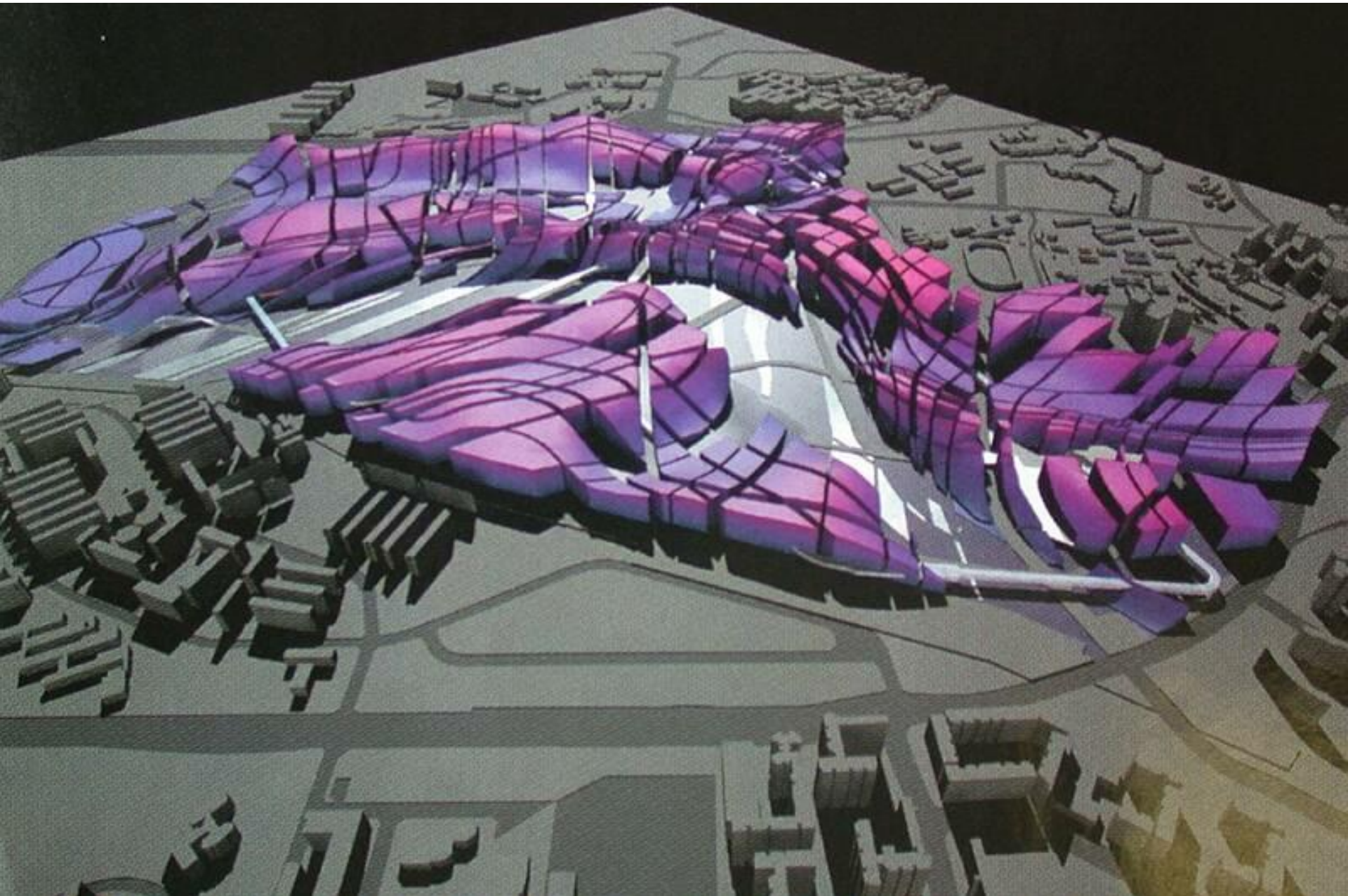


11., 13.
településtervezés

A városépítészeti koncepció uralja a tervet



Zaha Hadid One North Masterplan Singapore

<http://www.zaha-hadid.com/masterplans/one-north-masterplan/>

Működési koncepció uralja a tervet



Columbia – Bogota - Penelosa

A terv az érintettek részvételével fogalmazódik meg (participáció)



A településtervezés a településmenedzsment része.

		települési feladatok ^[1]				
		1. önkormányzat saját szervezete				2. település fejlődés
		11. közigazgatás	12. közszolgáltatás			
e r ő f o r r á s	.1 emberi			..1 tervezés	m e n e d z m e n t f u n k c i ó k	
	.2 pénzügyi			..2 szervezés		
	.3 fizikai			..3 irányítás		
	.4 információs			..4 vezetés		
				..5 kommunikáció		

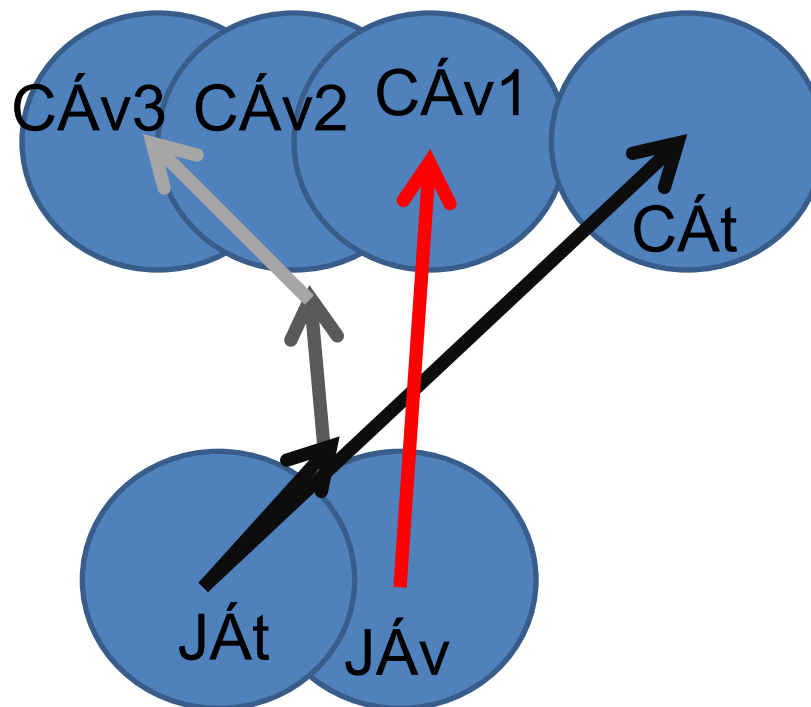
[1] Nagyon sok szerző tartja szükségesnek a települési feladatoknak az itt jelzett hármastagolását és a szervezeti finanszírozási modelleknek a három részterületen eltérő, a feladatoknak megfelelő kialakítását. Pl.: Kéki Zoltán [1] „Meggyőződésem, - a megyei jogú városok példái is ezt igazolják – hogy eltérő megoldást igényel a közszolgáltatási, a területfejlesztési és a hatósági igazgatási együttműködés fejlesztése.”;

A tervezés a problémamegoldás eszköze.

A probléma a jelen állapot és a célállapot közötti eltérés.

A tervezés feladata, hogy világosan meghatározza

- a célállapotot (fejlesztési tervezés) és
- a célállapot elérésének lehetőségeit (fejlesztési és rendezési tervezés).



A tervezés többtényezős rendszer, döntési javaslatokat fogalmaz meg és azok várható hatásait elemzi.

A tervezés

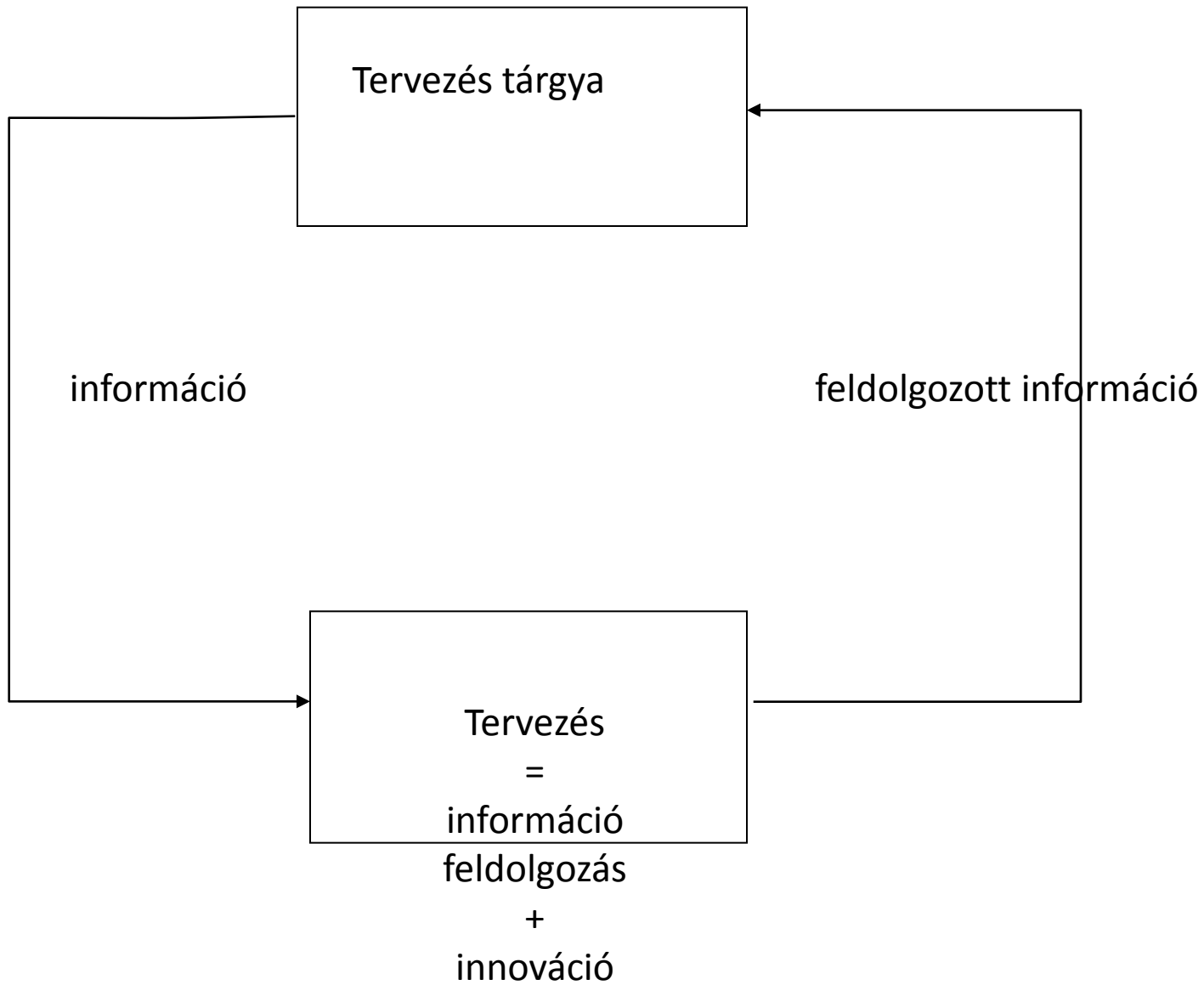
- **eredményességét** a javaslatok elfogadásával lehet mérni (?), - **minőségét** azzal, hogy mennyiben segíti a célállapot elérését.

