

**Székesfehérvár Megyei Jogú  
Város**



## **Integrált Városfejlesztési Stratégia**

**Székesfehérvár**

**2008. március 3.**

## Tartalomjegyzék

<b>I.</b>	<b>ÖSSZEFOGLALÓ</b> .....	<b>4</b>
<b>I.1.</b>	<b>BELVÁROSI AKCIÓTERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA</b> .....	<b>5</b>
<b>I.2.</b>	<b>VÉGREHAJTÁSI RENDSZER</b> .....	<b>8</b>
<b>II.</b>	<b>SZÉKESFEHÉRVÁR SZEREPÉNEK MEGHATÁROZÁSA A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN</b> .....	<b>9</b>
<b>III.</b>	<b>SZÉKESFEHÉRVÁR EGÉSZÉRE VONATKOZÓ HELYZETÉRTÉKELÉS</b> <b>12</b>	
<b>III.1.</b>	<b>SZÉKESFEHÉRVÁR GAZDASÁGI ADOTTSÁGAI</b> .....	<b>12</b>
<b>III.2.</b>	<b>TÁRSADALMI ADOTTSÁGOK</b> .....	<b>17</b>
<b>III.3.</b>	<b>A LAKÓKÖRNYEZET JELLEMZŐI</b> .....	<b>21</b>
<b>III.4.</b>	<b>A KÖZSZOLGÁLTATÁSOK HELYZETE SZÉKESFEHÉRVÁRON</b> .....	<b>24</b>
<b>IV.</b>	<b>SZÉKESFEHÉRVÁR VÁROSRÉSZEINEK TERÜLETI MEGKÖZELÍTÉSŰ ELEMZÉSE</b> .....	<b>25</b>
<b>IV.1.</b>	<b>A VÁROSRÉSZEK GAZDASÁGI ÉS ELLÁTÁSI-SZOLGÁLTATÁSI ADOTTSÁGAI</b> .....	<b>26</b>
<b>IV.2.</b>	<b>A VÁROSRÉSZEK TÁRSADALMI JELLEMZŐI</b> .....	<b>28</b>
<b>IV.3.</b>	<b>A VÁROSRÉSZEK LAKÓKÖRNYEZETE</b> .....	<b>31</b>
<b>IV.4.</b>	<b>A VÁROSRÉSZEK FEJLESZTÉSI MEGKÖZELÍTÉSŰ ELEMZÉSE</b> .....	<b>35</b>
<b>IV.5.</b>	<b>AGGLOMERÁCIÓS EGYÜTTMŰKÖDÉSEK ÉS FEJLESZTÉSŰK</b> .....	<b>51</b>
<b>IV.5.1.</b>	<b>A TÉRSÉG TELEPÜLÉSÁLLOMÁNYÁNAK JELLEMZŐI</b> .....	<b>51</b>
<b>IV.5.2.</b>	<b>A KISTÉRSÉGI EGYÜTTMŰKÖDÉS</b> .....	<b>52</b>
<b>IV.5.3.</b>	<b>AZ AGGLOMERÁCIÓS KAPCSOLATOK JELLEMZŐI</b> .....	<b>52</b>
<b>V.</b>	<b>STRATÉGIA</b> .....	<b>54</b>
<b>V.1.</b>	<b>SZÉKESFEHÉRVÁR HOSSZÚ TÁVÚ JÖVŐKÉPE</b> .....	<b>54</b>
<b>V.2.</b>	<b>A JÖVŐBENI FEJLESZTÉSI IRÁNYOK MEGHATÁROZÁSA</b> .....	<b>55</b>
<b>V.3.</b>	<b>FUNKCIÓBŐVÍTŐ AKCIÓTERÜLETEK KIJELÖLÉSE</b> .....	<b>60</b>
<b>V.4.</b>	<b>SZOCIÁLIS CÉLÚ VÁROS-REHABILITÁCIÓS AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSE</b> .....	<b>60</b>
<b>V.5.</b>	<b>A BELVÁROS ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETÉNEK KÖZLEKEDÉSI- SZERVEZÉSI AKCIÓI</b> .....	<b>63</b>
<b>V.6.</b>	<b>A STRATÉGIA KOHERENCIÁJA, KONZISZTENCIÁJA</b> .....	<b>65</b>
<b>V.6.1.</b>	<b>ILLESZKEDÉS, ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL (2001-2010) ÉS GAZDASÁGI PROGRAMMAL (2007-2010), VALAMINT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVVEL</b> .....	<b>65</b>
<b>V.6.2.</b>	<b>CÉLRENDSZER KOHERENCIÁJA, A VÁROSRÉSZEK FEJLESZTÉSI ÖSSZHANGJÁNAK ELEMZÉSE (FUNKCIÓVESZTÉS, KÖRNYEZETI TERHELÉS SZEMPONTJÁBÓL)</b> .....	<b>66</b>
<b>V.6.3.</b>	<b>AGGLOMERÁCIÓS EGYÜTTMŰKÖDÉSEK FEJLESZTÉSE</b> .....	<b>67</b>
<b>V.6.4.</b>	<b>KÖRNYEZETI ÁLLAPOTBAN VALÓ VESZTESÉG ÉS ENNEK KOMPENZÁLÁSA</b> .....	<b>68</b>
<b>V.7.</b>	<b>ANTI-SZEGREGÁCIÓS TERV</b> .....	<b>70</b>
<b>V.7.1.</b>	<b>A VÁROS SZEGREGÁCIÓT ÉRINTŐ ADOTTSÁGAI</b> .....	<b>70</b>
<b>V.7.2.</b>	<b>SZEGREGÁTUMOK ÉS A HOZZÁJUK KAPCSOLÓDÓ ANTI-SZEGREGÁCIÓS BEAVATKOZÁSOK</b> .....	<b>72</b>

V.7.3.	ANTI-SZEGREGÁCIÓS ELKÉPZELÉSEK A SZOCIÁLIS VÁROSREHABILITÁCIÓS AKCIÓTERÜLETEN.....	75
V.7.4.	AZ ANTI-SZEGREGÁCIÓS BEAVATKOZÁSOK EGYÉB SZEMPONTJAI .....	77
VI.	<b>2007-2013 SORÁN FEJLESZTENI KÍVÁNT AKCIÓTERÜLETEK KIJELÖLÉSE.....</b>	<b>79</b>
VI.1.	BELVÁROS REHABILITÁCIÓJÁNAK FOLYTATÁSA.....	79
VI.1.1.	ELSŐ ÜTEMBEN AZ ALÁBBI TEVÉKENYSÉGEK TÁMOGATÁSA JAVASOLT .....	79
VI.1.2.	MÁSODIK ÜTEMBEN AZ ALÁBBI TEVÉKENYSÉGEK TÁMOGATÁSA JAVASOLT.....	80
VI.2.	TOVÁBBI, NAGYOBB TELEPÜLÉSRÉSZEKET ÉRINTŐ AKCIÓTERÜLETEK, MELYEK A VÁROSREHABILITÁCIÓS TÁMOGATÁST NEM IGÉNYELNEK.....	83
VII.	<b>A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA.....</b>	<b>87</b>
VII.1.	VÁROS-REHABILITÁCIÓS CÉLOK ELÉRÉSÉT SZOLGÁLÓ NEM FEJLESZTÉSI JELLEGŰ TEVÉKENYSÉGEK.....	87
	IVS ÉS AZ INTEGRÁLT FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS SZERVEZETI ELVÁRÁSOK, VÁROSFEJLESZTÉSI TÁRSASÁG .....	87
VII.2.	87	
VII.2.1.	JELENLÉGI VÁROSFEJLESZTÉSI MENEDZSMENT RENDSZER BEMUTATÁSA .....	87
VII.2.2.	VÁROSFEJLESZTÉSI TÁRSASÁG ALAKÍTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE .....	87
VII.2.3.	VÁROSFEJLESZTÉSI TÁRSASÁG ALAPÍTÁSA .....	88
VII.2.4.	TELEPÜLÉSKÖZI KOORDINÁCIÓ MECHANIZMUSAI.....	89
VII.2.5.	A STRATÉGIA MEGVALÓSULÁSÁNAK MONITORINGJA .....	89
VII.3.	A FEJLESZTÉSI PROGRAM MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ FINANSZÍROZÁSI ESZKÖZÖK, TÁMOGATÁSI LEHETŐSÉGEK .....	91
VIII.	<b>PARTNERSÉG.....</b>	<b>92</b>
	<b>MELLÉKLETEK.....</b>	<b>93</b>
	1. SZ. MELLÉKLET .....	94
	EU (ROP) TÁMOGATÁSSAL MEGVALÓSÍTANDÓ AKCIÓTERÜLETEK KIJELÖLÉSÉNEK KRITÉRIUMRENDSZERE.....	94
	2. SZ. MELLÉKLET .....	94
	ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLA AZ INDIKÁTOROKRÓL .....	94
	3. SZ. MELLÉKLET .....	98
	EMLÉKEZTETŐK A LAKOSSÁGI ÉS A GAZDASÁGI SZERVEZETEKSEL TÖRTÉNT TÁJÉKOZTATÓ FÓRUMOKRÓL .....	98
	4. SZ. MELLÉKLET .....	103
	KIEGÉSZÍTŐ TÁBLÁZATOK A IV. SZÉKESFEHÉRVÁR VÁROSRESZEINEK TERÜLETI MEGKÖZELÍTÉSŰ ELEMZÉSE CÍMŰ FEJEZETHEZ .....	103

## I. Összefoglaló

A stratégia Székesfehérvár MJV megbízásából készül, hogy megfeleljen a Közép-Dunántúli OP város-rehabilitációs célú támogatások elnyerése követelményének.

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia célja:

- Stratégiai szemlélet alapú városfejlesztés támogatása
- Fejlesztendő városi akcióterületek kijelölése
- Városfejlesztés menedzsment rendszerének kialakítása

A fejlesztések integráltságát biztosítja, hogy:

- többféle fejlesztési tevékenységet hangol össze
- a közérdekű fejlesztések összhangban legyenek a helyi lakosság igényeivel és ösztönözzék a magán tőke beruházásait.

A dokumentum elkészítéshez felhasználtuk a város elfogadott településfejlesztési koncepcióját és középtávú gazdasági programját.

A városnak lehetősége van a Közép-Dunántúli Operatív Program részeként város-rehabilitációs célú fejlesztésre. Előzetes információk alapján feltételezzük, hogy a város a régióban város-rehabilitációra rendelkezésre álló forráskeretből, kb. 3,5 mrd Ft támogatásra számíthat a 2007-13 között.

A lehetséges támogatott fejlesztéseknek két típusa van:

- ***Funkcióbővítést, gazdaságélénkítést szolgáló fejlesztések.***

E tématerület keretében a Belváros rehabilitációját javasoljuk folytatni, illetve megvalósítani.

- ***Városi területek szociális célú rehabilitációja.***

Szociális területek között megvizsgáltuk azokat a területeket, amik társadalmi-környezeti mutatóik alapján leginkább alkalmasak lehetnek támogatásra. A teljesített kritériumok száma alapján csak a Szárazrét, a Fekete-hegy keleti része felelt meg a jogosultsági kritériumoknak, így a városrész szociális célú város-rehabilitáció keretében megújulhat.

## **I.1. Belvárosi akcióterület rövid bemutatása**

*Lehatárolás:* Várkörút – Budai út - Piac tér – Selyem u. – Rác u. – Tobak u. – Palotai út – Mészöly G. – Ligetsor – Bregyó köz – Malom u. – Honvéd u. – Dózsa Gy út – Ősz u. – Rákóczi u. – Távirda u.

*Az akcióterület fejlesztését két ütemben javasolt megvalósítani:*

- Első ütem: Történelmi belváros megújítása
- Második ütem: Üzleti, szolgáltatási funkciók fejlesztése a belváros közelében

*Az akcióterület fejlesztésének céljai:*

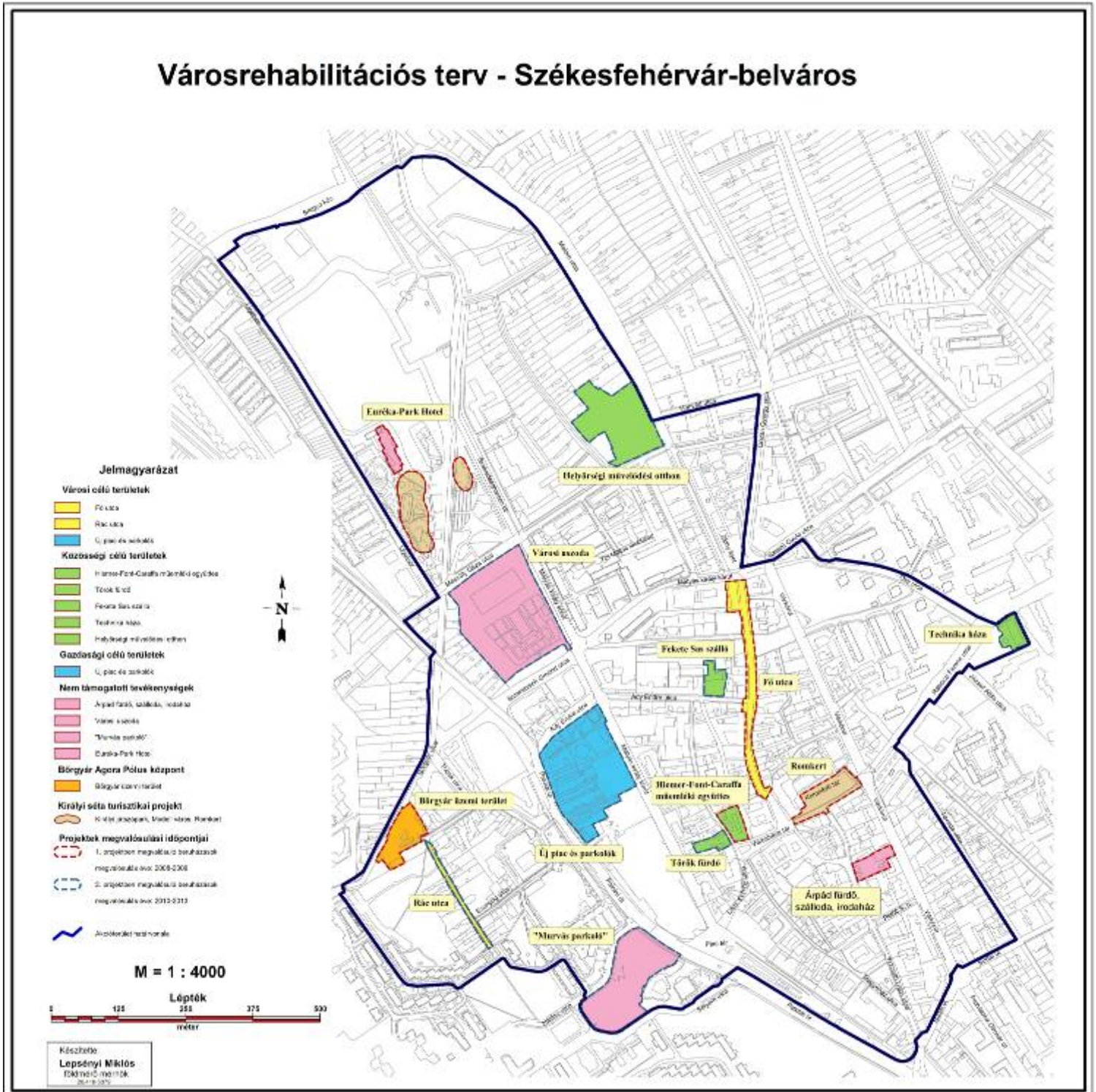
- Az épített örökség méltó megőrzése illeszkedve a romkert turisztikai célú fejlesztéséhez
- Üzleti, ezen belül kiskereskedelmi, vendéglátó-ipari forgalom bővítése a belvárosban
- A belváros jelenlegi kihasználatlan épületeinek hasznosításának ösztönzése, kedvező üzleti környezet kialakításával
- A belvárost körülvevő településrész üzleti-gazdasági tevékenységeinek élénkítése
- Parkolási gondok enyhítése a belvárosban

**Belváros rehabilitáció tervezett költségvetése (eFt) I. ütem**

Tevékenység típusa	Tevékenységek	Pályázó szervezet megnevezése	Megvalósítás tervezett		Tervezett teljes költségvetés	Támogatás aránya	Támogatás nagysága	Saját forrás	Összes költségen belüli részesedés
			kezdete	vége					
<b>I. Történelmi Belváros megújítása</b>									
ERFA	Fő utca közterületének rehabilitációja	Székesfehérvár MJV Önkormányzata	2009.I.	2010 II.	987 360	85%	839 256	148 104	45.3%
ERFA	Hiemer-Ház felújításának III. üteme	Székesfehérvár MJV Önkormányzata	2009. I.	2010 II.	974 520	85%	828 342	146 178	44.7%
ERFA	üzlet, vendéglátóhely	Vállalkozások	2009. III.	2010 II.	33 333	30%	10 000	23 333	1.5%
ESZA	Civil szervezetek kulturális-közösség erősítő programjainak támogatása	Székesfehérvár MJV Önkormányzata	2009.I.	2010 IV.	15 000	85%	12 750	2 250	0.7%
ERFA	Projekt-előkészítés, tervezés	Székesfehérvár MJV Önkormányzata	2007.III	2009.I.	50 000	85%	42 500	7 500	2.3%
ERFA	Projektmenedzsment	Székesfehérvár MJV Önkormányzata	2008.IV.	2010 IV.	120 000	85%	102 000	18 000	5.5%
<b>Összesen</b>					<b>2 180 213</b>		<b>1 834 848</b>	<b>345 365</b>	

Az alábbi térképen található a fejlesztés tárgyaként szereplő objektumokat.

## Városrehabilitációs terv - Székesfehérvár-belváros



## **I.2. Végrehajtási rendszer**

A **Regionális Operatív Programok Irányító Hatósága** és az ÖTM a város-rehabilitációra kiadott kézikönyvében, illetve pályázati felhívásában előírja a **megyei jogú városok város-rehabilitációs fejlesztéseinek megvalósítására, hogy csak tisztán város-fejlesztéssel foglalkozó társaságok legyenek az akcióterületek végrehajtásának menedzselő szervezetei**. Ebből az következik, hogy a **városnak** – legkésőbb a támogatási szerződés megkötéséig – **egy un. Városfejlesztési Társaságot kell** alakítania a városfejlesztési akcióterületi tervek megvalósítására. A társaságnak nem kötelező tulajdonnal rendelkeznie, alapvető elvárás a projekt menedzsment feladatokat ellátása (projekt tervezés; beszerzések lebonyolítása; műszaki ellenőrzés, támogatásokról, hitelekéről elszámolások készítése; finanszírozás szervezése; értékesítés szervezése).



## II. Székesfehérvár szerepének meghatározása a településhálózatban

Székesfehérvár térségi szerepeit tekintve egyértelműen túlmutat szűkebb környezetén. Ennek megfelelően a kistérségi mellett megyei, illetve regionális – sőt néhány esetben ezen is túlmutató – feladatokkal is rendelkezik. A város térségi szerepkörei több területen érvényesülnek. Ilyenek a gazdaság, az igazgatás, a kereskedelem, az oktatás, illetve a rekreáció. Ezek alapján a város egyértelműen teljes körű térségszervező erővel bír, teljes értékű funkcióval rendelkező település.

Székesfehérvár kistérségi, illetve település együttesben betöltött szerepköre minden funkció tekintetében teljes körű és egyértelmű. A **kistérségi központi** szerepkör a következőkkel írható le:

- *Gazdasági szerepkör:* Székesfehérvár a kistérségi munkaerőpiac központja, a kistérségi munkaerő legfontosabb felvevő területe. Emellett a vállalkozói inkubációban is kistérségi központi szerepe van. Továbbá a kistérségi közlekedés szervezési központja.
- *Igazgatási, közszolgáltatási szerepkör:* Székesfehérváron működik a többcélú kistérségi társulás munkaszervezete. Emellett a polgármesteri hivatal számos kistérségi hatósági feladatot ellát (építéshatóság, család- és ifjúságvédelem, oktatásügy, egészségügy). Fontos térségi intézmény a köztestületi tűzoltóság, az orvosi ügyelet, illetve az okmányiroda. Utóbbi feladatokat Székesfehérvár Polgárdival megosztva végzi. De ide sorolható a lakossági hulladékgazdálkodás is, amelyet a térség 26 településén a Depónia Kft. végez. Ide sorolhatók a szociális intézmények, mint az Egyesített Szociális Intézmény, a Frim Jakab Képességfejlesztő Szakosított Otthon, a Kríziskezelő Központ és az Esélyek Háza, illetve Körzeti Földhivatal is.
- *Kereskedelmi szerepkör:* A város kistérségi hatókörű szereppel rendelkezik a kis-és nagykereskedelem területén egyaránt. Emellett fontos a pénzügyi szolgáltatások koncentrációja (bankok, biztosítók, stb.) is.
- *Oktatási szerepkör:* Székesfehérvár az általános- és középiskolai oktatás kistérségi központja. Térségszervező szerepe a középfokú oktatásban erősebb és sok esetben túlmutat a kistérségi kereteken (különösen a speciális képzést nyújtó középiskolák). Illetve fontos a két önálló, középiskolai kollégium (József Attila és Nemes Nagy Ágnes).
- *Rekreációs szerepkör:* E tekintetben a városi kulturális intézmények (Öreghegyi és Felsővárosi Közösségi Ház, Szabad Művelődés Háza, Gárdonyi Géza Művelődési Ház), illetve a városi könyvtár említhető meg. Emellett kistérségi hatókörű a Városi Uszoda, illetve a Bregyó közti Sportcentrum is.

A város településeggyüttese tehát minden szempontból Székesfehérvár teljes körű vonzáskörzetének tekinthető és néhány megosztott igazgatási szerepkörtől eltekintve ugyanez igaz a kistérség egészére. Ettől részben eltérő jellegűek Székesfehérvár **megyei hatókörű funkciói**.

- *Gazdasági szerepkör:* Székesfehérvár munkaerőpiaci vonzáskörzete mintegy 40-50 kilométer, ezzel a kistérség mellett a megye nagy részét is lefedi. Emellett a városban működnek a megye legfontosabb gazdaságfejlesztési szervezetei is (Székesfehérvári RVA, Fejér Megyei Kereskedelmi és Iparkamara, Fejér Megyei Agrárkamara).

- *Igazgatási szerepkör:* Megyeszékhely szerepéből adódóan Székesfehérvár számos megyei hatókörű államigazgatási szervezetet, hivatalt koncentrált. Ezek e következők:
  - Fejér Megyei Állami Közútkezelő KHT.
  - Fejér Megyei Bíróság
  - Fejér Megyei Egészségbiztosítási Pénztár
  - Fejér Megyei Fogyasztóvédelmi Felügyelőség
  - Fejér Megyei Földhivatal
  - Fejér Megyei Igazságügyi Hivatal
  - Fejér Megyei Illetékhivatal (2007-től APEH részeként)
  - Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
  - Fejér Megyei Közlekedési Felügyelet
  - Fejér Megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálat
  - Fejér Megyei Rendőrkapitányság
  - Fejér Megyei Önkormányzat
  - HM Toborzó és Érdekvédelmi Központ
  - KD Közigazgatási Hivatal Fogyasztóvédelmi Felügyelősége
  - MgSZH Fejér Megyei Földművelésügyi Igazgatóság
  - MVH Fejér megyei Kirendeltsége
  - OMH Mértékhitelítő Hivatal
  - OMMF Fejér Megyei Felügyelősége
  - VPOP Fejér Megyei Vámhivatala
- *Oktatási szerepkör:* Székesfehérvár megyei oktatási szerepet a középiskolákon keresztül tölt be. Ezek közül a speciális képzési profilúak sorolhatók ebbe a kategóriába. Emellett a felsőoktatási intézmények közül a BMF SZGI 70%-ban megyei beiskolázású intézmény.
- *Rekreációs szerepkör:* Ezt a funkcióját Székesfehérvár közművelődési intézményein keresztül látja el. Ezek e következők: Szent István Művelődési Ház, Megyei Levéltár, Megyei Művelődési Központ, VOK Videoton József Attila Művelődési Ház és Könyvtár, Vörösmarty Mihály Megyei Könyvtár, Szent István Király Múzeum, Vörösmarty Színház.

Székesfehérvár **regionális központi szerepköre** is vitathatatlan, az eköré szerveződő funkciók az elmúlt tíz évben alakultak ki a következők szerint:

- *Gazdasági szerepkör:* E tekintetben a legfontosabb Székesfehérvár klaszter szervező ereje, amely a mechatronika, mikroelektronika, szoftveripar, logisztika, műanyagipar és élelmiszeripar területén egyértelmű. Emellett logisztikai központ szerepe is megkérdőjelezhetetlen, amelyet Logisztikai Szolgáltató Központja erősít. Végül egyértelműen régiószervező szerepe lehet két folyamatban lévő beruházásnak. Ezek az Alba Innovációs Park, illetve a Börgöndi Reptér.
- *Igazgatási szerepkör:* Székesfehérvár a regionális államigazgatási szervek esetében is központi szerepet tölt be, amelyet kiegészít a területfejlesztési intézményi koncentráció is. Az ide sorolható szervezetek a következők:
  - APEH Közép-dunántúli Regionális Igazgatósága
  - BM Bevándorlási és Állampolgársági Hivatal Közép-dunántúli Regionális Igazgatósága
  - Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
  - Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal
  - Közép-dunántúli Regionális Munkaügyi Központ

- Közép-dunántúli Regionális Nyugdíjbiztosítási Igazgatóság
  - KVI Közép-dunántúli Regionális Igazgatósága
  - VPOP Közép-dunántúli Regionális Parancsnoksága
- *Oktatási szerepkör:* A városban működő felsőoktatási intézmények beiskolázási területe egyértelműen lefedi a régiót. Emellett kimutatható vonzáskörzetként jelenik meg Somogy, Győr-Moson-Sopron, Tolna, Bács-Kiskun, Zala és Vas megye is. E tekintetben jelentős a Székesfehérvári Regionális Munkaerőképző Központ is, amely a régió legfontosabb, legszélesebb körű szolgáltatásokat nyújtó intézménye, régiós hálózattal. Továbbá a régió két TISZK telephelye közül az egyik (gépipar, informatika, kereskedelem) Székesfehérváron található.
  - *Kereskedelmi szerepkör:* E tekintetben a kereskedelmi bankok és biztosítók regionális szervezetei tekinthetők a legfontosabbnak.
  - *Rekreációs szerepkör:* Székesfehérvár ilyen irányú szerepkörei korlátozottak, elsősorban néhány kiemelt kulturális rendezvény bír regionális, illetve azon is túllépő hatókörrel. Ilyenek a Tavaszi Színházi Napok, a Nemzetközi Gyermekkorús Fesztivál, a Nemzetközi Néptánc Fesztivál, a Nemzetközi Fúvószenekari Fesztivál, a FEZEN és a Fehérvári vigasságok.

### **III. Székesfehérvár egészére vonatkozó helyzetértékelés**

A rendszerváltozást követő másfél évtized alatt Székesfehérvár nem csak jelentős regionális, megyei, illetve kistérségi térszervező központtá vált, hanem gazdasági és társadalmi sajátosságai is alapvetően megváltoztak. A város fejlődése tekintetében a rendszerváltozás óta eltelt időszak több szakaszra osztható. 1990-92 között élte a térség és a város a válságát, amelyre reakcióként a válságkezelés adódott 1991-93 között. Ebben komoly részvétele volt az önkormányzatnak, illetve a privatizációnak és a Videoton stratégiai programjának. Majd egy növekedési szakasz indult be a multinacionális cégek megjelenésével, amely 1993-1998 között zajlott le. Ezt követte a konszolidáció 1995-2001 között mind az önkormányzatnál, mind a gazdaságban, ahol a már itt lévő cégek fejlesztései beértek.

Az említett átalakulási folyamattal kapcsolatban négy folyamat emelhető ki. Ezek kivétel nélkül a nagyvállalatok átalakulásához köthetőek. Az első a tulajdonosváltás, a második a termelési szerkezetváltás, a harmadik a vállalatok újraépülése (döntően a korábbi nagyvállalatok részegységeiből), a negyedik pedig az előrelátó szemlélet a város vezetése részéről. A vállalatok újraépülése többségében nyugati tőkével és a helyi munkaerő, valamint a meglévő infrastruktúra felhasználásával történt meg. A fejlődéshez elengedhetetlen volt a városvezetés hosszú távú szemléletmódja, amely főleg abban nyilvánult meg, hogy felvállalták az ideiglenes leépítéseket, amelyek később biztosították a megfelelő számú és minőségű munkaerőt. Szintén a gazdaságfejlesztési stratégia részének köszönhető, hogy Székesfehérvár a rendszerváltozást követő évtizedben saját (potenciális) fejlesztési, beruházási forrásait is elvonta. Vagyis felvállalta, hogy a betelepülő vállalatoknak nyújtott kedvezmények miatt átmenetileg visszafogja infrastrukturális és intézményi fejlesztéseit és ezeket csak a 90-es évek végén kezdte el.

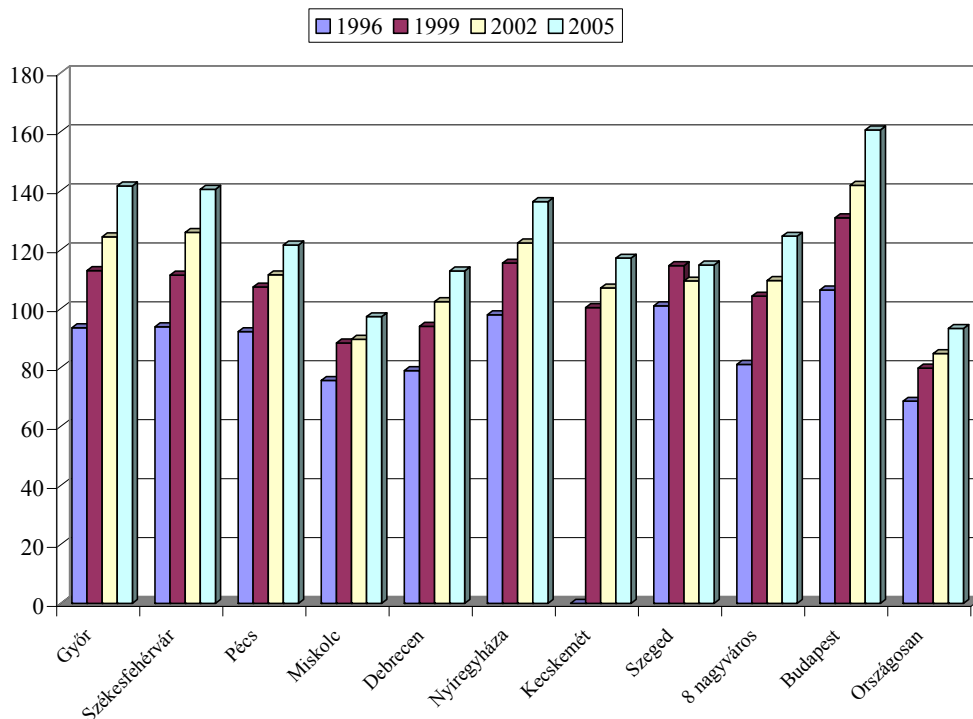
A gazdaságfejlesztési stratégiának köszönhetően a 90-es évek közepére a városnak sikerült kihasználni befektetés ösztönzési lehetőségeit, ezzel nagyarányú tőkebeáramlás indult meg. Így a város, a főváros és Győr után a legnagyobb külföldi befektetői területté vált. Ezt mutatja, hogy Magyarországra összesen eddig 37 milliárd euró befektetés érkezett, amiből közel 3,5 milliárd Fejér megyébe áramlott. Ebből is kiemelkedik Székesfehérvár 2,6 milliárd euró értékkel. Ez alapján a befektetett tőke Fejér megyében az átlag kétszerese, míg Fehérváron közel tízszerese (Székesfehérvár: 20 ezer euró/fő, Magyarország: 3 ezer euró/fő).

Ez a fejlődési folyamat, illetve az ezt támogató városfejlesztési politika eredményeként a jelenlegi évtized közepére kialakult adottságok lehetővé teszik a város innováció-orientált és kiváló életfeltételeket biztosító, további fejlődését. A következőkben az ezt megalapozó gazdasági, társadalmi, környezeti, illetve közszolgáltatásokhoz kapcsolódó adottságokat foglaljuk össze.

#### **III.1. Székesfehérvár gazdasági adottságai**

Az országos folyamatokhoz hasonlóan az 1990-es évektől Székesfehérváron is dinamikusabban növekedni kezdett a gazdasági szervezetek száma, és alapvetően megváltozott a tulajdonosi, gazdálkodási forma szerinti összetétel. A főváros kiemelkedő szerepe mellett mára kimagaslóan magas vállalkozássűrűség jellemzi Székesfehérvárt (1. ábra).

**1. ábra: A működő vállalkozások 1000 lakosra jutó száma a magyarországi nagyvárosokban**

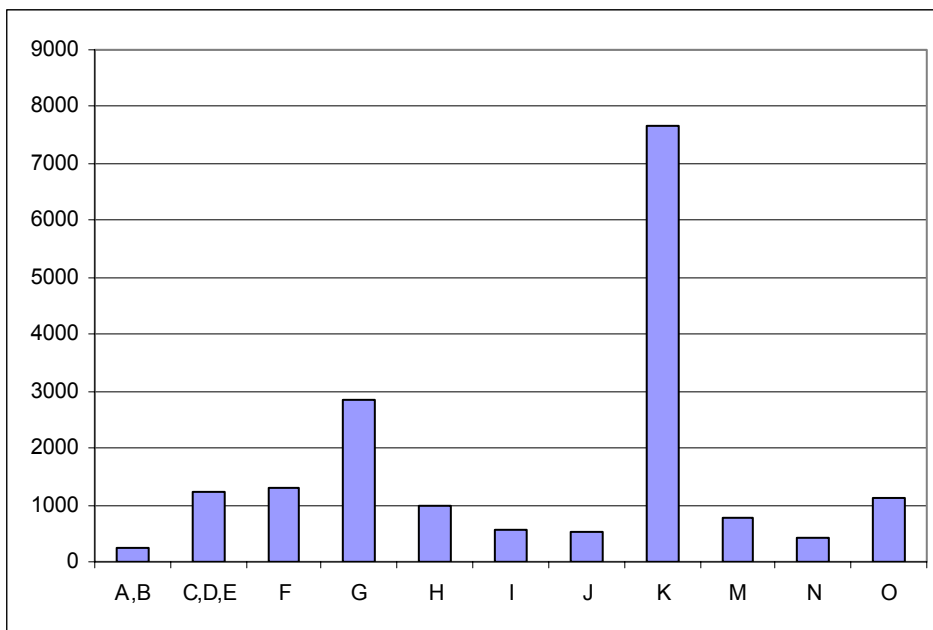


Forrás: KSH T-Star adatbázis.

A működő vállalkozások nagyság szerinti megoszlásában Székesfehérváron is érvényesül a hazai mikro- és kis vállalkozások sajátos jellemvonása, az önfoglalkoztatás, az alkalmazottak nélkül működő vállalkozások magas aránya. Ezen belül a működő vállalkozások nagy többségét adó mikrovállalkozások – amelyek a legkevesebb dolgozót foglalkoztatják – közül az alkalmazottal egyáltalán nem rendelkezők az összes vállalkozás kétharmadát teszik ki. Egyedi jellemvonás azonban, hogy a – főleg külföldi tulajdonban lévő – nagyvállalatok aránya több mint kétszerese a nagyvárosi átlagnak. E vállalkozások nem csak számosságukat, hanem exportképességüket és foglalkoztatási szerepüket tekintve is meghatározó elemei a város gazdaságának. Utóbbi miatt Székesfehérvár munkahelyi ellátottsági helyzete kedvező.

Székesfehérvár gazdasági fejlődésének fontos eleme a gazdaság ágazati átrendeződése, illetve a további fejlődés meghatározója a jelenlegi ágazati szerkezet. Az elmúlt két évtizedben a város gazdaságában e tekintetben két markáns folyamat figyelhető meg. Az egyik a terciarizálódás, amely különösen a kereskedelem és a gazdasági szolgáltatások területén tevékenykedő vállalkozások számának növekedését eredményezte. A két gazdasági ág előretörése egyrészt a fogyasztási igények megváltozása, másrészt a megváltozott gazdasági igények miatt következett be. Ennek következtében rajzolódott ki a vállalkozások jelenlegi ágazati szerkezete (2. ábra).

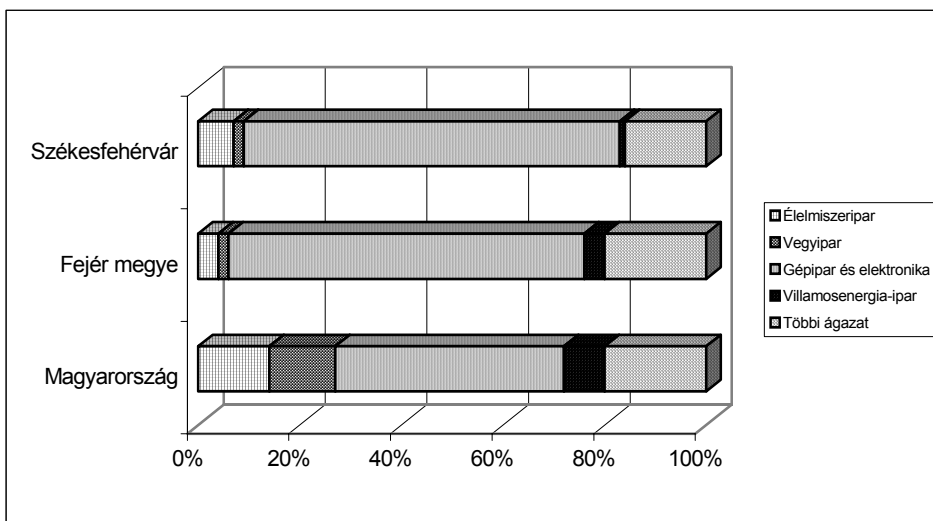
2.ábra: A működő vállalkozások száma nemzetgazdasági ágak szerint (2005)



Forrás: KSH T-Star adatbázis.

A másik fontos folyamat az ipari tevékenységek belső átrendeződése. Ez az országos átlagnál lényegesen erőteljesebb gépipari és elektronikai koncentrációhoz vezetett (3. ábra), amely jelentős exportképességet, a beszállítói hálózataikat fejlődését és a foglalkoztatottság magas szintjét eredményezte. Emellett eredménye a mechatronika és (mikro)elektronika meghatározó termelési ágává válása.

