

Trócsányi András<sup>1</sup> – Orbán Kristóf<sup>2</sup>

## A VÁROSRÉSZ-REHABILITÁCIÓ KIHÍVÁSAI PÉCS, URÁNVÁROS PÉLDÁJÁN

### BEVEZETÉS

Csak úgy, miként a szuburbanizáció – és ezzel együtt a városszétfolyás – hanyatló trendje (Duany et al. 2000; Bajmócy és Györki 2012), a reurbanizáció is kezd egyre inkább testet ölteni Magyarországon is (Szirmai 2011). A bizonyítottan gazdaságtalan, terület-, idő- és energiapazarló szuburbiák (Guhathakurta és Wichert 1996; San Martin 2001; Schuchmann 2001) ellen fellépő *new urbanism*, *green design*, *healthy communities* stb. településtervezési irányzatok, a már beépített városi (lakó)területek fel- és újrahasznosításának igényét szem előtt tartva, nagy hangsúlyt fektetnek a városi rehabilitációra (Duany és Speck 2010).

Hazánk esetében az immár három évtizede tartósan jelen lévő népességfogyás és öregedés, valamint a részben ennek következtében is üresedő lakások növekvő aránya tovább fokozza a korábban (is) lakófunkciójú területek újrahasznosításának indokoltságát az újabb zöldmezős beruházásokkal szemben. Emellett nem szabad megfeledkezni arról sem, hogy a például szolgáló amerikai modell ritka településhálózatával szemben a magyar relatív sűrű, történelmi gyökereken nyugszik, így a szétaprózott struktúra következtében a folyamat sokszor ezeréves falvak elsődleges urbanizációját avagy kisvárosok reurbanizációját is jelenti.

Pécsett az EKF 2010 program egyes elemei is a városi terek újraélesztésére, a városi szövet újraélesztésére tettek kísérletet (Takáts 2005). A városperemek decentrumai így az egyik jelentős lakótelep, az Uránváros esetében ez csak egyes központi közterületekre koncentrálódott, és többnyire burkolat-felújításokban, parkosításban stb. nyilvánult meg, ám nem titkolt szándéka volt a járulékos magánberuházások gerjesztése is. A program jelenleg is zajló, számos szakmát és a lakosságot is bevonni igyekvő utóértékelése kapcsán több konfliktus és lehetőség is felmerült, amelyek további kutatások szükségességére is felhívták a figyelmet. Ezek létjogosultságát a kidolgozás alatt álló új pécsi városfejlesztési koncepció és integrált városfejlesztési stratégia is indokolja, a feltárandó Uránváros-szenáriók felhasználási lehetőségével.

Jelen kutatás elsődleges célja éppen ezért – Uránváros minél szélesebb körű, sokrétű helyzetfelmérése, majd annak idősoros adatösszevetése alapján kirajzolódó tendenciákat továbbvezetve – a városrész lehetséges jövőképeinek felvázolása, valamint az így felmerülő kihívásokra válaszolva a szükséges beavatkozások bemutatása.

### A KUTATÁS MÓDSZEREI

A vizsgálatok – különböző hallgatói csoportok bevonásával – széles körűen kiterjedtek többek között a lakótelepre, mint egészre, a társadalmi-gazdasági struktúra változásaira, a közterek, épületek és intézmények funkcióváltásaira és a városrész közlekedési szokásaira is. A felmérések alapvetően terepi adatgyűjtésből, kérdőívezésből, internetes adatbázis-építésből és -elemzésből, interjúkészítésből, valamint szakmai kerekasztal beszélgetéseken és lakossági fórumokon való aktív részvételből álltak.

A városrész korából, átalakuló lakosságából és az ezt lassan követő részleges funkcióváltásból következően, mindenekelőtt objektív képet szerettünk volna kapni arról, hogy valójában milyen tereket, kik, hogyan és mire használnak ma Uránvárosban. A terepi adatgyűjtés részeként ezért először egy tizenöt fős, előképzett, geográfus MSc-s hallgatói csoporttal részletes, fényképes dokumentációval egybekötött utcabútorzati, növényzeti,

<sup>1</sup> Trócsányi András: Pécsi Tudományegyetem, Társadalomföldrajzi és Urbanisztikai Tanszék

E-mail: [troand@gamma.ttk.pte.hu](mailto:troand@gamma.ttk.pte.hu)

<sup>2</sup> Orbán Kristóf: Pécsi Tudományegyetem, Földtudományok Doktori Iskola

E-mail: [okil49@gamma.ttk.pte.hu](mailto:okil49@gamma.ttk.pte.hu)

burkolati, közlekedési, környezeti (fény, szag, hang) és térhasználói pillanatleltárt, -felvételt készítettünk napi két (egy nappali és egy esti) időszakban, a városrészt 140 területi egységre felosztva<sup>3</sup>.

A *valós lakosság közelítőleg reprezentatív felmérése* céljából<sup>4</sup> kijelöltünk hét – különböző korú, technológiájú és építési módú, valamint pozíciójú – típusépületet, amelyek struktúrában és területi mintázatban megfelelően képviselik a teljes városrész népességét és lakóegységeit. A felmérést végző hallgatók jelentős hányada ebben a városrészben lakik, amely segítette őket az eligazodásban (és bizalomkeltésben) az egy-egy típust, lépcsőházat, vagy tömböt érintő felmérés során. Ennek keretében lakásról-lakásra haladva kellett feltárni és rögzíteni az ott életvitelszerűen lakók alapadatait. Bár a teljes lefedettség érdekében számos esetben a házmestertől és a szomszédoktól kapott válaszokra kellett hagyatkoznunk az ajtónyitások, vagy a válaszok megtagadása miatt<sup>5</sup>, mégis a begyűjtött adatok a népszámlálásénál lényegesen pontosabb becslésekre engednek következtetni.

Uránváros térhasználatáról, a már említett pillanatképekből nyert információkat egy kérdőív szerű, azonban annál jóval egyszerűbben kitölthető *térhasználati naptár* adataival egészítettük ki, amiből megtudhattuk az éppen Uránvárosban „tollvégre kapott” népesség, vagyis a városrészt használók egy teljes napjának tér-idő adatait. A kiértékelt mintegy 210 kérdőív segítségével nem csak az uránvárosi lakók mindennapi főbb útvonalairól, mobilitásáról, hanem a más okból ott tartózkodók térpályáiról és azok motivációiról is vázlatos képet kaphatunk. A manapság változatosan elnyúló hétvégék és hétköznapok gyakran igen eltérő térhasználati szokásai miatt, a hét minden napján 30, előző napi tárat vételeztünk fel, sajnos a tervekkel ellentétben különböző részletességgel és a fiatalabb válaszadók túlsúlyával.

A nyert adatokat tovább árnyaltuk *lakossági és vállalkozói kérdőívek* kitöltésével<sup>6</sup>. Az Uránvárosban életvitelszerűen lakókat véletlenszerű kiválasztás alapján a városrészrel, köztereinek használatával, a lakásuk állapotával, a közlekedési szokásaikkal és az EKF beruházások hatásaival kapcsolatban kérdeztük meg, összesen 225 főt – ez a minta a 2001. évi népszámlálás szerinti népesség több 1%-a. Az üzleti kérdőíveknél a teljes lefedettségre törekedve az összes gazdasági tevékenységet folytató vállalkozást felkerestük, profilra való tekintet nélkül<sup>7</sup>, azonban magas (mintegy egyharmados) volt az elutasítási arány. Mivel ez főleg a kevesebb gazdasági nehézséggel küzdő nagyobb vállalatok körében – vélhetően a felsőbb utasítás hiányában – volt gyakoribb, a feltárt eredményeket fenntartásokkal kell kezelni. Ennek ellenére az üzletek teljes feltérképezése megtörtént, valamint a javarészt kisvállalkozásoknál kitöltött 50 kérdőív is sejteti a helyi vállalkozások helyzetének változását és vásárlói körét.

Uránváros jövője szempontjából kulcsfontosságúnak tartottuk megismerni a lakások *ingatlanpiaci helyzetét*, lehetőségeit is. Ezt a célt, a lakossági kérdőívekből nyert adatok mellett, az interneten elérhető lehető legtöbb aktuálisan el-, vagy kiadó ingatlan adatbázisba gyűjtésével és elemzésével, valamint a négy, legtöbb pécsi ingatlant forgalmazó ügynökség egy-egy üzletkötőjével készített interjúval véltük a legjobban elérhetőnek. Az adatbázis

<sup>3</sup> A felosztásnál, a nagy felbontásra törekedve az épületek határolta kis – többnyire fél hektár közeli – területi egységeket három fő típusra bontva jelöltük ki; ezek a *belső udvari*, a *közlekedési tengely menti* és az *egyéb kategóriák* voltak. A területi lefedettség sajnos azonban nem volt teljes, a felmérések köréből kiestek a közintézmények, továbbá a főbb közlekedési utak területei.

<sup>4</sup> Erre – a további tervezések sarkalatos pontjaként – azért volt szükség, mert a rendelkezésre álló statisztikai adatok jelentősen elavultak, illetve a városrészben jellemző a fekete, vagy szürke körülmények között jelen lévő bérlői népesség, benne a mintegy ezerfős nagyságrendű, szezonálisan változó egyetemista lakossággal.

