

**ELŐZETES AKCIÓTERÜLETI TERV**  
**BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KER. CSEPEL VÁROSKÖZPONT**

**„BF” jelű Főtér és környezete Akcióterület**



**Megbízó: „CSEVAK” Csepeli Vagyonkezelő Zrt.**

**Készítette: MaHill Mérnökiroda Kft. ©**

**Budapest, 2008. március**

# Tartalomjegyzék

I AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSE.....	3
I/1 A fejlesztés integrált városfejlesztési stratégiához való illeszkedése.....	3
I/2 A településfejlesztési akcióterület (EAT) kijelölése, jogosultság igazolása.....	7
I/2.1 Akcióterület kijelölése.....	7
I/2.2 Akcióterület funkcióellátottsága.....	11
I/2.3 Az akcióterületre vonatkozó adatok beszerzése.....	14
I/2.4 Az akcióterületi ingatlanok alapadatai.....	16
II. HELYZETELEMZÉS.....	20
II/1 Az akcióterület szabályozási tervének áttekintése.....	20
II/2 Megelőző városrehabilitációs tevékenységek bemutatása a Belvárosban és A Főtéren, mint rehabilitációs akcióterületen.....	21
II/3 Az akcióterület társadalmi, gazdasági és környezeti jellemzőinek bemutatása, problémák feltárása.....	22
II/4 A tulajdonviszonyok értékelése.....	27
III FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS BEAVATKOZÁSOK.....	31
III/1 Az Akcióterületi fejlesztések célja, rész céljai.....	31
III/2 Csepel Belváros Akcióterületek fejlesztési programok.....	34
III/2.1 Belváros Főtér és környezete város – ingatlanfejlesztési lehetőségei.....	39
III/2.2 A KMOP 5.2.2.B pályázat tartalma, a közszféra fejlesztései.....	42
III/2.3 Magánszféra fejlesztései a közszféra fejlesztései nyomán.....	50
III/2.4 A pályázathoz kapcsolódó, azon kívül a közszféra által megvalósuló tevékenységek az akcióterületen.....	54
III/2.5 A BF Akcióterületen tervezett fejlesztések bemutatása beavatkozás típusok szerint... ..	56
III/3 A tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez.....	58
III/4. A városrehabilitáció végrehajtási ütemterve.....	62
III/5 A tervezett fejlesztések várható hatásai.....	66
III/5.1 Társadalmi-gazdasági hatások.....	66
III/5.2 Esélyegyenlőségi hatások.....	67
III/5.3 Környezeti hatások.....	68
IV MEGVALÓSÍTÁS INTÉZMÉNYI KERETE.....	69
IV/1. Akcióterületi menedzsment szervezet bemutatása.....	69
IV/2. Az akcióterületi terv megvalósításának nyomon követése, civil szereplők bevonása.....	76
IV/3 Üzemeltetés, működtetés.....	79
IV/3.1 A Főtér funkcióbővítő pályázat tárgyát képező fejlesztési tevékenység és a szolgáltatások működésének rövid leírása.....	79
IV/3.2 Szervezeti terv.....	82
V. PÉNZÜGYI TERV.....	85

V/1. Pályázat előzetes összefoglaló költségvetése.....	85
V/2. Kockázatok elemzése.....	87
VI ELŐKÉSZÍTETTSÉG ÁLLAPOTA ÖSSZEFOGLALÓAN.....	88
VII ÖSSZEFOGLALÓ.....	89
VII/1 Előzmények.....	89
VII/2 A belváros városrész akcióterületekre (AT) történő lehatárolásának szempontjai .....	89
VII/3 Célterületek kijelölése és tulajdonviszonyok a BF akcióterületen.....	90
VII/4 A KMOP 5.2.2.B pályázat tartalma, a közsféra fejlesztései .....	91
VII/5 Kerület - Főváros együttműködés.....	97
VII/6 Az akcióterületi projektmenedzsment szervezet bemutatása .....	97
VII/7 Pénzügyi ütemterv .....	99
VIII AZ ELŐZETES AKCIÓTERÜLETI TERV KÉSZÍTÉSE SORÁN FELHASZNÁLT FORRÁSOK.....	100
IX MELLÉKLETEK.....	101

# I AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSE

## I/1 A FEJLESZTÉS INTEGRÁLT VÁROSFELJESZTÉSI STRATÉGIÁHOZ VALÓ ILLESZKEDÉSE

Csepel-Belváros fejlesztésének célja új, a XXI. századnak megfelelő városrész és korszerű városközpont kialakítása a lakosság és a városvezetés elvárásainak megfelelően, az ingatlanfejlesztési lehetőségek egyidejű figyelembevételével. Mindezt a történelmi és a XIX.-XX. században kialakult városszerkezet megőrzése mellett, innovatív eszközökkel, központi funkciójának kihasználásával kívánjuk elérni.

Véleményünk szerint, ha a jelenleginél kiegyensúlyozottabb és szorosabb kapcsolatot kívánunk létrehozni a csepeli városrészek között, akkor a közös célokon túlmenően erőteljesebb együttműködésre van közöttük szükség. Ennek egyik legfontosabb eleme egy karakteres Belváros városközpont létrehozása a környező városrészek funkcionális, gazdasági, társadalmi erősségeinek bevonásával. Annak érdekében, hogy a kerületközpont Belváros Főtér BF Akcióterület (Szent Imre tér és környezete) ütemezhetően élhető városközponttá alakuljon, további célterületek kijelölése szükséges.

A városközpont BF Akcióterület fejlesztése a kerületi stratégia egyik legfontosabb eleme (ld. IVS 3.2<sup>1</sup> 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 erre ne csak Budapest belső kerületeiben legyen lehetőség.

A kerületközpont városfejlesztési célkitűzései egybeesnek a Kerület Integrált Városfejlesztési Stratégiájával (IVS).

A továbbiakban bemutatjuk, hogy az IVS vonatkozó fejezeteihez hogyan illeszkednek a Belváros Főtér akcióterület fejlesztési elképzelései;

Csepel Városközpont IVS keretében megfogalmazott közbenső célok az alábbiak:

1. Jövő orientált 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 középtávú (7-8 éves időtávú) stratégiai célja a közbenső célokon belül:

1. Jövő orientált 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 növelése
2. Fenntartható társadalmi szerkezet megteremtése

---

1 Kereskedelmében, szolgáltatásaiban megújult kerületközpont, intermodális megoldásokkal/ Városkutatás Kft.

- 2.1 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 erősödése
  - 3.2 Kereskedelmében, szolgáltatásaiban megújult kerületközpont, intermodális megoldásokkal
  - 3.3 Egységes városi szerkezet kialakulása, különös tekintettel a Szigetcsúcon várható beruházásokra
  - 3.4 A kerület külső megközelíthetőségének javulása (hidak, elsősorban Budafoki híd)
  - 3.5 A lakótelepi életkörülmények javulása, különös tekintettel a társadalmilag leromlással fenyegetett lakótelepekre.

Az IVS közbenső céljaihoz ill. azon belül a stratégiai célokhoz a Városközponti fejlesztések a következők szerint kapcsolhatók:

### **1.3 A kereskedelem és szolgáltatás részarányának növelése**

#### 4. sz tömb

Fedett buszpályaudvar és HÉV kombinált közlekedési csomópont beruházása (Multimodális P+R csomópont)

Bevásárlóközpont, szolgáltatóházak, irodaház és szálloda, vendéglátóipari kapacitások, új építésberuházásai.

Parkolóhelyek kialakítása térszint alatt és felett

#### 6. sz tömb

Irodaházak, szabadidő és kulturális létesítmények, közintézmények, kereskedelmi és vendéglátó helyek, közművelődési intézmények, parkolók beruházása

#### 7. sz tömb

Magántőkével tervezett irodák és üzletek építése

#### 9É. sz tömb

A Polgármesteri Hivatal korszerűsítése és bővítése a helyi lakosság igényeit szolgáló új, korszerű önkormányzati, kereskedelmi, szolgáltatói funkciókkal.

#### 1D, 8É sz. tömb

A tömbhatást képező utcák szemközti oldalán irodaház és kereskedelmi szolgáltató kapacitások beruházásai

Illeszkedés a Városközpont IVS 1. pontjában megfogalmazott közbenső célhoz.

### **2.2 Erősebb gazdasági bázissal rendelkező társadalmi rétegek letelepülése a kerületben**

#### 6., 7. sz tömb + városközponti funkcióbővítések

Belvárosi lakosok számára emelt szintű „zöldövezeti” lakóövezet kialakítása tervezett épületekkel, élhető lakókörnyezet kialakításával. Helyi vállalkozások betelepülését segítő vonzó környezet kialakítása.

Üzletházak, irodaházak, lakások beruházása garázsépítéssel, zöldterület fejlesztéssel.

## 2.4 Társadalmi esélyegyenlőség megteremtése

A társadalmi esélyegyenlőséget hat fő területen kell biztosítani és megvalósítani, melyek tömbönkénti bontásban a következők:

- Családbarát munkahelyi körülmények megteremtése, erősítése (4-2 és 6 tömb)
- Nemek közötti egyenlőség erősítése (4-1 és 6 tömbök)
- Akadálymentesítés előrehaladása (1D, 8É, 4-1, 4-2, 5, 6, 9É tömbök)
- Fogyatékos személyek életminőségének és munkaerő-piaci esélyeinek javítása (5 és 6 tömbök)
- Kisebbségek munkaerő-piaci és társadalmi esélyeinek javítása (4-1 és 5 tömbök)
- Más hátrányos helyzetű csoportok munkaerő-piaci és társadalmi esélyeinek javítása (4-1 és 5 tömbök)

1D, 8É, 4, 5, 9É., 6, 3D, sz. tömbök

A tömbökben tervezett felújítások, korszerűsítések, fejlesztések során az épületekben és a megközelítésük során, ill. a tereken akadálymentes közlekedés biztosítása az EU és OTÉK szabványoknak megfelelően. Az előírt százalékos lejtésű rámpa, akadálymentes parkoló létesítése, a fogyatékkal élők épületen belüli kerekesszéssel történő közlekedés kialakítása (lift, előírt korlátmagasság), vakok és gyengén látók számára burkolati jelek, piktogramok elhelyezése.

4, 6. sz. tömb

A 4-es tömbben tervezett bevásárlóközpont, szolgáltatóházak, irodaház és szálloda, vendéglátóipari egységek ill. a 6-os tömbben tervezett irodaházak, szabadidő és kulturális létesítmények, közintézmények, kereskedelmi és vendéglátó helyek, közművelődési intézmények, parkolók beruházásai létrehozzák a családbarát munkahelyeket, és a funkciók sokszínűsége által a nemek közötti esélyegyenlőséget is biztosítják.

A 6-os tömb rendezvény-, kulturális központ, kiállítóter, múzeum funkciójú beruházás tervezése a helyi és a Kerület lakossága, valamint a szociálisan háttérbe szorult társadalmi réteg (minimálbér alatti jövedelemmel rendelkezők, alacsony iskolai végzettséggel rendelkezők, helyi kisebbség), nyugdíjasok és csonka-, többgyermekes családok számára.

Közösségformáló aktív programok szervezése: gyermekfoglalkozások (időszakos / állandó játszóház) rendezése, pályakezdő művészek kiállításainak támogatása, nyugdíjasklubok)

4, 5, 6. sz. tömb

A létrejött gazdasági tevékenységek munkalehetőséget biztosítanak a fogyatékos, kisebbségi és más hátrányos helyzetű személyeknek, csoportoknak, ami hozzájárul az esélyegyenlőség és az életminőség javulásához.

Illeszkedés a Városház IVS 1. pontjában megfogalmazott közbenső célhoz.

### 3.1 A városi szolgáltatások minél teljesebb körének kiépülése (gazdaság, kultúra, szabadidős tevékenységek/sport, kereskedelem, stb.) és ezáltal a helyi kötődés erősödése

4. sz. tömb

A multimodális közlekedési csomópont, fedett buszpályaudvar beruházása kapcsán kereskedelmi, szolgáltatói, üzleti funkciók telepítése a Szent Imre tér rekonstrukciójával összhangban

#### 5. sz tömb

A Főtér parkrekonstrukciós, zöldterületi beruházás és a tervezett HÉV csomópont felett átívelő szolgáltatói központ kialakításához illeszkedően a lakosság helyi kötődését és hosszabb idejű tartózkodását, kikapcsolódást elősegítő vendéglátóipari egységek, kiülős teraszok, rendezvények rendezésére is alkalmas reprezentatív terek létrehozása.

- A két, hosszútávon kialakítandó kapcsolat által meghatározott tengelyre fűződik fel a tér fő reprezentatív területe, a templom és környezete, illetve a templom mögötti, kulturális rendezvények tartására is alkalmas terület a megújított sakk- és kártyaasztalokkal.
- A templom északi oldalán található a játszótér, mely meglehetősen tág korosztály, a 3-12 évesek számára készült. Az ifjabbak által is használt játszószerkek kerítéssel vannak körbevéve, míg a kis kamaszok egyes játékaik ezen kívül, az utak által közrefogott háromszögekben kapnak helyet
- A dél-nyugati sarokban, közvetlen kapcsolattal a meglévő szökőkút előtti térrel helyezkedik el az 1-2 évesek, illetve a nyugdíjasok számára alkalmas pihenőhely.
- Szintén itt található az a hely, ami hosszú távon (a meglévő bódék, pavilonok lebontásával) lehetőséget biztosít a szolgáltató létesítmények (büfé, kávézó) elhelyezésére.
- A Park dél-nyugati sarkában meglévő újságárus pavilon teraszos kialakítású vendéglátói funkcióval való megtöltése

A Kossuth Lajos utcai átmenő forgalom megszüntetése, sétány kiépítése a Gerincút beruházással összhangban

#### 6. sz tömb

A helyi lakosság kötődését elősegítő kulturális, szabadidős tevékenységet lehetővé tevő funkciók telepítése (múzeum, vendéglátó egységek, irodalmi kávézó, sport/fitness létesítmények)

#### 7. sz tömb

A helyi lakosság számára élhető lakókörnyezet kialakítása felszíni és pinceszinti parkolóépítéssel, zöldterület fejlesztésekkel, lakosság által gondozott lakókertek kialakításával, nyitott városi terekkel

### **3.2 Kereskedelmében, szolgáltatásaiban megújult kerületközpont, multimodális megoldásokkal**

#### 4. sz tömb

A HÉV gyorsforgalmi vasút átalakításával összhangban távolsági busz (Volán) és helyi buszjáratok (BKV) fogadására alkalmas közlekedési csomópont kialakítása fedett buszpályaudvarral

Bevásárlóközpont, szolgáltatóházak, irodaház és szálloda, vendéglátóipari kapacitások, új építésberuházásai.

#### 9É. sz. tömb

Tervezett Polgármesteri Hivatal bővítése a helyi lakosság érdekeit szolgáló, gyorsabb ügyintézkést lehetővé tevő korszerű önkormányzati szolgáltatásokkal

## **I/2 A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET (EAT) KIJELÖLÉSE, JOGOSULTSÁG IGAZOLÁSA**

### ***I/2.1 Akcióterület kijelölése***

#### Csepel – Belváros Főtér és környezete Akcióterület (BF), és célterületek kijelölése (2007-2013)

Annak érdekében, hogy Csepel-Belváros városrész egyes akcióterületein vállalkozói/befektetői tőke által középtávon megvalósuló beruházások egységes stratégia alapján valósuljanak meg, szükségeszerű az akcióterületek célterületekre való lebontása, elősegítve a városrehabilitációs akcióterület kerület és városrész stratégiai célrendszeréhez való illeszkedését.

Elkülönítésük az egyes akcióterületek identitás fejlesztését szolgálja.

A célterületek pontos lehatárolásánál figyelembe vettük az egyes célterületek tervezett időbeli ütemezését - műszaki, építészeti tervezési szempontok figyelembevételével -, fejlesztési programok beavatkozási sorrendjét, valamint a projektek megvalósulásánál fellépő, eltérő finanszírozási opciókat, mind az Önkormányzat által megcélzott pályázati lehetőségek, mind a szociális városrehabilitációs programok költségigénye, mind pedig a befektetői tőke tekintetében.

Csepel-Belvárost lefedő Akcióterület lehatárolások felállított sorrendje egyben beavatkozási prioritást is jelent.

A fentiekben vázoltak alapján Csepel-Belváros városrészt a 2008-2013 közötti időszakra az alábbi akcióterületekre bontottuk:

#### **1. Akcióterület: Gerincút és környezete (BG)**

Gyepsor – Csögyár - Magyar utca, valamint az érintett tömbök szabályozási vonala mentén tervezett fejlesztések.

#### **2. Akcióterület: Főtér és környezete (BF)**

4., 5., 6., 7. tömbök (Koltói Anna - Tánácsics Mihály - Tanácsház és Gyepsor utca) által lehatárolt terület, valamint kapcsolódó 1.sz tömb déli (1É), 3. sz. tömb déli (3D), 8 sz. tömb északi (8É/1), 9. sz. tömb északi (9É) térfalai

#### **3. Akcióterület: Középső Belváros (BK)**

9., 10. sz tömbök fejlesztései (II. Rákóczi Ferenc - Karácsony Sándor - Tánácsics Mihály - Tanácsház utca) területei, valamint kapcsolódó 8 sz. tömb északi (8É/2) térfala

#### **4. Akcióterület: Északi Belváros (BÉ)**

1., 2. sz. tömbök (II. Rákóczi Ferenc – Ady - Kossuth Lajos - Koltói Anna utca) által lehatárolt terület.

#### **5. Akcióterület: Újtelep Bajáki – Gerincút közötti sáv (BÚ)**

18. sz tömb, Bajáki - Karácsony Sándor - ,Magyar- Posztógyár utca által lehatárolt terület.



## 6. Akcióterület: Petőfi tér és környezete (BP)

11., 12., 15., 19., 20., 21. sz. tömbök fejlesztési területei.

## 7. Akcióterület: Dél Belváros (BD)

13., 14., 16. sz. tömbök fejlesztései (Kossuth Lajos utca menti sáv Szent István -,Karácsony Sándor utca által határolt terület.

Az akcióterületek főbb mutatószámait a KSH és a Földhivatal adatszolgáltatása alapján az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Akcióterületek	Hatályos szabályozás szerinti tömbszámozás	Tömbterület (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Akcióterület összesen (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Csepel-Belváros területe (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Tömbönkénti lakosság szám	Akcióterületenkénti lakosság szám	Csepel-Belváros lakosság szám összesen 1.-21. sz tömb
BÉ Észak Belváros	1. sz tömb	36810	77042	661728	120	2950	11885
	2. sz tömb	40232			2830		
BF Főtér és környezete	4. sz tömb	17001	82337		22	93	
	5. sz tömb	44242			0		
	6. sz tömb	12831			0		
	7. sz tömb	8263			71		
BK Középső Belváros	9. sz tömb	70653	119214		1788	3673	
	10. sz tömb	48561			1885		
BP Petőfi tér és környezete	11. sz tömb	18548	104431		482	938	
	12. sz tömb	24178			283		
	15. sz tömb	7454			0		
	19. sz tömb	30956			123		
	20. sz tömb	17311			40		
	21. sz tömb	5984			10		
BÚ Újtelep Bajáki – Gerincút közötti sáv	18. sz tömb	48081	48081	288	288		
BD Dél Belváros	13. sz tömb	39700	115075	1245	2427		
	14. sz tömb	50369		699			
	16. sz tömb	25006		483			
BG Gerincút és környezete	1.,4.,8.,18. sz. tömbökből a szabályozási vonal mentén kivett terület			Lakosságszám az érintett tömböknél van feltüntetve			

1. A területre vonatkozó adatok határoló utcák nélkül értendő

Jelen Előzetes Akcióterületi Terv tárgyaként a Főtér és környezete un. BF jelű Akcióterület kerül kijelölésre, mely fejlesztések elsődleges feltétele a Gyepsor utca menti Gerincút és közvetlen környezetének beruházása (1 sz. Akcióterület).

Mint közismert, a BG jelű Akcióterületen elkezdődött a Csepeli gerincút fejlesztési projektje a nyomvonalon található ingatlanok értékelésével, az épületek kisajátításával, bontásával. Problémát jelent, hogy a kisajátításért járó kártérítés megítélése és közigazgatási határozat ellenére akad néhány család, akik még nem hagyták el otthonaikat.

A fővárosi beruházású csepeli gerincút kiviteli terveit engedélyezték, így a tényleges útépítés

várhatóan jövő nyáron kezdődhetne meg, a forgalom pedig 2010-ben indulhat meg a kétszer kétsávosra tervezett, 2,4 kilométer hosszú gyűjtő főútvonal megépítése után. A közel hatmilliárd forintos beruházás 2007. év novemberében felkerült az Európai Unió finanszírozású kiemelt projektek közé, amelynek támogatásával megépülhet a csepeli gerincút első üteme, a Corvin csomóponttól a Posztógyár utcáig terjedő szakasz.

A BF jelű Akcióterület a fenti prioritások sorrendjében a 2. számú legfontosabb belvárosi fejlesztési terület, melyet összetettsége – méretei és alább felsoroltak miatt több célterületre kellett felosztani.

A célterületek sorrendje egyben meghatározza a beavatkozás prioritását is.

A célterületek komplex fejlesztési programjai összhangban vannak az BF jelű akcióterület célrendszerével.

#### A BF jelű akcióterület célterületei:

**BF/1 célterület:** Gyepsor - Koltói Anna- északi térfala, II. Rákóczi Ferenc -,Tanácsház utca déli térfalával lefedett terület (hatályos szabályozási terv 4. sz tömb, 1. tömb déli, 8. tömb északi térfala).

**BF/2 célterület:** Kossuth Lajos utca, Koltói Anna északi térfala, Tánicsics Mihály utca, valamint Tanácsház utca által lefedett terület (hatályos szabályozási terv 6., 7. sz tömb, 3. tömb déli térfala).

**BF/3 célterület** A Szent Imre tér a Koltói Anna északi térfalával, Kossuth Lajos utca, Tanácsház utca déli térfalával, valamint II. Rákóczi Ferenc utca által határolt terület (hatályos szabályozási terv 5. sz tömb, 2. tömb déli, 9. tömb északi térfala).

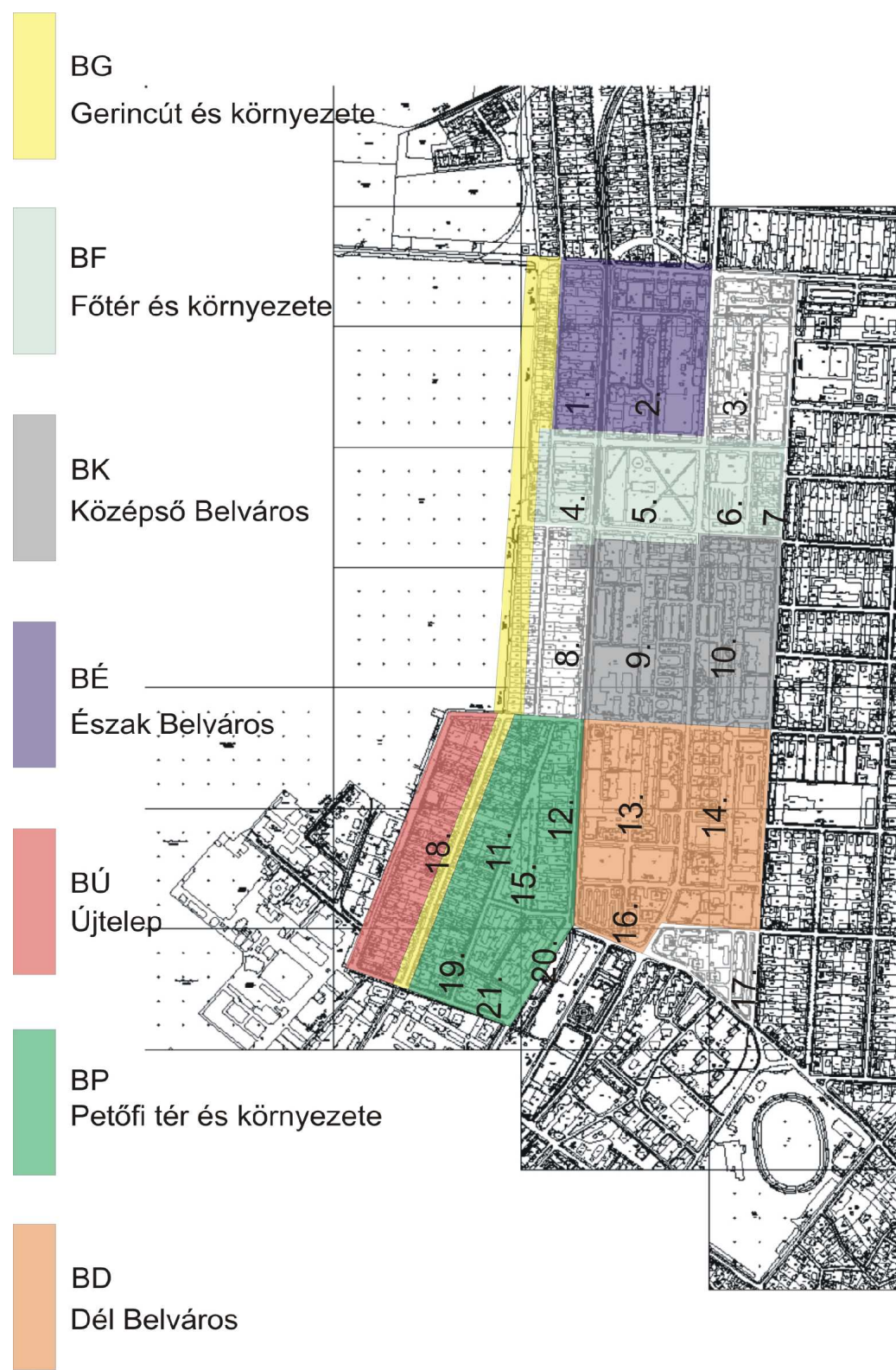
Az egyes ütemek elkülönítésére az alábbiak miatt is szükség volt:

- A lehatárolt célterületeken nem történtek meg a szükséges intézkedések, nem készültek el a különböző háttérdokumentációk.
- A fejlesztés időbeli ütemezésének késlekedését okozzák: a telekredezési nehézségek, a megállapodások hiánya az ingatlan értébecslők, tulajdonosok és a Főváros között, valamint az operatív intézkedések elmaradása Kerület részéről.
- A 2004-től eltelt időszakban nem készült el a Fő tér és térfalainak kapcsolatteremtő, arculatformálását elősegítő építészeti tervdokumentáció
- Nem született megállapodás a közlekedési vállalatok (BKV, Volán), Főváros és Kerület között a 4. sz tömb multimodális közlekedési és szolgáltatási központ funkció kialakítására.

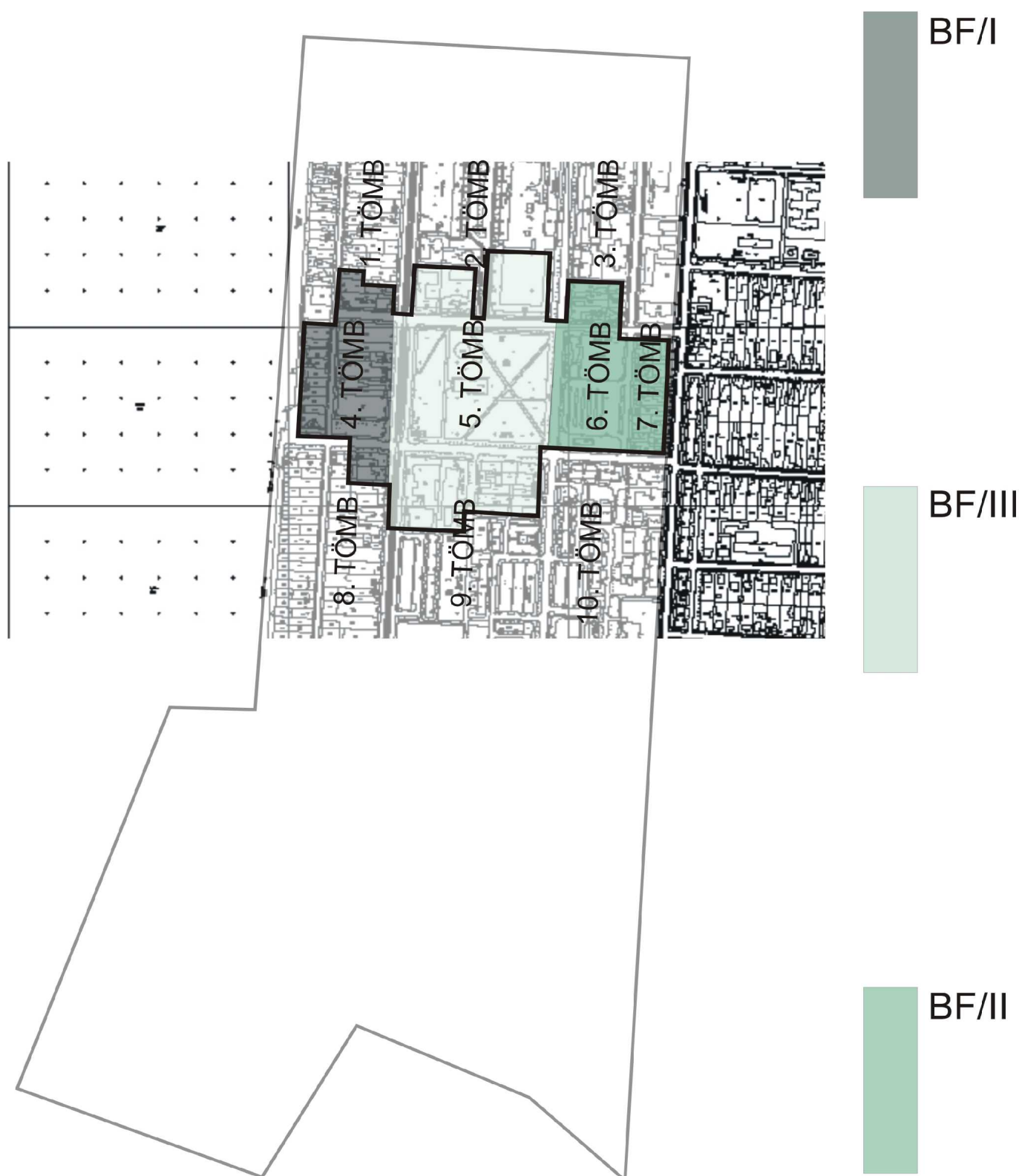
A Városházpont Akcióterületeket valamint a Főtér és környéke Célterületeit az 1. sz. ábrán mutatjuk be.

A Városházpont jelenlegi városképét, beépítettségét a **6. sz. mellékletben** illusztráljuk.

Csepel Városcsözpont Akcióterületek kijelölése



BF jelű akcióterület Célterületei



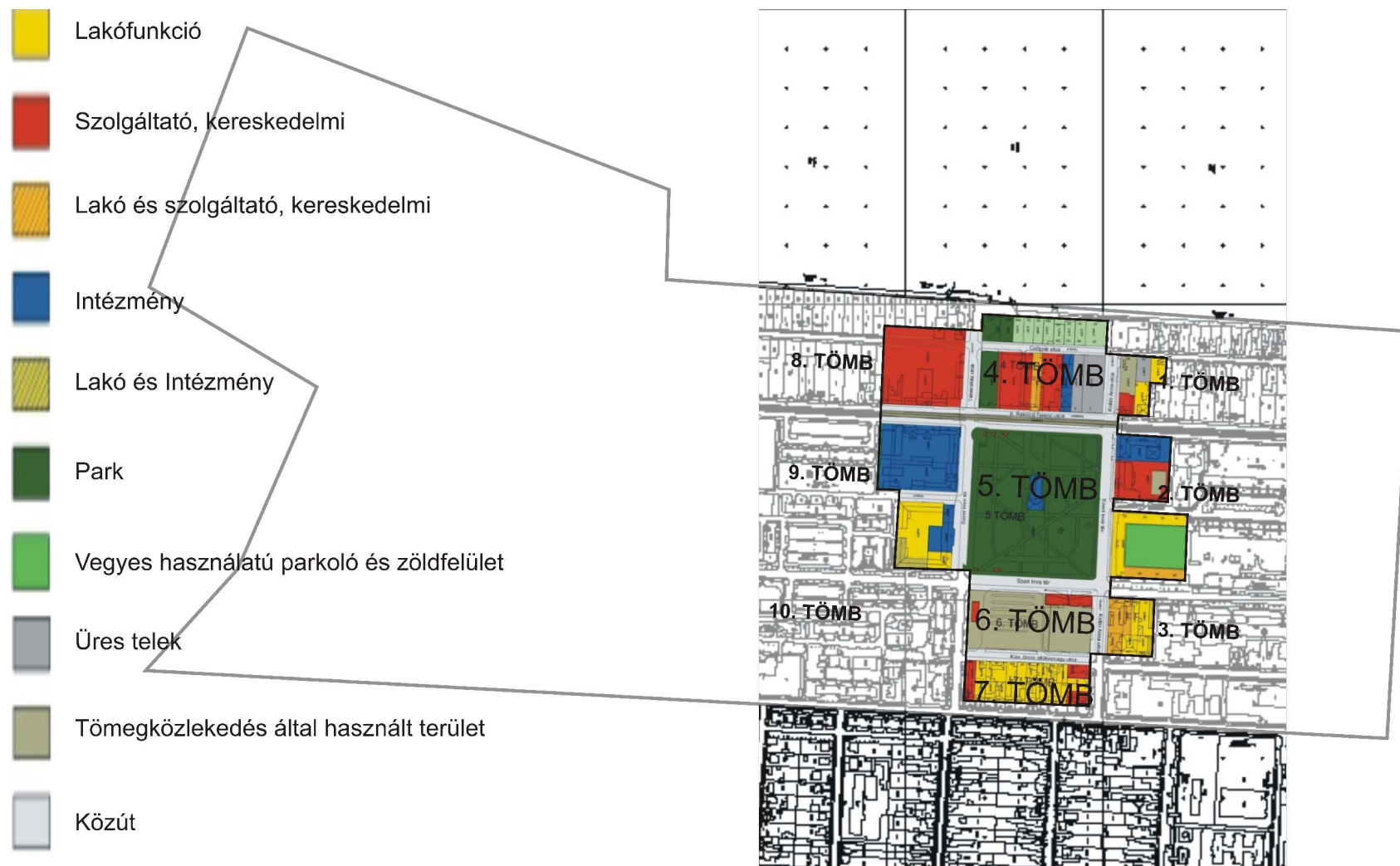
*I/2.2 Akcióterület funkcióellátottsága*

**Belváros Főtér, (BF) Akcióterület funkcióellátottsága  
(4., 5., 6., 7. sz tömbök+kapcsolódó tömbrészek)**

<b>Funkcióellátottság</b>	<b>Tömb szám</b>	<b>Telek-együttes</b>	<b>HRSZ</b>	<b>Cím</b>	<b>Terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tulajdonos</b>	<b>Tényleges funkció</b>
<b>Közüntézmény</b>	2	2D-1	208611	Szent Imre tér 23.	2249	Bp. Rendőrfőkap.	Rendőrség
	4	4-2	210 228	Szent Imre tér 3.	984	XXI. Önk.	Önkormányzati irodák Galéria
	9	9É-1	208661	II. Rákóczi Ferenc út. 88.a	4643	XXI. Önk.	II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola
	9	9É-1	208661	II. Rákóczi Ferenc út. 88.b	3901	XXI. Önk.	Polgármesteri Hivatal
	9	9É-2	208668	Szent Imre tér 11.	1122	Föv. Önk.	Csepeli Textil- és Vendéglátóipari Szakközép-Szaktunskásképző és Szakiskola
<b>Szolgáltató</b>	2	2D-1	208610	Szent Imre tér 22.	3481	Magyar Posta Rt.	Posta
	3	3-1/1	209584	Kiss János altáb. u. 43	490	Csepel-Belvárosi Római Katolikus Főplébánia	Wellness Egészségügyi Szolg. és Prev. Kft.
	7	7-1/1	208784	Koltói Anna u. 11/a.	520	társasház	Állatorvosi rendelő

<b>Funkcióellátottság</b>	<b>Tömbszám</b>	<b>Telek-együttes</b>	<b>HRSZ</b>	<b>Cím</b>	<b>Terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tulajdonos</b>	<b>Tényleges funkció</b>
<b>Kereskedelem</b>	3	3-1/2	209580	Kossuth L. u. 58.	893	Társasház	Üzlet
	3	3-1/1	209583	Kiss János altáb. u. 45.	483	Kft. tul.	pékség
	3	3-1/1	209579	Kiss János altáb. u. 47.	508	Magán tul.	Üzletsor
	4	4-2	210 229	Szent Imre tér 4.	1916	társasház	Fagyizó, étterem
	4	4-2	210 230	Szent Imre tér 5.	951	társasház	Húsüzlet
	4	4-2	210232	Szent Imre tér 7.	1885	(Siklósi testvérek) Kft. tul.	ABC áruház
	6	6-1	208774/2	Szent Imre tér 19.	824	Magán tul.	Kereskedelmi, üzletsor, bazár
	6	6-2	208774/2	Szent Imre tér 19.	824	Magán tul.	Kereskedelmi, üzletsor
	7	7-1/1	208782	Koltói A. u. 9.	455	Magán tul.	Üzlet
	7	7-2/2	208799	Kiss J. alt u. 46.b	433	Magán tul.	Üzletsor
7	7-2/2	208800	Táncsics M. u. 49.	259	Társasház	Fűszerüzlet	
<b>Vegyes funkció</b>	6	6-2	208762	Tanácsház u. 10.	7631	Föv. Önk.	Közlekedési, (buszpályaudvar) kereskedelmi (üzletsorok)
<b>Egyház</b>	5	5	208665	Szent Imre tér 208665 HRSZ	845	Csepel-Belvárosi Római Katolikus Egyházközösség	Római katolikus templom

## Belváros Főtér, (BF) Akcióterület funkcióterkép



### ***I/2.3 Az akcióterületre vonatkozó adatok beszerzése***

A Főtér és környezete BF Akcióterületre megbízási adatszolgáltatásként ill. annak keretében a következő KSH és Földhivatal által megküldött információkat kaptuk meg:

KSH adatok:

- 2001. évi népszámlálási adatok (társadalmi, gazdasági, lakókörnyezetre vonatkozó adatok)

Földhivatali adatok: (Takarnet Földhivatali Információs Rendszer)

- Ingatlanok alapadati (hrsz., tulajdonviszony, telekterület)

Megbízási adatszolgáltatások:

- Vonalas infrastruktúra vonatkozó adatok (vezetékes víz, áram, közvilágítás, szennyvízcsatorna, gáz, pormentes út kiépítetlensége)
- Közszolgáltatásra vonatkozó adatok (Közintézmények: Iskolák, Óvodák, Szociális intézmények kimutatását tartalmazó térkép)

A KSH hivatalos adatszolgáltatásának igazolásaként mellékeljük a hivatal által a Csepeli Önkormányzat részére küldött visszaigazolás levélmásolatát.



