

III. VÁROSRÉSZI ELEMZÉSEK

Az érdi önkormányzat, a településszerkezeti jellemzők, területhasználati módok és elérhetőségi szempontok alapján 5 darab karakterében, jellegében, fejlesztési elképzeléseiben különböző városrészt határolt le, amelyre a továbbiakban Integrált Városfejlesztési Stratégiát készít.



Érd város településszerkezeti terve és a városrészi lehatárolások



III.1. Parkváros Elhelyezkedés

A terület a Tárnoki út – Ürmös utca – Vincellér utca – Felsővölgyi út – Tetőfedő utca – Ötvös utca – belterületi határ – Kőhalmi utca – Hegyalja utca – Kolozsvári utca által határolt, északi városrészt foglalja magában. Jelenleg alapvetően lakófunkciót tölt be. A jövőbeni fejlesztések révén a Bem téren és környékén, mint alközponton gazdasági funkciók megerősödése várható.

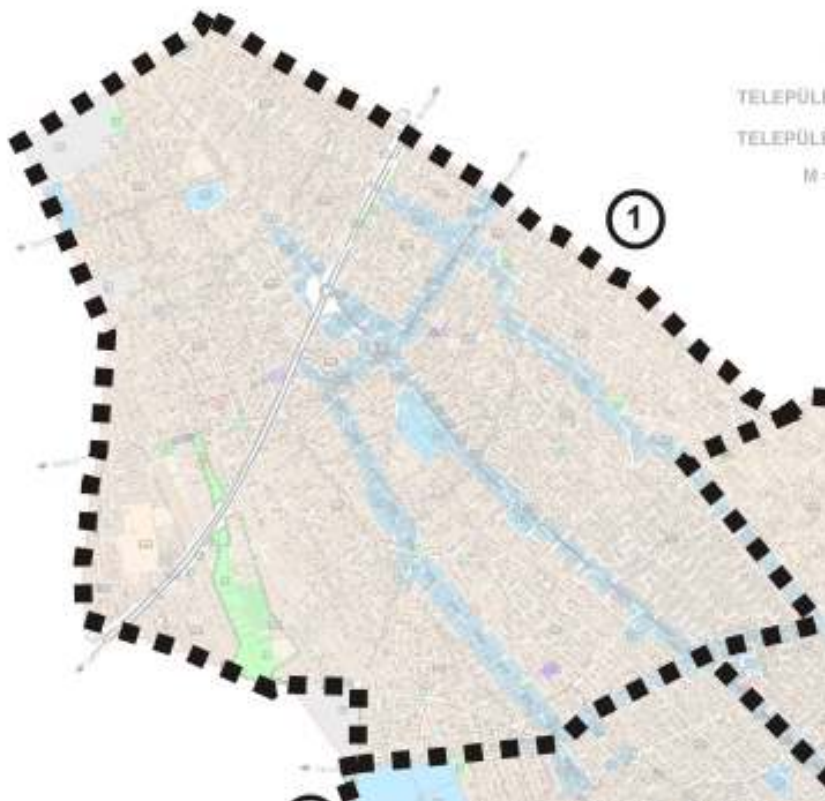
Városszerkezet

Északi fekvésű terület, amely szervesen kapcsolódik a szomszédos városrészekhez.

Szerkezetét meghatározza az M7-es autópálya, amely kelet-nyugati irányban kettéosztja a területet. Ez elsősorban nehezebb átjárhatóságot, valamint minimális minőségbeli és funkcionális váltást eredményez.

A városrész beépítésére alapvetően a kertvárosias lakókörnyezet a jellemző. A településközponti vegyes területek a főútvonalak mentén (Iparos utca – Bajcsy-Zsilinszky utca, Szováta utca – Lőcse utca, Sóskúti út – Törökbálinti utca, Szövő utca – Folyondár utca – Alsóerdősor utca – Eperfa utca – Cseresznye utca – Diófa utca, Tárnoki út, Ürmös utca) találhatóak. Tényleges városközpont a Bem tér környékén kezdett spontán mód kialakulni. Mikroközpont kialakulására van lehetőség a Kalotaszegi-Szováta-Lőcsei utak találkozásánál (Hétágú csomópont), valamint az M7-es autópályán túli területeken a Darukezelő utca környékén.

Zöldterületekben ez a városrész Érd többi területével összehasonlítva viszonylag sűrűn ellátott, ténylegesen közparkként azonban egyik sem funkcionál.



Városkép

Parkváros M7-es autópályától északra fekvő része egyike azon területeknek, ahol a domborzati adottságok miatt is kiemelt figyelmet kell fordítani a beépítési intenzitásra. E terület egysége is megjelentek a többlakásos épületek, amelyek helyenként környezetidegen létesítményekként hatnak. Érdekes, hogy a többlakásos épületek elsősorban az Iparos úttól nyugatra szaporodtak meg rendkívül gyorsan. Feltehetően

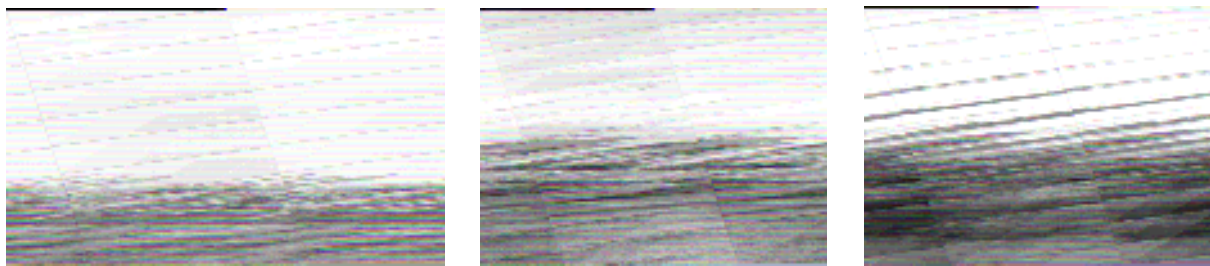
annak is köszönhetően, hogy Parkváros M7 autópályától északra fekvő része egészen 1993-ig üdülőterület volt, amely még őrzi kertvárosias jellegét. Az épített környezet minősége tekintetében helyenként a már megépült többlakásos épületek, helyenként pedig a családi lakóházak építészeti karaktere okoz problémát.

Az M7-es autópályától délre eső terület egységek képezik Érd belterületének középső részét.

A terület a morfológiai adottságok és a rendkívül kopár növényzet miatt nem volt olyan vonzó építési célpont, mint Parkváros északi része vagy Érdliget. Így, ezeken a területeken, a megépült többlakásos épületek is kisebb lakásszámmal létesültek. Kiemelhető a Cseresznyefa utca, Aradi utca, egyes szakaszainak beépítése. A volt PÁRA szabadidőközpont területén csoportos beépítéssel szinte egy egész lakótelep van kialakulóban.

A megkezdődött, beépítési intenzitás szempontjából kedvezőtlen folyamatok még nem okoztak olyan látványos városépítészeti sebhelyeket, mint például Parkváros északi részén.

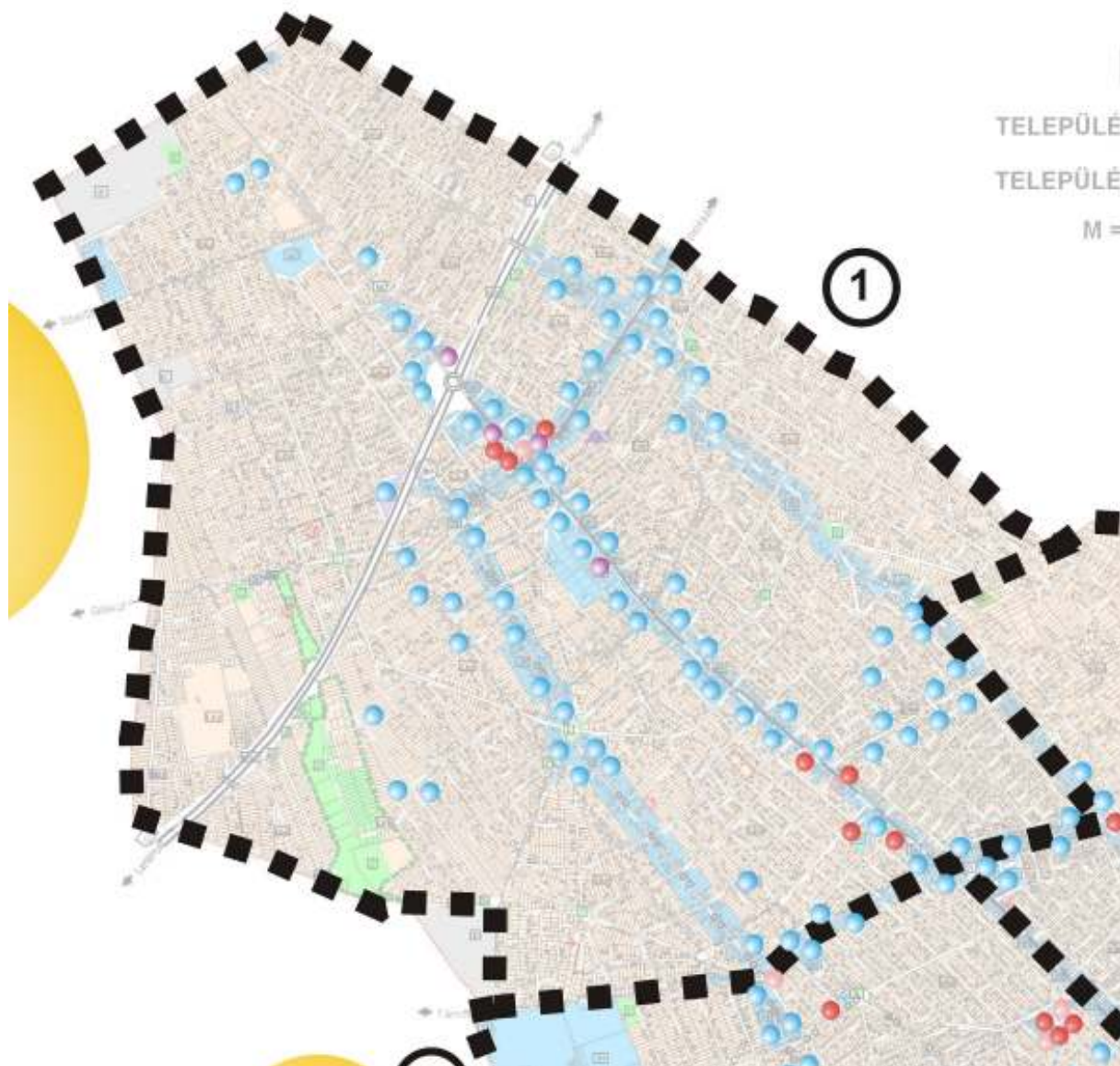
Parkváros dél-keleti része 1990 előtt szintén üdülőterület volt. Keskeny utcái, meredek domboldalai, fejletlen infrastruktúrája miatt az Ürmös utcai beépítésen kívül viszonylag kevés helyen látunk soklakásos épületet. Több helyen az eddigi egylakásos családi ház helyett kettő-, vagy néglakásos épület épült.



Területhasználat, funkciók

A városrész funkcionális központja a Bem tér, ahol gazdasági, közösségi, közlekedési és humán szolgáltatási funkciók egyaránt megtalálhatóak. Ezen kívül a Bajcsy-Zsilinszky utca mentén található elszórtan néhány humán szolgáltatás (általános iskola, óvoda, orvosi rendelő, gyógyszertár). Általában fő közlekedési útvonalak mellett fekvő Vt – településközponti területek, melyek zömmel a fő közlekedési útvonalakra szervezett kereskedelmi – gazdasági – szolgáltató létesítmények és üzletek, telephelyek elhelyezésének legitimizálására lettek kijelölve. A Vt övezetbe sorolódtak a városban található hivatalok és intézmények is. A településrész tipikus szuburbánus jelleget öltő elfolyó kiterjedő települési szövetet alkot. Domináns, akár 80 % arányt is elér a Lke – kertvárosias lakóterületek aránya. Zömében nagy alapterületű F – F+2 szintszámú családi házak – társasházak alkotják. A városrészben található egy nagyobb kiterjedésű összefüggő zöldfelület Z – zöldterületi területfelhasználással. Több kisebb – esetlegesen – telekosztásból megmaradó közterületi földrészlet kapott Z zöldterületi besorolást, ott ahol a domborzati viszonyok kedvezőtlenek voltak, illetve többségében utak kereszteződésénél. Közös jellemzőjük, hogy kis méretük és rossz hozzáférhetőségük miatt alacsony fokon képesek csak funkciójuk ellátására.

A városrészt keresztül vágja az M7 autópálya amely megszakítja a települési szövetet.



Összességében megállapítható, hogy Parkváros funkcióhiányos városrész, ahol a lakófunkció mellett nincs dominánsan megjelenő funkció. A meglévő szolgáltatások Parkváros lakosságának alapellátását elégítik ki.

A városrész társadalmi-demográfiai jellemzői

Parkváros népességszámának alakulását alapvetően határozza meg a terület lakófunkció jellege. Érd megyei jogú város lakosainak egyharmada él a parkvárosi városrészben, amely kedvező közlekedésföldrajzi helyzetének következtében a szuburbanizációs folyamatok által egyik leginkább érintett területe a városnak.

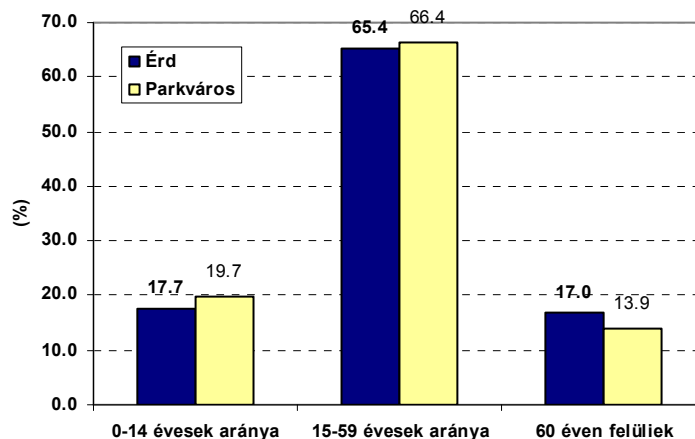
A városrész lakó- és állandó népességének alakulása
(2001)

Mutató megnevezése	Parkváros	Érd összesen*
Lakónépesség száma (fő)	18 811	56 567
Lakónépesség aránya (%)	33,3	100
Állandó népesség száma (fő)	18 495	55 955
Állandó népesség aránya (%)	33,1	100

Forrás: KSH

A városrész lakosságának korösszetételét tekintve megállapítható, hogy a városrész korstruktúrája a városi átlagértékhez képest kedvezőbb összetételű, ugyanis a fiatal és az aktív korosztály aránya 1,1%-kal, valamint 2,1%-kal magasabb arányban jelenik meg, míg az időskorúak aránya közel 4%-kal alacsonyabb, mint a városi átlag.

