

MIT VÉD A BÉCSI UTCÁBAN A MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET? • A TERÜLETI VÉDELEM KÉRDÉSEI

Korompay Katalin (Budapest Világörökségéért Alapítvány) felkért hozzászólása a 2010.09.29-én a Bécsi utcába tervezett ingatlanfejlesztéssel kapcsolatban tartott urbanisztikai fórumon

A mai örökségvédelmi szabályozás egyértelműen lehetővé teszi, az adott nemzetközi és hazai környezet pedig szinte sugallja a műemléki szakhatóságnak, hogy ne engedje meg az öt történeti, esztétikai és városképi értékű épület bontásával létrehozni szándékozott túldimenzionált, városkép-romboló, a belvárost túlterhelő, az erőket a meglévő épületektől elszívó belvárosi ingatlanfejlesztést, hanem az épületek helyreállítását és ideillő új funkcióval való megtöltését szorgalmazza.

A *Műemléki jelentőségű terület* (MJT) védelmi kategóriát – az 1951-57 között a VÁTI-ban folyt városképi-műemléki vizsgálatokra alapozva – az 1964. évi építési törvény 1967-es végrehajtási rendelete alapítja meg, benne ezzel az előírással: A műemlékek térségében, jellegük megváltoztatásánélkül **fenn kell tartani** a fenntartási kötelezettség **kiterjed a műemléki jelentőségű területekre**. Az MJT-n az egyedileg nem védett épületek bontásához a műemléki hatóság engedélye kellett, amit az meg is tagadhatott.

A *műemléki jelentőségű terület* egyidős a franciák híres Malraux-törvényében bevezetett *védeltséktörvény* (Secteur sauvegardé) fogalmával, azonban ott az író-miniszter rögtön ellátta a védelmet egy igen erős instrumentummal is: Franciaországban addig nem lehet védetté nyilvánítani egy területet, amíg el nem készült rá egy minden érdekelttel egyeztetett rendezési terv. A PSMV, a *védelmi és érvényre juttatási terv* telkenként és épületekenként határozza meg az építési lehetőségeket és az értékek érvényesülése érdekében – határidőhöz kötötten – megvalósítandó feladatokat. Mindez a közérdeket szolgálva magántulajdoni környezetben működik 43 éve. A magyar MJT-re korábban előírt részletesebb (történeti-műemléki-városképi vizsgálatokkal előkészített 1:500-as léptékű) rendezési terv helyett a *mai jogszabály* védetté nyilvánítást követő *6 hónapon belül* írja elő a „védeltségnek megfelelő *tervi változtatások*” átvezetését, Budapesten a *szabályozási keret tervben*. Ez a pesti V., VI. és részben a VII. kerület MJT-é nyilvánítása, 2005. március 1. óta *máig nem történt meg*.

A ma hatályos 2001. évi LXIV. sz. *kulturális örökségvédelmi törvény* 39.§ (1) bekezdésben az MJT-t így határozza meg:

*Műemléki jelentőségű területként kell védeni a település azon részét, amelynek a jellegzetes történelmi kialakult **szerkezetbeépítésének módja** összképe, a tájjal való kapcsolata, **tereisutca képe, építményeinek együttes összefüggő rendszert alkotva műemléki védelemre érdemes módon** fejezi ki az azt létrehozó közösség építészeti kultúráját.*

Hogy ez mit jelent a védelemre nézve, azt a törvény 40/A paragrafusa írja elő: *A műemlékvédelem saját tárgyai körében [ide tartozik az MJT] védelem alatt álló*

valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, városépítészeti, ... értékek fenntartható használatát...

A törvény tehát azt mondja ki, hogy a területi műemléki védelemnek a magasabb fokozata, az MJT területén az egyedileg kisebb műemléki értékű, nem műemlék, de város-alkotó együttesükben kiemelkedő jelentőségre szert tett épületek műemléki védelemre érdemesek, azaz *műemlékként védendők*: **az MJT-n valamennyi értéket hordozó épület megőrzését és értékeinek kibontakozását biztosítani kell**

Tehát az az egyes műemléki vezetők által emlegetett érv, hogy az egyedileg nem védett házak esetében a hatóságnak nincsenek eszközei, nem áll fenn. A hatályos jogszabály alapján – ahogy a műemlékeknél –, éppen azt a kivételes esetet kell az MJT-n szakhatóságként eljáró Kulturális Örökségvédelmi Hivatalnak (KÖH) indokolni, ha az értékes egészből valami résznek – a jogszabály értelmében értéktelen résznek – az elbontását mégis engedélyezi.

