

BUDAPESTI LAKÓTERÜLETEK SZANÁLÁSI FELADATAINAK EGYES PROBLÉMÁI

I. A szanálás fogalma a várostervezésben

A szanálás komplex műszaki tevékenységet jelent, melynek révén egy elavult városrész életfeltételei műszaki eszközökkel alapvetően megjavíthatók. A „szanálás” önmagában egészségessé-tevést jelent, az elnevezés tehát utal arra, hogy meglevő de nem megfelelő állapot megváltoztatása értendő a szanálás fogalma alatt. Ez a tevékenység kiterjed az elavult épületek és beépítések felszámolására, a lakásviszonyok megjavítására, az alapvető közegészségügyi követelmények biztosítására, a városszerkezet korszerűsítésére, a forgalom zavartalanságának megoldására, a városkép rendezésére — vagyis mindarra, amivel korszerű városépítési követelményként számolni kell. Így tehát a szanálás magában foglalja az elavult épületek lebontását, a megtartható épületek felújítását, új épületek létesítését, az úthálózat és csomópontjai korszerűsítését, a szükséges zöldterületek és közintézmények biztosítását, a közműrendszer felújítását vagy kiegészítését, a zavaró létesítmények megszüntetését, a káros hatások csökkentését, a városkép szépítését. Mindezek az intézkedések átfogó koncepció szerint végrehajtva egy városszerkezeti egységben a szanálás műveletét, az erre vonatkozó városépítési tervek pedig a szanálási tervet képezik.

Csupán céljuknak már nem megfelelő létesítmények eltávolítását érteni szanálás alatt a fogalom helytelen leszűkítését jelenti; a szanálás és a bontás nem azonos értelmű fogalom, mégha a szanálás magában foglal bontási műveleteket is.

Az újabb szakmai szóhasználatban a rekonstrukció megjelölést alkalmazzák mindinkább városok vagy városrészek átépítésének jellemzésére. A két fogalom — szanálás és rekonstrukció — végleges elhatárolása még nem történt meg, az sem tisztázott, hogy nem ugyanannak a fogalomnak kettős elnevezése áll-e fenn. A városépítésben hagyományos „szanálás” fogalma mindemellett nem azonosul mechanikusan a rekonstrukció fogalmkörével, habár kétségtelenül erős átfedés mutatkozik a két elnevezésben. Jelen munka ezt a nomenclatura-kérdést úgy értelmezi, hogy a szanálás a városrekonstrukció egyik esete, mely jelentősebb történeti-műemléki érték vagy központi funkció nélküli elavult lakóterületek átépítésével kapcsolatos teendőket tartalmazza, amennyiben akciószerűen kerülnek lebonyolításra.

Budapest egyes városrészeinek szanálási problémája mindinkább előtérbe kerül a város fejlődésével, a lakásépítés céljára felhasználható területek fogytával, az épületállomány egy részének fokozódó elavulásával, a társadalom teljesítőképességének növekedésével. Szanálási feladatok megoldásához elméleti vonatkozásban már több munka került kidolgozásra; — Heim Ernő:

elavult városrészek újjáépítésének módszerei, Mérnöki Továbbképző Intézet, Budapest 1954; Faragó Kálmán—Heim Ernő—Keresztély György: elavult városrészek szanálásának irányelvei, Településtudományi Közlemények, 1955.; Perényi Imre—Faragó Kálmán: települések rekonstrukciója, Mérnöki Továbbképző Intézet, 1963.; Brenner János—Meggyesi Tamás: megközelítésmódszer szanálási feladatok értékeléséhez, Településtudományi Közlemények 1963.; Brenner János: budapesti lakóterületek szanálási kérdései, a Mérnöki Továbbképző Intézet „Budapest városrendezési problémái” c. kötetében, 1964.; Brenner János: a Belső-Józsefváros szanálási terve, Városépítés 1965 2. szám. Az épületállomány fenntartása és a szanálás problémáinak összefüggésére utalnak: Borsos József: a városgazdaság szakágazatai, Bp. 1964.; a városrendezés gazdasági kérdései, Budapest 1964; fejezetek a városgazdasági tervezés köréből, Budapest 1964. c. gazdasági mérnöki jegyzetei, továbbá Haraszty László kéziratoss tanulmányai az épületfenntartásról és felújításról.

Budapesten az eső nagyszabású szanálási művelet a Tabán lebontásával indult, itt azonban az így szabaddá tett területet az eredeti elképzelésektől eltérően nem építették újra be, hanem zöldterületet létesítettek a városrész helyén. Többévtizedes szünet után nagyobb összefüggő területek szanálásának tervezését és lebonyolítását Budapesten a közelmúltban kezdték meg (Óbuda, Víziváros, Csepel, Kőbánya, Ferencváros, Józsefváros), ezeknek értékelése még nem végezhető el. Külföldi városok szanálási feladatainak elemzése sem ad általános megállapításokon túlmenő, hazai viszonyainkra alkalmazható eredményt.

A magyar vidéki városok és Budapest szanálási problémái nagyságrendben és jellegben eltérnek és nehezen egybevezethetők.

Végeredményben tehát Budapest szanálási problémái általánosságukban és részleteikben a nagyvárosi szanálási feladatok egyetlen hazai példáját képezik, ahol azonban a kérdés összetettségénél és mennyiségi súlyánál fogva mindazok a problémák fellelhetők, melyek a magyarországi szanálási feladatoknál egyáltalán előfordulhatnak; ezeknek néhány meghatározási és tervezési kérdésével foglalkozik jelen tanulmány, azzal a célkitűzéssel, hogy általánosítható eredményeket érjen el.

A Budapesten felmerülő szanálási problémák várható nagyságrendjére, a kérdés jelentőségére és aktualitására a meglévő épületállomány általános adataiból is következtetni lehet. A főváros állami kezelésben levő épületei közül 5015 épület 24537 lakással azonnal bontandó lenne, további 5862 lakóház 35 345 lakással pedig már meghaladta a 100 éves életkort, vagyis mintegy 60 000 lakás megszűntetése (az állami lakásállomány mintegy 20%-a) a közeli jövőben halaszthatatlanná válik (dr. Haraszty László adatai szerint). Ennek a lakásmennyiségnek jelentős hányada helyezkedik el olyan összefüggő területeken, jellegzetes városrészekben, ahol az épületállomány általános elhasználódása miatt szanálási feladatok jelentkeznek. Az épületállomány keletkezési korát tekintve a szanálás jelentősége a következő évtizedekben még fokozódni fog, mivel 1990-ig további legalább 50 000 lakás felszámolása válik szükségessé, melyek zöme a sűrűn beépített belső városrészekben helyezkedik el.

A nagyvárosi szanálás kérdéskomplexuma a továbbiakban a következő csoportosításban tárgyalható:

— szanálást igénylő nagyvárosi lakóterületek kialakulásának okai és körülményei Budapest példáján

— szanálásra érett területek jellemzői, a szanálás szükségességének indokai

— a szanálás várostervezési módszerei, feladatai és lehetőségei, a végrehajtás problémái.

2. Szanálást igénylő nagyvárosi lakóterületek kialakulásának okai és körülményei Budapest példáján

Egy lakóterületi egység általános állapota sokösszetevős folyamat következtében romlik le a jelen minimális követelményeinek szintje alá, míg szanálási problémaként jelentkezik. A mindenkori jelen követelményei állandó változásban vannak a társadalmi igények és lehetőségek növekedésével; egy meglevő város vagy városrész állapotváltozása még bonyolultabb, mivel fejlődő, stagnáló vagy hanyatló tendenciákat mutathat, sőt az egyes alkotóelemek állapotváltozása is különböző értelmű lehet. Elvileg megállapítható azonban, hogy *átfogó beavatkozás (pl. szanálás) szükségessége a meglevő és a kívánt állapot ellentmondásából áll elő* az alábbi általános esetekben:

— az adott gazdasági-műszaki feltételek között általános, pozitív állapotváltozáshoz képest lassúbb fejlődésből

— a meglevő állapot változatlanágából, stagnálásából, megmerevedéséből

— közvetlen hanyatlásából, leromlásból

— eleve hibás, a létrejöttük időszakában már megfelelőtlen képződmények fennállásából, függetlenül állapotváltozásuk tendenciájától.

Az elvileg szabatosan meghatározható összefüggés — hogy az általános szint és a tényleges állapot változásainak mind kedvezőtlenebbé váló viszonya okoz szanálási problémákat — nehezen alkalmazható gyakorlati elemzéseknél. A meglevő állapot általános változási tendenciáinak meghatározása ugyanis bonyolult munkát jelent és nehezen objektívizálható; ugyanígy nem áll megbízható módszer rendelkezésre annak meghatározásához, hogy egy adott időpontban — múltban vagy jelenben — a társadalmi-gazdasági feltételek mellett mi tekinthető a minimális szintértéknek; illetve, hogy a műszaki állomány egyes elemei (épületek, útburkolatok, közművezetékek stb.) milyen mértékben befolyásolják az általános állapot értékelését. Ugyanígy nehezen határozható meg egyértelműen, hogy mi volt már létrejöttének idején hibás, illetve hogy mi lett a fejlődés következtében mindinkább azzá. Nehéz rendszerint az okokat és következményeket is elkülöníteni a változásban. A téma gyakorlatilag is alkalmazható meghatározása érdekében ajánlatosnak látszik ezért azt a dialektikus módszert alkalmazni, hogy a *szanálást igénylő lakóterületek kialakulásának okai a mindenkori jelen állapotának kiemelésével kerüljenek meghatározásra*, melynek vizsgálata után az eredményeket az állapotváltozások folyamatába visszahelyezve általánosító elemzések tárgyává kell tenni.

Jellegük, létrejöttük és jelenlegi helyzetük szerint a szanálási feladatok három jellegzetes okozati típusra bonthatók Budapesten, melyeknek kombinációja is előfordulhat (igen valószínűnek látszik, hogy a csoportosítás bármely más településre is alkalmazható):

— történeti városrészek általános elavulása

— egymásnak ellentmondó funkciók és elemek egymásrarétegződéséből előállt kaotikus városrészek

— főként múlt századi, eleve hibás képződmények

Történeti városrészek elavulása különböző módon, eltérő okokból következik be. Leszámítva egyes történeti központokat, műemléki és idegenforgalmi jelentőségükben attraktív városrészeket, — melyeknél mindig is mutatkozott bizonyos megőrző és gondozó törekvés — minden történeti városrészben a természetes elhasználódás és az újabb korok igényeit már nem kielégítő elrendezés miatt hanyatlás következik be. A lakásviszonyok a régi épületekben mind kedvezőtlenebbé válnak, az úthálózat a korszerű forgalom igényeit mind kevésbé tudja kielégíteni, a város dinamizmusa egyre inkább az újabb városrészekre összpontosítja pozitív hatásait, minek következtében az élet lassan kiszikkad a történeti városrészben (pl. a Víziváros helyzete a közelmúltig). Különösen meggyorsítja a hanyatlást, ha a város egészének vagy egy részének központja máshova tevődik át (pl. a régebben önálló Óbuda sorsa a három város egyesítése után). Történeti vagy műemléki értékkel nem rendelkező, de régóta fennálló városrészeknél a város szerkezetében elfoglalt helyzetük megváltozása is hanyatlást okozhat (pl. egy hagyományos főút vonal áthelyezése más nyomvonalra).