A tervezés rendszer,

az irányítási rendszer része.

A különböző tervfajták más-más kérdésre adnak választ:

mit?	Fejlesztési tervezés
hogyan?	Rendezési tervezés
miből?	Költségvetési tervezés
mikor?	Folyamattervezés, intézkedési tervezés
kik?	Organizáció, szervezettervezés



városfejlesztés

A fejlődés –

gazdasági, társadalmi, kulturális és területi vizsgálatokon alapuló – tervezése

-**társadalmi részvétel**en és

-**felelősségvállalás**on alapuljon;

-határozza meg a **cselekvési lehetőségeket**,

-támogassa a **projektek** megvalósítását,

-**mozgósítsa**^[1] az érintetteket a megvalósításban való együttműködésre.

A területi tervezés célja a természet és az épített környezet olyan kialakítása, vagy a meglévő környezet olyan módosítása a városfejlesztési célok érdekében,

- mely a társadalom számára **elfogadható**,
- mely gazdaságilag **megvalósítható**, és
- amely a környezet szempontjából is **fenntartható**.

[1] Multi-objective, win-win strategy to maximize for each stakeholder to meet their objectives.

metodikák:	szokásos	cél orientált	sorrendi	szenárió tervezés	organikus[1]	javasolt metodika
A tervezés fázisai:						
A szervezetet érintő környezeti változások meghatározása[2]				1		3
Minden változásra három lehetséges szenárió kidolgozása[3]				2		5
A szervezet értékrendjének meghatározása		4			1	
A szervezet küldetésének, víziójának meghatározása[4]	1		1		2	1
Helyzetértékelés, SWOT megállapítása		1				4
A küldetésnek megfelelő célok meghatározása[5]	2	2				2
A célok elérésének stratégiája[6]; programok meghatározása	3	3	1	3[7]		6
A források meghatározása[8]						
A működés jó és rossz oldalainak meghatározása[9]			2			
A szervezet átalakításának meghatározása és az átalakítás bele vétele a stratégiai tervbe			3 4			8
A tervező megállapítja, hogy melyik stratégia adekvát a külső változásokhoz és a legvalószínűbb változások megválaszolásához 3-5 éves programot javasol				4		
Akció tervezés[10]	4	5			3[11]	7
A Stratégiai terv leírása[12]		6				
Az (első) éves operatív terv készítése		7				10
Az (első) éves költségvetési terv meghatározása		8				11
A szervezet (első) éves tevékenységének irányítása		9				
Monitorozás és kiigazítás[13]	5	10				9

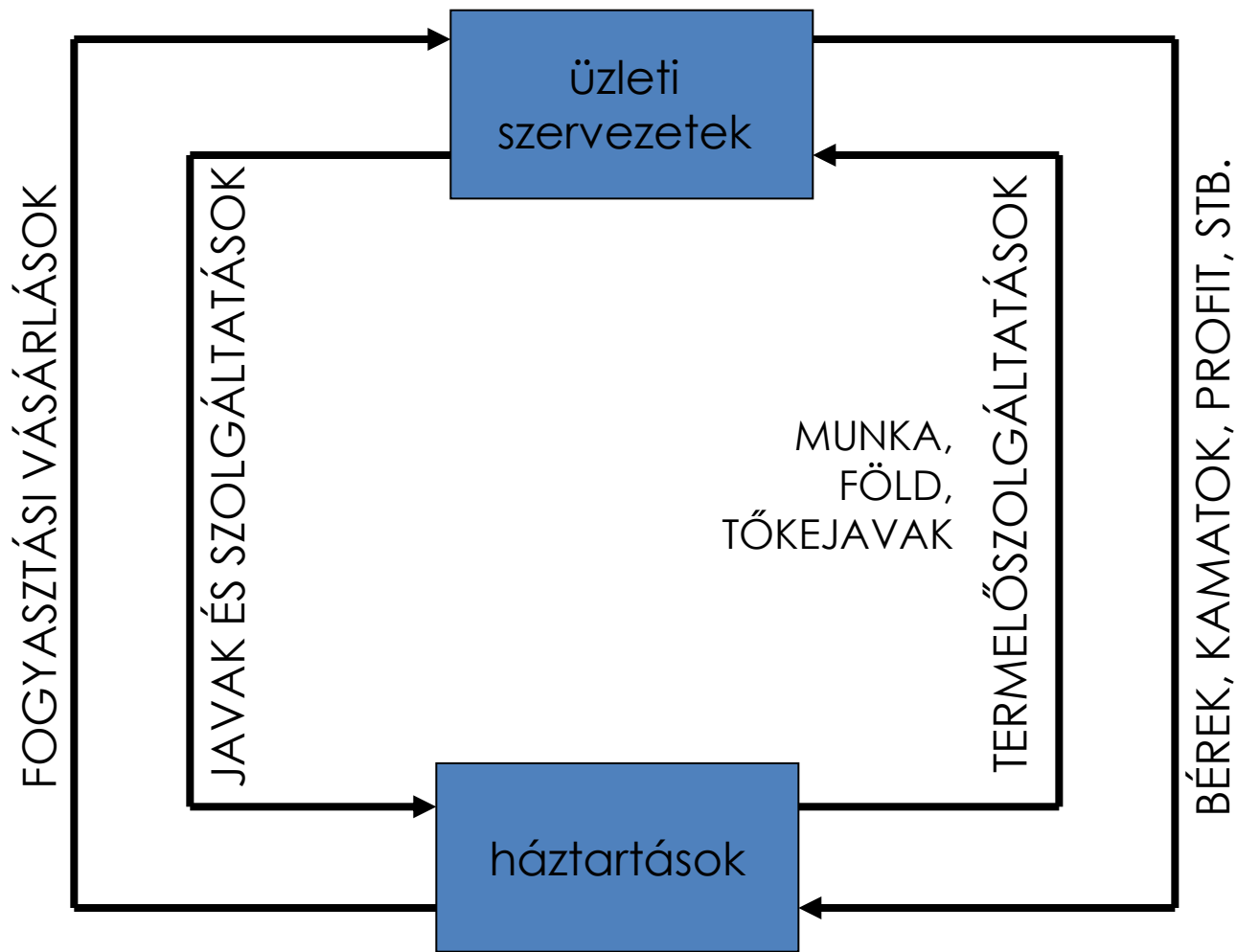
A városfejlesztési tervezés a módszertana nagyrészt az üzemgazdasági tervezés módszertanainak adaptálása, sajátossága a térbeli vonatkozások fontossága. A táblázat különböző általános modelleket tartalmaz.

városfejlesztési tervezés összefoglalása

	közvélemény közvélemény kutatás kulcsszereplő interjú	szakember Delphi módszer, brain storming	konkurencia vizsgálat
	problématérkép future search conference		profilelemzés
SWOT GYELV	gyengeségek, erősségek		
	lehetőségek, veszélyek		
	forgatókönyvek döntés I.		
	stratégiai terv = a cél elérésének eszközei		
	programok		
	intézkedések, akciók		
	monitoring		

