

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-  
testületének 9/2007. (II. 19.) önkormányzati rendelete •  
Józsefváros fejlesztéséről<sup>1</sup>**

**Preambulum**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdése, 80. §-a, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §, 28. § (2) bekezdése felhatalmazása alapján Budapest Józsefváros területfejlesztése – ezen belül város-rehabilitációja -, a területfejlesztéshez szükséges területek lehatárolása, a területfejlesztéshez, településfejlesztéshez szükséges vagyonelemek elkülönítése, a közérdekű területfejlesztéshez szükséges jogi eszközök biztosítása, a területfejlesztéshez, településfejlesztéshez kapcsolódó vagyonhasznosításból származó bevételek - hozamok és ellenérték - kizárólagos fejlesztési célra történő felhasználása, a vagyonnal való hátrányos gazdálkodás megakadályozása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

**Értelmező rendelkezések**

**1. §**

- a) Rehabilitáció: elavult, de értéket képviselő városrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat és az épületállomány erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, esetleg azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékének a kornak megfelelő színvonalra emelése.
- b) Rehabilitációs akcióterület: város-rehabilitációs súlyponti területeken belül lévő olyan összefüggő városias beépítésű területek, amelyeket a Fővárosi Közgyűlés külön határozatában város-rehabilitációs akcióterületté nyilvánít.
- c) Helyi város-rehabilitációs terület: a rehabilitációs akcióterületen belül a helyi önkormányzat által kijelölt terület, melynek akcióterületi komplex városrehabilitációja – akár külső befektető bevonásával is – előkészítés, illetve megvalósítás alatt áll.
- d) Akcióterületi krízisterület: olyan terület, ahol a városi környezet leromlása és ezzel párhuzamosan a súlyos konfliktusokkal terhelt társadalmi-demográfiai viszonyok fokozatosan romló, válságos helyzetet idéznek elő. Jellemző a rossz térszerkezeti kapcsolat, a terület megközelítési nehézsége, a területhasználat rossz funkcionális helyzete, a kedvezőtlen környezeti, lakhatási állapotok, kedvezőtlen demográfiai-gazdasági mutatók térbeli koncentrációja.

---

• Egységes szerkezetben a módosító 11/2010.(II.22.), és a 46/2012. (VIII.01) sz. önkormányzati rendelettel.

<sup>1</sup> A rendelet elnevezését módosította a 11/2010.(II.22.) sz. ö. rendelet 1. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

e) Integrált Szociális Városrehabilitáció: az egyes akcióterületi krízisterületekre vonatkozóan olyan komplex programokat kell érteni, amelyek keretében a lakásgazdálkodás-építés, a városrehabilitáció, az értékvédelem, a szociális viszonyok, a képzéskultúra, foglalkoztatáspolitikai, a közterület rendezése és a környezetállapot javítása egységes kezeléssel, integrált ágazati források bevonásával valósulhat meg.

f) Az integrált szociális városrehabilitáció programjának modellkísérlete (a továbbiakban: Modellkísérlet) az a négy éves program, amelyben az Önkormányzat a Fővárosi Önkormányzattal együttműködve Integrált Szociális Városrehabilitációs programot indít a kerület meghatározott krízisterületén, a terület lakóinak szociális, gazdasági és élethetőségi felzárkóztatásának, valamint a többszörösen hátrányos terület leromlását okozó folyamatok megállapításának és megfordításának fő céljait szem előtt tartva

h) Helyi városrehabilitációs terület (a továbbiakban HVT): a rehabilitációs akcióterületen belül a helyi önkormányzat által kijelölt terület, melynek akcióterületi komplex városrehabilitációja (HVT I.), vagy akcióterületi krízisterület integrált szociális városrehabilitációja (HVT II.) – akár külső befektető bevonásával is – előkészítés, illetve megvalósítás alatt áll.

i) Fejlesztési terület (FT): a helyi önkormányzat által rehabilitációra kijelölt, rehabilitációs akcióterületnek nem minősülő, de egyébként a helyi város-rehabilitációs terület kritériumainak megfelelő terület.

## **A rendelet hatálya**

### **2. §**

(1)<sup>2</sup> E rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat teljes vagyonára, a vagyonelemek kezelésére, hasznosítására, átruházására, az önkormányzati rendelettel kijelölt rehabilitációs és fejlesztési területeken található kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokra, és az önkormányzati rendelettel kijelölt rehabilitációs és fejlesztési területeken található társasházakban lévő önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokra, azok bérlőire, használóira

(2) Az Önkormányzat vagyonának körét az Ötv. 78-79. §, és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII.07.) ök. sz. rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) határozza meg.

(3) Az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlását és mint tulajdonost terhelő kötelezettségek teljesítését a Kerületfejlesztési Konceptióban, valamint a helyi város-rehabilitációs területek és fejlesztési területekre meghatározott fejlesztési célok megvalósulásának kell alárendelni.

(4)<sup>3</sup> A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság vagyoni elemenként (a továbbiakban: VPB) határozza meg – a városrehabilitációnak és kerületfejlesztésnek alárendelt - vagyongazdálkodás irányelveit.

---

<sup>2</sup> Módosította a 46/2012.(VIII.01.) sz. ö. rendelet 1. §. Hatályos 2012. augusztus 01-től

<sup>3</sup> Módosította a 46/2012.(VIII.01.) sz. ö. rendelet 4. § (a) pont Hatályos 2012. augusztus 01-től

(5)<sup>4</sup> Amíg a VPB az adott vagyontípusra nem határozza meg a vagyongazdálkodás irányelveit (3) bekezdésben meghatározott követelmények érvényesítése érdekében az önkormányzat vagyonával kapcsolatos – bizottsági és polgármesteri hatáskörbe tartozó - tulajdonosi döntések a VPB egyetértésével hozhatók.

## **A rendelet célja**

### **3. §**

(1) Jelen rendelet célja Józsefváros fejlődésének hosszú távú biztosítása, az egyes ágazati és területi rendelkezések és intézkedések közötti szinkronitás és azok egymásra épülésének biztosítása mind az önkormányzat saját mind az egyes más önkormányzati és kormányzati alrendszerek között, a jelen rendelet mellékletében megfogalmazott és elfogadott kerületfejlesztési koncepció alapján, az önkormányzati rendeletek közötti összhang biztosítása, a kerületfejlesztési koncepcióban megfogalmazott prioritások meghatározása, a város-rehabilitációs és fejlesztési területek kijelölése.