A jogszabály fenti értelmezését megerősíti több KÖH szakmai dokumentum is.

A pesti MJT erzsébetvárosi értékvizsgálatának 2008-ban készült, egy időben az elnök által titkosított, majd civilek által bírósági ítélettel hozzáférhetővé tett anyaga:

Örökségvédelmi szempontból elvárás *hogy a történeti negyed építészeti fejlesztéseit szabályozó javaslat vegye figyelembe az **adott léptéket**, az épületek meglévő, megőrzendő tömegét, magasságát, kialakításuk sajátos rendjét, a tervezési terület **megőrzendő telekstruktúráját és terepszervezetét**. Alapvető cél, hogy csak olyan minőségi beavatkozások történjenek, amelyek az építészeti kultúra folyamatosságát korszerű eszközökkel, **a terület túlzó folásánál** külső képeket biztosítani. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy örökségvédelmi szempontból **a történeti városkép identitásának szervezését képviseli** a városkép meghatározó tetőzetek történeti képe, **az eredeti telekosztás** a fő látványtengelyek, **melék megőrzéséről a szabályozásnak a maga eszközeivel gondoskodni kell.***

Örökségvédelmi szempontból kívánatos *hogy a telkek beépítését szabályozó szintterületi mutató jelenleginél intenzívebb beépítésre csak ott adjon lehetőséget, ahol biztosítható egyúttal az is, hogy tömb és a teljes terület **forgalmi terhelése a jövőben nem növekszik** meglévőnél jobban. Új beépítésre csak akkor adjon a szabályozás lehetőséget, ha azáltal a tömb **beépítés intenzitása jelenlegihez képest csökken** és a lehetővé váló fejlesztés mind a tömb, mind a terület felértékelődését szolgálja, minőség szempontból **lakhatóbbá téve a történeti negyedet***

*Védett területen **bontás csak akkor** lehet indokolt, ha az épület műemléki értéket nem hordoz, és városképileg **zavaró** a környezetében álló.*

A KÖH tizenegy budapesti kerület értékvizsgálatát tartalmazó házakénti inventarizációjának a 2007. évi műemléki világnapon közzétett ismertetője természetes tényként kezeli a **városléptékű műemlékvédelem** – ez a több kerületet magába foglaló műemléki jelentőségű terület – létjogosultságát a történeti városmagban, amivel a bontás ellentétben áll:

*...**a budapesti épített örökség kiemelkedő értéke** az adja, hogy a nagyvárosi kiépülés rövid idő alatt és nagyléptékben zajlott le, európai összehasonlításban is figyelemreméltó, az átlagos vonatkozásban is magas építészeti és esztétikai értékhez való. Éppen ez a sajátosság, a*

nagykiterjedésben fennmaradt, változatosságában gazdag, összességében mégis egységes a historizmus és a szecesszió stílusjegye által meghatározott, de a klasszicizmus építészeti szubsztanciáját is hordozó és a modern korszak kiváló minőségben megépítette lemeit szervező integráló épületállományban rejülő értékképezi a alapjaita budapesti városléptékű műemlékvédelemnek

A historizáló-szecessziós Budapest materiális és város-, sőt országhatáron túlmutató kulturális szellemi értékének megőrzésére nem az egyedivédett nyilvánítsa legmegfelelőbb eszköz, hanem a műemlék jelentőségű területként történő védelem. Ennek a védelemnek az a célja, hogy az **összefüggésekben rejülő értéket** fogalmazzam meg, és felhívja a figyelmet arra, hogy a **védelem tárgyaszerű, és a védelem válik oka fogyottá, ha az egyedileg nem védett elemek megsemmisülnek**

Ezt kéri számon az **UNESCO** is, amikor – megállapítva, hogy a világörökségi háttérzóna, az MJT igen kiemelkedő értékű és magas színvonalú – olyan **gazdasági-társadalmi környezet** kialakítását kéri a magyar hatóságoktól, hogy az MJT-n ne a bontás, hanem a **megtartás/korszerűsítés/helyreállítás legyen a rentábilis befektetői magatartás.** 2011 februárjára a következő UNESCO szakértői javaslatra kell értékelhető intézkedéseket felmutatnunk a Világörökség Bizottság számára:

- **az épületbontások világörökségi szempontból komoly problémát jelentenek**, ezért ez a folyamatot [a már kiadott, jogerős engedélyeknél is] **meg kell állítani minden esetben testre szabott megoldásokkal;**
- **olyan külön városrendezési szabályozást** kell létrehozni, amely egyaránt megfelel mind a **város megújulás szükségességének**, mind annak a követelménynek, hogy **megőrizzük a negyedik városrész értékeit;**
- még ennél is **sürgetőbb olyan gazdasági eszközök létrehozása, amelyek a rehabilitációra nem pedig a bontásra/újépítésre ösztönöznek**

Ez a lényeg. A francia szakértő nélkül is tudott dolog, hogy a területi védelem elsődlegesen – tehát nemcsak a bontást tiltó, hanem az épületeket, városnegyedeket fenntartható pályára állító hatással – a városrehabilitáció során érvényesíthető.

Akkor nem lesznek ilyen szervesen városfejlődést erőltető, szakszerűtlen kezdeményezések Budapesten, amelyekkel a hivatal is csak utólag tud megküzdeni, és a civil szakmai társadalomnak kell nyilatkozatok tucatjaival és fellebbezésekkel kifejezni az egyetemen tanított evidenciát: ezt ide így most nem! – ha létezni fog és működik egy **valódi rehabilitációs program** amely végre lerögzíti Budapest százhusz éves központi lakóövezete értékörző korszerűsítésének céljait – amikből nem enged: lazítás, zöldítés, helyreállítás, egészséges lakásstruktúra, forgalomcsökkentés stb. –, törvénnyel és szabályozással létrehozza ennek eszközeit, megteremtia megindítás hazai és uniós forrásait, és újra gazdasági tényezővé téve beviszi a meglévő/megtartandó házakat az ingatlanpiacra. Mindehhez a társadalom egyetértését és bizalmát megnyerve.

A most készülő **BVKSZ-felülvizsgálat** jó alkalmat kínál a 2005. szeptembere óta fennálló jogsértő állapot rendezésére, tehát az MJT védett státusz követelményeinek megjelenítésére a szabályozásban, aminek eszközeként a városrehabilitáció városrendezési kereteit is elő kell írni, első helyen a szintterületi mutató jelentős csökkentésével. Nemcsak a fogalom meghatározásban szerepeltetve, ahogy az

OTÉK-ben, amiben egyebütt aztán nem esik szó róla (*rehabilitáció: ~~elavult, de értéket képviselő településrész, tömböly felújítása melynek során az úthálózat és az épületállomány erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek bontásával~~ esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékének a komoly megfelelő színvonalra emelés*), hanem a világörökségi Budapest legnagyobb és legelhanyagoltabb, nemzetközi téren is kiemelkedő nagyságú és jelentőségű feladatának megfelelően központi kérdésként kezelve (**Európában nincs még egy ilyen rossz állapotú főváros-központ**).

A továbblépéshez hatékonyan szorgalmazni kell tehát a legszükségesebb **jogszabályi változásokat** egy **rehabilitációs törvényt**, amelynek alapján elindulhata munka, ahogy ez történt pl. Bécsben is az 1974-es városmegújítási törvényük alapján; egy **erős világörökségi törvényt** a BVKSZ-ben egy *rehabilitációs keretszabályzatot* és ennek az egységes elvei alapján a *belső-kerületi szabályozásokat*

Addig is a hatályos törvényi szabályozásban **a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalnak megvan a tehát a jogszabályi lehetősége** szakhatóságként **nem engedélyezni** ezt a műemléki védelem alatt álló területen tervezett épület-irtást, és minden hasonló esetben a szakmai szabályok és társadalmi elvárások alapján tiltani a városi együttesben értéket hordozó épületek bontását, megakadályozni új épület számára a két teleknél nagyobb telekösszevonásokat – ennél nagyobb esetleg kiemelt közcélra (városháza, egyetem stb.) és megfelelő helyen –, a léptékrontó magasságokat, és tervtanáccsal terelgetni a többi követelményt.

Alighanem ettől tartva – mondva csinált okkal – nem vonták be a KÖH-öt a Bécsi utcai terv elvi engedélyezési eljárásába.