A történeti városrészekben szanálási igény állhat elő általában az alábbi okok miatt:

- természetes elhasználódás következtében fellépő hanyatlásból
- a megmerevedett állapot és a növekvő igények ellentmondásából (erkölcsi kopás)
- a funkcionális jelentőség relatív vagy abszolút csökkenéséből, a város-szerkezetben elfoglalt helyzet kedvezőtlen megváltozásából.

Ellentmondó funkciók és elemek egymásra rétegződése azonos városrészben jellegzetes fejlődési hibának tekinthető. Előidézhetsé helytelen városfejlesztési koncepció, a koncepció hiánya, illetve a szükséges intézkedések elmulasztása. A régebben létrejött településrészek eredeti szerkezete, telekosztása, útvonalvezetése átfogó beavatkozás hiányában ugyanis fennmaradhat még akkor is, ha attól teljesen idegen felépítmény települ rá (pl. Belső-Ferencváros). A történeti városrészek beépítési mértéke kialakulásuk idején sehol sem érte el a mai intenzitást a hazai városodásban. A beépítés besűrítése, az egyemenetes udvari szárnyak, majd a körülépített udvarok kialakulása a város fejlődése révén beállt telekérték-növekedésre illetve a telekspekuláció által mesterségesen felhajtott telekárra vezethető vissza és legritkábban természetes okokra, mint például fejlődést gátló természetföldrajzi adottságokra vagy akár az erődítések beszűkítő hatására. Ennek egyik bizonyítéka a budai várnegyed, melynek fejlődési lehetőségei egyértelműen korlátozottak területben és a legtovább is szerepelt megerősített helyként, mégis viszonylag a legkisebb eltorzulásokat mutatta az elmúlt évszázadi fejlődése folyamán, igaz, hogy az épületállomány zöme „holt kezekben” volt. Ugyanakkor a pesti Belváros déli része minden beszűkítő hatás nélkül az eredeti beépítés többszörös intenzitását érte el a századforduló idejéig, jóformán változatlan utcahálózattal, utcaszélességgel és telekosztással. A város fejlődésének negatív hatása megmutatkozhat abban is, hogy a növekedés révén létrehoz olyan minőségi követelményeket, melyeket a fejlődés sodrába került városrész már nem tud kielégíteni, miáltal helyzete egyre kedvezőtlenebbé válik. Amíg például Budapest területi kiterjedése kisebb volt, zöldterületek hiánya nem jelentett problémát, hiszen a beépített területekhez mindenütt szabad területek csatlakoztak, másrészt a zaj-ártalom, a levegőszennyezés stb. a maihoz képest jelentéktelen volt.

A város területének óriási növekedésével azonban a belső városrészekhez csatlakozó szabad területek beépültek, ami a zöldterületek hiányát mind elviselhetetlenebbé teszi és csak szanálással megoldható problémává bonyolódott. Budapest fejlődése során — mint minden nagyváros — régebben önálló települések egész sorát olvasztotta be testébe, melyeknek magva esetleg ma is idegen zárványként jelentkezik a nagyváros szövetében (pl. Rákospalota, Rákoskeresztúr, Pesthidegkút), vagy pedig vegyes beépítésű lett, melynél az eredeti és rátelepült elemek szétbogozhatatlan káoszt képeznek (Csepel, Kőbánya).

Ilyen kedvezőtlen együttállás pusztán abból is bekövetkezhet, hogy a város fejlődése során kiömlik a határos mezőgazdasági területekre, anélkül, hogy a mezőgazdasági termelés és birtokviszonyok következtében kialakult elhatárolások (dűlőutak, mesgék, birtokhatárok) megváltoznának az új felhasználás céljainak megfelelően (pl. Kaszás dűlő).

Fokozhatja a szerkezet és felépítmény ellentmondását, és az abból előállt káoszt, ha a felépítmény önmagában is zavaros, (mint például Újpest esetében) ahol a terep által teljesen indokolatlan mezőgazdasági birtokhatárok szabták meg a kialakított telkek alakját, melyekre ipari építmények és lakóépületek kusza halmaza települt rá.

Végül kaotikus állapot kialakulásához vezethetnek a rosszulsikerült vagy félbenmaradt átépítési kísérletek is, ahol a régi és az új kedvezőtlen keveredése, a könnyen és előnyösen újra beépíthető egyes telkek átfogó koncepció nélküli beépítése új épületekkel, a megoldatlanságok sürősödése néhány kritikus pontra teremt csak szanálással felszámolható problémákat. Ez az eshetőség egyébként figyelmeztetést is jelent a szanálások elhamarkodott elhatározásából származó még súlyosabb problémák létrejöttének veszélyére.

A város fejlődéséből, ellentmondó funkciók és elemek egymásra rétegződéséből tehát a szanálás alábbi okai keletkezhetnek:

- a városszerkezet és felépítmény általános ellentmondása
- régi és új elemek kaotikus keveredése
- a fejlődés aránytalanságából előálló hibák, mint zöldterületek, közlekedési területek, köztisztviselők elégtelensége
- a városfejlesztés irányításának hibái, esetenként csődötmondása.

Az iparosodással együttjárt városodás hibás képződményei képezik mai szanálási problémáink legnagyobb gondját. Az újabbkori szanálásra érett területek kialakulása a XIX. sz. második felében következett be. Míg a történeti városrészek szanálásra éréseben bizonyos fokozatosságot, problématiszúsá válást és elkerülhetetlenséget is lehet felfedezni, addig ezeket a spekulációs városrészeket létrejöttüktől fogva megoldatlanságok özöne jellemezte. Jellegzetességeik szembetűnők: a múlt század második felében lebonyolódott gyorsütemű városodásban alakultak ki mai helyzetük szerint, jellegzetes épületfajtájuk a körülépített udvarú városi bérház, műemléki és történeti értékük nem jelentős.

A lakóépületeket és lakóterületeket átszövik a legkülönbözőbb ipari, kereskedelmi, szállítási és raktározási létesítmények. Zöld és szabadterületek alig találhatók. Az úthálózat differenciálatlan, az utak tekintet nélkül forgalmi jelentőségükre azonos szélességűek és szűkek. A területfelhasználás kaotikus. Egész városrészek állapota egységesen rossz és nem felel meg jelenlegi igényeinek. Ezek a beépítések a múlt századi építési szabályzatok ma már elképzelhetetlen telekkiuzsorázási lehetőségei révén jöttek létre, ugyanakkor azonban

a szabályzatok műszaki követelményei miatt állékonyabbak a külföldi „slum”-öknél, ami problémájukat még csak nehezíti.

Ilyen városrészeknek létrejöttében súlyos felelősség terheli a kapitalista telek és lakáspolitikát, illetve spekulációt. A túlajtott telekárak miatt az udvari beépítések szükségszerűvé váltak, a telek kiuzsorázása magától értendővé lett. Az udvari lakások azonban nem lehettek magas bérűek, hiszen a legszegényebb rétegek kényszerülhettek csak ilyen méltatlan viszonyok közé, emiatt a lakások a legelemibb igényeket sem elégítik ki.

A lakások nagy része egy helyiségből, vagy szobából és konyhából áll, mellékhelyiségek nélkül, gyakran a vízvezeték is csak a folyosóról érhető el, az alaprajzok értelmetlenek, a lakások benapozása és átszellőzése megoldatlan. Szűk udvarokban megrekedt áporodottság és zsúfoltság tette az amúgyis nehézszorú emberek életfeltételeit még kedvezőtlenebbé. Mit sem változtat az összképen a félreértett reprezentáció, vagy jólkalkulált üzleti fogás okából kicifrázott utcai homlokzat.

Századunk első évtizedeiben alakultak ki azok a szegényteljes szükségtelepek, melyek esetében szanálásról nem is lehet beszélni, pusztán teljes és maradéktalan bontásukról. Szanálási területek előbbieken változtatott kialakulásának okai általában azonos következményekkel jártak, melyek részben társadalmi, részben műszaki vonatkozásokkal jellemezhetők. Egészségesebb, korszerűbb városrészek létrejötte után a lakosság tehetősebb része elhagyta a hanyatló, vagy rossz városrészeket, helyüket szegényebb rétegek kényszerültek elfoglalni, ami a lakberek csökkenését, a zsúfoltság növekedését, az elhasználódás meggyorsulását eredményezte. Az épületek karbantartása a lakbérjövedelem változatlanul tartása érdekében mindinkább elmaradt, egész városrészek indultak így gyorsuló hanyatlásnak. A lakásnak már végképpen nem használható épületrészeket (sokszor a hatóságok formális beavatkozása miatt) raktárnak és műhelynek használták fel, ami az amúgyis rossz milieut mégjobban rontotta. Az épületekből helyenként nyomortanyák lettek, vagy a nagyváros kétes elemeinek búvóhelyei. Ez a leromló folyamat a betegség, a nyomor, a prostitúció és a bűnözés gócainak kialakulásához vezetett már a századforduló idején.

A lakás és a környezet befolyása ebben a bomlási stádiumban különösen erősen visszahat a népesség életmódjára és tudatára. A városokat a létrehozó lakosság formálja ugyan képére és hasonlóságára, de bekövetkezik az a fázis, amikor a megépített környezet válik meghatározóvá a benne élő népesség számára, jellegére, életmódjára és emberi magatartására. A leromló negyedekben élő lakosság, különösen a fiatalok veszélyeztetettsége közlekedésbiztonsági, egészségügyi, erkölcsi vonatkozásban jóval nagyobb, mint a korszerű környezetben élőknek. Habár társadalmunk erőfeszítése és a lakosság egészére kiterjedő gondoskodásunk az elslumösödött városrészek népességét megóvjaa a környezet kihatásainak közvetlen káraitól — mint például a nagyobb csecsemőhalandóság, a fertőző betegségek, a nyomor és következtében fellépő erkölcsi károsodás következményeitől — a közvetett káros kihatás és fokozott veszélyeztettség mégis fennáll, amíg az elavult városrészeket átfogó intézkedésekkel gyökeresen meg nem változtatjuk; a minden ember számára méltányos életfeltételeket biztosítani kívánó törekvésünk is mindinkább e probléma súlyosságára irányítja a figyelmet.

