



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

Csepel Településfejlesztési Konceptió kidolgozásához szükséges döntésekre

Készítette: Dr. Polinszky Tibor
mb. főépítész

Előterjesztő: Borbély Lénárd
polgármester

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete


2015. évi 165. sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2015. 05. 28.

Az előterjesztés egyeztetve a mellékelt egyeztető lap szerint:

Halmos Istvánné, városgazdálkodási ágazatvezető
Nagyné Kovács Tímea, szociális-egészségügyi referens
Baldauf Myrtil, köznevelési referens
Baksa Lajos, városépítési irodavezető
Vágvölgyi György, Csepeli Városgazda Közhasznú
Nonprofit Zrt., ingatlangazdálkodási divízióvezető
Süle László ügyvezető igazgató
Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit
Kft.

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Szeles Gábor
jegyző

A leadás időpontja:
2015. május 18.

Testületi ülés időpontja:
2015. május 28.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 20/2015. (I.29.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy elkészíteti „**Csepel településfejlesztési koncepciója**” dokumentumot. [2. sz. mell.] A településfejlesztési koncepció a kerületi szintű településfejlesztés hosszútávra szóló alapidokumentuma, ezért az abban kidolgozásra kerülő fejlesztési irányokról és a megalapozó vizsgálat megfelelőségéről képviselőtestületi döntés szükséges.

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban Kormány rendelet)

30. § (4) Az önkormányzat dönt a koncepció kiválasztott fejlesztési irányáról, és arról, hogy a megalapozó vizsgálat megfelel a tervezés alapjának.

Jogszabály alapján a településfejlesztési koncepcióval tartalmi összhangot kell tartani a kerület középtávú integrált településfejlesztési stratégiája kidolgozásakor, ezért a középtávú stratégiai célrendszer megállapítása szükséges. A két fejlesztési dokumentum párhuzamos tervezési folyamat során készül.

Korm. rendelet

3. § (7) A kerületi településfejlesztési koncepció a fővárosi településfejlesztési koncepcióval, a kerületi integrált településfejlesztési stratégia a kerületi településfejlesztési koncepcióval és a fővárosi integrált településfejlesztési stratégiával összhangban készül.

A Kormány rendelet szerint a településfejlesztési dokumentumok véleményezési eljárás nélkül nem fogadhatóak el, ezért a dokumentum-tervezeteket (koncepció és stratégia) partnerségi egyeztetésre szükséges bocsájtani. A partnerségi egyeztetésből beérkezett vélemények elfogadásáról a későbbiek során újabb Képviselő-testületi döntés szükséges és csak ez után történik meg a végleges településfejlesztési koncepció kidolgozása, elfogadása. [3. sz. mell.]

Jelenleg a csepeli településfejlesztési koncepció kidolgozásának elősegítésére a következő munkaanyagok készültek el:

- „**Csepel a lehetőségek szigete Helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészek a településfejlesztési koncepcióhoz**” [4. sz. melléklet]
- „**Csepel a lehetőségek szigete Településfejlesztési Koncepció 2014-2030**” dokumentum-tervezet partnerségi egyeztetésre [5. sz. melléklet]

ÖSSZEFOGLALVA a további egyeztetéséhez, az ITS kidolgozásához dönteni szükséges:

- A **Településfejlesztési koncepció fejlesztési irányai – Csepel hosszú távú fejlesztési célrendszere (2014-2030)**
- **Csepel Integrált településfejlesztési stratégia középtávú célrendszere (2014 – 2020)**
- és arról, hogy a két (4. és 5. melléklet) dokumentum a továbbtervezésre és az egyeztetésre alkalmas

Kérem a Képviselő-testületet a településfejlesztés stratégiai tervei kidolgozásához a nevezett dokumentumok elfogadására.

Budapest, 2015. május hó 22. „....”


Borbély Lénárd
polgármester

1. sz. Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja a településfejlesztési koncepció fejlesztési irányait az alábbiak szerint:

A Településfejlesztési koncepció fejlesztési irányai – Csepel hosszú távú fejlesztési célrendszere (2014-2030)

<p>Jövőkép</p>	<p><i>Csepel, meglévő ipari tradícióira és a munkaerő piaci potenciáljára alapozott, dinamikusan bővülő gazdaságával versenyképes munkafeltételeket, folyamatosan megújuló, élhető, a rekreációnak is teret biztosító városi környezetet, vonzó életkörülményeket biztosít a kerület lakói számára.</i></p> <p><i>Csepel, mint Budapest része és a Csepel-sziget meghatározó települése megerősíti pozícióját mindkét funkció tekintetében, javítva ezzel a térségben betöltött szerepét.</i></p>			
<p>Átfogó célok</p>	<p>Csepel térségi gazdasági központ pozíciójának erősítése, a befektetők számára vonzó helyi üzleti környezet továbbfejlesztésével, valamint a helyi gazdaság ágazati sokszínűségének biztosításával</p>	<p>Csepel népességmegtartó képességének és a lakosság életminőségének javítása, a városi környezet és az elérhető települési szolgáltatások fejlesztésével</p>	<p>Csepel térségi szerepkörének erősítése, a funkcionális sokszínűség biztosításával</p>	
<p>Részcélok</p>	<p>Fejlett, innovatív hozzáadott értéket képviselő helyi gazdaság kialakítása, új munkahelyek létrehozásával</p>	<p>A kerületi közlekedési infrastruktúra fejlesztése és az átmenő forgalom által okozott környezeti terhelés csökkentése</p>	<p>A kerület funkció ellátottságának további javítása</p>	<p>A társadalmi integráció és a helyi közösségi identitás erősítése a hátrányos helyzetből adódó különbségek mérséklése</p>

Határidő elfogadásra:

azonnal, folyamatos

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Dr. Polinszky Tibor mb. főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2. sz. Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **„Csepel a lehetőségek szigete Helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészek a településfejlesztési koncepcióhoz”** című dokumentum megfelel a tervezés alapjának.

Határidő elfogadásra: azonnal, folyamatos

Felelős: Borbély Lénárd polgármester
Végrehajtás előkészítéséért felelős: Dr. Polinszky Tibor mb. főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

3. sz. Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **„Csepel a lehetőségek szigete Településfejlesztési Koncepció 2014-2030”** című dokumentum-tervezetet partnerségi egyeztetésre bocsájtja.

Határidő elfogadásra: azonnal
Határidő végrehajtásra: 2015. június 30.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester
Végrehajtás előkészítéséért felelős: Dr. Polinszky Tibor mb. főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

4. sz. Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete „**Csepel Integrált Településfejlesztési Stratégia középtávú célrendszere**” című dokumentummal megállapítja az integrált településfejlesztési stratégia irányait.

Csepel Integrált Településfejlesztési Stratégia középtávú célrendszere		
Jelölés	Középtávú Célok	Beavatkozási területek
1	Dinamikus gazdasági szerkezet támogatása	1.1 Gazdaság területek, kiemelten a barnamezős területek versenyképességének előmozdítása
		1.2 Magas hozzáadott értéket előállító, innovatív technológiákat alkalmazó helyi vállalkozások támogatása
		1.3 A mikro-, kis- és középvállalkozások támogatása (Munkahely megőrzés, fejlesztés)
		1.4 Kereskedelem és szolgáltatások minőségi fejlesztése
2	Térségi szerepkör erősítése	2.1 Szolgáltatások, funkciók széles körét kínáló kerületi központ
		2.2 Környező településekkel történő szorosabb együttműködés a versenyhelyzet javítása érdekében
		2.3 A fenntartható térségi közlekedési rendszer elősegítése
3	Minőségi környezet- fejlesztés a városrészi karakternek megfelelően	3.1 Lakótelepek komplex rehabilitációja
		3.2 A megfelelő életminőséget nem biztosító lakott területek fejlesztése
		3.3 Városi közterületi rendszer és műszaki infrastruktúra fejlesztése
		3.4 Lakókörnyezet javítását szolgáló közösségi zöldfelületek minőségi fejlesztése, rekreációs lehetőségek bővítése
		3.5 Duna-parti területek sport és rekreációs és turisztikai célú fejlesztése a természeti értékek védelme mellett
		3.6 A fenntartható helyi közlekedési rendszer biztosítása
4	Egészséges, befogadó, erős identitású társadalom	4.1 Humán infrastruktúra fejlesztése
		4.2 Sportolás és aktív szabadidős időtöltés korosztálytól független elérhetőségének biztosítása
		4.3 A társadalmi integráció erősítése, a hátrányos helyzetből adódó különbségek mérséklése

Határidő elfogadásra:

azonnal, folyamatos

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Dr. Polinszky Tibor mb. főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: **Halmos Istvánné**
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény:

Budapest,

(aláírás)

2. Az előterjesztés egyeztetve: **Vágvölgyi György**
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit
Zrt., ingatlangazdálkodási divízióvezető

Vélemény:
Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest,

sk.
(aláírás)

3. Az előterjesztés egyeztetve: **Nagyné Kovács Tímea**
szociális egészségügyi referens

Vélemény:

Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek, az előterjesztésben az általam javasolt módosítások átvezetésre kerültek.

Budapest, 2015. május 20.

sk.
(aláírás)

4. Az előterjesztés egyeztetve: Baldauf Myrtil
köznevelési referens

Vélemény:
Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest,

sk.
(aláírás)

5. Az előterjesztés egyeztetve: Baksa Lajos
városépítési irodavezető

Vélemény:
Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest,

sk.
(aláírás)

6. Az előterjesztés egyeztetve: Süle László, ügyvezető igazgató, Csepeli
Városfejlesztési Nonprofit Kft.

Vélemény:
Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest,

sk.
(aláírás)



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLET

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2015. január 29-én** **17.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Naptrend 6. pontja; (7. sz. előterjesztés)
Javaslat „Csepel településfejlesztési koncepciója” című dokumentum kidolgozására
Előterjesztő: Borbély Lénárd polgármester

20/2015. (I.29.) Kt.

HATÁROZATI

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elkészíteti „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szócímű 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerint az önkormányzat településfejlesztési szándékait hosszú távra meghatározó „Csepel településfejlesztési koncepciója” című dokumentumot.

A dokumentum terjedjen ki legalább az alábbiakra:

HELYZETÉRTÉKELÉS

Külső tényezők

Településhálózati összefüggések
A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
A szomszédos települések hatályos településrendezési terveire vonatkozó megállapítások

Belső tényezők

Csepel helye Budapesten
Agglomeráció és Csepel
A település társadalma
A település gazdasága
Táji és természeti adottságok
Zöldfelületi rendszer
Az épített környezet
Közlekedés
Közművesítés
Városi klíma

HELYZETELEMZÉS, HELYZETÉRTÉKELÉS

Problématicakép/értéktérkép
A településrészek kijelölése, pontos lehatárolása

JÖVŐKÉP

Célok
Részcélok és a beavatkozások területi egységeinek meghatározása
Cél és a részcélok kapcsolata

VÁROSMARKETING

KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

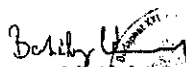
Határidő: 2015. szeptember 30.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester
végrehajtás előkészítéséért felelős: Nagyné Bácskay Nóra

17 Igen
0 nem
3 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.


Borbély Lénárd
polgármester



314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

28.§ (2) *Koncepció, stratégia, településrendezési eszköz vagy azok módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes - helyi önkormányzati - előírás hatályon kívül helyezése esetén.*

30.§ (5) *A koncepció tervezetét a polgármester véleményezésre megküldi a (2) bekezdés a) pont ab) alpontja szerinti államigazgatási szerveknek, valamint a (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti résztvevőknek. A résztvevők - figyelemmel a (3) bekezdésben foglaltakra is - a koncepció tervezetét 21 napon (a főváros esetében 30 napon) belül véleményezik.*

(6) *A polgármester a koncepciót tartalmazó előterjesztésben ismerteti az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását.*

(7) *Az elfogadott koncepciót az önkormányzat honlapján közzé kell tenni.*

CSEPEL A LEHETŐSÉGEK SZIGETE

HELYZETELEMZŐ ÉS
HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓHOZ

*** PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE ***



2015.05.20.

Készítette: MEGAKOM Stratégiai Tanácsadó Iroda Kft.



Megrendelő:

Budapest Főváros XXI. Ker. Csepel
Önkormányzat
Cím: 1211 Budapest Szent Imre tér 10

Képviseli:

Dr. Polinszky Tibor | mb. főépítész



MEGAKOM Stratégiai Tanácsadó Iroda Kft.

Cím: 4400 Nyíregyháza, Kölcsey u. 28.
Tel: +36-42 409 482
Fax: +36-42 500 976
E-mail: mailbox@megakom.hu
Honlap: www.megakom.hu

Kézy Béla

MEGAKOM Kft., ügyvezető igazgató,
vezető tanácsadó

Soóki-Tóth Gábor Csaba

szakértő

Tapasztó Dénes

szakértő

Tóth Róbert

szakértő



Tartalom

1. CSEPEL MA – HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ.....	4
1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, CSEPEL HELYE BUDAPESTEN, AZ AGGLOMERÁCIÓ ÉS CSEPEL, A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA	4
1.2. GAZDASÁG, AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, VÁROSFELJESZTÉS ÉS INGATLANGAZDÁLKODÁS	6
1.3. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	8
1.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKELÉSE	10
1.4.1. Épített örökség	10
1.4.2. Terület-felhasználás, városrendezési szabályozás.....	10
1.5. A KÖZLEKEDÉSI RENDSZER	13
1.6. A KÖZMŰVEK HELYZETE	15
1.7. A VÁROSI KLIMATIKUS VISZONYOK ÉRTÉKELÉSE	16
2. ÍGY LÁTJUK CSEPELT – HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	17
2.1. HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE	17
2.1.1. A folyamatok értékelése	17
2.1.2. A város és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	27
2.1.3. A településfejlesztés és rendezés kapcsolata, a fejlesztés területi korlátai és lehetőségei	30
2.2. PROBLÉMATÉRKÉP / ÉRTÉKTÉRKÉP	38
2.3. ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK	41
2.3.1. A településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, lehatárolás indoklása.....	41
2.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása, helyzetelemzése	46
2.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek.....	66



1. CSEPEL MA – Helyzetelemző munkarész

A helyzetelemző munkarészben közöljük a vizsgált tényezők elemzését, egymásra hatásuk összevetését.

1.1. Településhálózati összefüggések, Csepel helye Budapesten, az agglomeráció és Csepel, a település társadalma

Csepel az európai városhálózat jelentősebb városai közé sorolható, 1,7 millió fős lakossággal rendelkező Budapest XXI. kerülete. A főváros nemzetközi szerepköre valójában csak várostérségével együtt értelmezhető megfelelő módon, mind gazdasági, mind pedig társadalmi értelemben. Budapest és a környező, funkcionálisan hozzá kapcsolódó települések az ország lakosságának közel 30%-át jelentik, azonban a tényleges gazdasági kapcsolódások ennél is jelentősebb kiterjedést és népességet érintenek.

Csepel, mint fővárosi kerület, az elmúlt évtizedekben kialakult szerepkörével és az azokhoz kapcsolódó sajátos feladatokkal Budapest vérkeringésének fontos részét alkotja. Egyes funkciói – például a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep, vagy a Szabadkikötő működtetése – egyértelműen hozzájárul a főváros jelenlegi több szintű szerepkörének kialakulásához és fenntartásához.

Csepel szerepkörét vizsgálva nemzetközi és térségi viszonylatban, ki kell emelnünk a kerület Budapesten belüli egyedi elhelyezkedését: a Csepel-sziget északi részén helyezkedik el, a Duna főága és a Ráckevei-(Soroksári)-Duna-ág (RSD) által határolt területen. Nyugati, keleti és északi irányban budapesti kerületek szomszédságában fekszik (nyugat, északnyugat: a budai XI. és XXII. kerületek, kelet, észak-kelet: a pesti IX., XX. és XXIII. kerületek), azonban elhelyezkedésének és szerepkörének kialakulásában is alapvető meghatározó szerepe van a Duna folyamnak és mellékágának. Míg tehát az északi, keleti és nyugati kapcsolódást Budapest viszonylatában értelmezhetjük, délről, a Csepel-sziget részeként Szigetszentmiklós Lakihegy és Leshegy településrészei vannak közvetlen szomszédságában, viszont e területeket már az E71-es (M0) autópálya déli oldalán találhatjuk.

Csepel egyedi helyzetét az mutatja leginkább, hogy egyszerre értelmezhető Budapest XXI. kerületként és a Csepel-sziget legnagyobb településeként. A funkcionális kapcsolatok mindkét területi egységhez egyértelműen erősek, azonban a szigeti fekvés mégis bizonyos fokig elszigeteltté teszi. Mindezt erősíti a közlekedési lehetőségekben rejlő hiányosság, korlátozottság: a kelet-nyugati átjárhatóság gyakorlatilag hiányzik. A hidak hiánya így módon a kerületet csak észak-déli irányban teszi átjárhatóvá és ez a tengely határozza meg a kiépült funkciók elhelyezkedését is. Az egyedi fekvés hátrányaként kell értékelni, hogy a



csepeli intézményeket az agglomerációból használók révén jelentős forgalomnövekedés érezhető, amely kedvezőtlen hatással van a lakosság életminőségére. Az M0 közelsége kettős hatással van Csepelre: természetesen előnyként értelmezhető logisztikai és kereskedelmi szempontból, ugyanakkor az autópálya közlekedési és környezeti terhelést is jelent a kerület számára. Jelenleg a kínált előnyök sem teljes körűen kihasználják, mivel az M0-ra kapcsolódás nem megfelelő minőségű, vagy szűk keresztmetszetű útvonalakon lehetséges.

A demográfiai folyamatokat elemezve azt tapasztaltuk, hogy Csepellel ellentétben a környező kerületek és a szigeti települések jelentős részének népessége emelkedni tudott, míg Csepel lakossága jelentősen visszaesett 1990 óta (ld. Helyzetfeltáró munkarész, 51. o.). Ebben jelentős szerepe volt a Vas és Fémművek piacának elvesztésének, és a munkahelyek számának ebből következő csökkenésének. Míg tehát a szomszédos kerületek többnyire nyertesei, Csepel vesztese lett az elmúlt két és fél évtized demográfiai eseményeinek. A kerület lakónépességének csökkenése a 2007 és 2013 közötti időszakban megállt, bár a tapasztalható emelkedés minimálisnak mondható. Az okokat vizsgálva azt tapasztalhatjuk, hogy a vándorlási egyenleg az utóbbi években kismértékű pozitívumot mutat, amely azonban elmarad a fővárosi átlagos szinttől, ugyanakkor a természetes szaporulat – az országos tendenciákhoz hasonlóan – folyamatosan negatív előjelű. A kerület öregségi indexe kedvezőbb a fővárosi és a kedvezőtlenebb az országos szintnél (ld. Helyzetfeltáró munkarész, 13-14-15. ábrák).

A népszámlálási adatok tanúsága szerint a kerület lakosságának iskolázottsága jelentősen javult 2001 és 2011 között, amit jelez, hogy az érettségivel és felsőfokú végzettséggel jelentkezők aránya is jelentősen emelkedett. Továbbra is lemaradás észlelhető azonban a fővárosi népesség egészétől az iskolázottsági szintben.

A kerületben a munkanélküliségi szint kedvezőtlenebb a fővárosi értéknél és a közeli szigetszentmiklósinál is: a nyilvántartott álláskeresők aránya az aktív korú népességhez viszonyítva 2013-ban 3,68% volt, míg Budapesten 3,05%, Szigetszentmiklóson pedig 2,9%. A budapesti kerületek között a csepeli az 5. legrosszabb érték, ugyanakkor országos összehasonlításban már sokkal kedvezőbb képet kapunk, hiszen az érték az országos átlagnak mindössze 60%-a.

A kerületben élők életminőségét alapvetően meghatározza, hogy az alkalmazásban állók havi keresete jelentősen alatta marad a fővárosi átlagnak, a kerületeket összehasonlítva Csepel a második legkedvezőtlenebb helyet foglalja el Budapesten belül. A jövedelmi adatok természetes kapcsolatot mutatnak a kerület népességének fővároshoz viszonyított alacsonyabb iskolázottsági szintjével.

Részben a kedvezőtlen jövedelmi viszonyokban kereshetjük annak magyarázatát is, hogy a csepeli lakásállomány bővülése (2,8%) jelentősen elmaradt a fővárosi lakásállomány egészének 10,3%-os bővülésétől. Mindezt némileg árnyalja az a tény, hogy a lakott lakások minőségi összetétele – összhangban az országos folyamatokkal – javult az elmúlt évtized során, ennek révén csökkent az alacsony komfortfokozatú lakások aránya. Csepel jellemző adottsága, hogy a lakásállomány közel



kétharmada lakótelepeken található, ami a komfortossági szintet jelentősen javító tényező is egyben.

A vizsgálatok azt mutatják, hogy a csepeli népesség várható élettartama a férfiak esetében alacsony, a fővárosi kerületek között a második legrosszabb, ugyanakkor a nők helyzete átlagosnak mondható.

Jelentősebb társadalmi és gazdasági különbségek tapasztalhatóak a Csepelen belüli városrészek között. Ezek a különbségek a lakosság iskolázottsága, a munkanélküliek aránya, az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya, illetve az alacsony komfortfokozatú lakások aránya terén mutatkoznak meg. Mind a négy mutató tekintetében kedvezőtlen Ófalu, Gyártelep¹ és Háros helyzete (ld. Helyzetfeltáró munkarész 65-68. o) – a lakosság társadalmi helyzete tehát ezekben a városrészekben a legrosszabb, de ennek jellege és okai eltérnek e három településrészen is (ld. Helyzetfeltáró munkarész 70. o.).

A kerület egyik pozitívumaként kell értelmezni, hogy a kötelező finanszírozáson felül szélesebb körű és jobb szociális ellátórendszer működik a kerületben, így elérhető a lakosság számára az adósságkezelési szolgáltatás és a 70 év felettiak ingyenesen vehetik igénybe a házi segítségnyújtást, a nappali ellátást és támogató szolgáltatást.

Az oktatási intézményrendszer jelenleg megfelelő kapacitásokkal rendelkezik.

Az egészségügyi szolgáltatások jelentős része megfelelő, a szakorvosi rendelője kiemelten jó színvonalon áll a lakosság rendelkezésére, egyes területeken viszont fejlesztés, bővítés indokolt. Alátámasztja ezt a háziorvosok és a védőnők túlterheltsége, utóbbiak esetében a betöltetlen pozíciók magas száma is.

1.2. Gazdaság, az Önkormányzat gazdálkodása, városfejlesztés és ingatlangazdálkodás

Csepel a magyar ipar bölcsőjeként kiemelkedő gazdasági múlttal és ipari hagyományokkal rendelkezik, amely ma is fontos erőforrás. Ugyan Csepel gazdasági teljesítménye az elmúlt évtizedekben elmaradt korábbi jelentőségétől, de jelenleg is, Budapesten belüli összevetésben is jelentős a gazdasági ereje. A csepeli vállalkozások beszámolóadataiból képzett mutatók szinte minden esetben jóval a fővárosi átlagértékek alatt maradnak (ld. Helyzetfeltáró munkarész 19. táblázat). Mind a külföldi tőke aránya, mind az értékesítés átlagos nettó árbevétele a budapesti átlagnak csupán a fele, a kerületben tehát relatíve alacsony a külföldi befektetői érdeklődés, és a vállalatok értékesítési mutatói is visszafogottak fővárosi összevetésben. Az export értékesítés aránya viszont meghaladja a budapesti átlagot, a vállalkozások nettó árbevételnek közel a negyede külföldi értékesítésből származik. Mindez

¹ A Gyártelep esetében meg kell jegyezni, hogy a korábbi és újonnan kialakított munkásszállókban egyre többen állandó lakosként bejelentkeztek.



arra utal, hogy a Csepelen működő vállalkozások integrálódtak a nemzetközi értékláncokba, kiterjedt üzleti kapcsolati hálóval rendelkeznek. A helyi iparűzési adóbevételek tekintetében a kerület szintén a fővárosi élmezőnyben foglal helyet.

A foglalkoztatási kapacitás Csepelen a vizsgált két évben, 2001-ben és 2011-ben egyaránt jelentősen magasabb volt a fővárosi átlagnál: vagyis sok csepeli tud és akar helyben munkát vállalni (ld. Helyzetfeltáró munkarész 20. táblázat). E mutató az utóbbi években az országos és fővárosi trendeknek megfelelően csökkent (de Csepel relatív előnye megmaradt), mint ahogy viszonylag alacsony a vállalkozói aktivitás is, hiszen a működő vállalkozások száma hosszabb idő intervallumon belül ugyancsak csökkenő tendenciát mutat.

A kerületben a két legjelentősebb nemzetgazdasági ág – vagyis a kereskedelem és szakmai tudományos, műszaki tevékenység – súlya az elmúlt öt évben fokozatosan nőtt, ezzel szemben a további két legjelentősebb ág – az építőipar valamint a feldolgozóipar – részaránya fokozatosan csökkenő tendenciát mutat (ld. Helyzetfeltáró munkarész 30. ábra).

Csepelen 2012-ben a budapesti kerületek közül a negyedik legalacsonyabb volt a kereskedelmi szálláshelyek száma, lakosságárányosan még ennél is rosszabb a kép. A kerületben eltöltött vendégéjszakák száma egyenetlenül, de folyamatosan csökken. Noha Csepel turisztikai adottságai alapvetően kedvezőnek mondhatóak a rekreációs célú vonzerői révén, de ez a többnapos tartózkodás ösztönzéséhez nem elegendő, az összbudapesti turisztikai piacból pedig Csepel jelenleg nem tud részesülni.

A kerületben működő cégek az elmúlt Európai Unió fejlesztési periódusban jelentős mennyiségű forráshoz jutottak, és külön kiemelandő, hogy a cégek K+F+I fejlesztéseket is végrehajtottak. Rögzíthető tehát, hogy a helyi kis- és középvállalkozások nyitottak a kutatás-fejlesztési tevékenységek irányában, noha ez a szektor nem mondható meghatározónak a kerületben (ld. Helyzetfeltáró munkarész 21. táblázat).

A helyi üzleti környezet infrastrukturális szempontból megfelelően fejlett és diverzifikált, a gazdasági funkciók a kerületben területileg koncentráltan helyezkednek el (Gyártelep, Szabadkikötő, a Dunapack Zrt. papírgyára, Dunaholding Zrt. területe stb.). A területek megközelíthetősége főleg tehergépjárművek számára ugyanakkor problémás, ami a következő időszak jelentősebb fejlesztési iránya lehet. Az említett területek egy része barnamezős, ami ugyancsak meghatározza a további fejlesztési irányt, potenciális beruházási területként.

Csepel Önkormányzatának adósságát az elmúlt években konszolidálták, így a kerület vagyongazdálkodása kiegyensúlyozottnak mondható. Költségvetési szempontból komoly potenciált jelent, hogy fővárosi összevetésben relatíve magas a helyi iparűzési adó bevétel a kerületben. Kiadási oldalról ugyanakkor problémát jelent – és számos



intézményi infrastrukturális fejlesztést tesznek indokolttá – a viszonylag magas intézményi működési költségek és dologi kiadások.

Csepel Önkormányzata a városfejlesztéssel kapcsolatos koncepció- és stratégiaalkotási, illetve projektgenerálási feladatait két szervezeti egységen keresztül látja el. Az egyik az Polgármesteri Hivatal keretein belül működő Főépítési Iroda a főépítész vezetésével, a másik a 2014-ben alapított, önkormányzati tulajdonban lévő, de önállóan működő Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.

Az ingatlangazdálkodási tevékenységet – így a szociális lakásokkal kapcsolatos ügyintézését is – a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. szervezetében az ingatlangazdálkodási divízió, azon belül az ingatlangazdálkodási és energetikai osztály végzi. A lakások 80,64 %-a vegyes tulajdonú társasházakban, nagyjából a terület lakótelepein található. 116 db lakás a II. Rákóczi Ferenc út 93-107. alatti tisztán önkormányzati tulajdonú épületegyüttesben található, költségelven bérebe adható lakásként. A többi 182 db ugyancsak tisztán önkormányzati épületben lévő lakás a terület peremterületein található, alacsony komfortfokozatú, jórészt leromlott állapotú lakás.

Csepelen az önkormányzat az alábbi intézmények fenntartását látja el közvetlenül vagy gazdasági társaságain keresztül: Humán Szolgáltatások Igazgatósága, nevelési és oktatási feladatokat ellátó intézmények (óvodák, oktatási intézmények). A közművelődési feladatokat ellátó, szabadidős és rekreációs lehetőségeket biztosító intézmények közül kiemelendő a Királyerdei Művelődési Ház, a Radnóti Miklós Művelődési Ház, a Csepeli Hírmondó szerkesztősége, a Csepel Galéria, a Rákóczi Kert Civil és Közösségi Ház, a Sport-, Szabadidő- és Rendezvényközpont, a Csepeli Strandfürdő, a Posztógyári Tanuszoda valamint a Csepeli Piac. Az Önkormányzat intézményfenntartói szerepe az országos változásokhoz igazodva jelentősen átalakult az elmúlt években, ez az új szerep pedig új stratégiát kíván meg. Csepel Önkormányzata kevesebb intézményt tart fenn, ugyanakkor minőségi változás következett be a kormányzati intézményfenntartókkal való kapcsolatban.

1.3. Táj és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

Csepel természeti adottságaira is alapvetően meghatározza, hogy a Nagy Duna és a Ráckevei-(Soroksári)-Duna ág (RSD) által közrefogott Csepel sziget északi részén helyezkedik el. A terület közigazgatási területe nagyrészt beépített, tájtypusát tekintve települési (urbánus) táj. A funkciókhoz igazodva, egy sajátos sávós szerkezetet figyelhetünk meg: míg a nyugati területsávon az ipari-gazdasági funkciók, délnyugaton Rózsadomb és Háros fokozatosan beépülő kiskertes mezőgazdasági térségei, a középső területeken vegyes, városközponti funkciók és jellemzően telepszerű beépítés adja meg a települési táj karakterét. A keleti szigetcsúcs nagyrészt beépítetlen, jelenleg használaton kívüli zöldfelület, míg a Francia (Bolgárkertész) öböltől délre Csepel-Kertváros, Királyerdő kis- és kertvárosias lakóterületei egészen Szigetszentmiklós



határáig nyúlnak. Az RSD mentén rekreációs tájhasználat a meghatározó. Ezeket a különböző karakterű részeket tagolja és tárja fel a kerület közúthálózata illetve a vasúti pályák, elsősorban és leginkább meghatározó módon a csepeli HÉV vonala.

Városrendezési szempontból a kerület 1.772,63 ha összterületének 69%-a beépítésre szánt terület-felhasználási egységbe sorolt, ebből kb. 50% a lakóterület mértéke. A beépítésre nem szánt területek nagy részét a vízgazdálkodási területek (38%) teszik ki. A fennmaradó részben azonos a mezőgazdasági, zöld- és közlekedési területek aránya. Nem jelentős az erdőterület (mindössze 7%) és elenyésző a természet-közeli, ill. különleges besorolású területek aránya (ld. Helyzetfeltáró munkarész 44.o.).

A valós tájhasználat is ehhez hasonló adatokat tükröz. Csepel területének 73%-a a műszakilag igénybevett terület. A fennmaradó rész nagyjából arányosan oszlik meg a mezőgazdasági terület, zöldfelület, illetve vízfelület között (ld. Helyzetfeltáró munkarész 126. o.). Ebből következően nagyon fontos egyrészt a beépített területek minőségével, másrészt a még megmaradó – és hosszabb távon is megőrzésre szánt – beépítetlen területek helyzetével kiemelten is foglalkozni, mivel ezek meghatározó jelentőségűek a csepeli lakosság életminősége szempontjából, kihatnak a lakóterületek élhetőségére, befolyásolják a helyi klimatikus viszonyokat.

Csepel természeti értékei – az egyetlen országos jelentőségű védett természeti terület, a Tamariska domb, valamint Csepel-Halásztelek ivóvízbázis védelmi területe és az Akácfa utcai Kiserdő kivételével – a Duna mentén található. Az országos ökológiai hálózat része, és Natura 2000 terület által érintett a Ráckevei-Soroksári Duna-ág (RSD) és Csepel-Rózsadomb szabad területe. Csepel zöldfelületi rendszere területileg heterogén. Míg a nyugati ipari zóna zöldfelületekben szegény a keleti oldalon, az RSD mentén végig széles zöldfolyosó teremt kapcsolatot az északkeleti szigetcsúcs kiterjedt zöldfelületeivel és a sziget déli szabadterületeivel. A kerület délnyugati területein (Rózsadomb, Háros) szintén jelentős a zöldfelületek aránya (kiskertes mezőgazdasági területek). A beépítési jelleg és a zöldfelületi funkció eltérő mivoltából fakad, hogy míg a lakótelepi részek közparkokkal, közkertekkel és játszóterekkel jól ellátottak, a kertvárosias lakóterületeken jóval kevesebb a közösségi szabadterület.

A kerületben található több kisebb és elszórt erdőterület, mivel megközelíthetőségük korlátozott, csak kis mértékben játszanak szerepet a lakóterületek zöldfelületi ellátottságának biztosításában. Mindent egybevetve Csepelen a közcélú zöldfelületek aránya valamivel a budapesti átlag felett van és ezek elérhetősége az egyes lakóterületekről általában kedvező (ld. Helyzetfeltáró munkarész 131. oldal). A kerület fontosabb közkertjeit, közparkjait: a Szent Imre tér, a Simon Bolívar park, a Béke tér, a Rákóczi tér, a Páfrányos utcai park, a Daru-domb, valamint a védett Tamariska-domb. A kerület mintegy 40 játszótérének nagyobb része a lakótelepeken található, a játszó és sportterületek hiánya elsősorban a családi házas városrészekre jellemző (ld. a Helyzetfeltáró munkarész 130. oldal térképét).



A sűrűn beépített városrészekben kiemelten fontos szerepet játszanak a telepített fasorok, amelyek megóvása és a közterületi faállomány bővítése az Önkormányzat kiemelt feladatai közé tartozik. Csepelen a közcélú zöldterületek aránya a fővárosi átlagot némileg meghaladja, a lakótelepek zöldfelületeivel és a rekreációs erdőterületekkel együtt átlagosan mintegy 19 m² zöldfelület jut minden csepeli lakosra. A közhasználatú zöldfelületek állapota jónak mondható, a megkezdett felújítások folytatásával egységesen jó minőségű zöldfelület-kínálat valósítható meg a kerületben.

1.4. Az épített környezet értékelése

1.4.1. Épített örökség

Az értékvédelem szempontjából két kérdéskört vizsgált a megalapozó munkarész: a régészeti és a műemléki védettséget. Csepel volt a honfoglaló magyarság első székhelye, néhány, a kerület déli részén, a közigazgatási határ mentén található területet (Erdősor és Háros városrészek egy részét) kivéve a kerület szinte egésze összefüggő nyilvántartott régészeti terület. Csepelen nincs világörökségi és világörökségi várományos terület és mindössze 5 db műemléki védelem alatt álló épület, illetve egyéb építmény található, amelyek a kerület központi részén, a Szent Imre tér környezetében koncentrálnak. Ezekhez kapcsolódóan itt található a kerületben ún. „műemléki környezet” is.

Csepel történetének meghatározó fejezete a Weiss testvérek gyáralapítása. A volt Weiss Manfréd Vas- és Fémművek (WM), későbbi nevén Csepel Vas- és Fémművek (CsM) területén jelentős számú fővárosi védelem alatt álló épület található. A Gyárvárosban 18 épület és mellette 2 épületegyüttes áll fővárosi helyi védettség alatt, ennél számosabb a kerületi védelem alatt álló épületek száma, amelyek elszórtan helyezkednek el, ill. részben szintén a kerület központi részén található (ld. részletesen a Helyzetfeltárás 54. sz. ábrát a 137. oldalon).

