

BUDAPEST XXI.
KERÜLET



CSEPEL
ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

J A V A S L A T

**Budapest XXI. kerület Csepel városközpont rehabilitációs akcióterületeinek
kijelölésére**

Készítette:

Polinszky Tibor dr. főépítész

Előterjesztő:

Orosz Ferenc
alpolgármester

Előterjesztés egyeztetve:

Szlávik Zoltán

(5. sz. melléklet szerint)

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottságnak
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete

20. évi 140. sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2004.06.26.

Az előterjesztés leadva: 2007. június 7. nap

Testületi ülés időpontja:

2007. június 26.

Előzmény:

„Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel városközpont I. ütem rehabilitációs akcióterület kijelölése” címmel az önkormányzat előtanulmányt rendelt 2006. évben a városközpont 2002. évben megkezdett városrehabilitációs stratégiai terve és az ahhoz tartozó 43/2004. (XI. 16.) Kt. rendelettel elfogadott rehabilitációs szabályozási terv végrehajtása, valamint az Új Magyarország Fejlesztési Tervvel összefüggésben szükséges akcióterületek és a 2/2005. (II. 10.) Főv. Kgy. rendelet akcióterületeinek kibővítése érdekében.

Az előterjesztés célja:

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata a Fővárosi Közgyűlés 2/2005 (II.10.) rendelete alapján a fővárosi városrehabilitációs keretből juttatható támogatás elnyerése céljából készítette az előtanulmányt. Az előtanulmány készítése során az Önkormányzat az alábbi komplex elvárásokat kívánta meg:

- 1./ A városrehabilitációs előtanulmány elsődlegesen a 2/2005 (II. 10.) Főv. Kgy. rendelet szerinti városrehabilitációs akcióterületté történő kijelölést szolgálja.
- 2./ A fentebb említett fővárosi rendeletben meghatározott átmeneti városrehabilitációs súlyponti területhatárok módosítását kezdeményezze a rendelet 1. sz. mellékletének megfelelően, az alábbiakban részletezettek szerint.
- 3./ Az előtanulmány egyúttal feleljen meg a Fővárosi Rendelet 3. sz. mellékletében részletezett Komplex Városrehabilitációs Program koncepcionális elvárásainak.
- 4./ Az előtanulmány vegye figyelembe az EU ROP (ERFA és ESZA) támogatások tárgykörhöz kapcsolható lehetőségeit is. (Új Magyarország Fejlesztési Terv Közép-magyarországi Operatív Program)

A tanulmány főbb megállapításai:

Budapest Főváros XXI. kerület Csepel az egyetlen olyan közigazgatási területe a városnak, melyet Budától és Pesttől is természetes határ, a Duna választ el. A néhai és mai településközpont a történelmi városmag (Szent Imre tér és templom) köré szerveződött.

A kb. 110 ha területet elfoglaló városközponti rehabilitációs akcióterület határai: Ady Endre út – Gyepsor utca – Bajági Ferenc utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Szent István út – Táncsics Mihály utca – Árpád utca – Zsák Hugó utca – Duna utca – Ady Endre út.

A rehabilitációs akcióterület összeköttetése a pesti oldallal biztosított, két közúti, illetve egy vasúti hídon keresztül. A városközponti rehabilitációs akcióterület kijelölését elsődlegesen az indokolja, hogy a területen található gyakorlatilag egyetlen hatalmas, 24 tömbből álló paneles lakótelepe (8.300 lakás) és a csatlakozó közterületek állagromlása felgyorsult. A terület mai beépítésnek megfelelő építése 1954-ben kezdődött és kb. 1986-ra alakult ki a mai városkép. A lakóépületek, intézmények, szolgáltató létesítmények kora általában 30 évnél idősebb. Az épületek többségén szervezett felújítás, nagyjavítás nem történt. Csepel városközpont további jellemző adottsága, hogy a rehabilitációs akcióterület keletről és nyugatról határoltan két barnamezős terület között helyezkedik el. (Volt Csepel Művek és Papírgyár)

Az akcióterületet északról az Ady Endre utat lezáró Ófalu és a Kerület, illetve a Főváros tulajdonában álló beépítetlen területek határolják. A hatályos fővárosi városrehabilitációs rendelet súlyponti területhatárának módosítását, illetve a városrehabilitációs akcióterület kijelölését támasztja alá az előtanulmány.

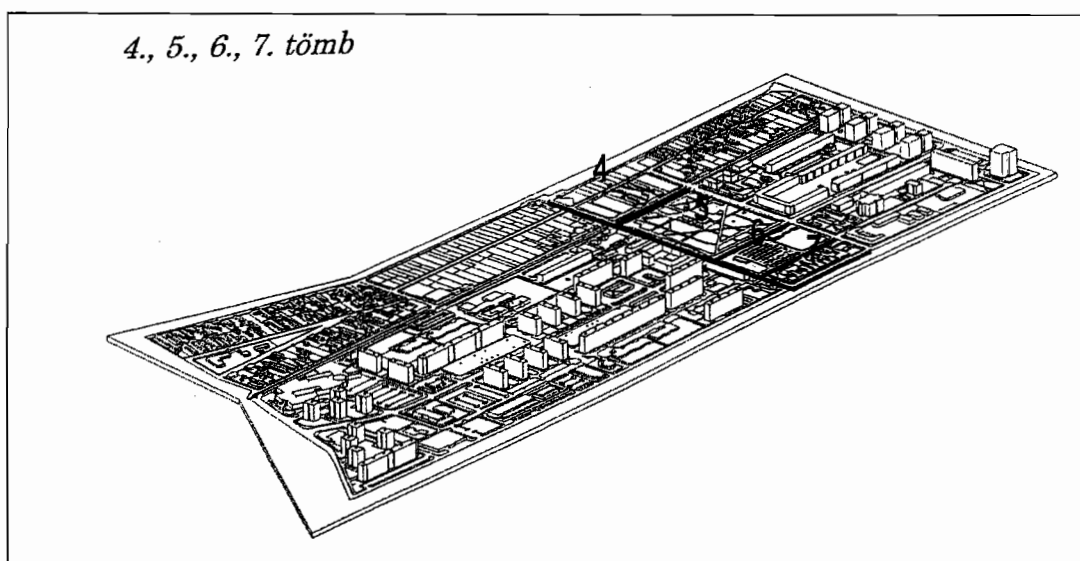
FELADATOK

Városrehabilitációs célkitűzések

- A paneles lakótelepek komplex rehabilitációja
- A Szent Imre tér és környékének városközponttá alakítása
- A Kossuth Lajos utca forgalmának kiváltása a Csepel Művek mellett építendő Gerincúttal
- A jelenlegi buszpályaudvar kihelyezése az ún. 4. jelű tömbbe, egyúttal multimodális csomópont építése
- A városközpont szenny- és csapadékvíz hálózatának korszerűsítése és befogadásának megoldása.

A városközponti rehabilitáció akcióprogramjai

1. Főutca program (a Kossuth Lajos utca tengelyével párhuzamos területsávok, panelos lakótömbök közterületi rehabilitációja, a közterületek, közlekedés, zöldterületek, parkolási kapacitások fejlesztése, közmű- és energiahálózat rekonstrukciója) [2. számú térképmelléklet]
2. A szociális integrált városrehabilitáció keretében paneles lakótelepi revitalizáció, a paneles épületek és közvetlen környezetének felújítása, komplex fejlesztése. A szociális integrált városrehabilitáció leromlással fenyegetett lakótelepi környezetét a tanulmány két területen vizsgálja: az Árpád utca – Ady Endre utca közötti lakótelepen (22, 23, 24. tömbök), illetve a főutca program részeként megjelölt krízis állapothoz közelítő lakótömb részek – célterületek területén. [3. számú térképmelléklet]
3. A városközpont megújítási, fejlesztési projektek
A Szent Imre teret körbezáró épületegyüttesek, majd a II. Rákóczi Ferenc út melletti fejlesztések, a hagyományos, illetve egyéb iparosított technológiával készült épületek rehabilitációja. [1. számú ábra] [4. számú térképmelléklet]



1. számú ábra

Az épületenként és tömbönként meghatározott különböző szintű beavatkozások részleteit a tanulmány tartalmazza. A bemutatott táblázatok alapján pontosan lehatárolhatóak azok a területek, amelyeknél a városépítési, városrendezési indikátorok a szociális indikátorok és az épület-felújítással együtt járó költségek (indikátorok együttes vizsgálata) eredményezi a rehabilitációs akcióterületi beavatkozások sorrendiségét. Az ún. krízisterületek kijelölése a szociális és fizikai indikátorok együttes vizsgálatát követően történik. (Az előterjesztés a teljes dokumentáció ún. „vezetői összefoglalóját” tartalmazza [1. számú melléklet], míg a teljes dokumentáció – terjedelmére tekintettel – a Városrendezési irodán tanulmányozható.)

A REHABILITÁCIÓS AKCIÓTERÜLET TÉRKÉPI BEMUTATÁSA

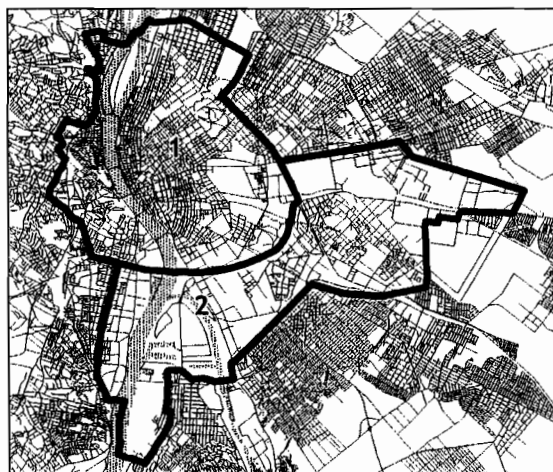
Budapest Csepel városközponti rehabilitációs akcióterület tervezési területhatárai az alábbiak:

Ady Endre út – Gyepsor utca (Gerincút) – Bajáki Ferenc utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Szent István út – Táncsics Mihály utca – Árpád utca – Duna utca – Ady Endre út (lásd a mellékelt 1. sz. helyszínrajzot!)

A fővárosi rendelet 1. sz. mellékletében jelölt átmeneti rehabilitációs súlyponti területhatár módosítását a fenti tervezési területhatárok figyelembevételével kezdeményezzük.

Rendeletmódosítási javaslat: A fővárosi rendeletben a 2. számú városrehabilitációs átmeneti súlyponti területhatár Bp. XXI. kerületet érintő szakasza az alábbi módon változik: Gubacsi híd – Ady Endre út – Duna utca – Árpád utca – Táncsics Mihály út – Szent István út – II. Rákóczi Ferenc út – Rózsa utca

Fővárosi Közgyűlés 2/2005 (II.10.) rendelete 1. sz. melléklet



1. A városrehabilitáció belső súlyponti területe

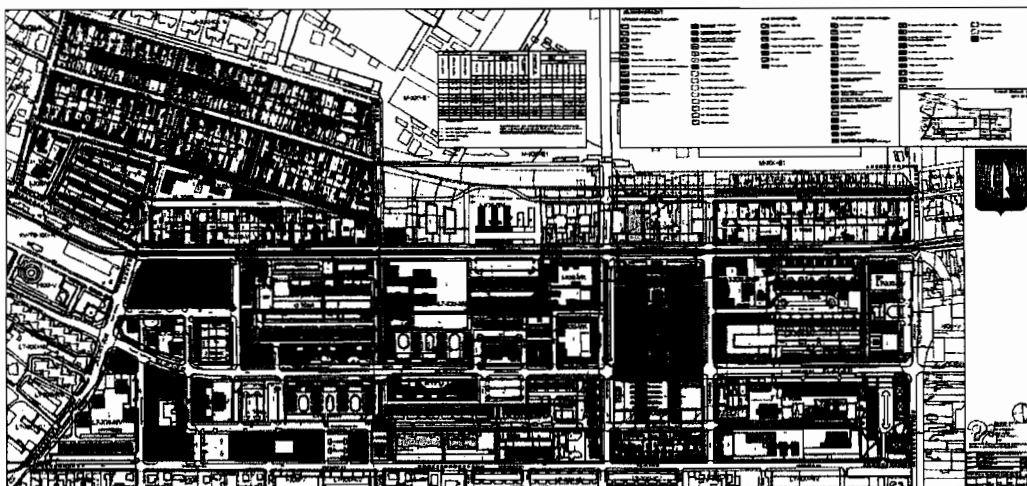
A Rákos patak - M3 nyomvonala - Budapest-Szolnok vasútvonal nyomvonala - Budapest-Győr vasútvonal nyomvonala - Karolina út - Villányi út - Budaörsi út - Jagelló út - Böszörményi út - Kékgolyó utca - Városmajor utca - Csaba utca - Krisztina körút - Ezredes utca - Keleti Károly utca - Margit körút - Török utca - Frankel Leó út - Ürömi út - Szépvölgyi út - Bécsi út - Kiscelli út - Pacsirtamező utca - Perc utca – Duna által határolt terület.

2. A városrehabilitáció átmeneti súlyponti területe

A Kerepesi út - Sárga rózsza utca - Pesti határút - Határhalom utca - Jászberényi út - Tarkarét utca - Bogáncsvirág utca - Fátyolka utca - Meténg utca - Kozma utca - Felsőcsatári út - Hangár utca - Feriegyi repülőtérre vezető út - Határ út - Helsinki utca - Gubacsi híd - Ady Endre út - II. Rákóczi Ferenc út - Rózsa utca - Duna - Árasztó út - Budapest-Székesfehérvár vasútvonal nyomvonala - Fehérvári út - Budapest-Győr vasútvonal nyomvonala - Budapest-Szolnok vasútvonal nyomvonala által határolt terület.

A TERÜLETRE ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERVEK ISMERTETÉSE

A tervezési területre 2002-ben városrehabilitációs stratégiai programterv készült az Önkormányzat megbízásából. 2003-2004-ben az Önkormányzat kidolgoztatta az Ady Endre út – Gerincút – Bajáki Ferenc utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Szent István út – Táncsics Mihály út – Ady Endre úttal bezárólag a rehabilitációs szabályozási tervet a MaHill Kft. - Gyüre Zsolt és társtervezői generáltervezésében. A szabályozási tervet a 43/2004. (XI.16.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. rendelettel CSSZT-XXI-07 szabályozási tervszám alatt jóváhagyták.