(2) A jelen rendelet célja továbbá, hogy a jelen rendeletben megfogalmazott speciális intézkedések, az Önkormányzat vagyonára vonatkozó helyi szabályozás elsődlegesen az önkormányzati vagyon fejlesztési célkitűzésekkel összhangban álló megtartását, gyarapítását szolgálja, és ezen célkitűzéseket az Önkormányzat megfelelő vagyongazdálkodó szervezet létrehozásával valósítsa meg.

## **Kerületfejlesztési rendelkezések**

### **4. §**

(1) A Képviselő-testület a jelen rendelet elfogadásával meghatározza Józsefváros hatályos Kerületfejlesztési Koncepcióját, amelyet a jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmaz.

(2) A Kerületfejlesztési Koncepcióval és a korábbi önkormányzati döntésekkel összhangban a Képviselő-testület a jelen rendelet elfogadásával a korábbiak mellett további helyi város-rehabilitációs területeket és fejlesztési területeket jelöl ki, a helyi város-rehabilitációs területek és fejlesztési területek teljes körének meghatározását a jelen rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

(3) Az önkormányzati ingatlanvagyon használata, hasznosítása, elidegenítése során az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának és vagyongazdálkodó szervezetének a Kerületfejlesztési Koncepció, a rehabilitáció, illetve a fejlesztés megvalósítását elsődleges szempontként kell figyelembe venniük. E körben részben, vagy egészben kiürítésre szánt ingatlanokban bérlő nem helyezhető el, törekedni kell a hatályban lévő bérleti szerződések megszüntetésére, és bármely tulajdonosi rendelkezésre csak a fejlesztési céllal összhangban van lehetőség.

---

<sup>4</sup> Módosította a 46/2012.(VIII.01.) sz. ö. rendelet 4. § (b) pont Hatályos 2012. augusztus 01-től

## **A város-rehabilitációs feladatok megvalósulása érdekében alkalmazásra kerülő sajátos jogintézmények**

### **Elővásárlási jog**

#### **5. §**

(1) A jelen rendelet szerint kijelölt fejlesztési és városrehabilitációs területeken az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében az Önkormányzat – a törvényi feltételeket figyelembe véve - a rendelet 3. sz. mellékletében felsorolt nem önkormányzati tulajdonú ingatlanokra, a vegyes tulajdonú ingatlanok nem önkormányzati tulajdoni hányadára, ill. a bontásra javasolt társasházi külön tulajdonokra (lakások és helyiségek) az Önkormányzat javára szóló elővásárlási jogot állapít meg a rendezett településfejlődés biztosítása, településrendezési feladatok végrehajtása, a város-fejlesztési terv megvalósítása érdekében.

### **Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

#### **6 §**

(1) A jelen rendelet szerint kijelölt fejlesztési és városrehabilitációs területeken az Önkormányzat által megvalósított közmű és a helyi építési szabályzatban, illetőleg a szabályozási tervben a területre előírt kiszolgáló úthálózat fejlesztés költségeit az Önkormányzat a költségek 90%-áig a terület ingatlan tulajdonosaira áthárítja.

(2) E rendelet alkalmazásában

a.) közmű: - a villamos hálózat,  
- víz-és csatorna,

- a gáz elosztó vezetékhalózat
- hírközlési hálózat

b.) Közműhalózat fejlesztése: közművesítetlen közterületen új közmű építése, vagy meglévő közmű esetén, annak kora, állapota miatt ill. nagyobb teljesítményre való alkalmassá tétele érdekében történő cseréje, átépítése, bővítése.

c.) Út és közművesítési hozzájárulás: Az út és közműépítés Józsefvárosi Önkormányzat által viselt költségének a területtel határos, érintett ingatlanok tulajdonosaira áthárított része.

d.) Ingatlan: önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan. A társasház egy ingatlannak számít.

e.) Az útépítési és közművesítési hozzájárulás szempontjából érintett ingatlan:

- útépítés esetén: amely ingatlan határos a megépült közúttal
- közműépítés esetén: amely ingatlan a megépült elosztó vezetékre bekötéssel rendelkezik, illetve arra beköthető.

Az az ingatlan, amely két vagy több oldalról közterülettel határos, az előbb megépült út, illetve közmű szempontjából tekintendő érintettnek.

(3) Az útépitési és közművesítési hozzájárulás mértéke:

- beépítetlen terület esetén a közmű és útfejlesztés költségeinek egy ingatlanra eső része
- szabályozási terv szerint megmaradó épülettel beépített terület esetén a közmű és útfejlesztés költségeinek egy ingatlanra eső részének ..... %-a

(5) Az útépitési és közművesítési hozzájárulás megfizetésére az ingatlan tulajdonosai - társasház, vagy osztatlan tulajdonközösség esetén a társtulajdonosok tulajdoni hányad arányában - kötelesek.

## **Eljárási rendelkezések**

### **7 §**

(1) Késedelmes fizetés esetén a Ptk. szerinti késedelmi kamattal növelt hozzájárulást kell megfizetni.

(2) Nem terheli hozzájárulás fizetési kötelezettség

- a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokat
- A Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokat
- az Önkormányzattól vásárolt ingatlan tekintetében a befektetőt, aki a rehabilitáció megvalósítására az önkormányzattal kötött szerződésben vállalt kötelezettséget.

## **Fejlesztési célú vagyongazdálkodás Fejlesztési célú vagyongazdálkodási keret**

### **8.§**

(1) Az önkormányzati vagyon hasznosításából, elidegenítéséből származó bevétel működési célokra nem használható fel, a bevételeket elkülönítetten kell kimutatni (a továbbiakban a rendelet alkalmazásában: vagyongazdálkodási keret). Ezeket a bevételeket az Önkormányzat költségvetési rendeletében céltartalékként kell kezelni azzal, hogy kizárólag az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgyak felújítására, az önkormányzati vagyon fejlesztésére, illetve az önkormányzat fejlesztési célkitűzéseivel összhangban álló, e célkitűzések megvalósításához szükséges nem önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok megszerzésére lehet fordítani. A fejlesztési célú vagyongazdálkodási keretben kell kimutatni és nyilvántartani a vagyongazdálkodás és elidegenítés során keletkezett és határidőben nem teljesített követeléseket.

(2)<sup>5</sup> A jelen rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a korábbi vagyongazdálkodásból, elidegenítéséből származó hátralékok, és be nem hajtott követelések a vagyongazdálkodási keret forrásai, amelynek behajtásáról, indokolt esetben a követelés versenyztetés útján

---

<sup>5</sup> Módosította a 46/2012.(VIII.01.) sz. ö. rendelet 4. § (b) pont Hatályos 2012. augusztus 01-től

ellenérték fejében történő engedményezéséről (faktorálás) minden korlátozás nélkül a VPB köteles intézkedni.