1.4.2. Terület-felhasználás, városrendezési szabályozás

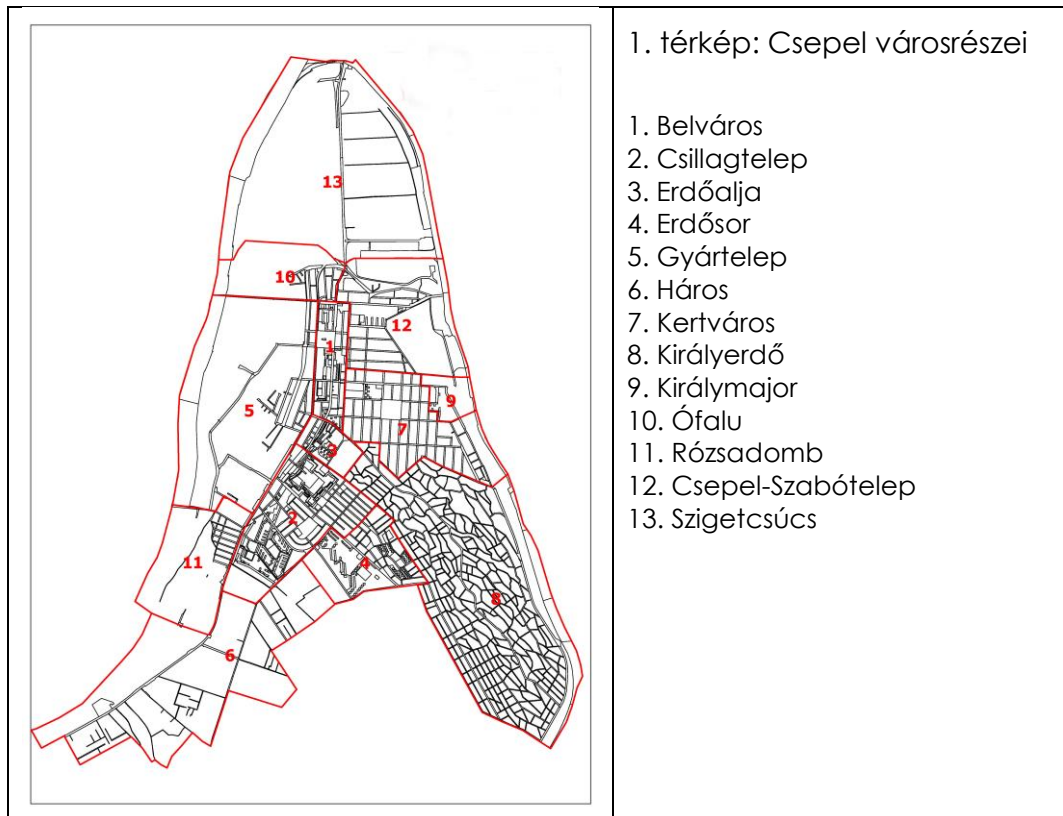
Városrendezési szempontból, a Főváros településszerkezeti zónarendszerében Csepel a Duna-menti és az ún. Elővárosi Zóna része, ugyanakkor ezek a zónák mesterséges lehatárolások, amelyek sok esetben egészen más karakterű és helyzeti energiával rendelkező területeket vesznek egy kalap alá a Duna menti elhelyezkedés, vagy a fekvés – jellemzően a Belvárostól, mint origótól mért távolság – függvényében. Tény, hogy a Duna parti elhelyezkedés potenciálja általában is felértékelődő tendenciát mutat sok helyen és ezt érdemes figyelembe venni Csepel esetében a Nagy-Duna illetve különösen is az RSD vonatkozásában. A Belvárostól való távolság értékelése kapcsán



kiemelendő az az összehasonlítás, hogy Észak-Csepel és a Margit-sziget egyforma messze van a Vigadó tértől. Az elővárosi övezet önmagában még nem jelent se előnyt, se hátrányt, viszont a későbbiekben részletesebben is kitérünk ennek a zónának az egymással versengő kerületeire és a kapcsolódó agglomerációs térségre is, mivel Csepel számára ezek jelentenek komoly kihívást.

A kerület épített környezetében meghatározó elemek: az ipari területek, a lakótelepek és a családi házas városrészek, amelyek – a későbbiekben részletesebben is elemzett – észak-déli irányú fő közlekedési tengelyre fűződnek fel, amely egyúttal elválasztó akadály is az egyes területek között. Csepel épített környezetét szerkezetileg a település kialakulása, a fő közlekedési vonalak és a sziget elérhetőségének változása (kezdetben Pesterzsébet felől, majd 1928-tól, a Szabadkikötő fejlesztésével a Kvassay híd felől, legújabbban pedig az M0 kiépítésével az országos autópálya-hálózatról és a tágabb vonzáskörzet felől), valamint a fejlesztések intenzitása (családi házas kertváros, lakótelep) határozza meg. Jól elkülönül a „gyárváros” és a lakóövezet, ezek szomszédsági helyzete továbbra is feszültségek forrása.

A Helyzetfeltárás azonosította a Főváros Településszerkezeti Terve (TSzT) által kijelölt terület-felhasználás és a valóságban meglévő, tényleges terület-felhasználás közötti eltéréseket és az ebből fakadó konfliktusokat és azonosította azokat a területeket, ahol városszerkezetileg más típusú terület-felhasználás megjelenése indokolt. Csepel-Belváros esetében a központképző funkciók intenzitásának erősítése, a Gyártelep esetében elsősorban a Teller Ede út és a II. Rákóczi Ferenc út közti kistelkes, családi házas területein a jelentős közúti forgalmat bonyolító utak mentén szerencsésebb lenne intézményi területek kijelölése. A Gerincút első ütemeként megépült nagy kapacitású Teller Ede út olyan városszerkezeti elem, amely indokolja a városrész-határ módosítását (a Főv. Kgy. 2012-es vonatkozó rendeletének módosítása szükséges).



Ófaluban, a Teller Ede út (Csepeli gerincút I. ütem) és a MOL telepe közé beékelődött kisszámú, leromlott épületállományú családi házas lakóterületen szükséges a környezetéhez illeszkedő gazdasági használat irányában funkcióváltás. Itt a tervezett Körvasút sori körút megvalósulása esetén jelenhet meg jelentős forgalomterhelés, mely az Ady Endre Úttól északra fekvő terület funkcióváltását is indokolhatja. Szabótelepen elsősorban szintén a tervezett Körvasút sori körút menti területeken kívánatos a funkcióváltás. A Papírgyár nagy területű, jelenleg körbekerített gazdasági területe elvágja a városrész lakóterületét a szomszédos Ráckevei-Soroksári Duna-ágtól.

A hárosi területek mezőgazdasági terület lévén jelentős része napjainkban is lakóterületként funkcionál. A jövőben – a Fővárossal közösen elvégzett fejlesztések után - közterületekkel, tömbfeltáró utakkal, intézményi területekkel és a telkek újraosztásával, a mai kor elvárásának is megfelelő kertvárosias lakóterület kialakítása a cél, hosszú távon. Rózsadomb hosszú szalagtelkekre osztott területén, melyen kertes mezőgazdasági területek és hétvégi házas, valamint lakóterületek állnak, árvízvédelmi problémák miatt a lakóterületi fejlesztés elsősorban a magasabban fekvő területre korlátozódhat, a többi részen a lakófunkció megjelenése konfliktust okoz, az ott lévő vállalkozói és felhagyott Kenyérgyár környékén; rekreációs funkció lenne kívánatos.

A szigetcsúcs keleti részén található nagyterjedésű mezőgazdasági területhasználat helyett a terület kedvező városszerkezeti pozíciója révén más, értékesebb funkció (vegyes, városias terület-felhasználás) betöltésére is alkalmas, jelentős infrastrukturális fejlesztéseket követően. A szigetcsúcs északkeleti részén városi park kialakítása lenne kívánatos (a



40-60 hektáros park létrehozása a fővárosi fejlesztési dokumentumokban szerepel is), melyhez a jelenlegi gazdasági funkció megszüntetése szükséges. A nyugati oldalon a volt Mahart III. öböl és környezetében logisztikai, szállítmányozási funkciók telepítése van folyamatban (city logisztika). A Helyzetfeltáró munkarész megállapítása szerint Csepel többi kerületrészében, így Kertvárosban, Királymajorban, Királyerdőn, Erdőalján, Csillagtelepen és Erdősor városrészben nincs nagyobb léptékű, terület-felhasználásból eredő konfliktus.

A Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSz) szerint a kerület kis- és kertvárosias lakóterületeinek (Királyerdő, Királymajor, Szabótelep és Csillagtelep egyes részei) intenzívebb beépítésére van lehetőség. A kerület jellemzően gazdasági területein (Gyártelep, Szabadkikötő, olajkikötő) a jelenlegi beépítési sűrűséghez képest 1,0-1,5-ös értékű sűrűség növelésre van lehetőség. Az FRSz szerint Csepel legnagyobb területi tartalékkal rendelkező területei a Szigetcsúcs beépítetlen keleti felén, a tervezett Körvasút sori körút menti területeken (Ófalu, Szabótelep), illetve a II. Rákóczi Ferenc út – Teller Ede út mentén, a kerület központjában találhatóak, míg a Papírgyár területén intézményi funkciók telepítése esetén biztosít az FRSz a jelenleginél intenzívebb beépítési lehetőséget.

A szabályozással és a fejleszthetőséggel összefüggésben itt említendő meg, hogy Csepel sajátos elhelyezkedése miatt az árvízvédelem kiemelten fontos szempont. Jelenleg az árvízvédelmi töltés több helyen magasság-, illetve egyes helyeken keresztmetszet-hiányos, néhol sürgős beavatkozást igényel. Az árvízi védművek felújítása, megerősítése a vízbázis védelme miatt is lényeges.

1.5. A közlekedési rendszer

Csepel közlekedési rendszerét a szigeten való elhelyezkedés és a kapcsolatok szűkössége határozza meg: Csepel a dél-budapesti agglomeráció és a főváros közötti kapcsolatok egyik átvezető tengelye észak-déli irányban, ami a korlátozott kelet-nyugati infrastrukturális kapcsolatok miatt fokozott terhelést jelent a kerület számára.

Az észak-déli irány meghatározó tengelye a gyorsvasúti vonal miatt markáns határvonalat is képez, amelyet csak kisszámú, főleg szintbeni átjáró old. Külön szintű keresztezés csak a Teller Ede út-Weiss Manfréd úttal biztosított, továbbá a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep és a csepeli Szabadkikötő rendelkezik ilyen bejárattal. A kerületi tulajdonban lévő úthálózat egy része felújításra, átépítésre szorul, ide értve a szilárd burkolattal való ellátást és a csapadékvíz-elvezetés fejlesztését is.

Csepel közösségi közlekedési viszonylatokkal való lefedettsége megfelel a fővárosi átlagnak. A szolgáltatás színvonala viszont elmarad attól.

Kötőpályás viszonylat Csepelen az egyetlen kötőpályás tömegközlekedési viszonylat a H7-es hév az agglomeráció tömegközlekedésének kiszolgálásában jelentős szereppel rendelkezik,



annak ellenére, hogy nem lépi át a városhatárt. A kapcsolódó buszközlekedés (BKK, Volán) révén az átszálló utasok aránya jelentős. A HÉV által kiszolgált hivatásforgalom jól érzékelhető a viszonylat kihasználtságában, de a Helyzetértékeléssel párhuzamosan készített forgalomszámlálás adatai alapján még csúcsidőben is jelentős tartalékkal rendelkezik (átlagosan 40-60% közötti a kihasználtság). A 35-50 éves szerelvények és a pálya megérett a korszerűsítésre.

Csepel autóbusz-hálózatát a Szent Imre téri végállomással a hévhez kapcsolódó ún. ráhordó vonalak, valamint a Gubacsi hídon keresztül a pesti metró- és vasútvonalakhoz kapcsolódó viszonylatok alkotják.

Csepelen a kerékpáros infrastruktúra területarányosan meghaladja a fővárosi átlagot, azonban a kerékpáros közlekedés részarányának növelése érdekében további fejlesztése kívánatos, különösen a nagyobb forgalomterhelésű fő közlekedési irányokban (alternatív vonalvezetéssel).

Csepelen a gyalogos közlekedés elsősorban a lakóhely és az alapellátást biztosító intézmények, illetve a tömegközlekedési megállóhelyek között jelentkezik. Jelentős forgalommal az előző pontban nevesített átszálló csomópontok rendelkeznek. Önálló gyalogos utca csak Csepel-Belváros területén található.

Csepel közigazgatási területén kijelölt P+R rendszerű parkoló nincsen, de a HÉV végállomás környezetében, illetve Belvárosban a közterületi parkolók használata jelentős részben ilyen jellegű, ami mindkét terület belső elérhetőségét akadályozza. A Belvárosban található központi funkciók miatt is indokolt lenne várakozási övezet kijelölése.

Csepelen 1000 lakosra 292 személygépjármű jut, amely elmarad a fővárosi és országos átlagértéktől, ugyanakkor elsősorban a Belvárosban és a telepszerű beépítésű városrészekben a parkolás tekintetében jelentős kapacitáshiányok tapasztalható (lakásonként nem biztosított a gépkocsi parkoló férőhely).

A gazdasági tevékenységek jövője szempontjából meghatározó, hogy a teherforgalom vonatkozásában Csepel egész területén 12 t össztömeg korlátozás van érvényben. Kivételt ez alól csak a 7,5 t korlátozás alá eső Csepel-Csillagtelep városrész jelent. Célforgalom számára ugyanakkor a jelentős kiterjedésű gazdasági területek miatt behajtási engedély nélkül a teljes főúthálózat használható. A korlátozás célja az átmenő teherforgalom távoltartása a lakóterületektől.

A gazdasági tevékenységek közötti megközelíthetősége és a kelet-nyugat irányú kapcsolatok szűkösége jelentős konfliktusforrás, mivel a gazdasági funkciók tehergépkocsi forgalmi terhelése jelentősen zavarja a fő forgalmi tengelyek környezetében található lakóterületeket. A Gerincút kiépítésének első üteme ezt a problémát csak részben és nem elégségesen kezelte – maga is új problémát generálva Ófaluban, mert a Teller Ede út nyomvonala és az ipari terület közé ékelődve lakóterületi zárvány keletkezett.

A gazdasági területek közlekedéséhez szintén kapcsolódik a parkolás kérdésköre. A jelenleg 8-10.000 dolgozót foglalkoztató Csepel-Gyártelep városrészen az intenzív beépítés miatt szintén nem biztosított a megfelelő számú parkolóhely. A lakóterületeket érdemben nem zavaró iparterület



működését és megújulását a megoldatlan parkolás jelentősen hátráltatja.

Csepel szigeti elhelyezkedése miatt két oldalról is a Duna fő és mellékága által határolt. Közlekedési szempontból meghatározó adottság, hogy Csepelen található Budapest egyetlen országos jelentőségű teherkikötő együttese a Csepel-Szigetcsúcs városrészében található Szabadkikötő. A két öböllel, 18 kikötőállással, 2000 folyóméter hosszúságú támfalas rakparttal rendelkező medencés kikötő és logisztikai központ elméleti kapacitása 220-230 ezer TEU-ra becsülhető, amit a jelenlegi évi 180.000 TEU konténerforgalom (2011) nem használ ki.

A Szabadkikötő mellett Csepel-Ófalu városrészben található Petróleum-öböl (MOL olajkikötő) az olajszállítást szolgálja. Ezen felül a Duna főmedrében partfalas kikötővel rendelkezik az egykori Csepel Művek, és egy szénhidrogén lefejtő hellyel a Csepeli Erőmű. Ezekhez a teherkikötőkhöz a vasúti szállítás rendezési feladatait a Gubacsi hídon keresztül elérhető, a IX. kerületi Duna-parton fekvő a Soroksári úti pályaudvar végzi. A vasúti kiszolgálás tekintetében úgy a kikötők, mint Csepel-Gyártelep vonatkozásában a kelebiai vasútvonalhoz csatlakozó iparvágány állapota (5 km/h sebességkorlátozás), valamint Weiss Manfréd úti szintbeli keresztezése jelent problémát.

A Papírgyár területe a Gubacsi híd felől nem érhető el nehéz-tehergépjárművekkel, csak a Védgát utca felől, a csillagtelepi ösztömög korlátozású övezet miatt a Duna Holding területe érhető el nehezen, a II. Rákóczi Ferenc út és a Csepeli Temető érintésével. A Csepel Művek esetén a belső úthálózat állapota, kiépítettsége sem tesz lehetővé egyszerű és gyors feltárást az egyes épületek elérésekor. A Szabadkikötő és a Csepel Művek területének vasúti elérhetőségének növelésében a Gubacsi vasúti híd rossz műszaki állapota és a Corvin csomópont szintbeli közúti-vasúti kereszteződése jelent szűk keresztmetszetet, ugyanakkor mindkét terület vízoldali megközelíthetősége javult az elmúlt évek fejlesztése során.

1.6. A közművek helyzete

A kerület vízellátása teljesen kiépített. Az oltóvíz biztosítása az ivóvízhálózatról történik. A kerület nyugati részén ipari vízvezeték hálózat üzemel. A Hollandi úton található egy termálvíz kút, ami a Csepeli Strand termálvizes medencéit látja el.

A kerület teljes körű csatornázása az eddig csatornázatlan Háros és Királyerdő városrészeket, valamint a részben csatornázott Kertváros, Szabótelep, Erdősor és Ófalu városrészeket érinti. Ezekben a területeken megközelítőleg 54 km-nyi csatornahálózat épült ki. A még ellátatlan területek csatornázása megoldása a csepeli vízbázis védelme miatt is fontos feladat.

Az ipari terület csatornázottsága megoldott, azonban a vizek tisztítása nem mindig megfelelő. A kerületben jórészt egyesített rendszerű csatornahálózat üzemel, így a csapadékvíz elvezetése megoldott ugyan,



de a jövőben szükséges az elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetés kiépítése.

A kerület villamosenergia-hálózata jelentős tartalékkapacitásokkal bír, a területi lefedettség a jelenlegi igényeknek megfelelő. A kifesztültségű hálózat Csepelen jellemzően légvezetékes kialakítású, újabb beépítések esetében földkábeles.

A kerületben a 100 lakásra jutó háztartási gázfogyasztók száma az elmúlt években a budapesti átlagnál alacsonyabb volt, tendenciát tekintve a csökkenő fővárosi felhasználást jól követi. A kerületben a távfűtésbe bekapcsolt lakások száma közel 14.000. A KSH adatai alapján a kerületi lakosság számára szolgáltatott melegvíz mennyisége csökkenő tendenciát mutat.

1.7. A városi klimatikus viszonyok értékelése

A Helyzetfeltáró munkarész vonatkozó fejezetének megállapítása szerint „a XXI. kerület a főváros mezoklimatikus körzetrendszerében a mesterséges alapú, vegyes beépítésű átmeneti városi, illetve városi hatás által kissé módosított síksági, közepesen/térségileg enyhén szennyezett klímátípusba tartozik”. A korábban már részletesebben elemzett terület-felhasználási szerkezet – a beépített, emberi tevékenység által igénybe vett és meghatározó módon mesterségesen alakított tájhasználat – következtében nem meglepő, hogy Csepel sűrűn beépített városrészei a fővárosi hősziget magterületének részét képezik, ahol az átlagos hőmérséklet 3-6 fokkal haladja meg a jellemző átlagos városkörnyéki értéket.

A Duna főága és az RSD mentén az átszellőzés és a vízfelület hatására ez a hősziget hatás mérsékeltebben érvényesül. Mindez alátámasztja azt a korábban már hangsúlyozott tény, hogy Csepel zöldterületei kiemelkedő jelentőséggel bírnak a városi klíma hatások alakításában, és így módon közvetlenül járnak hozzá a lakóterületek életminőségéhez.



2. ÍGY LÁTJUK CSEPELT – Helyzetértékelő munkarész

2.1. Helyzetelemzés eredményeinek értékelése

2.1.1. A folyamatok értékelése

Csepel összetett szerepköre a kettős funkcionális adottságoknak köszönhetően egyaránt teremt a kerület számára előnyös és kedvezőtlen helyzeteket. A gazdasági és elérhetőségi, logisztikai szempontból előnyösnek érzékelhető helyzet mellett azonban az a gazdasági funkciót kiszolgáló, és az agglomerációból érkező átmenő forgalom jelentős környezeti terhelést jelent az itt élők számára. Az észak-déli és a nagyrészt kiépítetlen kelet-nyugati és közlekedési tengely egyaránt olyan hiányosságokat mutat, melyek a kerületben lakók életminőségét rontják, és nem segítik a barnamezős iparterületek megújulását sem, hiszen ezek megközelíthetősége fontos tényező a zöldmezős beruházásokkal való versenyben.

A fővároson belüli funkcionális szerep egyes funkciók tekintetében határozott és megfelelően működő (például Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep, Vízisztító-mű), míg más esetekben a megítélés nem ilyen egyértelmű, így például a kerület gazdasági szerepköre az elmúlt évtizedekben folyamatos átalakuláson megy keresztül és különösen a gyártelep megújulása csak lassan bontakozik ki.

Az elmúlt időszak demográfiai eseményei kedvezőtlen folyamatokról árulkodnak, annak ellenére, hogy az elmúlt néhány évben nem csökkent, hanem alapvetően stagnált a város lakónépességének száma. Tágabb kitekintésben azonban az érzékelhető, hogy a környező települések és kerületek jelentős része növelni tudta népességét, miközben Csepelen ezzel ellentétes folyamatok érvényesültek annak ellenére, hogy a kerület változatos karakterű településrészei elérhetőség és szolgáltatások tekintetében (intézményi infrastruktúra) kifejezetten jó kínálattal bírnak – ezt mutatja az is, hogy az agglomerációs településekről is igénybe veszik ezeket.

A foglalkoztatás területén sem beszélhetünk egyértelműen pozitív folyamatokról, hiszen a kerület helyzete e téren is a gyengébbek között van budapesti kerületek adatainak összehasonlításakor. Ennek egyik okaként az elmúlt évtizedek átalakuló gazdasági struktúrája nevezhető meg, de ki kell emelni a csepeli lakosság iskolai végzettségében látható elmaradásokat is. A helyi foglalkoztatási helyzet azonban így is jelentősen kedvezőbb az országos átlaghoz képest.

A humán infrastruktúra működése megfelelő, a szociális szolgáltatások terén elmondható, hogy a kötelező feletti szinten tud a kerület szolgáltatásokat nyújtani a lakosság részére. Kapacitáshiány jelenleg a bölcsődei férőhelyek vonatkozásában érzékelhető. A gyed extra kibővítésével, amely lehetőséget biztosít a szülőnek arra, kisgyermekét hat hónapos korától igénybe vegye a bölcsődei elhelyezést, további férőhelyek biztosítása válik szükségessé.



A kerületben működő cégek esetében a külföldi tőke alacsony aránya, valamint a fővárosi összevetésben alacsony nettó árbevételi adatok arra engednek következtetni, hogy a befektetés ösztönzési tevékenység megerősítése kerületi szinten indokolt. Ugyancsak komoly lehetőségeket rejt a nemzetközi értékláncokba kiterjedt üzleti kapcsolati hálóval integrálódó cégek együttműködésének erősítése, a vállalati hálózatok létrejöttének támogatása.

A kerületben a két legjelentősebb nemzetgazdasági ág súlya az elmúlt öt évben fokozatosan nőtt, hosszabb távon szerkezeti átalakulás figyelhető meg.

Amint jeleztük, a kerületben működő cégek az elmúlt Európai Unió fejlesztési periódusban jelentős mennyiségű forráshoz jutottak, vagyis magas forrás abszorpciós képességgel rendelkeznek. A következő években várhatóan további beruházásokat kívánnak végrehajtani, melyek jelentős számú munkahely létrejöttéhez, valamint komoly technológiai fejlesztésekhez járulhatnak hozzá. A cégek K+F+I fejlesztései arra utalnak, hogy az innovációs kapacitás is jelentős e vállalkozásoknál, vagyis a magasabb státuszú, kvalifikáltabb munkaerő számára is új munkahelyek jöhetnek a jövőben létre.

A kerület főúthálózati kapacitáshiányai, valamint a szomszédos fővárosi kerületek felé meglévő kapcsolathiányok (kelet-nyugati irányú tengely és hiányzó hidak) nagy terhet jelentenek a főútvonalakkal határolt városrészek számára. A közúti elérhetőség a gazdaság fejlődésére is negatívan hat. A főúthálózat fejlesztése (Gerinc út folytatása, észak-déli kapcsolatok bővítése az M0 felé) mellett a kerület mellékútjai, illetve a még szilárd burkolattal nem rendelkező utcahálózat folyamatos fejlesztését is napirenden kell tartani a környezetállapot és az itt élők életminőségének javítása érdekében.

Az átmenő forgalom mellett a tömegközlekedési végállomások környékén a P+R parkolási kapacitások hiánya, valamint elsősorban a lakótelepeken a nem megfelelő számú parkolóhely okoz parkolási problémákat, ami egyrészt a kapacitások bővítésének igényét, másrészt forgalomszervezési megoldás igényét veti fel (várakozási övezet kijelölése a nem-csepeli lakosok számára).

A kerület tömegközlekedési feltárását a BKK HÉV, valamint a BKK és Volánbusz járatok biztosítják, területileg jól ellátva Csepel városrészeit. A BKK járatok összehangoltan és a jelentősebb csomópontokban FUTÁR rendszer segítségével korszerű utas-tájékoztatást biztosítva közlekednek, a VOLÁN viszonylatokkal az összehangolás még várat magára. Az autóbusz állomány megújítása érzékelhetően javította a szolgáltatás minőségét, ugyanez nem mondható el a HÉV szerelvényekre, pedig Csepel egyetlen nagyobb kapacitású kötött pályás viszonylata a legfontosabb tömegközlekedési viszonylat Budapest belvárosa felé.

A közművek tekintetében a kerület ellátottsága jónak mondható, a fejlesztések folytatása, a lakott területek fokozatos kiszolgálása az alap infrastruktúrákkal továbbra is feladat. Az esővíz-elvezetés megfelelő fejlesztése (elválasztott rendszerek kiépítése) a vízbázis védelme miatt is fontos. Szintén vizsgálendő a kerület árvízvédelmi rendszere, ennek hiányai, a jövőbeni védmű fejlesztések előkészítése.



Csepel elindult a környezettudatos, fenntartható fejlődés irányába. Jelentős számban valósultak meg az energiahatékonyságot javító beruházások, ezek folytatása kiegészülve a megújuló energiaforrások használatával (napenergia, geotermia) és a takarékos vízfogyasztást támogató megoldásokkal tovább segítheti a kerületi intézmények gazdaságosabb fenntartását, valamint a lakásállomány hatékonyabb üzemeltetését.

Az alábbiakban a helyzetfeltárással alapozva, a főbb megállapításokat foglaljuk össze, tematikus SWOT elemzés formájában.

Erősségek	Gyengeségek
1. társadalom: demográfiai viszonyok és tendenciák, foglalkoztatottság, munkaerő-piaci helyzet	
Csepel lakossága a fővárosi átlagnál fiatalabb korösszetételű és javuló iskolázottsági mutatókkal rendelkezik. A foglalkoztatási szempontból aktív népesség növekvő arányt mutat.	A kerületben a fővárosi átlagot meghaladó népességcsökkenés volt 1990-2011 között. Az elmúlt években jellemzően pozitív, de a fővárositól jelentősen elmaradó vándorlási egyenleg jellemezte Csepelt, jelentősen csökkent a gyermekes családok aránya. A nyilvántartott álláskereső aránya az aktív korú népességben belül a fővároson belül az 5. legkedvezőtlenebb érték és Csepel a második legrosszabb helyen áll a keresetek szempontjából.
2. települési közösség (kohézió, kultúra, hagyományok, civilek) – a közösség, mint településfejlesztési erő	
A kerületiek erős identitással rendelkeznek, a helyi értékekhez és hagyományokhoz ragaszkodnak. Csepel sajátos hagyományai az ipari múlthoz és a sportkultúrához kötődnek.	A közösségi összetartozást területi különbségek gyengítik. Jellemzőek a kedvezőtlen szabálykövetési attitűdök és több területen koncentráltan jelentkeznek a társadalmi leszakadás jellemzői.



Erősségek	Gyengeségek
3. intézmény-rendszer (közszolgáltatások) és városüzemeltetés	
<p>Csepelen a kötelező finanszírozáson felül szélesebb körű és jobb szociális ellátórendszer és megfelelő kapacitású oktatási intézményrendszer érhető el, ingyenes házi segítségnyújtást, nappali ellátást és támogató szolgáltatást biztosítanak a 70 év feletti lakosság részére és sokszínű kulturális intézményhálózat áll a lakosság rendelkezésére.</p> <p>A kerület pénzügyi helyzete stabil, megfelelő pénzügyi tartalékokkal rendelkezik</p>	<p>Az egész országban jellemző problémaként itt is jelentkezik a védőnők hiánya.</p>
4. gazdaság szerkezet és dinamika	
<p>A kerületben üzleti környezet infrastrukturális szempontból fejlett és sokszínű, a Csepelen működő termelő cégek jelentős mértékben integrálódtak a nemzetközi piaci értékláncokba, a helyi kis- és középvállalkozások sikeresen használják az elérhető támogatásokat.</p>	<p>Relatív alacsony a vállalkozói aktivitás, a működő vállalkozások száma csökken a kerületben. A K+F+I aktivitás alacsony.</p> <p>A legtöbb, gazdasági szempontból jelentős terület elérhetősége, megközelíthetősége főleg tehergépjárművek számára korlátozott.</p>
5. önkormányzat vagyoni helyzete és gazdálkodási egyensúlya	
<ul style="list-style-type: none">A kerületi vagyongazdálkodás kiegyensúlyozott és fővárosi összevetésben relatíve magas helyi iparűzési adó bevétel is.	<p>Viszonylag magas intézményi működési költségek és dologi kiadások jellemzik a kerület gazdálkodását.</p>
6. táji és természeti adottságok	
<p>A kerületet kedvező fekvés és természeti értékek: a Tamariskadomb, a Kis-Duna öböl, és a Kis-Duna liget jellemzik. A Duna menti zöldterületek kedvező klimatikus hatással vannak a lakóterületekre.</p>	<p>A település jelentős területét uraló ipari-gazdasági táj, mint zavaró tájképi elem, különösen a látványérzékeny Duna-parti területeken.</p>



Erősségek	Gyengeségek
7. zöldfelületek	
<p>Az RSD menti zöldfolyosó és a közhasználatú zöldfelületek kedvező aránya, a zöldterületek többségének jó állapota és folyamatos fejlesztése említendő, valamint az intenzívebb beépítésű területek kedvező ellátottsága közösségi zöldfelületekkel, játszóterekkel</p>	<p>Alacsony zöldfelületi intenzitás különösen a gazdasági és városközponti területeken, valamint a kertvárosi környezetben a közösségi zöldfelületek szinte teljesen hiányoznak. A Nagy Duna-part rekreációs szempontból kihasználatlan.</p>
8. épített környezet (épített örökség is)	
<p>A lakott lakások minőségi összetétele az országos tendenciának megfelelően javult a 2000-es évek során, a kerületi lakásállomány adottsága, hogy a fővárosi átlagnál komfortfokozat tekintetében jobb.</p> <p>A kerület kiemelkedő természeti adottságokkal rendelkezik az RSD mentén és csendes, élhető kertvárosias lakóterületekben is gazdag.</p>	<p>A lakásállomány 2001-2011 közötti növekedése (2,8%) jelentősen elmarad a fővárosi lakásállomány bővülésétől (10,3%), továbbra is meghatározó a panel-lakások magas aránya a lakásállományon belül és az erőteljes alvóváros jelleg.</p> <p>A gazdasági területek, a közlekedési és lakóterületek konfliktusa, zárvány lakóterületek jelenléte, környezeti és szegregációs problémákat okoz.</p>



Erősségek	Gyengeségek
9. közlekedési hálózat és minősége (belső és külső)	
<p>A HÉV biztosít kötőtpályás közlekedési kapcsolatot Budapest belvárosa felé. A kerületben összehangolt az autóbusz-közlekedés, Jelentős számú korszerű autóbusz üzemel a csepeli viszonylatokon. Ezen kívül megkezdődött a Futár kijelzők telepítése a nagy forgalmú megállóhelyeken, tovább növelve a tömegközlekedéssel utazók kényelmét.</p> <p>A Teller Ede út (Gerincút) kiépítésével a belső úthálózat forgalma csökkent, átrendeződött.</p> <p>Csepel kedvező multi-modális logisztikai kapcsolatokkal rendelkezik (Szabadkikötő, Gyárváros)</p>	<p>A déli területek és az agglomeráció felé nincs nagy kapacitású kötőtpályás viszonylat, ami jelentős személygépkocsi forgalmat zúdít a kerületre. A két fő üzemeltető (Volánbusz és BKK) közötti nincs forgalomszervezési összhang.</p> <p>A HÉV járműállománya elavult, a szerelvények zajosak, a pálya átjárhatatlanul választ el egymástól városrészeket.</p> <ul style="list-style-type: none">• A lakossági parkolási igények megoldatlansága a lakótelepeken és a belvárosban (P+R kapacitások hiányával is összefüggésben). <p>A Szabadkikötő vasúti elérése a pálya elavultsága miatt korlátozott, a közúti csomópont nem megfelelő (szintbeni kereszteződés)</p>
10. közművek és elektronikus hírközlés	
<p>Az ivóvíz-hálózat kiépítettsége 100%-os a kerületben. A hiányzó szennyvízcsatorna szakaszok megépültek, ill. kiépítésük folyamatban van. A kerületi energiaközművek kellőképpen kiépültek, a hírközlési hálózatok széleskörű szolgáltatást nyújtanak.</p> <p>Csepel termálvízkinccsel is rendelkezik.</p>	<p>Árvíz járta és hidrológiai védőterületeken megtelepedett lakó funkciók.</p> <p>Az egyesített csatornarendszer több szakaszon túlterhelt, több területen nem megoldott a csapadékvíz elvezetése.</p> <p>Minimális mértékű megújuló energiahasznosítás, hiányzik az önkormányzati energiagazdálkodási rendszer.</p>



Erősségek	Gyengeségek
11. környezetvédelem - klímatudatosság/ energiahatékonyság	
<p>A légszennyező anyagok kibocsátása és a mért immissziók zömében csökkenő tendenciát mutatnak, összefüggésben a jelentős ipari szennyezők számának elmúlt évtizedekbeni csökkenésével.</p> <p>A kerületben a szelektív hulladékgyűjtés megoldott, a szelektíven gyűjtött hulladékok aránya növekvő tendenciát mutat.</p>	<p>A kerület fő útvonalai mentén jelentős a lakóterületeket sújtó zajterhelés.</p> <p>A Ráckevei (Soroksári) - Duna-ág vízminősége nem éri el a kívánt szintet.</p> <p>Kármentesítést igénylő területek valamint a külterületeken jellemző illegális hulladék elhelyezés.</p>

Lehetőségek	Veszélyek
1. társadalom: demográfiai viszonyok és tendenciák, foglalkoztatottság, munkaerő-piaci helyzet	
<p>A helyi lakosság szaktudását alkalmazó álláslehetőségek megjelenése, a szakképzés, aktív korú munkanélküliek visszavezetése a munka világába, valamint az atipikus foglalkoztatási formák elterjesztése a foglalkoztatás javítása érdekében.</p>	<p>A kedvezőtlen vándorlási folyamatok fennmaradása, az aktív korú, képzetlenebb népesség elhagyja Csepelt, ennek következtében a társadalmi és gazdasági különbségek növekedése a kerületen belül, szegregátumok kialakulása.</p>
2. települési közösség (kohézió, kultúra, hagyományok, civilek) – a közösség, mint településfejlesztési erő	
<p>Civil kezdeményezések támogatása és erősítése révén a lakosság identitástudatának erősödése. Az önszervező, közösségi programok és események pozitív társadalmi hatásai a helyi életminőségre.</p>	<p>A szegregálódó területek társadalmának leszakadása és a kedvezőtlen demográfiai folyamatok negatívan hatásaként a szegénység újratermelődése a kerületben.</p> <p>A civil szervezetek, öntevékeny társadalmi csoportok, kezdeményezések gyengülése a kedvezőtlen finanszírozási környezet, megfelelő támogatás elmaradása következtében.</p>



Lehetőségek	Veszélyek
3. intézmény-rendszer (közszolgáltatások) és városüzemeltetés	
Az energiahatékonysági beavatkozások révén az intézményrendszer üzemeltetése gazdaságosabbá válik.	További esetleges feladatelvonások az intézményrendszer működését veszélyeztetik, illetve annak kapacitása nem követi a demográfiai folyamatokat.
4. gazdaság szerkezet és dinamika	
A sportolási és rekreációs lehetőségek kiszélesítése, ezek minőségi fejlesztése A hagyományos iparterületek infrastrukturális megújítása, ehhez kapcsolódóan befektetés-ösztönzés rendszer kiépítése, a helyi vállalkozások versenyképességének javítása, munkahelyteremtő képességük fejlesztése.	<ul style="list-style-type: none">Az ipari célra hasznosítható területekre nem települnek be vállalkozások, a városkörnyéki zöldmezős lehetőségek vonzó hatása, megfelelő ösztönzők hiánya miatt. Ezzel összefüggésben a gazdaságfejlesztési célú EU-s forrásoknak más térségekbe irányítása versenyhátrányba hozza a csepeli barnamezős területeket.
5. önkormányzat vagyoni helyzete és gazdálkodási egyensúlya	
Az adósságrendezés kapcsán jelentős források szabadulhatnak fel projektek finanszírozására, illetve az intézmények további energetikai korszerűsítésének eredményeként költségmegtakarítás realizálásával nő a kerület pénzügyi mozgástere.	A források korlátozott elérhetősége következtében elmaradnak az EU-s pályázati forrásokból finanszírozható fejlesztések.



