

TELEPÜLÉSI STRATÉGIÁK A BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓBAN

(Settlement Strategies in the Budapest Agglomeration)

SZABÓ JULIANNA

Kulcsszavak:

Budapesti agglomeráció települési stratégia szuburbanizáció településfejlesztés

A budapesti agglomeráció szuburbanizációs folyamatai közepette nagy jelentőségre tesznek szert a térség településeinek elkülönülő fejlesztési stratégiái. Az elkövetkezőkben ezeknek a stratégiáknak három elkülöníthető típusát járom körbe céljai, ideológiai hátterük, eszközrendszerük és településfejlesztési hatásai alapján. A típusok leírása után megkísérlem elhelyezni őket a régió terében és az 1990 utáni igazgatási, gazdasági, politikai, társadalmi folyamatok összefüggéseiben, értékelni őket egy koherens területfejlesztéspolitika kialakításának szempontjából.

A középkori városok szabaddá tevő levegőjére, de talán még a görög városállamok öntudatos polgári cserép-demokráciájára támaszkodó képzetünkben a települések ma is valamiféle zárt emberi érték-, érdekközösségeként jelennek meg. Bármennyire is meghaladta a településhálózat alakulása és az urbanisztikai tudás fejlődése ezt a modellt, egy erősen meghatározó terület, a közigazgatás és az önkormányzatiság struktúrája máig a fallal, de legalábbis erdővel-mezővel körülzárt település archetípusán mint alapegységen épül fel. Ennek megfelelően a települések közigazgatási egységei a térségük gazdasági, fejlesztési, politikai, társadalmi folyamataiban mint elkülönült aktorok vesznek részt, a közigazgatási rendszertől és geográfiai helyzetüktől függően több-kevesebb mozgástérrel.

A települések közötti kapcsolatok azonban ma jóval meghatározóbbak, mint a középkor városfallal kerített településeinek esetében, s a XIX. század, a modern közigazgatás-önkormányzatiság kialakulásának korszakában voltak. Különösen erős és sokrétű ezeknek a gazdasági, logisztikai, kommunikációs, infrastrukturális stb. kapcsolatoknak a hálózata a világvárosok agglomerációján belül (Valér 1994). Gyakran éppen ezeknek a hálózatoknak az intenzitása, komplexitása és jó működése adja az adott agglomeráció különleges helyzetét, a településrendszer átlagos településeitől való minőségi elszakadást.

Budapest térsége ma az agglomerálódás erős jeleit mutatja, a településközi hálózatoknak sok szála kialakult, és a kilencvenes évek elején robbanásszerűen felgyorsult szuburbanizáció folyamatai tovább erősítik azokat. Az, hogy ezek a kapcsolatok hogyan alakulnak, az agglomeráció mennyire tud egységesen működő, a szinergikus előnyöket kihasználó, ugyanakkor a hátrányokat csökkentő pályára lépni, erősen meghatározza a központi régió – az egyedüli, nemzetközileg is versenyképes magyar régió – életképét, nemzetközi esélyeit.

Az agglomeráció működéséről, a szuburbanizációról szóló elemzésekben és tervekben természetesen elsődleges szerepet kap a főváros, jobb esetben a térséggel együtt értelmezett főváros, a régió érdeke. Ahhoz azonban, hogy a gyakorlatban alkalmazható együttműködési formák alakulhassanak ki, a megoldás módozatainak feltétlenül figyelembe kell venniük az agglomerációs települések elkülönült érdekeit, mozgásterét és stratégiáit. Ezek az érdekek, stratégiák ma a főváros sokszor elemzett érdekeinél és lehetőségeinél jóval kevésbé ismertek, értékelésük legfeljebb a főváros érdekeivel szembeállítva, erősen emocionális hozzáállással, inkább politikai, mint szakmai megnyilvánulásokban történt meg.

A budapesti agglomeráció településeinek a rendszerváltás óta eltelt években a környezet gyakori és sokszor alapvető változásaival kellett együtt élniük, valamint a felgyorsuló szuburbanizációval járó, a település normál nagyságrendjét rendre meghaladó lehetőségek és veszélyek között kellett és kell választaniuk, egyensúlyozniuk. Stratégiaválasztásuk sikerét mindennapjaikban nem a fővárosi, regionális érdekeknek való megfelelés minősíti, hanem a település életképességének fennmaradása, a helyi lakosság megelégedettsége az elszabadult vagy megfékezett folyamatok felett, s mindennek politikai lecsapódása az önkormányzati választások eredményeiben.

* * *

Az agglomerációs településeket nem egyszerre, egyenlő intenzitással és formában érték el a szuburbanizáció hatásai. A kilencvenes évek elején még csak a lakossági kitelepedés hatásaival kellett számolni, amelyekhez gyakorlatilag csak a kilencvenes évek második felében csatlakoztak a gazdasági szuburbanizáció jelenségei. A szuburbanizáció hatásainak időbeli változásához hozzájárult a szabályozási környezet, főképpen az önkormányzati hatáskörök, az önkormányzati gazdálkodás és a településrendezés rendjének gyakori és jelentős változása a kilencvenes évek folyamán. Területileg a lakossági szuburbanizáció hatókörének folyamatos növekedése figyelhető meg, amely a települések egyre nagyobb körében tette érezhetővé az immigrációs nyomást. Ugyanakkor az évtized második felében érzékelhető már a fővárostól azonos távolságra elhelyezkedő települések között kialakuló helyzeti különbség, amelyet a megközelíthetőségen és a környezeti adottságokon kívül egyre inkább a települések saját fejlesztési politikái is befolyásolnak.