(3)<sup>6</sup> A fejlesztési célú vagyongazdálkodási keretet az Önkormányzat annak érdekében hozza létre, és rendeli költségvetésében elkülöníteni, hogy az Önkormányzat és gazdálkodó szervezetei az önkormányzati fejlesztési célokkal összhangban álló aktív vagyongazdálkodást valósítson meg. Az aktív fejlesztés és vagyonpolitika megvalósításával összhangban, a fejlesztési döntésekhez szükséges operatív döntéshozatal biztosítása érdekében a fejlesztési célú vagyongazdálkodási keret kezelője a VPB, amely a keret felhasználása felett korlátozás nélkül rendelkezik jelen rendelet és a vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával, a Kerületfejlesztési Konceptió és fejlesztési tervek, fejlesztési célkitűzések szem előtt tartásával és azokkal összhangban.

(4)<sup>7</sup> A vagyongazdálkodási keret kiegészítése céljából a VPB indítványt tehet, kivételes és indokolt esetben indítványt köteles tenni a Képviselő-testületnek fejlesztési célú hitelfelvételre, kötvénykibocsátásra.

(5)<sup>8</sup> A VPB folyamatosan figyelemmel kíséri a fejlesztési célú hitelállomány alakulását és szükség szerint, illetve a piac változásainak megfelelően szakértői javaslat figyelembevételével javaslatot tesz a hitelállomány részének vagy egészének a konszolidációjára. Jelen rendelet felhatalmazása alapján a VPB jogosult és köteles egyben az önkormányzati fejlesztési célú hiteleket nyújtó bankokat, pénzintézeteket, az önkormányzati hitelkonszolidációban, kötvénykibocsátásban részt vevő szervezeteket, bankokat, pénzintézeteket a hatályos jogszabályoknak megfelelően versenyeztetni.

## 9.§

(1) Az önkormányzati ingatlanvagyon kezelését, hasznosítását, elidegenítését gazdasági társaság(ok)ból álló vagyonkezelő szervezet végzi a Vagyonrendelet és a vagyonkezelő társaságokkal kötött szerződések rendelkezései szerint.

(2)<sup>9</sup> A vagyonkezelő szervezetet a jelen rendelet hatályba lépésétől számított három hónapon belül kell létrehozni a jelenlegi vagyonkezelő társaságok, illetve azok feladatkörének átalakításával, továbbá új társaság(ok) létrehozásával. A létrehozandó központi vagyonkezelő szervezet (holding) egyszemélyes önkormányzati tulajdonú és tartósan önkormányzati tulajdonban maradó korlátolt felelősségű társaság, mely társaságban az Önkormányzat alapítói, és tulajdonosi jogait a VPB gyakorolja. Ez a társaság a korábbi önkormányzati társaságok üzletrészei, illetve részvényei átruházás útján történő megszerzésével tulajdonosává válik a meglévő társaságok önkormányzati tulajdonú üzletrészeinek, részvényeinek, az Önkormányzat a jövőben társaságaiban tulajdonosi jogait ezen társaság útján gyakorolja. A felállítandó vagyonkezelő szervezet struktúráját e rendeletben foglalt szabályok keretei között a VPB javaslatára a Képviselő-testület határozza meg, attól a VPB

---

<sup>6</sup> Módosította a 46/2012.(VIII.01.) sz. ö. rendelet 4. § (b) pont Hatályos 2012. augusztus 01-től

<sup>7</sup> Módosította a 46/2012.(VIII.01.) sz. ö. rendelet 4. § (b) pont Hatályos 2012. augusztus 01-től

<sup>8</sup> Módosította a 46/2012.(VIII.01.) sz. ö. rendelet 4. § (b) pont Hatályos 2012. augusztus 01-től

<sup>9</sup> Módosította a 46/2012.(VIII.01.) sz. ö. rendelet 4. § (b) pont Hatályos 2012. augusztus 01-től

csak a Képviselőtestület további határozatával térhet el. A Képviselőtestület a vagyonkezelő szervezete által kizárólagosan ellátandó feladatainak a körét rendeletében határozza meg.

(3) A vagyonkezelő szervezet létrehozásával kapcsolatosan szükséges további döntések meghozatalára a Képviselőtestület hatáskörét a VPB –ra ruházza. A felállítandó vagyonkezelő szervezettel megkötendő új szerződéses rendszer kialakítása legkésőbb a szervezet felállítását követő 30 napon belül meg kell történnjen.

(4)<sup>10</sup> A vagyonkezelő társaságok beszerzéseire az Önkormányzat közbeszerzési és beszerzési szabályait, a beszerzések bonyolítására – eltérő rendelkezés hiányában – az önkormányzati beszerzési eljárásokra vonatkozó eljárásrendet kell alkalmazni.

(5)<sup>112</sup> Az Önkormányzat intézményi, közterületi fejlesztési tevékenységet, ezen belül a beruházások bonyolítását, projektmenedzsmentjét, tervezését, műszaki ellenőrzését az önkormányzattal kötött megállapodás szerinti feltételekkel a 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő központi vagyonkezelő szervezet a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. végzi kizárólagosan. A kizárólagosság alól, kivételes esetben felmentést a polgármester javaslatára a VPB adhat.

## **Vegyes- és hatályba lépésre vonatkozó rendelkezések**

### **10.§**

(1) A Vagyonrendeletet, az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgyak bérbeadására, elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeleteket, a településrendezésre, településfejlesztésre, helyi építési szabályokra vonatkozó rendeleteket, az önkormányzat költségvetéséről szóló rendeletét a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 60 napon belül a Polgármesternek teljes körűen felül kell vizsgálnia, és amennyiben a jelen rendelettel összhangban nem álló rendelkezést tartalmaznak, az ellentmondások kiküszöbölésére vonatkozó módosítás tervezetét a Képviselő-testület elé kell terjeszteni elfogadásra.

(2) Jelen rendelet elfogadásával az Önkormányzat kifejezi azon szándékát, hogy amennyiben a több kerületet érintő fejlesztési társulás létrejön, illetve amennyiben a kerület több kerületet érintő fejlesztési célú konzorciális megállapodásban részt vesz, úgy saját helyi jogalkotását, és egyedi fejlesztési célú aktusait a többi részes féllel harmonizálja. Az önkormányzat saját rendeleteinek összehangolása során a jelen rendelet rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni.

(3) A Polgármesteri Hivatal szervezetét a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 30 napon belül akként kell megállapítani, hogy a Hivatala szervezete alkalmas legyen a jelen rendeletben meghatározott célok megvalósítására.

