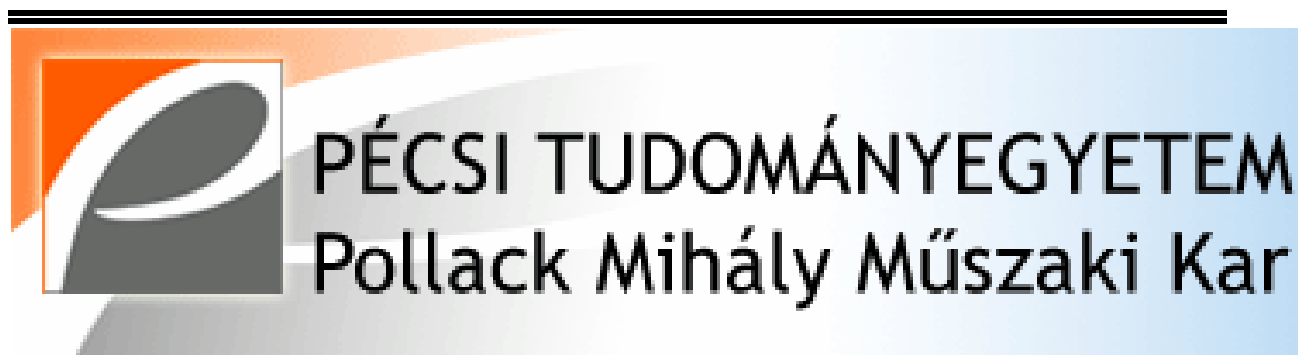




- U17 -  
A MAGYAR VÁROSREHABILITÁCIÓS GYAKORLAT  
HASZNOSÍTHATÓ TAPASZTALATAI  
-ESETTANULMÁNYOK-



Szerkesztette:  
DR. SZABÓ ÉVA  
FORRNÉ RADÓ PETRONELLA

Pécsi Tudományegyetem, Pollack Mihály Műszaki Kar,  
URBANISZTIKA Tanszék  
[szaboe@pmmf.pte.hu](mailto:szaboe@pmmf.pte.hu)

2008

### Rehabilitáció:

elavult, de értéket képező városrész, tömb olyan felújítása, amely során a **településszerkezet, az úthálózat és az épületállomány erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével**, az alkalmatlan épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel való pótlásával történik a városrész **kornak megfelelő színvonalra** emelése.

### Rekonstrukció:

zömében avult városrész olyan nagyobb arányú korszerűsítése, amelynél az épületek **nagy része bontásra** kerül, és szükség szerint **a településszerkezet, az úthálózat, az infrastruktúra és a tömbosztás is módosul** a jelen igény szintnek megfelelő állapot elérése érdekében.

### Revitalizáció:

a különösen értékes, elsősorban sok műemléki adottsággal rendelkező, elavult, élettelen városrész „**újraélesztése**”, a **történeti érték megtartásával, minimális kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással**.

Településrendezési feladat eldönteni, hogy a különböző területek esetében az előző beavatkozások közül melyiket kell alkalmazni egy adott terület esetében, figyelembe véve az épített környezet értékeit, gazdasági lehetőségeit, társadalmi igényeit.

A tervezőt segíti munkájában, az öröklött városok struktúrájának, gondolatiságának megértésében, a városok továbbfejlesztésében, az adott körülmények között legmegfelelőbb döntések meghozatalában az építész és urbanista szakmai közösség adott időben tett állásfoglalásának – a kartáknak- az ismerete.

## A karták szerepe a városrehabilitációs gyakorlatban

A karták elfogadása hosszas előkészítő munka nyomán a szakma különböző nemzetközi konferenciáin, kongresszusain történt, kezdve a CIAM (Modern Építészek Nemzetközi Konferenciája) 1933-as Kongresszusán megfogalmazott Athéni Karta rögzítésével.

Az **Athéni Karta** a második világháború utáni pusztulás nyomán volt segítségére a tervezőknek az új városok megtervezésében. Pótolni kellett a lerombolt városrészeket, s ki kellett elégíteni az új városlakók igényeit. A Karta a társadalmi érdekek magánérdekek elé helyezésével, a spekulációk miatt kialakult zsúfolt, egészségtelen, rendezetlen városrészek helyzetének tarthatatlanná nyilvánításával kellő háttérrel nyújtott az elkerülhetetlen bontásokhoz, a kívánatos új városstruktúrát biztosító beépítésekhez.

<sup>1</sup> Tóth Zoltán - Hübner Mátyás - Gömörly János: Településtervezés I. PTE, 2003

Kiemelte a város történeti örökségének védelmét, ezen belül az építészeti értékek megtartásának fontosságát, az igazi és a hamis utáncolat közti különbséget. Ugyanakkor figyelmeztetett arra, hogy a múlt merev kultusza nem konzerválhatja a szociális igazságtalanságot, a nyomort. Sokan olvasták ki belőle emiatt a hagyományos értékek teljes elutasítását, holott inkább a hangsúlyok áthelyezéséről volt szó. A városok történetiségével, beépítési módjának védelméről nem szólt, csak az egyes épületek szigetszerű védelméről.

A Karta több rendelkezését ma már elutasítjuk, a lakótelepek, magas lakóházak megépülése, minden hagyományost háttérbe helyező modernizmusa nem váltotta be a reményeket, nem szolgálta igazán az emberibb környezet létrehozását.

44 év elteltével fogalmazták meg Mexicóban a **Machu Picchu Kartát**. Ennek legfőbb érdeme abban rejlett, hogy rögzítette, a településtervezés nem csupán építészeti feladat, hanem mellette a gazdasági, várostervezési szempontok is egyenrangúan megjelennek. Kiemelte a történelmi emlékek, a kulturális örökség megvédésének fontosságát, a települési és nemzeti jellegzetességek erősítésének autentikus jelentőségét. Számolt azzal is, hogy az újraélesztendő területeken jelenik meg az új épület, magas színvonalon, a kor „stílusát” követve, minden biztonnyal ahhoz alkalmazkodva, modern, nívós eszközrendszert alkalmazva.

1998-ban hirdették ki az **Új Athéni Kartát**, mely már a XXI. század városépítési elveit vetette papírra, kiemelte a sokszínűség, a demokratikus tolerancia érvényesülésének szükségességét. Felvetette, hogy az urbanisztikai tervezés során hozott döntések a közösségi érdekekkel szemben csorbíthatják az egyéni szabadságot, a vállalkozások lehetőségeit – ezt pedig megfelelően kommunikálni, értelmezni kell, hogy mindenki számára elfogadható legyen. Befogadta a Karta a környezetvédelem egyre fontosabbá váló szempontjait, s a fenntartható fejlődés elvét is. Fő célként a „lehető legjobb minőségű városi környezet létrehozását” jelölte meg, mely szolgálja a városi társadalom minden rétegének igényeit, megteremti egy gazdag városi élet kereteit, hozzájárul a megjelenő konfliktusok feloldásához.