Mindezektől a különbségektől eltekintve a települések általános helyzete, adottságai, illetve korlátai a rendszerváltás után az első önkormányzati testület megalakulása óta jellemezhetőek a következő néhány legfontosabb és legáltalánosabb tényezővel:

az igazgatásban

- a település teljes körű igazgatási, ezen belül településfejlesztési és pénzügyi önállósága;
- a települési szolgáltatások kiépítéséért és működtetéséért való felelősség;

a finanszírozásban

- a település pénzügyi önállósága;
- a központi források elégtelensége a fejlesztési, időnként a működtetési feladatok ellátására;
- a települési adók bevételeinek elégtelensége az adóalap alacsony volta miatt;
- a saját mobilizálható vagyon (ingatlan) csekély értéke;

a településfejlesztésben

- elmaradott infrastrukturális és intézményi szolgáltatások;
- a beépíthető ingatlanok keresletének és ennek megfelelően árának jelentős növekedése a térségben;
- a mezőgazdaság és különösen a kertgazdaság háttérbe szorulása az ingatlanpiaci helyzetnek és a megváltozó életformának köszönhetően;
- a motorizáció robbanásszerű növekedése;

a politikában

- a település választópolgárainak és politikusainak ingatlantulajdonosi érdekei a föld reprivatizációja után;
- lakossági nyomás bizonyos települési szolgáltatások színvonalának kiegyenlítésére a nagyvárossal;
- a zártkerti tulajdonosok nyomása a terület beépítésre szánt övezetbe vonására, az infrastruktúra kiépítésére;
- Budapest felerősödő represszív nyomása, illetve ennek fenyegetése a szuburbanizáció megállítására, bizonyos települési szolgáltatások megvonására vagy megfizettetésére az agglomeráció településeivel szemben.

* * *

A hasonló szituációval szembenező települési stratégiák jól körülhatárolható típusokhoz közelítenek: a *teljes elzárkózás*, a *teljes profilváltás*, illetve a „*laissez faire*” stratégiához. Tipológiájuk elsősorban a gyakorlat felől, a település által használt településfejlesztési eszközök, a meghozott településfejlesztési döntések, az egyéb települési politikák – adópolitika, oktatáspolitikai, intézményfejlesztés stb. – felől írhatók le, annak ellenére, hogy természetesen sehol sem jelenítenek meg ezek a települési döntések teljesen koherens rendszert. A mindennapi döntések által kirajzolt stratégia mögött megjelenik egy többé-kevésbé tudatosult ideológia és értékrendszer is. A település illetően ideológiája, értékrendszere lehet a települési identitás valódi megnyilvánulása, de pusztán politikai indulatok, lakossági, fejlesztői, tervezői, ingatlantulajdonosi csoportérdekek álcája is. Erős települési identitás általában az elkötelezettebb ideológiákkal jár együtt, és ez a településfejlesztésben lehetővé teheti bizonyos parciális érdekek háttérbe szorítását, de az érdekek közelítésén alapuló elvszerű megoldásokat is, míg az értékmegefontolások hiánya, a települési identitás gyengesége az ad hoc, nem rendszerbe illeszkedő településfejlesztési döntéseknek kedvez. A települési stratégiák típusainak megfeleltethető a település-

fejlesztési-rendezési lépések egy-egy rendszere, és az azokhoz kapcsolódó települési előnyök és hátrányok, amelyeknek elemzése természetesen minden felelős településfejlesztési, településrendezési folyamat elején kell, hogy álljon.

Teljes elzárkózás stratégia

Ez a stratégia a szuburbanizációs folyamatokból adódó hatások kiküszöbölésére, a település szuburbanizáció előtti méretének, népességi összetételének, funkciójának, társadalmának megőrzésére irányul.

Ideológiájában elsősorban konzervatív értékek jelen: a hagyományos vidéki életmód, mezőgazdasági tevékenység felértékelése; az új betelepülőkkel szembeni bizalmatlanság, sokszor ellenségesség; a jobbára alacsony színvonalon élő lakosság megóvása a pénz megjelenésétől, és a szegény életmódhoz szükséges lehetőségek – saját kert és állattartás, olcsó bevásárlási lehetőség, tömegközlekedés – fenntartása; a helyi kultúra és hagyomány formáinak ápolása, illetve újrafeléléstése stb. (Faragó 1994). Ezek mellett azonban megjelenhetnek „modern”, a környezetvédelemből ismert értékek is, elsősorban a természetvédelem és az épített környezet védelmének köréből, mert a környezetvédelemnek ezek a területei függenek össze leginkább a település múltjának és hagyományainak védelmével, valamint mert ezek a mindenki által jól érzékelhető elemek képesek leginkább csoportidentitás képzésére és politikai mozgósításra.

A stratégia természetesen leginkább azokon a településeken jelentkezik, amelyek a nyolcvanas években az erős szuburbanizációs hatások elől településföldrajzi vagy településpolitikai okokból elzárva – megóvva – éltek, s amelyeket a kilencvenes évek nagy szuburbanizációs robbanása sokkolóan ért.

P. kis település a Pilis hegység lábánál. A török utáni időkben szlovák népességgel telepítették újra, s azóta szinte településszerkezeti hagyománynak tekinthető, hogy a közösség a szomszédos sváb település gazdasági és kulturális ármékában létezik. A település hagyományos gazdasági tevékenysége, a Pilis mészkövének építőkövé és mésszé való feldolgozása hosszú ideig szerény, de stabil megélhetést nyújtott, amely a lakosságot a pesti felvevőpiachoz kötötte, napi kapcsolatot azonban nem jelentett. Ennek a tevékenységnek ellehetetlenülésekor a jobbára képzetlen és tőkével sem rendelkező lakosságot fokozatosan a környékbeli és a pesti ipari munkahelyek vették át, a helyi gazdaság és kereslet is szinte teljesen megszűnt. A rendszerváltás utáni lehetőségek a szomszéd sváb település látványos fellendülését hozták, ami a megközelítés nehézségeivel párosulva egyrészt azt okozta, hogy P. a gazdasági fellendülésből megint kimaradt, másrészt viszont a lakosságot a rendszerváltás súlyos társadalmi konfliktusai – munkanélküliség, elnyomorodás – sem érintették jelentősen. A szuburbanizációs sokk akkor érte a falut, amikor a kilencvenes évek elején hangsúlyosan saját gyermekeiknek készült parcellázás területén majdnem száz százalékban Budapestről kitelepülők kértek építési engedélyt. A bezárkózás stratégiáját azóta olyan következetességgel folytatja a település vezetése, hogy az agglomerációs terv készítésekor azon kevés település közé kerültek, amellyel az erősen „zöld” tendenciájú tervnek nem akadt konfliktusa.

A bezárkózó stratégia felmerülhet azonban gyakran ott is, ahol a település jelentős, a rendszerváltás előtt betelepült réteggel bír, akik ezzel a stratégiával az annak idején választott települési környezet értékeit kívánják megvédeni.