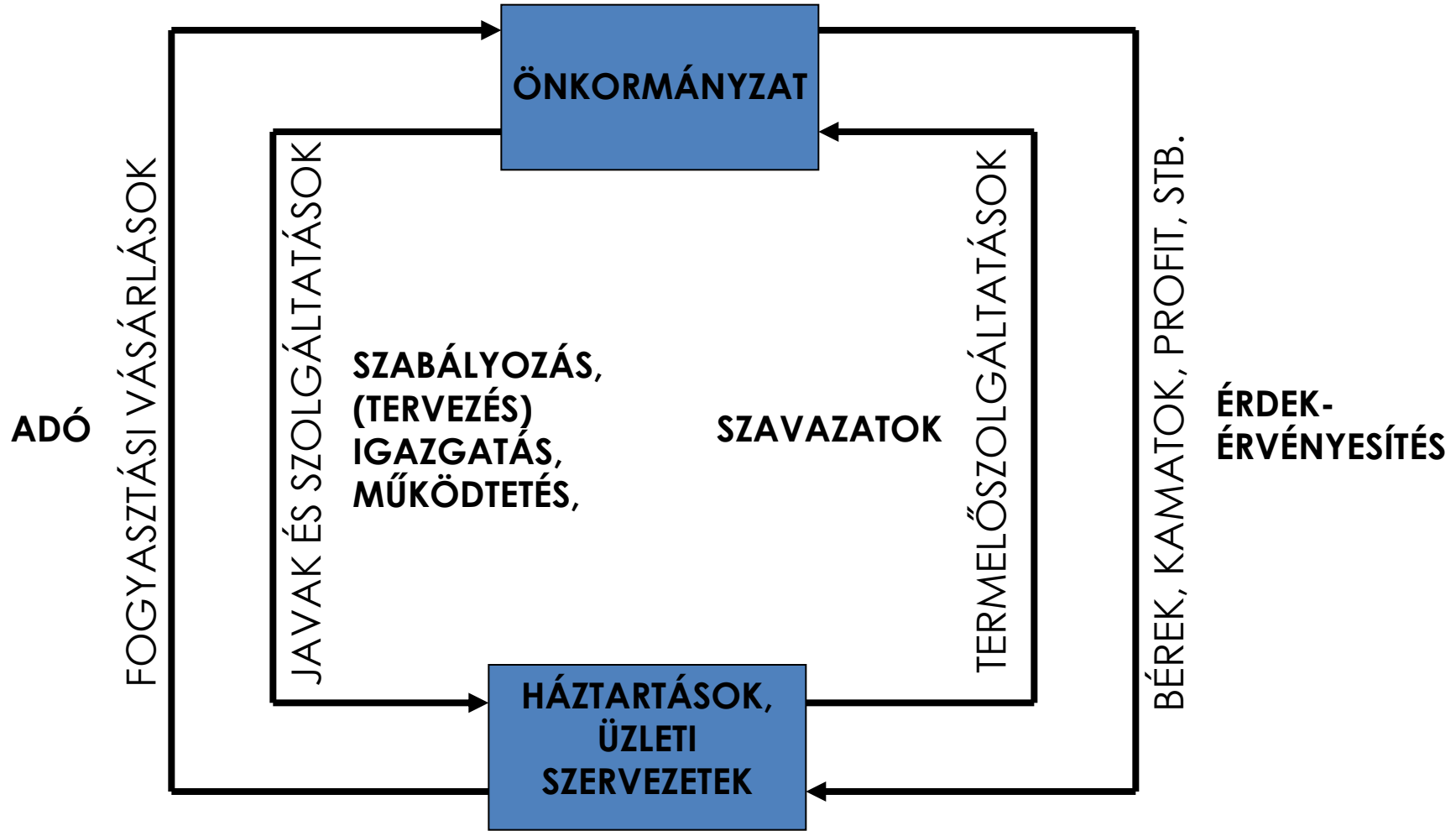
JÓSZÁGPIAC

TERMELÉSI TÉNYEZŐK PIACA

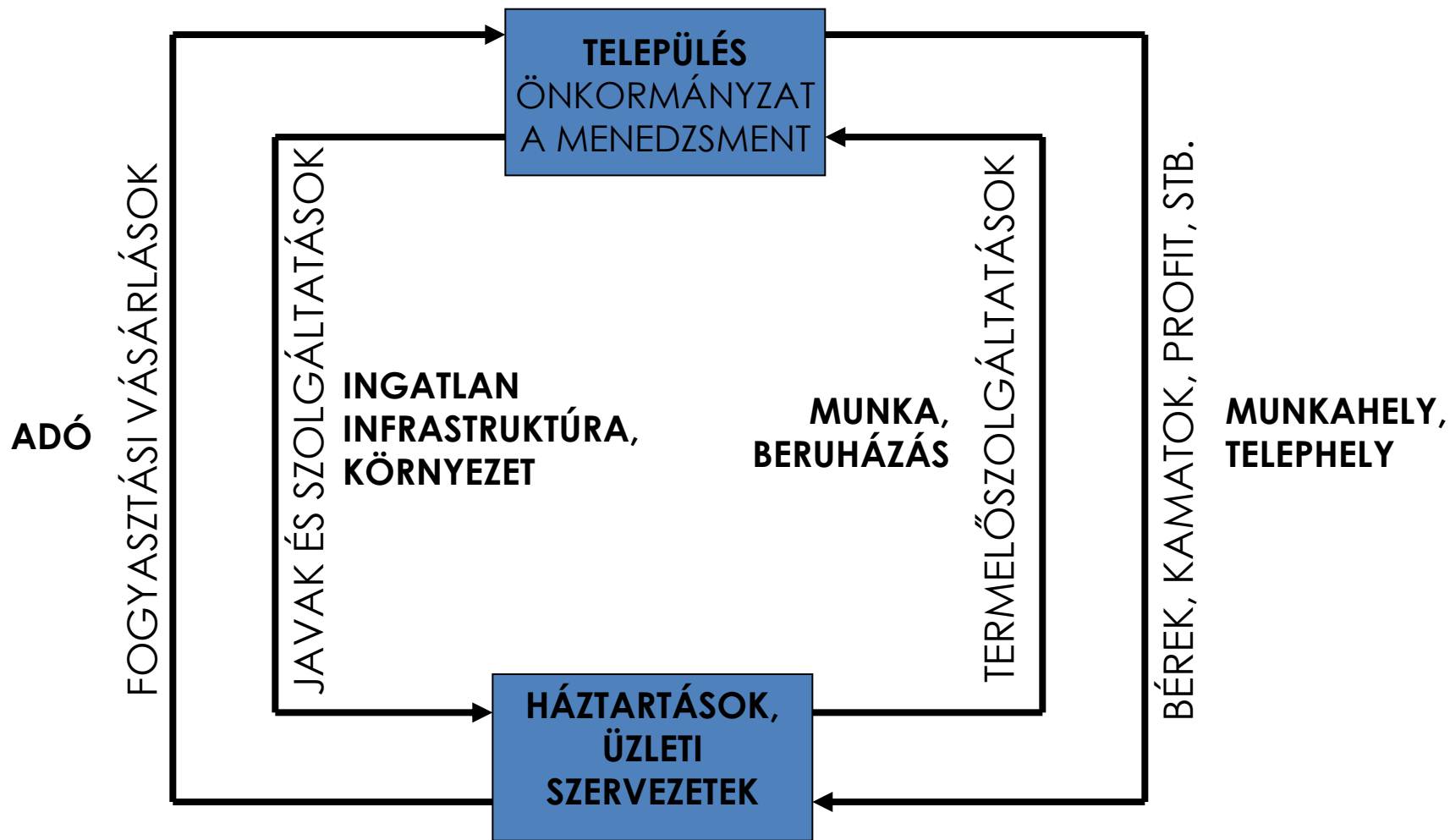


GAZDASÁGI KÖRFORGÁS
ÁLTALÁNOS MODELLJE

A MODELL ALKALMAZÁSA AZ ÖNKORMÁNYZATRA



A MODELL ALKALMAZÁSA A TELEPÜLÉS EGÉSZÉRE



1. A küldetés meghatározása

A **szervezetek** valamilyen igény kielégítésére jönnek általában létre, legáltalánosabban megfogalmazható küldetésük így a létrejöttüket meghatározó igény kielégítése.

Az önkormányzatok jogszabállyal létrehozott szervezetek, küldetésük is levezethető a jogszabályokból, [\[1\]](#) és minden önkormányzatra érvényesen, általánosan meghatározható:

Az önkormányzat küldetése a területén meglévő infrastruktúrák [\[2\]](#) működésének biztosítása és **a település fejlesztése, a fejlődés feltételeinek biztosítása a lakosság életkörülményeinek javítása érdekében.**

A település küldetése, hogy vonzó élettér és gazdasági tér legyen.

[\[1\]](#) Az Alkotmány IX. fejezete A helyi önkormányzatokról; A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény.

[\[2\]](#) Infrastruktúrák alatt itt a közszolgáltatások összességét értve, tehát nem csak a technikai, hanem a humán infrastruktúrákat is. Egyfajta ellenőrző listaként is szolgálhat az 1. függelékben lévő felsorolás az infrastruktúrákról.

2. A küldetésnek megfelelő célok meghatározása

Azokból a jogszabályokból, melyekből az előbbi pont szerinti küldetés megfogalmazható, levezethetők részletesebb célok is. Ezek konkrétsága azonban elégtelen ahhoz, hogy a település jellegzetességeinek megfelelő konkrét intézkedéseknek szolgáljanak alapul.

A konkretizáláshoz a településen élők **értékrendjének**, **érdek rendszereinek**, környezetükhöz való viszonyulásának a megismerése szükséges.

Bár ilyen vonatkozásban a **statisztikák** is segíthetnek, de sokkal hatékonyabb, ha a fejlesztési tervezés a **részvételen** alapul.[\[1\]](#).

A részvétel formái:

- kérdezés (kulcsszemély, szakértő)
- közös műhelymunka (future search conference, városfórum, munkabizottságok)

A célok konkretizálásához és lokalizálásához segít a **problématérkép**[\[2\]](#).
összeállítása.

[\[1\]](#) Lásd: [Szociológiai módszerek a városvezetésben](#)

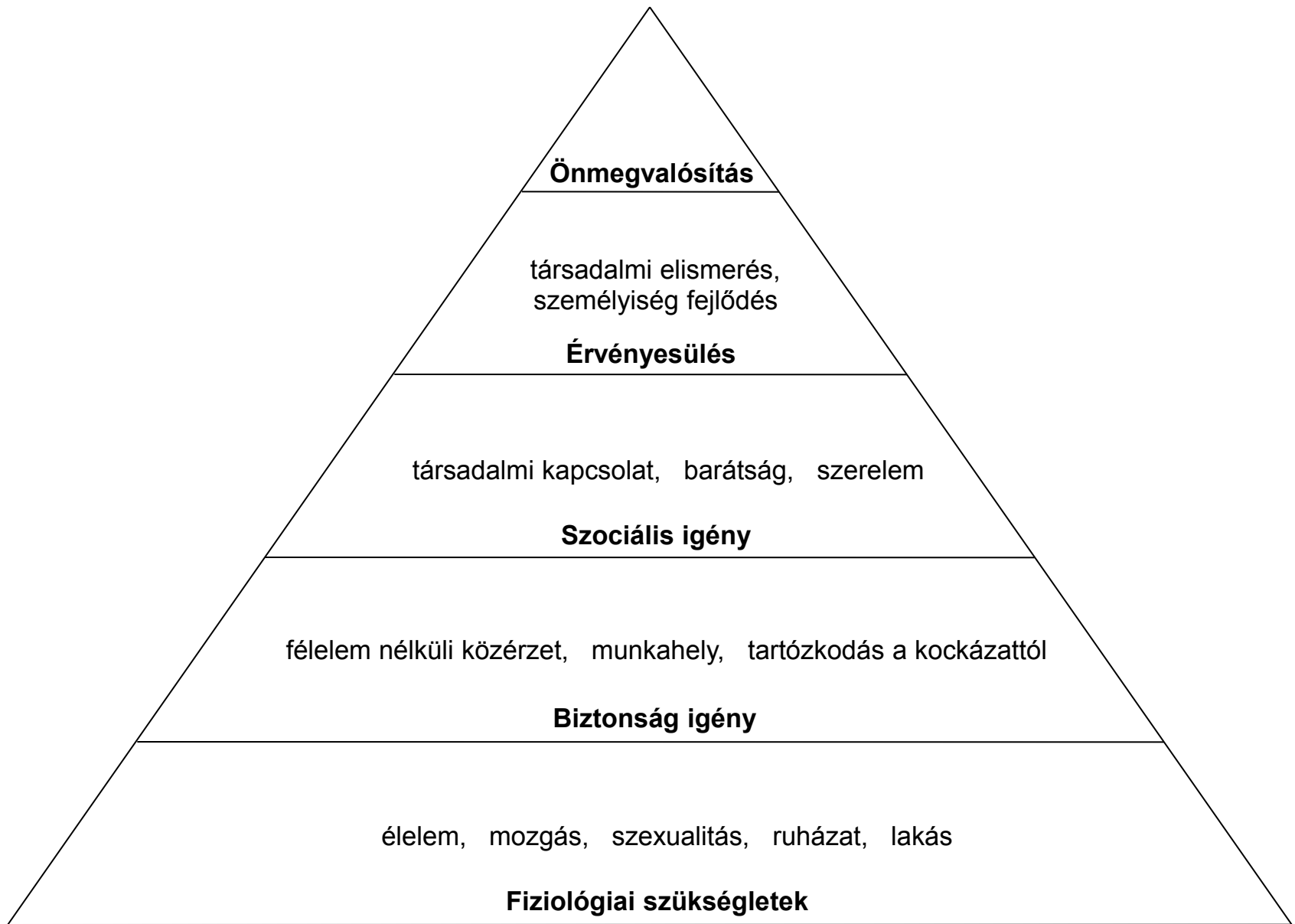
[\[2\]](#) Probléma a célállapot és a jelenállapot eltérése.

Az egyes területeken megfogalmazott célok gyakorta mondanak ellent egymásnak, pl. egy gazdasági növekedés nem mindig szolgálja közvetlenül az ökológiai célokat. Ilyenkor egy olyan kompromisszum elérése kívánatos, mely az **“összelégedetlenség” minimalizálását** jelenti.

?