Az **Új Athéni Karta 2003-as kiegészítése** pontosabb jövőképet vázolt fel, mely gyorsan reagál a változásokra. Ehhez szükségesnek tartja a városok új típusú vezetését, a polgárok, a civilek aktívabb részvételét a döntéshozatalban, az új kommunikációs formák elterjedését. A város fogalmát kibővítette a városias régiókkal.

A Karta kiegészítésének szellemében napjaink városainak revitalizációja, rehabilitációs tervezése során szem előtt kell tartani, hogy a kívánalmak szerint ezen koherens – kapcsolatrendszerrel, kiépült szellemi és anyagi hálózatokkal rendelkező - városok

- „megőrzik történetük során kialakult gazdagságukat és különbözőségüket,
- különböző tartalmú és funkciójú hálózatok részeként szoros kapcsolatba kerülnek egymással,
- kreativitásukkal versenyben állnak egymással, de ugyanakkor egymást ki is egészítik, és keresik az együttműködési lehetőségeket,
- kiemelt céljuk lakóik elégedettségének, és általában mindazok nagyobb kényelmének biztosítása, akik igénybe veszik szolgáltatásaikat.”

A Karta foglalkozik az Európai Unió bővülésével keletkező új problémákkal is, a fokozódó mobilitással, a háztartások számának növekedésével, az elöregedéssel, a gazdasági

egyenlőtlenségekkel előálló feszültségekkel, a globalizáció kérdéskörével, ezen témakörök városépítészeti, urbanisztikai vetületével.

**A Karta ajánlásai szerint a tervezésnél számolni kell** a városi funkciók szétterülésével, a közlekedési szempontok előtérbe kerülésével, a környezet- és egészségvédelmi feladatok növekedésével, a nemzeti határok lazulásával, a kulturális sokféleséggel, a kultúrák kölcsönhatásával – s ugyanakkor a helyi és regionális kultúrák megőrzésével, a fejlesztések során elvárt magas minőségigénnyel.

A rehabilitációs, revitalizációs tervek készítésénél néhány új tendenciát kiemelten kell kezelni:

- Komoly probléma a szegények, a hajléktalanok egyre növekvő száma, különösen a városközpontokban. A várostervezésnek összehangolt revitalizációs stratégiával kell megjelenítenie, megkönnyítve a közösségek kialakulását.
- Megnövekedett a szabadidős tevékenység iránti igény, ez a városközpontokra, a város közterületeire erős nyomást gyakorol.
- Különösen az európai városokban meghatározó a múlt öröksége. Annak védelme, megőrzése, bemutatása kiemelt feladat kell, hogy legyen.
- Fontos, hogy a város tegye lehetővé polgárai számára az informálódást, a város értékeinek megismerését, az aktívabb részvételt a döntéshozási folyamatokban. Ehhez szükséges az információ és kommunikáció új formáinak mindenki számára történő elérhetőségét is biztosítani. (lakossági fórumok, egyesületek, üzleti élet közösségei)
- A fenntartható fejlődés elveinek alkalmazásának következetes véghezvitele alapkövetelmény. A környezetvédelem mellett fontos a városi örökség, a közterek, zöldterületek védelme, a növény- és állatvilág sokszínűségének megőrzése. A város, a városi lét mindemellett szennyezi is a környezetet, hatalmas hulladékhegyeket termel, rontja az élet- és környezetminőséget, amit igyekezni kell észszerűen csökkenteni.
- A gazdasági szerkezetváltás felgyorsulása, a munkavállalási szokások a városszerkezetre is hatással lesznek. A folyamatok állandó figyelésével, azokhoz való tervezői alkalmazkodással a gazdasági élénkülés elérhető, fokozható.
- A 70-es évek óta a gépjárművek száma progresszíven nő, ezzel együtt nő a környezetszennyezés, a zsúfoltság, az egészségi ártalom. A megközelíthetőség fontos szempont, a gépkocsihasználat mellett ugyanakkor kiemelten oda kell figyelni a többféle közlekedési módra, a tömegközlekedésre, a kerékpáros és a gyalogos forgalom szempontjaira.
- A városok régi központjainak megtartása indokolt, emellett kialakulhatnak új központok is. Szorgalmazni kell a vegyes terület-felhasználást, a funkciók keveredését, a vegyes lakó és dolgozóterületek létrejöttét. Egyszerre kell figyelni a társadalmi, környezeti és gazdasági egyensúlyra.

A közérdeket kell szem előtt tartani, ennek érdekében szükséges a tárgyalás, a megegyezés, a hosszú távú érdekek és a rövidtávon jelentkező haszon összeegyeztetése.

## Az Európai Városi Karta elveinek összefoglalása<sup>2</sup>

A Karta az Európa Tanács várospolitikai munkájára épül, 1992-ben fogadták el Strassbourban. Azon a meggyőződésen alapul, hogy a polgárokat alapvető városi jogok illetik meg. Meghatároz egy univerzális vezérelvet, melyek alkalmazhatók minden európai városban, miután problémáik igen hasonlóak.

Az alábbi felsorolás tartalmazza csoportosítva azokat a rövid és világos elveket, melyek a városfejlesztés szempontjából követendők:

### Közlekedés és mobilitás

1. Alapvető fontosságú, hogy a közlekedés, ezen belül is különösen a **magángépkocsi-forgalom csökkenjen**.
2. A **mobilitást** oly módon kell megszervezni, hogy **elősegítse a lakható város fenntartását**, és lehetővé tegye, hogy a közlekedés különböző formái egymás mellett létezzenek.
3. Az **utcának** ismét **társadalmi szintérré** kell válnia.
4. Erőteljes és kitartó **oktatási és képzési tevékenységre van szükség**.

### Környezet és természet a városokban

1. A hatóságok feladata következetesen és ésszerűen **gondozni és kezelni a természeti és energiaforrásokat**.
2. A helyi önkormányzatoknak **saját környezetvédelmi stratégiát** kell kidolgozniuk.
3. Az önkormányzatoknak **védeniük kell a természetet és a zöld területeket**.
4. A **természetvédelem** fontos tényező a **közösségi aktivitás és büszkeség** fejlesztésében.

### A nagyvárosok fizikai formája

1. Meg kell **óvni a városközpontokat**, mint az európai kulturális és történelmi örökség fontos szimbólumait.
2. A **szabad területek fenntartása és gondozása** a városfejlesztés szerves része.
3. Az **építészeti tevékenység és fejlesztés a városkép lényeges tényezői**.
4. Minden embernek joga van ahhoz, hogy **egészséges, biztonságos, nyugodt, kellemes és ösztönző hatású környezetben** éljen.
5. Egy város vitalitása a **kiegyensúlyozott lakóhelyi lehetőségek** és a **városközpont lakóhely jellegének fenntartásán** múlik.