Lehetőségek	Veszélyek
6-7. táji és természeti adottságok, zöldfelületek	
<p>Budapest hosszú távú koncepciója, az EU tematikus céljainak megfelelően, a barnamezős területek megújítását preferálja. Megvalósulhat az RSD revitalizációja (külső források igénybevételével), ami a szomszédos lakó és intézményi területek pozícióját, környezeti minőségét erősíti, ugyanakkor Csepel természeti adottságaira alapozva új rekreációs-szabadidős város-imázst teremthet.</p>	<p>A zöldmezős beruházások preferenciája a jelentős belső tartalékok ellenére, mivel ezek versenyképesebbek és kisebb kockázattal járnak, ezért elszívják a keresletet a már beépült, de fejlesztési tartalékkal rendelkező, ill. funkcióváltó területektől</p> <p>A vízfolyások revitalizációjának összehangolása a sok érdekelt miatt nem koordinálható sikeresen.</p> <p>A forráshiányos természetvédelem miatt értékek pusztulnak, a zöldfelületek karbantartása elmarad.</p>
8. épített környezet (épített örökség is)	
<p>Csepel vonzó lakónegyedei révén fokozza népességvonzó és megtartó képességét. A lakóterület minőségét javító közlekedési rendszer- és hálózati fejlesztések.</p> <p>A sport, szabadidős és rekreációs kereslet növekszik. Az átalakuló és dinamikus fejlődő gazdaság az alulhasznosított területek megújulását, funkciókkal való feltöltését eredményezi, kihasználva, hogy a fővárosi TSZT többféle területi tartalékot, fejlesztési potenciált ad a kerület (kerületi tervezés) kezébe.</p> <p>EU-s, fővárosi pályázati lehetőségek a Duna-partra és a barnamezős területekre</p>	<p>További szegregátumok kialakulása és a meglévők állapotának további romlása</p> <p>A környezetre kedvezőtlen hatású ipari tevékenységek betelepülése</p> <p>A barnamezős területek átalakítása, rehabilitációja a finanszírozás hiánya miatt nehézkes, az értékes épületállomány műszaki állapotának romlása értékvesztéshez vezet, csökkenhet a kerület népességmegtartó ereje.</p>



Lehetőségek	Veszélyek
9. közlekedési hálózat és minősége (belső és külső)	
<p>A tervezett budapesti közúthálózat-fejlesztések (hidak), valamint a gyorsvasúti hálózat fejlesztés révén Csepel jobban kapcsolódik a főváros közlekedési rendszerében, elérhetősége javul.</p> <p>A kerékpáros infrastruktúra fővárosi szintű fejlesztése a csepeli kerékpárút hálózat fejlesztését is magában foglalja.</p> <p>Az intelligens közlekedési rendszerek alkalmazása és vegyes üzemű autóbuszok üzemeltetése növeli a tömegközlekedés komfortját.</p>	<p>A személygépjármű ellátottság és használat további növekedése, a HÉV járműállomány és vonalvezetés megújításának elmaradása, a közösségi közlekedés további térvesztése a bevezető utakon, további környezetterhelést és elérhetőségi problémákat okoz Csepel lakóterületei számára.</p> <p>A közösségi és egyéni közlekedés költségeinek eltolódása a közösségi módok kárára</p>
10. közművek és elektronikus hírközlés	
<p>Csepel Városközpont szenny- és csapadékvíz hálózatának korszerűsítése.</p> <p>A Dél-pesti Szennyvíztisztító Telepről származó szennyvíz átvezetése a Nagy-Duna-ágba, az RSD vízminőségének javulása.</p> <p>Alternatív energiák térnyerése, elérhető és megfizethető korszerű energia-hatékony technológiák megjelenése, elterjedése.</p>	<p>A változó jogszabályi környezet ellehetetleníti a megújuló energiaforrások terjedését, illetve megfelelő támogatási rendszer nélkül az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések háttérbe szorulnak.</p>
11. környezetvédelem - klímatudatosság/ energiahatékonyság	
<p>Az EU következő támogatási ciklusában előnyben részesíti a városi környezet minőségének javítását célzó beruházásokat, kiemelten is a hulladék újrahasznosítási arányának növelését.</p> <p>A kerületben a környezettudatosság erősödése jellemző.</p>	<p>A térségi kooperáció hiánya következtében a vízfolyás revitalizáció elmaradása, és fejletlen közlekedési rendszerek maradnak jellemzőek.</p> <p>Forráshiány miatt a barnamezős területek kármentesítése késik.</p>



2.1.2. A város és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

Budapest és benne Csepel fejlődése gazdasági és társadalmi folyamatok eredőjeként értelmezhető. Budapest peremkerületeinek fejlődése a kötöttpályás közlekedés fejlesztésével a XIX. század végén indult el, majd a két világháború közötti időszak jelentős bevándorlási hulláma eredményeként a korábbi „telepek” 50-60 ezer lélekszámú kisvárosokká fejlődtek.

Csepel esetében a gyáripar kibontakozása, majd a Szabadkikötő fejlesztése további lendületet adott ennek a fejlődésnek. Az 1960-as, 1970-es évtized telepszerű lakásépítése meghatározó dinamikát adott mindazon fővárosi kerületeknek, ahol ezek a beruházások megvalósultak. Ezekkel párhuzamosan jelentős szerepet kapott a saját erős építés is, főként családi házak, egyes kerületekben kis lakásszámú társasházak épületek „kalákában” vagy magánberuházás keretében.

Az 1980-as évtized során a régiós bevándorlás és a belső kerületekből történő kiköltözés eredőjeként Csepel is egyike volt a szuburbanizáció célterületeinek. A korábbi évtizedhez képest némileg csökkenő állami lakásépítés keretében, de még így is jelentős lakásszámmal épülő lakótelepek mellett egyre markánsabban érvényesült a külső területekre kiköltözés és a családi házak építésének hatása. A '80-as években a külső pesti kerületek és kapcsolódó agglomerációs települések (XVII., XIX. kerület, Nagytarcsa), illetve a budai agglomeráció kedvelt települései (Budaörs, Solymár, Üröm, Szentendre) mellett Csepel is a legdinamikusabban gyarapodó kerületek és települések között volt. Ebben vélhetően a kedvező árak, valamint az elérhető munkahelyek is szerepet játszottak.

Ez a népességnövekedési tendencia azonban a rendszerváltást követően – elsősorban a gazdasági szerkezetváltás társadalmi viszonyokra való hatása következtében – megfordult. Csepelen 1990-2001 között 10%-ot meghaladó népességcsökkenés, majd 2011-ig további 8%-ot meghaladó csökkenés mutatkozott, miközben az agglomeráció déli szektorában jelentősen nőtt a települések népessége. Ezzel a csökkenéssel 2011-re a csepeli népesség gyakorlatilag visszatért az 1980 előtti szinthez.

Az elmúlt negyedszázad városfejlődési tendenciái szempontjából az 1989-1990-es politikai és piacgazdasági fordulat, valamint Magyarország Európai Unióhoz történő csatlakozása (2004) volt talán a két leginkább meghatározó mérföldkő. Az első a városok fejlődésének, fejlesztésének mind politikai, mind gazdasági alapjait „rengette meg”, a második jelentős új finanszírozási forrásokat juttatott a településeknek. Budapest, és ezen belül Csepel fejlődése szempontjából a hagyományos termelő ipari ágazatok válsága, alacsony megújulási képessége, illetve szervezeti-működési átalakulása (privatizációja) meghatározta az 1990-es évtizedet.

Részben ennek, részben a környező települések ár-érték arányainak és a lakosság egyéni boldogulási stratégiáinak (preferenciáinak) köszönhetően nagyon jelentős elvándorlás volt tapasztalható a



városkörnyéki agglomerációs településekre Budapestről általában is, és ez a tendencia érvényesült Csepel esetében is. Az elvándorlás két réteget érintett, egyrészt a teljesen ellehetetlenülő alacsony státuszú népesség egy része próbált újra vidéken egzisztenciát építeni, másrészt – és Csepel vonatkozásában ez a fontosabb – a relatíve magasabb státuszú, mobilabb népesség hagyta el a Fővárost és költözött álmai kertés házába valamelyik agglomerációs településen.

Míg az 1990-es évtized második felétől a lassan megához találó gazdaság és az életszínvonal fokozatos emelkedése először a gazdasági tevékenységet kiszolgáló ingatlan szektorokban (kereskedelem, iroda, logisztika), majd az államilag támogatott lakáshitelezés, illetve a deviza alapú lakáshitel termékek elterjedése nyomán a lakásszektorban is jelentős tőkebefektetéseket generált, a 2000-es évtized végén kialakult és a világgazdaság kedvezőtlen fordulata által tovább erősített válság gyakorlatilag megállította ezeket a beruházásokat.

A 2004-től megnyíló uniós források viszont pont ebben az időszakban felerősítették az önkormányzatok városfejlesztő szerepét: jelentős infrastrukturális, köztéri, intézményi fejlesztések, illetve a lakóépületeket is érintő rehabilitációs és retrofit beruházások valósultak meg. Szintén az Európai Unió biztosította források segítettek az ipari szerkezet átalakulását is a kerületben és finanszíroztak jelentős fejlesztéseket, amelyek közvetlenül vagy közvetve segítették a kerületben működő vállalkozásokat (pl. ReTInA program a gyárvárosi területen, a Corvin csomópont átépítése vagy a Szabadkikötő területén zajló infrastrukturális fejlesztések).

A piac szerepének hangsúlyossá válása és a magán ingatlanfejlesztők városfejlesztő aktivitásának előtérbe kerülése újrapozícionálta a Főváros kerületeit és ezeken belül is az egyes városrészeket. Ez az átértékelődés kedvezett az ingatlanspekulációnak is. A hagyományosan is magas presztízzsel rendelkező budai zöldövezet, a pesti Belváros és Zugló mellett – a kiskereskedelmi és lakásfejlesztéseknek köszönhetően – felértékelődtek a belső városrészek közelében, jó közlekedési kapcsolattal rendelkező területek (pl. Angyalföld, Józsefváros, Ferencváros külső részei, Újbuda egykori ipari területei), valamint a város peremvidéke, ahol fejleszthető szabad területek álltak rendelkezésre.

Az állami beruházásban megépült Rákóczi híd, illetve az M0 körgyűrű megépülése – minthogy ezeket nem követték a Fővároson belül hasonló horderejű városszerkezeti fejlesztések (pl. Körvasúti körút) –, párosulva a koordinálatlan, kizárólag a magánérdekeket szem előtt tartó agglomerációs területfelhasználás-változtatásokkal, nagymértékben járult hozzá egyrészt az ipari szerkezetváltás miatt kiürülő gazdasági területek, másrészt a népszerűtlen lakástermék-összetétellel rendelkező városrészek leértékelődéséhez. Ahogyan a bevásárlóközpont, mint termék, megtalálta stratégiai közlekedési csomóponti helyét és ezzel jórészt elavulttá tette a hagyományos utcai kiskereskedelmet, úgy a „modern” lakóparkok és családi házas övezetek jelentősen hozzájárultak a kevésbé jó helyen található lakótelepek piaci pozíciójának relatív romlásához.



Csepel pozícióját a gazdasági területek szempontjából egyrészt a Csepel Művek területének felaprózódása, az itt megvalósuló fejlesztések koordinátlansága, a tulajdonosok együttműködésének hiánya, sok esetben a tulajdonosok tőkeszegénysége, illetve az ingatlanállomány és a terület infrastrukturális elavultsága gyengítette, és bár némi konszolidáció elindult e tekintetben, a 2008-ban begyűrűző gazdasági válság sem segítette a kibontakozást.

A Szabadkikötő forgalmát a Duna hajózhatóságának megoldatlansága határolja be, bár a BILK-kel való együttműködés, illetve a city-logisztika irányában történő fejlesztés – az EU forrásainak felhasználásával – pozitív irányba lendíti a terület pozícióját. Újabban a Csepel Művek területén található kikötői infrastruktúra és a vasúti kiszolgálás lehetőségére alapozó logisztikai fejlesztések indultak.

A lakóterületbe ékelődött papírgyár esetében az elavult épületállomány és a terület tehergépkocsival történő megközelítésének szűk keresztmetszete inkább a tevékenységek leépítése irányába hatottak de itt is van szándék bizonyos termelési volumen fenntartására. Az M0 autópálya mentén kínálkozó zöldmezős fejlesztések komoly versenyt támasztanak a csepeli iparterületekkel szemben és a logisztikai jellegű fejlesztésnek komoly akadálya a vasúti kapcsolat szűkösége (iparvágány és hídkapcsolat „szűk keresztmetszete” és minősége) valamint az országos autópálya hálózathoz (elsősorban az M0-hoz) való kijutás elégtelen kapacitása.

A lakások építési év szerinti összetétele mutatja, hogy Csepel mai lakóingatlan piacának kínálati oldalát az 1970-es, 1980-as években épült lakások jelentik, ellentétben a Fővárossal, ahol nagyon magas az 1946 előtt épült lakások aránya. Az 1990 óta épült állomány aránya viszont jóval a fővárosi érték alatt marad (megközelítőleg 10%, ld. Helyzetfeltárás 106. oldal, 43. sz. ábra).

Csepelen a lakásépítés két markáns szegmense az elmúlt évtized során a családi házak, illetve a kertvárosi részeken kisebb társasházak építése, valamint a városrészközpont vonzáskörzetében új, nagy lakásszámú társasházak (tömb beépítés) voltak. Ez utóbbi megvalósult beruházások részben új arculatot adtak a Belvárosnak, azonban – mivel a lakásépítés felfutása kis késéssel következett be Csepelen és a válság határt szabott az ilyen jellegű fejlesztéseknek – ezek mennyisége még nem érte el azt a szintet, hogy markáns új kerület-központ minőség jött volna létre.

Csepel lakóterületi fejlődésének dinamikáját a jövőben a kertvárosias beépítésű városrészekben az előregedő népesség hosszútávon várható cserélődése, valamint a városi szolgáltatásokhoz, a központi funkciókhoz való közelség kínálta előnyök felértékelődése fogja jellemezni, amennyiben Budapesten is megindul az agglomerációból való visszaköltözés. A belső területek lakótelepei és a csepeli lakások relatív olcsósága kedvez azoknak a fiatal pályakezdőknek, akik a fővárosi munkalehetőségek miatt vidékről vagy határon túlról költöznek Budapestre.



2.1.3. A településfejlesztés és rendezés kapcsolata, a fejlesztés területi korlátai és lehetőségei

Csepel településszerkezetére jelentős hatással volt kialakulásának története, meghatározóan a gyáripar, később a Szabadkikötő logisztikai funkcióinak megjelenése, illetve a tervezett és spontán lakóterület fejlesztés és fejlődés. Ennek hatására ma egymástól nagyon eltérő karakterű városrészek mozaikjaként is felfogható a kerület, amely az egyes városrészek közötti különbségek ugyan problémát jelenthet, de ezzel együtt a sokféleségben potenciális lehetőségként is tekinthető. A kerület beépítési struktúrájára jellemző, hogy a meghatározó észak-déli (ill. a Gubacsi híd – Ady Endre út kelet-nyugati irányú) fő közlekedési tengelyére fűződnek fel az intenzívebb

A helyzetértékelésből kiindulva a kerületben található 13 városrész pozícióját, a szabályozási környezet és a terület jövőjét meghatározó „fejlesztő energiák” egymásra hatását vizsgáljuk az alábbiakban, annak érdekében, hogy az előző pontban kifejtett fővárosi és kerületi összefüggéseket városrészi szinten értelmezve megalapozzuk az egyes területek jövőképeinek és fejlesztési stratégiájának kidolgozását.

A Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSz) határozzák meg az egyes terület egységek terület-felhasználását és a megengedett beépítés-intenzitás mértékét. „A TSZT szerinti terület-felhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a terület-felhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”² Az épületen belüli parkolóhelyek létesítésének támogatására a beépítési sűrűség általános értéke (bsá) felett parkoló szintekre igénybe vehető érték is meghatározásra került (bsp) az FRSz-ben.

1. Csepel-Belváros

Népesség (2001-2011) – 12% ↓ ↓, lakásszám (2001-2011) +4,3% ↑

A mintegy 55 ha területű Belváros a kerület központja az itt található intézményi, lakó-, irodai és kereskedelmi, illetve szolgáltató funkciókkal. Jelenleg azonban nem egy 75 ezres lakónépességű város központjának megfelelő intenzitással. A terület infrastruktúra ellátottsága megfelelő (távlatilag az egyesített rendszerű csatorna és csapadékvíz-hálózat szétválasztása indokolt), közlekedési kapcsolatai (HÉV és autóbuszok) kiválóak.

A Szent Imre tér körül kialakult központban található többek között a Szent Imre templom, az Önkormányzat épületei, a XXI. kerületi Rendőrkapitányság és a buszpályaudvar is. Ez utóbbi a megújult Szent Imre tér vizuális ellenpontjaként kifejezetten kedvezőtlen látvány a kerület

² FRSz II. fejezet 4.§ 1. bek.



központ „kapujában”. A Belváros nyomokban még őrzi a régi kisvárosi beépítés módját, azonban arculatát a telepszerű beépítésmód és a paneles és más iparosított technológiával épített épületek határozzák meg.

Az Szent Imre tér megújítása és a Teller Ede út építése kapcsán történt szanálások, valamint a tömegközlekedési kapcsolatok, az intézmények és a szomszédos Csepel Művek I. kapu ezt a teret emelik ki a kerület fontos „fogadópontjaként”. A Belvárosban jelentős számú új társasház is épült, amelyek a rehabilitált paneles épületek és a megújuló közterek mellett fontos szerepet játszanak a városkép megújulásában.

A Szent Imre tér kelet-nyugati iránya mellett a meghatározó észak-déli irányú tengely a Kossuth Lajos utca, amely arculatában és funkcionálisan is elavult képet mutat (pavilonok). A központ déli részén található a Csepel Plaza kereskedelmi központ, a Csepeli Piac és a korszerű szakorvosi rendelőintézet tömbje. A belvárosi funkciók széttagoltan jelennek meg, a lakótelep-jelleg dominál, a Belvárosnak nincs városközpont arculata, és ezen a 2008-as gazdasági válság előtt beépült új lakótömbök sem tudtak érdemben változtatni. Jelentős fejlesztési tartalék a Szent Imre téren jelenleg autóbusz várakozásra használt terület (végállomás). Hosszú távon ennek a térségnek a beépülése, kiegészülve a lakótelepi környezet városias karakterű humanizálásával teremtheti meg Csepel központjának új karakterét.

A TSZT Vt-H, kiemelt jelentőségű helyi központ terület-felhasználási egységbe sorolja a városközpont egy részét, míg a jellemzően telepszerű beépítésű Kossuth utca menti rész Ln-T, nagyvárosias telepszerű lakóterület besorolást kapott. Az FR Sz szerint a Szent Imre tér környékén az átalakuló területek bsá értékét a Teller Ede út menti részen 3,5 (+1,5 bsp), a városháza tömbjében ennél is magasabb, 3,75 (+1,5 bsp), míg a jelenlegi busz várakozó helyet is tartalmazó Táncsics Mihály utca felé eső részen csupán 2,0 (+ 1,0 bsp) értékben határozta meg.

A kerületközpont déli részén Vi-2, intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület lett kijelölve, a bsá érték 2,25-2,5 (+1,0 bsp). A lakótelepi részek a Kossuth Lajos utca mentén a kialakult állapothoz igazítva 1,75 bsá értékkel szerepelnek (+0,5 bsp). Ezek az értékek inkább a meglévő viszonylatok konzerválását jelentik, nem vetítik előre a terület jelentősebb átstrukturálódását, városiasodását.

2. Csepel-Csillagtelep

Népesség (2001-2011) -9%↓, a lakásszám érdemben nem változott

A mintegy 160 ha területű Csillagtelep a Belvárostól délre található, de ahhoz nem közvetlenül kapcsolódó, önálló városi létre is alkalmas vegyes beépítésű, közszolgáltatásokkal, kiskereskedelmi létesítményekkel jól ellátott városrésze Csepelnek.

A terület az 1910-es években kezdett beépülni. Mai arculatát az 1950-es évektől több ütemben egészen az 1980-as évekig épült lakótelepek határozzák meg. Ennek megfelelően a városrész hét önálló szerkezeti egységre osztható: Kossuth utcai lakótelep, Simon Bolivar lakótelep, Akácfa utca környéki lakótelep, Rakéta úti lakótelep (a „klasszikus



Csillagtelep”), Krizantém utcai lakótelep, a Kölcsey út menti családi házas terület, valamint az Iskola tér környéki családi házas terület. A városrész déli részén található a Csepeli köztemető.

A TSzT a területet kialakult beépítési karaktere szerint sorolja be kertvárosias és kisvárosi lakóterületbe, ahol a beépítési sűrűség eszerint változó intenzitású értéke 0,6-1,0 (+0,2-0,25 bsp) közötti, illetve nagyvárosias telepszerű övezetbe, ahol ennél magasabb, 1,25-1,5 (+0,5 bsp) a bsá értéke. A II. Rákóczi Ferenc út mentén, ill. a lakóterület belsejében Vi-1 (zárt sorú), Vi-2 (szabadon álló) és Vi-3 (alapellátást kiszolgáló) intézményi övezeteket jelöl ki a terv, a főútvonal mellett átalakuló területhasználatot is jelezve. Itt a bsá értéke 2,0 (+1,0 bsp).

A városrész északi részén, a HÉV végállomással határos tömbben a TSzT 450 férőhelyes P+R parkolót jelöl ki, amely létesítésének realitása, tekintettel a tömb beépítettségére megkérdőjelezhető, ugyanakkor a HÉV agglomerációs átszálló forgalma miatt a funkcióra szükség van a térségben. A TSzT ezt a területet szintén jelentős változással érintett területként jelzi.

3. Csepel-Erdőalja

Néesség (2001-2011) -17,4% ↓ , lakásszám -4% ↓

A városrész a Kertváros és a Belváros déli peremén található, a II. Rákóczi Ferenc út keleti oldalán fekszik, déli irányban Csillagteleppel határos. Északi részén található a HÉV végállomása. A városrész szintén egymástól eltérő jellegű területekből áll. A Béke téri lakótelep szellős telepítésű téglá építésű négyemeletes épületei az 1960-as években épültek, egyedi gázfűtéssel rendelkeznek, az iparosított technológiával épült, jellemzően távfűtéses épületekből álló lakótelepekhez képest magasabb presztízszt képviselnek.

A városrész keleti felén található a Csepel SC területe. A terület sport-rekreációs célú megújítása tervezett. Erdőalja nyugati oldalán, a II. Rákóczi Ferenc út mentén kereskedelmi és szolgáltató területek, vendéglátó egységek vannak jelen, amelyek közé beékelődik a csepeli víztorony is.

A TSzT és az FR Sz a kialakult viszonyokat veszi alapul szabályozásában. A HÉV végállomás mentén 200 férőhelyes P+R parkoló került jelölésre.

4. Csepel-Erdősor

Néesség (2001-2011) -15,6% ↓ , a lakásszám érdemben nem változott

Erdősor a Belváros és Csillagtelep között található, de funkcióját tekintve Csillagtelephez kapcsolódik. A városrész kisvárosias beépítésű lakóterület, nagyrészt lakótelepi beépítéssel (Szent László úti lakótelep és Erdősor utcai lakótelep), részben pedig családi házas beépítéssel. A lakótelepek egy része nagyblokkos, egyedi gázfűtéses épületek, más része panelos technológiával épült, ezekben szintén gázfűtés van. A városrészben két vegyes funkciójú területen található a lakóterületet kiszolgáló kereskedelmi funkciók. A városrészt délről a Kiserdő határolja.



A kialakult beépítésű területet a TSzT a beépítési karakternek megfelelő terület-felhasználási kategóriában szerepelteti, Ln-T, illetve Lk-T, nagy- és kisvárosias telepszerű lakóterület, valamint Lke-1, kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület övezeti besorolással.

5. Csepel-Gyártelep

Népesség (2001-2011) +40%↑↑, lakásállomány +50%↑↑↑

A városrész két jól elkülöníthető egységből áll. Az egyik a volt Csepel Művek területe, mely több mint 200 hektáron terül el a Duna és a Teller Ede út között. A másik a Csepel Művek területe és a II. Rákóczi Ferenc út között található területsáv. Ezen a területen jelentős szanálás ment végbe a közelmúltban átadott Teller Ede út (Csepeli gerincút I. ütem) kialakítása érdekében, amelynek nyomán új építésű társasházi tömbök is megjelentek itt (némiképp ellentmondásban a gerincút forgalmi terhelésével, amit jelentős méretű zárvédő fal is jelez a tömbhatáron).

A volt Csepel Művek területén napjainkban is ipari-gazdasági tevékenység folyik. A mintegy 200 ha területen közel 600 vállalkozás működik, ezek közül 440 tulajdonosa is a területnek. A gazdasági terület északi részei, az erőmű területét leszámítva, intenzíven hasznosított területek, a közhasználatú utakon kívül szinte teljes mértékben beépítettek. A déli részen nagyobb a zöldfelületek aránya, kevesebb az épület.

A Gyártelep területén ágazati bontásban még mindig domináns az ipari tevékenység, de érezhető az eltolódás a kereskedelmi és szolgáltató tevékenységek irányába. A terület adottsága, hogy közúti, vasúti és vízi úti kapcsolattal is rendelkezik. Ennek az adottságának a kihasználására jelentős fejlesztések indultak meg, ugyanakkor a területre továbbra is jellemző, hogy a tulajdonos cégek csak részben képesek az épületállomány és az elavult infrastruktúrák megújítására. Ugyan az elmúlt évtizedben a területről inkább a cégek elvándorlása volt jellemző, az utóbbi években megjelentek új befektetők is és több felújítás is történt.

Gyártelep városrészt a TSzT szinte teljes egészében GKSz övezetbe sorolja, a bsá érték 2,0 és itt nem ad parkoló létesítésre plusz kedvezményt a szabályozás, ami némileg ellentmond azzal, hogy a területet átalakuló jellegűnek jelöli. Az erőmű terület Gip-E, energiatermelés területe övezetbe sorolt.

A Teller Ede út mentén és a Déli utca környékén ékelődik be az iparterületbe lakóterület (itt található a jelenleg a Dél-pesti Kórház részlegeként működő egykori csepeli kórház is), az övezeti besorolás Lke-1, kertvárosias intenzív beépítésű lakóterület. Szintén Lke-1 övezetbe sorolt a II. Rákóczi Ferenc út, Posztógyár utca, Petőfi utca és Betű utca által határolt tömb.

Intézményi övezetbe került a Weiss Manfréd Szakközépiskola, Szakiskola és Kollégium területe, valamint Teller Ede út menti területsáv a Karácsony Sándor utca és a Mag utca között. A Vi-2-es övezetben a beépítési sűrűség általános értéke 2,0 (+1,0 bsp). Az övezeti besorolás jelzi, hogy a fővárosi TSzT és FR Sz ezen a területen a lakófunkció fokozatos megszűnését és intézményi funkciók felé történő átalakulást tervez.



Hasonló logika mentén került VI, intézményi övezetbe a Vas Gereben utca és a 762. sz. utca közötti tömb is, amely a fent említett két lakótömbhöz hasonló kertvárosi beépítésű, azonban keskeny sávként ékelődik be a TESCO áruház és a Vas Gereben utcától délre, a Rózsa utcáig tartó Gksz övezeti besorolású gazdasági terület közé. Ez azért nem jelent problémát, mert az intézmény-övezet lehetőséget ad a lakó funkció elhelyezésére is.³

A TSzT szándéka szerint követni próbálja a területek átalakulását, azonban érezhető, hogy a statikus szabályozás nehezen tud mit kezdeni különösen a lakóterület-iparterület múltban kialakult egymás mellett élésével, illetve a gerincút kiépítése nyomán kialakult erősebb fogalom is indokoltá teszi a lakófunkció háttérbe szorítását ezen a területen. Kérdéses azonban, hogy mennyiben valós ekkora terület átstrukturálódására számítani belátható időn belül (némiel ezt a realitás-érzetet tükrözi az Lke területek jelölése, ezeknek a területeknek a hosszabb távú fennmaradásával számolva).

6. Csepel-Háros

Népesség (2001-2011) +25%↑↑ , lakásállomány +35% ↑↑

Csepel déli határvidékét a II. Rákóczi Ferenc út két, markánsan elkülönülő részre bontja. Az úttól nyugatra a Fővárosi Vízművek kezelésében álló vízvédelmi terület és az ún. Vízmű lakótelep, az út keleti oldalán egykori kiskertes, hétvégi házas városrész van. Háros területének észak-déli irányban a II. Rákóczi Ferenc út mellett a Csepeli út biztosít kapcsolatot a Belváros és a Csepellel határos Szigetszentmiklós felé.

Háros zártkertjeit tulajdonosai és az elmúlt évtizedekben ide betelepülők egyre inkább állandó lakás céljára használják, ugyanakkor a terület telekszerkezete és úthálózata nem felel meg semmilyen lakóterületi szabványnak és az alap infrastruktúra ellátás is hiányos. Háros legintenzívebben beépített területe a Lámpás utca és Szilvafa utca közti terület, illetve az Almafa utca és a Vízmű közötti térség. Az Önkormányzat évek óta próbál megoldást találni a kialakult helyzetre, azonban a kialakult helyzetet nem lehet egyetlen tollvonással legalizálni, mivel az utak, közművek szabványos kiépítése jelentős beruházás lenne, és jelenleg a jogi feltételek sem adottak, jelentős – a tulajdonosok aktív együttműködését feltételező – telekredezést kell végrehajtani. A terület léptéke miatt a II. Rákóczi Ferenc út kapacitásbővítése is előfeltétele egy ekkora lakóterület-egység átsorolásának.

A TSzT területfelhasználási tervlapján Háros északi része infrastruktúra-feltételhez kötött külterületi funkcióváltó területként került jelölésre: az FR Sz a Lámpás utca, a Csepeli út, majd a kerülethatártól északra eső területeket engedi infrastruktúra fejlesztés függvényében ütemezetten lakóterületként (Lke-1 övezeti besorolással) igénybe venni. Az ettől délre eső részeket csak távlati lakóterületi fejlesztési területként jelöli, pedig a

³ Ld. OTÉK 17§ (3) „...továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.”



spontán betelepüléssel legjobban érintett részek ezen a déli területen helyezkednek el. Az övezeti besorolás itt Mk, kertés mezőgazdasági terület. A TSzT területfelhasználási tervlapján Háros területén egyébként szerepel a „Kertvárosias lakóterület” felirat is, amit viszont nem tükröz az övezeti besorolás.

7. Csepel-Kertváros

Népesség (2001-2011) -9% ↓, lakásállomány érdemben nem változott

Az I. világháborút követően, tervezett fejlesztés keretében parcellázták a területet közalkalmazottak, tisztviselők számára. A szomszédos Szabótelep városrész családi házas területeihez hasonlóan szabályos derékszögű utcahálózat került kialakításra. A jelenleg mintegy 154 ha területű városrész beálltnak tekinthető, a fejlesztés az egyedi ingatlanok átépítésére, felújítására korlátozódik.

A Kertváros területén található a kerület egyik legjobb státuszú lakótelepe. A lakótelep központjában kiépült közösségi és kereskedelmi szolgáltatások egyben a városrész egy részét is ellátják.

Kertváros családi házas részét Lke-1 (bsá=0,6 + bsp=0,2), a lakótelepet beépítés módjának megfelelő Ln-T (bsá=1,25 + bsp=0,5) övezetbe sorolta a FR Sz. A Rákóczi tér a kialakult terület-felhasználáshoz igazodva intézményterületi besorolást kapott.

8. Csepel-Királyerdő

Népesség (2001-2011) stagnált, lakásállomány (+2,7%) érdemben nem változott

A két világháború között a Kertvárostól délre található, változatos domborzatú, homokbuckás területre is kiterjedt a kertvárosi beépítés. A magánberuházásban megvalósított ingatlanfejlesztés során a domborzathoz idomulva sajátos utcahálózat és telekrendszer jött létre, ami jellegzetes hangulatot ad Királyerdőnek. A városrésznek ennek megfelelően hagyományos értelemben vett alközpontja sincs, a 476 hektáron fekvő lakóterületen elszórtan helyezkednek el oktatási és kulturális intézmények: Királyerdő Csepel legnagyobb kiterjedésű, magas presztízzsel rendelkező városrésze. A terület kiemelt értéke az országos védelem alatt álló Tamariska domb.

A területre kedvező adottságai következtében a fejlesztők számára is vonzó. Az elmúlt évtized során egyrészt a régi házakat nagyobb alapterületű új családi házak, illetve kis társasházak kezdték felváltani, ami a kialakult út és közműhálózatot megterhelte és a városrész karakterét is megváltoztatta. Az FR Sz a királyerdei lakóterületet Lke-1 kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület övezetbe sorolta (bsá=0,6 + bsp=0,2). A területen található közintézmények Vi-3, intézményi, a helyi lakosság alapellátását szolgáló terület övezeti besorolást kaptak.



9. Csepel-Királymajor

Népesség (2001-2011) -17,6% ↓, lakásállomány nem változott

Királymajor, döntően a Papírgyár dolgozói számára épített lakótelep, Szabótelep és a Kertváros városrészek közé ékelődik. A környezetéből 10 emeletes épületeivel kiemelkedő telep közepén kiszolgáló közösségi terek és kereskedelmi, illetve közszolgáltatást nyújtó intézmények találhatóak. A TSzT-ben a kialakult állapotnak megfelelő Ln-T, nagyvárosias, telepszerű lakóterület besorolást kapott városrész kedvező adottsága, hogy közvetlenül kapcsolódik az RSD menti zöld folyosóhoz.

10. Csepel-Ófalu

Népesség (2001-2011) -17% ↓, lakásállomány -12% ↓

Ófalu nyugati része a MOL területe (olajkikötő), keleten kereskedelmi-szolgáltató funkciókkal vegyes kisvárosias lakóterület található, amelyet a HÉV vonal két részre vág. A Teller Ede út kiépítésével Ófalunak az ipari területtel határos, leromlott épületállománnyal jellemezhető részét az út elvágta a lakóterület többi részétől, így jelenleg zárványként az iparterületbe ékelődik.

Ófalu területét hosszú távon a TSzT intézményövezetbe jelöli ki, megelőlegezve annak átépülését. Ennek alapja a szintén a TSzT-ben szerepeltetett Albertfalva – Galvani hídpár és az Ady Endre út vonalának fő közlekedési felértékelődése, jelentős közlekedési, tömegközlekedési csomópont fejlesztése Csepel-Belváros kapujában. Az FR Sz-ben a Vi-1, intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület beépítési sűrűsége 2,5 (+1,0 bsp).

