

**BUDAPEST XXI.
KERÜLET**



**CSEPEL
ÖNKORMÁNYZATA**

VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Javaslat
**Csepel Integrált Városfejlesztési Stratégiájának (IVS)
elfogadásáról**

Készítette:

Polinszky Tibor dr. főépítész

Előterjesztő:

Gergely István

Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság Elnöke

Előterjesztés egyeztetve:

Lombos Antal ágazatvezető

Becsei Dénes ágazatvezető

Szenteczky János vezérig. CSEVAK Zrt.

Szlávik Zoltán fejlesztési munkatárs

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak

a Tulajdonosi Bizottságnak

az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2008. évi 70. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2008. 03. 20.

Az előterjesztés leadva: 2008. február hó „27.”,nap

Testületi ülés időpontja:
2008. március 20.

Tisztelt Képviselő-testület!

1. ELŐZMÉNYEK

IVS = INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

A település egészének figyelembe vételével fejlesztési akciók egymásra épülő, egymást kiegészítő rendszere.

Fejezetei:

Helyzetértékelés

1. A város szerepe a településhálózatban
2. A város egészére vonatkozó helyzetértékelés
3. A városrészekre vonatkozó helyzetértékelés

Stratégia

1. Hosszú távú jövőkép (15-20 év)
2. Középtávú fejlesztési irányok meghatározása
3. Anti-szegregációs program főbb megállapításai
4. A stratégia illeszkedése.
5. Akcióterületek összefüggő rendszerének ismertetése
6. Megvalósításának eszközei

VÁROSFEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET

A város azon területének folytonos vonallal lehatárolt része, amelynek akciószerűen megvalósuló fejlesztésével előállításra kerül a városi szövet egy új vagy megújult darabja, egy élhető városrész.

AKCIÓTERÜLETI TERV (ATT)

A városfejlesztési akcióterületen, középtávon (7-8 év alatt) komplex, a város fejlődését több szempontból is befolyásoló projektek egymásra épülve kerülnek megvalósításra. Az IVS céljainak valóra váltásához szükséges konkrét célok elérése érdekében

1. tervezett pénzügyi paraméterekkel,
2. tervezett időtartam alatt,
3. tervezett minőségi és mennyiségi jellemzőkkel végrehajtásra kerülő városfejlesztési projektek összefüggő elnevezése.

- Budapest XXI. Ker. Csepel Képviselő-testülete 2008. január 24.-én tárgyalta „**A komplex városrehabilitáció megindításához szükséges döntésekre vonatkozó javaslatok**” című előterjesztést.

A Képviselő-testület 38/2008.(I. 24.) Kt számú **határozatával [1. sz. melléklet] döntött az** Integrált Városfejlesztési Stratégia (továbbiakban: **IVS, lásd meghatározást a keretben!**) elkészítésének szükségességéről és a feladat végrehajtásához szükséges pénzügyi fedezet biztosításáról.

- A főépítész 2008. január 17-én ajánlattételi felhívást tett közzé. Az IVS készítésére vonatkozó meghívásos pályázatának nyertese: Városkutatás Kft.(1093 Budapest Lónyay utca 34.)
- Az IVS folyamatos külső szakmai bizottság támogatása mellett készült, melynek tagjai:

Ongjerth Richard kutatási igazgató :Stúdió Metropolitana Kft.
Séra Zsolt vezető tanácsadó HitesyBartuczHollai Euroconsulting Kft.

2. AZ IVS KÉSZÍTÉSÉNEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A fenti felhatalmazások alapján a „**Városrehabilitáció 2007-2013**” című kézikönyvben meghatározott tartalmi és formai kritériumoknak megfelelően készül az IVS.

A 2008. áprilisában és májusában beadandó városrehabilitációs célú pályázatok kötelező melléklete az IVS. A Képviselő-testületi döntéssel megerősített IVS nélkül városrehabilitációs pályázat nem adható be.

Az IVS –ben kell meghatározni, leírni, bemutatni a városfejlesztési akcióterületek programjait, a tervezett

- beavatkozási lépésekkel,
- pénzügyi paraméterekkel,
- megvalósítási ütemezéssel,
- ingatlanpiaci lépésekkel,
- szervezeti keretek közt.

3. AZ IVS KÉSZÍTÉSÉNEK FŐBB ELVEI

Az IVS a kerület egészére fogja össze a hosszú távú és a középtávú városfejlesztési célokat, összhangban Budapest Városfejlesztési Konceptiójával és a középtávú Podmaniczky Programmal. Áttekinti Csepel gazdasági és történeti fejlődési tendenciáit, elemzi Csepel városrészeinek adottságait, összegzi a gazdasági és a természeti, az épített környezet jellemzőit, az egyes területek fejlesztési irányait, körvonalazza Csepel hosszú távú jövőképét és az eléréséhez szükséges utakat. A következő évek városfejlesztési feladatainak meghatározásakor egyaránt épít az önkormányzat tapasztalataira, eredményeire, (esetleges kudarcainak okaira) és számol a reális lehetőségekkel.

Az IVS koncepcionálisan új elemeket nem fogalmaz meg, megerősíti az önkormányzat várospolitikáját azzal, hogy azokat most egy egységes dokumentumba foglalja.

A kialakított, ill. a kialakítandó partnerségi együttműködéssel elősegítendő Csepel Szigetcsúcs fejlesztése, Csepel lakófunkcióinak bővítése, infrastrukturájának átalakítása, fejlesztése. A Budapest Főváros önkormányzatával és az ingatlanfejlesztőkkel együtt formálandó át Csepel városrészeinek fejlesztése, azok integrált, minden értelemben „együttműködő” városszerkezetének megformálása. Átalakítandó az ipari barnamezős terület korszerű, környezettudatos munkahelyi, ill. lakókörnyezetté, megoldva városszerkezeti elkülönülését. Háros, városi beépített területek közé ékelt területének „külsőterület”-ből lakható városrészé alakítása az ott élőkkel közös kihívása Csepelnek, épp úgy mint városközpontjának, iparosított, előregyártott elemekből épült lakóépületeinek rehabilitációja.

A Csepel Integrált Városfejlesztési Stratégiája nem csak a pályázat (Közép-Magyarországi Operatív Program Pályázati Útmutató) kötelező feltétele, hanem olyan anyag, mely meghatározza Csepel fejlődését (6-7 évre), biztosítja a kerület imázs növelő kommunikációs stratégiáját, illetve egy olyan kijelölő (portfólió) anyag, mely tájékoztatást adhat a befektetők a vállalkozók a partnerek és a civil szervezetek számára.

3 - 1. VÁROSRESZEEK



1. XXI. Csepel-Belváros

Ady Endre út a II. Rákóczi Ferenc úttól – Táncsics Mihály utca - Szent István út - II. Rákóczi Ferenc út az Ady Endre útig.

Laknépesség: **12 064** fő **17 %** **II.**
 Terület: 55 ha
 Laksűrűség. **221** Fő/ha **I. Figyelmet igénylően magas!**

2. XXI. Csepel - Kertváros

Vágóhid utca a Táncsics Mihály utcától - Kassai utca – Katona József utca — Szatmári utca — Makád utca - Kikötő utca - Széchenyi utca és meghosszabbított vonala - Ráckevei Duna - Határ út - Kolozsvári utca - Szebeni utca - Szent István út - Táncsics Mihály utca a Vágóhid utcáig.

Laknépesség: 5 830 fő **8 %** **V. Ideális település.**
 Terület: **154** ha
 Laksűrűség. 38 Fő/ha

3. XXI. Csepel - Ófalu

A Petróleum út a Duna folyamtól - Kossuth Lajos utca - Ady Endre út - Budafoki út - Duna folyam a Petróleum útig.

Laknépesség: 913 fő **1 %** **NEM városias települési térség¹**
 Terület: 90 ha
 Laksűrűség. 10 Fő/ha

4. XXI. Csepel - Rózsadomb

Rózsa utca a Duna folyamtól - Rév utca - Vas Gereben utca - II. Rákóczi Ferenc út - 7274. dűlő és meghosszabbított vonala — Duna folyam a Rózsa utcáig.

Laknépesség: 726 fő **1 %** **NEM városias települési térség**
 Terület: 132 ha
 Laksűrűség. 6 Fő/ha

5. XXI. Csepel - Szabótelep

A Bolgárkertész öböl déli oldala és meghosszabbított vonala a Szabadkikötő úttól - Ráckevei Duna - Vágóhid utca - Táncsics Mihály utca - Ady Endre út - Kossuth Lajos utca — Szabadkikötő út a Bolgárkertész öböl déli oldalának meghosszabbított vonaláig.

Laknépesség: 7 486 fő **10 %** **Ideális városias település.**
 Terület: 180 ha
 Laksűrűség. 42 Fő/ha

¹ városias települési térség: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott területfelhasználási kategória, amelybe a városok települési területe, továbbá azok a települési területek tartoznak, ahol a **belterületi laksűrűség 15 fő/ha fölötti**

**6. XXI. Csillagtelep**

Völgy utca és meghosszabbított vonala a II. Rákóczi Ferenc úttól - Festő utca - Erdősor utca - Szabadság utca - Plútó utca - Csepeli út - EL Rákóczi Ferenc út a Völgy utca és meghosszabbított vonaláig.

Laknépesség:	18 517	fő	26 %	I.
Terület:	159	ha		IV.
Laksűrűség:	116	Fő/ha		III. Városias (tömegközl.)

7. XXI. Erdőalja

Szent István út a II. Rákóczi Ferenc úttól - Erdőalja utca - Völgy utca és meghosszabbított vonala – II. Rákóczi Ferenc út a Szent István útig.

Laknépesség:	na	fő		na = <i>nincs adat</i> ²
Terület:	31	ha		
Laksűrűség:	na	Fő/ha		

8. XXI. Erdősor

Szentnিকlósi út a Festő utcától - Tihanyi utca - a főváros határa - 4076. dűlő - Plútó utca - Szabadság utca - Erdősor utca - Festő utca a Szentnিকlósi útig

Laknépesség:	10 259	fő	14 %	IV.
Terület:	94	ha		
Laksűrűség:	109	Fő/ha		IV. Városias (tömegközl.)

9. XXI. Gyártelep

Budafoki út a Duna folyamtól - EL Rákóczi Ferenc utca - Vas Gereben utca - Rév utca - Rózsa utca – Duna folyam a Budafoki útig.

Laknépesség:	na	fő		
Terület:	346	ha		III.
Laksűrűség:	na	Fő/ha		NEM városias települési térség

10. XXI. Háros

A 7274. dűlő és meghosszabbított vonala a Duna folyamtól - EL Rákóczi Ferenc út - Csepeli út Plútó utca - 4076. dűlő - a főváros határa - a Duna folyam a 7274. dűlőig.

Laknépesség:	963	fő	1 %	
Terület:	358	ha		
Laksűrűség:	3	Fő/ha		NEM városias települési térség

11. XXI. Királyerdő

Szebeni utca a Szent István úttól - Kolozsvári utca - Határ út - Ráckevei Duna - Királyerdő út - Tihanyi utca - Szentmিকlósi út - Völgy utca - Erdőalja út - Szent István út a Szebeni utcáig.

Laknépesség:	11 563	fő	16 %	
Terület:	476	ha		I.
Laksűrűség:	24	Fő/ha		városias települési térség

12. XXI. Királymajor

Vágóhíd utca a Kassai utcától - Ráckevei Duna - Széchenyi utca és meghosszabbított vonala - Kikötő utca - Makád utca - Szatmári utca - Katona József utca - Kassai utca a Vágóhíd utcáig.

Laknépesség:	3 504	fő	5 %	
Terület:	27	ha		
Laksűrűség:	129	Fő/ha		II. Városias (tömegközl.)

13. XXI. Szigetcsúcs

Ráckevei Duna a Kvassay hídtól - Bolgárkertész öböl és meghosszabbított vonala - Szabadkikötő út - Petróleum út - Duna folyam a Kvassay hídig.

Laknépesség:	na	fő	17 %	
Terület:	470	ha		II.
Laksűrűség:	0	Fő/ha		NEM városias települési térség

² na = **nincs adat**. Az adatok a beérkező **KSH adatszolgáltatás** (2001. évi Népszámlálás.) szerint, a végleges dokumentumban helyesen szerepelnek majd!



