

SZÜLETŐ VÁROS: KÁPOSZTÁSMEGYER

(The springing town: Káposztásmegyér)

RIGÓCZKY CSABA

Az alábbiakban Budapest egy különleges városrészét az Újpesthez (IV. kerület) tartozó Káposztásmegyert szeretném bemutatni. A káposztásmegyeri lakótelep igen figyelemre méltó, több szempontból is egyedinek mondható.

1. 1980-as évek elején kezdődött meg az építkezés, mikorra már nyilvánosságot kaptak a lakótelepekkel szembeni lakossági ellenérzések, az építések véleménye pedig megoszlott, egy részük a teleszerű építkezés beszüntetése, más részük annak megreformálása mellett tört lándzsát.
2. A közlekedési infrastruktúra és a kereskedelmi infrastruktúra messze az igények alatt marad. Ez utóbbi sajátos piaci folyamatokhoz, a kisvállalkozások különleges szerepéhez vezetett.
3. Káposztásmegyér területileg, közlekedés-földrajzilag és funkcionálisan is elszigetelt. Nem káposztásmegyeeiek csak nagyon ritkán keverednek a városrészbe, így az zártabb, kompaktabb egységnek tűnik.
4. Mivel a városrész 10 év körülinek mondható, kis túlzással azt állíthatjuk, hogy egyidős a rendszerváltással. Ez nemcsak gazdasági de politikai értelemben is érdekes jelenségeket takar.
5. A lakótelepeken a fiatalok aránya átlag felettinek mondható. Ez különösen igaz a Káposztásmegyeri lakótelepre.
6. A közelmúltban fogadták el a városrész részletes rendezési tervét, mellyel az 1990-es évek legnagyobb építkezése veszi kezdetét.

1. Az 1980-as évek elejére széleskörű társadalmi elégedetlenség kapott hangot, a lakótelepekkel kapcsolatban, és a különböző szakterületek művelői is határozottan a lakótelep építés hátrányaira világítottak rá. *Perényi Imre*, a magas állami kitüntetésben részesült építész 1983-ban erős hangvételben támadta a lakótelep-építés koncepcióját, és azt állította, hogy "kétségtől városaink lakótelepszerű fejlesztést eredményező extenzív szakasza lezárult." *Szirmai Viktória* Csinált városok című könyvében Le Courbusier-ig visszamenőleg vizsgálja a semmiből épített városokat, és álláspontja nem nagyon optimista. Rávilágít arra is, hogy a lakótelepi lakások kis alapterületének oka erendően az a korábbi elképzelés, hogy a napi funkciók (pl. étkezés) mind nagyobb hányada fog a közös helységekből történni, az épületek túlzott sűrűsége pedig az új és újabb takarékosági intézkedéseknek köszönhető.

Az 1980-as népszámlálás 35. kötetének tanulsága szerint a főváros népességének 35,4%-a élt lakótelepen (552351 lakos). Tizenkét lakótelep népessége haladta meg a 10000 főt, közülük pedig három 30000-nél is nagyobb volt (Óbuda: 47442, Fűredi út: 34978, Újpalota: 57042). Vidéki városainkban tizenöt lakótelep volt népesebb 10000 főnél, de a többi, abszolút népességszámban kisebb egységet sem szabad figyelmen kívül hagyni,

mert arányuk a város lakosságához képest ugyancsak jelentős. Országos átlagban a városi lakosság lakótelepeken élő aránya a budapestit is meghaladó 40,3% volt.

A magyar lakótelepek története összecseng a bécsi városbővítési és város-felújítási ciklusok modelljével. Az elmélet szerint egy város fejlődésében az új városrészeket (esetünkben lakótelepeket) építő *növekedési*, és a régi városrészeket regeneráló *felújítási* szakaszok váltogatják egymást. A ciklus innovációs, fellendülési, fő- és késői szakaszból áll. Az első szerény méretű lakótelepek az 1950-es években épültek, majd az 1960-70-es években vált tömegessé az építkezés (a kelenföldi lakótelep előkészítő munkálatai 1964-ben kezdődtek, a zuglói 1968-ban az Óbudai 1968 után kezdett épülni). Akkoriban nagy eredménynek számított, hogy polgárok tömegei jutottak összkomfortos lakáshoz, és a változások mértéke akkora volt, hogy többhelyütt "modern honfoglalásról" beszéltek. Az 1980-as évek elejére csökkentek az építkezések, Budapest elért a városnövekedési szakasz késői fázisába, és a lakótelep építés helyett az addig elhanyagolt belvárosi felújításokra, és a foghíjak beépítésére került a sor. A társadalmi elégedetlenség főbb okai közt említhető a túlzott laktűrűség, a kicsi lakás- és helységméretek, a házgyári monotonía, az intézményi hiányosság, és a zöldterületek hiánya. Az említett újpalotai lakótelepen pl. az intézményi terület 4,2 m²/fő, ellentétben a 11,4 m²-es igényvel. A zöldfelület 10,25 m²/fő a 14 m²-rel szemben, és annak is nagy része autóparkolóként funkcionál.

