

## ESZTERGOM ZÁRTKERTJEINEK TÖRTÉNETI TERÜLETHASZNÁLATI VIZSGÁLATA A 19. SZÁZADTÓL NAPJAINKIG

MOLNÁRNÉ ABICZ Kinga<sup>1,2</sup>, VASZÓCSIK Vilja<sup>1,3</sup>

<sup>1</sup>Szent István Egyetem, Tájvédelmi és Tájrehabilitációs Tanszék, 1118 Budapest, Villányi út 29–43.

<sup>2</sup>Budapest Főváros Kormányhivatala; Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály, 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.

<sup>3</sup>Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, 1111 Budapest, Budafoki út 59., E/3. ép.

**Kulcsszavak:** külterület, zártkert, szőlőskertek, tájhasználat, tájváltozás

**Összefoglalás:** Vizsgálatunk fókuszában a speciálisan magyar fogalom, a zártkertek létrejöttét és átalakulását követjük nyomon a 19. századtól napjainkig Esztergom város területén. A filoxéravész (1800-as évek vége, 1900-as évek eleje) előtti időkben Esztergomban, csakúgy, mint az ország számos települése esetében meghatározó, és csaknem kizárólagos művelési formaként jelent meg a szőlőművelés. A vulkanikus talaj kedvező alapot adott a szőlőtermesztés hagyományának, mely évszázadokig meghatározó eleme volt a tájnak. A 20. században a földtulajdon és földhasználati formák újradefiniálásával a volt szőlőterületeken megjelent a zártkert, mint speciális jogi forma, mely a kiskertes mezőgazdasági használatot jelölte meg elsődleges funkcióként. Az aktuális társadalmi-gazdasági folyamatok hatására a zártkertek használata és határai is változtak, egyes területeket belterületbe vontak, másokat zártkertté minősítettek. A belterületbe vonás elsődleges indokaként a lakófunkció kiterjesztése, egyfajta belső szuburbanizáció jelentkezik a zártkertes övezetben. A volt szőlőskertek átalakulása zártkertté és a mai állapot között eltelt időszak dinamikáját tekintve elmondható, hogy ezen területeken az erőteljes fejlődés és a drasztikus visszaesés váltakozása jellemzi az egyes korszakokat. Célunk, hogy a zártkertek történeti vizsgálata során a korszakokhoz kapcsolódó folyamatokat feltárjuk és mint különleges funkciójú mezőgazdasági formát, mint tájérték és mint őrzendő ökológiai területet bemutassuk Esztergomi mintaterületen.

### Bevezetés

A zártkert, mint sajátosan magyar fogalom a mezőgazdasági táj és település között olyan átmenetet képez, mely részben a települések, részben a nagytáblás mezőgazdasági területekhez is joggal kapcsolódnak. Jogilag a településhez kapcsolódó földrésztelkek, melyek az 1960-as évek nagyüzemi mezőgazdasági árutermelésre nem alkalmas területeiként alakultak ki, az 1959. évi 24. tv. erejű rendelet (a mezőgazdasági nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek kialakításáról) végrehajtási utasításában (16/1959. (V. 30.) FM rendelet) foglaltak szerint; „A jelen rendelet végrehajtása szempontjából zártkertnek kell tekinteni a kertszerűen művelt, kisebb parcellákra tagolt olyan területet (veteményes kert, kenderföld, szőlős-gyümölcsös kert stb.), amely háztáji gazdaság céljára alkalmas.”

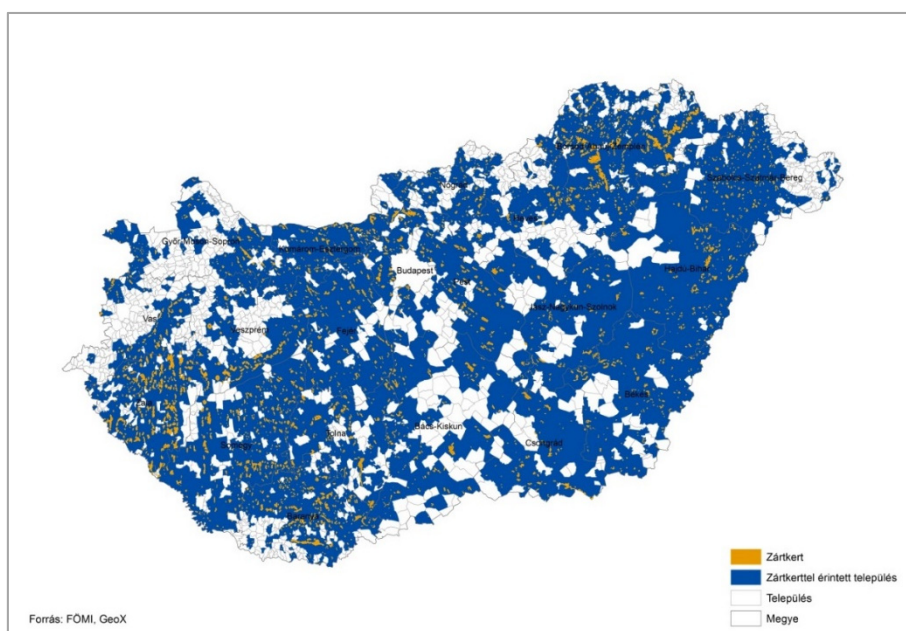
A rendelet kezdetben megfogalmazza, hogy a háztáji gazdálkodásra alkalmas területek (szőlő, gyümölcsös, kenderföldek, veteményes kert) minősülnek zártkertnek. Majd az 1967. évi IV. tv. a földtulajdon és a földhasználat továbbfejlesztéséről tartalmaz először részletesebb előírásokat (önálló fejezetben) a zártkertekről. A törvény kimondja, hogy ezen területek a város (község) külterületén helyezkednek el, a nagyüzemi mezőgazdálkodásra alkalmas területektől elkülönítve („zártkert: a község (város) külterületének nagyüzemileg nem művelhető, elkülönített része”).

A zártkert ma már nem létező jogi fogalom, jelenleg „különleges külterület” az 1994. évi LV. törvény értelmében. Az építési jog csak jelentős késéssel követte a földügyi szabályozást, 1997-ben születtek meg és 1998. január 1-től lettek hatályosak az alapvető új jogszabályok, mint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. tv. („Építési tv.”, Étv.),

valamint a 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet az országos területrendezési és építési követelményekről (OTÉK) A zártkert mégis létezik tulajdoni lapokon, ingatlan nyilvántartási térképeken. A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény a korábbi földtörvényt (1987. évi I. tv. a földről) hatályon kívül helyezte, mely túlságosan megengedőnek bizonyult a zártkerti területek kijelölése során. Indokolatlanul kis területen (5 ha) engedélyezte a zártkertek kijelölését, habár előzetes táji-környezeti vizsgálat sem volt szükséges a rendezési tervek készítése során, ill. azt megelőzően, noha egy új területfelhasználási-rendezési övezet kialakítását eredményezte.

