

Barnamezős területek fejlesztése: megaprojektek és az ellenállás lehetőségei

**Tosics Iván
városkutató**

**Budapesti városházi fórum
Merlin színház, 2025. február 7.**

Egy civil szakértő gondolatai

- **megaprojektek autokratikus országokban és városokban: Isztambul, Belgrád, *Zágráb***
- **sikeres példák barnamezős városfejlesztésre demokratikus környezetben: Bécs, München**
- Záró gondolatok: (ha mégis szükséges) a **civil és önkormányzati ellenállás lehetőségei**, illetve a **Parkváros megvalósításának nehézségei**

Dubai tervek Isztambulban, 2005

Maktoum Dubai herceg a **világ legmagasabb felhőkarcolóinak** megépítésére szerződött Isztambulban – három 200 emeletes, 650 méter magas épületre.

A protokollt **Istanbul Metropolitan Municipality**-val 2005-ben írták alá.



Panorama of Levent 4, Istanbul. Source: By Elgaard - Own work, CC BY-SA 3.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=32198248>

Erős tiltakozás és a projekt lefújása

Szakértői vélemények:

- Isztambul főváros arra törekszik, hogy a várost Dubajjá alakítsa. **Isztambul történelmi örökségét senkinek sincs joga globális szimbólumokkal tönkretenni.** A valóságban Dubai bármit megadna azért, hogy hasonlítson Isztambulra.
- Ez a projekt nem isztambuli beruházás, hanem kizsákmányolás. **Isztambul nem válhat olyan várossá, ahol a globális ingatlanspekulánsok építészeti extravaganciájukat mutogatják.**

Nemcsak a szakértők, hanem a lakosság nagy része is negatívan állt a projekthez, **tervezték bíróság elé vinni az ügyet.** Problémák jelentkeztek a földtulajdonnal kapcsolatban is.

Egy év elteltével a herceg úgy döntött, hogy **leállítja a projekteket.** Sikeres volt tehát az ellenállás.

Belgrade Waterfront



A Savamala városrész a projekt előtt



Vucic and Mohamed Alabbar of Abu Dhabi's Eagle Hills Company in 2014





Aleksandar Vučić szerb miniszterelnök, mellette Sinisa Mali belgrádi polgármester és Mohamed Alabbar, az Eagle Hills vállalat vezetője a belgrádi vízparti projekt bemutatóján Belgrádban 2014. június 27-én – Fotó: Andrej Isakovic / AFP

Slavimo Beograd!



de
front



belgradewaterfront.com



10:16

pink

**DOBRO
JUTRO!**

skype: dobrojutro2014 tel: 011/30-63-452
e-mail: dobrojutro@rtvpink.com

ZA: DANAS OBLAČNO UZ KIŠU ILI PLJUSKOVE, MOGUĆE SU I OB
C: REALNO DA SRBIJA DO KRAJA GODINE OTVORI POGLAVL



Hatalmas tiltakozás 2015. áprilisában



Belgrade waterfront 2023



Belgrade waterfront 2023



Belgrade waterfront 2024 (KG)



Belgrade waterfront 2024 (KG)

Belgrade Waterfront - tanulságok

- **Politikai projekt**, a 2014-től miniszterelnök Vucic álma, amelyhez sikerült arab befektetőt találnia
- **A helyi kormányzat végig támogatta a projektet**
- **Néhány NGO és a lakosság jelentős része ellenezte**, tízezres tüntetések, minden eredmény nélkül
- A válasz: **fast-track törvénykezés bevezetése a kiemelt projektekre**, legújabbán a „Tervezés Köztársasági Ügynöksége” létrehozása
- **Néhány NGO politikai párttá alakult**, az ellenzéki pártokkal szövetségben Belgrádban megszorongatták Vucicot a választáson
- **A régi Belgrád szétverése folytatódik**, EXPO 2027...

Zágráb Manhattan

- 2019-ben Zágráb polgármestere aláír Alabbar-al egy memorandumot egy **500 millió eurós fejlesztésről, városi tulajdonú telkeken**
- Zágrábi Manhattan: „**város a városban**”, a város tulajdonában lévő, védett zágrábi vásár, lóversenypálya és egy futballkomplexum által elfoglalt 1,1 millió négyzetméteres területen



Többször is elutasítva

- **2019:** a civilek több hónapi tiltakozása után a **városrendezési terv módosítását a városi közgyűlés háromnapos drámai ülése után elvetették.** A kormányzó Horvát Demokratikus Unió (HDZ) néhány tagja, amely Bandic Munkás és Szolidaritás Pártját támogatja, az ellenzékkel szavazott.
- **2023:** az új, zöld polgármester végképp törli a projekt lehetőségét. „Ez a **milliárdosok játszótere lett volna, hogy lakásokat építsenek milliomosoknak.**”
- **2024:** Zágráb megüzente Budapestnek: **nektek is sikerülni fog.**



Aspern Seestadt, Bécs

Bécs Aspern repülőtere (1912) 1977-ben bezárt. **2003-ban megkezdődött egy új lakónegyed tervezési folyamata.** A svéd nyertes ötlete: egy tó létrehozása a leendő lakónegyed közepén.