11. Csepel-Rózsadomb

Népesség (2001-2011) 18,4% ↓, lakásállomány -15% ↓

Gyárteleptől délre egy önálló kertvárosias terület, Rózsadomb található. A városrész az északi lakóterületből, a II. Rákóczi Ferenc út menti gazdasági területből és az ezek mögött, a lakóterülettől délre fekvő részben lakott kertés mezőgazdasági térségből áll.

A TSzT a II. Rákóczi Ferenc út menti területet – a Kenyérgyárat és néhány szomszédos ingatlant leszámítva, amelyek intézményövezeti besorolást kapott (Vi-3, bsá=2,25 + bsp=1,0) – a TSzT gazdasági övezetbe sorolja, beleértve a telephelyek közé ékelődött lakóterületet is a Fácánhegyi utca térségében. Az FR Sz-ben a terület GKSz-2, gazdasági, jellemzően termelést, raktározást szolgáló területbe sorolta (bsá=1,5). A TSzT, ahogy más városrészekben is az infrastruktúra-fejlesztések távlati hatásaként a terület homogenizálódását feltételezi, ill. segíti elő ezzel a szabályozással.

A lakóterület Lke-1, kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület besorolást kapott. A mögöttes, részben árvízjárta terület (hullámtér) jelentős változással érintett terület, K-Rek, nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület besorolást kapott, ami jelenlegi használatával (részben lakó, részben kiskertes, üdülési funkciójú terület)



ellentmondásban áll. A beépítési intenzitás ebben az övezetben intenzívebb a kertvárosinál, azonban a rekreációs területté alakulás jelentős átstrukturálódást feltételez. A terület árvízvédelme megoldatlan, vizsgálni szükséges, hogy milyen mértékben van lehetőség a terület magasabban fekvő részeinek védelmére.

12. Csepel-Szabótelep

Népesség (2001-2011) -11%↓ , lakásállomány érdemben nem változott (+3%)

Szabótelep az Ady Endre út mentén, Csepel kapujában (észak és kelet felé) helyezkedik el. Az Ady Endre úttól északra található vegyes területhasználat háttere, hogy ez a rész az Ady Endre út déli részén megépült lakótelep fejlesztési tartalékterületeként építési tilalommal terhelt volt évtizedeken át. A lakótelephez keletről a Papírgyár zárt tömbje csatlakozik, elvágva a lakónegyedet az RSD menti sport-rekreációs zónától (ahol a Papírgyár sportterülete is található). Szabótelep egy része, a lakóteleptől délre, a Papírgyártól nyugatra, a Kossuth Lajos, ill. Vágóhíd utcáig beállt kertvárosi lakóterület. A területen a közelmúltban komplex városrehabilitációs programot valósított meg a kerület, amely során hőtechnikai beavatkozások, közterület és közintézmény-fejlesztés és szociális programelemek valósultak meg.

A TSzT a lakótelepet és a kertvárosi részt a kialakult helyzetnek megfelelően sorolta övezetbe. Az Ady Endre úttól északra található városrészt, valamint a Papírgyár területét Vi-1, intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (bsá=2,5 + bsp=1,0), illetve Vi-2, intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület (bsá=2,0 + bsp=1,0) övezetbe sorolta, mint „jelentős változással érintett terület”. Mivel a Papírgyár területén hosszú távon is várható a gazdasági tevékenység fennmaradása, inkább a gazdasági-szolgáltató besorolás lett volna célszerű, a TSzT-ben a terület „ipari zárvány” jellege motiválhatta az intézményövezeti besorolást. Fontos szerkezeti elem a gyárterület feltáró alternatív főútvonal-vezetés szerepeltetése, ami a terület elzártságát oldaná, ugyanakkor a Hollandi út felől érkező átmenő forgalmat a lakóterülettől eltávolítva vezetné északi irányba.

Az Ady Endre út északi oldalán az intézményi övezet felé történő átalakulás összefügg az itt tervezett jelentős kelet-nyugati irányú közlekedési tengely fejlesztésével, ami alagúton keresztül teremtene kapcsolatot a szomszédos kerülettel, a Határ út irányába. Ez a fejlesztés nem valószínű, hogy megvalósul a TFK időhorizontja által belátható időszakban (2030).

13. Csepel-Szigetcsúcs

Népessége, lakásszáma jelentéktelen

A Szigetcsúcs városrészt alapvetően két egymástól teljesen elkülönülő területre osztja az észak-déli irányú Weiss Manfréd út és a HÉV töltése. A keleti oldalon a Francia-(Bolgárkertész)-öböltől északra található városüzemeltetési és logisztikai telephelyek, valamint a sziget északi



peremén a Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság irodaháza és csarnoképületei között nagy kiterjedésű beépítetlen térség, ma már nem művelt mezőgazdasági terület található. Ezt a beépítetlen területet a fővárosi koncepciók és tervek az egyik legértékesebb tartalék fejlesztési területeként tartják számon, elsősorban kedvező városszerkezeti elhelyezkedése miatt.

A városrész nyugati oldalán a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep, valamint a Csepeli Szabadkikötő található. A Szabadkikötő északi részén feltöltött egykori Mahart III. öböl és környezetében jelentős infrastruktúra-beruházások folynak a terület city-logisztikai célú hasznosítása érdekében. A TSzT a Szabadkikötő területét K-Kik, különleges kikötő, míg a kikötő és a szennyvíztelep közötti területet K-Log, különleges logisztikai terület övezetbe sorolta. A logisztikai terület és a szennyvíztisztító között a TSzT új kelet-nyugati főút-kapcsolatot jelöl ki, híddal mind Buda, mind Pest irányában.

A szigetcsúcs keleti oldalán a TSzT közparkot jelöl ki, ettől délre a Francia (Bolgárkertész) öbölíg tart a Vt-H, kiemelt jelentőségű helyi központ terület-felhasználási egységbe és Ln-3, nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületbe sorolt tervezett új városrész. Az új városrész feltárására a Weiss Manfréd úttal párhuzamosan kiszabályozott új út szolgál. A területen az FRSz kiemelkedően magas 4,0 beépítési sűrűség értéket határoz meg (+ 1,75 bsp), a lakóterületen a bsá érték 1,5 (+0,75 bsp). A városfejlesztés megvalósításának komoly előfeltétele a terület közút- és infrastruktúra hálózatának kiépítése, amelynek része a szomszédos kerület felé megépítendő híd. A TSzT az új kelet-nyugati tengely és a Weiss Manfréd út csomópontjában jelentős P+R kapacitást tervez.

Csepel-Szigetcsúcs elhelyezkedése és az egy kézben lévő nagy szabad terület a kerület léptékén túlmutató lehetőséget jelent. Nem véletlen, hogy a jelentős méretű vizes sportberuházás, a nemzetközi versenyeket is Magyarországra vonzó evezős sportközpontra vonatkozó kormányzati elképzelések lehetséges helyszínékként kormányzati szándék a terület sportcélú fejlesztése. Csepel számára egy ilyen beruházás – amellet, hogy folyamatos forgalom terhelés szempontjából sem jelent különösebb problémát a sportági versenyek alkalmi fogalomvonzása miatt – olyan arculatépítő elem, ami Csepelt kiemeli más fővárosi peremkerületek közül. Ezen a területen úgy valósítható meg jelentős léptékű beruházás, hogy az a meglévő lakóterületeket nem zavarja, ugyanakkor a járulékos beruházások révén a kerület elérhetősége várhatóan javulni fog.

2.2. Problématérkép / Értéktérkép

Egy település akkor működik jól, ha egyrészt felhasználói számára, egészséges, kényelmes, elérhető, jó minőséget biztosít elsősorban a lakásfunkció és az azzal összefüggő – korosztályonként eltérő – szolgáltatás-csomag tekintetében. Ebben a lakóépületek minőségétől, funkcionalitásától a lakókörnyezet jellemzőin át, az élet



minden területén igénybe vett kereskedelmi, szabadidős és intézményi (oktatás, egészségügy, stb.) infrastruktúrákon át az igénybe vett közszolgáltatásokig minden bele tartozik.

Másrészt ugyanilyen hangsúly az értelmes munka és a megélhetés kérdésköre. A településnek megfelelő minőségben és mennyiségben elérhető munkahely-kínálattal kell rendelkeznie ahhoz, hogy megtartsa népességét. Ennek megfelelően a gazdaság szereplői számára is kedvező lehetőségeket kell, nyújtson, hogy azok a településen ruházzanak be, vállalkozásaikat ott hozzák létre és ott fejlesszék kapacitásaikat. A problématerkép a lakosság és a gazdaság szereplőinek, mint a település felhasználóinak szemüvegén át foglalja össze a különböző szempontok szerint felvetett konfliktusokat, településfejlesztési kihívásokat.

Az alábbi táblázatban Csepel kerület specifikus problémáinak, értékeinek összefoglalóját adjuk meg.

ÉRTÉK		PROBLÉMA	
Szempont megnevezése	Területi érintettség	Szempont megnevezése	Területi érintettség
1. A kötelező finanszírozáson felül szélesebb körű és jobb szociális ellátórendszer	Kerület egészét érintő	1. Fővárosi kerület és agglomerációs központ kettős szerepből fakadó jelentős forgalomterhelés	Kerület egészét érintő
2. Kiépült kulturális intézményhálózat	Kerület egészét érintő	2. A Csepel Művek belső úthálózat állapota, kiépítettsége nem megfelelő	Kerület egészét érintő
3. Területileg koncentrált gazdaságfejlesztési funkciók a kerületben	Kerület egészét érintő	3. Jelentős parkolási kapacitáshiányok tapasztalhatók a kerületben	Kerület egészét érintő
4. A foglalkoztatási szempontból aktív népesség növekvő aránya	Kerület egészét érintő	4. A kerület egyetlen nagy kapacitású tömegközlekedési viszonylatán elavult szerelvények közlekednek	Kerület egészét érintő
5. Megfelelő kapacitású oktatási intézményrendszer	Kerület egészét érintő	5. A közterületek, közutak minősége egyenetlen a városrészekben	Kerület egészét érintő
6. Csepel közműellátottsága mára alapvetően jónak mondható	Kerület egészét érintő	6. A gyalogos, kerékpáros közlekedés infrastruktúrája mellett a burkolatlan közutak állapota is problémát jelent egyes területeken	Kerület egészét érintő
7. A zöldterületek többsége jó állapotban van, folyamatosan fejlődik	Kerület egészét érintő	7. A közlekedés és az eltérő funkciójú területek okozta környezeti terhelés (zaj, por, stb.) konfliktusai	Kerület egészét érintő



ÉRTÉK			PROBLÉMA		
	Szemponthoz tartozó megnevezése	Területi érintettség		Szemponthoz tartozó megnevezése	Területi érintettség
8.	Az M0 autópálya új, zöldmezős fejlesztési lehetőségeket tárt fel	Kerület egészét érintő	8.	A csepeli lakásállomány jelentős része felújításra, korszerűsítésre érett	Kerület egészét érintő
9.	A kerületben a szelektív hulladékgyűjtés megoldott	Kerület egészét érintő	9.	A mezőgazdasági kiskertes területek spontán lakóterületté alakulásának folyamata jelentős szociális és környezeti kockázatokat rejt	Kerület egészét érintő
10.	A barnamezős területekben és az épületállományban jelentős fejlesztési potenciál rejlik	Kerület egészét érintő	10.	Csepel Belváros arculata és funkciógazdagsága kevésbé vonzó	Kerület egészét érintő
			11.	A szállásférőhelyek száma fővárosi viszonylatban rendkívül alacsony	Kerület egészét érintő
			12.	A kerület lakosságának iskolázottsági szintje még mindig jelentősen elmarad a fővárosi népesség egészétől	Kerület egészét érintő



2.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

2.3.1. A településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, lehatárolás indoklása

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia megalapozó vizsgálatának⁴ elkészítése során megtörtént a kerület városrészeinek kijelölése és lehatárolása. Az alábbiakban a hivatkozott dokumentum releváns fejezetének rövid áttekintéseként bemutatjuk a lehatárolt településrészeket. A városrészek térképi megjelenítését az 1. térképen közöltük.

1. Csepel – Belváros

Lehatárolás:

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

Indoklás:

Csepel belvárosa Budapest XXI. kerületének központi területe. Határai az Ady Endre út - II. Rákóczi Ferenc út – Szent István út - Táncsics Mihály utca. A belvárosi terület nem egységes, sem funkcionálisan, sem térszerkezeti és beépítettség szempontjából. A városközpont egyszerre nagy intenzitású lakóterület és a városi kiskereskedelmi, szolgáltatási, intézményi funkciók diszperz együttese.

2. Csepel – Csillagtelep

Lehatárolás:

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

Indoklás:

Csillagtelep a csepeli belvárostól délre található, észak felől Erdőalja és Királyerdő, kelet felől Erdőalja, délkeleti irányból Háros, míg nyugat felől a II. Rákóczi Ferenc út mentén Rózsadomb és Gyártelep városrészek határolják. Csillagtelep önálló városi létre is alkalmas városrész, alapvetően lakóterület, mind közsolgáltatásait, mind kiskereskedelmi szolgáltatásait tekintve jól ellátott.

3. Csepel-Erdőalja

⁴ Csepel Integrált Településfejlesztési Stratégiája helyzetértékelő munkarész alapján (PEST-BUDAPEST KONZORCIUM - HBHE – BFVT – HÉTFA – PESTTERV – Pro Régió – Városkutatás)



Lehatárolás:

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

Indoklás:

Erdőalja városrész Csepel belvárosától délre, a Kossuth Lajos utca két oldalán terül el. Lakóterülete két különböző jellegű részre, a Kossuth utca menti tízemeletes panelekre (Víztorony környéke), valamint a Béke téri alacsonyabb lakótelepi részre osztható. Ezeken kívül a keleti oldalon található a Csepel SC, a Kossuth utca nyugati oldalán pedig a HÉV végállomás és egy kereskedelmi-szolgáltatási funkciójú terület.

4. Csepel-Erdősor

Lehatárolás:

Szentmiklósi út a Festő utcától – Tihanyi utca – a főváros határa – 4076. dűlőút – Plútó utca – Szabadság utca – Erdősor utca – Festő utca a Szentmiklósi útig

Indoklás:

Csepel-Erdősor városrész a kerület déli részén található, az Erdősor utca két oldalán fekvő lakóterületek alkotják. Észak-nyugat felől Csillagteleppel, észak-keletről Királyerdővel, dél-keleten Szigetszentmiklóssal, dél-nyugati irányban Háros városrészsel határos. A városrész három eltérő karakterű területre osztható: az Erdősor utcától északra található Szent László utcai lakótelepre és az azt övező kertvárosias területekre, az Erdősor utca menti, a sétányok környéki lakótelepre, valamint a Kiserdő területére.

5. Csepel – Gyártelep

Lehatárolás:

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

Indoklás:

A kerület nyugati részén fekvő Csepel-Gyártelep városrész az egykori Csepel Művek [CSM] üzemi területeit, valamint a II. Rákóczi Ferenc út és az üzemi terület közötti lakóterületet foglalja magában. Északról Ófalu, kelet felől a Belváros, Erdőalja és Csillagtelep, délen Rózsadomb városrész határolja. Nyugati határát a Duna folyó jelöli ki.

6. Csepel – Háros

Lehatárolás:

Fácánhegyi utca meghosszabbított vonala és a Fácánhegyi utca a Duna folyamtól – II. Rákóczi Ferenc út – Csepeli út-Plútó utca – 4076. dűlőút – a főváros határa – a Duna folyam a Fácánhegyi utcáig

Indoklás:



Háros a kerület közigazgatási területének délnyugati részén fekszik. Nyugat felől a Duna, Északról Rózsadomb, Csillagtelep és Erdősor városrészek, dél-kelet felől Szigetszentmiklós határolja. A városrész Csepel egyik legproblémásabb, folyamatos, lassú átalakulással jellemezhető területe. A városrészt két észak-déli irányú út szervezi, a II. Rákóczi Ferenc út és a Csepeli út. A köztük futó kelet-nyugati irányú utak között több helyen keskeny nadrágszíjparcellák találhatók, melyek között földutak futnak. Hárost a II. Rákóczi Ferenc út két nagyon különböző jellegű területre, Háros-keletre és Háros-nyugatra osztja.

7. Csepel – Kertváros

Lehatárolás:

Vágóhid utca a Táncsics Mihály utcától – Kassai köz – Katona József utca – Szatmári utca – Makád utca – Kikötő utca – Széchenyi István utca és meghosszabbított vonala – Ráckevei (Soroksári) – Duna – Határ utca – Kolozsvári utca – Szebeni utca – Szent István út – Táncsics Mihály utca a Vágóhid utcáig

Indoklás:

Csepel-Kertváros a kerület keleti részén fekvő, döntően kertvárosias, családi házas beépítésű terület. Északon Szabótelep, északnyugaton Királymajor lakótelepe, nyugat felől a Ráckevei (Soroksári)-Duna, dél felől Királyerdő, egy rövid szakaszon Erdőalja, nyugati irányból pedig Csepel-Belváros határolja. Az I. világháború után parcellázták a területet közalkalmazottak, tisztviselők és az akkori munkáselit számára. A városrész tehát tervezett fejlesztés eredménye, ennek megfelelően az utcastruktúrája jól átlátható, merőleges szerkezetű, utcái megfelelő szélességgel rendelkeznek.

8. Csepel – Királyerdő

Lehatárolás:

Szebeni utca a Szent István úttól – Kolozsvári utca – Határ utca – Ráckevei (Soroksári)-Duna – Királyerdő út – Tihanyi utca – Szentmiklósi út – Völgy utca – Erdőalja út – Szent István út a Szebeni utcáig

Indoklás:

Királyerdő Csepel legnagyobb kiterjedésű és második legnagyobb népességű városrésze. A kerület délkeleti részét alkotja, északon Kertváros, keleten több mint 3 km hosszúságban a Ráckevei (Soroksári)-Duna, délnyugati irányból Szigetszentmiklós, Csepel-Erdősor és Csillagtelep, nyugat felől Erdőalja határolja. A kerület legmagasabban, 115-130 m-en fekvő része, déli részét Szigetszentmiklóstól csatolták át.



9. Csepel – Királymajor

Lehatárolás:

Vágóhíd utca és meghosszabbított vonala a Kassai köztől – Ráckevei (Soroksári)-Duna – Széchenyi István utca meghosszabbított vonala és a Széchenyi István utca – Kikötő utca – Makád utca – Szatmári utca – Katona József utca – Kassai köz a Vágóhíd utcáig

Indoklás:

Királymajor városrész Csepel keleti részén, a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág mentén helyezkedik el. Tőle nyugat és dél fele a Kertváros lakótömbjei, északra a Papírgyár területe található. A városrész két területre oszlik, a lakótelepre valamint a lakótelepet határoló Dunadűlő út és a Duna menti zöldfelületre.

10. Csepel – Ófalu

Lehatárolás:

Petróleum utca a Duna folyamtól – a Kossuth Lajos utca – Ady Endre út – Budafoki út – Duna folyam a Budafoki útig

Indoklás:

Ófalu Csepel északi részén, a Kossuth Lajos úttól nyugatra terül el. A városrész lakóterülete Csepel beépítésre szánt területének legészakibb része. A terület két alvárosrészre osztható. A Teller Ede úttól (gerincúttól) nyugatra egy elsődlegesen gazdasági funkciójú terület található, melybe egy lakóterületi zárvány ágyazódik be, keletre pedig a hév nyomvonalra által megosztva hat kertvárosias beépítésű lakótömb fekszik.

11. Csepel – Rózsadomb

Lehatárolás:

Rózsa utca a Duna folyamtól – Rév utca-Vas Gereben utca – II. Rákóczi Ferenc út – a Fácánhegyi utca és meghosszabbított vonala – Duna folyam a Rózsa utcáig

Indoklás:

Rózsadomb dél-nyugat Csepelen, a Duna mellett fekszik. A városrész három különböző funkciójú és karakterű területből áll, ezek az északi lakóterület, a Tinódi utca és a Duna közti árterület valamint a déli gazdasági funkciójú terület.

12. Csepel – Szabótelep

Lehatárolás:

Bolgárkertész-öböl déli oldalának meghosszabbított vonala a Weiss Manfréd úttól és a Bolgárkertész-öböl déli oldala – Ráckevei (Soroksári)-Duna – Vágóhíd utca meghosszabbított vonala és a Vágóhíd utca – Táncsics Mihály utca – Ady Endre út – Kossuth Lajos



utca – Weiss Manfréd út a Bolgárkertész-öböl déli oldalának meghosszabbított vonaláig

Indoklás:

Szabótelep Csepel észak-keleti részén, a Belváros és a Duna között fekszik. Az egykori zsellérföldek helyén kialakult városrész a XIX. sz. végén épült be. Szabótelep öt alvárosrészre osztható. Az első a városrész északi részén a Francia-öböl, a Duna és a Corvin út által határolt, csupán kis mértékben beépített terület, ettől délre a Szabótelep nevű alvárosrész, az Ady Endre úttól délre az Ady Endre út menti lakótelep (Ady-lakótelep), attól délre pedig egy kertvárosias beépítésű terület az Árpád utca és a Vágóhíd utca között. Az ötödik alvárosrész a Duna mentén fekvő Papírgyár.

13. Csepel – Szigetcsúcs

Lehatárolás:

Ráckevei (Soroksári)-Duna a Kvassay hídtól – Bolgárkertész-öböl és meghosszabbított vonala – Weiss Manfréd út – Petróleum utca – Duna folyam a Kvassay hídig

Indoklás:

A Szigetcsúcs Csepel második legnagyobb kiterjedésű városrésze, területe 470 hektár, melyen összesen 53 fő él.

A kerület beépített részét a IX. kerülettől hatalmas természetközeli terület választja el, mely a főváros egyik legjelentősebb fejlesztési területeként van nyilván tartva. Szigetcsúcs egyfajta köztés, de jelentős potenciállal rendelkező terület Csepel és a belváros között.



2.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása, helyzetelemzése ⁵

A szegregátumok helyzetének általános bemutatása

A 2008-ban készült Integrált Városfejlesztési Stratégiában megállapításra került, hogy a 2001-es népszámlálási adatok alapján a kerületben négy olyan összefüggő terület található, ahol a társadalmi problémák koncentráltan jelentkeztek a városi és kerületi átlaghoz képest. Ezek a területeken a szegregációs index értéke 25-37% közé esett. Ez a szegregációs index a 2008-as módszertan alapján még nem jelölt szegregátumot (csak az 50% feletti értékkel rendelkező területek kaptak ilyen megnevezést).

A szegregációs területek pontos beazonosításához irányadó a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló rendelet, melynek 342/2014. (XII. 19.) Korm. rendelettel történő módosítása határozta meg a szegregált területek definícióját.

A rendelet 2.§ 7a. meghatározza a szegregációs mutató kijelölésére vonatkozó szabályozást „a legutolsó népszámlálási adatok alapján a Központi Statisztikai Hivatal által számított mutató, amely a szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolásának alapja”.

A Kormányrendeletben foglaltak szerint azon területek tekinthetők szegregátumnak, ahol a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 év) belül eléri, illetve meghaladja az adott településtípusokra vonatkozó határértéket. A fővárosban két településkategória került meghatározásra, ezek közül Csepel a Fővárosi kerületek II. kategóriájába tartozik, ahol szegregátumnak számítanak azok a területek, ahol a mutató legalább 25%, illetve a feletti, veszélyeztetett területek pedig, ahol a mutató legalább 20 %, de kisebb, mint 25 %.

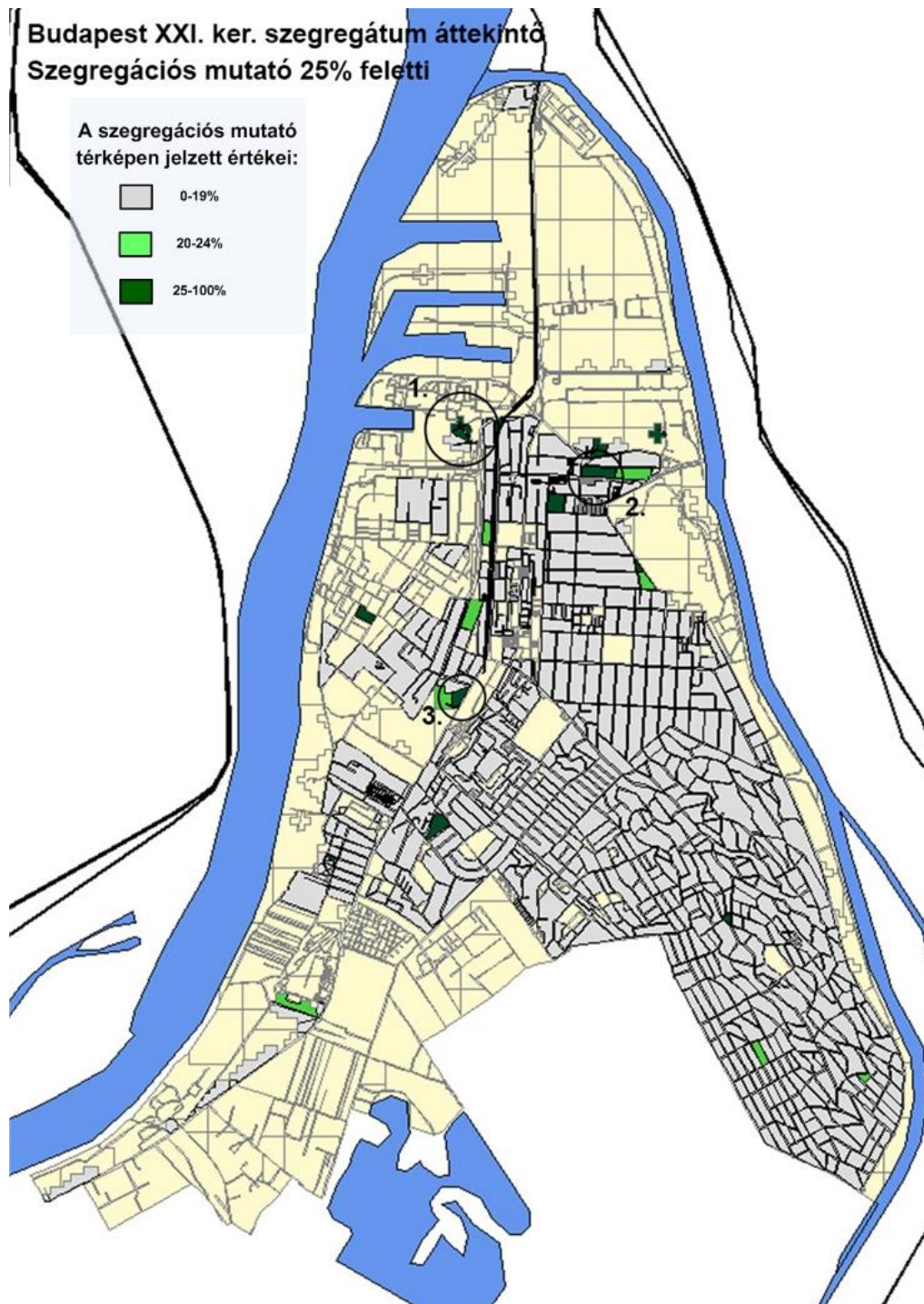
A térképek a település belterületén található szegregátumokat jelenítik meg, a külterületen található szegregátumokat térképek nem ábrázolják. A térképek olyan területeket is megjelenítenek, amelyek eleget tesznek ugyan a szegregációs mutató kritériumának, de alacsony népességszámuk vagy intézeti háztartásban élők (pl.: kollégium, idősek otthona, hajléktalan szálló) miatt mégsem tekinthetők valódi szegregátumoknak. A térképeken csak a bekarikázott és számozott területek tekinthetők szegregátumnak, illetve veszélyeztetett területnek, és adatszolgáltatás is csak ezekre a területekre történt.

Az alábbi térkép a szegregációs mutató 25% -os határértékénél lehatárolt területeket jeleníti meg.

⁵ Csepel Integrált Településfejlesztési Stratégiája helyzetértékelő munkarész alapján (PEST-BUDAPEST KONZORCIUM - HBHE – BFVT – HÉTFA – PESTTERV – Pro Régió – Városkutatás)



2. térkép: Budapest XXI. kerület –Szegregátumok és veszélyeztetett területek 25% szegregációs mutató felett

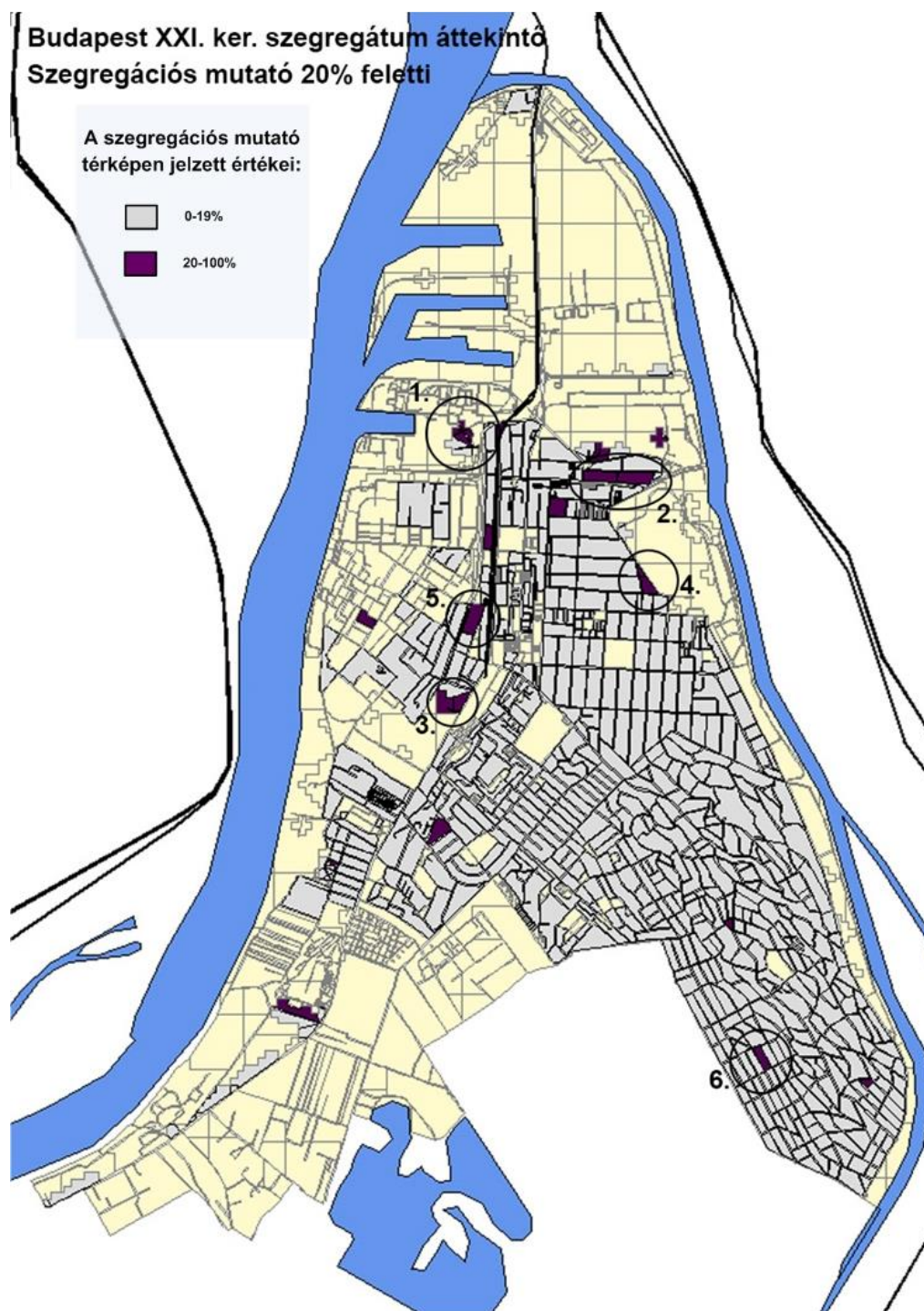


Forrás: KSH 2011. évi Népszámlálás

Az alábbi ábra a szegregációs mutató 20%-os határértéke mellett együttesen mutatja a szegregátumokat és a szegregációval veszélyeztetett területeket.



3. térkép: Budapest XXI. kerület – Szegregátumok 20% szegregációs mutató felett



Forrás: KSH 2011. évi Népszámlálás

Az alábbi táblázat a hat szegregátumra, illetve veszélyeztetett területre vonatkozó népszámlálási adatokat tartalmazza.



1. táblázat: Budapest XXI. kerület –Szegregátumok és veszélyeztetett területek adatai

Mutató megnevezése	Kerület összesen	1. SZ	2. SZ	2. SZ+V együtt	3. SZ	3. SZ+V együtt	4. V	5. V	6. V
Lakónépesség száma	75055	80	85	258	71	93	89	186	53
0-14 évesek aránya	13.1	31.3	21.2	17.8	19.7	21.5	23.6	17.7	13.2
15-59 évesek aránya (aktívkorúak)	62.8	61.3	70.6	71.3	71.8	68.8	65.2	69.4	62.3
60-X évesek aránya	24.1	7.5	8.2	10.9	8.5	9.7	11.2	12.9	24.5
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	10.9	57.1	41.7	33.7	47.1	43.8	29.3	36.4	30.3
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	18.2	0.0	10.2	9.1	0.0	0.0	5.9	7.5	20.5
Lakásállomány (db)	32981	26	35	117	22	31	34	80	21
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	2.5	30.8	22.9	20.5	27.3	19.4	17.6	16.3	0.0
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	33.7	57.1	66.7	52.2	62.7	59.4	70.7	52.7	42.4
Szegregációs mutató	6.2	42.9	35.0	26.1	33.3	31.3	25.9	23.3	24.2
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	61.5	43.1	33.9	47.4	35.2	38.2	29.5	45.7	57.1
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	34.2	46.4	45.2	40.6	44.0	39.4	59.5	37.7	39.1
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	29.5	50.0	54.5	46.7	60.0	60.7	50.0	49.2	23.8
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	50.0	61.3	58.8	51.9	56.3	54.8	55.1	56.5	49.1
Munkanélküliségi ráta	12.6	29.0	37.1	25.8	35.5	33.3	55.0	22.2	22.2
Tartós munkanélküliek aránya	7.7	16.1	28.6	22.6	25.8	23.8	40.0	14.8	18.5



Mutató megnevezése	Kerület összesen	1. SZ	2. SZ	2. SZ+V együtt	3. SZ	3. SZ+V együtt	4. V	5. V	6. V
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya	2.1	22.7	24.0	16.7	21.1	14.8	16.7	17.6	0.0
Egyszobás lakások aránya	11.4	31.8	36.0	43.8	21.1	25.9	33.3	39.7	10.5

Rövidítések: SZ-szegregátum, V – veszélyeztetett terület,
Forrás: KSH 2011. évi Népszámlálás

A táblázatban szegregátumok és veszélyeztetett területek utcanéves lehatárolása:

- 1. szegregátum: Ond u. - Tas u. mindkét oldala - Temetődűlő u. mindkét oldala a Tas utcáig*
- 2. szegregátum: Vasas u. - Szabó köz - Ady E. út - Védgát u*
- 2. szegregátum és a hozzá tartozó veszélyeztetett terület együtt: Vasas u. - Hermelin köz - Ady E. út - Védgát u*
- 3. szegregátum: II. Rákóczi Ferenc út nyugati oldala a Posztógyár utcától a Völgy utca meghosszabbított vonal*
- 3. szegregátum és a hozzá tartozó veszélyeztetett terület együtt: II. Rákóczi Ferenc út nyugati oldala a Posztógyár utcától a Reggel utca meghosszabbított vonaláig*
- 4. veszélyeztetett terület: Vágóhíd u. - Sás u. - Popieluszko u.*
- 5. veszélyeztetett terület: Karácsony S. u. - Petőfi u. - Gyár u. - Magyar u.*
- 6. veszélyeztetett terület: Máramarosi út - Királyhágó út - Uzsoki u. - Vihorlát út*

A KSH által a 2011-es népszámlálás adataiból szolgáltatott kartogramokból az látható, hogy Csepelen hat szegregált, illetve szegregációval veszélyeztetett településrész található.