A kertek jelenlétének fontosságát és helyét a város-vidék funkciók között ezredévre visszavezethető múltja bizonyítja leginkább. Magyarországon hagyományosan a kert, „kerített tér” a honfoglaláskori időkben leginkább állattartó ólaskertek voltak, majd később a magyarság növénytermesztésre való áttéréssel a kertek nagyrésze kikerült a szántóföldek mellé, így a falvak, városok peremén és a városok alatt található szőlők, gyümölcsösök, veteményesek elkerített térben védettek voltak a kóborló jószág ellen (Ónodi és Cros-Kárpáti 2004). A „kerthelyek” kialakulását földrajzi, domborzati és talajtani adottságok is meghatározták, amennyiben alkalmas tér nyílt az egyes növénycsoportok termesztésére, ott a szőlős- és gyümölcsöskert mellett, kenderföldek, lenes-, káposztás-, dinnyés kertek is kialakultak (Ónodi és Cros-Kárpáti 2004).

A magyar kert az évszázadok alatt folyamatosan formálódott, gazdasági-társadalmi szerepét, bár kisebb súllyal, a mai napig megőrizte. 2011-es adatok alapján (FÖMI, Lechner Nonprofit Kft.) az országban 1954 település (1. ábra) rendelkezik zártkerti területtel.



1. ábra Zártkertek és zártkerttel érintett települések (Forrás: Fömi, GeoX, Lechner Nonprofit Kft.)

Figure 1. Settlements with plot gardens (Source: Fömi, GeoX, Lechner Nonprofit Kft.)

### Anyag és módszer

A vizsgálat mintaterülete Esztergom város külterületi mezőgazdasági művelés alatt álló területei, azon belül a jelenleg is zártkerti besorolású területek. A részben naturális, másrészt architekturalis tér, amely az ember tájban való jelenléte révén a tájdiverzitás megőrzése szempontjából megőrzendő érték is egyben. A tájjelleg ezen az elsődlegesen mezőgazdasági hasznosítású területen egyben lakó(települési) formákat és a gazdasági- vagy termőtáj jellegzetességeit is hordozza. Az esztergomi zártkertek, mint a táj egy speciálisan

elkülöníthető része a volt „szőlőterületek és az emberi közösségek kölcsönhatását mutatja” (Csoma 1997).

A vizsgálathoz térképes források, szakirodalmi áttekintés és a releváns felszínborítási térképek, illetve területi statisztikák adták az alapot az egykori és jelenkori zártkerti területek határai és elhelyezkedése feltárásához. Felhasználtuk a város archív városrendezési dokumentumait is, a levéltári kutatások alapján. A vizsgálathoz terepi kutatásokat is végeztünk, interjúkat készítettünk a ma még szőlészettel, borászattal foglalkozó gazdákkal, Borlovag Rend (Vinum Ister-Granum Regionis) tagjaival, hogy az egykor volt tájhasználatról közelebbi képet kapjunk, illetve, hogy a(z) egykori és jelenlegi) zártkertek területhasználati változásának mozgatórugóit megértsük.

### **Esztergom szőlőskertjei (1886–1930)**

A vizsgálat alapjául az 1886-os Királyi Kataszteri térkép szolgált, mely a [www.mapire.eu](http://www.mapire.eu) adatbázisában szabadon hozzáférhető, illetve a Komárom-Esztergom Megyei Levéltár 1902, 1921, 1929. évi kataszteri térképei, és az 1932. évi statisztikai évkönyv mezőgazdasági szerkezetre, földhasználatra vonatkozó leírásai is hasznosnak bizonyultak a szőlőterületek, szőlőskertek lehatárolásában.

A Királyi Kataszteri térképen 78 birtokrészlet szerepel, összesen 11541 holdon (6641 ha), 9925 földrészlettel. A földek magántulajdonban voltak, nagyrészüket szőlőművelés alatt állt. Az egyes földrészletek négy nagyobb terület egység részeként szerepelnek, maga a város (régii Esztergom), Viziváros, Szentgyörgymező, Szent Tamás (az egykori Szenttamás község), amit a népnyelv Kusztusnak (Custus) ismer. Esztergom Szabad Királyi Város e négy község egyesítésével létesült 1850. október 1.-én. A kiegyezés utáni időszakban a négy települést szétválasztották, így a lakónépesség számának drasztikus csökkenésével 1876-ban a várost megfosztották törvényhatósági jogától és vármegyei fennhatóság alá került. A négy település 1895. jan.23.-án ismét egyesült. A korabeli város lakossága elsősorban mezőgazdálkodásból, szőlőtermesztésből tartotta fenn magát, a bor nemcsak saját felhasználásra volt elegendő, de eladásra is jutott belőle.

Esztergom vármegye 1902. évi kataszteri térképén a 78 birtokrészlet 11 egysége (Rétek, Döbönkúti szántóföldek, Hátsó rétföldek, Kerekto, Rakottya a Csenkei-patak mentén, Hármaskút, Hadzsi, Irtványföldek, Barátkút, Lajtóskert, Csapási rét) rét, vagy mocsaras-nádas, illetve legelő, szántó hasznosításban volt, a többi szőlő. A rét- és legelőgazdálkodásnak kedvezett a nagyszámú, a szőlőkben és rétek közelében található kút, melyről az elnevezések is tanúskodnak (Szent János kút, Kiskúria Czigánykút, Döbönkút). Patakok, vízfolyások szintén nagy számban fordultak elő a külterületen, mely kedvezően alakította a mezőgazdasági területek vízellátottságát.

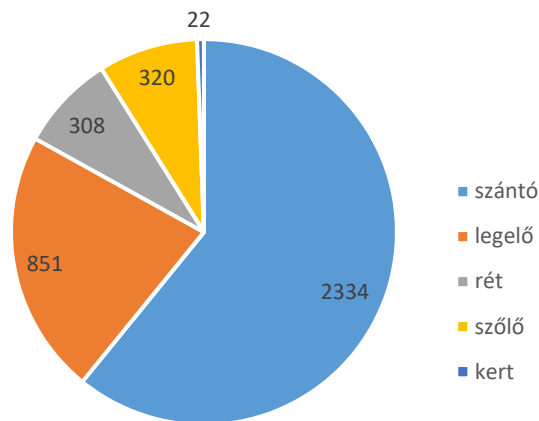
A kutak és források többsége ma is működik, Esztergom város területén jelenleg 66db „ex-lege” forrás található. Belterületen 5 db, 20 db a zártkerti fekvésű területeken, 41 db külterületen helyezkedik el. A kutaknak fontos szerepe volt az állattartás és a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó tevékenységekben, számuk ezt is bizonyítja.

A filoxeravész a szőlőket szinte teljesen kipusztította, Esztergomot 1885-ben érte el, bár az 1886-ban felmért kataszteri térkép nem mutatott jelentős kárt, később a történelmi tények ismeretében felülvizsgálatra szorult. Erre 1901-ben került sor az eredeti térkép helyesbítésével, ahol a szőlők nagyrésze áthúzva, vagy pirossal szerepel, talán a szőlőrekonstrukció miatt is. A filoxeravész és a peronoszpóra kártételei (1893-ban) végleg átírta a szőlőtermesztés hagyományait Esztergomban (is), ebben az évben üresen maradtak a pincék.