3.ábra: Az ipari termelés összetétele (2005)



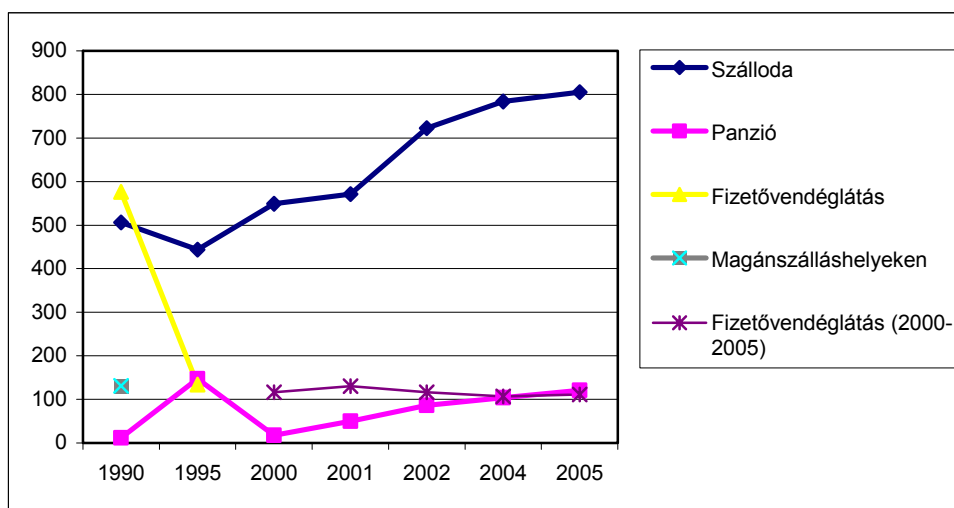
Forrás: KSH T-Star adatbázis.

A város gazdaságának fontos eleme az idegenforgalom. Az országos tendenciáknak megfelelően – a város turisztikai fejlesztési koncepciója szerint is – Székesfehérvár

idegenforgalmára is jellemzőek azok a kedvezőtlen folyamatok, amelyek az ágazat növekvő gazdasági súlya ellenére nehezítik fejlődését. Ezek a nemzetközi viszonylatban alacsony jövedelemtermelő képesség, az infrastrukturális háttér elmaradottsága, a turisztikai vonzerők kihasználatlansága, valamint a külföldi turizmus túlsúlyának kényszerpályája.

Az infrastrukturális háttér elmaradottságát jelzi a kereskedelmi szálláshelyek alakulása. A városban ezek többsége a rendszerváltás előtt, a tömegturizmus igényeinek megfelelően létesültek, emiatt kínálatuk az alapszolgáltatásokra korlátozódik. A kereskedelmi szálláshelyek színvonalának elmaradottságát mutatja, hogy kínálatuk sem mennyiségben, sem pedig minőségben nem követte azt a dinamikus gazdasági fellendülést, amit a multinacionális cégek és más vállalkozások letelepedése okozott (4. ábra).

**4. ábra A kereskedelmi szálláshelyek férőhelyeinek változása szálláshely típusonként (fő)**

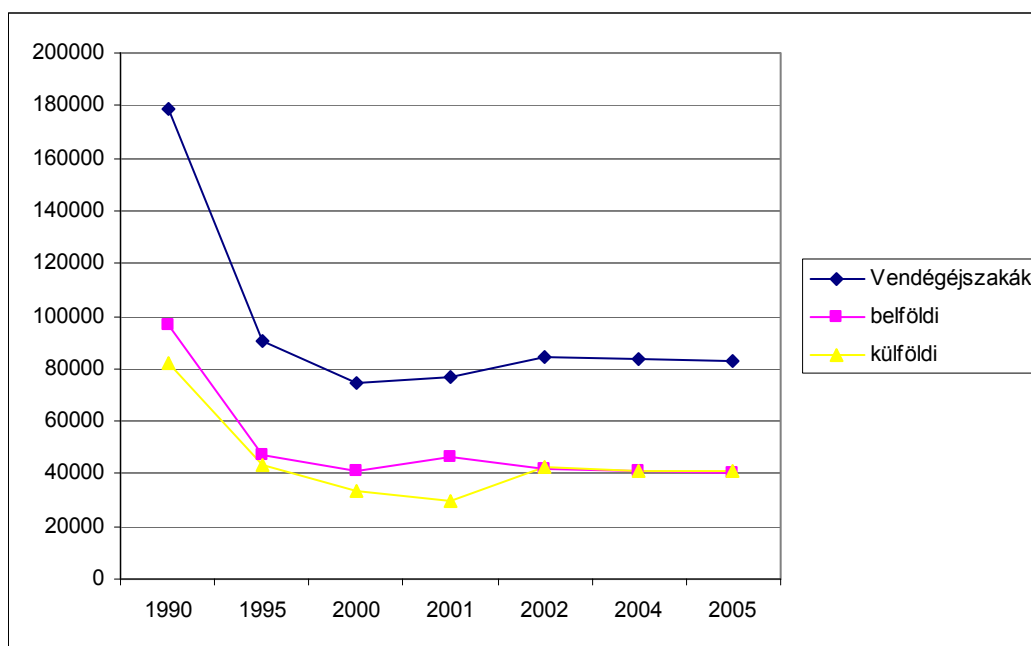


*Forrás: KSH T-Star adatbázis, 1990-2005.*

1990 és 2005 között a férőhelyek száma a 90-es évek közepéig jellemző csökkenés után jelentősen növekedett (elsősorban a szállodai férőhelyek számának növekedése miatt). 2005-ben a férőhelyek száma meghaladta az 1700 főt, amely 1990-hez viszonyítva 23%-os, 1995-höz képest közel 45%-os növekedést jelent. A mennyiségi növekedés azonban nem járt jelentős minőség-növekedéssel. Ezt jelzi, hogy a szállodai férőhelyek a három csillagos kategóriában bővültek a legjobban (1990 és 2005 között közel duplájára). Ez a változás nem új vagy felújított szállodák kialakítása miatt, hanem döntően a korábbi munkásszállások és kollégiumok átminősítése, illetve ezeknek az intézményeknek szezonálisan szállodaként való üzemeltetése miatt következett be. Ezzel szemben a magas szolgáltatási színvonalú (négy és öt csillagos) szállodák száma alig bővült, az egyetlen négy csillagos szálloda (178 férőhellyel) 2002-ben kezdte meg működését. Öt csillagos szálloda a városban jelenleg nem működik. A 90-es évek elején jelentős szerepű fizetővendéglátás esetében – a szállodákkal ellentétben – jelentős férőhely csökkenés történt, 1990 és 1995 között a kapacitások mintegy 75%-al csökkentek, azóta pedig stagnálnak.

A város turisztikai potenciálját a kereskedelmi szállásférőhelyek mellett a vendégforgalom alakulása is jelzi. E tekintetben 1990 és 2005 között jelentős csökkenés tapasztalható (5. ábra).

5. ábra A vendégéjszakák számának változása Székesfehérváron (db)



Forrás: KSH T-Star adatbázis, 1990-2005.

A rendszerváltást követő 10 évben a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma több mint 50%-al csökkent, csak 2000-től kezdődően tapasztalható mérsékelt növekedés. A csökkenés hasonló mértékben érintette a belföldi és a külföldi vendégforgalmat, lényeges különbség azonban, hogy a 2000. utáni átmeneti növekedést a 2001-től a belföldi vendégéjszakák újbóli csökkenése jellemzi. A vendégéjszakák számának csökkenése 2000-től a fizetővendéglátásban a legnagyobb, két év alatt a belföldi vendégéjszakák esetében mintegy 35%-os, a külföldiek esetében pedig közel 50%-os. A fizetővendéglátás tehát elveszítette korábbi meghatározó szerepét, különösen a külföldi vendégforgalom a szállodák felé toldott el, de a belföldi forgalomban is előtérbe kerültek a bővülő kapacitású, alacsonyabb kategóriájú szállodák.

A turisztikai fejlesztések szempontjából lényeges, hogy a város rendelkezik önálló Turisztikai Fejlesztési Koncepcióval, amelyet a képviselő testület 1999-ben fogadott el. A koncepció középtávú elképzeléseket fogalmaz meg Székesfehérvár turisztikai potenciáljának erősítésére, több lehetséges fejlődési utat vázol fel és tartalmazza a szükséges beruházások és szervezeti fejlesztések leírását is. Emellett a turizmus kérdésköre a város hosszú távú, 2001-2010 közötti időszakra vonatkozó területfejlesztési koncepciójában, illetve az Új Magyarország Fejlesztési Terv célrendszerében is megjelenik, vagyis az idegenforgalom a település legfontosabb fejlesztési területei között szerepel. Egyértelmű pozitívumként ki kell emelnünk azt is, hogy Székesfehérvár 2006-ban megkapta az „Eleganciát és nemességet reprezentáló középkori város, pihenőhely a turizmusért” címet, amelyet a Svájci Szabadidős Kiállítás adományozott a városnak. Ez egyértelműen növeli a város, mint turisztikai célpont ismertségét.

Az idegenforgalom és a gazdasági szolgáltatások szempontjából is lényeges, hogy a városban a vendéglátóhelyek kínálata 2000. óta folyamatosan bővül. 2000 és 2005 között a növekmény 16%, amely az országos, regionális és megyei növekményt is 20-50%-al meghaladja. A kiskereskedelmi üzletek tekintetében ezzel ellentétes, koncentrációs tendencia figyelhető meg. Ezek száma 1995. és 2005. között 10%-al csökkent. Ez a tendencia igaz az élelmiszer jellegű



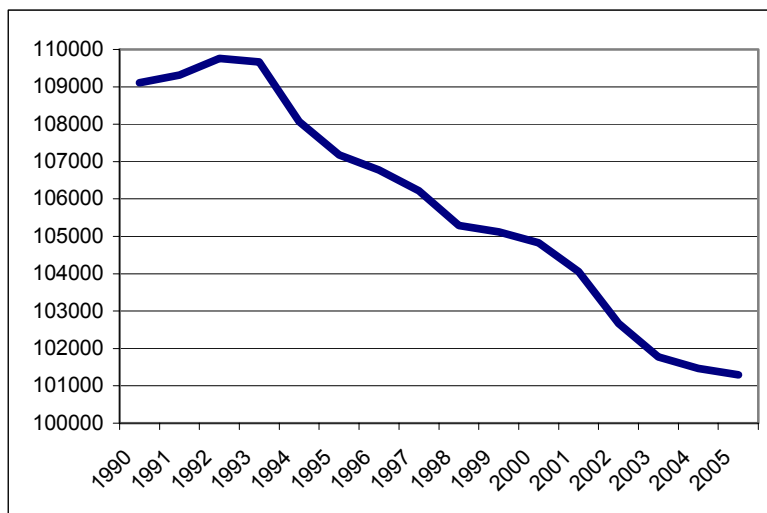
és a ruházati üzletekre egyaránt. Ennek elsődleges oka a bevásárlóközpontok megjelenése. A csökkenés azonban nem járt a szolgáltatási kínálat csökkenésével.

### **III.2. Társadalmi adottságok**

A társadalmi fejlettség mutatói közül a népesség alakulása, korösszetétele, végzettségi viszonyai, illetve foglalkoztatási jellemzői alapján határozható meg a város jelenlegi helyzete.

Székesfehérvár lakónépessége a rendszerváltozás óta folyamatosan csökken (6. ábra).

**6. ábra Székesfehérvár lakónépessége 1990-2005 (fő)**

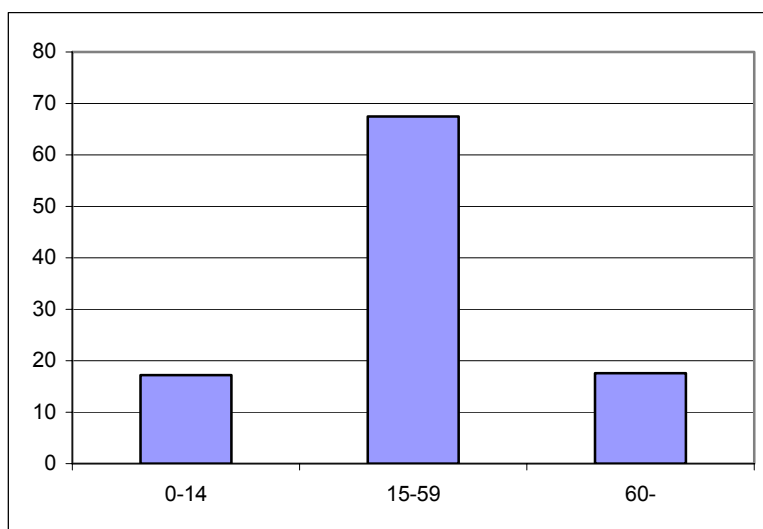


*Forrás: KSH T-Star adatbázis, 1990-2005.*

A lakónépesség csökkenése azonban nem jelenti a város gazdasági és szolgáltatási szerepének csökkenését. Ezt igazolja, hogy a településegüttes lakossága a vizsgált időszakban nőtt. A lakóhelyi és munkahelyi-szolgáltatási szerepkörök azonban szétváltak. Ennek oka, hogy a javuló közlekedési feltételek miatt a városlakók – jobb lakóhelyi feltételeket, nyugalmasabb életformát nyújtó – kiköltözése, illetve egyes területeken a munkavégzés és a munkahely fizikai különválása jellemző. E jellemzők a dezurbanizáció előtérbe kerülését eredményezték.

A lakosság korcsoportok szerinti összetétele (7. ábra) nagyságrendjeiben megegyezik az országos tendenciákkal, vagyis az aktív korúak mintegy 2/3-os aránya mellett közel azonos arányban van jelen a gyermek és idős korú lakosság.

7.ábra Székesfehérvár lakónépességének korösszetétele (% , 2001)

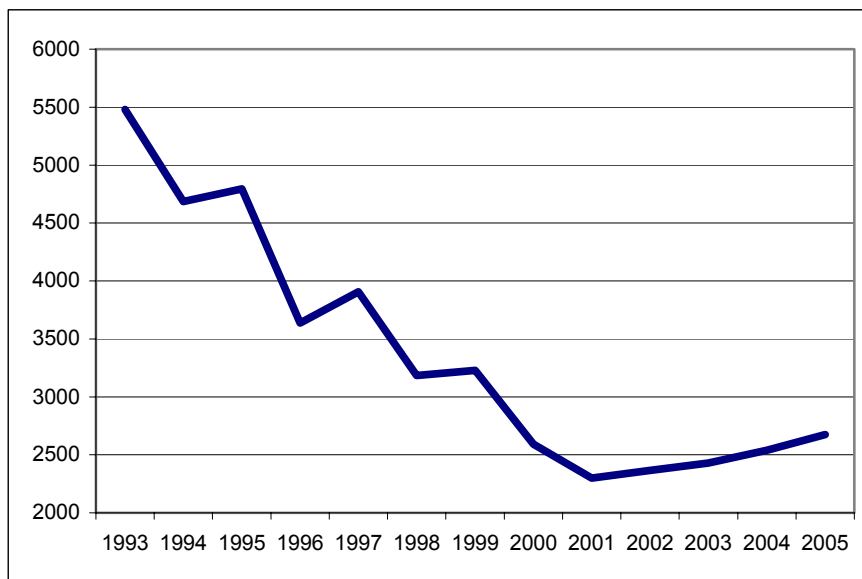


Forrás: KSH Népszámlálás.

Székesfehérvár népességének korcsoport szerinti megoszlása annyiban különbözik az országos átlagtól, hogy a gyermekek aránya alacsonyabb, a 15-59 évesek aránya pedig magasabb annál. Ezt a tendenciát jelzi, hogy Székesfehérváron a 15-59 éves korcsoport aránya meghaladja az országos átlagot (66,2%), a fiatal, 0-14 éves korosztály aránya azonban jóval elmarad attól.

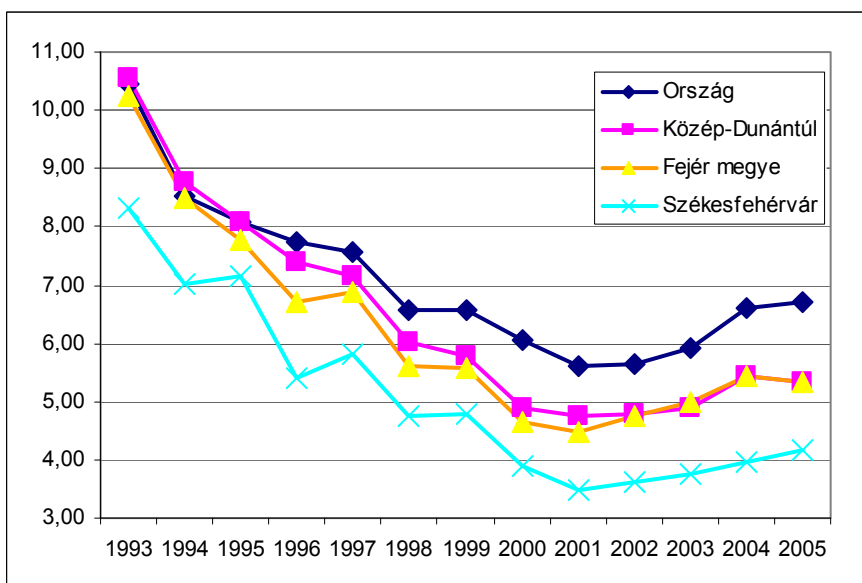
A munkanélküliek (nyilvántartott álláskeresők) száma, illetve a munkanélküliségi ráta a foglalkoztatási helyzet javulásával párhuzamosan gyorsan, nagy mértékben csökkent az elmúlt tizenöt évben (8. és 9. ábra). Az 1992-es csúcspont után a 2000-es évek elejére az abszolút szám, illetve ezzel együtt a munkanélküliek aránya is az országos átlagnál alacsonyabb szinten stabilizálódott. Ezzel a város munkanélküliségi szintje a fővárossal és Győrrel együtt a legalacsonyabb. A különböző területi szintek munkanélküliségi adatainak összehasonlítása arra is rámutat, hogy a munkanélküliség változása alacsonyabb szintű, de együtt mozog az országos folyamatokkal. Ez arra utal, hogy nem a város adottságainak változása, hanem a makro folyamatok alakulása okozza a kisebb ingadozásokat.

**8.ábra Nyilvántartott álláskeresők (munkanélküliek) száma (fő)**



Forrás: KSH T-Star adatbázis, 1990-2005.

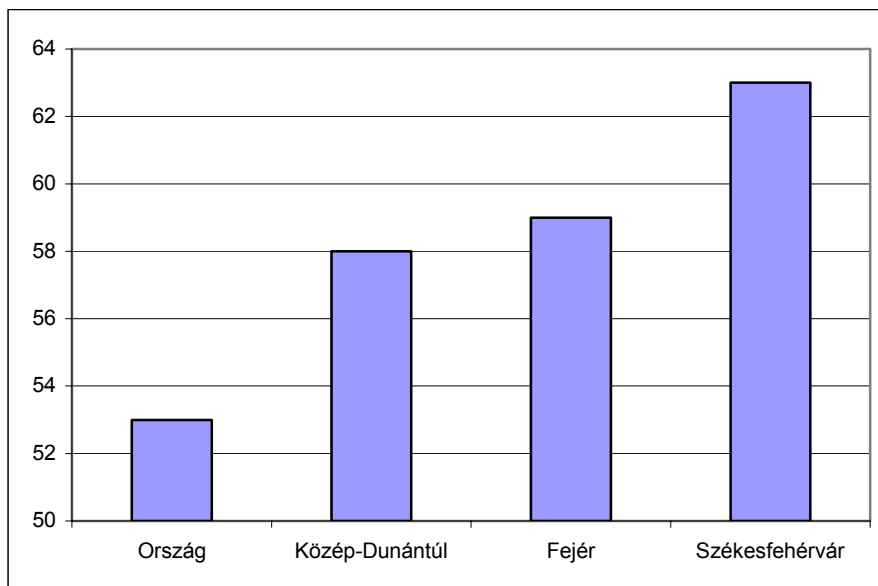
**9.ábra Munkanélküliségi ráta (%)**



Forrás: KSH T-Star adatbázis, 1990-2005.

A munkanélküliségi mutatók mellett a foglalkoztatottak aránya is lényegesen kedvezőbb az országos átlagnál (10. ábra). A kiemelkedő foglalkoztatási szint nem csak országos, regionális és megyei összehasonításban egyértelmű, hanem a nagyvárosok között is. Székesfehérvár ebben az összehasonlításban is az élmezőnyben található, mintegy 10%-al meghaladva a nagyvárosi átlagértéket.

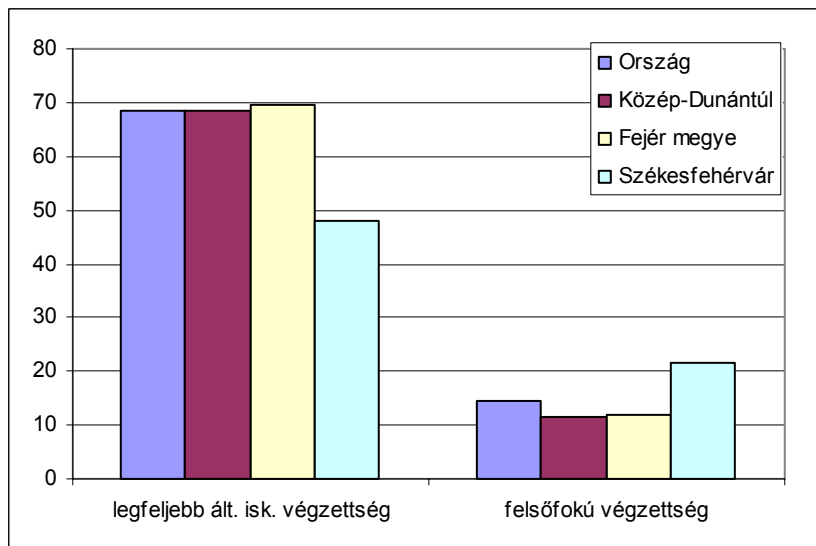
**10. ábra Foglalkoztatottak aránya az aktív korú népességben (%)**



Forrás: KSH Népszámlálás, 2001.

A magas foglalkoztatási szint az országos átlagot meghaladó képzettségi adottságokkal is párosul. Ezt jelzi a legfeljebb általános iskolai és a felsőfokú végzettségűek aránya is (11. ábra).

**11. ábra A lakosság végzettsége (%)**



Forrás: KSH Népszámlálás, 2001.

A lakosság végzettségi szintje tehát országos átlag feletti, amely egyértelműen nagyvárosi jelenség. Ezt jelzi, hogy a mért adatok a nagyvárosi átlagnak megfelelőek, csak a regionális felsőoktatási centrumokban jellemzőek kedvezőbb értékek.

A lakosság jövedelmi szintje Székesfehérváron az országos átlagnál számottevően magasabb. Ez a tendencia-szerű jelenség az 1990-es évek közepétől regisztrálható. 2006-ban az egy lakosra jutó, személyi jövedelemadó alapot képező jövedelem Székesfehérváron 1.845.203

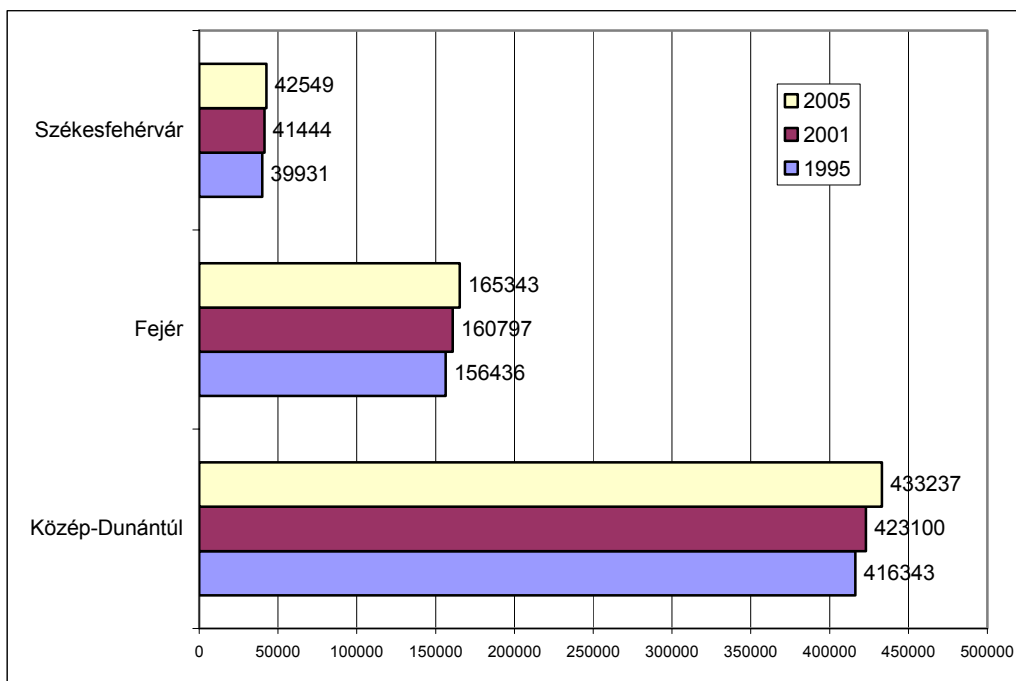
forint volt. Ez lényegesen meghaladja az országosan mért 1.046.000 forintos átlagértéket, illetve a nagyvárosi átlagot is.

Végül a társadalmi adottságok között – a stratégia célrendszerét figyelembe véve fontos helyet foglal el a lakosság egészségügyi állapota. Erre közvetett módon következtethetünk az orvosi ellátás igénybevételének mutatóiból. Egyrészt a szolgáltatások elérhetőségét mutatja a az egy háziorvosra, illetve házi gyermekorvosra jutó lakosok száma. E tekintetben Székesfehérvár helyzete az országos és megyei átlagnál kedvezőbb, az 1.539 fős átlagos, egy orvosra jutó létszám 10%-al meghaladja a megyei és országos értékeket. A szolgáltatások igénybevétele már nem csak a lehetőséget, hanem közvetve a lakosság egészségi állapotát is jelzi. Székesfehérváron 2006-ban 18.060 fő volt a rendelésen megjelentek száma. Ez lakosságarányosan az országos átlagnál 8%-al kedvezőbb érték. Országosan hasonló orvos látogatási hajlandóságot feltételezve ez a lakosság átlagosnál kedvezőbb egészségi állapotára utal.

### III.3. A lakókörnyezet jellemzői

A lakókörnyezeti ellátottságon belül a lakáshelyzet, illetve annak változása kiemelt jelentőségű. Ennek oka, hogy szoros kapcsolatban vannak az életkörülmények alakulásával. Székesfehérváron a rendszerváltozást követő tizenöt évben a lakásállomány az országos tendenciákkal megegyezően növekedett (12. ábra). A növekedés mértéke azonban nagyobb, közel kétszerese az országos szintnek (3, illetve 6%).

12. ábra A lakásállomány alakulása (db)

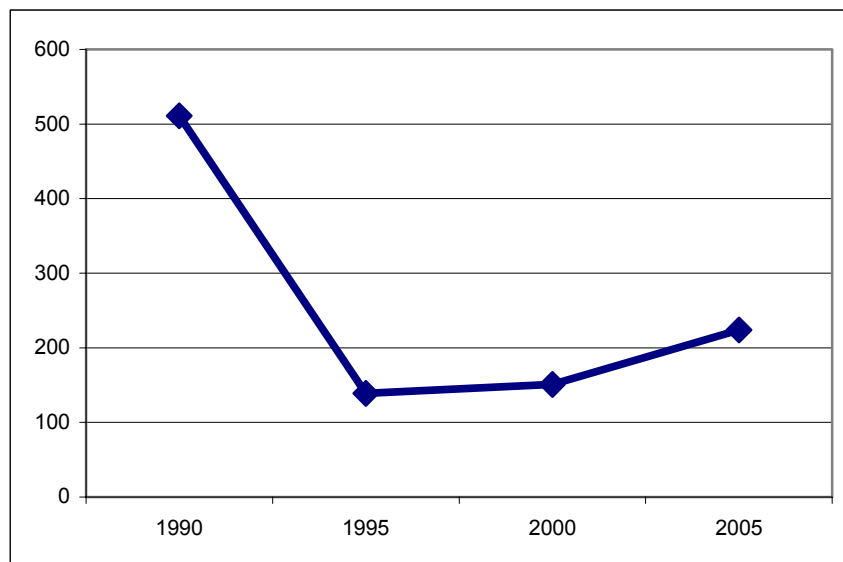


Forrás: KSH T-Star adatbázis, 1990-2005.

A lakásállomány változása mellett annak megújulását mutatja az újonnan épített lakások száma (13. ábra). 1990-1995-ig a nagyvárosokban az új lakások száma csökkent, majd az elmúlt tíz évben folyamatosan növekszik. Ez az országos tendenciától annyiban tér el, hogy a

növekedés mintegy három évvel korábban kezdődött meg a városban. Ez a rendszerváltozás utáni gyors stabilizációnak köszönhető. Lényeges az is, hogy a korábban leírt dezurbanizációs tendencia itt is érezhető, vagyis az 1990-es évek elején felgyorsuló kiköltözés jelentősen csökkentette a városi lakásépítési kedvet.

**13. ábra Épített lakások száma Székesfehérváron (db)**



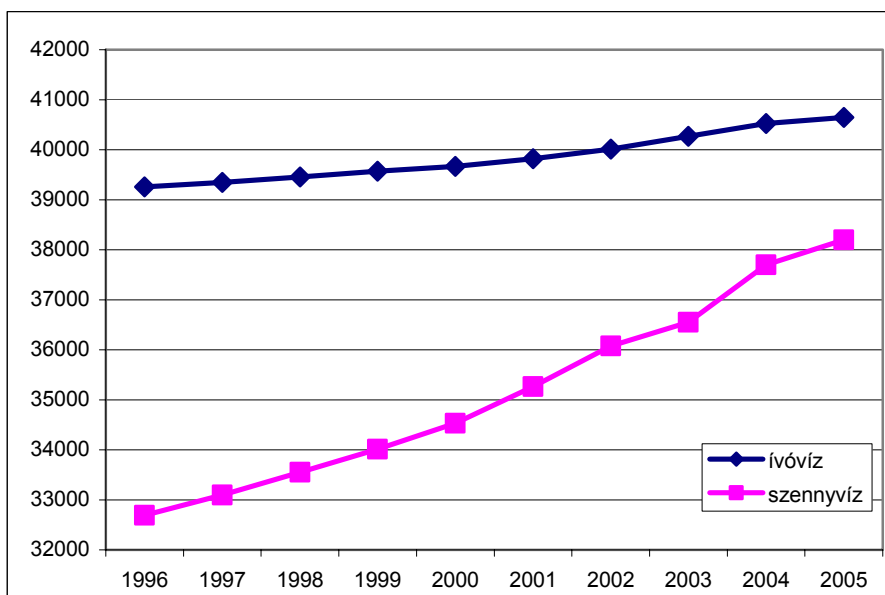
Forrás: KSH T-Star adatbázis, 1990-2005.

A lakásállomány változásának számosságát tekintve kevésbé jelentős része a lakások megszűnése. Ebben 1998-ig a városban folyamatos növekedés figyelhető meg (a kezdeti évi 10-ről a megszűnt lakások száma 100 fölé emelkedett), majd egy stagnálás után 2003-tól folyamatos csökkenés tapasztalható (az évtized közepére évi 30-40 megszűnés). A megszűnés és építés közötti különbség egyik oka a korábbitól eltérő jellegű beépítés. Erre példa a belvárosi lakóparkok építése, ahol a korábbinál lényegesen nagyobb számú (kisebb alapterületű) lakás létesült.

A lakókörnyezet minőségének további lényeges mutatója a vízközmű (ivóvíz és csatorna) ellátottság. E tekintetben Székesfehérváron a szolgáltatásba bekapcsolt lakások, illetve ezzel párhuzamosan a hálózat hossza is növekedett (14. és 15. ábra). A növekmény mindkét esetben a szennyvízhálózatnál nagyobb. Ez a kedvező folyamat a közműolló záródását mutatja.

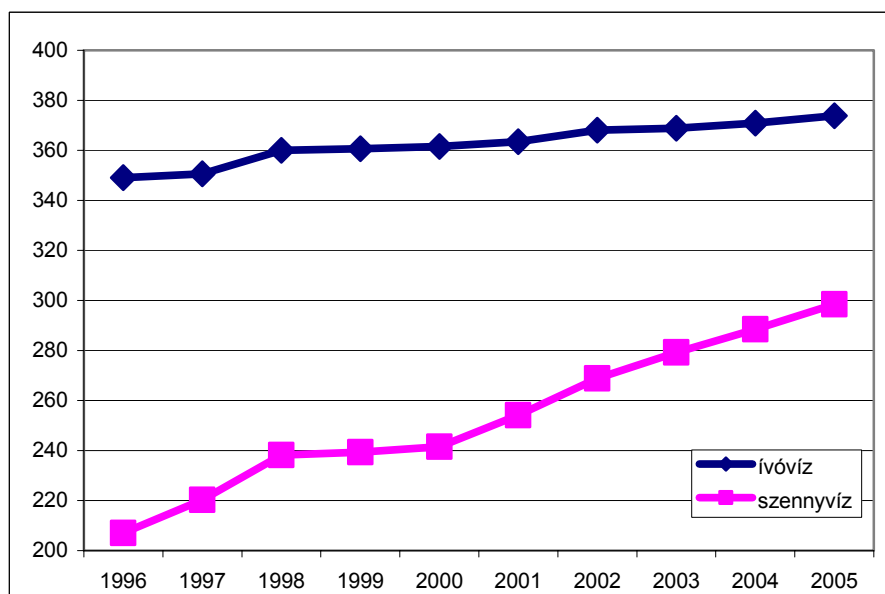
A gyors növekedésnek köszönhetően a szennyvízcsatorna hálózatba bekapcsolt lakások aránya Székesfehérváron több mint 90%. Ez az érték mintegy 30%-al meghaladja az országos átlagot, illetve megegyezik a nagyvárosok kapcsolódó értékeivel.

14. ábra Vízközművel ellátott lakások Székesfehérváron (db)



Forrás: KSH T-Star adatbázis, 1990-2005.

15. ábra Vízközmű hossza Székesfehérváron (km)



Forrás: KSH T-Star adatbázis, 1990-2005.

Végül a lakókörnyezet fontos mutatója a zöldterületek nagysága. E tekintetben Székesfehérvár jelentős fejlődésen ment keresztül az elmúlt tizenöt évben. A zöldterületek nagysága 150%-al nőtt. Ez az országos átlagértékhez képest ötszörös növekmény.

### **III.4. A közszolgáltatások helyzete Székesfehérváron**

Székesfehérvár óvodai ellátottságában az elmúlt öt évben számottevő változások nem történtek. A feladat ellátási helyek, férőhelyek, illetve beíratott óvodások száma sem mutat nagyságrendi változást (16. táblázat). Ez a magyarországi tendenciáknál kedvezőbb, ahol a kapacitások csökkenése a vizsgált időszakban mintegy 3%. Ennek fő oka egyrészt, hogy az önkormányzat törekedett az óvodák és a férőhelyek megtartására. Másrészt oka a városokba ingázó munkavállalók gyermekei városi óvodai elhelyezésének igénye, illetve ezzel párhuzamosan a környező települések óvodáinak nem megfelelő mértékű bővülése.

**16. táblázat Az óvodák fontosabb jellemzői Székesfehérváron (db, fő)**

	2001	2002	2003	2004	2005
<i>óvodai feladat ellátási hely</i>	28	28	28	28	28
<i>óvodai férőhely</i>	3535	3608	3553	3576	3585
<i>óvodások száma</i>	3367	3285	3284	3335	3330

*Forrás: KSH T-Star adatbázis, 2001-2005.*

Az általános iskolák száma nem változott az elmúlt öt évben, ezzel szemben a középiskolák esetében lassú bővülés figyelhető meg (17. táblázat). Mindkét intézménytípus esetében a tanulók számának csökkenése jellemző, amely az átlagos iskolai létszámok csökkenésére utal. Ez az intézmények szempontjából kedvezőtlen, azonban az oktatás színvonala tekintetében kedvező változás.

**17. táblázat Az oktatási intézmények fontosabb adatai Székesfehérváron (db, fő)**

	2001	2002	2003	2004	2005
<i>általános iskolák száma</i>	24	25	25	25	25
<i>általános iskolai tanulók száma</i>	10197	10040	9765	9434	9031
<i>középiskolák száma</i>	36	37	38	39	40
<i>középiskolai tanulók száma</i>	11627	11301	11227	11314	11201
<i>nappali egyetemista/főiskolás</i>					2928

*Forrás: KSH T-Star adatbázis, 2001-2005.*

Székesfehérváron az idegennyelv-oktatás, valamint a számítástechnikai ismeretek elsajátítása minden intézményben megoldott. A szakközépiskolákban és szakmunkásképző intézetekben több mint negyven szakma elsajátítására kínálnak lehetőséget, több szakmacsoportban (gépész, elektrotechnika-elektronika, informatika, építészet, közlekedési, mezőgazdasági, élelmiszeripari, kereskedelmi-marketing, vendéglátás-idegenforgalom). A város felsőoktatási kínálata szűkebb, ennek oka, hogy hagyományai mindössze az 1970-es évekig nyúlnak vissza. A jelenleg működő három főiskola képzési kínálatában az informatika, nyelvtanár, kommunikáció, közgazdász, gazdálkodás, turizmus, vendéglátás, nemzetközi kapcsolatok, földmérés, földrendezés, villamosmérnök, műszaki informatika és hálózati szakmérnök szakok jelennek meg.

A közép és felsőfokú oktatási intézményekben tanulók számának megoszlása alapján Székesfehérvár átlag közeli értékekkel rendelkezik, a középfokú oktatás kapacitásai jelentősek, a felsőoktatási kapacitások viszont hiányosak. Lényeges, hogy ezen belül egyre növekszik a nem nappali tagozatos képzési formát választók aránya. A középfokú oktatásban



a hallgatói létszám tekintetében jellemzőbb a nappali tagozatos képzés túlsúlya, a diákok mintegy 70%-a ebben a képzési formában végzi tanulmányait, azonban öt év alatt ez is mintegy 10%-os csökkenést mutat.

Végül az intézményi fejlettséget jelzik az egyes szociális intézmények kapacitás kihasználtság mutatói is (18. táblázat). Lényeges, hogy a városban a szociális ellátó hálózat teljes vertikuma kiépült és működik, kihasználtságuk azonban eltérő.