A lakosság korcsoport szerinti megoszlása
(2001)



Forrás: KSH

A lakosság képzettségi fokát tekintve alacsony eltérés tapasztalható a városi átlaghoz viszonyítva, de az eltérésből kiderül, hogy a városrészben alacsonyabb arányban jelennek meg az általános iskolai végzettséggel rendelkezők, míg magasabb arányt képviselnek a felsőfokú végzettséggel rendelkezők az érdi átlagértékekhez viszonyítva.

A lakosság képzettségi szintjének alakulása
(2001)

	Parkváros	Érd
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	22,4%	23,3%
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	15,2%	14,1%

Forrás: KSH

A terület foglalkoztatottsági viszonyainak alakulásában kiemelhető, hogy a foglalkoztatottak aránya hasonló, mint a városi átlag, míg a foglalkoztatottak nélküli háztartások alacsonyabb arányban (27,4%) jelennek meg a városi átlagértékhez (30,1%) képest. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya hasonló arányt mutat, mint a városi átlag, az eltérés a parkvárosi területen 0,7%-kal magasabb arány jelenik meg.

A foglalkoztatottság mutatói
(2001)

	Parkváros	Érd
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	57,5%	57,8%
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	27,4%	30,1%
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	39,1%	38,4%

Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	13,2%	13,0%
---	-------	-------

Forrás: KSH

A 2001-es KSH népszámlálási adatok eredményei szerint a vizsgált városrészben található a lakásállomány egyharmada. A laksűrűség hasonló értékeket képvisel, mint a város egésze, míg fontos kiemelni, hogy a városrészben Érd egészéhez képest magasabb arányban jelennek meg az alacsony komfortfokozatú lakások, ugyanis a lakásállomány közel 20%-a tartozik ebbe a kategóriába.

A lakásállomány jellemzői (2001)

	Parkváros	Érd
Lakásállomány (db)	6683	20 054
Lakásállomány (%)	33,3	100
Laksűrűség (fő/lakás)	2,8	2,8
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	19,5	16,6

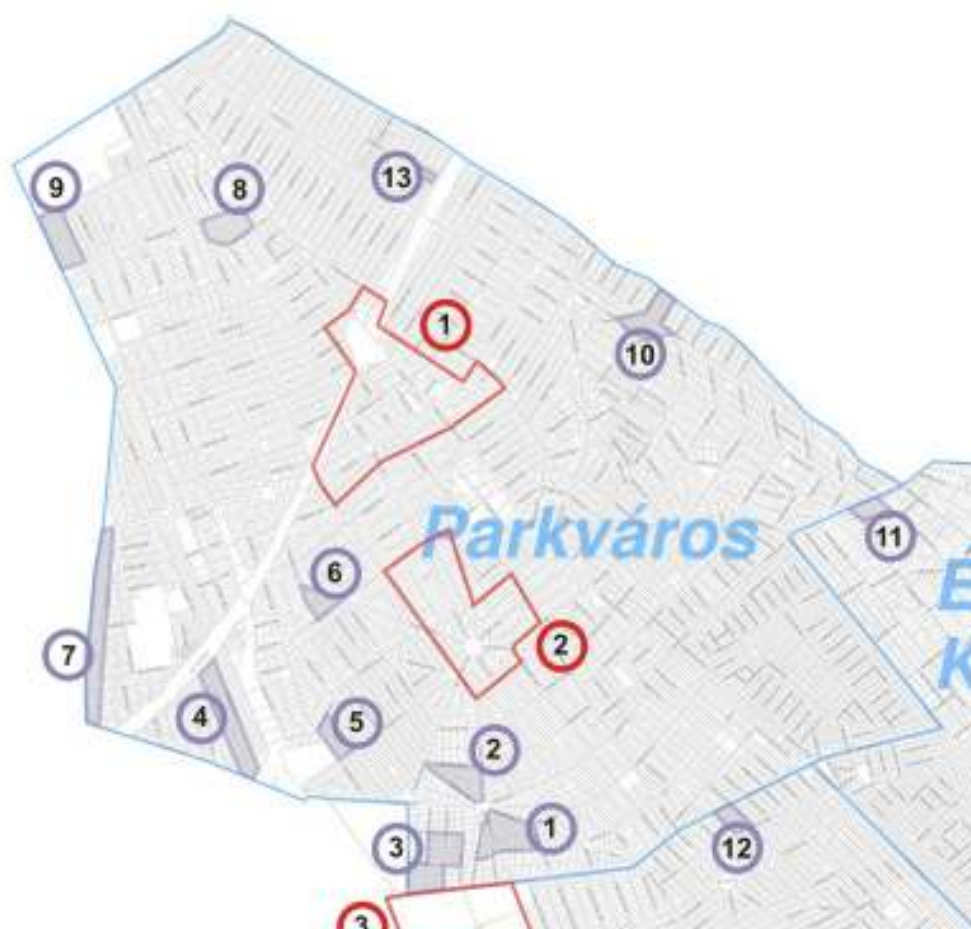
Összességében Parkváros társadalmi-demográfiai struktúrája számos tekintetben hasonló jelleget mutat, mint Érd város egésze. Fontos kihangsúlyozni, hogy a városrész alapvetően lakófunkciójú, itt él a város lakosságának közel egyharmada, azonban a lakások egyötödének komfortfokozata alacsony. A lakosság képzettségi szintje, valamint korstruktúrája azonban kedvezőbb képet mutat, mint a városi átlagértékek, amely a területen érzékelhető szuburbanizációs hatások következménye.

Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései

- Kőrösi Csoma Sándor Általános Iskola felújítása
- Iparos u.- Bajcsy Zs. u-Riminyáki u felújítása

Parkvárosi szegregátum Általános helyzetkép

A Parkvárosban elhelyezkedő szegregátum a Postástelep nyugati peremén található a városhatár mentén a Kassai u., a Kőszegi u., a Késmárki u., a Krasznahorkai u., az Aradi u. és a Tátra u. családi házas beépítésű környezetében. A területre jellemző, hogy a 2001. évi Népszámlálás óta, egyrészt az önkormányzati integrációs tevékenységek következtében, másrészt az ingatlanpiaci fejlesztések révén ma már nem beszélhetünk telepszerű szegregátumról. A terület annak ellenére, hogy alacsony infrastruktúrával kiépített (burkolt út hiánya jellemző, a zöldfelületek állapota leromlott), kedvező földrajzi fekvésének köszönhetően ingatlanpiaci szempontból keresetté vált, így az újjépítésű családi- és társasházak mellett éles kontrasztként jelennek meg a pontszerű, alacsony státuszú lakosok ingatlanjai. A terület pontszerű szegregátumaiban nagyobbrészt halmozottan hátrányos helyzetűek, zömében roma kisebbséghez tartozók élnek.



ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
▪ Lakóterületek: kertárosias arculat, élhető kertvárosi lét ▪ Befektetési, fejlesztési lehetőségek: a fejlesztések során alternatív lehetőségek, kiaknázatlan, flexibilis lehetőségek – Bem téren alakuló városi alközponti jelleg ▪ Budapest vonzásában: nagyváros közelsége, helyben és a körzetben elérhető szolgáltatások ▪ Vállalkozási kedv és képesség: kisvállalkozók és vállalkozások – kereskedelmi és szolgáltató funkciók ▪ Népesség: sok a fiatal, kedvező a korszerkezet, kedvező népesség összetétele ▪ Helyi közösségek: erős civilitás, helyi közösségek mozgathatóak és megnyerhetőek városi ügyeknek – ha érdekelté teszik és bevonják ▪ a beköltözőket egyre jobban érdekli a város élete, lassan, de határozottabban vesznek részt a helyi életben ▪ Közvetlen közlekedési kapcsolat az M7-l	▪ Infrastruktúra fejlesztés • Biztonságos és jól szervezett közlekedési feltételek megteremtése; gyorsforgalmi úthálózathoz való kapcsolódás lehetősége; ▪ Turisztikafejlesztés, szabadidő ▪ rekreációs sávok, parkok, futó területek kijelölése, kerékpárutak létesítése ▪ Városi, szolgáltató funkció fejlesztés ▪ Tudatos városfejlesztés Bem téri alközpont fejlesztése; élhető, valóságos fórumként működő közösségi terek kialakítása • kereskedelmi és szolgáltató funkciók, területek kialakítása ▪ Befektetés ösztönzés, gazdaságfejlesztés • Fejlesztési területek tudatos kijelölése, és az azokkal való tudatos gazdálkodás (tevékenységek megkezdése előtt tudatos leltár, hogy mivel gazdálkodhat a város) ▪ Munkahelymegtartó képesség növelése; értékmegőrző fejlesztések ösztönzése ▪ Ne legyen belterületbe vonás lakóparkok részére; élhető kertváros jelleg megőrzése ▪ Forrásteremtés • potenciális, befektetők becsábítására alkalmas fejlesztési területek tudatos kiajánlása ▪ Környezeti aspektus ▪ Környezettudatos gondolkodás meghonosítása; klímabarát településekhez való csatlakozás elősegítése ▪ Városmarketing, kommunikációs aspektus ▪ Parkvárosi identitás meghatározása
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
Infrastruktúra, intézményi háttér • kedvezőtlen közúti közlekedési kapcsolatok, az úthálózat nagy része is felújításra szorul • Több évtizedes elmaradottság, különösen az infrastruktúra terén - közmű, és úthálózat (sáros, gödrös utcák) ▪ felújításra szoruló városi intézményhálózat ▪ Szomszédos településekkel való együttműködés hiánya ▪ Előnytelen közúti csomóponti kialakítások ▪ Erős harántirányú közlekedési terhelés ▪ Közösségi terek, központok ▪ Kevés a tér, játszótér a városban ▪ Nincs tudatosan szervezett alközpont, csak központi funkciók halmaza a Bem téren ▪ Kevés zöldfelület, nagy lakófunkciós összefüggő homogén terület ▪ Környezeti szempontok ▪ A környezet tisztaságának hiánya ▪ Gazdátlanság, elmaradottság ▪ Szemétszállítási anomáliák (pl: a nem fizetőket nem tudják nyilvántartani, az elmaradt befizetések hátrányai a rendesen fizetőket terhelik, magasabb díjakat fizetnek) ▪ A be nem épített területek hasznosítására eddig meglehetősen túlzó ötletek merültek fel ▪ Fő közlekedési útvonalak és az M7 mellett	• Városvezetés: városon belül betöltött pozíció háttérbe szorulása, a Bem tér és a fő közlekedési útvonalak funkciói még zavarosabbá válnak és az előnytelen településszerkezeti hatások erősödnek • Közműfejlesztések: nem követték a lakónépesség és az ezzel járó épített környezet növekedését • Mikroregionális szerep: Nem definiált központi szerep (Budapest, Százhalombatta, Budaörs mellett) • Közösség: közösségi élet helyszínének hiánya, sportolási lehetőségek hiánya • az újonnan betelepülők passzivitása, lokálpatriotizmus kihasználásának hiánya, mert nincsenek megszólítva • Vendégforgalom nem kellő mértékben történő kihasználása (nincsen szálloda)

erős zaj és környezetterhelés Lakosság, népesség és lakófunkciók ▪ Ingázás negatívumai (idő + pénz) ▪ Sok a kényszerbeköltöző (alacsonyabb ingatlanárak) ▪ Feszesen beépített városrész, kicsi telekosztással ▪ Kevés az érdi őslakos ▪ Nincs különböző arculata, identitása, karaktere a Parkvárosnak ▪ alvóvárosi lét	
---	--

III.2. Érdliget - Kutyavár

Elhelyezkedés

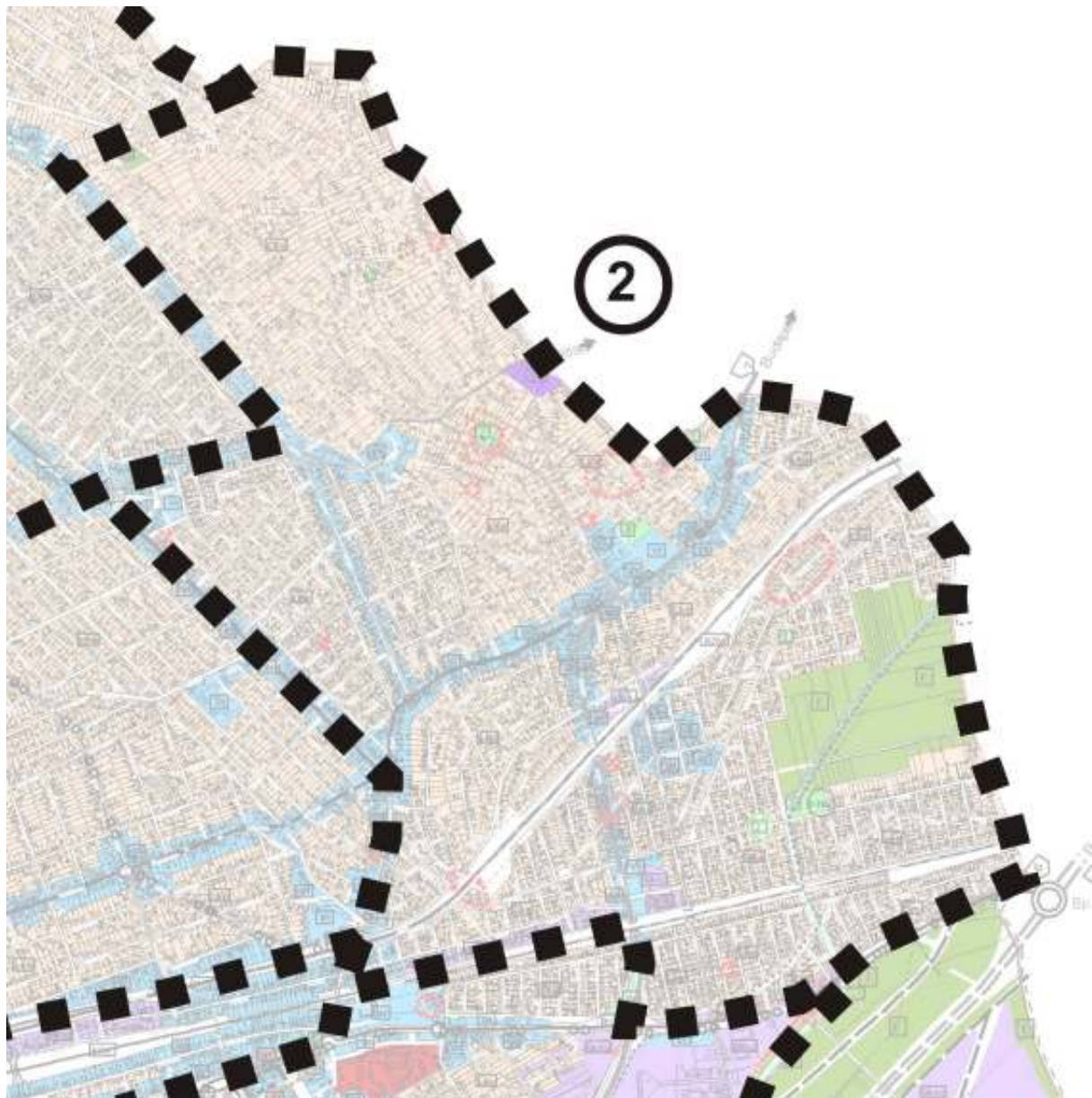
A terület a Vincellér utca – Ürmös utca – Tárnoki út – Riminyáki utca – Érd-Alsó vasútvonal – Budai út – Budafoki út – Tétényi utca – Gyár utca – Muskátli utca – Érd-Diósd településhatár – Ligetszépe utca – Árvalányhaj utca – Bazsarózsa utca által határolt területet foglalja magában.