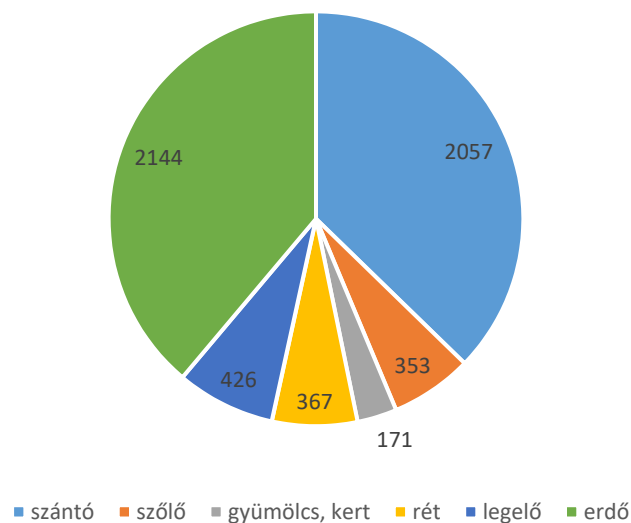


2. ábra Esztergom rendezett tanácsú város kataszteri térképe a 78 birtokrészlet sematikus elhelyezkedésével Kenyérmező és Sátorkö pusztákkal (1902) (Forrás: Komárom-Esztergom Megyei Levéltár)  
 Figure 2. Cadastral map of Esztergom (1902) with 78 unit areas of the city with Kenyérmező and Sátorkö (Source: Komárom-Esztergom County Archive)

1900-ban még a mezőgazdaság volt a meghatározó foglalkozási ág (Lettrich 1959) 1932-re az éves statisztikai összeírások azt mutatják, hogy az összbirtokterületek (4995 ha) nagy része szántó és legelő hasznosításban van, míg kisebb része rét, szőlő és kert.

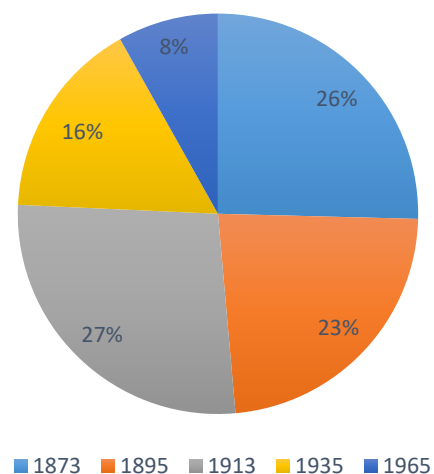


3. ábra Az 1932. évi birtokterületek földhasználati megoszlása hektárban (Forrás: Komárom-Esztergom Megyei Levéltár, Komárom-Esztergom Megyei Statisztikai Évkönyv 1932 alapján módosítva)  
 Figure 3. Land use distribution of estate areas in hectare (1932) (Source: Komárom-Esztergom County Archive, based on Komárom-Esztergom County Statistical Yearbook 1932)



4. ábra A mezőgazdasági földterület művelési ág megoszlása 1961-ben (ha) (Forrás: Lettrich 1964 alapján módosítva)

Figure 4. Agricultural cultivation distribution in hectare in 1961 (Source: Based on Lettrich 1964, modified)



5. ábra A szőlőterületek alakulása (ha) 1873-1965. (Forrás: KSH, Mezőgazdasági Statisztikai Adatgyűjtemény 1870–1970 nyomán)

Figure 5. Distribution of vineyards (ha) 1873-1965 (Source: Hungarian Central Statistical Office, based on Agricultural Statistical Data Collection 1870-1970)

A szőlők és kertségek száma 1930-tól fokozatosan csökkent, az 1960-ig tartó szocialista iparosítás szinte teljesen kiszorította az őstermelést, az agrárnépesség aránya a dorogi iparvidéken 11–20% közé esett Esztergom területén. A Dorog-Tokod-Csolnok-Sárisáp körzetben az ipar minden más foglalkozási ágat kiszorított a kereső népesség 70%-a bányákban és ipari üzemekben dolgozott (Lettrich 1964). A falvakból a nagyobb települések felé ingázók aránya rohamos növekedésnek indult, a fokozódó népességszám leginkább vándorlási nyereségből származott. Esztergom agrárkereső rétege 1960-ra a népesség alig 9%-át teszi ki, melynek kétharmada gazdálkodó. A kisárutermelő paraszti réteg tovább csökken, ekkor mindössze 518 család élt meg az agráriumból, kertgazdálkodásból. A fentebb vázolt folyamatok fokozódó feszültségei, a föld elnéptelenedése, az ellehetetlenített kisbirtokok

1961-ben egy közös termelészövetkezetben találtak megoldást a kor problémájára, Esztergomban megalakult a Vak Bottyán termelészövetkezet.

### **A zártkertek kialakításának időszaka (1959-1970)**

Az 1959. évi zártkerti rendeletet követően számos szőlőterület vagy kisparcellás zöldségeskert zártkertté alakult, így a mai is zártkertként nyilvántartott egykori (1886-os királyi kataszteri térképen szereplő) Új Földek, Duna dűlő (öregföld, a Komárom-Esztergom Megye Földrajzi nevei 1985 szerint) és a mai Zsellérföldek vagy Zsellérdűlő „eredeti” zártkerteknek tekinthetők. A Zsellérföldek ma újonnan létesült lakó funkciójú kertes házas terület, míg az egykori Új Földek és a Duna dűlő a jelenlegi 11-es út mentén hagyományos kisparcellás zártkertek ma is. A Vaskapu szoknyája, dűlői zártkertekké lettek, lévén a szőlőművelés itt a kezdetek óta folyt. A terület földrajzi adottságai nem tették lehetővé a nagyüzemi gazdálkodást, így azok megmaradhattak annak, ami mindig is volt, szőlőskerteknek.

A jelenleg is kisparcellás szerkezetet mutató Döbönkút, Sipolóhegy, a Zsellérdűlő, Duna dűlő „az egykori szőlőművelés táji értékeit őrző jobbágy-paraszti, majd (utó)paraszti gazdálkodás emlékei, melyet tájtörténeti, földhasználati folyamatok alakítottak, örökítettek generációkról generációkra tovább” (Illés 2017). Szamárhegy egykori primási szőlőbirtok volt, egyházi fennhatóság alatt folyt a szőlőtermesztés, itt voltak a legnagyobb kiterjedésű szőlőterületek, mely egykori telekszerkezetét, úthálózat kialakítását a mai napig őrzi.