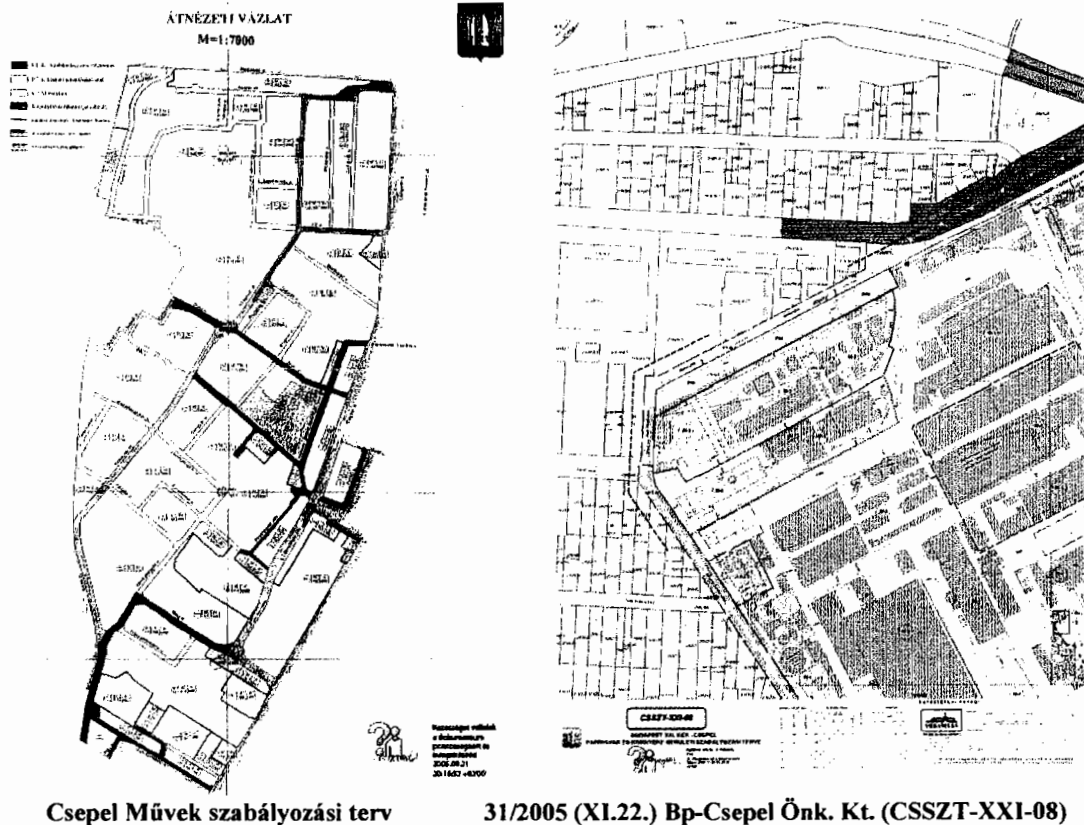
43/2004 (XI.16.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. (CSSZT-XXI-07)

Ugyancsak hatályos szabályozási tervvel rendelkezünk az Ady Endre út – Duna utca – Zsák Hugó utca – Vágóhíd u. – Kolozsvári u. – Szent István út – Táncsics Mihály utca által határolt területre, mely a 36/2003 (XI.25.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. rendelettel CSSZT-XXI-04 száma alatt lett jóváhagyva. Ez egy nagyobb területet foglal magába, melynek északi részén helyezkedik el a tervezési terület K-i nyúlványa.



A tervezési terület melletti városrészek, a K-i és NY-i irányban lévő iparterületek, a volt Csepel Művek és a Papírgyár hatályos rendelettel elfogadott szabályozási tervvel rendelkeznek. A volt Csepel Művek területére a 24/2004 (IX.24.) számú határozattal hagyta jóvá Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a szabályozási tervet.

A Papírgyár területére a 31/2005 (XI. 22.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. rendelettel CSSZT-XXI-08 szám alatt elfogadott szabályozási terv áll rendelkezésre.



Kérem a Képviselő-testületet, hogy a fentiek szerinti célok érdekében a határozati javaslatok megismerése után döntsön az akcióterületek kiterjesztéséről!

Budapest, 2007. június 26.

Orosz Ferenc
alpolgármester

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
ALPOLGÁRMESTER		

1 . s z á m ú m e l l é k l e t

J a v a s l a t

**Budapest XXI. kerület Csepel városközpont rehabilitációs akcióterületeinek
kijelölésére**

című dokumentumhoz

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

VÁROSREHABILITÁCIÓS ELŐTANULMÁNYBÓL

Készítette: Mahill Mérnökiroda Kft.

Budapest 2007. március

ELŐTANULMÁNY

BUDAPEST – CSEPEL VÁROSKÖZPONTI REHABILITÁCIÓS

AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSÉHEZ

BEVEZETŐ

Budapest Csepel Önkormányzata a Fővárosi Közgyűlés 2/2005 (II.10.) rendelete alapján a fővárosi városrehabilitációs keretből juttatható támogatás elnyerése céljából készítette jelen előtanulmányt. Az előtanulmány készítése során a megbízó Önkormányzat az alábbi komplex elvárásoknak kívánt megfelelni:

- 1./ A városrehabilitációs előtanulmány elsődlegesen a Rendelet szerinti városrehabilitációs akcióterületté történő kijelölést szolgálja,
- 2./ A tárgybani fővárosi rendeletben meghatározott átmeneti városrehabilitációs súlyponti területhatárok módosítását kezdeményezi a Rendelet 1. sz. mellékletének megfelelően, az alábbiakban részletezettek szerint,
- 3./ Az Előtanulmány egyúttal meg kíván felelni a Fővárosi Rendelet 3. sz. mellékletében részletezett Komplex Városrehabilitációs Program koncepcionális elvárásainak.
- 4./ Az Előtanulmány figyelembe veszi az EU ROP (ERFA és ESZA) támogatások tárgykörhöz kapcsolható lehetőségeit is.

ÖSSZEFOGLALÓ

Budapest Főváros XXI. kerülete Csepel az egyetlen olyan közigazgatási területe a városnak, melyet Budától és Pesttől is természetes határ, a Duna választ el. A néhai és mai településközpont a történelmi városmag (Szent Imre tér és templom) köré szerveződött.

A kb. 110 ha területet elfoglaló városközponti rehabilitációs akcióterület határai: Ady Endre út – Gyepsor utca – Bajáki Ferenc utca – Posztógyár utca – Rákóczi út – Szent István út – Táncsics Mihály utca – Árpád utca – Zsák Hugó utca – Duna utca – Ady Endre út.

A rehabilitációs akcióterület összeköttetése a pesti oldallal biztosított, két közúti, illetve egy vasúti hídon keresztül. A városközponti rehabilitációs akcióterület kijelölését elsődlegesen az indokolja, hogy a területen található gyakorlatilag egyetlen hatalmas, 24 tömbből álló paneles lakótelepe (8.300 lakás) és a csatlakozó közterületek állagromlása felgyorsult. A terület mai beépítésnek megfelelő építése 1954-ben kezdődött és kb. 1986-ra alakult ki a mai városkép. A lakóépületek, intézmények, szolgáltató létesítmények kora általában 30 évnél idősebb. Az épületek többségén szervezett felújítás, nagyjavítás nem történt. Csepel városközpont további jellemző adottsága, hogy a rehabilitációs akcióterület keletről és nyugatról határoltan két barnamezős terület között helyezkedik el.

Az akcióterületet északról az Ady Endre utat lezáró Ófalu és a Kerület, illetve a Főváros tulajdonában álló beépítetlen területek határolják. A hatályos fővárosi városrehabilitációs rendelet súlyponti területhatárának módosítását, illetve a városrehabilitációs akcióterület kijelölését támasztja alá jelen Előtanulmány.

VIZSGÁLATOK

Városszerkezeti pozíció

A városközpont eltérő szerkezetű, beépítésű, korú és állapotú területrészein mindenütt megoldandó problémákkal, feladatokkal találkozunk. A városközpontban a zöldfelületek tehermentesítése, az elviselhetetlen mértékű átközeledés megszüntetése, a belvárosi központi szerep erősítése, a lakótelepeken a környezeti állapot, az életminőség javítása a legfontosabb feladat. A Rákóczi úttól nyugatra eső területen a földszintes beépítésű néhai zsellértelkeken csak az új beépítések jelenthetnek megoldást. A városközponti területen építészeti értéket képviselő épületet, építményt csak elvétve találunk. A kijelölt akcióterületen három, jelenleg intenzíven használt közlekedési útvonal határozza meg a terület karakterét. A Rákóczi út, melytől nyugatra eső terület ún. fejlesztési területként került kijelölésre, a Kossuth Lajos utca, mely az elmúlt évtizedek során a városrész főutcájaként a csepel-szigeti átmenő forgalom nagy részét vezeti keresztül a lakótelepeken, és a Táncsics Mihály utca, mely a városközponti akcióterületet lezárja a keleti oldalon található családi házas beépítési övezet felé.

A városközponti paneles lakótelepek meghatározó ismérve, hogy az általában tízemeletes (elvétve négyemeletes) paneles lakóépületek úszótelkeken helyezkednek el. A területen található 24 tömbből a 22, 23, 24-el számozottak szinte külön világot képviselnek; elhelyezkedésük az akcióterület keleti oldalán, az Ady Endre úttal párhuzamos nyúlványként jelenik meg. Különös adottságuk pedig, hogy a kb. 9 hektárnyi összterületen 2.068 db panellakást befogadó tízemeletes sorházak találhatók.

Szociológiai adottságok

A kerületi lakónépesség 1991-ben 90.300 fővel volt a csúcson, azóta folyamatosan csökken. 2005. évi adatok szerint Csepel lakossága 77.100 fő volt.

Csepel fővárosi kerületek közötti vándorlási mérlege 1993 óta pozitív, amit ellensúlyoz az agglomeráció irányába kiáramló lakosok száma. A kerületre a „tranzit” jelleg jellemző. A népességfogyás azt jelenti, hogy többen hagyják el a kerületet, mint ahányan beköltöznek. Amennyiben a beáramló népességet, pl. a rehabilitáció eredményeivel sikerülne helyben tartani, a csepeli városrehabilitációs akcióterület a lakónépesség megtartása terén modellként szolgálhatna.

A beköltözők túlnyomó része a 25 – 30 éves fiatalok közül kerül ki. A korösszetételnek köszönhetően Csepelen az öregedési index lényegesen alacsonyabb, mint Budapesten (119, illetve 168), illetve az eltartottsági mutató is lényegesen kedvezőbben alakul a fővárosinál (48, illetve 55). Az átlagos életkor 39 év, 2 évvel alacsonyabb, mint a budapesti átlag.

Kedvezőtlenek a mutatók az iskolai végzettség és a háztartások szerinti összetételt tekintve. A középiskolai és felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya elmarad a fővárosi átlagtól. Elmondható, hogy kerületi szinten a panellakásokban felülreprezentáltak az alacsonyabb végzettségűek. Egyúttal az is megállapítható, hogy a csepeli városközpont lakónépességének iskolai végzettség szerinti összetétele kedvezőtlenebb, mint általában a paneles lakótelepeké.

Lakáshelyzet

A lakótelepek megítélése a lakosság körében negatív, ha a lakókörnyezetet vizsgáljuk, illetve a városrész összeköttetését a főváros más kerületeivel. A megfelelőnek ítélt tömegközlekedési kapcsolatok (elsősorban HÉV) mellett tarthatatlan a közúti kapcsolatok elégtelensége.

A paneles lakótelepi környezet folyamatos leértékelődése eltérő ütemekben napjainban is tart. A paneles lakókörnyezetre vonatkozó 140 – 170 eFt/m² átlagos lakással Csepel a fővárosi lakótelepek között a rossz mutatókkal rendelkező lakónegyedek közé sorolható.

Ez az érték átlagosan 10-15%-kal alacsonyabb a fővárosi lakótelepek átlag lakásnégyzetméter áránál. Az 1990-ben nyilvántartott több mint 11.000 önkormányzati bérlakás folyamatos elidegenítése jelenleg is tart. A csepeli városközpont területén jelenleg 384 db önkormányzati tulajdonban álló (Csepeli Vagyonkezelő Zrt.) bérlakás található. Ezen lakásoknak döntő többsége (286 db) tízemeletes épületekben található. (Az önkormányzati lakásvagyon 2006 decemberében 1.592 db bérlakás.)

Az épületállomány – paneles lakótelepek – adottságai

A rehabilitációs akcióterületen összesen 8.311 db lakás található, melyek közül 6.282 db elsősorban iparosított építési móddal (házgyári panelekkel) megépített lakótelepi lakás. A területen található felújításra, rehabilitációra váró lakások összetétele:

Paneles lakótelepi lakások száma:	5.406 db - 86 %
Egyéb iparosított technológiával épített lakások száma:	361 db - 5,7 %
Hagyományos technológiával épült lakások száma:	515 db - 8,3 %

A rehabilitációs akcióterületen található felújításra váró lakások elsősorban társasházi és kisebb mértékben lakásszövetkezeti tulajdonban állnak. Az egyéb tulajdonviszony elenyésző a fenti két csoporthoz képest. A városrehabilitációs akcióterületen megépített panelépületek három különböző házgyárban készültek eltérő technológiákkal és különböző korszakokban. Ennek eredményeként a 9 db különböző panelcsalád termékeiből összeállított épületek eltérőek szerkezeti rendszerükben, városképi megjelenésükben, műszaki színvonalukban és ezzel együttjáróan használati értékükben is.

Az épületek túlnyomó többsége földszint + 10 emeletes. Az akcióterületen található egyetlen F+15 emeletes épület is, nem jelentős a négyemeletes épületek száma.

A hagyományos belső kerületeknél megismert városrehabilitációs programoktól jelentősen eltér a csepeli városközpont rehabilitációs akcióterületi programja. A panelépületekből komponált településközpontot az eltérő szakmai és társadalmi megítélések ellenére is fel kell újítani. A paneles épületállomány hosszú távon meghatározza a hazai és a közép-kelet-európai lakótelepek arculatát.

Okai:

- A paneles épületállomány sajátos városépítészeti adottságai ellenére jelentős nemzeti vagyont képvisel.
- Az épületek vasbetonszerkezete még hosszú távon (további 40-60 év) megfelelő
- Iparosított jellege, tervezettsége folytán értéknövelő felújításuk, korszerűsítésük megfelelő előkészítéssel, ugyancsak iparosított, korszerű módszerekkel gazdaságosan elvégezhető.
- Kellő hozzáértéssel az épületek városképi megjelenése fejleszthető, az egyes lakások használati értéke jelentősen megnövelhető.

A paneles lakóépületek kiváltásához megfelelő számú és legalább azonos minőségű új, más technológiájú lakások tömeges építésére a jelenlegi nemzetgazdasági adottságok mellett rövid vagy középtávon nincs reális lehetőség.

A korábbi népgazdaság által mesterségesen, durva beavatkozással létrehozott városszerkezeti, lakás, műszaki és társadalmi feltételek pozitív irányú megváltoztatása az állampolgárok számára a gyakorlatban is érzékelhető módon csak akkor lehetséges, ha olyan pénzügyi konstrukció jön létre, melynek alkalmazása az egyén lakáslehetőséggel kapcsolatos célkitűzésein túl a társadalom további lakáspolitikai célkitűzéseit is segíti. Ilyennek tekinthető:

- a lakásállomány megőrzése, illetve fejlesztése
- a meglévő lakásállomány minőségének emelése
- az épített környezet, a városkép elvárható fejlődésének segítése.

A fővárosban, illetve hazánkban tapasztalható jelenlegi igen magas „új lakás” árszínvonal mellett célszerű annak vizsgálata, hogy a mintegy 13 milliós „új lakás építés” támogatási akciók mellett egy meglévő panelépület teljes körű felújítása 4-5 millió Ft-on belül megvalósítható átlagos lakásegységre vetítve. (Azaz az államháztartást a panelprogram kevésbé veszi igénybe, mint az „új lakás” építés támogatása.)

A rehabilitációs akcióterületen található panelépületek élettartamának csak tört része az ún. alrendszerek elhasználódási ideje. A hazai gyakorlatban az alrendszerek élettartama általában 5 és 30 év között változik. Figyelembe véve az akcióterületen található panelcsaládok és paneles lakóépületek technológiai és műszaki adottságait, az avultságot, a panellakások, illetve épületek diagnosztizálását követően a szakértői munkacsoport 3 fő csoportba sorolta a paneles lakóépületeken javasolt munkákat: minimál, optimál és maximálprogram.

A szakértői vélemény szerint hatékony épületfelújítási munkát csak az ún. alapváltozatok teljes megvalósításával lehet elérni. A tanulmányban bemutatott felújítási programcsomagok egymásra épülnek.

A közművek jellemző adottságai

A városközponti rehabilitációs akcióterület közmű rekonstrukciójára már 2002-ben is készültek hálózatfejlesztési tervek, a megvalósítás azonban a szükséges finanszírozás hiányában elmaradt. A területen jelenleg üzemelő, egyesített rendszerű csatornahálózatot fokozatosan elválasztott rendszerűvé kellene átalakítani. A rehabilitációs akció legfontosabb célja tehát a környezetvédelmi előírásokkal lépést tartani, s az azoknak megfelelő közműhálózat rekonstrukciót végrehajtani. A városrehabilitációs akcióprogramot párhuzamosan kell megvalósítani az ún. Gerincút kiépítésével. A Gerincút közmű vezetékei épülnek meg első ütemben, az ezekhez történő csatlakozás és a bekötővezetékek kiépítése biztosíthatja a Rákóczi úttól keletre eső lakótelep közműrekonstrukciójának megvalósíthatóságát.