Városszerkezet

Érd keleti városrésze szervesen kapcsolódik a szomszéd városrészekhez. Déli részén az Érd-felső és az Érd alsó vasútvonal kelet-nyugat irányban átszeli Érdligetet.

A városrész beépítésére a kertvárosias lakókörnyezet a jellemző. Településközponti vegyes területek a Tárnoki út, Ürmös utca, Diósi út, Balatoni út mentén alakultak ki. Az Érd-alsó vasútvonal mentén jelentős kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület található.

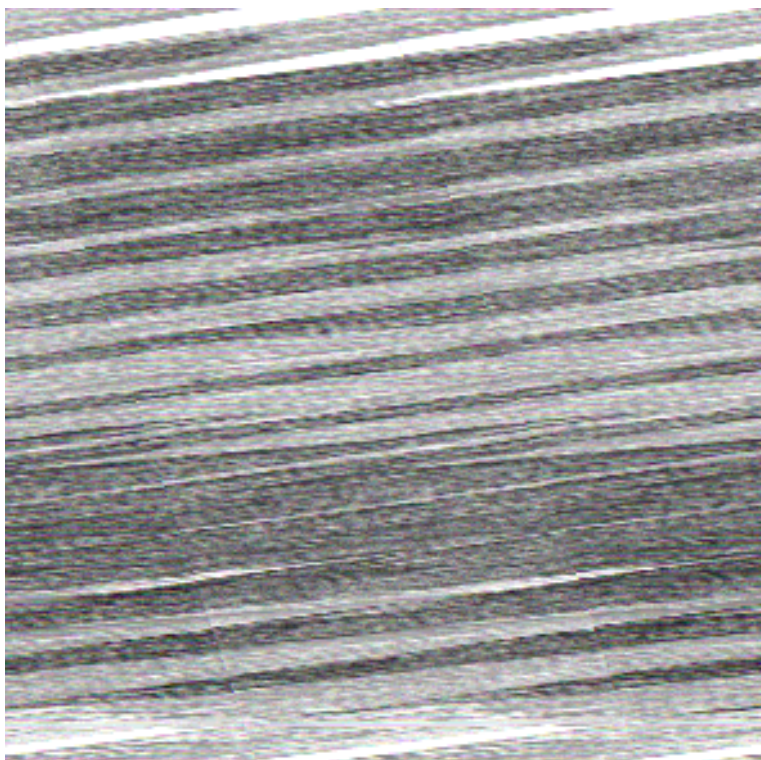
Ebben a városrészben a legnagyobb a zöldfelületek aránya, összefüggő terület azonban kevés van. Kiemelhető a volt Érdligeti Strand területe a Fürdő utcában és az ú.n. „Papi Földek területe” a Sulák patak mentén.



Városkép

Érdliget észak-keleti része, a Felsővölgyi utca, Alsóvölgyi utca és Fürdő utca vonala (Érd – Törökbálint között húzódó völgy) mentén lévő terület földrajzi, természeti adottságai alapján ideális lakóterületként él az érdiek tudatában. A beépítés itt is megkezdődött és – Parkvároshoz hasonlóan – az eddigi egylakásos családiház helyett kettő-, vagy négylakásos épület épült.

Érdliget déli részét országos jelentőségű vasútvonalak szelik keresztül. A területen (elsősorban a Diósi út mentén) még az 1980-as években létesültek többlakásos lakóépületek. Ezt követően a Balatoni út dél-keleti oldalán is megkezdődött a többlakásos épületek létesítése. Később, az ezredforduló idején a



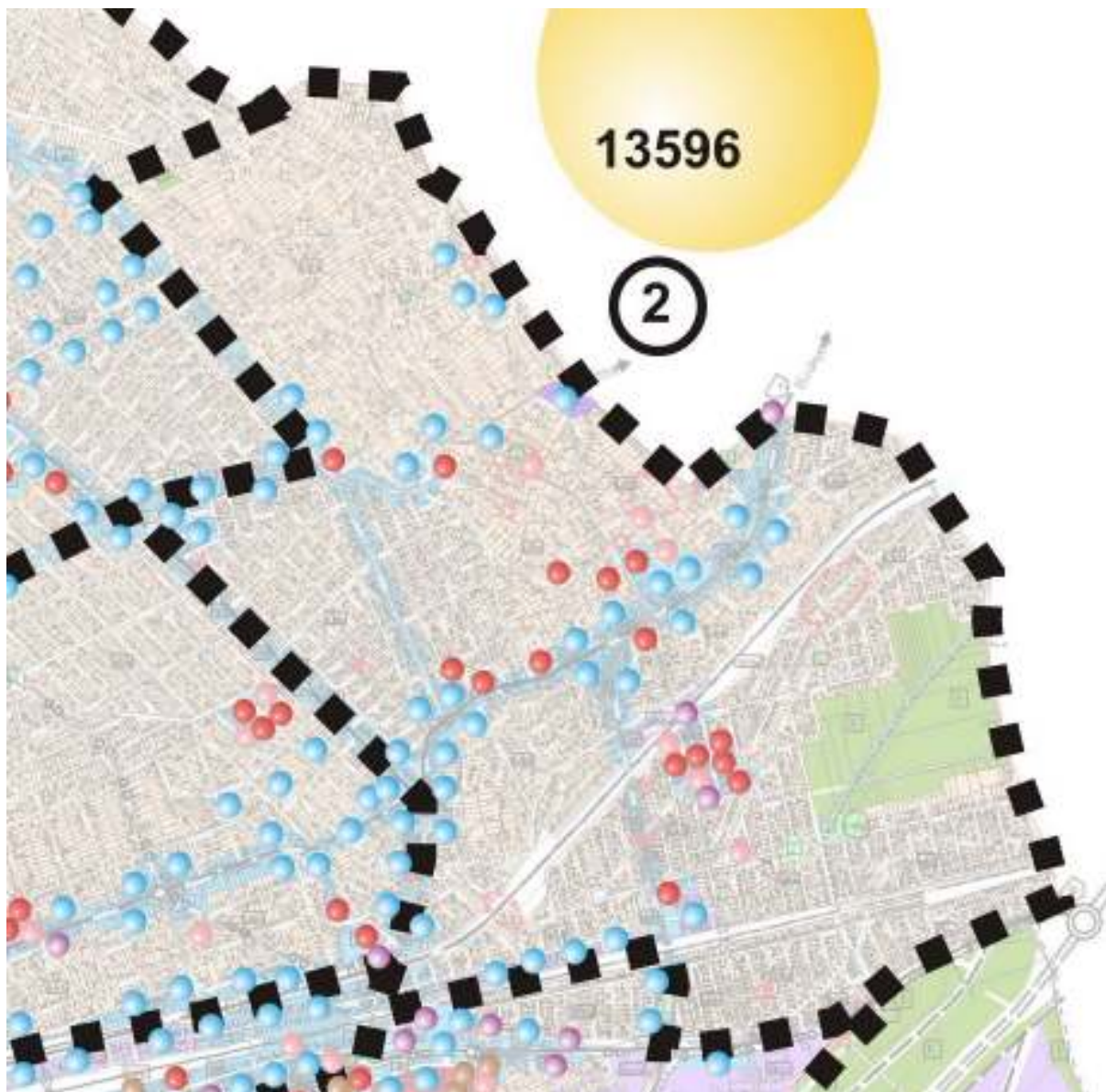
homokbánya területe épült be társasházakkal.

Egyes részeken még megvan az igazi kertvárosi jelleg, azonban a beépítési intenzitás növekedése erre a területre is rányomta bélyegét. Feltehetően a területet érintő nagy közúti és vasúti forgalomból adódó környezeti teher miatt a terület egysége egyenlőre nem vált célpontjává a társasházak építésének.

Területhasználat, funkciók

A városrész funkcionális központja Tállya utca és környéke. Itt döntően humán szolgáltatási funkciók jelennek meg (orvosi rendelő, óvoda, általános iskola, szociális otthon). A városrész többi területén elsősorban további humán funkciók jelennek meg. Általában fő közlekedési útvonalak mellett fekvő Vt – településközponti területek, melyek zömmel a fő közlekedési útvonalakra szervezett kereskedelmi – gazdasági – szolgáltató létesítmények és üzletek, telephelyek elhelyezésének legitimizálására lettek kijelölve. A Vt övezetne sorolódtak a városban található hivatalok és intézmények is. A településrész tipikus szuburbánus jelleget öltő elfolyó kiterjedő települési szövetet alkot. Domináns, akár 80 % arányt is elér a Lke – kertvárosias lakóterületek aránya. Zömében nagy alapterületű F – F+2 szintszámú családi házak – társasházak alkotják. A városrészben található egy nagyobb kiterjedésű összefüggő zöldfelület E – erdőterületi területfelhasználással. Több kisebb – esetlegesen – telekosztásból megmaradó közterületi földrészlet kapott Z zöldterületi besorolást, ott ahol a domborzati viszonyok kedvezőtlenek voltak, illetve többségében utak kereszteződésénél. Közös jellemzőjük, hogy kis méretük és rossz hozzáférhetőségük miatt alacsony fokon képesek csak funkciójuk ellátására.

A városrészt felszabdalja az 7-s autótűt, és a vasútvonalak, amely megszakítja a települési szövetet.



Összességében megállapítható, hogy Erdélyt a városrész lakosságának alapellátásául szolgáló humán és gazdasági funkciókkal megfelelően ellátott. Községi és közigazgatási ellátások azonban hiányoznak a városrészből

A városrész társadalmi-demográfiai jellemzői

A város keleti oldalán elhelyezkedő városrész Parkvárost követően második legnépesebb terület Érden, a város lakosságának egyötöde ebben a városrészben él, amely a lakófunkció dominanciájára utal.

A városrész lakó- és állandó népességének alakulása
(2001)

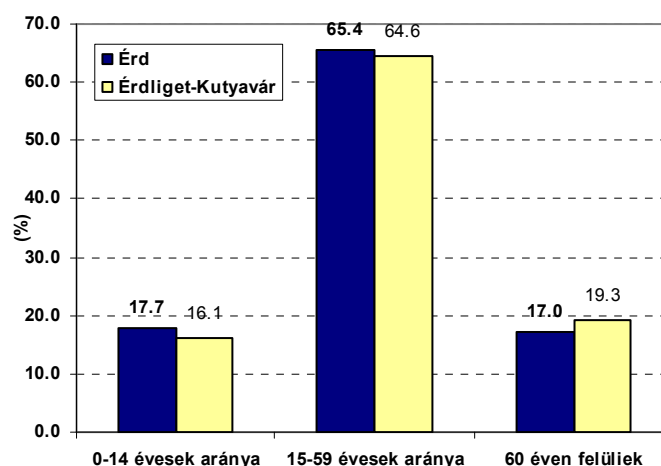
Mutató megnevezése	Érdliget-Kutyavár	Érd összesen*
Lakónépesség száma (fő)	13 596	56 567
Lakónépesség aránya (%)	24,03	100
Állandó népesség száma (fő)	13 526	55 955

Állandó népesség aránya (%)	24.17	100
-----------------------------	-------	-----

Forrás: KSH

A lakosság korcsoport szerinti megoszlását vizsgálva megállapítható, hogy Érdliget korszerkezete a városi átlagértékhez képest kedvezőtlenebb, ugyanis hasonlóan Tsuculanum városrészhez, a fiatal- és az aktívkorúak aránya alacsonyabb, míg a 60 éven felüli korosztály a városi átlagértékhez képest felülreprezentálódik.

A lakosság korcsoport szerinti megoszlása
(2001)



Forrás: KSH

Érdliget-Kutyavár településrész lakosságának kvalifikáltsága jóval kedvezőbb képet mutat, mint a városi átlagértékek, ugyanis itt az aktív korúak 20,7%-a rendelkezik alapfokú végzettséggel, míg a felsőfokú végzettségűek aránya átlagérték feletti.

A lakosság képzettségi szintjének alakulása
(2001)

	Érdliget-Kutyavár	Érd
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	20.7%	23,3%
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	16.0%	14,1%

Forrás: KSH

A foglalkoztatottsági viszonyok tekintetében szintén kedvezőbbek a településrész mutatói a városi átlagértékekhez képest. Az aktív korúak közel 60%-a foglalkoztatott, amely két százalékkal alacsonyabb a városi átlagnál, míg a rendszeres munkajövedelemmel rendelkezők aránya szintén alacsonyabb a városi értékhez képest. Az alacsony státuszmutatókat együttes kategóriájához tartozók aránya 11%.