3 – 2. Csepel, (Budapest XXI. Kerület) fejlesztésére vonatkozó SWOT (lásd meghatározást a keretben!) elemzés

BELSŐ TÉNYEZŐK ELEMZÉSE

SWOT (GyELV)	Erősségek	Gyengeségek
<p>Az analízis lényege, hogy táblázatba szedve sorakoztatja fel a vizsgálat tárgyának (Csepel fejlesztésének) gyenge és erős pontjait, valamint azt, hogy milyen erőforrásokat képes mozgósítani, tehát melyek a külső tényezők közül adódó lehetőségei, és milyen, külső tényezők közül fakadó veszélyekre számíthat.</p> <p><u>Belső tényezők:</u> erősségek = Strengths gyengeségek = Weaknesses</p> <p><u>Külső tényezők:</u> lehetőségek = Opportunities veszélyek = Threats</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kedvező földrajzi elhelyezkedés: Duna, Budapest városközpont közelsége • Közvetlen, nagy kapacitású kötőtpályás összeköttetés Budapest déli belvárosával • A kerületben nagy kiterjedésű beépítetlen területek találhatók • A kerület kiemelkedő természeti adottságokkal bír (Duna partok, termálvíz kincs), s az RSD revitalizációja megkezdődött • A középfokú szakmai oktatás széles skálája megtalálható a kerületben • A járóbeteg ellátás infrastrukturális feltételeinek magas színvonala • A Szabadkikötő tulajdonosi háttérének rendezésével a dinamikus fejlődés háttére garantált • Ipari hagyományok, magas szintű munkakultúra • Erős lokálpatriotizmus • A civil élet sokszínűsége 	<ul style="list-style-type: none"> • A kerület imázsa kedvezőtlenebb, mint valós helyzete • Erőteljes alvóváros jelleg • A kerület közúti kapcsolatai a környező városrészekkel rendkívül gyengék (hidak hiánya) • A kerület a déli agglomeráció kapuja, ezért átmenő forgalma túlzott terhelést eredményez • Jelentős hiányok tapasztalhatók a kerületi belső közlekedési infrastruktúrában • Örökölt környezetvédelmi problémák • A kerület társadalmi összetétele kedvezőtlenebb a budapesti kerületek döntő többségénél • A gazdasági szerkezetben dominál az alacsony hozzáadott értékű termelés, raktározás • Vonzó városközpont és találkozási pontok hiánya • Rekreatív és szabadidős lehetőségek hiánya • A közműhálózat esetében kapacitáshiányok (Belváros) és kiépítetlenség (Háros, Ófalu, Királyerdő) tapasztalható • Leromlott lakóépület állomány, leromlott ipari objektumok • A kerület egyik kitorési lehetőségét jelentő Csepel Művek átalakítása technikai problémákkal terhelt



KÜLSŐ TÉNYEZŐK ELEMZÉSE

Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • Agglomerációs kapufunkciók erősödése a déli agglomeráció növekedésével • Budapest városközpontjának terjeszkedése erőteljessé vált déli irányban, amely új lehetőségeket nyit meg a Szigetcsúcs előtt • Az M0 várható szélesítése a logisztikai funkciókat erősítheti a déli kerületszeken • A rekreációs tevékenységek iránti igény növekedése országshoz • A paneles lakóépületek felújítására országos támogatási rendszerek nyíltak • A különböző városfejlesztési tevékenységeket uniós források támogatják 	<ul style="list-style-type: none"> • Környezetkárosító iparágak betelepülése • A fejlesztési partnerekkel (főváros, kerületek, agglomerációs települések) történő egyeztetés nehézségei • Ingatlanspekulációs veszély, amely a közszféra beavatkozásait megnehezíti • A Budapest többi kerületéből kiszoruló hátrányos helyzetű lakosság – hasonló fekvésű kerületekben általában - Csepelen is koncentrálódik. Ez gyengíti a kerület gazdasági és társadalmi önfenntartó képességét. • A lakóterületi szegregátumok a lakótelepeken alakulnak ki, ahol a nagy lakásszám és a magántulajdon miatt a közszféra beavatkozási lehetőségei csekélyek • Magasabb státuszú lakosság agglomerációba való kiköltözése

3 – 3. A KERÜLETI IVS HÍVÓ SZAVA:

[A] változat

„CSEPEL, KAPU A JÖVŐBE“

INDOKA:

- Korábban készült stratégiai anyagban kerületre vonatkozó hívó szó volt. (1995)
- A „kapu” szóval összefüggő képzettársítás a befogadást (nyitottságot) sugallja
- A hívó „szó” = Kapu a jövőbe az értéknövelő átalakítást kifejezője.

Hátrányai (Előkészítői megbeszélésen elhangzottak szerint):

- Kihangsúlyozza a közlekedés funkciót, miközben ez a „tranzit jelleg” a leginkább kerülendő
- Futurista, utópista („csillagkapu”), jelentésig is „vizionálható”,
- Csak egy dimenziós (kintről be - bentről ki), nem helyezi térbe a lehetőségeket

[B] változat

„CSEPEL AZ ÉRTÉKTEREMTŐ SZIGET“

INDOKA:

- Tevékenységet sugall (teremtő)
- Magas potenciál, „ide érdemes beruházni”
- Mindenkinek a „vagyott” értékét ígéri (természet, szabadidő, pihenésvállalkozás, ipar, gazdaság, tudás, stb.)
- Sziget az egyediségünk, (béke, kincses, védett, a Duna, Közép-Európa legértékesebb szigete, stb.)
- Víz, szabadidő, természet sugallata,
- A múlt tisztelete, (mely szerint Weiss Manfréd is érték teremtést kapott, és adott),
- A csepeli Önkormányzat középtávú gazdasági programjának szlogenje is a szigetet használja.

Hátrányai (Előkészítői megbeszélésen elhangzottak szerint):

- Az [A] változat korábbi vizsgálatokkal, elfogadott dokumentumokkal alátámasztott.
- A „sziget” szó az elzártság, a bezártság, az elszigetelődés képzetét keltheti,
- Az „értékteremtő elszigeteltség” sajátos „közösségteremtő” állapot.

3 – 4. A STRATÉGIAI TERV ÁLTAL MEGFOGALMAZOTT ÁTFOGÓ CÉL:

A kerület társadalmi-gazdasági szerkezetének fejlesztése, a kerület egyedi adottságainak kihasználása révén, melynek eredményeképpen a kerület dinamikus fejlődő, önálló identitással rendelkező térségi központtá válik.

Az átfogó cél teljesüléséhez szükséges horizontális feltétel a **környezeti fenntarthatóság megvalósítása** (közlekedési terhelés csökkentése, zöldfelületi arányok megtartása, aktív természet közeli zöldterületi állapot fenntartása), a **pénzügyi fenntarthatóság biztosítása** (önkormányzat költségvetése), illetve a kerület imázsát javító kommunikációs stratégia folyamatos biztosítása.

3 – 5. KÖZBENSŐ, KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK

1. Jövőorientált és dinamikus gazdasági szerkezet kialakulása.
2. Fenntartható társadalmi szerkezet megteremtése.
3. A városi életminőség javításával és a lakosság helyi kötődésének erősítésével valódi budapesti alközpont kialakítása (a kerület tranzit jellegének mérséklése, az átmentő forgalom helyi keresletté konvertálása).

3 – 6. A KERÜLET KÖZÉPTÁVÚ (7-8 ÉVES IDŐTÁVÚ) STRATÉGIAI CÉLJAI

1. Jövőorientált és dinamikus gazdasági szerkezet kialakulása

- 1.1 Magasabb hozzáadott értékkel bíró, innovatív tevékenységet végző gazdasági szervezetek térnyerése (K+F igényes iparágak)
- 1.2 A tradicionális ipar korszerűsödése, hatékonyságának növekedése
- 1.3 A kereskedelem és szolgáltatás részarányának növekedése

2. Fenntartható társadalmi szerkezet megteremtése.

A helyi lakosság jövedelemtermelő képességének javulása,

- 2.2 Erősebb gazdasági bázissal rendelkező társadalmi rétegek betelepülése
- 2.3 Területi szegregáció (hátrányos helyzetű lakosság területi koncentrációja) megelőzése,
- 2.4 Társadalmi esélyegyenlőség

3. A városi életminőség javításával és a lakosság helyi kötődésének erősítésével valódi budapesti alközpont kialakítása

- 3.1 A városi szolgáltatások minél teljesebb körének kiépülése (gazdaság, kultúra, szabadidős tevékenységek/sport, kereskedelem, stb.) és ezáltal a helyi kötődés erősítése
- 3.2 Kereskedelmében, szolgáltatásaiban megújult kerületközpont, intermodális megoldásokkal
- 3.3 Egységes városi szerkezet kialakítása, különös tekintettel a Szigetcsúcon várható beruházásokra
- 3.4 A kerület külső megközelíthetőségének javítása (hidak, elsősorban Budafoki híd)

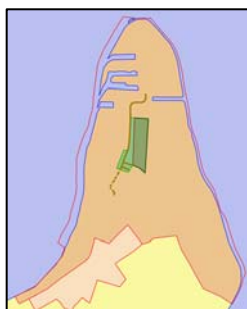
Lásd a [2. sz. mellékletben](#) kivonatolt pályázati útmutató és [Városrehabilitáció 2007-2013](#) című kézikönyv.

A kerület fejlesztési lehetőségeinek vázlatos analizisét [4. sz. mellékletben](#), az IVS un. „döntés előkészítő változat” -ában található.

3 – 7. 2008-2013 között javasolt akcióterületek:

2008-2013 között javasolt akcióterületek, azaz olyan célterületek, ahol középtávon komplex, több tényezőt is együttesen érintő városfejlesztési beavatkozások történhetnek:

1. Ady lakótelep (A Szabótelep kerületrész részeként)
2. Városmagterület (A Belváros kerületrész részeként)
3. Észak-Csepel (Szigetcsúcs-kelet) (Önálló kerületrész)
4. Csepel SC területe (Az Erdőalja kerületrész részeként)
5. Háros (önálló kerületrész)
6. RSD (kerületrészekén átívelő fejlesztési elemként)
7. Csepel Ófalú



- 1. Ady lakótelep** Szociális rehabilitációs³ pályázatra javasolt terület. A lakótelepek közül e lakótelep az, amely társadalmi paramétereit tekintve a legrosszabb összetételű⁴. A területen élő lakosságnál a legnagyobb a lakbér elmaradás, legnagyobb a szociális támogatás igénye, legnagyobb a munkanélküliség. **Összefoglalva:** társadalmi beilleszkedés itt szorul a legnagyobb támogatásra
- 2. Városközpont** Az 1970-es évek lakótelep építése miatt a városközpont eredeti városszerkezete az úthálózatot kivéve megszűnt. Adminisztratív központ, azonban a valóságos városközponti funkciók egy része hiányzik. (Pl., szolgáltatás vendéglátó találkozóhelyek, magas színvonalú közterületek.) A **Belváros** városrész határai a Gerincút kiépítése után módosítandó.

Városközpontok funkció bővítő pályázatára javasolt terület:

- I. (Polgármesteri Hivatal + Szent Imre tér rekonstrukciója) A főtér rekonstrukciós pályázat keretében a Polgármesteri Hivatal és a Szent Imre tér mint központi park újulna meg.
- II. (Új funkcióbővítés a városközpontban) Ezen belül közművek közterületek, gyalogos burkolatok megújítása a Szent Imre tér közelében épülethomlokzatok megújítása és dísz világítása a foghíjak XXI. sz.. színvonalú beépítése. Közlekedési feladatokon belül forgalomtechnikai racionalizálás, parkolás rendszerének átgondolása, változtatása.
- 3. Észak-Csepel** (Szigetcsúcs-kelet) (fejlesztési program és pénzügyi eszközök elfogadása szükséges) várhatólag ~ 10 ezer lakás kerül a XXI század igényei szerinti kialakítással. Fontos feladat Csepel egyéb városrészeivel való összhang és a szerves kapcsolat megteremtése.
- 4. Csepel SC területe** Végrehajtva a 37/2008. (I.24.) Kt. számú határozatot, a terület nem kapcsolható a városközponthoz az eltérő fejlesztési akciók miatt.. Az FSZKT a területet K-SP (városi jelentőségű kiemelt sport terület) övezetbe sorolja. A terület – önálló akcióterületként – alkalmas viszont sport célú akciók indítására, melynek előfeltétele **sport koncepció** elfogadása, megadhatja a fejlesztés irányát.
- 5. Háros** A terület az adottságai, a tulajdonosi szerkezet és a korábbi funkció miatt két nagyobb és egy kisebb karakteres részre tagolódik.
 - I. részterület: **Temetőtől délre egy (1) tömb**, a II. Rákóczi F. út mentén.
 - II. részterület: **Duna holding: korábban TSZ központ**. A lehatárolt terület, amely belső utakkal feltárt és közművekkel ellátott, a korábbi TSZ kapacitásánál jelenleg kisebb kapacitással működik. Itt megvizsgálandó, hogy milyen funkciót telepítsenek a területre (lakópark, kereskedelmi funkció, megmaradható funkciók).
 - III. **A Kavicsos-tó és környékének** meg kell keresni a megfelelő funkcióját (rekreációs terület, horgásztanyák).

A Képviselő-testület **döntött** a Csepel - Háros terület beépíthető területé minősítéséhez szükséges teendők elvégzéséről és a feladat végrehajtásához szükséges pénzügyi fedezet biztosításáról. A KT döntéseknek megfelelően készül a területfejlesztés anyaga.
- 6. RSD** A meglévő természeti értékek kiaknázásának lehetséges iránya a rekreáció, szabadidős tevékenységek, és turizmus fejlesztése. Hátráltató tényezők a nem megfelelő infrastruktúra. A kibontakozás lehetséges iránya zöld területfejlesztés, kerékpárút kialakítás élményfürdő szálloda komplexum kialakítása.
- 7. Csepel Ófalú** A meglévő, és a Gerincút által elszakadó, csatornázatlan lakóterület bővítése az iparterület ölelésében nem biztosíthat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA
(**döntés előkészítő változat**)

című dokumentum, a SWOT analízis megismerése és az átfogó cél, illetve a középtávú stratégia elfogadása után:

1. határozza meg az IVS alapú akció területeket,
2. fogadja el Csepel Integrált Városfejlesztési Stratégiát.

Budapest, 2008. február 27.

Gergely István

³ **Szociális városrehabilitáció** csak hosszú távon megtartandó, és fenntartandó célterületeken lehet megvalósítani. Ilyen területek elsősorban a lakótelepeken vannak. A szociális zárvány kialakulásának megakadályozása érdekében az **Ady lakótelepen** kell rehabilitációs programot elindítani.

⁴ A szociális paraméterek nem itt a legrosszabbak, hanem a hagyományos területeken, de azok felszámolásra javasoltak.

1. számú Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL INTEGRÁLT VÁROSFELJESZTÉSI STRATÉGIÁJA” című döntés előkészítő dokumentumot, és úgy dönt, hogy az IVS⁵ az alábbi tartalommal kerüljön véglegesítésre:

Helyzetértékelés

1. Csepel szerepe a településhálózatban, (Budapesten)
2. Csepel egészére vonatkozó helyzetértékelés:
 - 2.1. Gazdaság,
 - 2.2. Társadalom
 - 2.3. Környezet
 - 2.4. Közzolgáltatások
3. Csepel városrészek területi megközelítésű elemzése
 - 3.1. Városfejlesztési koncepció szerinti beazonosítás
 - 3.2. Városszerkezet és épületállomány elemzés hiányosságok feltárása, rehabilitáció, funkcióváltás
 - 3.3. Anti-szegregációs terv helyzetértékelő része
 - 3.4. SWOT (GyELV) elemzés,
4. Stratégia
 - 4.1. Hosszú távú jövőkép (15-20 év)
 - 4.2. Jövőbeni fejlesztési irányok meghatározása (kerületi célok, tematikus célok, városrészi célok)
 - 4.3. A stratégia belső összefüggéseinek vizsgálata
5. A 2007-2013 során fejleszteni kívánt akcióterületek kijelölése
 - 5.1. Ady lakótelep
 - 5.2. Városközpont
 - 5.3. Észak – Csepel (Szigetsúcs – kelet)
 - 5.4. „Csepel SC” sportterület
 - 5.5. Ráckevei – Soroksári – Duna ág menti területek
 - 5.6. Csepel – Háros külterület
 - 5.7. Csepel Ófalú
6. A stratégia megvalósíthatóságának eszközei

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy e tartalommal véglegesítse az IVS –t.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2008. év április 10.

