelentkezik – ami találkozik a földtulajdonosok eladási érdekeivel is. A szűk spekulációs érdekek mentén tehát nem csupán külterületi expanzió jön létre, hanem ennek extenzív, mozaikszerű beépítése is, ami a térség környezetét és történelmi településszerkezetét a „szivacsos agyhártyagyulladás” állapotába hozza. Az ingatlanvállalkozások természetesen ezen is meggazdagodhatnak, legfőképpen nem extraprofiton adnak túl az ingatlanon. Az önkormányzatok által remélt prosperitás pedig elmarad. A fizetett iparüzési adó jóval alacsonyabb bevételt jelent, és aligha lesz elég a felhalmozódott belterületi infrastruktúra-hiány pótlására, illetve az extenzifikálódott fenntartási költségekre. A munkahelyteremtés mítoszához annyit, hogy természetesen az itt élő lakosság sem feltétlenül helyben dolgozik, az ingázással pedig megengedhetetlen mértékben terheli meg a fővárosban az elővárosi főutakat. A tervezésben a területgazdálkodásról érdemben lemondó önkormányzatok tehát várhatóan továbbra is gondokkal fognak küzdeni Pest megyének ezen a legfrekvenciáltabb részén, miközben végleg ki fog csúszni a kezeik közül a föld, a településszerkezeti fejlesztés legfőbb záloga

Másik oldalról viszont elvileg a több száz milliárdos térségi belterületi infrastruktúra-elmaradottság ütemes felszámolása is kigazdálkodható lenne, ha a térségi gazdaságfejlesztésben rejtőző extraprofitot a belterületi hiányok felszámolására, és nem az extenzív spekulációs folyamat további kiterjesztésére és fenntartására fordítanák. De még ehhez sem lenne szükség a horribilis teljes területre, elegendő lenne az 5500 ha 30-50%-ának bevonása a fejlesztésbe. Ennek közcélú „megműveléséhez” természetesen a jelenlegitől teljesen eltérő közállapotokra és munkamegosztásra lenne szükség a „szegény” önkormányzatok és a „gazdag” vállalkozók között, amelyen belül a helyi szabályozásért és az infrastruktúra-fejlesztésért felelős önkormányzatoknak alapvetően kezdeményező és meghatározó szerepet kellene játszaniuk. Az üzleti alapfeltétel – a profitot termelő föld szabályozása – ugyanis az ő kezükben van, így a fejlesztéséről sem szabadna lemondaniuk. Ennek finanszírozására akár áthidaló „jelzálog”-hitelt is érdemes lenne felvenniük. Másrészt a földár-infláció letörése érdekében elővásárlási joggal is rendelkezniük kellene, hogy a folyamat valódi közcélúságát és irányítását a kezükben tartsák. (Amennyiben csak feleznék a jelenleg gazdasági hasznosításra előirányzott teljes földterület 30-50%-án a spekulációs hasznot, akkor is 100-150 milliárdos belterületi településfejlesztési fedezet lenne kigazdálkodható a külterületi gazdaságfejlesztés menet közbeni profitjából.)

Nyilvánvaló, hogy egy ilyen frekventált térségben, mint a budapesti agglomeráció, a gyenge és szegény önkormányzat az ingatlanspekuláció melegágya, óriási társadalmi, gazdasági, ökológiai és településszerkezeti veszteségekkel, és teljesen eltávolodott a fenntartható kompakt település ideájától. A túlzottan liberális szabályozottságú településtervezési jogok mellett az önkormányzatok, a piacgazdálkodásra hivatkozva, a településszerkezet alakulását meghatározó területgazdálkodási jogokat és eszközöket is teljesen kiadták a kezükből. Igaz, fejlett piacgazdaságokban mindezek mellett működik az érdemi helyi bevételeket biztosító értékarányos ingatlanvagyonadó intézménye is. Ezzel itthon is felszámolható lenne az ingatlanspekulációs piacra történő ráutaltság „szegény” állapota. Ez azonban, mint újabb adófajta, politikai szempontból itthon még tabunak számít, annak ellenére, hogy az önkormányzatok demokratikus működése legfőbb participációs kontrolljának, érdemi gazdasági megalapozásának alapfeltétele lehetne, kiküszöbölve, hogy az adót fizető lakosság háta mögött érdemi településfejlesztési döntések szülessenek és spekulációs profitok, járadékok keletkezzenek. Emellett a környezet kiterjedt társadalmi és ökológiai degradációjának is elejét lehetne venni.

A rejtőzködő ütemezés

Tekintettel a pest megyei agglomerációs térség frekventáltságára és dinamizmusára, a folyamatokat a helyi önkormányzati léptéknél nagyobb összefüggésekben is értékelni kell, viszonyítva egyrészt a szomszédos fővároshoz, másrészt a megye egészéhez. Az egyébként minden ütemezési megalapozást nélkülöző agglomerációs településtervek összességében mintegy 300 ezer fő letelepedésével számolnak a térségben, ami legalább 75 ezer új lakás építését jelentené a lakó célra átminősítés alatt álló 6000 ha-nyi területen. A statisztikai adatok szerint viszont a kiköltözés ill. a szuburbán beköltözés üteme évi 15.000 főt mutat, tehát a jelenlegi ütem fennmaradása mellett 20 éves távlatban lehetne a „tervet” megvalósítani. A szuburbanizációs ütem megduplázódásával 10 éves távlatban a főváros lakossága 2-300 ezer fővel csökkenne. A szuburbanizációnak ez a felpörgetett üteme elsősorban a privatizált lakótelepek és a történeti városmag lakosságát érintené, további szlömösödési folyamatokat indítva be Budapesten, de a megye tágabb térségeiből is elvonva a fizetőképes lakosságot. Ez az új, szuburbán agglomerálódás, a beépült fővárosi rozsdáövezetet is figyelembe véve, ökológiai és humánökológiai szempontból beláthatatlan következményekkel járó szegregációhoz és szlömösödéshez vezetne az agglomerációs gyűrűben és a főváros területén egyaránt, ami alapvetően ellentétes az EU-csatlakozásra készülő közép-magyarországi régió érdekeivel.