---

<sup>10</sup> Módosította a 46/2012.(VIII.01.) sz. ö. rendelet 4. § (b) pont Hatályos 2012. augusztus 01-től

<sup>11</sup> Módosította a 46/2012.(VIII.01.) sz. ö. rendelet 2. §. Hatályos 2012. augusztus 01-től

<sup>12</sup> Módosította a 46/2012.(VIII.01.) sz. ö. rendelet 4. § (c) pont Hatályos 2012. augusztus 01-től

## **11.§**

A jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.



## Józsefváros Kerületfejlesztési Koncepció'2007

### Összefoglaló

Józsefváros fejlődésének alapvető irányai, a kerületfejlesztés stratégiája az 1996-os kerületfejlesztési óta adott. 1997-ben a kerület Budapest egyik legkilátástalanabb helyzetű és jövőjű helye volt. Az megfogalmazott stratégiák óvatosan kezelték a kerület fejlesztésébe bevonható piaci források várható nagyságrendjét. A kerületben akkor több mint tíz éve nem épült új lakás és a külső szemlélők szerint is súlyosak voltak a közbiztonsági problémák.

Egyszerre több ponton is változás indult meg 1999-től. A kerület erős kezdeményezésével megfelelő eszközökkel sikerült a romló közbiztonsági helyzetet megfordítani, az 1998 és 2002 közötti időszak egyik legjelentősebb eredménye a közbiztonság jelentős javulása volt. Az elmúlt években megszűnt az erős fenyegetettség, és a közterületek biztonsága érezhetően javult.

Az eltelt időszakban jelentős eredmények születtek, az önkormányzat szervezésével és irányításával komoly beruházások történtek és különösen a lakásépítés területén. A város-rehabilitáció megindulása és az ország helyzetének változása 2000-től a belvárosi ingatlanbefektetések felé fordította a piaci szereplőket. A Belső-Józsefváros megújulása után a Középső-Józsefvárosban indultak meg a munkák. 2003-óta folyik a Corvin - Sétány Program, 2003-2005-ben megújult a Futó utca és környéke, és 2005-ben megindult a Magdolna Negyed Program.

Az eredmények mellett tovább erősödött a különbség a kerület különböző részei között, a társadalmi problémák jellemzően két területi egységben (Orczy negyed, Magdolna negyed) sűrűsödnek össze, a lakásállományra sok területen még mindig a korszerűtlen szerkezet és az alacsony minőség a jellemző. Az önkormányzati tulajdon aránya bár folyamatosan csökkent, de még mindig a fővárosi átlag többszöröse.

Az önkormányzat gazdasági helyzetét tekintve elmondható, hogy 1998 és 2004 évek közötti kiegyensúlyozott gazdálkodás, már nem tudta tartani ezeket az eredményeket, 2005-2006-ban jelentkeztek a strukturális problémák. 2004-től jelentős hitelfelvételek történtek elsősorban a Corvin Sétány Program finanszírozására és a kerületi lakásállomány átstrukturálására.

A jövő önkormányzati fejlesztéseinek alapja az, hogy az önkormányzat rendelkezzen ismét hosszútávon egyensúlyos költségvetéssel, melynek alapelve a működési bevételek és kiadások egyensúlya. Ehhez az önkormányzatnak korszerűsítenie kell vagyongazdálkodását, kiemelten a lakásgazdálkodását – és racionalizálnia kell intézmény struktúráját.

A fejlesztések célja a kerület versenyképességének növelése meglévő adottságaira építve - mint például a Palotanegyed kulturális vonzerejének fejlesztése – és emellett tovább kell folytatnia a harcot a kerület térbeli és társadalmi struktúrájának szétszakadása megakadályozásáért, a leszakadó területeken élő esélyének megteremtéséért.

A fejlesztések pénzügyi forrásait, piaci szereplők bevonásával, az egyensúlyos önkormányzati költségvetésre alapozva sikeres EU-s pályázatokkal lehet megteremteni.

## Helyzetértékelés

### **Koncepcionális előzmények**

Az 1996 és 2006 között született koncepciók részben olyan átfogó koncepciók - Kerületi Rehabilitációs Koncepció (1996), Józsefvárosi Rehabilitációs Programterv (1998), Józsefvárosi Kerületfejlesztési Koncepció (2001), 15 éves Kerületfejlesztési Stratégia (2005)- melyek az egész kerületre vonatkozó fejlesztési folyamatokat szabályozzák, részben pedig olyan koncepciók, amelyek egy szűkebb városrészre – Corvin Sétány Program –, vagy egy funkcionális területre – Kerületi Lakáskoncepció (2000), 2003-as Józsefvárosi KVSZ – koncentrálnak.

### **A változások összefoglalása**

A 1998 és 2006 közötti időszak társadalmi helyzetét elemezve összefoglalóan elmondható, hogy a kerület legfőbb társadalmi problémáit továbbra is a magas munkanélküliség, az alacsony iskolázottság és a rendkívül alacsony minőségű lakásállomány jelenti. Erősödött a különbség a kerület különböző területi egységei között, a társadalmi problémák jellemzően 2-3 területi egységben (Orczy, Magdolna, Ganz negyed) sűrűsödnek össze.

Hiába indult meg, a rehabilitáció a kerületi lakásállományra még mindig a korszerűtlen szerkezet és az alacsony minőség a jellemző. Az önkormányzati tulajdon aránya bár folyamatosan csökkent, de még mindig a fővárosi átlag többszöröse.

1998 és 2006 közötti időszak egyik legjelentősebb változása a közbiztonság jelentős javulása volt. Az elmúlt években a kerületben megszűnt az erős fenyegetettség és az utcák, közterületek biztonsága érezhetően javult.

A kerület társadalmi helyzetének fejlesztéséhez ezért elsősorban a lakhatási feltételek, lakásállomány minőségének javítása, valamint az oktatás, kultúra szerepének erősítésén keresztül a népesség versenyképességének fejlesztése szükséges. Az 1998 és 2006 közötti időszak gazdasági változásai közül a legmeghatározóbb pozitív eredmény Józsefváros vonzerejének növekedése.

Az utóbbi években a kerületben megélnékültek a fejlesztési beruházások, különösen a lakásépítési beruházások. A kerület gazdaságát jellemző többi mutató alig tér el a fővárosi trendektől. A kerületre jellemző hagyományosan erős kiskereskedelem jelentősége tovább nőtt 1998 és 2006 között, eltérően a budapesti átlagtól, több mint másfélszeresére nőtt az üzletek száma, és a Fővárosban a kerületben található a legtöbb kiskereskedelmi üzlet.