Miként illeszkedik Káposztásmegyér a képbe? Ez a városrész az ismertett ciklusnak a végső fázisában afféle "utolsó mohikánként" kezdett épülni. Az 1970-es években népességét 70000 (!) főre tervezték, nagyobb lett volna, mint megyeszékhelyeink jelentős része. *Németh Károly*, vezető politikus egy beszédében azt mondta, "Ott, azon a Káposztásmegyeren nem lakótelep épül, hanem egy új városrész. (...) A Központi Bizottság világosan szólt arról is, hogy a kor színvonalán, minden igényt kielégítő városnegyed fog megépülni." A jóslat nem teljesedett be. A lakótelepi építkezések megakadtak. Ma Káposztásmegyér népessége kb. 27450 fő (pontos adatokkal még az önkormányzat sem rendelkezik). Az ellátóintézmények hiánya jelentős. Az eredeti tervek két építési ütemmel számoltak: Az *első ütem* 5749 lakása kb. 20700 lakos számára a tervek szerint el is készült. Ebben a részben körülbelül egyenlő arányban található a 10 emelet magas, és a három-négy emeletes középmagas házak (2879:2820). Ez utóbbiakról elmondhatjuk, - amit kevés más magyar lakótelepi házról - hogy szépek. A tervezők többfunkciós házakat terveztek, ahol a földszinti részen kirakatokat, üzleteket, presszókat, műhelyeket lehet kialakítani. Formailag és funkcionálisan is visszahozták a korábban száműzött utca-élményt, a tagolt homlokzatot, és a "sátortetőt". A házak elé előkerteket a befelé néző oldalak közé pedig afféle belső udvarokat terveztek, így olyan terek alakultak ki, ahova idegenek nemigen járnak, és melyet a lakók sajátjuknak érezhetnek. *Berényi András* - Újpest, és így Káposztásmegyér főépítésze - helyesen látja, hogy az emberek olyan lakásra vágnak, amelyben a városi élet előnyei az intim kert közelségével szintetizálódnak. Egy 1987-ben megjelent írásában arra hívja fel a figyelmet, hogy ugrásszerűen nőtt a hagyományos családi házas telkek iránti kereslet, mégis "Nagy hiba lenne további területi terjeszkedéssel (termőföldek feláldozásával) kertvárosként tervezni a fejlődést (...) a hetvenes évek tömeges lakásépítését elfelejteni, azt teljesen abbahagyni (...) nem lenne helyes." A kertvárosok iránti igény nem magyar sajátosság, ez az *Enyedi György* által relatív dekoncentrációnak nevezett folyamat évtizedekkel ezelőtt megkezdődött az USA, és Nyugat-Európa fejlett országainak nagyvárosaiban. A később ismertetésre kerülő felmérés szerint Káposztásmegyér gimnáziumában a 17-18 éves káposztásmegyeriek közül mindössze ketten szeretnének lakótelepen lakni, az összes többi

fiatal kertvárosban képzeli el a jövőjét. Mindez nem mond ellent annak, hogy a megkérdezettek kétharmada elégedett a városrészszel.

A második ütem építkezései nem fejeződtek be. Az eredeti tervben itt is egyenlő lett volna a magas és a középmagas épületek aránya, azonban a befejezetlenség és az utólagos módosítgatás miatt, 1:3 arányról beszélhetünk (1389:485). Az eredeti tervek a betelepülő lakosság tekintetében is változtak. Eredetileg öröklakásokat terveztek, és kevés gyermekkel számoltak, később mégis nagycsaládosok kapták meg a lakásokat tanácsai bérlakásként. Ennek számos következménye közül egyik az iskolahiány. Évekig húsz osztályt kellett buszoztatni, mert nem volt elég iskola. A második ütem része lett volna a városközpont is, minek hiánya messzire nyúló következményekkel járt. Ezen a területen pl. nincs orvosi rendelő. A félig kész lakótelep-korzót, az ellátó intézmények hiánya és a városkép foghíjjai jellemzik.

2. A kereskedelmi ellátás koncentrációja igen alacsony. Nagyobb élelmiszerbolt csak kettő van, azok is szó szerint egymás szomszédságában, a városrész peremén. (Van még két ABC üzlet, de azok is csak kis alapterületűek.) Hiányoznak a javító, szolgáltató intézmények, virág- és könyvesboltok és ruházati áruház is.

I. TÁBLÁZAT

A kereskedelmi és vendéglátó intézmények tervezett és meglévő területnagysága
(The trade and catering institutes - planned and realised)

	kereskedelem			vendéglátás		
	I. ütem	II. ütem	összesen	I. ütem	II. ütem	összesen
meglévő állapot (m ²)	12100	1800	14000	14000	450	1850
lakosságszámra vetített normatív szükséglet (m ²)	14000	4050	17050	7250	2350	8200
normatívák szerinti ellátottság (%)				19	19	22
normatív hiány a tervezett állapotra (m ²)	300	2850	3050			

Forrás: Urbanitás Kft.