Nyilvánvaló, hogy a külterületi dezurbán szuburbanizációt nem településökológiai szempontok vezérlik. Sokkal inkább meghatározza az M0 építése miatt mind frekventáltabbá váló központi pólustérség felértékelődésében rejlő spekulációs haszonszerzés motívációja keresleti és kínálati oldalon egyaránt. Az önkormányzati tervekben testet öltő, és a központi agglomerációs tervben is szabályozással szentesített föld-túlkínálat korlátos ütemezési rendelkezések nélkül nem ismer határokat. A külterületi infrastruktúra hiánya pedig nem korlát, sőt, ennek fejlesztése 100%-os hozammal kecsegtető vállalkozói tevékenység, 50-100-szorosára felferve az egykori mezőgazdasági parcellák árát, lehetetlenné téve azok egy része ökológiai célú elővásárlását, a metropolitan zöld gyűrű kialakítása céljából (pl. Nagy-London mintájára). Pusztán a földterület tervezett eladásából 120-230 milliárd Ft bevétel keletkezhet, ami a teljes külterületi infrastruktúra-fejlesztési igény 35-66%-a, ill. az egy évben építendő lakásszám ellátásának 50%-a. (A teljes közművesítés egyébként a szabályozási tervek szerint nem feltétlen követelménye a lakásépítésnek, ezáltal is extenzívvé, területfalóvá téve a folyamatot.)

A szabályozási ütemezés elmaradása a tervekben azonban sokkal inkább az ún. gazdasági, kereskedelmi funkciójú földterületek fejlesztésénél okoz beláthatatlan ökológiai, településszerkezeti és gazdasági károkat. 55 millió m² ún. munkahelyi területről van szó, aminek ütemezését ma még sejteni sem lehet. Csupán legendák keringenek a mesés befektetők érkezéséről, akik ezt az 5-6000

milliárd Ft-ot itt fektetnék be. (Mintha nem lenne más helye annak az országban, megyében, fővárosban.) A lakásépítési program becsülhető 10-20 éves távlatát alapul véve ez évi 300-600 milliárdos befektetést jelentene, miáltal évi 3-6 millió m² épülne az agglomeráció teljes területén. Az irdatlan mennyiségű földterület átminősítése folyamatban van, és csak arra vár, hogy az agglomeráció területrendezési tevének parlamenti jóváhagyása szentesítse a folyamatot, ami persze nem úgy zajlik le, ahogyan azt elképzelték. Nyilvánvalóvá fog ugyanis válni, hogy óriási túlkínálatról van szó, ami egymástól elszigetelt táj- és településszerkezet romboló „zöld mezős” szórványbeépítéseket eredményez. Másrészt a túlkínálat leverheti a túlfűtött spekulációs árakat, ami csak olcsó beépítést tesz lehetővé. A remélt 21. századi beépítés helyett zöldmezős barakkváros, infopark helyett nemzetközi raktárbázis jelenhet meg a térségben, ami, keveredve a szuburbiával, újabb fojtogató gyűrűt von majd az amúgy is rehabilitációs gondokkal küzdő főváros körül. A megye tágabb térségeinek tőkehiánya pedig relatíve tovább nő, újabb feszültségekkel terhelve meg a régió térstruktúráját és településhálózatát.

Mert mi történik jelenleg, az agglomerációs terv benyújtásának évek óta elhúzódó átmeneti állapotában? (A főváros moratóriumra irányuló kezdeményezését sem a megyei települések szintjén, sem kormány szinten nem fogadták el.) Zajlanak tehát a reálfolyamatok, az élet nem áll meg. Egy 10 ha-os „földbirtokon” pl. a tulajdonos(ok) 100-200 millió Ft-os bevételükért, a velük szövetkező fejlesztők pedig 4-500 millió Ft-os kilátásba helyezett extra profitjukért gyakorolnak nyomást a helyi önkormányzatokra, akik esetenként maguk sem érintetlenek az ügyletekben. A befektető maga 10 md-os építési tőkájével csak az ingatlanfejlesztés befejezése után jelenik meg. A 4-500 millió Ft-os fejlesztési befektetésben realizálható 100%-os hozam azonban csak hathatós tervezési, szabályozási, önkormányzati rásegítéssel realizálható a közműfejlesztésben. Másrészt az így keletkező hozam egy részét akár építési befektetesként is használhatják saját, pl. 1 ha-os töredék vállalkozási területükön, amennyiben a fennmaradó, szintén átminősített 9/10-et új befektetőknek értékesítik, közművesítve, vagy anélkül. Az így továbbadott terület 360-450 milliós bevétele pedig már csaknem fedezi az 1 milliárdos építési befektetés 50%-át a tulajdonban visszatartott 1/10-nyi ingatlanon. Azaz ennyi gazdálkodható ki a pozicionált föld értékesülési folyamatában vállalkozói részről, amihez a „szegény” önkormányzat csak statisztál. Ha ügyes a fejlesztő, a közművesítést is kiadhatja al-, vagy társvállalkozásba, ekkor azonban osztoznia kell annak extraprofitján is, hiszen pusztán az átminősítéssel a föld hozama legalább 30-50%-os, amiből viszont a saját rész közművesítése bőven finanszírozható. Lehet, hogy 10%-nál több „ingyen” közművesített ingatlanhányadot tarthat meg az a vállalkozó, aki a legközelebb van a tűzhöz, aki legelőször juthatott a szükségleteinél nagyobb vállalkozási területhez, merthogy ezen a téren a „közbeszerzés” tiszta versenyfeltételei nemigen érvényesülnek.

Ezen a kedvező üzleti pozíción tovább segíthetne a fejlesztésbe bevonható 30%-os áthidaló hitel. Ekkor a vállalkozó a kilátásban lévő 100%-os hozamot befektetés arányban oszthatja meg a hitelező bankkal. Az extraprofit nagysága számára még így is 70% lehet annak függvényében, hogy végül, a kereslet-kínálat mérlegén a piacon mennyiért kel el a közművesített ingatlan. A kockázati extraprofit valószínűleg olyan magas, hogy a relatíve kedvezőtlen értékesítési feltételek esetén is finanszírozható a vállalkozás. 10.000 Ft/m² ingatlanár esetén pl. a banki kamaton túlmenően is 70-80% hozam realizálható. De tőkehiány esetén is elképzeltető a föld korábbi átminősítési fázisban történő hasznosítása, amikor a tulajdonos(ok) az átminősítés során keletkező 50%-os hozamot tőkésítik. A parcella 70-80%-ának emelt áron történő eladásából pl. a saját kézben visszatartott 20-30%-os tulajdonrészben „ingyen” elvégezhető az infrastruktúra-fejlesztés.