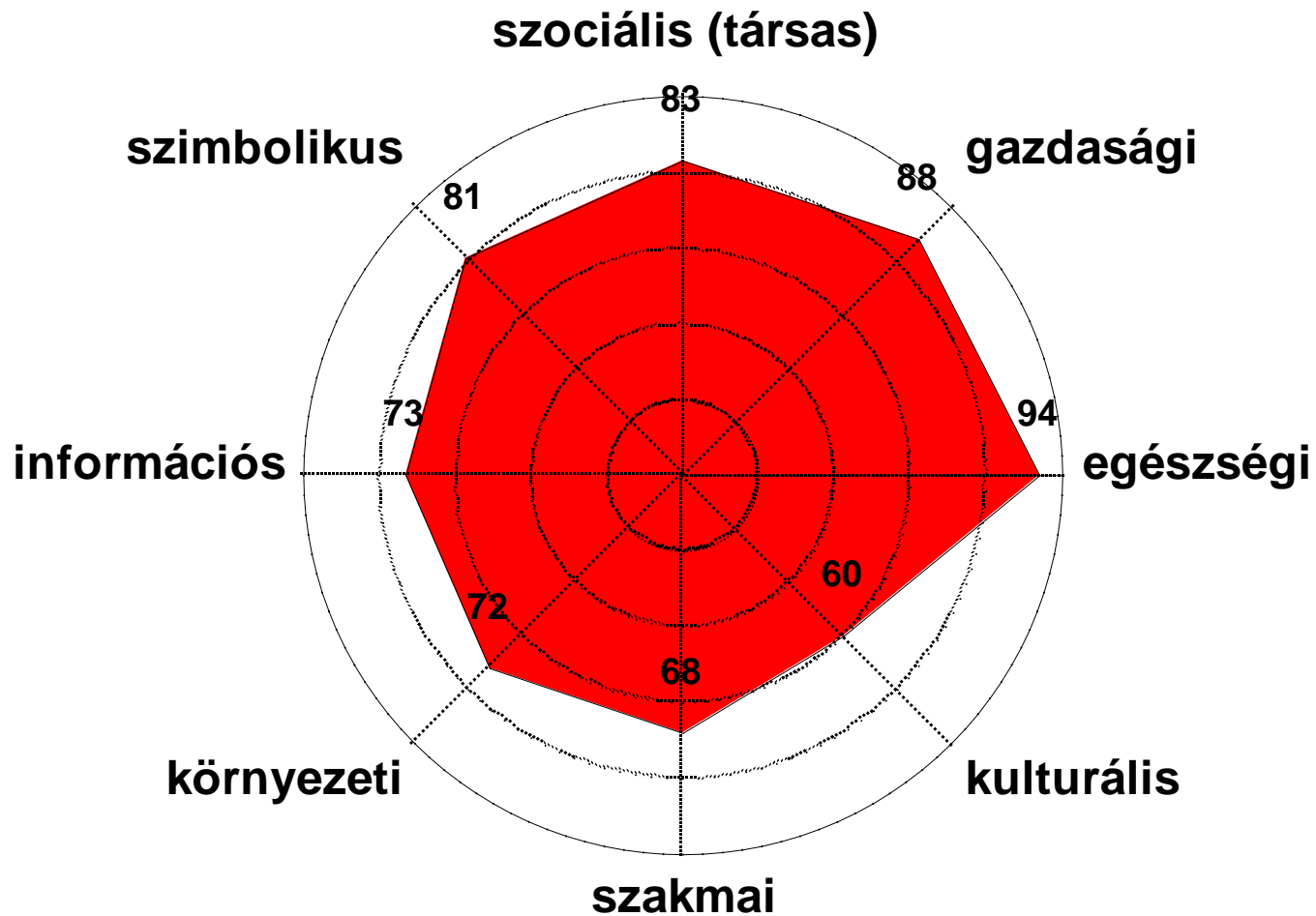
A **fejlesztés - működtetés - kommunikáció** hármas olyan vezérfonalként működik, mely a **“hely-marketing”** stratégiai alapját képezi.

A megfogalmazódó célok nem “évezredes álmok” gyűjteménye, hanem egy **mozgósító erejű, de reális elképzelés-rendszer** lesz.



az emberi szükségletek, igények hierarchiáját leíró, un. Maslow piramis

A TERVEZÉS EGYIK PROBLÉMÁJA, HOGY A DÖNTÉSHOZÓK PREFERENCIÁI A SZÜKSÉGLETEK EGY-EGY SZELETÉT EMELIK KI.



[A választópolgárok érdektipológiája](#) - országos minta (százfokú skálán)



A PROBLÉMATÉRKÉP A PROBLÉMÁKAT LOKALIZÁLJA

3. Profilelemzés

A profilelemzés ahhoz segít, hogy **a település pozícióját** határozzuk meg.

A pozíció mindig relatív, mindig valamilyen **viszonyítási rendszerben** határozható meg, ezért a profilelemzés első lépése, hogy meghatározzuk a vizsgált település szempontjából releváns viszonyítási rendszert.

Ebben nyilván szerepe van a **területi elhelyezkedésnek**, tehát – ha módunkban áll – célszerű figyelembe venni az európai, a magyar, a régióbeli, megyebeli helyzetet. A területi átlagoknál még fontosabb a **konkurenciához** viszonyított pozíció. Természetesen hasonló adottságú, hasonló szerepű települések jöhetnek konkurensként szóba, illetve olyan települések, melyek már most is olyan pozícióban vannak, mely legjobban megfelelne a célkitűzéseinknek.

A profilelemzés azt jelenti, hogy meghatározunk egy **indikátor sort**, melynek értékeit hasonlítjuk össze a vizsgált település és az előbbi bekezdés szerint meghatározott viszonyítási rendszere között. Az összehasonlítást diagram formában elvégezve szemléletes képet kapunk a vizsgált település helyzetéről. Az adatfeldolgozás során ügyeljünk arra, hogy fajlagos adatokat hasonlítsunk össze.

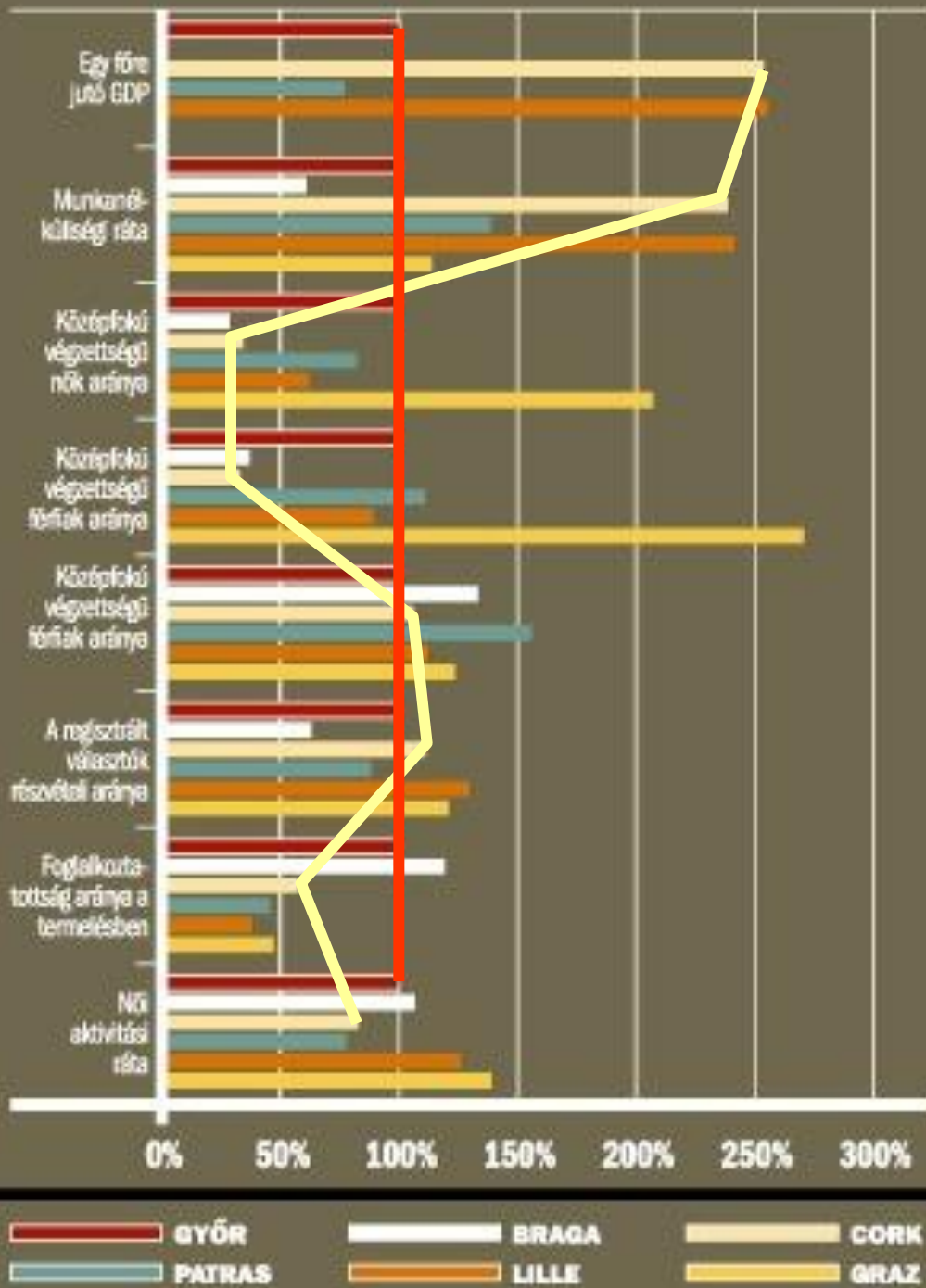
A **benchmarking**, vagyis egy termék minőségének standardizált mutatók alapján történő meghatározása egyre terjed a települések helyzetének meghatározásában is.

Az indikátorok meghatározásánál a lehetőségeinket korlátozza a statisztikai adatok beszerezhetősége [1, 2]. Valószínűleg felesleges energiaráfordítást jelent, ha minden hozzáférhető adatot feldolgozunk. Hatékonyabb megoldás, ha a célmeghatározás eredményének megfelelő indikátorokat dolgozzuk csak fel.