Felelős: Tóth Mihály polgármester

Végrehajtásért felelős: Polinszky Tibor dr. főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

⁵ IVS = Integrált Városfejlesztési Stratégia

2. számú Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL INTEGRÁLT VÁROSFELJESZTÉSI STRATÉGIÁJA” című döntés előkészítő dokumentumot, és úgy dönt, hogy a __/2008 (III. 20.) Kt. határozat szerinti tartalmú IVS⁶, ...

[**A változat:**] „CSEPEL, KAPU A JÖVŐBE“

[**B változat:**] „CSEPEL AZ ÉRTÉKTEREMTŐ SZIGET”

... hívó szavak alatt készüljön el. A stratégia **átfogó és középtávú céljai** a dokumentumban megfogalmazottak szerint kerüljön véglegesítésre.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2008. év április 10.

Felelős: Tóth Mihály polgármester

Végrehajtásért felelős: Polinszky Tibor dr. főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

3. számú Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL INTEGRÁLT VÁROSFELJESZTÉSI STRATÉGIÁJA” című döntés előkészítő dokumentumot, és úgy dönt, hogy a __/2008 (III. 20.) Kt. határozat szerinti tartalmú IVS⁷, fejezetei **KSH 2001. évi Népszámlálás adatai, valamint a helyi adatok alapján** kerüljön pontosításra.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2008. év április 10.

Felelős: Tóth Mihály polgármester

Végrehajtásért felelős: Polinszky Tibor dr. főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

⁶ IVS = Integrált Városfejlesztési Stratégia

⁷ IVS = Integrált Városfejlesztési Stratégia

4. számú Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy „BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA” a ___ /2008 (III. 20.) Kt. határozat szerinti **tartalmú**, a ___ /2008 (III. 20.) Kt. határozat szerinti **átfogó és középtávú célokat** tartalmazó, a ___ /2008 (III. 20.) Kt. határozat szerint **pontosított** dokumentum. Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az IVS -t egységes dokumentumjént adja közre.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2008. év április 10.

Felelős: Tóth Mihály polgármester

Végrehajtásért felelős: Polinszky Tibor dr. főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

AZ ELŐTERJESZTÉS 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE.

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE		

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 2008. január 24-én (csütörtökön) 9.00 órai kezdettel a Csepeli Munkásotthon rendezvénytermében (1211 Bp. XXI. ker. Árpád u. 1. földszint) megtartott ülésén készült jegyzőkönyvből.

Napirend 18. pontja: (20. sz. előterjesztés)

Javaslat a komplex városrehabilitáció megindításához szükséges döntésekre

38/2008.(I.24.)Kt

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a városrehabilitációt megalapozó dokumentumait kiegészíti az **Integrált Városfejlesztési Stratégiával (IVS)** és ezek alapján pontosítja az akcióterületek lehatárolását.

Felkéri a polgármestert, hogy a Budapest XXI. Kerület Csepel város rehabilitációhoz és annak megvalósíthatósága érdekében az Integrált Városfejlesztési Stratégiát (IVS) készíttesse el.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete e feladat végrehajtásához 5.000 E Ft forrást biztosít a 2008. évi költségvetésében.

Határidő:	elfogadásra:	azonnal
	végrehajtásra:	2008. év márciusi Képviselő-testületi ülés
	megtárgyalásra:	2008. év márciusi Képviselő-testületi ülés

Felelős:	Tóth Mihály	polgármester
-----------------	-------------	--------------

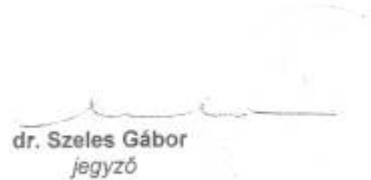
Végrehajtásért felelős:	Polinszky Tibor dr.	főépítész
	Halmos Istvánné	ágazatvezető

19 igen
6 nem
1 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.


Tóth Mihály
polgármester


dr. Szeles Gábor
jegyző

AZ ELŐTERJESZTÉS 2 -1. SZÁMÚ MELLÉKLETE.

2. sz. melléklet

Kivonat a pályázati útmutató Közép –Magyarországi Operatív Program-ból

- Helyi környezettudatosság elterjesztését segítő tájékoztatási, szemléletformálási akciók.

Egy tevékenységnek számít az önálló helyrajzi számmal bíró ingatlanon történő beavatkozás. Üzlethelyiségek esetében a közterület helyrajzi száma szerint kell értelmezni a tevékenység számot.

Amennyiben egy helyrajzi számon belül két funkcióhoz kapcsolódó tevékenység jelenik meg, az két tevékenységet jelent.

A kiegészítő típusú tevékenységek esetében az útmutatóban szereplő felsorolások szerint értelmezendő a tevékenység

C1.1. Kötelezően megvalósítandó tevékenységek, beszerzések

A pályázókkal szemben elvárás:

- **Indikátorok által lehatárolt akcióterület kijelölése a beavatkozások megvalósítására, jelen Pályázati Útmutató C12. b) pontja alapján;**
- **Előzetes és teljes akcióterületi terv (ATT) kidolgozása;**
- **Integrált városfejlesztési stratégia (IVS) készítése;**
- **Menedzsment szervezet létrehozása a projekt végrehajtására.**

A program integrált jellegéből adódóan a támogatható tevékenységek köréből együtt teljesítendő az *I. Lakó* és a *II. Városi funkciót megerősítő „fizikai”* beavatkozások közül egy-egy, a *VI. Szociális jellegű és imázsformáló beavatkozások* közül pedig legalább két tevékenység.

Az ESZA típusú beavatkozásoknál megjelölt tevékenységek közül a pályázatnak az **akcióterületi jogosultságot igazoló szociális típusú indikátorokra mindenképpen szükséges beavatkozást tartalmaznia** (pl. magas munkanélküliség indikátorának használata esetén foglalkoztatási programok szervezése).

C1.2. Választható, bírálatnál előnyt jelentő kapcsolódó tevékenységek, szolgáltatások, stb.

Előnyt élveznek és az értékelés során plusz pontokat kapnak azok a projektek:

- amelyeknél a vállalt **önerő** mértéke meghaladja a tevékenységtípusonként kötelezően előírtat;
- amelyek az integrált településfejlesztési akciók megvalósítását **hátrányos helyzetű (munkanélküliek, roma lakosság) csoportok bevonásával** végzik, foglalkoztatás, vagy társadalmi munka útján;
- amelyek a **szociális bérlakások felújítása során** figyelmet fordítanak az ott élők **átmeneti, a felújítások idején esetlegesen szükségessé váló, lakhatási kérdéseinek megoldására;**
- amelyek a zöldmezős beruházások helyett **barnamezős** fejlesztésekkel (meglévő épületek felújításával) oldják meg az új létesítmények kialakítását; vagy költséghatékonysága miatt indokolt új zöldmezős beruházás esetén a beruházással egyező nagyságú zöldfelület kialakítását biztosítják;
- amelyek elősegítik az adott fejlesztés sajátosságainak megfelelően **az építészeti örökség** integrált védelmét az Európai Építészeti Örökség védelméről szóló (ETS 121) egyezményben részletezett kategóriák szerint, valamint a **természeti környezet megőrzését;**
- amelyek jelentős **zöldfelület növekedést** hajtanak végre az akcióterületen (az új építésekhez kapcsolódó, a beruházással egyező nagyságú zöldfelület kialakítása nem jelent plusz pontot ennél a kritériumnál);

**ÖNKORMÁNYZATI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM
TERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS ÉPÍTÉSÜGYI SZAKÁLLAMTITKÁRSÁG**

Városrehabilitáció 2007-2013-ban

Kézikönyv a városok számára

Budapest, 2007. október 5.

A Kézikönyv a Regionális Fejlesztési Programok Irányító Hatóságával együttműködésben készült.

KIVONAT

Fogalmak

Településfejlesztési koncepció.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény értelmében a települési önkormányzatoknak településfejlesztési koncepciót kell készíteniük 7-10 éves hosszú távlatban vagy 15-20 éves nagy távlatban az önkormányzat döntésének függvényében.

A koncepció célja, hogy integrálja a település folyamatos működésének, fejlesztésének feltételeit, továbbá hosszú (nagy) távra irányt mutasson a település lakosságának, valamint a helyi döntéshozóknak - a közös értékekre és célokra összpontosítva - a településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos döntések meghozatalában.

A koncepció feladata, hogy meghatározza a település jövőképét, a település érdekeinek legjobban megfelelő megoldást adjon a helyi társadalmi, gazdasági, műszaki, intézményi, környezeti, természeti és ökológiai problémákra, valamint fejlesztési igényekre, állást foglaljon a környező településekkel közösen, illetőleg feladatmegosztásban megvalósítandó településfejlesztési és -szolgáltatási feladatokról, az ezek érdekében hozott önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglalja. A koncepció igényfelmérési és érdekegyeztetési programból, a helyzetértékelési részből, a település jövőképéből és javaslattevő részből áll.

Városfejlesztési Program (Budapest Főváros)

A Fővárosi Közgyűlés az 1451/2005. (VI.29.) Főv.Kgy.sz. határozatával elfogadva Budapest Középtávú Városfejlesztési Programját (alábbi linken elérhető), egyidejűleg megállapította, hogy a program képezi minden városfejlesztési dokumentum felülvizsgálatának, kialakításának alapját. A Fővárosi Közgyűlés az 1096/2006.(VI.29.) és 1451/2006.(VI.29.) Főv.Kgy.sz. határozataival elfogadta a program módosítását.

Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS)

Az integrált városfejlesztési stratégia egy fejlesztési szemléletű középtávot (7-8 év) átölelő dokumentum, célja a városokban a területi alapú, területi szemléletű tervezés megszilárdítása, a városrészeire vonatkozó célok kitűzése, és annak középtávon való érvényesítése. Ezzel a városokat hozzásegítjük közvetetten a fejlesztési szemléletmód alkalmazásához, kiszámítható, területi megközelítésű városfejlesztési gyakorlat kialakításához. A városfejlesztési dokumentumok eszköztára az IVS-sel elmozdul a megvalósíthatóság irányába, hiszen ebben a dokumentumban a megvalósítás pénzügyi és szervezeti feltételeiről is számot kell adni. Középtávon az integrált városfejlesztési stratégia a város összes fejlesztésének meghatározójává, referenciapontjává válik. Ily módon az integrált városfejlesztési stratégia feltételezi a város életében meghatározó erőközpontok partnerségét és kompromisszumát, mely magában foglalja az önkormányzaton és közszféra intézményein túlmenően a lakossággal, vállalkozókkal és civil szervezetekkel való konzultációt. Az IVS egyik fő célja, hogy az egyes városrészekben kijelölje a támogatással, vagy a támogatás nélkül megvalósuló fejlesztendő akcióterületeket. Az integrált városfejlesztési stratégia nem jogszabályi kötelezettség, hanem egy hiánypótló dokumentum, mely megteremt a településfejlesztési koncepció célkitűzései, és a támogatási forrás orientált akcióterületi terv közötti átmenetet. Ugyanakkor legitim dokumentum, az integrált városfejlesztési stratégiát az önkormányzat képviselő-testülete hagyja jóvá határozati formában. Az IVS elkészítését ösztönzi az Európai Unió, elkészítése feltétele a városrehabilitációs uniós támogatások elnyerésének. Az IVS tartalmi és módszertani követelményrendszerét az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium és a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség közösen határozza meg.

A fenti dokumentumok értelmezése Budapest esetében:

Településfejlesztési koncepció: a kerületeknek többségében még nem készült el ez a dokumentumuk, míg a fővárosnak szükségszerűen van.

Településszerkezeti terv és szabályozási terv: a hatályos szakmai és rendeleti környezet miatt nem a kerületek készítik a településszerkezeti tervet, hanem a főváros, önállóan a kerületek szabályozási tervet készítenek a Fővárosi Közgyűlés egyetértése vagy véleményezése mellett.

Integrált városfejlesztési stratégia: Podmaniczky tervre alapozva, a jelenlegi módszertanban meghatározott kiegészítésekkel. A kerületek több esetben rendelkeznek már kerületfejlesztési stratégiával. A kerületek esetében természetesen az integrált városfejlesztési stratégia módszertana kerületi szinten értelmezendő.

Településszerkezeti terv és szabályozási terv

A települési önkormányzat a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény értelmében, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelme érdekében rendeletet alkot a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni csak az országos településrendezési és építési

követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet és az önkormányzat által hozott településszerkezeti tervről szóló határozat és a szabályozási tervről szóló rendeletnek megfelelően lehet.

Az építési törvény legutóbbi módosítása óta a "szabályozási terv a helyi építési szabályzat melléklete".

Ily módon a településszerkezeti és szabályozási tervek fontos alapküldetése az akcióterületi terv elkészítésének, azok határozzák meg, hogy az adott területen mit és milyen paraméterekkel lehet építeni. Ezért a településfejlesztési akcióterületre vonatkozó rendezési tervekkel minden további tervezési dokumentumnak összhangban kell lennie.

AZ ELŐTERJESZTÉS 3. SZÁMÚ MELLÉKLETE.

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 2008. január 24-én (kedden) 9,00 órai kezdettel a Csepeli Munkásokthon rendezvénytermében (1211 Bp. XXI.ker. Árpád u. 1. földszint) megtartott ülésén készült jegyzőkönyvből.