2013 végén megnyílt a földalatti vonal (az U2-es vonal meghosszabbításaként). **2014 elején megnyílt a szomszédságkezelő iroda,** amely 15 főre bővült. **Az első lakosok 2014-ben** költöztek be, 2016-ban már 6500 fő volt a lakosság. A végső terv: 20.000 fő, és hasonló számú munkahely.

A **támogatott lakhatási forma minden típusa** biztosítja az emberek társadalmi keveredését. Az Aspern Seestadt csatlakozása a **bécsi távhőhálózat**hoz azt jelenti, hogy megvalósul a megújuló energiával való ellátás.

Az Aspern Seestadt projekthez **külön fejlesztési ügynökséget** hoztak létre a műszaki infrastruktúra fejlesztésére.







Egy új városrész integrált fejlesztése

- Az új épületek földszintje magasabb belmagasságú, így lehetővé teszi iroda, üzlet, műhely funkciókat. Ezeknek a helyiségeknek a bérbeadása egy adott intézményen keresztül, meghatározott folyamatot követ. A **bevásárlóközpont helyett bevásárlóutca épült**, az üzletek megfelelő keveredését külön menedzsment biztosítja.
- **Magas szintű tömegközlekedés** (metró és buszok), a parkoló kínálat 0,7 autó/lakás normára korlátozva, szemben a környező területek 1-3 autó/lakás arányával. A fejlesztőknek lakásonként 1000 eurót kell befizetniük egy **Mobilitási Alapba**, amelyből a kerékpározást és az autómegosztási rendszereket támogatják.

Új, innovatív módszerek sorozata: **konceptió pályázat és részvételi tervezés**, a város által kontrollált **elkötelezett fejlesztő cég**, nagy jelentőséget tulajdonítanak a **közterületeknek és a mobilitásnak, társadalmi keverés, co-housing, földszint-tervezés...**

München, központi vasúti terület



Figure 4: Central railway lands, master plan (source: City of Munich)

Population forecast 2013 to 2030:

$$\begin{array}{r} + 230,000 \\ \hline = 1.72 \text{ Mio} \end{array}$$

Inhabitants (main and secondary residents)



Development of poverty in old age Solidarity with the less privileged



Despite favourable economic conditions and low unemployment figures, poverty in Munich is not decreasing. Causes include lower pension entitlements, the effects of low wage sector occupation and rising rents. In the future we will have significantly higher numbers of older people threatened by poverty – including the resulting challenges in all areas of life. These people need support, particularly in a prospering city with high living costs, such as Munich. By 2020, the number of people receiving "old-age basic income support" will presumably have doubled compared to 2011.

Source: München sozial 2013 (Department of Social Services) and Poverty Report 2011

Number of people, affected by poverty in old age in 2013



13250

23000

Number of people, affected by poverty in old age in 2020 (forecast) ○.....



FIGURE 8. Pasing Station precinct upgrade, artist's impression.

Source: Courtesy of the City of Munich, Referat für Stadtplanung und Bauordnung.



München vasúti terület - tanulságok

- München városfejlődését évtizedek óta a Perspective München **stratégiai koncepció irányítja**: kompakt, városi, zöld
- Alapszabály: új területek beépítése helyett **alulhasznosított belső városi területeket** kell fejleszteni
- **Vasúti, postai, katonai barnamezős** területek 1990 utáni átalakítása nagy lehetőség a városnak, amely növekszik és nagy lakáshiánnyal küzd
- 1997: **megállapodás a Szövetségi Vasút és München** között a 170 hektáros vasúti terület közös fejlesztésére

- 70 hektár új zöldterület, és **öt negyedben 19 e munkahely és 16 e lakos számára lakások építése**
- A főpályaudvar fejlesztésre kerül, a 8 km-el kijebb lévő alcentrum felé **zöld- és kerékpársávok**
- Az **új lakások 30%-a megfizethető kell legyen**, alacsony és közepes jövedelmű, gyerekes családoknak
- A **fejlesztést a város és a vasút közösen irányítják, nyílt tervpályázatok útján** (beépítési és zöldterületi koncepciókra, városnegyedekre, épületekre). A folyamatot **építészekből és tájépítészekből álló tanácsadó testület ellenőrzi.**
- A megvalósítás **2006-ban több ezer fa** elültetésével kezdődött.

Záró gondolatok

Ha mégis szükségessé válik az ellenállás:

- a **civil ellenállás** lehetőségei
- az **önkormányzati ellenállás** lehetőségei,

Ha lehetővé válik a Főváros terve:

a **Parkváros megvalósításának nehézségei**

A civil ellenállás lehetőségei

Budapesten: a Római-part példája

- Lelkes helyi csapathoz csatlakoztam **2015 körül** itt lakó meghívott szakértőként, akit külön bosszantott a fővárosi politikusok dölyfös magatartása.
- A csapatnak **jó sajtókapcsolatokat** sikerült kialakítania és szerencsére menet közben **vízügyi szakemberek is csatlakoztak**, akik nélkül lehetetlen lett volna sikeresen küzdeni.
- **Pénz nem volt** és emiatt ellentervet sem sikerült kidolgozni.
- A közvetlen veszélyt, a **parti gát megépítését még így is sikerült megakadályozni 2017-ben**