A kialakult hiányt a lakótelepi házak földszinti részeiben működő kisboltok pótolják. Ezek az üzletek már csak méretüknél fogva is nagyon rugalmasak, és maximálisan piacorientáltak. Gyakorta változik egy-egy üzlet kínálata különböző, látszólag össze nem illő termékek kapnak egymás mellett helyet, és a boltok teljes profilváltása sem ritka. Sokuk esetében pl. teljesen más a kirakat feletti felirat, mint a bolt profilja, ami a közelmúltban történt váltást, a helyezkedést tükrözi. A kisboltok egymással igen éles versenyben állnak, viszonyuk a klasszikus közgazdaságtanban leírt szabad versenyre emlékeztet. Nyár elején diákjaim segítségével felmértük Káposztásmegyer I. összes üzlethelyiségét. A felmérés eredménye: Káposztásmegyer I. lakótelepen a "mini market"-ek voltak a legnagyobb számban (46). Nagy számuk már lehetővé teszi a legközelebbi szomszéd analízis elvégzését. Az előzetes számítás nagyfokú, de mégsem 100%-os szórtságot sejtet, azt a logikus eredményt mutatja, hogy a nagyboltok mellett ezek a "mini marketek" nem találhatóak meg, ugyanakkor a sokemeletes házak "tövében" több, az alacsonyabbaknál kevesebb van belőlük. Eloszlásukban tehát a piac igényei (a vásárlók száma) határozottan tükröződik. Az élelmiszerboltok mögött második helyen a ruházati boltok száma áll (24), melyek között a használt árukat kínáló "kilós boltoknak" körülbelül

ugyanakkora az aránya, mint az új divattermékeket áruló butikoké. A *javitóműhely* kategória (19) igen összetettnek tekinthető (a ruházati, bőripari, elektrotechnikai stb. szolgáltatást végző vállalkozások valamennyien ide kerültek besorolásra). A *presszókocsmák* száma - többek meglepetésére, és egyesek bánatára - csak a negyedik helyen áll (17). Étterem (nem gyorsbűfé) csak egy van a lakótelepen, az is külön "kocsmahelységgel". Érdekes, hogy csak egyetlen eggyel van kevesebb (16) a "szépségszalonnából".

2. TÁBLÁZAT

Káposztásmegyér I. lakótelep szolgáltató intézményeinek száma (db)
(Service units in Káposztásmegyér I. housing estate)

"mini market"	46
ruhabolt	24
javitó műhely	19
presszó-kocsmá	17
szépségszalón	16
játék - szuvenir	7
videotéka	6
papírbolt	6
újságos	4
díszhal kereskedés	4
virágbolt	3
fényképész	3
gyógyszertár	3
cukrászda	3
posta-bank-biztosító	3
háztartási bolt	2
híradástechnikai szaküzlet	2
autósbolt	2
játékterem	2
könyvesbolt	1
egyéb	4

Forrás: TZSU, 1995.

Akik sok éve ismerik a városrészt megfigyelhették, hogy a boltok mai aránya folyamatosan alakult ki, ugyanabban a helységben 3-4 különböző típus is váltotta egymást. A folyamatot szigorúan a piac vezérelte. Mára egyfajta rugalmasság alakult ki, de a vállalkozók rugalmassága még mindig nagy, így a fent vázolt kép pillanatfelvételnak tekinthető. A lakótelepen piac egyáltalán nincs, helyette szombatnként egy spontánul kialakult, ázsiai állapotokat idéző, illegális, de megtúrt "lengyel piac" működik, ahol teherautó platóról árulják a húst, a tejterméket, a pékárut, a bort, a zöldséget, a háztartási cikkeket.

A helyi lakosság egyébként elégedetlen a kialakult helyzettel, főképp a "mini marketek" tekintetében, mert a kisboltokban a kínálat alacsonyabb, az árak viszont magasabbak, mint ha élelmiszer-áruházakban vásárolhatnának. Egy érdekességre azonban hadd hívjam fel a figyelmet: szinte minden lakótelepi háznak megvan a maga vegyesboltja, és a sok kisbolt a törzsvásárlókkal emberközeli, kisvárosi hangulatot teremt. Mindenki ismer mindenkit, és

egyfajta közösségi élet formálódott a boltok falai között. Többek között ezzel is magyarázható, hogy a helyiek közmondásszerűen emlegetik: „Káposztás’ olyan, mint egy nagy falu”.