**KÖZPONTISZTISZTIKAI HIVATAL**  
*Népességstatistikai főosztály*

**Ikt. szám:** 593-165-1/2008

**Balázs Zoltán**

*Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala*

Tisztelt Balázs Zoltán!

Mellékletként megküldöm az Önök által megrendelt 2001. évi népszámlálási adatokat.

Amennyiben az átadott adatállománnyal kapcsolatban kérdése van, kérem keresse a szakmai felelőst, Pachmann Zsuzsannát.(345-6392).

Köszönöm megrendelésüket, jó munkát kívánok.

Budapest, 2008. március 18.

Üdvözlettel

Waffenschmidt Jánosné  
főosztályvezető



#### ***I/2.4 Az akcióterületi ingatlanok alapadatai***

A BF jelű akcióterületen található ingatlanok részletes adatait (a Megbízó által beszerzett Takarnet Földhivatali Tulajdoni lap kivonatok alapján a meglévő állapot leírása, ingatlanok jelenlegi alapadatai stb.) az **7. sz. melléklet** tartalmazza.

Az akcióterület telekadatáinak kivonatos összefoglalása az alábbi táblázatokban látható.

#### **BF/I. sz. Célterületre vonatkozó összesítő adattáblázat**

4. sz. tömb

##### **4-1 telekegyüttes jelenlegi paraméterei**

<b>Cím</b>	<b>Hrsz.</b>	<b>Tulajdonos</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>
Csögyár u. 97.	210215	Föv. Önk.	941
Csögyár u. 99.	210216	Föv. Önk.	479
Csögyár u. 101.	210217	XXI. Önk.	412
Csögyár u. 103.	210218	Föv. Önk.	362
Gyepsor u. 58.	210219	Föv. Önk.	490
Gyepsor u. 60.	210220	Magyar Állam	459
Gyepsor u. 62.	210221	Föv. Önk.	464
Gyepsor u. 64/a.	210222	Föv. Önk.	479
Gyepsor u. 64/b.	210224	XXI. Önk.	976
Gyepsor u. 66.	210223	XXI. Önk.	387
<b>Összesítő:</b>			<b>5 449</b>

##### **4-2 telekegyüttes jelenlegi paraméterei**

<b>Cím</b>	<b>Hrsz.</b>	<b>Tulajdonos</b>	<b>Terület m<sup>2</sup></b>
Szent Imre tér 1.	210226	(Siklósi testvérek) Kft. tul.	1 971
Szent Imre tér 2.	210227	XXI. Önk.	967
Szent Imre tér 3.	210228	XXI. Önk.	984
Szent Imre tér 4.	210229	társasház	1 916
Szent Imre tér 5.	210230	társasház	961
II. Rákóczi F. u. 6.	210231	(Siklósi testvérek) Kft. tul.	959
Szent Imre tér 7.	210232	(Siklósi testvérek) Kft. tul.	1 885
Szent Imre tér 8.	210233	Önk.	1 913
<b>Összesítő:</b>			<b>11 556</b>

<b>4-1 és 4-2 tömbrészek területe összesen</b>	<b>17 005</b>
--	---------------

1. sz. tömb kapcsolódó térfal

1D-1 telekegyüttes jelenlegi paraméterei

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
Csőgyár u. 82.	210208	magán tul.	607
Csőgyár u. 84.	210211	Föv. Önk.	585
Rákóczi F. u. 79.	210212	XXI. Önk.	1 483
<b>Összesen:</b>			<b>2 675</b>

1D-2 telekegyüttes jelenlegi paraméterei

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
Rákóczi F. u. 77	210210	magán tul.	819
Rákóczi F. u. 79.	210212	XXI. Önk.	1 483
<b>Összesen:</b>			<b>2 302</b>

<b>1D-1 és 1D-2 tömbrészek területe összesen</b>	<b>4 977</b>
--	--------------

8. sz. tömb kapcsolódó térfal

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
II. Rákóczi F. u.	210235/1	XXI. Önk.	N/A

BF/III. sz Célterületre vonatkozó összesítő adattáblázat

5. sz. tömb

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
Szent Imre tér Templom	208665	Csepel-Belvárosi Római Katolikus Egyházközösség	845
Szent Imre tér Nepomuki Szobor	208664/1	XXI. Csepel Önk.	4,3391
	2086646/1	XXI. Csepel Önk.	26 107,61
<b>Összesen</b>			<b>26 956,95</b>

2. sz. tömb kapcsolódó térfal

2D-1, 2D-2 telekegyüttesek jelenlegi paraméterei

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
Templom u 34. Templom u 36. Templom u 38. Kossuth Lajos u 55. Kossuth Lajos u 57. Kossuth Lajos u 59. Kossuth Lajos u 61. Templom u 32-38.	208605	Társasház	3 671
Szent Imre tér 22	208610	Magyar Posta Rt.	3 481
Szent Imre tér 23	208611	Magyar Állam	2 249
<b>Összesen:</b>			<b>9 401</b>

9. sz. tömb kapcsolódó térfal

9É-1, 9É-2 telekegyüttesek jelenlegi paraméterei

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
II. Rákóczi Ferenc út. 88.	208661	XXI. Önk.	4 643
			3 901
Petz Ferenc út. 2.	208666	Társasház	304
Szent Imre tér 11.	208668	Föv. Önk.	1 122
Kossuth Lajos u. 63.	208669	Társasház	669
<b>Összesen:</b>			<b>10 639</b>

BF/II. sz Célterületre vonatkozó összesítő adattáblázat

6. sz. tömb

6-1 telekegyüttes jelenlegi paraméterei

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
-	208774/1	Föv. Önk.	3 104
Szent Imre tér 19.	208774/2	Magán tul.	824
<b>Összesen:</b>			<b>3 928</b>

6-2 telekegyüttes jelenlegi paraméterei

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
Tanács ház u. 10.	208762	Föv. Önk.	7 631
Szent Imre tér 19.	208774/2	Magán tul.	824
<b>Összesen:</b>			<b>8 455</b>

## 6-3 telekegyüttes jelenlegi paramétere

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
Tanács ház u. 10.	208762	Föv. Önk.	7 631
<b>Összesen:</b>			<b>7 631</b>

<b>6-1, 6-2, 6-3 telekegyüttesek területe összesen</b>	<b>20 014</b>
--	---------------

3. sz. tömb

## 3-1/1 telekegyüttes

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
Kiss János altáb. u. 47.	209579	magán tul.	508
Kiss János altáb. u. 45.	209583	Kft. tul.	483
Kiss János altáb. u. 43	209584	rom.kat.főpléb.	490
<b>Összesítő:</b>			<b>1 481</b>

## 3-1/2 telekegyüttes

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
Kossuth L. u. 58.	209580	társasház	893
Kossuth Lajos u. 56.	209581	magán tul.	456
Kossuth Lajos u. 54.	209582	magán tul.	453
Kossuth Lajos u. 52.	209585	társasház	905
<b>Összesítő:</b>			<b>2 707</b>

<b>3-1/1 és 3-1/2 telekegyüttesek területe összesen</b>	<b>4 188</b>
---	--------------

7. sz. tömb

## 7-1/1 Telekegyüttes

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
Koltói A. u. 9.	208782	magán tul.	455
Koltói Anna u. 11	208783	XXI. Önk.	452
Koltói Anna u. 11/a.	208784	Társasház	520
Táncsics M. u. 35.	208785	Társasház	756
Kiss J. alt u. 34.	208786	magán tul.	310
Kiss J. alt u. 34/a	208787	magán tul.	305
<b>Összesítő:</b>			<b>2 798</b>

## 7-2/1 Telekegyüttes

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
Kiss J. alt u. 36.	208788	társasház	246
Táncsics M. u. 37.	208789	magán tul.	436
Táncsics M. u. 39.	208790	magán tul.	442
Kiss J. alt u. 38.	208791	magán tul.	249
Táncsics M. u. 41/a.	208792	magán tul.	683
Táncsics M. u. 41/b.	208793	magán tul.	679
<b>Összesítő:</b>			<b>2 735</b>

## 7-2/2 Telekegyüttes

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m <sup>2</sup>
Kiss J. alt u. 44.	208794	magán tul.	671
Táncsics M. u. 43.	208795	magán tul.	340
Táncsics M. u. 45.	208796	magán tul.	336
Táncsics M. u. 47.	208797	magán tul.	378
Kiss J. alt u. 46/a.	208798	magán tul.	295
Kiss J. alt u. 46/b	208799	magán tul.	433
Táncsics M. u. 49.	208800	társasház	259
<b>Összesítő:</b>			<b>2 712</b>

<b>7-1/1, 7-2/1 és 7-2/2 telekegyüttesek területe összesen</b>	<b>8 245</b>
--	--------------

## II. HELYZETELEMZÉS

### II/1 AZ AKCIÓTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK ÁTTEKINTÉSE

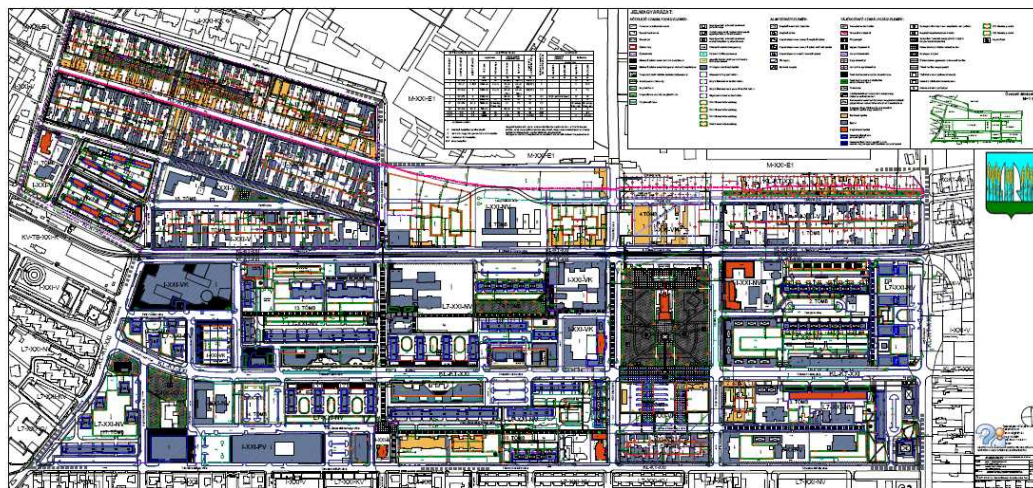
Budapest – Csepel városközpont rehabilitációs akcióterület lehatárolása: az Ady Endre út – Csögyár u. – Tanácsház utca – leendő Gerincút (Gyepsor utca) – Karácsony Sándor utca – Bajáki Ferenc utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Szt. István út – Táncsics Mihály út által határolt terület.

A tervezési területre 2003 januárjában elkészült Csepel Városközpont Rehabilitációs Városfejlesztési Stratégiai Programja, melyet Csepel Önkormányzata Képviselő Testülete 2003. május 27-én 271/2003. (V. 27.) Kt. határozatával elfogadott, a területet pedig Rehabilitációs Akcióterületnek nyilvánította.

A 273/2003. (V. 27.) Kt. határozatban felkérte a Polgármestert a Rehabilitációs Akcióterület 4-8. számú tömbjeinek területére az építési tilalom elrendelésének vizsgálatát. A 274/2003. (V. 27.) Kt. határozat a Budapest Főváros Önkormányzatával való szerződéses együttműködés és közös Intézkedési Terv kidolgozását, míg a 275/2003. (V. 27.) Kt. határozat az Európai Unió Pályázati Előkészítő Alap (PEA) pályázaton való részvételt rögzíti.

2003 szeptemberében megkezdődött a „Csepel Városközpont (Ady Endre – Gerincút – Bajáki Ferenc utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Szent István út – Táncsics Mihály út – Ady Endre ) Rehabilitációs Szabályozási Terv" elkészítése.

A szabályozási tervet a 43/2004. (XI.16.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. rendelettel CSSZT-XXI-07 szabályozási tervszám alatt jóváhagyták.



43/2004 (XI.16.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. (CSSZT-XXI-07)

## II/2 MEGELŐZŐ VÁROSREHABILITÁCIÓS TEVÉKENYSÉGEK BEMUTATÁSA A BELVÁROSBAN ÉS A FŐTÉREN, MINT REHABILITÁCIÓS AKCIÓTERÜLETEN

Az 1998-2008 közötti időszakban a következő megelőző, illetve előkészítő rehabilitációs tevékenységek történtek az akcióterületen:

- ROP programot nem hajtottak végre az akcióterületen
- GVOP 4.3.2 nyertes pályázat keretében: Adatvagyon másodlagos hasznosítása a Polgármesteri Hivatalban 2004-2006
- Csepel Városközpont Rehabilitációs Városfejlesztés Stratégiai Programjának elkészítése 2003-ban
- Az akcióterületet magába foglaló városközpont területére Részletes Szabályozási Terv készítése 2004-ben
- A 8-as tömbben 116 db költségalapú bérlakás építése a Széchenyi program keretében
  - I. ütem 73 db lakás (2004)
  - 43 db lakás (2006)
- Rákóczi liget lakópark beruházás keretében 490 lakás építése befektetői program keretében a 8-as tömbben, várható befejezés 2009-ben.
- Gerincút beruházás előkészítő munkái 1996-tól kezdődően folyamatosan zajlanak Képviselő testületi előterjesztések a Gerincúttal kapcsolatban:
  - 33/1996 (IX.10.)
  - 46/1996 (IX.05.)
  - 21/1998 (IX.01.)
  - 23/2000 (IX.26.)

A beruházás előkészítő munkái (kivásárlások, kártalanítás, telekalakítás) folyamatban vannak.

- A 14-es tömbben lévő Orvosi rendelő korszerűsítése Csepel Önkormányzatának beruházásában, átadás 2006. március
- Karácsony Sándor utca – sétálóutca korszerűsítése 10 % önkormányzati önrész és 90 % fővárosi költségvállalással (9. és 13. tömbök között)
- Közintézményi beruházások, fejlesztések nem történtek az akcióterületen, csupán a normál karbantartásokat végezték el
- Rákóczi u. 142. sz. alatti magánérs garázsépítés (13. tömb)
- Szent Imre tér Főtér – közpark részleges rekonstrukciója (I. ütem) 2006. szeptember (5. tömb)
- A buszpályaudvar kihelyezés (6-os tömb) előkészítése kapcsán a Főváros és Kerület közötti egyeztetések megkezdése, eredmény még nem látható
- A buszpályaudvar cseréjének, kihelyezésének előkészítő vizsgálatai (Közlekedés Kft. 2000, 2002, 2007, 2008 években készített tanulmányok és Mahill Kft. 2003. Stratégiai Program
- 2005-2006-ban a városközpont területéről több pályázat került beadásra panelfelújítási programra, azonban nyertes pályázat nem volt

## **II/3 AZ AKCIÓTERÜLET TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI JELLEMZŐINEK BEMUTATÁSA, PROBLÉMÁK FELTÁRÁSA**

### Az akcióterület általános ismertetése

#### 4. tömb (Koltói Anna utca, II. Rákóczi Ferenc út, Tanácsház utca, Gyepsor utca)

A területet jelenlegi állapotában a Csögyár utca osztja ketté. A nyugati részen a volt Csepel Művek felé üres, illetve ideiglenes fedésű parkolóterületek vannak. A keleti részen a Szent Imre tér felől a zártos, hagyományos beépítés maradványai, a Tanácsház utca felé pedig egy földszintes, lapos tetős kereskedelmi és szolgáltató funkciókat magába foglaló épület található. A Csögyár utca felőli kép nagyon lehangoló az elhanyagolt épületek és a gondozatlan növényzet miatt.

A tömb vegyes funkciójú lakó- és üzleti funkcióval, a Szent Imre tér 3. sz. alatt önálló épületben Csepel helytörténeti kiállítása is itt található.

A 4-es tömb jellemzően hagyományos építési technológiájú épületállománya kereskedelmi és szolgáltató funkciókat valamint nagy területeken elhelyezkedő parkoló funkciókat foglal magába. Kisebb mértékben jelen van a területen a lakófunkció és az ipari tevékenység is.

A tömb tulajdonviszonyait tekintve megállapítható, hogy négyféle tulajdonosi megjelenés van a területen. A legnagyobb tulajdoni hányadot a XXI. ker. Önkormányzat birtokolja, mely az összterület mintegy 33 %-át jelenti. A második legnagyobb tulajdonosi kör egy magántársasághoz köthető 28 % tulajdonrészrel az összterületből. A Fővárosi Önkormányzatnak 19 %-os tulajdonrésze van, a társasházi tulajdon pedig 17 %-ot képvisel. Az állami tulajdon is jelen van a területen, azonban elenyésző tulajdonrészt birtokol a tömbből.

#### 5. tömb (Szent Imre tér)

A közel négyzet alaprajzú tér közepén áll a Szent Imre katolikus templom, melyet parkterület vesz körül. Az 1860-as években épült romantikus stílusú templom műemlék. A parkban még játszótér, pavilon, országzászló, szobrok, emlékművek találhatóak. Műemléki védettségű a parkban álló barokk Nepomuki Szent János szobor is.

## 6. tömb (Koltói Anna utca, Kiss János altábornagy utca, Tanácsház utca, Szent Imre tér)

A tömb jelentős részét az autóbusz végállomás területe és kiszolgáló épülete foglalja el, mely teljes egészében a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában van. A Kossuth utca mentén néhány magántulajdonban lévő, földszintes, pavilonokból kialakított üzletsor helyezkedik el.

## 7. tömb (Koltói Anna utca, Táncsics Mihály utca, Tanácsház utca, Kiss János altábornagy utca)

A terület hagyományos telekosztású, az utcavonalon álló, zárt sorú, földszintes, magas tetős beépítés jellemző, főként régi épületekkel, egy-két új építéssel. A Táncsics Mihály utcai utcakép rendezett, egységes, a Kiss János altábornagy utcai vegyes képet mutat.

A tömb lakó funkciójú, néhány helyen kereskedelmi funkcióval.

### Demográfiai, munkaerő-piaci foglalkoztatás és jövedelmi helyzet

A kimutatás kizárólag a 4-es és 7-es tömbök esetében készült, mivel az 5-ös tömb (Park) és a 6-os tömb (Buszpályaudvar) nem rendelkezik lakossággal.

Az akcióterület adatai a 2001-es Népszámlálás kimutatása alapján a KSH adatszolgáltatásának megfelelően a következők:

	4-es tömb	7-es tömb
Demográfiai adatok		
Lakónépesség száma	71 fő	22 fő
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	21,1 %	31,8 %
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	60,6 %	68,2 %
Lakónépességen belül 60- x évesek aránya	18,3 %	0,0 %
Munkaerő-piaci, foglalkoztatási helyzet		
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	37,2 %	46,7 %
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	10,0 %	0,0 %
Jövedelmi helyzet		
Azon aktív korúak (15-59 éves) aránya, akiknek 2001-ben a jövedelemforrásuk kizárólag állami vagy helyi támogatás volt	7,0 %	13,3 %
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	32,6 %	66,7 %
Foglalkoztatási helyzet		
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	65,9 %	33,3 %
Munkanélküliek aránya az akcióterületen (munkanélküliségi ráta)	3,3 5 %	37,5 %
Tartós munkanélküliek (legalább 360 napig) aránya. (Számítás: tartós munkanélküliek száma/ munkanélküliek+foglalkoztatottak száma)	3,3 %	0,0 5 %



## Lakáshelyzet

Az akcióterület lakásállományát tekintve megállapítható, hogy lakóépület csak a 4. és 7. sz. tömbökben található. A lakások társasházak és családi házak formájában jelennek meg az említett tömbökben. Az 5. sz. tömb a Szent Imre tér parkterülete, a 6. sz. tömb pedig autóbuszállomásként funkcionál, ahol kereskedelmi pavilonok és a buszpályaudvar kiszolgáló épülete helyezkedik el. A lakásállományt az alábbi táblázatban mutatjuk be:

	4-es tömb	7-es tömb
Lakásállomány	27 db	8 db
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya (komfort nélküli, félkomfortos és szükségslakás)	33,3 %	25,0 %
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	59,3 %	87,5 %

## Gazdasági helyzet

A XXI. kerület földrajzi fekvése, természeti adottságai, a fővároson belüli elhelyezkedése általánosságban kedvezőek gazdasági tevékenység végzésére. Külső kerületnek számít, ugyanakkor a budapesti belvároshoz viszonylag közel helyezkedik el. Déli irányban, főként az M0 autópályával való közvetlen kapcsolat révén - elvileg - könnyen elérhető távolságra van a folyamatosan élénkülő, fejlődő gazdasági tevékenységet felmutató déli agglomerációval, ezen túlmenően az M1, M7 és M5 autópályákkal való közvetlen kapcsolat minden további előnye is potenciálisan rendelkezésre áll.

Potenciálisan további külön előny a Duna közelsége a vízi szállítás lehetősége, továbbá (nemcsak gazdasági szempontokból) a vízhez kötődő sportolási, rekreációs, turisztikai lehetőségek miatt.

**Az akcióterületen mezőgazdasági, ipari tevékenységet folytató vállalkozás, pénzügyi szolgáltatással, szálláshelyek üzemeltetésével (szálloda, panzió) foglalkozó vállalkozás nem működik. Ugyancsak hiányzik a területről a klasszikus irodaépület funkció is.**

Az akcióterületen a szabályozási terv szerinti 4-es és 6-os tömbökben működnek jelenleg gazdasági tevékenységet végző vállalkozások. Az üzletnyitásra alkalmas helyiségek elhelyezkedéséből adódóan az üzletek kisebb üzletsorokban találhatóak. A profil összetételt a rendelkezésre álló helyiségek nagysága és száma határozza meg. Mindhárom tömbben jellemzően kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységet folytató kisvállalkozásokat találunk. Ebből adódik, hogy az adóbevétel nem jelentős az akcióterületen. Ez az állapot azonban csak a fejlesztések megkezdéséig, a szabályozási terv végrehajtásáig marad fenn, melyet követően megnyílik az út a magasabb szintű ellátást nyújtó vállalkozások és üzletek előtt.

Összességében megállapítható, hogy egy átlagos, de inkább gyenge ellátási szint jelenleg biztosítva van a területen, legalábbis a kiskereskedelem területén.

## Közlekedés-parkolás

Az akcióterület - különösen a 4-es és 6-os tömbök - közlekedési csomópont nemcsak Csepel, de az egész sziget tekintetében is. A 4-es tömbben helyezkedik el a helyközi buszállomás mintegy 150 távolsági járással, a tömb előtt a II. Rákóczi Ferenc úton közepén fut a HÉV, egyik megállója a tömb és a Szent Imre tér között található. A 6-os tömb teljes területét jelenleg a helyi buszpályaudvar foglalja el, melyet 15 városi busz vonal érint, többségének itt van a végállomása..

Az akcióterületen halad keresztül Csepel és a Belváros két főútvonala a Kossuth Lajos utca és a II. Rákóczi Ferenc utca, melyek biztosítják a főváros többi részéhez történő kapcsolódást. Mindkét

főútvonal jelentős terhelést okoz a városközpontnak. A reggeli és esti csúcsgyaloglásban mindkét útvonalon hosszú kocsisorok araszolnak északi és déli irányban Pest felé valamint az M0-on keresztül Budára.

Az akcióterület zsúfoltságot tovább fokozza, hogy a „városban” dolgozók a Szent Imre térig eljönnek gépkocsival, leparkolnak és tömegközlekedéssel utaznak tovább. A nagy parkolási igény miatt a területen kevés a parkolóhely, gyakran a gyalogutakat, zöldterületeket is igénybe veszik parkolási célokra. Az ingázó lakosság reggeli és esti gyalogos keresztforgalma (a három közlekedési „csomópont”, a távolsági autóbusszállomás, a helyi autóbusszállomás és a HÉV között) a Főtéren – zöldterületen halad keresztül napi több tízezer közlekedő személyében.

A közlekedési problémákból eredő további gondokat a zaj- és levegőszennyezés jelenti. A zajszint szinte minden útszakaszon meghaladja az egészségügyi határértéket. A levegő nitrogéndioxid szennyezettsége szintén nagyon magas, a szálló és üledő por vonatkozásában pedig gyakoriak a határérték túllépések.

A közlekedési problémák megoldása és a közlekedésből adódó környezetszennyezés csökkentése az egyik legfontosabb tennivaló az akcióterületen. Az elkerülő utak (Gerincút) megépítése, a helyi autóbussz végállomás áthelyezése elsődleges feltétele a környezetszennyezés csökkentésének a városközpontban, illetve a fejlődésnek, az átalakulásnak.

A gerincút megépítésével a Kossuth Lajos utca és a II. Rákóczi Ferenc utca átmenő forgalma jelentősen csökkenne, illetve megszűnne. Ezáltal a Kossuth Lajos utca betölthetné a városközpont főútca szerepét, sétálóutcává történő átalakításával.

Ugyancsak problémát jelent a városközpont kerékpárút hálózatának hiánya.

### Épített környezet - zöldterület

Az akcióterület beépítése vegyes képet mutat. K-Ny-i irányban hagyományos földszintes beépítésű, helyenként nagyobb beépítetlen területek is vannak. É-D-i irányban már megtalálhatók a városközponti kialakításnak megfelelő beépítések a 2-es és 9-as tömb térfalai által. Az 1-es és 3-as tömb déli részein, illetve a 8-as tömb északi részén ugyancsak hiányoznak a térfalak, itt is hagyományos földszintes beépítéssel találkozunk.

Összességében kijelenthető, hogy Csepel városközpontjának építészeti megjelenése, városszerkezete nem felel meg a hagyományos értelemben vett városközponti kialakításnak. A Szent Imre teret lezáró térfalak hiánya a 4-es és 6-os tömbök esetében a legszembetűnőbb.

Építészeti értéket képviselő, beépítési mintául szolgáló követendő példát a területen kevés helyen lehet találni. Ilyen a Szent Imre tér körüli néhány középület (Polgármesteri Hivatal, Iskola, 2-es tömb déli oldalán lévő társasház).

Az akcióterület legnagyobb közcélú zöldterülete a Szent Imre tér. A tér köz- és szabadidő funkciói mellett a közlekedési csomópontokat (4-es és 6-os tömb) összekötő gyalogosforgalmi feladatokat is ellát. A városközponti zöldterületről elmondható, hogy jelenlegi állapota nem megfelelő, használhatóbbá, intenzívebbé tétele szükséges.

### Meglévő közmű- és energiahálózat értékelése

#### *Vízellátás*

A XXI. kerület vízellátó hálózata részben és így az akcióterület is a 20. ún. Pesti alapzónához tartozik. A vizsgált területen nyomás problémák nincsenek.

Az akcióterület a jelenlegi beépítéseket és igényeket ellátó vízhálózattal rendelkezik. A meglévő hálózat megfelelő műszaki állapotban van, azonban az útpálya felújítások, burkolatcserék során

megfontolás tárgyává kell tenni a vízvezeték cseréjét is. A 4-es valamint 6-7-es tömbök fejlesztési elképzeléseinek kielégítése érdekében szükséges új vízvezetékek kiépítése a tömbhatárok mentén, illetve a tervezett Gerincút alatt.

### *Vízvezetés*

Csepelen részben egyesített, részben elválasztott rendszerű csatornahálózatot építettek ki. A városközpont és így az akcióterület az egyesített hálózathoz tartozik. A 6-os és 7-es tömb között a Kiss János Altábornagy utcában nincs kiépítve szennyvízcsatorna, itt egyedi gyűjtők segítségével biztosítják a szennyvíz gyűjtését, majd szippantását. Ezeken a területek a felszíni vízvezetés, csapadékvíz elvezetés sem megoldott.

Az egyesített rendszerű gyűjtőhálózat kedvező műszaki megoldás mindaddig, amíg az összegyűjtött szennyvizet esők esetén a csapadékvízzel hígítva, nagyobb záporok esetén a hálózatot szinte átmosva, tisztítatlanul a befogadó Dunába vezetik. A szennyvíz közvetlen élővízbe történő vezetését akár hígítással, akár anélkül a nemzetközi (EU) előírások teljesítése érdekében meg kell szüntetni.

A funkcióbővítő városrehabilitáció valamint a fejlesztési lehetőségek biztosítása érdekében elválasztott rendszerű csatornahálózat kialakítása szükséges. A hálózat szétválasztása érinti az I. sz. akcióterület teljes területét, mely a meglévő hálózat felhasználása mellett új csapadék- és szennyvíz csatorna vezetékek kiépítését jelenti.

### *Energiaközművek*

A városközpont korszerű, automatikus üzemvitelre alkalmas, környezetbarát energiaellátását a vezetékes energiahordozók tudják biztosítani. Az akcióterületen rendelkezésre állnak a villamos energia, gáz és a távhő hálózatok. Ez a háromcsatornás energiaellátás a terület igény szerinti ellátását lehetővé teszi.

A 4-es tömb nyugati részén nem jellemző a vezetékes energiahordozók használata, ezen a területen a nem vezetékes termikus energiahordozók használata van jelen.

- A városközpont villamos energia ellátásának bázisát a 10 kV-os kábelkörökre felfűzött fogyasztói transzformátorok biztosítják. Az akcióterületen üzemelő közép- és kiefeszültségű elosztóhálózatok földkábelbe fektetve üzemelnek. A 4-es tömb szanalásra ítélt családi házas területén a kiefeszültségű elosztóhálózat oszlopokra szerelve került kiépítésre.
- A megfelelő mértékű közvilágítás csak a Kossuth Lajos utcában, a II. Rákóczi Ferenc utcában és a Szent Imre téren és közvetlen környezetében üzemel.
- Az akcióterület nagy-középnomású és növelt kisnyomású földgázvezeték hálózattal ellátott.
- A városközpontban elhelyezkedő lakótelepek ellátására épült ki a távhőellátás. Az üzemelő primer vezetékek vb. védőcsatornában, a szekunder hálózatok egy része szintén védőcsatornában, egy része pedig az épületek közműfolyosóiban került elhelyezésre. Az akcióterületen a II. Rákóczi Ferenc úton és a Kiss János altábornagy úton, – mely a primer rendszer gerincvezetéke - haladnak keresztül a távhő vezetékek.

A távközlési hálózat kiépítettségét vizsgálva megállapítható, hogy az akcióterület valamennyi utcájában a vezetékes távközlési hálózat kiépítése már korábban megtörtént részben földbe fektetett kábelrel, részben közmű alépítményben vezetve.

Az akcióterület közmű és energiahálózati ellátottságát a KSH adatszolgáltatása alapján

### Környezeti károk bemutatása

Az akcióterületen lehetséges környezeti károk a 4-es és a 6-os tömb területén kell számolni. A 4-

es tömbben helyezkedik el a távolsági buszállomás, a 6-os tömbben pedig a helyi járási állomás. Mindkét helyen valószínűsíthetően a talajba szivárgó gázolaj okoz környezeti károkat. A területeken tervezett fejlesztések és funkciók megkívánják a beépítendő területek kármentesítését. A károkozás, a szennyezettség pontos mértékének, jellemzőinek feltárása és megállapítása az első lépés a fejlesztések előkészítéseként.

A megtisztítandó területek nagysága a következő:

- 4-es tömbben mintegy 1500 m<sup>2</sup>
- 6-os tömbben mintegy 9700 m<sup>2</sup>

A kármentesítendő területek tulajdonjogának vizsgálata alapján megállapítható, hogy a 4-es tömb jelentős hányada Csepel Önkormányzatának tulajdonában van, a 6-os tömb nagyobb része pedig a Fővárosi Önkormányzat tulajdona.

### Közsféra helyzete

Az akcióterület Csepel és a városközpont közigazgatási központja, emellett azonban humán közszolgáltatási intézményekkel is ellátott. **A közsféra, a közintézményi ellátottság a Szent Imre téren koncentrálódik, itt helyezkedik el a Polgármesteri Hivatal épülete, két iskola (egy általános és egy szakközépiskola), továbbá a Rendőrség és a Posta épülete.**

## II/4 A TULAJDONVISZONYOK ÉRTÉKELÉSE

Az akcióterület tulajdonviszonyait az alábbi táblázatban és ábrán mutatjuk be.