3. Szanálásra érett területek jellemzői, a szanálás szükségességének indokai

A városfejlődés egyes fázisait vizsgálva megállapítható, hogy nemcsak az épület- és mélyépítési állomány egyes elemei tekinthetők elhasználódó, korszerűtlenné váló, elavuló létesítményeknek, hanem egy városrész — sőt az egész város is — része lehet ennek a folyamatnak. Egy összefüggő, nagyobb kiterjedésű városrész egész elrendezése beépítésben, telekosztásban, úthálózatban, területfelhasználásban elavulhat, függetlenül elemei állapotától. Ilyen esetben az egyes elemek mechanikus kicserélése az alapvető kérdéseket már nem oldhatja meg, tehát átfogó beavatkozás válik szükségessé. Az átfogó beavatkozás egyik hatásos eszköze a szanálás. A szanálás ez okból mindig nagyobb települési egységet érintő városépítési feladat, melynek lehatárolása csak a városszerkezet figyelembevételével történhet. A szanálás helyzete a különböző városépítési — fejlesztési módszerek közül jól meghatározható: ha a város vagy a városrész elavult elemeinek eltávolítása és helyükön új létesítése megoldott helyzetet eredményez, akkor egy felhasználható városszerkezet továbbfejlesztéséről van szó, mint például egy szabályozásból kilépő, öreg ház eltávolításánál és telkének a szabályozási vonalra helyezett új beépítésénél. Ha azonban ez a művelet nem eredményez megoldott helyzetet, mert az épület ugyanolyan kedvezőtlen benapozási, zöldterület-ellátási, megközelítési stb. viszonyok közé kerül, mint elődje, tehát a probléma kilép előbbi egyértelmű kereteiből és nagyobb összefüggésben oldható meg csupán, jelentkezik az átfogó beavatkozás, a szanálás szükségessége. Ez az oka annak, hogy egy-két teleknyi terület sorsának rendezésével kapcsolatosan nem lehet szanálásról beszélni.

Egész városrészek, sőt városok elavulásával kapcsolatos jelenség létezését tapasztalatok és elméleti megfontolások igazolják. Az egyes műszaki létesítmény sem függetleníthető helyétől és környezetétől: a lakóépület lakóértékét, a közintézmény használati értékét, az út közlekedési értékét saját adottságain túlmenően befolyásolja általános helyzete és viszonylata. A két jelenség okozati összefüggésben van: városrészek elavulása egyes elemeinek elavulásából összegeződik, de ez az általános avulás visszahat a még nem elavult elemek értékére és fenntartására. A szanálás ennek a negatív értelmű kölcsönhatásnak pozitívvá alakítását kívánja elérni.

Ismert további jelenség a városépítésben, hogy a kisebb feladattól a nagyobb felé haladva a problémák hatványozódnak, szerteágaznak és elveszítik egyértelmű műszaki jellegüket. Mivel a szanálás lényegénél fogva mindig a nagyobb feladatok közé tartozik, nem tekinthető csupán műszaki-gazdasági problémának, hanem közegészségügyi, lakásgazdálkodási, jogi, pénzügyi, szervezési hatásai miatt jelentős társadalmi problémának is számít.

A szanálás lényegében mindig egy meglevő, hibás állapot megjavítását jelenti; a hibák elemzésénél általánosan tapasztalt jelenség különböző ismeretágakban, hogy a komoly hibák rendszerint több okra vezethetők vissza, illetve, hogy a hibák halmozódása és kedvezőtlen együttjelentkezése okozza a leg súlyosabb problémákat. Ez áll a szanálásra érett területre is, melyek általában majdnem minden vonatkozásban kedvezőtlen képet adnak és a következőkben részletesebben tárgyalt hibák majd mindegyikével jellemezhetők.

A szanálásra érett területek általános jellegszabályai tehát:

— egy városrész elavulása az elemeinek elavulásából összegeződik

— az elavulás kihat a városrészben levő, még nem elavult elemek értékére is

— az általános elavulás egy városrész jellemzőinek zömében kimutatható

— az általános elavulás mértéke határozza meg az átfogó beavatkozás a szanálás szükségességét és mélységét

— a szanálás — műszaki jelentőségén túlmenő — nagy fontosságú társadalmi kérdés.

E jellegszabályok alapján kereshetők a szanálásra érett területek jellemzői, a szanálás szükségességének tárgyi ismérvei. Ehhez — a jelleg-szabályok helyességén, objektív és általánosítható ismérvek létezésén kívül — fel kell tételizni, hogy az értékelés a mindenkori állapot gazdasági-társadalmi szintjéhez viszonyítva történik, tehát időben változó eredményeket adhat.

A szanálásra érett területek általánosítható ismérvei, valamint a szanálás szükségességének indokai az alábbiak:

— területfelhasználási hibák, építésre alkalmas üres területek hiánya

— elavult beépítési rendszer, korszerűtlen alaprajzi rendszer és funkciók

— az épületállomány kedvezőtlen állapota, rossz felszereltsége

— közlekedési, közművesítési, közegészségügyi hiányosságok

— városképi megoldatlanságok.

Területfelhasználási hibák, építésre alkalmas üres területek hiánya

Szanálást indokoló területfelhasználási hibák elsősorban az egyes területfelhasználási elemek helytelen kiterjedésében és arányában jelentkeznek. Elavult városrészek helyi zöldterületei és közintézményterületei, ritkábban közlekedési területei általában nem érik el a megkívánt minimális felület töredékét sem. Ilyen esetben az épületállomány állapotától és elrendezésétől függetlenül is szükségessé válhat a területfelhasználás átalakítása szanálás révén. Gazdasági vonatkozásban az ilyen típusú szanálás a legkedvezőtlenebb, ezért alig oldható meg más nyomós indokok nélkül. Területfelhasználási vonatkozásban indokolt szanálási feladat jelentkezik valószínűleg azoknál az eseteknél, melyeknél a területfelhasználás fő elemeinek (lakó-, zöld-, közintézmény- és útterület) fajlagos értékei nem érik el a mai gyakorlatunkban előírt minimálértékek 40%-át.

Igen súlyos, de számszerűen nehezen elemezhető hibát jelent a területfelhasználási fajták kedvezőtlen keveredése. A szanálendő területek felhasználása általában kaotikus; ipari üzemek keverednek lakóépületekkel, alacsony épületek magasakkal, a lakó- és középületek szomszédságában gyakran zajos, bűzös, poros, vagy más ártalmas hatású létesítmények találhatók.

Nemcsak a túlintenzív területfelhasználásból, a zöldterületek és közintézmények elégtelenségéből adódhat szanálási probléma, hanem a terület indokolatlanul alacsony kihasználási mértékéből is. Budapest fejlődése során elérte azt a telítettséget, amelynél építési célokra alkalmas területek egyre költségesebben tárhatók csak fel. A szükségelt lakásépítés egy részét ezért irracionálisan alacsony mértékig beépített területeken kell elhelyezni a jelenlegi szerkezet és beépítés nagymérvű megváltoztatásával. Ilyen esetben a szanálásnak olyan kényszerhelyzete áll elő, melyet a városrész helyzete önmagában nem indokol, de a városfejlesztés érdeke annál inkább (pl. XIV. Füredi-tér környéke).

Hibás a területfelhasználási, beépítési vagy alaprajzi elrendezés, ha a zajártalom (ipari, közlekedési) a nap jelentős hányadában a megengedett hygiénés határértéket túllépi.

Elavult, hibás beépítési és alaprajzi rendszer

Függetlenül az épületek állapotától az a beépítési rendszer tekinthető hibásnak, melyben az épületek egymáshoz viszonyított helyzete és alaprajzi rendszere nem teszi lehetővé a helyiségek kedvező megközelítését, benapozását, átszellőzését, zavartalanságát, szabadterületi ellátását, viszont elősegíti zsúfoltság létrejöttét és rendszerének folytatásával a beépítési viszonyok további romlását.

Az említett hibák kritériumainak meghatározására egzakt adatok nem állnak rendelkezésre; budapesti tapasztalatok alapján azonban személyi véleményként az alábbi értékek látszanak felvehetőnek hibahatárként:

— kedvezőtlen az épületek egymáshoz viszonyított helyzete zárt beépítés esetén, ha a tűzfalasan csatlakozó részek hossza egy-egy oldalon meghaladja az épület átlagos szélességének másfélszeresét, vagy az épület külső kontúrján kettőnél több oldalon lehetséges tűzfalasan csatlakozás. (Ez természetesen nem vonatkozik korszerű elvek alapján kialakított átriumos, belsőkeres szőnyegtelepítésekre.)

— kedvezőtlen az épületek, vagy épületrészek egymáshoz viszonyított helyzete bármilyen beépítési módnál, ha a közöttük kiadódó légtérarány 1 : 1 viszonynál rosszabb, vagy ha az egymással szemben fekvő épületek vagy részek közötti távolság bármilyen magasságú beépítésnél 12,0 m-nél kisebb a konvencionális beépítési módoknál.

— hibás a beépítési rendszer, ha a lakóépületekhez közvetlenül csatlakozó — tehát gépjárművel használható út keresztezése nélkül elérhető — szabadterület értéke nem éri el a 3,0—4,0 m²/fő értéket, illetve ha a beépítés alaprajzi mértéke meghaladja a 45—50%-ot.

— alaprajzi rendszerénél fogva hibás a beépítés, melynél a kizárólag kedvezőtlen tájolási szektorok (észak, északkelet, északnyugat) felől megvilágított és szellőztetett lakások aránya meghaladja a 20%-ot továbbá, melynél a kizárólag függőfolyosóra néző lakó helyiség(-ek) elrendelkező lakások arányszáma a 30%-ot meghaladja.

A hibás beépítési rendszer velejárója általában a zsúfoltság, ami természetesen nagymértékben függvénye a beépítés módjának és magasságának. Zsúfoltnak nevezhető az egy-két szintes beépítés, 250—300 lakos/ha, a három négy szintes 500—600 lakos/ha, a négy-ötszintes beépítés 800—900 lakos/ha tömblaksűrűségi érték fölött. Az itt hozott adatok nem a szabályzatokban még megengedett szélső értéket jelentik természetesen, hanem a régebben létesült beépítésekkel szemben támasztható elemi kívánalmakat; meghatározásuk a vitathatatlanul szanálásra érett egyes budapesti lakóterületek beépítési viszonyainak elemzéséből származik.