Fenti modellből látható, hogy azért nem ütemezetlenül mennek a dolgok, legfőljebb nem a tervezés, nem az önkormányzat ütemez, hanem a vállalkozások ütemeznek a számukra szabaddá tett terepen, a saját, jól felfogott érdekeik szerint gazdálkodják ki a számukra profitábilis fejlesztéseket. A „vállalkozásbarát” ütemezés azonban éppúgy eltér a közösségi optimumtól, mint az így létrejövő térszerkezet. Az agglomerációs extrahozam miatti túlkereslet, ami felveri az ingatlanárakat, csaknem korlátlan földkínálattal párosul a liberálizált tervezési, átminősítési gyakorlat miatt. Ezen

belül megtörténik a folyamatban résztvevő ügyfelek közötti arányos hozammegosztás. Ennek során a mezőgazdasági földtulajdonosok éppúgy jól járnak, mint a fejlesztési vállalkozók és bankok. Ennek az optimumnak a biztosításához azonban újabb és újabb 10-50-100 ha-okat kell átminősíteni és – az önkormányzatok hathatós tervezési támogatásával – piaci pozícióba hozni. Reális építési befektetés azonban belátható időn belül csak a fejlesztett ingatlanok max. 30-50%-án várható. A térben esetlegesen megjelenő fejlesztések aztán végtelenül elszórt, extenzív táj- és településkonglomerátumot eredményeznek a külterületeken, amihez továbbra is alulfejlett kertvárosi belterületek csatlakoznak, hiszen ezeket nem érinti a külterületi fejlesztési boom. Az extenzításban megemelkedő közműköltések ugyanakkor a külterületen is ingatlanáremelést idézhetnek elő, ami a kereslet csökkenésével oda vezet, hogy a remélt értékszínt tartósan eladhatatlanná válnak az átminősített, és szórványos ütemezésben beépített parcellák, ingatlanok, szlömösítve a tájat, települést.

Az ütemezetlenül előirányzott 5500 ha gazdasági, kereskedelmi területből belátható távlatban max. 30-50% – azaz 1700-2700 ha tekinthető belátható fejlesztési, befektetési tőkével is lefedhető fejlesztési programnak. Még ez is évi 170-270 milliárd Ft-os befektetést tenne lehetővé, évi 17 milliárdos infrastruktúra-fejlesztési költséggel, pusztán a külterületen. A belterületi hiányokat is számításba véve, ez jóval meghaladná az önkormányzatok fejlesztési kapacitását. Akik ezért ún. kompenzációs ügyletekbe kénytelenek belemenni az átminősítések során. Miután a fejlesztési eszközök hiánya a legfőbb önkormányzati érv az ingatlanspekulációs folyamat fenntartására, valószínű, hogy a megoldást is ebben az irányban érdemes keresni. Megoldást a teljes terület 30-50%-ra legalább az elővásárlás, és/vagy a kedvezményes hitelkonstrukció lehetősége jelentene, amivel az önkormányzat a profitábilis fejlesztési folyamathoz társulhatna. Ennek rá eső 51%-os hozamát, évi 5-8 milliárdot, megosztva a hitelnyújtóval, aztán a belterületek infrastruktúra-fejlesztésére fordíthatná, illetve elővásárlási jogával élve méltányos áron (tf: 500-1000 Ft/m²-ért) újabb földekhez juthatna, amit azonban zöldövezeti célokra hasznosítana. A fenti fejlesztési profit feléből legalább évi 2-300 ha földterület elővásárlására nyílna lehetőség, ami 10 év alatt már 2-3000 ha, a gazdasági célra előirányzott terület 50%-a. Ez képezhetné a hiányzó budapesti agglomerációs zöld gyűrű alapját, ami nélkül nincs valódi szuburbanizáció és kertvárosiasodás.

A térségben a fenti módon megtakarítható zöldterületekre aspiráló befektetők egyik részét a főváros rozsdáövezetébe, a másik részét pedig a megye elmaradottabb térségeibe célszerű irányítani – megfelelő fogadási feltételek megteremtésével. Az évi 15-30 ezres tervezett kiköltözést is célszerű felülvizsgálni, fővárosi és megyei oldalról egyaránt. Amennyiben a teljes 77.000-es lakásprogramnak csupán a 60-70%-a valósulna meg évi 5000 lakás építésével, akkor 2700 ha lenne lakásvonalon felszabadítható zöldterület számára. Ez a gazdasági célú terület felszabadításával együtt 5500 ha potenciális zöldterületet tenne ki. Belátható tehát, hogy a túl centralizált agglomerációs ingatlanspekuláció mielőbbi szabályozott keretek közé szorításával, a fejlesztési erők és források „redisztribúciójával”, a főváros tehermentesítésével az agglomerációnál tágabb megyei metropolisz-térség kialakítása reális fejlesztési programnak tekinthető. Az agglomerációból – 5500 ha-ra eső arányos mértékig – átcsoportosítható fejlesztőerő (220-275 milliárd Ft) egy részével a fővárosi rozsdáövezet rehabilitációja lenne megvalósítható, beleértve a Munkás körutat is a hidakkal. Másik részéből megyei makrostrukturális fejlesztések valósulhatnak meg, elsősorban az M8-as és a 88-as főútvonalakkal kapcsolatban, de jutna a települések elmaradott közművesítésére is. Alapelve, hogy ha egy infrastrukturális befektetés, pl. az M0 nagyságrendekkel emeli a földárakat, amiből a fejlesztési vállalkozók húznak hasznot, akkor ennek fejlesztési költségéhez is járuljanak hozzá valamilyen pénzügyi konstrukción keresztül, ami lehetne például az extraprofitot megadóztató értéknövekedési adó. Az ingatlan-business pénzügyi reformja azért sem tűr halasztást, mert az EU-csatlakozás során várható strukturális alap ko-finanszírozásának hazai részét valamiből elő kell állítani megyei és regionális szinten is. A jelenlegi rendszer sem gazdaságilag, sem ökológiailag nem fenntartható.

A tét óriási. Vagy sikerrel vesszük az EU-csatlakozás kihívását, vagy belesüppedünk a kicsinyes

helyi spekulációk hálójába, az ebből fakadó tetemes gazdasági és ökológiai veszteségeinkbe, a szlömösödő urbanizációs- és vákuum-térségek erőltetett szuburbanizációjának környezeti katasztrófájába, az ország metropolisz-térségének leértékelődésébe, és az egész országra kiterjedő agglomerálódásba. Az elkövetkező 10 évben jórészt a közép-magyarországi régióban dől el, hogy szerves tagjai leszünk-e Európának. Ebből a távlatból tekintve jogi, közgazdasági, közigazgatási és tervezési akadályai nem lehet annak, hogy egy 10.000 milliárd Ft-os fejlesztési nagyságrend geopolitikailag és kompetenciáját tekintve a helyére kerüljön az országban és a régióban. A fejlesztéspolitika stratégiába öntése tehát nem nélkülözheti a jogdogmatika mögé rejtőző terület- és településrendezési tervezés sürgős törvényi felülvizsgálatát, de indokolt a helyi önkormányzatok területfejlesztési jogainak a szigorítása is, figyelembe véve, hogy helyi bevételeik növelésének létezhet az ingatlanspekulációnál átláthatóbb és hatékonyabb módja is: a lokális ingatlanvagyonadó EU-konform intézménye. Olyan fejlesztéspolitikára van tehát szükség, amely a magánspekuláció profithatékonyságával távlatosan, és a közösségi célok maximális figyelembe vételével tud cselekedni.