### A városok építészeti öröksége

1. A városi örökség megőrzése gondosan kidolgozott **törvényi keretet igényel**.
2. **Tájékoztatási stratégiát** kell kidolgozni a városi örökség megőrzésének érdekében
3. Megfelelő és gyakran újonnan kidolgozandó **pénzügyi mechanizmusokra és együttműködési formákra van szükség**.
4. Alapvető fontosságú a **speciális mesterségek és technikák fenntartása**, esetenként **újjáélesztése**.
5. A **városi örökség legyen a modern élet szerves része**, az általános tervezés fontos eleme.
6. A városi örökség megóvása a **gazdasági fejlődés ösztönzőjévé** válhat.

<sup>2</sup> Tóth Zoltán szerk.: A városi karták könyve, Ponte Press kiadó Pécs, 2004

## A lakás

1. A városlakóknak joguk van a **háborítatlan magánélethez**.
2. Minden embernek és családnak joga van a **biztonságos és higiénikus lakáshoz**.
3. Az önkormányzatoknak biztosítaniuk kell a sokféle **lakáslehetőséget**, a választékot és a **mobilitást**.
4. A **leghátrányosabb helyzetű személyek és családok jogait** piaci erők önmagukban nem tudják biztosítani
5. Az önkormányzatoknak gondoskodniuk kell az **elérhető lakásvásárlási lehetőségekről** és a **lakásbérlet** biztosításának megteremtéséről.
6. A régebbi lakások **újjaépítését** nem szabad a **meglévő társadalmi összetétel** rovására elvégezni.

## Biztonság és bűnmegelőzés a városokban

1. A **biztonság** megteremtését és a bűnözés megakadályozását célzó következetes politikának a **megelőzésen**, a törvények betartásán és a kölcsönös támogatáson kell alapulnia.
2. A városi biztonságpolitikának naprakész, **átfogó statisztikákra és információkra** kell épülnie.
3. A bűnmegelőzés a **közösség minden tagjának ügye**.
4. A városi biztonságpolitika hatékonyságának feltétele a **rendőrség és a helyi közösség szoros együttműködése**.
5. Szükséges a helyi **kábítószer-ellenes politika** kidolgozása és alkalmazása.
6. Programok szükségesek a visszaesés megakadályozására és a **börtönbüntetés alternatíváinak** kidolgozására.
7. A **károsultak támogatása** a helyi biztonságpolitika kulcsfontosságú eleme.
8. A bűnmegelőzésnek **prioritást** kell élveznie és ennek megfelelően megnövelt **pénzforrások** felett kell rendelkeznie.

## Hátrányos helyzetű és mozgássérült emberek a városokban

1. A városokat úgy kell kialakítani, hogy **minden lakos akadálytalanul** eljuthasson bárhová.
2. A hátrányos helyzetű és mozgássérült embereket érintő irányelveknek nem túlzott védelmükre, hanem **társadalomba való integrációjukra** kell törekednie.
3. Alapvető fontosságú a hátrányos helyzetű vagy kisebbségi csoportokat képviselő **egyesületek** közötti, illetve a velük való **együttműködés**.
4. A **lakóházaknak és a munkahelyeknek igazodniuk** kell a hátrányos helyzetűek és mozgássérültek szükségleteihez.
5. Az **utazás, az egyéni és tömegközlekedés lehetősége** nyitva kell, hogy álljon minden ember előtt.

## Kultúra a városokban

1. Minden városi lakosnak **joga van a kultúrához**
2. A városiak kulturális fejlődése **hozzájárul a gazdasági és társadalmi fejlődésükhöz**.
3. A kulturális kapcsolat erős kötést teremt a **különböző nemzetiségű népek, a különböző régiók és nemzetek között**.
4. A kultúra fejlesztése és a valódi kulturális demokrácia feltételezi a helyi **önkormányzatok és a közösségi csoportok, az alapítványi szektor és a magánszektorok** közötti széleskörű **együttműködést**.
5. A kulturális pluralizmus előfeltétele a **kísérletezés és az újítások ösztönzése**.
6. A helyi közösségek számára hasznos lehet, ha az önkormányzat kiegyensúlyozottan támogatja a **kulturális turizmust**.

## Sport és szabadidő hasznos eltöltése a városokban

1. Minden városlakónak joga van részt venni a **sport** és a felüdülést célzó tevékenységekben.
2. Biztonságos és jól megtervezett **sportlétesítményekre** van szükség.
3. Minden városi lakosnak joga van ahhoz, hogy egyéni lehetőségeikhez mérten a maximumig tudja fejleszteni a sportban való jártasságát.

## Multikulturális integráció a városokban

1. A **hátrányos megkülönböztetések megszüntetése** a várospolitikai alapvető feladata.
2. Az önkormányzatoknak biztosítaniuk kell a **bevándorlók** részvételét a helyi politikai életben.
3. A városi kulturális és oktatási politikában **nincs helye a diszkriminációnak**.
4. A hatóságoknak biztosítaniuk kell a **munkához jutás egyenlőségét**
5. A multikulturális integráció magában foglalja a **bevándorló közösségek teljes integrációját** a társadalmi és fizikai városi környezetbe.

## Egészség és egészségügy a városokban

1. A városi környezetnek olyannak kell lennie, hogy **előmozdíthassa minden polgár jó egészségét**.
2. A jó egészség biztosításának egyik fő tényezője az **emberek megbízható és folyamatos ellátása** az alapvető igényeket kielégítő javakból.
3. Az önkormányzatoknak **ösztönözniük kell a közösségi alapon történő egészségügyi kezdeményezéseket és részvétel**.
4. A nemzetközi fontossággal bíró városi egészségügy magában foglalja a **városi tennivalók összehangolását a nemzetközi programokkal**.

## Polgári részvétel, városirányítás és várostervezés

1. A **városi polgárok részvételét a helyi politikai életben** a szabad és demokratikus képviselőválasztásra való jognak kell garantálnia.
2. A polgárok hatékonyan vegyenek részt a helyi politikai életben a helyi politikai és adminisztratív struktúra **minden szintjén**.
3. A polgároknak joguk van ahhoz, hogy a közösség jövőjét érintő minden főbb tervezet kapcsán **véleményt nyilváníthassanak**.
4. A városirányítás és -tervezés alapjául maximális mennyiségű, a város jellegzetességeire és különleges sajátosságaira vonatkozó információ kell szolgálgjon.
5. A helyi politikai döntéseknek a szakemberek csoportjai által irányított városi és regionális tervezésen kell alapulniuk.
6. A döntéshozatali folyamat végén születendő politikai döntéseknek lényegbevágónak és érthetőnek kell lenniük.
7. Az önkormányzatoknak biztosítaniuk kell a fiatalság részvételét a helyi közösségek életében.

## Gazdasági fejlődés a városokban

1. Az önkormányzatoknak biztosítaniuk kell a hozzá tartozó közösségek gazdasági fejlődését.
2. A gazdasági és társadalmi fejlődés elválaszthatatlanul összefügg.
3. Gazdasági és társadalmi tekintetben a város része az öt környező régióknak.
4. A gazdasági növekedés és fejlődés feltétele az olyan infrastruktúra, amely kellőképp biztosítja a növekedés alapjait, fenntartását és fokozását.
5. A magán és hatósági szektorok közti együttműködés a városok gazdasági növekedésének és fejlődésének fontos összetevője.