A vízellátó hálózat megfelelően kiépített. A hidrogeológiai védőterület kijelölése 1997-ben megtörtént, mely szerint az egész Csepel-sziget védelem alá esik. Így a városközponti akcióterület a B védőzóna részét képezi. Ennek megfelelően a területről a szennyvizet szigorúan zárt csatornahálózattal kell elvezetni, s a csapadékvizeket is csatornahálózattal kell a Dunába juttatni. A városközpont területén a felszíni vízelvezetés jelenleg az egyesített rendszerű csatornákat veszi igénybe.

A villamos energia, földgáz és távhő mint vezetékes energiahordozók az akcióterületen rendelkezésre állnak. A villamos energia ellátást az akcióterületen üzemelő hálózat földkábelekkel oldja meg. A földgázellátás nagyközépnomású gerincvezetékéről történik, körzeti nyomáscsökkentők beiktatásával. A fogyasztók a kisnyomású, illetve növelt kisnyomású elosztóhálózattal kapják az energiát.

Zöldfelületek vizsgálata

Szembetűnő a városrehabilitációs akcióterület, tömbtelkes beépítési területeinek zöldfelületi struktúrátlansága és feltűnően nagy a környező telkes beépítési területekkel összehasonlítva a lombkorona borítottság hiánya. A mai városközpont területén mindössze két eredeti zöldfelületi elem található, az egyik a Szent Imre tér, mely a városközpont legeredetibb szerkezeti eleme, illetve a Petőfi tér, ahol a háromszögű tér hasonlóan értéket képvisel városszerkezeti és zöldfelületi szempontból is. A néhai Csepel Művek előtti 130 m széles véderdőnek ma már csak töredéke lelhető fel. A véderdő rekonstrukciójától el kell tekinteni, mivel a Gerincút a véderdő területére kerül.

A városközpontról készült légi fotó jól szemlélteti, hogy a városközponti zöldfelületeket nem fűzi egymáshoz semmi, így nincs hálózati kapcsolat a különböző zöldfelületek között.

A zöldfelületi ellátottságot a városközpont területén a tényleges használat feltérképezése alapján állapítottuk meg 2002-ben.

Helyszíni bejárások során a tényleges használatnak megfelelő kategóriákba soroltuk a területeket. A zöldfelületi funkciók részesedését a közterületeken belül így meghatároztuk. Az akcióterület felmérése során a tömbtelkes zöldfelület a teljes tömbterület mintegy 34-35%-án található. Ezen a felmért, összesen kb. 200 ezer m²-nyi területen belül annak mintegy 50%-át teszi ki a funkció nélküli zöldfelület. A parkolásra használt zöldfelületek az összes zöldfelület kb. 15%-a. A közparkok területe a teljes zöldfelület 7%-ának felel meg.

A vizsgálatok során megállapítottuk, hogy az övezetek szabályozásában lehetőségként adódó, a valóságban létező zöldfelületek nem fedik egymást, s a zöldfelületek tényleges funkciója eltér az építési övezetek kategóriáitól.

A vizsgált területről általában elmondható, hogy a néhány központi szerepű, illetve intézményi tulajdonban lévő „gondozott” zöldfelülettől eltekintve a parkok, játszóterek, zöldsávok állapota nem kielégítő, elhanyagolt, nagy ritkán karbantartott. A közterületek zöldfelületi közül említésre méltó a Szent Imre tér, melynek növényállományában igen kevés a hosszú életű fa, így 10-20 éven belül szinte a teljes állományt le kell cserélni.

A bevezetőben említett Petőfi tér megőrizte az eredeti hangulatot, de elhanyagolt állapotában ma is többnyire parkolásra használják, területe, környezete szemetes.

A lakótelepi zöldfelületeken jelentős arányú, mintegy 4 ha az Önkormányzat által fenntartott lakótelepi zöldfelület nagysága. A lakókertnek minősíthető, tehát a lakóépület mellett elhelyezkedő pihenő és rekreációs funkciót ellátó parkosított területek kialakítása több szempontból bírálható. A lakótelepi zöldfelületek kialakítása és rendszere teljesen személytelen és merev, sehol sem teszi lehetővé az ember, illetve a lakóközösség kötődését a területhez.

Az intézményi kertek közül a még működő óvodák kertjeinek méretezése az előírásoknak megfelelő, míg az iskolakertek tekintetében a helyzet rossz, elsősorban sportpályaként hasznosulnak.

A meglévő állapot környezetvédelmi szempontból veszélyeztetett. Elsőként említjük a városközponttól észak-nyugati irányban tervezett regionális szennyvíztisztítót, mely potenciálisan szagterheléssel veszélyeztetheti a városközpontot. A nagy forgalmat vonzó oktatási, közigazgatási, intézményi, kereskedelmi funkciók tagolatlanul ágyazódnak a tömbtelkes lakótelepek szövetébe. A városközpont jelenlegi környezetvédelmi konfliktusait ez a fenti funkcionális keveredés és tagolatlanság okozza. A közuti közlekedés forgalmából származó zajszint szinte minden útszakaszon meghaladja az akcióterületen az egészségügyi határértéket. Az ÁNTSZ munkatársai szerint a levegő nitrogéndioxid szennyezettsége közelít a határértékhez és a szálló és ülepedő por vonatkozásban is tapasztalható a határérték túllépése.

Említettük, hogy a városközpont a hidrogeológiai védőzónába tartozik, így a városközponti terület felszíni szennyeződésre érzékeny.

Közlekedési rendszer

Csepel városközpontjának főúthálózati kapcsolatait elsősorban az észak-déli irányban végighaladó párhuzamos utak biztosítják. A párhuzamos útpárok közötti keresztirányú forgalom két helyen bonyolódik le: a Szent Imre téren, illetve a Szent István úton. A Kossuth Lajos utcán átmenő forgalom jelentős, kapacitását 100%-ban kihasználja. A városközpontot észak felől határoló Ady Endre út a Csepel és Pesterzsébet közötti kapcsolatot biztosítja. Forgalmi terhelése nagy, megközelíti a Kossuth Lajos utcai átmenő forgalmat (850 E/óra/irány). A városközpont déli határán csatlakozik az elsőrendű főútvonalhoz a Szent István út, melynek forgalma 500-600E/óra/irány. A csúcsidőszakban a nagy forgalmi terhelés miatt a 2x2 sávós szakaszon is torlódások alakulnak ki.

A városközpont közlekedési problémáinak megoldására a hálózatfejlesztési tervek két elkerülő útvonalat jelöltek ki: Az egyik a csepeli Gerincút és a másik a volt Csepel Művek területén tervezett tehermentesítő út, melynek fő célja az észak-déli teherforgalom átvezetésének biztosítása a lakóterületek elkerülésével. Amennyiben a két megkerülő útvonal megépítése megtörténik, úgy lehetséges a városközpontban tervezett forgalomcsillapítási elképzelések bevezetése.

Tömegközlekedési kapcsolatok

Csepel városközpontjának legnagyobb kapacitású tömegközlekedési kapcsolata a HÉV vonal. Sajnálatos módon a HÉV megálló peronszélessége a Szent Imre téri megálló kivételével sehol sem megfelelő. A BKV autóbuszvonal központi végállomása a Szent Imre téren van. A Volán autóbuszok végállomása a városközpont észak-nyugati részén található, nem kiépített.

A forgalomszabályozás, parkolás igen sok tennivalót hagy a városrehabilitáció szervezőire. Gyakorlatilag minden É-D irányú főút vonal minden csomópontját megfelelő módon korszerűsíteni kell.

Parkolás vizsgálata

A városközpont területére 2004-ben készített komplex parkolásfelvétel főbb adatai a következők:

A területen összesen mintegy 1850 szgk. parkol, a nappali és éjszakai parkolási igény közel azonos. A nappali parkolási igény csak a városközpont déli részén található kereskedelmi létesítmények körzetében magasabb. Az összes járművek mintegy 20%-a a nem parkolás célra kiépített belső gyalogutakat, járdákat, zöldterületeket veszi igénybe. A legnagyobb kihasználtságú a Szent Imre téri parkoló. A Kossuth Lajos utcai parkolóknál ez az érték átlagosan 80%. A parkolási mérleg szerint a legkedvezőtlenebb parkoló ellátottság az Ady Endre út menti tömbök területén van (22, 23, 24 tömbök).

A városrehabilitáció stratégiai céljai

A stratégiai cél a kialakult városszerkezet megőrzése, korszerűsítése mellett a jellemzően panelos lakótelepi arculat átalakításával és a meglévő értékek védelmével a XXI. századnak megfelelő városközpont kialakítása. A stratégia alapját az képezi, hogy az Önkormányzat a nagyobb hatékonysággal járó operatív közigazgatási szerepvállalást helyezi a középpontba. A javasolt új stratégia eszköztára egyrészt ráépül a jelenleg hatályos fővárosi városrehabilitációs rendeletre, másrészt az Önkormányzat mind szélesebb sávban kell, hogy a fővárossal közösen vagy önállóan az Európai Unió és egyéb forrásbiztosítási lehetőségeket megpályázza. Az interregionális és multilaterális nemzetközi együttműködések erősítése a településfejlesztés és az igazgatás finanszírozhatóságának és az alkalmazható fizikai, társadalmi, gazdasági megoldásoknak új távlatait nyitja meg a dinamikus közösségeknek.

FELADATOK

Városrehabilitációs célkitűzések

- A paneles lakótelepek komplex rehabilitációja
- A Szent Imre tér és környékének városközponttá alakítása
- A Kossuth utca forgalmának kiváltása a Csepel Művek mellett építendő Gerincúttal
- A jelenlegi buszpályaudvar kihelyezése az ún. 4. jelű tömbbe, egyúttal multimodális csomópont építése
- A városközpont szenny- és csapadékvíz hálózatának korszerűsítése és befogadásának megoldása.

A városközponti rehabilitáció akcióprogramjai

1. Fő utca program (a Kossuth Lajos utca tengelyével párhuzamos területsávok, paneles lakótömbök közterületi rehabilitációja, a közterületek, közlekedés, zöldterületek, parkolási kapacitások fejlesztése, közmű- és energiahálózat rekonstrukciója)
2. A szociális integrált városrehabilitáció keretében paneles lakótelepi revitalizáció, a paneles épületek és közvetlen környezetének felújítása, komplex fejlesztése. A szociális integrált városrehabilitáció leromlással fenyegetett lakótelepi környezetét a tanulmány két területen vizsgálja, az Árpád – Ady Endre utca közötti lakótelepen (22, 23, 24. tömbök), illetve a Fő utca program részeként megjelölt krízis állapothoz közelítő lakótömb részek – célterületek területén.
3. A városközpont megújítási, fejlesztési projektek
A Szent Imre teret körbezáró épületegyüttesek, majd a Rákóczi Ferenc utca melletti fejlesztések, a hagyományos, illetve egyéb iparosított technológiával készült épületek rehabilitációja.

Várható feladatok és költségigény

1. A városrehabilitációs akcióprogramok célterületi lehatárolása, Fő utca típusú akciók helyszínei a Kossuth utcától keletre Táncsics Mihály utcáig, illetve nyugatra II. Rákóczi Ferenc utcáig kijelölt terület. A revitalizációs akciók nem érintik közvetlenül a lakóépületeket. Támogatható akciók: közterületek, közintézmények, közművesítés, infrastruktúra fejlesztés, közellátás, közlekedés fejlesztés, tervezés, stb. (Tömbök: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 15, 16, 17)
2. Integrált szociális városrehabilitációs akciók
2/1 Krízisterületen tervezett rehabilitációs akciók (lásd 22, 23, 24 sz. tömbök)
2/2 Leromlással fenyegetett lakótelepen integrált szociális jellegű városrehabilitációs akciók, melyek tárgya a lakóépületek és környezetük felújítása.
Helyszínei:
 - 22, 23, 24 sz. tömbök
 - a Fő utca típusú akcióterületek, elsődleges helyszínek 2, 3, 9, 10, 13, 14 sz. tömbökön belül az indikátoroknak történő megfelelés alapján kijelölt lakóépületek
3. A tervezett városrehabilitáció előző pontokban fővárosi és vagy EU-s finanszírozással megvalósított programjaival összhangban vállalkozói, befektetői, esetleg PPP alapon történő finanszírozással tervezett városfejlesztési program.
Helyszínei: II. Rákóczi Ferenc utca – Gyepsor u. - Bajáki Ferenc u. - Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenci utca által határolt terület (Tömbök: 1, 4, 8, 11, 12, 15, 18, 19, 20, 21)
Az akcióterület fejlesztési területként kizárólag akkor jelölhető ki, ha megvalósul a két városfejlesztési program, a Gerincút és járulékos programjai
A ROP által is finanszírozhatóak az előző 1. és 2. sz. pontban ismertetett akciók.

A paneles lakótelep felújítási programok

- A felújítási költségeket az osztatlan közös tulajdonú épületrészek tekintetében az alapprogramok szerint vizsgáltuk, illetve mutattuk be táblázatos formában.
- A minimálprogram tartalmazza azon feladatokat, amelyek a házigyári technológia sajátosságából adódó hiányok miatt gazdaságtalan fenntartást, üzemeltetést okoznak. Együttal az előregedett szerkezetek, építési alrendszerek miatti elengedhetetlen munkák.
 - Az optimál program tartalmazza azon munkákat, amelyek a revitalizáció nem szorosan vett műszaki szükségszerűségei, esztétikai és komfortnövelő beavatkozások, illetve praktikus energiamegtakarítási feladatok.

- A maximál program az épületek teljes körű felújítását követően a használók kényelmén túl városképi érdekeket is szolgálnak, magastetők, liftek, erkélyek, építészeti eszközök alkalmazása, komfortnövelés, illetve befektetői tőkével tervezett beruházások.

A három program elemei a legkedvezőbb eredmény elérése érdekében idősorrendben változhatnak. Az akcióterületen található paneles épületek közös tulajdonú épületrészeinek rehabilitációs felújítása 2007. évi árszinten a következő nagyságrendű:

Minimál program: 9,9 Mrd Ft + Áfa

Optimál program: 2,5 Mrd Ft + Áfa

Maximál program: 3,2 Mrd Ft + Áfa

Az épületenként és tömbönként meghatározott különböző szintű beavatkozások részleteit a tanulmány tartalmazza. A bemutatott táblázatok alapján pontosan lehatárolhatóak azok a területek, amelyeknél a városépítési, városrendezési indikátorok a szociális indikátorok és az épületfelújítással együtt járó költségek (indikátorok együttes vizsgálata) eredményezi a rehabilitációs akcióterületi beavatkozások sorrendiségét. Az ún. krízisterületek kijelölése a szociális és fizikai indikátorok együttes vizsgálatát követően történik.

Környezetredezés, zöldfelületfejlesztés

Csepel városközpont zöldfelületi rehabilitációjának javaslata három zöldfelületfejlesztési irányt határozott meg, lakókeretek, közparkok és összekötő terek fejlesztését.

A tervezett új beépítések telkes jellegűek, így a különböző funkciójú terek létrehozását a kialakult tömbtelkes beépítésű panelházak környékén kell megoldani.

Lakókerti egységek

A beavatkozással új városszerkezetet, tömbtelkes beépítési karakter helyett telkes beépítési jellegűt alakítottunk ki a városközpont teljes területén, mivel a nyitott és elhatárolt területeket a telekhatároktól függetlenül kerítéssel, épített elemekkel, tér- és növényfalakkal választottuk el egymástól.

Közparkok fejlesztése

A városközpontot két kiemelt jelentőségű, önálló, tömbszerűen kialakított, a városépítészeti hagyományokat tükröző zöldfelületén nem szerkezeti, hanem minőségi jellegű rehabilitációs javaslatokat foglalmaztunk meg. A Szent Imre teret valamint a Petőfi utcában elhelyezkedő teret igazi kisvárosi térként céloztuk meg.