**18. táblázat Egyes szociális intézmények kapacitásának kihasználtsága (%)**

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<i>Idősek nappali intézményeinek kapacitás kihasználtsága</i>	105,16	95,48	92,67	94,67	102,67	101,33	81,33	86,00	80,67	79,33
<i>Önkormányzati kezelésben lévő tartós bentlakásos és átmeneti elhelyezést nyújtó intézmények kapacitás kihasználtsága</i>	97,48	96,84	101,91	102,54	102,96	102,54	96,25	106,62	100,90	105,65

*Forrás: KSH T-Star adatbázis, 1996-2005.*

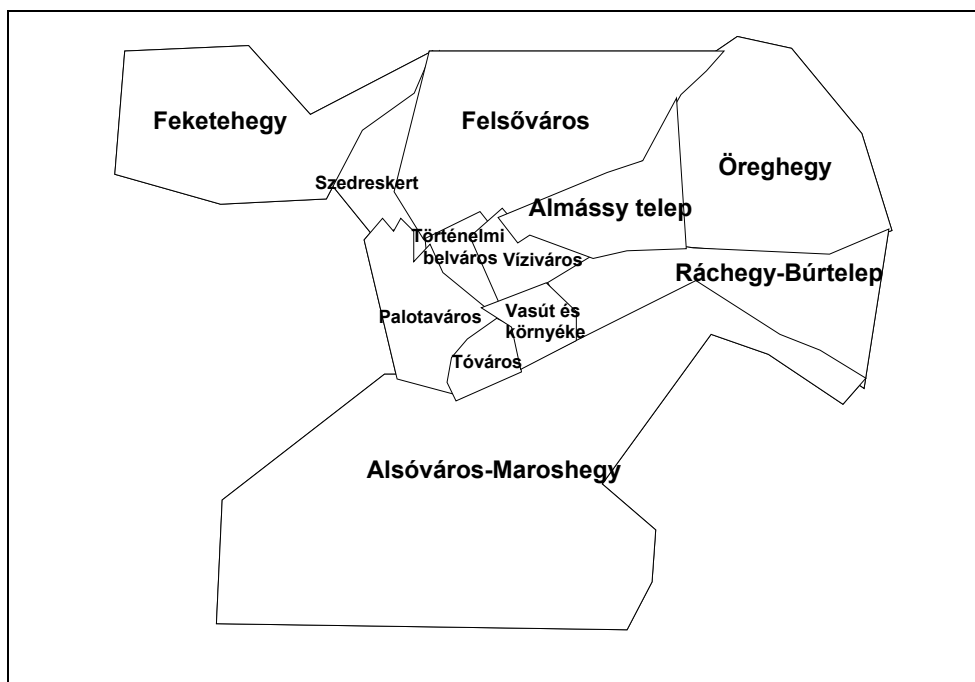
Ezt mutatja, hogy az idősek nappali elhelyezését szolgáló intézmények jelentős, 2001. óta számottevően növekvő szabad kapacitásokkal rendelkeznek. Ezzel szemben az önkormányzati kezelésben lévő bentlakásos vagy átmeneti elhelyezést nyújtó intézmények kihasználtsága 100%-os, illetve a kérdéses intézmények több esetben is jelentősen túlterheltek.

## **IV. Székesfehérvár városrészeinek területi megközelítésű elemzése**

Székesfehérvár Megyei Jogú Város 12 városrészből áll (19. ábra). A Történelmi belváros szomszédságában, illetve közelében hagyományos beépítésű belső lakókerületek (Almássy telep, Ráchegy-Búrtelep, Felsőváros, Vasút és környéke) és lakótelepek egyaránt találhatóak (Palotaváros, Szedreskerti lakónegyed, Tóváros, Víziváros). A külső városrészek részben kertvárosias lakóövezetet alkotnak (Öreghegy), részben falusias lakókörnyezetet (Alsóváros-Maroshegy, Feketehegy). Székesfehérvár városrészei tükrözik a szerves történelmi fejlődés meghatározottságait és hagyományait, figyelembe veszik a tervezés és a statisztikai adatgyűjtés-adatelemzés szempontjait<sup>2</sup>, továbbá megfelelő keretét jelentik a városfejlesztésnek is, biztosítva a fejlesztési akcióterületek integrációját.

<sup>2</sup> A KSH „A nagyvárosok belső tagozódása” c. sorozat felosztásának megfelelően.

19. ábra Székesfehérvár városrészei



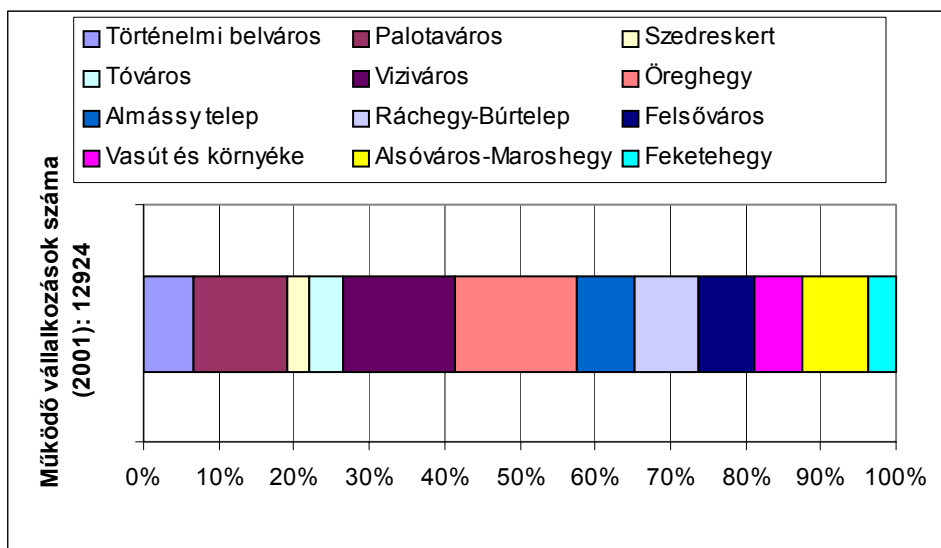
Forrás: saját szerkesztés

#### IV.1. A városrészek gazdasági és ellátási-szolgáltatási adottságai

A működő vállalkozások városrészenkénti száma (16. ábra) a Történelmi belvárosban és az Öreghegyen jelentős felülreprezentáltságot mutat a lakossági városrészenkénti arányaihoz képest (20. ábra). Ez a két városrész tömöríti Székesfehérvár kisebb egyéni és társas vállalkozóit (az összes városi vállalkozás 55%-a egyéni). Előbbi a belvárosi épületek alagsorában működő üzletekbe, vagy irodaházakba bejegyzett főleg kereskedelmi cégek, míg utóbbi a módosabb lakosok lakóhelyén működő szolgáltatási jellegű vállalkozások jelentősebb arányával magyarázható. A hagyományos beépítésű belső lakóterületek (Almássy telep, Ráchegy-Búrtelep, Felsőváros) és a falusias lakóövezetek (Alsóváros-Maroshegy, Feketehegy) vállalkozássűrűsége átlag körüli (122 vállalkozás 1000 lakosra). A vállalkozássűrűség a lakótelepeken a legalacsonyabb (Tóváros, Szedreskert, Palotaváros, Víziváros) vélhetően az alacsonyabb státusú lakosság koncentrációja következtében.

A város 6 ipari parkja ugyanakkor külterületeken összpontosul, de egy részük, illetve más jelentős ipari zónák a belterületbe is benyúlnak (Feketehegy, Ráchegy-Búrtelep, Déli IP, AIZ, Ikarus IP, Seregélyesi út).

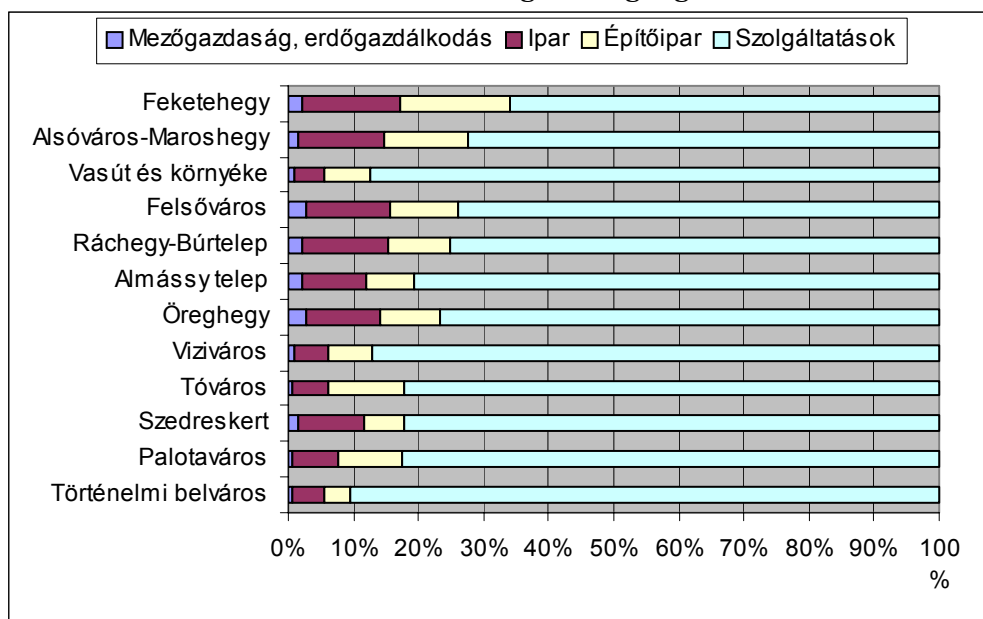
20. ábra A működő vállalkozások eloszlása városrészenként, 2001



Forrás: KSH

A vállalkozások átlagosan 80%-a szolgáltatási jellegű ágazatokban tevékenykedik, legjelentősebb koncentrációjuk a Történelmi belvárosban, a Vizivárosban és a Vasút és környékén jellemző a kereskedelmi, a szállítási-szállítmányozási és az otthon végezhető szolgáltatások helyi koncentrációi miatt (21. ábra). Az ipar és részben az építőipar – a már említett ipari területek belterületi elhelyezkedései miatt – a peremterületi elhelyezkedésű Feketehegynek, Alsóváros-Maroshegynek, Ráchegy-Búrtelepnek és Felsővárosnak ad karakteres funkciót. A mezőgazdasági tevékenység elsősorban a falusias és kertvárosias lakóövezetekben jelentős (Feketehegy, Öreghegy, Felsőváros).

21. ábra A működő vállalkozások nemzetgazdasági áganként a városrészekben, 2001



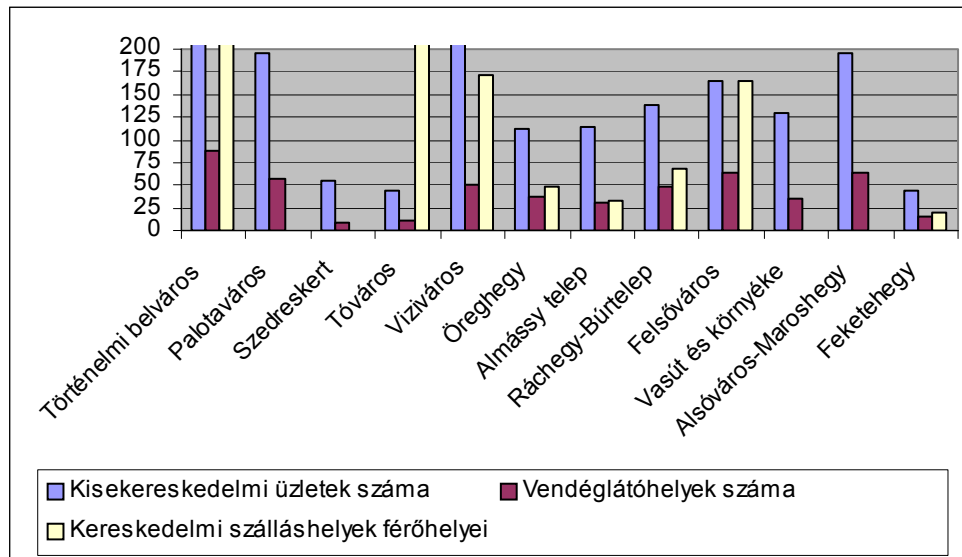
<sup>3</sup>Forrás: KSH

<sup>3</sup> Az értelmező adatsorok a 4. sz. mellékletben találhatóak

A gazdasági funkciók megítéléséhez egyes gazdasági szolgáltatások számbavétele is szükséges (kereskedelem, vendéglátás, idegenforgalom; 22. ábra). A kereskedelem kiemelkedő jelentősége alapján 3 részre osztható a város, egyrészt a Történelmi belváros emelkedik ki a központi elhelyezkedés és a turisztikai vonzerők koncentrációja miatt. Itt főleg a divat-, ruházati és egyéb jellegű szaküzletek koncentrálódnak (pl. ékszerüzletek, galériák, ajándékboltok). A jelentős számú népességet tömörítő lakótelepek a lakossági – főként élelmiszer – ellátás szempontjai szerint emelkednek ki (Víziváros, Palotaváros). Továbbá azok a külső városrészek is karakteresek, ahol hipermarketek és más nagy területű kereskedelmi ingatlanok, üzletek formájában koncentráltan jelenik meg a kiskereskedelem (Alsóváros-Maroshegy).

A vendéglátóhelyek száma alapján a Történelmi belváros mellett a hozzá közel eső hagyományos beépítésű lakóterületek adottságai emelhetők ki (Felsőváros, Alsóváros-Maroshegy). A lakótelepeken ugyanakkor a mérsékelt igényekhez történő igazodás következtében alacsony a vendéglátóhelyek száma, közülük is a bárók, borozók és egyéb italkimérések száma emelkedik ki az éttermekkel, cukrászdákkal szemben. A kereskedelmi szállásférőhelyek terén erőteljes terület koncentráció mutatkozik: elsősorban a Történelmi belváros, valamint egyes belvároshoz közeli lakótelepek (főleg a Tóváros és a Víziváros) és hagyományos beépítésű lakóterületek kiemelkedése erőteljes (Felsőváros). Ezt is főképp az átmenő idegenforgalomhoz kapcsolódó, elsősorban központi elhelyezkedésű egynapos attrakciók és azok kapcsolódó adottságai és lehetőségei határozzák meg.

**22. ábra Kereskedelmi üzletek, vendéglátóhelyek és kereskedelmi szállásférőhelyek száma városrészenként, 2001**



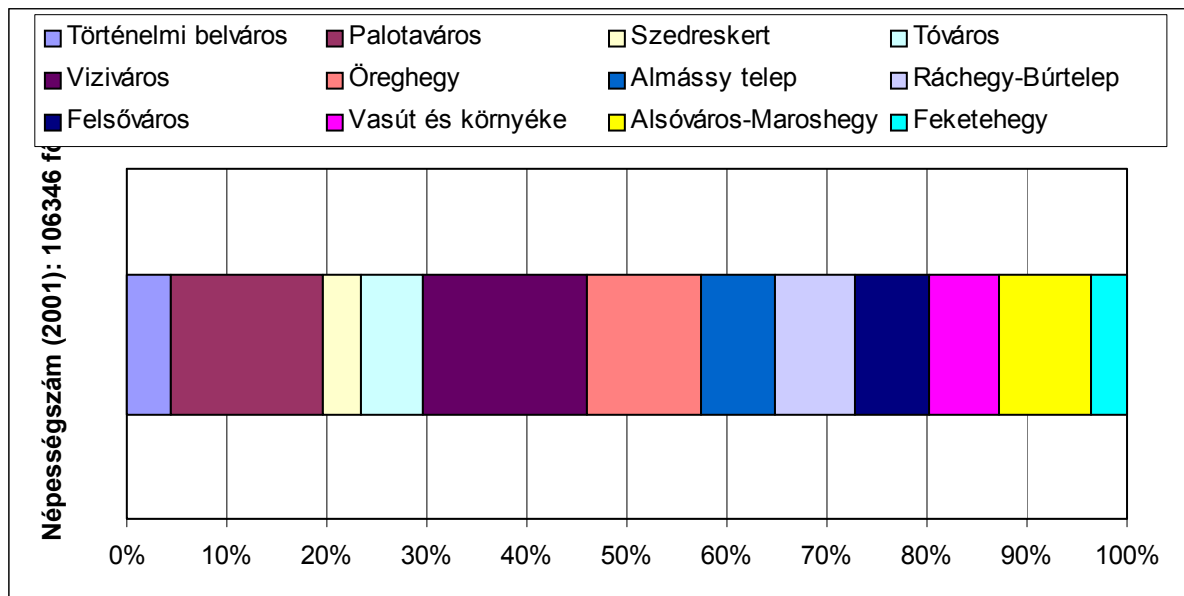
Forrás: KSH

#### IV.2. A városrészek társadalmi jellemzői

Székesfehérváron a lakónépesség több mint fele lakótelepeken él (23. ábra), melyek közül a zömében panelos lakótelepi épületekből álló Palotaváros, Szedreskert, Tóváros és Víziváros önálló városrészt alkot (a lakosság 41,5%-a). Ezek mellett számos lakótelepi beépítés található szinte mindegyik hagyományos beépítésű belső lakóterületen is (Almássy telep, Ráchegy-Búrtelep, Felsőváros, Vasút és környéke), ahol a lakosság 30%-a koncentrálódik. A

Történelmi belváros a lakosság 4,5%-át tömöríti, kertvárosias lakóövezetben (Öreghegy) él a fehérváriak 11,5%-a, míg falusias lakóövezetben 13%-a (Feketehegy, Alsóváros-Maroshegy).

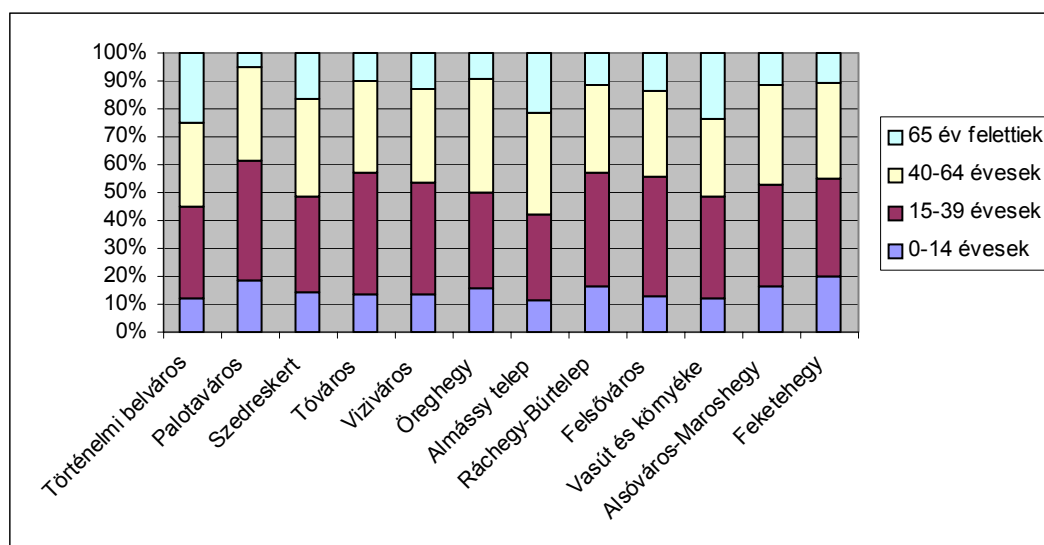
23. ábra A városi népesség eloszlása városrészenként, 2001



Forrás: KSH

Székesfehérvár városrészei közül a szuburbanizációban legerőteljesebben érintett külső városrészek a legfiatalosabbak (Feketehegy, Ráchegy, Öreghegy, Maroshegy), amellett, hogy az 1980-as években elkészült Palotavárosnak is igen fiatalos még a lakossága. Ugyanez már nem jellemző a többi lakótelepre, ahol az 1970-es években fiatalon beköltözők mára jelentős előregedésen mentek keresztül. A legjelentősebb mérvű előregedés azonban egyértelműen a Történelmi belvárost, az Almássy telepet és a Vasút és környékét jellemzi (24. ábra). Mindez a lakások építési év szerinti megoszlásával és a foglalkoztatottság mutatóival erős korrelációt mutat.

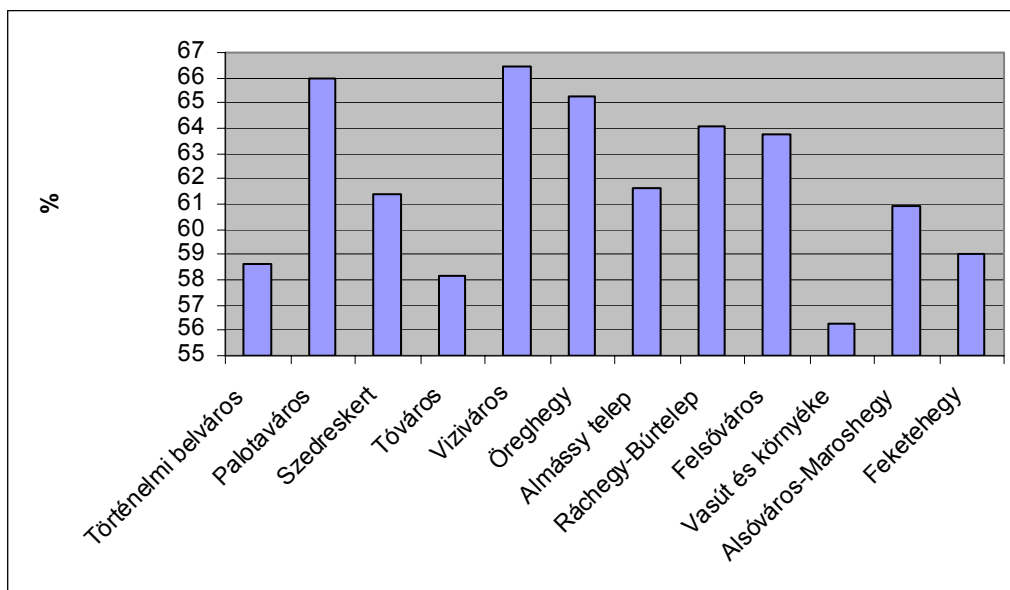
24. ábra A népesség korcsoportonkénti megoszlása városrészenként, 2001



Forrás: KSH

A népesség foglalkoztatottsági jellemzői Székesfehérváron is összefüggnek az egyes városrészek korszerkezetével. Jellemző az is, hogy az aktív korúakkal legnagyobb arányban rendelkező városrészekben a foglalkoztatás aránya is viszonylag magas, amely területi szempontból is kedvező elhelyezkedési lehetőségekre utal (munkahelyek jó megközelíthetősége). Mintegy 10 százalékpontnyi eltérés mutatkozik az aktív korúak foglalkoztatása terén az egyes városrészek között. Arányaiban a legtöbben a Vízvárosban, a Palotavárosban és az Öreghegyen lakók közül dolgoznak, szemben a Vasút és környéke, a Tóváros és a Történelmi belváros magas arányú eltartottsági rátájával (25. ábra).

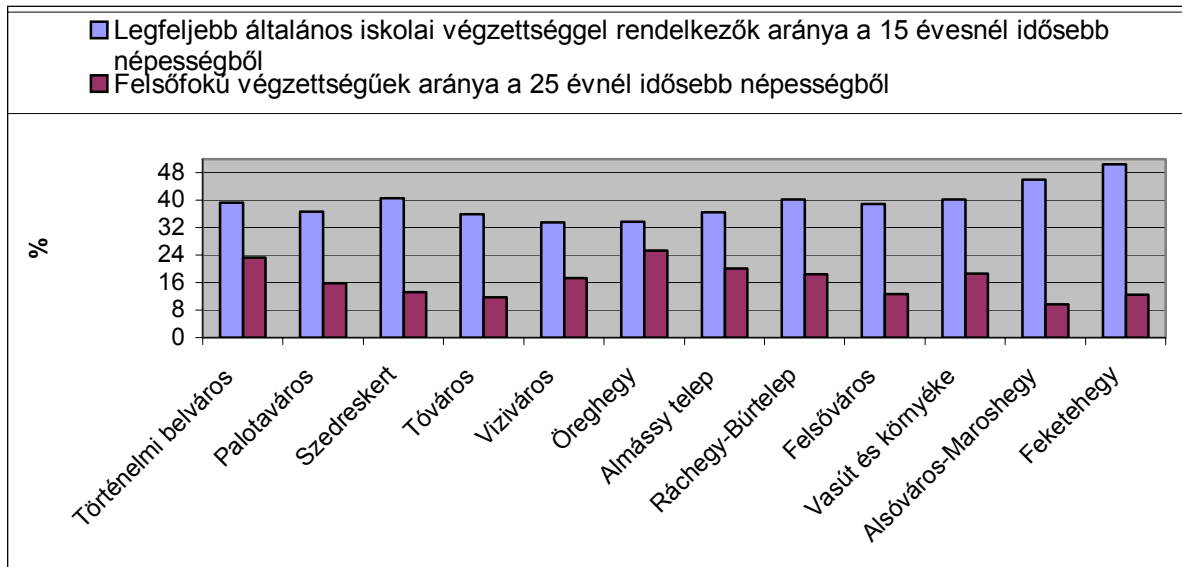
25. ábra A foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességben belül városrészenként, 2001



Forrás: KSH

Székesfehérvár városrészeinek, illetve azok lakóinak iskolázottsági szintjében is jelentős egyenlőtlenségek bújnak meg. A felsőfokú végzettségük erőteljesen a Történelmi belvárosban és a kapcsolódó, legjobban előregedő városrészekben koncentrálódnak (Almássy telep, Vasút és környéke), valamint a kertvárosias megjelenésű Öreghegyen. Ezzel szemben a lakótelepeket (Szedreskert, Palotaváros), a falusias, ugyanakkor részben ipari karakterű külvárosi lakóterületeket (pl. Feketehegy, Alsóváros-Maroshegy) és egyes hagyományos beépítésű lakóterületeket (Felsőváros) alacsonyabb átlagos végzettségű lakosság lakja (26. ábra).

26. ábra A legfeljebb 8 általánossal és a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya a megfelelő korú népesség százalékában városrészenként, 2001

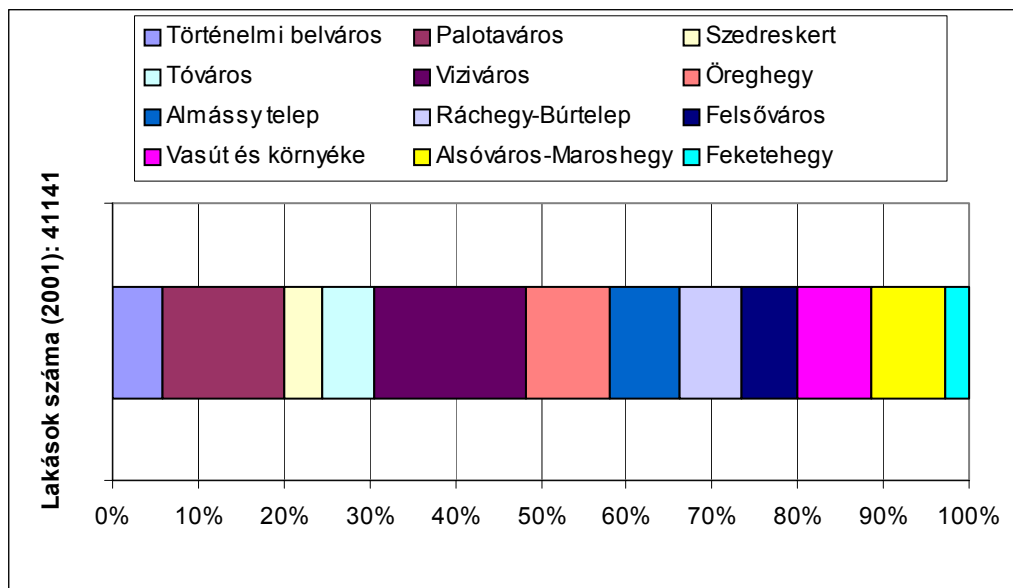


Forrás: KSH

### IV.3. A városrészek lakókörnyezete

A székesfehérvári lakások eloszlása (27. ábra) követi a lakónépesség területi eloszlását (27. ábra). Ugyanakkor a lakótelepeken néhány száz lakóház több ezres népességet koncentrálnak, amely utal a beépítési magasságra, a szintek számára is: Vízivárosban például átlagosan 51 fő lakik egy-egy lakóépületben, Tóvárosban 48 fő, Palotavárosban 37 fő, míg Szedreskertben – ahol főként 4 szintesek az épületek – 11 fő.

27. ábra A lakások eloszlása városrészenként, 2001



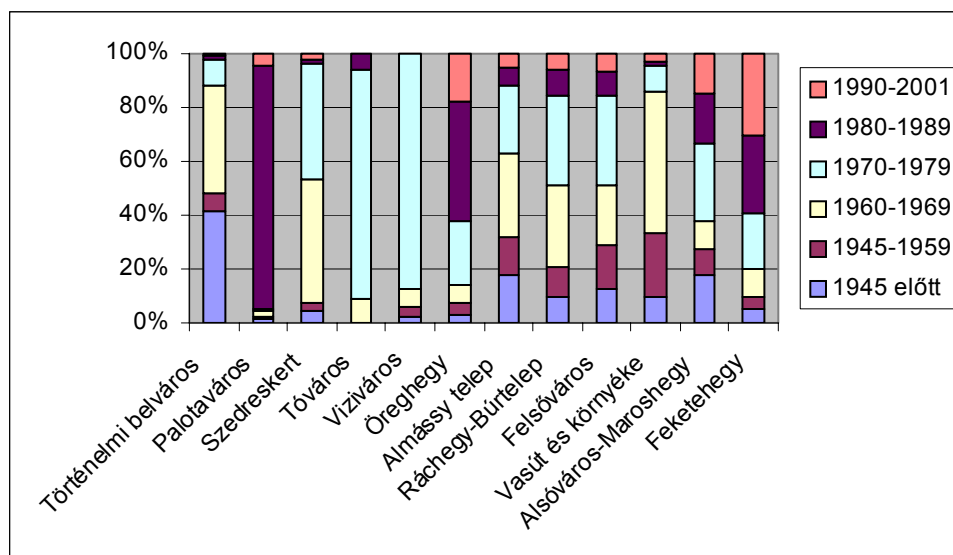
Forrás: KSH

A lakott lakások építési év szerinti megoszlás heterogén képet mutat Székesfehérváron (28. ábra). Háború előtti épületállomány főként a Történelmi belvárost jellemzi (42%-ban), de

10%-ot meghaladó mértékben jelen van más csatlakozó városrészekben is (Almássy telep, Alsóváros, Felsőváros). A belváros építésének második hulláma az 1960-as évtized volt (40%), és azóta alig történtek itt építkezések. A hagyományos beépítésű városrészek lakásállománya a legkevertebb építési év szerint: épületállományuk jellemzően legalább 50-60%-ban 1970 előtt épült, ugyanakkor megújításuk azóta is folyamatos.

A mai székesfehérvári lakásállomány gerincét adó panelek főként az 1970-es években épültek, nagyrészt Vízivárosban és Tóvárosban, részben a Szedreskertben. Utóbbiban azonban korábbi telepi beépítések is jellemzők. Az 1980-as években épült ki a Palotaváros, de párhuzamosan az Öreghegy betelepülése is ekkor volt a tetőfokán, míg a Maroshegy és a Feketehegy belakása jellemzően ekkor gyorsult fel. Legújabban a lakásépítések egyértelműen a külső kertvárosias és falusias zónák felé mutatnak (Feketehegy, Öreghegy, Maroshegy), amely a lakosság erőteljes kiköltözésének, szuburbanizációjának egyértelmű jele, és amely nem áll meg a városhatáron belül. Ugyanakkor az a tény, hogy kedvező elérhetőségű, megfelelő infrastruktúrájú és ellátású, valamint mégis családi házakkal beépíthető lakóterületek viszonylag nagy mennyiségben és elérhető áron állnak rendelkezésre, vélhetően azt is jelenti, hogy jelentős mértékben sikerült a kiköltözni szándékozókot a városhatárokon belül tartani.

28. ábra A lakott lakások építési év szerinti megoszlása városrészenként, 2001

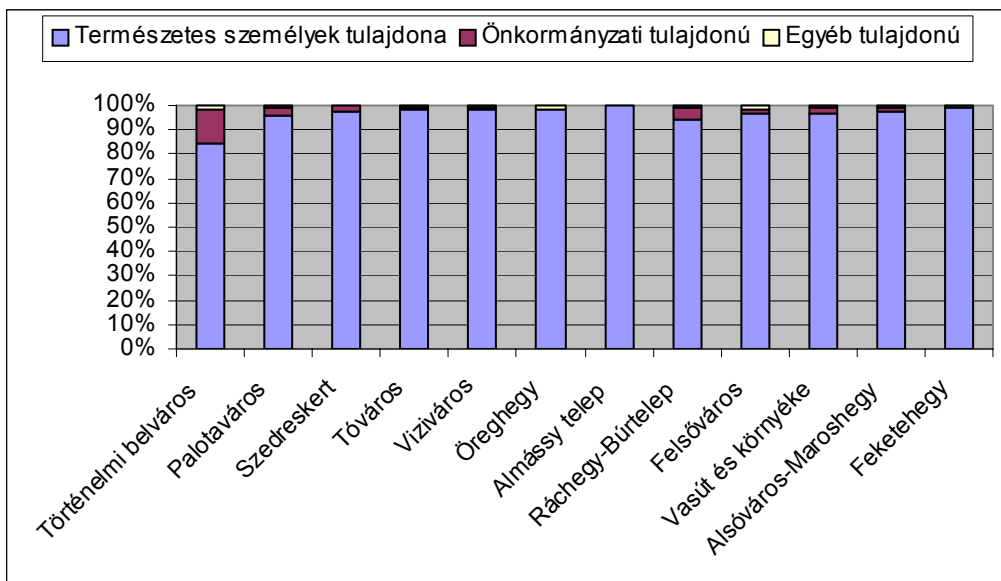


Forrás: KSH

A lakott lakások tulajdoni jellege viszonylag egyértelmű képet mutat, mivel zömében természetes személyek tulajdonolják azokat (29. ábra). Az önkormányzati tulajdon a Történelmi belvárosban a lakások mintegy 15%-ára jellemző, továbbá Ráchehy-Búrtelep, Palotaváros és Szedreskert városrészekben található még önkormányzati (szociális) bérlakások nagyobb arányban (összességében mintegy 1000 darab található a városban). Vállalkozások, egyházak, civil szervezetek tulajdonolta lakások aránya elenyésző, a Történelmi Belvárosban mintegy 30 található (akárcsak Palotavárosban, Felsővárosban és a Vasút és környékén), az Öreghegyen kb. 60, míg a Vízivárosban kb. 50 lakás ilyen tulajdonú.



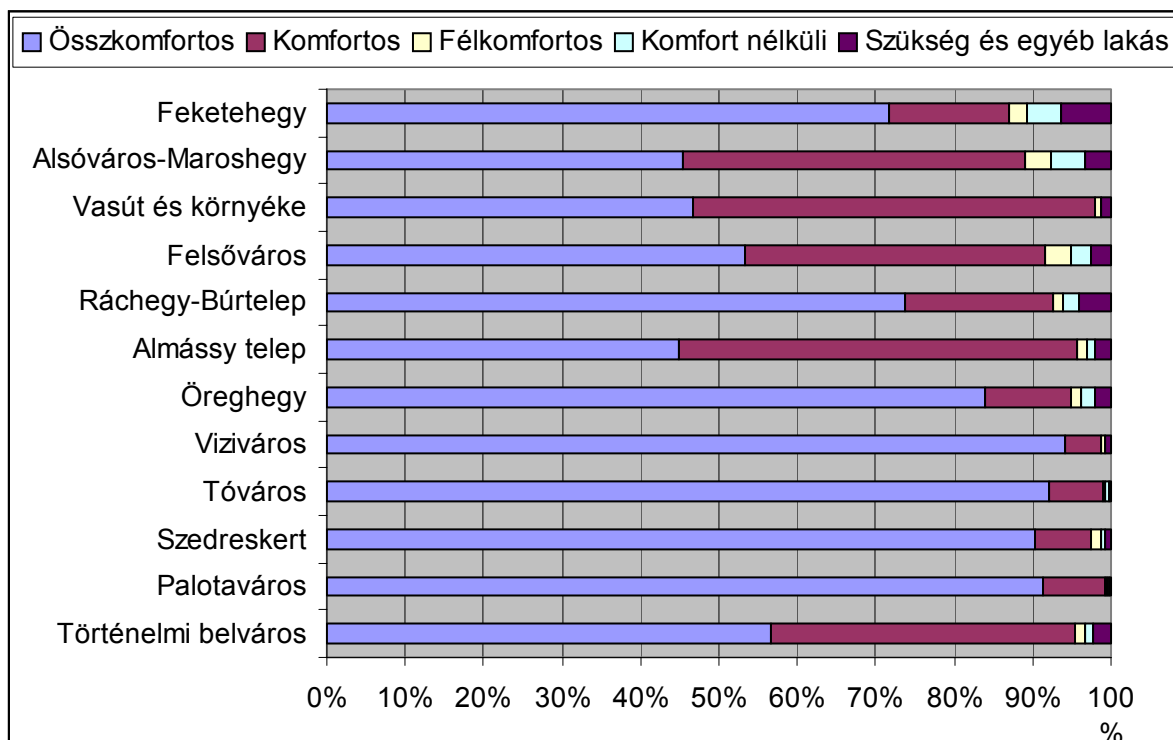
29. ábra A lakott lakások tulajdonjelleget szerint városrészenként, 2001



Forrás: KSH

A lakott lakások értékét és minőségét alapvetően meghatározza – illetve ezen keresztül az egyes városrészek társadalmi-gazdasági helyzetét is jelentősen befolyásolja – a komfortosság és a felszereltség. Az összkomfortos lakások aránya eléri a  $\frac{3}{4}$ -et Székesfehérvár lakásállományában, amely szintén a magas arányú paneles lakótelepi – azon belül a távfűtésbe kapcsolt – beépítéssel magyarázható. A komfortos lakások aránya a hagyományos beépítésű negyedekben, valamint a tisztán, vagy részben családi házas területeken a legkiemelkedőbb (Almássy telep, Vasút és környéke, Alsóváros, Felsőváros). Félkomfortos lakások a Felsővárosban, az Alsóvárosban és a Fekete-hegy ipari telepi részein jellemzők, ahol komfort nélküli, valamint a szükség és egyéb lakások is jelentős számban találhatóak. Utóbbiak Búrtelepen is jellemzők ma még (30. ábra). Szinte minden városrészben egyértelműen kijelölhetők azok – az esetenként néhány tömbre kiterjedő – területek, ahol az alacsony komfortfokozatú lakások koncentrálnak (kivéve a lakótelepek).