T. a lakossági szuburbanizáció kedvelt szektorában elhelyezkedő kistelepülés. A rossz megközelíthetőség ellenére az elmúlt harminc évben folyamatosan történt betelepülés, egy középosztálybeli értelmiségi rétegből, amely a helyi életmód közlekedési és infrastrukturális hátrányait a település környezeti értékeiért cserébe elviselte. A helybéli lakossággal konfliktus nem alakult ki, sőt a betelepülők nagy szerepet vállaltak a település életében, elsősorban a települési értékek védelmében. A kilencvenes évek második felében a szuburbanizáció hatóköre elérte a települést. Amikor a településrendezési tervek megújítása napirendre került, a települési önkormányzat két külterületen is lakóterületi fejlesztést irányzott elő, amely a lakosságszámot majd háromszorosára emelte volna, a ma is kritikus közúti helyzetet pedig ellehetetlenítene. A két kijelölt külterület egyike a település beépített területével nem is érintkezett volna. A hétagú képviselőtestület hat tagja a kijelölt területek reprivatizált tulajdonosa, értelemszerűen „öslakos” volt. A településszerkezeti terv az önkormányzati választási kampány fő kérdésévé vált, ahol a működő testülettel szemben a betelepültek a mérsékelt és feltételekhez kötött növekedés mellett álltak ki, megszerveződtek, és a választásokon elsöprő győzelmet arattak. A testület lecserélődése várhatóan nem csak a készülő tervek megváltoztatását, de a települési stratégia váltását is eredményezi majd.

Mint láttuk, a stratégia legjellegzetesebb példái a kistelepülések között találhatók, részben, mert főleg ezek a települések tartoznak az előbb említett szuburbanizációtól a kilencvenes évekig megmenekült települések közé, részben mert egy kislétszámú település lakossága homogénebb és szintén kis létszámú képviselőtestülete jobban megengedi a stratégia által megkívánt szigorú korlátozások keresztülvitelét. Mindezekkel együtt a stratégia tiszta és következetes alkalmazása egy település politikájában ritka. Ez egyrészt a budapesti agglomeráció településeinek múltjával magyarázható, amely során a településnagyság, funkció, a település társadalma a II. világháború óta is több hullámban nagymértékben változott (*Barta–Beluszky–Bihari–Daróczi–Gimesi–Keresztély–Kovács–Nagy–Perger–Váradi* 1999). A másik ok a föld reprivatizációja, amely különösen a kis és szegény településeken a földterületi tulajdont a gazdasági kitérés egyetlen útjává tette, és ezzel minden településen egy, a fejlesztésben erősen és közvetlenül érdekelt réteget hozott létre. Ennek a rétegnek a léte okozza, hogy főként a kistelepülések fejlesztési stratégiája a kis létszámú önkormányzati testületek változásával – önkormányzati választásokon vagy önkormányzati választások között puccsszerű akciókban – sokszor saját ellentétébe csap át.

A stratégia eszközei jellemzően a tiltások és korlátozások köréből kerülnek ki.

A településrendezés területén a település szigorúan leállít mindenfajta új parcellázást, belterületbe yonást, sűrűbb beépítést stb. A volt zártkertek mezőgazdasági terület-felhasználásba kerülnek. Az új építkezéseknél szigorú formai-eljárési szabályokkal óvják a települési hagyományokat. Az ingatlanpolitikában a közösségi földterületek közösségi létesítmények céljára vannak fenntartva, lakótelkek eladásánál külön eljárással kívánják a helybélieket előnyben részesíteni, gazdasági célú, spekulációs ingatlanpolitikát nem folytatnak. Új gazdasági tevékenység megtelepü-

lésénél a döntést politikai mérlegelés előzi meg, amelyet a műszaki-környezeti szempontokon túl erősen befolyásol a település hangulata az adott beruházással kapcsolatban. Ezen a szinten előnyben részesülnek a helybéliek. A helyi adórendszer a kivethető maximális kulcsokkal dolgozik, jelentős kedvezményeket kapnak a helyi lakosok, régi helyi gazdasági tevékenységet folytatók. Az idegenforgalmat, üdülőket, ideiglenes gazdasági tevékenységet, a zártkertek településidegen lakosságát sokszor büntetőadók sújtják, a települési szolgáltatásokat velük külön megfizetik. A település gyermekintézményeibe „külsős” gyereket nem vagy csak korlátozottan vesznek fel. A település gyermekintézményeinek megtartására törekszik akkor is, ha ez gazdaságosan és színvonalasan a létszám és a pénzügyi lehetőségek hiányában nem tartható fenn. A település életében nagy hangsúllyal szerepelnek a helyi kisközösségek, hagyományörző kezdeményezések, amelyeket helyi részvétellel és erőforrásokkal megvalósíthatnak. Ezzel szemben a település nem törekszik külső fejlesztések és pénzeszközök bevonására: nem pályázik infrastrukturális fejlesztésekre, nem lobbizik, nem folytat külső marketing tevékenységet. A népesség ingázása az egész agglomerációban elfogadott dolog, ennek ellenére a bezárkózó településen gyakran megjelennek a kertművelés felélesztésének, a zártkertek ilyen funkcióban tartásának, a biogazdálkodás elterjesztésének ötletei a helyben foglalkoztatás emelésére. Szintén népszerűek a településtervezők ökoturizmussal, oktatással, kutatással kapcsolatos ötletei. A bezárkózó települések kapcsolatai a hasonló nagyságrendű és helyzetű településekre korlátozódnak, tartalmukban jellemzően kulturálisak, esetleg Budapesttel, illetve a térség nagyobb városával szembeni politikai védekezésre szolgálnak.

A bezárkózó stratégiának megfelelő településfejlesztési-településrendezési döntéseket meghozó önkormányzatoknak a következő közvetlen hatásrendszerrel kell szembenéznük (1. táblázat):

1. TÁBLÁZAT

*A bezárkózó stratégia előnyei, hasznai, illetve hátrányai és veszélyei
(Advantages, Benefits and Disadvantages, Risks of Closeting Strategy)*

<i>Előnyök, hasznok</i>	<i>Hátrányok, veszélyek</i>
<ul style="list-style-type: none"> – nem szükséges közösségi beruházás – a település szociológiai-politikai egyensúlya várhatóan fennmarad – a környezeti állapotot nem terhelik új veszélyek 	<ul style="list-style-type: none"> – nem bővülnek a közösségi célokra fordítható források – a település közösségi és egyéni értelemben is elszegényedik – nem javul a lakosok által elérhető infrastruktúra és szolgáltatás színvonala sem – kiköltözés indul meg, a falu elöregszik

Forrás: Saját szerkesztés.