3. A városrész területileg, közlekedés-földrajzilag és funkcionálisan is elszigeteltnek mondható. Területi szempontból minden irányból széles, gazos, járhatatlan pusztaság határolja. Dél felől a metrónak fenntartott sáv, a mögött a Vác-Budapest vasútvonal választja el Rákospalota kertvárosától. A vasúton egyetlen átjáró van, azon sem halad tömegközlekedési eszköz, és főútvonalat találni csak hosszú séta után lehet. Kelet felé szintén széles beépítetlen sáv, majd a Szilas-patak (mindössze két híddal), annak túloldalán pedig Újpest kertvárosi része következik. Keletről a városhatár, északról pedig egy erdősáv, pusztaság, a 2-es főút és a Duna határolja.

A közlekedési elszigeteltség jelentős. Az építkezés kezdetén azt tervezték és ígérték, hogy a metró végighalad a lakótelepen, ez a terv azonban nem valósult meg. Már 1983 tavaszán nyilvánvaló volt, hogy a metró késve épül meg, és a szkeptikusok azt állították, hogy átadása az ezredforduló előtt nem is várható. A metrónak fenntartott terület (a végállomás, a remiz, a szerelőcsarnok területét is beleértve) ma beépítetlen, poros, gazos üresség. Ezen az önkormányzat által hozzáférhetetlen területen működik a már említett illegális "lengyel piac". Metró helyett az annak kijelölt, és részben kiépített vonalon a 14 jelű villamos közlekedik, és köti össze a városrészt Újpest - Központ végállomással, ám ez a villamosjárat is csak a lakótelep pereméig halad. Ezen kívül egyetlen autóbuszjárat a piros húszas köti össze Káposztásmegyert a Keleti pályaudvarral, ám ez is elkerüli a fontos közlekedési csomópontokat, és igen lassú. A lakótelepen belül két körjárat a 124-es, és a 126-os kanyarog afféle fűzfaexpresszként. Mindez a gyakorlatban azt jelenti, hogy menetidőben számítva a városrész messzebb van a Deák-tértől, mint Budakalász. A menetrendek olyanok, hogy annak aki 11 óra után érkezik haza, és nem akar taxira költeni 2-2,5 km gyaloglásra is vállalkoznia kell. (A villamosvonal meghosszabbításával remélhetőleg ez a probléma egy éven belül enyhülni fog.)

Funkcionális értelemben a lakótelepnek nincsenek a telepen túlmutató vonzerővel bíró intézményei, pl. áruházai, közép- vagy nagyvállalatai. Két középfokú intézménye a gimnázium és a kultúrház is a városrész szélén kaptak helyet. A lakótelepnek tehát átmenő forgalma nincs, és bejárókkal is ritkán találkozhatunk.

4. Az 1989-es fordulat óta a városoknak és a falvaknak is megnőtt a mozgásteret. Az önkormányzatok, és a civil szervezetek izmosodása az identitástudat, és az oly sokszor emlegetett egészséges lokálpatriotizmus megerősödéséhez vezetett. A lakótelepeken általában gyenge a lakhellyel való azonosulás, Káposztásmegyeren azonban a zártság, az emberléptékű házak nagyobb aránya, és a vegyesboltoknál említett intim miliő ellensúlyozza a negatív anomáliát. Az identitástudat erősödését szolgálja az is, hogy a lakások többségét a lakók megvásárolták. Azóta igen érdekes jelenségnek lehetünk tanúi. A lakók egyre több helyen gondozásukba veszik a lépcsőházakat, a lifteket, a házak előtti kis előkerteket, erélyesen fellépnek a falfirkáló, rongáló gyerekekkel szemben, és szemmel láthatóan jobban vigyáznak a házra, mint máskor. A civil szféra erősödését jelzi, hogy saját részönkormányzat alakult. A részönkormányzat deklarálta az Újpesti Önkormányzat alatt kíván dolgozni és valóban ez tűnik az egyetlen racionális lehetőségnek mégis sokan úgy vélik, hogy a városrész előbb-utóbb elszakad a IV. kerülettől. 1996 nyarán alakult meg a "Káposztásmegyerért egyesület", amely az összetartozást hivatott erősíteni. Az alapítók célja, hogy a káposztásmegyeriek pártállástól függetlenül fogjanak össze. Újpest

főépítésze szerint: "Rajtunk - a város polgárain (legyünk bármilyen "csapat mezében") - és senki másan nem múlik, hogy az adott lehetőségen belül lépéseinket milyen irányba tesszük. Nem várhatjuk, hogy városunk szebb, otthonosabb, emberszabásúbb, tisztább, barátságosabb legyen, nekünk kell azzá tenni. (...) (Bocsáss meg nekem Madách mester): a gép nem forog, ha az alkotó pihen."⁶

