

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 műemlékeket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül **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 *védett szektor* (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 épületenként határozza meg az építési lehetőségeket és az értékek érvényesülése érdekében – határidőhöz kötötteen – 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 a védetté nyilvánítást követő 6 hónapon belül* írja elő a „védettségnek megfelelő *tervi változtatások*” átvezetését, Budapesten a *szabályozási kerettervben*. Ez a pesti V.,VI. és részben a VII. kerület MJT-vé 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 történelmileg kialakult **szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese 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 sajátos 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 magasabbik 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 térszerkezetét**. Alapvető cél, hogy csak olyan minőségi beavatkozások történjenek, amelyek az építészeti kultúra folyamatosságát korszerű eszközökkel, **a terület tűzszűfólása nélkül** képesek biztosítani. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy örökségvédelmi szempontból **a történeti városkép identitásának szerves részét képviseli** a városképet meghatározó tetőzetek történeti képe, **az eredeti telekosztás, a fő látvány-tengelyek, melyek megőrzéséről a szabályozásnak a maga eszközeivel gondoskodnia kell.**

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

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

A KÖH tizenegy budapesti kerület értékvizsgálatát tartalmazó házankénti 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 értékét az adja, hogy a nagyvárosi kiépülés rövid idő alatt és nagy léptékben zajlott le, európai összevetésben is figyelemre méltó, az átlagos vonatkozásban is magas építészeti és esztétikai értéket hozva létre. Éppen ez a sajátosság, a **nagy kiterjedésben fennmaradt, változatosságában gazdag, összességében mégis egységes, a historizmus és a szecesszió stílusjegyei által meghatározott, de a klasszicizmus építészeti szubsztanciáját is hordozó és a modern korszak kiváló minőségben megépült elemeit szervesen integráló épületállományban rejlő érték képezi az alapját a budapesti városléptékű műemlékvédelemnek.***

*A historizáló-szecessziós Budapest materiális és város-, sőt **országhatáron túlmutató kulturális-szellemi értékének** megőrzésére **nem az egyedi védetté nyilvánítás a legmegfelelőbb eszköz, hanem a műemléki jelentőségű területeként történő védelem.** Ennek a védelemnek az a célja, hogy az **összefüggésekben rejlő értéket** fogalmazza meg, és felhívja a figyelmet arra, hogy **a védelem tárgya sérül, és a védelem válik okafogyottá, 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 ezt 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 **városmegújulás szükségességének**, mind annak a követelménynek, hogy **megőrizzük a negyed örökségi értékeit;**
- még ennél is **sürgetőbb olyan gazdasági eszközök létrehozása, amelyek a rehabilitációra, nem pedig a bontásra/új-építésre 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 erőtető, 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, megteremti a 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 fogalommeghatározásban szerepeltetve, ahogy az OTÉK-ben, amiben egyebütt aztán nem esik szó róla (*rehabilitáció: **elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, melynek során az úthálózat és az épületállomány erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékének a kornak megfelelő színvonalra emelése***), 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 elindulhat a 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 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 nagyobbbat esetleg kiemelt közcélra (városháza, egyetem stb.) és megfelelő helyen –, a léptékrontó magasságokat, és tervtanáccsal terelgetni a többi követelményt.

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