A foglalkoztatottság mutatói
(2001)

	Érdliget-Kutyavár	Érd
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességben belül	59.3%	57,8%
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	31.4%	30,1%
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	36.4%	38,4%
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	11.0%	13,0%

Forrás: KSH

A lakásviszonyok és lakásállomány alakulásában kiemelhető, hogy Érd lakásállományának közel egynegyede található a városrészben. A lakásállomány komfortfokozatát tekintve kisebb mértékű az alacsony komfortú lakások aránya, míg a laksűrűség tekintetében szintén alacsonyabb érték jelenik meg a városi átlaghoz viszonyítva.

A lakásállomány jellemzői
(2001)

	Érdliget - Kutyavár	Érd
Lakásállomány (db)	4 966	20 054
Lakásállomány (%)	24.7%	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	2.7	2,82
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	15.5%	16,6

Forrás: KSH

Összességében Érdliget-Kutyavár városrész magas népességkoncentráció, a város második legnépesebb területét alkotó városrész. A lakosság korstruktúrája kedvezőtlenebb, mint a városi átlagértékek, de az itt élők kvalifikáltasága magasabb, foglalkoztatottsági és lakás viszonyai viszont kedvezőbbek, mint a város egészére vonatkozó értékek.

Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései:

- Tesco bevásárlóközpont
- Budafoki-Balatoni csomópont (körforgalom)
- Érdliget vasúti megállóhely korszerűsítése
- Diósd u-Riminyáki csomópont (körforgalom)
- SPAR áruház

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
▪ Lakóterületek: kertvárosias, élhető kertvárosi lét ▪ Befektetési, fejlesztési lehetőségek: a fejlesztések során alternatív lehetőségek, kiaknázatlan, flexibilis lehetőségek, formálódó érldligeti alközpont ▪ Budapest vonzásában: nagyváros közelsége, helyben és a körzetben elérhető szolgáltatások ▪ Vállalkozási kedv és képesség: kisvállalkozók és vállalkozások - kereskedelmi és szolgáltató funkciók ▪ Népesség: sok a fiatal, kedvező a korszerkezet, kedvező népességösszetétel ▪ Helyi közösségek: erős civilitás, helyi közösségek mozgathatóak és megnyerhetőek városi ügyeknek – ha érdekelté teszik és bevonják ▪ a beköltözőket egyre jobban érdekli a város élete, lassan, de határozottabban vesznek részt a helyi életben	Infrastruktúra fejlesztés • Biztonságos és jól szervezett közlekedési feltételek megteremtése; gyorsforgalmi úthálózathoz való kapcsolódás lehetősége; Turisztikafejlesztés, szabadidő ▪ Zöldterületek rekreációs sávok, parkok, futó területek kijelölése, kerékpárutak létesítése ▪ Kemping fejlesztése - hasznosítása Városi, szolgáltató funkció fejlesztés ▪ Tudatos városfejlesztés az érldligeti alközpont fejlesztése; élhető, valóságos fórumként működő közösségi terek kialakítása • kereskedelmi és szolgáltató funkciók, területek kialakítása Befektetés ösztönzés, gazdaságfejlesztés ▪ Fejlesztési területek tudatos kijelölése, és az azokkal való tudatos gazdálkodás (tevékenységek megkezdése előtt tudatos leltár, hogy mivel gazdálkodhat a város) ▪ Munkahelymegtartó képesség növelése; értékmegőrző fejlesztések ösztönzése ▪ Ne legyen belterületbe vonás lakóparkok részére; élhető kertváros jelleg megőrzése Forrásteremtés • potenciális, befektetők becsábítására alkalmas fejlesztési területek tudatos kiajánlása Környezeti aspektus ▪ Környezettudatos gondolkodás meghonosítása; klímabarát településekhez való csatlakozás elősegítése Városmarketing, kommunikációs aspektus ▪ Érldligeti identitás meghatározása
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
Infrastruktúra, intézményi háttér • kedvezőtlen közúti közlekedési kapcsolatok, az úthálózat nagy része is felújításra szorul • Több évtizedes elmaradottság, különösen az infrastruktúra terén - közmű, és úthálózat (sáros, gödrös utcák) ▪ felújításra szoruló városi intézményhálózat ▪ Szomszédos településekkel való együttműködés hiánya ▪ Előnytelen közúti csomóponti kialakítások ▪ Erős átmenő forgalom a Balatoni úton ▪ A vasút két részre szeparálja a települési szövetet Közösségi terek, központok ▪ Nincsenek terek, játszóterek a városban ▪ Nincs tudatosan szervezett alközpont, csak központi funkciók halmaza az érldligeti alközponti részen ▪ Kevés zöldfelület, nagy lakófunkciós összefüggő homogén terület Környezeti szempontok ▪ A környezet tisztaságának hiánya ▪ Gazdátlanág, elmaradottság ▪ Szemétszállítási anomáliák (pl: a nem fizetőket nem tudják nyilvántartani, az elmaradt befizetések hátrányai a rendesen fizetőket terhelik, magasabb díjakat fizetnek)	• Városvezetés: városon belül betöltött pozíció háttérbe szorulása, az érldligeti alközpont környéke és a fő közlekedési útvonalak funkciói még zavarosabbá válnak és az előnytelen településszerkezeti hatások erősödnek • Közműfejlesztések: nem követték a lakónépesség és az ezzel járó épített környezet növekedését • Mikroregionális szerep: Nem definiált településen belül betöltött pozíció • Közösség: közösségi élet helyszínének hiánya, sportolási lehetőségek hiánya • az újonnan betelepülők passzivitása, lokálpatriotizmus kihasználásának hiánya, mert nincsenek megszólítva • Vendégforgalom nem kellő mértékben történő kihasználása (nincsen szálloda) • Kemping területe nem szolgálja a kulturális és turisztikai fejlesztéseket

▪ A be nem épített területek hasznosítására eddig meglehetősen túlzó ötletek merültek fel ▪ Vasút, fő közlekedési útvonalak és az Balatoni út mellett erős zaj és környezetterhelés Lakosság, népesség és lakófunkciók ▪ Területi kiterjedéséhez képest a legzsúfoltabb városrész, nincs tartalékterület ▪ Feszesen beépített városrész, kicsi telekosztással ▪ Kevés az érdi őslakos ▪ alvóvárosi lét	
--	--

III.3. Tusculanum

Elhelyezkedés

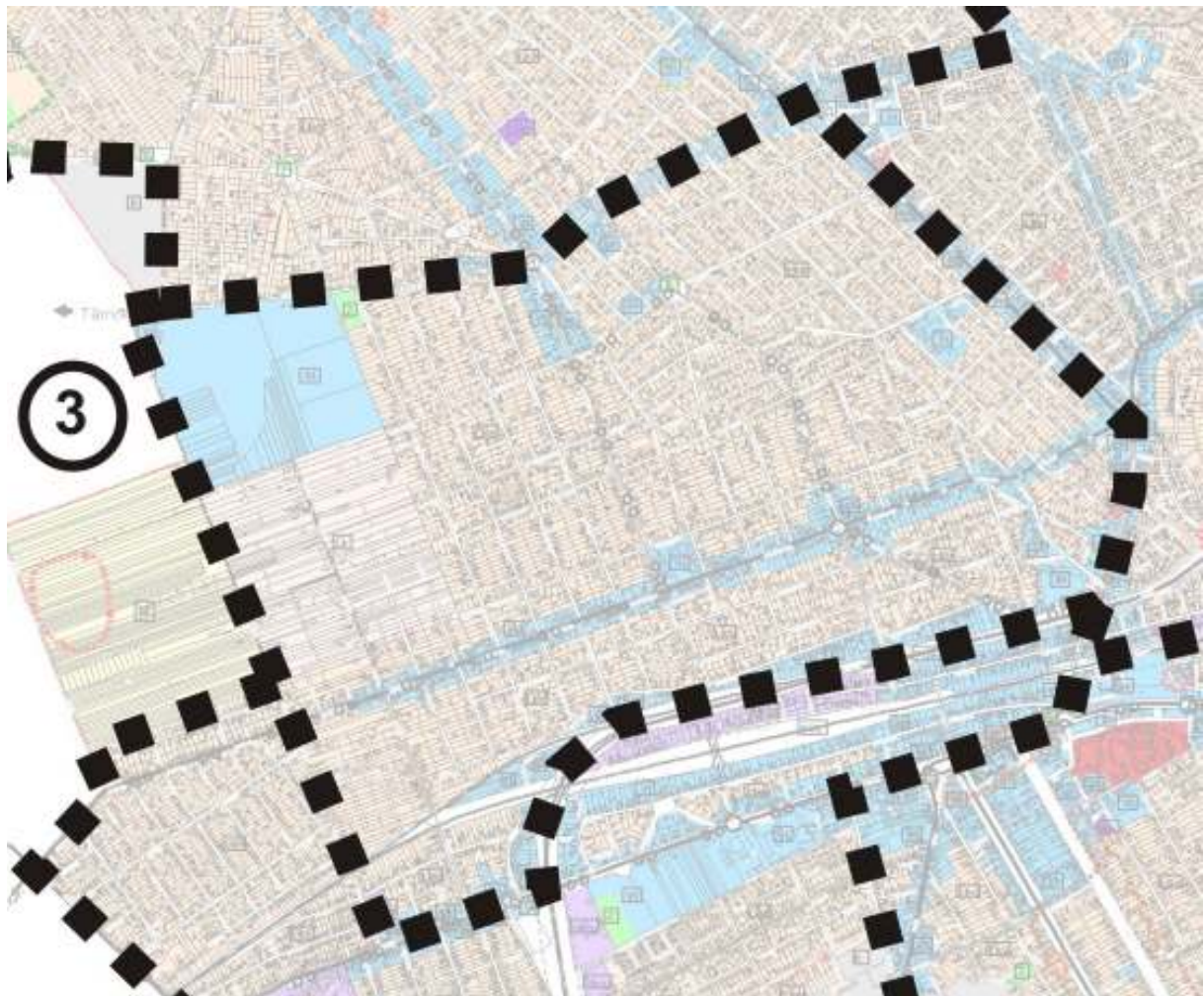
A terület a Tárnoki út – Riminyáki utca – Diódsi utca – Érd-Felső vasútvonal – Fehérvári út – Varjú utca – Bíbic utca által körbezárt területet foglalja magában. Jelenleg alapvetően lakófunkciót tölt be.

Városszerkezet

A város közepén elhelyezkedő területet a forgalmas Velencei út választja el a városközponttól. Kelet-nyugati irányba kettészeli az Érd-felső és Érd- alsó vasútvonal, amely a városrész szerkezetében nem jelent karakterváltást.

A városrész nyugati része falusias lakókörnyezet, amelyre az alacsony beépítettség a jellemző. Tusculanum többi részére a kertvárosias lakóterület jellemző.

Települési vegyes területet északnyugaton, illetve a Kossuth Lajos utca, Töhötöm utca, Diódsi utca vonalán található.



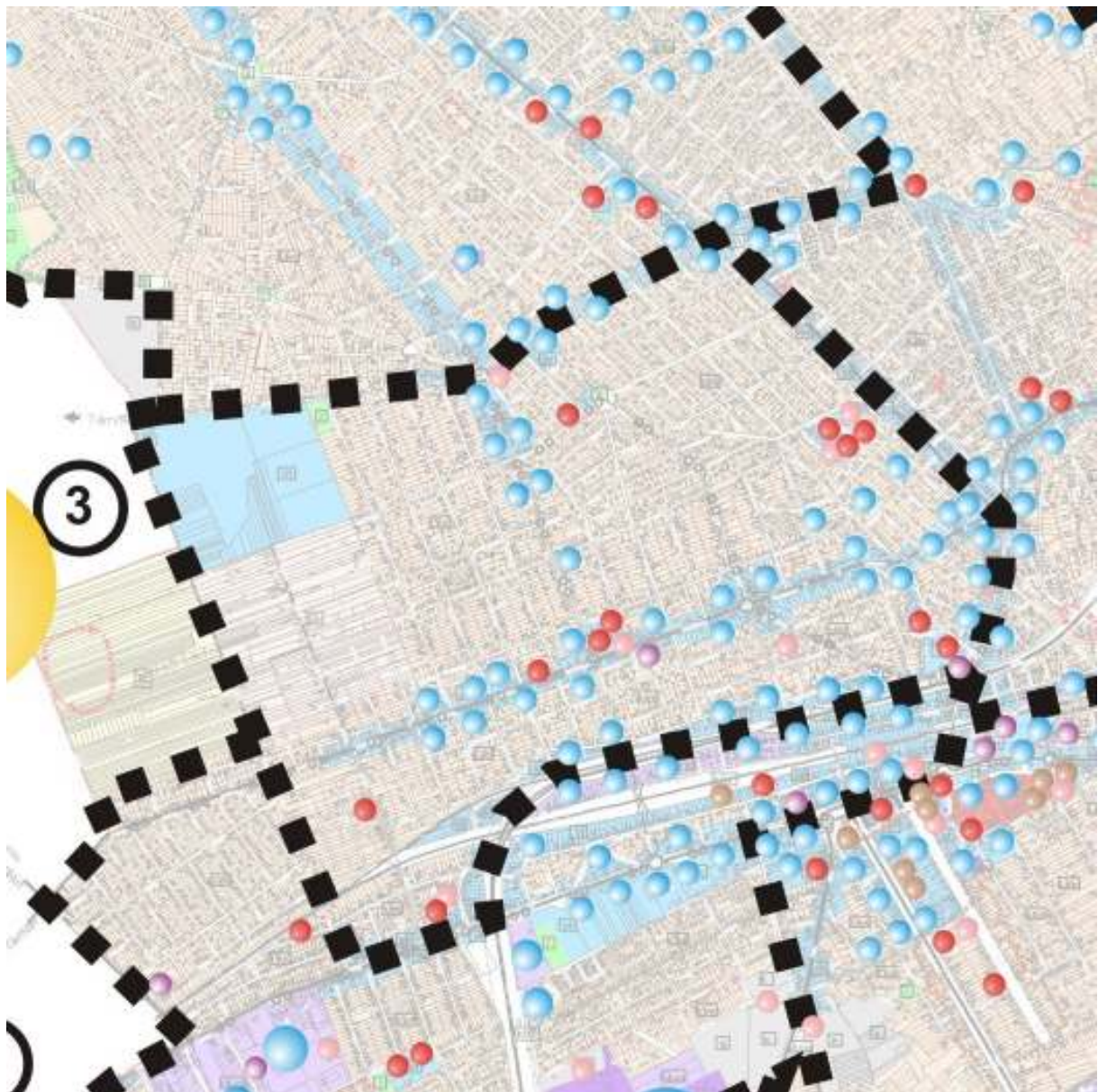
Városkép

Tusculanum területén helyenként, elszórva találkozhatunk többlakásos épületekkel. Kiemelhető a Szt István utca egyes szakaszainak beépítése.