Két esetben a szegregált tömbökhöz közvetlenül kapcsolódik egy-egy veszélyeztetett tömb is (2. és 3. szegregátumok). Az adatok ebben a két esetben a szegregált tömbökre külön vannak megadva, viszont a veszélyeztetett tömbök adatai nincsenek külön megjelenítve, hanem a szomszédos szegregált tömbökkel együtt szerepelnek. A 4. veszélyeztetett terület esetében az érdekesség, hogy a két kijelölt tömb közül az egyik tömb szegregációs mutatója 25%, de a tömb lakosainak száma nem éri el az 50 főt, így nem szerepel a szegregátumok között. A 20 %-os határértéknél viszont a mellette lévő tömb is bekerül a veszélyeztetett területek közé, így a két tömb együttes lakossága



meghaladja az 50 főt, szegregációs mutatója pedig a 25%-ot, tehát tulajdonképpen szegregátummá válik a terület.

A hat érintett terület közül a legrosszabb társadalmi helyzetben a szegregációs mutató szerint az 1. szegregátum, Csepel-Ófalu nyugati része van. Ezt követi a Szabótelep nyugati tömbje (2. szegregátum), mely önmagában is szegregátum, majd a Rákóczi út menti kisebb tömb (3. szegregátum). Azonban Szabótelepi szegregátum a veszélyeztetett tömbbel együtt, már jóval alacsonyabb szegregációs értékkel bír. A 4. veszélyeztetett terület szegregációs mutatója épp 25% felett van, míg az 5. és 6. terület leromlottsági szintje közel azonos az adatok alapján, azonban az 5. veszélyeztetett terület jóval nagyobb lakosságú tömb. A szegregációval fenyegetett területeken közműhiány Ófalu-nyugati részén van, ahol nincsen szennyvíz csatorna.

Szegregátumok helyzetének részletes bemutatása

Alapvetően a kerület legrégebbi beépítésű részein jöttek létre a társadalmi értelemben szegregált, illetve szegregációval veszélyeztetett területek, az egykori falu azon területein, amelyeket nem érintett a lakótelep építés. Az érintett területek elhelyezkedése perifériális, alapvetően az ipari zónák közelében alakultak ki, eleve rosszabb minőségű épületállománnyal rendelkező részeken. Ez alól kivétel a Királyerdőben található 6. veszélyeztetett terület, mely a kerületnek az egyik újabb építésű kertés része.

A régi városrészek maradványaiként fennmaradt, sok esetben alacsony komfortfokozatú lakásokba fokozatosan szorult ki a kerület alacsony státuszú lakosságának egy része.

1. szegregátum

Lehatárolás: Ond u. - Tas u. mindkét oldala - Temetődűlő u. mindkét oldala a Tas utcáig
Városrész: Csepel-Ófalu
Lakosság száma: 80 fő
Szegregációs mutató értéke: 42,9 %



4. térkép: Budapest XXI. kerület – 1. szegregátum



Budapest XXI. kerület – Szegregátum 20% szegregációs mutató felett (Forrás: 2011. évi Népszámlálás)

A szegregátum Ófalu nyugati része (továbbiakban Ófalu-nyugat): A Teller Ede úttól nyugatra és a Budafoki úttól északra eső zárványterület. Részletesen: Ond utca, Tas utca két oldala és a Temetődűlő út.

Ófalu-nyugat: A terület lakosság száma alacsony (80 fő), de a várostesttől elkülönülve, ipari övezetbe ágyazódott. A korábbi adatokhoz (2001. évi népszámlálás, 2009-es helyi felmérés) viszonyítva lakosságcsökkenés tapasztalható, 2009-ben 100-150 fő élt a területen.

A terület zárvány jellegét fokozta, hogy megépült Csepel belvárosi részét elkerülő Gerincút (Teller E. út), mely teljesen elzárja a területet a Csepel-Ófalu többi részétől. A terület környező utcái a Gerincúthoz kapcsolódó szanáláskor kerültek elbontásra. Az úton történő átjárás egy átkelővel biztosított. A spontán szegregációs folyamatok erősen felgyorsultak 2004 körül, amikor a terület térszomszédságába költözött a fémhulladék feldolgozó, és amikor a Csepelen történő szanálások kapcsán alacsony státuszú családokat költöztetett a területre az önkormányzat. Azóta érzékelhetően csökkent a terület lakosság száma.

A szegregátum környékén nincs szegregációval veszélyeztetett terület.

A szegregátum társadalmi összetételét tekintve igen kedvezőtlen, a szegregátumok közül a legmagasabb szegregációs mutatóval rendelkezik. A szegregátumban 80 fő él 26 lakásban. A népesség összetételében kiugróan magas – kerületi átlag több mint kétszerese - a fiatalok (0-14 éves) aránya, mely az ott élők 31,3%-át (25 fő) jelenti, az aktívkorúak (15-59 évesek) aránya 61,3%, ami enyhén magasabb, mint a



kerületi átlag. Az idősek aránya ezzel szemben harmada a kerületi átlagnak, csupán 7,4 %.

Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 42,9% (szegregációs mutató).

Az alacsony iskolai végzettségűek aránya nagyon magas az aktív korúakon belül, 57,1%, aki legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik. Ez a munkaerőpiaci pozícióra is kihat. A munkanélküliek aránya 29%. Csepelen ez a mutató 12,6%. – az országos átlag ennél kevesebb. A tartós munkanélküliek aránya a kerületi átlag több mint kétszerese.

A területen lévő 26 db lakott lakás összetétele rossznak mondható. A 2011-es Népszámlálás adatai szerint a lakásállomány 22,7%-ban félkomfortos, komfort nélküli, illetve szükséglakás, 38,1%-ban pedig egyszobás lakások találhatóak. Jelenleg 5 db önkormányzati lakás van a szegregátumban, Az öt lakás a Tas utca 2-ben van, mely teljes egészében önkormányzati épület. Ezen öt lakásból három jelenleg üres, egyben pedig jogcímnélküli bérlő lakik. (Lásd alábbi táblát.).

2. táblázat: Az 1. számú szegregátum lakásállományának adatai

Az ITS-ben azonosított szegregátumok ¹ neve	Önkormányzati tulajdonú lakások száma (2015 aktuális)	Üres önkormányzati bérlakások száma (2015 aktuális)	Jogcímnélküli bérlők száma szegregátumban (2015 aktuális)	Bontott lakások száma (bontási engedélyek alapján)	Épített lakások száma (használatba vételi engedélyek alapján)
1. Szegregátum: Tas u. - Ond u. -, Temetődűlő út főmbje	5	3	1	n.a.	n.a.

Forrás: 2011. évi Népszámlálás

A szegregátumban élő családok, a 2014-es adatok szerint, korlátozottan részesülnek a szociális ellátásokban, miközben a Népszámlálás adatai az aktívkorúak több mint fele nem rendelkezik rendszeres munkajövedelemmel és / vagy alacsonyképzettségű. A 26 lakott lakásból 4 lakásban élő háztartás részesül lakásfenntartási támogatásban, és 6 gyermek után kapnak az érintett családok rendszeres gyermekvédelmi kedvezményt. Foglalkoztatással kapcsolatos támogatásban az ott élők közül senki nem vesz részt, és közmunka programban sem kerültek bevonásra. Ennek okai nem ismertek.



3. táblázat: Az 1. számú szegregátum szociális ellátásokra vonatkozó adatai, 2015.

Az ITS-ben azonosított szegregátumok neve	LFT-ben részesülők száma	Rendszeres szociális segélyben részesülők száma	Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülők száma	Közfoglalkoztatottak száma (2014)	Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülők száma (támogatott gyermekek száma)
1. Szegregátum: Ófalu-nyugat (Tas u. - Ond u. -, Temetődűlő út)	4	0	0	0	6

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás.

Mivel a szegregátum gyakorlatilag a Gerincút által elzárt területre van így minden közszolgáltatás – iskola, óvoda, családsegítő, gyermekjóléti szolgálat - nehezen érhető el az ott élők számára. A körzeti általános iskola a Lajtha László Általános Iskola, ezen kívül a Burattinó Általános Iskola van a közelben, mely kifejezetten hátrányos helyzetű gyerekekre és tanulási, beilleszkedési problémákkal küzdő gyerekekre specializálódott. A szegregátumtól a körzeti Hétszínvirág Óvoda (Budapest XXI. Kiss János altábornagy u. 22-26) 1,2 km távolságra található s kizárólag gyalog közelíthető meg, csakúgy, mint a körzeti iskola. A szegregált területen élők óvodáztatása, ami 2015 szeptemberétől kötelező, így csak nehézségek árán oldható meg.

A terület jelenlegi állapotát tekintve, a helyszíni bejárás során is látható, hogy a szegregátumban az út állapota rossz, az úttest nem rendelkezik szilárd burkolattal. A lakosok elmondása szerint az esőzés és havazás előtt töltötték fel murvával. Szennyvízelvezetés nem megoldott, leginkább a Tas utcában élők szenvednek ettől a problémától. A lakók elmondása szerint a lakókörnyezet leromlása folyamatos. Az ingatlanok 5 lakás kivételével magántulajdonban vannak.

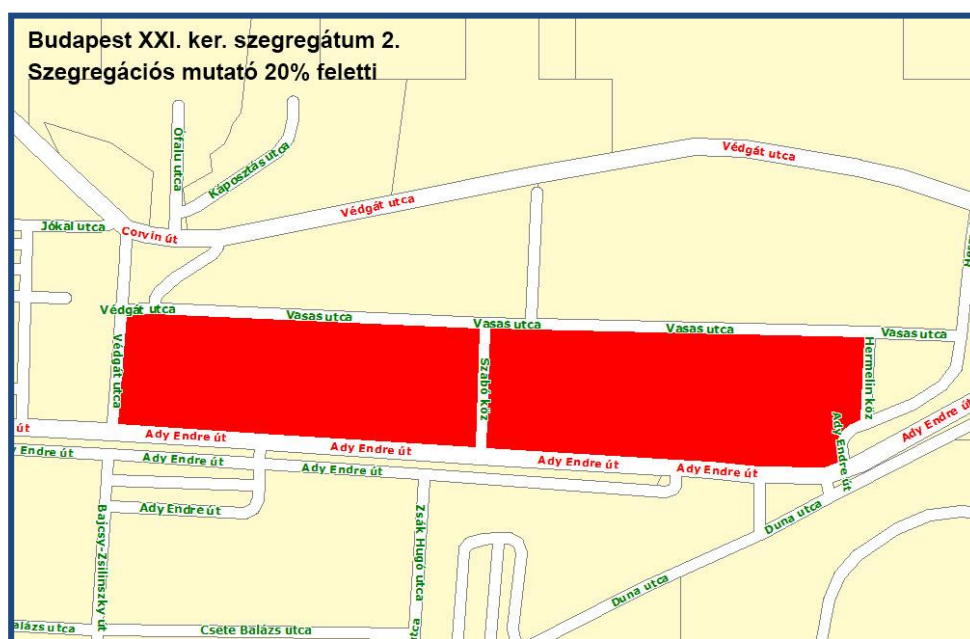
A szegregátum körül lévő ipari környezete jelentős egészségügyi hatással bírhat. A szegregátumot a Gerincúttól zajvédő fal nem védi, jelentős a légszennyezettség és a vegyi szennyezettség. Ezen kívül a MOL-telep riasztó rendszere is zavarja a lakókat. A területtel kapcsolatban az önkormányzatnak már régebb óta voltak felszámolási tervei, de ezek nem valósultak meg.



2. szegregátum és veszélyeztetett terület

Lehatárolás: Vasas u. - Hermelin köz - Ady E. út - Védgát u.
Városrész: Csepel-Szabótelep
Lakosság száma: 85fő
Szegregációs mutató értéke: 35%

5. térkép: Budapest XXI. kerület – 2. szegregátum



Forrás: 2011. évi népszámlálás

A szegregátum a Szabótelep északi része (a továbbiakban Szabótelep), ami az Ady Endre úttól északra eső kerületrész. A terület Csepel lakott részének északi határán van, zárvány jellegét az adja, hogy a forgalmas Ady Endre úttal van elvágva a tőle délre eső lakótelepi résztől, mely lakótelep a Szabótelep északi és déli része közé ékelődve épült. A szegregátum területét is magába foglaló terület, sokáig a lakótelep építés tartalékterületét képezte, ezért építési tilalom alatt állt. Ez nagyban hozzájárult a leromlási folyamatokhoz. Évekkel ezelőtt a tilalmat lakossági nyomásra feloldották, de kellő szabályozás hiányában nagyon vegyes funkciók jelentek meg a területen. Szegregátumnak csak a terület egyik tömbje számít, ahol összesen 65 fő él. Közvetlen a szegregátum mellett egy hasonló nagyságú, szegregációval veszélyeztetett terület található, a Vasas utca - Hermelin köz - Ady E. út - Védgát utcával közrezárt



területen. A szegregációval veszélyeztetett területen 173-an élnek, ez kétszerese a szegregátumban élőknek.

A szegregációval veszélyeztetett területen a lakosság kormegoszlása nem tér el jelentősen a szegregátumban élőkétől, a gyermekek aránya a két területen a kerületi átlag 1,5-2-szerese. Az iskolai végzettség tekintetében 12%-os különbség mutatkozik, a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya azonban jelentősen, 20%-kal magasabb a magasabb a szegregátumban mint a veszélyeztetett területen. Ennek ellenére a rendszeresen munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya mindkét területen számottevően magasabb (66,7 és 45,1%) mint a kerületi átlag (33,7%).

Mindezek eredményeként a két tömb összevont mutatói is kedvezőtlenek, amit jól mutatnak a munkanélküliségi ráta adatai, mely 25,8% volt a teljes területen, a tartós munkanélküliség pedig nem sokkal alacsonyabb, 22,6%. Ez azt jelenti, hogy a munkanélküliek nagy része tartósan szorult ki a munkaerőpiacról (duplája és háromszorosa a kerületi átlagnak). A problémában az ott élő aktívkorúaknak tehát majd negyede érintett. : a munkanélküliek aránya a szegregátumban 37,1%, a tartós munkanélkülieké 28,6%, mely a kerületi átlag közel négyszerese. Tehát munkaerőpiaci pozícióját tekintve mindkét terület hátrányos helyzetűnek tekinthető.

A szegregátumban 85 fő él 35 lakásban, míg a veszélyeztetett területen 82 db lakás van, melyben 173 fő él. A teljes területen az alacsonykomfortfokozató lakások aránya 2011-ben 20,5% volt, a szegregátumban 22,9%, tehát ebben a tekintetben nincs nagy különbség a két terület között. Az egyszobás lakások aránya pedig a veszélyeztetett tömbben magasabb mint a szegregátumban (47,1% és 36%, sorrendben).

Jelenleg a veszélyeztetett területen számszerűen több önkormányzati lakás található, mint a szegregátumban (9 és 2 db lakás). A két tömbben összesen 11 db lakás van, ebből 2 db üres, és 4 db-ban jogcímnélküli bérlő lakik.

Meg kell azonban jegyezni, hogy a Vasas utca páratlan oldalán nagyobb számban vannak önkormányzati lakások, melyek leromlott lakóépületekben találhatóak. Továbbá a két megjelölt tömbtől nyugatra, az Ady Endre úton és a Jókai utcában is (a Kossuth Lajos utca felé) is jelentős számban található önkormányzati lakások, épületek. A tapasztalatok szerint ezekben a tömbökben is, főként az önkormányzati lakásokhoz kötődően, a hátrányos helyzetűek száma számottevő. Ezt igazolja a Tematikus Fejlesztési Program szociális városrehabilitációs célterületeit felmérő térkép is (Lásd 1.9.5 fejezet), melyen az érintett tömbök, mint krízistömbök szerepelnek.



4. táblázat: A 2. számú szegregátumban és veszélyeztetett területen lévő önkormányzati lakások adatai, 2015.

Az ITS-ben azonosított szegregátumok neve	Önkormányzati tulajdonú lakások száma (2015 aktuális)	Üres önkormányzati bérlakások száma (2015 aktuális)	Jogcímnélküli bérlők száma a szegregátumban (2015 aktuális)	Bontott lakások száma (bontási engedélyek alapján)	Épített lakások száma (használatba vételi engedélyek alapján)
2./Szegregátum Ady Endre út, Védgát u, Vasas u, Szabó köz tömbje	2	1	1		
Szegregációval veszélyeztetett Ady Endre út - Szabó köz - Vasas u. - Hermelin köz tömbje	9	1	3		

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A szociális ellátásban részesülők száma a két területen összességében jelentősen nem tér el egymástól. Lakásfenntartási támogatást a családoknak kb. 10 %-a kapott (összesen 12 háztartás), munkanélküliséggel kapcsolatos támogatásban (FHT és RSZS) az aktívkorúaknak kb. 5%-a részesült (összesen 10 fő). Ezen kívül még 2-3% (5 fő) vett részt közmunka programban.

5. táblázat: A 2. számú szegregátumban és veszélyeztetett terület szociális ellátásokra vonatkozó adatai, 2015.

Az ITS-ben azonosított szegregátumok neve	LFT-ben részesülők száma	Rendszeres szociális segélyben részesülők száma	Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülők száma	Közfoglalkoztatottak száma (2014)	Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülők száma (támogatott gyermekek száma)
2 Szegregátum Ady Endre út, 68-8,9 páros Védgát u,1-1/b Vasas u,1-31 páratlan, Szabó köz tömbje	3	1	4	1	4
Szegregációval veszélyeztetett Ady Endre út 100-122 Szabó köz, Vasas u33-63, Hermelin köz tömbje	9	0	5	4	16

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás



A helyszíni bejárások is azt igazolják, hogy a szegregátumban, veszélyeztetett területen (illetve annak környezetében) vannak olyan önkormányzati vagy jelentős részben önkormányzati tulajdonú lakóépület, amely rendkívül rossz állapotú, és ahol az alacsony státuszú lakosság koncentrációja magas.

A szegregátum köznevelési feladatait a Lajtha László iskola látja el, amit tömegközlekedéssel és gyalogosan is gyorsan el tudnak érni a lakók, hasonlóan a körzeti Hétszínvirág Óvodát. Az alapvető gyermekoktatási intézmények elérhetősége tehát sokkal kedvezőbb, mint az Ófalu-nyugat esetében. A gyerekek nagyobb számban még a már említett Burattino Általános Iskolába járnak.

A terület jelenlegi állapotát tekintve elmondható, hogy az épületállomány nagy részére jellemző leromlottság mellett az egyik legfőbb hiányosság, hogy a Vasas utcában aszfalt burkolat nincsen, az út burkolata rossz. Vezetékes víz ugyan van, de a Védgát utca Vasas utca vége közkúttal ellátott.

A terület határán benzinkút található, amely magasabban fekszik, mint a szegregátum. (Esős időben a benzinkút forgalmának hordaléka a területre folyik.)

A szegregátum a veszélyeztetett területtel együtt rendezetlen utcaképet mutat, megtalálhatóak benne a falusias hatású földszintes épületek mellett az emeletráépítéses kockaházak, de található közöttük raktárnak használt területrészt is. A veszélyeztetett tömbben az utóbbi években történtek bontások, így bontásra került az Ady Endre út 100. szám alatti önkormányzati lakóépület, mely társadalmi összetételét tekintve is nagyon leromlott volt. Az ingatlan jelenleg beépítetlen, a szomszédságában lévő telken azonban egy új társasház épült az elmúlt 4-5 évben. Más jelentősebb új építésű lakóépület nem található a területen.

A szegregátumbeli lakásoknál a fűtést egyedi módszerekkel oldják meg.

3. szegregátum

Lehatárolás: II. Rákóczi Ferenc út nyugati oldala a Posztógyár utcától a Reggel utca meghosszabbított vonaláig
Városrész: Csepel-Gyártelep
Lakosság száma: 71 fő
Szegregációs mutató értéke: 33,3%



6. térkép: Budapest XXI. kerület – 3. szegregátum



Forrás: 2011. évi népszámlálás

A szegregátum, II. Rákóczi Ferenc út nyugati oldala a Posztógyár utcától a Völgy utca meghosszabbított vonaláig tart. A szegregátum egy nagyobb tömbben (II. Rákóczi Ferenc út – Posztógyár u. Tanműhely köz és Mag u.), annak egy részeként került lehatárolásra. A kartogram a tömbön belül csak a lakóterületet jelöli, mivel el kívánja választani a nagyterjedésű tömb nem-lakó, hanem főként ipari funkciójú területeitől. A szegregátumban 71 fő él 22 lakásban. A szegregátum közelében lévő szegregációval veszélyeztetett területen 22 fő él 9 lakásban, köztük 5 gyermek korú. A szegregátum szegregációs mutatója 33,3 %, míg a veszélyeztetett tömbbel összevont terület mutatója ennél csak enyhén alacsonyabb, 31,3%. A teljes területen a lakosok több mint negyede gyermekkorú (21,5%) és csak 9,7%-a 60 éves vagy a feletti. Az alacsony iskolai végzettségűek aránya 43,8%, rendszeres munkajövedelemmel az aktívkorúak majd 60%-a nem rendelkezik. A munkanélküliségi ráta 33,3%, a tartós munkanélüliek aránya a gazdaságilag aktív népességben belül 22,6%. Ezek rendkívül kedvezőtlen adatok, melyek mutatják, hogy az itt élők marginalizált helyzetét.

A területen lévő 31 lakásnak mintegy ötöde alacsony komfortfokozatú lakás, az egyszobás lakások aránya 26%. Jelenleg csak a szegregátumban van önkormányzati lakás, összesen 9 db, melyből 3 db üres, a többi bérlakásban jogszerű bérleti szerződéssel rendelkező háztartások élnek.

A Rákóczi út 173 számú ingatlan képezi magát a szegregátumot, ahol még a Weisz Manfréd féle gyár munkásoknak létrehozott kolóniás beépítésű, sorház típusú épületei állnak. A lakások kisméretűek, és az átlagos laksűrűség is magas 3,2 fő / lakás.



6. táblázat: 3. szegregátum és veszélyeztetett terület önkormányzati lakásaira vonatkozó adatai, 2015.

Az ITS-ben azonosított szegregátumok neve	Önkormányzati tulajdonú lakások száma (2015 aktuális)	Üres önkormányzati bérlakások száma (2015 aktuális)	Jogcímnélküli bérlők száma szegregátum-ban (2015 aktuális)	Bontott lakások száma (bontási engedélyek alapján)	Épített lakások száma (használat-ba vételi engedélyek alapján)
3.Szegregátum II. Rákóczi Ferenc út 173.	9	3	0		
Szegregációval veszélyeztetett. Rákóczi Ferenc út 175.	0	0	0		

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A szociális ellátásban elsősorban a szegregátum lakói részesülnek, itt két család kap lakásfenntartási támogatást, 2 fő részesül foglalkoztatást helyettesítő támogatásban és 7 gyermek után kap a családja rendszeres gyermekvédelmi kedvezményt. 2 további fő vesz részt közmunkán. A veszélyeztetett területen élők közül 2 fő kap FHT-t.

7. táblázat: 3. szegregátum és veszélyeztetett terület szociális ellátásokra vonatkozó adatai, 2015.

Az ITS-ben azonosított szegregátumok neve	LFT-ben részesülők száma	Rendszeres szociális segélyben ² részesülők száma	Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülők száma	Közfoglalkoztatottak száma (2014)	Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülők száma (támogatott gyermekek száma)
3.Szegregátum II. Rákóczi Ferenc út 173	2	0	2	2	7
Szegregációval veszélyeztetett II. Rákóczi Ferenc út 175.	0	0	2	0	0

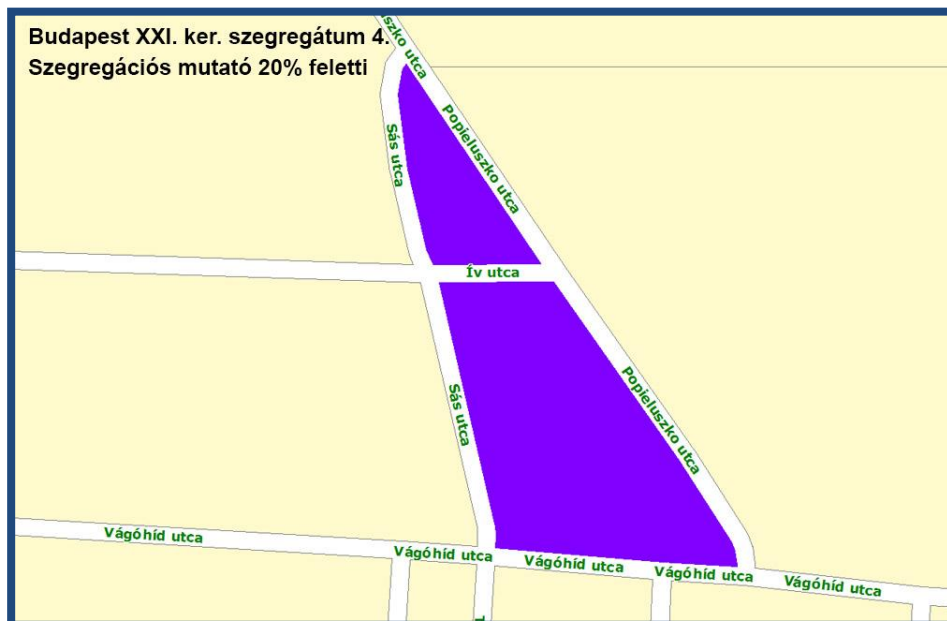
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás



4. veszélyeztetett terület

Lehatárolás: Vágóhíd u. - Sás u. - Popieluszko u.
Városrész: Csepel-Szabótelep
Lakosság száma: 89 fő
Szegregációs mutató értéke: 25,9%

7. térkép: Budapest XXI. kerület – 4. veszélyeztetett terület



Budapest XXI. kerület – Szegregátum 20% szegregációs mutató felett
 Forrás: KSH adatszolgáltatás

A Kormányrendeletben foglaltak szerint azon terület tekinthető szegregátumnak, ahol a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 év) belül eléri, illetve meghaladja az adott településtípusokra vonatkozó határértéket.

Az érintett terület két tömbből áll, melyből az északi tömb szegregációs mutatója haladja meg a 25% -os határértéket, viszont a lakosság száma nem éri el az 50 főt. A déli tömb szegregációs mutatója 20-25% közötti, így ez önmagában veszélyeztetett területnek számít.

Az érintett tömbök a KSH 2001-es népszámlálásakor nem lett szegregációval veszélyeztetett területként definiálva, melynek oka nem csak a szegregációs mutató törvényi változtatása, hanem a terület heterogén társadalmi viszonyai is. A terület Popieluszko utca – Vágóhíd utca kereszteződésénél található veszélyeztetett egzisztenciájú emberek, ugyanakkor a már-már polgári jellegű jómód is megfigyelhető a területen.



A Popieluszko utca egy része ipartelep, beépítetlen terület, illetve a nagy átmenő forgalom miatt környezeti szempontból veszélyeztetettnek lehet tekinteni.

A két tömbben összesen 89 fő él 34 lakásban. A fiatalok (0-14 éves) népesség az ott élők 23,6%-át teszi ki, a 15-59 évesek aránya 65,2%. Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya 29,3%, a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya 70,7% az aktív korúakon belül, ez utóbbi nagyon magasnak számít. A munkanélküliségi ráta 55% Csepelen ez a mutató 12,6%. A tartós munkanélüliek aránya 40%, mely a kerületi átlag több mint ötszöröse.

A lakásállomány 17,6%-a alacsony komfortfokozatú lakás, 33,3%-ban pedig egyszobás lakások találhatóak. Az északi tömbben nem található önkormányzati lakás, a déli tömbben a 6 db önkormányzati lakás van, melyből 3 db üres és egyben jogcímnélküli bérlő lakik.

8. táblázat: 4. számú veszélyeztetett terület önkormányzati lakásainak adatai, 2015.

Az ITS-ben azonosított szegregátumok neve	Önkormányzati tulajdonú lakások száma (2015 aktuális)	Üres önkormányzati bérlakások száma (2015 aktuális)	Jogcímnélküli bérlők száma szegregátumban (2015 aktuális)	Bontott lakások száma (bontási engedélyek alapján)	Épített lakások száma (használatba vételi engedélyek alapján)
4.Szegregátum Popieluszko u. – Sás u.- Ív utcák tömbje	0	0	0		
Szegregációval veszélyeztetett Popieluszko u. – Vágóhid u. – Sás u.- Ív utcák tömbje	6	3	1		

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A szociális segélyezési adatok az északi tömbben nem mutatnak magas ellátottsági szintet: rendszeres szociális segélyben és foglalkoztatást helyettesítő támogatásban 1-1 fő részesült, és két gyermek után kaptak rendszeres gyermekvédelmi kedvezményt. A déli tömböt már magasabb ellátottsági szint jellemzi: 5 háztartás részesült lakásfenntartási támogatásban, 2 fő foglalkoztatás helyettesítő támogatásban és 6 gyermek után járt rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény.



9. táblázat: 4. számú veszélyeztetett terület szociális ellátottsági adatai, 2015.

Az ITS-ben azonosított szegregátumok ¹ neve	Érintett címek	LFT ² -ben részesülők száma	Rendszeres szociális segélyben ² részesülők száma	Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülők száma	Közfoglalkoztatottak száma (2014)	Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülők száma (támogatott gyermekek száma)
4.Szegregátum Popieluszko, Sás, és Ív utcák tömbje	Ív u. 78-80. páros, Sás utca 2-6. páros.	0	1	1	0	2
Szegregációval veszélyeztetett Popieluszko, Vágóhíd, Sás, és Ív utcák tömbje	Vágóhíd u. 86-96 páros, Popieluszko u. 21-29. páratlan, Sás u. 8-20 páros, Ív u. 75.	5	0	2	0	6

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A helyszíni bejárás alapján elmondható, hogy a közművekkel való ellátottság megfelelő (aszfaltos út, csatorna, ivóvíz), illetve a terület határán a közszolgáltatásokhoz való hozzáférés biztosított. A közelben a Kazinczy Ferenc Értékközvetítő és Képességfejlesztő Általános Iskola és a Napsugár Óvoda található.

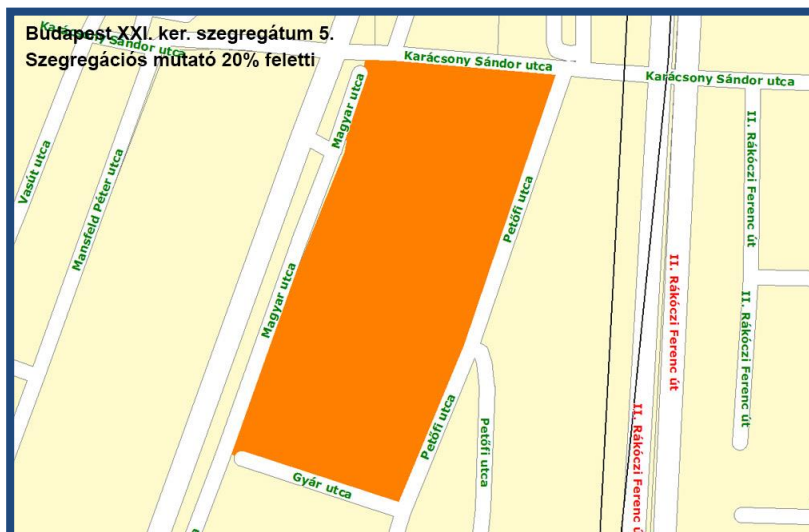
A két tömbben a lakóingatlanok rendkívül vegyes minőségűek, vannak újépítésű, nagyméretű családi házak és régi leromlott ingatlanok is. A leromlottság társadalmi fokának megállapítására éppen ezért további, alaposabb vizsgálat javasolható. Az mindenestre sejthető, hogy a népszámláláskori nagyon magas munkanélküliséggel kapcsolatos adatok valószínűleg sajátos foglalkoztatási helyzetből eredhet.

A nagyobb lakókörnyezetről elmondható, hogy családi házas, kertes beépítésű, így feltételezhetően a szegregációval veszélyeztetett tömbök közelében magasabb iskolai végzettséggel rendelkezők is élnek.

5. szegregációval veszélyeztetett terület

Lehatárolás: Karácsony S. u. - Petőfi u. - Gyár u. - Magyar u.
Városrész: Csepel-Gyártelep
Lakosság száma: 186 fő
Szegregációs mutató értéke: 23,3%

8. térkép: Budapest XXI. kerület – 5. veszélyeztetett terület



Budapest XXI. kerület – Veszélyeztetett terület 20% szegregációs mutató felett
Forrás: KSH adatszolgáltatás

Gerincút mente, mely a II. Rákóczi Ferenc úttól nyugatra és a Posztógyár utcától északra helyezkedik el. A leromlott terület élesen elkülönül a tömbön belül.

A Magyar utca rendezettebb családi házas beépítésű terület, míg a Petőfi utca felőli oldala a szegregációval veszélyeztetett területnek (Karácsony Sándor utca Gyár utca közötti utcarész) rendezetlenebb. A helyszíni bejárás alapján vélelmezhető, hogy ezen ingatlanokon folyamatos hozzáépítésekkel bővültek a lakóingatlanok, melyeknek feltételezhetően több tulajdonosa van, illetve részben önkormányzati lakások is találhatóak a területen. Ezen utcaszakaszon a lakósűrűség is vélhetően magasabb.

A szegregációval veszélyeztetett terület társadalmi összetétele:

A veszélyeztetett területen 186 fő él 80 lakásban. A fiatalkorú (0-14 éves) népesség aránya 17,7%, a 15-59 évesek aránya 69,4%. A szegregációs mutató értéke 23,3%, a legfeljebb általános iskolai végzettséggel



rendelkezők aránya 36,4% és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 52,7%. A munkanélküliségi ráta 55%, a kerületi átlag 12,6%.

A lakásállomány komfortfokozata 17,6%-ban félkomfortos, komfort nélküli szükség lakás, 39,7%-ban pedig egyszobás lakások találhatóak.

A szegregációval veszélyeztetett terület Csepel belvárosa közelében található, jó közlekedési infrastruktúrával rendelkezik. A területen több átlag feletti jövedelmi viszonyokra utaló épület is található. Az önkormányzati adatszolgáltatás a területre önkormányzati bérlakásokról nem áll rendelkezésre.

6. szegregációval veszélyeztetett terület

Lehatárolás: Máramarosi út - Királyhágó út - Uzsoki u. - Vihorlát út
Városrész: Csepel-Királyerdő
Lakosság száma: 53 fő
Szegregációs mutató értéke: 24,2%

9. térkép: Budapest XXI. kerület – 6. veszélyeztetett terület



Budapest XXI. kerület – Szegregátum 20% szegregációs mutató felett
Forrás: 2011. évi népszámlálás

A veszélyeztetett területen 53 fő él 21 lakásban. A fiatalkorú (0-14 éves) népesség az ott élők 13,2%-át teszi ki, a 15-59 évesek aránya 62,3%. Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya 30,3%, a



rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya 42,4% az aktív korúakon belül. A munkanélküliségi ráta 22,2%, Csepelen ez a mutató 12,6%.

A területen nincs félkomfortos, komfort nélküli szükséglakás, az egyszobás lakások aránya 10,5%.

A terület családi házas beépítésű, jó infrastrukturális környezetben helyezkedik el, ahol a lakosság összetétele folyamatosan és dinamikusan változik. A tömb jelenleg az átalakulás erős jegyeit viseli magán, több magas státuszra utaló kertes családi házak található medencével. A terület alaposabb vizsgálata szükséges ahhoz, hogy megállapításra kerüljön mi okozta a veszélyeztetettségi státusz megjelenését. Az iskolai végzettségre vonatkozó kedvezőtlen adatok mindenesetre azt jelzik, hogy a tömbben élnek alacsony státuszúak és lehetséges, hogy mellettük a 15 éves kor feletti, még tanuló státuszban lévő fiatalok relatíve magasabb száma is okozhatja a magasabb szegregációs mutatót.