Agglomeráció vagy metropolisz-térség

A helyzet ellentmondásossága, hogy Budapestnek – bár közvetlenül érintett és érdekelt a megyei agglomerációs folyamatok alakulásában és kimenetelében – közvetlen közigazgatási és tervezési, együttműködési befolyása nincs az eseményekre, még úgy sem, mint a közép-magyarországi régió meghatározó alkotóeleme. Nyilvánvaló ugyanakkor, hogy a főváros földrajzi jelenléte és vonzereje nélkül nincs megyei szuburbanizáció, és nincs fejlesztési boom sem a megyének ezen a részén. Mégis úgy tűnik, hogy mindez közigazgatásilag a főváros aktív és intézményesített szerepvállalása nélkül, megyei folyamatként zajlik. Egy Nagy-Budapest körüli újabb gyűrű van kialakulóban, ami a hagyományos belső agglomerációs viszonyokat is tovább szuburbanizálja és dezurbanizálja. Az egyértelműen az M0-ás körgyűrű térségébe orientálódó sok ezer milliárdos fejlesztések, befektetések a velük járó profittal pedig amellet, hogy mérhetetlen környezeti és intézményi túlterheléssel járnának az amúgy is túlterhelt térségben, jól elkelnének a megye, ill. a főváros alulfejlett perifériáin is. Gondoljunk csak az ország történelmi belvárosának elmaradt rehabilitációjára, vagy az átmeneti rozsdaovezet sok száz hektáros térségére. Másik oldalon ott áll a megye agglomeráción kívül eső kiterjedt perifériája, ahol álmodni sem mernek olyan fejlesztési forrásokról, amit az M0 jelenléte az agglomerációban csupán vállalkozói profitként kitermel.

A jelenlegi torzult folyamatokkal szemben tehát település- és térszerkezeti szempontból a decentralizált és dekoncentrált fejlesztésnek alapvetően új elemeit kell megfogalmazni, hozzárendelve ehhez a szükséges jogi, közigazgatási, gazdasági és tervezési eszközök adekvát, EU-konform formáit. A közép-magyarországi régió belülről alapvető érdek, hogy a tágra értelmezett metropolisz-térség a főváros és a teljes megye hatékony együttműködésével valósuljon meg. A megye szándékolt kiválásával ugyanis a „lyukas” megyének óhatatlanul szembesülnie kell saját centrumával, túlfejlett vízfej-agglomerációjával, ami viszont Budapest nélkül értelmezhetetlen és működésképtelen egység. Ezzel a nehézségek a fővároson belül és megyszerte csak fokozódnának anélkül, hogy perspektivikus megoldást találjunk rájuk.

Nyilvánvaló, hogy az agglomerációban kialakult – és a tervezés hagyományos eszközeivel kezelhetetlen – súlyos helyzet rendezése nem tűr halasztást, már így is legalább hatéves késésben vagyunk. Ez azonban legalább annyira megyei, mint fővárosi érdek. Az ide koncentrálnak túlzott befektetési igény dekoncentrálnak átírányítása a fejletlenebb perifériákra országos érdek és megyei, regionális területpolitikai tétel. A túlfejlesztés káros társadalmi és ökológiai következményeinek távlatos megelőzéséhez Budapest mellett szükség van a teljes Pest megye (azaz a közép-magyarországi régió) transzmissziós struktúráinak a kiépítésére is. Arra, hogy az ország településhálózati térképén a decentralizált, dekoncentrált transzmisszió hatékony hálózata alakulhasson ki, ne egy fővárosi szempontból sem kívánatos, többszörösen agglomerálódott

dezurbán vízfej. Ebben a folyamatban a budapesti rehabilitációs stratégia tökéletesen megférhet a teljes megyére kiterjedő urbanizációs stratégiával, sőt egymásra vannak utalva az országos transzmisszióban. Ez országos érdek és nemzetközi pozícióból eredő közös és kölcsönös funkció is egyben.

Az ország térszerkezeti és településhálózati sajátossága, hogy a Budapest köré vont Pest megye szintén központi térség, még ha statisztikai mutatóiban messze el is marad a fővárostól. Hatásfoka településhálózatiag a Tata, és Tatabányától Esztergomig húzódó bolygóvárosokig, gazdasági és kulturális kihatása pedig a fővárossal együtt messze az országhatáron túlra terjed. Nyilvánvaló, hogy ebben a térbeli pozícióban nem kizárólag a budapesti agglomeráció M0 menti megyei fejlesztési gyűrűjének kell betöltenie a koncentrált fejlesztési pólus és motor szerepét. Ennek fejlesztési potenciáljából jelentős mértékben részesednie kell a főváros mellett Pest megye átlag alatti fejlettségű kistérségeinek és periferikus helyzetben lévő településeinek is. Azaz ezeket is fejlesztési helyzetbe kell hozni, mielőtt az M0 iniciálta dezurbán agglomerációs gyűrű teljesen bezárulna Budapest körül.

Decentralizáció Pest megyében

A következőkben tehát azokat a makrostrukturális adottságokat érdemes számba venni, amelyek Pest megye tágabb térségeit az agglomeráció túlfelveztetett térségeivel szemben a fenntartható fejlődés követelményeivel is összeegyeztethető urbanus fejlesztési pozícióba hozhatják. Az elemzés stratégiája azonban itt óhatatlanul összekapcsolódik a struktúratervezés térbeli összefüggésekre koncentrálni módszerével, ami mindenképp előtte a település- és közúthálózati, valamint területszerkezeti adottságok fejlesztéséből indul ki, és nem korlátozódik a megyehatárokon.

Mindenekelőtt a már említett bolygóváros-gyűrű jelentőségét kell kiemelni Tatabányától, Tatától Budapest körül Esztergomig. A fővárostól 20-100 km-es távolságban, különböző határmegyékben elhelyezkedő kis- és középvárosi gyűrű ugyanis jelentős urbanizációs potenciállal rendelkezik, és agglomerációnyi, mintegy 500.000 lakossal, miáltal komoly szervező, ellátó erővel bír környezetére. A főváros és e gyűrű között helyezkednek el Pest megye agglomerációs és elmaradottabb térségei. A kettő közötti fejlesztési transzmisszió tehát településföldrajzilag determinált, még ha a jelenlegi trendek az épülő M0 autópálya gyűrűjében halmozzák is fel energiáikat. A fejlődés jelenlegi-remélhetőleg átmeneti – szakaszának tapasztalata, hogy a motorizációs boom autópályához, illetve annak csomópontjához köti a fejlesztési erőket és érdekeket. Ennek nemzetközi logisztikai szerepe – a vasútfejlesztés mellett – várhatóan a jövőben is jelentős lesz, amit a megye fejlesztési terveiben továbbra is szem előtt kell tartani.