Intenzíven kialakított nyitott városi terek létrehozása

A lakótelepek általános problémája a jól kialakított közösségi terek hiánya. Különösen szembetűnő ez a hiány, ha a tömbtelkes beépítés városközpontban helyezkedik el. A gyalogos és vegyes forgalmi tengelyek és kapcsolódó teresedések határoló falainak kialakításával a tervezési területen városias minőségű közös tereket hoztunk létre.

A Szent Imre tér Csepel meghatározó központi tere, a központi szervező funkció betöltéséhez a tér és térfalainak kapcsolatát kell kialakítani.

A tömbtelkes beépítésű területek zöldfelületi rehabilitációja

A paneles lakókörnyezetben élő lakosság otthona jelentős értékének tekinti a házak közötti zöldfelületeket, melyeknek programjai jelenlegi állapotukban nem igazodnak korösszetétel szerinti igényekhez, állapotuk sokszor leromlott. Megállapítható, hogy a tömbtelkes beépítésű területek zöldfelületi ellátottsága különböző.

A Táncsics Mihály utcától nyugatra fekvő területeken a zöldfelületi ellátottság 36 és 70 % között mozog. A tömbtelkes területeken 50%-os zöldfelület a jellemző.

Kirívó a helyzet az Árpád út és Ady Endre út közötti tömbök esetében, ahol a zöldfelületi ellátottság 20% alatti értéket mutat. A jelenlegi zöldfelületi számítási módszer az L7-es övezetben lehetővé teszi a tízemeletes lakóépületek közötti maradék zöldterület további beépítését mindaddig, míg az előírt min. 35%-os beépítettséget ki nem használják. Javasoljuk a jelenleg alkalmazott zöldfelületi mutatók helyett a lakótelepi, pl. úszótelkes beépítésnél a zöldfelületi mutatót a lakásszám vagy összes beépített földterület vagy a szintterületi mutató hányadosaként meghatározni.

Egy ilyen mutató egyúttal lehetővé tenné az európai uniós finanszírozási források objektív elosztását a lakótelepi revitalizációs pályázatok elbírálása során.

Csepel városközpont rehabilitációs területén a számított és helyszínen ellenőrzött zöldfelületi mutatók a tervezett állapotban a központ területének zöldfelületi ellátottságát kb. 22% körülre alakítja. A javasolt rehabilitációs program jelentős zöldfelületi fejlesztések mellett kb. 4 és 5 ha közötti zöldfelületet ad át csoportos használatú lakókert számára.

Energia, közművek fejlesztése

A rehabilitáció során új, 10 kV-os kábelkör kiépítésére lesz szükség, új transzformátorok telepítésével egy időben. A városrehabilitáció feltétele tehát, hogy a Gerincút alatti elválasztott rendszerű csatornahálózat és a DN 200-as vízvezeték kiépüljön.

Csepel városközpont rehabilitáció és új beépítés, közmű kiépítésének teljes költségigénye (vízellátás, szennyvíz, csapadékvíz, földgázellátás, villamos energia ellátás) összesen 4,8 Mrd Ft. A csepeli városközpont rehabilitációja során építendő vízvezetéképítési költségek mindösszesen nettó 560 Mó Ft.

A szennyvíz, csatornahálózat rekonstrukció költsége nettó 329 Mó Ft.

Csapadékvíz elvezetés költsége nettó 1,1 Mrd Ft

Közlekedésfejlesztés

A Csepel központját érintő közlekedési hálózati elemek közül előkészítés alatt áll:

- a csepeli Gerincút Szabadkikötő út és a Posztógyár utca közötti szakaszának beruházása
- a 3-as villamosvonal rekonstrukciója és déli meghosszabbítása a Határ úttól Pesterzsébet felső HÉV-megállóig épül ki első ütemben. A tervezés keretében vizsgálat készül a Pesterzsébet – Csepel – Albertfalva szakasz 2. ütemében történő megvalósíthatóságára, amely Csepelen az Ady Endre úti vonalat érinti.
- A csepeli HÉV vonal fejlesztésének vizsgálata folyamatban van az ún. É-D-i regionális gyorsvasút tervezésének részeként.

A csepeli városközpontban tervezett közterületi rekonstrukciós munkák közül

- a Kossuth Lajos utca forgalomcsillapításának és átépítésének feltétele a csepeli Gerincút városközpontot elkerülő szakaszának kiépítése
- a Szent Imre tér átépítésének feltétele az autóbusz végállomások áthelyezése a Gerincút mellé és az ennek megfelelő tömegközlekedési hálózatmódosítások megvalósítása, az intermodális csomópont felépítése.

Parkolási kapacitások növelése

A városközponti rehabilitáció során a 24 tömbben összesen 3.370 db felszíni parkolóhely alakítható ki, illetve 6.795 db szgk. befogadására alkalmas fedett garázs (mélygarázs) kiépítésére lenne szükség.

A városközponti rehabilitáció lebonyolításának módja

1. Rehabilitációs programmenedzser iroda létrehozása

Az RPM Iroda (szervezet) munkája során a társasházi, szövetkezeti lakóközösségek épületfelújítási programját kialakítja, koordinálja és lebonyolítja. Feladata továbbá a városrészfelújítás során a közcélú közösségi, lakossági érdekek és lehetőségek koordinálása az önkormányzati és egyéb külső eszközök és lehetőségek figyelembevételével. Az RPM szervezet szerepére, fontosságára, eredményességére vonatkozóan számos külföldi és hazai adattal rendelkezünk. A Rehabilitációs Programmenedzser Iroda tulajdonképpen átmenet a városfejlesztő rehabilitációs társaság létrehozásáig.

Az RPM modell lényege: a rehabilitációs program menedzselését a szervezet dolgozói a helyszínen a környezettel, a városrehabilitáció szereplőivel állandó közvetlen kapcsolatban, együttesen alakítják. A helyszíni operatív kapcsolattartást a társasházak albetéteseivel, közös képviselőivel kiegészítik az RPM Iroda által megbízott vagy alkalmazott külső szakértők, melyek között várostervezők, szociológusok, mérnökök, közgazdászok találhatók.

Az RPM Iroda feladata nem csak az, hogy a társasházi felújítási pályázatokhoz segítséget nyújtson, hanem az is, hogy az ütemezett és tényleges műszaki sürgősségeknek alárendelt felújítási program pénzügyi forrásainak megteremtésében is közreműködjenek.

2. A Városfejlesztő Rehabilitációs Társaság a közszféra és magánszféra közötti tulajdonosi együttműködés alapján létrehozott gazdasági társaság. A rendszer működésének lényege az, hogy a gazdasági társaság piaci viszonyok között, a magánvállalkozásokra jellemző rugalmassággal és hatékonysággal dolgozik. Ugyanakkor tevékenysége az Önkormányzat számára teljes mértékben „átlátszó”. Ennek biztosítéka az Önkormányzat többségi tulajdoni hányada.

A városrehabilitációs feladatok költségigénye, pénzügyi ütemezése

- A Fő utca program becsült összes rehabilitációs költsége nettó 5,5 Mrd Ft.
- Az integrált szociális városrehabilitáció összes költsége 25 Mrd Ft
- A krízisterületek (22,23,24 tömbök) és a rehabilitációs tömbök krízisjellegű célterületeinek előkészítési munkái összesen 4,5 Mrd Ft.
- A csepeli Városközpont rehabilitációs költségprognózisa 2007 – 2020 közötti időszakra mindösszesen kb. 35 Mrd Ft.
- A tervezett városközponti rehabilitáció időszakos forgatókönyv esetén 11 – 14 év, pesszimista forgatókönyv esetén 30 – 40 év.
- A pénzügyi ütemezés is a fenti forgatókönyv függvénye. Az ún. optimista forgatókönyv 12 – 16 év alatt 2,8 – 2,9 Mrd Ft/év, a pesszimista forgatókönyv 32 – 34 év alatt 1 Mrd Ft/év költséggráfordítást jelent.

A költségviselők minden esetben a Főváros, a Kerület, az EU források, a lakosság és egyebek. A költségviselők közötti megállapodások függvényében változik egyes szereplők évenkénti tehervállalása.

Társadalom(gazdaság)fejlesztési programjavaslat

A 2002-es lakossági felmérés szerint „...a csepeli városközpont fejlődésének iránya a jövőben pozitív és negatív irányt egyaránt vehet...”. A felmérés eredményeink alapján a csepeli városközpont helyzete a paneles lakótelepekhez viszonyítva közepes. Ugyanakkor 2006-ban a városközpont területén folytatott ellenőrző vizsgálataink jelezték a szlömösödést.

Csepel városközpont rehabilitációjának sikeréhez nélkülözhetetlen egy, a városépítészeti rehabilitációhoz kapcsolódó szociális rehabilitációs stratégia kidolgozása, mely tartalmazza a városrész társadalmi megújításának programját és az utólagos monitoring feladatait.

A csepeli városközpont mint városrehabilitációs lakótelepi mintaterület jövőjét meghatározó tényezők az alábbiak szerint foglalhatók össze:

- a paneles lakásstruktúra javítása, a lakásfelújítások támogatása
- a lakótelepi lakókörnyezet minőségének javítása, lakóépület + környezete, új hitel- és támogatási rendszer kidolgozása
- az elköltözési szándék csökkentése, a tranzit jelleg csökkentése
- a pozitív attitűd megtartása, a lokálpatriotizmus erősítése

Véleményünk szerint az Önkormányzatnak nagyobb szerepet kell vállalnia a lakás- és lakókörnyezeti felújítások pályázati úton történő támogatásában, pl. pályázati összegek emelése, önrész kérdésének rendezése, költségvetési fejezetek városrehabilitációs céllal történő elkülönítése, stb.

Javasoljuk a társadalomfejlesztési javaslatokhoz közvetlenül kapcsolódó gazdaság – ipar – kereskedelem fejlesztési önkormányzati stratégiát felülvizsgálni.

Véleményünk szerint elkerülhetetlen Csepel városközpont barnamezős területeinek komplex vizsgálata, a rehabilitációs akcióterület és a főváros stratégiai fejlesztési programjaiba történő bevonása.

A szociális városrehabilitáció Csepel városközpont esetében kiemelt prioritást kell, hogy élvezzen ismerve a terület társadalmi összetételét (alsó, kevésbé képzett és tőkeszegény társadalmi rétegek koncentrációja).

A rehabilitációs akcióterület finanszírozhatóságához fontosnak tartjuk az ÖTM-től kapott elbírálási szempontrendszer (indikátorok) újabb szempontok alapján történő kiszélesítését. Például a leromlással fenyegetett lakótelepi célterületek szociális és fizikai indikátorainak felülvizsgálatával;

- a zöldterületek lakásegységre vetített tényleges területe
- a hiányzó parkolókapacitások és egyéb funkcióval terhelt területek zöldterületcsökkentő hatása,
- az adott célterület EU-konform közmű- és energiaellátottsága mint indikátor,
- az adott célterület lakásainak, épületeinek zaj- és környezeti kár terhelése, stb.

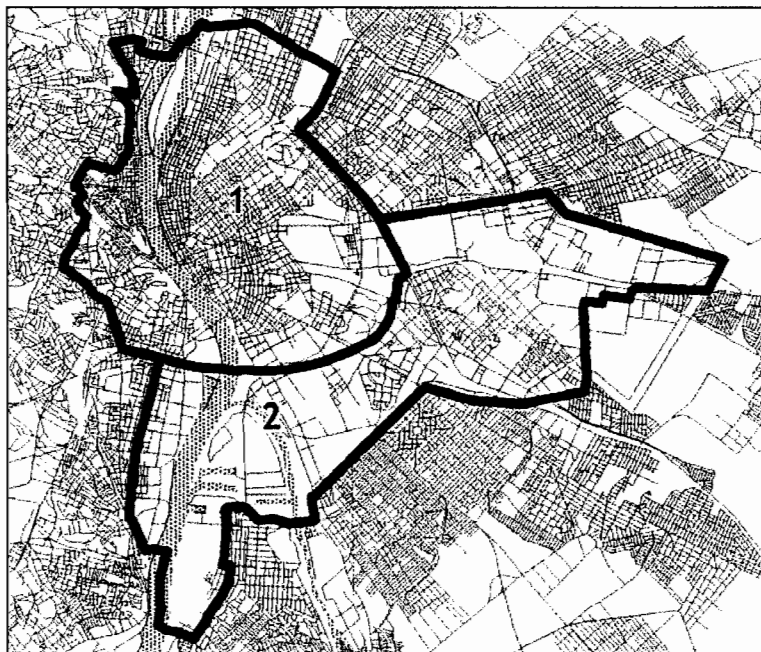
I. A REHABILITÁCIÓS AKCIÓTERÜLET TÉRKÉPI BEMUTATÁSA

Budapest Csepel városközponti rehabilitációs akcióterület tervezési területhatárai az alábbiak: Ady Endre út – Gyepsor utca(Gerincút) – Bajáki Ferenc utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Szent István út – Táncsics Mihály utca – Árpád utca – Duna utca – Ady Endre út (lásd a mellékelt 1. sz. helyszínrajzot!)

A fővárosi rendelet 1. sz. mellékletében jelölt átmeneti rehabilitációs súlyponti területhatár módosítását a fenti tervezési területhatárok figyelembevételével kezdeményezzük.

Rendeletmódosítási javaslat: A fővárosi rendeletben a 2. számú városrehabilitációs átmeneti súlyponti területhatár Bp. XXI. kerületet érintő szakasza ... az alábbi módon változik:...Gubacsi híd – Ady Endre út – Duna utca – Árpád utca – Táncsics Mihály út – Szent István út – II. Rákóczi Ferenc út – Rózsa utca

Fővárosi Közgyűlés 2/2005 (II.10.) rendelete 1. sz. melléklet

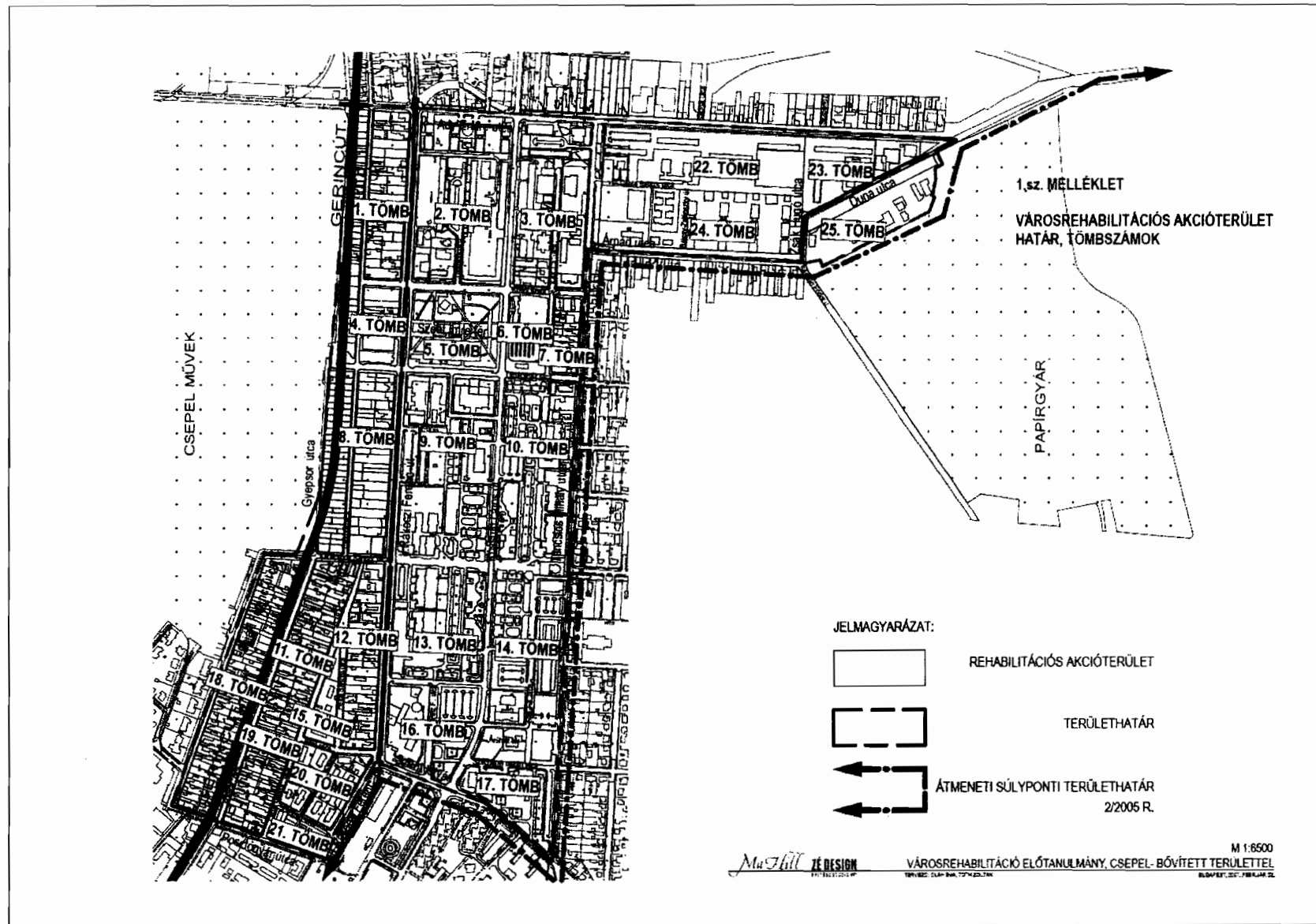


1. A városrehabilitáció belső súlyponti területe

A Rákos patak - M3 nyomvonala - Budapest-Szolnok vasútvonal nyomvonala - Budapest-Győr vasútvonal nyomvonala - Karolina út - Villányi út - Budaörsi út - Jagelló út - Böszörményi út - Kékgolyó utca - Városmajor utca - Csaba utca - Krisztina körút - Ezredes utca - Keleti Károly utca - Margit körút - Török utca - Frankel Leó út - Ürömi út - Szépvölgyi út - Bécsi út - Kiscelli út - Pacsirtamező utca - Perc utca – Duna által határolt terület.