Tulajdonos	Szabályozás szerinti tömbszámozás	Ssz.	Hrsz.	Cím	Terület (m <sup>2</sup> )
Fővárosi Önkormányzat	4-1	1	210 215	Csógyár u. 97.	941
		2	210 216	Csógyár u. 99.	479
		3	210 218	Csógyár u. 103.	362
		4	210 219	Gyepsor u. 58.	490
		5	210 221	Gyepsor u. 62.	464
		6	210 222	Gyepsor u. 64/a.	479
	1D-1	7	210211	Csógyár u. 84.	585
	9É-2	8	208668	Szent Imre tér 11.	1 122
	6-1	9	208774/1	-	3 104
	6-2, 6-3	10	208762	Tanácsház u. 10	7 631
<b>Összesen:</b>		<b>10</b>			<b>15 657</b>
XXI. csepeli Önkormányzat	4-1	1	210 217	Csógyár u. 101.	412
		2	210224	Gyepsor u. 64/b.	976
		3	210223	Gyepsor u. 66.	387
	4-2	4	210 227	Szent Imre tér 2.	967
		5	210 228	Szent Imre tér 3.	984
		6	210233	Szent Imre tér 8.	1 913

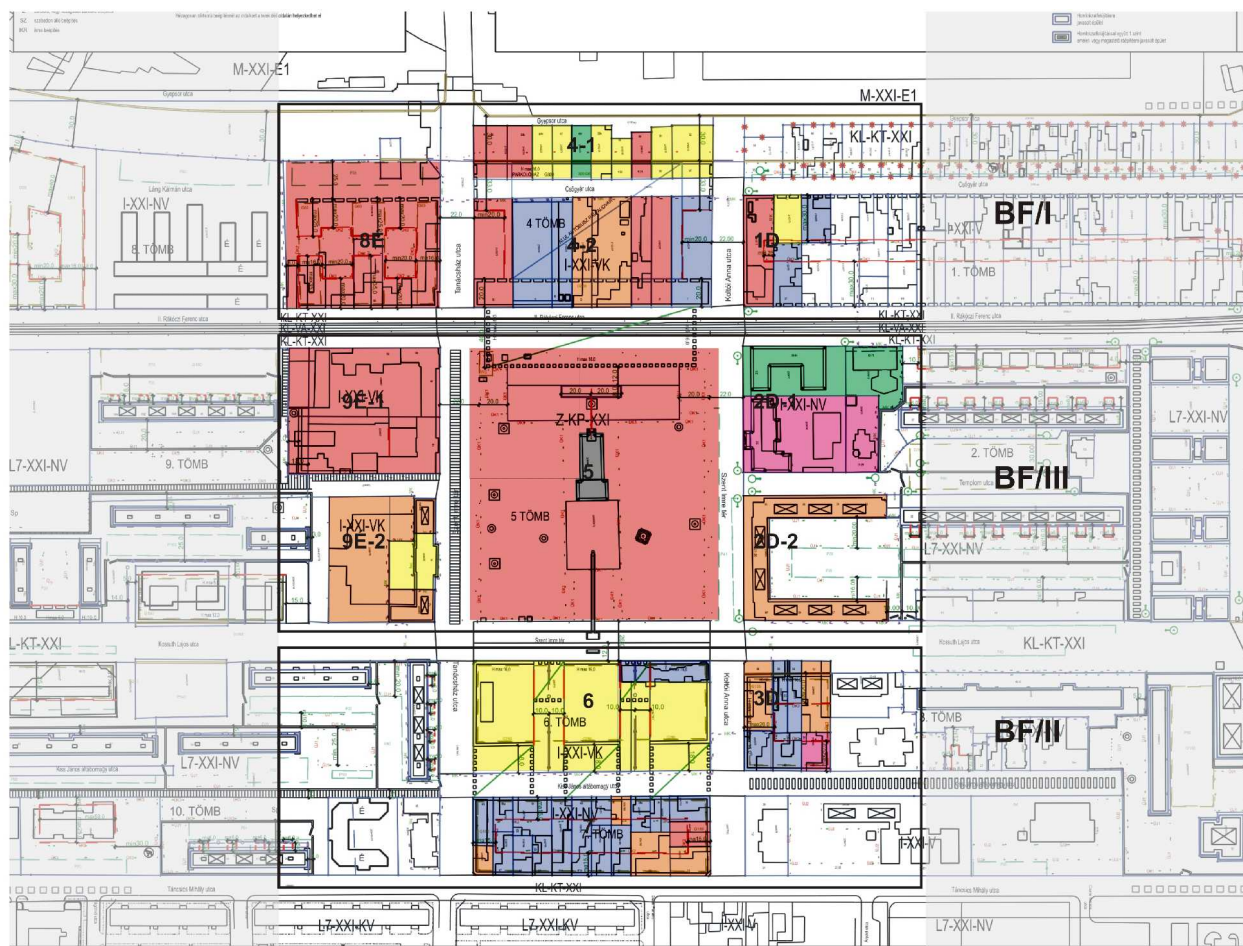
	1D	7	210 212	Rákóczi F. u. 79.	1 483
	8É	8	210235/3	Rákóczi Ferenc u.	9 163
	5	9	208664/1	Szent Imre tér	26 107,67
	9É-1	10	208661	II. Rákóczi Ferenc út. 88.	4 643
					3 901
	7-1/1	11	208783	Koltói Anna u. 11	452
<b>Összesen:</b>		<b>11</b>			<b>51 388,67</b>
Magyar Állam	4-1	1	210220	Gyepsor u. 60.	459
	2D-1	2	208611	Szent Imre tér 23	2 249
<b>Összesen:</b>		<b>2</b>			<b>2 708</b>
Magántulajdon	4-2	1	210 226	Szent Imre tér 1.	1 971
		2	210 231	II. Rákóczi F. u. 6.	959
		3	210232	Szent Imre tér 7.	1 885
	1D-1	4	210208	Csógyár u. 82.	607
	1D-2	5	210 210	Rákóczi F. u. 77	819
	6-1	6	208774/2	Szent Imre tér 19.	824
	3-1/1	7	209579	Kiss János altáb. u. 47.	508
		8	209583	Kiss János altáb. u. 45.	483
	3-1/2	9	209581	Kossuth Lajos u. 56.	456
		10	209582	Kossuth Lajos u. 54.	453
	7-1/1	11	208782	Koltói A. u. 9.	455
		12	208786	Kiss J. alt u. 34.	310
		13	208787	Kiss J. alt u. 34/a	305
	7-2/1	14	208789	Táncsics M. u. 37.	436
		15	208790	Táncsics M. u. 39.	442
		16	208791	Kiss J. alt u. 38.	249
		17	208792	Táncsics M. u. 41/a.	683
		18	208793	Táncsics M. u. 41/b.	679
	7-2/2	19	208794	Kiss J. alt u. 44.	671
		20	208795	Táncsics M. u. 43.	340
		21	208796	Táncsics M. u. 45.	336
		22	208797	Táncsics M. u. 47.	378
		23	208798	Kiss J. alt u. 46/a.	295
		24	208799	Kiss J. alt u. 46/b	433
<b>Összesen:</b>		<b>24</b>			<b>14 977</b>

Társasház	4-2	1	210 229	Szent Imre tér 4.	1 916	
		2	210 230	Szent Imre tér 5.	961	
	9É-2	3	208666	Petz Ferenc út. 2.	304	
	2D-2	4	208669	Kossuth Lajos u. 63.	669	
		5	208605	Templom u 34. Templom u 36. Templom u 38. Kossuth Lajos u 55. Kossuth Lajos u 57. Kossuth Lajos u 59. Kossuth Lajos u 61. Templom u 32-38.	3 671	
		3D	6	209580	Kossuth L. u. 58.	893
			7	209585	Kossuth Lajos u. 52.	905
		7-1/1	8	208784	Koltói Anna u. 11/a.	520
	9		208785	Táncsics M. u. 35.	756	
	7-2/1	10	208788	Kiss J. alt u. 36.	246	
	7-2/2	11	208800	Táncsics M. u. 49.	259	
<b>Összesen:</b>		<b>11</b>			<b>11 100</b>	
Egyéb tulajdon	2D-1	1	208610	Szent Imre tér 22	3 481	
	3D	2	209584	Kiss János altáb. u. 43	490	
<b>Összesen:</b>		<b>2</b>			<b>3 971</b>	
Egyházi tulajdon	5	1	208665	Szent Imre tér 208665 Hrsz	845	
<b>Összesen:</b>		<b>1</b>			<b>845</b>	

Tulajdonos	Terület Összesen (m <sup>2</sup> )	Terület (%)
Fővárosi Önkormányzat	15 657	15,47
XXI. csepeli Önkormányzat	51 388,67	50,81
Magyar Állam	2708	2,68
Magántulajdon	14 977	15,29
Társasház	11 100	10,98
Egyéb tulajdon	3 971	3,93
Egyházi tulajdon	845	0,84
<b>Összesítő:</b>	<b>100 646,67</b>	<b>100</b>

## Csepel Belváros BF akcióterület tulajdonviszonyai

- Bp. Főváros Önkormányzat tulajdon
- Egyházi tulajdon
- Egyéb tulajdon
- Magántulajdon
- Magyar Állam
- Társasház
- XXI. Önkormányzati tulajdon



BF/I - 1D, 4-1, 4-2, 8É      BF/II - 2D-1, 2D-2, 5, 9É-1, 9É-2      BF/III - 3D, 6, 7

### III FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS BEAVATKOZÁSOK

#### III/1 AZ AKCIÓTERÜLETI FEJLESZTÉSEK CÉLJA, RÉSZCÉLJAI

A Belváros mint akcióterület fejlesztésének középtávú stratégiai célja (2008 - 2013) olyan kerületközpont létrehozása, mely az autentikus történelmi településközpontban és környezetében városképileg és szolgáltatásaiban magas színvonalon elégíti ki a lakossági és üzleti elvárásokat.

A Főtér és környezete eltérő szerkezetű, beépítésű, korú és állapotú területrészein mindenütt megoldandó problémákkal, feladatokkal találkozunk.

A városközpontban a zöldfelületek tehermentesítése és felújítása, az átközlekedés megszüntetése, a belvárosi központi szerep erősítése, a városkép egységes építészeti összehangolása, a helyi lakosság kötődésének erősítése a legfontosabb feladat.

##### Zöldfelület felújítás

- Az összefüggő zöldterületek hiánya, a napi parkolásra használt, funkció nélküli zöldfelületek személytelen rendszere nem teszi lehetővé az ember és lakóközösség kötődését a területhez. A városközpont legeredetibb történelmi szerkezetének - a Szent Imre tér zöldfelületi rekonstrukciójának – innovatív funkciók kialakításával („fiatalok találkozóhelye, idősek pihenőhelye”, játszótér, reprezentatív események megtartására is alkalmas közterület), aktív közösségi életre szólító akciókkal (rendezvények, kiállítások) egy, a XXI. század igényeit is kielégítő park hozható létre.

##### Közlekedés korszerűsítés

- A városközpontban az intenzív utasforgalom (kb.~60.000 fő / nap) tükrözi a lakosság napi „ingázását” Csepel – Budapest útvonal között, amely a helyi munkahelyek csekély számára és a csepeli lakosság foglalkoztatottságának hiányára vezethető vissza. A vállalkozások számára vonzó belvárosi környezet kialakításával és vállalkozások betelepítésével a városrész fizikai képének minőségi javítása és a lakosság kötődése érhető el, amely alappillére a Városrész és a Város fejlődésének.
- A kijelölt Akcióterületen több intenzíven használt közlekedési útvonal halad keresztül. Az erős É-D irányú átmenő teher- és gépkocsiforgalom jelentős környezetterhelést ró a területre, a Kossuth Lajos utca megközelíti a 850E/óra/irány forgalomterhelést, amely 100%-os kihasználtságot jelent. A városközpont közlekedési problémáinak megoldását a Csepeli Gerincút (tehermentesítő út) és a multimodális HÉV és autóbusz pályaudvar megépülése jelenti, amely nemcsak az intenzív forgalmú Belváros forgalomcsillapítását eredményezné, hanem elindítaná a városközpontban tervezett beruházásokat és lakótelep fejlesztéseket.

##### Városkép

- A Főtér körüli összefüggő, homogén térfalak hiánya, az építészetiileg összehangolatlan városkép, a műszakilag leromlott állapotban lévő lakóépületek mind hozzájárulnak a városközpont fizikai avulásához. A tervezett nagy beruházások megvalósításának elhúzódása ill. elmaradása (tervezett multimodális közlekedési csomópont, üzlet-, szolgáltató központ), a jelenlegi buszpályaudvar terület kármentesítésének akadálya, a városfejlesztés és lakótelep fejlesztési programok késedelmes megindítása társadalmi feszültségek kiváltója lehet.



## Helyi lakosság kötődésének erősítése

- Csepel - Belváros, a Kerület közigazgatási központjaként ellátja a helyi lakosság hivatali ügyintézésével kapcsolatos feladatokat. A 2006-ban kezdett Főtér rekonstrukció I. ütem keretében megvalósított részleges parkrekonstrukció (zöldfelület felújítása) szintén elősegíti a helyi lakosság kötődésének erősödését, a szabadidős (közösségi) tevékenységek iránti igények szélesebb körű biztosításával.

A Főtér rekonstrukció program keretében készített lakossági igények felmérését tartalmazó tanulmányban (2007 május) a megkérdezettek nagy része az információs pult és ingyenes információs zöld vonal kiépítését tartja szükségesnek, azaz az operatív intézkedések javulását célzó intézkedések bővülését.

A tanulmány összességében megállapítja, hogy mind a Polgármesteri Hivatal szolgáltató, ügyfélbarát jellegének javítása, mind a Szent Imre tér rehabilitációja fontos feladatot jelent.

## Főtér és környezete BF Akcióterület fejlesztési céljainak bemutatása

Egy belvárosi hangulatú karakteres kerületközpont létrehozásának feltétele a városrészek közötti szorosabb együttműködés, a Kerület stratégiai céljaihoz való illeszkedés, az intenzívebb operatív intézkedések kialakítása a Kerület és a helyi lakosság között.

A Főtér és környezete fejlesztésének középtávú stratégiai célja megegyezik a Kerület Integrált Városfejlesztési Stratégiai célkitűzéseivel, melyeket az I/1. sz. pontban részletesen bemutattunk.

### BF/1 Célterület fejlesztési céljai (4-1, 4-2, 1D, 8É-1):

A Kerület középtávú stratégiai céljaihoz illeszkedően (IVS 3.1 és 3.2 pontja) a 4. sz. tömbben tervezett multimodális közlekedési csomópont (fedett buszpályaudvar, HÉV megálló) és üzletközpont (szolgáltató-, kereskedelmi funkciók) beruházásával megújuló kerületközpont a tervezett célcsoport széles skálán mozgó igényeinek kielégítését hivatott szolgálni.

A 4-1 jelű fejlesztési telekegyüttes kb.: 1400 gk. kapacitású parkolóház (magánberuházás) és BKV, Volán járatait is befogadó buszpályaudvar beruházással, míg a 4-2 jelű telekegyüttesen a tervezett multimodális közlekedési csomópont II. Rákóczi Ferenc utca felett átívelő fejépülete, üzletekkel, szolgáltató és vendéglátóipari egységekkel valósulna meg.

A befektetői és városfejlesztési stratégiai célokon túlmenően cél, hogy a belvárosi lakosság, a Kerület és a déli agglomeráció lakossága a kialakuló épített környezetben minél kulturáltabb körülmények között tölthesse el szabadidejét.

A magas színvonalú épületkomplexumban helyet kapnak azok a különböző szolgáltatásokat és funkciók, amelyek eddig nem voltak elérhetők a városközpontban. A kerületközpont célja a XXI sz. igényeihez mérten a helyi lakosság városi környezettel kapcsolatos igényeinek (hivatali ügyintézés, bevásárlás) a Kerületben történő kiszolgálása és a déli agglomeráció Belvárosba vonzása.

A Főtér program keretében kezdett zöldfelületi felújítás (Szent Imre tér rekonstrukció) a jelentős napi utasforgalmat lebonyolító közlekedési csomópont beruházásával összehangoltan valósul meg.

Az IVS 1.3 pontjában megfogalmazott középtávú célhoz illeszkedően a tömbhatást képező utcák szemközti oldalán irodaház és kereskedelmi szolgáltató kapacitások beruházásai valósulnak meg.

### BF/2 Célterület fejlesztési céljai (6., 7. sz tömbök 3D):

A két tömb beépítését, építészeti összehangolását tekintve a belvárosi hangulatú tér koncepció szellemében egységként kezelendő. A szabályozási terv szerinti 3. sz tömb déli térfal fejlesztésével párhuzamosan a 6. sz tömbben megvalósuló építésberuházások előfeltétele a terület kármentesítése (a jelenlegi buszpályaudvar működéséből eredő erős talajszennyezettség megszüntetése).

A 6. sz tömbbe tervezett beruházásokkal egyidejűleg a tömb előtti utcaszakaszon (Kossuth Lajos utca) gyalogos tengely kialakítása szükséges (nyitott városi tér, út és járda burkolatcserével, sétálóutcával) megszüntetve ezáltal az erős átmenő gépkocsiforgalmat.

Az IVS 2.4 pontjához illeszkedően a tömbben tervezett rendezvény-, kulturális központ, kiállítótér, múzeum funkciójú beruházás a helyi és a Kerület lakossága, valamint a szociálisan háttérbe szorult társadalmi réteg számára is alkalmas. A közösségi - vendégforgalmi létesítmények méltó helyet adhatnak aktív közösségformáló rendezvények szervezésére (gyermekfoglalkozások, nyugdíjas találkozók stb..)

A jelenlegi 7. sz tömb telkeinek ingatlanrendezését követően, a tömb keretes zárt sorú beépítésével, nyitott terek, zöldfelületek kialakításával a kerületközpont elegáns lakóépületei alakíthatók ki.

A tömb beépítésénél az erősebb gazdasági bázissal rendelkező társadalmi rétegek letelepülését megcélzó lakóövezet kialakítás és helyi vállalkozások betelepülését segítő vonzó környezet kialakítás elsődleges szempont.

### BF/3 Célterület fejlesztési céljai (5., 9É, 2D):

Az IVS „A városi szolgáltatások minél teljesebb körének kiépülése (gazdaság, kultúra, szabadidős tevékenységek/sport, kereskedelem, stb.) és ezáltal a helyi kötődés erősödése” (3.1. pont) középtávú célhoz illeszkedően, a Szent Imre tér zöldfelületi felújításának célja a park olyan bővített funkciójának létrehozása, mely a lakosság helyi kötődését, szabadidős tevékenységét, kikapcsolódását elősegítő kisebb, időszakos vendéglátóipari-szórakoztató egységek, kiülős teraszok, közösségformáló akciók, rendezvények rendezésére is alkalmas reprezentatív tér létrehozása.

A Főtér zöld felújításának I. ütemét követően 2007 májusában a helyi lakosság, a csepeli civil szervezetek körében végzett felmérési igényeknek is helyet adva készültek el az engedélyezési tervek.

A városközponti fejlesztéseknél figyelembe kell venni a Főtér program keretében megvalósuló Szent Imre tér parkrekonstrukciónál a tervezett multimodális csomópont építését.

A Főtér program fontos eleme az építészeti értékeket képviselő határoló térfalak (Iskola, Posta és Rendőrség épülete) bekapcsolása a belvárosi hangulatú Szent Imre tér életébe, a városképbe.

### III/2 CSEPEL BELVÁROS AKCIÓTERÜLETEK FEJLESZTÉSI PROGRAMOK

Prioritását tekintve a legfontosabb és a legnagyobb volumenű fejlesztés a Gerincút beruházásával összhangban a belvárosi akcióterületen valósítható meg, amely a szűken értelmezett városmagot, a Főteret és környezetét érinti. A tervezett tevékenységek jelentős mennyiségű magántőkét mobilizálnak.

A projekt keretében tervezett komplex tevékenységek közlekedésfejlesztést és műtárgyait, lakó- és intézményi valamint szolgáltató épületek építését, illetve felújítását és környezetük rendbetételét, a Főtér térfalainak felújítását, valamint a főtéri közpark teljes rekonstrukcióját foglalja magában. A tervezett új ingatlanfejlesztési területek lehetővé teszik, hogy a városmag arculata és funkciói jelentős mértékben bővüljenek. A köztérrekonstrukció hatására megmarad és megerősödik Csepel belvárosának sajátos szerkezete, amelynek köszönhetően a városközpont közösségi funkciója kiteljesedhet.

Mindezek a pozitív esztétikai és városképi hatások mellett jelentős mértékben hozzájárulnak ahhoz, hogy a belváros kereskedelmi funkciói megerősödjenek, továbbá, hogy a városrész közlekedési leterheltsége, zsúfoltsága csökkenjen.

#### **A városközpont területén létrejött akcióterületek tervezett fejlesztéseit a következő felsorolásban összegezzük:**

##### BF jelű akcióterület

##### **4/1 és 4/2 ingatlanegyüttes**

1. Magáningatlanok kivásárlása, fővárosi ingatlanok kiváltása, tulajdonviszonyok rendezése, önkormányzati tulajdonba vétel
2. Telek és közterület rendezés Építési telkek kialakítása
3. Előközművesítés
4. Fedett buszpályaudvar és HÉV kombinált közlekedési csomópont beruházása (Multimodális P+R csomópont)
5. Parkolóhelyek kialakítása térszint alatt és felett
6. Bevásárlóközpont, szolgáltatóházak, irodaház és szálloda, vendéglátóipari kapacitások, új építésberuházásai.
7. A tömbhatást képező utcák szemközti oldalán irodaház és kereskedelmi szolgáltató kapacitások beruházásai tervezettek. (1.sz. tömb Dél, 8. sz. tömb Észak)

##### **5-ös tömb**

8. Közpark rekonstrukció és funkcióbővítés a zöldterületen
9. Közterületi - közmű és infrastruktúra/csatorna és közvilágítás/fejlesztés
10. Közlekedés-forgalomtechnika korszerűsítése új megálló és felszíni parkolók kiépítése
11. Új sétányok, díszburkolatok, közlekedőutak - kerékpárút
12. Közvilágítás és díszvilágítás korszerűsítés és kiépítése
13. Térfigyelő közbiztonsági rendszer kiépítése
14. Parkolási rendszer kiépítése

### **9É1 ingatlanegyüttes**

15. A Polgármesteri Hivatal és az
16. Általános Iskola összeépített főhomlokzatának felújítása, a tetőburkolás cseréje

### **9É2 ingatlanok**

17. A Polgármesteri Hivatal korszerűsítése - bővítése a térrel ellentétes hátsó frontjának átépítése, új önkormányzati irodák és közszolgálati/kereskedelmi kapacitások beruházása, új főbejárattal
18. Az Iskolaudvaron a zöldterületek felújítása
19. A Szent Imre tér 10. sz. alatti (volt Pártház) teljes körű homlokzat és tetőfelújítása

### **6-os tömb**

20. A buszpályaudvar megszüntetése az ingatlanegyüttesen/bontási munkák
21. A magántulajdonosokkal, Fővárossal és érintett közlekedési vállalatokkal megállapodás
22. Környezetszennyező források és a környezeti károk felszámolása, elhárítása (kármentesítés)
23. Telekalakítások, előközművesítés
24. Közlekedés - forgalomtechnikai beruházások
25. Közterületek, sétálóutca, közparkolók, parklétesítmények beruházása
26. Irodaházak, szabadidő és kulturális létesítmények, közintézmények, kereskedelmi és vendéglátó helyek, közművelődési intézmények és lakások, parkolók beruházása
27. A Kossuth Lajos utcai átmenő forgalom megszüntetése, sétány kiépítése a Gerincút beruházással összhangban
28. A tömbberuházással párhuzamosan a P3Dél ingatlanegyüttes fejlesztése. Irodák, üzletek, lakások építése

### **7-es tömb**

29. Magántőkével tervezett lakás, iroda és üzletek építése
30. A Kiss János altábornagy utcában a hiányzó teljes körű közművesítés megépítése a 6.sz. tömb munkálataival összekapcsolva.
31. P1D+P8É1  
A tömbhatárt képező utcák szemközti oldalán irodaház és kereskedelmi szolgáltató kapacitások beruházásai tervezettek (1.sz. tömb Dél, 8.sz. tömb Észak)
32. P3D  
A tömbberuházással párhuzamosan a P3Dél ingatlanegyüttes fejlesztése. Irodák, üzletek, lakások építése

### **BÉ akcióterület**

33. Lakóövezet, új építésű lakások + garázs + zöldterület (P1)
34. Üzletház, irodaház, lakások, garázsok, zöldterület (P2)
35. Közterületi garázs + zöldterületfejlesztés (P2)
36. Felszíni parkolóépítés, közlekedőutak, zöldterület, lakóterületek (P2)

### **BG akcióterület**

37. Gerincút belvárosi szakaszának építése + parkolóhelyek + szervízút
38. Kerékpárút
39. Zöldsáv kiépítése

### **BK akcióterület**

40. Üzletek, lakások új építés befektetői alapon (P8 É/2)
41. Polgármesteri Hivatal ld. 15, 16, 17, 18, 19!
42. Üzletközpontok, szolgáltatóházak (P9)

- 43. Zöldfolyosó (Szent Imre tér - Karácsony Sándor u.)
- 44. Sportpályák, közterek felújítása
- 45. Apartmanház, üzletek, irodaház, garázs (P10) zöldterület

#### **BD akcióterület**

- 46. Üzletházak, apartmanok, irodák (P13, 14, 16)

#### **BP akcióterület**

- 47. Telekalakítás, közművesítés, köztér felújítása, zöldterület fejlesztés

#### **BÚ akcióterület**

- 48. Közlekedésfejlesztés, leajtósávok, utca
- 49. Zöldterület fejlesztés
- 50. Építési telek - területrendezés
- 51. Közműfejlesztés
- 52. Lakásépítés

A belvárosi Akcióterületek fentiekben felsorolt tervezett fejlesztéseit a következő fejlesztési típusok és a beavatkozási funkciókhoz kapcsolhatjuk:

Fejlesztéstípusok:

- A) Építési telek kialakítása, területrendezés
- B) Közművesítés, energia, infrastruktúra
- C) Közterek megújítása
- D) Közterek megújítása
- E) Zöldterületek fejlesztése
- F) Épületfelújítás (építmény)
- G) Funkcióváltás
- H) Új építés (épület, műtárgy, közterület)

Funkciók:

- a) városi
- b) gazdasági
- c) közösségi
- d) közszféra

#### **BF Akcióterület - fejlesztési projektek összesítő táblázatai**

	<b>Főtér és környezete BF Akcióterület</b>			
Célkitűzés	Valódi belvárosi hangulatú kerületközpont létrehozása.			
Fejlesztendő funkciók	városi, gazdasági, közösségi, közszféra			
Megvalósítás tervezett ideje	2008-2013			
Költségvetés	20.800.000.000 HUF			
Költségvetés megoszlása	Befektető	Lakossági önerő	Állami támogatás	Önkormányzat, önerő
	86,50%		NA	13,50%
Célcsoport	Csepel-Belváros lakosai, Kerület-, dél agglomeráció lakossága, Fővárosi lakosság, befektetők, üzletemberek, bevásárlóturizmus, turisták			

		<b>Főtér és környezete BF Akcióterület</b>	
Kapcsolódás a célrendszerhez 1.3; 2.1;3.1;3.2	Szabályozási terv szerinti tömbszámozás	4	<p>1. Magáningatlanok kivásárlása, fővárosi ingatlanok kiváltása, tulajdonviszonyok rendezése, önkormányzati tulajdonbavételi folyamat intézése</p> <p>2. Telek és közterület rendezés építési telkek kialakítása</p> <p>3. Előközművesítések végrehajtása</p> <p>4. Fedett buszpályaudvar és HÉV kombinált közlekedési csomópont beruházása (Multimodális P+R csomópont)</p> <p>5. Parkolóhelyek kialakítása térszint alatt és felett</p> <p>6. Bevásárlóközpont, szolgáltatóházak, irodaház és szálloda, vendéglátóipari kapacitások, új építésberuházásai.</p>
		5	<p>8. Közparkrekonstrukció és funkcióbővítés a zöldterületen</p> <p>9. Közterületi - közmű és infrastuktúra/csatorna és közvilágítás/fejlesztés</p> <p>10. Közlekedés- forgalomtechnika korszerűsítése új megállók és felszíni parkolók kiépítése</p> <p>11. Új sétányok, díszburkolatok, közlekedőutak – kerékpárút</p> <p>12. Közvilágítás és díszvilágítás korszerűsítés és kiépítése</p> <p>13. Térfigyelő közbiztonsági rendszer kiépítése</p> <p>14. Parkolási rendszer kiépítése</p>
		1D, 8É	7. A tömbhatást képező utcák szemközi oldalán irodaház és kereskedelmi szolgáltató kapacitások beruházásai
		9É	<p>15. A Polgármesteri Hivatal és az</p> <p>16. Általános Iskola összeépített főhomlokzatának felújítása, a tetőfedés cseréje</p> <p>17. Polgármesteri Hivatal korszerűsítése a hátsó telekrész bővítésével, átépítésével új önkormányzati irodák létesítése központi főbejárattal.</p> <p>18. Az Iskolaudvaron a zöldterületek felújítása</p> <p>19. A Szent Imre tér 10. sz. alatti (volt Pártház) teljeskörű homlokzat és tetőfelújítása</p>
		6	<p>20. A buszpályaudvar megszüntetése, ingatlanegyüttesen/bontási munkák</p> <p>21. A magántulajdonosokkal, Fővárossal és érintett közlekedési vállalatokkal megállapodás</p> <p>22. Környezetszennyező források és a környezeti károk felszámolása, elhárítása (kármentesítés)</p> <p>23. Telekalakítások, előközművesítési feladatok</p> <p>24. Közlekedés - forgalomtechnikai beruházások</p> <p>25. Közterületek, sétálóutak, közparkolók, parklétesítmények beruházása</p> <p>26. Irodaházak, szabadidő és kulturális létesítmények, közintézmények, kereskedelmi és vendéglátó helyek, közművelődési intézmények és lakások, parkolók beruházása</p> <p>27. A Kossuth Lajos utcai átmenő forgalom megszüntetése, sétány kiépítése a Gerincút beruházással összhangban</p>
		3D	28. 6. 7. sz tömbbel párhuzamosan irodák, üzletek, lakások építése
		7	<p>29. Magántőkével tervezett lakás, iroda és üzletek építése</p> <p>30. A Kiss János altábornagy utcában a hiányzó teljeskörű közművesítés megépítése a 6. sz tömb munkálataival összekapcsoltn.</p>

Csepel Belváros Akcióterületek - tervezett fejlesztési projektek

Fejlesztések	Funkciók			
	városi	gazdasági	közösségi	közfelfű
Építési telkek kialakítása, területrendezés	1	1, 2, 3		
	22			
	50	47		
Közművesítés, energia, infrastruktúra	12	1		
	47,51	23	30	9
Közlekedés fejlesztés	1,2,3,4,5			
	10	5		
	20, 21	14	36	
	37,38,48	24		
Közterek megújítása	11			
	27		13	
	44,47			
Zöldterületek fejlesztése	8			
	39, 43, 47 49			
Épület-felújítás (építmény)	19			15,16,18
Funkcióváltás				
Új építés (épület, műtárgy, közterület)		5,6		17
		7		
		25,26,28		
		29		
		31,32 33,34,36,40,4 2,45,46,52		41

Megjegyzés: a színskálával kizárólag a Főtér akcióterület BF fejlesztéseit jelöltük!

Akcióterületek	Tömbszámozás	Tervezett fejlesztési projektek	
Főtér és környezete - BF	4-1, 4-2	1. Magáningatlanok kivásárlása, fővárosi ingatlanok kiváltása, tulajdonviszonyok rendezése, önkormányzati tulajdonbavétel 2. Telkek és közterület rendezés Építési telkek kialakítása 3. Előközművesítés 4. Fedett buszpályaudvar és HÉV kombinált közlekedési csomópont beruházása (Multimodális P+R csomópont) 5. Parkolóhelyek kialakítása térszint alatt és felett 6. Bevásárlóközpont, szolgáltatóházak, irodaház és szálloda, vendéglátóipari kapacitások, új építésberuházásai.	
	1D, 8É	7. A tömbhatást képező utcák szemközti oldalán irodaház és kereskedelmi szolgáltató kapacitások beruházásai	
	5	8. Közparkrekonstrukció és funkcióbővítés a zöldterületen 9. Közterületi - közmű és infrastuktúra/csatoma és közvilágítás/fejlesztés 10. Közlekedés-forgalomtechnika korszerűsítése új megálló és felszíni parkolók kiépítése 11. Új sétányok, díszburkolatok, közlekedőutak - kerékpárút 12. Közvilágítás és diszvilágítás korszerűsítés és kiépítése 13. Tűrfigyelő közbiztonsági rendszer kiépítése 14. Parkolási rendszer kiépítése	
	9É	15. A Polgármesteri Hivatal és az 16. Általános Iskola összeépített főhomlokzatainak felújítása, a tetőfedés cseréje 17. Polgármesteri Hivatal korszerűsítése a hátsó telekrész bővítésével, átépítésével új önkormányzati irodák létesítése központi főbejáratnál. 18. Az Iskolaudvaron a zöldterületek felújítása 19. A Szent Imre tér 10. sz. alatti (volt Pártház) teljeskörű homlokzat és tetőfelújítása	
	6	20. A buszpályaudvar megszüntetése, ingatlanegyüttesen/bontási munkák 21. A magántulajdonosokkal, Fővárossal és érintett közlekedési vállalatokkal megállapodás 22. Környezetszennyező források és a környezeti károk felszámolása, elhárítása (kármentesítés) 23. Telkekalkulációk, előközművesítési feladatok 24. Közlekedés - forgalomtechnikai beruházások 25. Közterületek, sétálóutak, közparkolók, parklétesítmények beruházása 26. Irodaházak, szabadidő és kulturális létesítmények, közintézmények, kereskedelmi és vendéglátó helyek, közművelődési intézmények és lakások, parkolók beruházása 27. A Kossuth Lajos utcai átmenő forgalom megszüntetése, sétány kiépítése a Gerincút beruházással összhangban 28. A 6. sz. tömbbel párhuzamosan 3D fejlesztési tömb	
	3D	29. 6. sz. tömbbel párhuzamosan irodák, üzletek, lakások építése	
	7	30. Magántömbtel tervezett lakás, iroda és üzletek építése 31. A Kiss János altábornagy utcában a hiányzó teljeskörű közművesítés megépítése a 6. sz. tömb munkálataival összekapcsolva. 32. A 7. sz. fejlesztési tömbbel párhuzamosan 3D tömb	
	1	33. Lakóövezet kialakítása, új építésű lakásokkal, zöldterület fejlesztéssel, terepszint alatti garázsépítéssel.	
	Észak-Belváros - BÉ	2	34. Üzletházak, irodaházak, lakások beruházása garázsépítéssel, zöldterület fejlesztéssel 35. Közterületi garázs kialakítás, zöldterületfejlesztés 36. Felszíni parkolóépítés, közlekedőutak építése, zöldterületfejlesztések, lakosság által gondozott lakókertek kialakítása. A paneles lakótelepek komplex rehabilitációja (panel épületek + közvetlen zöldfelület rehabilitáció)
		8É-2	37. Gerincút belvárosi szakaszának építése + parkolóhelyek + szervízút 38. Kerékpárút 39. Zöltsáv kiépítése
Középső-Belváros - BK	9	40. Kerületközpont térfala mentén új beépítésű üzletek, lakások befektetői alapon történő építése. 41. Polgármesteri Hivatal korszerűsítése a hátsó telekrész bővítésével, átépítésével új önkormányzati irodák létesítése központi főbejáratnál. 42. XXI sz. igényeinek megfelelő modern üzletközpontok, szolgáltatóházak kialakítása 43. Zöldfelületi fejlesztésekkel összehangolt városi hangulatú sétálóutak kialakítása, magas színvonalú kivitelezése utcabütorokkal. (Szent Imre tér - Karácsony Sándor u.) A paneles lakótelepek komplex rehabilitációja (panel épületek + közvetlen zöldfelület rehabilitáció)	
	10	44. Belvárosi-, és a terület lakosai számára kikapcsolódást és szabadidős tevékenységet jelentő sportpályák kialakítása. Zöldterületi fejlesztésekkel összekapcsolt közterek felújítása. 45. Új építésű apartmanházak, üzletek, irodaházak kialakítása, garázsépítéssel zöldterület fejlesztéssel. A paneles lakótelepek komplex rehabilitációja (panel épületek + közvetlen zöldfelület rehabilitáció)	
Dél-Belváros BD	13, 14, 16	46. A lakosság széles skálán mozgó igényeit kielégítő üzletházak létesítése Csepel - Belváros főutcájában (Kossuth Lajos utca). Komfortos apartmanok, irodák tervezett beruházása. A paneles lakótelepek komplex rehabilitációja (panel épületek + közvetlen zöldfelület rehabilitáció)	
Petőfi tér és környezete - BP	11,12,15,19,20,21	47. Fejlesztési területeken új telekkialakítások létrehozása, szükséges közművek építése, közterek felújítása, zöldterületfejlesztések.	
Újtelep Bajáki-gerincút közötti sáv - BÚ	18	48. Vonalas infrastruktúra fejlesztések (közlekedés-, forgalomtechnika, lejárósávok, utcák építése) 49. Helyi lakosság számára élhető épített környezet kialakítása zöldterületfejlesztésekkel 50. Építési telkek kialakítása - területrendezés 51. Fejlesztésekhez szükséges közművek kiépítése 52. Új beépítésű lakóépületek, szolgáltató és irodaházak beruházása	

**III/2.1 Belváros Főtérf és környezete város – ingatlanfejlesztési lehetőségei**

<b>Tömbsz.</b>	<b>Hrsz.</b>	<b>Cím</b>	<b>Üres ingatlan terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bontandó felépítménnyel rendelkező ingatlan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Fejlesztésre kijelölt terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Építhető felépítmény br. szintterülete (m<sup>2</sup>)</b>
4-1	210215	Csógyár u. 97.		941	5449	24520
	210216	Csógyár u. 99.		479		
	210217	Csógyár u. 101.	412			
	210218	Csógyár u. 103.		362		
	210219	Gyepsor u. 58.	490			
	210220	Gyepsor u. 60.	459			
	210221	Gyepsor u. 62.		464		
	210222	Gyepsor u. 64/a.		479		
	210224	Gyepsor u. 64/b.	976			
	210223	Gyepsor u. 66.	387			
4-2	210226	Szent Imre tér 1.	1971		11556	52002
	210227	Szent Imre tér 2.	967			
	210228	Szent Imre tér 3.		984		
	210229	Szent Imre tér 4.		1916		
	210230	Szent Imre tér 5.		961		
	210231	II. Rákóczi F. u. 6.		959		
	210232	Szent Imre tér 7.		1885		
	210233	Szent Imre tér 8.	1913			
1D-1	210208	Csógyár u. 82.		607	1949	3898
	210211	Csógyár u. 84.	585			
1D-2	210212	Rákóczi F. u. 79.		1483	1545	3090
	210210	Rákóczi F. u. 77		819		
8É	210235/3	Rákóczi Ferenc u.		9163	1822	5499
5	208664/1	Szent Imre tér	26107,67		18450	
6-1	208774/1	-	3104		3712	16704
6-2	208774/2	Szent Imre tér 19.		824	4048	18216
6-3			3408		15336	
	208762	Tanácsház u. 10		7631		



7-1/1	208782	Koltói A. u. 9.		455	2456	6410
	208783	Koltói Anna u. 11		452		
	208784	Koltói Anna u. 11/a.		520		
	208785	Táncsics M. u. 35.		756		
	208786	Kiss J. alt u. 34.		310		
	208787	Kiss J. alt u. 34/a		305		
7-2/1	208788	Kiss J. alt u. 36.		246	2424	6060
	208789	Táncsics M. u. 37.		436		
	208790	Táncsics M. u. 39.		442		
	208791	Kiss J. alt u. 38.		249		
	208792	Táncsics M. u. 41/a.		683		
	208793	Táncsics M. u. 41/b.		679		
7-2/2	208794	Kiss J. alt u. 44.		671	2712	6780
	208795	Táncsics M. u. 43.		340		
	208796	Táncsics M. u. 45.		336		
	208797	Táncsics M. u. 47.		378		
	208798	Kiss J. alt u. 46/a.		295		
	208799	Kiss J. alt u. 46/b		433		
	208800	Táncsics M. u. 49.		259		
3D-1/1	209579	Kiss János altáb. u. 47.		508	1481	3703
	209583	Kiss János altáb. u. 45.		483		
	209584	Kiss János altáb. u. 43		490		
3D-1/2	209580	Kossuth L. u. 58.		893	2707	6768
	209581	Kossuth Lajos u. 56.		456		
	209582	Kossuth Lajos u. 54.		453		
	209585	Kossuth Lajos u. 52.		905		
<b>Üres ingatlanterület összesen (m<sup>2</sup>)</b>			<b>37 371,67</b>			
<b>Bontásra ítélt felépítménnyel rendelkező ingatlan területe összesen (m<sup>2</sup>)</b>				<b>42 390</b>		
<b>Fejlesztésre kijelölt ingatlanok területe összesen (m<sup>2</sup>)</b>					<b>63 719</b>	
<b>Maximálisan építhető bruttó szintterület összesen (m<sup>2</sup>)</b>						<b>168 986</b>
<b>BF akcióterület fejleszthető ingatlanterülete (m<sup>2</sup>)</b>				<b>79 761,67</b>		
<b>BF akcióterület területe összesen (m<sup>2</sup>)</b>				<b>100 646,67</b>		

<b>Tulajdonos</b>	<b>Üres ingatlan terület összesen (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Terület (%)</b>	<b>Bontásra ítélt felépítménnyel rendelkező ingatlan területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Terület (%)</b>
Fővárosi Önkormányzat	<b>4 179</b>	<b>11,18</b>	<b>10 356</b>	<b>24,43</b>
XXI. csepeli Önkormányzat	<b>30 762,670</b>	<b>82,32</b>	<b>12 082</b>	<b>28,5</b>
Magyar Állam	<b>459</b>	<b>1,23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Magántulajdon	<b>1 971</b>	<b>5,27</b>	<b>13 006</b>	<b>30,68</b>
Társasház	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 456</b>	<b>15,23</b>
Egyéb tulajdon	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>490</b>	<b>1,16</b>
Egyházi tulajdon	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összesítő:</b>	<b>37 371,67</b>	<b>100</b>	<b>42 390</b>	<b>100</b>

Az ingatlanfejlesztési lehetőségek részletezését a **8. sz. melléklet** tartalmazza.