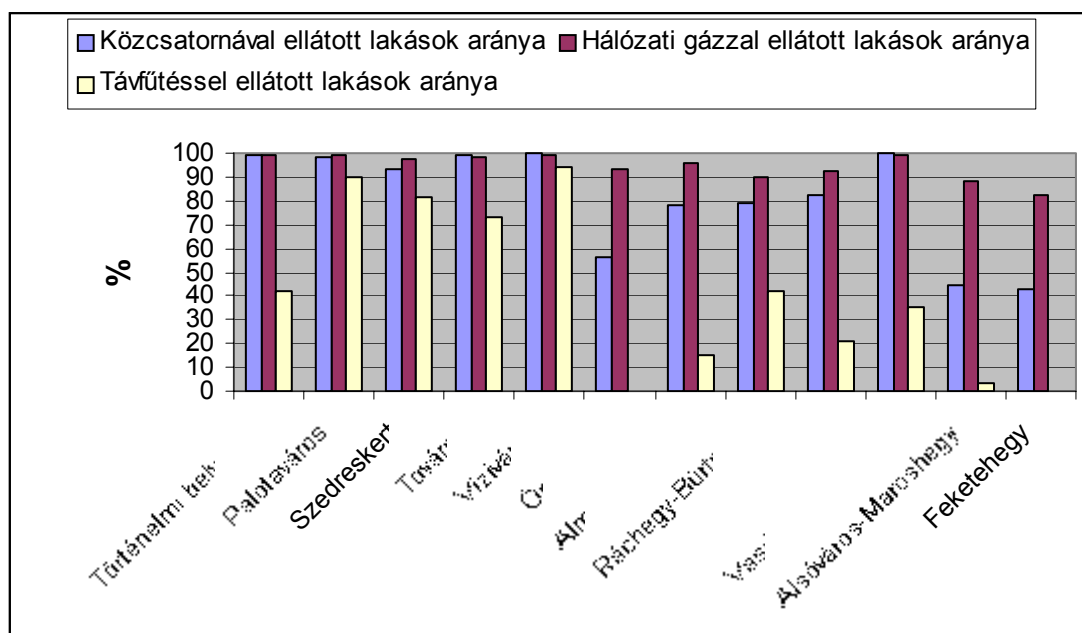
30. ábra A lakott lakások megoszlása komfortosság szerint városrészenként, 2001



Forrás: KSH

A lakott lakások felszereltsége és távfűtéssel való ellátottsága jelentős mértékben eltér az egyes fehérvári városrészekben (31. ábra). Legjobb felszereltségűek a belvárosi és belváros környéki lakások, valamint a lakótelepek. A közcsatorna hiánya azonban még ma is sokat ront a kertvárosi és a városban is falusias környezetben élők életminőségén, főként Öreghegyen, Maroshegyen és Feketehegyen. A csatornázási program ugyanakkor éppen ezeket a területeket célozta meg az elmúlt években, melynek hatására sokat javult a helyzet 2001 óta. A gázrákötések előrehaladása is ezeken a területeken, valamint egyes hagyományos beépítésű városrészekben mérsékelt (Ráchegy-Búrtelep, Felsőváros). A távfűtés kiépítése szintén ezeken a területeken megoldatlan, ugyanakkor ez nem is várható és szükséges, míg a lakótelepek lakások bekapcsoltsága 80% feletti, de az átmeneti övezet városrészeiben is eléri átlagosan a 25%-ot.

31. ábra A lakott lakások felszereltség és távfűtési mód szerint városrészenként, 2001



Forrás: KSH

#### IV.4. A városrészek fejlesztési megközelítésű elemzése

##### Történelmi belváros

Székesfehérvár történelmi magja az elsők között alakult ki az országban, amikor Géza nagyfejedelem 972-ben a nagyjából mai területén alakította ki székhelyét. Évszázadokon keresztül a magyar királyok zömének koronázása és az uralkodók temetése a belvárosi székesegyházban történt, de az országos törvénykezések, az időszakos pénzverések és az országos vásárok központja is itt volt. A sajátos fejlődési adottságok alapján számos városnegyed jött létre az idők folyamán a központ körül, majd a XVIII. század közepétől kezdődően attól egyre távolodva is. A II. világháború után kiépült lakótelepekkel a város központjának képe is nagymértékben átalakult, de a barokkos jellegű Történelmi Belváros védett műemlékként továbbra is megmaradt. A középkori maradványok folyamatosan feltárássra és bemutatásra kerültek az elmúlt évtizedek folyamán, amely folyamat ma is tart. Jelenleg 138 országos műemléke van a városnak, amelyek zöme közvetlenül a Történelmi Belvárosban található. A 138 országos műemlékből 89 lakóépület, 16 középület, 12-12 kisemlék és egyházi emlék, 3 rom, 2 ipari emlék, 1 kastély, és 3 veszélyeztetett terület (19. táblázat).

19. táblázat Országos műemlékek Székesfehérváron

Törzsszám	Utca	Helyrajzi szám	Megnevezés	Típus
9825	Sörház tér 1.	0	Volt városi vízimalom és serfőző	Ipari, mezőgazdasági
1731		0	Völgyzáró gát	Ipari, mezőgazdasági
9262		0	Volt Kégl kastély és parkja	Kastély, kúria
1489	Megyeház u. 7.	295	Lakóház	Lakóépület
1488	Megyeház u. 4.; Arany János u. 3.	308	Lakóház	Lakóépület
1487	Bástya u. 4.	0	Lakóház, ún. Lukács-ház	Lakóépület
1486	Bástya u. 3-5.	0	Lakóház és városfal	Lakóépület
1485	Bástya u. 1.	126	Lakóház	Lakóépület
1484	Basa u. 2.	86	Lakóház	Lakóépület
1483	Basa u. 1.	92	Lakóház, ún. Gerchard-ház	Lakóépület
1482	Arany János u. 16.	365	Lakóház	Lakóépület
1481	Arany János u. 12.	369	Ybl Múzeum, ún. Budenz-ház	Lakóépület
1480	Arany János u. 10.	370	Volt lakóház	Lakóépület
1479	Arany János u. 9.	312	Lakóház	Lakóépület
1478	Arany János u. 8.	377	Lakóház	Lakóépület
1477	Arany János u. 5.; Megyeház u. 6.	309	Lakóház	Lakóépület
1476	Arany János u. 3.; Megyeház u. 4.	308	Lakóház	Lakóépület
1473	Ady Endre u. 11-13.	0	Lakóház és városfal	Lakóépület
1472	Ady Endre u. 8.	241	Lakóház és városfal	Lakóépület
1579	Oskola u. 10.	0	Lakóház, múzeum	Lakóépület
1578	Oskola u. 8.	255	Lakóház	Lakóépület
1576	Oskola u. 6.	256	Lakóház	Lakóépület
1575	Oskola u. 3.	273	Lakóház	Lakóépület
1574	Oskola u. 2-4.; Jókai u. 1-3.	258	Un. Font-Caraffa ház	Lakóépület
1573	Oskola u. 1.	275	Lakóház	Lakóépület
1572	Vörösmarty Mihály tér 12.	0	Lakóház	Lakóépület
1571	Vörösmarty Mihály tér 10.	523	Lakóház	Lakóépület
1570	Vörösmarty Mihály tér 8.	522	Lakóház	Lakóépület
1569	Vörösmarty Mihály tér 6.	521	Lakóház	Lakóépület
1568	Vörösmarty Mihály tér 5.	5732	Lakóház	Lakóépület
1567	Vörösmarty Mihály tér 4.	520	Lakóház	Lakóépület
1566	Vörösmarty Mihály tér 3.	5731	Lakóház	Lakóépület
1564	Budai út 22.	8706	Lakóház	Lakóépület
1563	Zichy liget 15.; Vas u. 34.; Mátyás	56	Lakóház	Lakóépület
1562	Vasvári Pál u. 5.; Virág u. 2.; Tánc	392	Lakóház	Lakóépület
1561	Várkapu u. 6.	0	Lakóház	Lakóépület
1559	Táncsics u. 4.	0	Lakóház és városfal	Lakóépület
1553	Városház tér 2. vagy 3.	306	Lakóház	Lakóépület

<b>Törzsszám</b>	<b>Utca</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Megnevezés</b>	<b>Típus</b>
1547	Piac tér 2.	209	Lakóház és városfal	Lakóépület
1539	Mikszáth Kálmán u. 25.	3736	Lakóház, Királykert	Lakóépület
1538	Fo u. 13.	77	Lakóház	Lakóépület
1533	Fo u. 4.	271	Lakóház	Lakóépület
1532	Fo u. 1.	102	Lakóház	Lakóépület
1530	Liszt Ferenc u. 11.	210	Lakóház és városfal	Lakóépület
1529	Liszt Ferenc u. 9.	211	Lakóház és városfal	Lakóépület
1528	Liszt Ferenc u. 4.;Lépcsó u. 2.	0	Lakóház és városfal	Lakóépület
1527	Liszt Ferenc u. 1.	217	Un. Szogyén-Marich ház és városfal	Lakóépület
1526	Lépcsó u. 1.;Liszt Ferenc u. 2.	286	Lakóház	Lakóépület
1525	Lakatos u. 12.	111	Lakóház	Lakóépület
1524	Kossuth u. 15.	0	Lakóház, volt Pelikán fogadó	Lakóépület
1523	Kossuth u. 13.	0	Lakóház	Lakóépület
1521	Kossuth u. 7.	0	Lakóház	Lakóépület
1519	Jókai u. 11.	249	Lakóház	Lakóépület
1518	Jókai u. 10.	227	Lakóház és városfal	Lakóépület
1517	Jókai u. 8.	225	Lakóház és városfal	Lakóépület
1516	Jókai u. 6.	224	Lakóház és városfal	Lakóépület
1515	Jókai u. 5.	254	Lakóház	Lakóépület
1512	Jókai u. 1-3.;Oskola u. 2-4.	258	Un. Hiemer-ház	Lakóépület
1511	Szent István tér 13.	329	Lakóház és városfal	Lakóépület
1510	Szent István tér 12.	328	Lakóház és városfal	Lakóépület
1508	Szent István tér 6.	430	Lakóház és városfal	Lakóépület
1507	Szent István tér 5.	429	Lakóház és városfal	Lakóépület
1505	Szent István tér 3.	425	Volt lakóház és városfal	Lakóépület
1503	Szent István tér 1.;Kossuth u. 20.	422	Posta, volt lakóház és városfal	Lakóépület
1502	Országzászló tér 1.	83	Lakóház és városfal	Lakóépület
1500	Zichy liget 7.	29	Lakóház	Lakóépület
1499	Zichy liget 6.;Ybl Miklós u. 9.	30	Lakóház	Lakóépület
1498	Zichy liget 5.;Ybl Miklós u. 7.	32	Lakóház	Lakóépület
1497	Zichy liget 4.	33	Lakóház	Lakóépület
1496	Zichy liget 3.	34	Lakóház	Lakóépület
1495	Zichy liget 1.	36	Lakóház, ún. Wertheim-ház	Lakóépület
1492	Megyház u. 11.	0	Lakóház	Lakóépület
1491	Megyház u. 9.	298	Lakóház és városfal	Lakóépület
10843	Szent János köz 2.;Fo u. sarok	270	Lakóház	Lakóépület
10842	Oskola u. 12.	250	Lakóház	Lakóépület
10841	Kossuth u. 5.	0	Lakóház	Lakóépület
10840	Kossuth u. 3.	374	Lakóház	Lakóépület

<b>Törzsszám</b>	<b>Utca</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Megnevezés</b>	<b>Típus</b>
10839	Fo u. 11.	85	Lakóház	Lakóépület
10838	Fo u. 3.	0	Lakóház	Lakóépület
10837	Arany János u. 19.	320	Lakóház	Lakóépület
10836	Ady Endre u. 1.;Fo u. sarok	142	Lakóház	Lakóépület
10835	Rózsa u. 2.;Fo u. sarok	98	Lakóház	Lakóépület
10834	Kossuth u. 10.	413	Lakóház és városfal	Lakóépület
10833	Fo u. 9.	93	Lakóház	Lakóépület
10832	Fo u. 2.	274	Lakóház	Lakóépület
10831	Ady Endre u. 5.;Várkapu u. sarok	144	Lakóház és városfal	Lakóépület
10327	Kossuth u. 11.	367	Lakóház	Lakóépület
10326	Kossuth u. 9.	0	Lakóház	Lakóépület
9965	Rác u. 19.	0	Lakóház, múzeum	Lakóépület
9477	Rózsa u. 4.	99	Lakóépület	Lakóépület
8829	Szent István tér 10.	326	Lakóház és városfal	Lakóépület
8784	Mátyás király krt. 23.;Velinszky u	56	Lakóház	Lakóépület
1475	Arany János u.	381	R.k. Hentel (tévesen Szt. Anna)-kápolna	Egyházi
1474	Arany János u.	379	R.k. templom, püspöki székesegyház	Egyházi
1558	Széchenyi u.	539	Ref. templom	Egyházi
1556	Városház tér 5.	135	Püspöki palota	Egyházi
1554	Városház tér	281	R.k. templom	Egyházi
1550	Rác u.	5630	Gör.kel.szerb templom	Egyházi
1545	Petőfi u. 2.	352	Papi otthon, karmelita rendház	Egyházi
1544	Petőfi u.;Kossuth u. sarok	353	R.k., volt karmelita templom	Egyházi
1542	Móri út 18-20;Dániel u. sarok	0	Felsovárosi volt plébániaház	Egyházi
1540	Móri út	4091	R.k. templom	Egyházi
1536	Fo u. 6.;János köz 2.	268	R.k., volt cisztercita templom	Egyházi
10389	Szekfu Gy. u. 1.	8795	Ev. templom	Egyházi
1565	Vörösmarty Mihály tér	0	Vörösmarty Mihály szobra	Kisemlék
1560	Móri út;Havranek József u.	0	Szentháromság-szobor	Kisemlék
1546	Piac tér	0	Mária-szobor	Kisemlék
1543	Palotai út	0	Szerb temető sírkövei	Kisemlék
1541	Móri út	0	Nepomuki Szt. János-szobor	Kisemlék
1494	Zichy liget	25	Öntöttvas zenecsarnok	Kisemlék
9732	Szent István tér	0	Szt.István lovasszobra	Kisemlék
9731	Várkapu u.;Fo u.	0	Varkoch szobor	Kisemlék
9713	Móri út	0	Mária-oszlop	Kisemlék
9712	Bástya u.;Várkörút	0	Wathay Ferenc emlékműve és városfal	Kisemlék
9711	Arany János u.	0	Kalmáncsehy Domonkos szobra	Kisemlék
9693	Városház tér	0	Emlékmű	Kisemlék

<b>Törzsszám</b>	<b>Utca</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Megnevezés</b>	<b>Típus</b>
1490	Megyeház u. 8.; Arany János u. 7.	310	Elpusztul lakóház kokeretes kapuja	Egyéb
1471	Ady Endre u. 7.	149	Egykori Fekete Sas szálló és városfal	Középület
1577	Oskola u. 7.	266	Gimnázium	Középület
1555	Városház tér 4.	280	Volt ferences rendház	Középület
1552	Városház tér 1.; Kossuth u. 1.	382	Városháza	Középület
1537	Fo u. 10.	58	Velence Szálló	Középület
1535	Fo u. 6.	266	Volt cisztercita rendház	Középület
1534	Fo u. 5.	0	Egykori Fekete Sas Patika	Középület
1531	Malom u. 2.	0	Laktanya	Középület
1520	Kossuth u. 1.; Városház tér 1.	382	Volt Zichy palota	Középület
1514	Jókai u. 3.; Oskola u. 2-4.	258	Zeneiskola	Középület
1509	Szent István tér 9.	341	Egykori megyeháza és városfal	Középület
1506	Szent István tér 4.; Budai út 4.	426	Iskola, volt lakóház és városfal	Középület
1504	Szent István tér 2.	424	Levéltár, volt zárda és városfal	Középület
1501	Zichy liget 10.	22	Eklektikus épület, irodaház	Középület
1493	Megyeház u. 17.	0	Volt megyeháza és városfal	Középület
10272	Kossuth u. 12.; Várkörút 25.	0	Arpád Fürdő és városfal	Középület
1580	Várkörút; Bástyá u. 3.; Jókai u. 2.;	0	Várfalak	Rom
1551	Koronázó tér; Várkörút 5.	0	Romkert	Rom
1513	Jókai u. 2.	220	Lakóház, török fürdő romja és városfal	Rom
9483	Rác u.; Szúnyog u.	0	A gör.kel.szerb templom muemléki környezete	Terület
4319		0	Történeti városmag	Terület

*Forrás: Országos Műemléki Kataszter*

A hagyományos beépítésű Történelmi Belvárost viszonylag kevesen lakják (4700 fő), kiemelkedő arányban előregedő, nyugdíjas lakosság, ugyanakkor magasan kvalifikált, közepes és magas státusú társadalmi csoportok.

A városrész peremeinek megközelíthetősége kiváló mind tömegközlekedéssel, mind közúton és kerékpárral egyaránt, a belső forgalom ugyanakkor részben csillapított, részben gyalogos forgalomra korlátozott.

A közterületek mennyisége és állapota átlagon felüli, ugyanakkor permanens problémát okoz a parkolás és egyes sétáló utcák állapota, valamint több helyen a magántulajdonba került védett lakóépületek és környezetük állagának romlása, mivel nem képződik elegendő saját forrás felújításukhoz. A zöldfelületek aránya átlagos, állapotuk kiemelkedő a rendszeres önkormányzati karbantartás és megújítás következtében.

A Történelmi Belváros klasszikus vegyes funkciójú terület, ahol a korábban megkezdett rehabilitáció folytatása szükséges. A meglévő funkciók (pl. lakóterület, kereskedelem)

megerősítése funkcióbővítéssel is jár kulturális, szabadidős, idegenforgalmi jelleggel (Fesztivál Város, Magyar Királyi Panteon, Királyi Séta), nagyrészt közösségi célú területek megújításával (Fő utca felújítása, Hiemer-Font-Caraffa tömb III. ütem, Fekete Sas Szálló, Technika Háza, Török Fürdő), részben újabb gazdasági és közlekedési funkciók vonzásával (esetleges új piac építése, parkolók kialakítása).

A városrehabilitációs célok hatása a környezet állapotára kettős. A környezet terhelése ugyan növekszik, ugyanakkor közvetlen környezetszennyezést ez nem jelent, mert elegendő a védelem eszközeinek kiépült kapacitása. Az épített környezet megújulása kedvező környezeti hatásként értékelhető. A megnövekvő forgalom és ártalmi zömében a városrészen kívül tudnak maradni, ugyanakkor a nyílt téren rendezett állandósult kulturális rendezvények zajhatásait mérsékelni szükséges. Szintén rehabilitációs célnak tekinthető a Teleki Blanka Gimnázium és Általános Iskola, illetve az Arany János Általános Iskola, Speciális Iskola és EGYMI felújítása.

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Műemlékekben gazdag</li> <li>• Számos turisztikai vonzerő</li> <li>• Közszolgáltatók magas száma</li> <li>• Kiváló tömegközlekedés</li> <li>• Közterületek mennyisége és állapota átlagon felüli</li> <li>• Működő vállalkozások száma felülreprezentált</li> <li>• Kereskedelmi szállásférőhelyek magas száma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öregedő lakosság</li> <li>• Magas arányú az eltartottak száma</li> <li>• Közlekedési és parkolási problémák</li> <li>• Épületállomány elöregedése</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forgalomcsillapítás</li> <li>• Funkcióbővítés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lakosság további öregedése</li> <li>• Védett épületek állagromlása</li> <li>• Forgalom okozta környezeti terhelés</li> </ul>

### Almássy telep

Az Almássy telep és a Fáy András lakótelep környezeteinek városrésze hagyományos beépítésű történelmi lakóterület, ahol a családi házas beépítés többszintes társasházi beépítésű övezetekkel keveredik. Szintén magas az időskorúak aránya (az öregedési index a városi érték 2,5-szerese) és az iskolai végzettség a területen, amit a fokozatos lakosságcsere is csak megerősített az elmúlt években. A városrész presztízse kiemelkedő, az épületek és a lakások zömében színvonalas kialakításúak, amelyek közepes és magas státusú lakossági csoportok kiemelkedő jelenlétére utalnak.

A városrész külső elérhetősége kedvező tömegközlekedéssel és közúton egyaránt, belső tömegközlekedése is megoldott a Kisteleki-Géza-Karinthy utcákon keresztül. Az utak állapota



jó, a közterületek, parkok aránya kiemelkedően magas, állapotuk megfelelő színvonalú, a parkolás megoldott.

A városrész lakóterületi és kulturális funkciójának megerősítése a hosszú távú cél, amely a színvonal megtartásával és fejlesztésével párosul. Új funkcióként a kereskedelmi jelleg számba vehető (VOK környezete, volt Videoton parkoló), amely Öreghegy ellátási helyzetét is javíthatja. Mindez a környezet állapotára kedvező hatásokkal jár, amelyre a csatornázás befejezésének 2003-2006 közti megoldása a legjobb példa. Emellett rövid távú fejlesztési célként megemlíthető a Nefelejcs Óvoda felújítása.

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Felsőfokú végzettségűek magas száma</li> <li>• Közepes és magas státusú lakossági csoportok jelenléte</li> <li>• Kedvező tömegközlekedési elérhetőség</li> <li>• Városrész kiemelkedő presztízse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öregedő lakosság</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lakóterületi funkciók bővítése</li> <li>• Kulturális szolgáltatások fejlesztése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lakosság további öregedése</li> <li>• Környezeti terhelés növekedése</li> </ul>

### Ráchegy-Búrtelep

Hagyományos beépítésű vegyes használatú városrész, amely több karakterű területet felölel. Jelentős iparterületek találhatók Búrtelepen a Déli Ipari Park benyúló részében, a Mártírok útja mindkét oldalán, melyhez Északról családi házas beépítésű lakózónák, kiterjedt intézményi területek (megyei kórház és rendelőintézetek, oktatási intézmények) és a Budai út mentén karakteres kereskedelmi övezetek csatlakoznak. Ráchegyen az Alba Ipari Zóna, a Seregélyesi út, valamint az Alcoa környezetében az ipari területhasználat a meghatározó, mely utóbbihoz kiterjedt paneles lakótelepi beépítésű lakóterület csatlakozik. Közéjük, valamint a 7-es és a 8-as főutak találkozási pontja közé lazább beépítésű családi házas övezet ékelődik.

A városrész lakónépessége vegyes státusú, a lakótelepeken vélhetően alacsonyabb és közepes jövedelműek, míg a családi házas zónákban közepes és magasabb státusúak élnek. A végzettség átlagos színvonala kiemelkedő, a fiatalok és a foglalkoztatottak aránya magas, amely összefüggést mutat a területen jelenlévő jelentős foglalkoztatókkal és azok képzett emberi erőforrásokra való igényeivel.

A városrész külső elérhetősége kitűnő, fő közlekedési utak határolják, valamint iparvágánnyal is rendelkezik, belső közlekedése közösségi közlekedéssel jól feltárt. A közterületek és zöldfelületek mennyisége kiemelkedő, ugyanakkor az utak és a közterületek minősége sok helyen leromlott, vagy nem kielégítő (pl. Mártírok útja, Verseci út, Interspar mögött), amelyek megújítása részben folyamatban van, részben az elkövetkező évek tervei között szerepel. Parkolási gondok az Alcoa, lakótelep és a kórház környezetében jelentkeznek.

A városrész használati karaktere vegyes funkcionális szempontból, alapvetően ipari-kereskedelmi jellegű, amelyet a vállalkozások lakossági arányokat meghaladó koncentrációja mutat, ugyanakkor az intézményi és lakóterületi jelleg is domináns. Az ipari-kereskedelmi funkciók megerősítése, valamint a lakó- és intézményi funkciók színvonalának javítása a városrész hosszabb távú célja. Ugyanakkor ez a város egyik kiemelt funkcióbővítési területe is a Budai út menti volt honvédségi laktanyák épületeinek és tereinek további hasznosításával (Alba Innovációs Park), a Seregélyesi út alulhasznosított, részben barnamezős, volt ipari területeinek funkcióbővítésével és -váltásával, az Alba Ipari Zóna bővítésével, valamint az Alcoa melletti Aranybulla terület ipari-kereskedelmi hasznosításával.

A fejlesztési célok a környezet fokozott igénybevételét eredményezik, a forgalom jelentős növekedését indukálják, melyek figyelembe vétele és megnyugtató kezelése szükséges.

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jelentős ipari területek</li> <li>• Jelentős, jól működő ipari kapacitások</li> <li>• Fiatalos városrész</li> <li>• Kiterjedt intézményi területek</li> <li>• A fiatalok és a foglalkoztatottak aránya magas</li> <li>• A városrész külső elérhetősége kitűnő</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Az utak és a közterületek minősége sok helyen leromlott vagy nem kielégítő</li> <li>• Lakóhelyi és ipari funkció egymásmellettiessége</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nagy területű, kereskedelmi célra használható ingatlanok</li> <li>• Alba Innovációs Park megkezdett fejlesztése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lakóhelyi konfliktusok</li> <li>• Környezet fokozódó igénybevétele</li> </ul>

### Felsőváros

A Történelmi Belvároshoz egyedülként zömében nem lakótelepi beépítéssel csatlakozik Észak felől: hagyományos beépítésű történelmi városrész, amely több jól elkülöníthető negyedből áll. Kisebb lakótelepi tömbök (Ybl, Királykút), társas- és családi házas beépítések egyaránt jellemzik a lakóterületeket, ugyanakkor kiterjedt működő laktanyák, ipari övezetek és rekreációs zónák is tartoznak ide.

A városrészben élő lakossági csoportok pozíciójukat tekintve zömében a városi átlagnak megfelelő jellemzőkkel bírnak (korszerkezet, végzettség, foglalkoztatás, jövedelmi viszonyok), ugyanakkor itt található a legtöbb alacsony komfortfokozatú lakás, amely – más tényezőkkel párosulva – szociálisan érzékeny területeket jelez (Tompá Mihály utca és környéke).

A városrész külső megközelíthetősége kiváló, főutak határolják és keresztezik, belső feltárása tömegközlekedéssel átlagos. Számos közterülettel rendelkezik, melyek állapota közepes,

belső útjai több helyen leromlottak, ugyanakkor zöldterületei kiterjedtek és zömében jól kezelték.

A városrész jelenleg vegyes használatú terület, ahol a volt 8-as elkerülőn belüli várostestet a lakófunkció és a rekreáció uralja (Csónakázó tó környéke, Horgásztó, kemping és a Bregyó-közi létesítmények, uszoda és strand, a volt Vidámpark és Szabadtéri Színpad fejlesztési területe), míg amellet, illetve azon túl a katonai, a kereskedelmi és az ipari hasznosítás dominál (Videoton IP, Visteon Innovációs IP, Gugásvölgy). A funkcióerősítés irányai az elkerülő mentén az ipari-kereskedelmi, valamint azon belül a rekreációs jelleg felé mutatnak hosszabb távon, így továbbra is a vegyes használat célszerű. Új kereskedelmi funkciók megtelepedése a Kiskút útja mentén az elkerülő menti terület feltöltésével és feltárásával, az épülő Stop-shop környezetében várhatók. A volt vidámpark területének rehabilitációja (sport- és szabadidőközpont, kalandpark), a zöldterületek fejlesztése, a városi uszoda felújítása, az élményfürdő kialakítása, a Bregyó-közi komplexum továbbfejlesztése olyan funkcióbővítő városrehabilitációs beavatkozások Felsővárosban, amelyek alapvetően az idegenforgalomra épülnek, de jelentős lakossági igényeket is kielégítenek a városközpont funkcionális és területi kiterjesztésével. Végül a jelenlegi funkciók minőségének növelésére jó példa a Felsővárosi Óvoda, illetve az Ezredéves Készségfejlesztő Óvoda Általános Iskola és Speciális Szakiskola tervezett felújítása.

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A városrész külső és belső megközelíthetősége kiváló</li> <li>• Zöldterületei kiterjedtek és zömében jól kezelték</li> <li>• Lakó és ipari-kereskedelmi funkciók elkülönülése</li> <li>• Jelentős ipari kapacitások</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alacsony átlagos végzettségű lakosság</li> <li>• Alacsony komfortfokozatú lakások magas aránya</li> <li>• Szociálisan érzékeny terület</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nagy területű, kereskedelmi célra használható ingatlanok</li> <li>• Bregyó-köz továbbfejlesztése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lakó és gazdasági funkciók egyensúlyának megbomlása</li> </ul>

*Vasút és környéke*

A terület viszonylag kis kiterjedésű és alapvetően lakófunkciójú, amelyet a peremén lévő vasútállomás, valamint a 63-as, illetve a 7-es főút volt városi szakaszának jellegzetes íve és a Mártírok útjának első része jelentős átvezető forgalmi és közlekedési kapuszerepekkel egészít ki. A városrész a belváros déli irányból történő megközelítésének fontos hagyományos beépítésű területe, ugyanakkor a kereskedelmi, az oktatási és a vallási funkció jelenléte is számottevő a többemeletes jellemzően téglalapítményű társasházak környezetében.

A városrész lakossága előregedő jellegű, akik zömében az 1950-60-as években költöztek be, csoportjaik zömében közepes státuszúak és viszonylag magas végzettségűek, erőteljes lokálpatrióta és civil aktivitással rendelkeznek.

A terület külső megközelítése kiváló, belső közlekedési relációi is kimagaslók (a vasútállomás egyben tömegközlekedési csomópont is), kerékpárúton is elérhető a belváros. Közterületeinek és zöldfelületeinek kiterjedése számottevő a lakóépületek közt megbúvó kisebb közösségi terek révén, állapotuk rendezett. Belső útjai jó állapotúak a folyamatos felújítások miatt (kivéve Mártírok útja), ugyanakkor a parkolási lehetőségek a belváros felé közeledve jelentősen romlanak.

A városrész lakóterületi funkciójának megerősítése célszerű a minőségi lakókörnyezeti elemek fejlesztésével. Erre példa a Munkácsy Mihály Általános Iskola, illetve a Nemes nagy Ágnes Kollégium rövid távon tervezett felújítása. A jelenlévő szolgáltatási és kereskedelmi funkciók új elemeinek irányába történő szerepszelésítés számos fejlesztési lehetőséget takar közép- és hosszabb távon. Mindezek a környezet állapotára kedvező hatással lehetnek, ha az átmenő forgalom további csillapításával társulnak.

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Felsőfokú végzettségűek magas aránya</li> <li>• Erőteljes a lokálpatrióta és civil aktivitás</li> <li>• A városrész külső megközelítése kiváló</li> <li>• Kiváló tömegközlekedés, megfelelő állapotú közlekedési hálózat</li> <li>• Rendezett közösségi terek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öregedő lakosság</li> <li>• Magas az eltartottak száma</li> <li>• Transzitiforgalom magas aránya</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lakókörnyezet minőségi elemeinek fejlesztése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lakosság további öregedése</li> <li>• Átmenő forgalom növekedése</li> </ul>

### Palotaváros

A Történelmi Belvárost Délnyugatról körbe ölelő nagyrészt tízemeletes magas paneles beépítésű városrész döntő többségében az 1980-as években épült ki, mint lakóterület a korábbi lerobbant városrész szanálása mentén. Északi zónájában újabb társasházak beépítések is zajlanak, míg Piactér menti zónája a kereskedelem egyik frekventált központi együttese. A terület mögött – és az új 63-as elkerülő közötti részen – jelentős zöldfelületek, horgász tavak és a szennyvíztisztító telep található. A palotavárosi skanzen területén került az egykor rácok lakta településkép megőrzésre, valamint néhány korábbi emlék is őrzi a régmúlt emlékeit (volt bőrgyár, szerb temető, görögkeleti templom).

Palotavárosban több mint 16 ezren élnek, a városrészek közül ez legfiatalosabb korösszetételű, magas a foglalkoztatási szintje, ugyanakkor átlagos a lakosság végzettsége és közepes a terület státusa. A helyi közösség kereskedelmi, szolgáltatási és intézményi ellátása helyben zömében kiépült.

A településrész külső elérhetősége kiváló, ugyanakkor belső közlekedési kapcsolatai nehézkesek, utcahálózata szűk, tömegközlekedése részben, a peremeken megoldott. A közterületek aránya magas, ennek ellenére a közösségi használat mérsékelt, a zöldfelületek

állapota közepes, néhány helyen átlagon aluli. A parkolási nehézségek bizonyos részeken és napszakokban mindennaposak.

A városrész meglévő lakóterületi funkciója hosszabb távon is megmarad a panel lakóépületek megindult energetikai megújításával, valamint az új társasházi építések folytatásával. Kereskedelmi funkciói erősek és a murvás parkoló fejlesztésével tovább bővíthetők, melyek a vegyes használat irányába mutatnak a rekreációs háttérterület (palotavárosi tavak környezetének) megfelelő fejlesztésével, valamint a volt bőrgyár és környéke kulturális, művészeti célú komplex rehabilitációjával.

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Magas a foglalkoztatottak száma</li> <li>• A kereskedelem egyik frekvenciált központi együttese a városrészben van</li> <li>• Felújított panel épületek magas aránya</li> <li>• Kedvező korösszetétel</li> <li>• Jelentős a zöldfelület aránya</li> <li>• Magas a foglalkoztatási szint</li> <li>• A településrész külső elérhetősége kiváló</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alacsony vállalkozássűrűség</li> <li>• Panelos lakótelepi épületek magas száma</li> <li>• A belső közlekedési kapcsolatok nehézkesek, az utcahálózat szűk, a tömegközlekedés részben, a peremeken megoldott</li> <li>• Parkolási problémák</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A volt bőrgyár és környéke kulturális, művészeti célú komplex rehabilitációja</li> <li>• Rekreációs célú fejlesztések feltételei adottak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A kereskedelmi funkciók bővülése miatti forgalomnövekedés</li> </ul>

*Szedreskerti lakónegyed*

A zömében paneles és alacsonyabb lakótelepi beépítésű kis területű városrész két lépcsőben az 1960-as és az 1970-es években épült ki a Felsőváros nyugati szomszédságában, a Palotai út mentén. Jelentős részén temetők találhatóak, valamint kisebb részén ipari, valamint kereskedelmi funkció is jellemző a jelentős átmenő forgalmat bonyolító Palotai út szomszédságában.

A városrész lakosságának átlagos végzettségi szintje alacsony, akárcsak foglalkoztatása, vállalkozásainak száma, státusa és helyi kereskedelmi, vendéglátási, egyéb szolgáltatási és intézményi ellátottsága.

A településrész elérhetősége egyirányú, tömegközlekedési kapcsolatai kiépültek, köztereinek mennyisége átlagos, állapotuk leromlott, zöldfelületi rendszere közepes színvonalú, belső útjai sok helyen felújításra szorulnak, parkolási helyzete megoldott.

Szedreskert meglévő lakófunkciójának a megerősítése a cél a minőségi épületmegújítás mentén, emellett csatlakozása a felsővárosi rekreációs területhez a szabadidős, pihenési célú szerepekkel való kiegészítést támogatja.

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tömegközlekedési kapcsolatai kiépültek</li> <li>• Zöldterületek magas aránya</li> <li>• Erőteljes a lokálpatrióta és civil aktivitás</li> <li>• Átlagosnál jobb állapotú lakásállomány</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alacsony vállalkozássűrűség</li> <li>• Panelos lakótelepi épületek magas száma</li> <li>• Jelentős átmenő forgalom</li> <li>• A városrész lakosságának átlagos végzettségi szintje alacsony</li> <li>• Alacsony foglalkoztatottsági szint</li> <li>• A településrész elérhetősége egyirányú</li> <li>• Közterek állapota leromlott</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Csatlakozás a felsővárosi rekreációs területhez</li> <li>• Belvárosi funkcióbővítő beruházások közelsége</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forgalmnövekedés okozta környezeti terhelés növekedése</li> <li>• Közlekedési hálózat állapotának további romlása</li> </ul>

### Tóváros

A legkisebb területű városrész egy különálló, zömében magas paneles lakótelepi beépítésű lakóövezeti tömb a belső városrészek déli peremén. Legnagyobb része az 1970-es években épült ki, energetikai megújításuk az elmúlt évek sikere.

Lakossági csoportjának pozíciója közepes végzettség és státus alapján, ugyanakkor alacsony foglalkoztatottság és mérsékelt előregedés jellemzi. Ellátottsági színvonala kiemelkedő, főként élelmiszer célú boltjaival, közintézményeivel és kereskedelmi szállásférőhelyeinek magas számával emelkedik ki Balatoni út, Hosszúséta tér menti térsége.

A városrész külső elérhetősége megfelelő, tömegközlekedéssel kitűnően ellátott, ugyanakkor belső útjai szűk kapacitásúak, leromlóak. Közterületeinek és zöldfelületeinek aránya alacsony, állapotuk közepes, parkolási helyzete problémás. A város környékére kiköltözők innen és a Vizivárosból kerültek ki a legnagyobb arányban az elmúlt években.

A 7-es főút volt városi szakasza kettévágja és funkcionálisan is megosztja a városrészt. Tőle délre és nyugatra lakófunkció az egyeduralkodó (utóbbi részben családi házas beépítéssel, heterogén státusú társadalmi csoporttal), míg északra a szolgáltatási, kereskedelmi és intézményi jelleg ölt testet. Jövőbeni fejlesztésként a lakófunkciók megerősítése mellett a vegyes használat irányába történő elmozdulást az idegenforgalmi és kereskedelmi funkciók fokozott kiépítése segítheti. Emellett a meglévő szerepkörök erősítését szolgálja a Tóvárosi Általános Iskola, illetve a József Attila Kollégium tervezett felújítása. A környezet állapotát a

fejlesztések hatásai kevésbé befolyásolják, ugyanakkor az átmenő forgalom mérséklése további feladatokat jelent.

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kereskedelmi szállásférőhelyek magas száma</li> <li>• Ellátottsági színvonala kiemelkedő</li> <li>• A városrész külső elérhetősége megfelelő, tömegközlekedéssel kitűnően ellátott</li> <li>• Lakásállomány energiahatékony felújítása megtörtént</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alacsony vállalkozássűrűség</li> <li>• Panelos lakótelepi épületek magas száma</li> <li>• Magas az eltartottak száma</li> <li>• Alacsony a foglalkoztatottak aránya</li> <li>• A közterületek és zöldfelületek aránya alacsony</li> <li>• Belső közlekedési kapacitás korlátozott</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapcsolódás az idegenforgalmi attrakciók kiszolgálásához</li> <li>• Lakófunkciók erősítése</li> <li>• Közlekedési hálózat fejlesztése</li> <li>• Oktatási funkciók minőségi fejlesztése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Környezeti szennyezések növekedése</li> <li>• Funkcióbővítés elmaradása</li> </ul>

### Víziváros

Döntően szintén az 1970-es években kiépült paneles beépítésű nagy kiterjedésű lakóövezettel rendelkező vegyes használatú városrész a Történelmi Belváros keleti szomszédságában. Középpontjában jelentős méretű elzárt ipari terület helyezkedik el vasúti rákötéssel (Fejérvíz Rt.), míg nyugati zónája a városközpont funkcionális része (Ősz-Rákóczi-József A. utca).

Lakossági csoportjára mérsékelt előregedés, a legmagasabb városi szintű foglalkoztatás, közepes státus- és végzettségbeli pozíció jellemző, amely a lakótelep és a városrész nyugati zónájának differenciáltságában értelmezhető. Mintegy 17,5 ezren lakják, amellyel a legnagyobb népességű városrész.

A városrész megközelíthetősége kitűnő, belső úthálózati kapcsolatai jók, tömegközlekedési rendszere fejlett. Útjai kisebb mértékben felújítottak, legtöbb helyen azonban leromlottak, közterületeinek állapota átlagos, zöldfelületi rendszere széleskörű és jó állapotban lévő. Parkolási nehézségek főleg a belváros felé eső területeken jellemzők, melynek orvoslását a volt Skála előtti terület átalakítása segítheti (parkoló süllyesztése, felszíni zöldterület kialakítása).