<sup>5</sup> A feladatleírásnál arra kértük a hallgatókat, hogy többször is térjenek vissza egy-egy épülethez és törekedjenek a teljes lefedettség elérésére.

<sup>6</sup> A felmérésnek ezt a részét első- és másodéves BSc-képzésben résztvevő hallgatókkal végeztük el.

<sup>7</sup> Ez alól a piaci, nem állandó jelleggel és árusítási hellyel rendelkező vállalkozások voltak a kivételek.

többek között a forgalomba bocsátott összes pécsi ingatlan városrészi besorolását, alapterületét, irányárát, szobaszámát, falazatát és hirdetőjét is tartalmazza, így például összehasonlítható más városrészekkel és az esetlegesen több honlapon szereplő azonos hirdetmény is kizárható. Az időbeli változások rövidtávú mérését egy hasonló módon elkészített, egy évvel korábbi adatbázis teszi lehetővé. Az interjúk, részben irányított kérdésekkel Uránváros, mint egész ingatlanpiaci pozíciójára, a lakások és a lakosok általános jellemzőire keresték a választ mind a kereslet, mind pedig a kínálat oldaláról, valamint kitértek a fekete és szürke szegmens szerepére, valamint a városrész jövőképeire is.

A scenáriók felvázolásában kiemelkedő szerepe volt az előbbieket mellett az EKF program helyi utóértékelése kapcsán létrejött szakmai kerekasztal beszélgetéseken és lakossági *forumokon való aktív részvételnek*, amely széles körű és változatos szakmai alapokon nyugvó ismeretekkel, visszajelzésekkel gazdagította a kutatást.

### VÁROSRESZ-REHABILITÁCIÓRÓL RÖVIDEN

A *városrész-rehabilitáció*, kutatásunk értelmezésében lényegében megegyezik a városrehabilitáció fogalmával, annak csupán módosított, részleges területi kiterjedését és a városi szövetbe történő körütekintő illesztésének szükségességét hangsúlyozó változata. Ezek alapján a kifejezés alatt egy leromlott állapotú városrész „lakóházainak és lakásainak, közösségi intézményeinek és infrastruktúrájának felújítását értjük, amelynek során törekedünk arra, hogy a városrész jellegzetes szerkezetét, beépítési módját és épületállományának értékes részét megtartsuk”. A városrész-rehabilitáció széles skálát foglal magában például a beavatkozások mértéke, mélysége, „keménysége” és lehetséges céljai alapján (Egedy és Kovács 2005). Tekintettel arra, hogy a városrész-rehabilitáció a település szövetének egy-egy apróbb szeletére koncentrál, annak kimunkálása során különös hangsúlyt kell fektetni a városrészszeremre, valamint a kapcsolatokat szolgáló tengelyek környezetének átgondolt, komplex fejlesztésére.

A napjainkra hazánkban is meghonosodott *városregeneráció* irányzata a minél szélesebb kört átfogó integrált (elsősorban társadalmi, gazdasági és környezeti elemek mentén) szemléletmódra épül (Egedy és Kovács 2005). A jövő megtervezésének, majd a beavatkozásoknak éppen ezért – a lehető legszélesebb bázisú, lehető legtöbb rétvű folyamatanalízisekkel felvázolt főbb irányok, – a scenáriók és az – ugyancsak minél több összetevőjű – igények harmonikus házasításából származó kihívásokra adott válaszokon kell alapulnia. A kivitelezésben döntő fontosságú az állami/önkormányzati, az üzleti és a civil szféra magas szintű kooperációja, a megfelelő munkamegosztású partnerség. A városrészek rehabilitációjánál emellett nem szabad elfeledkezni a város többi részére kifejtett hatásokról sem, tehát a tervezés nem korlátozódhat csupán a konkrét beavatkozás területére és pusztán a helyiek igényeire, elvárásaira.

Mivel a kutatás tárgyát képező Uránváros alapvetően a hazai *lakótelepek* egyik (arche)típusaként<sup>8</sup> (is) értelmezhető, érdemes néhány mondatban bemutatni e lakókörnyezeti forma városrész-rehabilitációs sajátosságait. Uránváros városépítészeti értékeinek egyike éppen az, hogy szerkezetét és várostestbe történő illesztését tekintve nem tipikus lakótelep, annál lényegesen élhetőbb, sokszínűbb.

A lakótelepek egyik fő jellemzője a viszonylagos *egyidejűség és egyveretűség* mind a lakások, mind pedig a lakosok tekintetében, ami a későbbi beavatkozásokra is kivetül (Csizmady 2003; Ferkai 2005). Megközelítőleg egyszerre válik szükségessé a lakások,

<sup>8</sup> Magyarország első négyzetes (1962), majd tízezetes (1966) panelépületei is ebben a városrészben készültek el, nem beszélve arról, hogy a városrész tervezését 1955-től irányító Dénesi Ödön és munkatársai (pl.: Fodor László és Tillai Ernő) nemzetközileg is jegyzett értéket alkottak, amelynek legfőbb értékei ma is érvényesek. A beépítés logikus szerkezet mentén felépülő változatossága, a kiterjedt zöldfelületek, az épületek magasságának ritmikussága ma is példaértékű.

épületek felújítása (Egedy 2001), és relatíve homogén korú, státusú lakóik is – a mobilitás csekély mivolta miatt – együtt öregedve lépnek az eltérő igényeket támaztó életszakaszokba, a tulajdonosok cserélődése, majd a lakások kiürülése is egy főhullámban zajlik. Másik meghatározó tényezőjük a sűrűség és tömegesség, amely mind a lakosságra, mind a lakásállományra és az értékekre értelmezhető. Ez feltételezi a nagybani, akciószerű kezelések további biztosítottaságát – mint, ahogy azt az elmúlt évtized hazai országos „panel-programjai” is jól igazolják –, valamint a teljes bontások kivitelezhetetlenségét. Megemlítendő még az előbbiek mellett az épületeket sajátosan körülölelő (köz)területi struktúra és vegyes tulajdonviszony is, amely szintén különleges bánásmódot igényel a rehabilitáció során.

Sajnálatos azonban, hogy a fentebb említett állami/önkormányzati programok már korántsem olyan komplexek, mint az építésük tapasztalható volt, így a nyugaton ismert, értéknövelő felújítások szintjét még sehol sem érték el (Egedy 2005).

### ADOTTSÁGOK

A vizsgált városrész építése több ütemben, de egységes koncepció mentén valósult meg 1955–1974 között. Születése a város nyugati előterében feltárt uránérc-készlet kitermelése jelentette munkaerőigényhez, valamint az ennek mentén tapasztalható városi funkcióbővülés okozta jelentős lakáséhséghez köthető. A hivatalosan Újmecsekalja néven ismert, ám az ott élők által kezdettől Uránváros néven illetett településrész kiépítése délnyugatról északkeleti irányban valósult meg, a városperemről a városmagot közelítve. A mintegy 25 000 főre tervezett lakótelepnek egy – a történelmi város és a leendő bánya közötti – mély fekvésű, sík területet szemeltek ki, amelyet korábban a Szigeti külváros legelőjeként, illetve katonai gyakorlótérként, majd 1940-től repülőtérként használtak. Kezdetben négyszintes, nyeregtetős lakóházak épültek, hangulatos kis udvarok rendszerével, majd 1962-ben átadták a híres „hétemeleteseket”, kiépült a szolgáltató egységek rendszere az Ércbányász Vállalat irodaházával, kisboltokkal, orvosi rendelőkompexummal (SZTK), cukrászdákkal és a híres Olympia étteremmel. A lakótömbök hierarchikus rendszerébe, munkásszállókat, bölcsődéket, óvodákat, általános iskolákat, szakmunkásképzőt, majd szakközépiskolát és gimnáziumot is illesztettek. Az 1960-as évtizedben megjelentek a négy- és tízemeletes panelépületek is, 1969-ben nyitotta meg kapuit a város és a régió legkorszerűbb önkiszolgáló kereskedelmi létesítménye az ötemeletes Mecsek áruház, és ekkor kezdődött el a „17 emeletes” toronyház építése is a tervezett alközpontban. Az utolsó panelek az 1970-es évek közepére készültek el, a városrészben 1974-ig 7350 lakást adtak át.

Uránvárosban, a szocializmusban magasra értékelt uránbányászok igényeinek kielégítésére két évtized alatt – a néhány elmaradt beruházás ellenére – a kivételesen széleskörű intézményrendszer igen átgondolt elvek mentén épülhetett ki számos emblematikus helyet és jelentős lakossági súlypontot is adva Pécs város egészének. A városrész adottságainak és az egyetem közelségének köszönhetően ma is népszerű célpont a fiatalok körében, közterületeinek élhetőségét pedig javította a Pécs EKF 2010 program keretében végrehajtott rehabilitáció (Bencze 2009).

Mint lakótelep, különlegességét korai kezdetű, ám három évtizedre kiterjedő építése, egységességén belüli változatossága, valamint a centrális, sugaras szerkezetéhez kapcsolódó privilegizált funkcióbősége – alközponti szerepe – adja (1. ábra). Emiatt, bár a *határ(talan) típus organikus altípusába* sorolta Uránvárost lakótelep-tipizálásában a társszerző, az erős újváros altípusi jegyeket is megjegyezte (Orbán 2011). Az 1950-es évek közepétől kezdődő, számos ütemével hosszan elnyúló építésének megfelelően az épületállománya (falazat, állag, szintszám, beépítési jelleg, jelenlegi műszaki állapot stb.), a benne élő lakosság (kor, foglalkozás, családi állapot, jövedelem stb.), valamint a közterületei is részegységenként eltérő, lakótelepeknél ritkán látott színes képet mutatnak. Ez által Uránváros kifejezetten

alkalmas a hagyományos városrészekéből a lakótelepek rehabilitációjába áthajló utak kutatására, annak terepi kimunkálására.