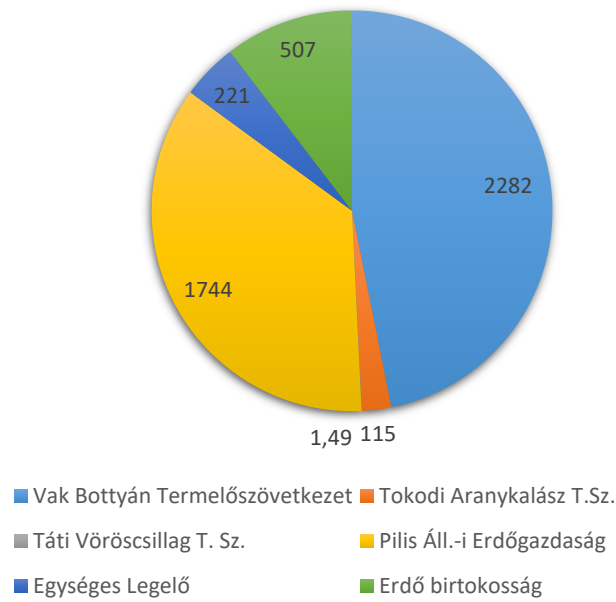
A hegylábi kisparcellás szerkezetű művelés az 1886-os kataszteri térkép óta nyomon követhető, így a Czigánykút dűlőin ma is folyik szőlőművelés, amely ma is zártkerti terület.

A városnak jóváhagyott távlati fejlesztési programja nem volt, így 1961-ben a VÁTI (Városépítési Tervező Vállalat) által rendezési terv készült (Esztergom Város Egyszerűsített Rendezési Terv). A terv kiemeli Esztergom szénkincse miatti szénbányászat lehetőségét, egyben a várható, a bányászathoz kapcsolódó járulékos ipari jelentőségét (pl. gépgyártás). Továbbá leírja, hogy Budapest Régió Rendezési Terve (1959) Esztergomot Doroggal közös településként kezeli. Esztergomot, mint Dorog fejlesztendő lakóvárosaként jelöli meg, mert a letelepülő ipari lakosság zömét Esztergomban kívánja elhelyezni.

Az Egyszerűsített Rendezési Terv mintegy 20 éves távlatban határozta meg Esztergom területhasználatának, építéssel járó helyi fejlesztési szükségleteinek irányadó szabályait, mely időszak 1980-ig tartott. A dokumentum hiánypótló volt, mert a város mindezidáig nem rendelkezett minden fejlesztési problémát egyidejűleg feltáró tervvel. A korábbi, VÁTI által készített tervek segítettek a tervdokumentáció elkészülésében (Esztergom Általános Forgalmi Tanulmány 1955; Esztergom Településszerkezeti Vázlat, vizsgálatok és 300 lakás részletes rendezési terve 1956).

A zártkertek kialakítása szükségszerű volt azon területeken, melyek az 1950-es évek nagyüzemi mezőgazdasági területeihez nem tudtak kapcsolódni, ún. maradvány területekké váltak. Nagyüzemi területek a településtől É-ra és D-re alakulhattak ki, ahol a térszíni viszonyok ezt lehetővé tették, illetve kedvező megközelítés nyílt a város felől a külterületi földek irányába. A kiskertek tulajdonosai nagyrészt magánszemélyek, kisebbséget az állam és termelészövetkezetek voltak (Pócsi 2014).

A termelészövetkezetek megoszlása Esztergom városban 1961-ben (Esztergom Város Egyszerűsített Rendezési Terv szerint) ha-ban (6. ábra):



6. ábra Esztergom városban működő termelőszövetkezetek aránya (ha-ban) 1961-ben (Forrás: Esztergom Város Egyszerűsített Rendezési Terv)  
 Figure 6. Size of cooperatives in Esztergom in hectare (1961) (Source: Simplified Development Plan of Esztergom)



7. ábra Esztergom Közigazgatási Területfejlesztési Vázlata (Váti 1961), 1:25 000 (Forrás: MNL-KEML XXIII 526 c Esztergom Városi Tervtár). Jelmagyarázat: 1. Vak Bottyán T. Sz., 2. Tokodi Aranykalász T. Sz., 3. Egyéni gazdaságok, 4. Pilisi Állami Erdőgazdaság, 5. Közbirtokossági erdő, 6. Zártkert  
 Figure 7. Administrative Spatial Development Sketch (1961), Legend: 1. Vak Bottyán Cooperatives, 2. Tokodi Coop., 3. Individual farms, 4. Pilis State Forestry, 5. Common land forest, 6. Hobby gardens

A Duna menti É-i területek nagyobb részben szőlőművelés alatt álltak, a Vak Bottyán T. Sz. és kisebb részben egyéni gazdaságok kezében. A Szamárhegy oldalán zártkertek, egyéni

gazdaságok, erdőterületek vegyesen jelentek meg. A Duna menti elnyúló földrészlet legelő hasznosításban volt. A zártkerti területek ezen a területen szinte kizárólagosan szőlők voltak (7. ábra).

Az 1961-ben tervezett családiházak beépítés a Csapási kertek, a Laposi dűlő, Kenderes, Bánomtól K-re az Arany-hegy oldalán lévő kerteket érintette. Kenderes ma zártkert, nem létesült családiházak övezet, Csapási kertek, Aranyhegy beépült, Laposi dűlő szintén beépült, nagy része iparterület.

1. táblázat Esztergom összlakosságának foglalkozási csoportok szerinti megoszlása 1960. évi népszámlálás alapján (Forrás: Esztergom Város Egyszerűsített Rendezési Terve, 1961)

Table 1. Total population distribution of employment groups (1960) (Source: Simplified Development Plan of Esztergom)

|                     |           |        |
|---------------------|-----------|--------|
| <b>Mezőgazdaság</b> | 1939 fő   | 8,4 %  |
| <b>Ipar</b>         | 9690 fő   | 42,1 % |
| <b>Építőipar</b>    | 1057 fő   | 4,6 %  |
| <b>Közlekedés</b>   | 1957 fő   | 8,5 %  |
| <b>Kereskedelem</b> | 1700 fő   | 7,4 %  |
| <b>Egyéb</b>        | 6678 fő   | 29 %   |
| <b>Összesen:</b>    | 23.021 fő | 100 %  |

### Virágzó zártkertek, megszűnő zártkertek Esztergomban (1970–1990)

Az elsősorban háztáji művelésű földhasználatra kialakított kertsek az 1970-es években differenciálódni kezdtek, az elsődleges funkció mellett megjelent a rekreációs célú hasznosítás (Pócsi 2014). A városi lakosság szívesen töltötte szabadidejét a várostól távol eső kertes övezetben, ahol eleinte önmaga és családja számára, majd később jövedelme kiegészítéseként a többletermés eladásából származó bevételt is remélhetett.

Az 1970-es évek megszilárdították a zártkertek helyzetét, az 1980-as években pedig felvirágoztak, sok hobbikert a zöldség- és gyümölcsstermesztés révén mind társadalmilag, mind gazdaságilag a nemzetgazdasági folyamatok meghatározó részévé vált (Pócsi 2014). A lakosság számára közösségformáló, egyfajta kétlaki életmódot jelentett az újonnan felfedezett kert-tér. Esztergomban a Duna közelsége (Szamarhegy), a Vaskapu szoknyáján elterülő szőlő és gyümölcsös, a történelmi város több pontján kialakított zártkertek sajátos értékkel rendelkező területei voltak. Nem meglepő, hogy elsősorban ezeken a kedvező fekvésű helyeken alakulhattak ki az üdülőterületek, vagy második (zártkerti) otthonok, a lakófunkció megjelenésével.