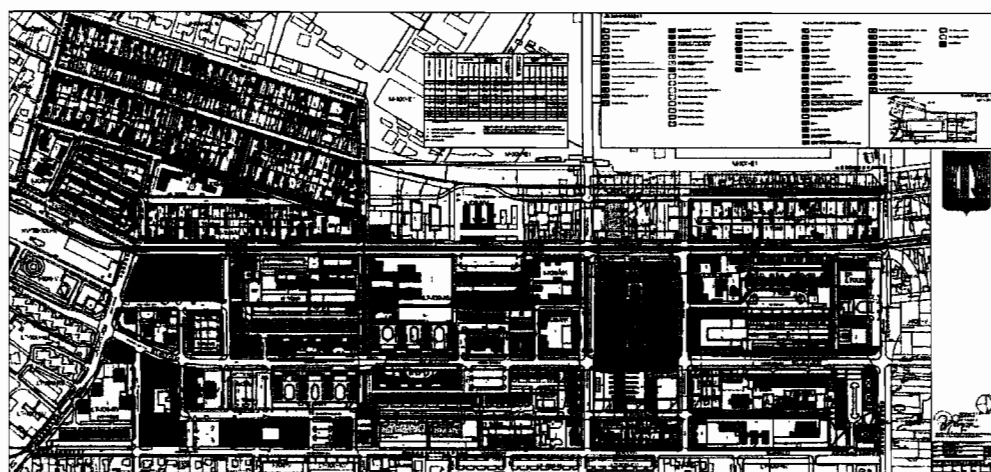
2. A városrehabilitáció átmeneti súlyponti területe

A Kerepesi út - Sárga rózsza utca - Pesti határút - Határhalom utca - Jászberényi út - Tarkarét utca - Bogáncsvirág utca - Fátyolka utca - Meténg utca - Kozma utca - Felsőcsatári út - Hangár utca - Ferihegyi repülőtérre vezető út - Határ út - Helsinki utca - Gubacsi híd - Ady Endre út - II. Rákóczi Ferenc út - Rózsa utca - Duna - Árasztó út - Budapest-Székesfehérvár vasútvonal nyomvonala - Fehérvári út - Budapest-Győr vasútvonal nyomvonala - Budapest-Szolnok vasútvonal nyomvonala által határolt terület.



II. A TERÜLETRE ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERVEK ISMERTETÉSE

A tervezési területre 2002-ben városrehabilitációs stratégiai programterv készült az Önkormányzat megbízásából. 2003-2004-ben az Önkormányzat kidolgoztatta az Ady Endre – Gerincút – Bajáki Ferenc utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Szent István út – Táncsics Mihály út – Ady Endre úttal bezárólag a rehabilitációs szabályozási tervet a MaHill Kft. - Gyüre Zsolt és társtervezői generáltervezésében. A szabályozási tervet a 43/2004. (XI.16.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. rendelettel CSSZT-XXI-07 szabályozási tervszám alatt jóváhagyták.



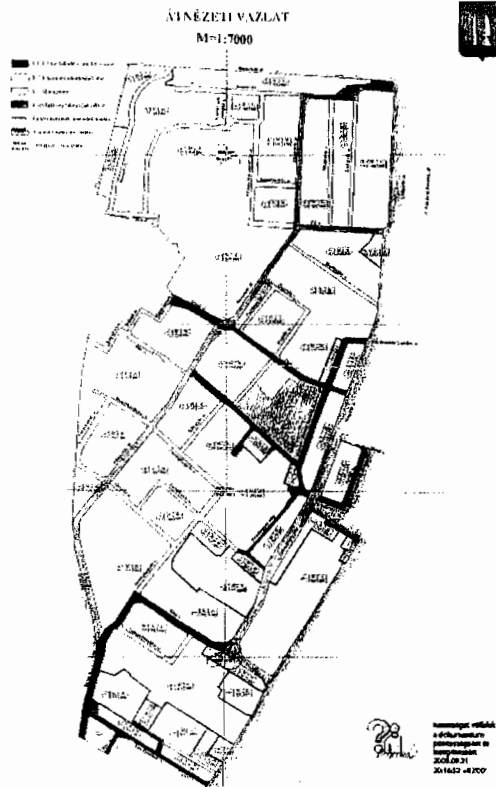
43/2004 (XI.16.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. (CSSZT-XXI-07)

Ugyancsak hatályos szabályozási tervvel rendelkezünk az Ady Endre – Duna utca – Zsák Hugó utca – Vágóhíd u. – Kolozsvári u. – Szent István út – Táncsics Mihály út által határolt területre, mely a 36/2003 (XI.25.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. rendelettel CSSZT-XXI-04 száma alatt lett jóváhagyva. Ez egy nagyobb területegységet, az ún. Szabó telepet foglal magába, melynek északi részén helyezkedik el a tervezési terület K-i nyúlványa.



36/2003 (XI.25.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt.(CSSZT-XXI-04)

A tervezési terület melletti városrészek, a K-i és NY-i irányban lévő iparterületek, a volt Csepel Művek és a Papírgyár hatályos rendelettel elfogadott szabályozási tervvel rendelkeznek. A volt Csepel Művek területére a 24/2004 (IX.24.) számú határozattal hagyta jóvá Csepel Önkormányzatának Képviselőtestülete a szabályozási tervet. A Papírgyár területére a 31/2005 (XI.22.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. rendelettel CSSZT-XXI-08 szám alatt elfogadott szabályozási terv áll rendelkezésre.



Csepel Művek szabályozási terv
Önkormányzat Kt. (CSSZT-XXI-08)



31/2005 (XI.22.) Budapest-Csepel

III. A TERÜLET ADOTTSÁGAINAK BEMUTATÁSA

III/1 Városszerkezeti pozíció

A tervezési terület Csepel városközpontja, nyugatról a Gyártelep területtel, a volt Csepel Művek területével határos. Észak felől az Ófalu, keletről a Szabótelep, délről a Kertváros és az Erdőalja területek határolják. Az északi határoló főút (az Ady Endre út) a tervezett fővárosi Munkáskörút, körvasútsor vonala. A belvárosi terület központja a Szent Imre tér.

A városközponti terület beépítése nagyon vegyes képet mutat. A II. Rákóczi F. úttól nyugatra eső terület hagyományos, földszintes beépítésű, itt helyenként nagyobb beépítetlen területek is vannak. A II. Rákóczi Ferenc út és a Táncsics Mihály utca közötti területen a paneles technológiával épült, tízemeletes lakóházak mellett elszórtan megtalálhatók az alacsonyabb szintszámú, régi beépítések megmaradt épületei és néhány újabb épület is. Ugyancsak paneles technológiával épült épületek alkotják a Táncsics Mihály úttól keletre fekvő, az Árpád út, Duna utca és Ady Endre út által határolt területet.

A tervezési terület 24 tömböt foglal magába, melyeket a rendezési tervek által használt számozások szerint különböztetünk meg.

Csepel központjának városszerkezete, építészeti megjelenése nem felel meg a hagyományos értelemben vett városközponti szerveződésnek. A területet a paneles lakótelepek merev tömbjei és a pusztuló hagyományos, földszintes beépítések ellentéte feszíti szét.

A régi, 19. századi óvárosi szövet nagy részét szétrombolta a paneles építés. Az új épületek nem teremtettek új központot, viszont széttörték a városi struktúrát. A paneles épületek elhelyezése esetleges, építészeti megjelenése egyhangú. Ez a fajta beépítés nem tudott a központ számára új értéket teremteni. Az épületek nemcsak esztétikai, hanem funkcionális problémát is jelentenek a területen, a városközponti funkciók elhelyezésére nem biztosítanak lehetőséget, és meglétükkel akadályt képeznek a városi funkciók működésében.

A régi beépítés maradványai is problémát jelentenek, a megmaradt épületek pusztulása olyan fokot ért el, hogy megújulásuk az adott társadalmi körülmények között már nem lehetséges. Ezek a területek csak a bontások árán juthatnak valódi fejlődési lehetőséghez.

A városközpont eltérő szerkezetű, beépítésű, korú és állapotú területein mindenütt megoldandó problémákkal, feladatokkal találkozunk. A városközponti területeken a tehermentesítés, a belvárosi, központi szerep erősítése, a lakótelepeken a környezeti állapot, az életminőség javítása a legfontosabb feladat. A pusztuló, földszintes beépítésű területeken csak az új beépítések jelenthetnek megoldást.

Építészeti megjelenés

A panel épületek sivársága, esztétikai igénytelensége egy korszak jellemzője, bár az utóbbi évtizedek építészeti formái zűrzavarában már-már megnyugtató hatású.

A területen az új – néhány éve készült – beépítések sem jelentenek építészeti értéket, pl. értelmetlen törtvonalú magas tetők, tornyok jelennek meg az új földszintes épületeken (Mc Donald's, Tanácsház utcai vendéglátó egység, családi házak).

Annak ellenére, hogy ezek az épületek a régi építészet formavilágát igyekeznek visszahozni, a kiragadott formai elemek önmagukban értelmüket veszítik, a létrejövő építészeti produktum nem illeszthető a mai igényekhez, nem korszerű. Ezért sem tartjuk járható útnak a hagyományos, földszintes beépítések részbeni megtartását a foghíjak beépítgetésével, mert az új épületek már nem a régi hangulatot árasztják. Sajnálatos a Csepel Plaza bevásárló központ rossz helykiválasztása, áttekinthetetlen belső és sematikus külső kialakítása.

Építészeti értéket képviselő, beépítési mintául szolgáló követendő példát a területen kevés helyen találunk. Ilyen a Szent Imre tér körüli néhány középület, néhány háború utáni lakóépület a Kossuth utca északi részén (2-es, 3-as tömb) és a két világháború közötti néhány épület. Ilyen még a területen kívül található két tisztviselői lakótelep („külső” és „belső” lakótelep).

Ezeknek az épületeknek a formavilágát, anyaghasználatát mintául véve (egyszerű tömegek, igényesebb részletkialakítások, téglaburkolatok, stb.) létrehozhatók lennének jó minőségű, a területre illő, a mai igényeknek megfelelő beépítések.

Műemlékek, védett épületek

A városközponti területen országos védelem alatt álló műemlék a romantikus stílusú Szent Imre római katolikus templom és a téren kőpavilonban álló Nepomuki Szt. János barokk szobor. (5. tömb) Műemléki védelem alá került továbbá a közelmúltban a Szent Imre tér 22. és 23. sz. ingatlan (a Posta és a Rendőrség épülete, 2. tömb). A Szent Imre tér környezete műemléki környezet.

Fővárosi védettségű épület nincs a területen, védett épületegyüttes – az ún. külső lakótelep – része a Petőfi Sándor utcai középiskola épülete. Helyi védelem alatt álló épületek: a Kossuth Lajos utca 30-46. sz. alatti lakóépület (3. tömb), a Szent Imre tér 12. sz. alatti volt pártház, jelenlegi középiskola épülete és lakóépület (9. tömb), A Táncsics Mihály utca 51. sz. alatti templom (10. tömb) és a Karácsony Sándor utcai (Deák téri) rk. templom épülete (14. tömb).

III/2 A terület jellemző funkciói

III/2.1 A terület jellemző adatai

Területfelhasználási és funkcióvizsgálat

A 271/2003 sz. szabályozási terv a tervezési területet a II. Rákóczi Ferenc utca, illetve a HÉV vonal két nagyon különböző területfelhasználású, illetve funkciójú részre osztja. A nyugati területrésze a zsellértelkekből kialakult kistelkes lakófunkció a jellemző. Ez alól a 15. jelű és 21. jelű intézményi, vagy intézmény dominanciájú tömbök képeznek kivételt.

A Gerincút sávjában sok üres telek található, melynek oka az évek óta húzóódó bizonytalanság.

A 8. jelű tömbben a fejlesztés elindult és az elmúlt években felépült lakóépületeken kívül még 10-12 szanalásra váró épület található.

Területfelhasználási szempontból meg kell említeni 1., 4. jelű tömbök közötti távolsági autóbusz megállót és a 4. jelű tömbben a Csögyár utca nyugati oldalán található ideiglenes személygépkocsi parkolókat.

A HÉV vonalától, azaz a II. Rákóczi F. úttól keletre a lakótelep jelleg dominál.

Ez alól kivétel a Szent Imre téri park, ami két műemléket is tartalmaz.

A történeti városszerkezetet már csak a 8. jelű tömb északi oldala, a 2. jelű tömb déli oldala, azaz a Szent Imre téri térfalak, valamint a 3. jelű tömb déli oldala és a 6. jelű tömb Kiss János altábornagy utca és Táncsics Mihály utca közötti szakasza őrzik. E két utóbira a lakófunkció, míg a 2. jelű tömb déli térfalára az intézményi funkció a jellemző.

A 3. jelű tömbben tekintettel arra, hogy a Kiss János altábornagy utca az amúgy sem széles tömböt kettévágja, a tömb keleti oldalán egy jellemzően intézményi sáv alakult ki.

A 2. és 3. jelű tömbök keskeny északi sávjában lakótelepi funkció található, az épületek között szépen parkosított területekkel.

A 8., 10., 13., 14., 16. és 17. jelű tömbök jellegzetes lakótelep struktúrát, területfelhasználást és karakteresen elválasztott funkcionális tagozódást mutatnak. A sterilen lakófunkciójú házgyári lakóépületek úszótelkes kialakítással külön helyrajzi számon jelennek meg.

A jellemzően földszintes kereskedelmi funkciók, elsősorban a Kossuth Lajos utca és Táncsics Mihály utcákra néznek és kiszolgálásuk a létesítmények hátsó oldaláról a tömbbelső felől történik.

Az Ady E. - Árpád u. által határolt terület (CSSZT-XXI-04) jellegzetes házgyári technológiával megépített lakótelep. Arculatát a klasszikus „darupálya építészet” alakította ki; - az Ady E. u. melletti épületsávokat az utcategellyel párhuzamosan építették, míg az Árpád utcán az utcategelyre merőleges sávházak készültek.