„Teljes profilváltás” stratégia

Ez a stratégia a település felemelésére, gazdagodására, a szolgáltatási hátrányok behozására, a település képének, civilizációs színvonalának, funkciójának és népeségi összetételének megváltoztatására irányul.

Ideológiájában nagy szerepet játszanak a kapitalista fogyasztói társadalom új értékei, és a településfejlesztés hagyományosan növekedésre, beruházásra ösztönző értékrendszere. A település új funkcióját a megfelelően magas szintű lakó- és gazdasági környezet biztosításában/szolgáltatásában látja. Ennek rendelkeznie alá a környezetvédelem – mint pozitív helyi erő –, a mezőgazdaság – mint kevésbé gazdaságos, és a jó minőségű lakókörnyezetet erősen zavaró tevékenység – és minden egyéb megítélése is. A szuburbanizációt és a szabad ingatlanpiacot ezek a települések nem fenyegetésként, hanem az évtizedes elmaradottságból való kitérés lehetőségeként élik meg. Ennek megfelelően meghatározó értékei a minőség, fejlődés, növekedés, befogadás, urbánus életmód.

Ennek a stratégiának elsődleges feltétele a megfelelő tudással, akarattal és politikai elfogadottsággal rendelkező önkormányzati vezetés létrejötte. Ennek megfelelően azoknak a településeknek a köre, amelyek e stratégiát alkalmazzák, a budapesti agglomerációban elég szűk, ugyanakkor rendkívül heterogén képet mutat a településnagyság és az elhelyezkedés tekintetében is. Ugyanakkor elmondható, hogy a stratégia kialakítására nagyobb esélyük van azoknak a településeknek, amelyekbe már a kilencvenes évek nagy szuburbanizációs robbanása előtti évtizedben megérkezett egy magasan képzett, viszonylag jómódú urbánus réteg, amely az eltelt időben nem csak asszimilálódott, de helyi identitással és a településen időközben vezető/hangadó/mintaadó szereppel is rendelkezik. Ugyancsak megfigyelhető, hogy a stratégiát követő települések elsősorban a közepes méretűek közül kerülnek ki. Ezek a települések a növekedéssel a települési szolgáltatások egy új minőségi szintjére léphetnek. Nagyságuk lehetővé teszi már bizonyos saját erő felhasználását a fejlesztések finanszírozásában, és urbánus életmód és szolgáltatások felmutatását a településmarketing területén. Ugyanakkor kevésbé bénítja őket a politikai-ideológiai széthúzás. Ez utóbbi tényezőnek a szerepe oly erős, hogy magyarázza a stratégiát alkalmazó kistelepülések bátorságát és sikereit, amelyek az elmúlt évtized agglomerációs településfejlesztéseinek legkülönösebb példái. Ugyanakkor a stratégia veszélyei a kistelepülések számára még nagyobbak, amelyek közül néhány már ez alatt a rövid idő alatt is beigazolódott.

V. a profilváltó stratégia egyik legjellegzetesebb és legtöbbet emlegetett követője. A település vezetése részben már a rendszerváltás előtt is aktív szerepet vállalt a település fejlesztésében, és azóta is egyfajta politikai-személyi folytonosság jellemzi, a stratégia megvalósításában szintén fontos szerepet játszó hivatali szakemberekkel együtt. A kilencvenes évek elején a település saját forrás, ingatlaneladás és hitelek segítségével felvásárolt az árverésre kerülő 1250 ha kárpótlási földből mintegy 1200 hektárt. Ily módon szinte a település teljes külterülete (és mintegy 30 hektár a környező településeken) a település kezébe került, a településfejlesztés minden tekintetben

szabaddá vált. A haszonból finanszírozható volt a település infrastrukturális lemaradásának behozása. A település akkor is az elsők között váltott, amikor a jómódú lakosság arányának növeléséből származó buktatók nyilvánvalókká váltak: a településrendezési tervek lakófejlesztésre kijelölt övezeteit gazdasági fejlesztésekre állította át – a használati konfliktust is beszámítva –, és rövid idő alatt megteremtette ezek infrastrukturális feltételeit is. A sikerek ellenére a településen folytatott interjúban felszínre került az a kényszerhelyzet is, amelyet az annak idején felvett hitelek okoznak, és amely tulajdonképpen folyamatos „előremenekülésre” kényszeríti a települést.

A stratégia eszközei elsősorban offenzív, beavatkozó, a magán piaci erőket integráló politikák. A profilváltó település saját ingatlanaival aktívan vesz részt az ingatlanpiacon, saját fejlesztéseivel a legmagasabb költségvetési bevételt, az önkormányzati ingatlanérték növekedését, nagy arányú privát ingatlanpiaci befektetés mozgósítását megcélozva. A rendezési tervek a település zártkertjeit lakóterületté nyilvánítják, sőt volt külterületeket is nagy részben lakóterületként és/vagy ipari területként jelölnek ki. Az építési szabályozásban a telekstruktúra, beépítési formák, közművesítés, közterületi kialakítás vonatkozásában mérvadóak az ingatlanpiac követelményei: az értékesítés időszakában magas áron kínálható fejlesztési területet, „jó ingatlanpiaci árut” kell kialakítani. A területek kijelölése sokszor tudatosan veszi figyelembe a lakossági szegregáció ingatlanpiaci követelményét. A már beépült területeken külön szabályozási kedvezmények segítik a gazdasági tevékenységek, különösen a lakossági szolgáltatások meglepedését. A település rendezési politikája liberális, rendezési terveikkel rugalmasan követik az aktuális fejlesztési igényeket, a rendezési és hatósági eljárások gyors és problémamentes lebonyolítását a magas színvonalú települési szolgáltatás részének tekintik. A lakossági és gazdasági betelepülést is minden eszközzel, teljes közművesítéssel, kedvezményes ingatlanárakkal, adókedvezményekkel, a települési szolgáltatások fejlesztésével mozdítják elő. Esetleges szűrési feltételt csak a betelepülésre magára negatívan visszaható tényezők jelentenek: pl. egy gazdasági beruházás negatív környezeti imázsa, egy lakossági csoportnak a szegregáció piaci követelményét veszélyeztetően eltérő életszínvonala, ill. -módja. A település beruházás-politikáját a szolgáltatások olyan fejlesztése határozza meg, amely az urbánus életmód és a vállalkozás feltételeit megteremtik. Alapvető jelentőségű a vonalas infrastruktúrák mellett a kommunikációs rendszerek és a Budapestről való autós elérhetőség színvonala. A gyermekintézmények fejlesztésénél a mennyiségi igény kielégítése helyett minőségi, illetve speciális szolgáltatások megteremtésére törekuszenek, amelyekkel ebben az értelemben nagyobb körzet kiszolgálóivá válhatnak: speciális képzettséget, egyházi, alapítványi és magán óvodákat-iskolákat fogadnak be. A település kulturális életében szintén a piaci szórakoztatási és képzési formákat részesítik előnyben. Az önkormányzati finanszírozás a rendszeres állami forrásokon túl pályázati lehetőségeket, pénzügyi forrásokat – hiteleket –, saját ingatlanvagyonát is nagymértékben felhasználja a fejlesztések megvalósításához. A fejlesztési területek értékesítéséhez aktív marketingtevékenységet folytat. A településközi kapcsolatok a közösen megoldható/fejleszhető szolgáltatások irányában alakulnak ki, a kétoldalú előnyökön