### **III/2.2 A KMOP 5.2.2.B pályázat tartalma, a közsféra fejlesztései**

- **A Főtér akcióterület leszűkítése, pályázati célterület kiválasztása**

A tárgyban pályázat benyújtásának alapvető feltétele az, hogy a pályázat pozitív elbírálását követően megkötött szerződéstől (mely szerződéskötés több hónapig is elhúzódhat, akár 6 hónapig) számítva 2 éven belül megvalósuljanak a pályázati objektumok. A városközponti funkcióbővítő rehabilitáció tárgyaként megjelölt BF-III célterületet az Önkormányzat azért választotta ki, mert a pályázati kiírás egyik alapvető feltételének ez a célterület felel meg (tulajdonviszonyok igazoltak, közterület, illetve önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok). A fejlesztési programokat programtervvel, illetve engedélyezési tervvel tudja alátámasztani a Projektgazda, a beruházási célkitűzések reálisak, megvalósíthatóak (közterület, közpark, közutak felújítása, parkolóhelyek kialakítása, zöld létesítmények és közösségi rendezvények rendezésére alkalmas terek kialakítása, középületek felújítása).

- **A pályázati célterület és környezet kapcsolata**

A pályázatrást megelőző állapotnak megfelelően tehát a Projektgazda azt a döntést hozta, hogy a pályázaton a III. sz. célterület funkcióbővítő programjával indul és ehhez a programhoz hozzákapcsolja a BF-I, illetve BF-II célterület tulajdonviszonyainak rendezését. A pályázati Adatlapban a tervezett főtéri városrehabilitációs tevékenységeket a teljeskörű városközponti rehabilitációt katalizáló ingatlanrendezéseket és előzetes tervezési tevékenységeket és előkészítést vettük figyelembe.

- **A BF jelű akcióterületen a Projektgazda az alábbi funkcióbővítéseket tervezi:**

BF/I Célterület

- Fedett buszpályaudvar és HÉV kombinált közlekedési csomópont beruházása (Multimodális P+R csomópont)
- Bevásárlóközpont, szolgáltatóházak
- Irodaház
- Szálloda
- Lakások
- Vendéglátóipari egységek
- Parkolóhelyek kialakítása térszint alatt és felett

BF/II. Célterület

- Irodaházak
- Szabadidő és kulturális létesítmények
- Közművelődési és közintézmények
- Kereskedelmi és vendéglátó helyek
- Lakások, apartmanok
- Parkolók beruházása

BF/III Célterület

- Községi rendezvénytér, díszszemlék, felvonulások
- Kulturális rendezvények, koncertek
- Játsszótér
- Vásárok, piacok
- Étterem kerthelyiség, idényjellegű kereskedelmi tevékenység (pl. fagyizó)
- Jegyárusítás (Ticket Express), közönségszervezés, BKV jegyárusítás
- Templomtúrizmus, orgonakoncert
- Szabadidős és sport tevékenység

- **BF jelű akcióterület fejlesztései beavatkozási típusonként**

## **I. KMOP keretében tervezett fejlesztések**

### **1. Szent Imre tér park fejlesztése**

beavatkozás: városrehabilitáció keretében park rekonstrukció

cél: zöldterület, növényállomány felújítása, közlekedőutak, sétányok kialakítása, köz- és díszvilágítás korszerűsítése-kiépítése, utcabútorok és játékok telepítése

partnerség: lakosság, egyház

funkció: városi, közösségi

### **2. Szent Imre tér térfalak felújítása**

beavatkozás: városrehabilitáció, egységes városkép létrehozása

cél: városrehabilitáció keretében polgármesteri hivatal és iskola homlokzat és tetőfelújítása, nyílászárók cseréje, polgármesteri hivatal tetőfelépítmény (toronyszerkezet) helyreállítása

partnerség: lakosság, közintézmények

funkció: városi

## **II. Közsféra tervezett csatlakozó fejlesztései**

### **II/a. Közsféra tervezett csatlakozó fejlesztései a Szent Imre téren**

#### **3. Szent Imre tér körüli út, járda felújítás**

beavatkozás: városrehabilitáció keretében térrendezés

cél: a térburkolatok felújítása, közlekedés korszerűsítése (forgalomtechnika és parkolás)

partnerség: lakosság, útkezelő szervezet

funkció: városi, gazdasági

#### **4. Szent Imre tér határoló utcákban vonalas infrastruktúra fejlesztése**

beavatkozás: városrehabilitáció keretében közmű és energiahálózat felújítás, bővítés

cél: a rehabilitációhoz és a későbbi fejlesztésekhez szükséges kapacitások biztosítása

partnerség: közműhálózat üzemeltetői

funkció: városi, gazdasági

#### **5. Szent Imre tér körüli köz és díszvilágítás**

beavatkozás: városrehabilitáció, városkép javítása

cél: közvilágítás korszerűsítése, épülethomlokzatok-térfalak díszvilágítása

partnerség: lakosság, érintett épületek képviselői, közműhálózat üzemeltetői

funkció: városi, közösségi

#### **6. Szent Imre téren fizető parkoló zóna**

beavatkozás: városrehabilitáció keretében térrendezés

cél: a közterület közlekedési felületeinek felújítása, hasznosítása

partnerség: lakosság, közlekedők

funkció: városi, gazdasági

### **II/b. Közsféra tervezett csatlakozó fejlesztései a Szent Imre tér környezetében**

#### **7. 4-es tömbben multimodális közlekedési csomópont**

beavatkozás: városközpont fejlesztése

cél: városrehabilitáció keretében új helyi és távolsági autóbusz valamint HÉV állomás kivitelezése

partnerség: Főváros, tömegközlekedési társaságok (BKV, Volán, HÉV)+PPP

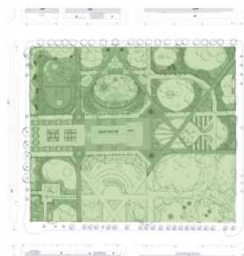
funkció: városi, gazdasági, közösségi, közsféra

- 8. 6-es tömbben közösségi intézmények („Csepel Fórum”)**  
 beavatkozás: városközpont fejlesztése  
 cél: közintézmények, kulturális és közművelődési intézmények építése  
 partnerség: közintézmények üzemeltetői  
 funkció: városi, közösségi, közszféra
- 9. 4-es és 6-os tömbben ingatlanfejlesztés**  
 beavatkozás: városközpont fejlesztések előkészítése  
 cél: ingatlanvásárlás, telekrendezések, kármentesítések, előközművesítés  
 partnerség: ingatlantulajdonosok, PPP, befektetők, közműszolgáltatók  
 funkció: városi, gazdasági
- 10. 5-ös és 6-os tömbök közötti közterület fejlesztés**  
 beavatkozás: városrehabilitáció  
 cél: rendezvénytér létrehozása, Kossuth Lajos utcai forgalom kizárása, közműrekonstrukció, díszburkolat kialakítás, díszvilágítás  
 partnerség: lakosság, útkezelő szervezet, közműszolgáltatók  
 funkció: városi, közösségi
- 11. 9É-2 tömb volt Pártház funkcióváltásos felújítása**  
 beavatkozás: városrehabilitáció  
 cél: városkép egységesítés, szállodai funkciók  
 partnerség: Főváros + PPP  
 funkció: városi, közösségi

### III. Magánszféra tervezett csatlakozó fejlesztései

- 12. 6-os tömbben befektetői beruházások („Csepel Fórum”)**  
 beavatkozás: városközponti fejlesztések  
 cél: szolgáltatóház, irodaház, szórakoztató – szabadidő központ, lakások létesítése, zöldtető létrehozása  
 partnerség: ingatlanfejlesztők, befektetők, vállalkozások, magánszféra  
 funkció: városi, gazdasági, közösségi
- 13. 1D, 8É, 3D tömbrészekben befektetői beruházások**  
 beavatkozás: városközponti fejlesztések  
 cél: irodaház, kereskedelmi – szolgáltató kapacitások létesítése, parkolók kialakítása  
 partnerség: ingatlanfejlesztők, befektetők, vállalkozások  
 funkció: városi, gazdasági
- 14. 4-es tömbben befektetői beruházások („Csepel Központ”)**  
 beavatkozás: városközponti fejlesztések  
 cél: P+R csomópont (tér szint alatt és felett parkolóhelyek), bevásárlóközpont, szolgáltatóház, irodaház, szálloda valamint vendéglátóipari egységek, zöldtetők kivitelezése  
 partnerség: ingatlanfejlesztők, befektetők, vállalkozások  
 funkció: városi, gazdasági
- 15. 9É-2 tömb rész volt Pártház oldalszárnyak homlokzat felújítása**  
 beavatkozás: városközponti fejlesztés  
 cél: társasházak, lakások és irodák  
 partnerség: társasházi közösségek  
 funkció: városi

## I. KMOP keretében tervezett fejlesztések

**1.Szent Imre tér park fejlesztése**

beavatkozás: városrehabilitáció keretében park rekonstrukció  
cél: a park zöldterületének, növényállományának felújítása, közlekedőutak, sétányok kialakítása, köz-és díszvilágítás korszerűsítése, kiépítése, utcabútorok és játékok telepítése  
partnerség: lakosság, egyház  
funkció: városi, közösségi

**2.Szent Imre tér térfalak felújítása**

beavatkozás: városrehabilitáció, egységes városkép létrehozása  
cél: városrehabilitáció keretében polgármesteri hivatal és iskola homlokzat és tetőfelújítása, nyílászárók cseréje, PoHi tetőfelépítmény (toronyszerkezet) helyreállítása  
partnerség: lakosság, közintézmények  
funkció: városi

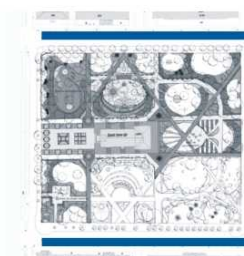
## II/a. Közsféra tervezett csatlakozó fejlesztései a Szent Imre téren

**3.Szent Imre tér körüli út, járda felújítás**

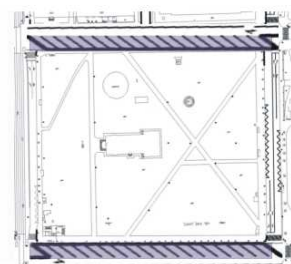
beavatkozás: városrehabilitáció keretében térrendezés  
cél: a térburkolatok felújítása, közlekedés korszerűsítése (forgalomtechnika és parkolás)  
partnerség: lakosság, útkezelő szervezet  
funkció: városi, gazdasági

**5.Szent Imre tér körüli köz és díszvilágítás**

beavatkozás: városrehabilitáció, városkép javítása  
cél: közvilágítás korszerűsítése, épülethomlokzatok-térfalak díszvilágítása  
partnerség: lakosság, érintett épületek képviselői, közműhálózat üzemeltetői  
funkció: városi, közösségi

**4.Szent Imre tér határoló utcákban vonalas infrastruktúra fejlesztése**

beavatkozás: városrehabilitáció keretében közmű és energiahálózat felújítás, bővítés  
cél: a rehabilitációhoz és a későbbi fejlesztésekhez szükséges kapacitások biztosítása  
partnerség: közműhálózat üzemeltetői  
funkció: városi, gazdasági

**6.Szent Imre téren fizető parkoló zóna**

beavatkozás: városrehabilitáció keretében térrendezés  
cél: a közterület közlekedési felületeinek felújítása, hasznosítása  
partnerség: lakosság, közlekedők  
funkció: városi, gazdasági

## II/b. Közsféra tervezett csatlakozó fejlesztései a Szent Imre tér környezetében

**7. 4-es tömbben multimodális közlekedési csomópont**

beavatkozás: városközpont fejlesztése

cél: városrehabilitáció keretében új helyi és távolsági autóbusz valamint HÉV állomás kivitelezése

partnerség: Főváros, tömegközlekedési társaságok (BKV, Volán, HÉV)+PPP

funkció: városi, gazdasági, közösségi, közsféra

**8. 6-os tömbben közösségi intézmények („Csepel Fórum”)**

beavatkozás: városközpont fejlesztése

cél: közintézmények, kulturális és közművelődési intézmények építése

partnerség: közintézmények üzemeltetői

funkció: városi, közösségi, közsféra

**9. 4-es és 6-os tömbben ingatlanfejlesztés**

beavatkozás: városközpont fejlesztések előkészítése

cél: ingatlanvásárlás, telekrendezések, kármentesítések, előközművesítés

partnerség: ingatlantulajdonosok, PPP, befektetők, közműszolgáltatók

funkció: városi, gazdasági

**10. 5-ös és 6-os tömbök közötti közterület fejlesztés**

beavatkozás: városrehabilitáció

cél: rendezvénytér létrehozása, Kossuth Lajos utcai forgalom kizárása, közműrekonstrukció, díszburkolat kialakítás, diszvilágítás

partnerség: lakosság, útkezelő szervezet, közműszolgáltatók

funkció: városi, közösségi

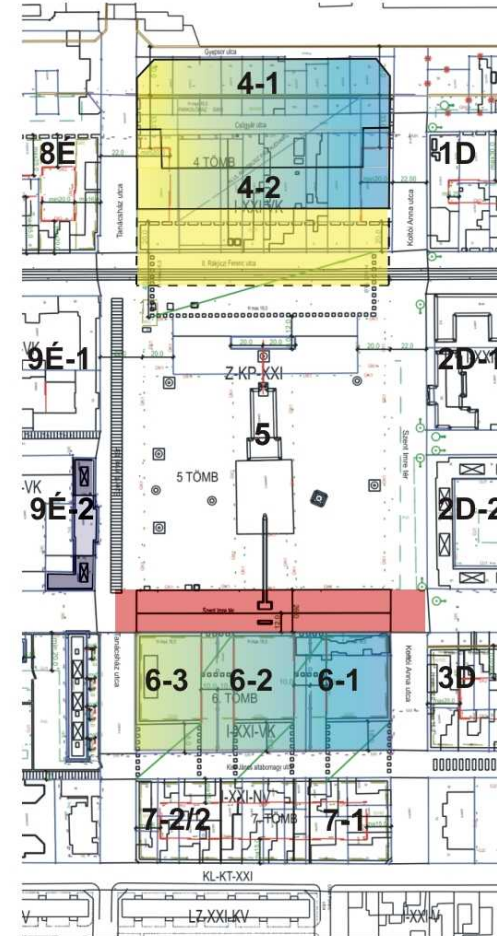
**11. 9É-2 tömb volt Pártház funkcióváltás felújítása**

beavatkozás: városrehabilitáció

cél: városkép egységesítés, szállodai funkciók

partnerség: Főváros + PPP

funkció: városi, közösségi



## III. Magánszféra tervezett csatlakozó fejlesztései

**12. 4-es tömbben befektetői beruházások („Csepel Központ”)**

beavatkozás: városközponti fejlesztések

cél: P+R csomópont (tér szint alatt és felett parkolóhelyek),  
bevásárlóközpont, szolgáltatóház, irodaház, szálloda valamint  
vendéglátóipari egységek, zöldtetők kivitelezése

partnerség: ingatlanfejlesztők, befektetők, vállalkozások

**13. 1D, 8É, 3D tömbrészekben befektetői beruházások**

beavatkozás: városközponti fejlesztések

cél: irodaház, kereskedelmi – szolgáltató kapacitások  
létesítése, parkolók kialakítása

partnerség: ingatlanfejlesztők, befektetők, vállalkozások

funkció: városi, gazdasági

**14. 9É-2 tömb rész volt Pártház oldalszárnyak homlokzat felújítása**

beavatkozás: városközponti fejlesztés

cél: társasházak, lakások és irodák

partnerség: társasházi közösségek

funkció: városi

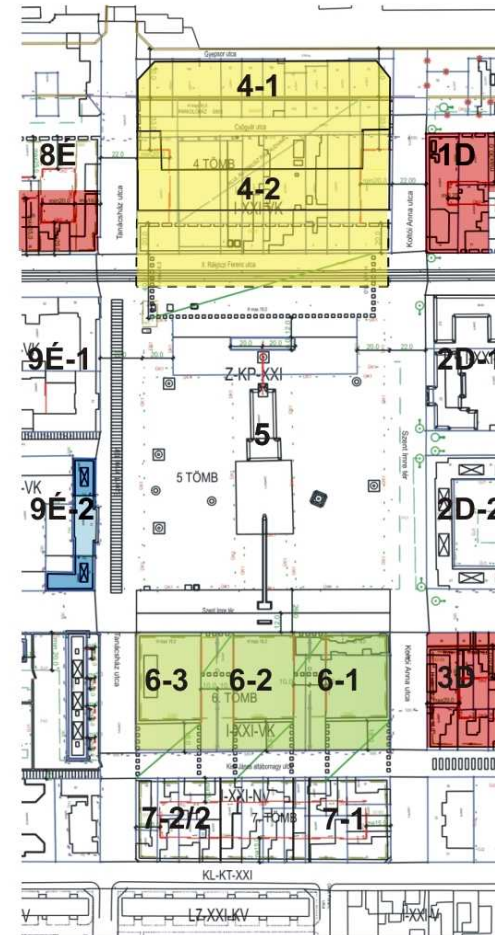
**15. 6-os tömbben befektetői beruházások („Csepel Fórum”)**

beavatkozás: városközponti fejlesztések

cél: szolgáltatóház, irodaház, szórakoztató – szabadidő központ,  
lakások létesítése, zöldtetők létrehozása

partnerség: ingatlanfejlesztők, befektetők, vállalkozások,  
magánszféra

funkció: városi, gazdasági, közösségi





- **Lakossági és vállalkozói szféra elvárásai**

A pályázatot megelőzően a lakossági és vállalkozói szféra megkeresése megtörtént. A 2007-ben lezárt kérdőíves megkeresés során a lakosság legfontosabbnak a Polgármesteri Hivatal szolgáltatásainak bővítését tartotta, illetve a városközponti közpark felújítását és a zöld területek hatékony szabadidős és egyéb rendezvények céljára történő igénybevételét. Részletesen ld. a III/3 sz. fejezetben

Külön kérdéskör volt a közlekedés, mely a városközponti célterületi felújítási program "Achilles sarka", legérzékenyebb pontja. A belváros BF jelű (Belváros, Főtér) célterületként történő kijelölése a műszaki, gazdasági és szervezési prioritások sorrendjében a 3. helyen áll. Ennek magyarázata, hogy a zöld terület felújítás a nagy közterületi rekonstrukciók (pl. közműrekonstrukció és közműkapacitások bővítése), illetve a szomszédos 4. és 6-7. tömbökön tervezett fejlesztések (ld. BF-I és BF-II. sz. célterületek) beruházása után tervezhető racionálisan. (Ld. az Akcióterületi Terv vonatkozó fejezetét)

- **A BF I. és II. sz. célterület hiányosságai**

A BF I. jelű célterületen tervezett beruházások a P+R-t magában foglaló intermodális csomóponton, buszpályaudvaron és parkolókon kívül 23.000 - 30.000 m<sup>2</sup> bruttó földmterületen tartalmazznak olyan közszolgálati, szolgáltatási funkciókat, melyek a helyi lakosság kényelmét és kiszolgálását célozzák meg.

A városközponti funkcióbővítő pályázat tárgyaként a Projektgazda azért nem tudta a BF I. sz. célterületet megjelölni, mert a II/4. fejezet szerinti tulajdonviszonyok a pályázat benyújtásáig még nem kerültek rendezésre. Hasonló a helyzet, tehát rendezetlen tulajdonviszonyok vannak a Főtér keleti oldalát lezáró 6. sz. tömbben, azaz BF-II. sz. célterületen (III/4. fejezet), ahol a pályázatbenyújtást megelőzően a Projektgazda objektív okok miatt nem tudta megfelelő módon előkészíteni az adásvételi megállapodásokat, illetve a tulajdonviszony rendezését Budapest Fővárossal

- **Közlekedéskorszerűsítés**

A téma kiemelt fontosságát az támasztja alá, hogy jelenleg Csepel Városközpontban a közlekedés- és forgalomtechnika bipólusú, azaz a Főtér két oldalán található azok a közlekedési csomópontok, amelyek naponta több tízezer utas elvárásainak kellene, hogy megfeleljenek. A Főtér sürgős korszerűsítésének egyik alapvető indoka, hogy a lakosság (BKV hivatalos adatok szerint 60-70 ezer fő napi utasforgalom) a Főtér-i HÉV megálló és a közpark másik oldalán mintegy 350-400 m-re található buszvégállomás között ingázik a reggeli, illetve délutáni, esti csúcsidőben.

A fent ismertetett körülmények miatt a közpark szabadidő eltöltésére, a pihenés és parklétesítmények kialakítására szolgáló célra nem alkalmas, mivel jelenleg közlekedési terület.

A főtéri funkcióbővítő rehabilitáció véleményünk szerint lehangsúlyosabb eleme tehát az az elkerülhetetlen közlekedéskorszerűsítés, mely multimodális csomópont formájában a köztér, azaz a BF-III jelű célterület nyugati oldalán hozza létre a közlekedési súlypontot a már jóváhagyott Gerincút beruházás és a HÉV vonal közötti területen. A helyszín igen sok szempontból komoly előnyöket rejt magában. A Gerincút beruházását az Európai Unió támogatja. A Gerincút nyomvonalának megfelelő terület kiszabályozása megtörtént, a tervek elkészültek, a kisajátítás az utolsó szakaszában van, a kormány és az Európai Unió kiemelt

egyedi projekt formájában biztosította a beruházási keretet a Gerincút teljes belvárost érintő szakaszának megépítéséhez. A Gerincút közvetlen kapcsolatba kerül a multimodális csomóponttal, melynek kihajtó és felhajtó ágai közvetlenül kapcsolódnak a tervezett közlekedési csomópontokhoz.

- **A benyújtásra kerülő pályázati program tehát a következőkből áll:**

BF-III jelű célterület programja a park funkcióbővítő rehabilitációja, kiegészítve a Polgármesteri Hivatal és Iskola homlokzat- és tetőfelújításával, nyílászárók cseréjével valamint a PoHi. tető toronyszerkezetének helyreállításával. **(Id. 6. sz. melléklet)**

A pályázat, vagyis a főtéri park valamint a tér ún. déli térfalának részleges felújításával párhuzamosan lehetséges és szükséges előkészíteni a BF/I és BF/II sz. célterületek elsősorban befektetői tőkével történő beruházásait.

A csatolt dokumentumok szerinti mintegy 20,7 Mrd forintos beruházási program megvalósításában az Önkormányzat csak a katalizáló szerepkört tudja betölteni. A Projektgazda biztosítja azokat a területfejlesztési és szabályozási feltételeket, előkészítéseket és a projektindító finanszírozást, melyek a városközpont kialakításához szükségesek.

Az erre vonatkozóan kidolgozott szabályozási tervek **(Id. 2. sz. melléklet)** már 2004-ben elfogadást nyertek (43/2004. (XI.16.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. rendelettel). A teljes városközpont, 4, 5, 6, 7. tömbök és a csatlakozó tömbök térfalainak felújítására vonatkozóan a stratégiai programot a Projektgazda 2003-2004-ben dolgoztatta ki. A vonatkozó fejezetrészeket a stratégiai programból mellékelten csatoljuk **(Id. 8. sz. melléklet)**

A költségbecslés alapján a telekvásárlás, tervezés, szolgáltatás és az építési munkák összköltsége 523 Mó Ft + Áfa. A városfejlesztés irányítására tervezett városrehabilitációs fejlesztő társaság költsége 30-60 Mó Ft, 2008-ra vetítve. Összesen tehát 553 - 583 Mó Ft + Áfa önerős költséget kellene biztosítani a Projektgazdának 2008-2009-re - a pályázat tárgyát képező Főtér-i program kísérő - kapcsolódó projektjeinek finanszírozására.

**A Csepel BF-I és II. sz. célterületek előkészítésével valamint a Fejlesztő Társaság létrehozásával és finanszírozásával Csepel Önkormányzata hozzájárul ahhoz a fejlesztési programhoz, mely Csepel Városközpont főterének funkcióbővítő rehabilitációját célozza meg.**

- **A kapcsolódó fejlesztések BF I+II alátámasztó dokumentumai**

A Projektgazda már a stratégiakészítés időpontjában megkezdte az egyeztetést a Fővárosi Önkormányzattal az autóbussz állomás áthelyezése kapcsán. 2007-2008-ban az érintett közlekedési vállalatokkal ismét felvette a Város a kapcsolatot. A multimodális csomópont kialakításához szükséges BKV és Volán állásfoglalásokat a **9-10. sz. melléklet** tartalmazza. A Fővárosi Önkormányzat és a Kerület között elvi megállapodások születtek a területcserére vonatkozóan. A Fővárosi Önkormányzat a BF-II sz. célterületen található ingatlancseréhez akkor járul hozzá, ha a BF-I célterületen a Kerület biztosítja a minden igénynek megfelelő korszerű buszpályaudvart.

- **Befektetői körök bevonása a Városközpont fejlesztésébe**

A projektgazda Város a befektetői körökkel a kapcsolatot felvette. Érdemi tárgyalást csak akkor tud lefolytatni a Kerület, ha a buszpályaudvar építésére (intermodális csomópont kialakítására) és a tervezett szolgáltatóközpont, bevásárlóközpont kialakításához szükséges ingatlanok felett teljes körűen rendelkezik.

A korszerű, európai színvonalú, fenntartható üzemű, lakossági - társadalmi érdekeket előtérbe helyező sokfunkciós városközpont fejlesztéséhez szükséges előkészítéseket és a program menedzselését vállalta fel Csepel Önkormányzata. A csatolt testületi határozat szerint biztosítja a városközponti funkcióbővítő rehabilitációs pályázatban megjelölt 113.492.736.- Ft + Áfa nagyságrendű önerőt, vállalva a pályázatban előírt előkészítési, tervezési és kivitelezési munkák lebonyolítását az n+2 éves határidőn belül.

A pályázatban megjelölt tevékenységek és a pályázat célja teljes mértékben illeszkedik Csepel Önkormányzata által jóváhagyott Integrált Városfejlesztési Stratégiához és a belváros akcióterületei bontásában kidolgozott főtéri városfejlesztési programhoz.

### *III/2.3 Magánszféra fejlesztései a közszféra fejlesztései nyomán*

#### **Belváros Főtér akcióterület Városközponti ingatlanfejlesztési koncepciója**

##### *Szt. Imre tér „a befektetői álom”*

##### **Bevezetés**

Csepel, mint a főváros különleges adottságú kerülete hosszú időn keresztül csak mint peremkerület, valamint az ipari övezetek és a Csepel Művek által fémjelzett terület élt a köztudatban. A befektetők részéről is csak a közelmúltban élénkült meg az érdeklődés mint számba vehető potenciális fejlesztési terület iránt.

A kerületi lakosok nagy része lokálpatriótaként él és ragaszkodik a környezethez, megfelelő munkalehetőség esetén helyben maradna. Tekintettel azonban arra, hogy a Csepel Művek bezárásával és privatizálásával a helybeli munkalehetőségek jelentősen csökkentek a csepeli „öslakosok” és a 60-70-es években épült lakótelepek lakóinak többsége utazni kényszerül. Így naponta több tízezer ember utazik a centrumba és vissza. Az alapvető közlekedési rendszerek ugyan rendelkezésre állnak (HÉV, autóbusz, M0, Kvassay híd, Gubacsi híd), azonban ezek áteresztő képessége korlátozott, rendszerük logikátlan, kapcsolatuk nem megoldott.

Meggyőződésünk, hogy különösen fontos és kiemelten kezelendő a kellően átgondolt, új közlekedési stratégia a csepeli főtér központjában tervezett fejlesztéssel és átalakítással összefüggésben.

##### ***A fejlesztés filozófiája***

Alapvetően abból a megállapításból indulunk ki, hogy nagyléptékű ingatlanfejlesztés mindig valamely speciális, de reális igény kielégítésére felépített fejlesztési cél megvalósításából indítható, ezáltal, mintegy robbanásszerűen gerjesztve a közvetlen környezet, illetve a kapcsolódó területek fejlesztésének „belobbantását”.

Jelen esetben ez az un. **gyűjtőpont a Szt. Imre tér és környezetének fejlesztése**, amelynek végigvitele álláspontunk szerint úgy a szigetcsúcs, mint a többi Csepel szigeten előirányzott ingatlanfejlesztési területek fejlesztését előmozdítja.

A vizsgált terület központi tömbje maga a történelmi Szt. Imre tér, amely jellegénél fogva ma is találkozási, közigazgatási és közlekedési kereszteződési pont. Ezt a jelleget tovább kívánjuk fejleszteni és fokozni a tér körül tervezett fejlesztések végrehajtásával.

A befektetői és városfejlesztési célokon túlmenően nem utolsó sorban célunk az is, hogy az ide érkező, innen útnak induló és idejüket itt eltöltő utasok, a lakosság, látogatók, vendégek, stb. a kialakuló korszerű épített környezetben intézzék ügyeiket, kulturált környezetben töltsék el szabadidejüket, illetve szórakozzanak, **jól és otthon érezzék magukat**. Mind a gazdasági mind a szociális célok megvalósításához jól megválasztott építészeti koncepcióval és építészeti eszközökkel kívánunk alapot nyújtani.

Fontos, hogy az itt élők, illetve az ide érkezők a tér környezetében kialakuló és már meglévő intézményekben, hivatalokban **ügyeiket koncentráltan helyben intézhessék** lemondva a centrumba történő beutazásról, továbbá a helyi lakosok és egyéb ide látogatók a tér környezetében megvalósításra tervezett kulturális, kereskedelmi és egyéb létesítményekben megtalálják azokat a különböző szolgáltatásokat, amelyek eddig nem voltak jelen, vagy színvonaluk, kínálatuk nem volt megfelelő.

Ezt a valós igényt – a városközponti funkciók bővítését – lakossági elvárást igazolják az Akcióterületi Terv III. sz. fejezetében bemutatott lakossági felmérések.

A „sziget kerület” ezáltal megőrizheti és továbbfejlesztheti a meglévő adottságokat, úgy hogy a Szent Imre tér megújulásával tényleges „városközpont” jellegű kerületi központ (fővárosi alközpont) alakuljon ki.

A tér É-i és D-i oldalát alkotó, jelenleg is meglévő épületek részbeni átépítéssel és felújítással jól illeszthetők a tervezett városközpont egységes építészeti megfogalmazásához.

A megvalósításra tervezett új épületek a XXI. század építészetét kell, hogy tükrözzék, de oly módon, hogy a funkcióknak megfelelő anyaghasználat gazdaságos és korszerű legyen, a szerkezetek a nagy forgalmat jól viseljék és egyedi arculatot, formavilágot is mutassanak.

Ütemezett befektetői / magánszféra beruházások

A kidolgozott beépítési javaslat a 4-5-6-7-es jelű tömbök magánérs fejlesztésével foglalkozik, melynek előkészítése a közsféra Kerület – Főváros feladata.

Az indításhoz első lépésként a buszpályaudvar áthelyezése szükséges a jelenlegi helyéről (6-os tömb) a 4-es tömbbe. Ezáltal a HÉV-busz, gyorsforgalmi út kapcsolat biztosítható lesz.

Az áthelyezéssel felszabaduló terület – ahogy azt az ingatlanérték vizsgálat is alátámasztja – felértékelődik, és mint a tér keleti határoló tömbje a térlezárás meghatározó elemévé válik.

A két egymással szemközti tömb a 4 és 6-os, mintegy a „**hétköznapi**” és „**ünnepi-szabadidős**” tevékenységek oldala, fóruma fogalmazható meg. A 4-es tömb „Csepel Központ” a napi közlekedési és bevásárlási, egyéb szolgáltatási funkciókkal (+ parkoló, + szálloda) a mindennapokat jelenti, illetve szolgálja, míg a 6-os tömbben „Csepel Fórum” olyan funkciók találhatóak, amelyek az ünnepekhez illetve szabadidő eltöltéséhez jobban kötődnek, étterem, mozi, kiállító terem, hangverseny, térszene nyújtotta szórakozás.

Alternatív lehetőségként az önkormányzati épületet is itt lehetne elhelyezni a központi félköríves térbővületet szegélyező épületben (a Fórumon).