A lakótelepet három tömbre osztottuk;

22-es jelű tömb

A Táncsics M. - Ady E. - Zsák H. - Csete B. - Táncsics m. utcák által határolt terület. A sávházak és az Ady E. út közötti területsáv kizárólag parkolási célokat szolgál. A területrészen a tömbbelsőben jelentős zöldterülettel lekerített szakközépiskola található. A tömbbelső zöldterülete gyakorlatilag a 22, 23 és 24 jelű tömbök lakóépületeinek csak egy részével áll kapcsolatban, így a lakóépületek többsége használható zöldterület nélküli.

23-as jelű tömb

A Csete Balázs és Árpád utcák közötti területész. A tömbterület több mint 40 %-át az oktatási létesítmények, óvoda és kereskedelmi létesítmények foglalják el. A 4 db párhuzamos 10 emeletes sávház közötti teljes területet parkolási célokra használják.

24-es jelű tömb

A Zsák Hugó u. – Ady E. u. - Duna u. által határolt területen szociális létesítmények, szolgáltató, kereskedelmi célú sávház található (196+128 db) összesen 324 db panellakással.

Az alapintézmények: iskolák, óvodák lekerített önálló helyrajzi számú telkeken helyezkednek el. A kereskedelmi létesítmények a lakóépületek és az intézmények közötti közterületeken, a zöldterületi funkció a parkolási funkcióval víz életre – halálra menő küzdelmet egymással.

Ebben a küzdelemben a zűrzavart kihasználva kereskedelmi funkciójú pavilonok, lakókocsis árusítóhelyek próbálnak teret nyerni.

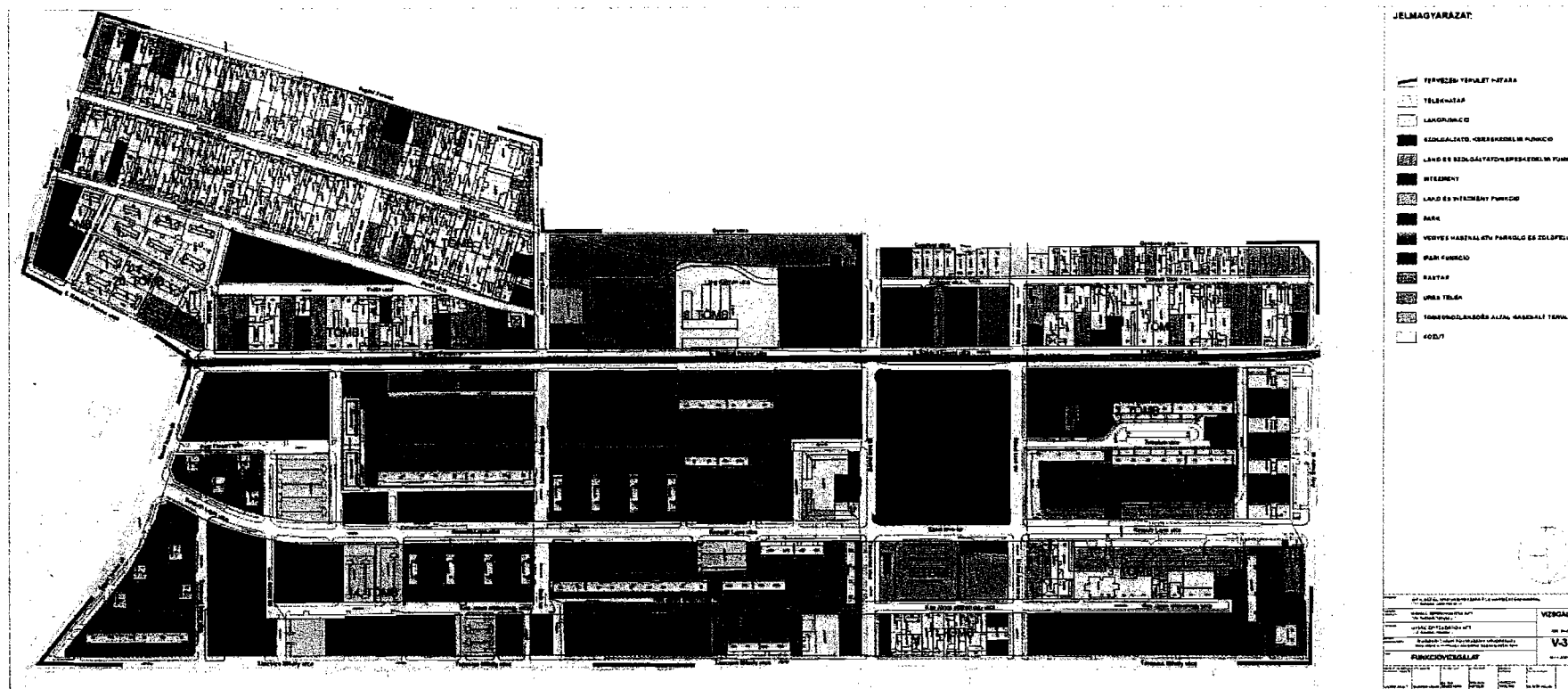
Ezeknek a tömbtelkeknek a feldarabolása elindult, ami jól érzékelhető a 9. jelű tömb keleti oldalán a 208633/18 hrsz-ú teleknél, ahol a négy lakóépület közötti három területrész külön helyrajzi számra való osztása, telekalakítása már folyamatban van.

A városrehabilitációs területen a parkolási helyzet jelentős javítása elodázhatatlan feladat, mert a szabályozatlan keretek között a gépjárművek fokozatosan felemészti a meglévő zöldfelületeket, és használhatatlanná teszik a tűzoltási felvonulási utakat.

A lakótelep tervezés kezdeti időszakában (a '60-as években) érvényes 25-30%-os parkolóhely biztosítási kötelezettségből adódó parkolószám természetesen a mai előírásoknak, illetve a területen lévő tényleges gépkocsi számnak az elhelyezését nem biztosíthatja. Ugyanakkor a zöldfelület csökkenése a lakókörnyezet minőségének javítása ellen szól és nem véletlen, hogy a Főváros Városrendezési Ügyosztálya előzetes állásfoglalásában a meglévő közterületek, közparkok megóvását és megtartását igényli.

A zöldfelületeket és ezen belül a parkosított, s ily módon fenntartott területeket a 43/2004. (XI.16.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. rendelettel CSSZT-XXI-07 szabályozási tervszám alatt jóváhagyott szabályozási terv V3 jelű funkcióvizsgálati tervlapja is feltünteti, az Ady Endre u. - Árpád u. által határolt területtel kiegészített tervezési terület zöldfelületi vizsgálatát a Z1 és Z2 tervlap pedig részletesen mutatja be.

V3 jelű tervlap Funkcióvizsgálat



Összefoglalva; a tervezett városrehabilitáció első ütemében a lakótelepi közterületek szabályozása elengedhetetlen és szükséges lépés annak érdekében, hogy Csepel centruma lakótelepből igazi városközponttá alakuljon.

Johns Hopkins

Legend:

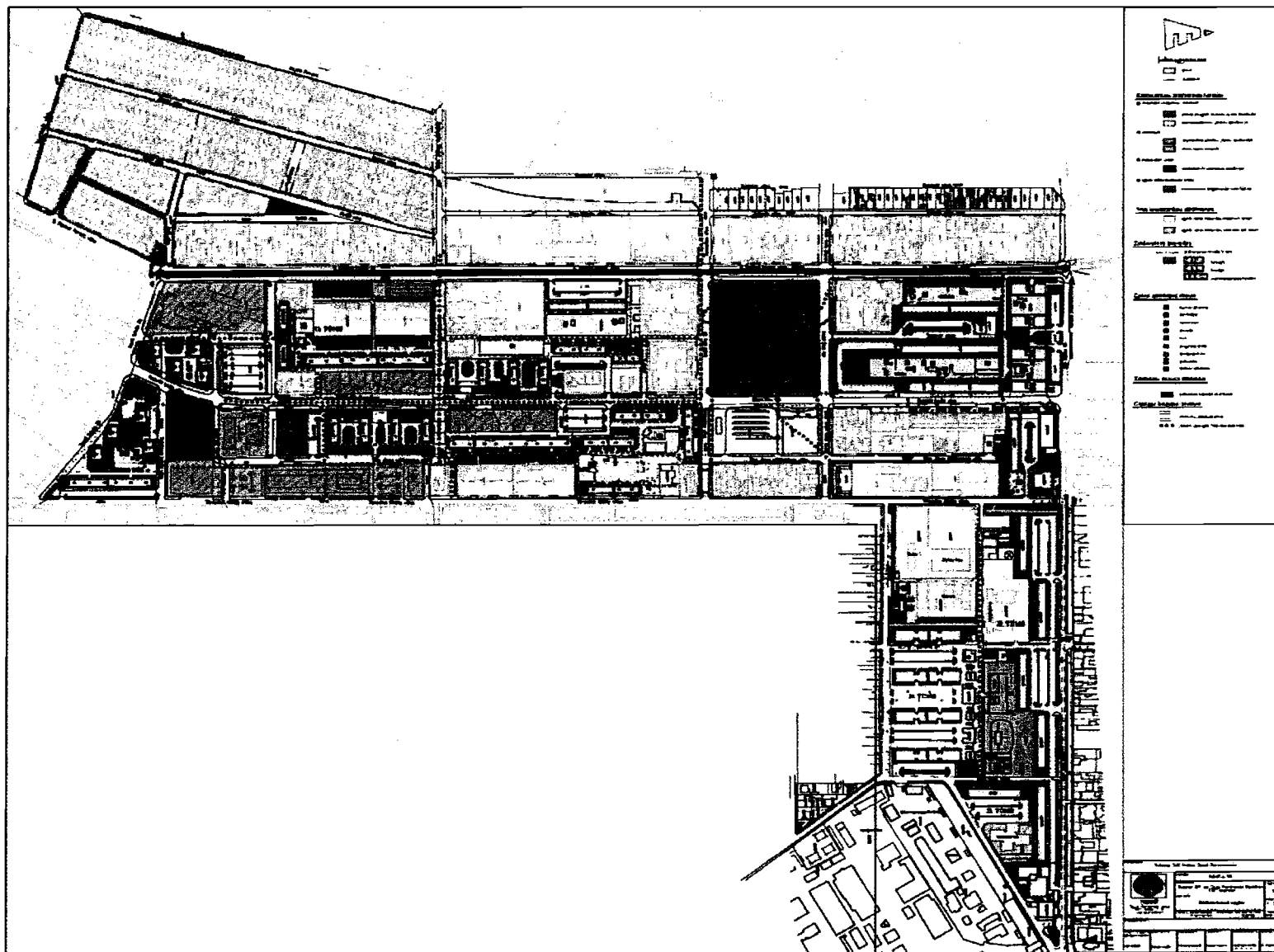
- 1. 1st floor
- 2. 2nd floor
- 3. 3rd floor
- 4. 4th floor
- 5. 5th floor
- 6. 6th floor
- 7. 7th floor
- 8. 8th floor
- 9. 9th floor
- 10. 10th floor
- 11. 11th floor
- 12. 12th floor
- 13. 13th floor
- 14. 14th floor
- 15. 15th floor
- 16. 16th floor
- 17. 17th floor
- 18. 18th floor
- 19. 19th floor
- 20. 20th floor
- 21. 21st floor
- 22. 22nd floor
- 23. 23rd floor
- 24. 24th floor
- 25. 25th floor
- 26. 26th floor
- 27. 27th floor
- 28. 28th floor
- 29. 29th floor
- 30. 30th floor
- 31. 31st floor
- 32. 32nd floor
- 33. 33rd floor
- 34. 34th floor
- 35. 35th floor
- 36. 36th floor
- 37. 37th floor
- 38. 38th floor
- 39. 39th floor
- 40. 40th floor
- 41. 41st floor
- 42. 42nd floor
- 43. 43rd floor
- 44. 44th floor
- 45. 45th floor
- 46. 46th floor
- 47. 47th floor
- 48. 48th floor
- 49. 49th floor
- 50. 50th floor
- 51. 51st floor
- 52. 52nd floor
- 53. 53rd floor
- 54. 54th floor
- 55. 55th floor
- 56. 56th floor
- 57. 57th floor
- 58. 58th floor
- 59. 59th floor
- 60. 60th floor
- 61. 61st floor
- 62. 62nd floor
- 63. 63rd floor
- 64. 64th floor
- 65. 65th floor
- 66. 66th floor
- 67. 67th floor
- 68. 68th floor
- 69. 69th floor
- 70. 70th floor
- 71. 71st floor
- 72. 72nd floor
- 73. 73rd floor
- 74. 74th floor
- 75. 75th floor
- 76. 76th floor
- 77. 77th floor
- 78. 78th floor
- 79. 79th floor
- 80. 80th floor
- 81. 81st floor
- 82. 82nd floor
- 83. 83rd floor
- 84. 84th floor
- 85. 85th floor
- 86. 86th floor
- 87. 87th floor
- 88. 88th floor
- 89. 89th floor
- 90. 90th floor
- 91. 91st floor
- 92. 92nd floor
- 93. 93rd floor
- 94. 94th floor
- 95. 95th floor
- 96. 96th floor
- 97. 97th floor
- 98. 98th floor
- 99. 99th floor
- 100. 100th floor

Johns Hopkins

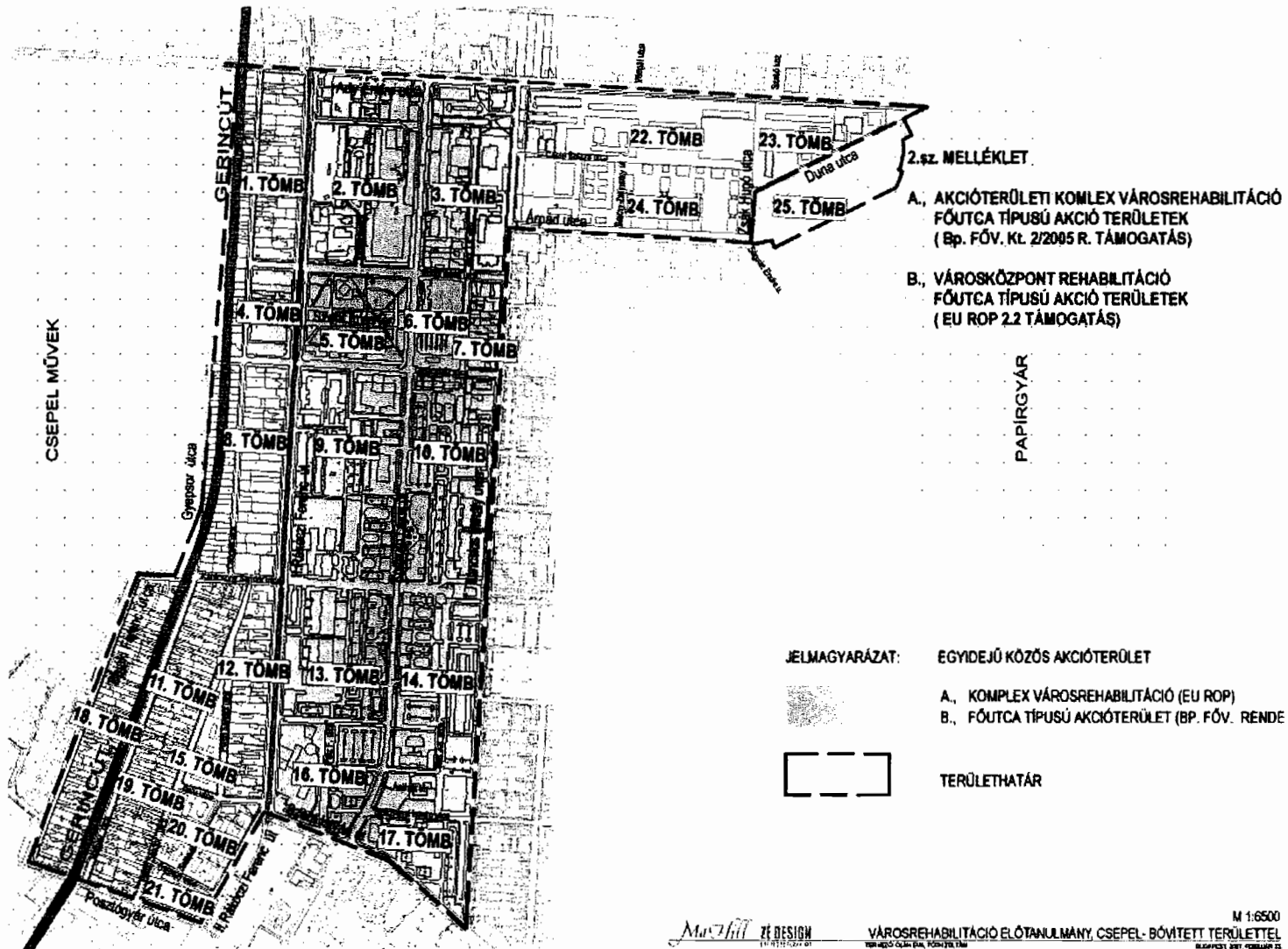
Legend:

- 1. 1st floor
- 2. 2nd floor
- 3. 3rd floor
- 4. 4th floor
- 5. 5th floor
- 6. 6th floor
- 7. 7th floor
- 8. 8th floor
- 9. 9th floor
- 10. 10th floor
- 11. 11th floor
- 12. 12th floor
- 13. 13th floor
- 14. 14th floor
- 15. 15th floor
- 16. 16th floor
- 17. 17th floor
- 18. 18th floor
- 19. 19th floor
- 20. 20th floor
- 21. 21st floor
- 22. 22nd floor
- 23. 23rd floor
- 24. 24th floor
- 25. 25th floor
- 26. 26th floor
- 27. 27th floor
- 28. 28th floor
- 29. 29th floor
- 30. 30th floor
- 31. 31st floor
- 32. 32nd floor
- 33. 33rd floor
- 34. 34th floor
- 35. 35th floor
- 36. 36th floor
- 37. 37th floor
- 38. 38th floor
- 39. 39th floor
- 40. 40th floor
- 41. 41st floor
- 42. 42nd floor
- 43. 43rd floor
- 44. 44th floor
- 45. 45th floor
- 46. 46th floor
- 47. 47th floor
- 48. 48th floor
- 49. 49th floor
- 50. 50th floor
- 51. 51st floor
- 52. 52nd floor
- 53. 53rd floor
- 54. 54th floor
- 55. 55th floor
- 56. 56th floor
- 57. 57th floor
- 58. 58th floor
- 59. 59th floor
- 60. 60th floor
- 61. 61st floor
- 62. 62nd floor
- 63. 63rd floor
- 64. 64th floor
- 65. 65th floor
- 66. 66th floor
- 67. 67th floor
- 68. 68th floor
- 69. 69th floor
- 70. 70th floor
- 71. 71st floor
- 72. 72nd floor
- 73. 73rd floor
- 74. 74th floor
- 75. 75th floor
- 76. 76th floor
- 77. 77th floor
- 78. 78th floor
- 79. 79th floor
- 80. 80th floor
- 81. 81st floor
- 82. 82nd floor
- 83. 83rd floor
- 84. 84th floor
- 85. 85th floor
- 86. 86th floor
- 87. 87th floor
- 88. 88th floor
- 89. 89th floor
- 90. 90th floor
- 91. 91st floor
- 92. 92nd floor
- 93. 93rd floor
- 94. 94th floor
- 95. 95th floor
- 96. 96th floor
- 97. 97th floor
- 98. 98th floor
- 99. 99th floor
- 100. 100th floor

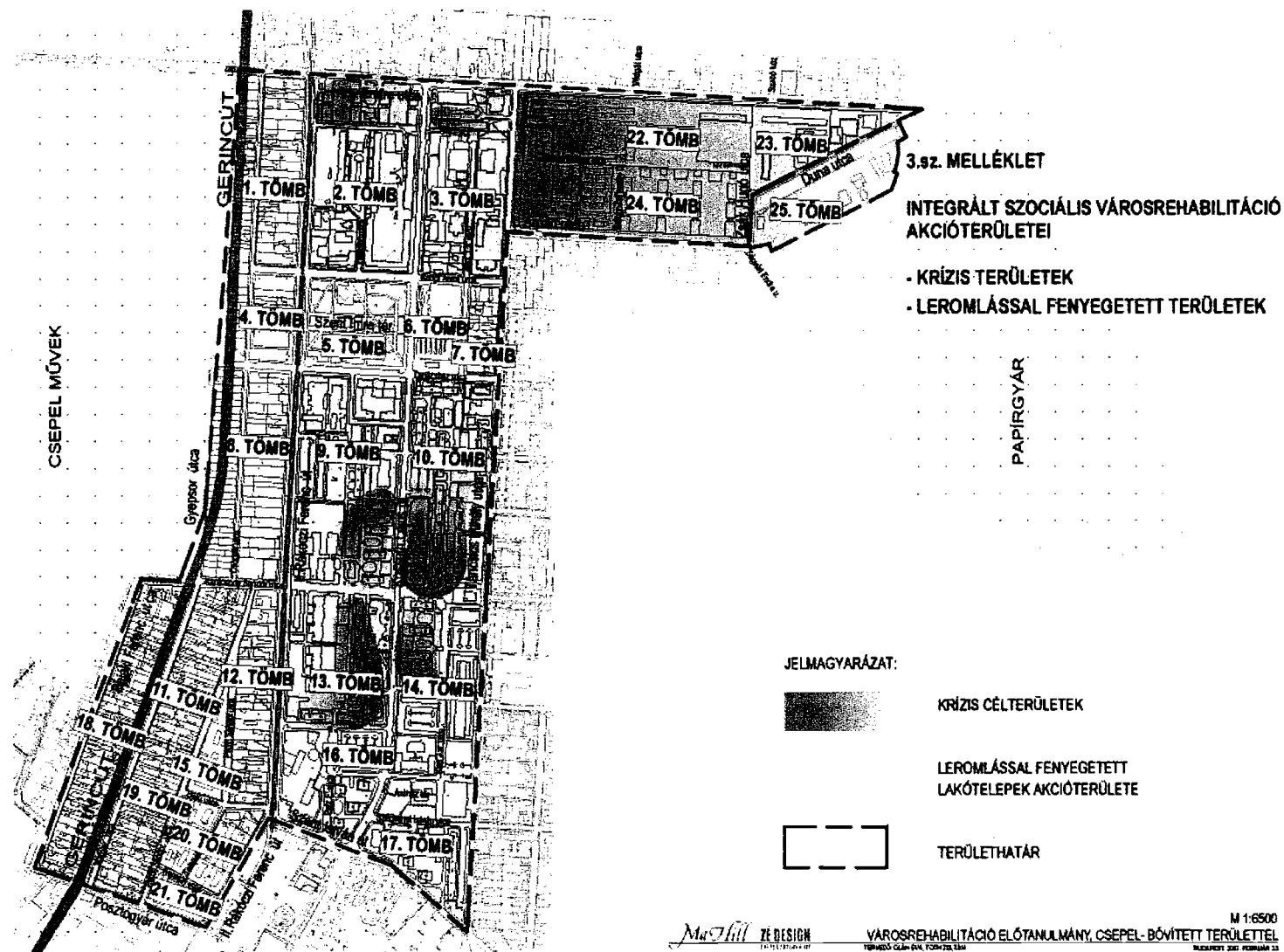
Z2 jelű tervlap
Zöldfelületi
vizsgálat



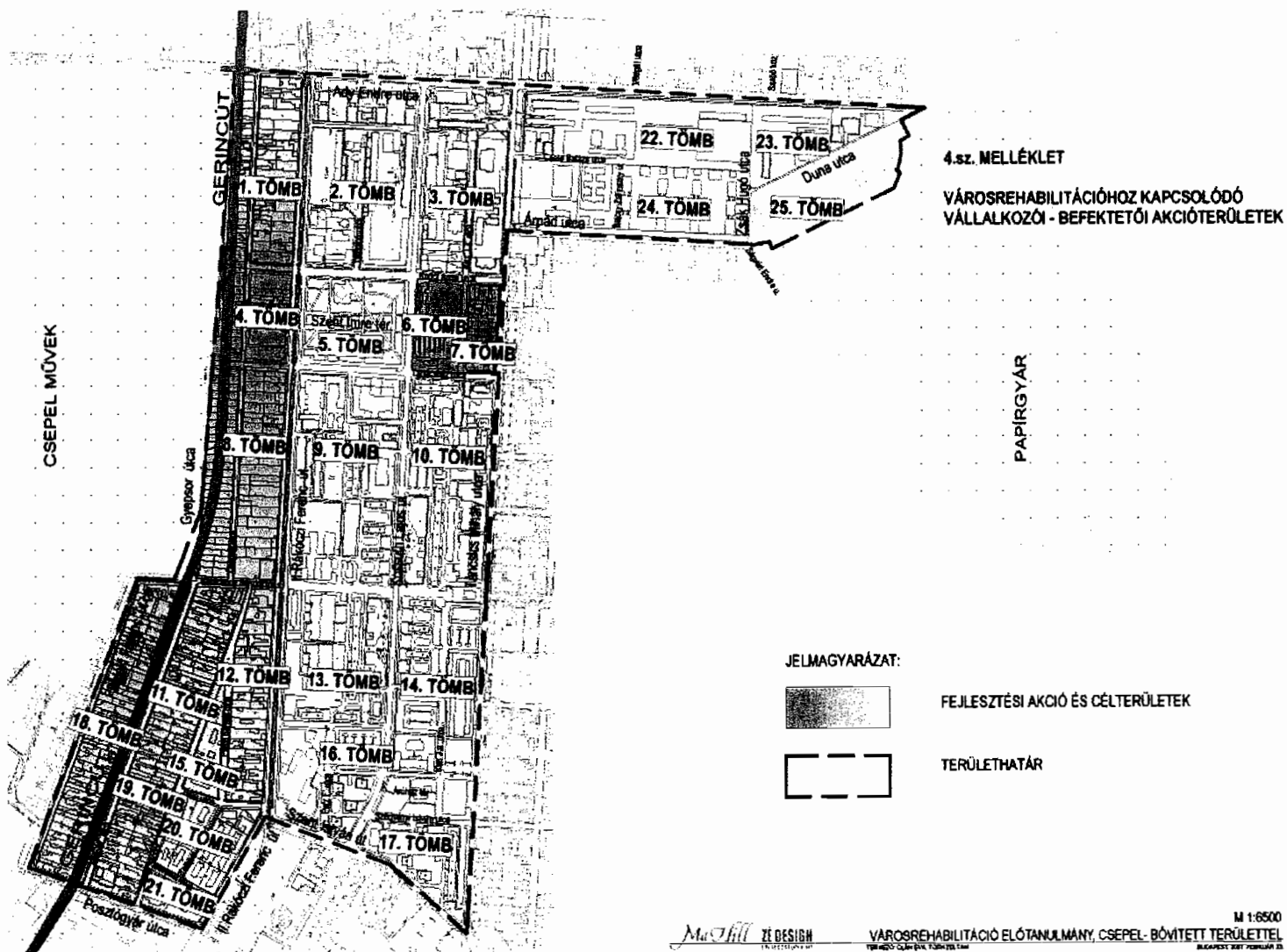
2. számú melléklet



3. számú melléklet



4. számú melléklet



5 számú melléklet

Az előterjesztés tárgya: Budapest XXI. kerület Csepel városközpont
rehabilitációs akcióterületeinek kijelölésére

1. Az előterjesztés egyeztetve: Szlávik Zoltán *Beruházási Főtanácsadó*

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Budapest, 2007. június 7.

***Szlávik Zoltán s. k.
Beruházási Főtanácsadó***

1. sz. Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2/2005. (II.10.) Főv. Kgy rendelet 1. sz. mellékletében jelölt átmeneti rehabilitációs súlyponti területhatár módosítását kezdeményezi az alábbi területi hatállyal: Ady Endre út – Gyepsor utca (Gerincút)b – Bajáki Ferenc utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Szent István út – Táncsics Mihály utca – Árpád utca – Duna utca – Ady Endre út. A változást feltüntető térképmelléklet e határozat melléklete.

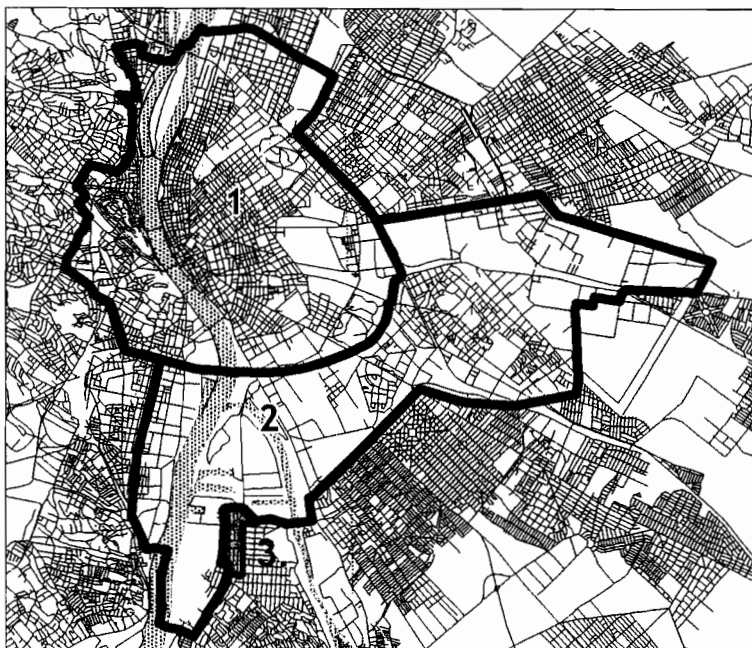
Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: azonnal

Felelős: Tóth Mihály
polgármester

Végrehajtásért felelős: Polinszky Tibor dr.
főépítész

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

Térképmelléklet



1. A városrehabilitáció belső súlyponti területe

A Rákos patak - M3 nyomvonala - Budapest-Szolnok vasútvonal nyomvonala - Budapest-Győr vasútvonal nyomvonala - Karolina út - Villányi út - Budaörsi út - Jagelló út - Böszörményi út - Kékgolyó utca - Városmajor utca - Csaba utca - Krisztina körút - Ezredes utca - Keleti Károly utca - Margit körút - Török utca - Frankel Leó út - Ürömi út - Szépvölgyi út - Bécsi út - Kiscelli út - Pacsirtamező utca - Perc utca - Duna által határolt terület.

2. A városrehabilitáció átmeneti súlyponti területe

A Kerepesi út - Sárga rózsza utca - Pesti határút - Határhalom utca - Jászberényi út - Tarkaréti utca - Bogáncsvirág utca - Fátyolka utca - Meténg utca - Kozma utca - Felsőcsatári út - Hangár utca - Ferihegyi repülőtérre vezető út - Határ út - Helsinki utca - Gubacsi híd - Ady Endre út - II. Rákóczi Ferenc út - Rózsa utca - Duna - Árasztó út - Budapest-Székesfehérvár vasútvonal nyomvonala - Fehérvári út - Budapest-Győr vasútvonal nyomvonala - Budapest-Szolnok vasútvonal nyomvonala által határolt terület.

3. Képviselő-testületi határozat által kiterjesztett akcióterület

2. sz. Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felhatalmazza a polgármestert, hogy a városrehabilitációs átmeneti súlyponti terület Csepelt érintő szakaszának módosítása érdekében kezdeményezze. Budapest főváros főpolgármesterénél a 2/2005. (II.10.) Főv Kgy rendelet módosítását, a .../2007 (VI.26.) Kt számú határozat és melléklete valamint az azt alátámasztó városrehabilitációs előtanulmány, a *„Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel városközpont I. ütem rehabilitációs akcióterület kijelölése”* alapján.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2007. július 27.