Az önkormányzat gazdasági helyzetét tekintve elmondható, hogy 1998 és 2004 között az önkormányzat kiegyensúlyozott gazdálkodást folytatott, minden évben egyensúlyi költségvetést valósított meg, jelentősebb adósságállomány nélkül, 2005-2006-ban jelentkeztek azonban a strukturális problémák. 2004-től jelentős hitelfelvételek történtek elsősorban a Corvin Sétány Program finanszírozására és a kerületi lakásállomány átstrukturálására.

Az 1998-2006 között eltelt időszak a legjelentősebb változásai a környezeti állapotokban történt. A rehabilitáció megindult a Belső- és a Középső-Józsefvárosban, önkormányzati lakóépületek, intézmények közterületek, infrastruktúra hálózatok újultak meg. Az elmúlt években megvalósult fejlesztési beruházások hatásai leginkább a környezeti elemek változásán érezhetőek. Jelentősebb környezeti változások Belső-Józsefvárosban a közterületi rehabilitációk hatására és középső-józsefvárosi Futó utcában, a lakásépítési beruházások során történtek.

Ezzel párhuzamosan sajnos a környezeti minőséget tekintve a kerület erősen polarizálódik, míg a Palota negyed és a Tisztviselő telep magasabb minőségű környezeti elemekkel (közterület, lakásállomány) rendelkezik, addig a kerület társadalmi problémákkal leginkább veszélyeztetett részein (Magdolna, Orczy negyed) a környezet minősége tovább romlik.

## **A stratégia alapvető célkitűzései**

**A kerületfejlesztési stratégia legfontosabb célkitűzései: a kerület gazdasági - társadalmi helyzetének, versenyképességének erősítése, a fővárosi státus emelése és a jelentkező társadalmi problémák oldása.**

A kerületfejlesztés legfontosabb társadalmi céljainak tekinthető a kerületi életminőség fejlesztése a kerületi társadalom bevonásával, a hagyományos és az új közösségek erősítésével kívánja elérni a kerület népességmegtartó erejének növekedését, és a vonzerejének erősödését.

A stratégia a kerület gazdasági pozíciójának erősítése érdekében mindent megtesz gazdasági versenyképességének, jövedelemtermelő és önfenntartó képességének javításáért, helyi munkaerőpiac fejlesztéséért. A kerületi stratégia alapozni kíván a meglévő kulturális gazdasági ágazatokra ebben a folyamatban annak érdekében, hogy a kerület tartósan belvárosi szerepet tudjon betölteni a főváros életében.

A stratégia kiemelt szerepet szán az önkormányzati lakásvagyon és lakásgazdálkodás megújításának, valamint az önkormányzati helyiség vagyon értékmegőrzésének, fejlesztésének, melynek bevételei lehetnek az alapja a kerület fejlesztési célok megvalósulásának.

A kerületfejlesztési stratégia és a város-rehabilitáció legfontosabb környezeti célja, hogy a kerület közterületei és épületei jelentsenek megfelelő környezetet a megújuló kerület társadalmi-gazdasági változásainak. Alapvető cél tehát a kerület közterületeinek, zöldfelületeinek mennyiségi és minőségi növelése, a parkolási lehetőségek kialakítása, vonzó épített környezet kialakulása.

## **A programok**

A stratégiában kitűzött célokat az önkormányzat szabályozó eszközeivel és közvetlen beavatkozásaival (fejlesztési beruházások) valósítja meg. A stratégia legfontosabb funkcionális-ágazati fejlesztései és legfontosabb területi fejlesztések.

### **Ágazati programok**

#### **Lakásprogram**

Hiába indult meg a rehabilitáció a kerületi lakásállományra még mindig a korszerűtlen szerkezet és az alacsony minőség a jellemző. Az önkormányzati tulajdon aránya bár folyamatosan csökkent, de még mindig a fővárosi átlag többszöröse. Az önkormányzati lakásállomány a kerületi átlagnál is rosszabb minőségű.

A leromlott önkormányzati épületállomány fenntartása gazdaságtalan, egyre magasabb költséget emészt fel az elmaradt karbantartási munkák miatt az állagmegóvás. A bérleti díjából a meglévő állapot szinten tartása sem valósítható meg, a minőség javítása pedig már olyan magas kiadást igényel az önkormányzat részéről, amelyet már nem bír el az éves költségvetése. Az önkormányzati lakásgazdálkodás a kerületi gazdálkodás jelenleg egyik leghangsúlyosabb és legnehezebben működő eleme. A lakásportfolió átstrukturálása alapvető a kerületi feladatok hosszú távú finanszírozhatóságának érdekében.

A program legfőbb célja a lakásrendszer új, hosszútávon fenntartható intézményi háttérének a kialakítása, mely biztosítja mindenki számára a társadalmi helyzetének megfelelő egészséges, fenntartható és megfizethető lakhatást. A meglévő kerületi lakásgazdálkodási rendszer korszerűsítése során, az intézmények helyzetének és feladatainak áttekintése után a legfontosabb lépés a külső felelős szakmai piaci szereplők bevonása feltételeinek megteremtése. Ehhez rendeleti és esetenként törvényi harmonizáció is szükséges.

#### **Iskolafejlesztési program**

A kerület társadalmi helyzetére az elmúlt évek változásai ellenére, még mindig jellemző a fővárosi átlagnál magasabb munkanélküliség és az alacsony iskolázottság. Az adatok azt mutatják, hogy

erősödött a különbség a kerület különböző területi egységei között, a társadalmi problémák jellemzően 2 területi egységben (Orczy, Magdolna) sűrűsödnek össze.

Jelen program a kerület egészét illetően fogalmazza meg a társadalomfejlesztési – iskolafejlesztési feladatokat – természetesen területenként eltérő karakterrel. A legfontosabb feladat a kerületi kötődés erősítése, és a kerület vonzóerejének növelése, a felnövekvő generációk számára többlet lehetőségek biztosítása. Az átfogó program az oktatás és a kultúra intézmény rendszerének megújítása, újra programozása. A krízis területeken ez a program a társadalmi leszakadás háttérének megszüntetése.

Alapvető feladat az intézmények szerepének és környezetükre kifejtett hatásának erősítése. Az iskolák és óvodák területi eloszlása egyenlőtlen több közöttük az elavult, jelentős felújítást igénylő intézmény. Az újra programozás során az iskolák versenyképességének és minőségének fejlesztése a feladat, differenciált oktatási és kulturális programokkal, illetve az oktatás mellett a kulturális szerepek felvállalását kell megvalósítani. Az iskolák, óvodák és a kerületi kulturális intézmények közötti kapcsolatok fejlesztése, közös programok létrehozása is erősíti az intézmények szerepét.