A rendszerváltás a zártkertek esetében is változást hozott, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 89. § paragrafusa meghatározza, hogy a jogszabályok zártkertekre vonatkozó rendelkezései esetében a zártkerti területen külterületi földet kell érteni. A külterületre vonatkozó előírások pl. az építkezések, közművesítés esetében az 1980-as években kezdődő folyamatokat erős szabályozás alá vonták, így a kedvelt üdülőkörzetekbe való kiköltözés, építkezések nem folytatódhattak legálisan. A törvényben már nem szerepel a zártkert, mint területfelhasználási kategória (Ónodi és Cros Kárpáti 2004).

A 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) megszüntette a zártkertet (zártkerti övezetet), mint építészeti kategóriát. Bevezette a „kertes mezőgazdasági terület” fogalmát, nem utalva arra seholy, hogy ez alatt a – korábbi – zártkertet kellene érteni. A tervezői gyakorlatban alapvetően az dominál, hogy a kertes mezőgazdasági területek közé a volt zártkerti területeket sorolják. Leszögezhető azonban, hogy új, további kertes mezőgazdasági területek rendezési tervi kijelölési nem esett (ma sem esik) semmiféle korlátozás alá.

Esztergom-Dorog településcsoportra (benne Pilisszentlélek, Kesztölc, Tokod, Tát, Mogyorósbánya, Csolnok, Dág, Úny, Máriahalom) 1982-ben általános Rendezési Terv előkészületei zajlottak, az Általános Rendezési Terv Konceptiója szerint a településcsoportot



négy részterületre bontotta, többek között a területhasználatból fakadó különbözőségek miatt. Esztergom város az Esztergom-Búbánatvölgy-Pilisszentlélek-Kesztölc egység része. A dokumentum megemlíti a településcsoport erőteljes ipari túlsúlyát, mely erőteljesen környezet- és tájromboló hatása alól az esztergomi részterület a leginkább felmenthető. A Konceptió kiemeli, hogy a településcsoport összesége közül ez a részegység kifejezett üdülő jelleggel bír, mely országos és nemzetközi jelentőséggel bír. A természeti- és kulturális adottságok értékét ma is alátámasztják a fenti megállapítások.

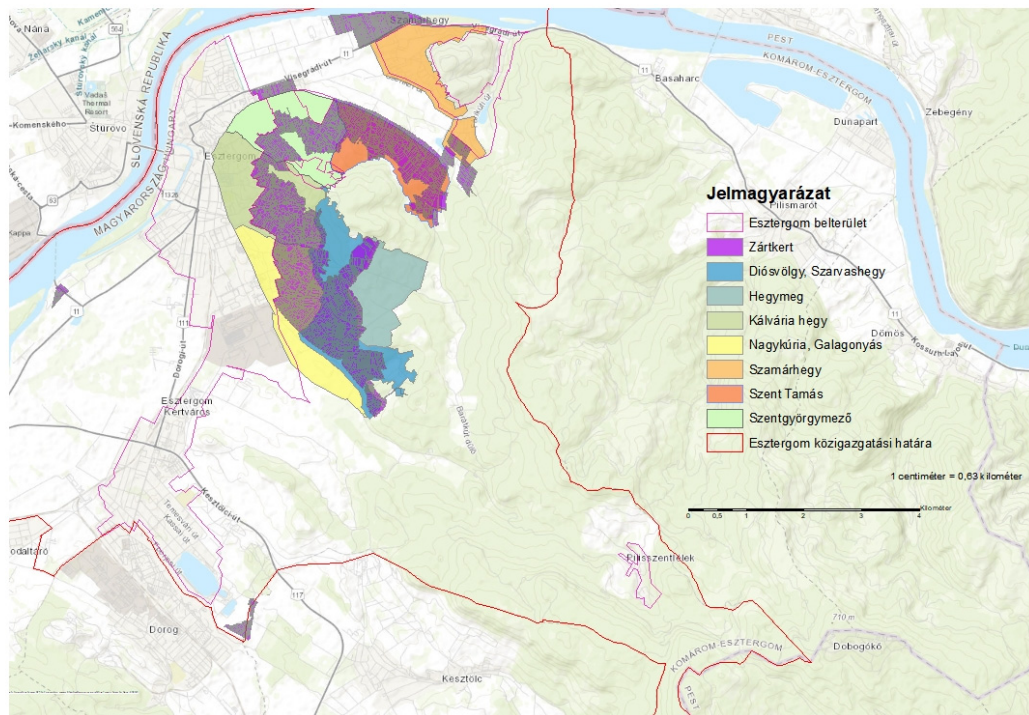
A településcsoportban Esztergom területén terült el a szőlőterületek 34%-a, mely a legjelentősebb szőlőtermő településsé tette a térségben. 1982-ben még mindig említésre méltó a szőlőtermesztés, bár az Általános Rendezési Terv Konceptiója előrevetíti szőlőtermő szerepét a későbbiekben is, mivel a termesztésre alkalmas területek jóval nagyobbak a kihasznált termőterületnél. Javasolja, hogy a rossz minőséget adó és kevés munkát, gondoskodást igénylő fajtákat felváltásuk a bőtermő, kitűnő minőségi borszőlőfajták az arra kijelölt területeken. A zöldségtermesztés legnagyobb hányada kiskertekre korlátozódott.

### **Esztergomi zártkertek helyzete ma**

A külterület, ahová a zártkertek is tartoznak, a ma hatályos definíció szerint olyan belterületnek nem minősülő terület egység, mely elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, vízgazdálkodási, vagy különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló vagy művelés alatt nem álló természetközeli része a településnek (321/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet a területszervezési eljárásról).

A zártkertek területhasználatában tapasztalható változások az aktuális gazdasági-társadalmi folyamatok által alakultak, de mindvégig megmaradt a jellegzetes telekszerkezet és az alapvetően mezőgazdasági tevékenység. Esztergom fekvés szerinti földrészletei összesen 19.067 (állami alapadatok alapján) db, melynek zártkerti földrészletei 4046 db. Önkormányzati források alapján (Esztergom Megalapozó Vizsgálat 2018) a zártkertek területén nincs állandó lakosság és mindössze 40 épületet számlál. A zártkerti telkek 75%-a teljesen beépítetlen, eredeti kiskertes mezőgazdasági funkciója visszaszorulóban van, a becserjésedés, erdősülés megindulása figyelhető meg, amely nagyon kedvezőtlen irányú folyamat. A zártkertek jelenleg mintegy 720 ha-on terülnek el Esztergom 5 db terület egységén (Sípóló-hegy, Kis-Kúria-hegy, Kincses-hegy, Sas-hegy lejtői). A teljes közigazgatási terület 7,3 %-át teszik ki. Az összes zártkerti telkeken egyenlő arányban (35–35%) találunk 720–1500 m<sup>2</sup>, illetve 1500–3000 m<sup>2</sup> nagyságú földrészletet, a telekméret vizsgálatok eredményei alapján (Esztergom Megalapozó Vizsgálat 2018).