A városrész funkcionálisan rendkívül tagolt: paneles lakóterülete a Király sor – Rákóczi u. – Kégl Gy. utca – Budai út közé esik zömében magas beépítéssel, ugyanakkor hagyományos beépítésű részei adják a fennmaradó zónákat, amelyek a nyugati részen részben a

kereskedelmi és pénzügyi, az északi részen részben az intézményi központokat szolgáltatják a városközpont környezetében. A Budai út menti szakaszon a kereskedelmi jelleg szintén mérsékelt teret kap, ugyanakkor az épületek közvetlen út menti elhelyezkedése nem igazán ad lehetőséget ennek további fejlesztésére, mint a szemközti oldalon ez lehetséges volt.

A vegyes területhasználat hosszabb távon célszerűen jelentősebb idegenforgalmi pozíciókkal szélesíthető a közeli belvárosi attrakciókra építve. Az ipari pozíciók olyan adottságként jelennek meg, amelyek nem változtathatók, ugyanakkor a környezeti állapotok javítása célul tűzhető ki az új funkciókkal kapcsolatos fejlesztések révén is. Emellett a városrész meglévő funkcióit erősíti a Németh László Általános Iskola tervezett felújítása.

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kereskedelmi szállásférőhelyek magas száma</li> <li>• Foglalkoztatottak magas száma</li> <li>• A városrész megközelíthetősége kitűnő</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alacsony vállalkozássűrűség</li> <li>• Panelos lakótelepi épületek magas száma</li> <li>• Mérsékelt előregedés</li> <li>• Közepes státus- és végzettségbeli pozíció</li> <li>• Útjai legtöbb helyen leromlottak</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idegenforgalmi szolgáltatások fejlesztése a közeli belvárosi attrakciókra építve</li> <li>• Középpontjában jelentős méretű elzárt ipari terület helyezkedik el vasúti rákötéssel</li> <li>• Oktatási intézmények fejlesztése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fejlesztési területek alacsony volta</li> </ul>

### Öreghegy

Székesfehérvár egyetlen kertvárosi jellegű lakóövezeti része az északkeleti külvárosban, amely zömében a felső-középső státusú, magas végzettségű lakossági csoportok családi házas beépítésű lakóhelye. Mindez az ingatlanárakban is visszatükröződik, de arányaiban a városrész vállalkozási és foglalkoztatási szintje is magas.

Öreghegy külső elérhetősége jó, tömegközlekedési kapcsolatai megoldottak, ugyanakkor útjainak állapota nagymértékben leromlott. Közterületeinek aránya alacsony, a lakosság helyi ellátottsági szintje kedvezőtlen, ugyanakkor jelentős zöldterületeinek állapota megfelelő.

A városrész alapvetően lakófunkciót tölt be, amely hosszabb távon jelentősebb kereskedelmi és turisztikai szerepekkel egészülhet ki új elemként. Előzöre főként a Béla út és a Fiskális út mentén van lehetőség, míg a Budai úton ennek további erősödése várható. Utóbbi a Bory-vár, a Püspök-kertváros és az Aranybulla-émlékmű környezete miatt kiemelt lehetőség. További fejlesztési célként említhető meg a Püspökkertvárosi Óvoda felújítása.



<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Működő vállalkozások száma felülreprezentált</li> <li>• Fiatalos városrész</li> <li>• Magas a foglalkoztatottak száma</li> <li>• Felsőfokú végzettségűek magas száma</li> <li>• Öreghegy külső elérhetősége jó</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Közcsatornázottság részleges hiánya</li> <li>• Útjainak állapota nagymértékben leromlott</li> <li>• A lakosság helyi ellátottsági szintje kedvezőtlen</li> <li>• Hagyományos beépítés miatt nehezen módosítható településszerkezet</li> <li>• Közterületek alacsony aránya</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kereskedelmi fejlesztések</li> <li>• Turisztikai szerepkör erősítése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Környezeti terhelések növekedése</li> <li>• Közutak állapotának további romlása</li> </ul>

*Alsóváros-Maroshegy*

A városrész zömében falusias jellegű, családi házas beépítésű lakóterület, vegyes területfelhasználással, jelentős ipari bázisokkal a város déli, délnyugati részén. Alacsony végzettségű, közepes foglalkoztatási szintű, valamint közepes és alacsonyabb státusú a lakosság átlagos pozíciója a Maroshegy és az Alsóváros kettősségében, ugyanakkor ez igen nagy szélsőségek mentén változik (Emmaróza, Rádió u., Új váralja sor kontra Maroshegy, Őrhalmi szőlők). A városrész összességében a legjelentősebb fejlődési potenciállal rendelkezik.

A terület külső elérhetősége kitűnő, tömegközlekedési kapcsolatai a bevezető főutakra koncentrálnak, parkolási helyzete megoldott. Közterületei kiterjedtek, a legtöbb vonatkozásban átlagosak, több részen azonban leromlottak, akárcsak a belső úthálózati elemek. Zöldfelületi rendszere kiemelkedő a Sóstó természetvédelmi terület, valamint a Sárpentelei-parkerdő révén is, állapota átlagon felüli.

A településrészt alkotó két városrész egyenként is igen heterogén szerkezetű és funkcionális karakterű terület. Alsóváros magába foglalja a vasút mögötti Új Váralja sori ipari és lerobbant lakózónát, a Déli Ipari Park területét, a vállalkozói központot az új technológiai inkubátor fejlesztéssel, valamint a Sóstó természeti környezetét a lakóteleppel, valamint az Ikarus és a Sóstói Ipari Parkkal. Továbbá a börgöndi út mentén az Alba Volán területét, jelentős mezőgazdasági területeket, az Őrhalmi szőlők magas státusú családi házas lakóövezetét, és ide kapcsolódik a börgöndi reptér térségének fejlesztési területe is. Maroshegy és Demkóhegy zömében magas státusú családi házas beépítésű lakóterület, ugyanakkor Emmaróza zártkerti része problémás övezet, valamint a parkerdő környezete szintén teljesen eltérő karaktert képvisel.

A meglévő lakófunkciók erősítése Maroshegy külső részein célszerű (pl. Harmatosvölgy, Sóstó II.), ugyanakkor az új 63-as elkerülőnek nem épült leágazása sem itt, sem az úrhidai kereszteződésben, amely hosszabb távon szükségessé válhat. A kereskedelmi és ipari funkciók kiterjedése az új főút mentén szintén reális, melynek erősítése kiemelt feladat. Előbbit a sóstói lakótelep mentén, a volt Ikarusz pályánál is támogatni érdemes a terület egész arculatának megújításával. Új funkcióként a kulturális, idegenforgalmi szerepek támogatása

szintén elengedhetetlen a jelentős meglévő rekreációs szerepekre és a helyi értékekre alapozva (Gárdonyi Művelődési ház felújítása, Sóstó rehabilitációja, Parkerdő).

A volt börgöndi katonai repülőtér, az Alba Airport és környezetének sikeres logisztikai és komplex ipari parki fejlesztése jelentősen javítani fogja a déli városrész helyzetét, de egész Székesfehérvár szempontjából kiemelt jelentőséggel bír.

A városrész hosszú távú fejlesztései számos káros környezeti hatással járhatnak, amelyek alapvetően a forgalom növekedésével járó megemelkedő kibocsátással, a megnövekvő zajhatásokból és egyéb környezetterhelésekből erednek, ugyanakkor ezek felmérése a konkrét fejlesztési projektek során szükséges a védelmi beavatkozások megvalósításával.

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jelentős ipari területek</li> <li>• Fiatalos városrész</li> <li>• A városrész külső elérhetősége kitűnő</li> <li>• Zöldfelületi rendszere kiemelkedő, állapota átlagon felüli</li> <li>• Hasznosítható földterületek megléte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alacsony átlagos végzettségű lakosság</li> <li>• Közepes foglalkoztatási szint</li> <li>• Közcsatornázottság részleges hiánya</li> <li>• Lerobbant lakózónák</li> <li>• Jelentős környezeti terhelés</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nagy területű, kereskedelmi célra használható ingatlanok</li> <li>• Börgöndi repülőtér fejlesztése</li> <li>• Folyamatban lévő funkcióbővítő beruházások</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A városrész hosszú távú fejlesztései számos káros környezeti hatással járhatnak</li> <li>• Növekvő forgalomterhelés</li> </ul>

### Feketehegy

Falusias jellegű külváros Északnyugaton, családi házas beépítésű – közte jelentős számban napjainkban is épülő – lakóövezettel és jelentős hagyományos és új iparterületekkel. Feketehegy lakossági csoportjának jövedelmi státusa igen heterogén az új részek és a szárazréti terület kettősége szerint, ugyanakkor átlagosan alacsony a népesség végzettsége és a foglalkoztatottsági szintje, közepesen előrehaladott az előregedés folyamata. A Farkasvermi út körzete szociális szempontból érzékeny terület.

A városrész elérhetősége jó, belső közlekedési kapcsolatai közepesek, akárcsak közösségi közlekedési helyzete. Útjainak, közttereinek állapota leromlott, vagy részben kiépült, nincsenek közösségi terei, zöldfelületei átlagos színvonalúak, parkolási helyzete megfelelő. A városrész ellátása nem megoldott.

A településrész öt karakteresen elkülönülő részből áll, a magas státusú Feketehegyből és az ezzel ellentétes Szárazrétből, továbbá két jelentős, státus szerint szintén ellentétes ipari területből (Városkapu Ipari és Kereskedelmi Zóna, Feketehegyi Ipari Zóna), és az iszakai út menti zártkertes övezetből. A meglévő lakóterületi és ipari-kereskedelmi funkciók kiegészítése ellátási és rekreációs elemekkel rövid- és középtávon időszerű. Utóbbi

sportlétesítmény (uszoda) és a parkerdő létesítésével számolhat. A Feketehegyi Ipari Zóna vállalkozói övezeti kiterjesztése és a tevékenységek diverzifikálása célszerű hosszabb távon. Végül rövid távú célként kiemelhető a Szárazréti Óvoda felújítása.

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jelentős ipari parkok</li> <li>• Fiatalos városrész</li> <li>• A városrész elérhetősége jó</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alacsony átlagos végzettségű lakosság</li> <li>• Közcsatornázottság részleges hiánya</li> <li>• Útjainak, közttereinek állapota leromlott</li> <li>• A városrész ellátása nem megoldott</li> </ul>
<b>Lehetőségek</b>	<b>Veszélyek</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ellátási és rekreációs célú fejlesztések</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Környezeti terhelések növekedése</li> <li>• Ipari funkciók dominanciájának növekedése</li> </ul>

#### **IV.5. Agglomerációs együttműködések és fejlesztésük**

##### **IV.5.1. A térség településállományának jellemzői**

Székesfehérvár és tágabb térségének településállománya igen sokoldalúan, gyorsan és látványosan fejlődött az elmúlt évszázadokban hosszabb távon kedvező adottságai miatt. Ilyenek például, hogy a török pusztítás részben elkerülte, természeti erőforrásokban és ásványkincsekben gazdag, eltérő kultúrtájak találkozási pontja, kedvező az elérhetősége. A tágabb térség települései jelentős hagyományokkal rendelkeznek. Közülük népességszáma, vonzereje és társadalmi-gazdasági potenciálja miatt Székesfehérvár emelkedik ki, amely évszázadok óta az Észak-Dunántúl egyik központja Győr, Veszprém és Szombathely mellett.

Székesfehérvár és tágabb térsége urbanizációjára a viszonylagos dekoncentráció jellemző. Főleg Budapest és a Velencei-tó közelségéből adódóan, továbbá a kedvező vándorlási egyenleg és a dinamikus térségi gazdaság miatt fejlődnek látványosan a kis- és elővárosok (pl. Mór, Gárdony, Martonvásár, Ercsi, Adony, Polgárdi, Velence). Ugyanakkor más jelentős településegységek, valamint nagyvárosi agglomerációk is látványosan formálódnak és fejlődnek Székesfehérvár környezetében, például a Duna menti, a balatoni és a Velencei-tavi urbanizálódó térség, vagy a veszprémi és a tatabányai nagyvárosi településegységek. A köztük lévő falusi településállomány modernizálódik, népessége főleg Budapest és a nagyobb városok és idegenforgalmi központok környékén növekszik. A korábbi évtizedek szocialista iparosítása révén a népességükben felduzzadt gazdasági centrumok viszont jelentősen veszítik lakosságukat a rendszerváltozás óta, összefüggésben átalakulásukkal, az erősödő szuburbanizációval és természetes népességfogyással (Székesfehérvár is).

Az urbanus terek szétterülése miatt ma már lokálisak a városhiányos körzetek a térségben. Legtöbbjükhez csatlakoznak helyi gazdasági térszervező funkciókat ellátó kisközpontok, közlekedési góccok, népesedési koncentrációk, potenciális városok. Székesfehérvár körzetében ilyen a Székesfehérvár-Dunaújváros-Ercsi háromszög (Pusztaszabolcs), valamint a Székesfehérvár-Bicske-Mór háromszög (Csákvár).

#### **IV.5.2. A kistérségi együttműködés**

A KSH besorolásának változása miatt jelentősen szűkült a székesfehérvári kistérség településeinek száma 2004-től, a korábbi 31-ről 18-ra, ennek ellenére továbbra is a legnagyobb és a legtöbb települést foglalja magába Fejér megyében. A város valós funkcionális kapcsolatainak határához valamivel közelebb áll az új lehatárolás szerinti mintegy 136 ezer fős kistérségi együttműködési zóna (továbbá 22 perc alatt a kistérség bármely településéről elérhető a központi város).

A közigazgatási reform előkészületeinek egyik részeredményeként, illetve a területfejlesztés és az igazgatás újabb középszintű célterületeként a kistérségek intézményi szervezetei és fejlesztési tanácsaik 2004 őszén kezdtek megszerveződni. Mind a kistérségi szerveződések, mind a települési társulások, illetve ezek fejlesztési tanácsai tevékenységének reális megítélésére, illetve társadalmi-gazdasági hatásaik felmérésére hosszabb idejű működés és tapasztalatszerzés esetén lesz majd mód.

2004 novemberében alakult meg a Székesfehérvári Kistérségi Fejlesztési Tanács, majd a kedvezőbb pályázati és támogatási lehetőségek miatt átalakítással, jogfolytonosság mellett 2005 májusában a székesfehérvári kistérség települései is többcélú kistérségi társulást hoztak létre, felvállalva a területfejlesztést is. A társulás célja, hogy a kistérség lakossága az önkormányzati közszolgáltatásokhoz minél teljesebb körben hozzájusson, ezért folyamatosan pályázatokat nyújtanak be fejlesztési források elnyerésére. Például közoktatási szakszolgálati feladatok ellátására, központi orvosi ügyelet kialakítására, jelzőrendszeres házi segítségnyújtás bevezetésére, közös belső ellenőrzés működtetésére, területfejlesztési témákban, gyermekjóléti szolgálat működtetésére, kistérségi ügyintézés korszerűsítésére, stb.

2006 tavaszára készült el a kistérség területfejlesztési koncepciója és stratégiája. A szervezet által eddig elnyert támogatásokból a kistérségi társulás települései a legközvetlenebbül részesülnek, használják és érzékelik a városi, városkörnyéki közös fejlesztések eredményeit. Ilyenek a munkaszervezet kialakítása, a települések szélessávú Internet elérésének kiépítése, kistérségi központi éjjel-nappali orvosi ügyelet az Orvosok Házában, integrált gyermekjóléti szolgálat, Beszédjavító Intézet kistérségi megszervezése és intézményi fejlesztése (logopédia-gyógypedagógia), térségi szolgáltató e-önkormányzat kialakítása. Ez fejlesztések alapján sikeresnek ítélni a kistérség szervezete és intézményrendszere, tudatos és előremutató a települések e téren is formálódó kapcsolatrendszere.

#### **IV.5.3. Az agglomerációs kapcsolatok jellemzői**

Egy, az MTA RKK NYUTI Közép-dunántúli Kutatócsoportja által végzett térségi kutatás eredményeiből kiderült, hogy főleg a terület- és gazdaságfejlesztésben (illetve a hozzájuk kapcsolódó területeken) van kiemelt jelentősége az agglomerációs együttműködéseknek. A települési, területi, hálózati és egyéb kooperációk szerepe ugyanakkor alig változott, kevéssé értékelődött fel. Az együttműködések mozdulatlanágát főleg a polgármesterek jelezték, mivel a globális gazdaság szemben a társadalom és gazdaság más szektoraival, talán az önkormányzati kapcsolatrendszerek változására van a legkevesebb hatással. A kutatásból az is

kiderült, hogy a jelentősebb tradicionális városok, főképp a megyeszékhelyek kapcsolatrendszerait és együttműködési hajlandóságát a globális rendszerrel összefüggő változások nem igazán tudták mozgósítani, mivel azok már korábban is erősek és bejáratottak voltak, illetve kevésbé érdekeltek az abban nem szereplőkre történő kiterjesztésben.

A meglévő együttműködés-rendszer elmozdulásának megítélését érték-duálok megjelöltetése segítette, így különböző meghatározottsági irányokkal lehetett az együttműködések változását jellemezni. E szerint a települési és térségi együttműködések sokkal partneribbek és rendszeresebbek lettek, jóval tudatosabbá, tartalmasabbá és hálózatosá váltak, és kissé városközpontúak és célszerűbbek is lettek a mintaterületeken az elmúlt években. Emellett a kényszerűség, az egyenrangúság és a versenyhelyzet meghatározó jellege is kiemelhető. A hierarchikusság, a formalitás, a rendszertelenség és a véletlenszerűség, mint jellemző változási irány megjelölése elenyésző maradt.

Székesfehérvár környezetében a kapcsolatok rendszerességét hangsúlyozták a megkérdezettek, míg a növekvő versenyhelyzet kisebb szerepet kapott. Az önkormányzati képviselők a rendszeresség mellett a célszerűséget emelték ki a partnerség helyett, míg a kényszerűség szerepét alulértékelték. Ez érthető is, hiszen zömében városkörnyéki falvakról van szó, amelyek a – közeli várossal ápolat – kapcsolatok célirányos működtetésében, fenntartásában, mintsem egyenrangúságában, becsontosodásában érdekeltek. A terület- és gazdaságfejlesztési szakértők már sokkal jobban gondolkodnak tudatos, hálózatos és verseny-alapú együttműködésekben. A civil és az oktatási-kulturális szféra szereplői egyértelműen a kapcsolatok kényszerűségét, bár rendszeres és partneri alapon történő szerveződését fogalmazták meg, mint egyfajta 'kötelező részvételt', de megváltozott körülmények, átalakult szereplők és működési mechanizmusok között.

Más térségi vizsgálatok szerint a székesfehérvári várostérség háttértelepüléseit a globális gazdasághoz történő kötődés kettős irányba választja szét. A centrum irányába jó elérési viszonyokkal rendelkező települések és lakóik kapcsolódása sokrétűbbé, tartalmilag intenzívebbé vált a városhoz, mintegy modern függőségi viszonyba kerültek. Az új munkahelyen túl, pl. a multiplex mozikon, a bevásárlóközpontokon, a nemzetközi bankokon, biztosítókon, szolgáltatókon, az étteremláncokon, stb. keresztül is. Az érdekszférából kimaradó falvakban a piacgazdasági átmenet kedvezőtlen hatásai és az agrárium negatív változásai sok esetben kumulálódtak, amely periférialódás során halmozottan hátrányos helyzetet teremtett. A belső perifériák egyre nehezebb helyzetbe kerülnek, csökken társadalmi mobilitásuk, hiányzik fejlődési dinamizmusuk, a társadalmi-gazdasági megújulás, az innováció. Ilyen például a Székesfehérvár közeli dél-fejér megyei térség.

Egyértelműnek tűnik, hogy a globalizáció és a lokalizáció tartós elkülönüléséből csak azok a háttértelepülések képesek kiemelkedni, ahol lehetőség van a centrumterületekhez történő integrációra, annak társadalmi-gazdasági feltételei kedvezőek. Ez aránylag szűk települési körre terjed ki Székesfehérvár esetében is, de ez viszonylag jól körülhatárolható. Ez leginkább Úrhidán, Iszkaszentgyörgyön, Szabadbattyánban, Kőszárhegyen, Sárkeresztesen és Mohán jellemző, de ezek telítődésével ma már újabb irányok is kijelölhetők. Társadalmi-gazdasági vonatkozásokban e települések kapcsolódása a legerősebb a központi városhoz, függőségi helyzetük a globalizációs hatások miatt növekedett a fejlődés önálló alakítása terén.

Az együttműködések Székesfehérvár és térsége vonatkozásában fontosak. A megfelelő összefogás, az intenzív kapcsolatrendszer a térséggel az idetelepülő vállalatok számára is meghatározók, mert együttesen vizsgálják a térség adottságait, nem csak Székesfehérvárét. A többszintű és partneri összefogás minőségi javítása a város és környéke települései között a regionális szerepkörök kiterjedését, a funkciói bővülését hozhatják. Főként az elmaradott déli térségek integrációjának támogatása szükséges.

## V. Stratégia

### V.1. Székesfehérvár hosszú távú jövőképe

A város rövid, összefoglaló 2025-re vonatkozó jövőképe:

#### **Megújuló gazdaság és fenntartható, magas minőségű lakókörnyezet, közszolgáltatások**

A jövőképet az alábbi tartalommal lehet kibontani a város 2010-ig tartó fejlesztési koncepciójában megfogalmazottak alapján.

#### *Demográfiai változások*

- Vonzó lakóhely, az agglomeráció gyarapodó népességével és fiataladó korstruktúrával

#### *Gazdasági fejlődés*

- Regionális központ, köszönhetően a megye határokön túl terjedő foglalkoztatási potenciállal rendelkező erős gazdaságának és kiépült szolgáltatási rendszerének
- Folyamatosan növekszik a hozzáadott érték a város gazdaságában, köszönhetően az innovációk, új megoldások rendszeres alkalmazásának és a magasabb képzettséget igénylő városban előállított termékek, szolgáltatások nagyobb arányának
- Rendszerszerű a városban működő vállalkozások és a kutató-fejlesztő szervezetek, valamint a szakképző, felsőoktatási intézmények közti együttműködések, melynek kiemelt helyszíne az Alba Innovációs Park
- Megfelelő mennyiségű és minőségű munkaerő iránti kereslet kiszolgálásra kerül a meglévő munkaerő-tartalék kihasználásával és a városkörnyékre való bevándorlással

#### *Társadalmi kohézió*

- Erős a helyi lakosság lokálpatriotizmusa, a városhoz való kötődése
- Folyamatos gazdagodás jellemzi a várost és polgárait, szociális háló jól működik, bővül a város üzleti és közszolgáltatási színvonala javul
- Sokszínű kulturális-szabadidős programkínálat van a városban megújult helyszínekkel (pl. Romkert, Börgyár, Csónakázó tó térsége, Bregyó-köz)
- A lakosság számára elfogadható a város közbiztonsága

#### *Települési környezet*

- A város teljes mértékben kiépített jó minőségű közműhálózattal rendelkezik, szelektív gyűjtésen alapuló hulladékkezelési és hulladékfeldolgozási rendszer működik
- A város energiagazdálkodását racionalizálják, csökkentik az energiafelhasználás ösztönzését, illetve törekednek a közösségi fűtőművek esetén, valamint a vállalkozásoknál a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányú alkalmazására.
- A város közúti közlekedési zsúfoltsága enyhül, az ipari parkokba irányuló, ill. a tranzitforgalom elkerüli a város lakott területeit

- A tömegközlekedési rendszer hatékonyan működik, mely alkalmas a város helyközi és helyi közlekedésének a többféle közlekedési ágazatot összehangoló szervezésére

## V.2. A jövőbeni fejlesztési irányok meghatározása

A fejlesztési irányokat, célokat a város gazdasági programja alapján határoztuk meg.

<b>Stratégiai célok (15-20év)</b>	<b>Tematikus célok (7-8 év)</b>
<b>Gazdasági fejlődés ösztönzése</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovatív gazdasági környezet kialakítása</li> <li>• Versenyképesség növelése</li> </ul>
<b>Környezetvédelmi infrastruktúra modernizálása és a természeti és épített környezeti állapot javítása</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Környezetvédelem és az energiagazdálkodás megújítása</li> <li>• Vonzó városkép megteremtése, turizmusfejlesztés</li> </ul>
<b>Minőségi életkörülmények javítása</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lakókörnyezeti infrastruktúra fejlesztése</li> <li>• Társadalmi szolgáltatások fejlesztése</li> </ul>

A célok mérésére az alábbi mutatók szolgálnak:

<b>Mutató</b>	<b>Adat mérése</b>
Székesfehérvár és agglomeráció népességének csökkenő tendenciája megáll	KSH
Székesfehérváron városban keletkező személyi jövedelem adó alap jelentősebben meghaladja az országos átlagot	KSH
Országos átlagnál jobban növekszik a lakosság születéskor várható élettartama	KSH
Vállalkozások K+F ráfordításainak növekedése	KSH
K+F intézményekben foglalkoztatottak számának növekedése	KSH
Kutató-fejlesztő intézmények számának növekedése	KSH
Megújuló energiaforrás alkalmazásának megjelenése a közösségi intézményekben	Önkormányzat
Vendégéjszakák számának növekedése	KSH
Szálláshelyek kihasználtsága javul	KSH
Szinte teljes körű a felújított panellakások aránya	Önkormányzat
A lakosság elégedett a közszolgáltatásokkal	Önkormányzat, felmérés

A fejlesztési célokat és a tervezett beavatkozási programokat az alábbi ábra foglalja össze. A célok összhangban vannak a jövőképpel, megvalósulásuk esetén elérhetővé válik a város számára a jövőképe.



Jövőkép	<b>MEGÚJULÓ GAZDASÁG ÉS FENNTARTHATÓ, MAGAS MINŐSÉGŰ LAKÓKÖRNYEZET, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK</b>					
Alapcél	<b>Dinamikusan fejlődő város, fenntartható fejlődéssel, kiváló életminőséggel</b>					
Stratégiai célok	<b>A. Gazdaságfejlesztés</b>		<b>B. Környezetvédelem, környezetfejlesztés, energiagazdálkodás</b>		<b>C. Minőségi életkörülmények</b>	
Közvetlen célok	A.1. Innovatív gazdasági környezet kialakítása	A.2. Versenyképesség növelése	B.1. Környezetvédelem, és az energiagazdálkodás megújítása	B.2. Vonzó városkép megteremtése, turizmusfejlesztés	C.1. Lakókörnyezeti infrastruktúra fejlesztése	C.2. Társadalmi szolgáltatások fejlesztése
Stratégiai programok	A.1.1. Alba Innovációs Park, Technológiai Inkubátorház (Ráchegy-Búrtelep)	A.2.1. Munkaerő-piaci és humán erőforrás fejlesztések	B.1.1. Sóstó rehabilitáció – Vadaspark (Alsóváros-Maroshegy)	B.2.1. Belvárosi rehabilitáció (Történelmi belváros)	C.1.1. Lakásviszonyok fejlesztése, panelprogram (Szedreskert, Palotaváros, Víziváros, Tóváros)	C.2.1. Egészségügyi ellátás fejlesztése
	A.1.2. Befektetés-ösztönzés, KKV-k erősítése	A.2.2. A város logisztikai értékének növelése	B.1.2. Zöldterület-fejlesztés (terület semleges)	B.2.2. A volt vidámpark területének rehabilitációja (Szedreskert)	C.1.2. Kommunális ellátás fejlesztése (terület semleges)	C.2.2. Szociális ellátás fejlesztése
	A.1.3. Fehérvár EXPO (a terület később kerül kiválasztásra)	A.2.3. Együttműködések, a város regionális szerepének növelése	B.1.3. Környezettudatosság fejlesztése támogatása	B.2.3. Bregyó-köz rehabilitáció (Felsőváros)	C.1.3. Forgalomszervezés, a modern városi közlekedés (terület semleges)	C.2.3. Oktatás fejlesztése
	A.1.4. Klaszterhálózatok kiépülésének elősegítése	A.2.4. Szolgáltató Önkormányzat – e-önkormányzat fejlesztése	B.1.4. Közép-dunavölgyi hulladékgazdálkodási program megvalósítása	B.2.4. A városi uszoda felújítása, élményfürdő kialakítása (Történelmi Belváros)		C.2.4. Kulturális fejlesztés, fesztiválváros koncepció (terület semleges)
			B.1.5. Megújuló energiaforrások felhasználásának elősegítése	B.2.5. Börgyár épületének komplex felújítása (Palotaváros)		C.2.5. Szabadidő-sport
						C.2.6. Közrend, közbiztonság fejlesztése

A tervezett programok közül színezett háttérrel jeleztük azokat, amelyek relevánsak az integrált városfejlesztési stratégia szempontjából. Azokat a programokat jelöltük ki, amelyek alapvetően nem pontszerű beruházások, hanem fejlesztésük egy nagyobb településrészt, több utcát, vagy az életminőséget meghatározó lakókörnyezetet, zöldterületeket, városi közlekedést érinti.

A kijelölt stratégiai programok közül javasolt kijelölni a fejlesztési akcióterületeket.

A város fejlődése szempontjából a 90-es évek a rendszerváltozás után kissé megroppant gazdasági bázis újbóli megerősödését hozta. A kedvező földrajzi fekvésnek, a lakossági jó képzettségi szintjének, a gazdasági hagyományoknak, a rendelkezésre álló ipar területeknek és a város aktív befektetés-ösztönző tevékenységének eredményeként új vállalkozások telepedtek meg a városban jelentős számú munkahelyet teremtve. A 90-es évek gazdasági megerősödése után a 2000-es években meghatározó volt a város életében a települési környezetet, lakókörnyezetet érintő infrastrukturális fejlesztések. A környezeti infrastruktúra korszerűsödött, megépült a déli lekerülő út, illetve a város nagyszámú panel lakásállományának közel 100%-a felújításra került.

A gazdaság-fejlesztés során már nem a munkahelyek számának növelése az elsődleges cél, hanem a magasabb jövedelmet nyújtó, szakképzettebb munkaerőt igénylő munkahelyek idecsábítása, vagy létrehozásának ösztönzése. Ennek érdekében a városnak erősítenie kell turisztikai kínálatát, illetve javítani kell a szabadidő értékes eltöltését segítő feltételeket. Ehhez kapcsolódóan a törekedni kell a lakosság helyi identitásának, lokális elkötelezettségének javítására, amelynek meg kell erősíteni a kulturális és sportolási célú funkciókat.

A fejlesztéseket mindezekén túl csak a fenntartható városfejlődés logikája mentén szabad megvalósítani, amibe bele tartozik a beépített területek hasznosításának ösztönzése, az elhanyagolt környezet megóvása, a belváros, különösen a Palotai út tehermentesítése, a belváros autósforgalmának racionalizálása és az energiatakarékosságot, illetve a megújuló energiaforrások felhasználását ösztönző beruházások megvalósítása.

### **Székesfehérvár városrészeinek fejlesztési céljait szolgáló tevékenységek**

Az alábbi tevékenységek listája a Székesfehérvár MJV Önkormányzatának a 2008. évi költségvetési koncepciójáról szóló Székesfehérvár MJV Önkormányzata Közgyűlésének 419/2007. (XI. 29.) sz. határozata, az Oktatási feladat-ellátási, intézményhálózat-működtetési és fejlesztési tervről (2007-2012) szóló, a Közgyűlés 114/2007. (IV. 26.) sz. határozata, valamint az Útfelújítási korszerűsítési programról szóló, a Közgyűlés 21/2007. (II. 5.) sz. határozata alapján lett elkészítve.

<i><b>Városrész</b></i>	<i><b>Fejlesztési célokat szolgáló tevékenységek</b></i>
Történelmi belváros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fő utca közterületének rehabilitációja</li> <li>- Hiemer-Font-Caraffa Ház III. ütem</li> <li>- Árpád Fürdő rehabilitációja</li> <li>- Murvás parkoló funkcióváltás</li> <li>- Városi uszoda és élményfürdő bővítése, kialakítása</li> <li>- Technika háza felújítása</li> <li>- Új piac és parkolók kialakítása</li> <li>- Teleki Blanka Gimnázium és Általános Iskola bővítése, felújítása</li> <li>- Arany János Általános Iskola, Speciális Iskola és EGYMI felújítása</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Szt. István tér útfelújítás</li> <li>- Székesfehérvár Belváros közlekedésfejlesztési koncepciójának megvalósítása</li> </ul>
Almássy Telep	<ul style="list-style-type: none"> <li>- VOK környezetének rehabilitációja</li> <li>- Nefelejcs Óvoda felújítása</li> <li>- Géza-Álmosvezér utca forgalomcsillapítás</li> </ul>
Ráchegy-Búrtelep	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alba Innovációs Park</li> <li>- Alba Ipari Zóna bővítése</li> <li>- Aranybulla területének hasznosítása</li> </ul>
Felsőváros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stop Shop és környezetének fejlesztése</li> <li>- Bregyóköz továbbfejlesztés</li> <li>- Felsővárosi Óvoda felújítása</li> <li>- Ezredéves Készségfejlesztő Óvoda Általános Iskola és Speciális Szakiskola</li> <li>- Berényi út, Csutora és Tompa M. utca csomópont korszerűsítés</li> <li>- Zichy liget útfelújítás</li> <li>- Mészöly G. u. útfelújítás</li> <li>- Munkás u. és Bádogos u. felújítása</li> <li>- Móri u. – Szt Vendel u. szegélykorrekciók</li> </ul>
Vasút és környéke	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Munkácsy Mihály Általános Iskola felújítása</li> <li>- Nemes nagy Ágnes Kollégium felújítása</li> <li>- Horvát I. út-Prohászka út jelzőlámpa építés</li> </ul>
Palotaváros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Palotavárosi tavak rekreációs célú továbbfejlesztése</li> <li>- Börgyár és környékének kulturális célú fejlesztése</li> <li>- Mura utca és Bakony utca összekötése</li> <li>- Tobak utca és Kelemen B. utca átkötése a Börgyár mellett</li> <li>- Balatoni út felújítása (Vörösmarty tér és Jancsár u. között)</li> <li>- Cserepes köz útfelújítás</li> <li>- Palotai út Szedreskerti temetőnél lévő autóbuszmegállónál gyalogos-átkelőhely építés</li> <li>- Palotai út+Gaja híd kerékpárút fejlesztés</li> </ul>
Szedreskerti lakónegyed	<ul style="list-style-type: none"> <li>- volt Vidámpark területének fejlesztése (EURÉKA Park Hotel magánérős beruházás)</li> <li>- „Királyi Séta” projekt keretében Városmakett és Királyi játszópark kialakítása EU-s forrásból</li> </ul>
Tóváros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lakófunkciók erősítése</li> <li>- Tóvárosi Általános Iskola felújítása</li> <li>- József Attila Kollégium felújítása</li> <li>- Balatoni út és Mártírok útja közötti belső tehermentesítő gyűrű tervezése</li> <li>- Hoszsúsétatér – Horvát István u. gyalogosátkelő és járdaépítés</li> </ul>

Viziváros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Németh László Általános Iskola felújítása</li> <li>- Ányos P. u. felújítása</li> </ul>
Öreghegy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Béla út és Fiskális út környékének kereskedelmi célú fejlesztése</li> <li>- Püspökkertvárosi Óvoda felújítása</li> <li>- Pozsonyi út Berényi és Fiskális út közötti felújítása</li> <li>- Fiskális út felújítása</li> <li>- Járdaépítés + átkelőhely a Pozsonyi-Pöstyényi- Zsolnai csomópontnál</li> <li>- Zsolnai út-Nagyszombati út járda építés</li> <li>- Béla úti gyalogos-átkelőhelyek + temető hátsó bejárat korszerűsítése</li> </ul>
Alsóváros-Maroshegy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lakófunkciók bővítése (Harmatosvölgy, Sóstó II.)</li> <li>- Volt Ikarus pálya kereskedelmi célú fejlesztése</li> <li>- Rádió út – Balatoni út csomópont fejlesztés</li> <li>- Lugosi, Brassói, Székely, Nagyszebeni utcák felújítása</li> <li>- Vásárhelyi út felújítása</li> <li>- Szárcsa utca + Sárkeresztúri út kerékpárút fejlesztés</li> <li>- Hosszúsétatér+Csíkvári út kerékpárút fejlesztés</li> <li>- Táncsics Mihály Általános Iskola felújítása</li> </ul>
Feketehegy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Feketehegyi Ipari Zóna vállalkozói övezeti kiterjesztése</li> <li>- Szárazréti Óvoda felújítása</li> <li>- Mura utca és Bakony utca összekötése</li> <li>- Sajó u. útfelújítás</li> <li>- Rába, Varjú, Bébic, Virág u. útfelújítás</li> </ul>

### **V.3. Funkcióbővítő akcióterületek kijelölése**

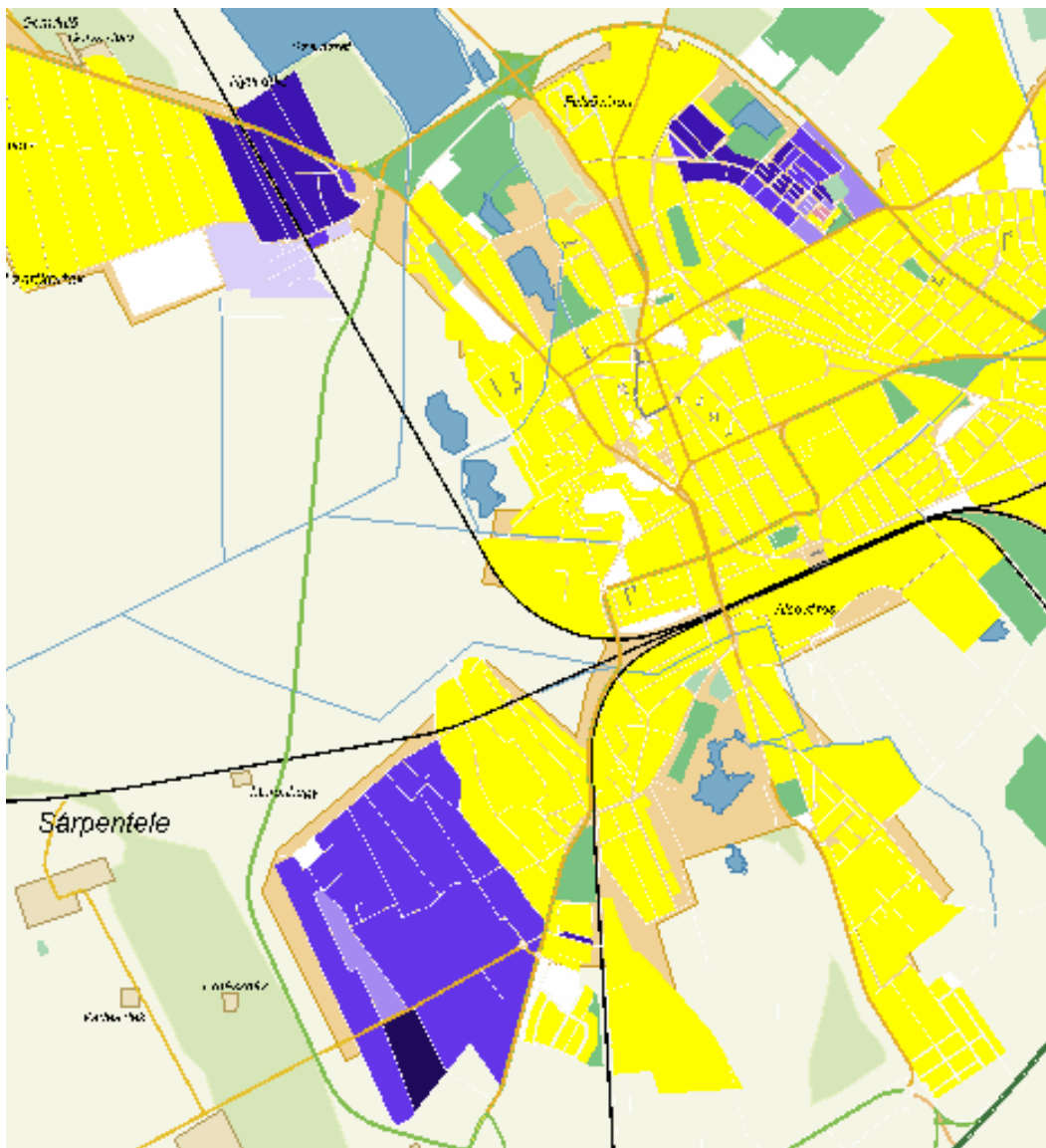
A tervezett akcióterületeket a fenti logika alapján jelöltük ki. Figyelembe vettük, hogy a város két meghatározó területén az Alba Innovációs Parkban vélhetően a gazdaságfejlesztési támogatások felhasználásával lehet fejleszteni, míg a Romkert látogatóbarát fejlesztése és a volt vidámpark területének turisztikai célú megújítása a turisztikai forrásokból fog megvalósulni. Ezért az akcióterület kijelölésekor szem előtt tartva a város-rehabilitációs célú rendelkezésre álló források koncentrált, érdemi hatást elérő felhasználását elsődlegesen a Városház tér közelében lévő és elhanyagolt, a műemléki környezethez nem méltó ingatlanok, területek felújítását, új funkciójának kialakítását kívánjuk ösztönözni.