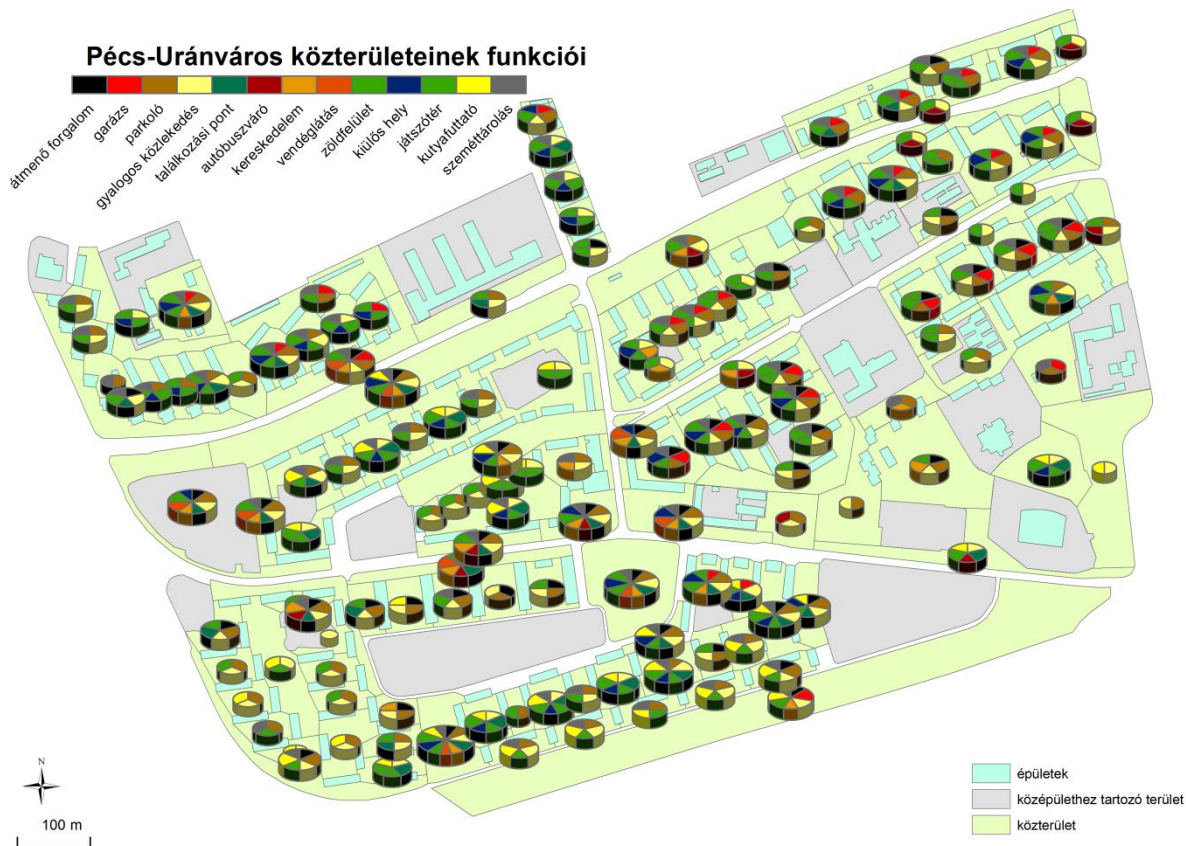


1. ábra: Úránváros (fotó: Trócsányi A.) annak szerkezete, valamint épülettípusai (szerk. Bognár Z. 2012)

Úránváros *tereinek állapota* nagy általánosságban véve – a köz, vagyis önkormányzati felügyeletű gondozásnak köszönhetően, illetve ellenére – megfelelőnek mondható, de magas a már felújításra szoruló aránya is. Az alapjában egységes képet, a kelet-nyugati korosodási lejtőből<sup>9</sup> az EKF felújítások következtében kiugró néhány központi jellegű tér újszerű

<sup>9</sup> A városrész épületállománya, eredeti lakossága a délnyugati részekben a legöregebb, míg az északkeleti-keleti részek felé fiatalodik. Nem minden esetben jelentkezik ez az adottság paralel módon az épületek, járdák és közterek általános állapotában, hiszen a kezdeti időszak forrásbősége lényegesen komolyabb és változatosabb

minősége árnyalja. A *terek bútorzata*, az adott lakóközösségek különböző igényű és mértékű beavatkozásainak következtében, már nagyobb szóródást mutat, mind azok jellegét, mind pedig állapotukat tekintve, részben jelezve használói körök hosszú távú változását. Funkcióikat tekintve szinte kivétel nélkül a gyalogos közlekedéssel és a zöldfelülettel jellemezhetők, amely az esetek java részében a közterületi parkolással és a lakossági kommunális hulladékgyűjtéssel is társul (2. ábra).



2. ábra: Uránváros köztéréinek feltérképezett funkciói (szerk. Bognár Z. 2012)

A korábban szinte mindenhol fellelhető *játszóterekről* néhol már csak az alig észrevehető, néhol veszélyt is jelentő egykori homokozó szegélyek, hinta és libikóka csonkok árulkodnak, manapság kutyáürítő, kerékpártámasztó és egyéb enyészendő szereppel felruházva. Eredeti illetően funkcióját csupán a terek egyharmada őrzi – többnyire új, vagy legalábbis már korábban felújított térbútorokkal. A meghatározóan szedett-vedett *garázsok* a vizsgált terek 20%-án található, általában kisebb, ötös–tízes csoportokban, ugyanakkor a déli részt szegélyező vasút menti „garázserdő” téregység több mint 300 személygépkocsi befogadására alkalmas kapacitásával próbálja kielégíteni a helybeliek egykor égető, ma már visszafogott autós igényeit.

Uránváros nappali és esti *köztérhasználata* között a felmérések alapján jelentős különbségekre következtethetünk. Akár a parkoló autók elhelyezkedését, akár a térhasználók kor szerinti számát és megoszlását nézve kimutatható, hogy a foglalkoztatottak nagy része a város más részeibe jár el dolgozni, ugyanakkor sokan veszik igénybe a központban található nagyobb vonzáskörű létesítmények (rendelő, posta, irodák, valamint a nevelési és oktatási intézmények) szolgáltatásait Uránvárosról kívülről is. Ezt, a térhasználati naptárakból vett

műszaki tartalmat alkotott, mint a lakótelep legújabb, ma már akár többször felújított, mégis jellegtelen, adott esetben lepusztult tömbjei.

adatok is alátámasztják: a válaszadók több mint egyharmada nem a városrész lakója, közülük pedig 60% fiatalkorú, vagy annál idősebb tanuló/hallgató. A nappali jelenlévő népességet az idős és középkorúak uralják (50% feletti arányban), míg az este a hazatérő egyetemistákkal és munkaképes korúakkal a fiatalabb felnőttek dominanciáját mutatja. Megjegyzendő azonban, hogy nappal a fiatalkorú tanulók is jelentős számban jelen vannak, csak éppen nem a köz-, hanem a „félprivát” jellegű, részben zárt, intézményi területeken, így az általános térhasználat szempontjából csak „*tranzit népességnek*” tekinthetők többnyire, tartósan időt itt nem töltenek, csak részben veszik igénybe a helyi egyéb szolgáltatásokat. A területen belül egyértelműen egész napos központi szerepkörrel bír a centrum, a maga „kivételes” éttermeivel, italozóival, vásárlási, sportolási, játszótéri stb. lehetőségeinek sokaságával, ugyanakkor jelentős sűrűsödési pontoknak tekinthetők a főbb buszmegállók, a piac, valamint időszakosan az óvodák, iskolák előtti terek is<sup>10</sup>. A lakótelep szokatlanul kedvező ellátottságát jól példázza, hogy a megkérdezett térhasználók – tehát nem csak a helyben lakók – jelentős hányada itt is vásárol.

A 2001-es – eddigi utolsó hivatalos – népszámlálási adatok szerint Uránváros 6258<sup>11</sup> lakásában 12 247 fő lakott. Egy korábbi kutatásunk alapján az életvitelszerűen itt lakók számát jóval többre, 14–15 ezer főre becsültük (Orbán 2011). A két-hármezer fős többlet, a népszámlálások előtt leginkább megbúvárra készített, vagy csak megbújt alkalmi bérlők, illetve javarészt egyetemisták táborából adódik. Bevett gyakorlat, hogy bár leggyakrabban hárman–négyen laknak egy lakást a költségmegosztás miatt, a fizetendő lakosonkénti közüzemi díj általános redukálási igénye miatt, rendszerint csak egy személy van bejelentve, sőt néhol egy se<sup>12</sup>.