A zártkerti területek jelentős része lakott, azonban a hegylábi területektől felfelé haladva egyre inkább üdülősdő jelleget követ, majd a hagyományos zártkertes funkció a magasabb területeken jelenik meg leginkább. A lakófunkció növekedő tendenciája is veszélyezteti ezt a különleges tájpotenciállal rendelkező, diverz állat- ill. növényfajokkal tarkított félig természetes (szemi-naturális) köztes települési teret. A terepi vizsgálatok alapján a régi szőlőhegyek arculata, a zártkertek megjelenése, jelenlegi területhasználata a következőképpen alakul:



8. ábra Esztergom szőlőhegyeinek elhelyezkedése a zártkertekkel. Térkép forrása: ArcGIS Topográfiai alaptérkép

Figure 8. Location of vineyards in Esztergom with closed gardens (Source: ArcGIS Topographical Basemap)

### Szamárhegy (Zamárd) Búbánat völgygel és az Északi területek

A hegy alsó részein jellemző területhasználat a lakófunkció, illetve gyümölcsös és vegyes művelés is előfordul a kertekben. A telkek mérete alig változik, egységesnek és egyenletesnek mondható. A szintvonalak mentén futnak a főbb utak, melyet az egykor volt primári szőlőbirtok nagyüzemi szőlőművelése révén hagyományozott az utókorra. Felfelé haladva a fáállomány sűrűsödik és megjelennek az inváziós növényfajok, mint a fehérakác (*Robinia pseudoacacia* L.), mirigyes bálványfa (*Ailanthus altissima* [MILL] SWINGLE), zöld juhar (*Acer negundo* L.), közönséges orgona (*Syringa vulgaris* L.). A szőlőterületek száma kevés, többnyire gondozatlanok vagy felhagyott kertekben jelenik meg, de szép példák is akadnak, ahol a mai napig gondozott tőkék vannak hagyományos kordonműveléssel.

### Diósvölgy, Szarvashegy

A területen első benyomásként meghatározó az erősen invazív növények megjelenése (pl. Japán óriáskeserűfű – *Fallopia japonica* [HOUTT] RONSE DECR.), a turista utak igen elhanyagoltak, szinte beerdősültek a gondozatlan növények térhódítása miatt. Területhasználat mozaikos, megjelennek a gyepes foltok, a művelt és felhagyott, elhagyatott zártkertek. Lefelé haladva a hegyről jellemzően cserjés gyepes és jó állapotú, de romos üdülőházak találhatók.

A területen az 1800-1900-as években számos pince volt található elszórtan a hegyen. Az egykor meghatározó szőlőművelés ezen tárgyi emlékei ma már nagyrészt nem találhatók meg, 1-2 hírmondója maradt csupán. Az épületek jellemzően a telkek alján helyezkednek el.

### Hegymeg

A területen sok kertben állattartás jellemző, leginkább háztáji szárnyasok, házikecske tartás. Gyümölcsösök a városhoz közelebb eső lenti részeken jelenik meg. Domináns területhasználat a hobbikert vegyes műveléssel, szőlővel.

### **Kálvária-hegy**

A Kálvária-hegy esik a legközelebb a belvárosi területekhez, így alapvetően a városhoz közel eső részek lakófunkcióval rendelkeznek. Felfelé haladva egyre üdülősödő kerthasználat jelenik meg, egyaránt jelen vannak felhagyott és szépen rendben tartott szőlőterületek. A szőlőben a hagyományos szőlőműveléshez kapcsolódó alma, cseresznyefák is előfordulnak. A telkeken kívül eső zártkerti részeken meghatározó tájjelekként megjelennek még öreg gyümölcsfák, szelídgesztenye (*Castanea sativa*), vadcsereznye (*Prunus avium*), fekete dió (*Juglans nigra*) is.

### **Nagykúria, Galagonyás**

A Kálvária-hegy mellett ehhez a területhez is pincesor tartozik. Az adatközlők szerint galagonya termett a területen (Komárom-Esztergom Megye Földrajzi nevei 1985). A pincék legtöbbje az 1800-1900-as években létesült. Bővelkedik keresztekben, melyek jó állapotúak, összefogással újították fel nagyrészüket. A hegyről az ipartelepre látni, A Magyar Suzuki Zrt. mellett számos egyéb ipari létesítmény terheli a tájképet. Területhasználatára inkább gyümölcsstermesztés jellemző, a területek többnyire felhagyottak. Az Ispita-hegy korábban (még az 1960'-as években is) szőlővel borított volt, most főként gyepen legeltetés folyik a területen, de pillangósvirágúak (Fabaceae) is előfordulnak.

### **Szenttamás**

Vaskapu-hegy két oldalán voltak szőlőterületek, hagyományos házai pincével rendelkeztek, mert közel voltak a termőterületek, így nem volt szükség külön pince épületre. É-i oldalára kertes művelés jellemző, vegyes területhasználat. A hegy fenti részein felhagyott zártkertek sora található, míg a lenti területek lakó-, ill- üdülőfunkciója jellemző. Ezen a területen is megállapítható, hogy felfelé haladva változik a területhasználat, egyre elhagyatottabb, az inváziós növények megjelenése egyre meghatározóbb tájképi elemmé válik. A telekstruktúra jellemzően keskeny, hosszanti kialakítású, egybe nyitottak. A művelt szőlőterületek aránya nem jelentős, alig jellemző. A Sípoló-hegyen több kilátópontnak is alkalmas helyet találtunk, itt megjelenik az állattartás, legeltetés is a gyepterületen.

A szőlőművelés jelentősége napjainkra drasztikusan lecsökkent, csak a hegylábi területek jelzik az egykor nagy múltú szőlők hírét, mintegy körülbelül 500 földrészleten volt beazonosítható a szőlőművelés ortofotó alapján. Nagy részük művelés alatt áll, de a cserjés, elhanyagolt területeken is láthatók a szőlőművelésre jellemző sorok, széles sorközök. A felhagyott szőlőterületek nyomokban őrzik (művelési sorok helye) az egykori művelés ismertetőjegyeit. A többi kiskert esetében elsősorban gyümölcs vagy hobbikert szerepel jelenlegi hasznosításként.

A esztergomi zártkertek földhasználatáról összességében elmondható, hogy bár a hagyományos kiskerti gazdálkodás csak részben valósul meg, a város részéről erőteljes támogatás mutatkozik a táji diverzitás és a gazdasági-rekreációs célokat (is) képviselő kertés térség, köztes tér további fejlesztésére, új célok kitűzésére.