#### **4. JELŰ TÖMB**

**Az önkormányzati/közszféra feladata a szükséges tulajdonviszony- és telekrendezés, a multimodális csomópont beruházás jogi és műszaki előkészítése, az ingatlanfejlesztési konzorcium megszervezése.**

A 4. jelű tömb nyugati, kevésbé frekvenciált oldalán kap helyet a helyi és távolsági buszok végállomása. A telekrész északi és déli oldalán lévő kapuk között helyezkednek el hosszirányban a buszmegállók, valamint a telek nyugati határvonalánál a várakozó és tartalék buszok számára alakítandó ki terület. A jobb szélső sávba kerülő buszmegállók várakozósávja az épület elő-tetője alá kerül. Megfontolandó, hogy a beruházás részeként a másik két buszmegállósáv várakozósávja is lefedésre kerüljön.

A tömb keleti oldalán a HÉV szerelvények haladnak át. Forgalmi, funkcionális és városképi okokból egyaránt célszerű a Szent Imre tér mentén a pályát lefedni, a lefedés a tér felől pillérvázis megjelenést kap. A pályával együtt lefedésre kerül a kétoldali megállósáv és a sínek nyugati oldalán lévő kétsávos közúti útpályája is. A pálya lefedése a tömbre telepített épületkomplexum szerves részét képezi, de egyúttal a funkció elkülönülését is jelezné az épületrész földszint + egy emeletes megoldása, mely egyrészt átmenetet képezne a tér és a magasabb épületrészek között, másrészt tetejét tetőteraszként kialakítva, vendéglátó létesítmények teraszai hozhatók létre a térre való rálátással. Ezen létesítmények (étterem, cukrászda, pizzéria, bár, söröző, stb.) összehangolt tervezése-kialakítása esetén a tetőterasz akár nagyobb nyári rendezvények színhelyéül is szolgálhat.

Az épületben számos funkció, illetve funkciócsoport kapna helyet:

3. szupermarket, kisebb üzletek
4. szolgáltatások (bankfiók, gyógyszertár, tisztító, javító, fénymásoló, újságos, stb.)
5. autóbusz-végállomás
6. vendéglátó létesítmények (gyorsétterem, pizzéria, söröző-biliárdterem, cukrászda, étterem, stb.)
7. szálloda
8. apartmanház
9. irodák
10. parkolók

#### **6-7. JELŰ TÖMB**

**A közszféra /Kerület – Főváros/ feladatai megegyeznek a 4. jelű tömbével!**

A két tömb beépítését és külső megjelenését tekintve egységként kezelendő. A két tömböt nagy méretük miatt célszerű telekcsoportokra felosztani és a beépítésre vonatkozó részletekre is kiterjedő előírásokkal biztosítani egységes épületként történő megjelenésüket.

A 6. tömb nyugati homlokzata lehatárolja a Szent Imre teret és szerves folytatását képezi a tér keleti oldalán kialakítandó rendezvényteret. Javaslatunk szerint a tér túloldalán kialakítandó, a HÉV-lefedését biztosító földszint + egy emeletes épületrész megjelenéséhez hasonlóan az

épülettömb tengelyébe egy földszint + egy emeletes, árkádos-üvegezett épületrész kerülne, mely a Szent Imre térrel való szoros kapcsolatából adódóan a köré telepített közösségi-vendégforgalmi létesítményekhez kapcsolódó reprezentatív nagyteremként működhetne. Felette rendezvények lebonyolítására alkalmas nagy tetőterasz építhető, ahonnan az egész Szent Imre tér belátható lenne. Az épületrész keleti irányba hátrább lépve már földszint + négy/öt emeletes, hasonlóan az északi és déli oldalán lévő két-két épülethez. Minden földszint teljes beépítésre kerül, és a közbenső földszintes épületrészek fásított zöld tetőt kapnak.

A parkolási igények megoldására teremgarázsok lesznek kialakítva. A középső épület földszintjére és első és második emeletére közösségi terek kerülnek, melyek meghatározásánál egyrészt a terület központi elhelyezkedését, a Szent Imre térrel való közvetlen kapcsolatát és nem utolsósorban a környezetben felmerülő igényeket kell szem előtt tartani.

Az elhelyezkedésből adódóan a következő funkciók merültek fel lehetőségként:

- Műszaki múzeum, kiállító terem
- rendezvény- és konferencia-központ (házasságkötő-terem, stb.)
- vendéglátó létesítmények (étterem, kávéház-cukrászda)
- üzletek
- irodák
- lakások
- Önkormányzati hivatal

A két-két szélső telekegyüttes emeleteire lakások kerülnek. Illetve a 6. és 7. jelű tömb közötti vegyes forgalmú utcára néző homlokzat földszintjére vendéglátó, illetve kereskedelmi (virág, ajándék, édesség, stb.), közönségforgalmi funkciókat (utazási iroda, lottózó, biztosító, stb.) javasolt elhelyezni.

A 7. jelű lakótömb a 6. jelű tömbhöz hasonlóan több részre lesz osztva. A gépkocsik tárolását a pinceszinti és földszinti teremgarázsokkal lehet biztosítani. Itt is a kis belső utca „működésének” biztosítására a földszint hátsó homlokzatára a fent felsorolt funkciókat kell telepíteni. A tömbben mindegyik telken egységesen 5-6 emeletes lakóházak épülnek.

### III/2.4 A pályázathoz kapcsolódó, azon kívül a közsféra által megvalósuló tevékenységek az akcióterületen

Tervezett és lehetséges projektek	
Projekt neve	<b>4-es tömbben multimodális közlekedési csomópont</b>
<b>Projekt rövid leírása</b>	<p>A 4-1 telekegyüttesen BKV, Volán járatait is befogadó fedett buszpályaudvar kialakítása nagy kapacitású parkolóházzal (kb.: 1400 férőhelyes)</p> <p>A városfejlesztési stratégia célokön túlmenően cél, hogy a belvárosi lakosság, a Kerület-, és déli agglomeráció lakossága, valamint a Fővárosi lakosság az utazás és várakozás élményét a kialakuló épített környezetben minél kulturáltabb környezetben tölthessék el.</p> <p><u>beavatkozás:</u> városközpont fejlesztése  <u>cél:</u> városrehabilitáció keretében új helyi és távolsági autóbusz valamint HÉV állomás kivitelezése  <u>partnerség:</u> Főváros, tömegközlekedési társaságok (BKV, Volán, HÉV)+PPP  <u>funkció:</u> városi, gazdasági, közösségi, közsféra</p>
<b>Projekt helyszíne</b>	Hatályos szabályozási terv szerinti 4 sz tömb (Csögyár-, Koltói-, II. Rákóczi Ferenc-, Tanácsház utca által határolt terület) 4-1 telekegyüttese.
<b>Pályázó szervezet megnevezése</b>	Csepeli Önkormányzat
<b>Előkészítettség</b>	Fővárossal, BKV-val megkezdődtek a tárgyalások
<b>Megvalósítás lehetséges kezdete és vége</b>	2009-2011

Tervezett és lehetséges projektek	
Projekt neve	<b>6-os tömbben közösségi intézmények („Csepel Fórum”)</b>
<b>Projekt rövid leírása</b>	<p>a tömbben tervezett rendezvény-, kulturális központ, kiállítóter, múzeum funkciójú beruházás a helyi és a Kerület lakossága, valamint a szociálisan háttérbe szorult társadalmi réteg számára.</p> <p>A közösségi - vendégforgalmi létesítmények méltó helyet adhatnának aktív közösségformáló rendezvények szervezésére (gyermekfoglalkozások, nyugdíjas találkozó stb..)</p> <p><u>beavatkozás:</u> városközpont fejlesztése  <u>cél:</u> közintézmények, kulturális és közművelődési intézmények építése  <u>partnerség:</u> közintézmények üzemeltetői  <u>funkció:</u> városi, közösségi, közsféra</p>
<b>Projekt helyszíne</b>	Hatályos szabályozás szerinti 6-os tömb (Kossuth Lajos-, Koltói Anna-, Kiss János altábornagy-, Tanácsház utca)
<b>Pályázó szervezet megnevezése</b>	Csepeli Önkormányzat
<b>Előkészítettség</b>	Előkészítés még nem kezdődött meg,
<b>Megvalósítás lehetséges kezdete és vége</b>	2012-2014-

Tervezett és lehetséges projektek	
<b>Projekt neve</b>	<b>4-es és 6-os tömbben ingatlanfejlesztés</b>
<b>Projekt rövid leírása</b>	<p>Az érintett tömbök terület előkészítése a városfejlesztési stratégia szerinti céloknak megfelelően.</p> <p><u>beavatkozás:</u> városközpont fejlesztések előkészítése  <u>cél:</u> ingatlanvásárlás, telekrendezések, kármentesítések, előközművesítés  <u>partnerség:</u> ingatlantulajdonosok, PPP, befektetők, közműszolgáltatók  <u>funkció:</u> városi, gazdasági</p>
<b>Projekt helyszíne</b>	Hatályos szabályozás szerinti 4-es, 6-os sz. tömbök
<b>Pályázó szervezet megnevezése</b>	Csepeli Önkormányzat
<b>Előkészítettség</b>	Ingatlan kivásárlások 2008-ban megkezdődnek
<b>Megvalósítás lehetséges kezdete és vége</b>	2008-2009

Tervezett és lehetséges projektek	
<b>Projekt neve</b>	<b>5-ös és 6-os tömbök közötti közterület fejlesztés</b>
<b>Projekt rövid leírása</b>	<p>A 6. sz tömbbe tervezett beruházásokkal és a Szent Imre tér park rekonstrukció fejlesztésével egyidejűleg a tömbök közötti utca szakasz (Kossuth Lajos utca) gyalogos tengely kerül kialakításra (nyitott városi tér, tervezett burkolt-, zöldfelület növeléssel) az erős átmenő forgalom megszüntetése érdekében.</p> <p><u>beavatkozás:</u> városrehabilitáció  <u>cél:</u> rendezvényter létrehozása, Kossuth Lajos utcai forgalom kizárása, közműrekonstrukció, díszburkolat kialakítás, díszvilágítás  <u>partnerség:</u> lakosság, útkezelő szervezet, közműszolgáltatók  <u>funkció:</u> városi, közösségi</p>
<b>Projekt helyszíne</b>	Hatályos szabályozás szerinti 5-ös és 6-os tömb Kossuth Lajos utcai szakasza.
<b>Pályázó szervezet megnevezése</b>	Csepeli Önkormányzat
<b>Előkészítettség</b>	Előkészítés még nem kezdődött meg,
<b>Megvalósítás lehetséges kezdete és vége</b>	2014-



Tervezett és lehetséges projektek	
<b>Projekt neve</b>	<b>9É-2 tömb volt Pártház funkcióváltásos felújítása</b>
<b>Projekt rövid leírása</b>	A volt Pártház épületében turisták, vállalkozók és partnereik fogadására alkalmas szálloda kialakítása.  <u>beavatkozás:</u> városrehabilitáció <u>cél:</u> városkép egységesítés, szállodai funkciók <u>partnerség:</u> Főváros + PPP <u>funkció:</u> városi, közösségi
<b>Projekt helyszíne</b>	Szent Imre tér 11. szám alatti épület
<b>Pályázó szervezet megnevezése</b>	Csepeli Önkormányzat
<b>Előkészítettség</b>	Előkészítés még nem kezdődött meg.
<b>Megvalósítás lehetséges kezdete és vége</b>	2010-2012

### III/2.5 A BF Akcióterületen tervezett fejlesztések bemutatása beavatkozás típusok szerint

Beavatkozás típusa	Tömbszám	Projekt neve	Megvalósítás feltétele
ROP KMOP 5.2.2.B	Főtér és környezete rehabilitáció		
	5	Közpark rekonstrukció	ÖKO pályázat
		Közterület út/járda/parkolók	ÖKO pályázat
		Köz- + díszvilágítás	ÖKO pályázat
	9É	PoHi + Iskola homlokzattatarozás	ÖKO pályázat
	5	Közműrekonstrukció	ÖKO pályázat
4	Buszpályaudvar építése	ÖKO pályázat/ PPP	
Magánszféra beruházása	4	Multimodális csomópont parkolóház, szolgáltatóház és üzletközpont/hotel	magánberuházás
	6,7	6,7 jelű tömbben lakás, üzlet, iroda, közösségi és kulturális létesítmények, garázs, zöldfelület	magán beruházás
Közsféra beruházása	9É	PoHi új építés	ÖKO önerőből
	6	Volt buszpályaudvar kármentesítése	ÖKO pályázat v. önerő
	4 és 6	Ingatlanok kivásárlása, cseréje	ÖKO pályázat v. önerő

## Beavatkozás típusok térképi ábrázolása a BF akcióterületen

Magánszféra  
beruházása

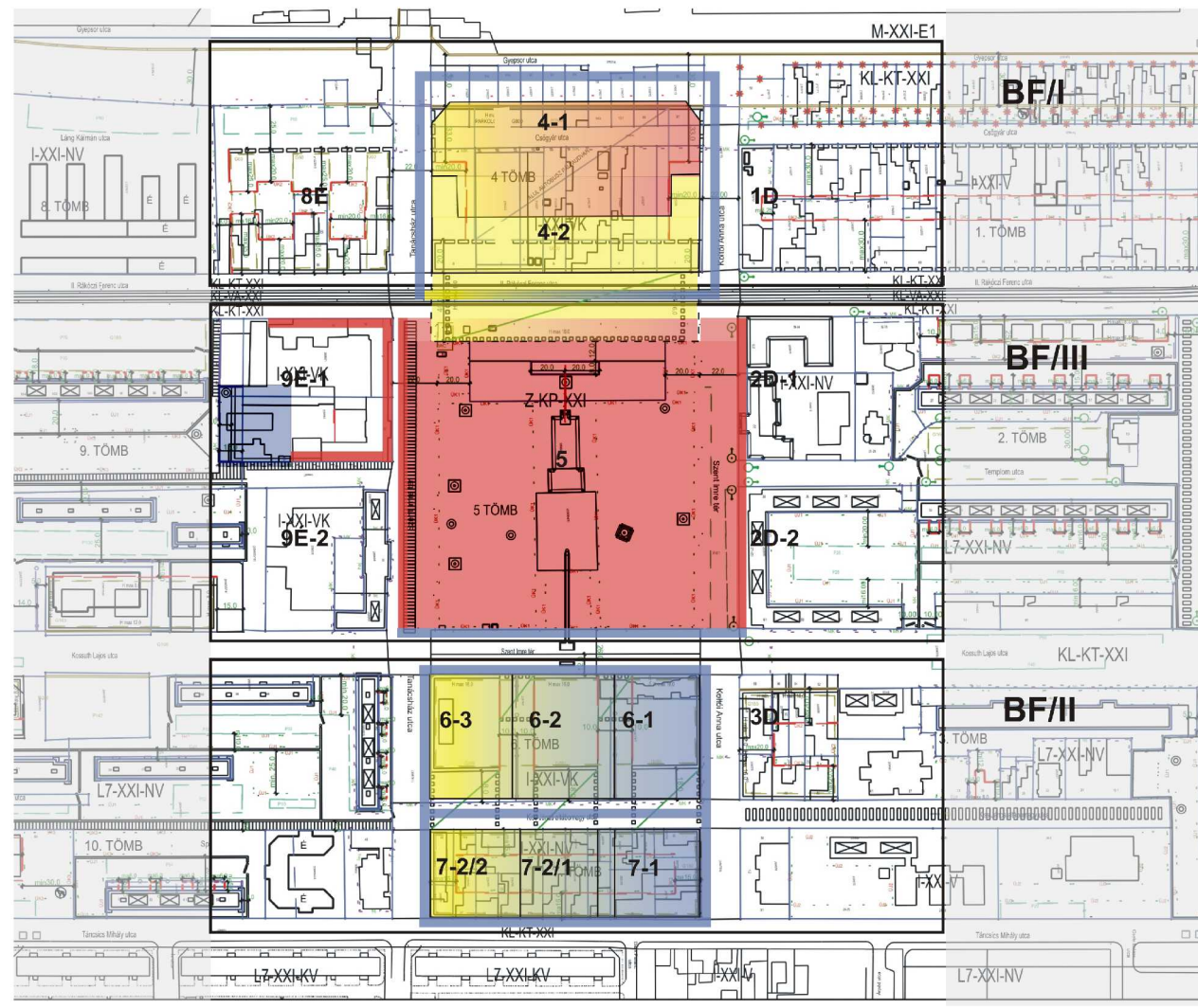
Közsféra  
beruházása

ROP KMOP 5.2.2.B

BF/II - 1D, 4-1, 4-2, 8É

BF/III - 2D-1, 2D-2, 5, 9É-1, 9É-2

BF/III - 3D, 6, 7



### III/3 A TERVEZETT TEVÉKENYSÉGEK ILLESZKEDÉSE A CÉLCSOPORT IGÉNYEIHEZ

A „BF” jelű akcióterületen tervezett fejlesztésekkel érintett, megcélzott célcsoportok összességében a következők lehetnek:

Gazdasági szereplők

- üzletemberek
- vállalkozók
- befektetők
- ingatlanfejlesztők

Társadalmi célcsoportok

- a „BF” jelű akcióterület és a közvetlen környezet lakosai
- Csepel Belváros-Városközpont lakosai
- a Kerület és a Sziget, agglomeráció lakosai
- a Főváros lakossága
- diákok
- elsősorban Csepel és az agglomeráció munkavállalói
- lakásvásárlók
- szabadidős tevékenységet végzők, sportolók

Célcsoportként határozhatjuk meg továbbá a turizmus képviselőit, úgy a bevásárlóturizmus, mint a klasszikus turizmus szempontjából.

Az akcióterület célterületi bontása alapján az egyes beavatkozásokhoz, fejlesztésekhez kapcsolódóan az alábbi célcsoportokat illeszthetjük;

#### ***I. sz. célterület (ütem)***

4-es tömb + kapcsolódó projektek fejlesztési programja:

A közlekedési csomópontban létesülő helyi és távolsági buszpályaudvar, illetve a meglévő HÉV állomás korszerűsítése, átalakítása elsősorban a Belváros lakosságának, tágabb értelemben a kerület lakosainak a gyors, kényelmes közlekedéshez és az átszállások egy csomópontba történő összevonásához való igényét elégíti ki. Ezen túlmenően kisebb mértékben az agglomerációból érkező és a főváros belső részei felé továbbutazó, illetve az ellenkező irányban közlekedő utasok igényeit is kiszolgálja a közlekedési csomópont.

A buszpályaudvar alatt épülő mélygarázs szintén a felsorolt célcsoportokhoz kapcsolható leginkább, mivel a mélygarázs P+R parkoló funkciót is betölt a gépkocsival érkező és tömegközlekedéssel továbbutazó lakosok számára, a kereskedelmi és szolgáltató központ pedig kielégíti az utazóközönség mindennapi tevékenységhez kapcsolódó igényeit is.

A parkolóhely kapacitás és az üzletközpont fentiekén túlmenően fontos szerepet tölthet be a főváros más városrészeiből érkező vendégek, a városközpontba érkező turisták és magas színvonalú ellátás esetén a bevásárlóturizmus szereplői számára is. Az üzletközpontban végezhető szabadidős tevékenységek ill. sportolási lehetőségek a speciális célközönség számára nyújt szórakozási lehetőséget. Az üzletközpont sokszínű kereskedelmi, szolgáltatói és szórakozási lehetőségeivel a különböző korcsoportok és generációk igényeit is kielégíti.

A 4-es tömbhöz illeszkedő 1D és 8É projektek irodaház funkciója az üzletemberek, a vállalkozók, és a munkavállalók célcsoportjához kapcsolható. Ugyanezekben az épülettömbökben létesülő

kereskedelmi és szolgáltató kapacitások esetében a 4-es tömbnél felsorolt célcsoportok és indoklások ismételhettek meg.

## **II. sz. célterület (ütem)**

6-os, 7-es tömbök + kapcsolódó projektek fejlesztési programja:

A tömbben tervezett funkciók és szolgáltatások olyan sokszínű és komplex megoldásokat kínálnak, hogy a megcélzott célcsoportok egyenkénti felsorolása, bemutatása helyett összességében elmondható, hogy a 6-os és 7-es tömbben létesülő épületegyüttes és környezetrendezés az előző pontban vázolt valamennyi célcsoport esetében kielégíti a városközponti funkcióval szemben megfogalmazódó igényeket és elvárásokat. A 3-as tömb déli részén tervezett ugyancsak iroda, üzlet, lakás beruházások véleményünk szerint együtt kezelendők célcsoport szempontjából a 6-os és 7-es tömb tervezett projektjeinek célcsoportjaival.

Külön ki kell azonban emelnünk a tömbben épülő lakások, közintézmények és közművelődési létesítmények célcsoportjait. A lakásokat tekintve megállapítható, hogy szűkebb területet figyelembe véve Csepelről és a Főváros területéről vonzanak leendő lakásvásárlókat, tágabb értelemben azonban az ország potenciális lakásvásárlói is bevonandó célcsoportnak tekinthetők.

A közintézmények és közművelődési létesítmények elsősorban a kerületi valamint a sziget és agglomeráció lakosságát mint célcsoportot látják el a mindennapi életvitelhez szükséges ügyintézkedések, a kulturális és szabadidős tevékenységek biztosításával.

## **III. sz. célterület (ütem)**

5-ös tömb + kapcsolódó projektek programja

A projektekkel megcélzott célcsoportok lehatárolása és összetétele ebben az esetben a legegyszerűbb, mivel a fejlesztések leginkább Csepel és a Sziget lakosainak érdekeit szolgálja.

A Polgármesteri Hivatal épületének bővítése, korszerűsítése a közigazgatási területen belüli lakosság ügyintézését, az államigazgatási eljárások gyorsítását jelenti. Tehát az elsődleges célcsoport a kerület lakossága.

A két épület homlokzat és tetőfedés felújítása esetében a bevonandó célcsoport megegyezik a Szent Imre tér rekonstrukciójának célcsoportjával. Az épületfelújítások és a Szent Imre tér zöldterületi és közterületi rekonstrukciója esetében a bevonandó célcsoport szintén egy szűkebb rétegre koncentrálódik, mégpedig elsősorban Csepel Belváros, illetve a kerület lakosságára generációktól, szociális helyzetűektől, etnikai hovatartozástól, stb. függetlenül, mivel az élhetőbb belváros iránti igény közös célként fogalmazódik meg minden kerületi lakos esetében.

A fejlesztésekkel megcélzott célcsoportok bemutatása mellett véleményünk szerint mindhárom célterületen a tervezett fejlesztési programok fizikai megvalósításához, kivitelezéséhez is kapcsolhatunk - és szükséges is kapcsolni - célcsoportokat, ezek pedig a befektetők, vállalkozók és a munkavállalók lehetnek.

Az akcióterületi terv fejlesztési javaslatainak a célcsoport igényeihez történő illeszkedése a fentiekén túlmenően alátámasztható a Nádor és Társa Bt. által készített tanulmány megállapításaival. A lakosság mint legfontosabb célcsoport és a civil szervezetek mint további célcsoport körében a Csepeli Önkormányzat megbízásából készített felmérés két témakörre koncentrál, melyek az alábbiak:

- Polgármesteri Hivatal épületének, funkcióköreinek átalakítása a lakossági ügyintézés könnyítése, a hivatal ügyfélbarát szolgáltató jellegének erősítése érdekében
- a Szent Imre tér felújításával egy korszerű városközponti terület kialakításának lehetősége

## A Főtérrel kapcsolatos lakossági igényfelmérés (2007) <sup>2</sup>

A lakosság körében végzett felmérés eredménye röviden összefoglalva a fenti két témakörben a következő:

1. A megkérdezettek közül legtöbben a Polgármesteri Hivatal ügyfélbarát szolgáltató jellegének erősítését tartják szükségesnek. Ez az információs rendszer korszerűsítésének, az ingyenes szolgáltatások bővítésének és az információáramlás korszerűsítésének igényében nyilvánul meg.

A hivatal épületének funkcióbővítő átalakításához sorolhatók a célcsoport által megfogalmazott következő tényezők: képző- és oktatóhelyek, rendezvényterem, bankfiók, üzleti tanácsadó iroda valamint mélygarázs létesítésének igénye.

2. A városközpont értékelésénél a kérdés arra vonatkozott, hogy milyen funkciókat, szolgáltatásokat igényelnének a válaszadók egy számukra ideális városközpontban, illetve a Szent Imre téren.

A válaszadók megfogalmazásában az ideális városközpont:

- elsősorban virágos, zöld, rendezett, barátságos
- másodsorban nyugodt, csendes, gyermekbarát, találkozási hely és mindenkié

Az ideális városközpont tehát a tanulmány megfogalmazásában:

- parkterületet jelent sétálóövezettel
- esti szórakozóhelyek, kávéházak, éttermek, kulturális intézmények és különféle szolgáltatások gyűjtőhelye
- a közigazgatás megtestesítője a polgármesteri hivatal épületével
- szabadtéri rendezvényhely

Ha a fenti válaszokat a válaszadók demográfiai összetétele szerint vizsgáljuk, megállapítható, hogy minimális különbség volt tapasztalható az egyes korcsoportok ideális városközpont értékelésére adott válaszaiban, tehát kijelenthető, hogy az értékelés a kerületi lakosság egészére vonatkoztatható. Ez kedvező helyzetet teremt, hiszen egységes fejlesztéssel a célcsoport valamennyi szegmensének igénye kielégíthető.

Összességében megállapítható, hogy mind a Polgármesteri Hivatal ügyfélbarát szolgáltató jellegének erősítése, mind a Városközpont – Szent Imre tér fejlesztése, rehabilitációja fontos feladat, a lakosság körében elsődleges elvárás.

A civil szervezetek körében végzett vizsgálat:

A civil szervezetek vezetőivel folytatott mélyinterjúk ill. a kérdőíves szóbeli megkérdezés a szervezetek működésén és kapcsolatrendszerén túlmenően szintén két témakörre vonatkozott,:

1. A civil szervezetek funkcióinak bevitele a polgármesteri hivatalba
2. A civil szervezetek véleménye, javaslataik a Szent Imre tér rekonstrukciójáról

<sup>2</sup> Nádor és Társa Bt. - felmérés a lakosság, KKV-k és civil szervezetek főtér rekonstrukcióval kapcsolatos elvárásaikról

A felmérésből kiderült, hogy a civil szervezetek számára rendkívül fontos lenne a polgármesteri hivatal rekonstrukciója, mivel az lehetővé tenné bizonyos civil funkciók bevitelét az épületbe, melyeket eddig hely hiányában nem lehetett integrálni a Polgármesteri Hivatalba.

Részletesen vizsgálva a válaszokat megállapítható, hogy a legfontosabbnak egy előadóterem, konferenciaterem használatának biztosítását és civil iroda kialakítását, üzemeltetését tartják a „civiliek”

A Főtér rekonstrukciójával a kapcsolatban született felmérés tükrözi a lakossági felmérés eredményét, tehát a civil szervezetek megfelelően képviselik a lakosság érdekeit.

A civil szervezetek számára a legfontosabb megvalósítandó ill. erősítendő főtéri funkciók:

- sétálóövezet, korzó kialakítása
- nagy parkosított terület pihenőhelyekkel
- látványelemek a főtéren
- polgármesteri hivatal ügyintézés koncentrációja
- kávéházak, éttermek, kulturális létesítmények

Fontos elvárás még a számukra a főtéren szabadtéri rendezvényterületek biztosítása, játszótér és „civil területek” létrehozása. Legkevésbé fontos számukra a területen esti szórakozóhely, konferenciaközpont, irodaépületek, piac, bevásárlóközpont és ipari telephely létrehozása.

A vállalkozások körében végzett felmérés:

A vállalkozások tekintetében ugyanazt a kérdezési módszert és kérdéseket alkalmazta a tanulmány készítője, mint a civil szervezetek esetében.

A főtérrel kapcsolatos vállalkozói elvárások az alábbiak:

- elsődleges szempont a parkosított terület, sétálóövezet kialakítása
- a főtér az önkormányzati ügyek intézésének helyszíne legyen
- kávéház, étterem, esti szórakozóhely, kulturális létesítmény
- üzletek, irodák, közlekedési funkciók kialakítása kevésbé fontos a vállalkozók számára

A civil szervezetek és a vállalkozói kör felmérésének eredményei alapján kijelenthetjük, hogy a két csoport főtérrel kapcsolatos elképzelései igen hasonlóak, azonos funkciók létesítését tartják fontosnak. Eltérés a főtér szerepkörében van, a civil szervezetek számára fontos a főtér „civil” szerepe, a vállalkozók ezt kevésbé ítélik fontosnak.

A lakossági igényfelmérés kivonatos összefoglalója a **11. sz. mellékletben** található.

### III/4. A VÁROSREHABILITÁCIÓ VÉGREHAJTÁSI ÜTEMTERVE

A BF akcióterületi tervezett fejlesztéseket célterületenként projektekre bontottuk, majd pedig az egyes projekteket a minél pontosabb ütemezhetőség érdekében tovább részleteztük a következő folyamatokra:

- projektterületek ingatlan kivásárlásai
- projektek előkészítése
- bontási munkák
- építési munkák

A fenti szempontok alapján a BF jelű akcióterület projektjeinek ütemezését két változatban készítettük el.

#### 1. sz. változat

A BF akcióterületen tervezett valamennyi fejlesztést a 2008-2013 közötti időszakban megvalósítandó feladatként ütemeztük. Az egyes projektelemek megvalósítása között nagy átfedések jönnek létre a nagy számú projekt és az idő rövidege miatt, ami elsősorban az önkormányzati feladatok esetében jelentős terhet ró a Kerületre szervezési, apparátusi és nem utolsó sorban pénzügyi szempontból. Az önkormányzati beruházások multiplikátorként segítik a befektetői fejlesztéseket. Az egyes projektekhez rendelt költségeket a Pénzügyi terv fejezetben mutatjuk be.

#### 2. sz. változat

Ebben a változatban az önkormányzati feladatok ütemezése jobban illeszkedik a kerület teherbíró képességéhez. Az ütemezésben elsőbbséget élvez a pályázat műszaki tartalmának megvalósítása, illetve a 4-es tömb előkészítő munkáinak megkezdése.

Ebben az esetben is abból indultunk ki az ütemezés összeállításánál, hogy az önkormányzati beruházások multiplikátor hatást fejtenek ki a befektetői fejlesztésekre.

A III. sz. célterületet, mely a pályázat tárgyát képező 5. sz. tömb és kapcsolódó projektek megvalósítását tartalmazza, az ütemtervben összefoglalóan a tervezett kezdés és befejezés feltüntetésével ábrázoltuk. A projekten belüli tervezett feladatok részletezését és azok ütemezését külön táblázatban mutatjuk be.

A BF Akcióterület tervezett fejlesztéseinek kivitelezésére a 2. változat szerinti ütemezést tartjuk optimálisnak és javasoljuk megvalósítani.

## Csepel Belváros Akcióterületi Terv – BF Akcióterület fejlesztések ütemezése (1. sz. változat)

Akcióterület	Célterület megnevezése	Célterület fejlesztésének projektjelei	2008				2009				2010				2011				2012				2013					
			1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
BF - Főtér és környezete	I. sz. 4/1 és 4/2 tömbök + kapcsolódó projektek	4/1 és 4/2 ingatlanok kivásárlása				■	■	■	■																			
		4/1 és 4/2 fejl. előkészítés önkormányzati költsége				■	■	■	■																			
		4/1 és 4/2 bontási munkái								■																		
		4/1 és 4/2 építési munkái									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
		1D fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége						■	■	■	■																	
		1D bontási munkái									■																	
		1D építési munkái												■	■	■	■											
		8É fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége								■	■	■	■															
		8É bontási munkái																										
	8É építési munkái																											
	II. sz. 6+7 tömbök + kapcsolódó projektek	6 kivásárlás																										
		6 tömb fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége																										
		6 tömb bontási munkái																										
		6 tömb építési munkái																										
		7 tömb fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége																										
		7 tömb bontási munkái																										
		7 tömb építési munkái																										
		3D tömb fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége																										
	III. sz. 5 tömb + kapcsolódó projektek	3D bontás																										
		3D építés																										
		5 tömb és kapcsolódó projektek megvalósítása																										

■ Önkormányzati feladat

■ Befektetői feladat



Csepel Belváros Akcióterületi Terv – BF Akcióterület fejlesztések ütemezése (2. sz. javasolt változat)

Célterület megnevezése	Célterület fejlesztésének projektelemei	2008				2009				2010				2011				2012				2013				2014 -			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
I. sz. 4/1 és 4/2 tömbök + kapcsolódó projektek	4/1 és 4/2 ingatlanok kivásárlása					■	■	■	■																				
	4/1 és 4/2 fejl. előkészítés önkormányzati költsége							■	■	■	■	■	■																
	4/1 és 4/2 bontási munkái																												
	4/1 és 4/2 építési munkái													■	■	■	■												
	1D fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége													■	■	■	■												
	1D bontási munkái																■												
	1D építési munkái																	■	■	■	■								
	8É fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége													■	■	■	■												
	8É bontási munkái																				■								
8É építési munkái																				■	■	■	■	■					
II. sz. 6+7 tömbök + kapcsolódó projektek	6 kivásárlás																				■	■	■	■					
	6 tömb fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége																				■	■	■	■					
	6 tömb bontási munkái																								■				
	6 tömb építési munkái																								■	■	■	■	■
	7 tömb fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége																								■	■	■	■	■
	7 tömb bontási munkái																								■	■	■	■	■
	7 tömb építési munkái																								■	■	■	■	■
	3D tömb fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége																				■	■	■	■	■				
3D bontás																								■	■	■	■	■	
3D építés																								■	■	■	■	■	
III. sz. 5 tömb + kapcsolódó projektek	5 tömb és kapcsolódó projektek megvalósítása					■	■	■	■	■	■	■	■																

■ Önkormányzati feladat

■ Befektetői feladat

A KMOP 5.2.2.B pályázat keretében megvalósuló BF/III. sz. célterületi fejlesztések ütemezését az alábbi grafikonon mutatjuk be.

Akcióterület	Célterület	Célterület fejlesztésének projektelemei	2008	2009				2010					
			4	1	2	3	4	1	2	3	4		
BF - Főtér és környezete	III. sz. (5 tömb )	Szent Imre tér	Park fejlesztés, zöldterület, növényállomány, felújítása, közlekedőutak, sétányok kialakítása										KMOP 5.2.2B pályázat projektfjei
			Polgármesteri Hivatal, Iskola homlokzat és tetőfelújítása, nyílászárók cseréje, PoHi. toronyszerkezet helyreállítása										
		Út, járda, térburkolat felújítása, közlekedés korszerűsítése (forgalomtechnika és parkolás)											Közfűtési tervezett csatlakozó fejlesztései
		Közmű- és energiahálózat korszerűsítése, bővítése											
		Köz- és díszvilágítás korszerűsítése, kiépítése (térfalak, épülethomlokzatok díszvilágítása)											

### III/5 A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK VÁRHATÓ HATÁSAI

#### III/5.1 Társadalmi-gazdasági hatások

##### A) Fenntartható munkahelyek számának emelkedése

Az akcióterületen létesülő kb. 50.000 m<sup>2</sup> kereskedelmi és szolgáltató terület önmagában a helyi lakosság foglalkoztatottságának emelkedését indukálja, különös tekintettel az alacsonyabb iskolai végzettségű, kevésbé mobil rétegre. (A kereskedelmi üzletláncok nagy számban alkalmaznak alacsony végzettségű munkaerőt árufeltöltésre, raktározási munkákra, és a felvételnél preferenciaként kezelik a közeli lakhelyet.)

Az akcióterület fejlesztéseinek munkahelyteremtő beruházásai:

4-es tömb:

- bevásárlóközpont, szolgáltatóházak, irodaház és szálloda, vendéglátóipari egységek új építésberuházásai

6-os tömb

- irodaházak, szabadidő és kulturális létesítmények, közintézmények, kereskedelmi és vendéglátó helyek, közművelődési intézmények beruházása

1D – 8É tömbök:

- A tömbhatárt képező utcák szemközti oldalán irodaház és kereskedelmi szolgáltató kapacitások beruházásai

3D tömb:

- 6. 7. sz tömbbel párhuzamosan irodák, üzletek, építése

A fenti fejlesztésekkel létrejövő munkahelyek becsült értéként kb. 1.000 fő foglalkoztatását teszik lehetővé.