2.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek

Háros

A 2009-ben készült Antiszegregációs Cselekvési program (munkaanyag) felmérte a hárosi terület társadalmi problémáit is. Az anyag az alábbi megállapításokat tette.

„A városrész hivatalosan külterületnek minősül. Ennek ellenére egyre jelentősebb ütemben erősödik a lakóövezeti jellege. Erősen polarizálódik az épületállomány és a lakosság összetétele is, az új lakóházak tömeges megjelenése és kertvárosias lakókörnyezet kialakulása (pl. Cseresznyefa utca, Fradi dűlő) éppúgy megfigyelhető, mint a végletekig leromlott, infrastruktúrával rosszul ellátott, szűkterű ingatlanok kialakulása (Pl. Almafa utca, Trafó, Lobó dűlők). A mélyszegénység legriasztóbb jelenségei ebben a városrészben tapasztalhatók, de nem jellemzik az egész területet. A hárosi területeken sok a be nem épített, illetve a használaton kívüli (pl. nyaraló) ingatlan, ezért várható, hogy a terület kertvárosi jellege erősödni fog, párhuzamosan pedig növekszik a rossz állapotú, leromlott ingatlanok száma.”

Az Almafa, Szederfa, Szilvafa, Körtefa, Fügefa u. környékén és a Lámpás utcától északra fekvő részen nagy üres területek vannak és nehezen átlátható a környezet. A Lámpás és Szilvafa u. közti részen a Lajos és Béke Dűlők rendezettebbek az ingatlanok, és sűrűbben beépített a terület, míg a Cseresznyefa-Meggyfa u. környéke kifejezetten konszolidált kertvárosi arculatot mutat.

A TSZT 2015 a terület övezeti besorolását módosította azáltal, hogy a temetőtől délre eső rész a Lámpás utcáig bezáróan beépítésre szánt, kertvárosias lakóterületként került kijelölésre, míg az ettől délre eső részek tekintetében elsősorban maradt a jelenlegi mezőgazdasági területhasználat, de megfelelő feltételek teljesülése esetén távlati fejlesztésként a kertvárosias lakófunkció kialakításának lehetősége is



adott. A Hárosi területek lakócélu fejlesztése tehát elsősorban infrastrukturális fejlesztések függvénye, melynek egyes területeken a forráshiányon kívül rendezési akadályai is vannak, a dűlőkben kialakult szűk utcaserkezet nem teszi lehetővé a közművek vezetését.

A Hárosra (Belső-Háros: II. Rákóczi F. út- Csepeli út(Csepeli Temető)- Plútó utca- Akácfa utca(volt 8598 utca)- városhatár által közrefogott terület) részletes tömbszintű adatok nem állnak rendelkezésre a 2011-es Népszámlálási adatfelvételből, csak a terület egészére lehetett összesíteni az adatokat (mint külterületre). A terület egészének vonatkozásában is a Népszámlálás adatok egy alacsony státuszú lakosság összetételét jelenítik meg.

2011-ben 1288 főt számoltak össze a Hárosban, melynek korszerkezete valamivel fiatalabb, mint a kerület egészének. A 0-14 évesek aránya 15,5%, az időseké (60 év és idősebbeké) 19,9%. A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktívkorúak körében 29,3%, míg a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezőké 45,2%. A felsőfokú végzettségűek aránya csupán 5,2%. A terület szegregációs mutatója magasnak mondható 16,6%, mely ugyan nem éri el a veszélyeztetett kategóriát, de nem szabad elfelejteni, hogy ez az egész Hárosra vonatkozó adat.

Az alacsony komfortfokozatú lakások aránya szintén jelentős, 18,0%, az egyszobás lakások aránya 23%, mely utóbbi különösen annak fényében magas, hogy a területen kertes házak, építmények találhatók.

Mindezek az adatok mutatják a társadalmi problémák jelenlétét a Hárosban, melyek, mint azt a korábbi kutatás bizonyította, területileg egyenetlenül oszlanak meg, egyes utcákban kifejezetten koncentrálnak. A terület problémáit fokozza, hogy az alacsony státuszú rétegek gyakran infrastrukturálisan ellátatlan utcákban, nem lakóépületnek nem minősülő építményekben élnek.

A társadalmilag hátrányos helyzetű egyéb területek a Tematikus Fejlesztési Program Szociális városrehabilitációs projektek tervezése során készült térképek tartalmazzák. (Lásd Helyzetfeltáró munkarész 1.9.5 fejezet)



Térképjegyzék

1. térkép: Csepel városrészei.....	12
2. térkép: Budapest XXI. kerület –Szegregátumok és veszélyeztetett területek 25% szegregációs mutató felett.....	47
3. térkép: Budapest XXI. kerület – Szegregátumok 20% szegregációs mutató felett....	48
4. térkép: Budapest XXI. kerület – 1. szegregátum	52
5. térkép: Budapest XXI. kerület – 2. szegregátum	55
6. térkép: Budapest XXI. kerület – 3. szegregátum	59
7. térkép: Budapest XXI. kerület – 4. veszélyeztetett terület	61
8. térkép: Budapest XXI. kerület – 5. veszélyeztetett terület	64
9. térkép: Budapest XXI. kerület – 6. veszélyeztetett terület	65

Táblázatok jegyzéke

1. táblázat: Budapest XXI. kerület –Szegregátumok és veszélyeztetett területek adatai	49
2. táblázat: Az 1. számú szegregátum lakásállományának adatai.....	53
3. táblázat: Az 1. számú szegregátum szociális ellátásokra vonatkozó adatai, 2015... 54	
4. táblázat: A 2. számú szegregátumban és veszélyeztetett területen lévő önkormányzati lakások adatai, 2015.	57
5. táblázat: A 2. számú szegregátumban és veszélyeztetett terület szociális ellátásokra vonatkozó adatai, 2015.	57
6. táblázat: 3. szegregátum és veszélyeztetett terület önkormányzati lakásaira vonatkozó adatai, 2015.	60
7. táblázat: 3. szegregátum és veszélyeztetett terület szociális ellátásokra vonatkozó adatai, 2015.	60
8. táblázat: 4. számú veszélyeztetett terület önkormányzati lakásainak adatai, 2015. 62	
9. táblázat: 4. számú veszélyeztetett terület szociális ellátottsági adatai, 2015.	63

CSEPEL

A LEHETŐSÉGEK SZIGETE

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

2014 - 2030

*** PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE ***



2015.05.15.

Készítette: MEGAKOM Stratégiai Tanácsadó Iroda Kft.



Megrendelő:

Budapest Főváros XXI. Ker. Csepel
Önkormányzat
Cím: 1211 Budapest Szent Imre tér 10

Képviseli:

Dr. Polinszky Tibor

mb. főépítész



MEGAKOM Stratégiai Tanácsadó Iroda Kft.

Cím: 4400 Nyíregyháza, Kölcsey u. 28.

Tel: +36-42 409 482

Fax: +36-42 500 976

E-mail: mailbox@megakom.hu

Honlap: www.megakom.hu

Kézy Béla

MEGAKOM Kft., ügyvezető igazgató,
vezető tanácsadó

Soóki-Tóth Gábor Csaba

szakértő

Tapasztó Dénes

szakértő

Tóth Róbert

szakértő



Tartalomjegyzék

1	ÖSSZEFOGLALÓ.....	5
2	A TELEPÜLÉS JÖVŐKÉPE.....	7
2.1	KIHÍVÁSOK.....	7
2.2	A TELEPÜLÉS JÖVŐKÉPE A TÁRSADALMI, GAZDASÁGI, TÁJI, TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE VONATKOZÓAN.....	11
2.3	A TELEPÜLÉS JÖVŐKÉPE A TÉRSÉGI SZEREPKÖRÉRE VONATKOZÓAN.....	12
2.4	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK RÖGZÍTÉSE	13
3	CÉLOK BEMUTATÁSA	15
3.1	A TELEPÜLÉS ÁTFOGÓ FEJLESZTÉSÉT SZOLGÁLÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA ..	15
3.1.1	Átfogó célok és indoklásuk	15
3.1.2	Részcélok és beavatkozások meghatározása	18
3.2	RÉSZCÉLOK ÉS BEAVATKOZÁSOK TERÜLETI EGYSÉGEINEK MEGHATÁROZÁSA	20
3.2.1	A jövőkép, a településfejlesztési elvek az átfogó és a részcélok kapcsolata	20
3.2.2	A fejlesztési célok és prioritások értelmezése az egyes településrészekre	24
3.3	A CÉLRENDSZER ILLESZKEDÉSE AZ EURÓPAI UNIÓS, A HAZAI ÉS A MEGYEI FEJLESZTÉSI CÉLOKHOZ	26
4	A HATÉKONY VÁROSMARKETING ELEMEINEK MEGHATÁROZÁSA – CSEPEL IMÁZSA.....	35
5	KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ	41
5.1	A STRATÉGIÁHOZ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI ADATOK MEGHATÁROZÁSA	41
5.2	A MEGHATÁROZOTT TERÜLETIGÉNYES ELEMEL ALAPJÁN, JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMEINEK TÉRBELI RENDJÉRE, A TERÜLET- FELHASZNÁLÁSRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZTATÁSOKRA	43
5.3	AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ÉS A VÉDETTSÉG BEMUTATÁSA, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELMERE ÉS AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK ALAPÚ, FENNTARTHATÓ FEJLESZTÉSÉRE	45
5.4	TERÜLETILEG ÖSSZEFÜGGŐ BEAVATKOZÁSOK KAPCSOLÓDÁSA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKHOZ	46



Ábra jegyzék

1. ábra: Csepel hosszú távú fejlesztési célrendszere (2014-2030)	21
--	----

Táblázatok jegyzéke

1. táblázat: Csepel célrendszerének belső koherencia vizsgálata	22
2. táblázat: Csepel célrendszerének illeszkedése az EU-s, hazai és megyei fejlesztési célokhoz	27
3. táblázat: Csepel fejlesztési céljai és a releváns mutatók	41



1 Összefoglaló

A Településfejlesztési Koncepció hosszútávra (15 évre) határozza meg egy város fejlesztésének főbb irányait a gazdasági, társadalmi és környezeti célkitűzések rögzítése és összehangolása alapján. A koncepció 2015 folyamán készül, időtávja ugyanakkor a jelenlegi EU tervezési ciklus kezdetéhez igazodva 2014-től indul, és 2030-ig tekint előre.

Magyarország Kormánya 2012-ben rendeletet alkotott a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (314/2012. (XI.8.). A rendelet meghatározza az egyes települések által készítendő területfejlesztési dokumentumok körét és tartalmi vázlatát.

A 2014 és 2020 közötti Európai Unió fejlesztési periódusban Magyarország ismét jelentős fejlesztési forráskerettel gazdálkodhat. A rendelkezésre álló támogatás hatékony felhasználása érdekében hosszú távú, a fejlesztési programokat megalapozó, ezek számára szakmai keretrendszerrel biztosító stratégiai dokumentumok elkészítése szükséges. E munkát előkészítendő szakértői közreműködéssel elkészült Csepel településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának megalapozó vizsgálatának közös helyzetfeltáró munkarésze, valamint a „Helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészek Csepel településfejlesztési koncepciójához” című dokumentumok. Ezek a megalapozó anyagok a településen zajló társadalmi-gazdasági folyamatok elemzése mellett részletesen áttekintik Csepel fontosabb infrastrukturális paramétereit, különös tekintettel a települési környezet főbb jellemzőire, a közlekedési infrastruktúra vagy éppen a zöldfelületek állapotára. A megalapozó vizsgálat helyzetértékelő fejezete összefüggéseiben értékeli az elemzésben bemutatott folyamatokat, tematikus struktúrában összegezve a fontosabb megállapításokat.

Csepel hosszú távú településfejlesztési koncepciója a megalapozó vizsgálat megállapításaira épülő dokumentum, mely rögzíti a kerület jövőképét, a 2030-ig terjedő átfogó célkitűzéseket, valamint középtávú részcélokat. A koncepció kialakítása során mindvégig szem előtt tartottuk Csepel legfontosabb tradicionális kapcsolódásait, múltbéli hagyományait, mely a kerület zászlaján is megjelenik: „Csepel a magyar ipar bölcsője” és „Csepel Árpád földje”.

A jövőkép egyrészt a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan ideális jövőbeli állapotként az alábbiakat fogalmazza meg:

„A Csepel-sziget meghatározó településeként Csepel, meglévő ipari tradícióira és a munkaerő piaci potenciáljára alapozott, dinamikusan bővülő gazdaságával versenyképes munkafeltételeket, folyamatosan megújuló, élhető, a rekreációnak is teret biztosító városi környezetet, vonzó életkörülményeket biztosít a kerület lakói számára.”



A térségi szerepkör kapcsán a jövőkép ezt vetíti előre:

„Csepel, mint Budapest része és a Csepel-sziget meghatározó települése megerősíti pozícióját mindkét funkció tekintetében, javítva ezzel a térségben betöltött szerepét.”

A jövőkép elérését három, a XIX. – XX. századi hagyományokon alapuló átfogó cél szolgálja – ezek közül alapvetően gazdasági vonatkozású a „Csepel térségi gazdasági központ pozíciójának erősítése, a befektetők számára vonzó helyi üzleti környezet továbbfejlesztésével, valamint a helyi gazdaság ágazati sokszínűségének biztosításával” célkitűzés. Emellett a „Csepel népességmegtartó képességének és a lakosság életminőségének javítása, a városi környezet és az elérhető települési szolgáltatások fejlesztésével” komplex cél a terület infrastruktúrális környezetének javítása mellett lényeges társadalmi elemeket is hordoz magában. A harmadik átfogó célként rögzített „Csepel térségi szerepkörének erősítése, a funkcionális sokszínűség biztosításával” célkitűzés a Budapesthez és a terület tágabb térségéhez fűződő szerepkörben rejlő lehetőségek kapcsán fogalmaz meg elérhető és reális célokat. Az átfogó célokhoz négy tematikus jellegű rész cél illeszkedik.

A célrendszer definiálásán túl a településfejlesztési koncepcióban megtörténik a stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása is. E mutatók definiálása során törekedtünk összhangot teremteni a Versenyképes Magyarország Operatív Program indikátor struktúrájával.

A célrendszer tervezése során természetesen nem csupán az Európai Unió forrásából megvalósítható projekt javaslatok, de a hazai finanszírozással lebonyolítható beruházások fejlesztési keretrendszerét is meg kívántuk teremteni. Ezzel együtt természetesen külön figyelmet fordítottunk arra, hogy biztosítsuk a területi szintű célok Európai Unió tematikus célokhoz, valamint a hazai tervezési környezet meghatározó dokumentumaihoz való illeszkedését.

A megalapozó vizsgálat elemzéseire épülő célrendszert definiálva, a településfejlesztési koncepció megalapozza Csepel integrált településfejlesztési stratégiájában bemutatandó városrészi szintű beavatkozásokat és konkrét fejlesztési elképzeléseket is.

A koncepció a városmarketing szempontjából úgy tekint Csepelre, mint a „lehetőségek szigetére”.

- **A vállalkozásoknak üzleti lehetőséget kínál, a foglalkoztatás-orientált helyi gazdaságfejlesztés alapfeltételeinek megteremtésével.**
- **A Csepelen élőknek a méltó és egészséges otthon lehetőségét teremti meg.**
- **Az ide látogatóknak és a helyi lakosoknak egyaránt a mozgás lehetőségét, széles sport és rekreációs kínálatot nyújt.**



2 A település jövőképe

2.1 Kihívások

Az alábbi alfejezetben összefoglaljuk az elvégzett helyzetfeltáró és helyzetelemző munka révén levonható legfontosabb következtetéseket és utalunk azokra a megállapításokra, amelyek az elkövetkező 20-30 év vonatkozásában alapvetően befolyásolhatják a kerület jövőjének alakulását. A jövőkép és a hozzá kapcsolódó célrendszer megalkotása során ezekre a kihívásokra igyekszünk választ adni – figyelembe véve az országos fejlesztéspolitikai irányokat és az előzetesen megismert forráslehetőségeket.

Csepel gazdasági, szolgáltatási, logisztikai, közlekedési és sport-rekreációs területeken egyaránt jelentős térségi szerepkört tölt be. A funkcionális kapcsolatok valamennyi tématerület kapcsán erősek, azonban a szigeti fekvés mégis bizonyos mértékig elszigeteltté teszi a kerületet. Mindezt erősíti a közlekedési lehetőségekben rejlő korlátozottság: a hidak hiánya a kerületet csak észak-déli irányban teszi átjárhatóvá és ez a tengely határozza meg a kiépült funkciók elhelyezkedését is.

Csepel összetett szerepköre egyaránt teremt a kerület számára előnyös és kedvezőtlen situációkat. A gazdasági és elérhetőségi, logisztikai szempontból előnyösnek érzékelhető helyzet mellett a helyi gazdaságot kiszolgáló és az agglomerációból érkező átmenő forgalom jelentős környezeti terhelést jelent az itt élők számára. A kelet-nyugati és észak-déli közlekedési tengely egyaránt olyan hiányosságokat mutat, melyek a kerületben lakók életminőségét rontják, és nem segítik a barnamezős iparterületek megújulását sem, hiszen ezek megközelíthetősége fontos tényező a zöldmezős beruházásokkal való versenyben. Az országos közúthálózathoz való kapcsolódás (M0) és a Főváros közlekedési rendszerébe (tér szerkezetébe) történő integráció hosszú távon mind a várostérség funkcionális együttműködése, mind pedig Csepel alközponti és gazdasági szerepe miatt kívánatos. Csepel ma is meghatározó fővárosi és kapcsolódó országos funkcióknak ad helyet (Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep, Víz tisztító-mű, Szabadkikötő), gazdasági szerepköre is meghatározó és jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik (Csepel Művek és más iparterületek).

Csepel **lakónépességének változása** az elmúlt bő évtizedben változó irányokat mutatott, az utóbbi években, 2010 óta, kismértékű csökkenés érzékelhető. A kerületben a lakónépesség csökkenése 2000-2013 között 5,2%-os, ami jelentősen meghaladja a fővárosi 0,8%-os szintet. A statisztikai adatok alapján a természetes fogyásnak jelentős szerepe van a lakosság csökkenésében: a születések és halálozások számának különbözete 2010 óta folyamatosan negatív értéket mutat. A korcsoportok szerinti összetételt vizsgálva a lakosság öregedését figyelhetjük meg. A folyamat lényegében az országos tendenciát követi, az öregségi index a budapesti értéket közelíti.



A KSH adatai alapján a vándorlási különbözet 2000 és 2006 között negatív volt, ugyanakkor 2007-et követően a tendencia megfordult, a kerületbe költözők száma azóta minden évben meghaladja az elköltözőkét. Ez a pozitívum azonban elmarad a környező kerületek és a Csepel-szigeti települések nagy részétől, melyek az elmúlt évek népesedési folyamatainak nyertesei voltak. A demográfiai probléma azonban ennél összetettebb kérdés: Csepelnek meg kell őriznie és gyarapítania kell a magasabban kvalifikált lakosságának számát, miközben, ezzel párhuzamosan, illetve támogatnia kell a hátrányosabb helyzetű lakosság gazdasági erejének növekedését és társadalmi integrációját.

Fontos közösségformáló eszköz az **erős csepeli identitástudat**, amely az elmúlt évek demográfiai folyamatai között is megőrződött.

A **lakosság iskolai végzettsége** jelentősen javult 2001-2011 között, azonban azt is fontos hangsúlyozni, hogy a kerületi lakosok iskolai végzettsége 2011-ben továbbra is elmarad a budapesti átlagtól, az elmaradás főleg az érettségizettek és a diplomások esetében jelentős.

A kerületben élők életminőségét alapvetően meghatározza, hogy az alkalmazásban állók havi keresete jelentősen alatta marad a fővárosi átlagnak, a kerületeket összehasonlítva Csepel a második legkedvezőtlenebb helyet foglalja el Budapesten belül. A jövedelmi adatok természetes kapcsolatot mutatnak a kerület népességének fővároshoz viszonyított alacsonyabb iskolázottsági szintjével. Ugyancsak itt kell kiemelni a kerületben tapasztalható munkanélküliségi folyamatokat: 2013-ban a budapesti kerületek között a Csepel rendelkezik az 5. legrosszabb adattal a nyilvántartott álláskeresők aktív korú népességhez viszonyított arányában. Az országos és a fővárosi átlagnál is jobb ugyanakkor a kerület helyi foglalkoztatási kapacitása. A munkanélküliség leküzdése részben a személyes mobilitás és a megfelelő munkaerő-piaci rugalmasság kérdése is, melyek elősegítését a jövőben különböző formákban ösztönözni szükséges.

Csepel városrészeinek népessége részben eltérő tulajdonságokat mutat. A különbségek megjelennek többek között az életminőség, képzettség, lakhatás és munkanélküliség területén. A legkedvezőtlenebb helyzetben az eddig ismert adatok alapján Ófalu és Háros településrészek vannak – ugyanakkor e területek társadalmi struktúrája és folyamatai is egymástól különböző képet mutatnak. A különbségek és problémák részletes feltérképezése érdekében részletes szociológiai felmérés folyik a kerületben.

Csepel a **magyar ipar bölcsőjeként kiemelkedő** gazdasági múlttal és ipari hagyományokkal rendelkezik, amely ma is fontos erőforrás. Ugyan Csepel gazdasági teljesítménye az elmúlt évtizedekben elmaradt korábbi jelentőségétől, de jelenleg is, Budapesten belüli összevetésben is jelentős a gazdasági ereje. A kerületben működő vállalatok esetében a külföldi tőke aránya alacsony, ugyanakkor Csepelen több vállalat is integrálódott a nemzetközi értékláncokba. A helyi önkormányzat kiemelt feladata ennek megfelelően a kerületben működő vállalatok helyi beágyazottságának további javítása, lehetőség szerint elsősorban a



jelentős munkahelyteremtő beruházásokat megvalósítani tervező cégek betelepülésének támogatása.

Ugyancsak komoly lehetőségeket rejt a nemzetközi értékláncokba kiterjedt üzleti kapcsolati hálóval integrálódó cégek együttműködésének erősítése, az adott esetben magas hozzáadott termékeket előállító cégekre épülő vállalati hálózatok létrejöttének támogatása.

A kereskedelmi **szálláshelyek alacsony** száma abszolút értékben, illetve a szállásférőhelyek kerületi lakosság számhoz viszonyított alacsony aránya azt mutatja, hogy a turizmus nem jelentős tényező a kerület gazdaságszerkezetében, amit az is jelez, hogy az itt eltöltött vendégéjszakák száma egyenetlenül, de folyamatosan csökken. Az üzleti vagy foglalkoztatási célú, megfelelő szálláshely-szolgáltatást ugyanakkor a helyi gazdaság szereplői is igénylik.

A kerületben működő cégek az elmúlt Európai Uniói fejlesztési periódusban jelentős mennyiségű forráshoz jutottak, vagyis magas forrás abszorpciós képességgel rendelkeznek. A következő években várhatóan további beruházásokat kívánnak végrehajtani, melyek jelentős számú munkahely létrejöttéhez, valamint komoly technológiai fejlesztésekhez járulhatnak hozzá.

Az üzleti infrastruktúra igen fejlett a kerületben, ugyanakkor egyes barnamezős területek fejlesztése, adott esetben ezek közlekedési kapcsolatainak javítása a közeljövő feladata.

A kerület költségvetése alapvetően egyensúlyban van, ám ennek fenntarthatósága jelentős mértékben múlik a szükséges energetikai beruházások megvalósításán, melyek jelentős költség csökkenéssel – és így költségvetési egyenlegjavulással – járhatnak.

A kerület intézményi ellátottsága kifejezetten jónak mondható, a kötelező finanszírozáson felül szélesebb körű és jobb szociális ellátórendszer érhető el a helyben élők számára. Az intézményfenntartói szerepkör átalakulásához igazodva a következő években az Önkormányzat megújult stratégiát kell kövessen. Indokolt továbbá a megkezdett intézményi infrastrukturális fejlesztések továbbvitele, melyek kedvező hatással lehetnek nem csupán a nyújtott szolgáltatások minőségére, de hosszabb távon a költségvetés kiadási oldalát is javíthatják.

Csepel egyik meghatározó adottsága, hogy területének 73%-a beépített, műszakilag igénybevett terület. Ebből következően nagyon fontos egyrészt a beépített területek minőségével, másrészt a még megmaradó – és hosszabb távon is megőrzésre szánt – beépítetlen területek helyzetével kiemelten is foglalkozni, mivel ezek meghatározó jelentőségűek a csepeli lakosság életminősége szempontjából, kihatnak a lakóterületek élhetőségére, befolyásolják a helyi klimatikus viszonyokat.

Az RSD menti zöld folyosó rekreációs célú fejlesztése során a meglévő természeti értékek megőrzése kiemelten fontos kihívás. A közhasználatú zöldfelületek állapota jónak mondható, a megkezdett felújítások folytatásával egységesen jó minőségű zöldfelület-kínálat valósítható meg a kerületben. A zöldfelületek kiemelkedő szerepet játszanak a helyi klimatikus viszonyok alakításában a hősziget-hatás mérsékelésében.



A kerület épített környezetében meghatározó elemek: az ipari területek, a lakótelepek és a családi házas városrészek, amelyek az észak-déli irányú fő közlekedési tengelyre fűződnek fel, amely egyúttal elválasztó akadály is az egyes területek között. Csepel városrészei nagyon eltérő karakterűek. Sajátos sávos rendszer alkotva elkülönül a sziget nyugati oldalán az ipari, gazdasági zónák és a lakóterület, azonban a nagyobb homogén területhasználatot zárványok törik meg: lakóterületek ékelődnek ipari övezetek közé (Gyárváros, Ófalu), illetve ipari üzemek, telephelyek találhatóak lakóterületek szomszédságában (Szabótelep). A városközpont szerepe megerősítésre szorul, a közelmúlt fejlesztéseinek folytatásaként funkcionális gazdagsága és a különféle célokra alkalmas közösségi terek kínálata is fejlesztendő.

Csepel egyedí dunai elhelyezkedése miatt az árvízvédelem kiemelten fontos szempont. Jelenleg az árvízvédelmi töltés több helyen magasság-, illetve egyes helyeken keresztmetszet-hiányos, néhol sürgős beavatkozást igényel. Az árvízi védművek felújítása, megerősítése a vízbázis védelme miatt is lényeges.

Csepel közlekedési rendszerének legnagyobb gyengesége a szomszédos kerületekkel hiányzó kapcsolatai (hidak), valamint a meglévő kapcsolatok szűk keresztmetszete, ami egyrészt az agglomeráció felől érkező forgalmat zúdítja a csepeli lakóterületekre, másrészt a gazdasági területek fejlesztési lehetőségeit is behatárolja.

Az ipari területek megközelíthetősége főleg tehergépjárművek számára problémás, korlátozott. A Papírgyár területe a Gubacsi híd felől nem érhető el nehéz-tehergépjárművekkel, csak a Védgát utca felől, a csillagtelepi ösztömög korlátozású övezet miatt a Duna Holding területe érhető el nehezen, a II. Rákóczi Ferenc út és a Csepeli Temető érintésével. A Csepel Művek esetén a belső úthálózat állapota, kiépítettsége sem tesz lehetővé egyszerű és gyors feltárást az egyes épületek elérésekor. A vasúti forgalom növekedésében szűk keresztmetszetet jelent a Gubacsi vasúti híd műszaki állapota és a Corvin-csomópont szintbeli kereszteződése.

A tömegközlekedés színvonala további fejlesztéseket indokol, elsősorban az egyetlen kötöttpályás kapcsolat, a HÉV korszerűsítése szükséges, mivel ez a viszonylat jelentős agglomerációs átszállóforgalmat is kiszolgál. A HÉV állomások körzetében megoldatlan a parkolás (P+R kapacitások hiánya). A parkolás a lakótelepeken és a Csepel Művek területén jelent kihívást a kapacitások szűkössége miatt. Csepel Belváros esetében szintén a P+R igények kerülnek konfliktusba a helyi szolgáltatásokat és intézményeket igénybe vevő csepeliek parkolási igényével.

A közműellátottság tekintetében a csatornahálózat további fejlesztése, a lakott területek ellátása jelent kihívást, illetve az úthálózat fejlesztése, a főútvonalak kapacitásbővítésén túlmenően a mellékutcák felújítása, a földutak burkolattal történő ellátása jelent feladatot.



Az alábbiakban Csepel jövőképét, 15 éves időtávban elérendő állapotát két aspektusból megközelítve fogalmazzuk meg:

- a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezet szempontjából, valamint a
- a térségi szerepkör szempontjából.

2.2 A település jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan

Csepel, meglévő ipari tradícióira és a munkaerő piaci potenciáljára alapozott, dinamikus bővülő gazdaságával versenyképes munkafeltételeket, folyamatosan megújuló, élhető, a rekreációnak is teret biztosító városi környezetet, vonzó életkörülményeket biztosít a kerület lakói számára.

Csepel egyes területei kiváló adottságokkal rendelkeznek a szabadidős tevékenységek végzéséhez. A kerület további fejlődésének egyik kulcseleme **a csepeli identitásra építő helyi sport, rekreációs és kulturális élet** fejlődése, az ezt kiszolgáló **funkciók rendszerszintű fejlesztése**, összhangban az olimpia megrendezéséhez kapcsolódó országos törekvésekkel is.

Csepel jövőképének meghatározó eleme a lakosság életminőségét alapvetően befolyásoló **környezeti elemek fejlesztése**. Ennek megfelelően a fenntartható, hatékony gazdálkodás révén az energiahatékonyság és a környezeti állapot javítása ugyancsak kiemelt, az egyes beruházások tervezése és lebonyolítása során egyaránt érvényesítendő szempontokként definiálhatóak.

Csepel a fentiekén túl hosszú távon akkor tud versenyképes és fenntartható üzleti- és lakó környezetet kialakítani, ha az itt élők számára vonzó életkörülményeket biztosít. E szempont legfontosabb eleme a jelentős helyi foglalkoztatási potenciál megteremtése, vagyis hosszú távon a **folyamatos munkahelyteremtés** és munkaerő utánpótlás feltételrendszerének biztosítása a kerület meglévő ipari tradícióira alapozva.

Egy dinamikus bővülő helyi gazdaság alapjainak megszilárdítására az Önkormányzat, valamint a Csepelen működő vállalkozások együttműködésére épülő partnerség keretei között van hosszútávon lehetőség.

Emellett kiemelt célkitűzés a **népességmegtartó képesség** javítása, majd ugyancsak hosszabb távon a kerület lakosságszámának bővülése oly módon, hogy a helyi társadalmon belül csökkennek a jelenleg tapasztalható területi különbségek. Mindezekhez alapvetően illeszkedik a helyben elérhető városi funkciók minőségi javítása, egyes területeken (pl. városközpont) az elérhető funkciók átszervezésével ezek komplex fejlesztése. E funkciókhoz illeszkedve a fenti jövőkép elérése érdekében kiemelten fontosak a közösségi kohéziót, a lakosság jelenleg is erős helyi identitástudatát megőrző, tovább gazdagító elemek.



2.3 A település jövőképe a térségi szerepkörére vonatkozóan

Csepel, mint Budapest része és a Csepel-sziget meghatározó települése megerősíti pozícióját mindkét funkció tekintetében, javítva ezzel a térségben betöltött szerepét.

Egyértelműen pozícionálni szükséges a kerület **gazdasági szerepkörét** a térségben, amely messze túlmutat a közigazgatási határokon. Csepel a XX. században elsősorban a Csepel Műveknek (a második világháború előtt Weiss Manfréd Acél- és Fémműveknek) otthont adó kerület volt. Minden fejlesztés és kapcsolódó szerepkör e központi funkció köré épült, ezt támogatta. A térségi szempontból megfogható pozitív jövőkép nem képzelhető el a tradicionális ipari alapokon nyugvó gazdasági fejlődés nélkül, mely egyben biztos támaszt jelent a terület lakosságának stabil foglalkoztatásához.

A térségi szerepkör fenntartását és erősítését szükséges támogatni a **szolgáltatások** terén is. Csepel egyrészt, mint Budapest kerülete, számos fővárosi alközponti feladatot lát el. A humán és kereskedelmi szolgáltatások magas szintű ellátása hozzájárul a lakosság elégedettségének növekedéséhez és a szolgáltatások szélesebb térségi körű ismertségéhez és igénybe vételéhez. Ugyancsak megerősíti mindez a lakosság identitásának erősödését és hozzájárulhat a kerületbe irányuló migráció növekedéséhez is.

A térségi szerepkör erősödésének egyik legfontosabb kulcsa a **logisztikai feladatok** ellátásához kapcsolódik: a megerősödött gazdasági pozícióra és egyedi földrajzi helyzetre épülő regionális multimodális központ szerepkör a Szabadkikötő potenciálján alapulva szélesebb – nemzetközi értelemben is jelentős – szerepet jelent a jövő Csepelje részére.

A térségi és nemzetközi gazdasági szerepkör erősödéséhez vezet a rekreációs-szabadidős és sport-központ funkció. A Szigetcsúcs vonatkozásában a megvalósuló **sportcélú fejlesztések** révén egy új gazdasági erővonal alakulhat ki, amely jelentős lökést adhat – részben az ország olimpia-rendezési törekvéseihez kapcsolódva – az egész szigetet érintő turisztikai fejlesztéseknek is.

Csepel térségi szerepkörének erősödése részben a **közlekedési kapcsolatok** javulásának függvénye. A jelenleg prognosztizálható lehetőségek az új hidak építése kapcsán csak nagyobb időtávban bizonyulnak reálisnak.



2.4 Településfejlesztési elvek rögzítése

A Csepel fejlesztési koncepciójában rögzített célokhöz kapcsolódó településfejlesztési elvek meghatározása során törekedtünk olyan komplex megközelítés alkalmazására, mely egyrészt figyelembe veszi a város és térségének helyzetét, adott esetben elmaradását az országos gazdasági és társadalmi mutatóktól. Ugyancsak kiemelt szempontként kezeltük, hogy a gondolkodásmód visszatükrözze a terület- és településfejlesztés térségi szintű integrációjának gondolatát és a szűkebb – agglomerációs – szemléletet is.

- A kerületi kihívások komplex kezelésének kívánalma Csepel elemi érdeke, amelyen a kerület társadalmi-demográfiai, gazdasági és infrastrukturális problémáinak, hiányosságainak együttes kezelését értjük. E kihívások egymással összefüggenek, ezért ezek megoldása csak komplex, azaz nem csupán egyetlen elemre koncentráló megközelítést igényel.
- A koncepció és majd az ITS készítése során, a középtávú célok meghatározásakor is törekedni szükséges a teljes tervezésre, mind területi, mind ágazati értelemben. Az EU-s források segítségével megvalósítandó városi fejlesztéseket igazítani szükséges az elfogadott területi és ágazati operatív programok lehetőségeihez. A megvalósítandó beruházásoknak emellett illeszkedniük szükséges a Budapest valamint Pest megye által kidolgozás alatt álló integrált területi programok tartalmi elemeihez is.
- Területileg integrált tervezési megközelítés szükséges, mely figyelembe veszi a kerület és térsége komplex társadalmi-gazdasági problémáit és olyan középtávú fejlesztési programok kidolgozását irányozza elő, mely szükség esetén különböző finanszírozási források igénybe vételére is támaszkodik (több operatív program, több prioritási tengelye, egyéb hazai források, magánbefektetők, stb.).
- A tervezés és a program lebonyolítás kapcsán kerületi és térségi partnerség kialakítása szükséges, amennyiben lehetővé kell tenni a fejlesztési folyamatban érintett kerületi és térségi szakmai és civil résztvevők bevonását (együttműködő tervezés), a fejlesztési elképzelések előkészítésébe.
- Tudatos felkészülés a 2014-2020-ra tervezett Európai Unió fejlesztési programok – ágazati OP¹-k és a VEKOP² – megvalósítására. Mindez jelenti a fejlesztési programok tudatos ütemezését, a forrás allokációs potenciál teljes körű felmérését egyaránt. Megfelelő humán kapacitások rendelkezésre állásának biztosítása szintén részét képezi a felkészülési folyamatnak.
- A tervezés során olyan fejlesztések előkészítésére kell törekedni, melyek figyelembe veszik az Európai Unió társadalmi-, környezeti-

¹ OP = Operatív programok

² VEKOP = Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program



és pénzügyi fenntarthatósági alapelveit. Mindez nem csupán a stratégiai dokumentumok készítését érinti, de a majdani fejlesztési projektek előkészítése és megvalósítása során is követelményként kerül megfogalmazásra. Csepelnek olyan fejlesztésekre van szüksége, amelyek létesítésére valós igény és a fenntartására kiegyensúlyozott forrás van.