Napirend 18. pontja: (20. sz. előterjesztés)

Javaslat a komplex város-rehabilitáció megindításához szükséges döntésekre

37/2008.(I.24.)Kt

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Önkormányzata Képviselő-testülete - Tóth János módosító javaslatára - úgy dönt, az önkormányzat vizsgálja meg (az Integrált Városfejlesztési Stratégiában), hogy a városközpont akcióterületét ki lehet-e egészíteni a pályázatoknak megfelelő feltételek mellett a Völgy utcáig.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: az IVS elfogadása

Felelős: Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért: dr. Polinszky Tibor főépítész

26 igen
0 nem
0 tartózkodás elfogadva

K.m.f.


Tóth Mihály
polgármester


dr. Szeles Gábor
jegyző

EZ AZ OLDAL ÜRES!

DOKUMENTUM A KÖVETKEZŐ LAPON KEZDŐDIK!

**BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL
INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA
(döntés előkészítő változat)**

Készült a Városrendezési Iroda megbízásából

2008. március

Tematikus helyzetértékelés

GAZDASÁGSZERKEZET

A csepeli vállalkozói aktivitás (10000 lakosra jutó működő vállalkozások száma) a külső pesti kerületek átlagához hasonló intenzitású, azonban ez a nem adhat okot az elégedettségre, figyelembe véve a kerület ipari múltját, és azt a tényt, hogy a volt Csepel Művek területén még ma is nagy számban található vállalkozások.

A csepeli vállalkozások szerkezetében a tőkeerős nagyvállalatok súlya az országos átlag alatti. A néhány jól menedzselt és jól működő nagyvállalat után hatalmas űr tátong és őket csak – kevés kivétellel – az egyszemélyes vagy a tulajdonos személye köré épülő mikro- és kisvállalkozások követik. A vállalkozások jelentős része alultőkésített valamint menedzsment kompetenciák és megfelelő vállalati szemlélet hiányával küszködik. A cégek újrabefektetési hányada rendkívül alacsony, így számottevő innovációra és fejlődésre nem alkalmasak.

A tevékenységek vizsgálata megmutatja, hogy a Csepelen folytatott gazdasági tevékenységek hozzáadott értéke meglehetősen alacsony, ami szintén gátja a fejlődésnek.

A gazdasági szempontból négy koncentrált vállalkozási területben mind jelentős potenciál rejtőzik, de ezek érvényesülését a közlekedési infrastruktúra erősen megnehezíti. A közlekedési szűk keresztmetszetek felszámolásával, és az áruszállítási forgalomra kevésbé épülő innovatív vállalkozások térnyerésével a jelenlegi helyzet enyhíthető.

TÁRSADALOMSZERKEZET

Csepel Budapest vonatkozásában viszonylag fiatal lakosság összetételű kerületnek tekinthető, de ez a korelőny némileg csökken. Az idősek aránya lassan a városi átlaghoz simul, csakúgy, mint a 14 év alatti gyermekeké. A gyermekeken belül azonban a bölcsődés és óvodáskorú gyermekek száma enyhe növekedést mutat, ez a tendencia kedvező a jövőre nézve.

Társadalmi szempontból a kerület mind a mai napig magán hordozza az egykori ipari jelleget: a felsőfokú végzettségű felnőtt lakónépesség tekintetében Csepel az utolsó előtti a budapesti kerületek rangsorában az évtized elejének adatait tekintve. Egyéb státuszmutatók szempontjából (pl. regisztrált álláskeresők száma a munkaképes korú lakosságon belül, foglalkoztatottak aránya a munkaképes lakosságon belül, egy főre jutó adóköteles jövedelem) is a 19-22. helyeket foglalja el a városrész a budapesti kerületek közül.

Az alábbi táblázatban bemutatott, népszámlálási adatokra épülő, kerületrészekre vonatkoztatott mutatószámok jelzik, hogy képzettség tekintetében a kerület szinte egyetlen része sem éri el a budapesti átlagot.

A lakott kerületszettek egyes mutatói a 2001-es népszámlálás alapján

	Belváros		Kertváros	Ófalu	Rózsadomb	Szabótelep	Csillagtelep	Erdősor	Háros	Királyerdő	Királymajor	Budapesti átlag
	Érték a Rákóczi út-Gerincút között	Érték a Rákóczi út és Táncsics M. u között										
Lakónépesség (fő)	1 608	10 461	5 830	913	726	7 485	18 527	10 259	963	11 543	3 504	1 777 921
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	40,9%	18,3%	16%	33,5%	19,6%	28,2%	20,7%	17,8%	40,6%	19,5%	21,7%	17,1%
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebbek arányában	8,9%	14,9%	19,7%	9,5%	13,5%	11,1%	13,5%	15,3%	4,5%	12,5%	11,8%	27,9%
Lakott lakások száma	639	3997	2 405	338	253	3 054	7 030	3 745	343	5 638	1 320	747 597
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya (félkomfortos, komfort nélküli, szükséglakás)	33,6%	1,5%	6,3%	30,8%	9,5%	7,5%	3%	1,5%	53%	12,3%	1,6%	9%

Forrás: KSH népszámlálási adatok

KÖZÖSSÉGI INFRASTRUKTÚRA ÉS KÖRNYEZETI MINŐSÉG

Környezeti minőség

Csepel kb. 100 év alatt nőtte ki magát kis faluból ipari településsé. A Csepel Művek és a többi ipari létesítmény komoly környezeti terhelést jelentett, és bár mára csökkent az ipari termelés volumene, és a cégek környezetbarátabb technológiákat alkalmaznak, továbbra is jelentős az ipari eredetű környezetterhelés. Veszélyeztetett terület a Ráckevei-Soroksári Dunaág, a Bolgárkertész-öböl, a Szabadkikötő, a Csepel Művek területének egyes részei, melyekbe különböző eredetű szennyezőanyagok kerülnek. A levegő szennyezettségét elsősorban a megnövekedett gépkocsiforgalom és a tömegközlekedés okozza. A gépkocsiforgalom problémáját némileg enyhítette az M0-ás körgyűrű, mely részben elvezeti a kamionforgalmat.

Lakásállomány

A lakásállomány nagysága 2006-ban 32542 volt. Csepelen az átlagos lakásméret budapesti átlagban alacsonynak tekinthető, 56,8 m² körül van. Csepelen a lakásállomány megújítása lassabb ütemben halad, mint a főváros többi területén, mert az új építésű lakások aránya tizedrészét teszi ki a fővárosi átlagnak, és még jelentősebb mértékben elmarad az agglomeráció mutatóitól. Az utóbbi években történt ebben a kérdésben előrelépés a II. Rákóczi Ferenc utca társasházak beépítései nyomán.

Csepelen a lakosság nagyobb része „panellakó”, azaz lakótelepen él. (Körülbelül 2/3-uk távfűtéses, 1/3-uk gázfűtéses lakásban.) A lakott lakások 60%-a található lakótelepen, amely érték a budapesti átlag kétszerese. Éppen ezért van kiemelt jelentősége minden olyan programnak, amely a lakótelepi lakások piaci értékének növelésére, megfizethetőségének biztosítására törekszik.

Infrastruktúra

Csepel kiterjedt külterülete miatt még jelentős a burkolatlan földutak aránya, ez 2003-ban 33,6%-t képviselt. A közművesítettség aránya alacsonyabb a budapesti átlagnál, bár az elmúlt években jelentős lépések történtek e téren. A legfontosabb problémát a csatornázás jelenti, a fővárosi 94,1-es átlaggal szemben Csepelen csupán a lakások 80%-a volt a csatornahálózatba bekötve 2003-ban.

Közlekedés

Csepel-szigetet közúton két hídon, a Kvassay és a Gubacsi hídon lehet megközelíteni. Az M0-ás autópálya hídja pedig a kerület határának közvetlen közelében kapcsolja a szigetet Budához és a másik oldalon Pesthez. A Kvassay hídon a IX. kerülethez (Ferencváros) és a belső pesti kerületekhez kötődik Csepel, a Gubacsi híd pedig a "szomszédos" Pestszenterzsébettel (XX. kerület) köti össze. Csepel-sziget közlekedése rendkívül nehézkes. Mind a Kvassay híd, mind a Gubacsi híd rendkívül túlterhelt a reggeli és a délutáni csúcsidőben. Csepel egyetlen kötött pályás rendszere a HÉV. A HÉV-en való közlekedéssel – és az 1-es, a 24-es, a 4-6-os, valamint a 2-es villamosra való átszállással – Budapest belső kerületeit csúcsidőben gyorsan el lehet érni, gyorsabban, mint személygépkocsival. A csepeli tömegközlekedésben hiányoznak a P+R parkolók a HÉV állomások környezetében, a jelenlegi buszjáratok túlszűfoltak és a közlekedési színvonaluk sem megfelelő. Hiányzik egy belső csepeli körjárat, mely az egyes kerületek közötti összeköttetést biztosítaná. Továbbá hiányzik Csepel sziget déli részének és az agglomerációnak a tömegközlekedésbe való megfelelő bekötése. A Csepel-szigettel szomszédos kerületekkel buszjárat is összekapcsolja a kerületet, és autóbuszok oldják meg belső közlekedését is. Soroksárral komposztköttetése is van, a túloldali, budafoki kompot az M0-ás híd megépítésekor megszüntették.

HUMÁN SZOLGÁLTATÁSOK

Oktatási ellátás

A kötelező önkormányzati feladatot jelentő alapfokú oktatási intézmények fenntartását az önkormányzat önállóan látja el. 30 óvoda működik a kerületben, ebből három alapítványi fenntartású. Az óvodák területi elhelyezkedése a kerületrészek lakosságának megfelelő, az óvodai férőhelyek száma (2674 db 2006-ban) alatta marad a beíratott óvodáskorúak számának (2738 fő 2006-ban). A népességprognózis szerint tovább növekszik az óvodáskorú gyermekek száma.

21 általános iskola működik a kerületben, ebből ugyancsak három alapítványi fenntartású, 5956 gyermekkel (2006). A 18 önkormányzati fenntartású intézmény 269 osztállyal és 5580 gyermekkel működik. Az általános iskolai férőhelyek száma meghaladja az általános iskoláskorú gyermekek számát.

A csepeli közoktatási intézményeket a kerületi gyerekeken túl a környező települések és kerületek is választják, 274 óvodás (közel 10%) és 745 általános iskolás (kb. 14%) gyermek nem kerületi lakos.

Mind az óvodák, általános iskolák, mind a pedagógiai szakszolgálat, egészségügyi alapellátás, szociális alapellátás és gyermekjóléti alapellátás szakember ellátottsága teljes körű.

A kerületben 14 középiskola, és 3 speciális képzést nyújtó középfokú intézmény működik jelenleg. Ebből 4 gimnázium, a többi szakközép és szakiskola. Ebből mindössze kettő kerületi fenntartású (Jedlik Ányos Gimnázium, Csete Balázs Gimnázium, Szakközépiskola és Szakiskola), a többi fővárosi, ill. alapítványi fenntartású. A szakiskolai és szakközépiskolai rendszer átalakulása térségi integrált szakképző központokká megkezdődött és 2010-ig valósul meg. A kerületben két TISZK típusú intézményi hálózat kialakulása történik. A középiskolák nagy része a városközponti területre koncentrálódik, egy-egy középiskola található a legsűrűbben lakott városrészekben. A középiskolás korú gyermekek száma összesen 4950, vagyis 1000 fővel kevesebb, mint az általános iskolában tanulóké. Az általános iskolások közel 56%-a megy szakközépiskolába, 29%-a gimnáziumba és 15%-a szakiskolába (2005).

Egészségügyi és szociális ellátás

A háziiorvosi ellátást illetően 2003-ban háziiorvosi rendelőket a kerületben a lakosság sűrűségének megfelelően helyezték el, de a városközponti területen is kialakítottak 2004 folyamán 3 rendelőt. A városközpontban található Szakorvosi Rendelőintézet a járóbeteg szakrendelések székhelye. 2005-ben megszűnt az aktív kórházi ellátás Csepelen, az itteni lakosság a Jahn Ferenc Dél-Pesti Kórházhoz tartozik. A Weiss Manfréd telephelyen rehabilitációs és krónikus centrum került kialakításra.

A szociális ellátásban az önkormányzat részéről részt vesz a Szociális iroda, mely pénzbeli és természetbeli ellátásokat nyújt, valamint a Gyámügyi iroda, mely a pénbeli és természetbeli ellátásokon túl gyámhatósági tevékenységet is ellát. Az iroda tevékenysége a kerületi gyermekek mintegy ötödét érinti.

A Csepeli Szociális Szolgálat részeként működik a Gondozási Központ, a Családsegítő Szolgálat és a Gyermejjóléti Központ. A Gondozási Központ a kerületét egészét lefedi tevékenységével, 2006-ban 300 fő részesült házi segítségnyújtásban, 40 fő veheti igénybe a házi jelzőrendszeres segítségnyújtást, 513 fő részesült étkeztetésben. Nappali ellátásként három idősek klubja működik 100 férőhellyel és fogyatékosok nappali intézménye 24 fő részére. A Családsegítő Szolgálat elsősorban szociális és mentálhigiénés szolgáltatásokat nyújt, 2300 családdal került kapcsolatba a 2006-os évben. A Gyermejjóléti Központ családgondozást végez és szabadidős programokat szervez, 2006-ban 724 gyermekkel kerültek kapcsolatba.

A 2006. évben rendszeres szociális pénzbeli ellátásként közel 200 m Ft-t, eseti ellátásként 158 m Ft-t, rendszeres gyermekvédelmi pénzbeli ellátásként 22 m Ft, eseti ellátásként pedig kb. 93 m Ft-t juttatott az önkormányzat a rászorulóknak.

A kerület bölcsődei ellátását 220 férőhellyel az önkormányzati Egyesített Bölcsődék, míg 60 férőhellyel a Nagy Imre ÁMK bölcsődéje biztosítja 345 fő beiratott gyermek részére. A növekvő gyerekszám miatt a bölcsődék tekintetében is kapacitásbővítés szükséges.