A megkezdődött, beépítési intenzitás szempontjából kedvezőtlen folyamatok még nem okoztak olyan látványos városépítészeti sebhelyeket, mint például Parkváros északi részén.

Területhasználat, funkciók

A városrész funkcionális központja a Szent László tér, ahol óvoda és általános iskola is található. Tusculánumban ezek mellett még szociális otthon, gyógyszertár és orvosi rendelő kapott helyet, amely a lakosság alapellátását szolgálja. Számottevő gazdasági, államigazgatási funkció nincs jelen a területen. A László tér környékén folyamatban van egy uszodaépítés, amely városi szintű funkcióbővüléssel jár. Általában fő közlekedési útvonalak mellett fekvő Vt – településközponti területek, melyek zömmel a fő közlekedési útvonalakra szervezett kereskedelmi – gazdasági – szolgáltató létesítmények és üzletek, telephelyek elhelyezésének legitimizálására lettek kijelölve. A Vt övezetbe sorolódtak a városban található hivatalok és intézmények is. A településrész tipikus szuburbánus jelleget öltő elfolyó kiterjedő települési szövetet alkot. Domináns, akár 80 % arányt is elér a Lke – kertvárosias lakóterületek aránya. Zömében nagy alapterületű F – F+2 szintszámú családi házak – társasházak alkotják. Több kisebb – esetlegesen – telekosztásból megmaradó közterületi földrészlet kapott Z zöldterületi besorolást, ott ahol a domborzati viszonyok kedvezőtlenek voltak, illetve többségében utak kereszteződésénél. Közös jellemzőjük, hogy kis méretük és rossz hozzáférhetőségük miatt alacsony fokon képesek csak funkciójuk ellátására.



Összességében elmondható, hogy a városrész jelen állapotában alapvetően funkcióhiányos terület. Ezen az állapoton fog javítani az uszodafejlesztés, amely funkcióbővülést eredményez.

A városrész társadalmi-demográfiai jellemzői

Tusculanum városrész népességének aránya a lakós- és az állandó népességen belül 16,5%-ot tesz ki, tehát a városrészek közül a Parkváros és Érdliget után a harmadik legnépesebb területegység.

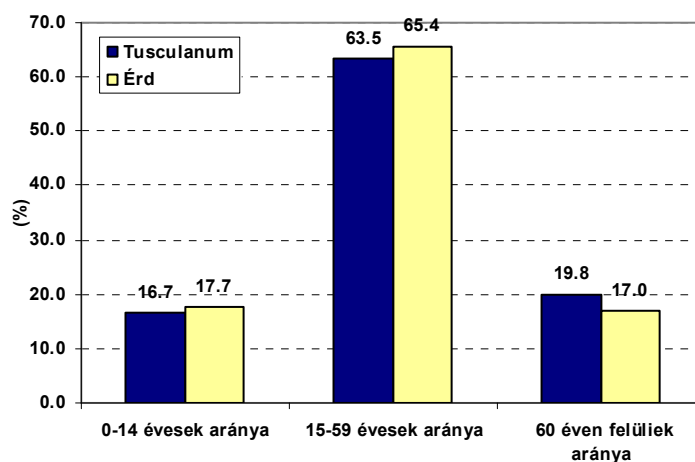
A városrész lakó- és állandó népességének alakulása
(2001)

Mutató megnevezése	Tusculanum	Érd összesen*
Lakónépesség száma (fő)	9 350	56 567
Lakónépesség aránya (%)	16,5%	100%
Állandó népesség száma (fő)	9 276	55 955
Állandó népesség aránya (%)	16,5%	100%

Forrás: KSH

A városrész korcsoport szerinti struktúrájának alakulásának vizsgálatakor kiemelhető, hogy kis mértékben, de kedvezőtlenebb korszerkezet tapasztalható a városi átlagértékekhez képest. Ez azt jelenti, hogy a fiatal –és az aktív korúak aránya alacsonyabb arányban reprezentálódnak, míg az idősök száma közel három százalékkal magasabb, mint a város egészének átlagértéke, vagyis a lakosság egyötöde a 60 év feletti korcsoportba tartozik, amely jelzi a városrész társadalmi struktúrájának előregedését.

A lakosság korcsoport szerinti megoszlása
(2001)



Forrás: KSH

A lakosság képzettségi szintjét tekintve hasonló struktúra figyelhető meg, mint a parkvárosi városrész esetén, ugyanis ebben az esetben is kis mértékben, de kisebb a legalacsonyabb iskolai végzettségű társadalmi csoport jelenléte, míg az átlaghoz képest magasabb arányban reprezentálódnak a felsőfokú végzettségűek.

A lakosság képzettségi szintjének alakulása
(2001)

	Tusculanum	Érd
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	22,1%	23,3%
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	14,5%	14,1%

Forrás: KSH

A városrész foglalkoztatottsági viszonyainak alakulásánál ki kell emelni, hogy a foglalkoztatottak aránya közel hasonló, mint a városi átlagérték, míg a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya közel másfél százalékkal több Érd egészéhez képest. Utóbbi hozzájárul a rendszeres munkajövedelemmel rendelkező háztartások arányának szintén

magasabb arányához, az alacsony kvalifikáltságú csoport aránya azonban elmarad a városi átlagértékétől.

A foglalkoztatottság mutatói
(2001)

	Tusculanum	Érd
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	57,2%	57,8%
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	31,4%	30,1%
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	39,0%	38,4%
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	12,3%	13,0%

Forrás: KSH

A városrész lakásállományának jellemzői között kiemelhető, hogy a lakásállomány 6,4%-a található a területen, a laksűrűség a városrészek között a második legmagasabb értékű Tisztviselő-Újtelep városrészt követően. Az alacsony komfortfokozatú lakások aránya azonban pozitív képet mutat, mivel a városi átlagértékhez képest több mint három százalékkal kevesebb a kategóriába tartozó lakások aránya.

A lakásállomány jellemzői
(2001)

	Tusculanum	Érd
Lakásállomány (db)	3 163	20 054
Lakásállomány (%)	15,7	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	2,95	2,82
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	13,8	16,6

Forrás: KSH

Összességében Tusculanum városrész demográfiai jellemzői hasonló tendenciát mutatnak, mint Érd város egésze, eltérés a lakosság korstruktúrájában jelentkezik: a tusculanumi városrész korszerkezete kedvezőtlenebb. Fontos kiemelni, hogy a városrészben az alacsony komfortfokozatú lakások aránya elmarad a városi átlagértékhez képest, amely jól jelzi a városrész lakásállományának kedvező szerkezetét.

Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései

- Vörösmarty-Kossuth L. Csomópont („ötös körforgalom”)
- Kossuth L.-Vadlúd utca felújítása

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
▪ Lakóterületek: kertvárosias, élhető kertvárosi lét ▪ Befektetési, fejlesztési lehetőségek: a fejlesztések során alternatív lehetőségek, kiaknázatlan, flexibilis lehetőségek, a tusculanumi intézményi tartalékterületen ▪ Népesség: sok a fiatal, kedvező a korszerkezet, kedvező népesség összetétele ▪ Helyi közösségek: erős civilitás, helyi közösségek mozgathatóak és megnyerhetőek városi ügyeknek – ha érdekelté teszik és bevonják ▪ a beköltözőket egyre jobban érdekli a város élete, lassan, de határozottabban vesznek részt a helyi életben	Infrastruktúra fejlesztés • Biztonságos és jól szervezett közlekedési feltételek megteremtése; ▪ Turisztikafejlesztés, szabadidő ▪ Zöldterületek rekreációs sávok, parkok, futó területek kijelölése, kerékpárutak létesítése ▪ Városi, szolgáltató funkció fejlesztés ▪ Tudatos városfejlesztés városközponti területhez közeli területek fejlesztése; élhető, valóságos fórumként működő közösségi terek kialakítása • kereskedelmi és szolgáltató funkciók, területek kialakítása ▪ Befektetés ösztönzés, gazdaságfejlesztés ▪ Fejlesztési területek tudatos kijelölése, és az azokkal való tudatos gazdálkodás (tevékenységek megkezdése előtt tudatos leltár, hogy mivel gazdálkodhat a város) ▪ Munkahelymegtartó képesség növelése; értékmegőrző fejlesztések ösztönzése ▪ Ne legyen belterületbe vonás lakóparkok részére; élhető kertváros jelleg megőrzése ▪ Forrásteremtés • potenciális, befektetők becsábítására alkalmas fejlesztési területek tudatos kijárlása ▪ Környezeti aspektus ▪ Környezettudatos gondolkodás meghonosítása; klímabarát településekhez való csatlakozás elősegítése ▪ Városmarketing, kommunikációs aspektus ▪ Tusculanumi identitás meghatározása
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
Infrastruktúra, intézményi háttér • kedvezőtlen közúti közlekedési kapcsolatok, az úthálózat nagy része is felújításra szorul • Több évtizedes elmaradottság, különösen az infrastruktúra terén - közmű, és úthálózat (sáros, gödrös utcák) ▪ felújításra szoruló városi intézményhálózat ▪ Szomszédos településekkel való együttműködés hiánya ▪ Előnytelen közúti csomóponti kialakítások ▪ Erős átmenő forgalom határoló fő közlekedési útvonalakon ▪ Közösségi terek, központok ▪ Nincsenek terek, játszóterek a városban ▪ Kevés zöldfelület, nagy lakófunkciós összefüggő homogén terület ▪ Környezeti szempontok ▪ A környezet tisztaságának hiánya ▪ Gazdátlanság, elmaradottság ▪ Szemétszállítási anomáliák (pl: a nem fizetőket nem tudják nyilvántartani, az elmaradt befizetések hátrányai a rendesen fizetőket terhelik, magasabb díjakat fizetnek) ▪ A be nem épített területek hasznosítására eddig meglehetősen túlzó ötletek merültek fel ▪ Vasút, fő közlekedési útvonalak és az Balatoni út mellett erős zaj és környezetterhelés	• Városvezetés: városon belül betöltött pozíció háttérbe szorulása, az a fő közlekedési útvonalak kapcsolódó funkciói még zavarosabbá válnak és az előnytelen településszerkezeti hatások erősödnek • Közműfejlesztések: nem követték a lakónépesség és az ezzel járó épített környezet növekedését • Mikroregionális szerep: Nem definiált településen belül betöltött pozíció • Közösség: közösségi élet helyszínének hiánya, sportolási lehetőségek hiánya • az újonnan betelepülők passzivitása, lokálpatriotizmus kihasználásának hiánya, mert nincsenek megszólítva

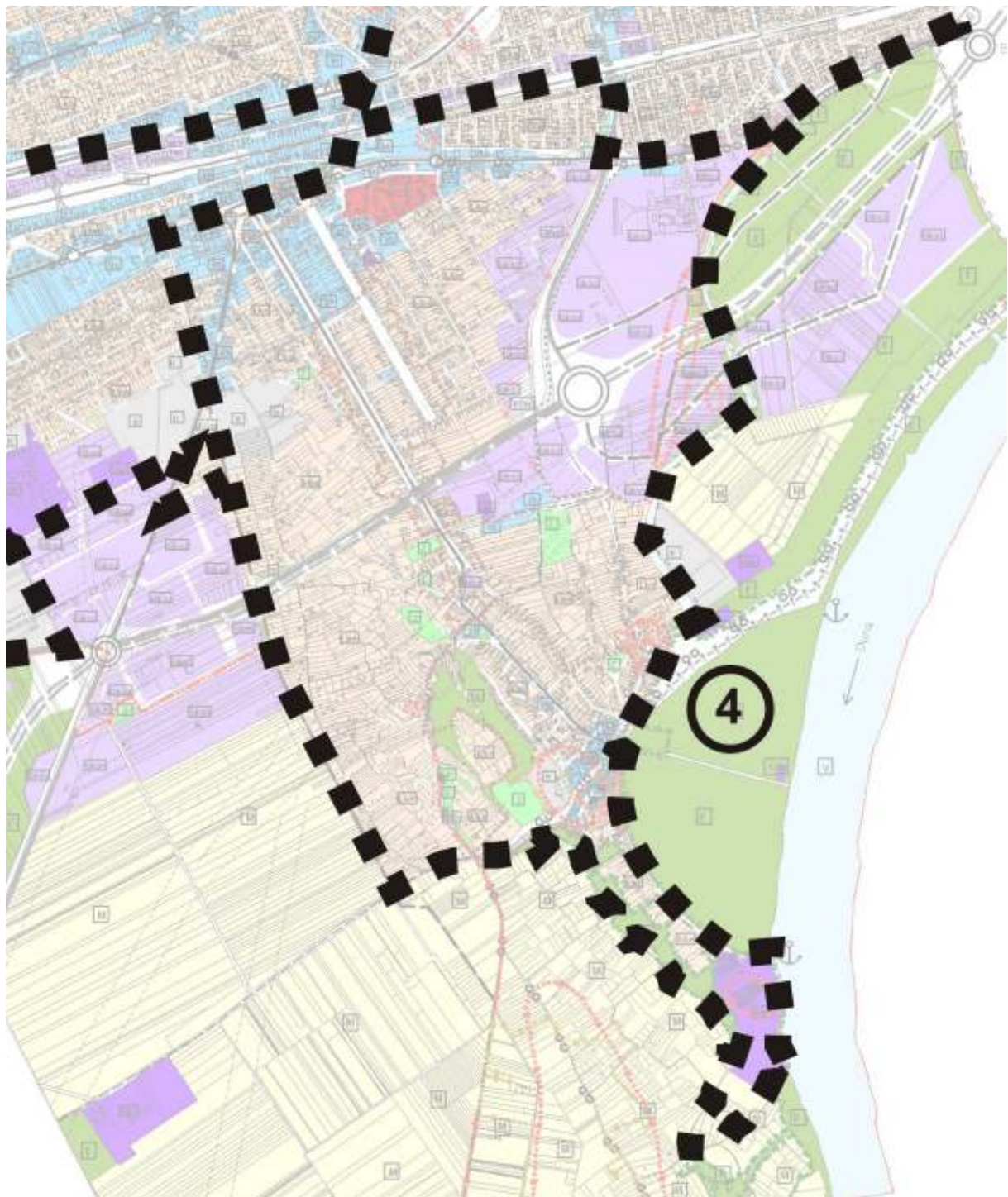
Lakosság, népesség és lakófunkciók ▪ Területi kiterjedéséhez képest zsúfolt városrész, nincs tartalékterület ▪ Feszesen beépített városrész, kicsi telekosztással ▪ Kevés az érdi őslakos ▪ Nincs különböző arculata, identitása, karaktere Tusculanumnak ▪ alvóvárosi lét	
--	--

III.4. Ófalu-Újfalu Elhelyezkedés

Érd legrégebbi településrésze az Érd-Alsó vasútvonal – Budai út – Budafoki út – Sulák patak – Sziget-dűlő – Molnár utca – Duna – Bel-Zártkert határa – Mély utca – Júlia utca – Intéző utca – Velencei út által határolt területen fekszik.