alapulnak. Tartalmuk a közös beruházás lebonyolítása, szolgáltatás működtetése, a közös érdekű beruházásért való pályázás, lobbizás, esetenként a hiányzó szolgáltatás megvásárlása.

A teljes profilváltás a településfejlesztésben nagy lehetőségeket, ugyanakkor nagy veszélyeket is rejt (2. ábra):

2. TÁBLÁZAT

A „teljes profilváltás” stratégia előnyei, hasznai, illetve hátrányai és veszélyei
(Advantages, Benefits and Disadvantages, “Overall Profile Change” Strategy)

Előnyök, hasznok	Hátrányok, veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> – a település új profilt kaphat – nagyságrendileg megnövekedhetnek az önkormányzat forrásai – az előregedési, elszegényedési folyamatok megállíthatók – a megnövekedett forrásokból a régi településrész is növekedhet 	<ul style="list-style-type: none"> – komoly önkormányzati szerepvállalás szükséges a szervezésben, sokszor a finanszírozásban is – rossz gazdasági tervezés, marketing esetén a projekt befulladás, a település eladósodhat – a település politikai egyensúlya felborulhat a „gyüttmentek” javára – új környezeti problémák jelenhetnek meg – alvóvárossá válhat a település

Forrás: Saját szerkesztés.

„Laissez faire” stratégia

Ennek a stratégiának elsődleges célja a település törvényben meghatározott kötelességeinek teljesítése a pénzügyi egyensúly fenntartása, esetleg a pénzügyi pozíció javítása mellett.

Bár tudatos ideológia általában sokkal kevésbé határozza meg, mint az előző két települési stratégiát, háttérében felfedezhető a településtervezés-rendezés-fejlesztés értelmének és hasznosságának megkérdőjelezése, és a települési önkormányzat aktív piaci szerepének, eszközeinek elutasítása. A települési önkormányzat ebben az esetben önmagát a törvényben reá származtatott állami szolgáltatások biztosítójának tekinti, a szuburbanizációt pedig hatásaival együtt a környezet olyan változásaként értelmezi, amelyhez alkalmazkodva neki ezeket a szolgáltatásokat fenn kell tartani. Ebből adódóan a stratégia értékei nem a településfejlesztéshez, hanem az adminisztratív működéshez kapcsolódnak: be nem avatkozás, gördülékenység, problémamentesség, konfliktuskerülés.

Ez a stratégia a legelterjedtebb települési stratégia a budapesti agglomerációban. Elterjedtsége csak részben tekinthető az átmenet – a szabályozás változékonysága, az önkormányzati testületek és apparátusok felkészületlensége – eredményének. Kialakulásában fontos szerepe volt a településfejlesztés és -rendezés hagyományos és beidegzett gyakorlatának, tehetetlenségének az újonnan fellépő – sokszor profiljában,

nagyságában, módszereiben is ismeretlen – magán fejlesztési akarrattal szemben. Ennek megfelelően különösen azok a települések léptek erre a pályára, amelyeknek településképét, közösségét, identitását már a szuburbanizáció beindulása előtt a hatvanas–hetvenes évek szocialista várostervezése nagy arányú ipari és lakástelepítésekkel rombolta.

Sz. lázasan készíti az 1994-es általános rendezési tervének módosítását. A településen a gyermekintézmények helyzete a bővítések ellenére kritikus, minden évben felvételi kérelmeket kell elutasítani. Ugyancsak kritikus a település úthálózatának és a Budapestre vezető tömegközlekedési vonalaknak terhelése is. Az önkormányzat tudatában van a helyzetnek, a lakóterületi fejlesztéseket lassítani szeretnék, ennek ellenére a készülő településrendezési terv újabb lakóterületeket jelöl ki, amelyek beépülésével a lakosság további 70%-kal növekedhet, olyan területen, ahol az intézményellátás a mai intézmények bővítésével sem megoldható. Az agglomerációs tervben zöldövezetnek szánt terület is lakóterületté válik, egyes helyeken már a beépítés is megkezdődött. Szintén növelendő a gazdasági tevékenységek, ipari parkok területe, amely gyakorlatilag a tervezett M0-s autópályát érintő szakasza teljes hosszát követi. A település iparüzési adóból származó bevétele 2001-ben 262 millió forint volt, 2002-re 450 milliót terveznek. A településrendezési tervek jellemzően csak az érintett, átsorolandó területekre készülnek.

Ezek a településeken a csorbított települési értékek mellett a lakossági, tulajdonosi érdekeknek olyan heterogenitása jött létre – a lakásprivatizáció és a föld reprivatizációja adott esetben ezt tovább fokozta –, amely mellett konzervens településfejlesztési koncepció végigvitele lehetetlennek tűnik. Legerősebb nyomásként ebbe az irányba mégis a települési önkormányzatok alulfinanszírozása hat. Az alulfinanszírozást pedig azok a települések élték meg a rendszerváltás után a legélesebben, ahol egy, az agglomerációhoz mérten urbánus intézményhálózatot egy lassan elszegényedő lakosság mellett kellett fenntartani. Ezek a településeken természetes módon vált a költségvetés egyensúlyának fenntartása elsődleges szemponttá, bármiféle személyi jövedelemadót vagy iparüzési adót emelő fejlesztés szívesen látottá.

A „laissez faire” stratégia eszközei a település hagyományos, nem piaci eszközei, a szabályozási szerep tartalmi részének minimumra csökkentésével.