- Az esélyegyenlőség biztosítása kapcsán a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok és emberek esélyegyenlőségének figyelembe vétele, a társadalmi integráció erősítése valamint a Csepelen, e téren mutatkozó, többek között a szegregátumokat illetve szegregációval veszélyeztetett területeket érintő területi egyenlőtlenségek felszámolása kiemelt feladat a megvalósításra kerülő fejlesztések megtervezésekor és megvalósításakor.



3 Célok bemutatása

3.1 A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

Az alábbi fejezetben a jövőkép elérését támogató átfogó célkitűzések, valamint az ezekhez kapcsolódó tematikus részcélok szöveges bemutatása történik meg.

3.1.1 Átfogó célok és indoklásuk

Átfogó cél 1: Csepel térségi gazdasági központ pozíciójának erősítése, a befektetők számára vonzó helyi üzleti környezet továbbfejlesztésével, valamint a helyi gazdaság ágazati sokszínűségének biztosításával

Csepelen kiemelt célkitűzés a helyi gazdaság meglévő, XIX. és XX. sz.-i ipari hagyományokra és kapacitásokra alapozott fejlesztése, az ágazati több lábon állás erősítése, a szolgáltató szektor fejlesztése, adott esetben az innovatív, hozzáadott értéket képviselő vállalkozások betelepülésének támogatása által, illetve a sport és rekreációs szolgáltatások (és kapcsolódó gazdasági tevékenység) fejlesztése révén.

A jövőkép elérése érdekében - az identitás alapját képező ipari hagyományok mellett – a város ugyancsak tradicionálisan erős sport és rekreációs potenciáljának hatékonyabb kihasználása, a természeti adottságok rendszer szintű szabadidős célú hasznosítása a csepeli gazdaságfejlesztés egyik pillére a jövőben, melyhez kedvező adottságainak köszönhetően jó minőségű fejlesztési területek állnak Csepelen rendelkezésre.

Cél a helyi gazdaság szektorális struktúrájának továbbfejlesztése új ágazatok szerepének növelésével. A meglévő foglalkoztatási bázis szélesítése érdekében az új ágazatok megjelenésének támogatása abban az esetben tekinthető megfelelő eszköznek, ha elsősorban a helyi lakosság foglalkoztatottsági helyzetének javulásához, munkahelyek teremtéséhez járul hozzá. A munkahelyteremtés ösztönzéséhez kapcsolódva cél a jelenleg inaktív, de mozgósítható munkaerő tudásának fejlesztése, szükség esetén átképzés révén munkába állítása.

A versenyképes üzleti környezet kiépítésének kulcseleme a megfelelő üzleti infrastruktúra biztosítása. E tekintetben – összességében e területen kedvezőnek mondható adottságai ellenére – Csepel kiemelten a barnamezős területek fejlesztését kívánja előtérbe helyezni a jövőben, szem előtt tartva a fejlesztéssel érintett területek megfelelő integrálását a városszövetbe.

Csepel tudatos márkáépítésnek köszönhetően a magyar ipar bölcsőjéből a magyar ipari megújulás, elsősorban a kis- és középvállalkozások megerősödése, technológiai innovációja, valamint



jelentős nemzetközi kapcsolattal rendelkező nagyvállalatok megtelepedése által Csepel ismét a magyar gazdaság húzó márkájává válik.

Átfogó cél 2: Csepel népességmegtartó képességének és a lakosság életminőségének javítása, a városi környezet és az elérhető települési szolgáltatások fejlesztésével

Hosszútávon cél a kerület népességmegtartó, népességvonzó képességének javítása, amely csak a város gazdasági potenciáljának megerősítése mellett képzelhető el. Az új munkahelyek létrejötte vezethet a kvalifikált, fiatal lakosság megtelepedéséhez, illetve az elvándorlást elindító folyamatok megállításához és megfordításához.

A cél érdekében szükséges a gazdaságilag megerősödő vállalkozások humán kapacitásának fejlesztése, a munkaerőpiac igényeinek megfelelő képzések megvalósítása által. Hosszú távon a szakképzés mellett szükség van a vállalkozói készségek és ismeretek minél szélesebb körű elterjesztésére, a csepeli munkahelyek derékhadát jelentő kis- és közepes vállalkozások bázisának továbbfejlesztése érdekében.

A lakossági elégedettség növelése érdekében tovább szükséges fejleszteni a település és a térség népességét egyaránt ellátó szolgáltatások körét, törekedve a minél magasabb színvonal elérésére. Az intézmények fejlesztése során szem előtt kell tartani az energetikai jellegű felújításokat is, amelyek a lakosság életminőségének javítását a magasabb komfortszint mellett a megfizethetőség oldaláról is elősegítik.

A települési környezet fejlesztésének megfelelő eszközei a közösségi terek és a zöldfelületek megújítását is tartalmazó komplex város-rehabilitációs programok, melyek hosszú távon ugyancsak elősegítik az egyes városrészek között meglévő különbségek csökkentését. A komplexitás lényege, hogy a városlakó minőségérzetéhez hozzájáruló összes elem együttesen kerül fejlesztésre, úgy a humán, mint az épített és természetes környezet, mint a kapcsolódó szolgáltatások összessége tekintetében. Ennek kiemelt területe a városközpont fejlesztése, funkcionális kínálatának és a különböző célokra alkalmas közösségi tereinek gazdagítása.

A kerület élhetőségének növelése és a lakosság elégedettségének egyaránt eszközeként szolgál a városközpont funkcionális fejlesztése, részben kihasználatlan ingatlanok funkcionális hasznosítása, részben teljesen új funkciók megjelenítése révén. Ugyancsak az életminőség javítását szolgálják a zöldfelületi és közterületi fejlesztések, melyeknek a magasabb minőségű, zöldebb területi elemek irányába kell elmozdulást mutatniuk.

Az életminőség javulását célzó kerületi közlekedési fejlesztések origója az új közúti és közösségi közlekedési elemek létrehozása, valamint a meglévő tömegközlekedési eszközpark modernizálása. A közeljövőben támogatandó minden olyan közösségi közlekedésfejlesztés, amely hozzájárul Csepel és a belváros kapcsolódásának elősegítéséhez.



Lehetőséget kell biztosítani a még nem teljes kiépítettségű közműhálózatok minél magasabb arányú kiépítésének, és nagyobb hangsúlyt kell fektetni az árvízveszélynek kitett partszakaszok védelmére.

Csepel lakosságának közel kétharmada lakótelepeken él. Ebben az értelemben minden lehetőséget meg kell ragadni a lakótelepi életforma feltételeinek javítására.

A kerület arculatát kedvezően befolyásoló lakóterületi megújulás – komplex rehabilitáció – révén, valamint kihasználva kertvárosrészeinek vonzó karakterét reális alternatívát kínál elsősorban a fiatal pályakezdőknek, családot alapítóknak. A helybeni foglalkoztatás bővülésével párhuzamosan sokszínű lakáskínálattal vonzó kompakt városi környezetet kínál.

Az infrastrukturális fejlesztések mellett preventív eszközökkel az egészségesebb társadalom megteremtése, illetve komplex eszközrendszerrel a helyi közösségek megerősítése a cél.

Átfogó cél 3: Csepel térségi szerepkörének erősítése, a funkcionális sokszínűség biztosításával

Csepel fővárosi kerületként és a Csepel sziget legjelentősebb településeként egyaránt vonzó lakóhely, sajátos hagyományokkal és identitással bíró fejlett fővárosi alközpont, amely az intézményei által biztosított magas szolgáltatási minőségének és az itt található ipari-logisztikai és kapcsolódó szolgáltató vállalkozásoknak köszönhetően a térségben meghatározó gazdasági, egyedülálló természeti adottságai és létesítménykínálata következtében pedig rekreációs-szabadidős és sport-központja is.

Csepel fővárosi és térségi szerepkörét elsősorban gazdasági bázisának megerősítésével, az ipari hagyományokra építő specializációval és munkahelyteremtéssel kívánja elérni. A termelő ágazatok fejlesztése révén hozzájárul a kerület és Budapest népességmegtartó erejének növeléséhez, a helyi foglalkoztatás bővítéséhez. Csepel tehát a térség ipari-gazdasági és foglalkoztatási centruma kell legyen.

A Szabadkikötő révén szintén tradicionálisnak tekinthető logisztikai ágazatok bázisán a központi régió multimodális központjává válik, ezt a pozícióját a már megkezdett jelentős infrastrukturális beruházások részben már biztosítják. Ennek a szerepkörnek köszönhetően Csepel nemzetközi kapcsolatai gazdasági értelemben erősödnek, ezáltal regionális kiszolgáló szerepkörének határokon átnyúló jelentősége is megnövekszik.

A kerület térségi vezető szerepe és Budapest egésze szempontjából fontos a közlekedési kapcsolatok észak-dél irányú fejlesztése (Gerincút második ütem, az M0-ról bejövő forgalom megfelelő alternatív útvonalakon történő bevezetése), de emellett hosszú távon kiemelten fontos a haránt irányú kapcsolatfejlesztés, új Duna híd, hidak építésével.



A térségi munkamegosztás és együttműködés elsősorban az intézményi feladatellátás területén jelent vezető szerepet Csepel számára.

3.1.2 Részcélok és beavatkozások meghatározása

Részcél 1: Fejlett, magas hozzáadott értéket képviselő helyi gazdaság kialakítása, jelentős számú új munkahely létrehozásával

Csepel, az ipar bölcsője, ahol a helyi gazdaság dinamizálásával középtávon javulhat a városi népesség foglalkoztatási helyzete, a magasabb hozzáadott értéket képviselő beruházók megjelenésével megindulhat a kerületből elköltözők visszavándorlása. A célkitűzés elsősorban a helyi gazdaság több szektort érintő fejlesztésére, kiemelten a Gyárterületen megvalósuló munkahelyteremtő beruházásokra, a Nagy-Duna mellett új logisztikai és ipari fejlesztésekre fókuszál.

Emellett a meglévő üzleti infrastruktúra bővítése, a helyben működő vállalkozások együttműködésének támogatása, adott esetben a jelentősebb hozzáadott értéket képviselő termékeket előállító cégek betelepülésének támogatása, a térségi beszállítói hálózatok erősítése, igényeiknek megfelelően a képzési rendszer továbbfejlesztése ugyancsak prioritást élvez.

Csepel kedvező turisztikai adottságaira építve az ágazatban rejlő lehetőségek hatékonyabb kiaknázása, a szektorban működő szereplők koordinált együttműködése további lehetőségeket rejt. Csepel-Szigetcsúcs beépítetlen területén cél komplex sportcélú fejlesztés megvalósítása – összhangban az olimpiai törekvésekkel –, magas színvonalú sport- és egyéb kiszolgáló infrastruktúra kiépítésével (világversenyek megrendezését lehetővé tevő evezős pálya). Biztosítani szükséges ennek megfelelő kapcsolódását a csepeli városi szövethez és a szintén fejlesztendő kerületi sport-szabadidős létesítményekhez.

A turisztikai-rekreációs célú fejlesztési programokhoz illeszkedve a kerület több részén –elsősorban a kerület központjának és az étkeztetés tekintetében a munkahelyi zónák térségében – szükséges a kerület vendéglátó ipari ellátottságának javítása, a minőségi szolgáltató egységek megjelenésének támogatása.

Részcél 2: A kerületi közlekedési infrastruktúra fejlesztése és az átmenő forgalom által okozott környezeti terhelés csökkentése

Csepel alapvető érdeke a közösségi közlekedés minőségi fejlesztése, valamint a tömegközlekedés jobb elérhetőségének biztosítása. A napjainkban jelentsen túlterhelt közúti közlekedési vonalak nem csak az egyes célpontok elérési idejét növelik, de jelentős környezeti terheléssel is együtt járnak, mely a levegő minőségének romlásán túl megjelenik a kedvezőtlen zajterhelésben is.



Csepel hosszú távon megfogalmazott céljai között mindenképpen említeni szükséges a jelenleg hiányzó kelet-nyugati irányú közúti híd kapcsolatok pótlását, habár e fejlesztések finanszírozási oldala jelenleg bizonytalan.

A kerékpáros közlekedés fejlesztése az elmúlt időszakban megkezdődött, a Kvassay út és a Teller Ede út kerékpáros kapcsolatai révén Csepelről a budapesti belváros déli területei elérhetővé váltak. A jövőben törekedni szükséges a kerületen belüli fontosabb kerékpáros közlekedési útvonalak biztonságának növelésére, előírás szerinti minőségi fejlesztésére.

Csepel több pontján jelentős igény mutatkozik a parkolási hiányosságok pótlására, kiemelten fontos ez a lakótelepek esetében. Ugyancsak szükséges energiát fordítani az elkövetkező időszakban a még nem pormentes utak szilárd burkolattal történő ellátására, különösen azokon a területeken, ahol a burkolatlan utak közintézményeket érintenek.

Rész cél 3: A kerület funkció ellátottságának további javítása

Csepel a lehetőségek szigete, ahol számos a helyi lakosságot és az ide látogatókat kiszolgáló alapvetően városi funkció érhető el. Csepel kettős térségi szerepköréből adódóan ugyanakkor olyan komplex, a helyi adottságokat figyelembe vevő fejlesztési programok kidolgozása indokolt, melyek Csepel pozícióit fővárosi kerületként és a Csepel sziget legjelentősebb településeként egyaránt erősítik.

Ennek megfelelően kiemelt cél az üresen álló intézményi épületek új funkcióval való ellátása, a városközpont közösségi tereinek komplex fejlesztése, a zöldfelületek rendszerbe foglalása mellett ezek minőségének javítása. A városközpontban elérhető funkciók körét bővíteni szükséges, hiszen alapvető célkitűzés, hogy a közszolgáltatások teljes köre elérhető legyen itt. Szintén bővítendő a közösségi terek kínálata is a városközpontban.

Csepelen szűk keresztmetszetet jelent a minőségi, kisebb léptékű vendéglátó ipari- és kereskedelmi funkció elérhetősége. E téren ugyancsak további fejlesztésekre van szükség, kiemelten az újonnan kialakított, vagy minőségi szempontból tovább fejlesztett közösségi terek közelében.

Rész cél 4: A társadalmi integráció és a helyi közösségi identitás erősítése a hátrányos helyzetből adódó különbségek mérséklése

Csepel megfelelő adottságokkal rendelkezik ahhoz, hogy a helyi társadalom identitástudatának fejlesztése révén tovább erősítse a lakosság összetartozásának tudatát, hozzájárulva ezzel a kerület népességmegtartó erejének növekedéséhez. Az elkövetkező időszakban megnyíló lehetőségek nagymértékben segíthetnek abban is, hogy a hátrányos helyzetben lévő társadalmi csoportok számára mind szociális, mind munkaerő-piaci szempontból aktív támogatási rendszerek épülhessenek ki. A társadalom halmozottan hátrányos helyzetű



rétegeinek leszakadása nemcsak e réteg tagjaira, de a városi társadalom egészére is kedvezőtlen hatással lehet.

Fenti kettősség kezelésére olyan integrált megközelítés alkalmazása szükséges, mely a célkitűzés elérése érdekében a helyi kapacitásokra és tapasztalatokra építve a legjobb gyakorlatok átvételét teszi lehetővé. A helyi közösségi programok, az ifjúság számára szervezett téma specifikus rendezvények, a társadalmi szolidaritást és –integrációt támogató kezdeményezések hosszabb távon a helyi társadalom megújuló képességének és dinamikus fejlődésének alapjait jelenthetik.

A szegregátumok és szegregációval veszélyeztetett területek esetében élni kell a kínálkozó komplex városrehabilitáció nyújtotta lehetőséggel, mely a fejlesztések infrastrukturális részét megfelelően kiegészíti a társadalmi vonatkozású szoft elemekkel.

3.2 Részcélok és beavatkozások területi egységeinek meghatározása

3.2.1 A jövőkép, a településfejlesztési elvek az átfogó és a részcélok kapcsolata

Csepel településfejlesztési koncepciójának középpontjában a kerület 2030-ra elérendő jövőképe áll. A jövőkép a jelenlegi adottságokból kiindulva és a várható tendenciákra alapozva fogalmazza meg a hosszú távon elérni kívánt állapotot. Annak érdekében, hogy a kerület valóban megvalósítsa a gazdasági, társadalmi és környezeti szempontok szerint megfogalmazott kívánatos jövőbeni állapotot, továbbá térségi szerepköre hosszú távon stabilizálódjon, kijelöltük a Csepel átfogó fejlesztését szolgáló célokat – 3 átfogó célt és 4 részcélt.



1. ábra: Csepel hosszú távú fejlesztési célrendszere (2014-2030)

<p>Jövőkép</p>	<p><i>Csepel, meglévő ipari tradícióira és a munkaerő piaci potenciáljára alapozott, dinamikusan bővülő gazdaságával versenyképes munkafeltételeket, folyamatosan megújuló, élhető, a rekreációnak is teret biztosító városi környezetet, vonzó életkörülményeket biztosít a kerület lakói számára.</i></p> <p><i>Csepel, mint Budapest része és a Csepel-sziget meghatározó települése megerősíti pozícióját mindkét funkció tekintetében, javítva ezzel a térségben betöltött szerepét.</i></p>				
<p>Átfogó célok</p>	<p>Csepel térségi gazdasági központ pozíciójának erősítése, a befektetők számára vonzó helyi üzleti környezet továbbfejlesztésével, valamint a helyi gazdaság ágazati sokszínűségének biztosításával</p>	<p>Csepel népességmegtartó képességének és a lakosság életminőségének javítása, a városi környezet és az elérhető települési szolgáltatások fejlesztésével</p>	<p>Csepel térségi szerepkörének erősítése, a funkcionális sokszínűség biztosításával</p>		
<p>Részcélok</p>	<p>Fejlett, innovatív hozzáadott értéket képviselő helyi gazdaság kialakítása, új munkahelyek létrehozásával</p>	<p>A kerületi közlekedési infrastruktúra fejlesztése és az átmenő forgalom által okozott környezeti terhelés csökkentése</p>	<p>A kerület funkció ellátottságának további javítása</p>	<p>A társadalmi integráció és a helyi közösségi identitás erősítése a hátrányos helyzetből adódó különbségek mérséklése</p>	



1. táblázat: Csepel célrendszerének belső összefüggéseinek vizsgálata

Átfogó célok	Részcélok	Fejlett, magas hozzáadott értéket képviselő helyi gazdaság kialakítása, jelentős számú új munkahely létrehozásával	A kerületi közlekedési infrastruktúra fejlesztése és az átmenő forgalom által okozott környezeti terhelés csökkentése	A kerület funkció ellátottságának további javítása	A társadalmi integráció és a helyi közösségi identitás erősítése a hátrányos helyzetből adódó különbségek mérséklése
Csepel térségi gazdasági központ pozíciójának erősítése, a befektetők számára vonzó helyi üzleti környezet továbbfejlesztésével, valamint a helyi gazdaság ágazati sokszínűségének biztosításával					
Csepel népességmegtartó képességének és a lakosság életminőségének javítása, a városi környezet és az elérhető települési szolgáltatások fejlesztésével					
Csepel térségi szerepkörének erősítése, a funkcionális sokszínűség biztosításával					

Forrás: saját szerkesztés



közepes koherencia



erős koherencia



A „Csepel térségi gazdasági központ pozíciójának erősítése, a befektetők számára vonzó helyi üzleti környezet továbbfejlesztésével, valamint a helyi gazdaság ágazati sokszínűségének biztosításával” átfogó célkitűzés alapvetően a helyi gazdaság erősítését, a munkahelyek teremtését megfogalmazó tematikus célkitűzéssel mutat szoros kapcsolatot.

A városi környezet és a településen elérhető szolgáltatások fejlesztését rögzítő célkitűzés szorosan kapcsolódik a közlekedési infrastruktúra fejlesztését, illetve a városi funkciók körének bővítését célul tűző tematikus célokhoz. Ugyanez az átfogó cél – a területi felzárkóztatás elvének érvényesítése kapcsán – erős korrelációt mutat „A társadalmi integráció és a helyi közösségi identitás erősítése a hátrányos helyzetből adódó különbségek mérséklése” tematikus céllal is.

A „Csepel térségi szerepkörének erősítése, a funkcionális sokszínűség biztosításával” átfogó cél elérését egyértelműen támogatja „A kerületi közlekedési infrastruktúra fejlesztése és az átmenő forgalom által okozott környezeti terhelés csökkentése” rész cél, valamint „A kerület funkció ellátottságának további javítása” rész cél, míg a gazdaságfejlesztési, valamint a társadalmi integrációt és a helyi közösségek megerősítését támogató célokkal közepes korrelációt mutat.

A korábbiakban bemutatott településfejlesztési elvek horizontális érvényesítése indokolt, mindezzel együtt természetesen az elvek bizonyos célokhoz szorosabb illeszkedést mutathatnak. A kerületi problémák komplex kezelése kapcsán mindenképpen indokolt a helyi gazdaság fejlesztés (munkahelyteremtés) megemlítése, de kiemelten fontos a települési infrastruktúra hálózatos fejlesztése (például külső- és belső közlekedési kapcsolatok erősítése) is.

A teljes tervezés elvét követve törekedni kell arra, hogy Csepel fejlesztési rész céljai teljesülése érdekében az optimális forrás abszorpció érvényesüljön, vagyis egyes fejlesztések az arra leginkább alkalmas operatív programból, illetve finanszírozási alaptól jussanak támogatáshoz.

A kerület integrált fejlesztése hozzájárul a térségi szerepkörre vonatkozó jövőkép eléréséhez. A koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia ennek megfelelően figyelembe veszi a kerület és térsége komplex társadalmi- gazdasági problémáit és olyan fejlesztési programok kidolgozását irányozza elő, mely szükség esetén különböző finanszírozási források igénybe vételére is lehetőséget teremt.

Fentiekén túl természetesen az átfogó célok és a rész célok megvalósulását támogató fejlesztések előkészítése és megvalósítása során figyelembe kell venni a társadalmi-, környezeti- és pénzügyi fenntarthatóság alapelveit. Ez utóbbi szempont különösen a gazdasági típusú, valamint az infrastrukturális fejlesztéseket előíró beavatkozások esetében szükséges, hogy érvényesüljön.



Kiemelt jelentőségű az esélyegyenlőség szempontjainak érvényesítése, mely nem csupán a megvalósítás, de a stratégiai szintű tervezés és a projekt előkészítés során is hangsúlyt kell, hogy kapjon.

3.2.2 A fejlesztési célok és prioritások értelmezése az egyes településrészekre

A településfejlesztési koncepció szakmai megalapozását is szolgáló elemző dokumentum részletesen mutatja be Csepel városrészeit. Csepel, mint térségi gazdasági központ pozíciójának erősítése és a munkahelyteremtés, mint a TFK első átfogó célkitűzése természeténél fogva elsősorban a meglévő iparterületek továbbfejlesztését jelenti. Konkrétan **Csepel-Szigetcsúcs** városrészben a **Szabadkikötő** korszerűsítését és jelentős kibővítését, city logisztikai profillal történő fejlesztését (a Mahart III. öböl feltöltésével itt gyakorlatilag zöldmezős fejlesztések valósulhatnak meg). A **Gyárváros** városrész fokozatos, elsősorban az itt működő cégek együttműködésével, külső források bevonásával történő, de továbbra is a termelő profil fennmaradását figyelembe vevő fejlesztését. A **Papírgyár** termelés-szerkezetének a lakóterületet kevésbé terhelő átalakulását, ezen a területen új gazdasági funkciók megjelenését. Mindezek **a kerület déli részén** található telephelyek megújulásával, korszerűsítésével kiegészülve jelentik a gazdasági funkciók megerősödésének célterületeit Csepelen.

Ez még konkrétan fogalmazza meg az első rész cél azzal, hogy hangsúlyozza „a meglévő ipari hagyományokra szervesen épülő, fejlett, innovatív helyi gazdaság kialakítását” és a jelentős számú új munkahely létrehozásának igényét, amely ezen meglévő területek továbbfejlesztését és a jelenleg alacsony kihasználtsággal rendelkező ipari-szolgáltató területek újra használatba vételét jelenti. A cél egyértelműsíti, hogy e területek esetében funkcióváltásra igazából csak a gazdasági funkciók minősége terén van igény a kerületben, hiszen nem cél az ipari-gazdasági területek felszámolása.

Az ehhez szorosan kapcsolódó második rész cél foglalkozik – igaz kicsit más aspektusból – a kerület közlekedési hálózatának fejlesztésével. Az átmenő forgalom kezelése egyúttal az egyes városrészek elérhetőségének javítását is jelenti. Felülvizsgálandó, illetve a távlati fejlesztések során kezelni kell a gazdasági területek teherforgalmi kiszolgálását, amibe a közúthálózat-fejlesztésen (mind az észak-déli irány kapacitásfejlesztésén, mind pedig a kelet-nyugati irányban a szomszédos kerületek felé megépítendő hidak révén Budapest közlekedési hálózatába történő szerves bekapcsolódásán) túlmenően a kötött pályás közlekedési elemek (tömegközlekedés – HÉV – és teherforgalom) és ezek kapcsolatainak fejlesztése, korszerűsítése is hangsúlyos cél.

A gazdasági területek és a közlekedés Csepel városszerkezeti adottságaiból fakadóan kihatnak a kerület sűrűn beépített



lakóterületeire (elsősorban a környezetterhelés okoz konfliktust), így **Ófalu, Belváros, Csillagtelep, Erdősor** elsősorban az észak-déli közlekedési tengely és a Gyárvároshoz közeli elhelyezkedésükből fakadóan érintettek e célok tekintetében. **Szabótelepet** a Papírgyár területének sorsa, az itt megmaradó, fejlődő, részben átalakuló funkciók kiszolgálása érinti, kapcsolódva a Gubacsi híd (és a szomszédos iparvágány-kapcsolat) felújításához, kapacitás-fejlesztéséhez.

Az első átfogó cél azonban nem csupán az ipari termelő és kapcsolódó logisztikai funkciók megújításában látja a csepeli gazdaság jövőjét, hanem – összefüggésben egyéb, elsősorban a lakosság életminőségének javítását fókuszba helyező célokkal – a sport-rekreációs szolgáltatások révén a „szabadidős gazdaságot”, a vendéglátást és bizonyos szűkebb értelemben akár a turizmust is kiszolgáló infrastruktúrák fejlesztését is magába foglalja. Ezek a funkciók elsősorban a kertvárosi városrészek peremén, az RSD mentén található területsávot érinti, amelynek a környezeti, természeti értékekre tekintettel lévő, „szelíd” fejlesztése elsősorban a csepeli lakosok életminőségének javítása érdekében történhet, ily módon hangsúlyosan kapcsolódik a második átfogó célkitűzéshez.

Az **RSD menti területek** fejlesztése elsősorban a kapcsolódó kertvárosi övezeteket, így Királyerdő, Királymajor, Kertváros városrészeket érinti, ugyanakkor az ugyanehhez a célhoz kapcsolható sportlétesítmény megújítás érinti Erdőalját (Csepel SC), és mindazon sűrűn lakott városrészeket, ahol sport-rekreációs célú közterületi beavatkozások, vagy a meglévő intézményekhez kapcsolódó sportudvarok létesülhetnek, ill. újulhatnak meg. Itt kell megemlíteni, hogy a szigetcsúcsra tervezett sportcélú fejlesztések szintén hozzájárulnak Csepel jó hírnevéhez és vonzó karakterét gazdagítják.

A gazdasági növekedés a helyi vásárlóerő fokozatos emelkedésével a városközponti kereskedelmi-szolgáltató kínálat javulásához vezet, aminek előkészítése a belvárosi üzlethelyiségek és közterület rendezésével megfelelően megkezdődött. Hosszú távon az itt működő vállalkozások is hozzájárulnak a csepeli gazdaság megújulásához és a munkahelyek számának bővüléséhez. A Belvárost és a kapcsolódó Erdőalját ily módon is érinti az első átfogó cél, ugyanakkor a megújuló kerületközpontnak fontos szerepe van a második átfogó cél tekintetében is, hiszen számos jelentős intézmény található itt. Csepel térségi szerepét, egyrészt fővárosi kerületközpontként, másrészt a Csepel-sziget legnagyobb településeként a harmadik átfogó cél fogalmazza meg. Ez a cél magába foglalja a foglalkoztatási központ szerepet és az intézményközpont szerepet is. Az iparterületek mellett elsősorban Belváros érintett e tekintetben.

A második átfogó cél tartalmazza, hogy minden csepeli lakosnak joga van a jó minőségű lakhatáshoz és ennek érdekében meg kell tenni mindent. Az épített és természetes környezet minősége, a közlekedési elérhetőség és a közlekedéssel



összefüggő kedvezőtlen hatások csökkentése, a műszaki és humán infrastruktúrák és szolgáltatások terén tapasztalható minőségi különbségek felszámolásának szándéka áll a célkitűzés háttérében. Ennek a megújulásnak fontos része a leszakadó társadalmi rétegek felkarolása, a helyi közösségek megtartó és önszorgító képességének fokozása (negyedik rész cél), kiemelten a szegregációval érintett városrészekben.

A második és harmadik rész célban megfogalmazottakhoz szorosan kapcsolódik a belterületi lakónegyedek komplex megújítása Belváros, Erdősor, Csillagtelep, Szabótelep, illetve Ófalu városrészekben, valamint az életminőség javítása a külterületi lakott területeken, Rózsadombon – a megoldatlan árvízvédelmi helyzet hosszú távú megoldásával – és Háros városrész státuszának rendezése is, amely nem képzelhető el a térségi közlekedés átfogó rendezése és a meglévő kapacitáshiányok felszámolása nélkül.

Mint az a fentiekből látható Csepel hosszú távú fejlesztési céljai szorosan összefüggenek és területileg ilyen vagy olyan mértékben a kerület minden városrésze tekintetében értelmezhető, természetesen alkalmazkodva az egyes városrészek karakteréhez (gazdasági és lakóterületi fókusz), amelyek a kitűzött célok megvalósítását szolgáló beavatkozások különbözőségében mutatkozhat meg.

3.3 A célrendszer illeszkedése az Európai Unió, a hazai és a megyei fejlesztési célokhoz

A fejezetben táblázatos formában bemutatjuk a koncepció célrendszerének illeszkedését az Európai Unió, hazai és megyei fejlesztési célokhoz.



2. táblázat: Csepel célrendszerének illeszkedése az EU-s, hazai és megyei fejlesztési célokhoz

Átfogó cél 1: Csepel térségi gazdasági központ pozíciójának erősítése, a befektetők számára vonzó helyi üzleti környezet továbbfejlesztésével, valamint a helyi gazdaság ágazati sokszínűségének biztosításával

Kapcsolódó Európai Unió (EU2020 tematikus) célkitűzések:

- 1. a kutatás, a technológiai fejlesztés és az innováció erősítése;
- 3. a kkv-k, (az EMVA esetében) a mezőgazdasági, illetve (az ETHA esetében) a halászati és akvakultúra-ágazat³ versenyképességének a növelése;
- 4. az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaság felé történő elmozdulás támogatása minden ágazatban;
- 8. a fenntartható és minőségi foglalkoztatás, valamint a munkavállalói mobilitás támogatása;
- 10. az oktatásba, és a képzésbe, többek között a szakképzésbe történő beruházás a készségek fejlesztése és az egész életen át tartó tanulás érdekében

Kapcsolódó hazai célkitűzés: A Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Kon koncepció

- Az OFTK célkitűzései közül elsősorban az 1. átfogó célhoz – Értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés – kapcsolódó alábbi specifikus célokkal határozható meg közvetlen kapcsolódás:
 - Versenyképes, innovatív gazdaság
- Ugyancsak kapcsolódás fedezhető fel az OFTK 2. átfogó céljához – Népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom – illeszkedő alábbi specifikus cél esetében:
 - Kreatív tudásalapú társadalom, piacképes készségek, K+F+I

Kapcsolódó Fővárosi területfejlesztési program célkitűzés:

- Kapcsolódás mutatható ki a Fővárosi területfejlesztési program átfogó céljai közül a „Fenntartható érték- és tudásalapú gazdaság” célkitűzéssel.

³ Az Európai Unió terminológiájában az akvakultúra ágazat a halak és mészhéjú állatok tenyésztését, valamint a vízi növények termesztését foglalja magába.



Átfogó cél 2: Csepel népességmegtartó képességének és a lakosság életminőségének javítása, a városi környezet és az elérhető települési szolgáltatások fejlesztésével

Kapcsolódó Európai Unió (EU2020 tematikus) célkitűzések:

- 4. az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaság felé történő elmozdulás támogatása minden ágazatban;
- 5. az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás, a kockázat megelőzés és - kezelés előmozdítása;
- 6. a környezet megóvása és védelme és az erőforrás-felhasználás hatékonyságának előmozdítása;
- 7. a fenntartható közlekedés előmozdítása és szűk keresztmetszetek megszüntetése a kulcsfontosságú hálózati infrastruktúrákban;
- 9. a társadalmi befogadás előmozdítása és a szegénység, valamint a hátrányos megkülönböztetés elleni küzdelem

Kapcsolódó hazai célkitűzés: A Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió

- Az OFTK célkitűzései közül elsősorban a 4. átfogó célhoz – Térségi potenciálra alapozott, fenntartható térszerkezet – kapcsolódó alábbi specifikus célokkal határozható meg közvetlen kapcsolódás:

- Az ország makroregionális szerepének erősítése
- A többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat
- Összekapcsolt terek: az elérhetőség és a mobilitás biztosítása

Emellett az 2. átfogó célhoz - Népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom – kapcsolódó alábbi specifikus célokkal is szoros kapcsolódás mutatható ki:

- Gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság
- Értéktudatos és szolidáris, öngondoskodó társadalom

Kapcsolódó Fővárosi területfejlesztési program célkitűzés:

- Kapcsolódás mutatható ki a Fővárosi területfejlesztési program átfogó céljai közül a „Budapest az európai városhálózat erős tagja”, valamint az „Egészséges, harmonikus, sokszínű városi környezet” és a „Javuló életminőség, harmonikus együttélés” célkitűzésekkel.



Átfogó cél 3: Csepel térségi szerepkörének erősítése, a funkcionális sokszínűség biztosításával

Kapcsolódó Európai Unió (EU2020 tematikus) célkitűzések:

- 3. a kkv-k, (az EMVA esetében) a mezőgazdasági, illetve (az ETHA esetében) a halászati és akvakultúra-ágazat versenyképességének a növelése;
- 4. az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaság felé történő elmozdulás támogatása minden ágazatban;
- 7. a fenntartható közlekedés előmozdítása és szűk keresztmetszetek megszüntetése a kulcsfontosságú hálózati infrastruktúrákban;

Kapcsolódó hazai célkitűzés: A Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió

- Az OFTK célkitűzései közül elsősorban a 4. átfogó célhoz – Térségi potenciálra alapozott, fenntartható térszerkezet – kapcsolódó alábbi specifikus célokkal határozható meg közvetlen kapcsolódás:
 - A többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat
 - Összekapcsolt terek: az elérhetőség és a mobilitás biztosítása

Kapcsolódó Fővárosi területfejlesztési program célkitűzés:

- Kapcsolódás mutatható ki a Fővárosi területfejlesztési program átfogó céljai közül a „a „Budapest az európai városhálózat erős tagja” célkitűzéssel.