Az Önkormányzatnak módjában áll olyan gazdaságpolitikát kialakítani, amellyel elősegíti a kis- és középvállalkozások létrejöttét, illetve letelepedését a célterületen, ezzel is elősegítve a helyi munkaerő foglalkoztatottságának emelkedését. (lásd részletesen a B) pontban)

##### B) Helyi iparüzési adóbevételek növekedése

Az Önkormányzat stratégiai döntése, hogy elsősorban a helyi iparüzési adó bevételét kívánja-e növelni már rövidebb távon is, vagy inkább egy KKV-barát politikát folytat kedvezményekkel, mentességekkel – ebben az esetben az adóbevétel szerényebb lesz, ám a várhatóan megélénkülő vállalkozói tevékenység egyéb területeken hoz kedvező hatásokat: Emelkedik a foglalkoztatottság szintje, illetve a vállalkozások profiljától függően a helyi kereskedelmi-szolgáltatói szféra bővül.

Megjegyezzük, hogy a 2009-től bevezetendő adómérséklés három javaslata közül az egyikben a helyi iparüzési adó (HIP) visszaszorítása szerepel (maximum 2 %-ról maximum 1 %-ra). Ebben az esetben az önkormányzatok finanszírozása változik, profitalapú helyi társasági adó kivetését tartalmazza a terv. Mindezek tükrében talán még inkább érdemes a HIP-et bevételi forrás helyett stratégiai eszközként használni: a támogatandó foglalkoztatási modellek, tevékenységek, új vállalkozások alapítására ösztönözni különböző kedvezményekkel, mentességekkel.

##### C) A vállalkozások számának bővítése, bevételük növelése

Az akcióterületen és vonzáskörzetében működő vállalkozások számának, tevékenységi körének és üzleti eredményeinek ismerete nélkül nehezen becsülhető, hogy bevételük milyen arányú növekedése várható a rehabilitáció kapcsán. Közvetlenül a rehabilitációs tevékenységhez kapcsolható árbevétel növekedést jelenthet, ha a kivitelezéssel és a felmerülő különböző

munkálatok elvégzésével helyi vállalkozásokat bíznak meg.

A vállalkozások számának bővülése szintén nehezen jósolható, erre vonatkozóan a fent említett, támogató jellegű önkormányzati adópolitika adhat megfelelő motivációt.

#### D) A lakosság jövedelmének növekedése és a társadalmi kohézió erősítése

A lakosság jövedelmének alakulása számos tényező függvénye: függ a lakosság képzettségétől, munkavállalási hajlandóságától, mobilitásától, a munkaerő-piaci trendektől, az aktuális gazdaságpolitikai döntések hatásaitól, stb – így ennek alakulására számszerűsített kalkulációt, vagy becslést adni nem könnyű. A csepeli városközpont esetében az elvárások szerint a lakótelepek komplex rehabilitációja, a kialakuló új városközpont, illetve a közlekedési újítások – kiegészítve a szociális rehabilitáció eszközeivel – olyan multiplikátor szerepet töltenek be, amelynek hatására megindul a terület társadalmi-gazdasági felértékelődése. Vélhetően az A) és C) ponttal összefüggésben a lakosság jövedelme is növekedni fog.

### **III/5.2 Esélyegyenlőségi hatások**

#### A) Hátrányos helyzetű csoportok foglalkoztatása, beilleszkedése

Az akcióterületen – a tanulmány alapján – nem jellemző az etnikai alapon történő szegregáció, a szociális rehabilitáció célterületként megjelölt lakótelepi tömbök lakossága korszerkezetében a fővárosi átlagnál fiatalabb és az aktív munkavállalók aránya is átlagos, illetve átlagnál kedvezőbb.

- **A hátrányos helyzet itt a jövedelem és iskolázottsági mutatók mentén fogalmazható meg, jellemzően alacsony státusú, jövedelmű és képzettségű a lakosság. Az esélyegyenlőség javítása így elsősorban képzési programokkal, támogatásokkal lenne megoldható (Európai Szociális Alap által támogatott képzési és közösségfejlesztési akciók).**
- A foglalkoztatottsági mutatókat az új városközpont, a kereskedelmi- és közlekedési centrum létrejötte is kedvezően befolyásolja majd, hiszen az itt működő cégek - jellemzően a nagy kereskedelmi üzlethálózatok egységei – az alacsony képzettségű, ám helyben lévő munkaerő foglalkoztatásában mindenütt részt vesznek.
- Az esélyegyenlőségi hatások vizsgálatakor érdemes megemlíteni, hogy talán hazánkban is eredményesen alkalmazható lenne az a nemzetközi gyakorlatban már bizonyított modell, melynek lényege, hogy az inaktív lakosságot olyan szociális támogatási programmal próbálja mobilizálni, melynek lényege, hogy nemcsak az inaktívakat, hanem a munkát vállalókat is támogatja, illetve a munkavállalással kapcsolatosan felmerülő fix költségek csökkentésében segíti a munkavállalót (ezzel próbálva kiküszöbölni a „nem éri meg dolgozni” attitűdöt).
  - Hogyan lehetne ezt alkalmazni Csepel esetében? Például különböző szociális akciók keretében: a legalacsonyabb iskolai végzettségű lakosok számára támogatott szak(munkás)képző tanfolyamok indításával, melyek elvégzése után, munkába-állás esetén további közlekedési támogatás, illetve egyéb hozzájárulások nyújtásával. Hosszú távon mindenképpen kifizetődő a munkaképes korú lakosság mobilizálása, hiszen amellett, hogy a területen élők képzettségi és jövedelmi viszonyait, társadalmi státuszát emeli, sok későbbi társadalmi probléma megelőzésében játszhat szerepet: pl. alkoholizmus, kriminalizálódás, stb.
- Az akcióterületre jellemző a kisgyermekes családok nagy aránya, így minden bizonnyal sikerrel lehetne alkalmazni egy olyan programot is, amely a kismamák részmunkaidős foglalkoztatását támogatná. (Az Önkormányzat pl. a kismamákat részmunkaidőben/távmunkában foglalkoztató cégek esetében kedvezményt/mentességet nyújthat a helyi iparüzési adóból.)

- A hátrányos helyzetű csoportok foglalkoztatására, életkörülményeik javítására irányuló akciók esetében kiemelt fontosságú tényező a kommunikáció, hiszen a hátrányos helyzetű csoportok jellemzően információikat is sokkal szűkebb spektrumon szerzik be. Ebben a kommunikációs tevékenységben vállalhat fontos szerepet az RPM Iroda, közvetítőként és információs csatornaként.

B) A fogyatékkal élők közlekedésének könnyebbé válása várható a rehabilitáció és a fejlesztések nyomán:

1. Az újonnan épülő kereskedelmi-szolgáltató egységek, illetve a közlekedési csomópont már egyaránt rendelkezni fog a kerekesszékekkel közlekedők számára is használható be- és kijáratokkal, rámpákkal. Ezáltal a területen élő mozgáskorlátozottak számára a jelenlegi vásárlási, szórakozási és közlekedési lehetőségek jelentősen kibővülnek.  
(A komplex lakótelepi rehabilitáció keretében, ahol lakossági igény mutatkozik erre – az épületben élő kerekesszékes lakó – ott az épület felújítása során a mozgáskorlátozottak közlekedésére alkalmassá lehetne alakítani a bejáratot, lépcsőházat. Erre valószínűleg külön pályázattal további állami/EU-s forrásokat lehetne igényelni.)
2. Az útburkolati cserére kijelölt, illetve újonnan létrejövő gyalogos átkelőhelyek/útkereszteződések kiépítésénél a kerekesszék/babakocsi közlekedését segítő felhajtó részek kiépítése nagymértékben könnyítené a területen élő mozgássérültek és kismamák közlekedését. (Ugyanez vonatkozik a játszóterek, parkok bejárataira)
3. A városközpontban újonnan kialakított 70 parkolóhelyből az előírásoknak megfelelően 2 darab sérültek számára fenntartott parkolóhely hivatott biztosítani a fogyatékkal élők személygépkocsival történő közlekedésének akadálymentesítését.
4. Az akcióterületen fekvő, nagy forgalmú közlekedési csomópontok gyalogos-átkelőhelyeinek a vakok számára a tájékozódást segítő hangjelző berendezésekkel történő felszerelése segíthetné a látássérültek könnyebb közlekedését.

### **III/5.3 Környezeti hatások**

- Kutya-futtató terület kijelölése – a területen koncentrált nagyszámú háztartás arra enged következtetni, hogy az akcióterületen nem kevés kutya él. Erre vonatkozó adatokat nem kaptunk, de becslésünk szerint számuk a több százat is eléri. A későbbiekben a létrejött korszerű és esztétikus városközpont tisztán tartásához nagymértékben hozzájárulna egy, az akcióterületen, pl. az 5. tömb területén vagy annak közelében kialakított korszerű kutya-futtató. A környezetszennyezés elkerülése mellett nem elhanyagolható szempont, hogy az akcióterületen élő kutyáknak és gazdáiknak így lehetőségük adódik a kulturált sétára, valamint a környező játszóterek és utcák is „tehermentesíthetők” lennének ez alól a funkció alól. (Ilyen jellegű célokra kiválóan alkalmasak lehetnek a nem szennyezett barnamezős területek is.)
- Az akcióterület szomszédságában lévő volt Csepel Művek és a Papírgyár környezetszennyező működése jelentősen csökkent, illetve csökkenni fog a vállalatok átalakulása, megszűnése által. A tervezett fejlesztések áttételesen kedvező hatást fognak gyakorolni az akcióterület környezetterhelésére is, így a légszennyezés további csökkenése várható mivel a fejlesztések elősegítik, generálják a gyártelep átalakulását, a környezetszennyező tevékenységek felszámolását, a környezetbarát technológiák bevezetését és a terület kármentesítését.

A Főtér légszennyezésének csökkenését segítik elő a következő tervezett fejlesztések:

- a 6-os tömbben lévő buszpályaudvar kitelepítése, áthelyezése a 4-es tömb területére
- a Kossuth utca átmenő forgalmának jelentős csökkenése, a tehermentesítő Gerincút megépítésével, a Kossuth utca és a Főtér környékén csillapított forgalmú övezet létrehozása
- a Főtér „tüdejének” nevezhető park felújítása, növénytelepítések stb.
- a 4-es és 6-os tömbben nagy kapacitású mélygarázsok építése

## IV MEGVALÓSÍTÁS INTÉZMÉNYI KERETE

### IV/1. AKCIÓTERÜLETI MENEDZSMENT SZERVEZET BEMUTATÁSA

Az ÖTM kézikönyv részletesen bemutatja a Városfejlesztő Társaság alapítását, működését különböző alternatívákban.

Más megközelítésben teszünk javaslatot;

Ha kizárólag a csepeli BF akcióterület fejlesztési programja képezi a Városfejlesztő Társaság feladatát, akkor az véleményünk, hogy egy hangsúlyosan az ingatlanfejlesztésre szakosodott társaság működését úgy kellene modellezni, mintha a fejlesztési terület egy steril, az ingatlanfejlesztést befogadó azonos szinten (ingatlanpiaci és városképi megközelítésben) működő városi szövetben helyezkedne el.

A valóság – a környezet – azonban más.

Csepel Belvárosát – ideértve a Főteret és környezetét is – leromló paneles lakótelepi épületállomány és barnamezős volt ipari területek veszik körül.

Ebben a környezetben egy korrekt ingatlanfejlesztő választási lehetőségei a következők:

- a) megvárja amíg a (lakótelepi) környezet rehabilitációja a kívánt színvonalat eléri, vagy
- b) garanciákat kér az Önkormányzattól a környezet határidőre történő felújítására

Az „a” esetben a folyamat időtartama megbecsülhetetlen, tehát a kockázat igen nagy egy több milliárdos (HUF) fejlesztés beindításához, azaz a korrekt fejlesztési folyamat határidős beindításának igen kicsi a valószínűsége. Ilyenkor jelennek meg a piacon az „egyprojektes” kalandorok, spekulánsok.

A „b” esetben az Önkormányzatnak határidős feladatokat kell teljesítenie magántulajdonban álló lakótelepi környezetben (szociális városrehabilitáció és alternatívái) s egyúttal az ingatlanfejlesztési akcióterületet is a Fejlesztő részére alkalmassá kell tenni (szabályozási, engedélyezési, tulajdon és telekredezési, előkészítési, közlekedési stb. feladatok megoldásával).

Mindkét változat (a,b) közös eleme, hogy az Akcióterület fejlesztéséhez a lakótelepi környezet városrehabilitációs problémáit is meg kell oldani.

**Csepel BF jelű akcióterületének fejlesztéséhez javaslatunk szerint olyan projektmenedzser céget kell létrehozni, amelyik a klasszikus ingatlanfejlesztési tevékenységet ötvözni képes a non-profit jellegű szociális városrehabilitációval.**

A BF jelű akcióterületen 2008-2013 között működő vegyes profilú rehabilitációs rehabilitáció fejlesztési társaság ugyanakkor olyan tapasztalatokra tehet szert, amelyek lehetővé teszik a Belváros további akcióterületein a főleg városrehabilitációs jellegű városfejlesztés folytatását.

## Városfejlesztő (és Rehabilitációs) Társaság „Csepel RÉV”

- Javasolt társasági forma: Kft. (közhasznú jelleggel)  
Indokai: - gyorsabb rugalmasabb cégalapítás  
- tulajdonosi szerkezet rugalmas alakíthatósága  
- a társasági forma rugalmassága a tevékenység függvényében
- Alapítók: - Önkormányzat vagy önkormányzati szervezet  
- magánszféra képviselői (ingatlanfejlesztő, városrehabilitációs szervezet, befektető, pénzügyintézet)
- A Társaság feladata: az akcióterületi fejlesztési és rehabilitációs feladatok komplex, teljes körű irányítása, megvalósítása az Önkormányzattal kötött megbízási szerződés alapján  
A megbízás kiterjedhet magára a létesítmények fizikai megvalósítására is.  
A Társaság a javasolt modell szerint párhuzamosan vagy időben eltolt ütemezésben két különböző feladatkört lát el:
  1. Akcióterületi ingatlanfejlesztések  
terveztetés, tulajdon- és telekrendezés, terület-előkészítés, ingatlanvásárlás, szabályozási-területrendezési koordináció, előkészítőmunkák, finanszírozási pályázati előkészítések, beruházói feladatkörök, lebonyolítás, a finanszírozási feltételek biztosítása, teljes körű koordináció kapcsolattartás, tendereztetés és szerződéskötések, stb.
  2. Városrehabilitációs projektek menedzselése  
a társasházak lakásszövetkezetek közszféra megbízásából és képviseletében, szociális városrehabilitáció komplex előkészítése, a lakossági-társadalmi-közsféra-magánszféra közötti koordináció, műszaki és finanszírozási előkészítés, terveztetés, engedélyeztetés, pályázattírási, a finanszírozás megszervezése, tendereztetés, beruházói és lebonyolítói feladatok stb.  
Az ÖTM előírások kizárják a vagyonkezelői tevékenység párhuzamos végzését - így az önkormányzati vagyonkezelő cégek közvetlen operatív részvételét - a Városfejlesztő Társaságban.
- Üzletrész és alapító tőke  
Önkormányzat min. 51 % (készpénz és apport)  
Magánszféra max. 49 % (készpénz és apport)  
Az alaptőke nagysága az első akcióterületi projektekkel (BF) és az első min. két év üzletmenetével közvetlen összefüggésben kell, hogy legyen.  
A Társaság alaptőkéje nyújt fedezetet a fejlesztési, városrehabilitációs projektek beindításához (kismértékben a Társaság működéséhez), melynek nagysága több száz millió forint is lehet.  
A Társaság működése során az Önkormányzat költségvetésétől elkülönülten gazdálkodik (pénzforgalma, kötelezettség vállalásai, hitelfelvétele, bevételei nem terhelik az Önkormányzatot).
- A Társaság és az EU finanszírozási pályázati és egyéb hitelfelvételi lehetőségek  
- a Társaság min 51 % önkormányzati tőke és a közhasznú jellegű tevékenység révén jogosult az EU által kiírt finanszírozási pályázatokon részt venni,  
- további lehetőség a hitelfelvételi jogosultság valamint a EIB, CEB partnerségi jogviszony létrehozása önkormányzati fedezet/garancia nélkül stb.
- A "Csepel RÉV" létrehozásának operatív pénzügyi feltételei:  
Rehabilitációs és Városfejlesztési elkülönített pénzügyi keret létrehozása, melyből biztosítható az alapító tőke, amit az Önkormányzat (vagy CSEVAK) bevisz a társaságba.  
Javasolt az AT pénzügyi Tervének ismeretében (különösen a városrehabilitációs lakótelepi felújítási projektek beindításához) a nagy összegű alaptőke igény esetén egy vagy több piacépes ingatlan- vagy fejlesztési terület beapportálása a Társaságba.

Számított adataink alapján (ld. pénzügyi ütemterv) szükségesnek látszik az ingatlan apport. A Társaság által egységes irányítással történik a városközpont rehabilitációs felújítása és az ingatlanfejlesztési lehetőségek, az új fejlesztések megvalósítása.

Ebben a társaságban koncentrálnak azok az információk, amelyek például a Kerület és Főváros közötti együttműködést megfelelő mederben a helyes irányba viszik és kölcsönös megalégedésére szolgálnak mindkét félnek. Ugyancsak ez a társaság alkalmas arra, hogy a Kerület egyéb típusú fejlesztéseit figyelembe véve tudja az irányvonalat tartani, és fenntartja a kapcsolatot azokkal a fejlesztőkkel, amelyek a városközponti területen vagy azon kívül kívánnak kisebb vagy nagyobb léptékű ingatlanfejlesztéseket megvalósítani.

Hangsúlyozni szeretnénk az önkormányzati költségvetés tárgykörre vonatkozó fejezeteinek évenkénti garantált fontosságát, a költségvetési keretek létrehozását a Társaság működtetésének biztosítékaként.

## **Városfejlesztő társaság létrehozásával szemben támasztott intézményi elvárások**

### A városfejlesztő társaság létrehozásának indokoltsága:

- Hatékonyabb, rugalmasabb, átláthatóbb, piaci szemléletű menedzsmentet biztosít
- Fejlesztő társaság önkormányzati költségvetést tehermentesíteni tudja,
- Középtávon egy olyan forrás és tervezési koordinációt valósít meg, mely révén a város rehabilitációs tevékenységei tervezhetőek lesznek, és finanszírozásuk is kiszámíthatóbbá válik
- Magántőke bevonására alkalmas szervezet
- A JESSICA konstrukcióra alkalmassá válhat
- Tapasztalatot szereznek a városok a városfejlesztő társaság működtetésében

### Középtávon:

- A közszféra és a magánszféra strukturált együttműködését teszi lehetővé a városfejlesztésben és városrehabilitációban
- Lehetővé teszi a városfejlesztés és városrehabilitáció terheinek megosztását a közszféra és a magánszféra között
- Lehetővé teszi magántőke bevonását az önkormányzat irányításával és ellenőrzése mellett megvalósításra kerülő városfejlesztési akciók végrehajtásának finanszírozásába
- Az önkormányzati, kormányzati és EU források pénzügyi szempontból hatékonyabb (nagyobb multiplikátor hatást biztosító), szakmai szempontból jobb koordinációval történő felhasználását teszi lehetővé a városfejlesztésben és városrehabilitációban

### Városfejlesztő társaság létrehozása:

- 100%-os önkormányzati tulajdonú Kft-k létrehozása, melynek fő tevékenysége a városrehabilitációs akcióterületek fejlesztésének végrehajtása és fenntartása
- új társaságok létrehozása: fejlesztési, vagyongazdálkodó és városüzemeltetési feladatok intézményi szétválasztása, de szoros intézményközi együttműködéssel.  
Amennyiben a város már rendelkezik kifejezetten fejlesztési társasággal, úgy nem szükséges új társaság létrehozása, ugyanakkor szükséges bemutatni, hogy a már működő társaság megfelel az alábbi kritériumoknak.



*Indoklás: a fejlesztési szemlélet és a vagyongazdálkodási és üzemeltetési szemlélet közötti meghatározó különbség a városrehabilitáció szempontjából, hogy míg az önkormányzat a vagyongazdálkodási és üzemeltetéssel kapcsolatos döntéseit a rövid távú fiskális szempontok alapján hozza meg, a városrehabilitáció esetén a közép és hosszú távú gondolkodás, és az azzal összhangban levő döntéshozatal tud eredményt hozni.*

*Fejlesztési szemlélet: Az önkormányzat az akcióterület fejlesztési céljának, céljainak rendeli alá az akcióterületen levő ingatlanokat, azok értékesítését, bérbeadását, vásárlását, funkcióval való megtöltését (az IVS-ben és ezen belül ingatlangazdálkodási tervben meghatározottak szerint). Itt meghatározó a bevétel (akár adás-vétel, akár bérleti díj) fejlesztési célra való visszaforgatása.*

*Vagyongazdálkodási szemlélet: az önkormányzat teljes vagyonával az önkormányzati összes feladatának, kötelezettségének figyelembevételével való gazdálkodás. Ennek a fejlesztés csak egy kis eleme, az egyéb szükséges feladatok, ami akár fenntartás, működtetés, vagy egyéb önkormányzati költségigény, mindig előbbre való a fejlesztésnél, ezért ott a fejlesztési szemléletmód nem tudna hangsúlyos lenni, vagy sok esetben érvényesülni.*

*Üzemeltetési szemlélet: itt kisebb a fejlesztési szemlélettel való ellentmondás, itt a fontos, hogy az önkormányzat által működtetett intézmények a rendelkezésre álló keretből kijöjjenek, ha pedig egy intézményre nincs finanszírozás, akkor megszabaduljanak tőle.*

A városfejlesztési feladatokat nem önkormányzati bizottságoknak kell ellátniuk, a bizottságok a városfejlesztés, rehabilitáció irányait, prioritizálását, stb. határozzák meg, a további szakmai munkát arra szakosodott társaságnak, a városfejlesztő társaságnak kell elvégeznie. Ezzel nem csökken az önkormányzati apparátuson belül található városfejlesztési iroda kompetenciája sem, hiszen ő a kapcsolattartó mind a városfejlesztő társasággal, mind a városfejlesztési bizottsággal, az önkormányzaton belül ő készíti elő a bizottsági döntési szakmai anyagokat.

- Ha az önkormányzat partnert tud bevonni min. 25+1%-kal, akkor javasolt részvénytársasággá átalakítani.

#### Elvárások a városfejlesztő társasággal szemben:

- Átlátható legyen képviselő testület minden számára – felügyelő bizottságban képviselők vegyenek részt
- vállalnia kell, hogy a városrehabilitációs akció megvalósítása során az akció eredményeként keletkező bevételeket nem vonja el más önkormányzati célok finanszírozására, hanem visszaforgatja az akcióterület következő lépéseinek finanszírozásába.
- Megfelelő speciális szakembereket alkalmaz, akik le tudnak vezényelni ilyen komplex városrehabilitációs műveleteket (általában 2-3 fő – műszaki, területfejlesztési, pénzügyi, építész, közgazdasági ismeretek)
- Társaság vezetője a városfejlesztési profilt képviselje (nem lehet vagyongazdálkodási vagy üzemeltetési feladatokban érintett, alkalmazott, műszaki, területfejlesztési, pénzügyi, építész vagy közgazdasági ismeretekkel rendelkezik.)
- Vagyonkezelővel együttműködés szükséges (a nevesített akcióterületi ingatlanok értékesítését, bérbeadását megelőzően konzultál az önkormányzat vagyongazdálkodásért felelős vezetőjével)
- Amennyiben befektető bevonására kerül sor, és a végrehajtás indokolja a közszféra és a vállalkozó által közösen létrehozott projektársaság felállítását, az önkormányzat részéről

minden esetben az akcióterületi rehabilitáció keretében a városfejlesztő cég vesz ebben részt.

A városfejlesztő társaság nem a holding részeként alakul meg, pontosan a fejlesztési – vagyongazdálkodási – üzemeltetési mód hangsúlyos szétválasztása miatt. Ha az intézményi modellt sikerül ilyen tiszta formában létrehozni, az adott város az első akcióterületi fejlesztés lebonyolítását követően levonja a tapasztalatokat, és a városának megfelelő modellt tudja megvalósítani, mellyel középtávon már érvényesülni tud a sokféleség, és az egyes városok sajátosságainak figyelembevétele.

Azokban a városokban, ahol az önkormányzat tulajdonában levő cégeket holding rendszerben működtetik, és az hatékonyan, eredményesen működik, elképzelhető, hogy ott ez a társaság középtávon a holding részévé válhat, de ezt egyedileg kell megvizsgálni.

Elvárás a holding intézményrendszerével szemben, amennyiben az Irányító Hatósággal folytatott egyedi tárgyalás eredményeként a városfejlesztő társaság nem közvetlenül az önkormányzat alá rendelt, hanem a holding szervezetébe olvadva működik:

- Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzat, a holding menedzsment szervezete és a városfejlesztő társaság viszonyrendszerét
- Igazoltan intézményesen szétválasztottan működik a holdingon belül a fejlesztésért, vagyon gazdálkodásért és üzemeltetésért felelős társaság, vagy társasági részleg
- Garancia bemutatása arra vonatkozóan, hogy a Holding döntéseiben (figyelembe véve a döntéshozói kompetenciákat, szavazati jogokat) a rövid távú fiskális szempontok, vagyis a vagyongazdálkodás és üzemeltetés rövid távú érdekei és a fejlesztési érdekek szétválaszthatóak, a fejlesztési célok érvényesülhetnek
- Bemutatja, hogyan érvényesül az önkormányzat városfejlesztési politikája intézményesen és döntéshozatali szempontból a holding szervezet közvetítőként való bekapcsolódása révén, hogyan marad átlátható a képviselő testület számára (pl. felügyelő bizottsági tagság, stb. révén)
- Bemutatja, hogyan biztosítja a városrehabilitációs akció megvalósítása során az akció eredményeként keletkező bevételek visszaforgatását az akcióterület következő lépéseinek finanszírozásába.
- Bemutatja a vagyongazdálkodó és üzemeltető társaságokkal való koordinációs mechanizmust
- Garantálja, hogy amennyiben befektető bevonására kerül sor a városrehabilitációs projektbe, és a végrehajtás indokolja a közszféra és a vállalkozó által közösen létrehozott projekt-társaság felállítását, az önkormányzat részéről minden esetben az akcióterületi rehabilitáció keretében közvetlenül a városfejlesztő cég vesz ebben részt.

Az önkormányzat rendeleti úton hozza létre a városfejlesztő társaságot azzal a céllal, hogy az akcióterületi fejlesztéseket megvalósítsa.

A rendeletben szabályozandó kérdések pl.:

- Önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlása
- Akcióterületi ingatlangazdálkodás szabályozása
- A vagyongyarapítás nyereségének felhasználása
- Az akcióterületi fejlesztések szabályozása
- A városfejlesztő társaság jogosítványai és kötelezettségei
- Az önkormányzat jogosítványai és kötelezettségei

- A városfejlesztő társaság törzstőkéje, a városrehabilitációs fejlesztési források megszerzéséhez biztosítandó saját forrás
- Együttműködés a vagyongazdálkodó és üzemeltetésért felelős társasággal

Az önkormányzat és a városfejlesztő társaság megállapodást köt a városrehabilitáció megvalósítására a kijelölt akcióterületen, amely legalább a következőket tartalmazza:

- a városfejlesztő társaság az önkormányzat nevében valósítja meg a fejlesztést a kijelölt akcióterületen (az önkormányzati rendelet tartalmának megfelelően);
- az akcióterület fejlesztése során keletkező közvetlen fejlesztési bevételeket a városfejlesztő társaság visszaforgatja a fejlesztésbe, azokat az önkormányzat nem vonhatja el;
- az éves beszámolás és az akcióterületi terv évenkénti aktualizálásának rendjét;
- az évközi rendszeres önkormányzati ellenőrzés rendjét;
- a társaság díjazását;
- a vagyongazdálkodóval történő együttműködést

A városfejlesztő cégnek minimum a következő kompetenciákkal kell rendelkeznie:

- Az önkormányzat nevében hajtja végre a városfejlesztési akciót, vagyis az önkormányzat a városfejlesztés gazdája, stratégiai irányainak kijelölője.
- Az önkormányzati határozattal kijelölt először egy, majd további rehabilitációs akcióterületek teljeskörű fejlesztéséhez kapcsolódó kompetenciák (felsorolt feladatkör szerint)
- Az értékesítésből, bérbeadásából származó bevételek akcióterületi fejlesztésekre való visszaforgatása
- Befektetőkkel való tárgyalás, szerződéskötés az akcióterületi rehabilitáció érdekében
- Amennyiben befektető bevonására kerül sor, és a végrehajtás indokolja a közszféra és a vállalkozó által közösen létrehozott projektársaság felállítását, az önkormányzat részéről minden esetben az akcióterületi rehabilitáció keretében a városfejlesztő cég vesz ebben részt.
- Az önkormányzati bizottságok csak a rehabilitáció stratégiai irányait határozzák meg (és ellenőrzik azok megvalósulását), az operatív irányítás a városfejlesztő társaság kompetenciájába tartozik. Ezt a társaság alapító okiratában is fel kell tüntetni.

A városfejlesztő cég által ellátandó feladatok:

Feladata: Az önkormányzati határozattal kijelölt először egy, majd további rehabilitációs akcióterületek teljes körű fejlesztéséhez kapcsolódó feladatok ellátása.

Részletesen:

- Akcióterületi terv készítése és felülvizsgálata
- Gazdaságfejlesztési elemek integrációja
- A gazdasági partnerek koordinációja, Civil és közigazgatási, államigazgatási partnerek koordinációja, Lakosság bevonása
- Fizikai beruházásokat kiegészítő tartalmi fejlesztések megvalósítása (önállóan vagy partnerrel)
- Fenntartás koordinációja
- További pályázati és egyéb (pl. befektetői) források felkutatása
- a megvételre kijelölt ingatlanok megvásárlása (üzleti tárgyalások lebonyolítása,

- szerződések előkészítése és megkötése),
- a terület előkészítési munkák irányítása (bontások, közműépítési munkák elvégzése, ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása az építési telkek kialakítása érdekében),
  - a közterületek rendezési munkáinak irányítása (tervek elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
  - az Önkormányzat beruházásában megvalósuló egyes létesítmények (pl. közintézmények, szociális lakás stb.) esetében a beruházói feladatok ellátása (terveztetés, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
  - a magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása (javasolt funkciók, beépítési formák megvalósulásának elősegítése),
  - az akció mindenkor pénzügyi egyensúlyának biztosítása (a szükséges pénzforrások megszerzése, pályázatok és projektek előkészítése, esetleges bankhitelek felvétele),
  - adminisztratív, információs feladatok ellátása (kapcsolattartás az Önkormányzattal, a Hivatal ügyosztályaival, lakossággal, vállalkozókkal, bankokkal).

#### Kapcsolódás a regionális operatív programok városrehabilitációs konstrukciójához:

Kedvezményezett az önkormányzat.

A városfejlesztő társaság lesz a projekt menedzsment szervezet – az önkormányzat számára látja el a feladatot, számlatulajdonos továbbra is az önkormányzat

Az önkormányzat rendeleti úton jelöli ki a városfejlesztő társaságot az önkormányzat városfejlesztő tevékenységeinek ellátására. A konkrét kiemelt projekt vonatkozásában szerződést köt a városfejlesztő társasággal, melyben megbízza a városrehabilitációs akció teljes körű lebonyolításával és fenntartásával.

Az alvállalkozók bevonása egyedi vállalkozói szerződéssel történik.

A város részletesen bemutatja azt a pénzügyi ellenőrzési rendszert, melyet a városfejlesztő társaság alkalmaz a projekt partnerekkel szemben. A városfejlesztő társaság részletesen leírja, hogyan biztosítja a pénzügyi szabályosság tekintetében a konzorcium működését, milyen módszerrel, és milyen eljárással ellenőrzi, hogy partnerei a támogatási szerződés ütemezésének, pénzügyi feltételeinek megfelelően hajtják végre a meghatározott tevékenységeket, és hogyan biztosítja, hogy a városfejlesztő társaság ne gördíthessen akadályt a partnerek megfelelően (pénzügyi, ütemezési, tevékenységbeli megfelelés a támogatási szerződésnek) elvégzett teljesítésének kifizetése elé.

Ez a szempontrendszer a támogatási szerződés megkötését megelőzően kerül értékelésre, de bemutatása első változatban már szükséges a Kormány döntéshez is.

## IV/2. AZ AKCIÓTERÜLETI TERV MEGVALÓSÍTÁSÁNAK NYOMON KÖVETÉSE, CIVIL SZEREPLŐK BEVONÁSA

- Az önkormányzati képviselő-testület és a projektmenedzsment szervezet számára javasolt és szükségszerű folyamatosan nyomon követni az akcióterületi fejlesztési programok megvalósítását.

A városfejlesztő szervezet és a képviselő-testület, bizottságok között együttműködési megállapodás keretében kell szabályozni a partnerségi feladatokat, a projektek nyomon követésének módszereit.

Ennek érdekében javasolt kidolgozni egy jelentéstételi rendszert, amely alapján negyedévenként vagy félévenként beszámol a végrehajtásért felelős szervezet. A beszámolás során a kitűzött projektcélokkal összehasonlítva a megvalósult eredményekről, a felmerült problémákról, a pénzügyi előrehaladásról, lehetséges kockázatokról, illetve a projekttervben szükséges. pl. ütemezési módosításokról kell számot adni.

A közgyűlések számára a negyedéves vagy féléves beszámoló benyújtása javasolható. Az üléseket nyilvánossá kell tenni, melyekre írásban előterjesztés megküldésével meg kell hívni a fejlesztésekben leginkább érintett civil szervezeteket, illetve a közgyűlésen hozzászólási jogot kell számukra biztosítani. Az akcióterületi projektek megvalósulásának nyomon követése során alkalmazható indikátorok az alábbiak.

Cél/részcél	Mutató	Adatbázis forrása	Kiinduló érték	Célérték
Multimodális közl. csomópont építése	utaforgalom fő/busz, HÉV	Hivatalos statisztika	2010	2015
Lakossági és üzleti szolgáltatóközpont	Éves üzleti forgalom	Önkormányzati adatok	2010	2015
Parkolóház és felszíni parkolók	Éves bevétel	Önkormányzati adatok	2010	2015
Korszerű önkormányzati szolgáltatások (elektronikus,...)	Ügyfélforgalom	Önkormányzati adatok	2010	2015
Színvonalas, korszerű Főtér/városkép	Felszíni parkoló bevétel	Önkormányzati adatok	2012	2015
Park és zöldfelületi létesítmények	m2 zöldterület	Önkormányzat/CSEVAK Zrt.	2010	2015
Irodai létesítmények	m2 iroda terület	Önk./KSH	2012	2015
Lakások	m2 lakás	Önk./KSH	2012	2015
Szabadidős és sport/fitness	m2 szabadidős lét.	Önkormányzati adatbázis	2012	2015
Kultúra/közművelődés	m2 létesítmény	KSH	2012	2015
Vendéglátóipari létesítmények	éves bevétel	Önkormányzat	2010	2015

- Az Akcióterületi Terv végrehajtását és annak eredményeit a képviselő-testületnek javasolt évenként értékelnie. A végrehajtás és az eredmények nyomon követése a célok mellé rendelt indikátorrendszerrel lehetséges. Az értékelés két részből állhat:
  - egyrészt az elérendő célokhöz köthető output, eredmény indikátorok segítségével
  - másrészt az egyes beavatkozások kölcsönhatásának, hatékonyságának vizsgálata

- A projekt nyomon követésének kiemelt eszköze kell, hogy legyen a helyi társadalmi, civil szervezetek bevonása. A civil szervezetek a városrész közösségi és kulturális életének legfontosabb formálói közé tartoznak. Véleményük azért is elengedhetetlen, mert közvetve a városfejlesztés fő célcsoportját, a lakosságot képviselik. A civil szervezetek és a város közötti partnerség a Civil Fórumokon valósítható meg. A Civil Fórum képviseli a civil szervezetek tematikus csoportjait, akik saját szakterületük mellett az egyeztetéseken a lakosságot is képviselik.