Az épületállomány kedvezőtlen állapota, rossz felszereltsége

A szanálás legjelentősebb és legmegalapozottabb indokait az épületállomány összefüggő területekben mutatkozó általános elavulása, leromlása, illetve ennek következményei szolgáltatják.

Valamely városrész vagy nagyobb településszerkezeti egység kialakulásában, fejlődésében, jellegében, majd hanyatlásában bizonyos egyöntetűség mutatkozik, amit a háborús károk valamint a karbantartásban mutatkozó sokéves kiesés még fokozott. Különösen szembetűnő és közvetlenül érzékelhető lehet ennek a jellegszabálynak érvényesülése a szanálásra érett területeken, ahol külsőségek alapján is jó megközelítésű vélemény alakítható ki az épületállomány általános állapotáról. Ennek ellenére bonyolult feladatot jelent annak megállapítása, hogy egy terület épületállományának állapota önmagában indokoltá tesz-e átfogó beavatkozást, szanálást. Az épületállomány fenntartását vagy eltávolítását, illetve a kettő arányát ugyanis csak a vizsgált terület épületeinek egyedi értékelése döntheti el, ami széles körű feladatot jelent.

Az épületállomány kedvezőtlen állapota egyedi és összesített eredményeiben az alábbiakban mutatkozik:

- az épület fenntartásának passzív hatásai — költségek — kedvezőtlenül alakulnak

- az épület általános elrendezése, felszereltsége nem felel meg a jelen műszaki — gazdasági szintjének.

Az épületállomány fenntartásának kedvezőtlen alakulása számos műszaki és gazdasági tényező eredőjeként jelentkezik és gyakran csak körülményesen állapítható meg. Nemzetközi tapasztalatok szerint (Európai Gazdasági Bizottság Lakásügyi Albizottságának 1962. évi jelentése) "a kérdést kizárólag műszaki eszközökkel eldönteni nem lehet, mivel egy épület élettartama paradox módon nem közvetlen műszaki probléma. Bizonyos idő elteltével a műszaki létesítmények megszűnnek, többnyire különböző gazdasági és társadalmi megfontolások, de ritkán egyértelmű technikai indokok következtében; a műszaki okok ugyanis műszaki eszközökkel elvben korlátlanul kiiktathatók, ha azt egyéb megfontolások indokoltá teszik. Közvetlen műszaki ismérvei csak az épület egyes elemeinek vannak élettartam vonatkozásban, az épület várható élettartama tehát csak közvetett összefüggésben áll alkotó-elemeinek tartósságával." Az elemek ugyanis alapvetően eltérő tulajdonságokkal rendelkeznek a fenntartás és élettartam vonatkozásában:

- gyakorlatilag korlátlan élettartamú elemek, fenntartási igény nélkül (pl. alapozások, főfalak)

- kismérvű fenntartás mellett szinte korlátlan élettartamú elemek (pl. egyes fűdémek, teherhordó váz)

- fenntartást igénylő, de nagymértékben a használatától függő élettartamú elemek (szerelvények, burkolatok)

- fenntartást igénylő, de a használatától függetlenül korlátozott élettartamú elemek (pl. homlokzati kiképzések, mázolások, asztalosmunkák, bádorgozások)

- az elhasználódásnál gyorsabb ütemben korszerűtlenné váló elemek (pl. egyes épületgépészeti berendezések). Így tehát egy fennálló épület egyes elemei teljesen elhasználódtak vagy korszerűtlenné lehetnek, ugyanakkor a bontásra kerülő épület elemeinek egy része műszakilag mindig megtartható lenne. Ennek következtében erőszakos behatásokat leszámítva, általában minden épület fenntartása időben korlátlan ideig biztosítható lenne műszaki eszközökkel, az elhasználódott elemek folyamatos megújításával. Kérdéses azonban, hogy ezt érdemes-e megtenni.

Az előbbieken említett nemzetközi tapasztalatok alapján nyilvánvaló,

hogy a különböző elemek fenntarthatósága és várható élettartama szoros összefüggésben áll a fenntartás ésszerű és elfogadható költségszintjével. Ezért az épületek megtartásának, vagy eltávolításának kérdését elsősorban gazdasági megfontolásokkal kell eldönteni. A gazdasági megfontolások abból az összefüggésből vezethetők le, hogy az *épület fenntartása ráfordításokat igényel; a ráfordítások és az elérhető eredmények viszonya dönti el egy épület további megtartását, vagy eltávolítását gazdasági vonatkozásban.*

A tényleges döntéseknél magától értetődően más szempont is lényeges szerepet játszik, a szanalás ugyanis nem korlátozható egyoldalú gazdasági problémává társadalmi jelentősége miatt.

Az épület fennállásának idején az alábbi passzívum-csoportok jelentkeznek az üzemeltetésen kívül:

- a beruházás költségei
- a fenntartás (karbantartás és felújítás) költségei
- az értékcsökkenés
- a bontás költségei

Mivel meglevő épületeknél a múltbeli beruházás költsége és az annak függvényében jelentkező értékcsökkenés ár-indexrendszer hiányában nem vetíthető át a mindenkori jelenre, számításokat csak az újraelőállítás költségeivel lehet végezni. A passzívum-csoportok vizsgálatok vonatkozásában így jelentkeznek:

- az újraelőállítás költsége
- fenntartás (karbantartás és felújítás) költségei
- az újraelőállítási érték csökkenése
- a bontás költsége

A passzívumok alakulását és viszonyait természetesen csak az idő függvényében lehet vizsgálni.

Az említett passzívumok az épület fennállása folyamán — a kezdeti beruházást és az üzemeltetést leszámítva — közelebbről az alábbi jellegű tényezőkből állnak:

— a *karbantartás* folyamatos és változó ráfordításokat igényel, de kifejezhető egy évi értékkel az újraelőállítás hányadában. A *karbantartási* költségek nemzetközi tapasztalatok alapján növekednek az *épület élettartamával* (Európai Gazdasági Bizottság Lakásügyi Albizottságának 1962. évi jelentése.)

— a *felújítás* igénye ciklikusan jelentkezik (15—25 évente) és egyszeri nagyszegű ráfordítással biztosítja az épület rendeltetésszerű használatát a következő felújításig. Az újraelőállítási költség hányadával jól jellemezhető érték.

— a *beruházási értékcsökkenés* az épület fennállása alatt folyamatosan jelentkező veszteség és az újraelőállítási költség évi hányadával fejezhető ki, melynek leírásával az épület megszűnésekor elvben az újraelőállítás fedezetének kellene előállnia.

A passzív hatások vállalásának gazdaságosságát az épületeknél elsősorban az határozza meg, hogy a ciklikusan jelentkező nagy ráfordítás — a felújítás — elvégzése arányban áll-e a következő felújítási várható előnyökkel; illetve, hogy a felújításnál szükségessé váló ráfordítás nem hatékonyabb-e azonos új épület létesítése esetén. Az elemzés tehát mindig két elméleti variáns összehasonlításával végezhető el:

„1” variáns: a meglevő épület megtartása, a felújítás elvégzése

„2” variáns: a meglevő épület lebontása, helyette azonos terjedelmű és kivitelű új épület előállítás

Nyilvánvaló, hogy ebben a vonatkozásban az döntendő el, hogy az épület már az utolsó felújításhoz érkezett-e, mely után újabb felújítás elvégzése gazdasági szempontból indokolatlan. A további gondolatmenet vonatkozásában közzömbös, hogy a vizsgált ciklus a hányadik a felújítások sorában; a két variáns összehasonlításával ugyanis az elemzés leegyszerűsíthető annak eldöntésére, hogy az esedékessé vált felújítás az utolsó gazdaságos felújításon túl, vagy az előtt van-e. Ezért a mérlegelés mindig az elméletileg utolsó, még indokoltan elvégezhető felújítás hatékonyságát vizsgálja, mely után újabb felújítás már nem következik, hanem a létesítmény bontása.

Az említett két variánsnál az alábbi passzívumok adódnak egy „n” éves utolsó felújítási ciklus alatt:

„1” variáns: a felújítás költsége a kiindulás időpontjában (F), a felújított épület évi karbantartási költségének átlaga (K_1) és értékesökkenése (A_1) a kiindulástól számított „n” év során, valamint a bontás (B) többletköltsége (a bontási munkák és a bontási anyagok költségkülönbsége) a ciklus végén

„2” variáns: a meglevő épület bontási többletköltsége (B) és újraelőállításának (U) költsége a kiindulás időpontjában az új épület évi karbantartási költségének átlaga (K_2) és értékesökkenése (A_2) a kiindulástól számított „n” év során; valamint a lebontott épület maradékértéke, vagyis a lebontott épület évi értékesökkenésének átlaga (A_1) „n” év során.

Fenti mérlegelés feltételezi azokat az egyszerűsítéseket, hogy az új épület műszakilag indokolt felújítási ciklusa megközelítőleg azonos a meglevő épület ciklusával, valamint hogy az objektum bontási többletköltsége a ciklus folyamán állandónak vehető. Mivel mindkét variáció esetében az értékesökkenés elvileg azonos, a továbbiakban csak annyiban szükséges figyelembe venni, amennyiben a lebontott épület maradékértékét reprezentálja.