A kerület fejlesztési lehetőségeinek vázlatos analízise

Erősségek

- Kedvező földrajzi elhelyezkedés: Duna, Budapest városközpont közelsége
- Közvetlen, nagy kapacitású kötőtpályás összeköttetés Budapest déli belvárosával
- A kerületben nagy kiterjedésű beépítetlen területek találhatók
- A kerület kiemelkedő természeti adottságokkal bír (Duna partok, termálvíz kincs), s az RSD revitalizációja megkezdődött
- A középfokú szakmai oktatás széles skálája megtalálható a kerületben
- A járóbeteg ellátás infrastrukturális feltételeinek magas színvonala
- A Szabadkikötő tulajdonosi háttérének rendezésével a dinamikus fejlődés háttére garantált
- Ipari hagyományok, magas szintű munkakultúra
- Erős lokálpatriotizmus
- A civil élet sokszínűsége

Gyengeségek

- A kerület imázsa kedvezőtlenebb, mint valós helyzete
- Erőtlen alvóváros jelleg
- A kerület közúti kapcsolatai a környező városrészekkel rendkívül gyengék (hidak hiánya)
- A kerület a déli agglomeráció kapuja, ezért átmenő forgalma túlzott terhelést eredményez
- Jelentős hiányok tapasztalhatók a kerületi belső közlekedési infrastruktúrában
- Örökölt környezetvédelmi problémák
- A kerület társadalmi összetétele kedvezőtlenebb a budapesti kerületek döntő többségénél
- A gazdasági szerkezetben dominál az alacsony hozzáadott értékű termelés, raktározás
- Vonzó városközpont és találkozási pontok hiánya
- Rekreációs és szabadidős lehetőségek hiánya
- A közműhálózat esetében kapacitáshiányok (Belváros) és kiépítetlenség (Háros, Ófalu, Királyerdő) tapasztalható
- Leromlott lakóépület állomány, leromlott ipari objektumok
- A kerület egyik kitorési lehetőségét jelentő Csepel Művek átalakítása technikai problémákkal terhelt

Külső tényezőkből adódó lehetőségek

- Agglomerációs kapufunkciók erősödése a déli agglomeráció növekedésével
- Budapest városközpontjának terjeszkedése erőteljessé vált déli irányban, amely új lehetőségeket nyit meg a Szigetcsúcs előtt
- Az M0 várható szélesítése a logisztikai funkciókat erősítheti a déli kerületrészekben
- A rekreációs tevékenységek iránti igény növekedése országsszerte
- A paneles lakóépületek felújítására országos támogatási rendszerek nyíltak
- A különböző városfejlesztési tevékenységeket uniós források támogatják

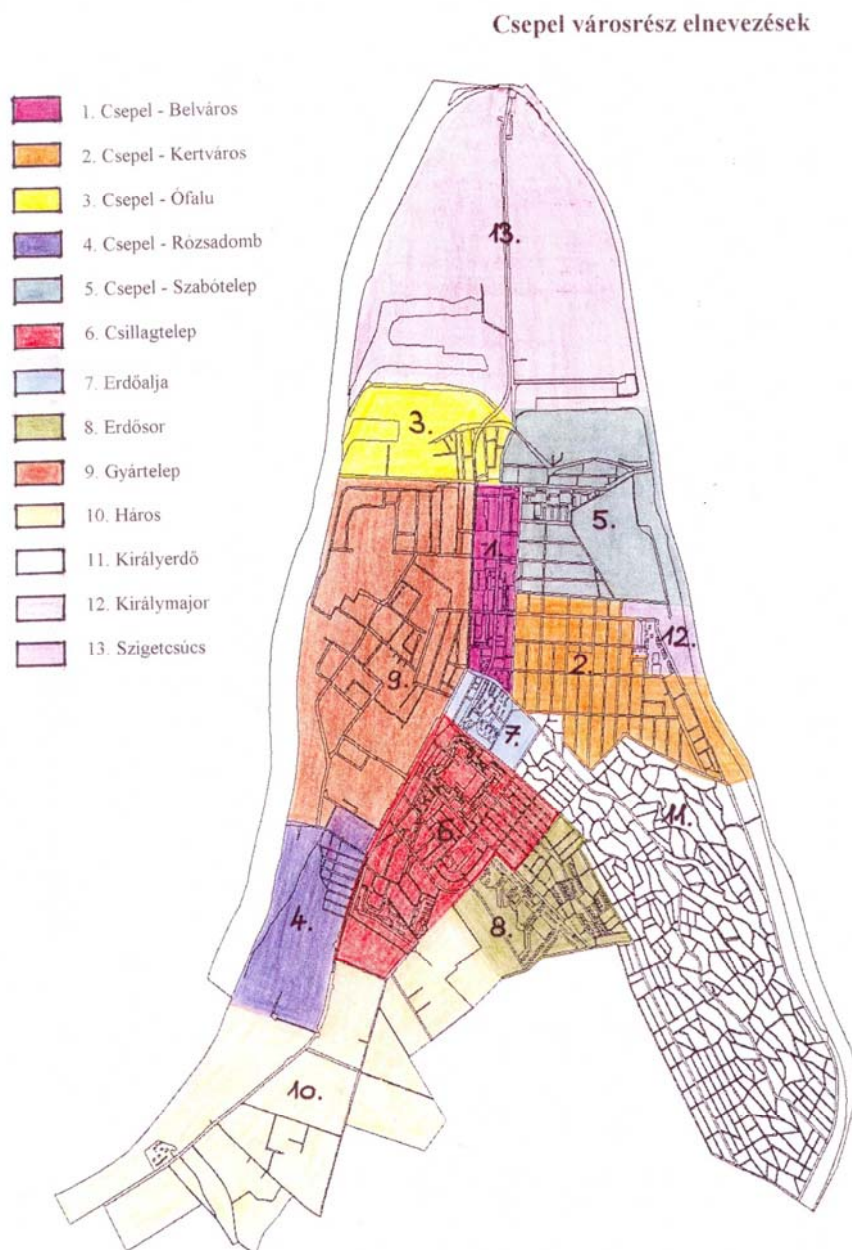
Külső tényezőkből fakadó veszélyek

- Környezetkárosító iparágak betelepülése
- A fejlesztési partnerekkel (főváros, kerületek, agglomerációs települések) történő egyeztetés nehézségei
- Ingatlanspekulációs veszély, amely a közszféra beavatkozásait megnehezíti
- A Budapest többi kerületéből kiszoruló hátrányos helyzetű lakosság Csepelen koncentrálódik. Ez gyengíti a kerület gazdasági és társadalmi önfenntartó képességét.
- A lakóterületi szegregátumok a lakótelepeken alakulnak ki, ahol a nagy lakásszám és a magántulajdon miatt a közszféra beavatkozási lehetőségei csekélyek
- Magasabb státuszú lakosság agglomerációba való kiköltözése

Horizontális feltétel: pénzügyi fenntarthatóság, különös tekintettel az önkormányzat költségvetésére	Átfogó cél: A kerület társadalmi-gazdasági szerkezetének fejlesztése, a kerület egyedi adottságainak kihasználása révén, melynek eredményeképpen a kerület dinamikusan fejlődő, önálló identitással rendelkező térségi központtá válik.			Horizontális feltétel: környezeti fenntarthatóság (közlekedési terhelés, zöldfelületek aránya, aktív természeti környezet)
	„CSEPEL, KAPU A JÖVŐBE“/“CSEPEL, AZ ÉRTÉKTEREMTŐ SZIGET“			
	Közbenső célok			
	1. Jövőorientált és dinamikus gazdasági szerkezet kialakulása	2. Fenntartható társadalmi szerkezet megteremtése	3. A városi életminőség javításával és a lakosság helyi kötődésének erősítésével valódi budapesti alközpont kialakítása (a kerület tranzit jellegének mérséklése, az átmentő forgalom helyi keresletté konvertálása)	
	A kerület középtávú (7-8 éves időtávú) stratégiai céljai			
	1.1 Magasabb hozzáadott értékkel bíró, innovatív tevékenységet végző gazdasági szervezetek térnyerése (K+F igényes iparágak)	2.1 A helyi lakosság jövedelemtermelő képességének javulása	3.1 A városi szolgáltatások minél teljesebb körének kiépülése (gazdaság, kultúra, szabadidős tevékenységek/sport, kereskedelem, stb.) és ezáltal a helyi kötődés erősödése	
	1.2 A tradicionális ipar korszerűsödése, hatékonyságának növekedése	2.2 Erősebb gazdasági bázissal rendelkező társadalmi rétegek betelepülése	3.2 Kereskedelmében, szolgáltatásaiban megújult kerületközpont, intermodális megoldásokkal	
	1.3 A kereskedelem és szolgáltatás részarányának növelése	2.3 Területi szegregáció (hátrányos helyzetű lakosság területi koncentrációja) megelőzése	3.3 Egységes városi szerkezet kialakulása, különös tekintettel a Szigetcsúcon várható beruházásokra	
		2.4 Társadalmi esélyegyenlőség	3.4 A kerület külső megközelíthetőségének javulása (hidak, elsősorban Budafoki híd)	
	Horizontális feltétel: a kerület imázsát javító kommunikációs stratégia			

A kerületszervezés vizsgálata

Csepel városrészei hivatalosan, a Fővárosi Önkormányzat rendeletéből fakadóan a következők:



KOMPLEX FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

Belváros (1. terület)⁸

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Jó megközelíthetőség, jó tömegközlekedési kapcsolatok, központi elhelyezkedés • Alacsony beépítési intenzitás a nagy ingatlanfejlesztési értékkel bíró területeken • A magántőke érdeklődése a terület iránt • A belvárosi rész közszolgáltatásokkal jól ellátott • Belátható időn belül elkészül a Gerincút, amely tehermentesíti a belvárost az átmenő forgalom alól • A belváros rehabilitációjára vonatkozóan képviselő testület által elfogadott, kidolgozott tervekkel rendelkezik a kerület 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A kereskedelmi és vendéglátó ipari szolgáltatások alacsony színvonala • A csatornahálózat jelen formájában nem teszi lehetővé a fejlesztéseket (egyesített rendszer) • Kaotikus városképi megjelenés, heterogén telekstruktúra és épületállomány • Alacsony zöldterületi mutatók, avult közterületek és közlekedési terek, a zöldfolyosók nem függenek össze • Parkolóhelyek hiánya • Paneles környezetbe ágyazott városközpont • A csepeli hév vonala elválasztja a városközponti részeket, az utcastruktúra is nehezíti a kelet-nyugati átjárhatóságot • Nagy átmenő forgalom, erős környezetterhelés
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A nagy átmenő forgalom keresletet is eredményez, amely megfelelő eszközökkel „megcsapolható” • A kerületközpontok stratégiájának támogatása a Fővárosi Önkormányzat Podmaniczky Programjának részét képezi 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A befektetői tőke elfordulása a közműállapotok rendezetlensége miatt • Környező iparterületek potenciális környezetszennyezése • A belvárosi bevásárlóközpontok vonzereje lecsökkenti a kerületközpont kereskedelmi vonzerejét

Városrész hosszú távú stratégiai célja: Csepel-Belváros (városközpont) területén új, a XXI. századnak megfelelő városközpont kialakítása a cél, a lakosság és a városvezetés elvárásainak megfelelően, az ingatlanfejlesztési lehetőségek egyidejű figyelembevételével. Mindezt a történelmi és a XIX.-XX. században kialakult városszerkezet megőrzése mellett, a jellemzően panelos lakótelepi arculat átalakításával, korszerűsítésével valamint a meglévő értékek védelmével és jelentős új építés-beruházásokkal történik.

A belváros **középtávú** fejlesztésnek kulcselemei:

- Karakteres városközpont: Szent Imre tér és környékének városközponttá alakítása
- Jelenlegi buszpályaudvar kihelyezése a hatályos szabályozási terv alapján meghatározott Tanácsház u. - Gyepsor u. - Koltói Anna u. - II. Rákóczi F. út által kifeszített tömbbe, s ott multimodális csomópont építése
- II. Rákóczi Ferenc úttól nyugatra eső terület (II. Rákóczi-, Gyepsor utca sáv) új funkciókkal való megtöltése (lakó-, iroda-, szolgáltatói, és kereskedelmi funkciók), függően a piaci kereslettől

⁸ A Belváros területét a fővárosi rendelethez képest módosítani szükséges, mert a Gerincút kiépülésével, és a Rákóczi úttól nyugatra elhelyezkedő területek átalakulásával a valós Belváros, mint fejlesztési egység nyugati irányban a Gerincútig terjed.

- Leromlott vagy leszakadó városrészek bekapcsolása a város fejlődésébe a fizikai környezet megújítása és a szociális problémák kezelése révén: Paneles lakótelepek komplex rehabilitációja (fizikai+társadalmi).
- A Kossuth utca forgalmának kiváltása, a Csepel Művek mellett építendő ún. „Gerinc” úttal
- A városközpont szenny- és csapadékvíz hálózatának korszerűsítése és befogadásának megoldása

A középtávon megvalósítandó program kapcsán vigyázni kell egyrészt arra, hogy a beruházások egységes stratégia alapján történjenek, megakadályozva az értékebb területek befektetők általi „kimazsolázását”. Másrészt a program során szem előtt kell tartani, hogy a belváros területe egységes építészeti koncepció alapján alakuljon, hiszen a városi érzetet, a városi életminőséget alapvetően meghatározza az építészeti minőség.

Gyártelep (9. terület)

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ipari hagyományok, jól működő ipari tevékenységet folytató cégek jelenléte ○ Új ipari tevékenységre és ipari objektumra gördülékenyen lehet engedélyt szerezni a gyár területén ○ A fő tulajdonosok fejlesztenek, és példát mutatnak ○ Vannak jól működő kis- és közepes vállalkozások ○ Ipari műemlékek jelentős száma ○ A gyárterület saját kikötőkkel rendelkezik 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A terület gyakorlatilag teljesen magánkézben van, a közösségi érdekek képviselet problematikus • Elaprózott tulajdonosi szerkezet • Épületek többségének leromlott állapota és korlátozott hasznosíthatósága • Elégtelen közlekedési megközelíthetőség, belső tömegközlekedéssel a terület nem rendelkezik • Alacsony hozzáadott értéket termelő gazdasági tevékenységek túlsúlya • A közművek elavult és rendezetlen állapota • Lokális talajszennyezettség • A tulajdonosok egy része nem tervez fejlesztéseket, ingatlanspekulációt folytat és a túlélésre játszik • A CSM jelenlegi állapota negatívan hat a belváros környezetére is
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A Gerincút megépítése javítja a gyárterület megközelíthetőségét • A városközponti fejlesztések városi, vegyes funkciókat vonhatnak a területre 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A szükséges Duna hid fejlesztések elmaradása megakadályozza a terület potenciáljainak kibontakoztatását

Városrész hosszú távú stratégiai célja: A gyárterület integrációja a városi szövetbe. Az integrációval együtt vegyes funkciójú terület alakul ki, amelyen jól megfér egymás mellett a hagyományos és sikeresen működő ipari tevékenység, a kiskereskedelem, a vendéglátás, a lakóházak építése (elsősorban a dunaparti részen) és egyfajta turisztikai szerepet betöltő területrész.