## Lipcsei Karta - a fenntartható európai városokról<sup>3</sup>

- 2007. Május 24-25. Lipcse, német elnökség
- A tagállamok városfejlesztésért felelős minisztereinek informális miniszteri találkozója
- Megállapodás közös várospolitikai elvekről, stratégiákról
- Az EU területi agendával együtt elfogadva
- Elérhetőség: [www.otm.gov.hu](http://www.otm.gov.hu) – területfejlesztési szakállamtikársághoz tartozó dokumentumtárban, önkormányzati szövetségeknél, régiókban

### ▫ Vezérelvek

- A fenntartható fejlődés dimenzióinak figyelembe vétele (gazdasági prosperitás, társadalmi egyensúly, egészséges környezet)
- Intézményi kapacitások biztosítása
- A városok a gazdaság növekedés forrásai, a tudás központjai, de társadalmi és környezeti problémákkal küzdenek
- Teljes körű, átfogó városfejlesztési stratégiára van szükség
- Minden, a városfejlesztési folyamatban érintett személy és intézmény koordinált fellépésére
- A városok határain túlmutató együttműködés szükséges
- Kormányzati szintek felelőssége a városok jövőjének alakításában
- Ágazati politikák közötti koordináció
- Szakmai tudás

### Feladatok

- Integrált városfejlesztési politika előtérbe helyezése
- Magas színvonalú közterületek létrehozása
- Infrastrukturális hálózatok korszerűsítése és az energiahatékonyság növelése
- Pro-aktív innovációs és oktatási politikák érvényesítése
- Hátrányos helyzetű városrészek kiemelt kezelése
- A fizikai környezet javítása
- A helyi gazdaság és a helyi munkaerő-piac erősítése
- A gyermekek és a fiatalok pro-aktív oktatása és továbbképzése
- Hatékony és megfizethető városi közlekedés ösztönzése

### A feladatok végrehajtásának alapfeltételei

- Hazai és európai finanszírozási források hatékonyságának növelése, a magántőke bevonása
- Ágazati politikák koordinálásának erősítése, az integrált fejlesztéspolitika megteremtése érdekében
- A helyi, a regionális, országos és uniós politikák közötti koordináció elmélyítése

### A legfontosabb hazai feladatok

- Integrált városfejlesztési stratégia
- Policentrikus településhálózat fejlesztés

---

<sup>3</sup> Forrás: dr. Szaló Péter: Várospolitikák c. előadásanyaga 2007.

## Országos főépítészeti konferencia ajánlásai – kiemelések<sup>4</sup>

### III. Országos Főépítészeti Konferencia (1998. Győr)

- Közvélemény, kormányzat egyaránt tekintse a **nemzeti kultúra részének településeink arculatát**
- **Oktatás, nevelés szerepe** a környezeti kultúra iránti fogékonyságban
- A **társadalomnak a szerepe** a szakmáéval egyenrangú, a közösségek támogatása elengedhetetlen, az **építészeti kritika** szerepe kiemelt, **lakossági vélemények, elvárások** kutatása fontos
- **Korszerű informatikai eszközökkel** kell az adatgyűjtést, adatkezelést végezni
- Valamennyi településnek legyen **rendezési terve**, ill. ezek korszerűsítése történjen meg – állami támogatás kell hozzá

### IV. Országos Főépítészeti Konferencia (1999. Tokaj)

- A XXI. szd. építészetének az **értékvédelem betartása mellett** figyelemmel kell lenni a **folyamatosság elvére**
- A **hagyomány és az örökség** differenciálendő fogalmak, szükséges a településeken ezek feltárása, **szerkezeti tipológiájának** dokumentálása.
- A „**hely és a kor szellemének**” felismerése – egyenrangú és egyidejű fontosságú.
- Az örökség megőrzése érdekében szükséges, hogy az önkormányzatoknak legyen „**Az építészeti örökség védelmének szakmai szabályairól**” szóló – nem szankcionáló, hanem ösztönző - **helyi rendelete**.

### V. Országos Főépítészeti Konferencia (2000. Nagykanizsa)

- **Térségi, régiós gondolkodás, kommunikáció,** kapcsolattartás szükséges a partnerek között
- Igazodni kell az **EU-s jogszabályokhoz**

### VII. Országos Főépítészeti Konferencia (2002. Pécs)

- **Térségi, települési együttműködés** szükségessége
- A településeken jelenjenek meg az örökül kapott értékek fenntartása mellett a **korszerű értékek** is, igazodva a hely szelleméhez.

### VIII. Országos Főépítészeti Konferencia (2003. Érd)

- Településrendezési döntések következtében létrejött **ingatlan-értéknövekedések** arányos **elosztása** – fejlesztési feladatokra – jogszabály alkotással lehetséges
- Pályázatok elosztásánál, központi források esetében – **információ bázis szükséges**
- A XXI. szd. kihívása a **Kulturális Gazdaság**, ehhez szükséges a befektetők és a helyi gazdaság szereplőinek partneri kapcsolatvállalása

### IX. Országos Főépítészeti Konferencia (2004. Sümeg)

- A **történeti városközpontok újjáélesztése halaszthatatlan**, különben a dinamikusan fejlődő és **globalizálódó környezet hatásai károsíthatják** az értékeinket
- A tervezési folyamat elején be kell vonni a párbeszédbe a lakosságot, hogy a hely szelleme megőrződjön, az **egyedi karaktereket a közösség megismerje**.
- Fokozott figyelmet kell szentelni a szabályozási tervekhez készítendő **értékvédelmi munkarészekre, örökségvédelmi hatástanulmányokra**.
- A **fejlesztési feladatoknál törekedni kell az egyedi jelleg erősítésére, a környezetet gazdagító, a karaktert erősítő helyi megoldásokra**.

---

Forrás: <sup>4</sup> Tóth Zoltán szerk.: A városi karták könyve, Ponte Press kiadó Pécs, 2004

# Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban<sup>5</sup>

## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### A városrehabilitációra rendelkezésre álló források 2007-13. évekre

Régió	Keretösszeg (milliárd Ft)
Dél-Aföld	29,339
Dél-Dunántúl	51,281
Észak-Alföldi	40,500
Észak-Magyarországi	55,000
Közép-Dunántúli	23,157
Közép-Magyarországi	68,500
Nyugat-Dunántúli	21,001
<b>Összesen</b>	<b>288,778</b>



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### A városrehabilitációs fejlesztések típusai:

- 1. Nagyvárosok fejlesztései** (megyei jogú városok) integrált fejlesztései – önálló konstrukcióban, elkülönített forrásokkal;
- 2. Funkcióbővítő városrehabilitáció** – integrált fejlesztése a kis- és középvároshálózat megerősítése érdekében
- 3. Szociális célú városrehabilitáció** – a leromlott városrészek felemelése érdekében
- 4. Kistelepülések fejlesztése** – a kisvárosok, nagyközségek településkép alakításának érdekében