A település a nyomás alapján lakó- vagy üdülőterületté nyilvánítja a volt zártkertereket, külterületeken új lakó- és gazdasági fejlesztési területeket jelöl ki, amennyiben a terület ellátottsága, infrastruktúrája formálisan megfelel az önkormányzat ellátási kötelezettségeinek. A területek kijelölésénél a településszerkezet összefüggései kevéssé játszanak szerepet a fejlesztő szempontjaival szemben. Így gyakori, hogy ez a településrendezési politika az egymással összehangolatlan fejlesztési projektek eredményeként széttöredezett, mozaikos településszerkezetet hoz létre. A település rendezési politikája az előző stratégiához hasonlóan liberális, célja azonban nem a szolgáltatás magas szintje, hanem az önkormányzati bevételek maximalizálása, a kiadások minimalizálása és a konfliktusok elkerülése. A település a területek parcellázásában, infrastrukturális előkészítésében nem vállal szerepet, viszont kifejlett jogi-technikai megoldásokat alkalmaz arra, hogy a fejlesztésekhez kapcsolódóan szükségessé váló települési beruházásokat a fejlesztővel megfinanszíroztassa,

felépíttesse. Az önkormányzati beruházás-politikát a törvényben előírt szolgáltatások mennyiségi kielégítése és a lakossági-fejlesztői akarat nyomásának nagysága határozza meg, összevetve a megoldás finanszírozási lehetőségeivel. A közösségi beruházások finanszírozásában, így azok helyének, profiljának, mikéntjének befolyásolásában is döntő szereppel bírnak magánfejlesztők, illetve az éppen aktuális regionális-kormányzati pályázati lehetőségek. A település adópolitikájában minden lehetséges helyi adót alkalmaz, az adókulcsot a hasonló helyzetű települések adóversenye határozza meg, a kedvezmények nagyrészt általánosak, és ahhoz kapcsolódnak, hogy az adott beruházás milyen kötelező települési fejlesztéseket vállal át. A település aktív ingatlanpolitikát nem folytat, de a fejlesztésekbe eső saját ingatlanait a települési intézmények elhelyezésére, illetve az önkormányzati bevételek növelésére felhasználja. A település oktatási politikáját a kötelező minimum határozza meg, az intézmények működtetési költségeinek minimalizálása a helyzettől függően időnként olyan politikáinak tűnő döntéseket is magával hoz, mint a külsős gyerekek kitiltása, vagy a szomszédos kerülettel-településsel való együttműködés. A település településközi kapcsolatait főként a hasonló települések közötti versenyhelyzet, a nagy versenytárs, Budapest elleni közös politikai fellépés, és az esetenkénti közös intézmény- vagy szolgáltatásfinanszírozás határozza meg.

A „laissez faire” stratégia településfejlesztési-településrendezési hatásainál lényeges az előnyök és hátrányok hatókörének és időtávjának különbözősége. A döntően rövid távú, politikai és finanszírozási előnyökkel hosszú távú környezeti, település-szerkezeti és társadalmi hátrányok állnak szemben (3. táblázat):

3. TÁBLÁZAT

*A „laissez faire” stratégia előnyei, hasznai, illetve hátrányai és veszélyei
(Advantages, Benefits and Disadvantages, “laissez faire” Strategy)*

<i>Előnyök, hasznok</i>	<i>Hátrányok, veszélyek</i>
<ul style="list-style-type: none"> – csökken a területre nehezedő politikai nyomás – a stratégia minimális közösségi beruházást igényel 	<ul style="list-style-type: none"> – nőnek a környezeti ártalmak – az új területek infrastruktúrája központi irányítás nélkül nagyon nehezen alakítható ki, időnként teljes patthelyzet áll elő, ami visszahathat a régebbi településrészekre is – nem irányítható a betelepülők szociológiai összetétele, ami új terheket róhat az önkormányzatra

Forrás: Saját szerkesztés.

Az egyes települések stratégiái természetesen nem felelnek meg teljes mértékben a fenti három stratégia valamelyikének. Még abban az esetben is, amikor a település határozottan elkötelezett valamely irányban, konkrét kérdésekben, a politikai-pénzügyi helyzet függvényében máshogyan dönthet. A települések fejlesztési stratégiái ritkán nyernek explicit formát – az OTÉK által előírt településfejlesztési

koncepciónak pedig ezt legalábbis részben tartalmaznia kellene –, a települések rendszerezése tehát leginkább működési rendszerük, döntéseik alapján lehetséges. (Ebből a szempontból érdekes lenne a településfejlesztési stratégiák explicit formáit, azaz a településfejlesztési koncepciókat és polgármesteri választási programokat a települések későbbi fejlesztési- és rendezési döntéseivel összevetni.) Annak ellenére, hogy a települések lehatárolása így rendkívül önkényesnek és képlékenynek hat, mára viszonylag egyszerű statisztikai adatokkal megragadható az egyes stratégiákat jellegetesen követők csoportja (4. táblázat):

4. TÁBLÁZAT

*A budapesti lakossági szuburbanizáció által leginkább érintett települések köre
(Settlements are Principally Affected by Budapest Suburbanisation)*

<i>Település</i>	<i>Budapestről évente állandó státusszal beköl- tözők átlagos száma (1997–2000)</i>	<i>Település</i>	<i>Budapestről évente állandó státusszal beköl- tözők átlagos száma ezer la- kosra vetítve (1997–2000)</i>
Érd	1724	Telki	83,6
Budaörs	734	Leányfalu	61,5
Gyál	705	Budajenő	60,0
Dunakeszi	675	Veresegyház	58,0
Szigetszentmiklós	674	Diósd	56,3
Szentendre	610	Erdőkertes	56,2
Szigethalom	540	Nagykovácsi	56,0
Veresegyház	535	Szigetmonostor	52,0
Fót	502	Szigethalom	44,6
Budakeszi	416	Pilisborosjenő	43,9

Forrás: Városkutatás Kft.

Látható, hogy a kilencvenes évtized végének legnagyobb abszolút lakossági migrációinak listáját az alapvetően a „laissez faire”, míg a legnagyobb relatív migrációk listáját a „teljes profilváltás” stratégiát követő települések vezetik. A sikeres bezárkózó stratégiát követők természetesen mindkét listának az alján helyezkednek el.