A hét mintának választott épülettípus *lakosság számlálási* adatai azonban rámutatnak arra, hogy Uránváros egyes részein – nyugatról keletre egyre inkább elmosódva – ebben az évtizedben zajlik a hullámszerű elhalálozások következtében fellépő generációváltás. Így, a gyakorta ideiglenesen üresen, vagy már csak özvegyek által lakott lakások számottevő jelensége miatt, az életvitelszerűen itt élők száma napjainkra mégis megközelíthette a 2001-es népszámlálás hivatalos értékét. Konkrét lépcsőházi típuspéldával élve: idős egyedülállók, valamint a beköltöző alacsony jövedelmű és képzettségű fiatal kis- vagy csonkacsaládok köre színesedik a lakásonként 3-6 fős egyetemista lakossággal. A leginkább tetőrbeépítéssel létrehozott nagyobb alapterületű egyedi lakások laksűrűsége is jelentősen csökkent az elmúlt időszakban, hiszen mára kirepültek az egykor „lakáséhes” családok gyermekei is. További következményként a helyi társadalmat a – leginkább korból fakadó életmód-, végzettség- és mentalitásbeli – szélsőséges pólusok nagyban meghatározzák, számos konfliktust előidézve. Az idős *nyugdíjasok* aránya felméréseink szerint elérheti, vagy akár meg is haladhatja a 40%-ot, de az *egyetemisták* aránya is megközelítheti az egynegyedes lakosságon belüli részesedést. Kétségbeejtő a *foglalkoztatottak* meglepően alacsony aránya. Kisgyermekes családok, amelyekre hajdanán az ellátói és közterületi rendszer is épült számos nevelési, oktatási intézménnyel és megannyi játszótérrel, ma csak elvétve, nagyrészt önkormányzati lakásokban lelhetők fel, számos funkcióváltásból fakadó problémát generálva.

<sup>10</sup> További meghatározó gócpontoknak tekinthetők a peremi sportlétesítmények (műjégpálya, tenispálya, PMFC stadion, sportcsarnok), és a gyakran Uránvároshoz sorolt, ám valójában azt csak érintő, de szerkezetileg mégis hozzá tartozó bevásárlóközpontok, valamint a buszpályaudvar térségei is, gyakran ezres tömegeket mozgósítva. A lakótelep élhetőségét többek között az is adja, hogy ez a tömeg csak a főbb tengelyek mentén szórva, illetve a peremeken a lazább szerkezet mentén jelenik meg.

<sup>11</sup> A korábbiakban szereplő 7350-es épített lakásszám egyrészt az üzletekké, szolgáltató egységekké történő konvertálással csökkent némileg, másrésztől azonban a KSH és saját Uránváros lehatárolásunk némileg eltér egymástól.

<sup>12</sup> A két csoport aránya egyébként a nemrég zajló egyetemi kollégiumok felújítása miatt éves szinten is jelentős eltéréseket mutat. Felmérésünk évében hirtelen kollégiumi túlkínálat csökkentette jelentősen az albérletben élők számát.

A lakossági kérdőívekre válaszoló több mint kétszáz itt élőtől nyert adatok is sok tekintetben megerősítették az előbb ismertetett forrásainkból származó információkat. Érdekes, hogy az „aktívhiányos”, kétpólusú népességnek köszönhetően az ezer lakosra jutó *személygépkocsik* 200–250 darabosra tehető száma jócskán elmarad az vonatkozó nagyvárosi átlagtól is, azoknak csupán kétharmada. Ráadásul a saját preconcepciónkban is megjelenő parkolási gondokat, azokból eredő feszültségeket is csak a lakosság egytizede tartja jellemzőnek a városrészben, annak ellenére, hogy az autósok közel 80%-a az utcán parkol, a háza előtt<sup>13</sup>. A személygépkocsik relatív hiányát kiválóan pótolja a *tömegközlekedés*. A válaszadók szinte kivétel nélkül meg vannak elégedve az adottságokkal, így Úránváros megközelíthetőségét is 4,5-nél jobbra ítélték az egytől ötig terjedő skálán. A modern városi közlekedés másik ágának, a kerékpárnak a szerepe a korból és egészségi állapotból fakadó korlátok miatt sajnos egyelőre igen csekély: a lakók 62%-ának nincs is kerékpárja. Az esetleges fejlesztés előfeltételeiként a megkérdezett fiatalok főként a jobban kiépített kerékpáros úthálózatot, valamint a több (zárt) tárolót jelölték meg.

A lakótelepi *egységes identitást* jól mutatja, hogy a lakók szinte kivétel nélkül Úránvárost nevezték meg Pécsen belüli lakhelyüknek a nyitott kérdésre adott válaszukban. Az identitás egyértelmű volta nem meglepő, Úránváros talán a legerősebb társadalmi kohézióval rendelkező városrész volt, amelynek hatásai – részben szellemi örökségként<sup>14</sup> – még ma is tovább élnek. A már feljebb említett, efféle lakókörnyezetben szokatlanul jónak mondható ellátottságot is alátámasztották a kérdőívek adatai. A kiemelkedő tömegközlekedés mellett 4-esnél magasabbra értékelték az oktatási, egészségügyi és az egyéb *szolgáltatásokat* is, csak úgy, mint a bevásárlási lehetőségeket. Az élelmiszereket például a megkérdezettek több mint négyötöde helyben szerzi be, az egészségügyi szolgáltatásokhoz több mint kétharmaduk, az oktatási szolgáltatásokhoz felük, de még a ruházati, műszaki és szórakoztatási termékekhez is megközelítőleg egyharmaduk itt jut hozzá. A lakossági *elégedetlenség* főbb okai a zaj- és levegőszennyezettség, a köztisztaság, valamint a közeli munkahelyek hiánya, ám ezeket így is a közepesnél kedvezőbbnek vélték. Ezek következtében is csupán kevesebb mint egyharmaduk szándékozna elköltözni, ha tehetné. Ők a családi ház és a vele járó kert, és állattartás igénye miatt, a nagyobb lakhely vágyával, vagy éppen a „pörgősebb”, belvárosiasabb életet megcélözva állnának tovább. A maradékat a megszokás, a csendes, nyugodt környezet, a család, barátok, ismerősök, iskola közelsége, valamint a jó közlekedés, illetve az anyagi korlátok tartják itt. *Úránvárost a lakói többnyire szeretik*, általánosan jónak (4,04) ítélik meg.

Az *EKF-program* keretében történt helyi beruházásokról és azok városrészi hatásairól a nagy többség egyértelműen pozitívan nyilatkozik, ám konkrét példák felsorolásakor látóköriük csupán a „főtér” parkosítására, szebbé tételére terjed ki<sup>15</sup>. A negatív felhangok a – munkahelyeket nem teremtő – hasztalanságot emelik ki, a kevésbé kritikusok pedig, bár az irányt jónak tartják, az eredményeket keveslik.

<sup>13</sup> A mégis kitapintható parkolási feszültség területi alapú, valamint a megváltozott életmódból is következik. A városrészperemen meglévő garázsok egyáltalán nem népszerűek, hiszen a mai autóhasználat mellett az autós nem kíván naponta kétszer több száz métert sétálni lakásától a garázsig. A nagyobb alapterületű lakásokkal, így tehetősebb lakosokkal jellemezhető tömbökben élők (is) szeretnek a lakásuk előtt parkolni, még akkor is, ha erre fizikailag nincs lehetőség. Ennek következményeként a garázssoron pusztuló üres ingatlanok ellenpólusaként az északkeleti részekben a járdákon, játszótéren, zöldfelületeken parkoló autók okoznak problémát.

<sup>14</sup> A bányászorkorszakban, de még az 1980-as évek közepén is a városrész általános iskoláiban a „Jó szerencsét!” köszönés volt a hivatalos, míg a bányák bezárása után másfél évtizeddel civil szervezetek, közösségek ápolják a hagyományokat. A lakosság egy része, ha ezen örökséget nem is tekinti magáénak, ismeri azokat és a városrészt egyértelműen Úránvárosként definiálja.

<sup>15</sup> A program keretében az egyik pólus a köztérek és parkok megújítása (funkcióbővítése, -váltása) volt, melynek keretében Úránváros központi tere, a vele átellenben lévő park, valamint az oda vezető burkolatok kerültek felújításra, átalakításra. A városrész, amúgy műalkotásokban gazdag együttese egy modern (37 négyzetméter című) szoborral bővült.



A *vállalkozók* már jóval borúsabban látják a kulturális fővárosi fejlesztések hozadékait, pontosabban – az általunk elért, kisebb üzletekben felvett kérdőívek szerint – nem is nagyon látnak hozadékot, ami segíthetne kilábalni a nehéz jelen gazdasági helyzetből. A többségében néhány főt foglalkoztató mikro- és kisvállalkozások a különösen ár-érzékeny közegben, elmondásuk szerint, a fennmaradásért küzdenek, fejlesztéseket, létszám bővítést alig terveznek. Az üzletek nagyobb részét a 2000-es években hozták létre, a helyi lakosság reménybeli fogyasztására alapozva, döntő többségük ennek megfelelően meghatározóan környékbeli vásárlói körrel bír, így találhatunk kifejezetten egyetemistákra építő vállalkozásokat is. A telephelyválasztásnál másik fontos szempontként megjelölt jó megközelíthetőségnek eleget téve, a centrumban fellelhető azonban számos olyan specifikus profilú üzlet is, amely kifejezetten városrészen, sőt városon kívüli vendégkörre is számít. A komor árnyalatú alapkép ellenére a megkérdezettek az utcák és közterek megújulását, valamint a lakosság részleges kicserélődését várják a jövőben leginkább.