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

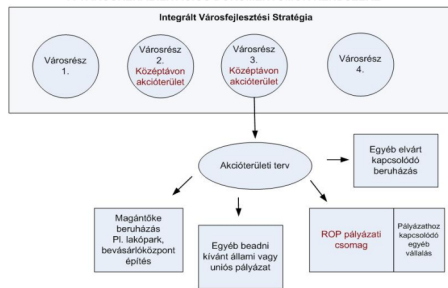
### Általános módszertani elvárások

- Integrált, komplex fejlesztések**
  - A projekt *tevékenységét*, és a projekt előkészítésében és megvalósításában megjelenő *partnerséget* illetően
- Integrált városfejlesztési stratégia (IVS)**
  - Hosszútávú jövőkép, átfogó (7-8 év) és 3-5 éves közvetlen célok is a városok számára
- Akcióterületi terv** - Fejlesztési akcióterület(ek) kijelölése
  - Pályázat keretében megvalósítandó tevékenységek
  - Magánszféra által megvalósítandó tevékenységek



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### A VÁROSREHABILITÁCIÓS DOKUMENTUMOK RENDSZERE



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### 1. Megyei Jogú Városok fejlesztései – elvárások

- Kiemelt fejlesztések – kiemelt projektek eljárásrendje**
- A magántőke intenzív jelenléte és mobilitáshatósága** előny és egyben lehetőség
- 7 éves keret** – amelyből jelenleg az első akciótervi időszak elfogadott forráskeret
- Funkcióbővítő és szociális típusú városrehabilitációs tevékenységek egyaránt**
- Integrált projekt** összetett támogatási aránya 50-60%
- Integrált Városfejlesztési Stratégia** készítése
- Több akcióterület** fejlesztési lehetősége
- Gazdaságélénkítő hatás** fokozott érvényesítése
  - A projekt szerves részeként
  - Az akcióterületen belül, de a projekten kívüli magánberuházás eredményeként
- Városfejlesztő társaság létrehozása**



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### A megyei jogú városok fejlesztései 2007-2008.

Régió	Komponens címe	Keretösszeg (milliárd Ft)
Dél-Aföld	Megyei jogú városok integrált fejlesztése	6,0
Dél-Dunántúl	A megyei jogú városok integrált fejlesztése	2,0
Észak-Alföld	Funkcióbővítő integrált települési fejlesztések a megyei jogú városokban	4,0
Észak-Magyarország	Megyei jogú városok integrált rehabilitációja	4,0
Közép-Dunántúl	Megyei jogú városok integrált városfejlesztési stratégiája megvalósításának támogatása	3,7
Közép-Magyarország	Budapest – Józsefváros Magdolna negyed program II.	2,0
	Budapest Városmegyei fejlesztése – Budapest Szíve Program	7,0
Nyugat-Dunántúl	Városmegyei funkcióbővítő megújítása a megyei jogú városokban	4,26
<b>Összesen</b>		<b>32,956</b>



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### Ütemezés, menetrend

- 2007. október eleje:** közlemény a speciális feltételekről a MJV-k számára
- A projektjavaslatok **2007. novembertől nyújthatók be** a **kiemelt projektek eljárásrendje** szerint (az IVS és akcióterületi tervek, a megalapozott előkészítés időigénye miatt)
- A benyújtástól számítva a projektek **értékelése folyamatos**
- Eltérő készütség miatt **egyedi döntéshozatal** is lehetséges, Kormánydöntésre történő előterjesztése az értékelések alapján 2008. évben **folyamatos**
- Akciótervi nevesítést követően: **projektfejlesztési szakasz útvojalterv alapján**; támogatási szerződéskötés **egyedi menetrend** alapján



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### 2. A funkcióbővítő városrehabilitáció forrásai

Régió	Pályázat címe	Keretösszeg (milliárd Ft)
Dél-Aföld	Város- és városrész megújítási akciók	4,8
Dél-Dunántúl	Városfejlesztési akciók támogatása	3,3
Észak-Alföld	Funkcióbővítő integrált települési fejlesztések	4
Észak-Magyarország	Funkcióbővítő településrehabilitáció	5,0
Közép-Dunántúl	Település (a)központok kialakítása, értékmegőrző rehabilitációja	3,8
Közép-Magyarország	Települési központok fejlesztése az identitást erősítő funkciók elterjedésével („Fóutca program”)	17,3
Nyugat-Dunántúl	Városmegyei funkcióbővítő megújítása a nem megyei jogú városokban	3,7
<b>Összesen</b>		<b>41,97</b>



<sup>5</sup> Mosonyi Balász – ROP Irányító Hatóság – 2007. évi előadás anyaga (Városi Polgármesterek Fóruma)

## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### 3. A szociális célú városrehabilitációs forrásai 2007-08.

Régió	Pályázat címe	Keretösszeg (milliárd Ft)
Dél-Alföld	Integrált szociális jellegű városrehabilitáció	1,2
Dél-Dunántúl	Leromlott városi területek közösségi célú integrált rehabilitációja	1,2
Észak-Alföld	Integrált, szociális jellegű városrehabilitáció	1,3
Észak-Magyarország	Integrált szociális jellegű városrehabilitáció	4,2
Közép-Dunántúl	Leromlott vagy leromlással veszélyeztetett városrészek rehabilitációja	1,5
Közép-Magyarország	Integrált szociális típusú városrehabilitáció	7,7
Nyugat- Dunántúl	Integrált városrehabilitációs tevékenységek leromlott városi területeken és leromlással fenyegetett lakótelepeken	0
<b>Összesen</b>		<b>17,261</b>



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### Általános eljárásrendi elvárások:

- **Kétfordulós pályázat**
- Az önkormányzat szempontjából szakmailag, pénzügyileg megfelelően **előkészített projektek**
- Szakmai szempontból az elvárásokhoz, **célkitűzésekhez igazodó projektek** támogatása
- **Integrált projektek**



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### Kétfordulós pályázatok az egyes típusok esetén

#### Funkcióbővítő rehabilitáció

- Funkcióbővítés
- Funkció megerősítés

#### Szociális célú rehabilitáció

- Iparosított technológiával épült lakótelepek megújítása
- Hagyományos beépítésű városi lakóterületek valamint ipari kolóniák rehabilitációja
- Romatelek rehabilitációja



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### Ütemezés, menetrend a kétfordulós pályázatok esetében:

- **Pályázati felhívás:** 2007. november közepe
- A kiírás felfüggesztésétől számítva a projektek értékelése és bírálata 75 napon belül
- Az első fordulón továbbjutott pályázatok számára 0-12 hónapos **továbbfejlesztési szakasz egyedi útvonalterv alapján**
- A továbbfejlesztési szakasz végén ismételt bírálat 75 napon belül
- A második körös döntés után szerződéskötés



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### Dokumentációs kötelezettség a kétfordulós pályázatos projektek számára:

- **I. forduló**
  - **Integrált városfejlesztési stratégia** készítése – régióként meghatározott városkörből
  - **Előzetes akcióterületi terv**
- **II. forduló**
  - **Végleges akcióterületi terv**



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### 4. A kistelepülések fejlesztésére rendelkezésre álló források 2007-08. évekre

Régió	Pályázat címe	Keretösszeg (milliárd Ft)
Dél-Alföld	A városi örökség megőrzése és korszerűsítése	0,5
Dél-Dunántúl	Hátrányos helyzetű térségek kisvárosainak fejlesztése	0,6
Észak-Alföld	Helyi településfejlesztési akciók	1,5
Észak-Magyarország	Vidékfejlesztési programot kiegészítő településfejlesztés	2,5
Közép-Dunántúl	Kistelepüléseken településképzés javítása	0,6
Közép-Magyarország	Kisléptékű megyei fejlesztések	1,6
Nyugat- Dunántúl	Kisléptékű, pontszerű kisvárosi fejlesztések	0,35
<b>Összesen</b>		<b>7,8</b>



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### Típusonként eltérő támogatásintenzitások:

A korábbi időszaknál alacsonyabb:

- A városrehabilitációra fordítható források szükségessége → nagy volumenű feladatok
- a uniós forrás önmagában nem elég → nem egyszeri fejlesztés, hanem a fejlesztés egy lépése
- A támogatott tevékenységek diverzifikáltak: állami (state aid) és nem állami támogatások, közcélú- és jövedelemtermelő beruházások egyaránt
- Az önrész elvárt mértéke:
  - A megyei jogú város: közel 40%
  - A pályázatos városoknál: 15-20%



## Városrehabilitációs fejlesztések a ROP-okban

### Partnerség:

Az önkormányzat a projekt gazdája, a fejlesztés azonban csak **társadalmi bevonással** működőképes!

- A projekt fejlesztése során kommunikáció a lakossággal, magán és civil szférával
- A megvalósításba minél több partner minél intenzívebb bevonása



## A KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS REHABILITÁCIÓJA<sup>6</sup>

### 1. HELYZETKÉP - ÖSSZEFOGLALÓ A 2003 ÉVVEGI ÁLLAPOTRÓL



### AZ AKCIÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEI :

erősen leromlott lakásállomány, alacsony presztízsű városrész, szociális problémák, gazdasági nehézségekkel küszködő önkormányzat.

### AZ AKCIÓ CÉLJA:

- egy lepusztult és szociálisan kedvezőtlen helyzetben lévő terület rekonstrukciója
- a terület presztízsének növelése
- a beruházási költségek megosztása a köz és a magán szektor között
- hosszú távú bevételek (adók) biztosítása az önkormányzat számára
- Magyarországon még újszerű fejlesztési modell kipróbálása (francia-magyar együttműködés)

### VÁROSRENDEZÉSI KONCEPCIÓ:

- a városrész szerkezetének megőrzése
- a közterületek felújítása
- a gyalogos forgalom előtérbe helyezése (gyalogos tengelyek, földalatti parkolók)
- zöldterületek létesítése a tömbbelsőknben
- kereskedelmi létesítmények és szállodák telepítése
- az építészeti értékek megőrzése

### AZ AKCIÓ FINANSZÍROZÁSI KONCEPCIÓJA:

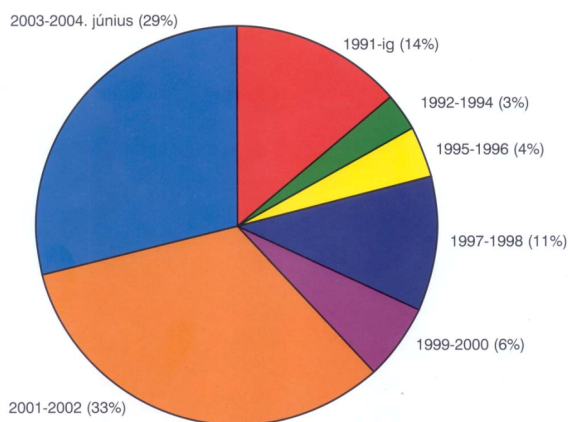
- **bevételek:** önkormányzati ingatlanok értékesítése építési vállalkozóknak, önkormányzati hozzájárulás (fővárosi és kerületi), bankhitelek
- **kiadások:** közterületek (utak, parkolók, parkok) rendezése, avult állapotú épületek lebontása, lakók, bérlők elköltöztetése, szociális bérlakások építése, meglévő épületek felújítása, közösségi célú létesítmények megvalósítása.

<sup>6</sup> Forrás, felhasznált képek, diák:

Acél Gábor: A Középső-Ferencváros rehabilitációjának társadalmi hatásai

Aczél Gábor: Városfejlesztő társaságok c. előadása

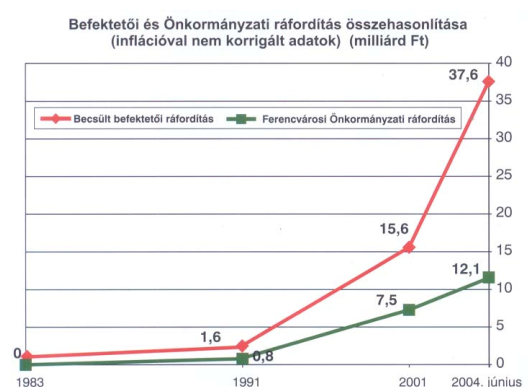
Bajnai László: Városfejlesztés Európa uniós eszközökkel a Ferencvárosban c. előadása