Országos decentralizációs érdek, hogy a budapesti M0 csomópont mellett új Duna-hidak építésével decentralizálódjon és elkerülhetővé váljon a túlzott tökekonzentráció. Ennek egyik távlati stratégiai pontja az ország közepén építendő dunaújvárosi híd, melynek nemzetközi értelemben leginkább a fővárost elkerülő M8–M4 autópályakapcsolat ad értelmet, tovább erősítve a központi régió megyehatáron fekvő középvárosainak – Székesfehérvár, Dunaújváros, Kecskemét, Szolnok – regionális szerepét. Utóbbi három esetben ezáltal a fővárostól távolabb fekvő megyei periféria fejlesztési pozíciója is nagymértékben javulhatna. Különösen igaz ez a Dabas, Cegléd–Monor és Tápióság, ill. a kapcsolódó Jászság kistérségekre, melyek közvetve ugyancsak hasznot húzhatnak a makroregionális hálózat fejlesztéséből. A dunaújvárosi híd ugyanis lehetővé, sőt, indokoltá tenné, hogy a 4-es út meglévő albertirsai leágazó szakaszának kétirányú meghosszabbításaképpen az M8 és M3 megyei területen történő összekötésével, Kunszentmiklós és Hatvan–Gyöngyös között – a fent említett megyei kistérségek érintésével – regionális jelentőségű megyei leágazó, harántoló autópályát épüljön az elmaradott térségek felfűzésére és nemzetközi jelentőségű fejlesztési pólusok kialakítására (M0-alternatíva az M3 és a 21-es út felé).

Az ezáltal létrehozható megye- és régióközi közlekedési háló, fejlesztési alternatívát nyújtva, nagymértékben csökkentené a jelenlegi agglomerációs túlfelveztetést és tőkekoncentrációt. A tágabb régióon belül olyan alternatív fejlesztési pólusok létrejöttének adna ugyanis reális esélyt, amelyek méltó befektetési helyei lehetnének az agglomerációból kiszoruló tőkének. Az ily módon átcsoportosítható hazai és nemzetközi fejlesztési források az egyik helyen alapvető hiányosságokat pótolnának, a másikon pedig a vízfejjé válás túlkapasait csökkentenék. A dunaújvárosi híddal új alföldi kapuja nyílna az országnak. Ezáltal feltárhatóvá válna mindaz az urbánus és rurális, ökológiai adottság, amellyel az Alföld rendelkezik mezővárosaiban, falvaiban, tájvédelmi és üdülő körzeteiben. A valódi alföldi kapu pedig nem a jelenlegi agglomerációs Vecsés–Gyál térség lenne, hanem az építendő M8-ból kiágazó harántoló 88-as útra felfűzhető kistérségek sora, a megerősödő Dunaújváros, Kecskemét és Szolnok háttérvárosokra támaszkodva. Ezáltal jönne létre a valódi közép-magyarországi régió, felfűzve az ország szomszédos elmaradottabb kistérségeit a Csereháttól Békésig, Mezőhátig.

Allokációs alternatívák

A jelenlegi agglomerációs tervekben előirányzott 115 km² fejlesztési területbevonás ökológiai katasztrófával fenyeget a térségben. Gazdasági abszurditását jól mutatja az itt várhatóan befektetendő 8-9000 milliárd Ft-os építési- és infrastruktúra-fejlesztési tőke horribilis nagyságrendje, melynek „csupán” 4-5%-a az infrastruktúra-fejlesztési hányad. Az ingatlanfejlesztési folyamatban 5-800 milliárd Ft extraprofit realizálódhat, ami elvileg el is hagyhatja a térséget, de ha bent marad, a magasépítési költség legalább 7-10%-ának finanszírozására is képes. Ha csak ennyit építenének be, ez is 700-1000 ha-t, a teljes előirányzat 6-9%-át jelentené. Feltételezve azonban, hogy a spekulációs tőkén kívül valóban érkeznek ide új működő tőke is, gazdasági és ökológiai szempontból akkor sem kívánatos az előirányzott program felénél nagyobb térségi fejlesztés. Az így képezhető 5750 ha lakó- és kereskedelmi, gazdasági funkciók közötti megoszlása, ha a jelenlegit vesszük figyelembe: 56-44%, azaz 3220 ha lakó- és 2530 ha kereskedelmi, szolgáltatási összterület lehetne.

Az így keletkező 57,5 km²-nyi megmentett agglomerációs zöldterület megváltási ára 30-60 milliárd Ft körül mozoghatna abban az esetben, ha az önkormányzatok mint gazdasági partnerek ezt az összeget az infrastruktúra-fejlesztés extraprofitjából (3-400 milliárd) elővásárlási joguknál fogva ki tudnák gazdálkodni. Itt nem lenne másról szó, mint a nyers földár és a közművesített telekár közötti széles árrés közösségi célra történő „spekulációs” hasznosításáról és megosztásáról, legyen az gazdaság- és településfejlesztési vagy ökológiai cél. Mindez természetesen szemben áll a terület földtulajdonosai extra kárpótlási és profitbevételi érdekeivel, hiszen ők több tízmilliárdos biztos bevételtől esnének el azzal, hogy 100-200 Ft-os földjeiket „csupán” 500-1000 Ft-ért tudnák értékesíteni. A politikai szándék mellett tehát ennyi pénz hiányzik ahhoz, hogy az agglomerációt megmentjük az ökológiai katasztrófától. Ennek kigazdálkodására pl. az ingatlanfejlesztésben realizálható extraprofit 10%-os megadóztatásával is lehetőség nyílna (betterment adó). Az agglomerációs fejlesztési területek 50%-os csökkentésével ugyanakkor lehetőség nyílna az innen felszabaduló fejlesztési tőke átcsoportosítására a megye fent ismertetett módon pozícióba hozott távolabbi kistérségeibe, ahol a fenti 3-400 milliárd Ft-os ingatlanfejlesztési profitkiesés a közúthálózat fejlesztéssel pozícióba hozott elmaradott területeken jórészt pótolható.