A passzív hatások jelentkezésének időpontja más és más, ezért értékeik egyszerű összegezése nem ad használható eredményt. A különböző időpontokban jelentkező passzívumok összehasonlítása érdekében az idő függvényében végzendő az értékelés, ami a gazdasági hatékonysági mutató normájának (Δ) bevonásával történik. A passzívumoknak (P) a gazdasági hatékonysági mutató normájával a jelenre visszavetített értékei „n” év alatt a két variáns esetében a következők:

$$\text{„1” variáns: } P_1 = F + K_1 \frac{(1 + \Delta)^n - 1}{\Delta(1 + \Delta)^n} + \frac{B}{(1 + \Delta)^n}$$

$$\text{„2” variáns: } P_2 = B + U + (K_2 + A_1) \frac{(1 + \Delta)^n - 1}{\Delta(1 + \Delta)^n}$$

A két passzív hatás — P_1 és P_2 — egymáshoz viszonyított értéke határozza meg, hogy a meglevő épület felújítása vagy eltávolítása és újraelőállítása tekinthető-e gazdaságosabb megoldásnak. Nagyjából azonos értékű passzív hatások mellett alakul ki a közömbösségi szint, melynél gazdasági vizsgálatokkal nem dönthető el az épület további sorsa; ilyen esetben egyéb megfontolások válnak mérvadóvá. A közömbösségi szint, mint küszöbérték, érdekes

következtetésekre ad lehetőséget. A közömbösségi szint a két variáns azonos értéke esetén áll elő:

$$F + K_1 \cdot \frac{(1 + \Delta)^n - 1}{(1 + \Delta)^n} + \frac{B}{(1 + \Delta)^n} = B + U + (K_2 + A_1) \frac{(1 + \Delta)^n - 1}{\Delta(1 + \Delta)^n}$$

$$F = (K_2 + A_1 - K_1) \frac{(1 + \Delta)^n - 1}{\Delta(1 + \Delta)^n} + B \left(1 - \frac{1}{(1 + \Delta)^n} \right) + U$$

A felújítás, a karbantartás és értékcsökkenés, a bontás költségei általában jól jellemezhetők az újraelőállítási érték hányadával:

$$\varphi = \frac{F}{U}$$

$$\beta = \frac{B}{U}$$

$$\chi_1 = \frac{K_1}{U}$$

$$\chi_2 = \frac{K_2}{U}$$

$$\alpha_1 = \frac{A_1}{U}$$

$$\chi_2 + \alpha_1 - \chi_1 = C$$

$$\varphi = C \frac{(1 + \Delta)^n - 1}{\Delta(1 + \Delta)^n} + \beta \left(1 - \frac{1}{(1 + \Delta)^n} \right) + 1$$

Ez az összefüggés érdekes következtetésekre ad lehetőséget. Eszerint a „2” variáns (vagyis a meglevő épület bontása és helyette új létesítése) csak akkor indokolt általában, ha a felújítás költségei meghaladják az újraelőállítás költségeit. A gazdaságos bontás határértéke csak akkor lehet kisebb az újraelőállítás költségénél, ha az összefüggésben szereplő „C” értéke ($\chi_2 + \alpha_1 - \chi_1$) negatív előjelűvé válik, vagyis, ha az újraelőállított épület évi passzívumainak összege kisebb a meglevő épület évi passzívumainak összegénél. Természetesen negatív előjelű „C” esetében sem lesz a φ értéke szükségzerűbb kisebb 1,00-nél, de csak ebben az esetben lehet egyáltalán kisebb az újraelőállítás költségénél. A „C” értéke gyakorlatilag valóban mindig negatív: az $\alpha_1 = 0$ minden önmagát már leírt épületnél (vagyis a feltételezés szerint minden indokolt bontás esetében), míg a karbantartási költségek nyilvánvalóan alacsonyabbak az új épületnél, mint a réginnél. Az épület bontásából adódó költségtényező (β) értékét azonban csak akkor egyenlítheti ki, illetve csak akkor válhat a φ értéke egynél kisebbé, ha a gazdasági hatékonysági mutató normája (Δ) viszonylag alacsony értékű.

Az összefüggésből az is megállapítható, hogy az „n” érték változása viszonylag kis mértékben, míg a „ Δ ” értékének változása nagy mértékben befolyásolja az eredményt, amiből következik, hogy elsősorban a „ Δ ” értékének változásában vizsgálható az összefüggés, vagyis a „q” értékének alakulása. A közömbösségi szinttel kapcsolatos formula jól érzékelteti a gazdasági hatékonysági mutató normájának jelentőségét, melynek túlzottan magas értéke esetén a nem-termelő jellegű műszaki létesítmények gazdaságos bontási határa messze kitolódik a tényleges elavulásuk és erkölcsi kopásuk bekövetkeztén túli időpontra. *Ennek városépítési következménye az épületállomány túlzott megrögződése lehet, mely a város természetes fejlődésének akadályává válhat.*

A gondolatmenetben szereplő újraelőállítási érték, mint viszonyítási alap értelmezése nem közömbös. Meglevő, több évtizedes múltú épület általában nem áll azon a felszereltségi, elrendezési, használat-értéki szinten, melyet az új épületektől megkívánunk. Nyilvánvaló ezért, hogy a régebbivel teljesen azonos új épület létesítésére sohasem kerülhet sor, az újraelőállítási érték tehát fiktív érték, mely gyakorlatilag nem jelentkezik. Az új épület tényleges fajlagos beruházási költsége ugyanis mindig magasabb a számított fajlagos újraelőállítási értéknél, de ez a számítás helyességének nem mond ellent. Az új épületnél ugyanis *minőségbeli változás is jelentkezik, vagyis a többletráfordítás eredményeként többletérték is előáll*, ami például a lakásállománynál a lakosság jobb ellátását eredményezi.

A gazdasági hatékonysági mutató normájának bizonytalansága, továbbá az újraelőállítási értéknél magasabb tényleges beruházási költségigény miatt gazdasági számításokkal szinte lehetetlen bizonyítani egy épület bontásra érettségét, illetve egy terület szanálásának indokoltságát. Mivel minden területen keveredhetnek jobb és rosszabb állapotú, régebbi és újabb épületek, az összesített átlagos értékek még kevésbé alkalmasak a szanálás indokoltságának alátámasztására. Ezért a jelenlegi hatékonysági normatíva alkalmazásával a szanálás egyik legjelentősebb és leghatásosabb érve, a gazdasági megfontolás gyakorlatilag kiesik az indokok közül.

De egyéb vonatkozásban is kedvezőtlen városépítési következményekkel járhat a gazdasági hatékonysági mutató magas normája: általános beruházáspolitikai vonatkozásban ugyanis az alacsony beruházási és relatíven magas üzemeltetési ill. fenntartási költségek irányába hat, így a városi műszaki állomány minden létesítményénél is. Ennek következtében városépítésileg az alábbi káros jelenségek állhatnak elő:

- az építőipar általános feladatain belül aránytalanul magas hányaddal jelentkeznek a fenntartási munkák, a fenntartási munkáknál viszont nehezen alkalmazhatók korszerű technológiák, emiatt munkaigényesebbek az azonos értékű új beruházásoknál. A fennálló munkaerőhiány miatt a fenntartások mind kevésbé lesznek elvégezhetők, és ez az épületállomány normálisnál gyorsabb ütemű elhasználódásához fog vezetni, urbanisztikailag újabb szanálási feladatok gyorsuló beérésére.

- a gazdasági lehetőségek fejlődésével a hatékonysági mutató normája és ezzel az épületek indokolt életkora jelentősen csökkenni fog, ugyanakkor a lakáshiány belátható időn belül még nem indokolja az épület-élettartamok radikális csökkentését. Ez a folyamat jelenleg a szanálási feladatok elvégzésének kitolódásához, később viszont azok egy időpontra összehozódásához vezet, ami adott időszakban műszakilag megoldhatatlanná válik, még ha azt gazdasági lehetőségeink meg is engednék.

— a személyi tulajdonú épületeknél az OTP által adott építési, felújítási, tatarozási kölcsönök indokoltan alacsony kamatlába révén éppen ellenkező tendencia érvényesül, ami az épületállomány tulajdoni viszonyok szerinti különböző minőségű fenntartására és újraelőállítására vezethet; ez pedig városépítésileg elfogadhatatlan következmény.

Az előbbiekben vázolt gondolatmenet és számítási rend előnye, hogy kiterjeszthető a szanálási terület teljes műszaki állományának vizsgálatára az épületeken kívül is (pl. utakra, közművekre) és függetleníthető a lakbértől, használati díjtól stb., ami társadalmi viszonyaink között a lakosság közvetett juttatásaiban szerepel alacsony szintjével.

Az épület általános elrendezésének, felszerelésének elavulása, az épület által nyújtott használati érték relatív csökkenésében mutatkozik a mindenkori ujhoz viszonyítva. Nem jár együtt szükségszerűen az elhasználódással, hiszen egy jólkarbantartott épületnél is mutatkozhat az erkölcsi kopás. Az épület létesítése idején kialakított alaprajz, emeletmagasság, fűtési rendszer, épületgépészeti felszerelés néhány évtized után az újabb technikai lehetőségek és igények tükrében még akkor is korszerűtlen lehet, ha feladatát egyébként betölti. Ez a jelenség a jelenlegi lakásellátottságunk mellett még nem érvényesül teljes súlyával, a lakáshiány felszámolásának arányában azonban egyre fontosabbá válhat, sőt megelőzheti az épület elhasználódásának jelentőségét.

Közlekedési, közművesítési, közegészségügyi hiányosságok

Városaink úthálózata és annak méretei részben még a gépkocsi és a tömegközlekedési eszközök megjelenése előtt alakultak ki. A főútvonalak többnyire megfelelnek Budapesten a mai követelményeknek, mégis számos útszélesítés, áttörés, csomópontkialakítás, parkolóhely létesítés válhat szükségessé, de egészen új minőségű közlekedési igények kielégítésére szükséges nagylétesítmények (pl. autópályák) sora is előbb-utóbb esedékessé válik. Ezek az igények beépített területeken csak bontásokkal elégíthetők ki, melyek a közvetlenül érintett épületeken kívül is lehetőséget teremtenek átfogó beavatkozásokra. Mivel a városi közlekedés igényeinek kielégítése mind kényeszerítőbb követelménnyé válik, ez egyes területek szanálásának is nagy lendítőtérőt kölcsönöz. Komoly forgalmi jelentőség nélküli új útvonaltól azonban nem szabad várni a szanálás meggyorsulását (pl. Madách-út). A szanálási területekre általában jellemző: sűrű útsatlakozások, áttekinthetetlen sarkok, parkok hiányában az utcán tartózkodó emberek tömege, a fokozott balesetveszély.

Közművesítési problémák is hozzájárulnak a szanálás indokaihoz. Elavult városrészben a közműhálózat rekonstrukciója sok esetben elkerülhetetlen, függetlenül az ellátott épületek állapotától. A közműhálózat felújítása természetesen lehetővé tehet jobb ellátást, ami magában is indokolhatja új létesítmények odatelepítését; gazdasági vonatkozásban is mérlegelendő, hogy a meglevő közműhálózat előnye eleve nem kárpótolnak-e a lebonott épületek veszteségeiért.

A szanálások közegészségügyi vizsgálatait az egészségügyi szervek feladatkörébe tartoznak. Közegészségügyi vonatkozású szanálási indoknak számít, ha a területfelhasználás, a beépítés, az alaprajzi elrendezés, az állag, a közműhelyzet stb. hibái és hiányosságai olyan súlyosak, hogy a bennük

lakók egészségét közvetlenül veszélyeztetik. A későbbi szabályozások során feltöltött utakhoz képest mélyen fekvő, vagy rosszul világított és szellőzetlen, szigetelés nélküli, belső WC-vel nem rendelkező lakások alkalmatlanok arra, hogy normális életfeltételeket biztosítsanak lakóiknak, ezért megszüntetésük közegészségügyi érdek lehet. Érdemes megemlíteni, hogy Párizsban a szanálendő területek kijelölése a nagyobb TBC-halandóság gócinak felkutatásával kezdődött meg.