## **Távlati tervek a zártkertek szabályozásában**

### **Lakott táj program**

Esztergom Város Önkormányzata felismerte a zártkertekben rejlő különleges tájpotenciál jelentőségét, s ennek megőrzésére Nagymarosi minta alapján kidolgozta a zártkerti területekre vonatkozó új szabályozás alapjait. Az egyre növekvő lakóépület építési igény az elsősorban Hegyvidéki területek zártkerti fekvésén belül, az eddigi területhasználatok újra értelmezését, a „lakott táj” fogalmának bevezetését szorgalmazta, mely az igény és a valóság közötti ellentmondást kívánja felszámolni, mérsékelni.

A még elfogadásra váró tervezet megfogalmazza, hogy lakóépület létesíthető a kertés mezőgazdasági területen (szőlő, gyümölcs, komplex művelési ágban min. 3000 m<sup>2</sup> telekméret), meglévő mezőgazdasági rendeltetésű épület (150 m<sup>2</sup>) megléte esetén (max. 150 m<sup>2</sup>). A beépítésre nem szánt jelleg kimondása és az országos előírásoknál szigorúbb előírások kijelölése együttesen biztosítja a közösség és az egyén közötti érdekek összehangolását (VÁTI 2018). Ugyanakkor biztosítja a természeti területek védettségét, az átmenetet biztosító puffer funkciót betöltő területek megőrzését is.

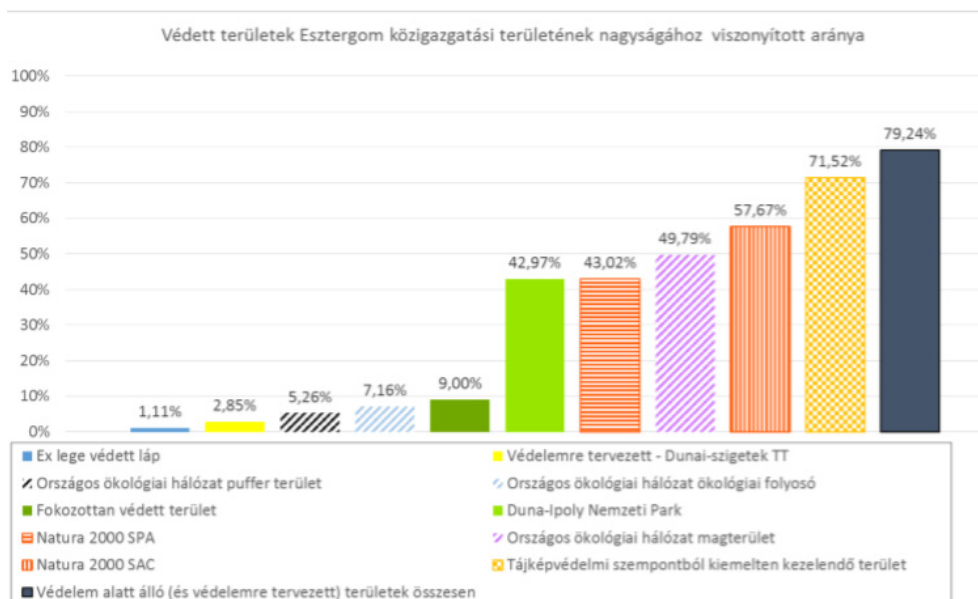
Az Önkormányzat a kivont zártkerti területeken is fenntartja a mezőgazdasági övezeteket. A lakott táj megóvja a zártkerteket a tisztán lakóterületté válástól, illetve a már kialakult kiskertés állapot (mezőgazdasági funkció) fenntartását is előírja.

### Védett területek, védett zártkertek

Esztergom jelentősen érintett nemzetközi és hazai védettséget élvező területekkel. A város területén a különböző védettségi kategóriák egymást átfedve, erősítve vannak jelen, (Duna-Ipoly Nemzeti Park, Natura 2000, bioszféra rezervátum, ökológiai hálózat). Esztergom közigazgatási területének 72%-a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület is. A város 43%-a nemzeti parki terület, mintegy 4294 ha (9. ábra).

A TÉKA tájérték nyilvántartása alapján, ill. Danyi Zsolt felmérései alapján (2018) a szőlőhegyeken található pincék, pincesorok, a határjelző keresztek (feszület) és egyéb szakrális elemek nagy számban (50-nél is több) található meg Esztergom kül- és belterületén egyaránt, mely tovább növeli a zártkertek környezeti, kulturális értékét.

Az egymást erősítő természeti-ökológiai, történelmi-kulturális értékek, tájképi megjelenésének sajátosságai révén az Esztergomi zártkertek különleges adottságokkal rendelkező területeken őrződtek meg. Az Önkormányzati szándék ezen területek megóvása, az eredeti mezőgazdasági, kiskertés funkció fenntartása. Terepi tapasztalataink alapján a hegyek, kertek sokkal élőbbek, mint elsőre gondolnánk. Némely pincék mögött takaros szőlőskert húzódik, gyümölcsfákkal, kerti veteményessel. Kívülről nem érzékelhető a pincéket használók, fenntartók elhivatottsága, de a megkérdezett pincetulajdonosok többsége szívesen foglalkozik a szőlővel, bár a jelenlegi gazdasági viszonyok miatt kilátástalannak tartja a szőlőművelés jövőjét.



9. ábra Forrás: Esztergom Város Településfejlesztési Konceptiója 2015-2030, Megalapozó Vizsgálat és Célfa, 2017.

Figure 9. Development Concept of Esztergom 2015-2030, Foundation Study and Goal Tree

## Eredmények

A vizsgált mintaterületen a 19. századtól napjainkig terjedő időszakban követték a kiskertes területek területhasználati változásait, majd a földtulajdon és földhasználati átalakítások hatásait az egykori szőlőterületeken, a zártkertek létrejöttét követő időszakban (1960–1990).

Esztergom kivételes földrajzi, természeti és történelmi-kulturális adottságai révén számos hazai és nemzetközi védettség alatt álló területtel rendelkezik, mely a zártkertek területére is kiterjed. Így közvetve ez a város-vidék és mezőgazdasági hasznosítású tér peremén található „köztes tér” is védendő területté vált. Értéke nem csak a fent említett védettség szemszögéből értelmezendő, hanem mint az egykori szőlőhegyek és a szőlőtermesztés hagyományát őrző szőlő- és gyümölcsös kertek, pincesoráival a jelenleg is a tájban élők, szőlőt művelők hagyatékaként is. A több száz éves kertek szerkezetükben őrzik az egykor volt jellemző területhasználatot.

A zártkertek kialakítása utáni időszakban a vizsgált területek kezdetben megőrizték a korábbi területhasználati funkciókat, majd az üdülési célú használati forma hangsúlyosabbá válásával egyre inkább háttérbe szorult az elsődleges termelési funkció, mely időszak azóta és jelenleg is tart. A rendszerváltást követő gazdasági-politikai feltételek negatívan érintették a zártkertek helyzetét, mind az ártermelés, mind az önkormányzati támogatottság terén. A kertek gazdasági szerepe megszűnt. A zártkertek mai formájukban többnyire felhagyott, gondozatlan, nagyrésztük beépült vagy beerdősödött területek.