Nyilvánvaló, hogy a meghatározott közúthálózati és pólusfejlesztés által helyzetbe hozott Pest megye számára a forrásbővítés egyik kínálkozó eszköze az ökológiailag fenntartható agglomerációból történő befekteteskivonás, átcsoportosítás lehet. A legalább 50%-ra csökkenthető agglomerációs befektetési programból kikerülő 5-800 milliárdos profitkilátásból – a strukturális alaphoz történő hazai regionális hozzájárulásaként – nagyságrendileg akár finanszírozható is lenne a dunaújvárosi híd és a 88-as harántoló út összességében 100 milliárdos nagyságrendje. Így is csak a privát ingatlanfejlesztés becsült extra profitjának 25-30%-át vonnánk el, ráadásul olyan

hálózatfejlesztési célra, ami önfejlesztő módon újabb és újabb profitábilis befektetési helyeket produkál az elmaradott, de ön-pozicionáló kistérségekben. Nyilvánvaló, hogy mindehhez a területfejlesztési és az önkormányzati finanszírozási rendszer átfogó reformjára is szükség lenne. A szóban forgó számadatok tükrében azonban ennek szükségessége nyilvánvaló, különösen az elkövetkező strukturális alapok hazai kofinanszírozhatósága biztosítására.

Az agglomerációból a megye pozicionálható kistérségeibe és a szomszédos bolygóvárosokba átcsoportosítható vállalkozói tőkemennyiség – a magisztrális úthálózat fejlesztés 200 milliárdos hozzájárulási költségét leszámítva – még így is tetemes 100-200 milliárdos forrással számolhat az ingatlanfejlesztésben. Az érdekek és hozamok fenti újramegosztásával azonban nemcsak Budapest, Szolnok, Kecskemét járna jól, de a „kecske is jóllakna, és a káposzta is megmaradna” a megyében, sőt, Vecsésen is. Mindenekelőtt pedig esély nyílna a közép-magyarországi régió szintjén is arra, hogy az EU-csatlakozáshoz méltó metropolisz-térség kialakulásának reálisan új, ko-finanszírozásra képes alapjait lerakhassuk, esélyt adva a perifériára szorult pest megyei kistérségeknek is a regionális felzárkózásra.

Struktúraterv nélkül nem megy

Az adatok tükrében nyilvánvaló, hogy az abszurditásig menő ökológiai anomáliák mögött elsősorban jogi, közigazgatási, tervezési, különösen pedig gazdaságtervezési és településhálózat-tervezési hiányosságok húzódnak meg. Mindezek közül talán a megfelelő tervezésmetodikai háttér hiánya a legégetőbb: hiányzik ugyanis az átfogó és EU-konform tervezési törvény. Így vált lehetségessé, hogy az ország központi térségét teljesen váratlanul és készületlenül érte az elmúlt tíz év ingatlanvállalkozási boomja. Különösen felkészületlenek voltak a térség helyi önkormányzatai. Hiába rendelkeztek külterületi többletjogokkal a tervezésben, ettől nem ők váltak gazdagabbá, hanem a vállalkozók és spekulátorok. Másrészt ez csupán arra volt jó, hogy alaposan lecsökkentse a térségi és központi tervezés mozgásterét és határfokát. Belementünk tehát a demokrácia deregulációs kelepéjébe, ami aztán kiterjedt és ellenőrizhetetlen ingatlanspekulációban öltött testet.

A fejlesztési és rendezési műfajra szétesett, valamint helyi, kistérségi, megyei, regionális és országos szintekre tagolt tervezés áttekinthetetlen, és jogréseivel alapvetően vállalkozói érdekeket szolgál. A bürokratizálódott szakmai fetiszizáció a különböző tervezési műfajok és lobbyk merev metodikai elszigeteltségében érdemi ágazatközi és társadalmi participációra nem nyújt lehetőséget. A jelenlegi tervek kínálta, politikailag vezérelt, és formális, bürokratikus lebonyolítású ún. egyeztetések végeláthatatlan köre – ami egyúttal tervezői érdek is az áttervezésben – nem csupán idővesztés, de kizárja a lényeg, a valóság átlátását is. Hiányzik az a tervfajta, amely tartalmazza a transzmisszió metodikai lehetőségét a törvények, a politikai döntések, a gazdasági kalkulációk, a társadalmi participáció és a végső megoldás között. Tervezők, politikusok és helyi önkormányzatok rövid távú érdekegyeztetésére, ad hoc döntéseire vannak rábízva az átfogó és távlatos stratégiai folyamatok. A tervezési szakma laikusok által érthetetlen és áttekinthetetlen szabályozási mítosszá vált, és politobürokratikus beágyazottságánál fogva alapvetően rövidtávú piaci érdekeket szolgál. A távlatra készülő fejlesztési koncepciók, programok kapcsolata a jogdogmatikára épülő rendezési tervekkel megoldatlan és szabályozatlan. A tervek tartalmilag a reálfolyamatok feje felett húznak el, közérthetőségük minden szinten minimális.

A területi- és településtervezés (hierarchikus) kapcsolata önkormányzati törvényi szinten megoldatlan. Ugyanakkor a területi tervezés törvényesített szétválása fejlesztési és rendezési tervekre alapvetően elhibázott és országosan is ellehetetleníti, kezelhetetlenné teszi a stratégiai fejlesztési kérdések kezelését. A helyi tervezésben a fejlesztési koncepció többnyire területi politikai döntésekké egyszerűsödött le, és nincs érdemi kapcsolata az élesben végrehajtott településrendezési tervezéssel. Ez viszont bürokratikus szabályozástechnikává süllyedt. Valódi átlátásra és folyamatos érdemi ágazati és társadalmi egyeztetésre, participációra alkalmas tervfajta a

törvény szerint nem létezik hazánkban. Mindez közvetlenül az EU-csatlakozás előtt, miközben az ennek jegyében zajló ingatlanspekulációs reálfolyamatok már vagy nyolc éve zajlanak. Stratégiai feladatok elvégzéséhez mindenekelőtt világos, operacionizálható stratégiák kellenek, nem csupán homályos verbális fejlesztési koncepciók. És kell a struktúraterv is, nem mellékes mellékletként, hanem a tervezési törvényben hierarchikusan is megalapozott módon, hiánypótlóként valahol a fejlesztés és rendezés között a települési és területi szintek számára egyaránt.

Teljesen kézenfekvő, hogy ennek a tervfajtának a kísérleti bevezetését a közép-magyarországi régió egyik alkotó eleme: Pest megye vállalja fel, tervezési transzmissziót teremtve ezzel a helyi önkormányzatok kistérségei, az agglomeráció és a főváros között. Az már mellékes is, hogy a megyében holland–magyar együttműködésben már évek óta folynak kísérletek a struktúraterv hazai kimunkálására, ezek azonban a tervezési törvénykezést kézben tartó hazai bürokrácia ellenállása és a gyakorló tervezési lobbyk értetlensége miatt egyelőre nem vezettek áttöréshez a témában.