**AZ ÉPÍTETT LAKÁSOK SZÁMA (1990-2003)**



**EGYÉB MAGÁN BERUHÁZÁSOK**  
4 hotel, 3 iroda, 1 parkolóház



**A REHABILITÁCIÓ KÖLTSÉGEI (1983-2004)**



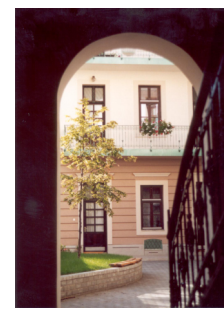
**KÖZÖSSÉGI BERUHÁZÁSOK**



**REHABILITÁCIÓ ELŐTT**



**REHABILITÁCIÓ UTÁN**

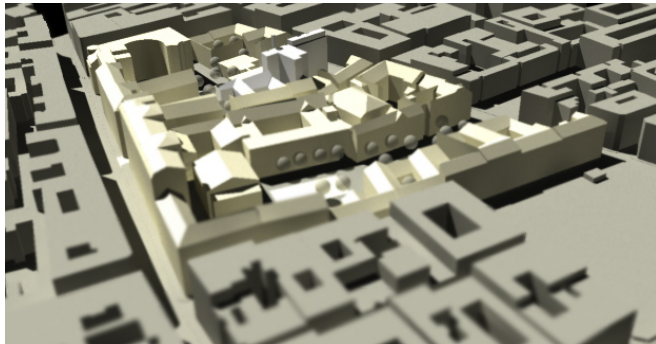




### Megjegyzések, értékelés, problémák:

- a rendszerváltás utáni városrehabilitáció egyik legsikeresebb fővárosi esete
- nem csak fizikailag, szociálisan is megújult a terület
- elsősorban városrendezési, s nem szociális indíttatású rehabilitáció, de kellő szociális érzékenységgel valósult meg
- heterogén beépítésű városrész volt, terület szabályozási terv rögzítette a beavatkozás irányát
- megtartották az eredeti utcaserkezetet, a bérház-léptékkel, kiszabadítva a tömbbelsőök zöldjeit, levegősebb környezetet biztosítva
- a területen maradó lakosok magasabb komfortfokozatot, megújult környezetet kaptak
- magasabb lett a bérlakások bére – ugyan még mindig a piaci ár alatt
- a kiköltöző lakók más kerületrészben, vagy más kerületben, de jobb fizikai körülmények közé kerültek, vagy pénzügyi támogatást kaptak
- sok a kis alapterületű lakás, a beköltözők többsége bérlő
- az egyoldalú lakásstruktúra később szociális gondokat okozhat
- a lakók nagy része diák, vagy magasan kvalifikált értelmiségi
- új életmódformák megjelenése, magasabb adófizetés, polgárosodás beindulása
- a közbiztonság, köztisztaság, a parkolóhely-hiány itt sem megoldott – mint a főváros más kerületeiben sem
- dzsentrifikáció folyamatának beindulása – nem negatív, hiszen a nagyobb lakásszám hozza magával
- a szociális problémák csökkenése itt ugyan jellemző, de egy részük exportálódott más területekre, így nem tökéletes megoldás
- finanszírozás: önkormányzat saját forrásai (telekértékesítés), közösségi források, pályázati támogatás, magántőke sikeres bevonása
- városrehabilitációs stratégiák: tömbről tömbre terjedő stratégia, majd területi gócpontokat létrehozó fejlesztési koncepció





**Dob – Síp – Wesselényi – Nagydíófa utcák által lehatárolt terület**

### **A terület főbb jellemzői:**

- Zártkörűen, sűrűn beépített terület, zártudvaros kialakítású a századfordulón épült épületekkel.
- A városrész közvetlenül és szorosan kapcsolódik a belvároshoz.
- Kisebb - nagyobb átjáró házak hálóját szövi át, mely Európában is egyedülálló.
- Ma is itt lakó zsidó közösséggel, élő vallási, kulturális és kereskedelmi élettel rendelkezik.
- Még leromlott állapotában is vonzó, fontos negyed maradt.
- Itt sűrűsödik a hagyomány, az ünnepek, a kultúra, a vallás, a történelem és az emlékezés helyei.
- 2002-ben az Andrásy úti világörökségi terület védőzónája lett.
- „Az ingatlan spekuláció antiszociális!”
- A lehatárolt területen 8 műemlék található. Mindez eltűnőben.

### **A tömbrehabilitáció alapvető célkitűzései:**

- Fizikai és szociális rehabilitáció.
- A városrész szerkezetének, építészeti örökségének megőrzése.
- A terület identitásának, gazdasági turisztikai vonzerejének növelése, közterületi rehabilitáció.
- A terület attraktivitásának, presztízsének növelése.
- Az érintett környezet felújítása, a terület felértékelődését eredményező környezetfejlesztés.
- A terület forgalomcsillapítása.
- A zöldfelületi rendszer fejlesztése, parkolási problémák megoldása.

A szerző két belső – erzsébetvárosi tömbnyi városfejlesztési akcióterület tükrében összefüggő rendszerben és modellszerűen megvizsgálta egy budapesti belső városrész rehabilitációjára irányuló városfejlesztési akció megvalósításának lehetséges városépítészeti, építési programozási és pénzügyi paramétereit, a feladatot a komplex településfejlesztési (városfejlesztési) akcióterv kidolgozásának logikája szerint végiggondolva.

A megoldás modell – értékű, mely által bebizonyosodott, hogy a Belső – Erzsébetvároshoz hasonló adottságú budapesti belső városrészek rehabilitációja esetében célszerű a városfejlesztés és városrehabilitáció európai eszközeit (komplex településfejlesztési akcióterv) is alkalmazni.

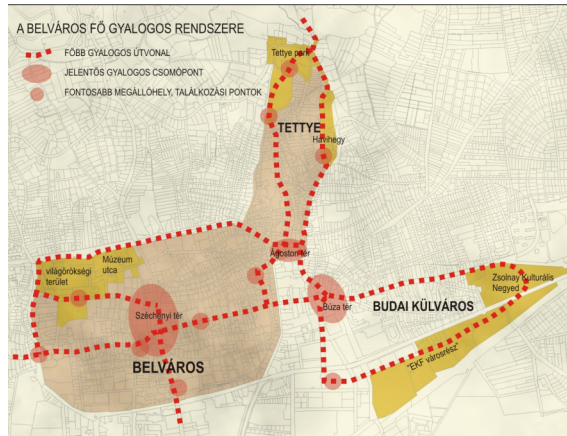
A **városfejlesztési koncepció terv** az európai szemléletben történő megvalósítás logikája alapján készült.

<sup>7</sup> Forrás: Mogyorósi Katalin – Diplomamunka 2007





# KÖZTERÜLETMEGÚJÍTÁS, MINT A VÁROSREHABILITÁCIÓ ESZKÖZE PÉCS – TETTYE VÁROSRÉSZ PÉLDÁJÁN<sup>8</sup>



## Védendő értékek, területek:



## Problémák a területen a szerző szerint:

- A gyalogosforgalom háttérbe szorul
- Parkolási gondok
- Rossz állapotú közterületek
- Monofunkcionális közterület-használat
- Közösségi funkciók hiánya

## Tervezési prioritások:

- A városrész bekapcsolása a város vérkeringésébe
- Gyalogosok számára használható közterületek létrehozása
- Az értékek megóvása mellett a terület megújítása
- A terület társadalmi megítélésének javítása
- A felszín alatti természetes vízfolyások felszínre hozása

Fontos célja a közterületek rehabilitációjának a föld alá kényszerített patakok, vízfolyások felszínre hozása, mely által megszűnne a bűvő vízfolyások építészeti örökségre veszélyes felszín alatti kimosó hatása. A felszínre hozott víz táplálhatja a szökőkutakat, csobogókat és a körülöttük kialakított közösségi terek, pihenők növelhetik a város vonzerejét.

## Közlekedés:

Cél a gyalogosbarát közlekedés megteremtése, hiszen a tervezési terület a belváros peremén található, ahonnan még kellemes gyaloglási távolságra van a városközpont.

<sup>8</sup> Forrás: Farkas László – diplomamunka 2007



**Ágoston-tér, Alsóhavi utca**



**Tettye park**



**Havihegy**

### **A tervező által elképzelt projekt megvalósulása, jövője:**

#### **Finanszírozhatóság:**

A tervben vázolt gyalogos tengely megvalósulhat a kulturális főváros projekt keretein belül 2010-re, mely forrásháttere nagyságrendileg 900 millió Ft. Ez a kezdeti lökés elég lehet arra, hogy a magán szektor is elkezdjen intenzíven fejleszteni a területen és a folyamat generálja a további közterületek megújulását.