A stratégiaválasztásnak természetesen a település adottságaihoz és a közösség akaratához kell igazodnia ahhoz, hogy bármely stratégia is sikeresen, a hátrányok minimalizálásával megvalósítható legyen. Bár nem tehető egyenlőségjel a három jellegzetes stratégia közé, mindháromról elmondható, hogy saját értékrendszerén belül is csak a települési döntések koherenciájával érhet el eredményt: a település saját szerepvállalásának arányában képes kézben tartani fejlődésének folyamatait. A településfejlesztés településrendezésén kívül eső eszközei – a helyi adók rendszere, a saját ingatlanpolitika, a közmű- és intézményfejlesztés prioritásai, a városmarketing stb. – ma azonban még csak a legtrikább esetben integrálódnak tudatosan

valamiféle településfejlesztési koncepcióba. Az ezeken a területeken meghozott települési döntéseket igen gyakran szűk pénzügyi, műszaki, politikai szempontok uralják, és inkább csak magában a településrendezési döntések rendszerében érhető tetten a választott stratégia.

* * *

Az agglomerációs települések stratégiáit az elmúlt bő évtized folyamán több tényező változása is befolyásolta, módosította. Egyik oldalról a települési önkormányzatok mozgásterének bővülése a rendszerváltozás utáni jogalkotási folyamatokkal fokozatosan, több év leforgása alatt történt, amelynek főbb állomásai az önkormányzati törvény és a településrendezésről szóló törvény, valamint ezek folyamatos módosításai és a hozzájuk tartozó kiegészítő kormány- és miniszteri rendeletek voltak. Több évet vett igénybe a települések jelentős részben megújult politikai vezetése számára a szükséges igazgatási, jogi, településfejlesztési, piaci ismeretek megszerzése is. Ezeknek a feltételeknek lassú kialakulása különösen a „teljes profilváltás” stratégiájának alkalmazását és elterjedését akadályozta a kilencvenes évek első felében.

Jelentős változást okoztak magának a fővárosi szuburbanizációs folyamatnak időbeli és térbeli változásai is (Gábor 2001). A kilencvenes évek közepén felgyorsuló lakossági kitelepülés olyan agglomerációs településeket tett a szuburbanizáció célterületévé, amelyeket a korábbi hullámok elkerültek. Elsősorban az agglomerációs sugarának megnövekedéséről van szó, illetve az időközben megépült autópálya- és gyorsforgalmi útszakaszok mentén kiterjedő vonzási területről. Ugyanakkor megfigyelhető a célterületek szektorális változása is, hiszen az évtized közepén egyértelműen meghatározó nyugat-északnyugati szektor mellett az évtized végére megerősödni látszik a klasszikus mintájú kivándorlásban a déli és az észak-északkeleti szektor, a szegénységi kivándorlásban pedig a délkeleti szektor szerepe. A lakossági kitepülés célterületeinek megváltozásához adódik a kilencvenes évek közepétől megjelenő nagyobb arányú gazdasági fejlesztés az agglomerációban, ami még inkább kötődik a nagy kapacitású közúti tengelyekhez (Tosics–Gerőházi–Szabó 2002).

A legélesebb változást azonban az agglomerációs települési stratégiákban mindenféleképpen a települési önkormányzatok finanszírozási rendszerének időbeli változása hozta, amely a helyben képződő személyi jövedelemadónak a település bevételeiben kezdetben nagy, később egyre csökkenő jelentősége mellett, megadta a lehetőséget a saját, a gazdasági forgalom nagyságán alapuló iparüzési adó kivetésére. A kilencvenes évek folyamán így a jómódú népesség vonzásának jelentősége egyre csökkent, míg az iparüzési adó szerepe a gazdasági fellendüléssel és a kiépülő autópályák mellett megtelepedett nagy forgalmú gazdasági tevékenységekkel (főként kereskedelem) egyre nőtt. A települési önkormányzatok kialakulásakor főleg azok a települések koncentráltak a jómódúak letelepedésének ösztönzésére, amelyek már a nyolcvanas években a kiköltözők vagy az elit üdülőfunkciók célterületei voltak. A költségvetés bevételi arányainak változása aztán lehetőség szerint

a településrendezési tervekben rögzített funkciók gyors változását vonta maga után, nem minden városszerkezeti konfliktus nélkül. Ahol a gyors lakó-gazdasági funkcióváltás helyhiány miatt lehetetlen volt, az időközben felépített intézmények működtetése, az újonnan jöttek infrastrukturális igényei a települési költségvetés komoly krízisét okozták.

* * *

Ha az agglomerációs települések kialakult településfejlesztési stratégiái intenzitásukban és módszereikben nem is, értékválasztásukban inkább állandónak bizonyulnak. Ez a viszonylagos stabilitás részben a politikai stabilitáshoz kötődik – az agglomerációs településeken, különösen a kistelepüléseken gyakori a polgármesterek, képviselőtestületek több cikluson át tartó működése –, részben pedig a stratégiaváltás nehézségeit takarja. Akár bezárkózó, akár profilváltó, akár „laissez faire” stratégiát folytat egy település, a meghozott döntések még sok éven át befolyásolják a további lehetőségeket: megadott építési jogokat és adókedvezményeket nem lehet visszavonni, a nagy léptékű településrendezési tervek megváltoztatása pénz- és időigényes, a hiteleket fizetni, a felépített intézményeket működtetni kell, ugyanakkor elszalasztott fejlesztési, pályázati lehetőségeket általában nem lehet pótolni. Ezek miatt különösen nehéz egy település pályáját valamelyik fejlesztésre orientáló stratégiából a bezárkózó, konzervatív irányba terelni. Bár politikai értelemben időről időre akadnak az agglomerációban éles stratégiaváltási kísérletek, amelyek valamely stratégia látványos túlkapásához, kudarcához kapcsolódnak, ezeket az éles váltásokat a hosszú távú elkötelezettségek általában tompítják.

A stratégiák ilyen állandósága az agglomeráció térképén a szerepek állandóságát eredményezi. Ezen a térképen ma határozott többségben a „laissez faire” stratégiát követők, kisebb arányban a profilváltó, illetve a bezárkózó települések vannak. A főváros szuburbanizációt fékezni kívánó településfejlesztési kívánalmaival természetesen leginkább a két előbbi stratégiát követő települések állnak ma is konfliktusban. A konfliktus gyökere azonban részben éppen az, hogy a központi település- és infrastruktúra-fejlesztési döntések kevésbé veszik figyelembe az agglomerációs települések fejlesztési stratégiáit.