Az *ingatlanügynökök* meglátásai szerint a városrész jövőképe összességében gyenge javulást mutathat, amely a sok (általában vidéki) fiatal és egyetemista által keresett relatív olcsó, és alacsony rezsijű, kicsi, ugyanakkor közeli magas ellátottságot biztosító lakások felértékelődésével, így Úránváros keresettségének már napjainkban is érezhető növekedésével indokolható. A negatív árnyalat leginkább a tágabb gazdasági környezet siralmas munkanélküliségi és hitel gondjai miatt került az összképbe. Az eladói oldalról nézve az interjúkban is megjelenik az elhalálozás gyakori tényezője, tehát a lakások közepesen erős forgalmának többnyire nem a taszító hatások a generálói. Alátámasztja ezt az is, hogy az érdeklődés jelentős növekedésével mára a legkeresettebb városrészek közé lépett elő a legnagyobb ingatlanirodánál. A magánértékesítéseket és a nagyobb részt feketén kiadott albérleteket ide sorolva még „előkelőbb” lehet a helyezése. Elszomorító, hogy a további értéknövelés lehetőségét az ingatlanosok is csupán apróbb (gépészeti) felújításokra korlátozódva látják, mondván „a panelek fixek, alakítani nem lehet” őket. Igaz, felvetik a további szomszédos szabad területekre történő terjeszkedés lehetőségét, hiszen állításuk szerint efféle – sok zölddel bíró – lakókörnyezetekre lenne igény. Úránváros ingatlanpiaci reklámszlogenjeiben is a zöldebb, élhetőbb, olcsóbb, valamint a családasabb környezetet emelnék ki többnyire.

Az *internetes ingatlan adatbázis* elemzése többnyire megerősítette az ügynökök által elmondottakat. Az uránvárosi lakások az összes pécsi ingatlanon belüli arányukhoz képest nagyobb, 1/7-et meghaladó szelettel rendelkeznek a pécsi lakás piac tortájából<sup>16</sup>. A részesedésük ráadásul nőtt az egy évvel korábbihoz képest, miközben a négyzetméteráraik is relatív emelkedtek – a többi városrészben/szegmensben mért jelentős csökkenésnek köszönhetően. Nyolcmillió forint körüli irányáron árulják itt az átlagosan ötven négyzetmétert némileg meghaladó, kis szobaszámú lakásokat, ugyanakkor abszolút értelemben is itt kapható legolcsóbban Pécssett elfogadható állapotú és környezetű önálló lakás – nagyjából ötmillió forinttól. A nagyobb részt 3–4 emeletesek uralta lakásállomány, a liftek hiányában, a felsőbb szintek lakosságának gyakoribb cserélődésével, és így, ugyanezen emeletek lakásainak nagyobb kínálatával jellemezhető Pécs más városrészeihez képest.

A Pécs 2010 Európa Kulturális Fővárosa közterek és parkok programjainak utóéletéhez, annak hatásaihoz kapcsolódó programsorozat, illetve kerekasztal beszélgetéseket szerveztek pécsi civilek az Urbanista Konzorcium vezetésével. *6xÚránváros* cím alatt 2012. tavaszán rendeztek öt elemből álló programsorozatot, valamint +1 úgynevezett köztéri szociokulturális művészeti akciót Úránvárosban. Az akció fő célja volt, hogy „a helyi közösségben erősödjön az EKF keretében megvalósult beruházásokhoz fűződő viszony, és erre építve a közösség számára megjelenjenek olyan igények – jobb esetben célok –, amelyek a szereplőket

<sup>16</sup> Az ingatlanügynökök – talán túlzó módon – ennél is nagyobb, 20–25%-os kínálatukon belüli részesedésekről számoltak be.

együttműködésre ösztönözhetik, megjeleníthetik számukra az együttműködés értelmét és esetleg lehetséges formáit, egyszersmind a város számára is körvonalazódhat egy a várossrészrel kapcsolatos fejlesztési, beavatkozási feladat” (Urbanista Konzorcium 2012, p. 6.). Bár az akció számos érdekes eredményt és tapasztalatot hozott, meglátásunk szerint megmaradt szakmai körökben, kirívó volt – főleg a befektetett energiákhoz képest – a helyi érdektelenség, passzivitás. A döntő többség általában csak akkor emeli fel a hangját, ha úgy érzi, valami közvetlenül, személyesen érinti, és akkor is inkább valami (pl. az új köztéri alkotás) ellen. Más kérdés, hogy a hosszabb távú jövő tervezésénél nem feltétlenül releváns pusztán a lakosság nagy részét jelentő, ámbár folyamatosan mozgásban lévő, távozó népesség véleményére alapozni...

### **KIHÍVÁSOK (SZCENÁRIÓK ÉS IGÉNYEK)**

Az alapvető helyi tendenciákat figyelembe véve, a bármiféle *beavatkozás nélkül* várható legvalószínűbb Uránváros-jövőképet a következőkben látjuk<sup>17</sup>. A változásokat a népességmozgalom, mint az egyik – ha nem a – legfontosabb kiindulópont felől megközelítve számottevő csökkenésre számíthatunk a közeljövőben is a lakosság jelentős részét kitevő nyugdíjas korosztály jelentős reprezentációjából következően. Az idősebbek kihalása, valamint az aktív időszak vége felé bekövetkező egzisztenciaváltozás miatt az olcsóbb életet biztosító falvakba történő kiköltözés miatt, a sok, rövidebb-hosszabb ideig üresen álló lakást, fiatalabb népesség kezdi el feltölteni. Ők, egyrészt a relatíve olcsó városrészt ugródeszkaként használó, vidékről beköltöző egyetemista és pályakezdő fiatalok, alacsonyabb jövedelmű kis- és csonkacsaládok, másrészt a szuburbán kertvárosokból és belvárosi lakásokból „visszaeső”, bebukott ingatlanhiteles, munkából élő fiatal-középkorú gyermekes kiscsaládok (3. ábra).

A *generációváltás* természetesen együtt kell, hogy járjon a lakások modernizálásával, és számos esetben az épületek, valamint az azokat övező terek részleges felújításával, funkcióik újragondolásával. Ez számos esetben a régi, nagyobb gyereklétszámhoz igazodó térhasználati módok infrastruktúrájának (pl. védett játszóterek) esetek többségében önköltségű modernizálását jelentheti, ugyanakkor elengedhetetlenül magával hozza más, már napjainkban is jelen levő életmódoknak megfelelő, új térberendezések – megkésett, kezdetleges – kialakítását (kutyafuttatók, nyugdíjas pihenőterek, parkolóterek).

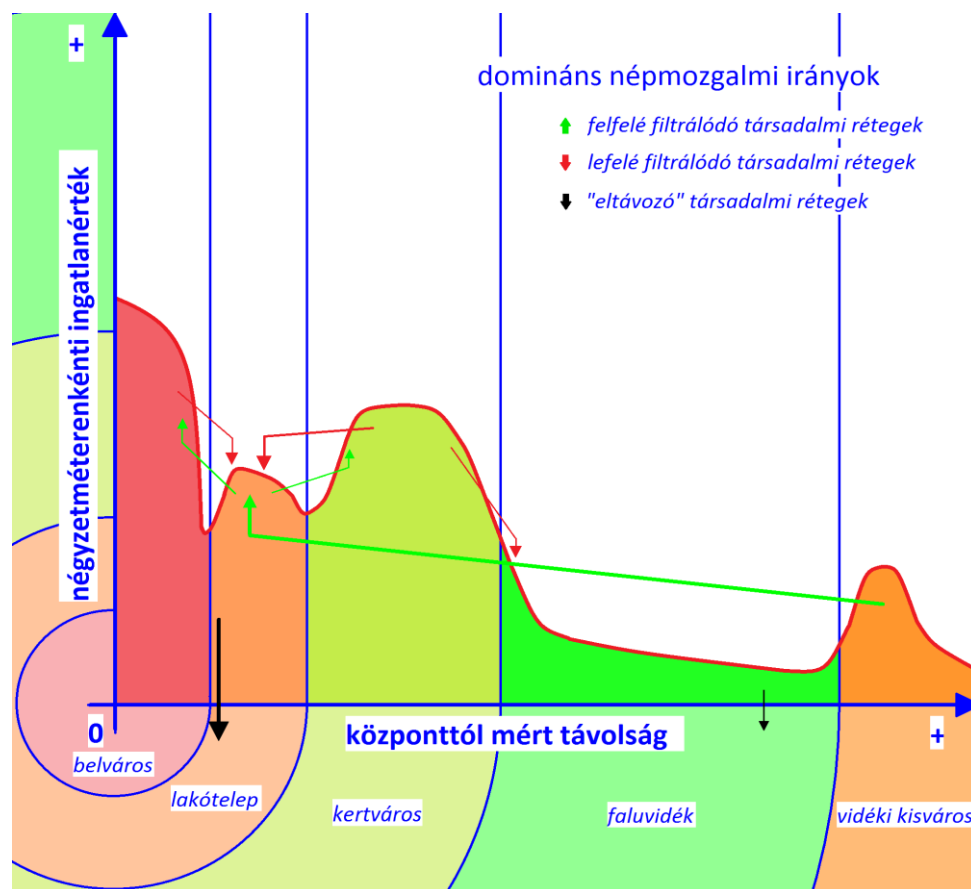
A *közintézményi rendszerben*, Uránváros népesség-összetételének változását követő jelentős átalakításokra nem igazán számíthatunk, mivel a nevelési, oktatási közszolgáltatók beiskoláztatási bázisául figyelembe vehető (Uránvároson messze túlnyúló) területek korosztályos népességében drasztikus eltérés összességében nem várható. Az intézményekben a kedvező (térbeli) adottságokra alapozott további koncentráció, valamint specializáció prognosztizálható, amelynek kiterjedő vonzáskörét nem rendíti meg a csökkenő gyerek- és lélekszám. A közeljövőben még mindig idősödő korstruktúra azonban indokoltá teszi egyes középületek funkcióváltását, illetve megközelíthetőségének javítását.