Felelős: Tóth Mihály
polgármester

Végrehajtásért felelős: Polinszky Tibor dr.
főépítész

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

3. sz. Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a/2007 (VI.26.) Kt számú határozatával kiegészítésre javasolt 2/2005. (II.10.) Főv. Kgy rendelet 1. sz. mellékletében jelölt átmeneti rehabilitációs súlyponti területhatár (Ady Endre út – Gyepsor utca (Gerincút) – Bajáki Ferenc utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Szent István út – Táncsics Mihály utca – Árpád utca – Duna utca – Ady Endre út) tervezési területhatárok szerinti területen belül kijelöli a városközpont rehabilitációs **főutca típusú akcióterületeit**, melyet e határozat térképmelléklete tartalmaz.

Az akcióterületek kijelölése a KMR OP 5 számú prioritás értelmében történik.

(Közép-magyarországi Operatív Program 5 prioritás: "Települési területek megújítása" 5.2.1 - „Települési központok fejlesztése” c.) konstrukció – „ Fővárosi és kerületi központok rehabilitációja”)

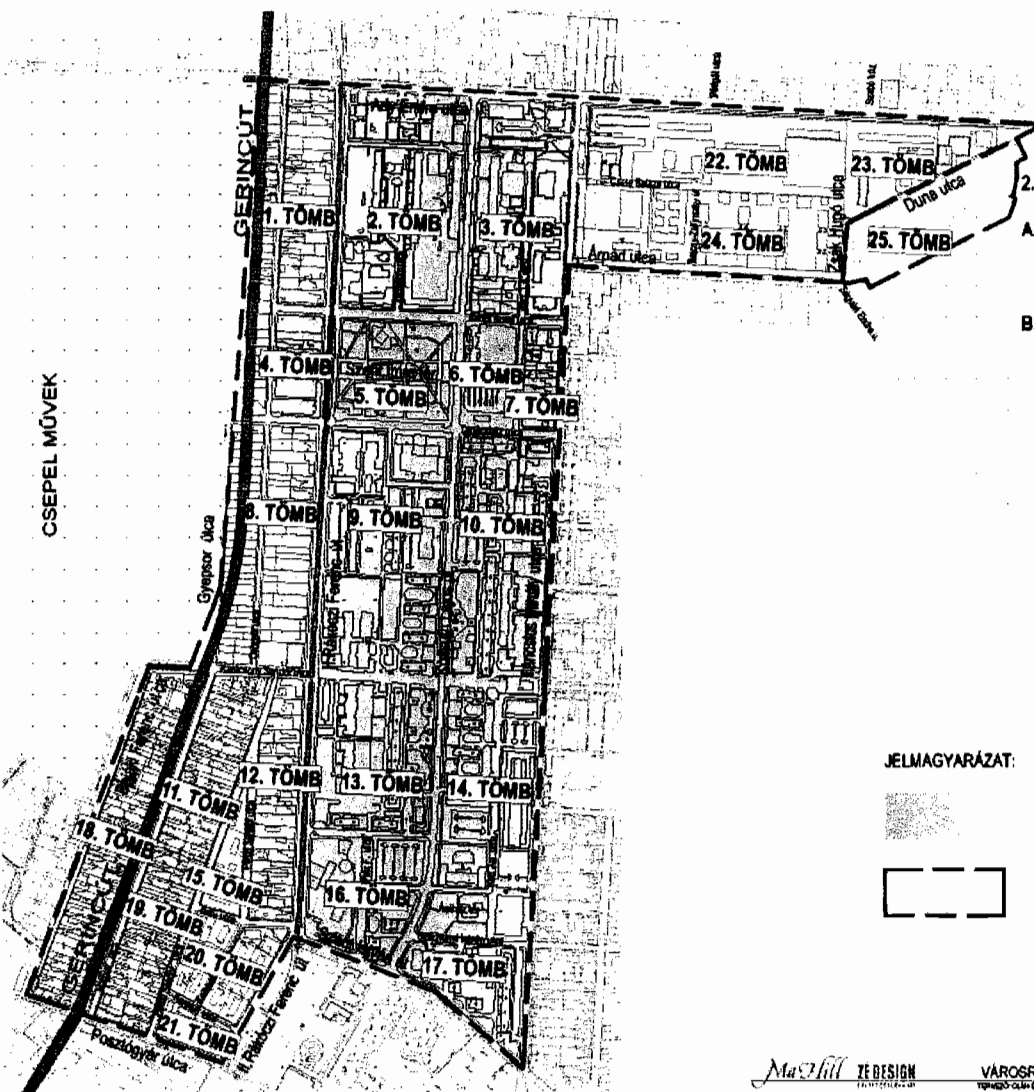
Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: azonnal

Felelős: Tóth Mihály
polgármester

Végrehajtásért felelős: Polinszky Tibor dr.
főépítész

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

Térképmelléklet:



2.sz. MELLÉKLET

A., AKCIÓTERÜLETI KOMPLEX VÁROSREHABILITÁCIÓ
FŐUTCA TÍPUSÚ AKCIÓ TERÜLETEK
(Bp. FŐV. KL 2/2005 R. TÁMOGATÁS)

B., VÁROSKÖZPONT REHABILITÁCIÓ
FŐUTCA TÍPUSÚ AKCIÓ TERÜLETEK
(EU ROP 2.2 TÁMOGATÁS)

JELMAGYARÁZAT: EGYIDEJŰ KÖZÖS AKCIÓTERÜLET

A., KOMPLEX VÁROSREHABILITÁCIÓ (EU ROP)
B., FŐUTCA TÍPUSÚ AKCIÓTERÜLET (BP. FŐV. RENDE)

TERÜLETHATÁR

Mac Hill ZE DESIGN

VÁROSREHABILITÁCIÓ ELŐTANULMÁNY, CSEPEL- BŐVÍTETT TERÜLETTTEL
M 1:6500
BUDAPEST 2007. JÚLIUS 12.

4. sz. Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a/2007 (VI.26.) Kt számú határozatával kiegészítésre javasolt 2/2005. (II.10.) Főv. Kgy rendelet 1. sz. mellékletében jelölt átmeneti rehabilitációs súlyponti területhatár (Ady Endre út – Gyepsor utca (Gerincút) – Bajáki Ferenc utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Szent István út – Táncsics Mihály utca – Árpád utca – Duna utca – Ady Endre út) tervezési területhatárok szerinti területen belül kijelöli a városközpont **integrált szociális városrehabilitáció típusú akcióterületeit**. E területen belül dönt a *krízis- és a leromlással fenyegetett területek* kijelöléséről, E területeket e határozat mellékletét képező térképen kerület feltüntetésre.

Az akcióterületek kijelölése a KMR OP 5 számú prioritás értelmében történik.

(Közép-magyarországi Operatív Program 5 prioritás: "Települési területek megújítása" 5.1.1 - „Integrált városrehabilitáció” b.) konstrukció – „Ipari technológiával épült...”)

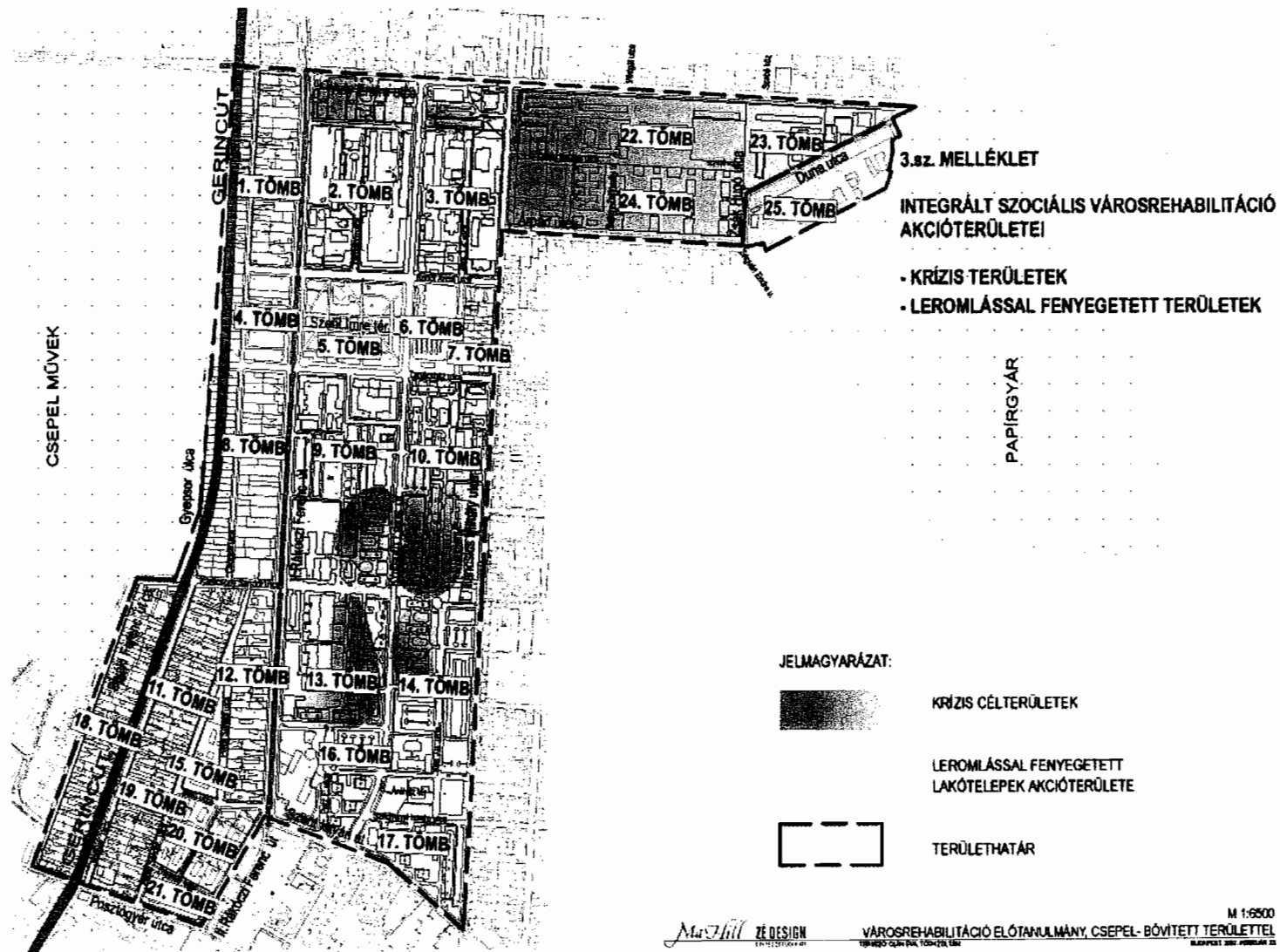
Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: azonnal

Felelős: Tóth Mihály
polgármester

Végrehajtásért felelős: Polinszky Tibor dr.
főépítész

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

Térképmelléklet:



5. sz. Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a/2007 (VI.26.) Kt számú határozatával kiegészítésre javasolt 2/2005. (II.10.) Főv. Kgy rendelet 1. sz. mellékletében jelölt átmeneti rehabilitációs súlyponti területhatár (Ady Endre út – Gyepsor utca (Gerincút) – Bajáki Ferenc utca – Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Szent István út – Táncsics Mihály utca – Árpád utca – Duna utca – Ady Endre út) tervezési területhatárok szerinti területen belül kijelöli a városközpont rehabilitációs *vállalkozói - befektetői típusú akcióterületeit*, melyet e határozat melléklete tartalmaz.

Az akcióterületek kijelölése a KMR OP 5 számú prioritás értelmében történik.

(Közép-magyarországi Operatív Program 5 prioritás: "Települési területek megújítása")

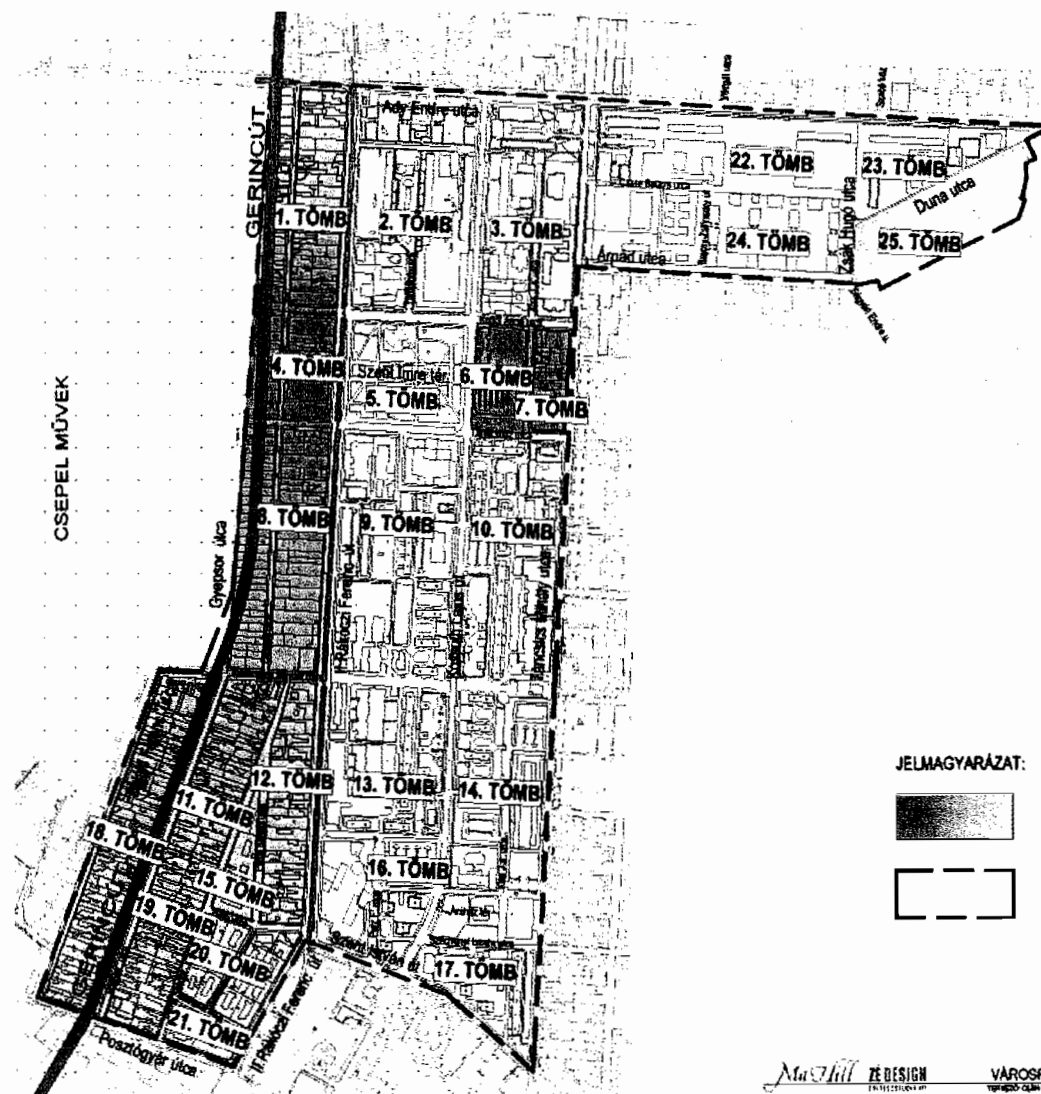
Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: azonnal

Felelős: Tóth Mihály
polgármester

Végrehajtásért felelős: Polinszky Tibor dr.
főépítész

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

Térképmelléklet:



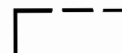
4.sz. MELLÉKLET

VÁROSREHABILITÁCIÓHOZ KAPCSOLÓDÓ
VÁLLALKOZÓI - BEFEKTETŐI AKCIÓTERÜLETEK

JELMAGYARÁZAT:



FEJLESZTÉSI AKCIÓ ÉS CÉLTERÜLETEK



TERÜLETHATÁR

MaHil ZÉ DESIGN
TERVEZŐI IRODA

M 1:6500
VÁROSREHABILITÁCIÓ ELŐTANULMÁNY, CSEPEL- BŐVÍTETT TERÜLETTEL
TÖRZSOK: 01/01/01, 10/01/01, 11/01/01
KÉPZŐ: 2001. FEBRUÁR 25.