A metodikailag összekavart és területi szinteken szétagoltan törvényesített hazai területi és települési tervezési rendszerben hiánypótló és integráló szerepet tölthetne be az EU-csatlakozás küszöbén (kísérletileg) bevezethető, nyugaton jól bevált stratégiai tervezés- és struktúraterv műfaja. A fejlesztés mint fejlesztési források ágazati allokációja, és a rendezés mint a fejlesztési források területi, jogi allokációja közötti mondvacsinált és diszfunkcionális szakadékot a struktúratervés a különböző tervezési szinteken áthidalhatná azzal, hogy közérthető szakmai kereteket teremt a piac, társadalom és a politika tervezésben érdekelt és érintett szereplői számára. A struktúraterv nem csupán egy új tervfajta a különböző léptékű fejlesztési és rendezési tervek bürokratizált erdejében. Inkább egy integráns – jogi szabályozás előtti – térbeli egyeztetési folyamat, amelynek alapvető funkciója a participáció – a piac, társadalom és a politika közötti kapcsolatok jelenleg nem létező szakmai áthidalása – elősegítése a döntések valódi megalapozása céljából.

Metodikai szempontból a struktúraterv – egyértelmű térbeli, vizuális orientációjánál fogva – áthidalást jelent a kiürült, semmilyen jogi, gyakorlati következményekkel nem bíró fejlesztési koncepciógyártás és a jogdogmatika mögé rejtőző, az érdemi társadalmi, gazdasági egyeztetést hatóságilag elbürokratizáló rendezési tervezés között. A struktúraterv a mai fejlesztési tervezés nézőpontjából – mivelhogy nem jogi értelemben, de térben nyilvánul meg – „rendezésnek”, a rendezési tervezés nézőpontjából pedig – mivelhogy stratégiaként nyilvánul meg – „fejlesztésnek” tekinthető. Szakmapolitikai helyét és metodikai tartalmát is ez határozza meg. Társadalmi értelemben ugyanakkor a struktúraterv azt a metodikai rövidzárlatot hivatott megszüntetni, ami a nagyobb léptékű koncepcionális fejlesztéspolitika, az ún. területi tervezés és a jogi szabályozásra szűkített hely műszaki tervezés között keletkezett az elmúlt tíz évben. A két szint és a két szemlélet közötti kétirányú transzmisszió hiánycikk a hazai tervezési rendszerben, a törvényesített hagyományos tervhierarchia ugyanis nem működik (ld. az agglomerációs területrendezési terv esetét a helyi önkormányzati tervekkel).

Azzal a szakmapolitikai szemlélettel kell tehát szakítani, amely a (rossz) szakmai törvények mögé bújva hatósági jogalkalmazássá degradálja a kreatív tervezést, önérdékből jogdogmatikával eteti az önkormányzatokat, miközben minden társadalmi, gazdasági és szakmai visszacsatolásnak ellenáll. Piacgazdaságra hivatkozva végsősoron lemond a tervezés más szakma által nem képviselhető kreatív küldetéséről, és ezáltal egy beláthatatlan spontán területi degradáció szolgálatába állítja a szakmát és a jogszabályokat, amihez a laikus politika helyben és a magaslatokon csak asszisztálhat.

A struktúratervnek, lévén új metodikai szemlélet, különböző tervezési szinteken indokolt megjelennie, különösen a NUTS 1, 2, 3 szinteken, ahol hatékonyabb egyeztetési és participációs módszereivel érdemben fel kell váltania a diszfunkcionálissá, és piacgazdasági feltételek között egyre nehezebbé váló területrendezési tervezést. Különösen indokolt az új EU-konform tervfajta hivatalos bevezetése az EU-régiók szintjén, amelyek teljesen kívül maradtak a tervezés törvényi szabályozásából, és ahol különösen fontos a rugalmas, integráns tervezési módszer, hiszen

egy régió több makroközigazgatási egységből áll össze. Másrészt nem nélkülözhető a (terület-) gazdálkodási összefüggések figyelembe vétele sem a tervezésben, mivel a gazdasági, strukturális alapok címzettjei is a régiók lesznek, nekik kell majd kitermelni a kofinanszírozási forrásokat. Erre pedig a passzív területrendezési tervezés jogdogmatikája nem alkalmas. Regionális szinten ennek koncepcionális és térségi „szabályozó” munkarészeit a regionális struktúraterv minden további nélkül átvállalhatja, hiszen itt olyan makroregionális hálózatokról, településhálózati- és területszerkezetekről van szó, amelyek nem jogi, szabályozási, hanem elsősorban térbeli koncepcionális döntéseket és érdekegyeztetéseket igényelnek. A szabályozás értelemben vett konkrét rendezés pedig legfeljebb csak kistérségi és települési (külterületi) szinteken realizálódik. Igazán országos szinten nehezen értelmezhető (ld. az OTRT évekre elhúzódó jóváhagyását).

Az alternatív forgatókönyvekkel kibővített fejlesztési koncepcióhoz mint alapvetően verbális munkarészhez (stratégiához) célszerű hozzárendelni a térbeli összefüggéseket vizuális eszközökkel kezelni képes struktúratervet. Az így keletkező verbális-vizuális dokumentáció kellően rugalmas és közérthető érdekegyeztetési és participációs előtervként szolgálhat a hatósági döntések és a végső jogi kodifikáció megalapozását célzó rendezési tervek számára, csak tisztázni kell a tervhierarchia konkrét tartalmát. Regionális léptékben ezeket a tervezési műveleteket nem feltétlenül kell minden szinten ismételni. Ha regionális struktúraterv készül, annak pl. megyei lebontása a megyei rendezési terv. Hasonlóképpen, ha kistérségi struktúraterv készül, annak szabályozási, rendezési lebontása a településekre a településrendezési terv. A jelenlegi tervezési tapasztalatok tükrében azonban településfejlesztési szinten is indokoltnak tűnik a struktúraterv alkalmazása, célszerűen a településfejlesztési koncepcióhoz (stratégiához) hozzárendelten, hiszen a településszerkezeti terv lényegét és tartalmát tekintve már szabályozást előkészítő munkarész – érdemi egyeztetésre és participációra nem alkalmas.