A piac irányította kisebb helyi szolgáltatók beszámolója szerint a közelmúlt megtanította őket a gyors alkalmazkodásra, profiljuk próbálja követni a lakosság szerkezetének és igényeinek módosulását, így kedvező az általuk biztosított ellátottság is, mind mennyiségi, mind pedig minőségi szempontból. A várossrész mezsgyéjén elterülő nagykereskedelmi vállalatok helyzete sok tekintetben hasonló az imént leírt közintézményekéhez, hiszen ők is jelentős külső vásárlói körrel rendelkeznek. Mivel viszonylagos térbeli pozíciójuknak köszönhetően elérhetőségük gyalogos léptékben mérve is

---

<sup>17</sup> A helyi tendenciák – értve ez alatt a Pécsét, valamint kifejezetten az Uránvárost jellemző folyamatok – kiemelését, az egyre magasabb területi, és a hozzájuk társuló közigazgatási szinteken fennálló érdekérvényesítési, beavatkozási lehetőségek hiányának, vagyis a tehetetlenségi tényezőnek az erőteljes növekedte indokolja.

megfelelőnek mondható, így a közlekedési szokások esetleges drasztikus átalakulása mentén is megmaradhat népszerűségük.



3. ábra: Nagyvárosaink és környékük sematizált népmozgalma napjaink ingatlanlejtőjén (szerk. Orbán K. 2012)

Ezen a ponton el is érkeztünk a közlekedés kardinális kérdésköréhez. A munkából élő kiscsaládok nagyobb arányú megjelenésével, a továbbra is kielégítő tömegközlekedés, a jó ellátottság és a központ közeli fekvés ellenére, prognosztizálható a személygépkocsik számának lassú növekedése<sup>18</sup>. Az ezer főre jutó autók mennyisége, bár az országos átlagtól valószínűleg még mindig elmaradva, mégis egyre nagyobb konfliktusok forrásává válhat, tekintettel a parkolóhelyek fentebb leírt területi egyenlőtlenségére. A helyzetet a kerékpárok szintén gyarapodó száma csak tovább bonyolítja, hiszen ezen környezetbarát járművek közterületi helyigénye a laza beépítésnek köszönhetően hosszú távon is biztosított, míg a lakások, épületek szintjén gondot okozhat a tárolás megoldása.

A Szenárió részeként szükséges megemlíteni néhány, az előbbieknél sokkal kevésbé előre jelezhető, ám legalább olyan fontos hatótényezőt is. A jövőképe egészére kiterjedő hatással rendelkező *munkahelyek* kérdését vizsgálva, más és más eredményre juthatunk egy esetleges nagyobb foglalkoztató (köztük a napirenden lévő bányászat) megjelenésével, és megint másra például az egyetem (további) zsugorodásával számolva. Úránváros meghatározó adottságai (ingatlanállomány, városi pozíció) azonban, többé-kevésbé determinálják az ide költöző lakosság korábban vázolt alapvető paramétereit, bármelyik munkaügyi Szenárió valósuljon is meg. Hasonlóan széles körben érezteti hatásait a

<sup>18</sup> Természetesen e téren nagy bizonytalansági faktort jelenthet például az üzemanyagárak változása, vagy a közlejövő előbbieket pótló technikai újdonságainak elterjedtségi foka. Mindazonáltal a személygépkocsik – emberi biológiai szükségletéből fakadó – egységnyi térfoglalása jelentősen nem csökkenhet egyhamar.

*tulajdonviszonyok*, és hozzájuk szorosan kapcsolódva, a közösségek kérdése. Jelenleg a területen domináns a magán tulajdonban lévő lakások, ebből következően a társasházak aránya, míg a (lakó)közösségek az intenzív fluktuáció következtében alig-alig működnek. Ezek változásainak azonban nem csak aránya, hanem iránya is kérdéses, alig becsülhető napjainkban. Így, elképzelhető a magánosítás magasabb fokán, de az állami/önkormányzati szerepvállalás előretörésével is az erősebb közösségek kialakulása, ugyanakkor ezek ellenkezője is, mégis a cél talán közös: a mindenre kiterjedő *térhasználat intenzívebbé tétele*, szemléleti és tulajdoni „gazdásítása”.

Az adottságok változásának folyamataiból következtetett scenáriókat, mint tudjuk, számos igény befolyásolja, eredjen az lakosságtól, gazdasági köz- és magánszereplőktől, vagy akár a természeti környezettől, városrészben innen és túl. Az összes igény közül legtöbbet nyíltan, számánál és szájánál fogva – kiváltképp egy lakótelepen – a helyi lakosság támaszt a tervezővel szemben, ezért elengedhetetlen annak elsőrendű figyelembe vétele. Úránváros esetében azonban a jövő terveit nem célszerű pusztán a jelenkor lakóinak döntően „elhaló” igényeire alapozni. Mivel az önkormányzat városrészre vonatkozó szándékai is határozatlanok, valamint kellően nagy súlyú befektető vagy foglalkoztató sem lép fel a területet érintő elképzelésekkel, így a természeti környezet elvárásait figyelembe véve, a rehabilitációt tervezőnek (kivételes) lehetősége nyílik az igények felkeltésére, és a hozzájuk leginkább illő lakosság megragadására, vonzására. A kihívás ez esetben a felvázolt scenáriók, és a tőlük alig eltérő, az azokban rejlő lehetőségeket meglóvaló tervezői igények egyeztetése.

#### **BEAVATKOZÁSI TERV JAVASLAT (DIVERZIFIKÁCIÓ ÉS SZELEKTÍV KONCENTRÁCIÓ)**

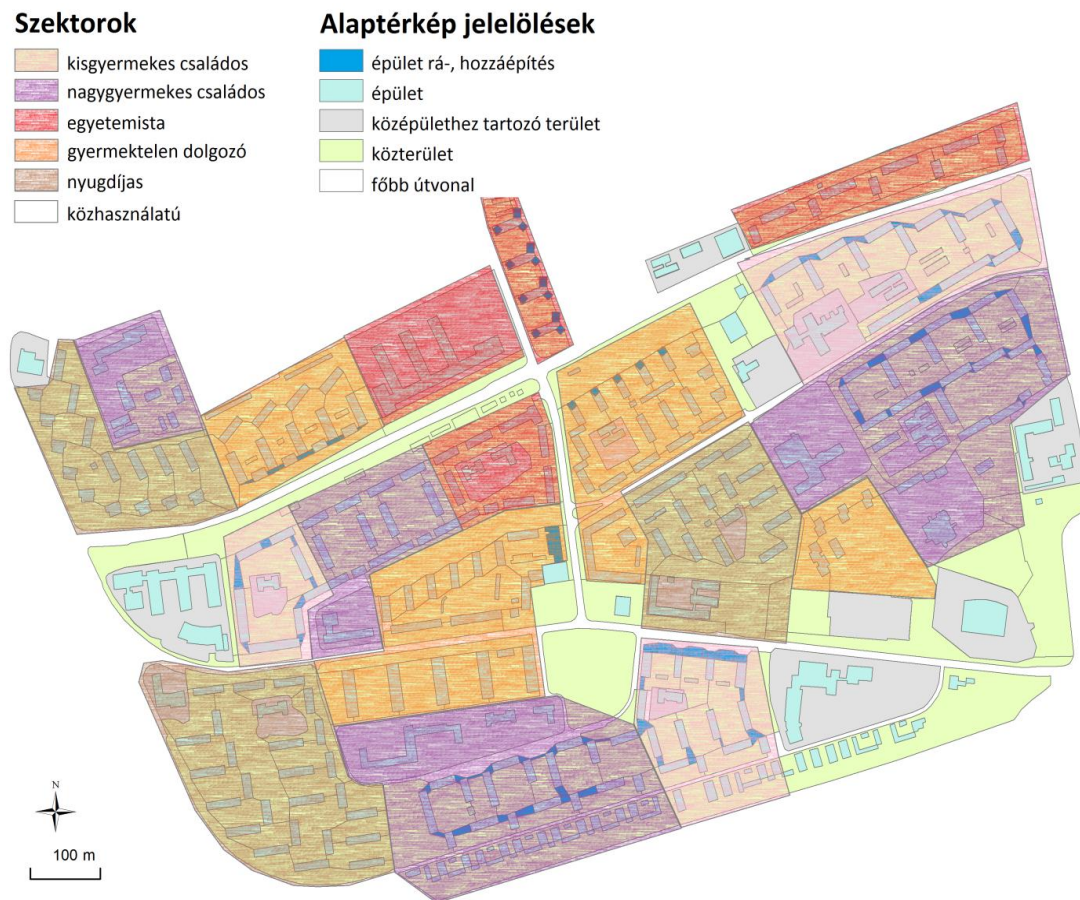
A fenti adottságokra alapozva adjuk közre *elvi fejlesztési javaslatunkat*, amely sok esetben nehezen keresztülvihető aktivitásokat is magában foglal, ugyanakkor a városrész mai helyzetében is nagymértékben alkalmas lenne ezen összehangolt fejlesztés fogadására. A lakótelepi hullámhatásoktól mentes, reakcióképesebb városrész kialakításánál alapvető szempont, a kellő mértékben változatos lakosság, differenciált életmóddal, és ahhoz mért, sok tekintetben különböző igényekkel. A kihívásokra válaszolva, a tervezett beavatkozásoknak komplex módon ki kell terjedniük az ingatlanállomány változatosabbá tételére, a tulajdonviszonyok módosítására, a közlekedési lehetőségek színesítésére, valamint egyes közintézmények mellett számos köztér funkciójának átalakítására is. A felvázolt változatosság mellett ugyanakkor, a közösségek már amúgy is fennálló hiánya, a különbözőség bizonyos mértékű csoportosításáért, a *szelektív koncentrációért kiált* (4. ábra).