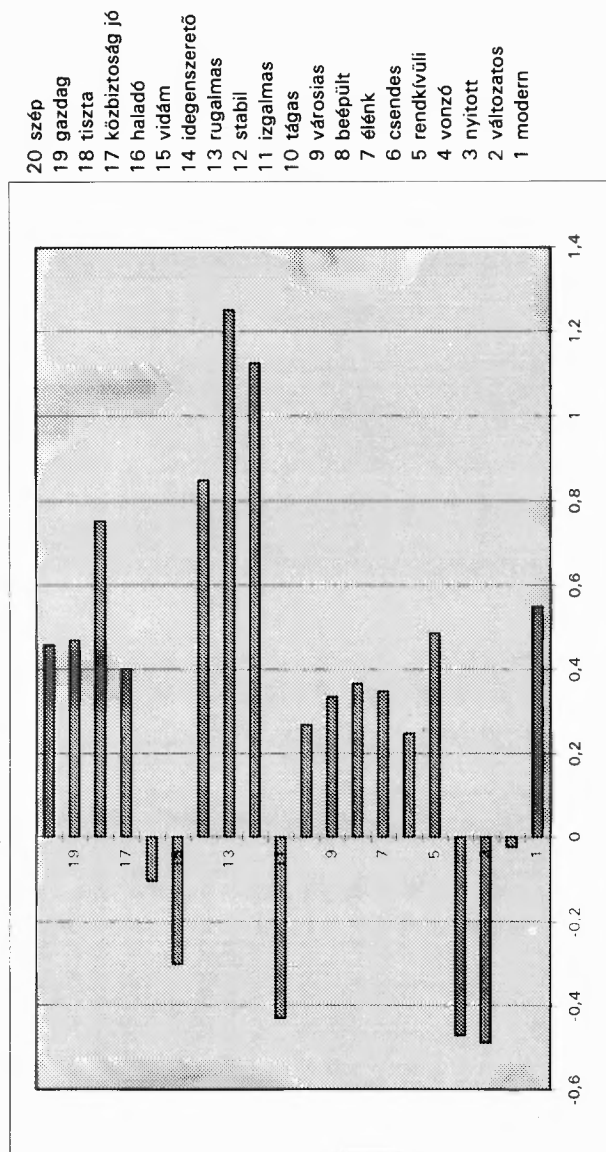
5. A lakótelepeken a fiatalok az országos átlagnál jóval nagyobb arányban reprezentáltak. Káposztásmegyer népessége is jóval fiatalabb az átlagosnál. A 19 évnél fiatalabbak aránya 49% szemben a 24%-os budapesti átlaggal. (A főiskolai/egyetemi végzettség 23%, a fővárosi 10,6%-kal szemben) A relatív fiatalság az előrejelzések szerint még évtizedekig megmarad, sőt a kerület vezetői a fiatalok magas arányának "visszatérő hullámmásával" számolnak. Ezen visszatérő hullámra viszont csak akkor lehet számítani, ha a szülőképes korú nők nem költöznek el, tágabb értelemben, ha a fiatalok sajátjuknak érzik a városrészt. Egy kérdőíves felmérés keretében Egedy Tamással azt vizsgáltuk meg, hogy a fiataloknak milyenek a városrészrel szembeni érzelmeik, és miket tartanak a leg súlyosabb városi gondoknak.

A felmérést a Babits Mihály Gimnázium (BMG) 3., 4. osztályosai körében végeztünk el. (Az összes 17-18 éves gimnazistát megkérdeztük, de az alábbiakban csak a Káposztásmegyeri lakosok válaszait mutatjuk be.) A válaszolók száma nem meríti ki a statisztikai sokaság fogalmát, és a gimnazisták sem tekinthetők az egész Káposztásmegyert reprezentáló mintának, ugyanakkor a mintavétel jól reprezentálja a felnőttkor küszöbén álló, a jövőben valószínűleg felsőfokú végzettséget szerző csoportot, kiket jó lenne a városrésznek megtartani (A BMG felvételi aránya 62%). A jövőben tervezzük tágítani a vizsgált személyek körét.