A települési akaratok eloszlása ugyanis nem fedi a településrendezés, -fejlesztés hagyományos vizsgálati módszerei alapján létrejött térképet és ebből származtatott tervet, ahol a fejlesztési lehetőségek nem a települések saját akarata, hanem valamilyen központi akarat, a településhálózat fejlesztési elvei alapján oszlanak meg. (Erre a módszerre jó példa a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve, bár ennek a tervnek az elkészülte már jónéhány konzultatív elemet tartalmazott, amely az agglomerációs települések stratégiadöntéseit részben integrálni tudta.) Ezekben a tervekben fejlesztési lehetőséget általában a már bizonyos nagyságot és fejlettséget elért települések kapnak, azok közül is a magtelepüléstől elég távol esők, hogy a településhálózat réteges csillagszerkezete fennmaradjon/kialakuljon. A Christaller-

féle modell viszont korántsem esik egybe a nagyvárosok agglomerációjában a spontán lakossági migráció és a magán gazdasági fejlesztések megtelepedési mintájával, amely inkább a városfejlődés gyűrűs, tengelyes, szektoros modelljeihez hasonlóan írható le. A két minta egymástól eltérő szerkezete önmagában hordozza a konfliktust: a közelségük vagy méretük alapján nem fejlesztendő települések úgy érzik, hogy a kitörés, a felzárkózás lehetőségét vonják meg tőlük, az „ellenpólusok” fejlesztése pedig egy milliós metropolisz közelében mindig is pénzrabló és eredményét tekintve kétséges vállalkozásnak bizonyult a várostervezés története folyamán.

A saját települési stratégiák konfliktusai azt példázzák, hogy a mai önkormányzati, településrendezési, finanszírozási rendszer lehetővé teszi – bizonyos értelemben ki is kényszeríti – a kis települések hatékony ellenállását a fővárosi, régiós akaratnak, a szakma általánosan elfogadott értékeinek. Kérdéses, hogy a konfliktusok megoldása mi legyen. A szakma által elvárt felsőbb (terület)rendező erő – az agglomerációs területrendezési terv törvényi elfogadása, a régió terveinek kötelezővé tétele stb. – már ma is csak korlátozott eredményt érhetne el a településrendezési tervek előrehaladott állapota miatt. Az agglomerációs települések egyéni stratégiái a rendszerváltás óta eltelt időszakban tehát az átmeneti korszak minden nehézsége ellenére olyan újfajta településalakító tényezővé váltak, amellyel minden új – és éppen emiatt remélhetőleg újfajta – területtervezésnek számolnia kell. Megoldás, konfliktuskezelés elsősorban nem is a területi és településtervezés hierarchiájának óhajtott visszaállításától, hanem a települések stratégiaalakítását inkább befolyásoló tényezők: a települési szolgáltatások központi finanszírozásának, a települési adóknak és a támogatási rendszereknek egymással és a területrendezés érdekeivel való finomabb összehangolásától várható.

* * *

A szuburbanizációs folyamatok változása, a térszerkezet átalakulása ma magában is olyan környezeti feltételeket teremtenek, amelyek a szabályozási környezet változása nélkül – vagy ha tetszik, az előtt – a települési stratégiák hangsúlyainak, irányainak, jelentőségének módosulását okozzák.

A lakossági migráció nagyságának alakulása a budapesti agglomerációban arra enged következtetni, hogy a szuburbanizáció robbanásszerű növekedése, amely a kilencvenes évek második felét jellemezte, napjainkban lelassul. Ha ez a tendencia folytatódik, a mai szinten jelentős kiáramlás fennmaradása esetén sem várható, hogy az agglomeráció településrendezési terveiben megjelenő fejlesztési területek akár csak nagy részükben is beteljenek. A fejlesztési források szűkülésével jelentősebbé válik a ma még lényegtelennek tűnő különbség a profilváltó és a „laissez faire” stratégiát követő települések között. Szintén egyre fontosabbá válhat a lakossági és gazdasági migráció céltelepülésének szétválása, egyes települések egyre határozottabb profilja e tekintetben is. A motorizáció további növekedése miatt a települések helyzetében és stratégiaválasztásában egyre jelentősebbé válik a nagy

kapacitású közlekedési folyosók, esetleg tömegközlekedési tengelyek menti elhelyezkedés. Hosszabb távon feltételezhető a bezárkózó települések számának további csökkenése. Ezek a települések környezeti adottságaiknak megfelelően általában mind jó minőségű lakóterületnek, mind rekreációs funkcióknak, esetleg a kutatás-fejlesztést koncentráló kis szilícium-völgyeknek alkalmasak. Az addig elhalasztott fejlesztési lépések azonban a szegénységi szegregáció célterületévé is tehetik őket. Szintén csökkenni fog a fejlesztési verseny erősödése miatt a „laissez faire” stratégiát folytatók száma, stratégiaváltásukat, profiltisztításukat azonban nehezíti az időközbeni ad hoc településfejlesztési döntések káros öröksége.

Összességében elmondható: a budapesti agglomerációban nem következik be a településszerkezet olyan mértékű amerikai típusú átrendeződése, mint amelyet a településrendezési tervek ma előrevetítenek. A kilencvenes évek minden tekintetben átmeneti korszakának hosszú távon ható, nehezen kezelhető urbanisztikai öröksége nem az intenzív profiltisztítást végbevivő településeken, hanem a szegénységi szuburbanizáció célterületein és a „laissez faire” stratégiából szabadulni nem tudó települések károsodott struktúrájában marad ránk.

Irodalom

- Barta Gy.–Beluszky P.–Bihari Zs.–Daróczy E.–Gimesi J.–Keresztély K.–Kovács K.–Nagy S.Gy.–Perger É.–Váradi M.M. (1999) *Társadalmi-gazdasági átalakulás a budapesti agglomerációban*. Regionális Kutatási Alapítvány, Budapest.
- Faragó L. (1994) „A kicsi szép, de gyenge is” Neopopulista területfejlesztési stratégiák reneszánsza. – *Falu Város Régió*. 24–25. o.
- Gábor P. (2001) Népeségváltozás Magyarországon az 1990-es években: a szuburbanizáció kezdete? – *Falu Város Régió*. 9–10. o.
- Tosics I.–Gerőházi É.–Szabó J. (2002) *A szuburbanizáció jelensége és a budapesti agglomeráció*. Városkutatás Kft., Budapest.
- Valér É. (1994) Az agglomerálódást kifejező tényezők időbeli változása. – *Falu Város Régió*. 6–7. 34–36. o.