Csepelen működő főbb Civil szervezetek tematika szerinti csoportosítása a következő:

Sport-, szabadidő, életmód civil szervezetei:

- Csepel Evezős Club
- Csepel Football Klub
- Csepel Sport Club Szabadidősport Egyesület
- Csepeli Birkózó Club
- Csepeli Egészséges életmód Tömegsport Egyesület
- Csepeli Kerékpár és Szabadidős Egyesület
- Csepeli Kajak-Kenu Egyesület
- Aqua Életmód Egyesület

Csepeli természet-, környezetvédelmi civil szervezetek:

- Csepeli Zöld Kör
- Csepeliek a Zöld Kis-Dunapartért
- Csepeli Környezetvédelmi Közalapítvány
- Kis Túr természetvédelmi Egyesület

Szociális-, egészségügyi, hátrányos helyzetű csoportokat képviselő civil szervezetek:

- Létfenntartó Alatt Élők Társasága
- Magyarországi Szegények és Romák Érdekvédelmi és Közhasznú Szervezete
- Nagycsaládosok Csepeli Egyesülete
- „Segíts, hogy dolgozhassunk Alapítvány”
- Névtelen Alkoholisták Csepeli Csoportja
- Magyar Vöröskereszt csepeli Szervezete

Gyermek-, Ifjúsági civil szervezetek:

- Csepeli Gyermekért Alapítvány
- „Gyermeksziget” Alapítvány Kossuth Óvoda
- A Gyermekért a Jövőért Alapítvány Kölcsey Ferenc Általános Iskola
- Szent László Ifjúsági Szövetség
- Tátika Óvodai Alapítvány Tátika Napköziotthonos Óvoda

Társadalmi civil szervezetek:

- Csepel- sziget Humán erőforrás fejlesztő és Foglalkoztatást Támogató Alapítvány
- Csepel Ófalu Érdekvédelmi Egyesület
- Biztonságos Csepelért Közalapítvány
- Csepeli Vállalkozásfejlesztési Közalapítvány
- Csepel Szigeti Civil Szövetség
- Csepeli Polgári Kör Nagy Imre ÁMK

Kulturális-, művelődési-, művészeti civil szervezetek:

- Csepeli Kézműves Alapítvány
- Csepeli Alkotó Fórum
- Csepeli Helytörténeti és Városszépítő Egyesület
- Alapítvány a hazai Ötvösképzésért
- Csepeli Szabadművelődési Tanács Csepeli Galéria
- Művészpallanták Alapítvány

A civil szervezeteket a városközpont akcióterületeinek megfelelően, az egyes fejlesztésekhez kapcsolatosan javasoljuk összehívni a Civil Fórum keretében. A Fórum feladata és partnerségi kapcsolata a akcióterületenként változik. A városközpont akcióterületeit három részre bonthatjuk a civil szervezetek partnerségi kapcsolata és feladatköre szempontjából :

Akcióterület	Partnerség kiépítése	Feladatok
BG	Fővárosi Önkormányzattal, tömegközlekedési társaságokkal	Lakosság informálásának, tájékoztatásának elősegítése, tulajdonosi érdekek képviselete az ingatlanvásárlások során
BF	Csepel Önkormányzatával, egyházzal, útkezelő szervezettel, közműhálózat üzemeltetőivel, társas- és szövetkezeti lakóházak képviselőivel	Információs és tájékoztatási tevékenységekben közreműködés, új munkahelylehetőségek teremtése, fogyatékos, kisebbségi és más hátrányos helyzetű csoportok számára, lakosság bevonását célzó akciók, környezettudatosság elterjesztését célzó akciók
BÉ, BK, BU, BP, BD	Csepel Önkormányzatával, befektetőkkel, vállalkozókkal, ingatlanfejlesztőkkel	Információs és tájékoztatási tevékenységek, helyi foglalkoztatást kezdeményező akciók

A Civil Fórumnak azonban nemcsak érdekegyeztető, véleményező szerepkört kell szánni, hanem projektpartnerként (előkészítő és végrehajtó szerepkörben) is részt kell vennie.

- A vállalkozói réteg a fejlesztések tekintetében két csoportra bontható. Egyrészt a kis- és középvállalkozásokra, melyek elsősorban célcsoportnak tekinthetők, illetve kisebb mértékben partnerként is részt vehetnek a fejlesztésekben. A célcsoporti besorolás a fejlesztések által létrehozott kapacitások fogyasztóiként történő megjelenésükből adódik. Partner besorolás esetén a rehabilitációban pl. az üzlethelyiségek stb. felújításával vehetnek részt.  
A másik vállalkozói kör a fejlesztésekben, a rehabilitációban intenzívebben részt vevő csoportot takarja. Ez a kör kizárólag partnerként vesz részt a fejlesztésekben befektetők, beruházók, ingatlanfejlesztők személyében.
- Partnerségi együttműködésnek kell megjelennie a környező településekkel, az agglomerációval is. Csepelnek érdeke, hogy a fejlesztésekkel megvalósuló gazdasági-társadalmi fejlődés generáló hatást fejtsen ki a környező településekre, mivel a városközpont elszigetelt fejlődése nagy kontrasztot képezne Csepel és az agglomeráció között, ez pedig hosszú távon hátrányosan befolyásolhatja a városközpont fejlődését is. Az egységes fejlődéshez szükséges, hogy a térség együttesen fogalmazza meg problémáit, szükségleteit és a fejlődés irányvonalát, majd ezeket komplex programokká, projekteké alakítsa.

- A projektek megvalósításának legfontosabb célcsoportja a lakosság, ezért a folyamatos tájékoztatást, konzultációkat, véleménynyilvánítási lehetőségeket biztosítani kell a számukra, különösen azért mert a lakosságot nem egyforma mértékben és formában érintik az egyes projektek.

A lakosság tájékoztatásának egyik eszköze a helyi média, melyen keresztül rendszeresen be kell számolni a városrehabilitációs programok állásáról. A másik ugyancsak fontos tájékoztató és véleménynyilvánító lehetőség a lakossági fórumok intézménye.

A lakosságon belül a társasházak, lakásszövetkezetek képviselőivel is ki kell építenie az önkormányzatnak a partnerségi kapcsolatokat, mivel a lakosság tájékoztatását, meggyőzését nagymértékben megkönnyítik és gyorsítják a tulajdonosi közösségek képviselőinek előzetes és természetesen részletes tájékoztatása.

### **IV/3 ÜZEMELTETÉS, MŰKÖDTETÉS**

#### ***IV/3.1 A Főtér funkcióbővítő pályázat tárgyát képező fejlesztési tevékenység és a szolgáltatások működésének rövid leírása***

A Főtér funkcióbővítő városrehabilitációja eredményeként megvalósuló fejlesztések/létesítmények

1. Közpark felújítása – parklétesítmények
2. Közlekedőutak – sétányok
3. Közlekedésrekonstrukció, járda, úttest, parkolóhelyek kialakítása
4. Közvilágítás és díszvilágítás
5. Épületfelújítás (homlokzat és tető)
6. Polgármesteri Hivatal új funkciók, szolgáltatások
7. Kereskedelmi, vendéglátóipari, szolgáltató kapacitásnövelés

A fenti felsorolásból látható, hogy az Önkormányzat/Projektgazda által tervezett összes fejlesztés (a 7. sz. kivételével) önkormányzati beruházás, pontosabban felújítási – korszerűsítési projekt.

A Főtér jellegéből adódóan meghatározó a zöldfelületi felújítás, parkrekonstrukció, melynek tervezett kimutatását az alábbi táblázat tartalmazza..

A feltüntetett értékekből megállapítható, hogy a zöldfelületek és a parki sétányok, közlekedőutak mennyisége jelentősen(kb. a jelenlegi értékek duplájára nő)



<b>7. MELLÉKLET: TERÜLETKIMUTATÁS</b>			
<b>TERVEZETT ÁLLAPOT</b>			
	m2	Össz. m2	%
<b>Teljes telek területe</b>	26107,67		100,00
<i>Épületek, építmények</i>			
meglévő	115,42	330,42	1,27
tervezett	215		
<b>Burkolatok</b>			
<i>Meglévő</i>			
Szilárd			
térkő	842,66	1073,27	4,11
aszfalt	124,03		
kő falak	79,83		
beton	26,75		
Szórt			
gyöngykavics	525,38	525,38	2,01
<i>Tervezett</i>			
Szilárd			
térkő	176,36	4860,4	18,62
kőlap	645,41		
kiskocka (gránit)	601,67		
kiskocka (porphy)	853,88		
aszfalt	2164,23		
szegély (2554,75fm)	204,38		
fal	135,65		
folyókarács	7,14		
vízjáték	36		
gumiburkolat	35,68		
Szórt			
gyöngykavics	3334,9	3430,88	13,14
homok	95,98		
<b>Összes szilárd burkolat</b>		<b>5933,67</b>	<b>22,73</b>
<b>Összes szórt burkolat</b>		<b>3956,26</b>	<b>15,15</b>
<i>Növényzet</i>			
<i>Meglévő</i>			
sövény	542,3	5766,67	22,09
cserje	486,5		
talajtakaró	319,39		
évelő	804,38		
gyep	3543,68		
víz	70,42		
<i>Tervezett</i>			
sövény	227,42	10122,65	38,77
cserje	1884,56		
rózsa	332,71		
talajtakaró	2413,24		
évelő	615,99		
gyep	4648,73		
<b>Összes növényzet</b>		<b>15889,32</b>	<b>60,86</b>
<b>Összes zöldfelület (növény+szórt)</b>		<b>19845,58</b>	<b>76,01</b>

## Működtetés – üzemeltetés

A közterületek üzemeltetését, karbantartását a Csepeli Vagyonkezelő Zrt., az Önkormányzat egyszemélyes társasága látja el.

A CSEVAK Zrt. saját szervezetével, esetenként külső szakvállalkozókkal gondozza a zöldfelületeket (parkokat, játszótereket, sportpályákat és közlekedőutakat).

A városközpontban és környezetében (a Főtérhez közvetlenül kapcsolódó tömbrészekben, illetve tömbbelsőikben (ld. BF akcióterület térképét) a CSEVAK karbantartási, városüzemeltetési tevékenysége az alábbi beavatkozási területeken történik:

- Nyitott városi terek

A városközpontnak megfelelő arculat kialakítását célozza a nyitott terek programja, amelyet a javasolt városszerkezetben a lakóterületek között futó gyalogos tengelyek, valamint a kereskedelmi létesítmények közötti vegyes forgalmú tengelyek mentén alakítottunk ki.

### Gyalogos sétányok, sétáló utca

A tömbtelkes területeken a közösségi tartózkodás, a találkozások és a gyalogos/ kerékpáros közlekedés számára létrehozott utcák, teresedések. Létesítésük feltétele a lakóterületektől elválasztó térfalak, kerítések megépítése, kialakításuk követelménye a térburkolat, utcabútor, növénykiültetés harmóniája, ugyanakkor a jól fenntartható és "vandálbiztos" szerkezetek alkalmazása.

A gyalogos sétányokon és sétáló utcákban az épített elemek teljes leváltása mellett szinte mindenütt új növényállomány telepítéssel kell számolni, de feltételezhető, hogy a rehabilitáció együtt jár a közművek cseréjével is.

### Vegyes forgalmú utak

A vegyes forgalmú utak a városközpontba új utcaképet hozó elemek. A gyalogos forgalmú utaktól abban különbözik, hogy a burkolatok és az utca berendezése a gyalogos és a gépkocsiforgalom biztonságos egyidejűségét és rendszerének kialakítását szolgálják.

Vegyes forgalmú utak kialakításának beruházási tételei megegyeznek a gyalogos tengelyek tételeivel.

- Zárható területek

A városközpont rehabilitáció zöldfelületi programja a speciális funkciójú, illetve kiemelt jelentőségű zöldfelületi létesítményeket önálló egységként határolja le. Ez a zöldfelületi szerkezet lehetővé teszi a zöldfelületek bekerítését és igény szerinti zárását

### Őrzött parkok és programokkal, foglalkozásokkal vezetett őrzött játszóterek

A fővárosban, de a vidéki városokban is a jelentősebb park- és játszótér felújításokkal együtt jár a területek őrizhetőségének kialakítása. A zöldfelületek bekerítése, kertté alakítása városképi szempontból nem kedvezőtlen hatású, de elsősorban a parkokon belül elhelyezkedő, vagy a nyitott terekhez kapcsolódó játszóhelyek bekerítése javasolható.

Ugyancsak bekerített játszótérként képzelhető el a Kossuth Lajos utca és Kiss János altábornagy utca közötti, jelenlegi parkolóra tervezett zöldfelület fejlesztés, amely méreténél fogva alkalmas a központból annyira hiányzó tematikus játszótéri program elhelyezésére.

E játszótér esetében feltétlenül javasolható egy játszótéri pedagógus alkalmazása.

### Térítéses sportpályák

Egyéb lakótelepekhez hasonlóan a központ területén is tapasztalható az oktatási intézmények és a lakosság számára kialakított sportpályák egymásmellettsége, ugyanakkor különböző idejű használata.

A burkolt felületek indokolatlan növelését küszöbölné ki, ugyanakkor a biztonságot növelné, ha fenntartó szervezet, egyesület által üzemeltetett, de közösségi célokat (oktatás, gyermek és felnőtt közösségek) szolgáló sportpálya tömbök alakulnának ki a területen.

- **Közlekedési területek**

A közlekedési területeken a pályatestet követi, vagy a zöld szigetekben, illetve a parkolóban jelenik meg növényfelület.

A központ területén az I. és II. rendű utak és a tömegközlekedés által igénybe vett utak mentén zajcsillapító és pormegkötő növénytelepítést kell kialakítani.

A jelenlegi felszíni parkolók fásítása mellett a Csepeli gerincút mentén húzódó sávot úgy kell betelepíteni, hogy az alkalmas legyen a későbbiekben fásított parkoló kialakítására.

### **Épületkarbantartás – üzemeltetés**

A Polgármesteri Hivatal és a szomszédos Rákóczi Ferenc Általános Iskola homlokzat felújítása az akcióterületi program részét képezi.

A CSEVAK Zrt. és az Önkormányzat megállapodása alapján az önkormányzati épület működtetése, folyamatos karbantartása a Polgármesteri Hivatal saját szervezetével történik.

Az iskola üzemeltetését, működtetését az OSZI Kht. végzi.

A pályázati program részét képező épületfelújítási projekt eredményeként gyakorlatilag az üzemeltetők (OSZI Kht. és Önkormányzat) tehermentesülnek a következő évtizedre az épületek külső felújítási kötelezettsége alól.

### **IV/3.2 Szervezeti terv**

Csepel Belváros Főtér akcióterületi programja az előző fejezetben kimerítően bemutatott három célterületi projekt (BF/I, BF/II, BF/III) összessége. A projektek közül a BF-I jelű célterületi városközponti rehabilitációs tevékenység menedzselését ugyanazzal a Városfejlesztő Társasággal tervezzük, mint az akcióterület egészére.

A szervezeti terv két tevékenységi körre koncentrálna

- I. Akcióterületi terv (BF/I, II, III) előkészítése, menedzselése, megvalósítása
- II. Akcióterület meglévő és új létesítményeinek karbantartása, üzemeltetése, működtetése (vagyongazdálkodás, Facility Management)

Ad I. Közsféra szereplői

Szervezet: Városfejlesztő (Rehabilitációs) Társaság

- Alapítói:
- CSEVAK Zrt. (Önkormányzat)
  - RPM Szervezet (Rehabilitációs Projektmenedzser)
  - Pénzintézet

A városfejlesztő Csepel „RÉV” Társaság részletes ismertetését a IV/1. Fejezet tartalmazza.

### Magánszféra szereplői

Befektetők, vállalkozók, pénzüzetek, ingatlan fejlesztők, üzemeltetők.

Ad2.

A városközponti meglévő és új létesítmények üzemeltetését – működtetését végző szereplők

### Tömbszám 4-1

BKV, Volán, HÉV – Közlekedési Vállalatok  
Parkolóüzemeltető Garázsipari Vállalkozás  
Irodaház üzemeltető

### Tömbszám 4-2

Bevásárlóközpont  
Szolgáltatóház  
Inkubátorház – Irodaház üzemeltető  
Szállodaüzemeltető  
Lakások  
Garázsipari Vállalkozás  
HÉV  
Kereskedelmi – vendéglátóipari egységek  
Zöld tető üzemeltető kertészet

### Tömbszám 5

Parkfenntartás – CSEVAK Zrt.  
Közterület fenntartás CSEVAK Zrt.  
Polgármesteri Hivatal – saját fenntartók  
Általános Iskola – OSZI Kht.  
Templom – Egyház  
Rendőrség  
Posta – GKM  
Szakközépiskola – Főváros

### Tömbszám 6

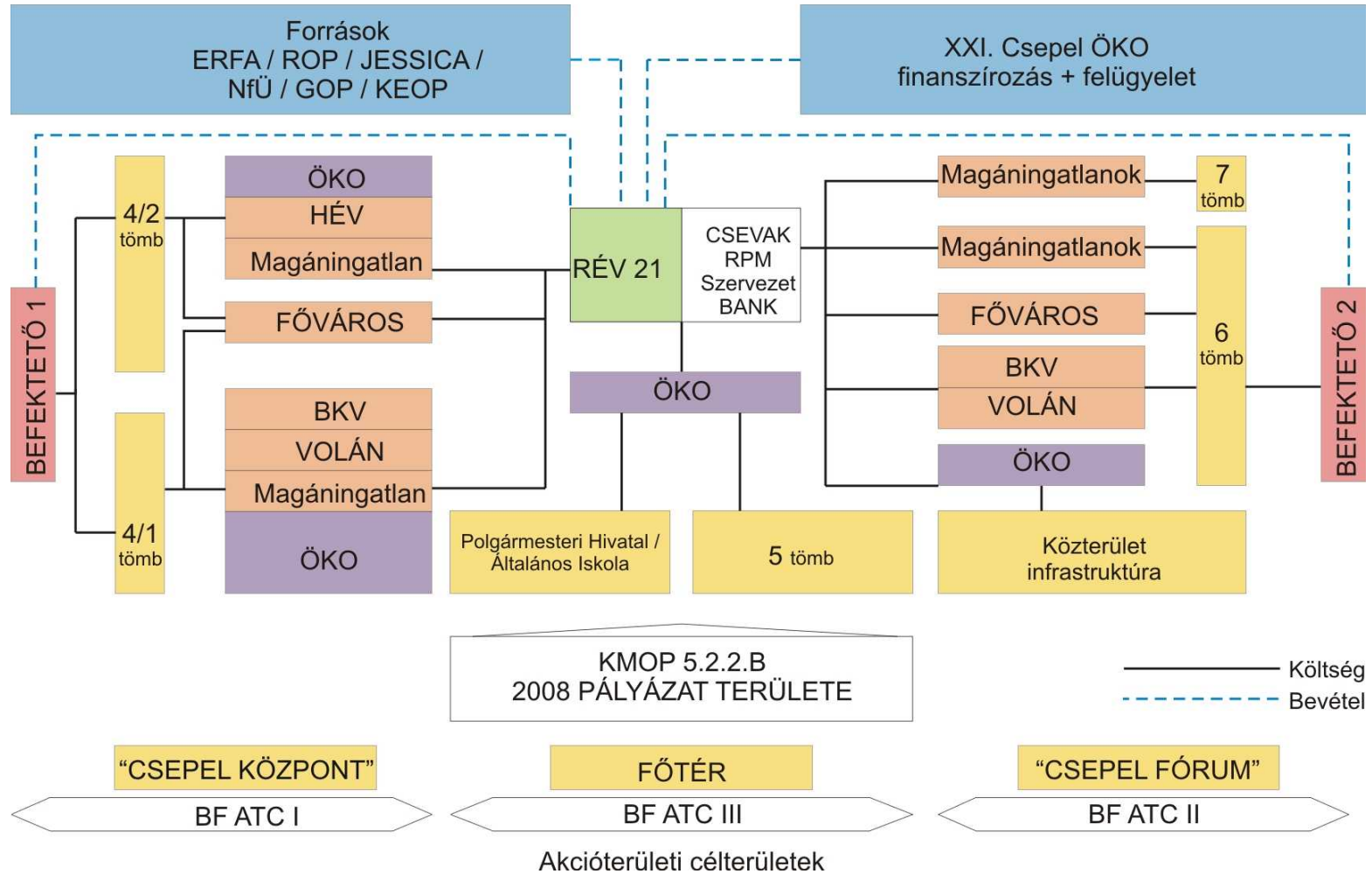
Kereskedelmi egységek – Magántulajdonban  
Közösségi létesítmények – CSEVAK Zrt.  
Lakások – Lakópark üzemeltető  
Garázsipari Vállalkozás  
Park – zöldfelület fenntartó

### Tömbszám 7

Lakópark – Lakások, magánerők  
Kiskereskedelmi egységek üzemeltetői  
Zöldfelület fenntartása

# Szervezeti terv

## BF AT Szervezeti terv Főtér Funkcióbővítő városfejlesztés Projektmenedzsment



# V. PÉNZÜGYI TERV

## V/1. PÁLYÁZAT ELŐZETES ÖSSZEFOGLALÓ KÖLTSÉGVETÉSE

### Csepel Belváros Akcióterületi Terv – BF Akcióterület fejlesztések pénzügyi terve (2. sz. javasolt változat)

Nettó összeg HUF

Akcióterület	Céletterület megnevezése	Projekt megnevezése	Céletterület fejlesztésének munkanemei	2008				2009				2010				2011				2012				2013				2014 -	Összegzés	Önkormányzati költség	Befektetői költség				
				1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4								
BF - Főtér és környezete	I. sz. 4/1 és 4/2 tömbök + kapcsolódó projektek	4-es tömbben 4/1 és 4/2 ingatlanok fejlesztése (autóbusz pályaudvar, kereskedelmi és szórakoztató központ, mélyparkoló létesítés)	Ingatlanok kivásárlása		98 000 000	98 000 000	98 000 000																				294 000 000	294 000 000							
			Fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége				96 323 904	96 323 904	96 323 904	96 323 904																				385 295 616	385 295 616				
			Bontási munkák							5 440 000																				5 440 000		5 440 000			
		1D tömbrészes irodaház, kereskedelmi – szolgáltató kapacitások kivitelezése	Építési munkák									581 075 864	581 075 864	581 075 864	581 075 864	581 075 864	581 075 864	581 075 864											4 648 606 908		4 648 606 908				
			Fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége											15 759 131	15 759 131	15 759 131														47 277 393		47 277 393			
			Bontási munkák																											2 720 000		2 720 000			
		8É tömbrészes irodaház, kereskedelmi – szolgáltató kapacitások kivitelezése	Építési munkák																											545 686 158		545 686 158			
			Fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége													18 699 830	18 699 830	18 699 830												56 099 490		56 099 490			
			Bontási munkák																											1 360 000		1 360 000			
		II. sz. 6+7 tömbök + kapcsolódó projektek	6-os tömbben irodaház, szabadió és kulturális létesítmények, közintézmények, kereskedelmi és vendéglátó egységek, közmuvelődési intézmények, parkolók kialakítása	Ingatlanok kivásárlása																												70 000 000	70 000 000		
				Fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége																													622 420 864	622 420 864	
				Bontási munkák																													4 080 000		4 080 000
	7 tömb fejlesztése, irodák, üzletek, lakások kialakítása		Építési munkák																																
			Fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége																														7 503 644 992	7 503 644 992	7 503 644 992
			Bontási munkák																																
	3D tömb fejlesztése, irodaház, szolgáltató-kereskedelmi kapacitások létesítése, parkolók kialakítása		Építési munkák																																
			Fejlesztés előkészítés önkormányzati költsége																																
			Bontási munkák																																
III. sz. 5 tömb + kapcsolódó projektek	KMOP projektek, parkrekonstrukció, térfalak felújítása, Pórh. toronyszerkezet helyreállítása		Pályázati önértékelés																																
			Lehetséges támogatás																																
	Közsféra csatlakozó fejlesztéssel, tér körül új járda felújítás, köz- és díszvilágítás északi határhoz úton csapadékszatoma, fízelt parkoló		Bontási és építési munka																																
		Lehetséges támogatás																																	
	Összesen																																		
	Önkormányzati költség összesen																																		
Befektetői költség összesen																																			
<b>Önkormányzati költség évenkénti bontásban</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>244 315 715</b>	<b>244 315 715</b>	<b>340 639 619</b>	<b>248 079 619</b>	<b>823 715 483</b>	<b>823 715 483</b>	<b>581 075 864</b>	<b>581 075 864</b>	<b>615 534 824</b>	<b>615 534 824</b>	<b>618 254 824</b>	<b>831 372 894</b>	<b>439 080 552</b>	<b>559 665 768</b>	<b>377 770 382</b>	<b>349 808 737</b>	<b>163 765 216</b>				<b>12 215 218 055</b>	<b>20 672 919 438</b>								
<b>Befektetői költség évenkénti bontásban</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>244 315 715</b>	<b>244 315 715</b>	<b>340 639 619</b>	<b>242 639 619</b>	<b>242 639 619</b>	<b>242 639 619</b>	<b>581 075 864</b>	<b>581 075 864</b>	<b>581 075 864</b>	<b>581 075 864</b>	<b>583 795 864</b>	<b>764 331 250</b>	<b>372 018 907</b>	<b>372 018 907</b>	<b>190 123 521</b>	<b>194 203 521</b>	<b>8 160 000</b>				<b>11 982 477 025</b>	<b>2 713 895 262</b>		<b>17 959 024 177</b>						
<b>Önkormányzati költség évenkénti bontásban</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 071 910 669</b>	<b>485 279 239</b>	<b>170 418 527</b>	<b>597 940 581</b>	<b>388 346 246</b>	<b>2 713 895 262</b>																									
<b>Befektetői költség évenkénti bontásban</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 440 000</b>	<b>2 324 303 454</b>	<b>2 510 278 840</b>	<b>1 128 364 857</b>	<b>11 990 637 025</b>	<b>2 713 895 262</b>																									

BF- Főtér és környezete	III. sz. céletterületi fejlesztés költségei	KMOP 5.2.2B pályázat projektjei	Pályázat elutasítása esetén		Önkormányzati önértékelés	
			Önkormányzati önértékelés	Lehetséges támogatás	Önkormányzati önértékelés	Lehetséges támogatás
			688 784 763		113 492 736	575 292 027
					688 784 763	
			2009	2010. 1. és 2. negyedév		

  Önkormányzat  
  Befektető

Csepel Belváros Akcióterületi Terv – BF Akcióterület rehabilitációs és fejlesztési költségek főösszesítő táblázata

Nettó költségek

Akcióterületek	Szabályozási terv szerinti tömbök	Magánérés – befektetői fejlesztés, új építés			Lakótelepi szociális városrehabilitáció közös tulajdonú részek +lakókörnyezet			Szabályozási terv szerinti tömbök	Akcióterületek	Magánérés fejlesztés és lakótelepi rehabilitáció összesen
		Összesen	Befektetői költség	Önkormányzati költség, önerő	Állami költség	Lakossági önerő	Összesen			
BF - Főtér és környezete	1D	<b>20 672 919 438</b>	17 959 024 177	2 713 895 262	0	0	0	1D	BF - Főtér és környezete	<b>20 672 919 438</b>
	4							4		
	5							5		
	6							6		
	7							7		
	8É/1							8É/1		
	3D							3D		
	9É							9É		
<b>Összesen</b>		<b>20 672 919 438</b>	<b>17 959 024 177</b>	<b>2 713 895 262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Összesen</b>	<b>20 672 919 438</b>	

<b>2 713 895 262</b>
Önkormányzati önerő összesen *

\* Megjegyzés: - a 4-es tömb (Siklósi Kft.) és 6-os tömb (Fővárosi Önkormányzat) telek kivásárlásainak tervezett költségét nem tartalmazza

A pénzügyi tervet a műszaki szempontból javasolt 2. sz. ütemtervre dolgoztuk ki.

A teljes BF akcióterületre tervezett projektek összköltsége mintegy nettó 20,7 Mrd forint. Ebből a csepeli önkormányzatot terhelő költség mintegy 2,7 Mrd forint, a befektetők által biztosított összeg pedig mintegy 18 Mrd forint. A teljes fejlesztési összeg tartalmazza az egyes projektek előkészítésének, a szükséges bontási munkáknak, a létesítmény megépítésének és a projektek megvalósítása során felmerülő önkormányzati munkák költségeit.

A pénzügyi ütemezésből megállapítható, hogy a KMOP 5.2.2B pályázat tárgyát képező 5. sz. tömb és kapcsolódó projektek tervezett összköltsége nettó 688 784 763.- Ft + ÁFA., mely nyertes pályázat esetén két részre osztható, önkormányzati saját erőre (113 492 736.- Ft) és támogatási összegre (575 292 027.- Ft)

A kiírásnak megfelelően az ütemezésnél figyelembe vettük, hogy a projekt megvalósítására max. 18 hónap áll rendelkezésre és hogy a pénzügyi elszámolás végső határideje 2010. augusztus 31.

A pályázat költségvetéseit a **12. sz. mellékletben** mutatjuk be.

## V/2. KOCKÁZATOK ELEMZÉSE

A kockázatelemzés célja a Főtér és környezete BF Akcióterületen tervezett városfejlesztés során megvalósuló tevékenységek kedvezőtlen eseményeinek meghatározása.

Kockázatok		Bekövetkezés valószínűsége	Hatás
Közlekedés/közmű			
1	A Multimodális közlekedési csomópont (fedett buszpályaudvar, HÉV megálló, kb 1400 férőhelyes P+R parkolóház) beruházásának elmaradása	A tervezett autóbusz pályaudvar beruházására több tanulmányterv is készült (2000, 2002, 2008) a városközpont tehermentesítése céljából. (Folyamatos egyeztetések a BKV- Volán képviselői és Csepeli Önkormányzat között) Csepel érdeke, hogy a P+R közlekedési csomópont megépülésével teljesüljenek a Kerület forgalomszabályozásával kapcsolatos igényei. (negatív parkolási mérleg-, kedvezőtlen átszállási lehetőség megszüntetése, városközpont értékes ingatlanján jelenleg működő BKV buszpályaudvar felszámolása) Az erős átmenő forgalomból-, és a jelenlegi BKV és Volán buszpályaudvar működéséből eredő környezetterhelés tovább fokozza a kerületközpont fizikai avulását.	nagy
2	Gerincút (elkerülő tehermentesítő út) beruházás elmaradása/késlekedése	Az EU támogatást nyert Gerincút projekt kiviteli terveit engedélyezték, nyomvonalon található ingatlanok kisajátítása befejező szakaszban vannak. A források rendelkezésre állnak, a beruházás megvalósítható. A városközpontot elkerülő tehermentesítő út megépülése az I. rendű párhuzamos utakon jelentős forgalomcsökkenést-, és az épített-, valamint lakókörnyezet légszennyezettségének csökkenését eredményezi.	közepes
3	Gerincút alatt elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés és csapadékvíz hálózat korszerűsítés elmaradása.	A Gerincút alatt létesítendő elválasztott csatorna rendszer építésének megghiúsulása veszélyezteti a BF Akcióterületen tervezett fejlesztéseket.	nagy
4	Befektetői tőke elfordulása a közműállapotok rendezetlensége miatt.	A bekövetkezés valószínűsége nagy, mivel a célterületeken tervezett fejlesztések előfeltétele az előközművesítés, és a Gerincút alatt tervezett elválasztott rendszerű csatornahálózatra való rákötés. Ha műszakilag van rá lehetőség, akkor a vezetékeket oly módon kell kiépíteni, hogy a Gerincút alatti tervezett csatorna hálózatra a későbbiekben ráköthető legyen.	nagy
Zöldfelület			
5	A közlekedési területek terjeszkedése a zöldfelületek rovására történik	Valószínűsége kicsi, mivel lehetőség van a környező területeken új zöldfelületeket, zöldfolyosókat nyitni. A zöldterületek fenntartása hosszú távon gazdaságosabbá tehető.	kicsi
6	A környező iparterületek potenciális környezetszennyezése	A szomszédos iparterületek funkcióváltásával lecsökkenthető a környezetterhelés	közepes
7	Szent Imre tér zöldfelületi felújítás elmaradása	A bekövetkezés valószínűsége kicsi, mivel a felújítás tervezett I. sz. üteme a Főtér program keretében 2006-ban megvalósult (több, mint 7000m <sup>2</sup> felújított terület). A fejlesztés II. sz. ütemét a helyi lakosság (civil szervezetek, helyi vállalkozások) igényfelmérésének figyelembe vételével a csepeli Városfejlesztési Bizottság jóváhagyta. Az ingatlan a csepeli Önkormányzat tulajdonában van, források rendelkezése esetén, a beruházás megvalósítható.	kicsi
Építészet			
8	Szent Imre tér és városközpont egyoldalú öncélú befektetői fejlesztése.	Bekövetkezés valószínűsége kicsi. Befektető érdeke, hogy a mindenkori piaci igényeknek megfelelő fejlesztéseket hajtson végre a városközpontban (kereskedelmi-, szolgáltatói-, iroda-, intézményi-, lakó funkciók), a különböző funkciói fejlesztések együttes hatása magasabb színvonalú ingatlanfejlesztési potenciált eredményeznek.	közepes
9	Az egyes fejlesztések, célprogramok nem összehangolt megvalósítása az akcióterületen.	A magán-, közszféra, valamint Operatív Programok keretében megvalósuló beruházások térbeli összehangolásának egymást erősítő hatása feltételezhető az Akcióterületen. Kölcsönös érdekek alapján (megfelelő partnerségi kapcsolat) az egyes fejlesztési lehetőségek megvalósulása szociális és gazdasági fellendülést eredményez a városközpontban (munkahely teremtő hatás, vállalkozások betelepülése). A kockázat kicsi.	közepes
10	A fejlesztések építészeti arculatának össze nem hangolása	Csepel érdeke, hogy a szolgáltatásaiban, kereskedelmében megújuló városközpont tervezett fejlesztéseire építészeti arculatformáló pályázatot írjanak ki. A központnak kellene kielégítenie a kerületben és a déli agglomerációban élők városi környezettel kapcsolatos igényeit (bevásárlás, hivatali ügyintézés..)	közepes



## VI ELŐKÉSZÍTETTSÉG ÁLLAPOTA ÖSSZEFOGLALÓAN

BF Akcióterület fejlesztési tevékenységeinek állapota		Előkészítettség		
		Elvégzett	Folyamatban	Nem elvégzett
IVS és Belváros Főtér ATT		elkészült		
<b>4/1 és 4/2 ingatlanegyüttes</b>				
1.	Magáningatlanok kivásárlása, fővárosi ingatlanok kiváltása, tulajdonviszonyok rendezése, önkormányzati tulajdonba vétel		Tárgyalás	
2.	Telek és közterület rendezés Építési telkek kialakítása		Tárgyalás	
3.	Előközművesítés			Nem elvégzett
4.	Fedett buszpályaudvar és HÉV közlekedési csomópont beruházása (Multimodális P+R csomópont)			Nem elvégzett
5.	Parkolóhelyek kialakítása térszint alatt és felett			Nem elvégzett
6.	Bevásárlóközpont, szolgáltatóházak, irodaház és szálloda, vendéglátóipari kapacitások, új építésberuházásai.			Nem elvégzett
7.	A tömbhatást képező utcák szemközti oldalán irodaház és kereskedelmi szolgáltató kapacitások beruházásai tervezettek. (1.sz. tömb Dél, 8. sz. tömb Észak)			Nem elvégzett
<b>5-ös tömb</b>				
8/1	Közpark rekonstrukció és funkcióbővítés a zöldterületen I. ütem	elkészült		
8/2	Közpark rekonstrukció és funkcióbővítés a zöldterületen II. ütem		Terv./Ép.eng	
9.	Közterületi - közmű és infrastruktúra/csatorna és közvilágítás/fejlesztés		Tervezés	
10.	Közlekedés-forgalomtechnika korszerűsítése új megállók és felszíni parkolók kiépítése		Tervezés	
11.	Új sétányok, díszburkolatok, közlekedőutak - kerékpárút		Terv./Ép.eng	
12.	Közvilágítás és díszvilágítás korszerűsítés és kiépítése		Tervezés	
13.	Térfigyelő közbiztonsági rendszer kiépítése		Tervezés	
14.	Parkolási rendszer kiépítése		Tervezés	
<b>9É1 ingatlanegyüttes</b>				
15.	A Polgármesteri Hivatal és az		Terv./Ép.eng	
16.	Általános Iskola összeépített főhomlokzatainak felújítása, a tetőburkolás cseréje		Terv./Ép.eng	
<b>9É2 ingatlanok</b>				
17.	A Polgármesteri Hivatal korszerűsítése - bővítése a térrel ellentétes hátsó frontjának átépítése, új önkormányzati irodák és közszolgálati/kereskedelmi kapacitások beruházása, új főbejárat		Terv./Ép.eng	
18.	Az Iskolaudvaron a zöldterületek felújítása		Terv./Ép.eng	
19.	A Szent Imre tér 10. sz. alatti (volt Pártház) teljes körű homlokzat és tetőfelújítása			Nem elvégzett
<b>6-os tömb</b>				
20.	A buszpályaudvar megszüntetése az ingatlanegyüttesen/bontási munkák		Tárgyalás	
21.	A magántulajdonosokkal, Fővárossal és érintett közlekedési vállalatokkal megállapodás		Tárgyalás	
22.	Környezetszennyező források és a környezeti károk felszámolása, elhárítása (kármentesítés)			Nem elvégzett
23.	Telekalakítások, előközművesítés			Nem elvégzett
24.	Közlekedés - forgalomtechnikai beruházások			Nem elvégzett
25.	Közterületek, sétálóutca, közparkolók, parklétesítmények beruházása			Nem elvégzett
26.	Irodaházak, szabadidő és kulturális létesítmények, közintézmények, kereskedelmi és vendéglátó helyek, közművelődési intézmények és lakások, parkolók beruházása			Nem elvégzett
27.	A Kossuth Lajos utcai átmenő forgalom megszüntetése, sétány kiépítése a Gerincút beruházással összhangban			Nem elvégzett
28.	Tömbberuházással párhuzamosan a 3D ingatlanegyüttes fejlesztése. Irodák, üzletek, lakások építése			Nem elvégzett
<b>7-es tömb</b>				
29.	Magántőkével tervezett lakás, iroda és üzletek építése			Nem elvégzett
30.	A Kiss János atb utcában a teljes körű közművesítés a 6.sz. Tömb munkálataival összekapcsoltan.			Nem elvégzett
31.	A tömbhatárt képező utcák szemközti oldalán irodaház és kereskedelmi szolgáltató kapacitások beruházásai tervezettek (1.sz. tömb Dél, 8.sz. tömb Észak) PID+P8É1			Nem elvégzett
32.	Tömbberuházással párhuzamosan a 3D ingatlanegyüttes fejlesztése. Irodák, üzletek, lakások építése			Nem elvégzett

## VII ÖSSZEFOGLALÓ

### VII/1 ELŐZMÉNYEK

2007 őszén az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium (ÖTM) kiadta a „Városrehabilitáció 2007 - 2013-ban, Kézikönyv a városok számára” c. dokumentumot, amely azon önkormányzatok számára készült, akik uniós vagy kormányzati finanszírozási pályázati támogatást terveznek településfejlesztési, városrehabilitációs projektjeik megvalósításához.