[1] Lásd: [A kistérségi elemzésekhez használható magyar és EU adatbázisok jellemzői és hozzáférése](#)

[2] TSTAR = számítógépes településstatisztikai rendszer

Győr profilelemzése 2005-ben



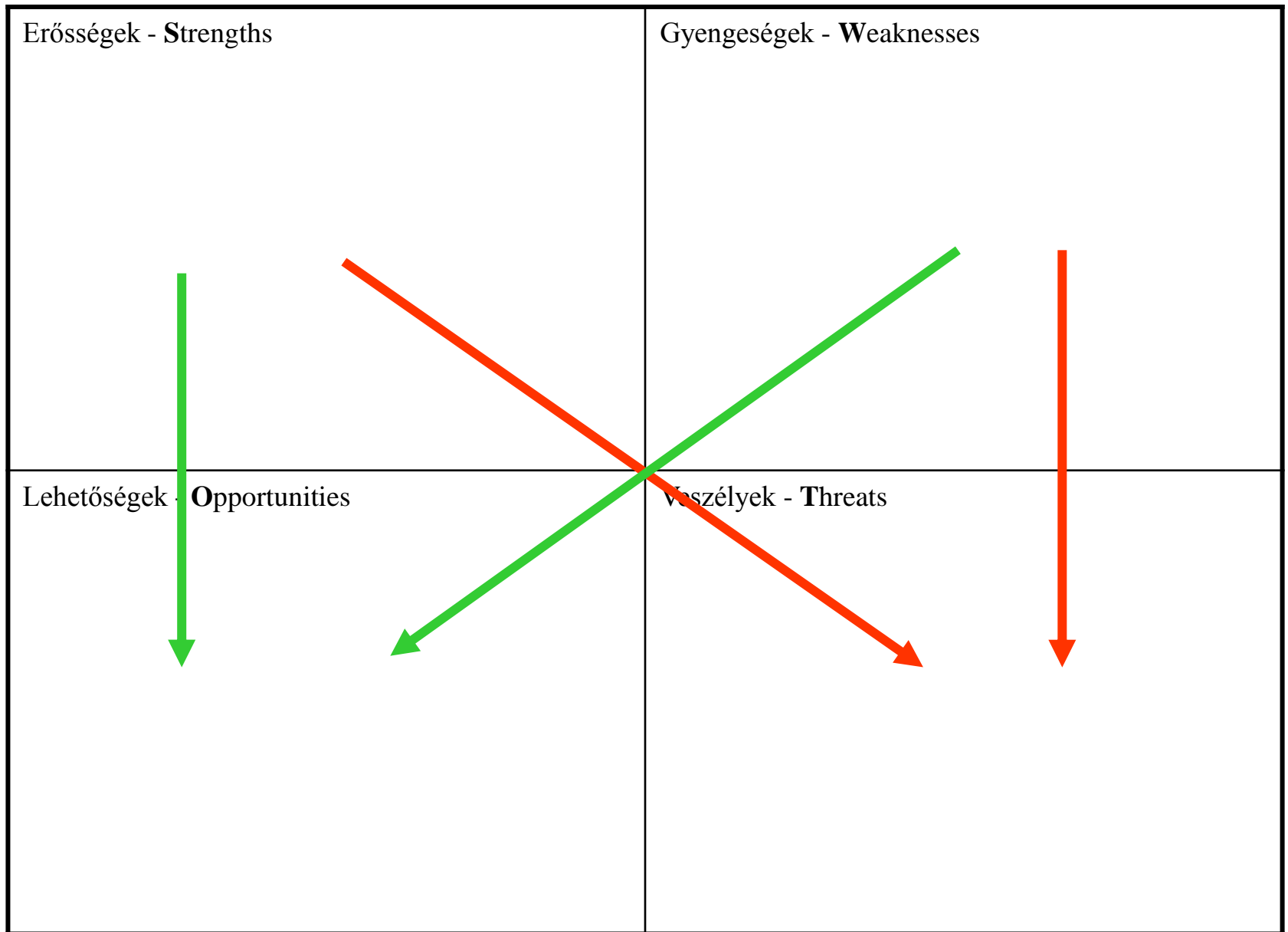
4. SWOT (GYELV) elemzés

A SWOT elemzés a szervezet jelenlegi adottságainak és jövőbeni lehetőségeinek módszeres bemutatását szolgálja. (a korábbi tervek értékelése is!!!!)

Az elemzés első része a gyengeségek és erősségek meghatározása. Az eddig elvégzett munka adatszolgáltatás ezek meghatározásához; a hátrányos adottságok, a negatívumok, a lemaradások, a hiányok jelentik a település gyengeségeit; míg az előnyös adottságok, a pozitívumok, a másokhoz viszonyítottan jobb teljesítmények, a bőség a település erőssége.

A részvétel és a profilvizsgálat egyaránt szolgáltat objektív és szubjektív információkat az elemzésünkhöz.

Ha meghatároztuk a gyengeségeket és erősségeket, akkor ezeknek a **környezeti adottságok** figyelembevételével lehetséges változásainak meghatározásával tudjuk meghatározni a lehetőségek és veszélyek sorát. (Nyilvánvalóan az erősségek növekedése és a gyengeségek csökkenése lehetőségeket, az ellenkezője pedig a veszélyeket jelent.)



A SWOT tábla cellái között logikai kapcsolat is lehet.

5. forgatókönyvek

A SWOT elemzés során készített információhalmaz rendezettsége nem elegendő ahhoz, hogy **koherens jövőkép**ként lehessen közvetíteni. Ehhez az szükséges, hogy az erősségek és veszélyek halmazából olyan összeállításokat készítsünk, melyek egyes elemei nem zárják ki egymást, ugyanakkor a település lehetséges jövőjének minden lényegesnek ítélt elemével foglalkoznak. Ehhez először a lehetséges jövő szempontjából fontosnak tartott kritériumokat kell meghatározni, majd az információkat ezekhez csoportosítani.

Már a scenáriók -, majd a programok készítése során kiemelt figyelmet kell fordítani a **fenntartható fejlődéssel**[\[1\]](#) kapcsolatos megfontolásoknak. Ki kell részletesen fejteni, hogy a fenntarthatóság milyen követelményrendszert, ugyanakkor milyen perspektívákat jelent a település fejlődése szempontjából.

[\[1\]](#) Jó összefoglalása a fenntartható fejlődés problémakörének Náray-Szabó Gábor: [Fenntartható fejlődés – fenntartható fogyasztás](#) című rövid cikke, mely konkrét technológiai javaslatokat is tartalmaz a fenntarthatóság megvalósításához.

PÉLDA: KÖZÉP-EURÓPA ALTERNATÍV SZCENÁRIÓI

Hans van Zon (Forecasting and Assessment in Science and Technology group of the Commission of European Communities)

FUTURES June 1992

Főbb változók	Laissez-faire/ kapitalista szcenárió	Populista/ autoriter szcenárió	A Nyugaton függve szcenárió	Fenntartható fejlődés szcenárió	Káosz szcenárió
a kormányzat szerepe	gyenge kormány, politikai instabilitás	erős kormány, korporatista tendenciák	gyenge kormány	erős, demokratikus kormány	gyenge kormány, politikai instabilitás
	szabályozó állam	fejlesztő állam	fejlesztő állam	fejlesztő állam	
gazdasági szerkezetváltás, gazdasági átalakulás	gazdasági stratégia: a piac megtisztító erejére való hagyatkozás, gyors szerkezetváltási és átalakulási kísérlet, radikális nyitás a világpiacon	gazdasági stratégia: szabályozott piac, protekcionizmus	gazdasági stratégia: EK-val való harmonizáció, EK-ba integrálódás, EK támogatás	gazdasági stratégia: szabályozott piac, a nemzetközi munkamegosztásba való korlátozott beilleszkedés	gazdasági stratégia: állandó változtatás
	törvényekkel szabályozott gazdaság, mely hátrányosan kezeli a szociálisan gyengéket, teret ad az élősködő kapitalizmusnak	kiszámítható gazdasági környezet	törvényekkel szabályozott gazdaság	törvényekkel szabályozott gazdaság	nem törvényekkel szabályozott gazdaság
	korlátozott gazdasági fejlődés a társadalmi és politikai instabilitásnak köszönhetően	nem törvényekkel szabályozott gazdaság	korlátozott gazdasági növekedés	korlátozott gazdasági növekedés	gazdasági stagnáció/ hanyatlás
		gazdasági stagnáció/ monetáris instabilitás			monetáris instabilitás
környezeti megtisztulás	további környezeti romlás	nincs lényegi javulás	az EK környezeti normáinak fokozatos átültetése	a környezet megtisztításának prioritása	nincs lényegi javulás
szociális és politikai kohézió	a társadalmi és politikai kohézió hiánya	a társadalom korlátozott önszerveződése	a társadalmi és politikai kohézió hiánya	a társadalom optimális önszerveződése	a társadalmi és politikai kohézió hiánya
	gyenge konfliktus-szabályozó rendszer	társadalmi politika	társadalmi politika	a törvényekkel szabályozott társadalom kibontakozása	
				társadalom politika	
a Nyugattal való viszony	korlátozott külföldi direkt befektetések	protekcionizmus	korlátozott külföldi befektetések a politikai instabilitás következtében	a klíma kedvez a külföldi direkt befektetőknek	a bizonytalanság elijeszi a külföldi direkt befektetőket
		a külföldi direkt befektetések korlátozása			
a Kelettel való integráció/kooperáció foka	a keleti kereskedelem összeomlása	a régió más államaival való konfliktushoz vezet, a Kelettel való kereskedelem/ kooperáció hanyatlása	a keleti kereskedelem csökkenése	a Közép-Európán belüli fejlesztés integráció fejlődése	a keleti kereskedelem összeomlása

A stratégiai tervezés vezetési eszköz.

Mint más vezetési eszköz a stratégiai tervezés is csak azt a célt szolgálja, hogy egy szervezet jobban töltsen be a feladatát, azzal, hogy

- **összpontosítja** az energiáit,
- biztosítja, hogy a szervezetben mindenki **azonos célok**ért dolgozzon,
- meghatározza a szervezet irányvonalát a **változó környezeti** kihívásoknak eleget téve.

Röviden; a stratégiai tervezés fegyelmezett erőfeszítés azon döntések és tevékenységek megvalósításához, melyek meghatározzák egy szervezet jövőbeli egyéniségét, tevékenységét és tevékenységének indítékait.[\[1\]](#)

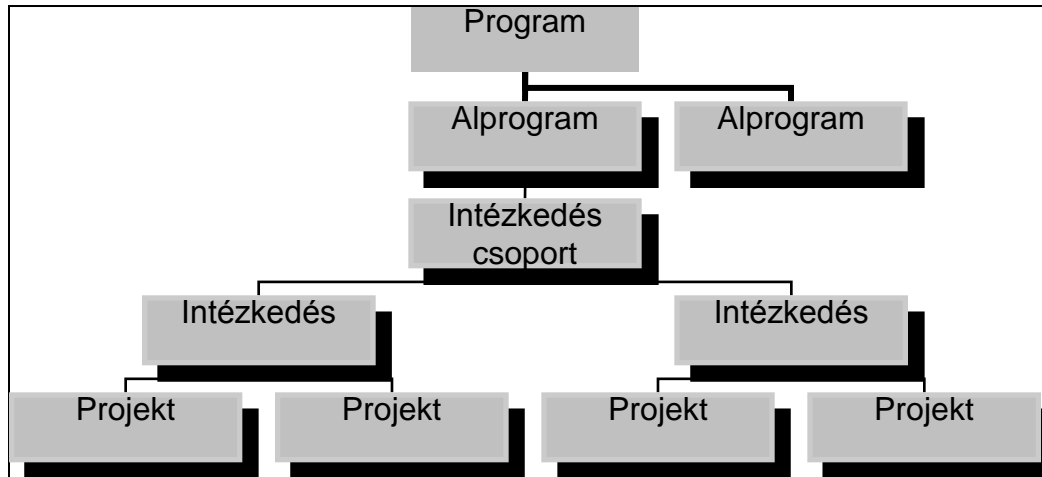
[\[1\]](#) Forrás: Bryson's Strategic Planning in Public and Nonprofit Organizations a [www. ... honlapon keresztül](#).