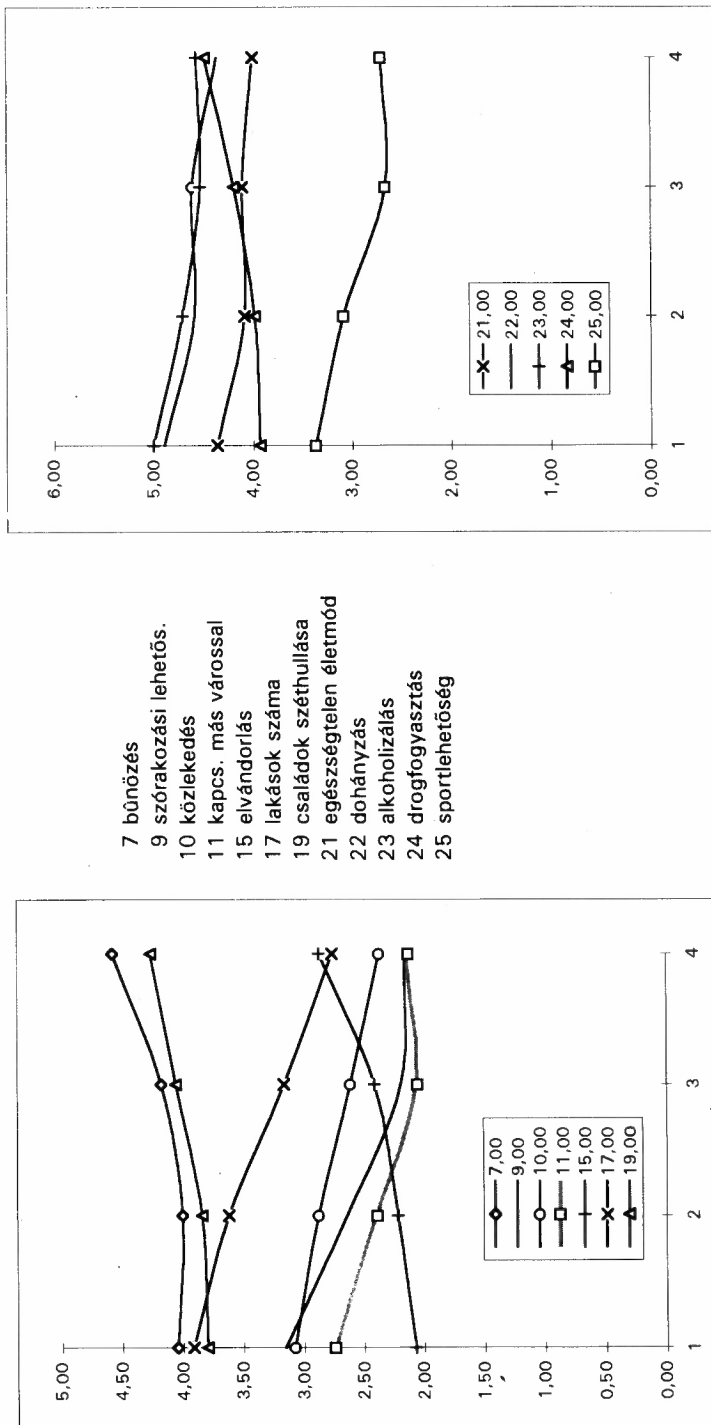
Az első kérdéscsoport egy polaritás-profil elkészítésére vonatkozott. -2 és +2 között (tehát egy ötfokú skálán) kellett jelölni, hogy ellentétes tulajdonságokra nézve milyenek ítélik Káposztásmegyert. A kérdések a szubjektív véleményre vonatkoztak, mely érzelmeken múlik (pl. szép, gazdag, vidám). A válaszok végül is Káposztásmegyer városimage-ére mutatnak rá a fiatalok szemszögéből. Az eredmény határozottan optimista képet mutat. A tulajdonságok többségét pozitívnak találták, a kérdések majd fele a 0,4-es érték felé kúszik, a stabilitás és a rugalmasság pedig a nagyon magas, 1-es értéket is meghaladja. Említésre méltó negatív értéket az unalmasság, jellegtelenység (izgalmas ellentétéként), és a zárkózottság vett fel (1. ábra).

A második kérdéscsoportban a városi problémákat kellett pontozni a gyerekeknek 1-től 10-ig, a jelenre és a jövőre vonatkoztatva. Jelen időben az egészségtelen életmódot, azon belül az alkoholizálást és a dohányzást, illetve a környezetszennyezést, a parkok hiányát érzik legnagyobb gondnak. A "második vonalban" nagyon kicsi a különbség. A szegénységet, a munkanélküliséget, a rossz közbiztonságot, a családok széthullását a fiatalok még nem érzik olyan súlyos gondnak, mint a felnőttek. Az elvándorlás, a más városokkal való összeköttetés és a helyi közlekedés 3-as, illetve alacsonyabb értéket vett fel és ez nagyon jó eredmény. A szórakozási és a kulturális lehetőségre vonatkozó két kérdés is alig haladja meg a 3-as értéket. (Ez utóbbi látszólag ellentmond az előző feladatban az "unalmasságról" mondott véleménynek, a valóságban azonban a "nem gond a közlekedés" érzéssel magyarázható.) A közlekedés kérdésköre különben is érdekes, hiszen a felnőtteknek ez az egyik leg súlyosabb problémája (2. ábra).