A gyár fejlesztési stratégiájának elkészítése egy Interreg IV/b projekt keretében napirenden van. Ez a stratégia fogja meghatározni az előrelépés elemeit. Az azonban már bizonyos, hogy **középtávon** elsődlegesen a gyárterületen belüli infrastruktúra/utak státuszát kell tisztázni. A gyár zárt magánterületnek minősül, ugyanakkor útjait közútként használja mindenki. Az utak

minősége leromlott, a CSM tulajdonosai nem fektetnek annak felújításába, az önkormányzat pedig nem vette használatba az utakat. Ez az alaphelyzet elriasztja a befektetők egy részét. A CSM területén az energia és közmű kapacitások kedvezőek. Budapesten belül nagyon kevés hely van, ahol ipari tevékenységet lehet folytatni, ezért a CSM rendkívül keresett hely lehet ilyen irányú tevékenységet folytató cégek számára. Ez különösen azért fontos, mert Csepel nagyszámú ipari képzettségű lakosságát képes tartósan foglalkoztatni a modernizálódó nehézipar.

A Csepel Művek területének elsősorban déli része alkalmas arra, hogy a vegyes funkciók megjelenése elinduljon, amelynek része a turisztikai és lakáselem is. A városközpont irányából a CSM folyosót biztosíthat a Dunához, s erre a folyosóra számos városi funkció (szolgáltatások, kereskedelem, vendéglátás, szórakoztatóipar) telepedhet.

ÚJ FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

Háros (10. terület)

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A Vízmű lakótelepének relatíve magas ingatlanértéke, és gondozott lakókörnyezete Közlekedési megközelíthetőség (M0-s közelsége) Nagy kiterjedésű beépítetlen területek (ingatlanfejlesztési potenciál) 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Közmű infrastruktúra teljes hiánya Átláthatatlan és felaprózott tulajdonosi szerkezet a terület nagy részén Átfogó fejlesztés komoly kisajátítási igénnyel bír Az értékes dunaparti területek árvízvédelmi és vízgazdálkodási okokból korlátozottan fejleszthetők
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Tehermentesítő út megépülése felértékeli a területet A városközeli megfizethető lakótelkek iránti kereslet fiatal családok letelepedését eredményezheti 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A kisajátítási eljárások elhúzódása lelassítja az átalakulást és gátolja a területrendezést A déli agglomeráció jobb feltételekkel és alacsonyabb infrastrukturális költségekkel lesz képes hasonló jellegű fejlesztési területeket biztosítani

Városrész hosszú távú stratégiai célja: A terület a jelenlegi külterületi státuszából vegyes funkciójú belterületté fejlesztése, illeszkedve az önkormányzat pénzügyi erőforrásaihoz.

Háros több, mint 270 hektáros területének adottságai meglehetősen különböznek. A Duna felé eső árterületi, és vízvédelem alá eső részei hosszútávon sem számíthatók a fejlesztési területek közé. Középtávon a városi szövethez kapcsolódó északi területeknek (Dunaholding területe, Temető alatti területek) a fejlesztése válhat realitássá, amennyiben a beépítésre szánt területté minősítést az önkormányzat forrásaiból, vagy megfelelően megkötött településrendezési szerződések által biztosítani képes.

Elsődleges cél a térségben, hogy átlátható és világos tulajdonosi szerkezet teremdjön. A területen teljes közművesítést követően új lakóterület kialakítására kerülhet sor, a Rákóczi út és a Tehermentesítő út közötti terület pedig - jó közlekedési jellemzői miatt – hosszabb távon potenciálisan alkalmas gazdasági területi szerepre.

Szigetcsúcs (13. terület)

Szigetcsúcs-kelet

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Kedvező földrajzi elhelyezkedés 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Elégtelen közlekedési infrastruktúra
---	--

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kedvező természeti adottságok – Duna partok ▪ A terület beépíttelensége lehetőséget biztosít a komplex fejlesztésekre 	
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A budapesti belváros dél felé húzódása 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A terület fejlesztése több szereplőnek is érdeke, de ezen érdekek nehezen egyeztethetőek ▪ A IX. kerületi Duna parti fejlesztések elszívó hatása ▪ A közlekedési infrastruktúra fejlesztésének elmaradása alacsony beépítési intenzitást konzervál

Városrész hosszú távú stratégiai célja: Budapesti szinten is egyedülálló komplex városrész létrehozása, amely egyben integrálódik a jelenlegi Csepel szövetébe is.

A terület fejlesztési potenciálja budapesti léptékben óriási, és éppen ez lehet **középtávon** a fejlődés gátja. A területet csak nagy léptékben lehet fejleszteni, s ekkora fejlesztésre a jelenlegi lakáspiaci tendenciák nem adnak lehetőséget. Akkor lehet áttörést biztosítani a terület számára, ha a térségben nem egyszerűen Budapest XXIV. kerülete épül fel, hanem egy olyan városrész, amely építészetében, funkcióiban hiánypótló. Ennek a komplex fejlesztésnek a beindításához a Fővárosi Önkormányzattal és természetesen a fejlesztővel közösen meg kell találni azt a húzó tematikát (európai intézmények, dél-budapesti egyetemi központ, kutatóbázis), amely Európai léptékben is kiemelkedő kitérés pontot biztosít.

A térségbe hosszabb távon várhatóan betelepülő magasabb elkölthető jövedelemmel rendelkező lakosság számára vonzóvá kell tenni a jelenlegi csepeli városrészeket, elsősorban a belvárost, annak érdekében, hogy a lakosok a városrészt Csepel szerves részének érezzék. Ennek előfeltétele a közlekedési infrastruktúra fejlesztése, amely nélkül elképzelhetetlen bármilyen integráció.

Szigetcsúcs-nyugat

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stratégiai elhelyezkedés (városközpont közelsége, Európai főközlekedési útvonalak metszéspontja) • Trimodális (víz-közút, vasút) logisztikai központ a Szabadkikötőn • Multifunkcionális árukezelési módok (ásványi olaj, szárazáru, gabonafélék, konténer) a Szabadkikötő területén • 75 éves koncesszióval rendeződött a Szabadkikötő hasznosítása, amely biztosíthatja a terület folyamatos fejlődését, nagyszabású beruházások folynak • A Szabadkikötő birtokában jelentős nagyságú földterület található a későbbi fejlesztésekhez • A szennyvíztisztító 2009-ben elkészül 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Elégtelen vasúti és közúti kapcsolat • A dunai áruszállítás nehézségei (szabályozatlan folyómeder) • Negatív image a szennyvíztisztító kapcsán
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A globális és a dunai vízi áruforgalom növekedése 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Az M0-ás körgyűrű mentén épített logisztikai központok forgalom elszívó hatása • Nem megfelelő vasúti és közúti kapcsolat esetén csökkenő stratégiai pozíció

Városrész hosszú távú stratégiai célja: A közlekedési infrastruktúra fejlesztésével a terület gazdasági potenciáljának kiteljesítése.

A Szabadkikötő 75 éves koncessziója nem enged nagy mozgásteret az önkormányzat számára, a Szennyvíztisztító pedig rövidesen elkészül. Közös érdek azonban a közlekedési infrastruktúra fejlesztése, amely nélkül a Szabadkikötő és a Szennyvíztisztító sem lesz képes a tervezett eredményeket valóra váltani. A közlekedés fejlesztését a környezetvédelmi szempontok maximális figyelembe vétele mellett kell megvalósítani – jelentős hangsúlyt fektetve a vasúti közlekedésre.

VEGYES BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK

Ófalu (3. terület)

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Jó megközelíthetőség Jelentős kereskedelmi és ipari adottságok 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Avult épületállomány Erősen szegregált társadalomszerkezet (az Ófalu egy részén) Alacsony szintű infrastruktúra ellátottság – szennyvízcsatorna hiánya A MOL tulajdonú területeken olajszennyezés
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A következő évek infrastruktúra fejlesztései felértékelik a terület egy részét (Gerincút, hosszabb távon Albertfalvai híd) A MOL nemzetközi stratégiája ingatlanfejlesztési lehetőségeket generálhat a területen 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A terület forgalmi túlterhelése Az ipari funkciók esetleges dominanciája rontja a lakhatási feltételek minőségét

Városrész hosszú távú stratégiai célja: Vegyes beépítésű, funkciógazdag városi térség kialakítása.

Középtávon a rövidesen kiépülő Gerincút határozza meg a terület fejlődését.

A Gerincút megépítése után a területet három jelentős észak-déli útvonal szabdalja fel: a) Gerincút, b) HÉV vonala, c) Kossuth Lajos utca. A Gerincúton túl rekedt kis számú lakóépület egy alapvetően vegyipari hasznosítású terület részévé válik, amelyet fenntartható módon működtetni nem lehet. A terület már jelenleg is társadalmi zárványnak tekinthető, ez a jelleg pedig erősödni fog. Ezért javasolható középtávon legalább a Gerincúttól nyugatra eső részen – de megfontolandó a Gerincút és a Hév vonal között is – a terület szanálása, és fejlesztési tartalékterületként való hasznosítása. (Felkészülve arra az időszakra, amikor a Corvin csomópont jelentősége az Albertfalvai híd megépülése nyomán erősödni fog.) A területen magántulajdonú lakások vannak, azonban az ott élők társadalmi kiszolgáltatottsága rendkívül erős. Így a szanálások esetén elsősorban ezen családok érdekeit kell figyelembe venni.

A főutak menti területek vélhetőleg kereskedelmi funkciókkal fognak átalakulni – a területen már jelenleg is sok az autókereskedelem. A jó közlekedési lehetőségek miatt ez nem gátolandó.

Rózsadomb (4. terület)

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Jó megközelíthetőség Duna-part közelsége 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Részben árterületen való elhelyezkedés Részben vízvédelmi zónában való elhelyezkedés Nagynyomású gázvezeték a terület alatt és gázfáklya a terület
---	--

	északi részén
	<ul style="list-style-type: none"> Az ingatlanfejlesztésekhez jelentős infrastrukturális beruházásokra van szükség
<u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u>	<u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u>
<ul style="list-style-type: none"> A Tehermentesítő út megépülése után a terület gazdasági szempontból felértékelődik 	<ul style="list-style-type: none"> Árvízi fenyegetettség

Városrész hosszú távú stratégiai célja: A védett Duna-parti zónában a szabadidős, turisztikai lehetőségek erősítése, míg a főútvonal irányában a gazdasági célú – korlátozottan lakó célú - fejlesztések előtérbe helyezése.

A térség Duna felőli része ritkán (100 évente) elöntött árterület. Ide állandó létesítményeket nagyon korlátozottan lehet építeni, de – alapozva jó közlekedési ellátottságára – a terület kemping és sportterület céljára **középtávon** hasznosítható lenne. A hasznosítást nehezíti, hogy csak a terület egy része önkormányzati tulajdonú, a nagyobb hányada felaprózott hobbykert. A II. Rákóczi út melletti sáv – korábbi iparterület – átalakulóban van kereskedelmi területté. A terület megközelíthetősége, és logisztikai képessége ezt lehetővé is teszi – s a későbbiekben elkészülő Tehermentesítő út is hozzájárulhat az átalakuláshoz. A letelepedő profilok alapvetően nem vonnak el keresletet a kerület belső részeiből, ezért ezt a folyamatot nem érdemes gátolni.

Szabótelep (5. terület)

<u>Erősségek</u>	<u>Gyengeségek</u>
<ul style="list-style-type: none"> Jó megközelíthetőség Teljeskörű infrastruktúra hálózat Az Ady Endre úton életerős kereskedelem kialakulása 	<ul style="list-style-type: none"> A Papírgyár közlekedési, zaj és szagterhelése Vegyes beépítés, de szinte minden területen alacsony státuszú lakosság Az Ady Endre úttól északra avult lakásállomány, az Árpád úttól délre „udvaros” házak, amely struktúra megnehezíti az átalakulást A magasfeszültségű elektromos vezeték a terület északi részén korlátozza a lehetséges fejlesztéseket A terület északi része szennyvízcsatornával ellátatlan
<u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u>	<u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u>
<ul style="list-style-type: none"> A Papírgyár ingatlanpiaci potenciálja idővel funkcióváltáshoz vezethet A terület fekvése meghatározó, átmeneti zónát képezhet a Szigetcsúcon esedékes fejlesztések és a jelenlegi beépített területek között A kialakulóban lévő városi szlömterületek átalakulását uniós források, pályázatok segítik 	<ul style="list-style-type: none"> A Fővárosi Önkormányzat fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása elhúzódik, az átmeneti állapot állandósul, és így az Ady Endre úttól északra eső területen a szlömmősödési veszélyek erősödnek Az Ady lakótelepen a jelenlegi társadalmi lecsúszás tovább folytatódik, és ez a tény a helyi oktatási rendszer széthullásához vezethet

Városrész hosszú távú stratégiai célja: A területi szegregáció megelőzése, fenntartható társadalmú lakóterületek kialakítása.