Városképi megoldatlanságok

Elhanyagolt, rendetlen városrészek szanálása külső megjelenésük alapján is indokolt lehet, amikor a városkép tarthatatlansága miatt válik szükségessé átfogó beavatkozás. Ez az indok a legritkább esetben fordul elő önmagában, viszont általában minden ténylegesen szanálásra érett terület jellemzője.

A szanálásra érett területek jellemzőinek, a szanálás indokoltságának értékelése komplex feladat. A felsorolt hibák és hiányosságok együttesen határozzák meg, hogy valamilyen településszerkezeti egységben átfogó beavatkozásra — szanálásra — szükség van-e, illetve hogy ez a beavatkozás milyen mérvű legyen. A hibatényezők együttes értékelése egzakt módszerrel még nem megoldható; nem dönthető el például, hogy súlyos területfelhasználási hiányosságok indokolttá tehetik-e fenntartás szerint még elfogadható épületek eltávolítását. A szanálás megállapítása végső fokon *elhatározás és nem számítás* kérdése marad; a döntések a mindenkori gazdasági- társadalmi lehetőségek figyelembevételével hozhatók csak meg, de ezeket alapos összehasonlításokkal és számszerű eredményekkel kell tudni alátámasztani.

4. A szanálás várostervezési módszerei, feladatai és lehetőségei

A szanálás a várostervezés egyéb feladataihoz hasonlóan három alapvető tervezési műveletből áll: *vizsgálatok elvégzéséből, program meghatározásból és a szorosan vett tervből.*

Szanálási vizsgálatok alatt azokat az állapotfelvételeket kell érteni, melyek a meglevő helyzetet elemzik és értékelik a beépítés, az épületállomány, a lakásviszonyok, a közlekedés, a területfelhasználás, a közműellátás vonatkozásában. A szanálás gazdasági kihatásaiban mindig is kritikus művelet marad: ezen a ponton csapnak össze leginkább az eltérő törekvések és vélemények, ezért csak azok a vizsgálatok mozdíthatják elő helyes irányban a szanálást, melyek megalapozottak, részletesek, áttekinthetők és tárgyilagosságok. Kevés olyan félreérthető és hibásan értelmezhető művelet van a várostervezésben, mint a szanálás; minden további munkarész helyessége a meglevő állapot értékelésén áll, vagy bukik.

A helyszíni állapotfelvételeknek ki kell terjednie a lakó-, közcélú-, ipari- stb. épületek helyére, konfigurációjára alaprajzára, magasságára és szintszámára, állapotára, korára, felhasználására, felszereltségére, műemléki, vagy történeti értékére; a lakóépületeknél ezen kívül a lakások számára, nagyság szerinti megoszlására, felszereltségére, lakosainak számára. A közintézményeknél feltárandó az intézmény jellege, rendeltetése, kapacitása stb. A helyszíni állapotfelvételeknek tartalmaznia kell a vizsgált terület szabatos

felhasználását, megkülönböztetve a lakó-, az ipari-, a zöld-, a közintézmény-, a kereskedelmi-, valamint a közlekedési területeket. A vizsgálatnak adatot kell szolgáltatni a közművek helyére, állapotára, kapacitására, felújítási szükségletére; az utak jellegére, burkolatára, minőségére és felújítási szükségletére. A fent felsorolt vizsgálati munkák végeredményben minden részletes városrendezési tervnél szükségesek; a szanálандó területeknél azonban minden téma súlya fokozottabb a meglevő állomány abszolút mennyisége és értéke miatt.

A lakásállomány szabatos feltárása képezi a legnagyobb problémát. A KSH rendelkezésre álló anyaga nem szabatos az adatok bemondott és nem felmért jellege miatt. Még a legegyszerűbb adat is, a lakások száma, 15–20 %-os hibahatárral szerepel a statisztikai nyilvántartásban, a társbérletek eltérő értelmű számításbavétele miatt. Ugyanezek a hibalehetőségek megismétlődnek minden bemondásra alapított helyszínelésnél. Az egyetlen szabatosnak elfogadható épületvizsgálati eljárásnak az tekinthető, ha műszaki személyzet végzi el az épületek *felvételét* és azokról hiteles *nyilvántartást és értékelést* készít. Ez az épület-leltári munka elengedhetetlen feltétele a szanálási tervezésnek.

Az állami kezelésű lakóépületekre az állami házkezelési szervek ezt az óriási munkát zömében elkészítették. A HKI felvétel és értékelés kiterjed az épületek 28 szerkezeti részére, azok állapotára, felújítási igényére stb. aminek alapján szabatos adatok adódnak az épület kora, felszereltsége, felhasználása, felújítási igénye, karbantartási igénye, értékcsökkenése stb. vonatkozásában. Ugyanilyen mélységű vizsgálatok szükségesek a nem-állami kezelésű egyéb lakóépületekre, a középületekre és egyéb létesítményekre is.

A helyszíni felvételezés során nyert adatok helyes feldolgozása és csoportosítása általában összefüggések, mutatók, viszonyszámok alkalmazásával történik. Rendszerint az alábbiak kidolgozása látszik célszerűnek:

- a szanálási terület lakosságának
- a szanálási terület kiterjedése és megoszlása a főbb területfelhasználási kategóriák szerint
- a szanálási területen elhelyezkedő épületek száma és megoszlása felhasználás, rendeltetés, tulajdoni viszonyok és szintszám szerint
- az épületállomány szintterülete és kubatúrája, annak megoszlása felhasználás és rendeltetés szerint
- a lakóépületek lakásszáma, szobaszáma, felszereltsége
- a lakóépületek állapota
- a terület és a lakásállomány sűrűségi viszonyai
- a nem — lakóépületek állapota, rendeltetése, kapacitása, értéke
- a közműhálózat helyzete, a terület ellátottsága
- az úthálózat helyzete
- az egész terület műszaki állományának értéke, felújítási szükséglete.

A feldolgozott adatok birtokában kerülhet sor az értékelésre, melynek számos vonatkozása van és ezért jól felkészült műszaki és gazdasági munkát kíván meg. Az egyes szakágazatok, mint a közművek, utak, ipari létesítmények felvételezési és értékelési munkáját éppen ezért ajánlatos közvetlenül a szaktervezőkre bízni, természetesen egységes szempontok érvényesítésével. Az értékelés szempontjai esetről esetre változhatnak a feladat nagyságrendje és részletessége szerint, néhány összefüggés azonban minden esetben vizsgálandó. Ezek közé tartozik a terület műszaki állományának összesített értéke hektá-

ronként, mely budapesti relációkban a józsefvárosi terv tapasztalati adatai szerint valószínűleg kísértékű, ha nem éri el az 1,0 millió ft/ha értéket, közepes értékű 1,0—5,0 millió ft/ha között, nagyértékű 5,0—10,0 millió ft/ha között, igen nagyértékű 10,0 millió ft/ha feletti értéknél.

Ugyancsak értékelendő a laksűrűség alakulása, a brutto és a tömblaksűrűség viszonylata, továbbá a beépítési magasság és a laksűrűség összefüggése. A lakásviszonyok értékelése is szemléltető adatokat eredményez, ugyanis a budapesti *szanálási területeken a lakásviszonyok szinte törvénytzerűen kedvezőtlenebbek a városi átlagnál*. Az egy lakásra jutó lakosok száma rendszerint 3,30 érték felett van, egy lakószobára 2,20 vagy több lakos esik, az átlagos lakásnagyság nem éri el az 1,50 szoba/lakás viszonyszámot, a fürdőszobával ellátott lakások aránya 35% alatt marad. A lakássűrűségi értékeknek század-nagyságrendű változásai is jelentősek, és jól érzékeltetik az elsumósodás mértékét.

A közintézmény ellátás értékelésénél a tényleges ellátottság mértéke a jellemző adat, vagyis a területen élő népesség igényének és a rendelkezésre álló egységeknek aránya. A közmű- és úthálózat értékelésénél gondosan meg kell különböztetni a fennálló helyzet és a szanálás után várható helyzet elemzését. A szanálás indokai között gyakran szerepel az az érv, hogy úttal és közművekkel felszerelt terület gazdasági előnyei kiegyenlítik a bontások gazdasági hátrányait — a valóságban azonban gyakran a beépítés módjának és mértékének megváltozásával az egyébként még megfelelő közműrendszer, vagy úthálózat kapacitása, elrendezése már nem lesz kielégítő, ezért pozitívként nem szerepelhet; általában azonban a szanálendő területek közműhálózata is avult, ezért jelentősége óvatosan értékelendő. Ugyanakkor azonban fordított helyzet is előállhat azzal, hogy a szanálás addig lekötött kapacitásokat felszabadít (pl. vízigényes ipari üzemek kitelepítésével), az értékelésnek tehát az összes kölcsönhatásra ki kell terjednie. Végeredményben az általános értékelést és a műszaki állomány elemeinek értékelését egyedeiben párhuzamosan kell elvégezni, melynek célja a *megtartandó és eltávolítandó elemek meghatározása és elkülönítése, valamint összehasonlítása*.

A program a vizsgálat értékelése, az általános városfejlesztési koncepció és a beruházási előirányzatok figyelembevételével állítható össze. A programnak a szanálás alapelveit tartalmaznia kell, jelentősége ezért igen nagy. Általában az alábbiakra kell kiterjednie:

- a tervezés időbeni távlata, megvalósításának realitása, ütemezési lehetősége

- a tervezési területen túlnyúló kapcsolódások és problémák jelentősége

- az úthálózat egyes elemeinek szerepe és jelentősége, az abban előirányozható változások; lehetőségek a lakóterület zavartalanosságának és biztonságának fokozására, lakóterületi egységek lehatárolására

- zöldterületi rendszer kialakításának lehetőségei, a zöld- és szabadterületek megkívánt minimumának rögzítése

- az ipari létesítmények helyzete, fejlesztési igénye, kitelepítésük lehetősége

- a végrehajtható bontások mértéke, az építendő új létesítmények mennyisége

- az áttelepítés ütemezése, helye, módja.

A szorosan vett szanálási terv a részletes rendezési tervnek egyik különleges esete, formájában és tartalmában ezért ismert tervfajtát jelent; feldolgozásának mélysége és részletessége azonban meghaladja az új lakóterületek

terveinél szokványos határokat. A feladatok eltérő jellege ellenére is megjelölhetők általános szempontok a tervek kidolgozásához.