Az urbanizációs folyamatok konfliktusai ellenére a helyi közösségek, a helyi kertművelő tudás tovább adása, a táji és környezeti értékek megóvása a szervezetek, érdekképviselők, az Önkormányzat fontos feladata és felelőssége. A kertfunkciók újbóli átgondolása, átalakítása, a termesztett növényfajták és a helyben előforduló állati- és növényi biocönózisok fennmaradása, a lakott táj újra értelmezését, a zártkertek új korszakát előzheti meg.

## Irodalom

- Danyi Zs. 2018: Keresztek és egyéb szakrális elemek felmérése Esztergomban, Esztergom, Kézirat, 55 p.
- Csoma Zs. 1997: A középkori magyarországi szőlőhegyek arculatának kialakulása és a szőlő-bortermelés kettős gyökere. In: Fülek Gy. (szerk.) A Táj változásai a Honfoglalás óta a Kárpát-medencében. A Gödöllőn 1996. június 24-26.-án megtartott tudományos konferencia kiadványa. GATE, Gödöllő, pp. 127–160.
- Illés P. 2017: Tájfenntartó szőlőhegyi gazdaközösségek. Néprajzi, történeti és szociokulturális antropológiai írások az Őrség a Vasi-hegyhát/Kemeneshát és a Kemenesalja kistájokról. Savaria Megyei Hatókörű Városi Múzeum, Szombathely, 231 p.
- Ladányi J., Csanádi G., Csepeli Gy., Szelényi I. 2010: Társadalom és térszerkezeti átalakulások. Válogatott Tanulmányok (1975–2010) Budapesti Corvinus Egyetem, Új Mandátum Kiadó, Budapest, 260 p.
- Lettrich E. 1964: Esztergom a dorogi iparvidék városa. Földrajzi Tanulmányok 3. Akadémiai Kiadó, Budapest, 181 p.
- Lettrich E. 1959: Esztergom népességszámának és társadalmi rétegződésének alakulása az 1750–1945 közötti időszakban. KSH Népeségtudományi Kutatóintézet Közlemények 2(4): 565–579.
- Meggyes M. 2006: Szent István városa, Esztergom története. Spori Print „V” Kft., Esztergom, 130 p.
- Ónodi G., Cros Kárpáti Zs., Gubicza Cs. 2004: Kertségek és kertművelők. Urbanizáció vagy vidékfejlesztés? Mezőgazda Kiadó, Budapest, 184 p.
- Pócsi G. 2012: Vidéki terek a városok peremén: a kiskertes övezet funkcionális differenciálódása. A Falu XXVIII(2): 55–64.
- Pócsi G. 2014: Zártkertek vagy kertes házak? A Falu XXIX(4): 55–66.
- VÁTI Városépítési Kft. 2017: Esztergom Város Településfejlesztési Konceptiója 2015–2030, Megalapozó Vizsgálat és Célfa, Budapest.
- VÁTI Városépítési Kft. 2018: Esztergom Város Településrendezési Eszközeinek-Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat-Teljes Körű Felülvizsgálata, Véleményezési Anyag, Budapest.
- VÁTI Városépítési Kft. 2018: Esztergom Város Településfejlesztési Konceptiója, Véleményezési Anyag, Budapest.

### Térképi és levéltári források

[www.mapire.eu](http://www.mapire.eu); Esztergom Királyi Kataszteri térkép, 1886, 1901. [megtekintve: 2019. január 12.]

- Esztergom rendezett tanácsú város kataszteri térképe, 1902.  
 Komárom-Esztergom Megye Statisztikai Évkönyve 1935., 1965. Budapest.  
 Magyar Nyelvtudományi Társaság Kiadványai 1985.: Komárom Megye Földrajzi Nevei, 169. sz., Kiadja a Magyar Nyelvtudományi Társaság, Budapest.  
 VÁTI Városépítési Kft. 1960.: Esztergom Közigazgatási Területfejlesztési Vázlata, 1:25 000 XXIII 526 c, Esztergom Városi Tervtár  
 VÁTI Városépítési Kft. 1970: Komárom Megye Településhálózati Fejlesztési Terve, irányító tervező: Dr. Bihaly Tamás, Bp.  
 VÁTI Városépítési Kft. 1970.: Esztergom-Dorog-Tokod-Tát Általános Rendezési Terv Program, Bp.

#### **Hivatkozott jogszabályok**

1959. évi 24. tv. erejű rendelet a mezőgazdasági nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek kialakításáról  
 1967. évi IV. törvény a földtulajdon és a földhasználat továbbfejlesztéséről  
 1987. évi I. törvény a földről  
 1994. évi LV. törvény a termőföldről  
 1997. évi LXXVIII. törvény Az épített környezet alakításáról és védelméről („Építési tv.”, Étv.)  
 253/1997 (XII. 20.) kormányrendelet az országos területrendezési és építési követelményekről (OTÉK)ü

## **HISTORICAL STUDY ON THE LANDUSE CHANGE OF HOBBY GARDENS IN ESZTERGOM FROM THE 19TH CENTURY TO PRESENT-DAY**

K. ALBICZ MOLNÁRNÉ<sup>1,2</sup>, V. VASZÓCSIK<sup>1,3</sup>

<sup>1</sup>Szent István University, Faculty of Landscape Architecture, Dep. Landscape Protection and Landscape Rehabilitation, H-1118, Budapest, Villányi Str. 29-43., Hungary

<sup>2</sup>Government Office Of The Capital City Budapest, Department of Geodesy, Remote Sensing and Land Offices H-1149, Budapest, Bosnyák Square 5., Budapest

<sup>3</sup>Lechner Non-Profit Ltd., H-1111, Budapest, Budafoki Str. 59., Hungary

**Keywords:** periphery, plot gardens, vineyards, landuse, landscape change

In the period before the phylloxera outbreak (late 1800s to early 1900s), viticulture appeared as a dominant and almost exclusive form of cultivation in Esztergom, Hungary, as well as in many of the country's settlements. The volcanic soil provided a favourable basis for vine growing traditions, which has been a decisive element of the landscape for centuries. Former vineyards classified as a special legal form as land ownership and land-use types were redefined in the 19<sup>th</sup> century, which marked agricultural use as its primary function. The focus of this study is on the creation and transformation of a special Hungarian concept, so called „hobby gardens”, between the 19<sup>th</sup> century and present-day in the Esztergom city area. The aim is to explore and discuss the processes related to the examination of the enclosed gardens at several different historical ages. The land-use and boundaries of hobby gardens have changed as a result of current socio-economic processes, some areas have been annexed to settlements and others have been classified as hobby gardens. The transformation process of the former vineyards into hobby gardens is characterized by the alternation of strong development and drastic decline. Extension of residential land-use was the primary reason for garden internalization, a kind of internal suburbanization. This special function agricultural land-use characterizes a valuable landscape and ecological-economic area that should be conserved.