Középtávon a társadalmi célú rehabilitáció elsődleges hangsúlyt kell, hogy kapjon. Az Ady Endre úttól északra fekvő, családi házas terület hosszabb távon egy jelentősebb ingatlanfejlesztés során teljesen átalakulhat. (Ez nagyban függ a Fővárosi Önkormányzat terveitől). Ha ez az átalakulás megtörténik, akkor az önkormányzatnak minimálisan koordináló szerepet kell vállalnia a magánbefektetők és a területen jelenleg élők közötti

alkufolyamatban, annak megelőzésére, hogy a területről városi szlömökbe vagy ellátatlan vidéki területekre kerüljenek háztartások.

Az Ady Endre út és az Árpád utca között a kerület legrosszabb státuszú lakótelepe található. Lakótelep szanálása teljesen irreális, ezért a további gettósodás megakadályozása érdekében uniós forrásokból szociális városrehabilitációs program indítása szükséges.

Az Árpád utcától délre fekvő térségben a társadalmi közeg lassú átalakulásban van, amelyet megnehezít a többlakásos, udvaros ingatlanszerkezet. A szegényebb családok kiszorulása a területről itt is megfigyelhető, de ezekbe a folyamatokba az önkormányzat, éppen azok lassú, szervezetlen és spontán módja miatt, nem tud érdemben beavatkozni.

KERTVÁROSI BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK:

Kertváros (2. terület)

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Szinte teljeskörű infrastruktúra • Megfelelő teleknagyság a családi házas területeken • A lakótelepi terület magas lakóértéke, megújuló közterületei • Relatív magas ingatlanérték • Duna part közelsége • Rákóczi kert széleskörű szolgáltatásai, társadalmi elismertsége 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Jelentősebb területű kiskereskedelmi egységek alacsony száma • Tömegközlekedési szolgáltatások hiányosságai (alacsony járatsűrűség)
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Növekszik a kereslet a jó adottságú, jó elérhetőségű kertvárosi lakókörnyezet iránt 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A későbbi társasházi beépítések túlzott mértéke kedvezőtlen irányba változtathatja a terület karaktert

Városrész hosszú távú stratégiai célja: A magas lakóterületi érték fenntartása, és a lakossági öntevékenységek ösztönzése.

A kertvárosi rész – amely egyben egy blokkos technológiájú lakótelepet is tartalmaz – Csepel egyik legjobb státuszú, beállt lakóterülete. A teleknagyságok, a merőleges struktúrájú úthálózat elvileg lehetővé tenné, hogy **középtávon** a telkek egy részén kisebb társasházak épüljenek. (Csak olyan mértékben, ahogyan azt a közmű infrastruktúra és a közlekedési kapacitások lehetővé teszik. A „zuglói modell” mindenképpen elkerülendő.) Így lehetne a leginkább helytakarékos, környezetkímélő módon biztosítani a kerületi stratégiai elképzelések között előkelő helyen szereplő cél elérését: a magasabb státuszú, nagyobb vásárlóerővel rendelkező lakosság letelepedését.

A terület rendezettségét nagyban elősegítené a házak előtti közterületek rendben tartása.

Ennek érdekében a „Házunk tája” mozgalom megerősödése kívánatos.

A lakótelepi területen a parkolási problémák rendezésével lehetőség nyílna tetőtér beépítések megvalósítására, amit a lakótelep kedvező adottságai nagyban megkönnyítenek. A tetőtér beépítéssel piaci alapon finanszírozható lenne a jelenleg komoly felújítási igénnyel rendelkező épületek rekonstrukciója.

Királyerdő (11. terület)

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kiemelkedő minőségű természeti környezet 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Csatornázatlan területek a déli széleken
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • Speciális domborzatú, izgalmas lakóterület • A Ráckevei-Soroksári Duna-ág közelsége 	<ul style="list-style-type: none"> • Szilárd burkolatú utak alacsony aránya • Tömegközlekedési szolgáltatások hiányosságai (alacsony járatsűrűség) • Talajszerkezet gyengesége • Alközpont hiánya, amely felesleges közlekedési igényeket generál
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A fővárosi csatornázási projekthez való kapcsolódás elősegítheti csatornázási hiányosságok megoldását 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Az erős ingatlanpiaci nyomás felőrli a természeti környezetet

Városrész hosszú távú stratégiai célja: Egyedi adottságú, vonzó lakó és pihenőkörnyezet kialakítása a természeti környezettel egyensúlyban

A területen eredendően hétvégi telkeket alakítottak ki a századfordulón, és a telek, valamint utcastruktúra ehhez, és a terepviszonyokhoz alkalmazkodott. Ez a tény meghitt hangulatot kölcsönöz a területnek, ugyanakkor nehezen tudja kezelni a motorizációból fakadó kihívásokat. A területnek a természeti értékekkel összhangban kell fejlődnie, figyelembe véve, hogy a kerületben egyedül itt található lakóterületbe ágyazva védett természeti területek.

Mind a terület jellege, mind pedig a fejlesztési korlátok azt indokolják, hogy a térségben egy mediterrán jellegű, sajátos hangulatú – ha lehet, aszfaltutaktól mentes – kertváros alakuljon ki. Az utcák burkolatának biztosítani kell a csillapított forgalom lebonyolítását, de nem szabad további forgalomnövekedésre ösztönöznie. Ha a fővárosi csatornázási projekt sikeresen megvalósul, az immár csatornázott utcákat sem érdemes aszfalttal leburkolni és forgalommal terhelni.

Érdemes lenne a térségben felülvizsgálni a szabályozási tervet, és lecsökkenteni az engedélyezett beépítési intenzitást. Így kevesebb, de nagyobb értékű ingatlan jelenne meg Királyerdőben. Ez különösen annak fényében lenne fontos, ha a Kertvárosban bizonyos, korlátozott mértékű, szigorúan kontrolált társasházi beépítést lehetővé teszünk, ellenben a Királyerdőben ezeket a folyamatokat megakadályozzuk.

A városrészben nagyságrendileg 10.000 ember él, ezért szükség van olyan alközpont kialakulására, amely a helyben élők kereskedelem, szolgáltatás, kultúra iránti igényeit képes kielégíteni. A fejlesztéseket alapvetően üzleti alapon kell biztosítani.

DÖNTŐEN LAKÓTELEPI TERÜLETEK

Csillagtelep (6. terület)

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Jó intézményi ellátottság • Kedvező a közterületek, zöldfelületek aránya • A városrész két délebbi területének magasabb ingatlanpiaci státusza 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A terület északi része alacsony státuszú • Felújítandó lakásállomány • Nem megfelelő tömegközlekedés, ritka járatok • Távol fekszik a városközponttól • Parkolási feltételek rendezetlensége • Megfelelő minőségű köz -és közösségi területek, valamint alközpont hiánya
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hosszabb távon a HÉV vonal meghosszabbítása révén a 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • A fejlesztési források, szabályozások vagy döntések

kerületrész elérhetősége javul	elmaradása miatt a terület északi részén (volt Cservenka Miklós utca környékén) társadalmi szegregációs folyamatok felgyorsulása
--------------------------------	--

Városrész hosszabb távú stratégiai célja: A városrész ingatlanfejlesztési és esztétikai potenciáljának kihasználása, a lakótelepi infrastruktúra korszerűsítése révén a városrész középső-, déli része presztíznövekedésének elősegítése. Az északi területen a társadalmi szegregációs folyamatok megállítása.

A városrész középső és déli részének presztíznövelése elérhető a lakótelepi infrastruktúra, vagyis a zöldfelületek, a játszóterek és a sportpályák korszerűsítése révén. Ehhez járul hozzá a megnövekedett parkolási igényt kielégítő parkolóhely fejlesztés, amely egyben lehetővé teszi az alacsonyabb lakóépületek emelet és tetőtér ráépítését – akár önkormányzati bérlakások formájában. (A tetőtér ráépítés finanszírozni képes a lakóépületek felújítási költségeinek jelentős részét.) Az 50-es években épült egyedi fűtésrendszerrel rendelkező téglalapületek jelentős ingatlanfejlesztési potenciállal rendelkeznek, melynek kihasználásával növekedhet a lakótelep lakosság-megtartó és lakosság-vonzó szerepe.

A lakótelep középső és déli részének elérhetőségét is szükséges fejleszteni a lakótelep vonzerejének növelése érdekében. A HÉV vonal déli irányú meghosszabbítása hosszabb távon közvetlen összeköttetést biztosítanak Csepel belvárosával és a főváros további központjaival, míg a tömegközlekedési járatok sűrítése rövid távon javítaná a lakótelepen élők közlekedési lehetőségeit.

A lakótelep északi részén található szociálisan érzékeny terület rehabilitációja kiemelt cél, mellyel szükséges megállítani a társadalmi szegregációs folyamatok felgyorsulását. A lakókörnyezet korszerűsítése mellett kiemelt figyelmet kell fordítani a szociális jellegű problémák kezelésére.

Erdőalja (7. terület)

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Jó közlekedési lehetőségek Városközponthoz közeli fekvés, szolgáltatások elérhetősége annak ellenére, hogy a városrészben a köz és kereskedelmi szolgáltatások hiányoznak Béke téri lakótelep szerkezeti egysége és magas zöldfelületi aránya Sport és rekreáció céljára rendelkezésre álló terület és infrastruktúra 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Leromlott lakásállomány Sportpálya infrastruktúrája leromlott Rendezetlen városkép a Kossuth Lajos utca irányában
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A rekreációval és tömegsporttal kapcsolatos igények növekedése 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A fejlesztési források, szabályozások vagy döntések elmaradása miatt a társadalmi szegregációs folyamatok felgyorsulása a Kossuth L. utca környékén

Városrész stratégiai célja: A Kossuth Lajos utca környéki lakótelep szegregációs folyamatainak megelőzése. A sportpálya gazdaságos hasznosítása a városrész szerkezetébe illeszkedően, elsősorban közösségi funkciókra.

Az Erdőalja néven fémjelzett terület meglehetősen vegyes összetételű. Rosszabb társadalmi státuszú paneles technológiával épült lakótelep éppúgy megtalálható rajta, mint a Béke téri lakótelep 50-es években épült, parkba ágyazott lakóépületei. Ugyancsak a terület részét képezi a Csepeli Sportpálya és a HÉV végállomása is.

A városrész nem rendelkezik és középtávon nem is fog egységes szerkezettel rendelkezni, ezért cél az egyes területekhez illeszkedő fejlesztések megvalósítása. Középtávon kiemelt cél, hogy a leromlott Kossuth utcai lakótelep lakásállományának felújítása, állagjavítása megkezdődjön, és a társadalmi szegregációs folyamatok felgyorsulását a kerület intézkedéseivel megakadályozza.

A finanszírozási nehézségekkel küzdő sportpálya magánbefektetésekre alapozó, döntően rekreációs és sportcélú hasznosítása középtávon növeli a városrész központi jellegét és presztízsét, s mind az itt lakók, mind a kerületiek és mind az agglomeráció lakosainak a szabadidő hasznos eltöltéséhez nyújthat korszerű infrastruktúrát.

Erdősor (8. terület)

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Alacsony beépítettségi sűrűség jellemzi Oktatási intézményekkel megfelelően ellátott Egészségügyi-szociális intézmények elérhetőek Relatív magas presztízsű lakótelepek A területen lévő lakótelepi lakások alacsony fenntartási költségei A Kiserdő révén zöldfelületi terület rendelkezésre állása közösségi térként Minőségi lakásállomány építéséhez rendelkezésre álló terület 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Kiskereskedelmi ellátottsága gyenge Közösségi terek (játszóterek, sportpályák) állapota leromlott Rossz elérhetőség, messze fekszik a városközponttól Parkolási feltételek rendezetlensége
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A hárosi fejlesztések kapcsolódása a területhez Növekvő lakáspiaci igény az alacsonyabb fenntartási költségű, magas komfortfokozatú lakások iránt 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A motorizációs nyomás kezelése megoldhatatlannak bizonyul

Városrész stratégiai célja: A Kiserdő potenciáljának felhasználásával és a szolgáltatás ellátás növelésével a lakóterületek presztízsének megőrzése.

Az Erdősori városrész meghatározó területe a Szent László utcai és az Erdősor utcai lakótelep, melyek presztízse relatív magas a lakótelepi lakások alacsony fenntartási költségei következtében. A kerületrész adottságai alkalmasak ahhoz, hogy fiatal, aktív kereső családokat vonzzanak a kerületrészbe. Erre alkalmas az Erdősor utcai területhez közel levő két nagy beépítetlen terület, melyen a tervek szerint lakóingatlan fejlesztés valósul meg kapcsolódó közösségi terek kialakításával, valamint lehetőség van mélygarázs fejlesztésre a megnövekedett gépkocsi tulajdon parkolási és garázsproblémáinak megoldására. A Kiserdő önkormányzati határozatba foglalt rekreációs célú fejlesztése a szabadidő minőségi eltöltését teszi lehetővé mind az Erdősori, mind a Csillagtelepi városrészek számára. Az Erdősor Csillagteleppel határos északi területén családi házas rész található, ahol a relatív alacsony ingatlanárak fiatal családok számára is elérhetőek, ami lehetőséget biztosít családi házak vásárlása és felújítása révén magasabb presztízsű lakhatási körülmények kialakítására.

Királymajor (12. terület)

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Lakótelep előnyös szerkezete: közösségi központot körülvevő lakótömbök 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Lakóépület állományának leromlottsága Parkolási lehetőség hiánya
--	---

<ul style="list-style-type: none"> Lakótömbök, zöldfelületek, közösségi terek megfelelő aránya Elérhető közszolgáltatások Elérhető kereskedelmi szolgáltatások Duna part, mint rekreációs terület közelsége 	<ul style="list-style-type: none"> Tömegközlekedés elérhetősége nehézkes Közösségi területek állaga leromlott
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A szomszédos Királyerdő városrész fejlesztéseivel való összehangolás esetén a városrész szerves illeszkedése a városi szövetbe A Duna-part több kerületrészt érintő közös szabadidős célú fejlesztése 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A ki nem aknázott állami támogatások miatt a lakásállomány további állagromlása Alacsonyabb státuszú lakosság beköltözése

Városrész stratégiai célja: A közösségi terek, közösségi infrastruktúra megújításával a lakótelep minőségi korszerűsítése.