Az intézmények - az iskolák-óvodák-kulturális helyek - szolgáltatásaik fejlesztésével tudnak többletforrásokhoz jutni. A felújítások (rekonstrukciók), a szolgáltatások fejlesztése során, nő az intézmények kihasználtsága és ezzel az üzemelés gazdaságosabbá válik, csökkennek az intézmények fajlagos fenntartási költségei. A feladat tehát a programok során, hogy a szolgáltatások növekedése mellett csökkenjenek a költségek.

## ***A fejlesztési területek***

### **Palotanegyed - „Európa Belvárosa Program”**

A „Palotanegyed” a kerület legfejlettebb és legegységesebb területe, kialakult erős identitású társadalmi környezettel. A terület további fejlesztésével lehet elérni a kerület versenyképességének növelését, belvárosi funkcióinak kiterjesztését.

Az önkormányzat megkezdte egy kerületen túlmutató összefogás megszervezését. A negyed fejlesztésének sikerét nagyban tudja elősegíteni az Erzsébetvárosi és a Terézvárosi Önkormányzattal közös együttműködés megindítása. A Fővárosi Közmunkák Tanácsa Stratégiai Fejlesztő Központ Alapítvány kezdeményezésére a részes Önkormányzatok elhatározták, hogy összefogva más érdekelt önkormányzati, kormányzati, piaci és civil szereplőkkel megújítják kerületük kiemelt történelmi értékkel bíró belvárosi részét. Ez a terület a Kiskörút, és a Nagykörút között, a Főváros arculatát alapvetően meghatározó eklektikus városmag domináns része. Ezen a területen sűrűsödik össze az eklektikus épületkincs jelentős része, és ez a terület a Belváros szerves folytatása.

Az Önkormányzatok célja, hogy aktívan részt vállaljanak Budapest és a Közép-magyarországi Régió átfogó céljainak megvalósításában, a térség versenyképességének és vonzóerejének növelésében és felelősen támogassák Budapestet a Kelet-Közép-Európa regionális kulturális és kereskedelmi központi feladatokban.

Budapest és a régió természetes fejlődési lehetősége a térségbe irányuló turizmusra épül. Ennek a turizmusnak a jelentős része a főváros centrumát célozza. A belvárosi funkciók kiterjesztésével, a területen már meglévő kulturális értékek felmutatásával, erőteljes belső hálózattá szervezésével lehetőség nyílik a főváros vonzóerejének növelésére, a Nagykörúton belüli városrész egységes kulturális örökségi területté alakítására, és ezen keresztül jelentős számú munkahely kialakítására.

Az átfogó célok megvalósítása érdekében az alábbi specifikus célokat tűztek maguk elé az önkormányzatok: a kulturális és épített örökség megújítása; az identitást őrző épületek megújítása; a kulturális és épített örökségi helyszínekre épülő munkahelyteremtés és a foglalkoztatás elősegítése; a kreatív iparágak feltételeinek javítása, „kreatív innovatív miliő” kialakítása; a program végig vitelének biztosítása; civil és piaci szereplők bevonása; a terület épületvagyonának hosszú távú fenntarthatóságának biztosítása.

A célrendszer megvalósításához az alábbi legfontosabb programok kerülnek kialakításra: az Önkormányzatok közös cselekvésének, együttműködésének intézményesítése; az épített örökség

elemeinek megújítása, a szükséges funkció váltás elősegítése; a terület közterületeinek egységes és hálózatszerű megújítása, a szükséges infrastrukturális fejlesztések elvégzése; a terület parkolási helyzetének rendezése; kreatív iparágak letelepedésének elősegítése, speciális inkubációs folyamatok kidolgozása és támogatása; a területre egységes kiskereskedelmi és szolgáltatási program kialakítása és működtetése.

Meghatározandó Belső Józsefváros új arculata. Az arculat(brand) kialakításában szerepet kap a negyed egyetemi jellege. Élő városi szövet, amely nagy kulturális és idegenforgalmi vonzerővel rendelkező fiatalokkal telített kreatív miliővé válik. Legalább ennyire meghatározó elem a negyed kulturális öröksége, épületállománya, terei, amelyek ismét a városi élet fórumaivá válnak. A városi élet fórumait homlokzataiban is megújult, a jellemző építészeti motívumokra fókuszált díszkivilágítással rendelkező biztonságos (kamerákkal védett) sétálóutakkal kötjük össze, ahol az önkormányzati fejlesztéspolitika a vendéglátás, a kulturális gazdaság és a vonzerőgazdaság szereplőinek jelenlétét erősíti. A területen az önkormányzat a negyednek az alábbi városi szerepek betöltését határozza meg:

1. Idegenforgalom, turisztika

2. Vendéglátás

3. Egyetemi negyed

4. Kultúra, kulturális gazdaság, vonzerőgazdaság, kiskereskedelem

Fontos a fenti szerepek önkormányzati támogatása, gazdaságának fejlesztése, kedvezmények nyújtása és az aktív támogatáspolitikai kialakítása, de prioritást kap a minőségi lakófunkciók megtartása is.

A fentieknek megfelelően a Szállodaszövetség Budapesti Régiójával együttműködve a térségben 10-15 városi szálloda kialakítására látunk lehetőséget, amelyek egymással is együttműködve az alapinfrastruktúráját jelentheti a negyed fejlesztésének. Fontos feladat a beutaztatást végző utazási irodák helyi szerepvállalásának támogatása. Kiemelt prioritást kap a területen a minőségi vendéglátás támogatása, vendéglátóhelyek, kulturális helyek, teraszok létesítése.

Fontos szemléletbeli változást szeretnénk elérni a várospolitikában. A belváros kiterjesztése program azt jelenti, hogy Budapest történelmi örökséggel rendelkező, de új funkciókkal, étellel megtöltött kreatív belvárosa a nagykörúton belül épül ki. Többütemű városrehabilitáció, revitalizáció pilléreit a városi egymással összefüggő „Baedekker”(útikönyv) utcák adják. Ezek, vagy sétáló utcák, vagy csillapított forgalmú díszburkolatú utak lesznek, a főbb csomópontoknál mélygarázsokkal. Összeségében alapcélkitűzés a negyed területéről az autós átmenő forgalom teljes kiszorítása. Meg kell teremteni a megfelelő kerületi csatlakozásokat, így elsősorban a szűk értelemben vett belvároshoz, illeszkedve a Budapest szíve programhoz. De a szomszéd kerületi fejlesztési programokhoz való illeszkedés is kiemelt jelentőséggel bír.