A) Önkéntes szakértői elemzések

Vízügyi elemzés: Koncsos professzor, majd 6 vízügyes

Tájépítés, környezet: Bardóczi

Társadalom, szociológia: Tosics-Csanády

- A Rómait használók egyharmada III. kerületi lakos, kb. fele Budapest más részeiből érkezik ide
- A parton minden társadalmi osztály jelen van, ez a keveredés nagy különbség a Kopaszi gáthoz képest
- Érdekcsoportok lehatárolása, eltérő aspirációk feltárása
- Piaci, illetve közösségi stratégiák körvonalazása

B) Figyelemfelkeltő eszközök

- A minta: 2010-ben az Auchan már majdnem megkezdte a dunakeszi áruház kétszeresre bővítését és több ezer autóra alkalmas új felszíni parkoló építését, amikor a **megmaradt kis tőzeglápért küzdő civilek elkezdtek körözni az interneten egy házilagos készítésű videót**, ami gyorsan terjedt
- Rómain is folyt ilyen ötletelés, végül **a gát egy elemének modellezése** és egy **LEGO makett** készült el
- A **MOL torony** esetében **elmaradt** 2018-ban a közösségi médián terjesztett erős/ütős vizuális tartalom

2017. június: a mobilgát modelljének bemutatása



Konklúzió 1: a civil ellenállás realitásai

- a szakértők bekapcsolásával a Római parton kialakult egyfajta „Római Akadémia”, azaz **létrejött egy kicsi önkéntes, ingyenes tudományos háttérbázis** (crowd-braining)
- **nem került sor ugyanakkor nagyobb pénzgyűjtési akcióra** (crowd-financing), amivel a költséges technikai, műszaki elemzéseket lehetett volna finanszírozni
- a sajátos magyar viszonyok miatt **amúgy se lett volna vállalkozó** a civilek finanszírozta vízügyi, technikai, pénzügyi elemzések elvégzésére
- a Római parti ellenállás kulcsa így **nem egy kidolgozott ellenterv, hanem a maradék sajtónyilvánosságon sikeresen megnyert tömegtámogatás** lett
- A Római (és a Városliget) kapcsán mutatott fővárosi és kormányzati erőpolitizálás, és az ezek ellen kibontakozó **civil ellenállás hozzájárult a demokratikus ellenzék sikeréhez a 2019-es választásokon**

Konklúzió 2: most még nehezebb

Fontos a **fejlesztések kategorizálása**, ami ellen tiltakozás szerveződik

- **környezetvédelmi** aggodalom (gát, autópálya, akkugyár...)
- **megaprojekt értékes területen** (Városliget)
- **megaprojekt barnamezőn** (stadion, barnamezőn új városrész...)

Az utolsó ellen a legnehezebb harcolni, mert nincs konkrét kárvallott, csak egy **fenntarthatóbb és befogadóbb fejlesztés lehetőségének elvesztése**.

Az ilyen absztraktabb cél elérésére **csak széleskörű civil ellenállásnak** lehet esélye. A **lokálisból az összvárosi szintre emelni a projektet** pl. a **magasházzal** és/vagy a politikai szemponttal (**beleszólás**) lehet. **HELYI NÉPSZAVAZÁS**

Az önkormányzati ellenállás lehetőségei

A szerződés súlyosan vét „Az Európai Parlament és a Tanács 2001/42/EK Irányelve bizonyos tervek és programok **környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálatáról**” nevű irányelve ellen

- a megállapodás konkrét beruházásról szól, ráadásul törvénybe is van iktatva, tehát kimeríti a terv ill. program fogalmát
- a tervnek „valószínűleg jelentős környezeti hatása” lesz, tehát a „4-9. cikknek megfelelő környezeti vizsgálatot kell végezni”
- az említett környezeti vizsgálatot **a terv vagy program elfogadását vagy jogalkotási eljárásra bocsátását megelőzően** kell elvégezni

Magyarország tehát vétett a Stratégiai Környezetvédelmi vizsgálat kötelezettsége ellen, **az EU Bírósághoz lehet fordulni és ideiglenes jogvédelmet lehet kérni**

(Dr Brenner János felvetése)

A parkváros projekt megvalósításának nehézségei

Egy ilyen nagy projekt **sokba kerül** és a megvalósítása **nagy szervezettséget** feltételez

- **Pénz:** Belgrade Waterfront költsége Alabbar számára nem 3 milliárd, hanem inkább csak 300 millió eur lehetett DE egy parkváros projekt esetében más megtérüléssel kell számolni
- **Szervezettség:** Zágráb esetében sokan sajnálták a projekt elmaradását, mert az önkormányzat ilyenre egyáltalán nem képes („legalább történt volna valami...”)

Budapestnek most **a bécsi és müncheni példákból tanulva újfajta innovációkra van szüksége**, ami nem lesz könnyű az állandóan változó és **nem kooperatív országos szabályozásra** tekintettel.

Köszönöm a figyelmet!

tosics@mri.hu