A lakótelep szerkezeti és elhelyezkedési adottságai kedvezőek, melyekre építve minőségi fejlesztés valósulhat meg a kerületrészen. A lakásállomány megújításával, a közösségi központ kereskedelmi szolgáltatásainak bővítése, a közterületek és épületek állagának javítása révén növekszik a lakótelep vonzereje. A kerületet határoló Duna-parti szakasz kedvező rekreációs, szabadidős célú hasznosítása révén a kerületrész státusza emelkedhet.

A KERÜLETRÉSZEKEN ÁTIVELŐ FEJLESZTÉSI ELEM

Ráckevei-Soroksári Dunaág

<p><u>Erősségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Kiemelkedő minőségű természeti környezet Termálvízkins A Duna parti sáv a lakosság számára nyitott Évtizedes sporthagyományok A Duna part menti infrastruktúra egyes elemi kiépültek (pl. Csepeli strand) A fejlesztendő területek közösségi tulajdonban vannak 	<p><u>Gyengeségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A terület elérését szolgáló közlekedési kapacitások erősen korlátozottak Szennyvízzel erősen terhelt környezet Turisztikai szolgáltatások hiányossága Csatornázatlan területek a déli széleken
<p><u>Külső tényezőkből adódó lehetőségek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Növekszik a rekreációs tevékenységek iránti igény Az uniós források érdemben tudnak hozzájárulni a vízminőség javításához, valamint a szabadidős tevékenységekhez szükséges infrastruktúra kialakításához 	<p><u>Külső tényezőkből fakadó veszélyek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A termálvízre és aktív turizmusra épülő fejlesztések a következő években túlkínálatot eredményezhetnek. Az RSD „lekészheti” a versenyt.

Városrész hosszú távú stratégiai célja: Az RSD partjának szabadidős, turisztika jellegű fejlesztése, harmóniában a természeti környezet védett értékeivel.

Az RSD természeti védettsége (Natura 2000), a környező útkapacitások problémái predesztinálják a területet egy olyan típusú kihasználásra, amely környezetkímélő, természetközeli turisztikai, és szabadidős kínálatot biztosít. Kizárólag közpénzekből ugyanakkor a terület hasznosítása nem megoldható, ezért korlátozott tőkebevonásra van szükség. A tőke elsősorban a vízi és kerékpáros közlekedés fogadási pontjaiként szükséges infrastruktúra megteremtésében játszhat szerepet, valamint a területen szintén megtalálható

termásvízkiaknázásában. A terület paramétereit tiszteletben tartó, ugyanakkor intenzívebb fejlesztésre csak akkor nyílik lehetőség, ha a terület megközelítése – pl. a Hollandi út Gubacsi hídra való rákötésével, a Hollandi út M0 kapcsolat megteremtésével – lényegesen javul. Az RSD déli területeit – a Dunapack-tól délre – hosszú távon is érdemes meghagyni egy csillapított, forgalmat kevésbé generáló zónának. A mennyiségi fejlesztéseket a Francia öböltől északra érdemes megfontolni, ahol a kialakítandó úthálózat ehhez az igényhez alkalmazkodni tud.

A 2007-2013 során fejleszteni kívánt akcióterületek

A városfejlesztési akcióterületek olyan komplex város átalakító programok színterei, ahol a pontszerű, egy-egy infrastruktúra beruházáson túlmutató, a kerület életét, városi szövetét alapvetően meghatározó beruházások összessége valósul meg.

Az akcióterületi fejlesztések közül azok kerülnek az alábbi fejezetben felsorolásra, amelyek esetében középtávon reálisan elvárható jelentős előrelépés, elsősorban azért, mert a közösségi szféra beruházásai stimulálják a magántőke befektetéseket.

Az akcióterületek a fejezeten belül preferencia sorrendben kerülnek ismertetésre.

VÁROSKÖZPONT

Budapest-Csepel városközpontjának fejlesztése hosszú idő óta napirenden van. A területre 2002-ben részletes rehabilitációs terv készült, amely azóta újabb változatban is elkészült (2007. március), kihangsúlyozva a közszféra beruházásainak célterületeit.

A városközpont fejlesztése a kerületi stratégia egyik legfontosabb eleme (lsd. 3.2 középtávú stratégiai cél). A kerület központja lenne hivatott „arcot mutatni” a kerületbe érkezők számára, a központnak kellene kielégítenie a kerületben és a déli agglomerációban élők városi környezettel kapcsolatos igényeit (bevásárlás, szórakozás, kultúra, közlekedés), hogy ezek az igények ne csak Budapest belső kerületeiben nyerjenek kielégítést.

A városrész több akcióterületre bontható:

1. A hatályos szabályozási terv szerinti 4., 5., 6., 7. tömbök (Koltói Anna-, Tánicsics Mihály-, Tanácsház-, és Gyepsor utca) által lehatárolt terület, mint a városközpont kiemelt funkcióbővítő fejlesztési területe, melyen attraktív, magas presztizsű városközpont létrehozása szükséges az alábbi fejlesztési elemekkel:
 - a. 0. lépés: A terület vonalas infrastruktúrájának korszerűsítése és kiépítése (közmű-, forgalom technikai fejlesztések, sétáló utca)
 - b. 1 lépés: Jelenlegi buszpályaudvar kihelyezése a hatályos szabályozási terv alapján meghatározott Tanácsház u. - Gyepsor u. - Koltói Anna u. - II. Rákóczi F. út által kifeszített tömbbe (4. sz), multimodális csomópont építése
 - c. 2. lépés: A tér keleti oldalán lévő fejlesztési terület (6., 7. sz tömbök) intézményi-, szolgáltatói, valamint az utóbbi Tánicsics Mihály-, Koltói Anna-, Tanácsház-, Kiss János altábornagy által határolt terület lakófunkcióval való megtöltése. 6.-os tömb (Kossuth Lajos-, Koltói Anna-, Kiss János altábornagy- Tanácsház utca) magasabb presztizsű intézmény, iroda funkcióval való megtöltése
 - d. 3. lépés: a Szent Imre téren (5. sz tömb) 2006-ban elkezdett zöldfelületi fejlesztésének folytatásán túlmenően a teret alkotó északi és déli térfalainak külső építészeti felújítása,
2. II. Rákóczi Ferenc-, Tanácsház-, Tánicsics Mihály-, Szent István utca által határolt terület (a hatályos szabályozási terv 9., 10., 13., 14., 16., 17. sz tömbjei), valamint

Koltói-, Táncsics-, Ady-, II. Rákóczi utca által határolt terület (a hatályos szabályozási terv 2., 3. sz tömbjei)

- a. Iparosított technológiával készült épületek által alkotott leromló állapotban lévő lakótelepek integrált (fizikai+társadalmi) felújítása /II. Rákóczi, Táncsics utca közötti lakótelep/, elsősorban az állami támogatású panel program segítségével
 - b. A tömbtelkes beépítésű területeken a panelházak közötti közterületek a házakhoz közvetlenül kapcsolódó lakókertek és az azoktól élesen leváló, intenzíven kialakított, nyitott terek kialakítása.
3. II. Rákóczi Ferenc úttól nyugatra eső terület (II. Rákóczi-, Gyepsor utca sáv), befektetői, magántőke bevonásával. A terület új funkciókkal való megtöltése (lakó-, iroda-, szolgáltatói, és kereskedelmi funkciók), függően a piaci kereslettől. A fejlesztésre ezen a területen alapvetően két lehetőség kínálkozik:
- a. A terület szanálása után, új a jelenleginél jóval nagyobb telekméretek kialakításával teljesen új intézmények és lakóépületek felépítésének biztosítása.
 - b. A másik út: a „nőtt város” karakter biztosítása, ahol a jelenlegi telekadottságok mellett is elindulhat a fejlesztés, nem szükséges a jelenlegi lakosságnak elköltöznie. A szomszédos, vagy az egymás mögötti telkek összekapcsolásával lehetőség nyílik nagyobb-vonalú fejlesztésre is a nélkül, hogy a zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú hangulat megszűnne

ADY LAKÓTELEP

Az Ady lakótelep Szabótelep városrész középső területe, tehát egy alapvetően családi házas övezet által körülvett lakótelepi térség. Mint ahogyan a városrész elemzésből is kitűnik, Szabótelep az egyik társadalmi szempontból leginkább veszélyeztetett városrész. Az Ady lakótelep pedig a kerület társadalmi értelemben legproblémásabb lakótelepe. (Többek között bizonyítja ezt az a tény, hogy az uniós szociális városrehabilitációs programok által jogosultsági mutatóként megkívtant 3 kritériumhoz képest a lakótelep a lehetséges összes, 6 kritériumot teljesíti, tehát rosszabb összetételű, mint a kerületi, budapesti vagy akár az országban található átlagos lakótelepek.)

Csepelen társadalmi értelemben található rosszabb státuszú területek is (pl. Szabótelep északi részén, Ófaluban, Rákóczi út és Gerincút között, Hároszon). Ezen területeket azonban rövidebb, hosszabb időtávon belül jelentős városfejlesztési hatások fognak érni (pl. Gerincút kiépülése, 3-as villamos átvezetése Csepelre, Albertfalvai híd megépülése). Ezek a hatások pedig a területek átépüléséhez, átértékelődéséhez vezetnek majd. Az Ady lakótelep azonban a következő évtizedekben várhatóan megmarad, és beavatkozás nélkül a társadalmi lecsúszása folytatódik, itt alakulhat ki Budapest első „panelgettója”.

A kerület társadalmi összetételre vonatkozó stratégiai céljai kiemelik a területi szegregáció megelőzésének fontosságát (2.3 stratégiai cél). Ennek legjelentősebb akcióterülete az Ady lakótelep.

A lakótelepen az épületállomány felújítása – megfizethetőbbé tétele – mellett a lakótelep felértékelődését biztosító közterületek rehabilitációja is szükséges. Mindezekon felül az itt élő, több mint 2000 család számára biztosítani kell azt a koncentrált közösségi ellátást, amely lehetővé teszi, hogy a negatív családi minták (munkanélküliség, képzetlenség, bűnözés) ne örökítődjenek át a fiatalabb generációkra.

Középtávon mindezek megfelelő mértékű megvalósításához mintegy 4 milliárd forint szükséges – elsősorban az épületfelújítási költségek miatt). Ebből a költségből mintegy 1 milliárd forint uniós pályázati forrásból biztosítható, a fennmaradó összeg pedig a későbbiek folyamán a panelépületekre adott állami támogatás segítségével. Az uniós támogatás 2008-ban lehetővé teszi, hogy az épületek egy részének legfontosabb műszaki hiányosságai megoldást nyerjenek, a közterületek minősége javuljon, és kiépítésre kerüljön az a közösségi védőernyő, amely az itt lakó embereket munkához, jövedelemhez, képzettséghez, minőségi élethez segíti.

ÉSZAK-CSEPEL (SZIGETCSÚCS-KELET)

Szigetcsúcs-keleten középtávon várhatóan mintegy 10 ezer lakás kerül a XXI század igényei szerinti kialakításra. Jelentősebb lakásépítésre csak akkor nyílhat lehetőség, ha a terület komplex funkciókat tud letelepíteni, és ezekhez a funkciókhoz lakáskereslet társul.

A terület egyelőre vizsgálat alatt van, fejlesztési koncepciója nem kiforrott. Csepel Önkormányzata számára rendkívül fontos, hogy a fejlesztési koncepció kialakítása során képviselni tudja az érdekeit, különben fennáll a veszélye, hogy az önkormányzat által a területen közintézményekbe befektetett összegek semmilyen módon nem térülnek vissza, ellenben egy különálló városrész jön létre a Szigetcsúcson.

CSEPEL SC TERÜLETE

A terület az Erdőalja városrész része. Funkcióival szervesen kapcsolódik mind a Belvároshoz, mind a kertvároshoz, mind a Csillagtelepi városrészhez. Az FSZKT a területet K-SP (városi jelentőségű kiemelt sport terület) övezetbe sorolja. A terület alkalmas sport célú akciók indítására, melynek előfeltétele sport koncepció elfogadása.

A térségben hónapok óta formálódik egy moderált egyeztetés a sportpályát fenntartó finanszírozási nehézségekkel küzdő alapítvány és területe sorsával kapcsolatban. Az valószínűsíthető, hogy magántőke bevonása nélkül a sportfunkció nem fenntartható, azonban egy nagyvárosnyi kerülettől az is elvárható, hogy a közösségi sport számára megfelelő területet tudjon biztosítani, hozzájárulva ezzel a stratégiai céljaiban megfogalmazott városi szolgáltatások minőségéhez (3.1 stratégiai cél).

RSD

A meglévő természeti értékek kiaknázásának lehetséges iránya a rekreáció, szabadidős tevékenységek, és turizmus fejlesztése. Hátráltató tényezők a nem megfelelő infrastruktúra. A kibontakozás lehetséges iránya zöld területfejlesztés, kerékpárút kialakítás élményfürdő, szálloda komplexum kialakítása magántőke bevonással.

HÁROS

A terület II. Rákóczi Ferenc úttól keletre lévő térsége adottságai, a tulajdonosi szerkezet és a korábbi funkció miatt két karakteres részre tagolódik.

I. részterület: Temetőtől délre lévő tömb, a II. Rákóczi F. út mentén.

II: részterület: Duna holding: korábban TSZ központ. A lehatárolt terület, amely belső utakkal feltárt és közművekkel ellátott, a korábbi TSZ kapacitásnál jelenleg kisebb kapacitással működik. Ennek megfelelően a terület fejlesztése több irányt vehet (lakópark, kereskedelmi funkció, megmaradó funkciók).

Az ezektől a területektől keletre eső Kavicsos-tó és környékének meg kell keresni a megfelelő funkcióját (rekreációs terület, horgásztanyák).

A teljes Hárosi terület szerves városrésszé való átépítése horribilis forrásokat igényel, s nem javasolható mindaddig, amíg a kerületben infrastruktúrával jobban ellátott, mind gazdasági mind lakófunkcióra alkalmasabb területek vannak.

A Képviselő-testület döntött a Csepel - Háros terület beépíthető területté minősítéséhez szükséges teendők vizsgálatáról, és a feladat végrehajtásához szükséges pénzügyi fedezet biztosításáról.