Fentiekből megérthetjük, hogy miért problémásabb a tervezés önkormányzati, mint vállalati környezetben.

Bár senki sem vitatná, hogy az önkormányzat küldetése **a település fejlesztése a lakosság életkörülményeinek javítása érdekében**, de a cél elérésének eszközeit illetően már gyökeresen eltérő koncepciók léteznek a különböző érdekcsoportokat képviselő, eltérő ideológiájú részekből álló politikai testületekben.

Ezek után arra az álláspontra is juthatnánk, hogy nem sok esélye van ebben a környezetben a stratégiai tervezésnek. Ez azonban elfogadhatatlan, ha valóban a lakosság életkörülményeinek javítását tekintjük fölérendelt célnak, hiszen a terven keresztül elérhető, részletekre is kiterjedő célazonosság hiánya a közpénzek nehezen kontrollálható, a helyi közösség szempontjából esetleges, alacsony hatékonyságú elköltéséhez vezethet.

6.stratégiai programozás (programok)[1]



[1] Jó segédlet: [A stratégia programozás módszertana](#)

7. operatív programozás (intézkedések, akciók)

Az önkormányzatok a település legtöbb „termékét” nem saját maguk állítják elő. Az operatív tervezés során ennek megfelelően nem a terméket, hanem tulajdonságait, minőségét kell minél pontosabban meghatározni. Hasonlóan fontos a minőség-ellenőrzés rendszerének kiépítése.

8. szervezettervezés

A tervezés rendszerének egyik részterülete a szervezettervezés, melynek azonban meghatározó szerepe lehet a szervezet céljainak megfelelő intézkedések megvalósításában. A szervezetnek a stratégiai tervvel adekvát átalakítása nélkül a legjobb stratégia sem lehet sikeres. A szervezeti alkalmazkodás dinamikus folyamat.

A szervezettervezés már a programok, még inkább a projekttervezés során szükséges; meg kell határozni, hogy a programok és a projektek végrehajtásáért felelős szervezeteket.

A szervezettervezés során figyelemmel kell lennünk a gazdasági szervezetek és az igazgatási szervezetek eltérő sajátosságaira.

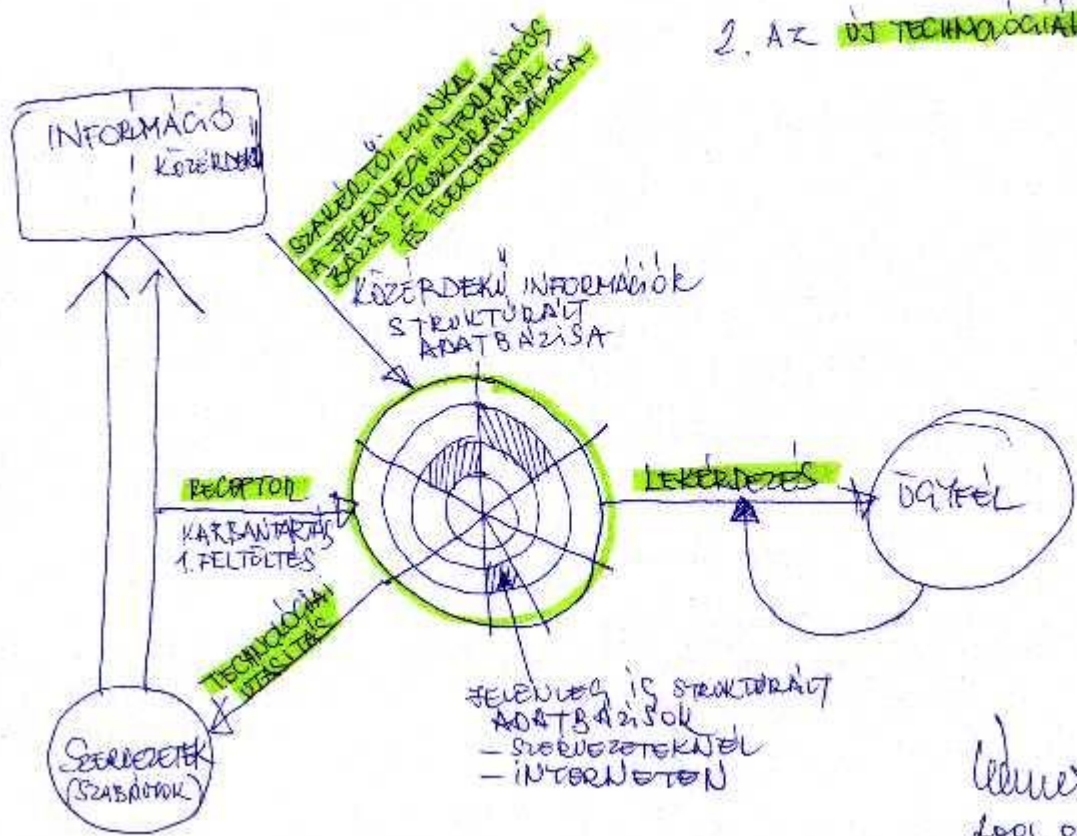
9. monitoring

A monitoring a település állapotának folyamatos figyelése.

Ennek szubjektív módja a sajtó figyelése, a lakosság részvétele a közéletben. Az interaktív részvétel biztosítása kedvezőbb.

A monitoring lehetősége az adminisztráció adatbázis szemléletű szervezése.

- FELADATRONTOSSÁG:
1. A SEMA KITÖLTÉSE
 2. AZ ÚJ TECHNOLÓGIÁK KIDOLGOZÁSA



Handwritten signature
2001. 06. 11.

10. éves operatív terv és

11. éves költségvetési terv

– költségvetési tervezés

- rendes és rendkívüli (fejlesztési) költségek

- forrásbiztosítás

- pályázati rendszerek

Végül ne felejtsük el, hogy **a tervezési** folyamat, a stratégiai tervezés is egy **kreatív folyamat**, melyben egy friss mai gondolat felülírhatja a tegnapi döntést. Vagyis az ismertetett metodikát ne kényszerzubbonynak, hanem szerszámnak tekintsük; a település minél hatékonyabb működését, fejlesztését segítő tervezés eszközének. Természetesnek kell tekintenünk azt is, ha a folyamat során vissza-vissza lépünk előző fázisokhoz, mielőtt sikerül az elfogadásig jutni.

városrendezés

A tervezés célja

az épített környezet olyan kialakítása, vagy a meglévő környezet olyan módosítása a városfejlesztési célok érdekében,

- mely a társadalom számára **elfogadható,**
- mely gazdaságilag **megvalósítható,** és
- amely a környezet szempontjából is **fenntartható.**

régi tervfajták[1]	új tervfajták[2]
Rendezési program	településfejlesztési koncepció Integrált településfejlesztési stratégia
Általános rendezési terv (ÁRT)	településszerkezeti terv
Összevont rendezési terv (ÖRT)	
Részletes rendezési terv (RRT)	helyi építési szabályzat
	szabályozási terv

[1] Az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény és a kapcsolódó jogszabályok alapján.

[2] Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és a kapcsolódó jogszabályok alapján.

SZERKEZETI TERV TARTALMA

- területfelhasználás
kül- és belterület, beépítésre szánt- és nem szánt terület, funkcionális és védelmi övezetek
- területfelhasználás intenzitása
szintterületsűrűség
- infrastruktúrák !!!

kötelező a hivatalokra !!!

egész városra kell készíteni !!!

alapja: közhiteles földmérési alaptérkép, DAT

TERÜLETHASZNÁLATOK

használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint **beépítésre szánt** területek

1. lakó-,

1.1. nagyvárosias lakó-,

1.2. kisvárosias lakó-,

1.3. kertvárosias lakó-,

1.4. falusias lakó-,

2. vegyes-,

2.1. ⁸településközpont

2.2. ⁹intézményi, (központi vegyes)