Budapest Csepel Önkormányzata jelenleg és a jövőben is tervezi településfejlesztési projektekhez európai uniós vagy kormányzati támogatás igénybevételét.

Fenti kiadványban az ÖTM előírja az Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) mint alapidokumentum elkészítését, melynek kidolgozását az Önkormányzat megbízásából a Városkutatás Kft készíti.

A Csepeli Önkormányzat vagyonkezelő cége, a CSEVAK Zrt. az IVS célkitűzéseire támaszkodva megbízta a MaHill Kft-t a belváros "Főtér és környezete Előzetes Akcióterületi Terv (EAT)" elkészítésével.

A Főtér és környezete EAT készítésével párhuzamosan, illetve ez alapján a BF Akcióterület III. számú célterületre a CSEVAK Zrt. megbízásából a MaHill Kft. KMOP 5.2.2.B funkcióbővítő pályázati anyagot készít.

### VII/2 A BELVÁROS VÁROS RÉSZ AKCIÓTERÜLETEKRE (AT) TÖRTÉNŐ LEHATÁROLÁSÁNAK SZEMPONTJAI

- Az Akcióterületi Terv (ATT) mérete, városrehabilitációs-fejlesztési költségei úgy lettek meghatározva, hogy Csepel Önkormányzata önálló projektként tudja azokat kezelni (ld. EAT V. fejezet: "...tervezett fejlesztéseinek költsége ne haladja meg a 2,0 Mrd Ft/ATT-t..").
- Az Akcióterületek összefüggő közterületekkel való lehatárolása annak érdekében, hogy a tervezett városrehabilitáció és fejlesztések műszaki - technológiai önálló egységként történő kezelése illetve a megvalósítás koordinációja, szervezhetősége biztosított legyen.

A több, mint 110 ha nagyságú Belváros városrészt 7 db akcióterületre osztottuk:

#### 1. Akcióterület: Gerincút és környezete (BG)

Gyepsor – Csögyár - Magyar utca, valamint az érintett tömbök szabályozási vonala mentén tervezett fejlesztések.

#### 2. Akcióterület: Főtér és környezete (BF)

4., 5., 6., 7. tömbök (Koltói Anna - Tánicsics Mihály - Tanácsház és Gyepsor utca) által lehatárolt terület, valamint kapcsolódó 1.sz tömb déli (1É), 3. sz. tömb déli (3D), 8 sz. tömb északi (8É/1), 9. sz. tömb északi (9É) térfalai

#### 3. Akcióterület: Középső Belváros (BK)

9., 10. sz tömbök fejlesztései (II. Rákóczi Ferenc - Karácsony Sándor - Tánicsics Mihály - Tanácsház utca) területei, valamint kapcsolódó 8 sz. tömb északi (8É/2) térfala

#### 4. Akcióterület: Északi Belváros (BÉ)

1., 2. sz. tömbök (II. Rákóczi Ferenc – Ady - Kossuth Lajos - Koltói Anna utca) által lehatárolt terület.

#### 5. Akcióterület: Újtelep Bajáki – Gerincút közötti sáv (BÚ)

18. sz tömb, Bajáki - Karácsony Sándor - „Magyar- Posztógyár utca által lehatárolt terület.

## 6. Akcióterület: Petőfi tér és környezete (BP)

11., 12., 15., 19., 20., 21. sz. tömbök fejlesztési területei.

## 7. Akcióterület: Dél Belváros (BD)

13., 14., 16. sz. tömbök fejlesztései (Kossuth Lajos utca menti sáv Szent István -,Karácsony Sándor utca által határolt terület.

## VII/3 CÉLTERÜLETEK KIJELÖLÉSE ÉS TULAJDONVISZONYOK A BF AKCIÓTERÜLETEN

Figyelembe véve az uniós finanszírozási pályázathoz előírt feltételek teljesíthetőségét és a területen az Önkormányzat által eddig elvégzett előkészítő tevékenységet az akcióterületet további területrészekre (célterületekre) kellett bontanunk ahhoz, hogy a városközponti funkcióbővítő pályázat feltételeinek eleget tudjunk tenni.

1./ A további területbontások:

- BF/I jelű célterület - 4.tömb területe,
- BF/II jelű célterület - a 6.és 7. tömbök területe és
- BF/III jelű célterület - az 5. tömb területe

Minden célterülethez és a Főtér mint akcióterület határoló utcáihoz kapcsolódik az utcák átellenes oldalán található épületek része vagy egésze.

2./ A BF Akcióterületen a "Főtéri Parkrekonstrukció I. ütem" rehabilitációs akció 2006-ban megvalósult.

3./ Tulajdonviszonyok kimutatása a telekredezés előtt a BF Akcióterületre vonatkozóan

Tulajdonos	Terület összesen (m <sup>2</sup> )	Terület (%)
Fővárosi Önkormányzat	15 657	15,47
XXI. csepeli Önkormányzat	51 388,67	50,81
Magyar Állam	2708	2,68
Magántulajdon	14 977	15,29
Társasház	11 100	10,98
Egyéb tulajdon	3 971	3,93
Egyházi tulajdon	845	0,84
<b>Összesítő:</b>	<b>100 646,67</b>	<b>100</b>

### A.) A főtéri 4. sz. tömb (BF I) jelenlegi adatai:

A 4/1 tömb teljes területe: 5.449 m<sup>2</sup>

A 4/2 tömb teljes területe: 11.556 m<sup>2</sup>

Összesen: 17.005 m<sup>2</sup>

### B.) Az Önkormányzat által megvásárlásra tervezett idegen tulajdon

4/1 tömb: 3.674 m<sup>2</sup>/Főváros, Állam

4/2 tömb: 2.877 m<sup>2</sup>/társasházi

Összesen: 6.551 m<sup>2</sup>

### C.) Megvásárlásra, kiváltásra befektetői tőkével tervezett

a 4/2 tömbben a Siklósi Kft. tulajdonában álló 4.815 m<sup>2</sup> ingatlanterület.

Az Önkormányzat stratégiai ingatlanvásárlásának elsődleges célpontjai a B pontban megjelölt ingatlanok.

Az aktív ingatlangazdálkodás vagy stratégia megvalósítása azonnali sürgősségű a teljes városközpont fejlesztésének érdekében.

Ha a B jelű ingatlanportfóliót az Önkormányzat biztosította, akkor kerül tárgyalási pozícióba a Kerület úgy a Befektetőkkel, mint a C ingatlantulajdonosokkal szemben.

#### *A főtér akcióterület alapadatai:*

Üres ingatlan terület összesen:	37.371 m <sup>2</sup>
Bontásra ítélt, felépítménnyel rendelkező ingatlanterület összesen:	42.390 m <sup>2</sup>
Fejlesztésre kijelölt ingatlanok területe összesen:	63.719 m <sup>2</sup>
Maximálisan építhető bruttó szintterület összesen:	168.986 m <sup>2</sup>
Az összes ingatlanterület a Főtér akcióterületen:	100.646 m <sup>2</sup>

**Jelenleg a Csepeli Önkormányzat a főtéri akcióterület 50,8 %-án rendelkezik tulajdonjoggal. A Fővárosi Önkormányzat 15,4 %-ban, magántulajdonosok 26%-ban rendelkeznek ingatlantulajdonnal.**

**Fenti adatok alapján a véleményünk az, hogy az Önkormányzat azonnali sürgősségű aktív ingatlanstratégiával tudja csak kézben tartani a városközpont fejlesztését (a városközponti rehabilitáció elindítását), ami egyúttal a KMOP 5.2.2.B pályázat sikerének is feltétele.**

## VII/4 A KMOP 5.2.2.B PÁLYÁZAT TARTALMA, A KÖZSZFÉRA FEJLESZTÉSEI

### • **A Főtér akcióterület leszűkítése, pályázati célterület kiválasztása**

A tárgyban pályázat benyújtásának alapvető feltétele az, hogy a pályázat pozitív elbírálását követően megkötött szerződéstől (mely szerződéskötés több hónapig is elhúzódhat, akár 6 hónapig) számítva 2 éven belül megvalósuljanak a pályázati objektumok. A városközponti funkcióbővítő rehabilitáció tárgyaként megjelölt BF-III célterületet az Önkormányzat azért választotta ki, mert a pályázati kiírás egyik alapvető feltételének ez a célterület felel meg (tulajdonviszonyok igazoltak, közterület, illetve önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok). A fejlesztési programokat programtervvel, illetve engedélyezési tervvel tudja alátámasztani a Projektgazda, a beruházási célkitűzések reálisak, megvalósíthatóak (közterület, közpark, közutak felújítása, parkolóhelyek kialakítása, zöld létesítmények és közösségi rendezvények rendezésére alkalmas terek kialakítása, középületek felújítása).

### • **A pályázati célterület és környezet kapcsolata**

A pályázati írást megelőző állapotnak megfelelően tehát a Projektgazda azt a döntést hozta, hogy a pályázaton a III. sz. célterület funkcióbővítő programjával indul és ehhez a programhoz hozzákapcsolja a BF-I, illetve BF-II célterület tulajdonviszonyainak legalább részbeni rendezését.

- **A BF jelű akcióterületen a Projektgazda az alábbi funkcióbővítéseket tervezi:**

#### BF I Célterület

- Fedett buszpályaudvar és HÉV kombinált közlekedési csomópont beruházása (Multimodális P+R csomópont)
- Bevásárlóközpont, szolgáltatóházak
- Irodaház
- Szálloda
- Lakások
- Vendéglátóipari egységek
- Parkolóhelyek kialakítása térszint alatt és felett

#### BF II Célterület

- Irodaházak
- Szabadidő és kulturális létesítmények
- Közművelődési és közintézmények
- Kereskedelmi és vendéglátó helyek
- Lakások, apartmanok
- Parkolók beruházása

#### BF III Célterület

- Közösségi rendezvénytér, díszszemlék, felvonulások
- Kulturális rendezvények, koncertek
- Játsszótér
- Vásárok, piacok
- Étterem kerthelyiség
- Jegyárúsítás (Ticket Express), közönségszervezés, BKV jegyárúsítás
- Templomturizmus, orgonakoncert
- Szabadidős és sport tevékenység

- **A BF I és BF II sz. célterület hiányosságai**

A BF I jelű célterületen tervezett beruházások a P+R-t magában foglaló intermodális csomóponton, buszpályaudvaron és parkolókon kívül 23.000 - 30.000 m<sup>2</sup> bruttó földmterületen tartalmazznak olyan közszolgálati, szolgáltatási funkciókat, melyek a helyi lakosság kényelmét és kiszolgálását célozzák meg.

A városközponti funkcióbővítő pályázat tárgyaként a Projektgazda azért nem tudta a BF I. sz. célterületet megjelölni, mert a II/4. fejezet szerinti tulajdonviszonyok a pályázat benyújtásáig még nem kerültek rendezésre. Hasonló a helyzet, tehát rendezetlen tulajdonviszonyok vannak a Főtér keleti oldalát lezáró 6. sz. tömbben, azaz BF-II. sz. célterületen (III/4. fejezet), ahol a pályázatbenyújtást megelőzően a Projektgazda objektív okok miatt nem tudta megfelelő módon előkészíteni az adásvételi megállapodásokat, illetve a tulajdonviszony rendezését Budapest Fővárossal

- **Közlekedéskorszerűsítés**

A téma kiemelt fontosságát az támasztja alá, hogy jelenleg Csepel Városközpontban a közlekedés- és forgalomtechnika bipólusú, azaz a Főtér két oldalán található azok a közlekedési csomópontok, amelyek naponta több tízezer utas elvárásainak kellene, hogy megfeleljenek. A Főtér sürgős korszerűsítésének egyik alapvető indoka, hogy a lakosság

(BKV hivatalos adatok szerint 60-70 ezer fő napi utasforgalom) a Főtér-i HÉV megálló és a közpark másik oldalán mintegy 350-400 m-re található buszvégállomás között ingázik a reggeli, illetve délutáni, esti csúcsidőben.

A fent ismertetett körülmények miatt a közpark szabadidő eltöltésére, a pihenés és parklétesítmények kialakítására szolgáló célra nem alkalmas, mivel jelenleg közlekedési terület.

A főtéri funkcióbővítő rehabilitáció véleményünk szerint leghangsúlyosabb eleme tehát az elkerülhetetlen közlekedéskorszerűsítés, mely multimodális csomópont formájában a köztér, azaz a BF-III jelű célterület nyugati oldalán hozza létre a közlekedési súlypontot a már jóváhagyott Gerincút beruházás és a HÉV vonal közötti területen. A helyszín igen sok szempontból komoly előnyöket rejt magában. A Gerincút beruházását az Európai Unió támogatja.

A Gerincút nyomvonalának megfelelő terület kiszabályozása megtörtént, a tervek elkészültek, a kisajátítás az utolsó szakaszában van, a kormány és az Európai Unió kiemelt egyedi projekt formájában biztosította a beruházási keretet a Gerincút teljes belvárost érintő szakaszának megépítéséhez. A Gerincút közvetlen kapcsolatba kerül a multimodális csomóponttal, melynek kihajtó és felhajtó ágai közvetlenül kapcsolódnak a tervezett közlekedési csomóponthoz.

- **A benyújtásra kerülő pályázati program tehát a következőkből áll:**

BF III jelű célterület programja, a park és környezete funkcióbővítő rehabilitációja, beleértve a Polgármesteri Hivatal és Iskola homlokzat- és tetőfelújítását, toronyszerkezet helyreállítása.

A pályázat benyújtásával az Önkormányzat kifejezi szándékát arra, hogy a főtéri park és közterület valamint a tér ún. déli térfalának részleges felújításával párhuzamosan előkészíti a BF I és BF II sz. célterületek elsősorban befektetői tőkével történő beruházásait.

A csatolt dokumentumok szerinti, a teljes főtér és környezetére becsült 20,7 Mrd Ft-os beruházási program megvalósításában az Önkormányzat csak a katalizáló szerepkört tudja betölteni. A Projektgazda biztosítja azokat a területfejlesztési és szabályozási feltételeket, előkészítéseket és a projektindító finanszírozást, melyek a városközpont kialakításához szükségesek.

A költségbecslés alapján a pályázat tárgyát képező BF/III célterületre vonatkozó telekvásárlás, tervezés, szolgáltatás (projektmenedzsment) és az építési munkák összköltsége 688.784.763,- Ft + Áfa. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat nem tudja biztosítani a pályázatbenyújtás időpontjáig a BF I célterületen tervezett ingatlanvásárlások, egyúttal funkcióbővítések megvalósítását, ezért a pályázathoz kapcsolódó BF I projekt részbeni telekvásárlásának költségfedezetét (175 Mó Ft + Áfa) a Projektgazdának kell biztosítania. Feltételezve, hogy az Önkormányzat a teljes beruházási összegből 113,5 Mó Ft + Áfa összeget mint önerőt felvállal, így a Projektgazdának a városközponti funkcióbővítő rehabilitációhoz (113,5 Mó + 175 Mó Ft) összesen tehát 498,5 Mó Ft + Áfa hozzájárulást kellene biztosítania 2008-2009-re.

**A Csepel BF I és BF II sz. célterületek előkészítésével valamint a projektmenedzsment (Városfejlesztő Társaság) létrehozásával és finanszírozásával Csepel Önkormányzata biztosítja azokat a feltételeket, melyek Csepel Városközpont főterének funkcióbővítő rehabilitációs pályázatához szükségesek.**

- **A kapcsolódó fejlesztések BF I + BF II alátámasztó dokumentumai**

A Projektgazda már a stratégiakészítés időpontjában megkezdte az egyeztetést a Fővárosi Önkormányzattal az autóbussz állomás áthelyezése kapcsán (ld. 9. sz. melléklet). 2007-2008-ban az érintett közlekedési vállalatokkal felvette a Város a kapcsolatot. A multimodális csomópont kialakításához szükséges BKV és Volán állásfoglalásokat a 10. sz. melléklet tartalmazza. A Fővárosi Önkormányzat és a Kerület között elvi megállapodások születtek a területcserére vonatkozóan. A Fővárosi Önkormányzat a BF II sz. célterületen található ingatlancseréhez akkor járul hozzá, ha a BF I célterületen a Kerület biztosítja a megfelelő korszerű buszpályaudvart.

- **Befektetői körök bevonása a Városcsözpont fejlesztésébe**

A projektgazda Város a befektetői körökkel a kapcsolatot felvette. Érdemi tárgyalást csak akkor tud lefolytatni a Kerület, ha a buszpályaudvar építéséhez (intermodális csomópont kialakításához) és a tervezett szolgáltatóközpont, bevásárlóközpont kialakításához szükséges ingatlanok felett teljes körűen rendelkezik, egyúttal garantálja a Befektető felé a Gerincút kivitelezését.

**A korszerű, európai színvonalú, fenntartható üzemű, lakossági - társadalmi érdekeket előtérbe helyező sokfunkciós városcsözpont fejlesztéséhez szükséges előkészítéseket és a program menedzselését vállalta fel Csepel Önkormányzata.**

**A pályázatban megjelölt tevékenységek és a pályázat célja teljes mértékben illeszkedik Csepel Önkormányzata által jóváhagyott Integrált Városcsözpontfejlesztési Stratégiához és a belváros akcióterületei bontásában kidolgozott főtéri városcsözpontfejlesztési programhoz.**

## **BF jelű akcióterület célterületi fejlesztései (alprojektek) beavatkozási típusonként**

### **A.) A 2008 -ban a KMOP 5.2.2.B pályázat keretében tervezett fejlesztések (BFCIII)**

#### **1. Szent Imre tér park fejlesztése**

beavatkozás: városcsözpontfejlesztés keretében park rekonstrukció

cél: a park zöldterületének, növényállományának felújítása, közlekedőutak, sétányok kialakítása

partnerség: lakosság, egyház

funkció: városi, közösségi

#### **2. Szent Imre tér körüli út, járda felújítás**

beavatkozás: városcsözpontfejlesztés keretében térrendezés

cél: a térburkolatok felújítása, közlekedés korszerűsítése (forgalomtechnika és parkolás)

partnerség: lakosság, útkezelő szervezet

funkció: városi, gazdasági

## ***B.) A KMOP 5.2.2.B pályázattól függetlenül is tervezett városrehabilitációs fejlesztések***

### ***B1 Közsféra tervezett csatlakozó fejlesztései a Szent Imre téren***

#### **3. Szent Imre tér vonalas infrastruktúra fejlesztése**

beavatkozás: városrehabilitáció keretében közmű és energiahálózat felújítás, bővítés  
cél: a rehabilitációhoz és a későbbi fejlesztésekhez szükséges kapacitások biztosítása  
partnerség: közműhálózat üzemeltetői  
funkció: városi, gazdasági

#### **4. Szent Imre tér térfalak felújítása**

beavatkozás: városrehabilitáció, egységes városkép létrehozása  
cél: városrehabilitáció keretében polgármesteri hivatal és iskola homlokzat és tetőfelújítása  
partnerség: lakosság, közintézmények  
funkció: városi

#### **5. Szent Imre tér köz- és díszvilágítása**

beavatkozás: városrehabilitáció, városkép javítása  
cél: közvilágítás korszerűsítése, épülethomlokzatok-térfalak díszvilágítása  
partnerség: lakosság, érintett épületek képviselői, közműhálózat üzemeltetői  
funkció: városi, közösségi

#### **6. Szent Imre téren fizető parkoló zóna**

beavatkozás: városrehabilitáció keretében térrendezés  
cél: a közterület közlekedési felületeinek felújítása, hasznosítása  
partnerség: lakosság, közlekedők  
funkció: városi, gazdasági

### ***B2 Közsféra tervezett csatlakozó fejlesztései a Szent Imre tér környezetében***

#### **4-es tömbben multimodális közlekedési csomópont**

beavatkozás: városközpont fejlesztése  
cél: városrehabilitáció keretében új helyi és távolsági autóbusz valamint HÉV állomás kivitelezése  
partnerség: Főváros, tömegközlekedési társaságok (BKV, Volán, HÉV)+PPP  
funkció: városi, gazdasági, közösségi, közsféra

#### **6-es tömbben közösségi intézmények („Csepel Fórum”)**

beavatkozás: városközpont fejlesztése  
cél: közintézmények, kulturális és közművelődési intézmények építése  
partnerség: közintézmények üzemeltetői  
funkció: városi, közösségi, közsféra

#### **4-es és 6-os tömbben ingatlanfejlesztés**

beavatkozás: városközpont fejlesztések előkészítése  
cél: ingatlanvásárlás, telekrendezések, kármentesítések, előközművesítés  
partnerség: ingatlantulajdonosok, PPP, befektetők, közműszolgáltatók  
funkció: városi, gazdasági



### **5-ös és 6-os tömbök közötti közterület fejlesztés**

beavatkozás: városrehabilitáció

cél: rendezvénytér létrehozása, Kossuth Lajos utcai forgalom kizárása, közműrekonstrukció, díszburkolat kialakítás, díszvilágítás

partnerség: lakosság, útkezelő szervezet, közműszolgáltatók

funkció: városi, közösségi

### **9É-2 tömb volt Pártház funkcióváltásos felújítása**

beavatkozás: városrehabilitáció

cél: városkép egységesítés, szállodai funkciók

partnerség: Főváros + PPP

funkció: városi, közösségi

## ***B3 Magánszféra tervezett csatlakozó fejlesztései***

### **6-os tömbben befektetői beruházások („Csepel Fórum”)**

beavatkozás: városközponti fejlesztések

cél: szolgáltatóház, irodaház, szórakoztató – szabadidő központ, lakások létesítése, zöldtető létrehozása

partnerség: ingatlanfejlesztők, befektetők, vállalkozások, magánszféra

funkció: városi, gazdasági, közösségi

### **1D, 8É, 3D tömbrészen befektetői beruházások**

beavatkozás: városközponti fejlesztések

cél: irodaház, kereskedelmi – szolgáltató kapacitások létesítése, parkolók kialakítása

partnerség: ingatlanfejlesztők, befektetők, vállalkozások

funkció: városi, gazdasági

### **4-es tömbben befektetői beruházások („Csepel Központ”)**

beavatkozás: városközponti fejlesztések

cél: új helyi és távolsági autóbusz pályaudvar, P+R csomópont (tér szint alatt és felett parkolóhelyek), bevásárlóközpont, szolgáltatóház, irodaház, szálloda valamint vendéglátóipari egységek, zöld tetők kivitelezése

partnerség: ingatlanfejlesztők, befektetők, vállalkozások

funkció: városi, gazdasági

### **9É-2 tömb rész volt Pártház oldalszárnyak homlokzat felújítása**

beavatkozás: városközponti fejlesztés

cél: társasházak, lakások és irodák

partnerség: társasházi közösségek

funkció: városi

## **A városközponti funkcióbővítő pályázat alternatívái**

A pályázathoz az összetett feltételrendszer többszöri elemzését követően - a városközpont előkészítettsége és a rendelkezésre álló információk alapján - két alternatívában dolgoztuk ki a főter funkcióbővítő finanszírozási pályázatát a BF III Célterület 6 db előzőekben felsorolt projektjére vonatkozóan:

#### A6 jelű változat (javasolt változat)

- 688.784.763, Ft nettó összegben tervezi az összes költséget (bruttó 825.401.716,- Ft)
  - a támogatási összegigény nettó 575.292.0270,- Ft (bruttó 689.210.433,- Ft)
  - az önkormányzati önerő biztosítása nettó 113.492.736,- Ft összegű (bruttó 136.191.283,- Ft)

### **VII/5 KERÜLET - FŐVÁROS EGYÜTTMŰKÖDÉS**

A városközpont rehabilitációjának alapvető feltétele a megfelelő együttműködés kialakítása Budapest Főváros Önkormányzatával. A városközponti akcióterületen a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok vannak (4. tömb 3.674 m<sup>2</sup>, 6. tömb 10.735 m<sup>2</sup>). A főtérhez kapcsolódó térfalak esetében szintén fővárosi tulajdonban álló ingatlanokkal, illetve intézményekkel találkozunk (részleteit lásd a csatolt dokumentációban). Ezek közül legnagyobb a Szent Imre tér 10. sz. alatti volt Pártház épületének középső traktusa, melyben jelenleg szakközépiskola működik.

A Fővárossal tervezett együttműködés igen fontos célkitűzése, hogy a 6. jelű tömb kiürítése, azaz a buszpályaudvar cseréje a 4. tömbben tervezett helyszínre a Gerincút beruházásával összhangban történjék. Mivel a 4. tömbben tervezett buszpályaudvart befektetői tőkével tervezi az Önkormányzat, annak megvalósítása, azaz a befektetői érdekeltséget jelentő profittermelő beruházások kizárólag a Gerincút tervezett szakaszának megépítésével biztosítható.

A pályázat alátámasztó iratanyagában szerepeltetni kell a Fővárosi Önkormányzattal kötött tárgybani megállapodást.

### **VII/6 AZ AKCIÓTERÜLETI PROJEKTMENEDZSMENT SZERVEZET BEMUTATÁSA**

2009-től kezdődően az ÖTM és NFÜ közleményei alapján csak azok a budapesti kerületek és megyei jogú városok pályázhatnak városrehabilitációs uniós és kormányzati finanszírozási támogatásra, melyek létrehozzák a Városfejlesztési Társaságokat, a projektmenedzser szervezeteket. Az előzetes akcióterületi terv bemutatja a kerületi városrehabilitációs programok megvalósítását irányító szervezeti javaslatot. (Csepel RÉV)

A fent idézett ÖTM közlemény részletesen bemutatja a Városfejlesztő Társaság alapítását, működését különböző alternatívákban.

**Csepel BF jelű akcióterületének fejlesztéséhez javaslatunk szerint olyan projektmenedzser céget kell létrehozni, amelyik a klasszikus ingatlanfejlesztési tevékenységet ötvözni képes a non-profit jellegű szociális városrehabilitációval.**

A BF jelű akcióterületen 2008-2013 között tervezett vegyes profilú rehabilitációs fejlesztési társaság ugyanakkor olyan tapasztalatokra tehet szert, amelyek lehetővé teszik a Belváros további akcióterületein a főleg városrehabilitációs jellegű városfejlesztés folytatását.

## **Városfejlesztő (és Rehabilitációs) Társaság „Csepel RÉV”**

- Javasolt társasági forma: Kft. (közhasznú jelleggel)  
Indokai:
  - gyorsabb rugalmasabb cégalapítás
  - tulajdonosi szerkezet rugalmas alakíthatósága
  - a társasági forma rugalmassága a tevékenység függvényében
- Alapítók:
  - Önkormányzat vagy önkormányzati szervezet
  - magánszféra képviselői (ingatlanfejlesztő, városrehabilitációs szervezet, befektető, pénzügyintézet)
- A Társaság feladata: az akcióterületi fejlesztési és rehabilitációs feladatok komplex, teljes körű irányítása, megvalósítása az Önkormányzattal kötött megbízási szerződés alapján  
A megbízás kiterjedhet magára a létesítmények fizikai megvalósítására is.  
A Társaság a javasolt modell szerint párhuzamosan vagy időben eltolt ütemezésben két különböző feladatkört lát el:
  1. Akcióterületi ingatlanfejlesztések  
terveztetés, tulajdon- és telekredezés, terület-előkészítés, ingatlanvásárlás, szabályozási-területrendezési koordináció, előkészítés, finanszírozási pályázati előkészítések, beruházói feladatkörök, lebonyolítás, a finanszírozási feltételek biztosítása, teljes körű koordináció kapcsolattartás, tendereztetés és szerződéskötések, stb.
  2. Városrehabilitációs projektek menedzselése  
a társasházak lakásszövetkezetek közsféra megbízásából és képviselőjében, szociális városrehabilitáció komplex előkészítése, a lakossági-társadalmi-közsféra-magánszféra közötti koordináció, műszaki és finanszírozási előkészítés, terveztetés, engedélyeztetés, pályázatírás, a finanszírozás megszervezése, tendereztetés, beruházói és lebonyolítói feladatok stb.Az ÖTM előírások kizárják a vagyonkezelői tevékenység párhuzamos végzését - így az önkormányzati vagyonkezelő cégek közvetlen operatív részvételét - a Városfejlesztő Társaságban.
- Üzletrész és alapító tőke (javaslat)  
Önkormányzat min. 51 % (készpénz és apport)  
Magánszféra max. 49 % (készpénz és apport)  
Az alaptőke nagysága az első akcióterületi projektekkal (BF) és az első min. két év üzletmenetével közvetlen összefüggésben kell, hogy legyen.  
A Társaság alaptőkéje nyújt fedezetet a fejlesztési, városrehabilitációs projektek beindításához (kismértékben a Társaság működéséhez), melynek nagysága több száz millió forint is lehet.  
A Társaság működése során az Önkormányzat költségvetésétől elkülönülten gazdálkodik (pénzforgalma, kötelezettség vállalásai, hitelfelvétele, bevételei nem terhelik az Önkormányzatot).
- EU finanszírozási pályázati és egyéb hitelfelvételi lehetőségek
  - a Társaság min 51 % önkormányzati üzletrész és a közhasznú jellegű tevékenység révén jogosult az EU által kiírt finanszírozási pályázatokon részt venni,
  - további lehetőség a hitelfelvételi jogosultság megszerzése, valamint az EIB, CEB partnerségi jogviszony létrehozása önkormányzati fedezet/garancia nélkül stb.
- A "Csepel RÉV" létrehozásának operatív pénzügyi feltételei:  
Rehabilitációs és Városfejlesztési elkülönített pénzügyi keret létrehozása, melyből biztosítható az alapító tőke, amit az Önkormányzat (vagy CSEVAK) bevisz a társaságba.  
Javasolt az EAT pénzügyi ütemtervének ismeretében (különösen a városrehabilitációs

lakótelepi felújítási projektek beindításához) a nagy összegű alaptőke igény esetén egy vagy több piacképes ingatlan- vagy fejlesztési terület beapportálása a Társaságba.

Számított adataink alapján (ld. pénzügyi ütemterv) szükségesnek látszik az ingatlan apport. A Társaság által egységes irányítással történik a városközpont rehabilitációs felújítása és az ingatlanfejlesztési lehetőségek, új fejlesztések megvalósítása.

Ebben a társaságban koncentrálnak azok az információk, amelyek például a Kerület és Főváros közötti együttműködést megfelelő mederben a helyes irányba viszik és kölcsönös megelégedésére szolgálnak mindkét félnek. Ugyancsak ez a társaság alkalmas arra, hogy a Kerület egyéb típusú fejlesztéseit figyelembe véve tudja az irányvonalat tartani, és fenntartja a kapcsolatot azokkal a fejlesztőkkel, amelyek a városközponti területen vagy azon kívül kívánnak kisebb vagy nagyobb léptékű ingatlanfejlesztéseket megvalósítani.

Hangsúlyozni szeretnénk az önkormányzati költségvetés tárgykörre vonatkozó fejezeteinek évenkénti garantált fontosságát, a költségvetési keretek létrehozását a Társaság működtetésének biztosítékeként.

## VII/7 PÉNZÜGYI ÜTEMTERV

A teljes Belváros Főtér (BF) akcióterületen (a 3 célterületre) tervezett projektek összköltsége nettó 20,7 Mrd Ft (2008-2013 közötti időszakra).

Ebből az Önkormányzatot terhelő költség 2,7 Mrd Ft, a befektetők által biztosított összeg pedig 18 Mrd Ft-ra tervezett. A teljes rehabilitációs, illetve fejlesztési összeg tartalmazza az egyes projektek előkészítésének, a szükséges bontási munkáknak, a létesítmények megépítésének, illetve a projektek megvalósítása során felmerülő önkormányzati feladatok költségeit.

A pénzügyi ütemezés szerint a KMOP 5.2.2.B pályázat (A6 jelű változat) tárgyát képező városközponti funkcióbővítő rehabilitáció tervezett összköltsége 688.784.763,- Ft + ÁFA., mely a pályázati adatlap bontásában két részből áll: önkormányzati saját erő (113.492.736,- Ft) és támogatási összeg (575.292.027,- Ft).

A műszaki ütemterv kidolgozásánál figyelembe vettük a pályázati kiírás azon feltételét, mely szerint a projekt megvalósítására max. 18 hónap áll rendelkezésre. A pénzügyi ütemterv ennek megfelelően úgy készült, hogy a pénzügyi elszámolás legkésőbb a kiírás szerinti véghatáridőig, azaz 2010. augusztus 31-ig lezáruljon.

## VIII AZ ELŐZETES AKCIÓTERÜLETI TERV KÉSZÍTÉSE SORÁN FELHASZNÁLT FORRÁSOK

- Budapest – Csepel Városközpont rehabilitációs területére vonatkozó részletes szabályozási terv (2004. CSSZT-XXI-07 sz.t.)
- Felmérés a lakosság, KKV-k és civil szervezetek főtér rekonstrukcióval kapcsolatos elvárásairól (Nádor és Társa Bt. 2007.)
- XXI. kerület Csepel Integrált Városfejlesztési Stratégiája (IVS) Városkutatás Kft.
- Az EAT Főtér és környezete BF Akcióterület (hatályos szabályozási terv szerinti 4., 5., 6., 7. sz tömbök + kapcsolódó tömbök) által érintett ingatlanjainak hivatalos tulajdoni lap másolatai. (TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer)
- Budapest – XXI. kerület társadalmi helyzetére vonatkozó adatok. KSH 2001 Népszámlálás
- Budapest – XXI. kerület lakókörnyezet minőségére vonatkozó statisztikai adatok. KSH 2001 Népszámlálás
- Budapest - Csepel infrastruktúrájára vonatkozó önkormányzati adatok (közművesítetlenségi adatok)
- Budapest – Csepel városrészekre vonatkozó digitális átnézeti térképe
- Budapest – Csepel Általános-, és Középiskola intézményeit feltüntető digitális átnézeti térkép
- Budapest – Csepel Óvoda intézményeit feltüntető digitális átnézeti térkép
- Budapest – Csepel Szociális intézményeit feltüntető digitális átnézeti térkép
- Budapest – Csepel civil szervezetek listája 2008.
- Budapest Csepel Városközpont Rehabilitációs városfejlesztés Stratégiai program 2003. (MaHill Kft.)
- Budapest Csepel Városközpont Rehabilitációs Szabályozási Terv 2003-2004. (MaHill Kft.)
- Budapest Csepel Városközpont Városrehabilitációs Előtanulmány 2007. (MaHill Kft.)

Budapest, 2008. április

MaHill Mérnökiroda Kft.

## **IX MELLÉKLETEK**