A közösségi funkciók fejlesztésének hatásaként számolni lehet azzal, hogy a jelenleg szinte teljesen homogén lakóterületen megjelennek a kereskedelmi, gazdasági egységek is, melyek fajtája, minősége sokféle lehet, és kedvezőtlen irányt is vehet a spontán átalakulás. Ezért szükséges a fejlődés irányát meghatározni, és a kívánt funkciókat számba venni.

A terv elkészítésének célja az volt, hogy megfogalmazza a komplett városrész fejlesztésének fő kiindulási területeit, a problémákat és az általános problémák megoldása mellett a gócpontokra is javaslatot adjon.

A rövidtávon (a kulturális főváros rendezvénysorozat kiemelt területe lesz a Tettye, így a közterület – felújítás díszletként szolgálna) megvalósítható elképzéseken túl, a terv szerint hosszútávú javaslatokat is megfogalmaz. (A közterületi, közösségi funkciók népszerűsödésével javulhat a terület társadalmi megítélése, a magánbefektetők számára befektetési célterületté válhat. Megújulhatnak a lakóházak, a felhagyott ipari épületek új funkciókkal újjáéledhetnek. A folyamat tovább generálhatja a szomszédos közterületek megújulását is.)

## TÉNYEK ÉS LEHETŐSÉGEK A PÉCSI SZÉNÁNYÁSZAT EGYKORI TERÜLETEIN<sup>9</sup>

### LAKÓTERÜLETEK, LAKÓÉPÜLETEK

- **1850-es évektől 1945-ig épült lakóterületek:** Pécsbánya Telep, György Telep, Erzsébet Telep, Meszes Telep, Felső Flórián Telep, Alsó Flórián Telep, Liget Telep, Somogy Bányatelep, Rücker Akna, István Akna, Hősök Tere, Újhegyi Telep, Vasas Bányatelep, Borbála Telep.



György Telep



Meszes Telep



Rücker Akna



Vasas Bányatelep

- **1945 után épült lakóterületek:** Új Meszes, a város más területein (Uránváros, Kertváros, Kodály Zoltán u, Lánc u, Mecsekoldal), István Aknán, Vasason, a Komlói út két oldalán,...)



Meszes



Meszes



Meszes

Az 1945 után épült bányász lakó területekkel nincs akkora probléma, mint az 1945 előtt épült kolóniákkal, melyek fizikai és erkölcsi értelemben is avultak. Két megoldási lehetőség közül lehet választani: bontás, vagy rehabilitáció. Az 1945 előtt épült területek krízis területek. A város szerkezetben elfoglalt helyük, a lakók gazdasági ereje, identitás tudata, környező területek fejlődése meghatározzák, hogy melyik megoldást választjuk. A területek környezeti, szociális, közösségi, építészeti, infrastrukturális viszonyait kell megvizsgálni.

### Társadalmi környezet bemutatása:

Különböző társadalmi problémák halmozódtak fel a krízisterületeken: munkanélküliség, hajléktalanság, önkényes lakásfoglalások. Az itt élők többsége szociális és egyéb segélyekből, járadékokból él, alacsony iskolázottságúak, többségük roma származású. Az itt élő családok egészségügyi mutatói rosszabbak a városi átlagnál, gyakori az alkoholizmus, drogfogyasztás.

### Lakóterületek fejlesztési lehetősége a szerző szerint:

3 esetben javasol a diplomamunka bontást: György Telep, Alsó Flórián Telep, Rücker Akna. A többi területre rehabilitációt javasol, két féle módon: támogatott (György Telep, István Akna, Hősök Tere) és magánérés.

<sup>9</sup> Forrás: Formé Radó Petronella - diplomamunka 2007

A rehabilitációt különböző programokban való részvétellel támogatni kell, vagyis segíteni kell a pénzügyi források előteremtésében. Melyek lehetnek: helyi források, területfejlesztési források, kormányzati források, Európai Unió források (pályázatok).

Speciális, az egyes területekre vonatkozó szabályok megfogalmazására van szükség, mely tükrözi annak műszaki és társadalmi állapotát. A megoldás: egy jól lehatárolt területre részletes rehabilitációs terv készítése. Szükség lenne a lakásállomány átfogó felújítására és korszerűsítésére a telepek építészeti karakterének megőrzése mellett.

### **MEGLÉVŐ BÁNYA ÜZEMI ÉPÜLETEK, ÜZEMI TERÜLETEK:**

- Újhegy: a két jelentősebb épület: az iszapvíztelenítő (műemlék), és a szénelőkészítő épület, funkciójukat mára elvesztették.
- Petőfi Akna: ipartelep, épületek, építmények gépi berendezések.
- Széchenyi Akna: aknatorony, bányaház, kompresszorház, Kraz műhely műemlékek.
- István Akna I-II.: bányaház, aknatorony, kapcsolóház, kompresszorház, melyek műemlékek.
- István III. Akna: Az épületek és a hozzá tartozó üzemi terület.



**István Akna: bányaház**



**Újhegy: Az erőmű épülete**



**Széchenyi Aknatorony**

### **Üzemi területek fejlesztési lehetősége:**

Egyéb ipari zónába tartozó területek: Újhegyi üzemi területek, Vasas, Petőfi Akna.

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági zónába tartozók: Széchenyi Akna, István III., I. - II. Akna.

\* A volt bányaterületekkel való foglalkozás része kell, hogy legyen a fejlesztési koncepciónak. Ezen területek önmagukban nem tudnak megújulni, mivel a bányauzemekhez lettek telepítve.

\* Hatalmas épületekről van szó, melyek megvásárlására nehéz befektetőket találni, mert nem felelnek meg a mai igényeknek. Vagyis ezek a sok esetben műemléki épületek korlátozottan hasznosíthatók, a szerkezetük miatt. Azokat a vállalkozókat, akik kedvet kapnának ezen épületek hasznosításához támogatni (adókedvezmény, üzemeltetési kedvezmény) kellene.

### **A társadalmi környezet alakításának lehetőségei:**

Egy átfogó hosszú távú program kidolgozása lenne szükséges a szegénység visszaszorítására. A felemelkedés legfontosabb tényezője új munkahelyek létesítése. A szociális szempontot fontos tényezőként kezelő komplex városrehabilitációs programokra van szükség.

### **A rehabilitáció általános szempontjai:**

A részletes rehabilitációs tervet a rendezési terv részeként kell kezelni, komplex, hosszútávú programok szükségesek (várostervező, szociológusok, szakági tervezők, környezeti szakemberek részvételével), képzési programok kellene, új munkahelyek létesítése, a helyi lakosság és a civil szervezetek bevonása, információs iroda, környezeti minőség javítása, társadalmi – gazdasági források feltárása, újra és újra lendületet kell adni a folyamatnak.