A szanálási terv által feldolgozott terület meghatározása jelentős problémát képez. A vizsgálatok által feltárt területnek mindig világosan kirajzolódó, jól lehatárolható településszerkezeti egységnek kell lennie még akkor is, ha a terv érdemi része esetleg nem érinti a terület egészét. A szanálási terven belül is törekedni kell olyan önmagukban befejezett egységek kialakítására, amelyek lakóterületi szervezési egységként, ütemezési egységként, és kivitelezési egységként szerepelhetnek.

A beépítési javaslat kidolgozásánál rossz légtérarányú beépítési módok rögzítése új épület beillesztésével még akkor is kerülendő, ha átmenetileg ebből megoldatlan városképek állnak elő. Új épület csak olyan elhelyezésben létesíthető, ahol előnyösebb feltételek közé kerül, mint a helyén állt és lebontott épület. A megmaradó és az új épületek illeszkedése rendszerint sok beépítési és építészeti problémát vet fel: korszerű elképzelések szerint a csatlakozások feltétlen biztosítása nem indokolt. Minden kikényszerült csatlakozás ugyanis későbbi rendezések számára adottságokat teremt, melyek további évtizedekre megkötik a beépítés rendszerét. A csatlakozások szorgalmazása egyébként azzal a következménnyel is járhat, hogy az új épületek magassága túlságosan rögzítődik a meglevőkhöz és technológiai problémákat okoz az egyedi esetek gyakoriságával.

A várostervekben gyakran szereplő részleges épületbontások rendszerint megoldhatatlanok, ezért nem célszerű pl. az udvari szárnyak eltávolítását javasolni; helyesebb az épület egészét bontandónak vagy megtartandónak minősíteni. A részleges bontások előirányzása ugyanis előre nem látható következménnyel járhat, mivel a megbontott egységű régebbi épületek bontás során megtarthatatlanak bizonyulhatnak, ami a szanálási mérleget felboríthatja. A csatlakozások és a megmaradó udvari szárnyak általában tűzfal-problémában jelentkeznek a szanálási területen. A megmaradó tűzfalakat homlokzatosítani lehet a mögöttük levő lakások jobb bevilágítása érdekében, ha ezt az épület állaga lehetővé teszi. Elképzelhető növényzet alkalmazása a tűzfal takarására, de elsősorban építészeti megoldásokat ajánlatos keresni (reklámfal, felületképzés stb.). A tűzfalak jelentőségét azonban nem szabad eltúlozni: a szanálási területek beépítésénél is *legjobb megoldás az őszinte megoldás*. A város természetes életjelenségei közé tartozik régi és új együttállása térben és időben: ennek esetleges ellentmondásait elkendőzni nem kell. Igen gondosan megvizsgálandó, hogy a foghíjszerűen beépíthető új épületek nem rögzítenek-e véglegesen előnytelen beépítési rendszert. Az ilyen területeken esetleg csak a szanálás első fázisa végzendő el, mégpedig a rossz épületek lebontása és a beépítés fellazítása, míg az új beépítés későbbre halasztandó, amikor már a terület nagyobb szabású átépítésre megérett. A szanálás gazdasági realitásának biztosítására a beépítés tervezett mértéke általában minden esetben meghaladja budapesti viszonylatban a meglevőt, illetve a szabályzatokban rögzített maximumokat, a túllépés mértékét azonban csak esetenkénti mérlegelés határozhatja meg.

A szanálás lebonyolítása szempontjából előnyös, ha a megmaradó és az új beépítésű részek a szanálási területen belül világos, egyszerű határokkal választhatók el egymástól. Korszerű technológiák alkalmazása elképzelhetetlen tömeges foghíj-jellegű beépítéseknél, ugyanígy az úthálózat és a zöldterület korszerűsítése is csak összpontosított akciókkal érhető el. Ennek érdekében

esetleg bontásra még nem érett épületek eltávolítását is elő lehet irányozni.

A szanálási terv térbeni rendjének meghatározása után — melynek beépítési, közlekedési, zöldterületi, közintézményellátási stb. követelményei azonosak a várostervezés egyéb feladatainál jelentkezőkkel — el kell végezni a terv értékelését műszaki és gazdasági vonatkozásban. Általában ajánlatos ennek érdekében ugyanazokat a mutatókat kimunkálni, melyek a vizsgálat értékelését is képezték és a két értéket összehasonlítani valamint elemezni. Mivel a vizsgálati eredmények által elkülönített megmaradó és lebontandó kategóriák a tervezés során rendszerint még változáson mennek át, a vizsgálatokat visszamenőleg helyesbíteni kell a terv szerinti helyzet tényleges adataival. A vizsgálatoknál szerepelt adatokon kívül meg kell határozni azokat az értékeket, melyek a szanálás mértékét és hatékonyságát tükrözik. A szanálás mértékét az alábbi tényezőkkel lehet jellemezni:

- a lebontandó és építhető lakások számának aránya
- a lebontandó és építhető épületek volumenének aránya
- a lebontandó épületekben lakó személyek és az új épületekben elhelyezhető személyek számának aránya
- a lebontandó és építhető épületek értékének aránya.

Ezek az ún. szanálási arányszámok (százalékok) erős eltérést mutathatnak ugyanarra a területre és beépítésre számolva, ezért viszonyítási alapul önmagában egyik érték sem szerepelhet.

Ennek illusztrálására álljon három józsefvárosi tömb példája:

szanálási arányszámok (%)

Többsorszám	Lakásszám	Szobaszám	Lakosszám	Szintterület
	viszonyában			
217. tömb	45,7	29,2	37,8	46,1
231. tömb	32,2	30,0	29,3	52,0
323. tömb	43,9	40,2	37,0	34,2

A feltüntetett három tömb szanálási arányszámai közül a 231. tömb a legelőnyösebb a lakásszám, a 217. tömb a szobaszám, a 231. tömb a lakosszám és a 323. tömb a szintterület vonatkozásában. Ezért csak egy mutató kidolgozása esetén szinte lehetetlen meghatározni a szanálás mértékét, illetve, hogy az egyes viszonyszámok közül melyik alkalmas a szanálás jellemzésére. A szanálási arányszámokon kívül ajánlatos kimunkálni a meglevő felhasználásban és beépítésben maradó terület és a változó felhasználású és beépítésű terület kiterjedését és arányát, a terület tervezett brutto laksűrűségét és változását az eredetihez képest, a tervezett tömblaksűrűséget és változását az eredetihez képest, a megmaradó épületek felújítási igényét.

A kiértékelés természetesen mindig egyedi, de a nagyságrendre vonatkozóan tájékoztató adatok közölhetők budapesti viszonylatban. Tapasztalati adatok szerint, melyek még további ellenőrzésre szorulnak:

	kis %	Közepes %	Nagy %	Igen nagy %
kubatura bontási arány	0—25	25—50	50—100	100—
szintterület bontási arány	0—20	20—40	40—80	80—
érték bontási arányszám	0—5	5—10	10—20	20—
területfelhasználás változás	0—20	20—40	40—80	80—
lakásonkénti felújítási igény egy új lakás költségéhez viszonyítva	0—20	20—40	40—80	80—

A szanálás ütemezésének problémái már a tervezés menetére és koncepciójára kihatnak. A szanálás ugyanis nagyobb pénzügyi áldozatot, jobb szervezetet és fokozottabb munkát kíván meg, mint egy új városrész építése. A nagyobb erőfeszítés ellenére is kisebb lehet az eredmény. Új városrész felépítésénél, amennyiben annak általános elgondolása és végrehajtása nem alapvetően hibás, teljesen egyértelmű érdek mutatkozik a tervezettel kapcsolatban. Meglevő beépítésű terület megváltoztatásánál azonban számos eltérő érdeket kell összehangolni; ez minden vonatkozásban természetesen nem lehetséges. Nem vitás, hogy meglevő városszerkezeti egységek megváltoztatása sok szerv és személy érdekeit sértheti. Fővárosunk nem holt körngeteg: a szanálásra érett városrészek is bizonyos funkciókat töltenek be. Ezért nehezebb az élő városszervezetbe szinte műtétileg beavatkozni, mint valamit teljesen újonnan és korszerűen megalkotni.

De ha sikerül is a terv koncepciójában egészséges kompromisszumot teremteni a különböző részérdekek között, alapvető tehertétel marad a szanálási elgondolásoknak magas költségigénye és bizonyos mérvű kiszámíthatatlansága. Egy-egy leromlott épület lebontása és helyette új építése pontosan meghatározható összegű, egyértelmű műszaki feladatot jelent, amire bármikor reális kalkulációt lehet készíteni. Más a helyzet azonban összefüggő, nagyobb terület szanálásánál. Ebben az esetben embereknek és létesítményeknek olyan nagymérvű megmozgatása szükséges, hogy építésidegen tényezők sora lép fel. Ezek a tényezők (kiadások, veszteségek), melyek új lakótelepek építésénél nem merülnek fel, több okból jelentkezhetnek:

— legtöbb esetben elkerülhetetlen nagyszámú lakás felszámolása, ami az adott lakásvizonyok mellett súlyos áttelepítési és elhelyezési problémákat okoz

— a lakosság igényeinek kielégítésére a szanálás előtti építési területeket részben zöldterületek, részben közintézmények vagy közlekedési létesítmények céljaira kell felhasználni. Ez az igény súlyos lakásbontási többletet okozhat, míg új telepítésnél nem számottevő, mert üres területen megoldható

— a területfelhasználás rendjének biztosítására sor kerülhet ipari-, szállítási-, kereskedelmi stb. létesítmények kitelepítésére, mely esetleg önmagukban vett állapotuk alapján még betölthetnék feladatukat

— a szanálendő területek lakosságának egy része (érzelmi vagy anyagi okokból) helyhez kötött, illetve nem tud részt vállalni az anyagi terhekben jobb lakásvizonyokért. Nem lehet viszont a szanálás célja, hogy magasabb jövedelműek részére biztosítson új lakásokat, míg az eddigi lakosokat elvándorlásra készítse. A közösségnek ezért fokozottabb megterhelést kell vállalnia.

Az eddigiekből kitűnik, hogy a szanálás végrehajtásának költségkihatásai meghaladhatják az új lakótelepeknél jelentkező fajlagos költségigényeket, amit természetesen a legkisebb mértékre kell leszorítani. Ennek érdekében lehetőleg minden haszonélvezőt be kell vonni a terhek viselésébe, de ugyanakkor

meg kell akadályozni a szanálás végrehajtását nehezítő minden változást az épületállomány és a lakosság vonatkozásában. Ezért *építési, felújítási, eladási és beköltözési tilalmat* kell kimondani a terv jóváhagyása után; az engedélyezhető változások a közvetlen életveszély átmeneti elhárítására szorítkozhatnak csupán.