### **V.4. Szociális célú város-rehabilitációs akcióterület kijelölése**

Szociális területek között megvizsgáltuk azokat a területeket, amik a támogatási feltételeként előírt társadalmi-környezeti mutatóik alapján leginkább alkalmasak lehetnek támogatásra. A

vizsgálatot az alábbiakban foglaltuk össze. Alapvetően csak hagyományos beépítésű lakóterületeket vizsgáltunk, mivel a városban olyan országos viszonylatban nagy léptékű lakóteleprehabilitáció kezdődött el, illetve van folyamatban, melyek révén szinte az összes lakótelepi lakás 95%-a megújul. Mivel a városban országos viszonylatban is magas a foglalkoztatottság, ezért kisebb a kockázat, hogy nagyobb összefüggő szegények által lakott, rossz környezeti mutatókkal rendelkező területet találunk. A statisztikai adatok alapján az alábbi három, főként hagyományos beépítésű területet vizsgáltuk meg, melyet az alábbi ábra kék színnel jelöl:

- Maroshegy déli része
- Szárazrét (Fekete-hegy városrész) keleti része
- Tompa-Szt. Flórián utcák környete



Az alábbi táblázat bemutatja a vizsgált településrészek összehasonlítását a jogosultsági kritériumokkal együtt.

<b>Kritériumok</b>	<b>Maroshegy</b>	<b>Szárazrét</b>	<b>Tompa-Szt. Flórián</b>	<b>Határérték</b>	
Lakosságszám	<b>1 728</b>	<b>1 148</b>	<b>1 486</b>	<i>500 fő</i>	
<b>ALACSONY ISKOLÁZOTTSÁG</b>					
Általános iskola 8 osztályával rendelkezők magas aránya	23,26%	<b>30,00%</b>	27%	<i>30,0%</i>	legalább 1 teljesítése
Felsőfokú végzettségűek alacsony aránya	11,9%	9,6%	13,27%	<i>Max. 8,0%</i>	
<b>ALACSONY GAZDASÁGI AKTIVITÁS</b>					
Alacsony presztízssű foglalkoztatási csoportok magas aránya	<b>43,75%</b>	<b>42%</b>	<b>40,33%</b>	<i>38,0%</i>	legalább 1 teljesítése
inaktív keresők és eltartottak magas aránya	54,39%	62,7%	61,3%	<i>65,0 %</i>	
<b>MUNKANÉLKÜLISÉG MAGAS SZINTJE</b>					
Munkanélküliek magas aránya	7,48%	7,2%	5,4%	<i>11,0%</i>	legalább 1 teljesítése
Tartós munkanélküliek magas aránya	<b>3,55%</b>	<b>3,27%</b>	1,9%	<i>3,0%</i>	
<b>SZEGÉNYSÉG ÉS KIREKESZTETTSÉG MAGAS SZINTJE</b>					
Kizárólag állami vagy helyi támogatás jövedelemmel rendelkező aktív korúak magas aránya	6,6%	<b>10,3%</b>	8,57%	<i>10,0%</i>	legalább 2 teljesítése
Önkormányzati tulajdonú lakások magas aránya	0%	0%	0%	<i>10,0%</i>	
Önkormányzat által elosztott rendszeres támogatásokból részesülő családok magas aránya	-	<b>37,76 %</b> (a városi átlag 7,98 szorosa)	-	<i>1,5 szerese a városi átlagnak</i>	
A legfeljebb 3 éves (gyártási év + két naptári év, azaz pl. 2007-ben a 2005-2006-2007-es gyártási évű) gépjárművek alacsony aránya a lakások számához képest	-	12,4% (városi átlag 76,4%-a)	-	<i>60%-a a városi átlagnak</i>	
<b>ERŐSEN LEROMLOTT KÖRNYEZET</b>					
1 szobás lakások aránya	10%	8%	2,96%	<i>30,00</i>	
Komfort nélküli lakások aránya	14,58%	12,89%	12,22%	<i>25,00</i>	
<b>Határértéket meghaladó kritériumok száma</b>	<b>2</b>	<b>2,5</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	

### Értékelés

A teljesített kritériumok száma alapján **csak a Szárazrét, a Fekete-hegy keleti része fele meg a jogosultsági kritériumoknak**, ez a terület lehet a szociális rehabilitáció akcióterülete.

Összességében azonban megállapítható, hogy a városban (Szárazréten kívül) nincsenek nagyobb összefüggő rossz társadalmi környezeti mutatókkal rendelkező városrészek. Ennek okai:

- A szociálisan hátrányos helyzetűek kisebb területen egy-egy épületben, vagy kisebb lakótömbökben vannak
- A városban az elmúlt időszakban nagy értékű lakás-felújítási programok voltak, a panelházak majdnem teljes számban megújultak.
- A városból számos halmozottan hátrányos helyzetű költözött el az elmúlt időszakban kisebb településekre.
- A városban országos viszonylatban jelentős számú munkahely van, alacsony a munkanélküliség, így kisebb az alacsony jövedelműek, segélyen élők száma.

#### **V.5. A belváros és közvetlen környezetének közlekedési- szervezési akciói**

A történelmi belváros megújítása számos közlekedési problémát vet fel magában a belvárosban és közvetlen környezetében is, mellyel foglalkozni kell. A vonzó városkép kialakításának előfeltétele a belvárosi környezet közlekedési rendjének átalakítása, a forgalomterhelés csökkentése, a parkolási rendszer átalakítása.

Székesfehérvár belvárosának és közvetlen környezetének közlekedési rendjére vonatkozó koncepció foglalkozik azokkal a tézisekkel, melyek az igényeket tartalmazza. Ezek az alábbiak:

- a történelmi belváros gépjármű forgalmának olyan mértékű lecsökkentése, amely kedvezően hat az ott élők környezetére, közérzetére, ugyanakkor nem lehetetleníti el a célforgalmat,
- a történelmi belváros környezetében magasabb szolgáltatási szintű közlekedési rend kialakítása, a várakozási lehetőségek biztosításával,
- az úthálózat és a csomópontok biztosítsák a zavartalan közlekedést,
- a közlekedési rend tegye lehetővé a belváros és az ott található intézmények megközelíthetőségét, de egyben biztosítsa a környezet- és műemlékvédelem elvárásait, a bentlakók – a közérdeket nem sértő – érdekeit is,
- a parkolási rend és rendszer illeszkedjen az előzőekhez, biztonságos és nagyobb számú parkolóhelyeket kell kialakítani,
- a tömegközlekedés biztosítsa a belváros és közvetlen környezetében található intézmények gyors, közvetlen és közvetett elérhetőségét,
- az autóbusz-pályaudvar áthelyezésével teremtse méltó környezetet a belvárosnak és az utazóközönségnek.

A forgalmi problémákat áttekintve e fejezetben a parkolási gondok javítására, a Palotai út tehermentesítésére és a belváros teljes forgalommentesítésére helyezzük a hangsúlyt.

#### Parkolási gondok:

A nagyszámú gépkocsiforgalom miatt fontos a közterületen kívüli parkolóhely férőszám növelése az utcafelületen történő tartós parkolás kiváltására. Parkolóházak és mélygarázsok építése indokolt a Belváros körül, mivel a gépjárműállomány folyamatos növekedése egyre

tarthatatlanabb helyzetet idéz elő. A felszíni parkoló gazdálkodást hozzá kell igazítani térben, és árban a parkolóházakhoz és mélygarázsokhoz, hogy elsősorban azok kerüljenek igénybevételre. A felszínt így fel lehet szabadítani közösségi terek, és zöldfelületek számára, ezáltal csendes, nyugodt harmonikus „élhető belváros”-t kapunk turisztikai és kulturális értékeit jobban élvezhetik a lakosok és a turisták is.

Székesfehérvár belvárosának közvetlen környezetében, az érvényben lévő rendezési tervek alapján az alábbi területeken nyílik lehetőség mélygarázsok és parkolóházak létesítésére:

1. Domus áruház melletti többszintes mélygarázs
2. Magyar Király szálló előtti többszintes mélygarázs
3. Eszperantó tér alatti többszintes mélygarázs
4. Alba Regia Center mögötti többszintes parkolóház, vagy mélygarázs
5. Skála áruház melletti többszintes parkolóház és mélygarázs
6. Technika Háza mögötti süllyesztett, földdel borított parkolófelület
7. „Vasaló ház” melletti többszintes mélygarázs
8. „Murvás parkoló” területén kétszintes mélygarázs

Amennyiben a fenti parkolóházak és mélygarázsok megépülnének, abban az esetben kb. 700 db parkoló szűnne meg a felszínen és kb. 2200 db parkoló épülne meg, a parkoló szám növekedés: 1500.

**Részleteiben lásd a „Székesfehérvár belvárosa környékén létesíthető parkolóházakról és mélygarázsokról” szülő tájékoztatót.**

Az építendő parkolóknál kell említést tenni a turistabuszok parkolási lehetőségeiről is, hiszen jelenleg nem megfelelően ellátott e téren a város. Nagyobb látogató számú rendezvények esetében a közutak forgalmi sávjából kell elvenni a parkolóhelyeket, így 60-70 busz elhelyezését lehet megoldani. Lehetőséget kell teremteni a belváros közvetlen megközelítésére a turisták leszállásához, majd az üres buszok leparkolására a város más területén. A belvárosban több helyen is lehetőség van buszöblök kialakítására a helyi járatok buszöbleinek meghosszabbításával. Míg a buszok leparkolásának kiépítésére szociális épületek megépítésével lehetőség van a Janicsár utcai megállónál (volt Autóker terület, 30 db), a Rác u. és a Tobak u. kereszteződésénél (20 db), a Szedres dülő és a Bregyó köz kereszteződésénél (20 db).

*Palotai út tehermentesítése:*

A Palotai út tehermentesítéséhez több feltételnek is teljesülnie kell. Egyrészt a „belső déli elkerülő” út megépülésével válik lehetővé a forgalom elvezetése a 7-es és 8-as főközlekedési útra, másrészt egy új koncepcióra építve a Palotai úton a forgalmi jelzőlámpák áthangolása szükséges tekintettel a tömegközlekedésre. A tehermentesítéshez hozzájárul még a buszpályaudvar áthelyezése a vasútállomás mellé. Megjegyezzük, hogy ez utóbbi azonban a kereskedelemben dolgozók ellenállásába is ütközhet, hiszen jelenleg kb. 70 ezer fős napi forgalmat bonyolít a pályaudvar közvetlen közelségben a központi kereskedelmi egységekhez.

Ez utóbbi koncepcióhoz egy új forgalom-szimulációs modell felállítása elengedhetetlen, amely forgalomszámlálásra támaszkodik.

*Történelmi belváros teljes forgalommentesítése:*

Székesfehérvár belvárosának és közvetlen környezetének közlekedési rendjére vonatkozó koncepció alapján:



„Cél lehet:

**A történelmi belváros forgalmának olyan mértékű lecsökkentése, amely kedvezően hat az ott élők környezetére, közérzetére, ugyanakkor nem lehetetleníti el a célforgalmat**

**Szabályozási lehetőségek (5-10 éven belül):**

**1.változat:**

- a jelenlegi behajtási- és parkolási rendszer továbbfejlesztése automatikus, kártyával működtetett kapukkal,
- Ady utca lezárása a Mátyás király körútnál, beléptetés kártyával,
- Arany János utca lezárása a Petőfi utcánál, beléptetés kártyával
- Ady és a Megyeház utcánál kiléptető kapu a kártyával
- (lakók a bérlethez hasonló kedvezményes kártyával, célforgalom fizető, időmérő kártyával, a kilépésnél pénzkiegyenlítéssel, progresszív díjjal)
- Lakatos utca összekötése a Basa utcával (épületszanálás a rendezési terv szerint)
- belső forgalmi rend és parkolás a jelenlegi helyeken, külön díjfizetés nélkül

**2. változat:**

- a teljes belváros lezárása az általános gépjárműforgalom elől. (a bentlakók, a szolgáltatók, az árúfeltöltés, az egészségügy, a tűzoltóság és rendőrség szabályozott és engedélyezett mozgásával!)”

**V.6. A stratégia koherenciája, konzisztenciája**

**V.6.1. Illeszkedés, összhang a településfejlesztési koncepcióval (2001-2010) és gazdasági programmal (2007-2010), valamint a településrendezési tervvel**

A 2001-ben készült hatályos településfejlesztési koncepció bemutatja Székesfehérvár nagytérségi szerepét, térségi szerepkörét, a város középtávú gazdasági és területfejlesztési programját és annak területfelhasználási vonzatait, a humán erőforrás fejlesztési stratégiáját, innovációs stratégiáját, turisztikai koncepcióját, kereskedelemfejlesztési koncepcióját, agrárgazdaság fejlesztési stratégiáját, környezetvédelmét, infrastruktúráját. A dokumentum felvázolja a jövőképet, a településfejlesztés fő céljait és irányait, az egyes területek, területfelhasználási egységek kialakításának elveit, a beavatkozási célterületeket, valamint a középtávú gazdaság- és településfejlesztési stratégia figyelembe veendő területfelhasználási vonzatait.

A rövid távra készített gazdaságfejlesztési program tartalmazza a Gazdaságfejlesztés címszó alatt az innovatív gazdasági környezet kialakítása, a versenyképesség növelése, a Környezetvédelem, környezetfejlesztés, energiagazdálkodáson belül a környezetvédelem és az energiagazdálkodás megújítása, a vonzó városkép megteremtése, a turizmusfejlesztés, a Minőségi életkörülményeken belül a lakókörnyezeti infrastruktúra fejlesztés, valamint a társadalmi szolgáltatások fejlesztése stratégiáját.

Jelen tervezési dokumentum mind a településfejlesztési koncepció, mind a gazdasági program javaslataira épít. A megfogalmazott jövőkép választ ad a demográfiai változások, a gazdasági fejlődés, a társadalmi kohézió és a települési környezet által keltett kihívásokra, továbbá a globális fejlődési trendekre.

A fejlesztési irányokat, célokat a gazdasági program alapján határoztuk meg, mivel időben ez a program a legújabb fejlesztési dokumentum, amely figyelembe veszi Székesfehérvár utóbbi 5 év fejlődési pályáit és így a legoptimálisabb stratégiát tartalmazza.

A V.1 fejezetben meghatározott célok összhangban vannak a jövőképpel.

Az első és második ütemben ismertetett fejlesztési elképzeléseket mind a koncepció és mind a program tartalmazza. Az épített környezet műszaki és esztétikai értéknövelése, illetve a Vonzó városkép megteremtése, turizmusfejlesztés című közvetlen célok eléréséhez szükséges stratégia programokban.

A V.2 pontban bemutatott fejlesztési elképzelések a hatályban lévő szabályozási tervvel összhangban állnak.

#### **V.6.2. Célrendszer koherenciája, a városrészek fejlesztési összhangjának elemzése (funkcióvesztés, környezeti terhelés szempontjából)**

A vonzó városkép megteremtése erősítő hatással van a turizmusra is. A belváros rehabilitációja, azaz a Fő utca arculatának megújítása, továbbá a kiemelt épületek, építmények felújítása szinergikus hatással van a város „Királyi Séta” projektjének célkitűzéseivel és programjaival, azokat erősíti. A Börgyár funkcionális megújításával keletkező megnövekedett érdeklődés kihat a Rác utcai ingatlanok megújításával rendeződő, a hagyományos kézművesség bemutatására irányuló látogatottságra is.

A lakókörnyezeti infrastruktúra fejlesztése célt több projekt is támogatja. A belvárosban és közvetlen környezetében rendkívüli probléma a gépjárművek parkolási gondjainak kezelése. A belváros részleges vagy teljes forgalommentesítése a parkolási gondokat felerősíti, azonban a tervezett parkolóházak és mélygarázsok megépítésével a parkoló helyek száma nem csökken, sőt növekedik. A „murvás parkoló”-t a közelmúltban értékesítette az Önkormányzat és a vevő 1200 db-os, kétszintes mélygarázs megépítését vállalta. Ez a magánberuházás is választ ad a parkolási gondok problémakörre. Az új parkolók kialakítása lehetőséget teremt az új piac megépítésével generált további forgalomnövekedés kezelésére is. Az új piac tömbjében további kereskedelmi és irodaházi, valamint lakóház funkció jelenhet meg, amely a forgalomszervezésre lesz kihatással.

Ide tartozik a buszpályaudvar esetleges kitelepítése a vasútállomás mellé, amely a környezeti terhelés csökkentését is szolgálná. Az áthelyezéssel a környezetben várható forgalomcsökkenés egyértelműnek látszik, tekintve csak a buszok magas számát. Itt azonban mérlegelni szükséges, hogy a pályaudvar által generált utasközönség vásárlóerejét hogyan tudnák kompenzálni egyéb módon a kereskedők. Az áthelyezés a kereskedők ellenkezését válthatja ki.

Az innovatív gazdasági környezet kialakítása című konkrét cél egyik program eleme az Alba Innovációs Park létrehozása a volt gyalogsági laktanyában. A Park működése nem generál nagy közlekedési forgalmat (ezen belül is a személyi forgalom a domináns), így a közvetlen környezetben tervezett és már meglévő további fejlesztések (Spar, irodaház, lakóház) rendben megférnek egymás mellett.

### **V.6.3. Agglomerációs együttműködések fejlesztése**

Az MTA RKK NYUTI Közép-dunántúli Kutatócsoportja a régióközponttal kapcsolatos településvezetői véleménykutatása során elemezte a térségi települési kapcsolatok jelenlegi alakulását és jövőbeni fejlesztési lehetőségeit gazdasági, szakmapolitikai, társadalmi és területfejlesztés vonatkozásokban. A legfontosabb tendenciák – amelyek magukban hordozzák a továbblépés szempontjait is – a következők.

A gazdasági kapcsolatok kistérségi szinten a legerőteljesebbek, melyhez elsősorban a közös beruházás, fejlesztés, a közös intézményfenntartás rendelhető, bár utóbbi megjelenik a megyeszékhely szintjén is, és a regionális szint felé haladva egyre dominánsabbá válik a szakmai konzultációk, szakmai véleménycsere, valamint a közös befektetés ösztönző politika szerepe. Székesfehérvár esetében, mivel megye- és régióközpont is egyben, a feladatok központi funkciók menti hierarchizálódása mérsékeltebb. A jövőre vonatkozóan megfogalmazott igények kistérségi szinten a közös intézményfenntartás igénye, regionális szinten pedig egyre erőteljesebbé válik a szakmai konzultációk igénye.

A régióközpontnak eltérő stratégiát kell követnie a városokkal és falvakkal való gazdasági kapcsolatok kialakítása, megszilárdítása, elmélyítése érdekében. Székesfehérvártól, mint régióközponttól nem új funkciókat várnak, hanem a jelenleg is működő gazdasági kapcsolatok megerősítését. Ezek közé tartozik a szakmai véleménycsere, szakmai konzultációk szerepe, az önkormányzattal közös befektetés ösztönző politika megerősítése.

A szakmapolitikai kapcsolatrendszer szintén kistérségi szinten a legerőteljesebbek. A különböző területi szinteket elemezve a jövőre vonatkozóan regionális szinten fogalmazódnak meg a legmarkánsabb elképzelések. A Közép-dunántúli Régió települései készek a regionális léptékű szakmai gondolkodásra a közös érdekképviselet, közös döntéselőkészítés, közös döntéshozatal érdekében, főként kistérségi szinten. Az eredmények alapján szükségesnek látszik, hogy Székesfehérvár fogalmazza meg stratégiáját, alakítsa ki eszközrendszerét a régió, a megye és a kistérség más városai és falvai tekintetében egyaránt. Megoldást jelenthet a további funkciómegosztás a másik két megyeszékhely tekintetében, mely városok egyfajta közvetítő szerepet tölthetnek be a megyék falvai és a régió központja között.

A társadalmi kapcsolatok is kistérségi szinten a legerőteljesebbek. Itt elsősorban az önkormányzatok közötti közös szociális és egészségügyi ellátás emelhető ki. A megyeszékhelyhez rendelt kapcsolatok a munkanélküliség felszámolására és a bűnözés visszaszorítására irányulnak, a régióközponthoz fűződő társadalmi kapcsolatok legnagyobb mértékben a szegénység visszaszorítására irányulnak. A jövőre vonatkozóan is elsősorban a kistérségi területi szintet tartják alkalmasnak a társadalmi kapcsolatok fejlesztésére, de regionális szinten is markáns igények fogalmazódnak meg, elsősorban a munkanélküliség felszámolása és a szegénység mérséklése tekintetében. Egyértelműen kimutatható a Székesfehérvárhoz fűződő sokrétű kapcsolatrendszer megléte, illetve az, hogy a jövőben elsősorban a régióközponttól várják munkanélküliség csökkentését és a szegénység mérséklését, illetve ennek kezelési lehetőségeit a környező települések.

A területfejlesztési együttműködések terén jelenleg szintén a kistérségi szintű együttműködések a legmeghatározóbbak (kivéve közigazgatás). Az elvárt kapcsolatok terén a megyei és regionális területi szint súlya megfordulni látszik, ezen belül is a regionális szintű fejlesztési elképzelések Székesfehérvár esetében a legmeghatározóbbak, melyek elsősorban a közigazgatás szervezés, és a közös szakmai munka kapcsán fogalmazódnak meg.

#### **V.6.4. Környezeti állapotban való veszteség és ennek kompenzálása**

A fejlesztésekhez kapcsolódó környezeti állapot változás a város hatályos Környezetvédelmi programja alapján kerül bemutatásra.

Az integrált városfejlesztési stratégia szempontjából releváns főbb környezetterhelő források, tevékenységek és a környezeti elemek közötti hatás-összefüggések a következőkben jellemezhetők:

- **Közlekedés:**
  - a forgalmi eredetű terhelések, a gépkocsik kipufogó gázai a forgalmas útvonalak levegőminőségét, a zaj pedig - mint zavaró, károsító tényező - a lakó- és intézményterületek környezeti állapotát domináns módon befolyásolja,
  - a légszennyező anyagok kibocsátása az utak menti zóldsávokra is kedvezőtlen hatással van, ezért a városi környezetben a növények megválasztása igen fontos.
- **Ipar, kereskedelem:**
  - az ipari és a kereskedelmi létesítmények nem megfelelő telepítése esetén a burkolt és beépített felületek a zöldterületek rovására kedvezőtlen mértékűek lehetnek.
- **Települési és épített környezet:**
  - az épített környezet, mint az ember élőhelye, minden környezeti elemre terhelő hatást jelent; ezek a fűtési eredetű légszennyezés, a szennyvízkezelés és a csapadékvizek okozta vízszennyezés, a csatornázatlan területeken a talaj- és vízszennyezés, a zöldterületek igénybe vétele; jelentős környezetterhelésnek minősül a hulladékkezelés és az emberi tevékenység okozta zajterhelés is,
  - a városszerkezet és a beépítési és morfológiai sajátosságok elsősorban az átszellőzési viszonyokon keresztül a környezeti levegő minőségét befolyásolják, ami az átgondolt és a környezet-egészségügyi szempontokat figyelembe vevő településtervezés fontosságát támasztják alá.

#### **Terület- és környezetminőségi fejlesztések**

A város térségének társadalmi, gazdasági, területi és környezeti fejlesztését az általános rendezési terv (ÁRT) és a Gazdaság program rögzíti. Ezekkel összefüggésben Székesfehérvár környezeti állapota, környezetminősége javítását eredményező és megvalósítandó jelentősebb, átfogó környezeti/környezetfejlesztési célt is szolgáló programok a következők:

- Úthálózati fejlesztések. A tervezett útszakaszok kiépítése a közlekedési eredetű terhelések (zaj, légszennyezés) mérséklését segítik elő a forgalmas belvárosi területrészekben. Az ÁRT-ben is rögzített városi elkerülő és átkötő utak hálózatának megvalósítása 2005-2010-ig jelentős javulást eredményezhet a közlekedésben, a város környezetminőségében. Ezen belül is legfontosabb a 63. sz. út átkötése a 8. sz. főútig.
- A városi szennyvíztisztító telep fejlesztésével megoldott a kapacitásnövelés, ezzel lehetővé vált a Sóstói kezelőtelep megszüntetése. Feladat a terület rekultivációja és rekreációs célú (városi közpark) hasznosítása.
- A hulladékgazdálkodás megvalósítása. Átfogó megoldására a SZÉKOM RT rendelkezik fejlesztési elképzelésekkel. Ennek keretében

- ki kell dolgozni és be kell vezetni a szelektív gyűjtés újabb, hatékony módszerét, biztosítva egyben a termékdíjas rendszerben történő közreműködést is,
- fel kell számolni a város területén kialakult illegális lerakóhelyeket.
- A csapadékvizek elvezetése. A rendelkezésre álló terveknek megfelelően kell megvalósítani, kiemelt feladatként kezelve az ellátatlan és veszélyeztetett területek (pl. Maroshegy, Feketehegy) felszíni vízrendezését. Folytatni kell a városi főrendszerek (A-0-0 és C-0-0 fő-gyűjtő) kiépítését, megvalósítását.
- A zöldfelületi rendszer fejlesztése. A város jelenlegi és távlati zöldfelületi rendszerének kialakításával összefüggő feladatokat az ÁRT zöldfelületi terve részletezi, szabályozási terve rögzíti, megadva
  - az erdők, védőerdők, mezővédő erdősávok, üdülőerdő fejlesztések, városon belüli védőzöldek, közparkok kialakításának területeit és javasolt ütemeit,
  - a területfejlesztések (lakó-, intézmény- és iparterületi fejlesztések, útementi védőzöldek, védőfásítások) megvalósítását, területeit,
  - a tájrendezendő és zöldfelületi hasznosításra kerülő területeket (Sóstó, Jancsár-völgyi murvabányák, roncsolt felszínek, stb.).

Az érvényes ÁRT a város közigazgatási területén lévő erdőterületeket legalább 600 ha nagysággal, a közparkokat, városi zöldterületeket pedig legalább 120-130 ha területtel irányozza elő növelni. Emellett további, nagytávlatú fejlesztésekre is javaslatot ad. *Mindezek ütemezett és szakmerő megvalósításához elengedhetetlen egy ún. zöldfelületi stratégia kialakítása, közgyűlési elfogadása.* Ennek kell meghatároznia egy kb. 10 évre szóló telepítési, felújítási terv szakmai alapjait és területi, időbeni ütemeit, amelyen belül kiemelt figyelmet kell fordítani a városi sorfák felújítására, a nyárfák ütemezett cseréjére.

### **A települési környezet védelme**

A városban és közvetlen környezetében élők életminőségét a települési környezet minősége, az ellátottság színvonala jelentősen befolyásolja.

*Cél:* egy kevesebb környezeti stresszhatást eredményező, jobb környezeti állapotjellemzőkkel rendelkező települési környezet kialakítása. Ehhez alapvető fontosságú a város és az érintettek közötti, a környezetminőség javítását célzó együttműködés kialakítása, a környezeti nevelés hatékonyságának növelése.

*Feladatok:*

#### **Városrendezés, beépítés**

- A városfejlesztési, városrendezési feladatok megoldásánál fokozott gondot kell fordítani a belváros műemléki jellegű területének (MJT) védelmére. Itt a zsúfoltság enyhítése, a parkolási gondok megoldása (zaj- és lég-szennyezés mérséklésére), a tehermentesítő utak megépítése elsődleges fontosságú.
- A belterületi útszakaszok terhelésének mérséklése érdekében első lépésben a 63-as út elkerülő szakaszát meg kell építeni, a belső és külső körgyűrű kiépítését pedig folytatni kell.
- A belvárost övező területeken, a tervezett zöldfelületek kialakítása során az átszellőzési viszonyok, a mikroklíma javítása fontos feladat. Ezért az egyes lakó- és iparterületi,

úthálózati fejlesztéseknél a zöldfelületekbe ágyazásról, tájrendezésről gondoskodni kell, ami megfelelő területnagyságot és szaktervezést igényel.

- A jelentős környezetterhelő források, létesítmények környezeti hatásainak (víz- és légszennyezés, hulladékkeletkezés, zaj- és rezgéskeltés) csökkentése, a kibocsátási normák betartása és folyamatos ellenőrzése szükséges. Új beruházásoknál meg kell követelni a már meglévő terheléseket is figyelembe vevő környezet-terhelési vizsgálatot, szükség esetén a környezeti hatásvizsgálatot.
- A létesítmények, tevékenységek környezettől való védelme (pl. élelmiszeripari üzemek) vagy azok környezetterhelő hatása kapcsán a létesítmények közötti védőtávolság figyelembe vételével valósítandó meg minden telepítés, fejlesztés. Az ezektől való eltérést csak a csökkentéssel arányos műszaki védelem esetén és környezeti hatásvizsgálat alapján lehet engedélyezni.

#### Az ellátottság javítása

A kommunális szolgáltatások javítása alapvető igény a települési környezet minőségének, állapotának kedvezőbbé tétele érdekében. Az ezzel összefüggő feladatok:

- A csatornázottság fokozása az ellátatlan városrészek bekapcsolásával.
- A csapadékcsatorna-hálózat felújítása, fejlesztése a rendszeresen elöntött területek veszélyeztetettségének megszüntetésére.
- A zöldfelületi ellátottság mennyiségi és minőségi javítása a tervezett fejlesztések megvalósításával.
- A rendszeres szemétszállításba bekapcsolt lakások arányának megtartása az új építések mellett is, a területi ellátottság színvonalának növelése, a hulladékhasznosítási lehetőségek keresése, vizsgálata (pl. a szelektív gyűjtés, lakossági veszélyes hulladék begyűjtésének biztosítása, stb.).
- A környezettudatos nevelés programjának kidolgozása az iskolákkal és civil szervezetekkel együttműködve.

### **V.7. Anti-szegregációs terv**

Székesfehérvár Megyei Jogú Város anti-szegregációs terve az IVS helyzetelemzésének eredményein alapulva, a Városrehabilitációs kézikönyv iránymutatásai alapján, az IVS részeként készült el. Az anti-szegregációs terv négy fő részre bontva került kidolgozásra. Az első részben áttekinti a város szegregáció szempontjából fontos adottságait. A második részben tárgyalja a városban található szegregátumok jellemzőit, illetve a szegregátumokban tervezett beavatkozásokat. Ezt követően értékeli a szociális városrehabilitáció akcióterületének fő jellemzőit és a legfontosabb beavatkozási irányokat. Végül áttekinti az anti-szegregációs tevékenységek egyéb szempontjait.

#### **V.7.1. A város szegregációt érintő adottságai**

Az IVS városrészeket bemutató helyzetértékelése kimutatta, hogy Székesfehérvár a lakosság társadalmi összetétele szempontjából jelentős belső különbségeket mutat. A legjellemzőbb differenciáló tényezők a korösszetétel, az iskolázottság és a foglalkoztatás. A korösszetétel tekintetében a legrosszabb helyzetben a Történelmi belváros, az Almássy telep és a Vasút környéke van. E társadalmi jellemző a foglalkoztatás mutatóival erős korrelációt mutat. Ezt

jelzi, hogy az eltartottak aránya a Vasút és környékén, a Tóvárosban, illetve a Belvárosban a legmagasabb. Az iskolázottság városrészenként szintén jelentős egyenlőtlenségeket mutat. E tekintetben a lakótelepek (Szedreskert, Palotaváros), a falusias jellegű külvárosi lakóterületeket (Feketehegy, Maroshegy) és egyes hagyományos beépítésű lakóterületek (Felsőváros) vannak az átlagnál kedvezőtlenebb helyzetben.

A városrészekben belül szigetszerűen jelennek meg azok a területek, ahol szociális bérlakások helyezkednek el. A város szociális bérlakásait a Széphő zRt. kezeli. A bérlakások használatát, illetve az azokhoz kapcsolódó lakhatási támogatás mértékét a 8/2005. (III. 31.) önkormányzati rendelet szabályozza.

A szegregáció szempontjából Székesfehérváron lényeges kérdés a szociális szolgáltatásokhoz való hozzáférés lehetősége. Ebből kiemelhetők a nappali ellátást nyújtó intézmények. Ezek közül az idősek ellátását az Egyesített Szociális Intézmény, a hajléktalanok ellátását a Kríziskezelő Központ, a fogyatékkal élők ellátását pedig a Frim Jakab Képességfejlesztő Szakosított Otthon végzi, az egész városra kiterjedő hatáskörrel. Emiatt az egyes településrészek ellátottsága egyenletes. A szociális szolgáltatásokhoz való egyenlő hozzáférés másik sarokpontja a közoktatás. Az önkormányzat ötvennyolc közoktatási intézményt tart fenn. Az óvodai ellátásban 14 fő sajátos nevelési igényű gyermek képzése folyik szegregáltan (mindegyikük az Árpád úti óvodába jár). A Rákóczi Úti Óvodában működő mozgássérült csoport mellett működik a látássérült óvodai csoport. Megvannak az autista óvodai csoport működésének feltételei a Pozsonyi Úti Óvodában, továbbra is megvan a lehetősége a Ligetsori Óvodában a hallássérült gyermekek nevelésének, valamint a beszéd fogyatékos gyermekek speciális fejlesztésének az Árpád úti Óvodában.

Az elmúlt években jelentősen megnövekedett a sajátos nevelési igényű gyermekek száma, akik speciális egyéni segítséget igényelnek. Ők a többi tanulóval együtt, integráltan oktathatók, de gyógypedagógiai módszertant ismerő pedagógus által nyújtott egyéni fejlesztést igényelnek. Mivel valamennyi általános iskolában megoldott a sajátos nevelési igényű tanulók integrált oktatása, e tekintetben a szolgáltatáshoz való egyenlő hozzáférés a város teljes területén biztosított. E képzési igények egyrészt az Arany János Általános Iskola és Speciális Szakiskola szakemberei által utazó gyógypedagógus hálózat kiépítésével biztosított (2006-ban 12 általános iskolában 94 tanulót részesítettek egyéni fejlesztésben). Másrészt a fejlesztő pedagógusi hálózat fejlesztésével oldható meg.

A fenti adottságokhoz igazodik Székesfehérvár szociálpolitikai tevékenysége is. Bár a város önálló Szociálpolitikai Konceptiója jelenleg készül, a kérdéskör több fejlesztési stratégiában is megjelenik. A szociális támogató eszközök egy része eltér az általános szociálpolitikai eszközöktől. Ezek közül kiemelhető az adósságrendezési támogatás, vagy a kamatmentes kölcsönsegély. A szociális ellátás pénzügyi eszközeiről az Önkormányzat 6/2003. számú rendelete (a pénzügyi és természetben nyújtott szociális és gyermekvédelmi ellátásról), illetve ennek módosításai rendelkeznek. Az anti-szegregációs tevékenységek megalapozás szempontjából a következő dokumentumok adják a tevékenységek szakmapolitikai megalapozását:

- Székesfehérvár területfejlesztési koncepciója 2001-2010 időtávra
- Székesfehérvár belváros és tágabb környezetének szabályozási terve
- Székesfehérvár MJV oktatási feladat ellátási, intézményhálózat működtetési és fejlesztési terve

- Székesfehérvár MJV Önkormányzat települési közoktatási esélyegyenlőségi intézkedési terve 2007-2013
- Székesfehérvár MJV lakáskonceptió
- Székesfehérvár gazdasági programja 2007-2010

### **V.7.2. Szegregátumok és a hozzájuk kapcsolódó anti-szegregációs beavatkozások**

A szegregátumok feltárásánál az anti-szegregációs terv követte a módszertani útmutatókat. Ennek alapján a város egészére megvizsgálta, hogy hol helyezkednek el azok a területek, ahol az aktív korú, munkajövedelemmel nem rendelkező és a maximum 8 általános iskolai osztállyal rendelkező lakosok aránya minimum 50%. A szegregátumok kijelöléséhez az önkormányzat adatbázisait használtuk fel. Az eredmények azt mutatják, hogy a szegregátumok Székesfehérváron a városszövetbe ágyazódva helyezkednek el.