Az alapjaiban hasonló életmódú lakosok csoportosítására, célzott (le)telepítésére<sup>19</sup> azonban nem csak a közösségek kialakulásának elősegítése miatt van szükség, hanem a bizonyos érdekcsoportok – gyakorta mással összeegyeztethetetlen – térhasználói igényeinek megfelelőbb, párhuzamos kielégítése okán is. Ennek, javarészt magas költségei miatt ritkán alakítható, hosszútávon meghatározó eleme, a fizikai környezet „testrészekre szabása”, vagyis a specializált tér el- és berendezések megalkotása<sup>20</sup>. A differenciált tér ugyanakkor csak megfelelő mobilitás esetén tartható fenn, vagyis az életmódváltást követő lakóhelyváltással, ami napjainkban még nem igazán jellemző a magántulajdonhoz, a megszokotthoz

<sup>19</sup> Nagyobb önkormányzati lakáshányad esetén alkalmazható a direkt módszer, míg a jelen helyzetben olyan ösztönzők kialakításával lehet szelektált telepítést végezni, amely egy-egy megcélzott társadalmi csoport számára jelentős vonzerővel bír.

<sup>20</sup> Jobban töltheti be szerepét például egy kutyaurülék-, vagy éppen alkohol-mentes, sokgyermekeseknek szánt homokozó, csak úgy, mint ahogy jobb szolgálatot tehet egy gyermekricsaj-, forgalom- és akadálymentes csendes, nagy zöld park, a csendre és zöldre vágyó idősöknek. De gondolhatunk itt a lakásigények összehangolására, vagy a lokális középületek közvetlen, egyöntetűbb lakosságához igazítandó funkcióinak formai megfeleltetésére stb. A közintézmények funkcióváltásával önmagában is teremthetünk olyan vonzerőt, amely egy-egy társadalmi csoport számára felértékeli a környéket.

ragaszkodás következtében. Ugyanakkor egy diverzifikáltabb városrészben lehetségessé válik a „helyben költözés”<sup>21</sup>, így talán a sablonok elhagyása nélkül is erősödhet a mobilitás, még ha a bérlemények aránya nem is növekszik.



4. ábra: A „szelektokoncentrált” Úránváros elvi térhasználati, funkcionális térképe (szerk. Orbán K. 2012)

Úránváros példáján a legelterőbb térhasználatot mutató és térstruktúrát igénylő életmódok alapján öt különböző határozottunk meg, amelyekben a megadott „célakossághoz” alkalmazandó a fejlesztés. E szektorok átlagos lakásmérete és állaga általában egyveretű, kisebb változatossággal jellemezhető.

A *kisgyermekes családos* szektorok teljesen zárt épületkeretet, helyi igényekre alapozott bölcsődét, óvodát és esetleg általános iskola alsó tagozatot igényelnek. Belső területük forgalma kívülre száműzendő, a parkolók és garázsok többségének helyén újraparkosított játszóterek, kerékpártárolók létesítendők. Az épületkeretek kiegészítésekor a liftek megépítése elengedhetetlen, valamint ajánlott a földszinti lakások kertkapcsolatának biztosítása – akár teraszokkal. A kisebb lakások egybenyitására csak korlátozott számban van szükség, de ez is kivitelezhető ebben a szektorban.

A *nagygyermekes családos* egységek részben zárt épületegyütteseit térben közvetlenül kapcsolódó általános iskola (felső tagozat), középiskola, és a belső parkolókat váltó különféle sportpályák, -létesítmények egészítenék ki. Itt, a hozzá- és ráépítések során a lakásegvényitásokra, és -bővítésekre is nagy szerep hárulna, valamint a peremi garázsok modernizálásával, építésével is számolni kell. Az *egyetemistáknak dedikált* nyitottabb,

<sup>21</sup> Úránváros színes lakáspiacán az erős identitás és kötődés következtében ma is jelentős a belső költözés, illetve az elköltözés utáni visszatérés (N. Kovács, Halling és Tirri 2008).

forgalmas terek menti szektoraiban a lakásállomány mennyisége felosztással és ráépítéssel növelhető, minősége pedig közösségi használatú szobák (konyha, étkező, nappali), épületek (szórakozóhelyek, tanulóhelyek) kialakításával javítható. A közlekedés tekintetében itt, a kerékpárforgalom a favorizált, ehhez a közösségi épületekhez csatolt fedett kerékpártárolók alakítandók ki.

A még, vagy már *gyermektelen dolgozóknak* felkínált terekben hasonlóan az előbbihez, a nyitott épületegyüttesek fenntartása mellett a laksűrűség növelése lehet a cél, azonban ez esetben a ráépítések dominanciájával, a kisebb-nagyobb lakások fenntartásával, esetleges változatosabbá tételével. A tömegközlekedésre ez esetben nagyobb súly jutna a kerékpározás mellett, és a személygépkocsi használatával szemben, tekintettel a feltételezett korösszetételre. E csoportnál ugyanakkor felértékelődhet a házi kedvencek, valamint baráti társaságok területhasználati igénye (kutyafuttatók, ivók, kávézók, éttermek).

A *nyugdíjas szektorokban* ismét előlép a csend, és nyugalom miatti részleges zártság igénye, a belső, forgalommentes, védett pihenőparkok kialakítása, valamint a kisszobaszámú kislakások megtartása. A lassan örökségi értéket képező épületállomány egy részén az idősebbeknek oly kedves és megszokott lakókörnyezeti struktúra és fizimiska megóvására e terep a legalkalmasabb, így itt a renoválás ajánlatos az egyre sürgősebbé váló gépészeti felújítások, és a liftek beszerelésének létfontosságú elvégzésekor. Az e csoport esetében visszaeső közlekedési képességek, a gyalogos távolságok minimalizálását lehetővé tevő helyi (köz)intézmények elérhetősége (orvosi rendelő, idősek napközije stb.), és az azokat kiegészítő tömegközlekedésre épülhetnének, így a belső utak, parkolók, garázsok, a személygépkocsi és kerékpárhasználat hiányában, akadálymentesítő járdáknak, padoknak adhatnák át helyüket.

## MEGVALÓSÍTÁS?

A megvalósítás, hazánk fejlesztési programjainak talán legkritikusabb pontja, ami a városrész-rehabilitációnál sincs másként. Megkérdőjelezhetőségét csak tovább fokozza a gyakorlati tapasztalatok csaknem teljes hiánya. Bár (egyre több) külföldi példát találunk a lakótelep-rehabilitációra is Európa-szerte (pl.: Leipzig – Grünau), átfogóbb regenerációról magyar mintát még csak Ferencvárosi és Józsefvárosi beruházások szolgáltatnak. Felhasználható információkat ugyanakkor meríthetünk olyan kisebb volumenű rehabilitációs beruházások szakmai fórumaiból is, mint amilyen akár az uránvárosi köztér megújítási program utóértékelésének része is volt.

Az eddigi tapasztalatok alapján elmondható, hogy a városrész-rehabilitáció megvalósításának folyamatában (legyen az lakótelepi, vagy hagyományos) alapvető kezdeményező, szervező szerepet kell vállalnia az adott szinten illetékes önkormányzatnak. A lehető legszélesebb körű kooperációba be kell vonnia, érdekeltté kell tennie a szakma széles spektrumát, a potenciális befektetői kört és a lakosságot is. Már a tervezés folyamán törekedni kell a széleskörű szakmai bázis együttműködő kialakítására, majd alkalmazására konkrét tervek elkészítésénél is. Az anyagi javak előteremtésében általában elengedhetetlen a magánszféra, így a bankok és/vagy más profitorientált befektetői csoportok bevonása, vagyis a hosszú távú gazdaságosság feltételeinek megteremtése. Szintén elkerülhetetlen a lakosság aktív bevonása/részvétele, amely az igényfelmérés kapcsán éppoly fontos, mint a gyakorlati kivitelezés kapcsán elkerülhetetlen közösségfejlesztő aktív hozzájárulás egy-egy munkafolyamathoz.