I. ÁBRA
Káposztásmegyer image-profilja a BMG 17-18 évesei szerint
(The image-profile of Káposztásmegyer, by the 17-18 years old students living there)



2. ÁBRA
Kaposztásmegyér gondjainak változása a BMG 17-18 évesei szerint (10, 30 és 50 év múlva)
(The main problems in Kaposztásmegyér, now and in the future - after 10, 30 and 50 years)



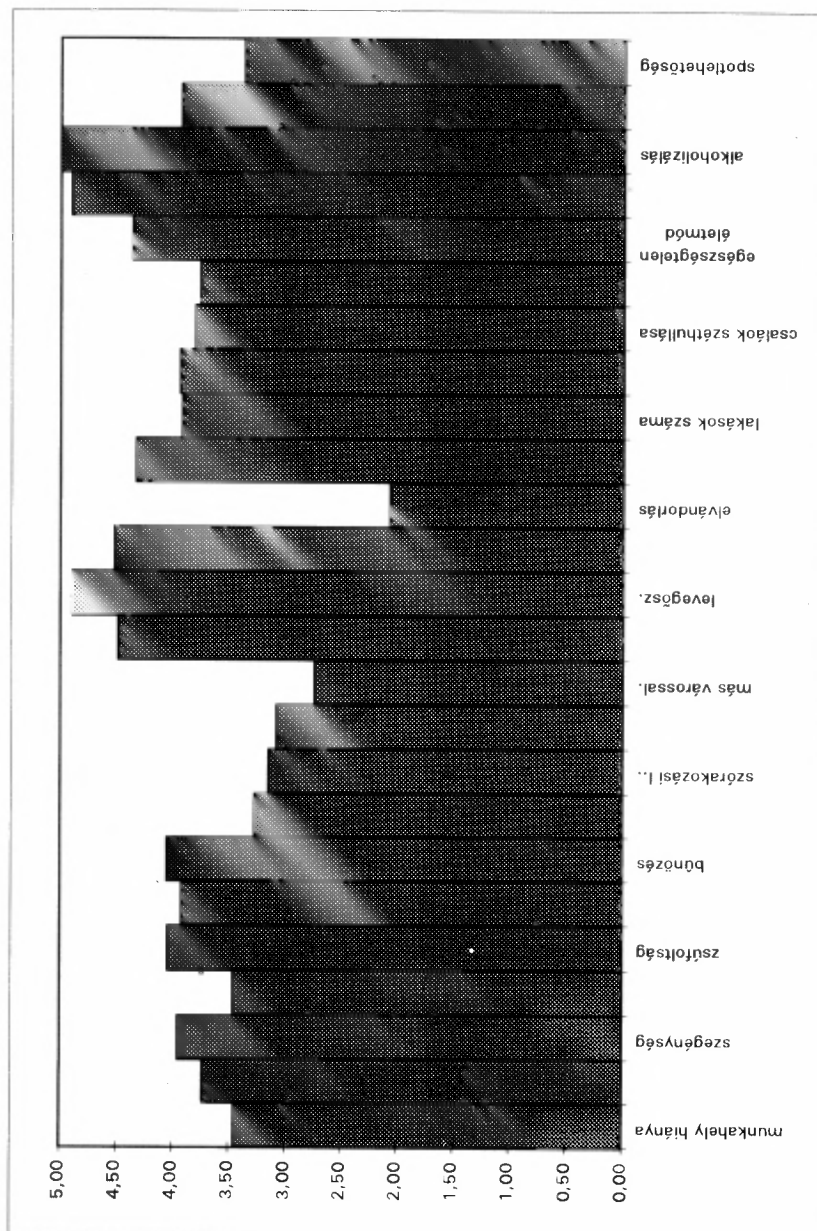
A városi problémák jövőbeni alakulására vonatkozóan a gyerekek nem számítanak nagy változásokra. Említésre méltó változást csak néhány esetben tapasztaltunk. Főképp az infrastrukturális kérdésekben várnak javulást, úgy gondolják az életmód is javulni fog, ugyanakkor a drogfogyasztás, a bűnözés erősödését jósolják, valamint, az elvándorlás problémaköre is elmozdul a mostani szerintük nagyon alacsony színtről (3. ábra). A kérdéssorra a 13-14 évesek is válaszoltak, ezek elemzése azonban meghaladja a jelenlegi keretünket.

6. Káposztásmegyer fejlődésére tehát szó szerint igaz a megállapítás, hogy a városrész "kicsit félbemaradottnak hat. (...), tehát az évtizedek múlva újra visszatérő ciklus jószerivel a régiben abbamaradt munkák folytatásával kezdődhet."⁷ Valóban újrakezdődnek az építkezések. Idén került elfogadásra Káposztásmegyer részletes rendezési terve, annak reményében, hogy az évtized egyik legnagyobb városépítészeti vállalkozása veszi kezdetét.