3. gazdasági-,

3.1. kereskedelmi, szolgáltató-,

3.2. ipari-,

4. üdülő-,

4.1. üdülőházas-,

4.2. hétvégiházas-, valamint

5. különleges-,

beépítésre nem szánt területeit

1. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-,

2. zöld-,

3. erdő

3.1. védelmi erdő-,

3.2. gazdasági erdő-,

3.3. közjóléti erdő-,

4. mezőgazdasági,

4.1. kertes mezőgazdasági,

4.2. általános mezőgazdasági,

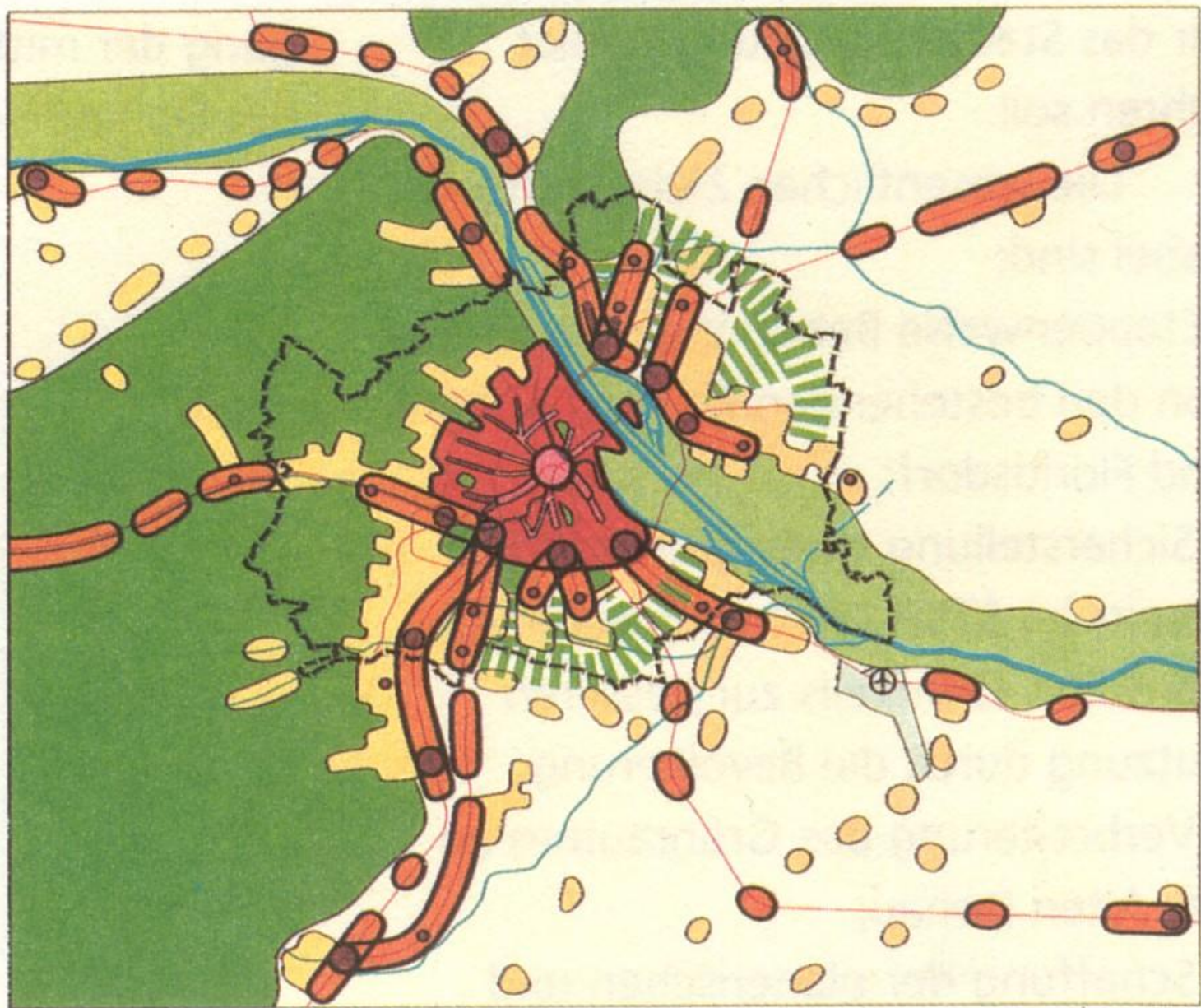
5. vízgazdálkodási,

6. természetközeli,

7. különleges beépítésre nem szánt

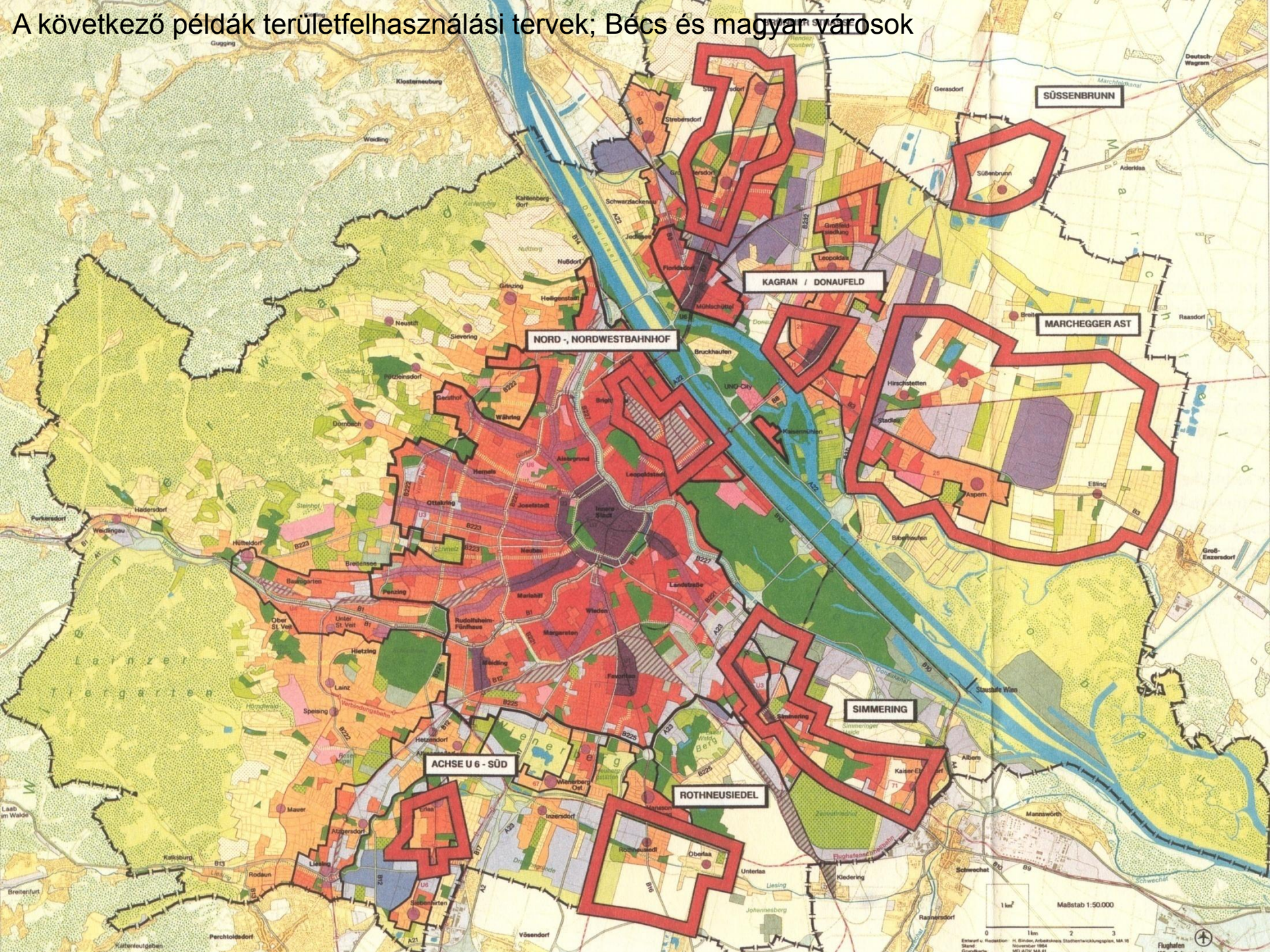
A példa Bécs korábbi szerkezeti tervéből a települési szerkezet legnagyobb léptékű kérdéseit mutatja be egy nagyvárosi agglomerációban; a beépített és beépítésre szánt területek intenzitásuk szerinti tagozódását, a legfontosabb természeti környezeti elemeket, a fejlesztési tengelyeket, irányokat és a központok tervezett rendszerét

SCHEMA DES RÄUMLICHEN LEITBILDES

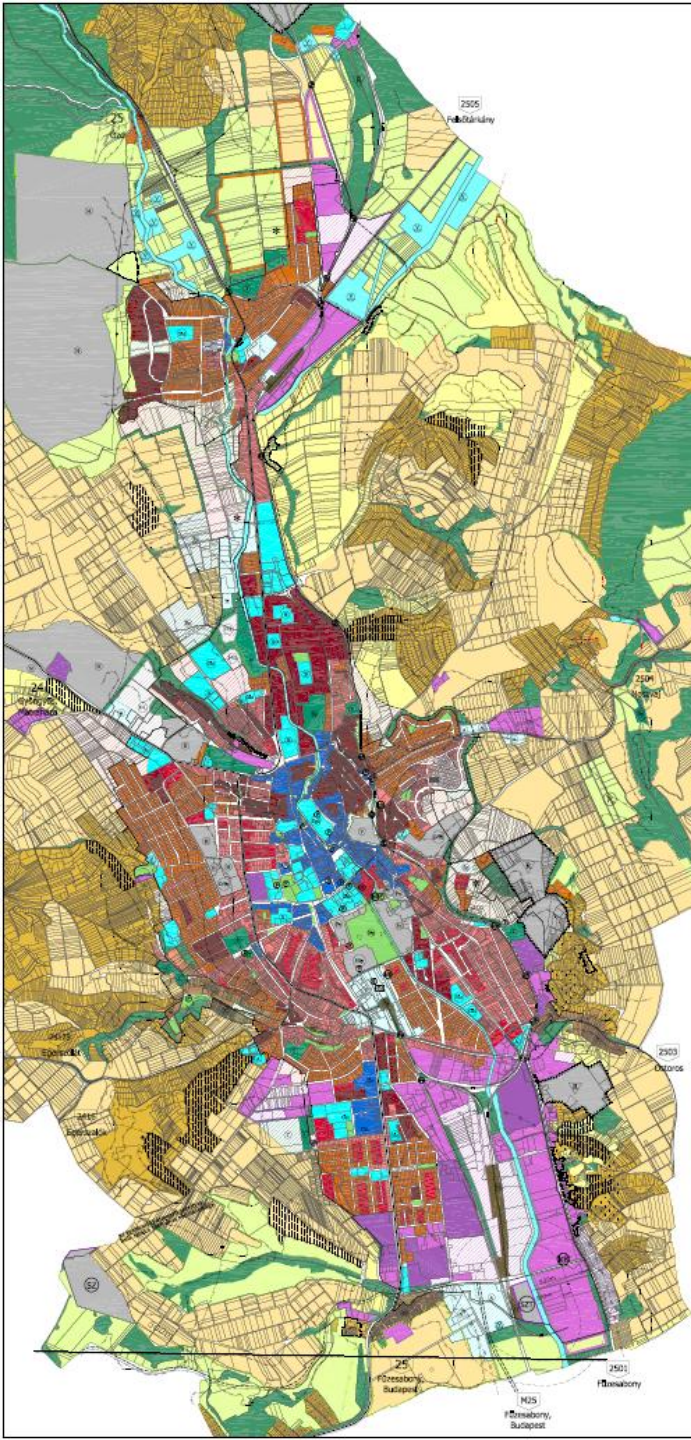


- Dichtbebautes Stadtgebiet
- Stabiles Gebiet, Betriebsgebiet
- Donaubereich
- Siedlungsachse
- Stabiles Zentrum
- Aufzuwertendes Zentrum
- Grünkeil
- Grüngürtel

A következő példák területfelhasználási tervek; Bécs és magyar városok



Eger MJV
Településszerkezeti terv
Településszerkezeti terlep I.
A belterület és közvetlen környezete



DEFPÉLTÉRSÉGI SZÁNT TERÜLETEK

Üdülőterületek

Gazdasági területek

Különleges területek

INTÉZMÉNYEK

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JELEK

KÖRNYEZETVÉDELME

INTÉZMÉNYEK

DEFPÉLTÉRSÉGI SZÁNT TERÜLETEK

Üdülőterületek

Gazdasági területek

Különleges területek

INTÉZMÉNYEK

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JELEK

KÖRNYEZETVÉDELME

INTÉZMÉNYEK

Eger MJV Közgylésének 279/2004. (VI. 24.) sz. határozatával jóváhagyott terlep.

Rosivall Tervező Iroda
Tervezőirodavezető és Zárókövető Ált.
1125 Budapest, Magyarorszag, 2/18. emelet, 1125-0001-es telefonszám

Megbízó: EGER MJV POLGÁRMESTERI HIVATAL

Munka megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Munkatársak: Török Csilla, Farkas Zoltán, Csizmadia Zoltán, Csizmadia Zoltán, Csizmadia Zoltán

Főtervező: Rosivall Ágnes

Ellátó: Rigo István

Dátum: 2004. június 28.

BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

megmaradó / jelentősen megváltozó

Vegyes területek

Lakóterületek

Üdülőterületek

Gazdasági területek

Különleges területek

INTÉZMÉNYEK

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JELEK

KÖRNYEZETVÉDELME

INTÉZMÉNYEK

BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

Zöldterületek

Erdőterületek

Mezőgazdasági területek

Vízgazdálkodási területek

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JELEK

KÖRNYEZETVÉDELME

INTÉZMÉNYEK

KÖZLEKEDÉS

meglévő / tervezett

KÖZMŰVEK

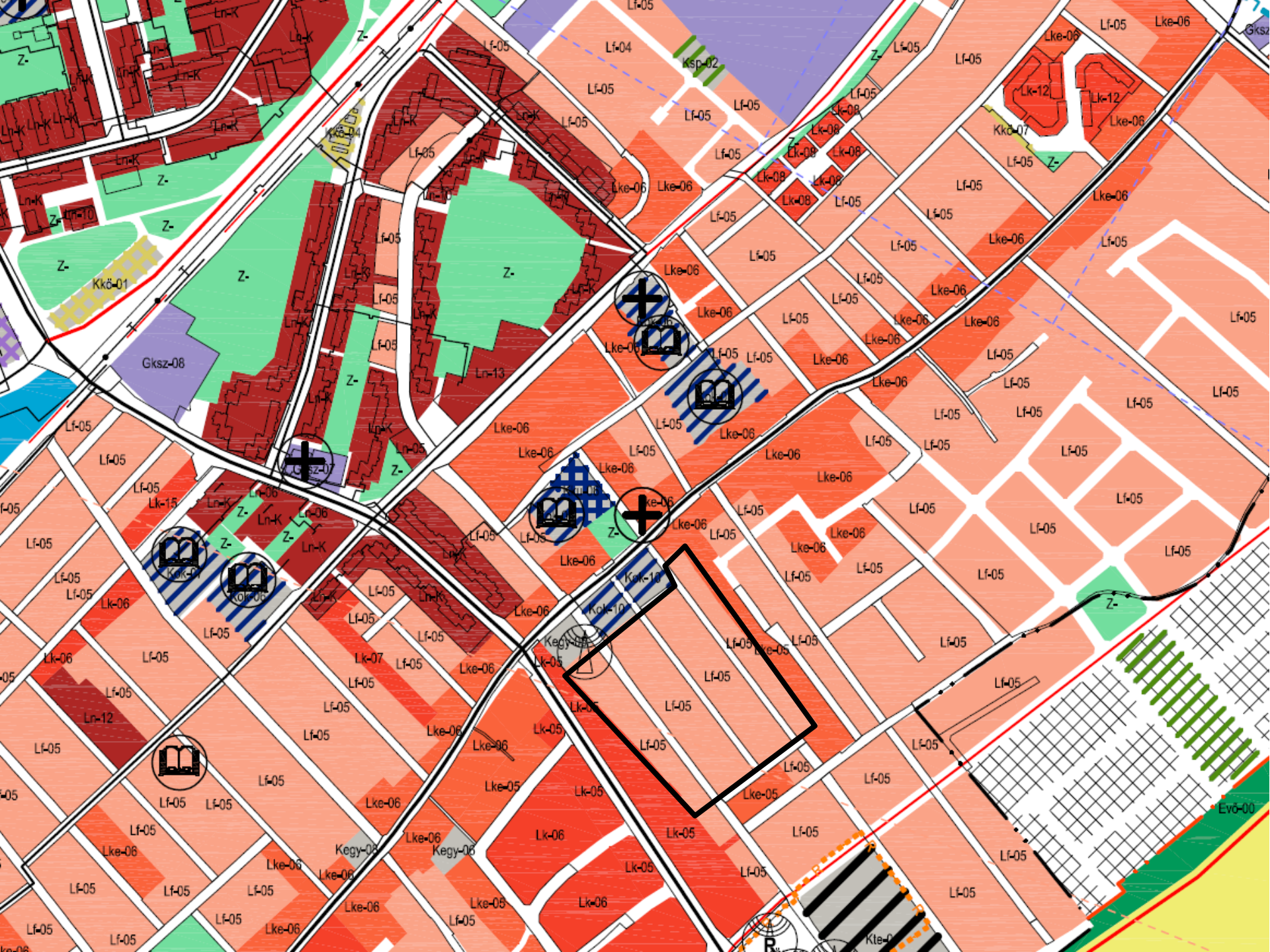
INTÉZMÉNYEK

INTÉZMÉNYEK

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JELEK

KÖRNYEZETVÉDELME

INTÉZMÉNYEK



szintterület-sűrűség=a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma.

szabályozásban helyette jobban használható a telekkihhasználtság.

Telekkihhasználtság=összes hasznos szintterület/telekterület

Szintterület-sűrűség=összes hasznos szintterület*1,15 / telekterület*1,15

Telekkihhasználtság \approx Szintterület-sűrűség

SZABÁLYOZÁSI TERV TARTALMA

építési és telekalakítási szabályok:

- szerkezeti tervi határok pontosítása
- közterület és egyéb területek lehatárolása = **szabályozási vonal**
- övezetek
- építési övezetek lehatárolása, övezeti jel
- sajátos jogintézmények (tilalmak, elővásárlási jog, stb.)

ÖVEZETI SZABÁLYOK

Az **építési övezetekre meg kell határozni** legalább:

1. a kialakítható legkisebb telekterületméretet,
2. a **beépítési módot**,
3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,
4. a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasságot,
5. a beépítés feltételének közművesítettség mértékét,
6. a zöldfelület legkisebb mértékét,
7. a megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezetségi határértékeket [a továbbiakban: környezetterhelési határértékeket (emisszió és imisszió)],
8. a terepszint alatti építményeket.

(4) Az **övezetre** vonatkozóan az e rendeletben foglaltakon túlmenően **meg lehet** határozni:

1. a beépítési módot,
2. a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasságot.

(5) Az **építési övezetekre, övezetekre** vonatkozóan **meg lehet** határozni:

1. a felhasználás kizárólagosságát,
2. a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében a telkek legkisebb szélességi és mélységi méretét, az építészeti karakter jellemzőit,
3. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kialakítására vonatkozó egyéb előírásokat.

BEÉPÍTÉS MÓDJA

- építési hely
- építési vonal

A szabályozással kapcsolatos követelmények:

1. **jogszerű** -

1.1. készítési folyamat (egyeztetés, jóváhagyás)

1.2. tartalom

2. **szakszerű:**

2.1. teljes körű

2.2. 4 dimenziós

2.3. takarékos (készítés, megvalósulás)

2.4. racionális

3. **használható** -

3.1. fejlesztési eszköz:

3.1.1. érdekegyeztetés eredménye

3.1.2. kooperációt támogatja

3.1.3. koordinációs eszköz

3.1.4. flexibilis

3.2. jogszabály:

3.2.1. egyértelmű (időben is!)

3.2.2. flexibilis

3.2.3. nem terjedelmes

Ezeket a követelményeket

- a tervezés ([a tervekészítési folyamat](#))
- a [tervdokumentáció](#)
- a szabályozási terv ([a jóváhagyott tervlap](#))
- a [helyi építési szabályzat](#) (a jóváhagyott szabálysöveg)

együttesen tudja teljesíteni.

Bár a tervtartalmát jogszabályok határozzák meg, a terv céljától és a tervező személyiségétől függően a tervek megjelenése széles skálán mozog. Példák:



TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT



NCI 01

HOSKÖZPONT

BUDAPEST

ASZ BUDÁNY

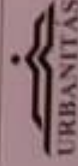
POLGAR

SZABÁLYOZÁSI TERV



BUDAPEST, IX. KERÜLET BELSŐ FERENCVÁROS KERÜ

SZABÁLYOZÁSI TERV



URBANITÁS TERVEZŐ ÉS TAN



A BUDAPEST, XXI. KER. - CSEPEL, RÁCKEVEI (SOROKSÁRI) - DUNA

TELEPÜLÉSI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME - JAVASLAT



DEBRECEN

- Művelési járásihatárai terület
- Művelési járásihatárai városi terület
- Városközpont terület
- Városközpont terület
- A város központi magjának terület
- Értékes káptalan terület
- Helyi központi terület
- Magántulajdonosok általános terület
- Települési közterületek
- Sportterületi terület
- Városközpont terület
- Helyi központi terület
- Művelési járásihatárai terület
- Művelési járásihatárai terület
- Helyi központi terület
- Helyi központi terület

Az utcákban kívülről területi határok

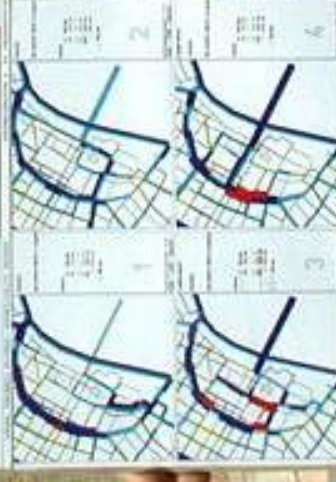
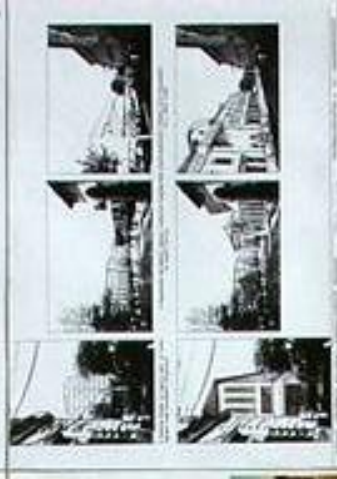
- Művelési járásihatárai terület
- Művelési járásihatárai terület
- Helyi központi terület
- Helyi központi terület



**SZEGED TÖRTÉNETI BELVÁROS
SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATA**

MEGBÍZÓ: SZEGEDI MEGYEI JOZSÁG ÖNKORMÁNYZATA
KÖZLEMÉNYELŐ: SZABÓ ÉS TÁRSASÁG ARCHITECTURA
TERVEZŐ: KISS ÖRTVÁNY ÉS TÁRSASÁG ARCHITECTURA
JÁRULÉK: SZABÓ ÉS TÁRSASÁG ARCHITECTURA
KÖZZÉADÁS: DE MEGYEI SZÁLLÁS TÖRTÉNEI IRODA

**TERVLAPOK A MUNKÁT ELŐKÉSZÍTŐ
VÁROSEPÍTÉSZETI TANULMÁNYOKBÓL
ÉS REHABILITÁCIÓS PROGRAMBÓL**



Ha a tervezés metodikájáról beszélünk könnyen megfélekedünk a terv igazi lehetőségeiről és korlátjairól, ezért zárásként emlékeztetőül:

"A tervezés eredményeképpen újabb tevékenységek indulnak meg, vagy a folyamatban lévők módosulnak.

A tervezés eredményességét a tevékenységekre kifejtett befolyásával lehet lemérni.

A tervezés a jövőbeli tevékenységekkel foglalkozik, és a döntésekkel jut érvényre.

A magánszereplők nem mindig kötelesek számot adni döntéseikről, míg a köztisztviselőknek ez kötelező. A kormányzatok számadási kötelezettsége korunk egyik legalapvetőbb eszméje. A magánszereplőkkel szemben is fokozódik az elvárás, hogy így tegyenek.

A fejlődést a döntések folyamatos sorának is tekinthetjük." [\[1\]](#)

[\[1\]](#) A Faludi: Critical Rationalism and Planning Methodology, Pion Limited, 1986, London, P 16, 19.