Ezen fejlesztések megvalósulása, egy konzervens világos és hiteles várospolitikai meghirdetése és végigvitele a fejlesztési terület ingatlanainak forgalmi értékét jelentősen felértékeli, amely felelős fejlesztési célú vagyongazdálkodás mellett, részben forrásává is válhat a belső területek rehabilitációjának. Szakítani szükséges azzal az eddigi helytelen várospolitikai gyakorlattal, hogy az önkormányzatok ingatlanfelértékelődést eredményező aktusai nem hoznak effektív hasznot a közösségnek. A fejlesztési célú hitelek, kötvénykibocsátások a későbbi tervezett felértékelődésből válnak finanszírozhatóvá. Így az ingatlanfelértékelésből származó hozamot elsősorban az önkormányzat érdekeltségében kell realizálni, és nem szabad –mint ahogy eddig történt- teljes egészében befektetőknek átadni.

A Palotanegyed városszolgáltatásai közül az egyik legfontosabb a járó-beteg ellátás, mely jelenleg a Trefort u. 3-5 alatti palotában működik. Az önkormányzat ennek kiváltására kötött szerződést 2006-ban. A „Palotanegyed” egészségügyi szolgáltatásának rekonstrukciója szolgálja az alapellátás fejlesztését és az egészség megőrzéséhez kapcsolódó ún. prevenciós funkciókkal történő kiegészítését. Az új épület helye a Röck Szilárd utca 4.sz-ú ingatlan.

A program eszközrendszere: Önkormányzati Társulás létrehozása Terézváros és Erzsébetváros önkormányzataival. A társulás a közös projekt-célkitűzések megvalósítására a Fővárosi Közmunkák Tanácsa Alapítvánnyal, mint a köztestületek és gazdasági szakmai érdekképviseltek erre a célra

létrejött szervezetével, és egyéb semleges piaci szereplőkkel fejlesztési társaságot hoz létre. A fejlesztési vagyont érintő döntéseket a Társulás a Társulási Tanács útján hozza meg. A Fejlesztési Társaság feladata a társulást és részes feleit alkalmassá tenni arra, hogy megfelelő programokkal és tervekkel induljon az elérhető uniós és más közösségi pályázatok forrásaiért.

A program forrásai: Az önkormányzati vagyon fejlesztési célú hasznosításából származó források, önkormányzati (kerületi, és fővárosi) költségvetési források, fejlesztési célú hitelfelvétel és kötvénykibocsátás, ingatlanfelértékelés és aktív ingatlangazdálkodás hozamai, Az EU NFT II. ROP-jának forrásai, illetve egyéb közösségi források. Be kell vonni a programokba a helyi vállalkozásokat és a lakosságot is (pl. a homlokzatfelújítási program).

## **Népszínház utca komplex közterületi rekonstrukció**

A Népszínház Negyed de egész Józsefváros egyik legjellegzetesebb színfoltja a Népszínház utca, a helyi kereskedők utcája, mely megőrizte hagyományos üzleteit és vásárló közönségét. A Népszínház utca köti össze a jellegzetes elemeit, Köztársaság teret, a Teleki teret és itt épül a 4-es metró új állomása is.

Az utca megújítása, a villamos és a közterületek fejlesztése elősegíti a megújuló kiskereskedelmi egységeket és ezen keresztül a környező épületeket.

## **Bacsó Béla utcai közterület rekonstrukció**

A Rákóczi téri fővárosi metró fejlesztéshez kapcsolódik, a Bacsó Béla utca megújítása, mely során az utca közterületi rekonstrukciója valósul meg. A megújítás az utca funkcióváltásával jár, a rekonstrukcióval egy vegyes forgalmú utca kerül kialakításra. A megújítással az utcában lévő üzlethelyiségek is felértékelődnek, ami kiskereskedelmi és vállalkozó tevékenységek élénkülését is elősegíti.

## **Corvin Sétány Program**

## **Magdolna Negyed Program**

## **Teleki téri piac rekonstrukció**

A Teleki téren jelenleg működő piac és környezete teljes átalakítást igényel. Az átalakítás előtt azonban szükséges a piac pontos szerepének tisztázása, karakterének meghatározása (állandó és napi árusítóhelyek, alacsony árfekvésű, tisztán tartható, átlátható, biztonságos). A piac megújítását a jelenlegi tulajdonosokkal és árusokkal együttműködve kell megvalósítani, a meglévő kisárusok megtartása és helyzetük javítása mellett.

## **Orczy Negyed Program**

Az Orczy negyed - a Magdolna negyed mellett - a kerület társadalmi problémákkal leginkább veszélyeztetett városrésze, a megoldás útja, a Magdolna Negyedhez hasonló program kidolgozása és végig vitele.

## **A Orczy kert fejlesztési program**

A térség identitását legerősebben meghatározó eleme az Orczy kert. A kert adottságai tekintve sokkal nagyobb lehetőségek rejlenek területben, mint amennyi jelenleg kihasználásra kerül. A Nagyvárad tér és a Klinikák között elterülő mintegy 11 hektáros 200 éves kert a kerület József körülig terjedő sűrűn beépített részén az egyetlen olyan nagyobb zöldfelület, ahol biztosítani lehet a területen lakók számára a kikapcsolódást, a kulturált szórakozást. A kert a jelenlegi rossz állapota és a fejlesztéseket akadályozó rendezetlen tulajdonviszonyai miatt még a lokális szerepét sem tudja betölteni.

A kert egy részében az elmúlt évtizedben megindult egy fejlődési folyamat, mely során jelentős kulturális intézmények költöztek a területre. A 90-es évek közepétől elkezdődött a jelenleg is zajló Ludovika-rekonstrukció, mely lehetővé teszi, hogy a Magyar Természettudományi Múzeum valamennyi részlegével együtt a területre költözzön. A rekonstrukció három üteméből kettő már be is

fejeződött, a teljes rekonstrukció a tervek szerint 2008-ban ér véget. 1998-ban egy másik jelentősebb kulturális intézmény a Bárka Színház is a területre költözött, a Ludovika épületegyüttes egy kisebb részébe.

A fejlesztések célja, hogy a környezet helyreállításán, rekonstrukcióján keresztül az Orczy kert visszanyerje fővárosi jelentőségét, és a kerület, valamint az egész város lakossága számára kulturált kikapcsolódási, szórakozási lehetőséget jelentsen. A kert rekonstrukciójával egyben cél az Orczy negyed környezeti helyzetének fejlesztése, a térség életminőségének javítása és ezzel a társadalmi felemelkedés elősegítése.

Hosszú távú cél a kert és intézményei kulturális szerepének erősítésén, további intézmények területre vonzásán keresztül az Orczy kert országos jelentőségű kulturális központtá fejlesztése.