Városszerkezet

A város délkeleti fekvésű területe, amely funkcionálisan a város magja. A városrészt a 6-os és 7-es utak elkerülő szakasza, valamint a most épülő M6-os autópálya szakasz szeli ketté, amely városszerkezetileg elkülöníti Ófalut és Újfalut. Ófalu városszerkezetén érződik a spontán, organikus fejlődés, amely a történelmi belvárosok utcaképét idézi. Az északi, Újfalui városrész ezzel szemben rendezett utcaképet mutat.



Városkép

Az újfalu városrész az elmúlt évtizedekben nagyot változott. Az Erzsébet utca és Alsó utca közötti, viszonylag mélyfekvésű terület beépítési intenzitása jelentősen növekedett. Természetesen itt is megjelentek a többlakásos épületek.

Az Alsó utca és Felső utca közötti terület a korábban kialakult beépítésnek köszönhetően egyelőre nem alakult át jelentősen. Várható a meglévő előregedett épületállomány átalakításának igénye, ezért a terület hangulatának megőrzése érdekében fel kell készülni a megfelelő építészeti szabályozásra.

A terület nyugati része, a temető déli határán húzódik. Ezen a részen rendkívül intenzív beépítés kezdődött meg az elmúlt években. Többlakásos épületek létesítésére egyenlőre nem került sor.

Érd-Ófalu adottságait tekintve három egymástól elkülöníthető részből áll. Egyik a Júlia utca és az ófalusi hegyoldal, amely keskeny utcáinak és elmaradott infrastruktúrájának köszönhetően egyelőre nem vált a többlakásos épületeket építők célpontjává. De ezen a területrészen is megkezdődött a beépítés intenzitásának növekedése.

Másik területrész a Fő utca és a Külső Római út között fekvő sík, túlnyomórészt korábban beépült terület. Alapvetően e területrész is megtartotta kertvárosias jellegét. Helyenként megjelentek kétlakásos épületek és a hagyományos beépítést nem igazán követő túlméretezett házak is létesültek, de alapvetően a területen lehetőség van a kertvárosias jelleg megtartására.

A harmadik területrész Ófalu központi részét és a Molnár utcai épületsort foglalja magába. A város fejlődéstörténete szempontjából kiemelkedő helyi épített értékek többsége ezen a területen található.

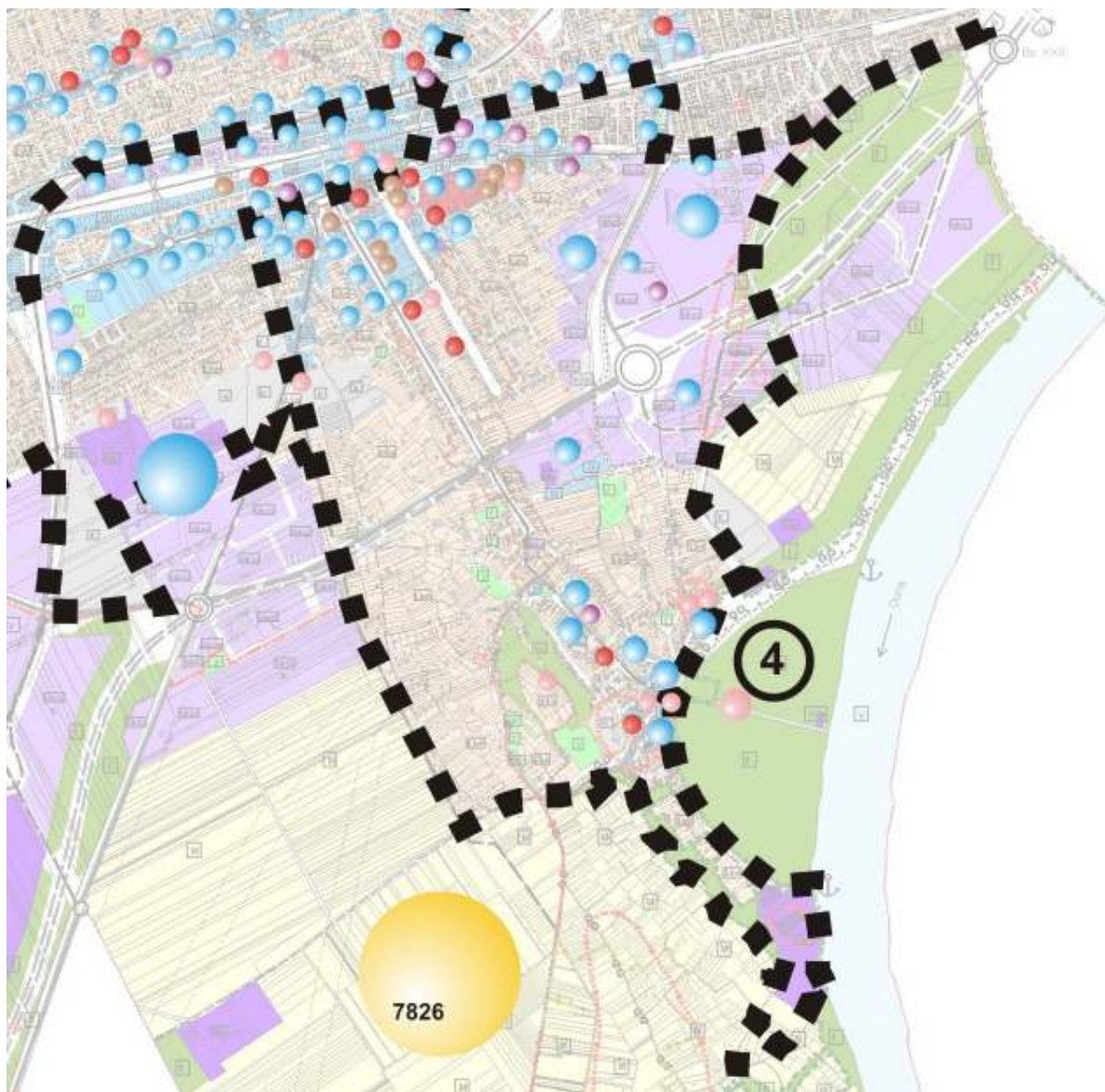
E területen a sajátosságok megőrzése mellett kiemelt figyelmet kell fordítani a védendő építészeti értékek megóvására és környezetük alakítására.

Ráadásul a Kakukk hegy természetvédelmi védettséget kapott, így az épített és természetes környezet együttes figyelembe vétele szükséges az esetleges további beépítések előkészítése során.

A terület egységben a legnagyobb változást a téglagyár esetleges hasznosítása fogja jelenteni, amelyre már számtalan elképzelés született.

Területhasználat, funkciók

Az ófalui városrészen található a valamikori kistelepülés városmagja, a településszerkezet kijelölte központi hely azonban nem rendelkezik alközponti jelleggel. Ugyanakkor itt található a Volt Sina kastély, a Minaret és a gyógyfürdő is. A városrész, a Duna-part és a Beliczay – sziget menti organikusan fejlődött Ófalu és a mai városközpontot összekötő allék köré szerveződő Újfalu Lke – kertvárosias lakóterületi besorolású családi házas övezeti beépítést követ. Az erős lakófunkció mellett ebben a városrészben is koncentrálódik a valós intézményi, kereskedelmi – szolgáltató és ipari – gazdasági potenciál, a helyközi tömegközlekedés főbb állomásai (vasút, távolsági busz), valamint a kulturális élet főbb színterei is. A TSZT nagykiterjedésű gazdasági – kereskedelmi/szolgáltató területeket jelöl ki az M6 autópályára szervezve, többnyire logisztikai központok betelepítéséhez. Több kisebb – esetlegesen – telekosztásból megmaradó közterületi földrészlet kapott Z zöldterületi besorolást, ott ahol a domborzati viszonyok kedvezőtlenek voltak, illetve többségében utak kereszteződésénél. Közös jellemzőjük, hogy kis méretük és rossz hozzáférhetőségük miatt alacsony fokon képesek csak funkciójuk ellátására.



A városrész társadalmi-demográfiai jellemzői

A tradicionális beépítésű Ófalu városrész és a hozzá kapcsolódó Újfalu népességszámának alakulásában kiemelhető, hogy Tisztviselő és Újtelep városrészt megelőzően a legalacsonyabb népességszámmal rendelkező településrész, a város lakosságának közel 14%-át koncentrálna.

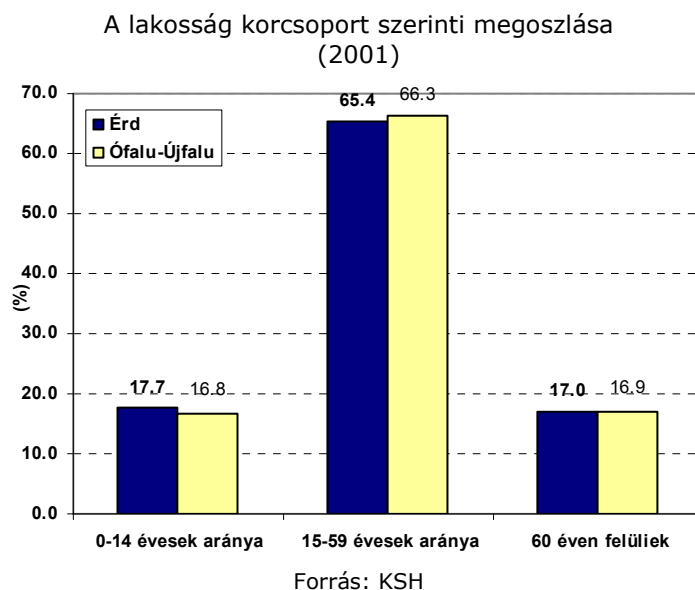
A városrész lakó- és állandó népességének alakulása
(2001)

Mutató megnevezése	Ófalu-Újfalu	Érd összesen*
Lakónépesség száma (fő)	7 826	56 567
Lakónépesség aránya (%)	13.8	100
Állandó népesség száma (fő)	7 750	55 955
Állandó népesség aránya (%)	13.8	100

Forrás: KSH

A vizsgált övezet korstruktúrájának elemzésekor kiemelhető, hogy a fiatal korosztály alacsonyabb arányban jelenik meg a városrészben Érd egészéhez viszonyítva, míg az

aktív korúak és a 60 év feletti korosztály magasabb arányban, amely jelzi a terület elöregedési tendenciájának kialakulását.



Az itt élők kvalifikációs szintjét tekintve az alacsony végzettségűek aránya több mint 3%-kal magasabb, mint a városi átlagérték, ezzel ellentétben a felsőfokú végzettségűek aránya hasonló nagyságrenddel elmarad Érd átlagértékéhez képest.

A lakosság képzettségi szintjének alakulása
(2001)

	Ófalu-Újfalu	Érd
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	26.4%	23,3%
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	11.2%	14,1%

Forrás: KSH

A lakosság foglalkoztatottsági viszonyainak alakulásában ki kell emelni, hogy a kategóriák számos esetben szinte ugyanolyan értéket képviselnek, mint a városi átlagérték, az alacsony státuszmutató tekintetében viszont a városrész egy százalékkal nagyobb arányban reprezentálódik felül, mint a városi érték.

A foglalkoztatottság mutatói
(2001)

	Ófalu-Újfalu	Érd
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	57.9%	57,8%
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	31.2%	30,1%
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	38.6%	38,4%
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	14.1%	13,0%

Forrás: KSH

A terület lakásviszonyainak alakulása esetén ki kell emelni, hogy a város lakásállományának 14,4%-a található a területen. A laksűrűség tekintetében alacsonyabb érték jelenik meg, mint a városi átlagérték, míg a komfortfokozat szintén kedvezőbb képet mutat, annak ellenére, hogy a területen a 2001. évi adatok alapján szegregátum található.

A lakásállomány jellemzői
(2001)

	Ófalu-Újfalu	Érd
Lakásállomány (db)	2 903	20 054
Lakásállomány (%)	14.4	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	2.69	2,82
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	14.2	16,6

Forrás: KSH

Összességében az Ófalu-Újfalu tradicionális városrészre az aktív foglalkoztatott korcsoport jelenléte jellemző. Az itt élők iskolai végzettségének szintje elmarad a városi átlagértékektől, a lakásállomány jellemzői között pedig fontos kihangsúlyozni, hogy a területen az alacsony státuszú népességcsoport jelenléte ellenére a lakások komfortfokozata a városi értéknél kedvezőbb.

Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései:

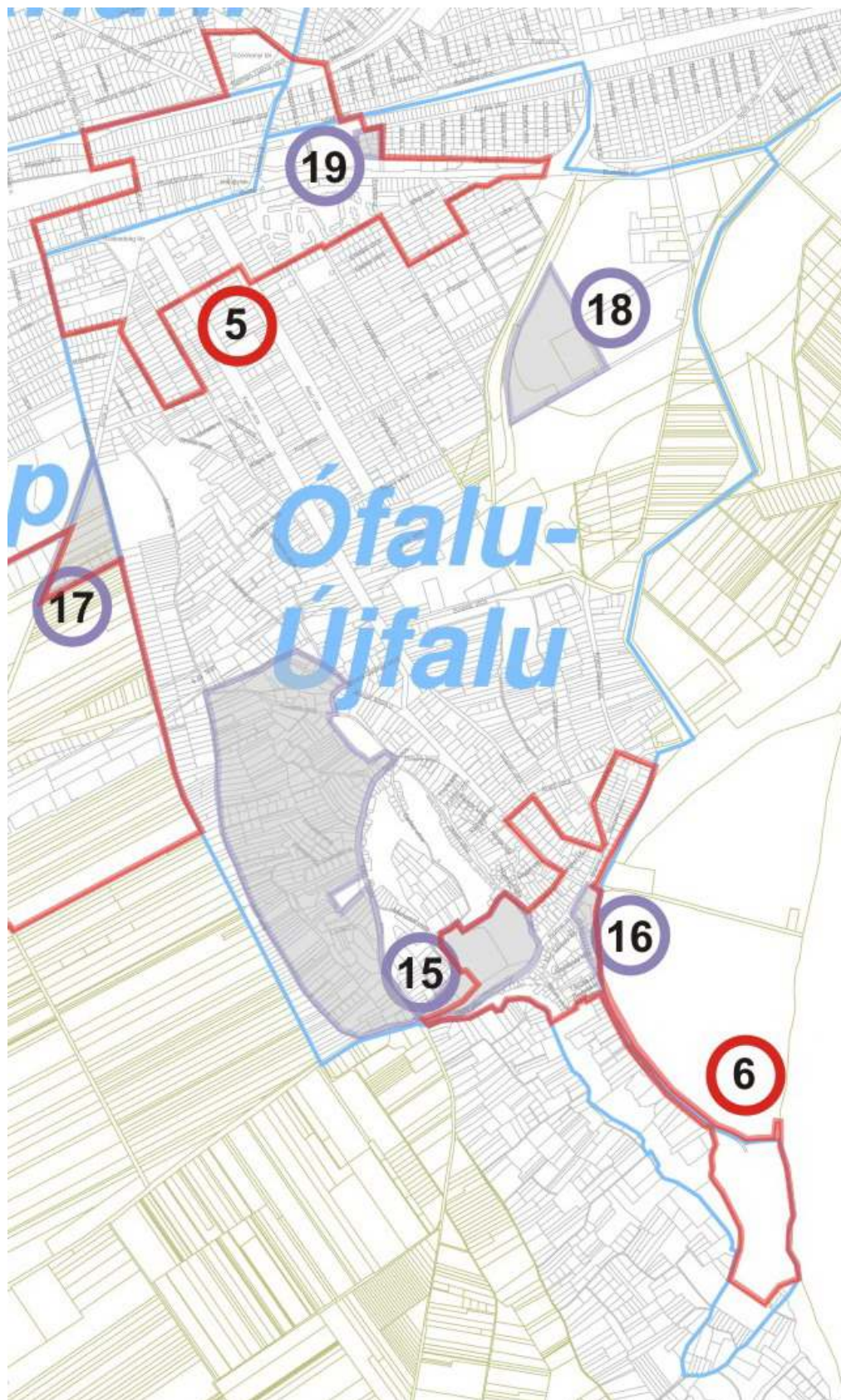
- Budai út-Enikő u. csomópontban körforgalom építése
- STOP.SHOP bevásárlóközpont a Budai úton
- Korall2 üzletház-lakások, irodák, üzletek, Posta
- Rotunda üzletház-lakások, irodák, üzletek
- Korall üzletház-lakások, irodák, üzletek
- Diósdí úti vasúti aluljáró (MÁV beruházás)
- Érd Alsó, Érd Felső megállóhelyek korszerűsítése
- Érdcenter üzletház (Budai úton)

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
▪ Lakóterületek: kertvárosias, élhető kertvárosi lét ▪ Kedvezőbb komfort fokozatú lakások nagyobb aránya ▪ Kisebb beépítettség ▪ Befektetési, fejlesztési lehetőségek: a fejlesztések során alternatív lehetőségek, kiaknázatlan, flexibilis lehetőségek a Duna part közelében ▪ Városközpont ▪ A városrészben található Érd városközpontjának nagy része ▪ Duna vonzásában: Duna közlekedési folyosó közelsége, helyben és a körzetben elérhető szolgáltatások ▪ Vállalkozási kedv és képesség: kisvállalkozók és vállalkozások - kereskedelmi és szolgáltató funkciók ▪ Népesség: sok a fiatal, kedvező a korszerkezet, kedvező népesség összetétele ▪ Helyi közösségek: erős civilitás, helyi közösségek mozgathatóak és megnyerhetőek városi ügyeknek – ha érdekelté teszik és bevonják ▪ a beköltözőket egyre jobban érdekli a város élete, lassan, de határozottabban vesznek részt a helyi életben	▪ Infrastruktúra fejlesztés • Biztonságos és jól szervezett közlekedési feltételek megteremtése; gyorsforgalmi úthálózathoz való kapcsolódás lehetősége; ▪ Turisztikafejlesztés, szabadidő • Zöldterületek rekreációs sávok, parkok, futó területek kijelölése, kerékpárutak létesítése ▪ Duna part és Szapáry kastély mint turisztikai desztináció fejlesztése ▪ Városi, szolgáltató funkció fejlesztés • Tudatos városfejlesztés az ófalui alközpont fejlesztése; élhető, valóságos fórumként működő közösségi terek kialakítása • Vendéglátó és szolgáltató területek szervezése ▪ Befektetés ösztönzés, gazdaságfejlesztés • Duna parti turisztikai fejlesztési területek tudatos kijelölése, és az azokkal való tudatos gazdálkodás ▪ Munkahelymegtartó képesség növelése; értékmegőrző fejlesztések ösztönzése ▪ Forrásteremtés • potenciális, turisztikai befektetők becsábítására alkalmas fejlesztési területek tudatos kiajánlása ▪ Környezeti aspektus • Környezettudatos gondolkodás meghonosítása; klímabarát településekhez való csatlakozás elősegítése ▪ Duna part környezeti állapotának megóvása ▪ Városmarketing, kommunikációs aspektus • Ófalui identitás kihangsúlyozása
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
• Infrastruktúra, intézményi háttér • kedvezőtlen közúti közlekedési kapcsolatok, az úthálózat nagy része is felújításra szorul ▪ felújításra szoruló intézményhálózat ▪ Kerékpárutak, összeköttetések hiánya) ▪ Közösségi terek, központok ▪ Nincsenek terek, játszóterek a városban ▪ Nincs tudatosan szervezett alközpont, csak központi funkciók halmaza Ófalui központjában ▪ Környezeti szempontok ▪ Gazdátlanság, elmaradottság ▪ Szemétszállítási anomáliák (pl: a nem fizetőket nem tudják nyilvántartani, az elmaradt befizetések hátrányai a rendesen fizetőket terhelik, magasabb díjakat fizetnek ▪ A be nem épített területek hasznosítására eddig meglehetősen túlzó ötletek merültek fel ▪ Lakosság, népesség és lakófunkciók ▪ Alacsony iskolázottságúak és idősebb korosztályúak városinál magasabb arányban vannak jelen ▪ Kálvária úton rossz lakókörnyezet, veszélyeztetett népesség ▪ Városrészt két részre szeparálja az M6	• Városvezetés: a Városközpont környéke és a fő közlekedési útvonalak funkciói még zavarosabbá válnak és az előnytelen településszerkezeti hatások erősödnek, • Közműfejlesztések: Ófaluban nem követték a lakónépesség és az ezzel járó épített környezet növekedését • Mikroregionális szerep: Nem definiált településen belüli és a Duna adta opciók betölthető pozíció • Közösség: közösségi élet helyszínének hiánya, sportolási lehetőségek hiánya • az újonnan betelepülők passzivitása, lokálpatriotizmus kihasználásának hiánya, mert nincsenek megszólítva • elöregedő népesség és alacsony iskolázottságúak helyzetének veszélyeztetettsége nő • Vendégforgalom nem kellő mértékben történő kihasználása (nincsen szálloda) • Duna part és a Szapáry kastély nem szolgálja a kulturális és turisztikai fejlesztéseket ▪ Településszerkezet • Városrészen túlzott mértékű gazdasági – kereskedelmi – szolgáltató terület kerül kijelölésre, a turisztikai fejlesztési lehetőségeket a környezetet terhelő logisztikai fejlesztések negligálják • Kálvária úton szegregátum kialakulása • Az ófalui városrész kimarad a város vérkeringéséből

Ófalusi szegregátum (térképen 15. számmal jelölt terület)

II.1.3.1. Általános helyzetkép

Az Ófaluban elhelyezkedő szegregátum magába foglalja a városrész délnyugati falusias beépítésű harmadát a Kerülő u., a Mély u., a Judit u., a Hosszú u., a Dózsa Gy. u. és a Temető u. környékét. A telepszerű környezet ugyan városszövetbe ágyazódott szegregált terület, ugyanakkor peremi elhelyezkedése folytán, a városrész kedvezőtlen megközelíthetősége, és ezen belül a szegregátum rossz feltártsága miatt elkülönül a környezetétől a két temető szomszédságában. Az épületek, a közterületek és a zöldfelületek állapota leromlott. A területen nagyjából halmazottan hátrányos helyzetűek, zömében roma kisebbséghez tartozók élnek.



III.5. Tisztviselő- és Újtelep Elhelyezkedés

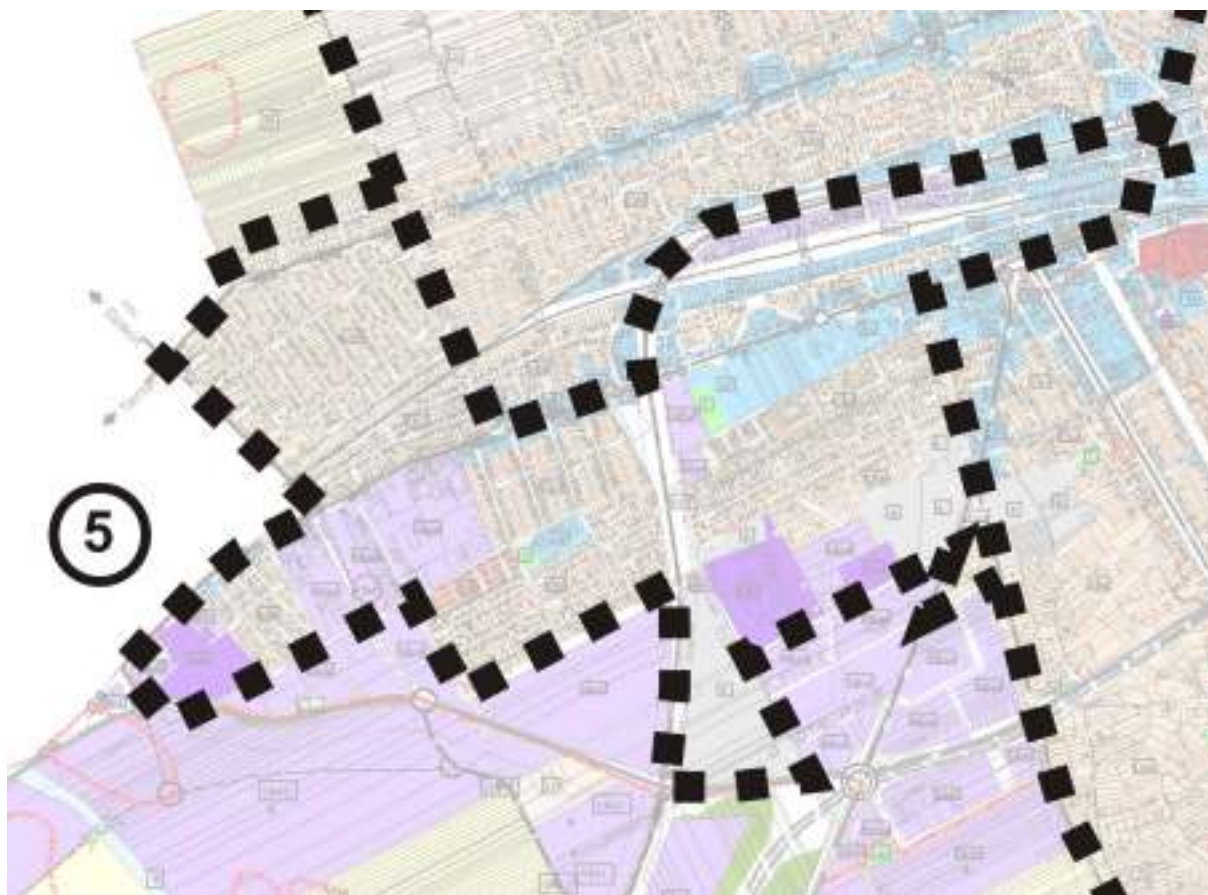
A városrész a Bíbic utca – Varjú utca – Fehérvári út – Érd-Felső vasútvonal – Diósdí út – Budai út – Velencei út – Intéző utca – Ercsi út – Tóni csapás – Érd-Felső vasútvonal – belterület határa – Szajkó utca – Sas utca – belterület határa – Fehérvári út – Zámori út – Vadlúd utca – Hattyú utca által határolt területen fekszik. A lakófunkció mellett megjelenik a kereskedelmi-szolgáltató és ipari funkció is.

Városszerkezet

Érd délnyugati városrésze a gazdasági funkcióknak köszönhetően jellemzően más karakterekkel bír mint a város többi része. A kertvárosias lakóterület aránya jóval a városi átlag alatt marad. A Fácán utcai lakótelepnek köszönhetően kisvárosias lakóterülettel is találkozhatunk.

A városrész déli részén található kereskedelmi és szolgáltató területek Érd város gazdasági motorját jelentik.

A zöldterületi ellátottság nem jellemző a városrészre.

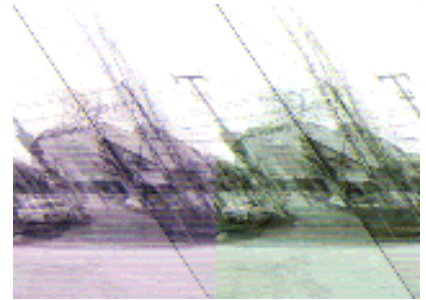
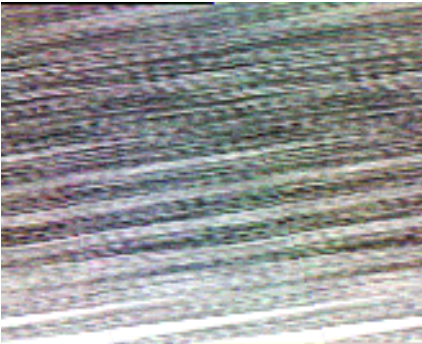


Városkép

A területegység túlnyomó részben beépített. A sasvárosi részen, a Fácán utcában már régen megépült egy társasházakat tartalmazó lakótelep, amely még komplex módon tervezett, tömbtelkes kialakítással, sorházszerűen telepített épületekkel készült. A jelenleg kisvárosias építési övezetben lévő terület viszonylag jól illeszkedik a kertvárosi területbe, sőt a Fácán utca és Fehérvári út között húzódó gazdasági terület kedvezőtlen hatásaitól védi a kertvárosias lakóterületet.