A részletes tervből, most csak néhány jelentősebb elemet emelünk ki. Káposztásmegyeren egy forradalmian újszerű beruházás veszi kezdetét. A tervek mérete és sokoldalúsága oda mutat, hogy Káposztásmegyer - amely már most is határozottan elkülönülő ökológiai egység - egy sokfunkciós városrész lesz - város a városban. A korábbi tervekkel ellentétben "kertváros" és "vállalkozói negyed" épül. A vállalkozói negyed nevű részben három zóna különül el: legtávolabb a kettes főút mentén a zajos, sok alkalmazottat foglalkoztató 1-2 ha-os üzemek kaphatnak helyet, a teherautó- és kamionforgalom szigorú szabályozása mellett. A második zónába a közép-vállalkozások települhetnek 3000-4000 m²-es telkekre, a legbelső, harmadik zóna pedig az 1200-1500 m²-es családi kisvállalkozásoké, melyeknek környezeti és építészeti szempontból szigorú feltételeknek kell megfelelniük. Teherautóforgalmat sem vonzhatnak, szigorúan meghatározott a műhely, a garázs és a lakások helye, mérete, homlokzata. Ezen városrész 13,75ha területen remélhetőleg a funkcionális gyarapodás, és a munkahelyteremtés mellett bevételekhez is juttatja az önkormányzatot. A vállalkozói negyed ingatlanjai bizonyára nagyon értékesek lesznek, és kedvező eséllyel, jól menő vállalkozásoknak adnak majd teret, (a városrész határában fog futni az M0-ás körgyűrű). Az autópálya-építést sokan elleneztek, mert környezeti ártalomtól tartanak, ugyanakkor nem szabad elfelejteni, hogy gazdasági szempontból a városrészre nagyon is kedvező hatással lehet. Határozat született arról is, hogy a terület értékesítéséből befolyó bevételek Káposztásmegyer köztisztviselőinek építésére fordítódjanak (áruház, sportpálya, templom). Az üzleti érdekek érvényesítésére a fővárosi és a kerületi önkormányzat "zászlaja alatt" a napokban részvénytársaság alakult (Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Rt).

A kertváros nevű terület 47,7 ha területére maximum háromszintes saját lakókerettel rendelkező épületek épülnek. 1778 db az átlagosnál értékesebb lakást terveznek. Építészeti, környezeti, és városképi szempontból ugyancsak rendkívül részletesek a tervek. A szigorú tervezés ugyanakkor a tervezhetőség elméleti kérdéseit is felveti. Mennyit ér a terv? Erre a kérdésre a főépítész a már említett cikkben megadta válaszát: " Egy terv önmagában nem vállalkozhat arra, hogy feszültségeket oldjon fel, gondokat orvosoljon, arra viszont igen, hogy tanácsokat, útmutatásokat adjon mindazoknak a szakembereknek, kiknek kötelessége, és felelősége a gyógyító beavatkozás." ⁸

3. ÁBRA
Kaposztásmegyer gondjainak súlyossága a BMG 17-18 évesei szerint
(The strengthness of the problems in Kaposztásmegyer now)



A tervek csak kereteket adnak, megmutatják miként fokozható a regionális potenciál, de Káposztásmegyer jövője attól függ, hogy a kerület vezetői miként gazdálkodnak a meglévő belső (endogén) erőforrásokkal, és miként fejlesztik a ma még hiányzókat. *Rechnitzer János* rendszerezése alapján "az alábbi tényezőcsoportokhoz köthetők az endogén források, mint a regionális potenciál meghatározói:

- tökepotenciál (rendelkezésre álló termelőbázisok és vagyon),
- munkaerő adottsága, iskolázottsága, képzettsége,
- infrastruktúra felszereltsége,
- földrajzi helyzet,
- környezeti állapot és minőség,
- piaci kapcsolatok (keresleti tényezők),
- szocio-kulturális adottságok,
- döntési, intézményi és hatalmi rendszer.

(...) ezen endogén tényezők (...) bizonyos társadalmi, gazdasági körülmények között megindíthatnak aktivizációs folyamatokat, kiválthatják, vagy magukban hordozhatják az adott régió megújításának lehetőségét." Mint az eddigiekből kiderült a városrész ma még csak néhány erőforrás terén jelentős, a következő évtizedek azonban Budapest egyik legdinamikusabb városrészévé tehetik Káposztásmegyert.

Irodalom

- Gséfalvay Z. (1994) *A modern társadalomföldrajz kézikönyve*. Ikva Kiadó, Budapest. 366. o.
 Enyedi GY. (1988) *A városnövekedés szakaszai*. Akadémiai Kiadó, Budapest. 124. o.
 In város születik (film)
 Perényi I. (1983) Lakótelep-építés vagy komplex városfejlesztés. In *Városépítés 2.sz.*
 Rechnitzer J. (1993) *Szétszakadás vagy felzárkózás*. MTA RKK, Győr. 208. o.
 Szirmai V. (1988) *Csinált városok*. Gyorsuló Idő Sorozat, Magvető Kiadó, Budapest. 240. o.
 Városok évkönyve. (1987) Magyar Urbanisztikai Társaság.

Abstract

Nowadays Káposztásmegyer is a part of the Hungarian capital, struggling with a lot of problems, but achieving some advantages, too. It's position is positive looking at the people, the local society (e.g. age-structure), or it's achitectural profile, but negative if we see the infrastructural level, the isolation from the inner part of the capital. The improvemens in the near future may result a sudden development, some other people wait stagnation, the third opinion says that great mass of environmental pollution will come. The truth is: Káposztásmegyer is the city of the fututre, if we see the things on an optimistic way, or the pessimistic.