Az alacsony státusúak által lakott, potenciális szegregátumok a Cigány Települési Kisebbségi Önkormányzat, illetve a Szociális, Egészségügyi és Gyermekevédelmi Iroda adatszolgáltatása alapján, a következők szerint határozhatók le:

- Hosszúsétatér 64.
- Hübner András és Gáncs Pál utca új szociális bérlakásai
- Köfém ltp. 1.
- Mészöly Géza utca
- Móri út 42.
- Móri út 8.
- Mura utca
- Palotai út 13.
- Széchenyi út 76., 76/b
- Szövetség utca, Hajnal utca

A felsorolt területek mindegyike esetében részletesen vizsgáltuk a jogosultsági kritériumokat teljesülését. A jogosultságnak való megfelelés a következő:

<i>Vizsgált terület</i>	<i>Alacsony státusúak száma (fő)</i>	<i>Maximum nyolc általános iskola végzettségűek aránya (%)</i>	<i>Munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (%)</i>	<i>Szegregációs besorolás</i>
Hosszúsétatér 64.	90	94	96	Szegregátum
Hübner András és Gáncs Pál utca új szociális bérlakásai	55	41	26	Nem teljesíti a kritériumokat
Kölfém ltp. 1.	52	44	35	Nem teljesíti a kritériumokat
Mészöly Géza utca	24	29	18	Nem teljesíti a kritériumokat
Móri út 42.	50	84	79	Szegregátum



Móri út 8.	66	76	74	Szegregátum
Mura utca	65	26	21	Nem teljesíti a kritériumokat
Palotai út 13.	24	62	57	Szegregátum
Széchenyi út 76., 76/b	80	91	86	Szegregátum
Szövetség utca, Hajnal utca	50	85	84	Szegregátum

Az adatok alapján a jogosultsági feltételeket a Széchenyi u. 76. és 76. B tömbök, a Hosszúsétatér 64., a Móri út 8. és 42., a Szövetség és Hajnal utca, valamint a Palotai út 13. teljesíti. A továbbiakban ezek tekinthetők szegregátumoknak. A többi terület sem a szegregátum, sem a leromlott városi terület feltételeit nem teljesíti. A városban 100 főnél nagyobb szegregátum nem található.

A szegregátumok adottságai elhelyezkedésüktől függetlenül hasonlóak. A következő adottságok a meghatározóak:

- alacsony iskolázottság
- oktatásból kimaradók magas aránya
- magas munkanélküliségi értékek
- roma népesség magas aránya
- leromlott állapotú, sok esetben alacsony komfortfokozatú lakások
- eltartottak magas aránya
- rossz egészségügyi állapot
- szociális segélyezettek magas aránya
- leromlott lakókörnyezet
- vegyes jellegű lakásállomány, szociális bérlakások magas aránya.

A fenti problémák egyben kijelölik a szükséges beavatkozási irányokat is. Ezek közül kiemelhető a lakáskörülmények javítása, az oktatási integráció elősegítése, a foglalkoztatási helyzet javítása, illetve a szolgáltatásokhoz való hozzáférés támogatása. Ezek alapján a tervezett anti-szegregációs beavatkozások a következők:

1. Az anti-szegregációs beavatkozások központi eleme az önkormányzati, ezen belül kiemelten a szociális bérlakások fejlesztése. E tekintetben a következő beavatkozási irányok indokoltak:

- a fiatalok (35 év alattiak) számára olyan átmeneti lakhatási megoldást jelentő bérlakások további fejlesztése, amelyek kedvezményes feltételekkel vehetők igénybe

- az időskorúak lakhatási feltételeinek javítása érdekében nyugdíjas otthon létesítése, korszerűsítése, bővítése
- további szociális bérlakások építése vagy használt épületek, lakások megvásárlása és felújítása
- meglévő szociális bérlakások felújítása
- lakás életjáradék program kialakítása
- önkormányzati bérlakás építési program folytatása
- sokgyermekes családok lakhatási feltételeinek javítása.

A szegregáció oldása érdekében indokolt az ott lakók lakhatási problémáinak megoldása, különösen a mobilizációs program keretében az ott lakók koncentrációjának oldása. Ennek eszköze lehet a betelepítési területek kijelölése. Ehhez ki kell jelölni azokat a területeket is, ahol az önkormányzat meg kívánja szüntetni a szociális bérlakásokat, illetve nem kíván ilyeneket fejleszteni. Ezek közé javasolható a Belváros, a Vidámpark környéke, illetve a tervezett új piac területe. Az elköltöztetési tervek kidolgozásánál indokolt figyelembe venni a családi és rokoni kötelekeket, illetve a szociális segítők, szociális munkások bevonásának lehetőségét. Lényeges, hogy a szociális lakásfelújítás tervezésénél célszerű figyelembe venni a bevonható forrásokat (az esetleges pályázati források mellett az MFB ilyen célú hitele jelenthet fedezetet). Végül szükséges egy intézkedési terv készítése az önkéntes beköltözők, illetve jogcím nélkül tartózkodók problémájának megoldására. Ennek központi eleme a telepszerű képződmények felszámolása az ott lakók más területen történő, lakóhelyi integrációjának segítségével.

2. Az anti-szegregációs beavatkozások másik területe a foglalkoztatási intézkedések bővítése. Ennek fő iránya a város Foglalkoztatási Stratégiájában és Szociálpolitikai Koncepciójában is megjelenő szociális foglalkoztatás lehetőségeinek fejlesztése. Ennek legfontosabb irányai a következők:

- szociálisan hátrányos helyzetű csoportok (kiemelten roma kisebbség) foglalkoztatási lehetőségeinek bővítése
- fogyatékkal élők foglalkoztatási lehetőségeinek kiszélesítése
- szegregátumokban élők pozitív diszkriminációja a foglalkoztatási programokban
- Munkaerőpiaci Partnerség kialakítása.

3. A szegregátumok helyzetének javítása érdekében javasolt a kapcsolódó infrastrukturális beruházások folytatása. Ezek közül is kiemelten az útfelújítási program továbbfejlesztése, a szegregált területek prioritási sorrendben történő előtérbe helyezése. Ennek lépéseit és ütemtervét Székesfehérvár Gazdasági Programja tartalmazza.

4. Az anti-szegregációs beavatkozások fontos eleme a szociális szolgáltatások fejlesztése. E tekintetben elsősorban a kapacitások bővítése tekinthető elsődlegesnek. A megvalósítandó célok a következőkre terjednek ki:

- A személyes gondoskodást nyújtó intézmények elhelyezési körülményeiben az ESZI Rákóczi utcai részlegében a férőhelyek kiváltása szükséges, mivel az egy ellátottra jutó terület nem felel meg a jogszabályi követelményeknek.
- Indokolt a házigondozói hálózat bővítése, a jelzőrendszeres házigondozói hálózat kapacitásnövelése.
- Az FJKO esetében szükséges a jelenleginél szélesebb életkorú (akár 3 éves kortól ) és a speciális fogyatékosok nappali ellátásának - akár kistérségi szintű -szolgáltatás lehetőségének vizsgálata.
- Indokolt a szociális munkások számának növelése, illetve a szegregált területekre történő koncentrált átcsoportosítása.

5. Az anti-szegregációs beavatkozások fontos eleme az oktatási integráció támogatása. E tekintetben Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának oktatási feladat-ellátási, intézményhálózat-működtetési és fejlesztési terve (2007-2012) az irányadó, szükséges lépéseket meghatározó iránymutatás.

Az anti-szegregációs intézkedések az egyes szegregátumokat a következőképpen érintik:

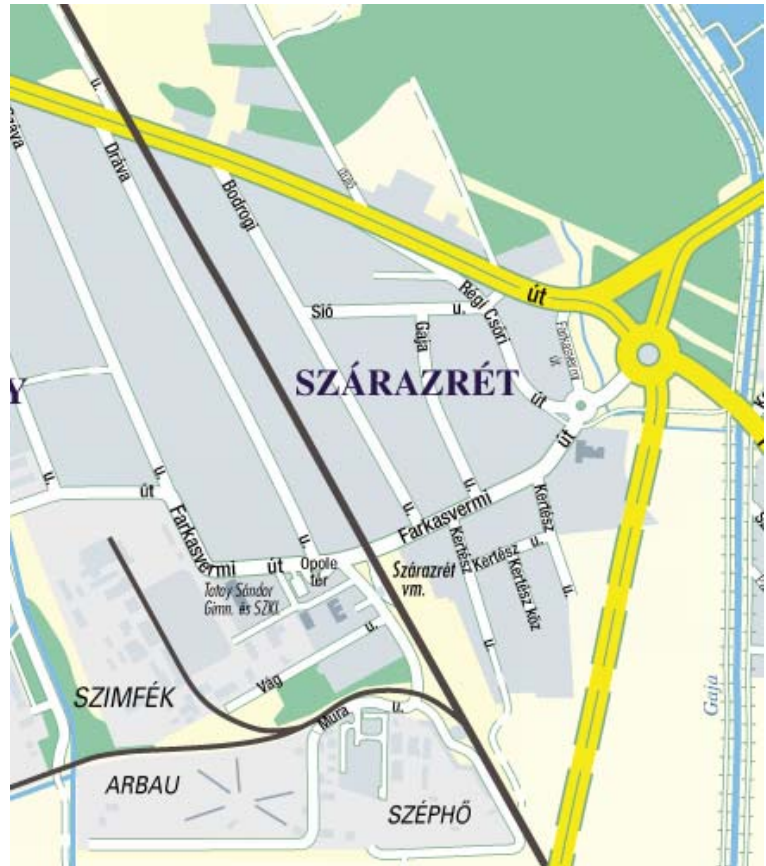
<i>Szegregátum</i>	<i>Javasolt intézkedés (korábbi részletezés alapján)</i>	<i>Ütemezés</i>	<i>Források</i>
Hosszúsétatér 64.	1, 2, 3, 4, 5	2008-tól folyamatos	Saját és pályázati
Móri út 42.	1, 2, 3, 4, 5	2008-tól folyamatos	Saját és pályázati
Móri út 8.	1, 2, 3, 4, 5	2008-tól folyamatos	Saját és pályázati
Palotai út 13.	1, 2, 3, 4, 5	2008-tól folyamatos	Saját és pályázati
Széchenyi út 76., 76/b	1, 2, 3, 4, 5	2008-tól folyamatos	Saját és pályázati
Szövetség utca, Hajnal utca	2, 3, 4, 5,	2008-tól folyamatos	Saját és pályázati

### **V.7.3. Anti-szegregációs elképzelések a szociális városrehabilitációs akcióterületen**

Az IVS készítése során a támogatási feltételként előírt mutatókra támaszkodva a készítők megvizsgálták a város teljes területét. Az előzetes vizsgálatok alapján egyes hagyományos beépítésű településrészek jöhettek szóba a szociális célú városrehabilitáció akcióterületeként.

A megadott kritériumok alapján a szociális célú városrehabilitáció követelményeinek egyedül Szárazrét felel meg (ld. részletesen a szociális városrehabilitáció akcióterület kijelölése fejezetben). A terület teljesíti az iskolázottsági, gazdasági aktivitási, munkanélküliségi, illetve szegénységi feltételeket is. Az akcióterülethez a következő utcák tartoznak:

BODROGI U.  
DRÁVA U.  
FARKASVERMI ÚT  
GAJA U.  
KERTÉSZ U.  
MURA U.  
SIÓ U.  
SZÁVA U.  
CSÓRI/RÉGI/ ÚT  
NYÚL DŰLŐ  
OPELE TÉR  
VÁGI U.



A városrész anti-szegregációs célkitűzései a következő irányokat kell, hogy tartalmazzák:

- Az önálló jövedelemmel nem rendelkező aktív korúak munkaerőpiaci reintegrációjának támogatása. E tekintetben különösen fontos az Önkormányzat és a Regionális Munkaügyi Központ közötti együttműködés bővítése, különösen a Megváltozott munkaképességű emberek rehabilitációjának és foglalkoztatásának segítése témájú TÁMOP 1.1.1. projekt keretében.
- Az önkormányzat által elosztott rendszeres szociális támogatásban részesülő családok számának csökkentése is központi feladat. Ezt is aktív foglalkoztatáspolitikai eszközök segítségével, pozitív munkaerőpiaci diszkriminációval célszerű oldani.
- Az akcióterületen élő lakosság átlagosnál alacsonyabb iskolai végzettsége miatt javasolható a célzott képzési programok beindítása, amely elsősorban a Regionális Munkaerőfejlesztő és Képző Központ szakmai bázisára alapozható.
- Mivel az akcióterület szociális szolgáltatásokkal való ellátottsága hiányos, szükséges ennek minőségi javítása. Ennek javasolt formája nem a szolgáltatások városrészben

való kialakítása, hanem a hozzáférés technikai és szakmai feltételeinek javítása (például szociális munkás hálózat fejlesztése).

- Az akcióterület közútjainak és közterületeinek leromlott állapota szükségessé teszi a kapcsolódó akciótervekben szereplő megvalósítási ütemezés újragondolását, a Szárazrét ide tartozó fejlesztéseinek felgyorsítását.

Végül a városrész elhelyezkedéséből adódóan jelentős környezeti terhelést kap. Ennek csökkentése kiemelt infrastruktúrafejlesztési feladat (ennek része lehet például védőfalak építése).

#### **V.7.4. Az anti-szegregációs beavatkozások egyéb szempontjai**

A program szempontjából horizontális célként, minden beavatkozásra megfogalmazható az érdekegyeztetés szükségessége. Az anti-szegregációs terv ezt a célt egyrészt a városban működő szociális intézmények, érintett civil szervezetek, az önkormányzat Szociális Bizottsága, a Szociális, Egészségügyi és Gyermekvédelmi Iroda, illetve a Cigány Települési Kisebbségi Önkormányzat bevonásával kívánja elérni. Az érdekegyeztetés sikerességét elősegítendő az felsorolt szervezetek bevonásával, 2008. őszén egy konzultációs testület kerül felállításra.

Végül lényeges, hogy Székesfehérvár Megyei Jogú Város az anti-szegregációs tervben megfogalmazott javaslatok megvalósítását segítő eszközökre forrástérképpel rendelkezik. A célok megvalósítása a következő források bevonásával és ütemezésben képzelhető el:

<b>Cél/feladat megnevezése</b>	<b>Felelős szakterület</b>	<b>Megvalósítás ideje</b>	<b>Finanszírozás forrása</b>
Iskolavédőnői szolgálatok elhelyezése általános iskolákban orvosi szobák kialakításával	<b>Szociális, Egészségügyi és Gyermekvédelmi Iroda</b>	pályázai lehetőségtől függően	KDOP, TÁMOP, önkormányzati költségvetés (saját erő)
Szociálisan rászorulóknak számára biztosított segélyek és támogatások összegének növelése.	<b>Szociális, Egészségügyi és Gyermekvédelmi Iroda</b>	pályázai lehetőségtől függően, illetve Közgyűlés döntése	KDOP, TÁMOP, önkormányzati költségvetés (saját erő)
Szociális Rendelet átalakítása, több támogatás nyújtása a rászorulóknak.	<b>Szociális, Egészségügyi és Gyermekvédelmi Iroda</b>	2009. január	KDOP, TÁMOP, önkormányzati költségvetés (saját erő)
Rászoruló gyermekek számára az ingyenes étkeztetés, illetve az ingyenes iskolatej biztosítása.	<b>Szociális, Egészségügyi és Gyermekvédelmi Iroda</b>	pályázai lehetőségtől függően	KDOP, TÁMOP, önkormányzati költségvetés (saját erő)

<b>Cél/feladat megnevezése</b>	<b>Felelős szakterület</b>	<b>Megvalósítás ideje</b>	<b>Finanszírozás forrása</b>
A személyes gondoskodást nyújtó intézmények elhelyezési körülményeiben az ESZI Rákóczi u.-i részlegében a férőhelyek kiváltás	<b>Szociális, Egészségügyi és Gyermekvédelmi Iroda</b>	pályázai lehetőségtől függően, illetve Közgyűlés döntése	TÁMOP, önkormányzati költségvetés (saját erő)

A házigondozói hálózat bővítése, a jelzőrendszeres házigondozói hálózat kapacitásnövelése	<b>Szociális, Egészségügyi és Gyermekvédelmi Iroda</b>	pályázai lehetőségtől függően, illetve Közgyűlés döntése	TÁMOP, önkormányzati költségvetés (saját erő)
Az FJKO esetében a jelenleginél szélesebb életkorú (akár 3 éves kortól ) és a speciális fogyatékosok (pl: autisták ) nappali ellátásának - akár kistérségi szintű- szolgáltatás lehetőségének vizsgálata.	<b>Szociális, Egészségügyi és Gyermekvédelmi Iroda</b>	pályázai lehetőségtől függően, illetve Közgyűlés döntése	TÁMOP, önkormányzati költségvetés (saját erő)
A szociálisan rászoruló rétegek lakásgondjainak megoldására – a „Lakásalap” biztosította forrás terhére valamint pályázattal nyert állami támogatás igénybevételével – a bérlakások építésének folytatása.	<b>Városfejlesztési Igazgatóság</b>	folyamatos	önkormányzati költségvetés
Vállalkozói és banki források mobilizálásával az „Otthonteremtő Program” folytatása.	<b>Városfejlesztési Igazgatóság</b>	folyamatos	magántőke
A város tulajdonában lévő lakásállomány folyamatos felújítása.	<b>Városfejlesztési Igazgatóság</b>	pályázati lehetőségtől függően	Panelprogram, önkormányzati költségvetés (saját erő)
A módszertani megújulás segítése, korszerű oktatási eszközrendszer biztosítása.	<b>Oktatási Iroda</b>	folyamatos	TÁMOP, önkormányzati költségvetés
A szerepvállalás fokozása az esélyteremtésben, a társadalmi és területi különbségek mérséklésében, a társadalmi kirekesztés, kirekesztődés elleni aktív küzdelemben, a szociális, etnikai vagy egyéb okokból hátrányos helyzetű társadalmi csoportok felzárkóztatásában, életesélyeinek javításában.	<b>Oktatási Iroda</b>	folyamatos	TÁMOP, önkormányzati költségvetés
A hátrányos helyzetű társadalmi csoportok, mindenekelött a fogyatékosokkal élők integrált oktatásának, és nevelésének támogatása.	<b>Oktatási Iroda</b>	folyamatos	TÁMOP, önkormányzati költségvetés
Információs rendszer kidolgozása a munkaerő-piaci szereplők között (Munkaerő-piaci Partnerség Székesfehérvár)	<b>Kabinetigazgatóság, Oktatási Iroda</b>	2007. december	elnyert pályázat

## **VI. 2007-2013 során fejleszteni kívánt akcióterületek kijelölése**

### **VI.1. Belváros rehabilitációjának folytatása**

*Lehatárolás:* Várkörút – Budai út - Piac tér – Selyem u. – Rác u. – Tobak u. – Palotai út – Mészöly G. – Ligetsor – Bregyó köz – Malom u. – Honvéd u. – Dózsa Gy út – Ősz u. –Rákóczi u. – Távirda u.

*Az akcióterülete két ütemben javasolt megvalósítani:*

- Első ütem: Történelmi belváros megújítása
- Második ütem: Üzleti, szolgáltatási funkciók fejlesztése a belváros közelében

*Az akcióterület fejlesztésének céljai:*

- Az épített örökség méltó megőrzése, illeszkedve a „Királyi Séta” és ezen belül különösen a romkert turisztikai célú fejlesztéséhez
- Üzleti, ezen belül kiskereskedelmi, vendéglátó-ipari forgalom bővítése a belvárosban
- A belváros jelenlegi kihasználatlan épületeinek hasznosításának ösztönzése, kedvező üzleti környezet kialakításával
- A belvárost körülvevő településrész üzleti-gazdasági tevékenységeinek élénkítése
- Parkolási gondok enyhítése a belvárosban

A belváros rehabilitációja szorosan kapcsolódik, a már támogatásban részesült „Királyi Séta” projekttel. A belváros rehabilitáció a sétaút által érintet közterületek és környezetük megújítását célozza meg, magában foglal a város legjelentősebb belvárosi műemlék épületének a Hiemer ház felújításának záró szakaszát.

#### **VI.1.1.Első ütemben az alábbi tevékenységek támogatása javasolt**

*Önkormányzati szerepvállalással tervezett fejlesztések:*

- Fő utca közműcsere és burkolat építés, kapcsolódva a „Királyi Séta” projekthez.
- A Városház téri meglévő burkolat fugázása
- Hiemer-Font-Caraffa műemléki épületegyüttes rehabilitációjának III., befejező üteme. A projekttel befejeződik a város egyik legnagyobb és legszebb műemléképületének felújítása, mely látványosságával turisztikai célpont, funkcióival közösségi szolgáltatási centrum, és alapvetően határozza meg a városközpont hangulatát.
- A Fő utca mentén kiskereskedelmi üzletek portáljainak a felújítása.
- Civil szervezetek kulturális-közösség erősítő programjainak támogatása. A szervezetek támogatása nyílt pályázat keretében történik majd. A támogatásoknak két fő területe lenne:
  - Történelmi belvárosban kulturális programok szervezése (pl. kézműves vásár, helyi művészeti csoportok fellépései)
  - Városfejlesztési kérdésekben (pl. közlekedés, környezetvédelem, energiatakarékosság), fórumok és tájékoztató kampányok szervezése.

A támogatási konstrukciót folytatnánk a II. ütemben is.

Mind a Fő utca, mind a Hiemer-ház felújítása építési engedéllyel rendelkeznek, a projektek a támogatási szerződés megkötése után viszonylag gyorsan megkezdhetők.

*Más közcélú forrásból megvalósítandó projekt az akcióterületen*

- „Királyi Séta” projekt, amely révén a Csónakázó-tó, a volt vidámpark teljesen megújul, létrehozzák a jelenleg kissé elhanyagolt területen új turisztikai attrakcióként a Királyi Játsszóparkot és a Városmakettet. A projekt részeként javítják a romkert látogatóbarát szolgáltatásait és élményszerűbbé alakítják a történelmi régészeti emlékhelyet.
- Börgyár megújítása

*Magán projekt, ami nem részesül támogatásban, de a belváros rehabilitációjával párhuzamosan valósul meg.*

- Árpád fürdő felújítása, illetve a fürdőhöz kapcsolódóan irodaház és lakások létesítése.
- EURÉKA Park Hotel építése a volt Vidámpark területén a „Királyi Séta” projekt keretében megvalósítandó makett város és királyi játszópark mellett.

### **VI.1.2. Második ütemben az alábbi tevékenységek támogatása javasolt**

*Az alábbi projektek támogatása között vélhetően választani kell a projektek nagy költségigénye és a rendelkezésre álló támogatási keret viszonylatában.*

Támogatásban részesülhetnek

- Rác utca közösségi célú épületeinek felújítása. A helyi kézműves ipar bemutatása és alkotó ház létrehozása válik lehetővé a Rác utca 18., 27. sz. ingatlanok felújításával a Székesfehérvári Kézműves Egyesület közreműködésével.
- Török-fürdő rehabilitációja. A Török-fürdő épületét és jelenleg elhanyagolt területét rendezni szükséges, kulturális-közösségi célú funkcióját ki kell alakítani. Az épület melletti terület megnyitása lehetőséget teremt egyben a belváros és az Alba Plaza közötti gyalogos közlekedésre. A terület önkormányzati tulajdonban van, azonban szükséges a magán tőke bevonása is. Az ott lakó bérlők elhelyezéséről gondoskodni kell. Az épületnek a jövőben pontosan meghatározható vendéglátói, közösségi célú funkciója lehet. Javasolt a jövőben a belváros rehabilitációjával párhuzamosan átgondolni a város főterén lévő másik értékes ingatlanának, a zeneiskola épületének a lehetséges jövőbeni új funkcióit.
- Régió Háza (volt Technika Háza) felújítása. Az épület korszerűsítése elengedhetetlen, mivel a jelen kor műszaki feltételeinek csak részben felel meg. A Technika Háza átalakításával, bővítésével egy megfelelő színvonalú



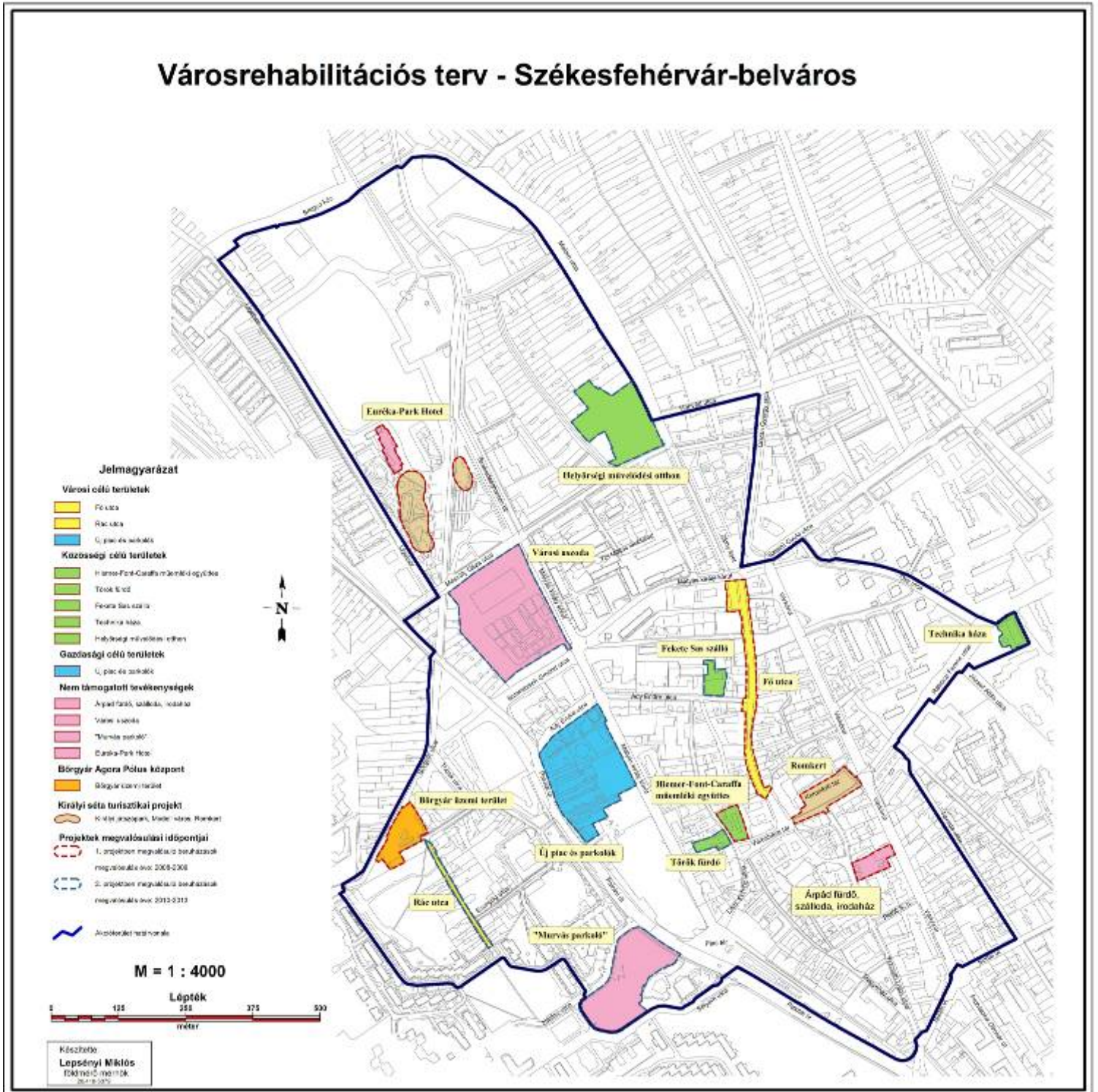
regionális léptékű és funkciót ellátó közösségi épület jöhet létre. Az így létrejövő „Régió Háza” egy épületben foghatja össze és szolgálhatja ki a regionális hatáskörű szervezeteket.

- Távirida u. Az utcában javasolt „sétáló utca” kialakítása, mivel számos kereskedelmi egység (üzletek, éttermek, kávézók, stb.) folytat tevékenységet és a jelenlegi forgalomszervezés nem teszi lehetővé a vásárlók kulturált közlekedését. A kialakítást forgalommentesítéssel (az áruszállítás meghatározott időpontban megengedett lenne) és a járda és út burkolat megújításával képzeljük el tekintettel a lehetséges zöldterületekre és teraszokra.
- HEMO felújítása, a volt helyőrségi kulturális központban honvédelmi témájú kiállítást terveznek.
- Palotai út - Ady E. u.- Mátyás király krt. - Alba Plaza közötti tömb rehabilitációja. A tömbben lehetőség nyílna üzleti tevékenység kialakításnak ösztönzésre, parkolók létesítésére és a további szolgáltató (irodai) funkció mellett kis mértékben a lakófunkció is megjelenhet.

#### Magán projekt, ami nem részesül támogatásban

- A városi uszoda felújítása, élményfürdő kialakítása, magán tőke bevonásával. Az önkormányzat a működtetését a helyi lakosság, a diákok egészségmegőrzését szolgáló támogatásai igénye alapján a jegyár támogatásban érvényesíti majd.
- Két volt belvárosi mozi épületének vállalkozói alapon való korszerűsítése.
- A Palotai út - Piac tér - Selyem u. - Halász u. közötti tömböt (un. „murvás parkolót”) eladták. A tömbben a kb. 1500 férőhelyes parkoló mellett, javasolt az intézményi, szolgáltatási-kereskedelmi és részben lakás célú funkció kialakítása.
- Fekete Sas épületnek megújítása. Az épületegyüttes rangjához nem méltóan elhanyagolt. Felújítása és funkciómegújítása során figyelembe kell venni a parkolási lehetőségeket is, mivel a területen nagyszámú személygépkocsi elhelyezése nem oldható meg. Magán tőke bevonása szükséges a fejlesztésébe.

## Városrehabilitációs terv - Székesfehérvár-belváros



## **VI.2. További, nagyobb településrészeket érintő akcióterületek, melyek a városrehabilitációs támogatást nem igényelnek**

Az alábbiak tartalmazzák a nagyobb területrészeket érintő egyéb akcióterületeket, melyek fejlesztésében az Önkormányzat középtávon tervez megvalósítani. Az Önkormányzatnak döntést kell hozni, hogy mikor, és milyen eszközzel kívánja az egyes feladatok megvalósulását ösztönözni.

- *Alba Innovációs Park létrehozása.* A Budai út – Zrínyi u. – Hadiárva u. által határolt területen (Ráchegy-Búrtelep), a volt gyalogsági laktanyában tudásközpont létrehozását tervezik. A Park megfelelő háttérrel nyújt a régió innovációs szervezeteinek és kutatóműhelyeinek együttműködéséhez, a tudományos és technológiai kapcsolatok erősítéséhez, aktívan előmozdítja az oktatás, a gazdasági-társadalmi célorientált kutatás-fejlesztés és a tudás-, valamint technológiai együttműködések stratégiai célú integrálását.

Az Alba Innovációs Park és Tudásközpont projekt célja, hogy rugalmas, gazdasági igényekhez igazodó innovációs szolgáltató funkciókat és háttérinfrastruktúrát teremtsen, mely hatékonyan hozzájárul Székesfehérváron és a Közép-dunántúli régióban a versenyképesség erősítéséhez, a kutatási eredmények gyakorlati hasznosításához, induló tudásintenzív vállalkozások alapításához, a gazdaság és az oktatási-tudományos élet tudásteremtő és tudásalkalmazó képességének növeléséhez. E stratégiai célt a projekt elsősorban a városi erős gazdasági klaszterek által igényelt mechatronikai, nanotechnológiai (anyagtudományi) és IKT-innováción alapuló fejlesztésekkel és azok gazdasági hasznosításának elősegítésén keresztül kívánja elérni.

A projekt célja szorosan kapcsolódik az Innovatív gazdasági környezet kialakítása című stratégiai célhoz.

Az Alba Innovációs Park projekt funkcióit tekintve igen összetett. Jelen van a „hagyományos” értelemben vett technológiai park funkció, azaz infrastruktúra (terület) biztosítása az ide települő, kizárólag innovatív jellegű vagy K+F tevékenységet megvalósító vállalatoknak. A területre (8483/1-8. hrsz) az Önkormányzaton belül folyamatban van külön szabályozási terv készítése, mely lehetővé teszi parcellák kialakítását (elsősorban 8483/1-3, 8 területén). A szabályozási tervben is rögzített funkció (innovációs park) megszabja, hogy milyen típusú tevékenység települhet ide.

Bár a leendő, a Parkba költöző szervezetek közt több olyan is van (pl. MTA), mely önmagában hatalmas mértékben járul hozzá a város innovációs potenciáljának növeléséhez, a projekt mégis sokkal több egy ingatlanalapú technológiai park fejlesztésnél. Ezt a kiegészítő, innováció ösztönző szerepet az innovációs szolgáltató központ és a technológiai inkubátorház funkciók adják. Az általuk nyújtott szolgáltatásoktól és infrastruktúrától lehet valóban a helyi gazdaság élénkülését, K+F projektek és együttműködések életre hívását és működését várni.

Mind az Innovációs Szolgáltató Központ, mind a Technológiai Inkubátorház rendelkeznek a szolgáltatásokat nyújtó és koordináló irodákkal, valamint bérelhető helyiségekkel és kiegészítő laborokkal, infrastruktúrával.

Ezen kívül mindkét központ helyet tud adni betelepülő vállalkozásoknak, nagyvállalati részlegeknek. A Technológiai Inkubátorház elsősorban induló tudásintenzív kisvállalkozásokat tud befogadni, kedvező feltételekkel inkubálni. Az Innovációs Szolgáltató Központ főleg a már létező vállalkozások, nagy cégek szolgáltató vagy K+F központjai számára tud elhelyezést és irodaházi szolgáltatásokat nyújtani.

Nagyon fontos a Park negyedik funkciója, a felsőoktatási tudásközpontok befogadása. Adottságként kell kezelni, hogy a területen levő két épület (8483/6 és 8483/7) két felsőoktatási intézmény (Budapesti Műszaki Főiskola Regionális Oktatási és Innovációs Központ, Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar) kezelésében van. A két épületben korszerű oktatási terek lesznek kialakítva, és mindkét felsőoktatási központ az Innovációs Park arculatával, fő tudományterületeivel összhangban tudásközpontokat is létrehoz (Térinformatikai, ill. Alkalmazott Informatikai Tudásközpont). Fontos megemlíteni, hogy a székesfehérvári székhelyű Kodolányi János Főiskola is tervezi a Parkba telepíteni oktatási és kutatási tevékenységet (Regionális Posztgraduális Központ). Ez az Innovációs Szolgáltató

Központban kaphat helyet.

Az Innovációs Parkkal szomszédos campus területen épül ki a Térségi Integrált Szakképző Központ informatikai és gépipari szakterületen, mintegy egymilliárdos tanműhellyel. Erre, valamint a Technológiai Inkubátorházba tervezett laborok kapacitására építve megvalósul a Metrológiai Szolgáltató Központ, mely korszerű mérés-technológiai szolgáltatásokat tud nyújtani a városi vállalatoknak.

Az Alba Innovációs Park és Tudásközpont alprojektjeinek teljes tervezett költsége 23.061.000,- eFt (2007. évi áron), amely összeg magába foglalja az infrastruktúra, az eszközök és berendezések, az egyéb költségek, valamint a projekt előkészítés elemeit.

A tudásközpont nem egy intézmény fejlesztési stratégiája, hanem egyetemek, főiskolák összefogásával jön létre, szoros partnerségben a Magyar Tudományos Akadémiával és a székesfehérvári vállalatokkal. Az Alba Innovációs Park és Tudásközpont tervezett funkciói:

- Innovációs Szolgáltató Központ.
- Technológiai Inkubátorház (A Pannon Egyetemmel szorosan együttműködve)
- Metrológiai Labor
- MTA Nanotechnológiai Innovációs Központ
- MTA Mechatronikai és Járműinformatikai Innovációs Központ
- Térinformatikai Tudásközpont (Nyugat-Magyarországi Egyetem)
- Alkalmazott Informatikai Tudásközpont (Budapesti Műszaki Főiskola Regionális Innovációs és Oktatási Központ)
- Posztgraduális Képző Központ (Kodolányi János Főiskola)
- Technológiai Park

- *Vasútállomás és környéke fejlesztése* – Regionális Közösségi Közlekedési Központ Középtávon (2012 előtt nem valószínűsíthető) a távolsági busz pályaudvar a Posta épülete és a vasútállomás épülete közé kerül az elővárosi vasút elindulásával. A jelenlegi helyi járatok pályaudvara a távolsági buszpályaudvar helyére kerül.

A fejlesztés célja egyrészt a közlekedési centrum decentralizálása, másrészt egy olyan intermodális központ létrehozása, amely lehetőséget teremt Székesfehérvár vonzókörzetében élők és dolgozók időben rövidebb utazására, továbbá a távolsági utazások (főként Budapest irányába) lerövidítésére. Ez utóbbi cél a Székesfehérvár-Budapest vasútvonal fejlesztését és a 4-es metró megépítését követően válik elérhetővé, így akár 1 óra, 1 óra 15 perc alatt Budapest belvárosába érkezet az utazó, illetve Budapestről Székesfehérvárra. 2005. évi árszinten a Közlekedési Központ kiépítése kb. br. 3 mrd Ft.

A vasúttól délre tervezett „belső déli elkerülő” út (Balatoni úttól a Mártírok útja és a Raktár u. kereszteződéséig) szolgálja a belváros forgalmának csökkentését, a városrészek alternatív összekötésével mind a személygépkocsik, mind az áruszállítás tekintetében. Közlekedés szervezés szempontjából ezen út megépítése kiemelt jelentőségű.

- *Börgyár megújítása.* A Börgyár épületében (Palotaváros) – melynek felújítása ma már elengedhetetlen – jelenleg is működnek vállalkozások bérleti jogviszonyban, valamint kulturális programoknak ad helyet. A városmaghoz közeli elhelyezkedése, a közelben található jelentős történelmi és turisztikai célpontként működő Rác utca megköveteli rehabilitációját. Az épület felújítása a programok kiszélesítését, a mai kor követelményeinek megfelelő színvonalú kiszolgálását teheti lehetővé. Az elképzelések szerint - az Agora Pólus program részeként - közösségi és idegenforgalmi célú funkciót jelenítenének meg. Kiállítások, rendezvények, hagyományos kézművesség és a modern művészet bemutatása, valamint Csodák Palotája létrehozása van tervezve a területen.

A projekt célkitűzése, hogy megtörténjen barnamezős beruházás keretében a régi Börgyár épületének komplex felújítása, és alkalmassá tétele műtermek, műhelyek, klubhelyiségek és vendéglátóhelyek befogadására. A projekt célja egy olyan pezsgő művésznegyed létrehozása, amely nemcsak mint turisztikai látványosság, hanem mint művészeti centrum is jelentős szerepet tud betölteni a város életében.

Javasolt akciók a látványterv és megvalósíthatósági tanulmány elkészítését követően, a szükséges források mennyiségének és összetételének vizsgálata, a helyi érdekeket leginkább szolgáló forrásösszetétel biztosítása, pályázati lehetőségek felkutatása és felhasználásuk feltételeinek megteremtése, szükség esetén egyes elemeihez magántőke bevonása.

A Börgyár épületeiben kialakított művésztelepet nemzetközi alkotótáborok, kulturális rendezvények, kiállítások, valamint az ott alkotó művészek tennék valóban élővé. Ehhez kapcsolódik a Börgyár mellett található Rác utca életre keltése. A művésztelep újító kezdeményezéseit jól kiegészíti a Rác utca hagyományörző jellege.