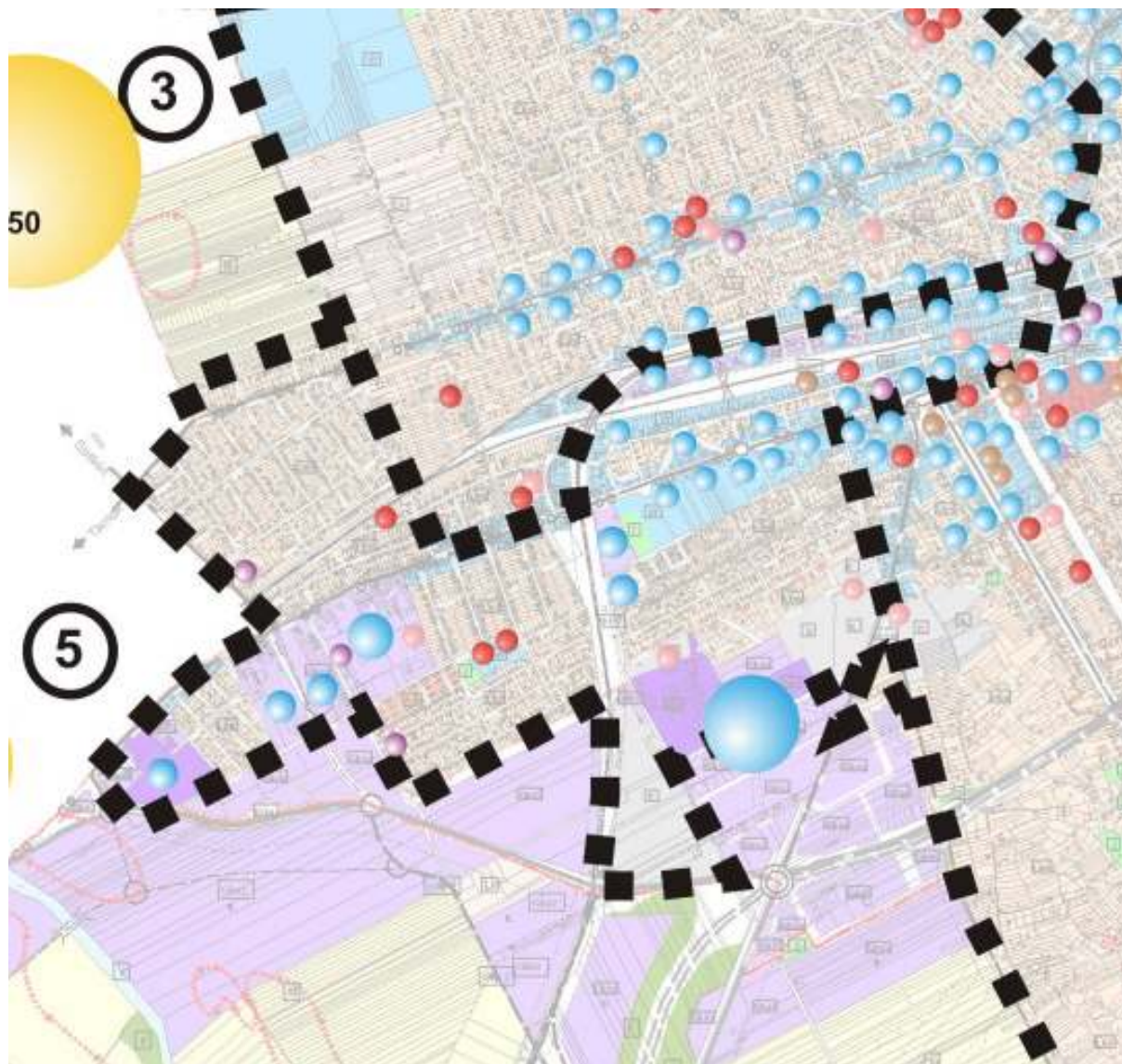
A területegység másik intenzív beépítése a Mérnök utcában létesült. Ezen a részen jól látható mindaz, amit el kellene kerülni Érd esetében. Az összezsúfolt, túlterhelt területen rendkívül sokféle, építészetileg szabályozatlan beépítés jött létre.

Mintegy tíz éve, a Technikus utca, Tollnok utca között történt parcellázás hatására várható a területen többlakásos épületek építésének igénye.



Területhasználat, funkciók

Az erős lakófunkció mellett ebben a városrészben is koncentrálódik a valós intézményi, kereskedelmi – szolgáltató és ipari – gazdasági potenciál, a helyközi tömegközlekedés főbb állomásai (vasút, távolsági busz), valamint a kulturális élet főbb színterei is. A lakóterületi használat vegyes, az Lk kisvárosias lakóterület lakóparkjától az Lke kertvárosias lakóterület családiházas szerkezetéig. A TSZT a városrészhez csatlakozóan, de a városrészen belül is nagymértékű ipari – gazdasági terület kialakítását irányozza elő, az autópálya és a vasútvonal közelségét prioritásként kezelve. Több kisebb – esetlegesen – telekosztásból megmaradó közterületi földrészlet kapott Z zöldterületi besorolást, ott ahol a domborzati viszonyok kedvezőtlenek voltak, illetve többségében utak kereszteződésénél. Közös jellemzőjük, hogy kis méretük és rossz hozzáférhetőségük miatt alacsony fokon képesek csak funkciójuk ellátására. A városrészt felszabdálja a Fehérvári és a Velencei út, valamint a vasútvonalak, amely megszakítja a települési szövetet.



Összességében megállapítható, hogy a városi szintű kereskedelmi-szolgáltatási funkciók mellett a lakosság igényeit kielégítő humán szolgáltatási, közösségi és igazgatási funkciókkal nem rendelkezik a városrész.

A városrész társadalmi-demográfiai jellemzői

Érd centrális fekvésű városrészének állandó- és lakónépességének száma közel hétezer fő, amely a város lakosságának 12,1%-át teszi ki, amellyel elmondható, hogy a lakosságszám tekintetében a legkisebb városrészről van szó.

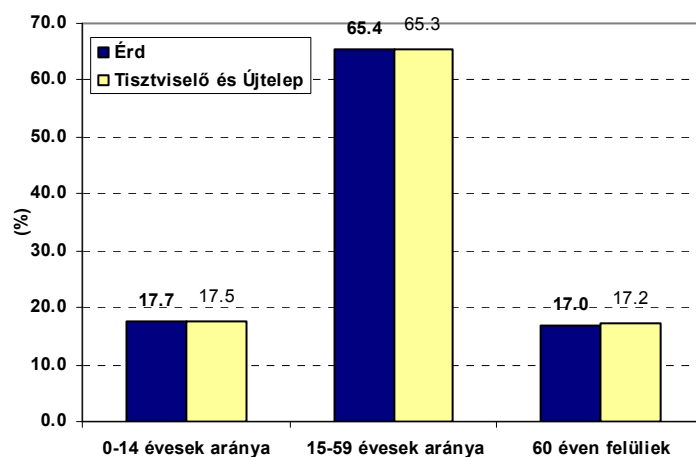
A lakosság korcsoport szerinti megoszlása
(2001)

Mutató megnevezése	Tisztviselő- és Újtelep	Érd összesen*
Lakónépesség száma (fő)	6 876	56 567
Lakónépesség aránya (%)	12.1	100
Állandó népesség száma (fő)	6 798	55 955
Állandó népesség aránya (%)	12.1	100

Forrás: KSH

A lakosság korcsoport szerinti alakulása szinte teljesen azonos értékeket vesz fel, mint a város egészére vonatkozó átlagértékek, tehát a lakosság korstruktúrája jól mutatja Érd város területét jellemző trendeket, ugyanis az eltérések néhány tizedben mérhetők minden kategória tekintetében.

A lakosság korcsoport szerinti megoszlása
(2001)



Forrás: KSH

A lakosság kvalifikációs szintjének vizsgálatakor megállapítható, hogy az eddig vizsgált városrészekkel összehasonlítva itt a legkedvezőtlenebb a képzettségi szint alakulása. Ugyanis az alapfokú végzettségűek aránya az aktív korúak közel egyharmadát teszik ki, míg a diplomások aránya az érdi átlagértékhez képest jelentősen kisebb, a vizsgált korosztály közel egytizede tartozik ebbe a kategóriába.

A lakosság képzettségi szintjének alakulása
(2001)

	Tisztviselő- és Újtelep	Érd
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	28.6%	23,3%
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	9.8%	14,1%

Forrás: KSH

A foglalkoztatottsági viszonyok alakulásánál fontos kihangsúlyozni, hogy a városi átlagértékekhez viszonyítva nem jelennek meg markáns eltérések, felülreprezentálódik a foglalkoztatott nélküli háztartások magas aránya, valamint az alacsony státuszjelzőket együttesen kezelő dimenzió is.

A foglalkoztatottság mutatói
(2001)

	Tisztviselő- és Újtelep	Érd
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	56.9%	57,8%
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	31.8%	30,1%
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	39.0%	38,4%
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	15.7%	13,0%

Forrás: KSH

A lakásállomány jellemzői ki közül ki kell emelni, hogy a lakásállomány 16%-a található ebben a városrészben, a laksűrűség a többi városrészhez képest magas értékű. Ezzel szemben fontos kiemelni, hogy az alacsony komfortfokozatú lakások aránya közel három százalékkal alacsonyabb, mint a városi átlag, amely a terület lakáspiaci szempontból történő kedvező jellegét mutatja.

A lakásállomány jellemzői
(2001)

	Tisztviselő- és Újtelep	Érd
Lakásállomány (db)	3 163	20 054
Lakásállomány (%)	15,7	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	2,95	2,82
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	13,8	16,6

Forrás: KSH

Összességében a centrális fekvésű Tisztviselő és Újtelep társadalmi struktúrája több tekintetben követi a városi trendeket, de kihangsúlyozandó, hogy a lakosság képzettségi szinte jóval elmarad a város egészének átlagértékeihez viszonyítva. A terület

lakásállományára jellemző az alacsony komfortfokozatú lakások alacsony aránya, valamint magas laksűrűség egyaránt.

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
▪ Befektetési, fejlesztési lehetőségek: a fejlesztések során alternatív lehetőségek, kiaknáztatlan, flexibilis lehetőségek a gazdasági területeken ▪ Vállalkozási kedv és képesség: kisvállalkozók és vállalkozások - kereskedelmi és szolgáltató funkciók jelenléte az gazdasági – ipari területeken ▪ Népesség: sok a fiatal, kedvező a korszerkezet, kedvező népesség összetétele ▪ Helyi közösségek: erős civilitás, helyi közösségek mozgathatóak és megnyerhetőek városi ügyeknek – ha érdekelté teszik és bevonják ▪ a beköltözőket egyre jobban érdekli a város élete, lassan, de határozottabban vesznek részt a helyi életben	• Infrastruktúra fejlesztés • Biztonságos és jól szervezett közlekedési feltételek megteremtése; gyorsforgalmi úthálózathoz való kapcsolódás lehetősége; ▪ Befektetés ösztönzés, gazdaságfejlesztés ▪ Gazdasági - ipari fejlesztési területek tudatos kijelölése, és az azokkal való tudatos gazdálkodás ▪ Munkahelymegtartó képesség növelése; értékmegőrző fejlesztések ösztönzése ▪ Gazdasági – ipari területekre igényt tartó helyi vállalkozások jelenléte • Forrásteremtés • potenciális, logisztikai befektetők becsábítására alkalmas fejlesztési területek tudatos kiajánlása ▪ Környezeti aspektus ▪ Környezettudatos gondolkodás meghonosítása; klímabarát településekhez való csatlakozás elősegítése ▪ lakókörnyezet környezeti állapotának megóvása • Városmarketing, kommunikációs aspektus ▪ Tisztviselő telepi identitás meghatározása
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
Infrastruktúra, intézményi háttér • kedvezőtlen közúti közlekedési kapcsolatok, az úthálózat nagy része is felújításra szorul ▪ felújításra szoruló intézményhálózat ▪ Kerékpárutak, összeköttetések hiánya) ▪ Közösségi terek, központok ▪ Nincsenek terek, játszóterek a városban ▪ Nincs tudatosan szervezett alközpont, ▪ Környezeti szempontok ▪ Gazdátlan, elmaradottság ▪ Szemétszállítási anomáliák (pl: a nem fizetőket nem tudják nyilvántartani, az elmaradt befizetések hátrányai a rendesen fizetőket terhelik, magasabb díjakat fizetnek ▪ A be nem épített területek hasznosítására eddig meglehetősen túlzó ötletek merültek fel ▪ Lakosság, népesség és lakófunkciók ▪ Alacsony iskolázottságúak legmagasabb arányban vannak jelen ▪ Kevés az érdi őslakos ▪ Nincs különböző arculata, identitása, karaktere a városrésznek ▪ Városrészt felosztja a az M6, a vasútvonal és a 7 főút ▪ Lakófunkció: ▪ zsúfolt és nagyon beépített lakóépületek, kedvezőtlen komfortfokozatú jellemzőkkel	• Városvezetés: városon belül betöltött pozíció háttérbe szorulása, az gazdasági területek környéke és a fő közlekedési útvonalak funkciói még zavarosabbá válnak és az előnytelen településszerkezeti hatások erősödnek, • Közműfejlesztések: nem követték a lakónépesség és az ezzel járó épített környezet növekedését • Mikroregionális szerep: Nem definiált településen belüli és települések közötti szerep • Közösség: közösségi élet helyszínének hiánya, sportolási lehetőségek hiánya • az újonnan betelepülők passzivitása, lokálpatriotizmus kihasználásának hiánya, mert nincsenek megszólítva • előregedő népesség és alacsony iskolázottságúak helyzetének veszélyeztetettsége nő • Településszerkezet • Városrészen túlzott mértékű gazdasági – kereskedelmi – szolgáltató terület kerül kijelölésre, a turisztikai fejlesztési lehetőségeket a környezetet terhelő logisztikai fejlesztések negligálják • A városrészben ipari – gazdasági zárványok alakulhatnak ki