A struktúraterv és a fejlesztési koncepció (stratégia) szoros, törvényileg is szabályozandó metodikai összekapcsolásával társadalmi és politikai jelentőségű belső szakmai kontroll keletkezik a verbalitás és vizualitás újratemtett kölcsönhatásában. Megszűnik a „szakma” jogszabályozásban fetisizált műszaki bürokratikus kiváltsága. A közpénzen finanszírozott kártyák azért vannak, hogy bele tudjon tekinteni a laikus politika, minden partnerágazat, az érdekelt piac és az érintett társadalom. A struktúraterv beiktatásával a rendszerbe megnőhet annak hatékonysága, a nyílt szakmai felelősség, csökkentve a folyamatos áttervezésekre fordított pénzt és időt. (Hány milliárdot költöttünk tervezésre az elmúlt tíz évben?) A struktúraterv tehát a komolyan vett fejlesztési koncepció (stratégia és program) szerves és nélkülözhetetlen vizuális tervezési alkotóeleme. Olyan tér-kép, amelyen a koncepcionális események valójában zajlanak, ahol alternatív megoldások fogalmazhatók meg komplex térbeli összefüggéseikben, és mindez a mai fejlett technika mellett nemcsak műszakilag, hanem grafikailag is előadható közérthető módon. A struktúraterv azonban nem műszaki terv, és nem végrehajtandó rendezési jogszabály – ami csak végső kikristályosodása lehet a tervezésnek a megalapozott participációs eljárások lezárultával – hanem vitaképes proaktív kvázi terv és flexibilis, alternatív jövőkép.

Regionális szinten a legkézenfekvőbb a struktúratervezés hazai törvényesítése. A Nuts 2 szinten ugyanis a törvény érdemben nem intézkedik a tervezésről. Itt különösen fontos lenne az országos szinttel történő új hierarchikus viszony kiépítése, a településhálózat fejlesztés tervezési megalapozása, valamint a területgazdálkodás beemelése a tervezésbe, hiszen az ún. strukturális alapok megpályázása és a ko-finanszírozási hányad kigazdálkodása is regionális szinten történik meg. A megyei területrendezési terveket is – amennyiben szükség van rájuk – a regionális struktúraterv egyeztetési folyamatára lehetne alapozni.

Kistérségi és települési szinteken a struktúraterv törvénybe illesztése igen egyszerűen megoldható. Az előbbinél senkit sem zavar, hiszen nem Nuts-szintről van szó. Amióta azonban a települések teljes önállóságot kaptak külterületük tervezésében is, igencsak fontos lenne a településközi, településhálózati kohézió, integráció és együttműködés létrehozása, fenntartása szempontjából a

kistérségi struktúratervezés is. Ezen a téren függőségi viszonyba kellene hozni a külterületi településtervezést a kistérségivel. Ezen túl „csak” annyit kellene tenni, hogy az eddigiekben komolyan nem vett és reális következmények nélküli fejlesztési koncepcióhoz mint stratégiai és rajzi munkarészt, metodikailag hozzá kellene rendelni a struktúratervet. Ezáltal a településtervezés előkészítő (vizsgálat- és program-)szakasza az érdemi ágazatközi egyeztetéseken és participáción alapuló nyitott és proaktív tervezésen keresztül rendszerbe állítható, és kellő megalapozásul szolgálhat a tervezés második szakaszához, a jogszabályalkotó településrendezéshez. (Ma ezt az előkészítési funkciót is a rendezési tervezés vállalja magára, kevés sikerrel.)

A meglévő törvényesített tervfajtákkal ellentétben a struktúraterv az a tervfajta, ahol a proaktivitás és az érdemi participáció éppúgy összeegyeztethető a törvényileg újraszabályozandó egyeztetési és jóváhagyási folyamatban, mint metodikailag a verbalitás és vizualitás. A struktúraterv egy közbenső kvázi tervfajta, aminek nem közvetlen célja a jogi szabályozáson keresztül történő közvetlen megvalósulás. Rendeltetése sokkal inkább a térben struktúrált problémák hatékony és rendezett egyeztetésének generálása a participációban. Proaktívnak azért kell lennie, hogy ne váljék parttallanná a participáció. A „tervben” manifeszt módon és stratégiai forgatókönyvek szerint strukturált gondolatok életre hívásának tehát első ütemben nem a politobürokratizált tervezési ügyműködésen keresztül történne, hanem egy professzionizált ágazati és társadalmi participációs struktúrában.

Amíg azonban a struktúratervezés természetesen nem zárja ki a rendezési tervezés jogi, szabályozási funkcióinak szükségességét – a maga helyén és stádiumában – addig a bürokratizált rendezési tervezés – érdekből és értetlenségből – kétségbe vonja a struktúratervezés kompetenciáit, törvényesítéséről pedig hallani sem akar. Az ún. fejlesztési tervezés szintén egy külön verbalitásba zárt világ, amely úgyszintén nem szimpatizál a struktúratervezés legitimitásával. A helyzet, bár a reálfolyamatok tükrében válságos, mégsem ígér gyors áttörést – elsősorban azért, mert a törvényileg legitimitált tervezési műfajok alapvetően beágyazottak a helyi politika és a spekulációs ingatlanpiac társadalmát, szakmát kiszorító, rövidre zárt összefonódásában.

Végezetül álljon itt egy idézet R. Wakefordtól, aki a Brit Fejlesztésügyi Minisztérium főtanácsosaként tíz évvel ezelőtt látogatott az akkori közép-magyarországi régióba, hogy meggyőzzön bennünket az M0 által fenyegetett budapesti Green Belt fontosságáról, egyúttal rámutatva a veszélyek elhárításának Angliában már több évtizede alkalmazott korszerű eszközeire. Hazai, értetlenséggel kísért látogatását végül így summázta: „Ha önök nem hisznek nekem, majd a maguk kárán fogják megtanulni.” Hát tíz év alatt lett volna mit tanulni, még a tervezési tanulópenzt is többször megfizettük. Kár, hogy nem hittek neki azok a pozicionáltak, akiknek hatalmába állt volna tenni is, pl. a szakmai törvényalkotáson keresztül, a bajok elkerüléséért. 2004-ben EU-csatlakozás. Vajon milyen hozománnyal megy Európába a közép-magyarországi régió Nuts 2, 3, 4 szintje? Vagy fővárosra és megyére hullik szét a tágabb metropolisz-térség zászlós hajója? Sok időbe és pénzbe került a rendszerváltás utáni átállás ezen a szakterületen. De még többre fog kerülni, ha csupán azokkal a jövőképekkel állunk elő, amelyeket ez a hektikus átmeneti korszak közép – múltból örökölt bürokratikus rásegítéssel – produkálni tudott. A stratégiai és struktúratervezés mindezen segíthet, mert a nyitott és strukturált verbális gondolkodás, és a közérthető proaktív vizualitás metodikai együttese nyugaton jól bevált gyakorlati háttérrel. Hazai kísérleti bevezetése is feltétlenül aktuális lenne, talán még nem késő.