Rész cél 1: Fejlett, innovatív hozzáadott értéket képviselő helyi gazdaság kialakítása, új munkahelyek létrehozásával

Kapcsolódó Európai Unió (EU2020 tematikus) célkitűzések:

- 1. a kutatás, a technológiai fejlesztés és az innováció erősítése;
- 3. a kvk-k, (az EMVA esetében) a mezőgazdasági, illetve (az ETHA esetében) a halászati és akvakultúra-ágazat versenyképességének a növelése;
- 4. az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaság felé történő elmozdulás támogatása minden ágazatban;
- 8. a fenntartható és minőségi foglalkoztatás, valamint a munkavállalói mobilitás támogatása;
- 10. az oktatásba, és a képzésbe, többek között a szakképzésbe történő beruházás a készségek fejlesztése és az egész életen át tartó tanulás érdekében

Kapcsolódó hazai célkitűzés: A Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió

- Az OFTK célkitűzései közül elsősorban a 4. átfogó célhoz – Térségi potenciálra alapozott, fenntartható térszerkezet – kapcsolódó alábbi specifikus céllal határozható meg közvetlen kapcsolódás:

- Versenyképes, innovatív gazdaság

Kapcsolódó Fővárosi területfejlesztési program célkitűzés:

- Kapcsolódás mutatható ki a Fővárosi területfejlesztési program specifikus céljai közül „Tudásalapú, versenyképes, innovatív és „zöld” gazdaság célkitűzéssel.



Részcél 2: A kerületi közlekedési infrastruktúra fejlesztése és az átmenő forgalom által okozott környezeti terhelés csökkentése

Kapcsolódó Európai Unió (EU2020 tematikus) célkitűzések:

- 4. az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaság felé történő elmozdulás támogatása minden ágazatban
- 7. a fenntartható közlekedés előmozdítása és szűk keresztmetszetek megszüntetése a kulcsfontosságú hálózati infrastruktúrákban;

Kapcsolódó hazai célkitűzés: A Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció

- Az OFTK célkitűzései közül elsősorban a 4. átfogó célhoz – Térségi potenciálra alapozott, fenntartható térszerkezet – kapcsolódó alábbi specifikus célokkal határozható meg közvetlen kapcsolódás:
 - Területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés
 - Összekapcsolt terek: az elérhetőség és a mobilitás biztosítása

Kapcsolódó Fővárosi területfejlesztési program célkitűzés:

Kapcsolódás mutatható ki a Fővárosi területfejlesztési program specifikus céljai közül a „Budapest komplex szerepkörének megfelelő közlekedési rendszer megteremtése” célkitűzéssel.



Részcél 3: A kerület funkció ellátottságának további javítása

Kapcsolódó Európai Unió (EU2020 tematikus) célkitűzések:

- 5. az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás, a kockázat megelőzés és - kezelés előmozdítása;
- 6. a környezet megóvása és védelme és az erőforrás-felhasználás hatékonyságának előmozdítása;

Kapcsolódó hazai célkitűzés: A Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió

- Az OFTK célkitűzései közül elsősorban az 4. átfogó célhoz – Térségi potenciálra alapozott, fenntartható térszerkezet – kapcsolódó alábbi specifikus céllal határozható meg közvetlen kapcsolódás:
 - Többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat
 - Versenyképes, innovatív hálózati gazdaság specifikus célkitűzéssel.

Kapcsolódó Fővárosi területfejlesztési program célkitűzés:

Kapcsolódás mutatható ki a Fővárosi területfejlesztési program specifikus céljai közül a „Kezdeményező, együttműködő terület- város- és térségfejlesztés”, valamint a "Hatékony városszerkezet kialakítása – kompakt város" célkitűzésekkel.



Részcél 4: A társadalmi integráció és a helyi közösségi identitás erősítése a hátrányos helyzetből adódó különbségek mérséklése

Kapcsolódó Európai Unió (EU2020 tematikus) célkitűzések:

- 8. a fenntartható és minőségi foglalkoztatás, valamint a munkavállalói mobilitás támogatása;
- 9. a társadalmi befogadás előmozdítása és a szegénység, valamint a hátrányos megkülönböztetés elleni küzdelem

Kapcsolódó hazai célkitűzés: A Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Kon koncepció

- Az OFTK célkitűzései közül elsősorban az 2. átfogó célhoz – célhoz - Népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom – kapcsolódó alábbi specifikus célokkal is szoros kapcsolódás mutatható ki:
 - Gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság
 - Értéktudatos és szolidáris, öngondoskodó társadalom

Kapcsolódó Fővárosi területfejlesztési program célkitűzés:

Kapcsolódás mutatható ki a Fővárosi területfejlesztési program specifikus céljai közül a „Befogadó, támogató, aktív társadalom” célkitűzéssel.



Kapcsolódás a Pest Megyei Területfejlesztési Program célkitűzéseire

A Pest Megyei Területfejlesztési Program közvetlenül nem fogalmaz meg Budapest és kerületei vonatkozásában célkitűzéseket, ugyanakkor a programban rögzített célrendszer érinti a Pest megyei településeket, így Csepel vonzáskörzetébe eső településeket is.

A Program 3 átfogó célt határoz meg, ezek mindegyike szoros tematikus kapcsolatban van a Csepel esetében is kitűzött átfogó célokkal. A „Gazdaság dinamizálása” így alapvetően a csepeli 1. átfogó célhoz („Csepel térségi gazdasági központ pozíciójának erősítése, a befektetők számára vonzó helyi üzleti környezet továbbfejlesztésével, valamint a helyi gazdaság ágazati sokszínűségének biztosításával”) kapcsolódik. A megyei program „Társadalmi megújulás” célkitűzése a csepeli 2. átfogó céllal („Csepel népességmegtartó képességének és a lakosság életminőségének javítása, a városi környezet és az elérhető települési szolgáltatások fejlesztésével”) mutat szorosabb kapcsolódást. Szoros illeszkedés fedezhető fel a megyei program „Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása” célkitűzés és a csepeli koncepció 3. átfogó célkitűzése („Csepel térségi szerepkörének erősítése, a funkcionális sokszínűség biztosításával”) között.

Csepel szempontjából lényegi elemeket tartalmaznak a megyei területfejlesztési program harmadik átfogó céljához („Térszerkezet fejlesztése és kiegyensúlyozása”) kapcsolt stratégiai célok. Ki kell emelni ezek közül is az alábbi célkitűzéseket:

- Pest megye térségének nemzetközi és országos multimodális közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése a transzfer szerep ellátása és hálózatos térstruktúra kialakulása érdekében
- A térség kohéziójának érdekében a megye belső közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése, kiemelten kezelve a térségközpontok és vonzáskörzetük közlekedését és az elővárosi közlekedést
- Tervezett, koordinált térségfejlesztés, policentrikus települési struktúra, takarékos területhasználat, épített és környezeti értékek megóvása és fejlesztése



4 A hatékony városmarketing elemeinek meghatározása – Csepel imázsa

A településfejlesztési koncepció városmarketing fejezetének feladata, hogy megfogalmazza a célcsoportokkal való kommunikáció szükségességét és lehetséges üzeneteit. Ahogyan a koncepció is hosszú távon megújult ipari infrastruktúrával és gazdaságszerkezettel, valamint élhető, jó minőségű, változatos lakóterületi minőséggel számol, a kommunikáció irányai is egy befektetés ösztönző és lakosságbarát kerület imázsát kell, mutassa.

A településfejlesztési koncepció célrendszeréből fakadó új imázs-koncepció úgy tekint Csepelre, mint a lehetőségek szigetére.

- **A vállalkozásoknak üzleti lehetőséget kínál, a foglalkoztatás-orientált helyi gazdaságfejlesztés alapfeltételeinek megteremtésével.**
- **A Csepelen élőknek a méltó és egészséges otthon lehetőségét teremti meg.**
- **Az ide látogatóknak és a helyi lakosoknak egyaránt a mozgás lehetőségét, széles sport és rekreációs kínálatot nyújt.**

A településmarketing a települést – annak adottságait, az igénybe vehető szolgáltatásait – mint „terméket” reklámozza, azaz egyfajta piacra viteli stratégia, amelyben a lehetséges „vevők” felé kommunikáljuk a település versenyelőnyeit. Egy település esetében ez tulajdonképpen egy bizalom „értékesítését”, a település hírnevének, arculatának megformálását, fejlesztését, erősítését alapozza meg, amin keresztül szolgáltatásait, gazdasági telephelyeit, kultúráját és hagyományait, környezeti értékeit, valamint a helyi életminőséget építi, tudatosítja és kommunikálja. A legfontosabb célcsoportok: a lakosság – kiemelten az itt lakók, de az időlegesen alkalmanként, vagy rendszeresen ide látogatók – és a gazdasági szereplők – ezek között is a menedzserek, akik a vállalkozásokat működtetik, a fejlesztők és befektetők, akik tőkebefektetésekről döntenek – valamint külső fogyasztók, akik a tágabb régióból veszik igénybe a település szolgáltatásait (az intézményektől kezdve a kereskedelmen keresztül a kifejezetten vendégforgalmi, turisztikai szolgáltatásokig bezárólag).

A marketing négy területe a fejlesztési stratégia készítés során már részben elvégzett audit (az értékek számba vétele), a célcsoportok meghatározása, a kommunikáció tárgyának, az arculatnak a meghatározása és az üzenet kommunikációja, azaz a meghatározott célcsoportok felé, közvetíteni az arculat elemeit. Nem elég felismerni az értékeket és lehetőségeket, azokat a meghatározott célcsoportok felé elérhetővé, izgalmassá, érdekessé kell tenni. Hasonlóan az esetleges hátrányok,



nehézségek, belső adottságokból, vagy külső meghatározottságból származó versenyhátrányok tekintetében is meg kell találni – azok fokozatos kiküszöbölése mellett – azokat a pontokat, amelyek kompenzálják ezeket és inkább a településbe vetett bizalmat növelik.

Csepel esetében az TFK és az ITS megalapozása során számos olyan meglévő helyi érték és kibontandó potenciál került azonosításra, amelyek alkalmassá teszik a terület jelenlegi pozíciójának javítását. A TFK természetesen nem marketingstratégia, hanem hosszú távú jövőkép és célrendszer megfogalmazása, azonban ezek a célok és jövőkép-elemek, kiegészülve a már feltárt erősségekkel jó alapot adnak Csepel arculatának javítására, vonzerejének növelésére. A fejlesztési koncepció fő céljaihoz kapcsolódva két markáns célcsoport emelhető ki: egyrészt a gazdaság szereplői, a Csepelen működő vállalkozások, valamint a jövőben potenciálisan itt megtelepedő cégek, másrészt a lakosság (elsősorban a mostani, de hosszú távra kitekintve Csepel jövőbeni lakossága is, az agglomerációból, más fővárosi kerületből vagy távolabbi régiókból ide költözők).

Egyes települések kiemelkedően fejlődnek, vonzzák a befektetőket, munkahelyek jönnek létre, bővül a lakosság. Mások veszteségeket könyvelnek el, telephelyek szűnnek meg és a lakosság száma is csökken, a népesség korösszetétele elöregedő tendenciát mutat. A versengés végső célja, ahogy az imént vázolt eredményekből is látható, az adott település területén mérhető gazdasági teljesítménytartós növekedési pályára állítása.

A települések sikeressége és a versenyképessége között szoros kapcsolat van, hiszen egy versenyképes település általában sikeres is. A sikeres, stabil gazdasági bázissal rendelkező településre jellemző, hogy növekszik a népesség és bővül a foglalkoztatás, azaz javul a település népességmegtartó ereje. Míg a múltban elsősorban a primer helyzeti energiák, a természeti erőforrások, nyersanyagok lelőhelyei, jelentős logisztikai útvonalak kritikus csomópontjai biztosítottak versenyelőnyt egy településnek, a gazdaság szerkezetének átalakulása nyomán mára a humán erőforrásokra helyeződött a hangsúly. Még a hagyományos mezőgazdasági, ipari ágazatokban is a képzettség, az innováció, a technológiai és szervezeti hatékonyság, a piaci folyamatokhoz történő alkalmazkodás képessége vált meghatározó tényezővé.

A gazdaság szereplőivel való kommunikációhoz szükséges a már itt lévő vállalkozások megismerése, tevékenységük, kapcsolati hálójuk, telephely választási döntésük hátterének feltárása. A jó példák, az ágazati finomszerkezet megmutathatja a reális fejlesztési irányokat.

A Szabadkikötőben és a Gyárterületen meglévő intermodális logisztikai kapacitások által kiszolgált áruforgalmi irányok, forrás- és célpontok szempontokat adhatnak a helyzeti előnyök (és a szűk keresztmetszetek) meghatározásához. A sikeresen működő helyi vállalkozások referenciaként szolgálnak további cégek Csepelre vonzásához is. A cégek megismerése (interjúk, felmérések által) és párbeszéd kezdeményezése vállalkozói fórumok, tematikus



rendezvények, nemzetközi projektek – mint amilyen a sikeresen megvalósított ReTInA volt – révén már az aktív marketing munka részének tekinthetők.

A kihasználatlan vagy korszerűsítés, funkcióváltás révén fejlesztési potenciált rejtő telephely-kínálat felmérése, adatbázisba szervezése és a területek, ingatlanok aktív promóciója a tulajdonosokkal együttműködve (akár önkormányzati, akár magán tulajdonról van szó) a marketing kommunikáció következő szintje. Ezt kiegészíti a kerület múltjának, ipari hagyományainak és a részben ebből is fakadó adottságainak bemutatása: az itt és a kerület tágabb vonzaskörzetében élő népesség képzettségi szintjének, foglalkoztatási profiljának, a bérköltségeknek, illetve a gazdasági tevékenységet segítő helyben elérhető intézményi, szolgáltatási és műszaki infrastruktúra kínálat (közlekedés, közművek) kommunikációja, a kerület egészének, mint vállalkezési térségnek az aktív kijánlása, reklámozása.

A gazdasági szereplők költséghatékonyságot (szállítási viszonylatok hatékonysága, munkaerő és vállalkozásokat terhelő adók, járulékok) és a stabilitást, kiszámíthatóságot értékelik. A jelen lévő és prosperáló cégek példája megmutatja, hogy mely ágazatokban vannak olyan relatív versenyelőnyei Csepelnek, amelyek még a TFK megalapozása során feltárt problémák ellenére is inkább itt tartják, vagy ide vonzzák ezeket a vállalkozásokat.

A már meglévő nagy értékű infrastruktúrák (pl. kikötő, vasúti kapcsolat) jelenléte, vagy az ipari hagyományok és kialakult területfelhasználás-mintázat (ami adott esetben megkönnyíti a telephely létesítését) lehet ilyen vonzerő, ahogy az elérhető munkaerő ára és képzettsége is. Nagyon lényeges a beruházók kockázatainak csökkentése, elsősorban a vélt kockázatok tisztázása, a hatósági és egyéb ügyintézés folyamatainak átláthatóvá tétele, a beruházási döntéseket befolyásoló tényezőkben rejlő bizonytalanságok megelőzése, kommunikációja, a folyamatok aktív támogatása.

Az aktív arculatépítés részeként nagyobb nyilvánosságot elérő kampányok, eseményekhez kapcsolódó kommunikáció, folyamatos média-jelenlét (pozitív üzenetekkel), valamint célzott kommunikáció, a gazdasági szereplőkkel való kapcsolatépítés több szinten is szükséges. Csepel számára fontos a KKV szektor, amely az itt található vállalkozások derékhadát adja, ugyanakkor fontos lehet nagyobb, akár nemzetközi szereplők térségbe vonzása is – együttműködve a jelentősebb területtel rendelkező vállalatokkal és befektetőkkel. Minden jelentősebb beruházásról hírt kell adni, különösen akkor, ha ezek a hírek munkahelyek számának növekedéséről szólnak és a csepeli ipari hagyományok megújításának jövőképét erősítik.

A csepeli Gyártelep, noha sok tekintetben műszakilag elavult és infrastrukturális megújításra vár nagyon erős karakterrel rendelkező városrész. A helyi lakosság, különösen a fiatalabb generáció számára izgalmas, felfedezni való területté tehető



különösen úgy, ha a kulisszák mögé is be lehet tekinteni. Itt kapcsolódik a gazdasági szereplőkkel való kommunikáció a lakossággal való kommunikációhoz. Míg az idősebb generáció esetében a nosztalgia lehet kapcsolódási pont a fiatalabbak, különösen a pályaválasztás előtt állók számára a Gyártelepen folyó sokféle tevékenységbe történő betekintés, avatott vezetők segítségével, nemcsak helyismeretet, de a helyi identitás egyik meghatározó eleméhez való kötődést is erősíti. Egy ilyen jellegű, több szálon futó program összekapcsolható a jövő generációnak a kreatív, önálló, kezdeményező, vállalkozó szerepre történő felkészítésével is, ami hosszú távon mindenképp a csepeli ipar megújításának egyik fontos „kovásza” lehet.

Ahogy az ipari negyed esetében is az épített környezet városarculat alakító tényező, ez fokozottan érvényesül a lakóterületekre és a kerületközpontokra. A felújított épületek és közterek parkok mellett egy terület rendezettsége, a gondozottsága és a szubjektív biztonságérzet fontos tényezők egy lakókörnyezet érzékelt minősége szempontjából. A zöldfelületek, növényzet jelenléte, még egész kis mennyiségben is, otthonosabbá, barátságosabbá teszi az épületek és közterületek arculatát. A környezettudatosság, a környezetért való felelősségvállalás közösségépítő erő is lehet, különösen a sűrűbben beépített, anonim lakókörnyezetek esetében.

A helyi lakosság bizalmának elnyerése a kulcsa a kerület népességmegtartó erejének javításához. Legközvetlenebbül a lakóházhoz, annak mikrokörnyezetéhez alakul ki kötődés, ami aztán kiterjeszhető a teljes kerületre is. Folyamatosan fejleszteni szükséges a helyiek kötődését lakókörnyezetükhöz, lehetőséget adva önálló döntések meghozatalára is, a tulajdonosi attitűd fejlesztése érdekében. Ez különösen a lakótelepek tekintetében fontos szempont, ugyanis ez a beépítés mód és épületállomány a piacon legkevésbé preferált és ennek megfelelően sokszor a lakótelepi lakást csak átmeneti megoldásként választják, ennek megfelelően nem alakul ki a tulajdonosi szemlélet. Az energiahatékonysági beruházások révén látványosan megújuló épületek mellett a közterületek, járdák, burkolt felületek, parkolók felújítása is fontos, mert ezek együttes hatása alakítja a környezetről kialakuló képet.

A lakóterületek biztonsága, a városrészeiről kialakult kép meghatározó tényezője. A „felügyelt tér” már önmagában is javítja a szubjektív biztonságérzetet, ezt segíti egyfajta folyamatos vagy rendszeres jelenlét – akár aktivitási zónák kialakításával a lakosok, átmenő gyalogos forgalom, illetve a fenntartási tevékenységet végzők jelenléte –, illetve térfigyelő kamera rendszer látható telepítése különösen a nagyobb forgalom elől elzárt és közvetlenül lakásokkal sem érintkező területeken, sétányok mentén, nagyobb tömbben telepített gépkocsi parkolóknál.

Csepel külső megítélése egyaránt fontos a gazdasági szereplők és a lakosság vonzása szempontjából. Más



peremkerületekhez hasonlóan Csepelnek jó minőségű kertvárosias lakóterületei vannak, ennek ellenére a közvélekedésben kertvárosként jelenik meg. Amellett, hogy szükséges e területek életminőségének, infrastrukturális feltételeinek folyamatos javítása, meg lehet és kell is alapozni e városrészek önálló „márkáját”, amelyek színesíthetik a Csepelről kialakult képet. Királyerdő már a nevében is pozitív, az, hogy a terepadottságok miatt különleges városszerkezettel bír, további kommunikálható sajátosság, egyediség-faktor.

A feltárt adatokból látható, hogy ezek a kertvárosias részek népességükre nézve jelenleg előregedő tendenciát mutatnak, hosszabb távon fokozatos lakosságcsere prognosztizálható. A csepeli kertvárosok marketingje azt szolgálja, hogy egyrészt a mobilabb csepeliek, másrészt az agglomerációból visszaköltözők érdeklődését felkeltse. Ahogyan „kiderült”, hogy Angyalföld külső részein épült lakásokból milyen könnyen be lehet jutni a fontosabb munkahelyi zónákba, úgy tudatosítható, hogy egy csepeli kertvárosban nem szükséges hajnalok hajnalán felkelni, hogy az ember beérjen a munkahelyére és a fővárosi bérlet is érvényes, nincs szükség más regionális szolgáltatás igénybe vételére. Ugyanígy szempont lehet az iskola, az orvosi ellátás (amit nagyon sokan vesznek igénybe a sziget más településeiről).

Városfejlesztési szempontból a kerület arculatának zászlóshajója a kaputárság és a kerületközpont. Azonban ahhoz, hogy sokszínű, minőségi szolgáltatások települjenek ide, szükség van a kritikus tömeg, vásárlóerő megjelenésére is. Ez egyrészt vonzó, új, városias lakókörnyezet-fejlesztést jelent, amely a közterületek és a közterületek mentén található funkciók fejlesztését, másrészt városrész-arculatot meghatározó mennyiségben jó minőségű új épületeket is jelent.

Ezen fejlesztéseknek a helye megtalálható Csepel kaputárságában és központjában is, azonban itt elsősorban a piaci kereslet tud és lehet meghatározó tényező lenni. Csepel önmagára és e területeire vonatkozó jövőképeinek világos megfogalmazása, szabályozási és látványtervekben való rögzítése, valamint a fejlesztők megnyeréséhez szükséges jogi, műszaki előkészítés és mindezek megfelelő intenzitással történő kommunikációja a cél. Az időzítésnek nagyon fontos szerepe van az üzenetek tartalma mellett. Nem cél ugyanis elhamarkodottan olyan üzenetek közvetítése, amelyek később teljesíthetetlen álmoknak bizonyulnak. Sokkal fontosabb az irányok, a célok, elképzelések kommunikációja és a lakossági vélemények, észrevételek befogadó, megerősítő kommunikációja.

A lakossággal folytatott párbeszéd, a lakosság felé közvetített város imázs megfogalmazása és a közvetítő csatornák kiválasztása során törekedni kell, hogy a pozitív üzenetek, az előre mutató példák, és az ezt meglapozó „nosztalgia” (pl. az ipartörténet hőskora, világhírű termékek, stb.) legyenek a meghatározók. Csepel mai arculatát döntő részben a második



világháborút követő és 1990-ig tartott időszak építette fel, az akkori gazdasági lehetőségek és politikai eszmék lenyomatának is tekinthető. Mivel nem áll és reálisan hosszabb távon sem fog rendelkezésre állni olyan erő, amely ezt az épített örökséget teljese mértékben felülírja, a kommunikáció stratégiája az apró, emberközpontú változtatások, a funkcionális megújulás bemutatására és egy-egy kiemelt pont, összképet meghatározó beruházás kisugárzására koncentrálhat.

Ebből a szempontból a marketingkommunikáció üzeneteinek fókuszában lehet az RSD menti sport-rekreációs övezet, a jelentősebb csepeli sportlétesítmények megújulása, a lakótelepek humanizálása, a kertvárosi életminőség bemutatása. Minden a közlekedés, tömegközlekedés javítását célzó program (akár beruházás, akár csak forgalomszervezés), a kerületi intézmények sikerei jó üzenetek. A szigetcsúcs, bár közvetlenül nem kapcsolódik se az ipari, se a lakónegyedekhez és várhatóan nem elsősorban csepeli léptékben fog eldőlni az ott megvalósítandó beruházások sorsa, mégis jó zászlóshajóvá válhat a kerület arculata szempontjából, ezért a konkrét megvalósítás fázisában ennek a kommunikációs értékét ki kell aknázni. A különböző kerületi és országos médiumok mellett kiemelten kell kezelni a helyi közösségek önszervezésével megvalósítható közösségi programokon és egyéb kisebb léptékű, célzott rendezvényeken kínálkozó lehetőséget a személyes, közvetlen kommunikációra.



5 Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz

5.1 A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

Az eddig elkészült dokumentumok közül az ITS és a TFK megalapozó vizsgálata az, amely az alapkövét jelenti a teljes tervezési folyamatnak, egyben meghatározza azokat az adatokat, melyek keretet nyújtanak a Településfejlesztési Koncepció és az ITS kidolgozásához.

A stratégia szakszerű kialakításához, a korábban elkészült dokumentumokkal való szerves kapcsolat megteremtéséhez szükséges számba vennünk azokat a mutatókat és tényszerű adatokat, melyek a teljes tervezési folyamaton keresztül jelen vannak, szilárd alapot teremtve a tervezésnek, valamint irányt mutatva a célok megfogalmazásának. E mutatók egyúttal lehetővé teszik a célokhoz illeszkedő projektek eredményességének mérését, alapját képezve egy komplex monitoring rendszernek.

A táblázatban rögzített mutatók rögzítése során egyrészt törekedtünk a VEKOP indikátor struktúrájával, valamint Pest Megye Integrált Területi Programjának mutatószám rendszerével való összhang megteremtésére, másrészt sor került város specifikus mutatók beazonosítására is.

3. táblázat: Csepel fejlesztési céljai és a releváns mutatók

Célok	Releváns mutatók
Átfogó célok	
Csepel térségi gazdasági központ pozíciójának erősítése, a befektetők számára vonzó helyi üzleti környezet továbbfejlesztésével, valamint a helyi gazdaság ágazati sokszínűségének biztosításával	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teremtett munkahelyek száma ▪ Támogatásban részesülő vállalkozások száma
Csepel népességmegtartó képességének és a lakosság életminőségének javítása, a városi környezet és az elérhető települési szolgáltatások fejlesztésével	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Szociális város rehabilitációs programmal elért hátrányos helyzetű lakosság száma



Célok	Releváns mutatók
Csepel térségi szerepkörének erősítése, a funkcionális sokszínűség biztosításával	<ul style="list-style-type: none">A Csepelen elérhető térségi funkciók szomszédos településekről való igénybevételeVárosi környezetben létrehozott vagy helyreállított nyitott közösségi terek
Részcélok	
Fejlett, innovatív hozzáadott értéket képviselő helyi gazdaság kialakítása, új munkahelyek létrehozásával	<ul style="list-style-type: none">A fejlesztett vagy barnamezős iparterületek területeAz ipari területre betelepült vállalkozások számaA sport, rekreációs és kulturális örökségi helyszínek látogatottságaKlaszterben együttműködő vállalkozások száma
A kerületi közlekedési infrastruktúra fejlesztése és az átmenő forgalom által okozott környezeti terhelés csökkentése	<ul style="list-style-type: none">Fejlesztéssel érintett egészségügyi alapellátást nyújtó szolgálatokA felújított vagy korszerűsített utak teljes hosszaKialakított kerékpárforgalmi létesítmények hossza
A kerület funkció ellátottságának további javítása	<ul style="list-style-type: none">Primer energia felhasználásVárosi területeken létrehozott vagy helyreállított nyitott közösségi terekVárosi területeken épített vagy renovált köz- vagy kereskedelmi épületek
A társadalmi integráció és a helyi közösségi identitás erősítése a hátrányos helyzetből adódó különbségek mérséklése	<ul style="list-style-type: none">Helyi közösségi programokba bevont lakosság száma



5.2 A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére, a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

Csepel hosszú távú jövője szempontjából 5 fő szempont érvényesítésére van szükség településszerkezet és a terület-felhasználás térbeli struktúrája vonatkozásában:

- Közlekedési kapcsolatok fejlesztése
- Szigetcsúcs sportcélú fejlesztése
- Közlekedési kapcsolatok fejlesztése nyomán átstrukturálódó területek
- Kerületközpont funkciógazdag városi központtá fejlesztése
- Háros lakott külterületeinek urbanizációja
- Árvízvédelmi kérdések rendezése

A közlekedési kapcsolatok fejlesztése tekintetében a feladat a kerület elszigeteltségének oldása, új – a fővárosi településszerkezeti terven is szereplő – hidak és haránt irányú főúthálózati elemek fejlesztése, ezek területbiztosítása, Szigetcsúcs, Ófalu, Szabótelep városrészekben, valamint az észak-déli irányú tengely, a Gerincút folytatása és ennek területbiztosítása, valamint az alternatív észak-déli irányok továbbfejlesztése, Csepeli út, nyugati elkerülő út. A közúti közlekedés mellett, Csepel gazdasági területeit kiszolgáló iparvasúti kapcsolatok fejlesztése is fontos feladat (vasúti híd, iparvágány, vasúti-közúti csomópontok fejlesztése).

A tömegközlekedés vonatkozásában hálózati elemként a HÉV pálya felújítása, korszerű szerelvények forgalomba állítása. A közlekedési rendszer fejlesztésével és a Belváros funkciógazdag kerületközponti kialakításával egyaránt összefüggő forgalomszervezési és területbiztosítási feladat a Szent Imre téri buszvárakozó állomás áthelyezése, az értékes belvárosi tömb átmeneti városias funkciókkal való megtöltése, hosszú távon új városi tömbök fejlesztése.

A Szigetcsúcs Budapest egyik utolsó a belső városrészek és a déli peremkerületek felől egyaránt jól elérhető, nagy kiterjedésű, egységes tulajdonban lévő fejlesztési területe. Az olimpia megrendezésével és nemzetközi sportesemények magyarországi megrendezésével is összefüggésben kormányzati szándék a területen nemzetközi evezős centrum létesítése, ami Csepel szándékaival egyezik és a terület adottságainak is megfelel.

Szigetcsúcs új funkciója Csepel hírnevéhez járul hozzá, a kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések révén Csepel szervezettebb kapcsolatba kerülhet a szomszédos fővárosi kerületekkel is. A sportcélú hasznosításhoz kapcsolódva Csepel sokszínű sportélete is megújulhat, részben a kerületi sportlétesítmények, részben az RSD menti területek szelíd sport-rekreációs célú fejlesztésével, ami elsősorban a csepeliekét szolgálja, de megfelelő (gyalogoshíd)



kapcsolattal Soroksár lakossága, illetve célzott rendezvények révén Budapest és az agglomeráció lakossága számára is vonzóvá és elérhetővé válik.

A távlati közlekedésfejlesztések funkcióváltást is igényelnek, hiszen a létrejövő új, nagy átbocsátó képességű főútvonalak mentén a forgalom, illetve az ezek által megfelelő minőségben feltárt ipari-logisztikai zónákban az intenzív termelő és kapcsolódó kiszolgáló tevékenységek zaj és egyéb környezeti hatásai – még korszerű technológiák alkalmazása mellett is – konfliktust jelent a környező, az ipari területhasználattal közvetlenül érintkező lakóterületeken. Ezen területeken, összhangban a fővárosi TSZT-ben rögzített övezeti struktúrával a lakó funkciókat fokozatosan intézményi funkciók vehetik át. A leginkább konfliktusos zárványok esetében ez a folyamat konkrét jogi-műszaki lépésekkel szabályozottan, ütemezetten elvégezhető.

Csepel arculatát a kedvező kertvárosias városrészei mellett – amelyek pozíciója tovább erősítendő, a kerületi arculatban erőteljesen megjelenítendő (pl. Királyerdő márkásítása révén) – a kerületközpont humanizálása és funkciógazdag, városias környezet kialakítása fontos eleme az imázs formálásnak. Ennek érdekében területbiztosítás szempontjából a megújult Szent Imre tér környezetében méltatlan autóbusz parkoló területének felszabadítása és átmenti közösségi térként történő hasznosítása, illetve fejlesztésének előkészítése területrendezési feladat.

Hosszú távon Csepel terület-felhasználását érintő egyik legjelentősebb kihívás Háros lakott területeinek integrálása a város szövetébe, ennek, jogi-szabályozási feltételeinek, valamint ezzel összefüggésben a műszaki infrastruktúrák – út és közmű hálózatok – ütemezett kiépítése a lakossággal együttműködve. A jelen szabályozási környezet ezt az igényt nem veszi tudomásul, ugyanakkor nem csupán a területen belül, de a kapcsolódó közlekedési infrastruktúra (II. Rákóczi Ferenc út kapacitásának bővítése) is feltétel a terület státuszának rendezéséhez.

Csepel egészét érintik árvízvédelmi kérdések. Egyes területeken ennek kezelése folyamatban van (Szabadkikötő), számos területen (pl. Gyárváros) a védművek megerősítésére, magasítására van szükség. Az árvízvédelmi problémák által leginkább érintett Rózsadomb városrész térségében a terület árvízmentesítési lehetőségeinek felmérése, reális alternatívák kidolgozása a feladat, elsősorban a magasabban fekvő már ma is lakó besorolású területek védelme érdekében.



5.3 Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

A TFK és az ITS Helyzetfeltáró munkarészének mellékletében részletesen felsorolásra kerültek Csepel védett régészeti területei, az országos védettséget élvező műemlékek, valamint a fővárosi és a helyi védettségű területek. Ahogyan a természeti értékeknél is látható volt, viszonylag kisszámú a védendő örökség, azonban Csepel számára annál fontosabb ezek méltó módon történő megőrzése a jövő nemzedékek számára. Az épített örökség kiemelt elemei a Szent Imre tér körül a római katolikus templom, a posta és a rendőrkapitányság épülete, és a közelben található volt távíró állomás épülete. A téren található a műemléki védettséget élvező Nepomuki Szt. János szobor is. A Szent Imre tér felújításával ezek az emlékek méltó környezetbe kerültek. A tervezett Kossuth utcai felújítások, a Csepel Művek kaputérsege felújítása során ezt a környezetminőséget, ezt a Csepel-arculatot kell megerősíteni.

A fővárosi és kerületi védettség egyrészt jellegzetes kerületi középületekre, iskolákra, templomokra terjed ki, valamint jelentős számban a Csepel sajátos ipari hagyományából fakadóan, ipari épületek, illetve az ipari területeken található egykori lakóépület együttesek élveznek védelmet. Az ipari emlékek zöme a Gyártelep városrészben, a Csepel Művek területén található, de van védett épület a Papírgyár és a Szabadkikötő területén is.

Akár középületről, egyházi épületről, akár gazdasági épületről van szó, a megőrzés kulcsa az épület használata, hasznosítása. Középületek esetében a használatot a feladatellátás tervezése során az önkormányzat tudja biztosítani, a funkcionális adottságok szem előtt tartásával.

A gazdasági célú épületek esetében kihívást jelenthet, ha az adott épület már nem alkalmas eredeti funkciójának betöltésére és jellege, vagy különösen elhelyezkedése folytán szűk az alternatív hasznosítás lehetősége. Fontos a tulajdonosokkal együttműködve meghatározni, hogy melyek azok az értékek, amelyek a védettséget indokolják, hogy a megőrzés, karbantartás során legalább ezek megmaradjanak.

Az értékkataszterben történő nyilvántartás mellett fontos ezen értékek megismertetése, a helyi közösség figyelmének felhívása. Különösen az iparterületi emlékek esetében ezek megjelölése, a kerületi médiában a történetükről, helyzetükről, funkciójukról publikációk megjelenítése, alkalmanként bemutatásuk a nagyközönség számára olyan lehetőségek, amelyek az örökség emlékeit az élő emlékezet részévé tudják tenni. Azoknak az emlékeknek van esélye a fennmaradásra, amelyek a közösség közös hagyományának részévé tudnak válni és nem csupán egy szűk szakmai réteg érdeklődése, hanem a helyi társadalom egészének konszenzusa alapján.



Az önkormányzat saját hatáskörben elsősorban a tulajdonosok szemléletformálásában, valamint az elérhető pályázati forrásokhoz való hozzáférésben lehet támogató partner.

5.4 Területileg összefüggő beavatkozások kapcsolódása a településrendezési eszközökhöz

A jelen koncepcióból következően a kerület alábbi térségekben területileg koncentrált, integrált beavatkozások történnek:

- Csepel-Szigetcsúcs keleti oldala
- RSD menti területek (a funkcionális tagolás, valamint a fejlesztések előrehaladása alapján ütemekre bonthatóan)
- Gyártelep
- Háros
- Városközpont térsége
- Sportfunkciójú területek
- Lakótelepek
- A fentieken túl, az ITS által kijelölendő további akcióterületek

A településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök összhangjának biztosítása érdekében a településrendezési eszközök kialakítása, tervezése során, különösen az együtt tervezendő területek kijelölése és szabályozásának megállapítása kapcsán a fenti térségek területileg integrált fejlesztési szükségleteit figyelembe kell venni.