Az imént felsorolt szempontok összessége hasznos részévé válhat bármely városrész-rehabilitációnak, azonban az újraélesztendő terület egység állagromlottságának erősödésével, a keményebb és komplexebb beavatkozások szükségességével egyre nélkülözhetetlenebb a paletta teljes alkalmazása. Az eredményesség egyik legfontosabb záloga a folyamatos és minél szerteágazóbb, ugyanakkor moderált kommunikáció az összes résztvevő között.

A tapasztalatok általános ismerete mellett ugyanakkor nem szabad elfeledkezni arról, hogy minden városrész, kiváltképp ha az lakótelep (főleg az idő múlásával), egyedi és megismételhetetlen, ergo rehabilitációja is sajátos.

## ÖSSZEGZÉS

A szuburbanizációval járó városszétfolyás negatív jeleinek felismerésével a Föld fejlettebb térségeiben már tapasztalhatók az új urbanizmus és több más reurbanizációs irányzat zászlaja alatt egyre gyakoribbá váló, korábban is beépített városi területek újrahaznosításához, felújításoz kapcsolódó fejlesztések. A városrész-rehabilitáció, bár különböző formákban, de hazánkba is kezd beszivárogni. A felhagyott iparterületek mellett egyre gyakoribb az elöregedett, romos, belvárost övező városrészek regenerációjához kapcsolódó igény is, sőt, a jelen évtizedben már a korai – még nem, vagy csak részben paneles technológiájú – lakótelepszerű lakókörnyezetek újjáélesztésének kényszerűségével is számolhatunk. Az pécsi Uránváros, az EKF program kapcsán megvalósult közterület-újraélesztésének utóértékelése, számos problémát és lehetőséget is felvetett, amelyek tapasztalatait felhasználva megoldást találhatunk a lakótelepszerű városrészek speciális rehabilitációs kihívásaira, de általános konklúziókat is megfogalmazhatunk.

A városrész-rehabilitáció alapvető kihívása, a lehető legteljesebb körben felmért fizikai környezethez illesztett, célzott lakosság feltételezett és felkeltett társadalmi igényeinek kielégítése, valamint azok egyeztetése a nem lakói térhasználói, városi pozícióból fakadó szükségletekkel, és a tágabb természeti környezet diktátumaival. Mivel hazánkban az ingatlanspekuláció következtében többnyire bontásközeli állapotú épületek uralta területek jutnak a rehabilitáció sorsára, ezért az átütő sikerek elérése érdekében célszerű előteremteni a mindenre kiterjedő „kemény rehabilitáció” feltételeit is. A kezdeményező és koordináló szerepet a téregység méretéből fakadó összetettsége miatt, az adott közigazgatási szinthez tartozó szervnek kell megragadnia, ugyanakkor már a tervezés során is törekednie kell a minél szélesebb spektrumú, együttműködő szakmai és pénzügyi bázis aktív bevonására, valamint a – városrészi szinten többnyire érdektelen – lakosság sokrétű véleményének a megismerésére. A helyi ingatlanulajdonosokkal való egyeztetés csak a konkrét háztömbökre, épületekre lebontott tervezés során nyerhet értelmet.

A lakótelepszerű városrészek rehabilitációjának specifikumai a legalább ütemenkénti egyidejűségéből és egyveretűségéből, a sűrűségéből és tömegességéből, valamint az uralkodó közterületiségéből adódnak. A lakások és lakóik hullámszerű öregedéséhez társuló kihívások a homogenitás megtörésére sarkallnak minden tekintetben. A lakásállomány, a bennük élők, az általuk használt intézmények, közterek, az igénybe vett szolgáltatások stb. változatosabbá tétele mindazon által nem történhet meg bizonyos részletességű csoportosításuk nélkül. Ezt, a lakóközösségek kétségbeejtő hiánya, az erősödő elkülönülés, elidegenedés, összeférhetetlenség indokolja. A beavatkozások megtervezésénél a szelektív koncentráció elvét alkalmazva, városrészi szinten reakcióképesebb, heterogén összkép teremthető a kisebb szektorok belső egyezőségének harmonikusan illeszkedő mozaikjából. A lakótelep kora nagyban meghatározza a rehabilitáció „keménységét”, lakói generációváltásával pedig optimális idejét is. A magában foglalt tömeg és sűrűség, erős alsó korlátokat támaszt a beavatkozások reprodukciójának, mivel az egy területre jutó újratermelt érték aligha maradhat el az azt megelőzőtől. Az épületek, lakások bővítése keretező hozzá- és ráépítéssel, egybenyitással; a többnyire jónak mondható tömegközlekedés továbbfejlesztése járatsűrítéssel, villamosítással; a nagy terek, széles utak nyújtotta kerékpározási lehetőségek kiaknázása kerékpárút-, és tároló hálózat építésével; a funkciót veszített közterek közösségi használatba-, birtokbavételének elősegítése akár részleges privatizációval; a környezetbarát energiahatékonyság növelésének folytatása megújuló energiaforrások bevonásával – ezek lehetnek a fejlesztés irányai, dimenziói. Az átalakítások sokasága mellett természetesen nem

szabad elfeledkezni az örökségvédelem – lakótelepeinken egyelőre még alig elfogadott – értékóvó feladatairól sem.

#### FELHASZNÁLT IRODALOM

- BAJMÓCY P., GYÖRKI A. 2012. A szuburbanizáció virágkora és hanyatlása Magyarországon. Konferencia előadás, Bük, IX. Településföldrajzi Konferencia, 2012. április 20.
- BENCZE Z. 2009. A pécsi nagylakótelepek helyzetéről. – <http://epiteszforum.hu/node/11504> (2011.03.19.)
- CSIZMADY A. 2003. A lakótelep (Doktori Mestermunkák). Gondolat, Budapest.
- DUANY A., PLATER-ZYBERK E., SPECK J. 2000. Suburban nation: the rise of sprawl and the decline of the american dream. North Point Press, New York.
- DUANY A., SPECK J. 2010. The smart growth manual. McGraw-Hill, New York.
- EGEDY T. 2001. A lakótelepek épített, társadalmi és természeti környezetének földrajzi szempontú értékelése. Doktori (PhD) értekezés, Budapest.
- EGEDY T. 2005. A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban. In: EGEDY T (ed). Városrehabilitáció és társadalom. Tanulmánykötet. MTA FKI, Budapest, pp. 229–242.
- EGEDY T., KOVÁCS Z. 2005. A városrehabilitáció néhány elméleti kérdése. In: EGEDY T (ed). Városrehabilitáció és társadalom. Tanulmánykötet. MTA FKI, Budapest, pp. 9–20.
- FERKAI A. 2005. Lakótelepek. Városháza, Budapest.
- GUHATHAKURTA S., WICHERT M. 1996. Who pays growth in the city of Phoenix? An equity based perspective on suburbanization. School of Planning and Landscape Architecture, Arizona State University, Phoenix.
- HAJNAL K., PIRISI G., TRÓCSÁNYI A. 2009. A táj és a belőle fejlődő város: Pécs. In: Fábíán Sz. Á. – Kovács I. P. (szerk.): Az édesvízi mészkövektől a sivatagi kergekig. PTE TTK Földrajzi Intézet, Pécs, pp. 149-166.
- N. KOVÁCS T., HALLING, A., TIRRI A. 2008. A legmodernebb lakótelep – Die modernste Wohnsiedlung. Kijárat Kiadó, Budapest, 96 p.
- ORBÁN K. 2011. A magyarországi lakótelepek újra-értékelése. OTDK dolgozat, Pécs / In: HADHÁZY T, SÜTŐ L (ed). XXX. Jubileumi Országos Tudományos Diákköri Konferencia: Fizika, Földtudományok Matematika Szekció. Krúdy Könyvkiadó, Nyíregyháza.
- SAN MARTIN I. 2001. A városi agglomerációk sajátosságai és jellemzői az arizonai Phoenix példáján. In: ÉRI V. (ed). 2001. Terjeszkedés vagy ésszerű városfejlődés? Környezettudományi Központ, Budapest, pp. 10–17.
- SCHUCHMANN P. 2001. Városi terjeszkedés a budapesti agglomerációban. In: ÉRI V (ed). 2001. Terjeszkedés vagy ésszerű városfejlődés? Környezettudományi Központ, Budapest, pp. 18–25.
- SZIRMAI V. (ed). 2011. Urban Sprawl in Europe: Similarities or Differences? Aula Kiadó, Budapest.
- TAKÁTS J. (SZERK.) 2005. A határtalan város. Európa Kulturális Fővárosa - Pécs, 2010. Európa Centrum Kht., Pécs, 128 p.
- TRÓCSÁNYI A., STEFÁN K. 2008. Megújuló Balokány? – Városrész-rehabilitáció az EKF szellemében. In: Szabó V. – Orosz Z. – Nagy R. – Fazekas I. (szerk.): IV. Magyar Földrajzi Konferencia. Debreceni Egyetem, Debrecen, pp. 298-306.
- URBANISTA KONZORCIUM 2012. FOLYTASSA URÁNVÁROS! – avagy helyzetkép és tennivalók Uránvárosban az EKF után. [www.ekf.afal.hu/uranvaros](http://www.ekf.afal.hu/uranvaros)