A fejlesztések egyik legfontosabb lépése az Orczy kert környezeti rekonstrukciója, mely a leromlott állapot helyreállításával, a kert szolgáltatásainak minőségi javításával alkalmassá teszi a kertet, hogy betöltse a tőle elvárt társadalmi szerepeket (rekreáció, szabadidő, kultúra) és visszanyerje fővárosi jelentőségét.

A megújítás megvalósításához elengedhetetlen a meglévő intézményi és tulajdonosi struktúra átalakítása, mely jelenlegi formájában nem alkalmas a kert hosszú távú fenntartására. A fenntarthatóság érdekében ezért szükséges elválasztani a fejlesztő/fenntartó és a tulajdonos/kezelő szerepeket, intézményesíteni a kert működtetését, és a kert adottságainak és szerepének megfelelő további beruházások számára is lehetőséget kell biztosítani a területen. A struktúra átalakításának része a kertbe nem illő funkciók leválasztása is, mely a BKV buszgarázs elköltöztetésével már megkezdődött.

## **Ganz Negyed Program**

A Ganz Mávag nagy múltú gyára mára a korábban is meglévő törésvonalak mentén darabjaira bomlott, gyártási kultúrája megszűnt. A terület átalakulása feltartóztathatatlan. A még meglévő ipari termelés várhatóan nem tűnik el teljes mértékben, de nagy valószínűséggel még tovább fog csökkenni. A kedvező városszerkezeti pozíció és kapcsolatok miatt a már megjelent tercier szektor tovább fog erősödni. A terület kisebb-nagyobb elemekből álló, sokszereplős vállalkezési zónává alakulhat át, ahol az egységes fejlesztési törekvések csak nagy erőfeszítések árán valósíthatók meg.

A napjainkban zajló folyamatot meghatározó mértékben bevándorlók vezérlik, nemzetközi méretű elosztó és raktározó helyeket létrehozva. A tercier szektor gyakorlatilag „újrahasznosítja” az ipar által „lelakott” fizikai környezetet. A jelenleg itt működő tőke a fizikai környezet megújítására, alkotásra, építésre nem vállalkozik, legfeljebb az előírt és szükséges karbantartást finanszírozza.

A Ganz-Mávag területen az önkormányzati szabályozó eszközeivel, közvetett módon beavatkozhat a váltázások irányításába, melynek eredményeként kialakulnak a terület áttörései, feléled a belső úthálózat, a területen rendezett viszonyok között vállalkezési/kereskedelmi zóna erősödik meg. A nehézipar fokozatosan elhagyja a területet, csökkentve a környezeti terhelést. Kitelepül a Józsefvárosi pályaudvar, a Baross Gábor remíz beköltözik az Északi Járműjavítóba, megtisztul a Ganz sporttelep szemét és silt lerakója. A pályaudvar helyén kialakított vegyes övezetekben lassan beindul a fejlődés (főleg lakások, kereskedelem, szolgáltatás).

Az érintett Önkormányzatok az egyes jelentős tulajdonosokkal közösen fejlesztési társaságokat, partnerségeket hozzon létre, amelyek célja a vázolt folyamatok irányításában való együttműködés.

## **A Szigony tér rekonstrukciója**

A fejlesztési program a lakótelep környezeti minőségének javítását a Szigony tér 21. századi igényeknek megfelelő rekonstrukcióján keresztül valósítja meg. A program két főbb elemre, a közpark és a mélyparkoló kialakítására épül.

A terület egyik legfőbb környezeti problémáját a parkoló autók jelentik, melyek lefoglalják a lakótelep közterületeinek jelentős részét, és a maradék zöldfelületek pedig nem alkalmasak funkciójuk betöltésére. A mélygarázs megépítésével lehetőség nyílik arra, hogy a szigony téri felszíni parkolást

közpark funkciója váltsa fel, és ezzel a környék lakói jelentős mennyiségű, differenciált igényeket kielégítő zöldterületet nyerjenek vissza.

A Pázmány Péter Katolikus Egyetem Információs Technológiai Karának a területre költözése további parkolási igényeket jelent, mely még sürgetőbb feladattá teszi a mélygarázs megépítését. Az egyetem és a lakosság parkolási igényeinek biztosításához ezért elengedhetetlen a mélyparkoló megépítése.

2003-ban a Szigony tér közterület rendezése és a mélyparkoló kialakításával kapcsolatban már született egy tanulmányterv. A tervek szerint a köztéri parkolás nagy részét egy 230-240 férőhelyes mélyparkoló váltja fel. A mélyparkoló a korábban kidolgozott Kerületi Parkolási Program alapján szakmai befektető bevonásával - PPP modellen keretében - kerül megépítésre és működtetésre.

A parkolási modell fontos eleme, hogy a környék lakói számára biztosítva legyen a megfizethető parkolás lehetősége. Ezért a Szigony tér alatt felépítésre kerülő mélygarázs esetében is a környék lakói kedvezményesen vehetik igénybe a parkolási szolgáltatásokat.

A lakótelepi környezet fejlesztésének fontos eleme az új közpark kialakítása. A köztéri parkolást felváltó mintegy 5000 m<sup>2</sup> közpark jelentős mennyiségű új zöldfelülettel gazdagítja a környéket. Az új park több elemből áll, mely a differenciált igények kielégítését szolgálja. A közparki funkció mellett kisgyermekes védett játszótér és különböző közösségi terek is kialakításra kerülnek.

A program céljaként, a társadalmi bevonás megvalósítása érdekében a park és a közösségi helyek fenntartásában szerepet kapnak a helyi közösséget szervező civil szervezetek is, melyek feladata elsősorban a lakók érdekeltségének megszervezése, bevonása a környezet ápolásába, a park gondozásába és különböző közösségi programok létrehozása.

Az új városszolgáltatások megjelenése (őrzött parkoló, új zöldfelület) jelentős minőségi változást eredményeznek a lakótelep környezetében. Az új környezet növelve a terület vonzerejét és a terület iránti elkötelezettséget nagymértékben elősegítheti a lakótelephez kötődő negatív képzetek megszüntetését.

### **Horváth Mihály téri Szent József Plébánia Templom és környezetének felújítása, rekonstrukciója**

A Józsefvárosi Plébánia Templom Józsefváros arculatának, kulturális örökségének meghatározó szimbólikus műemlék épülete. Az épület rossz műszaki állapota és az ahhoz kapcsolódó környezeti rendezés nem tűr halasztást. Az Önkormányzat ezért a fejlesztési koncepciójában támogatásáról biztosítja a tulajdonos és fenntartó Katolikus Egyházat, amennyiben a plébánia a templom felújításához szükséges pályázaton részt vesz, úgy a pályázati önerő részbeni biztosításával, részbeni hitelgarancia vállalással a templom és környezete felújítását segíti.