A szanálás általános végrehajtási problémái közül jelentőségében messze kimagaslik az *ütemezés kérdése*. Nagyobb szabású szanálási feladatok végrehajtása — és a téma természeténél fogva gyakorlatilag minden szanálás ebbe a kategóriába tartozik — nem képzelhető el egyetlen nagyszabású bontási-építési műveletként, mely rövid időn belül lebonyolítható; ha ez lehetséges lenne, akkor is számolni kell a tervezés, jóváhagyás, beruházás, előkészítés, kiürítés, bontás, építés időigényével, ami több évet tesz ki. Míg azonban új beruházásoknál rendszerint jelentéktelen probléma származik az eredeti és tervezett felhasználás jellege közötti különbségből az átmeneti időszakban (pl. mezőgazdasági területek még akadálytalanul hasznosíthatók eredeti rendeltetésükben akkor, ha elhatározott szándék igénybe vételük néhány éven belül) — addig a szanálásra kijelölt területek fenntartása a szanálás előkészítésétől a végrehajtásáig nehezen megoldható és egymásnak ellentmondó követelmények sorát veti fel. Még tovább bonyolítja az ütemezés nehézségét, hogy a szanálás végrehajtása általában csak több lépcsőben oldható meg, ami az átmeneti időszakot elnyújtja és a problémákat hatványozza.

A szanálás végrehajtása szempontjából általában a következő követelmények jelentkeznek:

- az egyes végrehajtási ütemek területileg összefogottak, jól lehatárolhatók és önmagukban megoldhatók legyenek. Egy-egy ütem végrehajtása után befejezett helyzet álljon elő, ne kerülhessen sor a későbbiekben újabb bontási és építési műveletekre, melyek a szanált terület rendeltetésszerű használatát zavarhatnák. A végrehajtási ütem egyúttal városszerkezeti és funkcionális egységet is képezzen, mely üzemeltethető önmagában is, így például a fűtés rendszere működőképes legyen költséges ideiglenes létesítmény nélkül, rendelkezésre álljanak a szükséges közintézménykapacitások a lakások elfoglalásakor, a közművek biztosíthatók legyenek a teljes hálózat megvalósításáig stb.

- minden létesítmény felszámolása az építés szempontjából megkívánt sorrendben valósuljon meg, függetlenül attól, hogy ez a létesítmény szempontjából hátrányokkal jár vagy nem. Így például a szanálási ütem területére eső felszámolandó üzem még akkor is lebontásra kerüljön, ha helyette még nem létesült pótlás, ami természetesen termelés-kieséssel járhat.

- a végrehajtás szempontjából kevésbé problémátikus részek képezzék a megvalósítás első ütemét, a további ütemek mindig a következő, viszonylag legkönnyebben megoldható részfeladatok sorrendjében kerüljenek kijelölésre. Ezzel a megindítás nehézségei csökkenthetők, az első ütemet megelőző bontások könnyebben és gyorsabban elvégezhetők, a bonyolultabb munkarészek előkészítésére és végrehajtására több idő marad — és nem utolsó sorban eredmények is hamarabb jelentkeznek, ami nem jelentéktelen szempont a szanálással szemben mutatkozó tartózkodás leküzdésében.

- a szanálás előkészítése időpontjától a bontásig semmiféle olyan változtatás ne történhessék a terület műszaki állományában, ami a szanálás végrehajtását nehezíthetné vagy drágíthatná. Ezért a tilalmi rendnek ki kell terjednie az utak, közművek stb. munkálataira is, amennyiben nem illenek a szanálás koncepciójába. Az építési tilalumnak célja nemcsak negatív, vagyis újabb költségnövelő vagy adottságként figyelembeveendő létesítmények előállításának megakadályozása, hanem pozitív is, vagyis a terület általános elértéktelenedésének meggyorsítása a ráfordítások elvonásával, ami által a szanálási veszteségek csökkennek, a végrehajtás számára pedig pénzügyi eszközök akkumulálhatók.

- az egyes ütemezési egységek meghatározása tegye lehetővé korszerű építési technológiák alkalmazását

A szanálásra kerülő létesítmények szempontjából az ütemezéssel szemben állított követelmények általában így jelentkeznek:

— a szanálás elhatározásától, az építési tilalom kimondásától a bontás végrehajtásáig a városrész mindennapi életének elemi kívánalmait ki kell elégíteni. Ezek közé tartozik az épületek rendeltetésszerű használatának biztosításához szükséges tatarozások és állagvédelem elvégzése, a közműhálózat karbantartása, a közintézményigény kielégítése, az ipari üzemek termelésének fenntartásához szükséges munkák elkészítése stb.

— a bontásra kijelölt létesítmények tényleges eltávolítása akkor történjék meg, amikor az a létesítmény szempontjából esedékessé válik; így például egy termelő ipari létesítmény lebontására akkor kerüljön sor, amikor a helyettesítő létesítmény kérdése már megoldott; ez az igény fordított vonatkozásban is fennáll: a lebontásra érett lakóépület eltávolítása például akkor történjék meg amikor utolsó felújítási ciklusa is lejárt, vagyis ne maradhassanak vissza olyan építmények, melyekkel semmi sem történik, sem felújítás, sem bontás.

— a szanálás elhatározásától a végrehajtásig terjedő időszak lehetőleg rövid legyen, mert az átmeneti időszak súlyos teherterelt jelent a szanálásban passzívan érdekelteknek.

Az előbbieken körvonalazott szempontok a szanálás végrehajtása és a szanálásra kerülő létesítmények vonatkozásában jóformán mindenben ellentmondanak egymásnak, a megoldásnak tehát értelmes kompromisszum elérésére kell törekednie. Mivel a végrehajtás szempontjai — már csak pozitív jellegük miatt is — ténylegesen kivitelre kerülő szanálásoknál jelentősebbek a passzív érdekeknél, a kompromisszumot lehetőleg azok irányában kell keresni. Az ütemezés alapos megfontolása nélkül az alábbi, igen könnyen jelentkező hibalehetőségekkel kell számolni:

— a gazdasági realitásokat nem helyesen figyelembevevő ütemezés a terv egészének végrehajtását veszélyezteti

— hibás ütemezésből adódó végrehajtási késedelmek az építési tilalom következetes fenntartását lehetetlenné teszik, emiatt súlyos többletköltségek adódhatnak

— az ütemezés helytelen sorrendjéből megoldatlan problémák maradhatnak vissza, melyek feltorlódva a végrehajtás befejezéséig megoldhatatlanokká válhatnak. Különös veszélyes lehet ez a hiba akkor, ha a közintézmények és zöldterületek részére szükségelt bontások nem kerülnek a lakásépítéssel párhuzamosan végrehajtásra. A könnyebben megoldható részfeladatok kiszemzése és a nehézségek későbbbrehagyása a szanálás egészét lehetetlenítheti; félbemaradt, megoldatlan szanálás pedig rosszabb helyzetet eredményez, mint az el sem kezdett!

— az átmeneti fenntartás problémája helytelen kompromisszum esetében költség-növelő tényezővé válhat, más esetben fokozhatja a szanálási terület lakosságának veszélyeztetettségét

— a rendelkezésre álló építőipari kapacitás egyenletes kihasználását nem lehet biztosítani a rapszodikusnak jelentkező építési és bontási feladatok miatt

— a területek kiürítése nem megoldható az előirányzott ütemezés szerint

— a kezdeti ütemekben épült létesítmények közműellátása nem biztosítható az egész rendszer elkészülte előtt, emiatt költséges ideiglenes létesítmények beiktatása válik szükségessé

— az ideiglenesen még megmaradó és az új létesítmények együttállása kedvezőtlené válik (pl. az új épület még nem közelíthető meg megfelelően, mert az út megnyitásához szükséges bontások későbbi ütemben szerepelnek).

A városépítési tervezés helyes ütemtervet csak akkor tud készíteni a szanáláshoz, ha az alábbi feladatok feltártak, illetve elhatározások ismertek:

- a szanálás végrehajtásának költségei
- a szanálás céljára rendelkezésre álló pénzügyi eszközök, építési kapacitás és átmeneti elhelyezés lehetőségei
- a szanálás végrehajtásának várható időigénye és kezdési időpontja
- a szanálási feladat helyzete a városfejlesztési beruházások illetve a lakásépítés egészében
- a szanálást végrehajtó szerven kívüli beruházók programja és feladatai

A szanálási tervezés jelentőségben egyre növekvő társadalmi és műszaki feladat Budapesten. Az esedékessé váló munkák előkészítése, a feldolgozások elvi alapjainak tisztázása aktuális igényt jelent. Jelen tanulmány az elvégzendő szanálások elemzéséhez és értékeléséhez kíván megállapításaival hozzájárulni. E nagy horderejű városépítési döntések indokolásához szükséges műszaki és gazdasági elemzések még nem tekinthetők megnyugtatóan tisztázottnak.

Az épületállomány fenntartásával kapcsolatos gazdasági problémák súlyosbodnak, a szanálási problémák jelentkezése egyre tömegesebb lesz. A város műszaki állományának (épületek, utak, közművek) a termelő jellegű beruházásokkal azonos elbírálása gazdasági vonatkozásban városépítésileg súlyos következményekkel járhat. A fejlődési aránytalanságok elkerülésére felül kell vizsgálni a gazdasági hatékonysági mutató normáját, illetve annak alkalmazását a város műszaki állományánál; ellenkező esetben a szanálási feladatok összetorlódása a későbbiekben megoldhatatlan feladatok elé állítja a városfejlesztést.

A nagyvárosi szanálás végrehajtása óriási áldozatokkal jár; valószínűnek látszik, hogy a szanálások költségesebbek azonos volumenű lakótelepi beruházásoknál. A többletráfordítást a társadalom azzal az indokkal vállalhatja csak, hogy egyes hátrányos helyzetben levő csoportjait méltányos életfeltételekhez juttassa. A szanálás elhatározása ezért végső fokon társadalmi döntés problémája, melynek elhatározásához a várostervezés szolgáltatja az elbírálási alapot.

A szanálási terv a várostervezésben a részletes rendezési tervek kategóriájába tartozik, kidolgozásának részletessége azonban meghaladja e tervfajta szokványos követelményeit, elsősorban a meglevő állapot elemzésével. A szanálási terv általában ellentmondó szempontok egyeztetésével foglal állást. Az ellentmondások dialektikus feloldása képezi e tervezési munka módszerének lényegét.