- *Börgöndi repülőtér.* A volt börgöndi repülőtér helyén, az épületek bontása és környezetvédelmi kármentesítés után új, 2400 m-es kifutón nyilvános, kereskedelmi repülőtér építésére, és az ehhez kapcsolódó infrastruktúra kialakítására kerül sor. Elsősorban „fapados” és charter járatok, valamint postajáratok forgalmára készül. Cél, hogy Székesfehérvár térségében egy nemzetközi, regionális repülőtér

létesüljön. Működése során növelje a térség logisztikai értékét, biztosítson új, magas képzettségű munkahelyeket, valamint a régiót közvetlenül kapcsolja be a nemzetközi életbe, ezáltal segítve a térség gazdasági versenyképességét.

A székesfehérvári repülőtér elsősorban személyszállításra, fapados járatok fogadására szakosodhat. A reptér műszerezettsége lehetővé teszi, hogy rossz időjárási viszonyok között is tudjon gépeket fogadni. A reptér termináljai évi egymillió kétszáz ezres utasforgalomhoz kerülnek kialakításra. A légikikötő messzemenően alkalmas lesz a napjainkban legnépszerűbb Airbus 320-as és Boeing 737-800-as típusok fogadására.

A Börgöndi repülőtér fejlesztéséhez szükséges infrastruktúra kiépítése a telekhatárig önkormányzati feladat. Ezzel egyidejűleg a reptér megépítése is elkezdődik.

A reptérfejlesztés fontos innovatív hatása - Székesfehérvár és a város körülvevő régiók infrastrukturális fejlesztésén kívül - a megye déli részének felzárkóztatása és bekapcsolása a megye gazdasági életébe. Ezzel egyidejűleg nagy távlatokat nyit meg a térség versenyképességének erősítésében. Az új nemzetközi repülőtér teljes üzembe helyezésekor mintegy 300 fő munkavállaló közvetlen alkalmazásával lehet számolni.

A repülőtér elősegíti az új gazdasági ágazatok által támasztott gyors szállítási igények hatékonyabb kielégítését és ezáltal a régió, Fejér megye és természetesen a helyi vállalkozások szorosabb kapcsolódását a nemzetközi kereskedelmi hálózatokhoz.

Az Alba Airport repülőtér megvalósítása a lakosság életminősége javulásának és a vállalkozások fejlődésének, kiemelt eszköze.

- *Maroshegy.* A városrészen több, már megkezdődött és a közeljövőben induló fejlesztés van. Kettő multinacionális cég, a SPAR és a Praktiker épít üzletet a Balatoni út és a vasút között, az Antenna Hungária az Úrhidai út két oldalán új, családi házas lakóövezetet épít ki, továbbá Sóstó II. néven új lakóterület épül ki szintén a Balatoni út és a vasút között.

#### *Egyéb fejlesztési területek:*

- *Palotavárosi iparcikk piac megújítása.* A piac jelenleg csak hétfőenként működik, melynek működtetése fontos a város életében. A terület önkormányzati tulajdonban van és vállalkozásba adása napirenden van.
- *Felsővárosi laktanya funkció-megújítása.* A Magyar Honvédség a laktanya területét átadta az Önkormányzatnak. A területen ipari park vagy egyéb szolgáltató funkció képzelhető el, megvalósíthatósági tanulmány készítése szükséges.

## **VII. A stratégia megvalósíthatósága**

### **VII.1. Város-rehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési jellegű tevékenységek**

Az önkormányzat marketing programjának megvalósítása javasolt. A programhoz kapcsolódóan külön kiemелendő és a belvárosi rehabilitációs program sikerét emelné az alábbi tevékenységek megvalósítása:

Kulturális célú rendezvények finanszírozási alapját javasolt felállítani a rendezvények megtartásában közvetlenül és közvetetten hasznélvező vállalkozásokkal (pl. város nagy foglalkoztatói) közösen. Például a Városház téren, Fő utcán lévő vendéglátó-ipari vállalkozások, illetve az önkormányzat közösen finanszírozhatja a nyár esti szabadtéri programok megtartását, ezzel is ösztönözve a Városház tér, illetve a Fő utca benépesülését.

Potenciális befektetők tájékoztatása a város turisztikai-rekreációs célú fejlesztéseiről, azok várható hatásairól, hogy további befektetők érkezzenek a turizmus területére, különösen a belvárosban található üres ingatlanok (pl. Török-udvar) hasznosítására.

### **VII.2. IVS és az integrált fejlesztések megvalósításával kapcsolatos szervezeti elvárások, városfejlesztési társaság**

#### **VII.2.1. Jelenlegi városfejlesztési menedzsment rendszer bemutatása**

A Polgármesteri Kabinet részeként működik az önkormányzat Projektmenedzsment irodája, mely több milliárd forint összeruházás értékű projektet készített elő és valósított meg sikeresen, köztük a Hiemer-Font-Caraffa épülettömb felújításának első és második ütemét. Az irodán 5 fő dolgozik. Az iroda munkatársai egy projekt gondolatának megszületésétől a pályázatírást követően a projekt teljes, kulcsátadásig történő végrehajtásában jelentős tapasztalatokkal, ismeretekkel rendelkeznek az alábbi szakterületeken: beruházás előkészítés, lebonyolítás, projekt menedzsment tevékenységek.

*Az iroda munkatársainak végzettsége, szakmai tapasztalatai: magasépítő mérnök, vállalkozási szakmérnök, európai uniós szakértő, okleveles közgazdász, kommunikációs szakember,*

#### **VII.2.2. Városfejlesztési társaság alakításának szükségessége**

Az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium által kiadott „Városrehabilitáció 2007-2013-ban Kézikönyv a városok számára” megfogalmazása szerint:

*„A városrehabilitációs beavatkozások végrehajtásához a megyei jogú városokkal szemben elvárás, a további nagyobb városok számára pedig ajánlás, hogy városfejlesztő gazdasági társaságot hozzanak létre.” (73. oldal)*

Mínthogy a Kézikönyvben és a Tervezési útmutatóban foglaltak alapján a társaság megalapítása nem feltétele a támogatás elnyerésének, csupán elvárás, Székesfehérvár esetében a tervezett akciókat vagy – az elvárásnak megfelelő – újonnan alapítandó városfejlesztési



társaság vagy az önkormányzat hajtja végre. A Regionális Operatív Programok Irányító Hatósága és az ÖTM a város-rehabilitációra kiadott kézikönyvében, illetve pályázati felhívásában megfogalmazza a megyei jogú városok város-rehabilitációs fejlesztéseinek megvalósítására, hogy csak tisztán város-fejlesztéssel foglalkozó társaságok legyenek az akcióterületek végrehajtásának menedzselő szervezetei. Amennyiben az önkormányzat a tervezési akciók végrehajtására városfejlesztési társaságot kíván létrehozni, úgy azt legkésőbb az akcióterületi tervek megvalósításra kötendő támogatási szerződés megkötéséig meg kell alapítani. A városfejlesztési társaságnak nem kötelező tulajdonnal rendelkeznie, alapvető elvárás a projekt menedzsment feladatok ellátása (szükség esetén ingatlan adás-vétel; projektek tervezése; beszerzések lebonyolítása; műszaki ellenőrzés szervezése; támogatásokról, hitelekről elszámolások készítése; finanszírozás szervezése; értékesítés szervezése, lakosság tájékoztatása, beszámolók készítése).

### **VII.2.3. Városfejlesztési társaság alapítása**

Az IVS és benne az önkormányzati kezdeményezésű, a tulajdonviszonyok révén való jelentős érintettségű akcióterületi tervek megvalósításáért alapvetően az **önkormányzat felel**. Vélhetően a támogatások nyújtásakor az önkormányzattal köt egy keret-megállapodást a támogatást nyújtó közreműködő szervezet. Az önkormányzat ezután adna megbízást az egyes projektek lebonyolítására. A projektek megvalósítására és indokolt esetben fenntartásuk biztosítására alapíthatja meg az önkormányzat a Székesfehérvári Városfejlesztési Társaságot, amely a tervezett akciók minél gördülékenyebb végrehajtása érdekében együttműködik az Önkormányzat városfejlesztési akciókban felelős osztályaival.

A Városfejlesztési Társaságnak az Irányító Hatóság előírásai alapján az Önkormányzattal kötött megállapodásában garantálnia kell, hogy a városfejlesztési akciók során keletkező esetleges nyereséget városfejlesztési célokra használja fel.

A Társaságnak a feladat elvégzésre alkalmas szakképzettségű (pl. beruházás lebonyolítói, pénzügyi) munkatársakat kell felvenni.

Az önkormányzat és a városfejlesztő társaság megállapodást köt a kijelölt akcióterületre a tervezett fejlesztések megvalósítására, amely megállapodás legalább a következőket tartalmazza:

- a városfejlesztő társaság az önkormányzat megbízásából valósítja meg a fejlesztést a kijelölt akcióterületen (az önkormányzati rendelet tartalmának megfelelően);
- az akcióterület fejlesztése során keletkező közvetlen fejlesztési bevételeket a városfejlesztő társaság visszaforgatja a fejlesztésbe, azokat az önkormányzat nem vonhatja el;
- az éves beszámolás és az akcióterületi terv évenkénti aktualizálásának rendjét;
- az évközi rendszeres önkormányzati ellenőrzés rendjét;
- társaság díjazását.

A projekt menedzsmenttel szemben támasztott követelmény a projekt vezetési gyakorlat, számviteli és pénzügyi ismeretek, jogi ismeretek, monitorizálási- ellenőrzési gyakorlat. A projekt menedzser feladata a projekt vezetése, a projekt menedzsmentet ellátó team munkájának irányítása, a projektben résztvevő kivitelezők és a beruházó közötti koordináció, beszámolási jelentési kötelezettség biztosítása.

A projektmenedzsment team feladat megosztás alapján a következő szakemberekből tevődik össze:



- Projektmenedzser: projekt vezetése és koordinálása; döntést igénylő kérdések egyeztetése az önkormányzattal, projekt gazdával; menedzsmen team irányítása, a feladatok meghatározása; projekt ütemterv szerinti megvalósításának felügyelete; folyamatos kapcsolattartás a műszaki ellenőrrel, könyvvizsgálóval; problémák felmérése és kezelése; Városfejlesztési Bizottság és s közgyűlés tájékoztatása
- Műszaki szakember: projektek műszaki előkészítésének koordinálása; részvétel a közbeszerzések műszaki tartalmának meghatározásában; beruházói feladatok ellátása; egyeztetés a kivitelezővel, műszaki ellenőrrel, művészettörténészekkel, restaurátorral, belső építésszel, gépésztervezőkkel; építető nevében szakhatóságoknál eljár.
- Pénzügyi szakember: elkészíti az előrehaladási jelentések pénzügyi részét; számlák ellenőrzése; kapcsolattartás a könyvvizsgálóval; havi elszámolás készítése; kifizetések bonyolítása (utalványozás); egyéb pénzügyi-adminisztratív feladatok

Továbbá szükséges az alábbi feladatokat végző szakértők bevonása a munkába:

- Jogi szakértő: A közbeszerzési törvény előírásainak betartása a projekt végrehajtása folyamán; a projektgazda Önkormányzat döntéselőkészítő dokumentumainak (előterjesztések) előkészítése; a projekthez kapcsolódó szerződések előkészítése; a projekt képvisellete esetleges jogvitákban.
- A projekt külső kommunikációjáért felelős munkatárs: Nyilvánossági terv végrehajtásának koordinálása: rendezvények, sajtótájékoztatók szervezése, közreműködés a szolgáltatók kiválasztásában, kiadványok, tájékoztató anyagok tartalmi ellenőrzése; Média képviselőivel való kapcsolattartás.

A feladatok mennyisége dönti el a szervezet létszámát, illetve, hogy egy feladatot külső szakértőkkel, vagy belső munkatársakkal kívánunk betölteni.

A projektmenedzsmen csapat munkájának elősegítése érdekében szükséges 1 fő adminisztrátor alkalmazása. Az adminisztrátor a projektmenedzsmen csapat szakmai munkájához kapcsolódó ügykezelői feladatokat látja el (pl. jegyzőkönyvvezetés, telefonok fogadása, időpont egyeztetés, postázás, gépelés, iktatás, fénymásolás stb.).

A projekt menedzsmen team workshopok keretében egyezteti a projekt előrehaladását a projektben résztvevő valamennyi szakemberrel. Ugyancsak ezen workshopok feladata az előrehaladási jelentések előkészítése.

#### **VII.2.4. Településközi koordináció mechanizmusai**

Az IVS kialakításánál Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata figyelembe veszi a Székesfehérvári Kistérség területfejlesztési stratégiáját.

#### **VII.2.5. A stratégia megvalósulásának monitoringja**

Az önkormányzaton belül az akcióterületi tervek elkészítésére a megvalósításban érintett szervezetek vezetői, illetve felelős tisztségviselők részvételével egy koordinációs testületet javasolt felállítani, mely szervezet aztán folyamatosan nyomon követi a projektek megvalósítását is.

A feladatok teljesítéséről a projektmenedzser negyedévente beszámolna a Közgyűlés illetékes Városfejlesztési Bizottságának és félévente egyszer a Közgyűlésnek az akcióterületi

fejlesztések állásáról. A Városfejlesztési Bizottság mellett folyamatosan tájékoztatják majd a közvéleményt a helyi sajtón keresztül, illetve félévente a közmeghallgatások keretében.

### VII.3. A fejlesztési program megvalósítását biztosító finanszírozási eszközök, támogatási lehetőségek

Az egyes tevékenységek műszaki tervezésével párhuzamosan a folyamatosan pontosodnak a bekerülési költségek, ami a beavatkozások támogatásának a további pontosításához vezet.

#### Belváros rehabilitáció tervezett költségvetése (eFt) I. ütem

Tevékenység típusa	Tevékenységek	Pályázó szervezet megnevezése	Megvalósítás tervezett		Tervezett teljes költségvetés	Támogatás aránya	Támogatás nagysága	Saját forrás	Összes költségen belüli részesedés
			kezdete	vége					
<b>I. Történelmi Belváros megújítása</b>									
ERFA	Fő utca közterületének rehabilitációja	Székesfehérvár MJV Önkormányzata	2009.I.	2010 II.	987 360	85%	839 256	148 104	45.3%
ERFA	Hiemer-Ház felújításának III. üteme	Székesfehérvár MJV Önkormányzata	2009. I.	2010 II.	974 520	85%	828 342	146 178	44.7%
ERFA	üzlet, vendéglátóhely	Vállalkozások	2009. III.	2010 II.	33 333	30%	10 000	23 333	1.5%
ESZA	Civil szervezetek kulturális-közösség erősítő programjainak támogatása	Székesfehérvár MJV Önkormányzata	2009.I.	2010 IV.	15 000	85%	12 750	2 250	0.7%
ERFA	Projekt-előkészítés, tervezés	Székesfehérvár MJV Önkormányzata	2007.III	2009.I.	50 000	85%	42 500	7 500	2.3%
ERFA	Projektmenedzsment	Székesfehérvár MJV Önkormányzata	2008.IV.	2010 IV.	120 000	85%	102 000	18 000	5.5%
<b>Összesen</b>					<b>2 180 213</b>		<b>1 834 848</b>	<b>345 365</b>	

A támogatás-intenzitásának ütemenként kell megfelelni. A beruházásokat, csak a támogatási kérelem befogadása után lehet megkezdeni.

Az alábbi, a program végrehajtásához képest kissé gyorsított ütemezés egy optimális becslés, az ütemezést egyeztetni kell a Regionális Fejlesztési Ügynökséggel, illetve össze kell hangolni más megyei jogú városok város-rehabilitációs célú fejlesztéseivel.

A belvárosi akcióterület megvalósításnak lehetséges ütemezését az alábbi táblázat tartalmazza. Javasolt a II. ütem fejlesztéseinek pályázatát a következő kétéves ciklus elején 2009-ben benyújtani, hogy minél hamarabb megkezdhetők legyenek azok a beruházások is.

<b>Akcióterületek</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Belváros rehabilitációjának folytatása						
▪ Történelmi belváros						
▪ Üzleti, szolgáltatási funkciók fejlesztése a belváros közelében						

## **VIII. Partnerség**

Eddig lefolytatott lakossági fórumok:

- Csónakázó-tó környéke – 2008. január 23.
- Lakossági fórum – Belváros – 2008. február 7.
- Gazdasági szereplők bevonása – 2008. február 26.

(A fórumokról szóló emlékeztetőket a 3. számú melléklet tartalmazza.)

Az IVS-t tárgyalja az Önkormányzat különböző Bizottságai és jóváhagyja a Képviselőtestület.

## **Mellékletek**

## EU (ROP) támogatással megvalósítandó akcióterületek kijelölésének kritériumrendszere

### I. Funkcióbővítő célú akcióterület kijelölésnek kritériumai

Az akcióterületnek az alábbi feltételek közül az egyiknek kell megfelelniük:

- rendelkezik helyi védettséget élvező épülettel (nem lakóépület), vagy közösségi funkciót ellátó intézménnyel vagy a területen található legalább 3 közintézmény (közigazgatási, vagy közszolgáltatást nyújtó).
- az akcióterületen a kereskedelmi és szolgáltatóegységek száma minimum 20 db.

### II. Szociális célú rehabilitációra szolgáló akcióterület kijelölésének kritériumrendszere

A szociális városrehabilitáció támogatásában részesíthető célterületeket két csoportra osztjuk, mindkettő önálló kritériumrendszerrel rendelkezik. (Lakótelepek és nem lakótelepi beépítésű területek – hagyományos beépítésű városrészek).

Amennyiben a szociális városrehabilitációra kijelölt célterület egyaránt tartalmaz lakótelepi és hagyományos városias területet, akkor azt az kritériumrendszert kell alkalmazni, amely a célterület lakásállományának több mint 50%-ára jellemző. (Döntően lakótelepi lakásállományra lakótelepi indikátorokat, míg a célterület lakásállományának 50%-át meghaladó mértékű hagyományos városias területre a városias indikátorokat.)

Lakótelepi indikátorokat kell alkalmazni abban az esetben, ha a szociális rehabilitáció célterülete megfelel az alapvetően KSH alapú lakótelep definíciónak:

- többnyire iparosított technológiával épült 1945 után, és
- környezetéből elváló középmagas és magas lakóházak, házsorok alkotják.

Nem jogosult egy terület támogatásra, amennyiben 2001 óta a jelenlegi lakásszám 20%-ánál nagyobb mértékben történt új építés vagy bontás a célterületen. (Ebben az esetben ugyanis a terület túlságosan intenzív piaci folyamatoknak van kitéve ahhoz, hogy egy lakosságmegetartó beavatkozás indokolt legyen.)

Az uniós közvetlen elvárások értelmében az alábbi **6 kritérium közül legalább 3-nak** kell megfelelnie egy városrésznek, amennyiben támogatásra pályázik.<sup>6</sup>

## Összefoglaló tábla az indikátorokról

<b>Indikátor típusa</b>	<b>Határérték a hagyományos városi beépítésű területeken</b>	<b>Határérték a lakótelepeken</b>
<b>ALACSONY ISKOLÁZOTTSÁG (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet teljesíteni kell.)</b>		
Legfeljebb általános iskola 8 osztályával rendelkezők aránya a 15-59 éves népesség körében magas volt 2001-ben	Közép-Magyarország minimum 28% Minimum 30% a konvergencia régiókban	minimum 20%
Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok		
Felsőfokú végzettségűek aránya a 25 év feletti körében alacsony volt 2001-ben	Közép-Magyarország maximum 10% Maximum 8% a konvergencia régiókban	maximum 14%
Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok		
<b>ALACSONY GAZDASÁGI AKTIVITÁS (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet kell teljesíteni.)</b>		
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportok magas aránya 2001-ben (7,8,9 kategóriájú foglalkoztatási főcsoportúak/foglalkoztatottak)	Minimum 30% kivéve Nyugat és Közép-Dunántúl, ahol minimum 38%	Minimum 28% kivéve Nyugat és Közép-Dunántúl, ahol minimum 35%
Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok		
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya az akcióterületi lakónépességen belül magas volt 2001-ben	minimum 65%	minimum 60%
Adatforrás: KSH, Népszámlálás adatok		
<b>MUNKANÉLKÜLISÉG MAGAS SZINTJE (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet kell teljesíteni.)</b>		
Munkanélküliek aránya az akcióterületen magas volt 2001-ben	Közép-Magyarország: minimum 9% Nyugat-Dunántúl minimum 10% Észak-Alföld, Dél-Alföld, Dél-Dunántúl, Közép-Dunántúl: minimum 11% Észak-Magyarország minimum 14%	Közép-Magyarország, Nyugat-Dunántúl: minimum 7% Közép-Dunántúl minimum 8% Dél-Alföld, Dél-Dunántúl minimum: 10% Észak-Alföld 10,5% Észak-Magyarország minimum 13,5%
Számítás: Munkanélküliek száma / (Munkanélküliek + foglalkoztatottak száma)		
Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok		
Tartós munkanélküliek aránya az akcióterületen magas volt 2001-ben (legalább 360 napos munkanélküliek aránya) Számítás: tartós munkanélküliek száma/ munkanélküliek+foglalkoztatottak száma	Közép-Magyarország, Nyugat-Dunántúl, Közép-Dunántúl: minimum 3% Dél-Dunántúl: 3,6% Dél-Alföld: 3,8% Észak-Alföld: 5% Észak-Magyarország, 7%	Nyugat-Dunántúl 2%, Közép-Magyarország 2,4%, Közép-Dunántúl: 2,2% Dél-Dunántúl: 3,4% Dél-Alföld 3,5% Észak-Alföld: 4% Észak-Magyarország minimum 6,5%
Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok		
<b>SZEGÉNYSÉG ÉS KIREKESZTETTSÉG MAGAS SZINTJE (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább kettőt kell teljesíteni.)</b>		
Magas azon aktív korúak (15-59 éves) aránya, akiknek 2001-ben a jövedelemforrásuk kizárólag állami vagy helyi támogatás volt	Közép-Magyarország, Nyugat-Dunántúl, minimum 9%. Közép-Dunántúl 10% Dél-Dunántúl, Dél-	Nyugat-Dunántúl: 7% Közép-Dunántúl, 7,8% Közép-Magyarország minimum 8% Észak-Alföld, 10%

	Alföld, Észak-Alföld, Észak-Magyarország 15%	Dél-Alföld: 10,5% Dél-Dunántúl: 11% Észak-Magyarország: 13%
Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok		
Önkormányzati tulajdonú lakások aránya magas az akcióterületen (jelen időszakban)	Közép-Magyarország minimum 20% Minimum 10% a konvergencia régiókban	minimum 8%
Adatforrás: Önkormányzati nyilatkozat		
Az akcióterületen az önkormányzat által elosztott rendszeres szociális támogatásokból a háztartásokhoz viszonyított városi/kerületi átlaghoz képest több támogatás (darabszám) került kiosztásra. (Beszámítható támogatásformák: rendszeres szociális segély, lakásfenntartási támogatás minden formája, rendszeres gyermekvédelmi támogatás, adósságcsoökkentési támogatás.)	A rendszeres szociális támogatások száma a háztartások számához képest legalább 1,5-szerese a városi (Budapesten kerületi) átlagnak.	A rendszeres szociális támogatások száma a háztartások számához képest legalább 1,3-szorosa a városi (Budapesten kerületi) átlagnak.
Számítás: összes rendszeres szociális támogatás darabszáma a városban/összes háztartás a városban aránya a célterületre kiosztott támogatások száma/célterületi háztartások száma		
Adatforrás: Önkormányzati nyilatkozat		
A legfeljebb 3 éves (gyártási év + két naptári év, azaz pl. 2007-ben a 2005-2006-2007-es gyártási évű) gépjárművek alacsony aránya a lakások számához képest	A legfeljebb 3 éves gépjárművek száma a lakások számához képest legalább 1,6-szerese a városi (Budapesten kerületi) átlagnak.	A legfeljebb 3 éves gépjárművek száma a lakások számához képest legfeljebb 1,5-szerese a városi (Budapesten kerületi) átlagnak.
Adatforrás: önkormányzati nyilatkozat a gépjárműadó nyilvántartás alapján (az üzemben tartó lakhelye szerinti nyilvántartás alapján)		
<b>ERŐSEN LEROMLOTT KÖRNYEZET (Az indikátornak való megfeleléshez a mutatószámokból legalább egyet kell teljesíteni.)</b>		
Az 5 szintnél magasabb lakóházakban található lakott lakások magas aránya az 50.000 fő lakónépességnél nagyobb városokban.		minimum 60% az 5 szintnél magasabb épületekben található lakások aránya a legalább 50.000 fő lakónépességgel rendelkező városokban
A nagy lakásszámú épületekben található lakások magas aránya az 50.000 főnél kisebb lakónépességgel rendelkező városokban		Minimum 50% a legalább 40 lakással rendelkező lakóépületekben található lakások aránya az 50.000 főnél kisebb lakónépességgel rendelkező városokban
Adatforrás: Önkormányzati nyilatkozat		
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül magas volt 2001-ben	Minimum 25%	
Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok		
Magas volt a maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül, 2001-ben	minimum 30% a legalább 50.000 fő lakónépességgel rendelkező városokban, és minimum 20% az 50.000 főnél kisebb lakónépességgel rendelkező városokban	
Adatforrás: KSH, 2001-es Népszámlálás adatok		



## **A LAKÓÉPÜLETEK ALACSONY ENERGIAHATÉKONYSÁGA**

---

Magas azon lakóépületekben található lakások aránya, amelyek rossz energiahatékonysági jellemzőkkel rendelkeznek. A területen található lakóépületek rossz energiahatékonyságúaknak minősülnek jelen pályázat szempontjából, ha 1982. dec. 31-e előtt épültek, illetve 83. jan. 1. után akkor, ha eredeti csomóponti tervekkel igazolható, hogy a panelcsomópontoknál a hőszigetelés vastagsága kisebb, mint a szendvicspanelek belső részein. Az 1982. dec. 31-e előtt épült lakóépület csak akkor tekinthető rossz energiahatékonyságúnak, ha nem született olyan támogató döntés vele kapcsolatban az iparosított technológiájú épületek energiatakarékos felújítását támogató pályázat – LKFT-LA-2 – során, amely a homlokzat hőszigetelését vagy a nyílászárók cseréjét eredményezte.

Adatforrás: önkormányzati nyilatkozat

A rossz energiahatékonyságú épületekben található lakások aránya minimum a célterület lakásállományának 70%-a a KMR-ben.  
A konvergencia régiókban minimum 50%.

## Emlékeztetők a lakossági és a gazdasági szervezetekkel történt tájékoztató fórumokról

### Lakossági fórum

**Időpont:** 2008. január 24.

**Helyszín:** Szedreskert, Általános iskola

A tervezők bemutatták a készülő Integrált Városfejlesztési stratégiát, ezen belül részletesebben beszéltek a jövőképről, illetve a város középtávon tervezett jelentősebb projektjeiről. A tájékoztató keretében részletesen ismertették a belvárosi rehabilitáció akcióterületen tervezett projekteket.

#### Érintett témakörök:

- Jövőkép
  - javaslat a „vonzó lakóhely” megjelenítésére
  - „zöld város” szlogen, levegőminőség fontossága
- Meglévő értékek megőrzése
  - *Hozzászólás:* „Makett város” más területre helyezése a Rózsaligetből, ezt a turisztikai látványosságot olyan helyen kellene elhelyezni, ahol van megfelelő parkolási lehetőség, és nem tesz tönkre egy szép parkot. Nem a Rózsa ligetbe való.  
*Válasz:* Sajnos a pályázat leadásakor pontos útvonalat kellett tervezni és ez a terület bizonyult a legalkalmasabbnak a makett város felépülésére.
  - *Hozzászólás:* „Palota kapu” létrehozása, az Alba Plaza melletti „nyomornegyed” megszüntetésére megoldást kell találni a jövőben.
  - *Hozzászólás:* A zöldfelületek megóvása, megtartása, lehetőleg növelése fontos feladat, a kutyatulajdonosok illetve a dohányzók szigorúbb szankcionálása szükséges lenne, amennyiben nem használják a hulladéktárolókat (szankciók bevezetése, közterület felügyelet megerősítése)  
*Válasz:* Az Önkormányzat is nagy fontosságot tulajdonít ennek a területnek, a közterület felügyelet megerősítését szeretnék, valamint minden egyes eltávolított fa helyett újat telepítenek.
- *Hozzászólás:* Uszodai parkolás kérdését meg kell oldani. Tönkreteszik a zöld területeket, szankciók szükségesek, illetve megoldást kell találni a problémára.

Parkolóházakat lehetőleg ne a belvárosba, hanem inkább külvárosi részre építsenek, a belváros zsúfoltsága miatt. Tömegközlekedést kellene fejleszteni, jelenleg a ritka járatok miatt az emberek inkább az autót választják.

*Válasz:* A szálloda beruházás részben enyhíti a parkolási nehézségeket, illetve a Ligetsoron nem párhuzamos, hanem ferde vagy merőleges beállással több férőhelyet lehet majd biztosítani. A város elsősorban nem parkolóházak, inkább mélygarázsok, kialakítását preferálja a Skála Áruház mellett, illetve Belváros közeli területeken.

- *Kérdés:* A civil szféra erősítése érdekében tesz-e valamit az Önkormányzat.

*Válasz:* Igen, e program keretében is lesz olyan tevékenység, amely a civil szférát tekinti célcsoportnak.

- *Hozzászólás:* Bőrgyár és környékének fejlesztése fontos lenne (Rác utca 18., 27. sz. ingatlan felújítása – Székesfehérvári Kézműves Egyesület bevonásával), színes kulturális programok találhatóak, de méltatlan környezetben. Egyes épületek elhanyagolt állapotban vannak, amiket fel kell újítani. A Bőrgyárba Csodák Palotája létrehozása van tervezve.

- *Hozzászólás:* Az új bevásárlóközpontokat, parkolóházakat ki kellene telepíteni a külső városrészekbe.

*Válasz:* A parkolóházak helyett mélygarázsok építését szorgalmazza az Önkormányzat a Vasalóházban, a Skálánál, további belvárosához közeli helyeket keres még az Önkormányzat.

- *Kérdés:* Bölcsőde, óvoda férőhely kevés, pedig lenne rá igény.

*Válasz:* A Szociális Iroda már foglalkozik a kérdéssel.

- *Kérdés:* Több lakást kellene építeni, amiket a fiatalok kedvező konstrukciók keretében megvásárolhatnak. Lenne rá igény.

*Válasz:* Otthonteremtő programot indít az Önkormányzat – 200 lakást fog építeni, amelyekhez viszonylag kedvező áron hozzá lehet jutni.

- Fejlesztések

- *Kérdés:* Mi a királyi játszópark pontos megfogalmazása? Ha a Pláza mellett mélygarázs épül, akkor miért nem indulhat a Pláza elől a Királyi séta végig a főutcán egészen a virágóráig aztán egy gyalogos átjárón, át lehetne menni a vasalóház háta mögötti parkba, ahol nyugodtan el lehet helyezni a makett várost.

*Válasz:* A pályázat már elkészült, változtatásra sajnos nincs lehetőségünk. A Királyi Játszópark valójában egy hagyományos játszópark, a „királyi” jelzöt csak a pályázat miatt kapta. A játszópark játékszerein ezért királyi motívumok jelennek meg.

- *Kérdés:* A szállodai fejlesztés hatására a lakókörnyezetre negatív hatással lesz (zaj- és légszennyezés), milyen intézkedésekkel lehet óvni az itt lakók nyugalalmát?

*Válasz:* - A Vidámpark megújításával Királyi játszópark létrehozása a cél, a ligetsor mentén a parkolóhelyet bővítik, 2010-re fejezik be a beruházást. A fejlesztők igyekeznek a lakók életét elviselhetővé tenni a beruházás időszakában megfelelő forgalomszervezéssel.

- *Hozzászólás:* Jó kezdeményezés a Lövölde utcánál az Expo építése és a Palotai út rehabilitációja is fontos.
- A „murvás parkoló” beépítésével várhatóan megnövekedő forgalom kezelése fontos – a beruházó 2 szintes mélygarázst épít a tervezett üzletház alá, melyből aluljárón lehet a Palotai út másik oldalára gyalogosan átmenni
- A térburkolatok megválasztásakor gondolni kell a funkcionalitásra (pl. női magas sarkú cipő).

### **Lakossági fórum**

**Időpont:** 2008. február 7.

**Helyszín:** Hiemer-Font-Caraffa Ház

A tervezők bemutatták a készülő Integrált Városfejlesztési stratégiát, ezen belül részletesebben beszéltek a jövőképről, illetve a város középtávon tervezett jelentősebb projektjeiről. A tájékoztató keretében részletesen ismertették a belvárosi rehabilitáció akcióterületen tervezett projekteket.

#### **Érintett témakörök:**

- Az akcióterület ki lesz terjesztve a Technika Házáig és a Rác utcáig.
- A Fekete sas épületét vállalkozó által ahsznosítandó feladatként kezeli az Önkormányzat.
- A Török fürdő fejlesztése a I. ütemben válik lehetségessé önkormányzat beruházás keretében, melynek üzemeltetését magánkézbe adná az Önkormányzat. vendéglátó egység, szálloda kialakítása lehetséges együtt kezelve a Zeneiskola épületével.
- A fejlesztésekhez szóba jöhető magánberuházások az I. ütemben az Árpád fürdő megújítása és az Euréka park Hotel fejlesztés, míg a II. ütemnél a „murvás parkoló”-i beruházás és az uszoda fejlesztése.
- A Fő utca felújítására az Önkormányzat Rehabilitációs Alapot hozott létre. A Fő utcán térburkolat csere és teljes közmű cserevalósul meg.
- A belváros területére közlekedésfejlesztési koncepciót kellene készíteni. Nagy problémát jelent a parkolási lehetőségek helyzete, melynek megoldásával számolni kell. A belváros közlekedési forgalmát és így a felmerülő környezetszennyezést jelentősen

csökkenthetné a déli elkerülő út megépítése. Át kell gondolni a Regionális Közlekedési Központ projekt létjogosultságát középtávon.

- A Történelmi Belvároshoz szorosan kapcsolódó egyéb fejlesztési terület az új piac helyének meghatározása a Palotai út mentén, Rác utcai leromlott épületek megújítása.

### **Vállalkozói és civil fórum**

**Időpont:** 2008. február 26.

**Helyszín:** Fejér Megyei Kereskedelmi és Iparkamara

A tervezők bemutatták a készülő Integrált Városfejlesztési stratégiát, ezen belül részletesebben beszéltek a jövőképről, illetve a város középtávon tervezett jelentősebb projektjeiről. A tájékoztató keretében részletesen ismertették a belvárosi rehabilitáció akcióterületen tervezett projekteket.

1. *Hozzászólás:* Első hozzászóló kritizálta az önkormányzatot, hogy annak ellenére, hogy a helyi vállalkozások jelentős adófizetők (2007-ben kb. 10 Mrd Ft-ot fizettek iparüzési adóba) nem látják, hogy a város miként segíti őket. Példaként említette meg a murvás parkoló puccszerű érétkesítését, ahol nem látják biztosítottnak a meglévő kiskereskedők érdekeinek védelmét, a piac kedvezőbb helyének megtalálását, a közlekedés forgalmi követelmények igényeinek teljesítését. Hatékonyabb együttműködésre számítanak a város és az önkormányzat részéről, hogy kiszámíthatóbb fejlesztési környezetet alakítsanak ki. Ez irányba jó lépés lehet az IVS, melyben szereplő terveket, fejlesztési elképzeléseket jónak tartja.

2. *Kérdés:* Nő, vagy csökken-e az élményfürdő megépítése után az uszoda vízfelülete?

*Válasz:* A II. ütemben valósítanák meg, élményfürdő kialakítását tervezik, mely projekt előkészítés alatt van.

3. *Kérdés:* Az MJV között történik-e egyeztetés, hogy lesz a 10 Mrd Ft-os támogatás felhasználva? Egyeztetnek-e egymás között a városok? Hogy versenyeznek a városok, hogy Székesfehérvár megőrizze régió központi szerepét?

*Válasz:* Kiemelt projektek, lakosság arányos forrás elosztás az MJV-k és a kisvárosok között. Feltételezzük, hogy kb. lakosság arányosan jut támogatás Székesfehérvárra, ami kb. 3,5 Mrd Ft támogatás lehet. Első pályázati körben a régióban összesen 3,5 Mrd Ft-ot lehet elkölteni, de Székesfehérvár áll a legjobban, ő tud leghamarabb pályázatot benyújtani. Ezért valósulhat meg a kb. 18 Mrd Ft támogatási igényű belvárosi rehabilitációs program I. üteme.

4. *Kérdés:* Olyan fejlesztéseket kellene valósítani, melyek megtérülnek. A tervezett projektek közvetlenül nyereséget nem termelnek. Legyenek olyan projektek, melyek bevételt termelnek, mely forrást vissza lehet forgatni további beruházásokra.

*Válasz:* Városfejlesztési társaság feladat, hogy olyan területeket fejlesszen, melybe magán tőkét bevonhat, illetve saját bevétele is eredményes lehet. Ilyen típusú fejlesztés a Palotai út mentén tervezett 1 ha-os rehabilitáció. Célunk nem a működési költségek további növelése.

5. *Kérdés:* Mikor indult a „Királyi Séta” projekt?

*Válasz:* 2007. februári közgyűlés döntött, de előtte fél éve kezdték az előkészítést.

6. *Hozzászólás az önkormányzat részéről:* Székesfehérvár regionális központi szerepe. Viszonylag későn 1988-ban kapta meg az MJV címet. 90-es évektől sokat fejlődött a város, pl. autóbusz-pályaudvar, infrastruktúra-fejlesztések, színház működtetése, felsőoktatás fejlesztése, Hiemer ház felújítása. Város alapvetően a közszolgáltatási feladatait (pl. oktatás, egészségügy) látja el, a gazdasági fejlesztéseknek a feltételrendszerét valósítja meg. Szinte minden terület magán kézben van, kivéve az Alba Innovációs Parkban lévő 5 ha-os terület. Élmenyfürdőt magán tőke bevonásával kívánják fejleszteni. Városnak éves 36 Mrd Ft-os a költségvetése, a halmozott hitelállománya 9 Mrd Ft, a murvás parkoló kb. 5 Mrd Ft-os bevétele nem a városi költségvetési hiány kifizetésére volt szükséges. 5 Mrd Ft bevétel felét a város befekteti, másik fele beépült a 2008-as költségvetésbe. A keleti régiókban jóval nagyobb támogatás jut, kb. kétszer annyi, mint a Közép-dunántúli régióban. Debrecennek jóval nagyobb a támogatási lehetősége, így könnyebben tud fejleszteni. Az IVS jól összefoglalja a város jövőben tervezett fejlesztéseit, a belvárosi rehabilitáció első üteme jól kidolgozott, a második ütemben a tervezett beavatkozások prioritizálása szükséges. A beruházásokat számos magán tőke beruházás kíséri, mint az Árpád fürdő felújítása, vidámpark megújítása szálloda, történelmi játékpark építése. Cél a zöld város koncepciójának sokkal erőteljesebb megjelenítése a hosszabb távú tervekben. Továbbá a demográfiai változások miatt, az öregedés miatt növelni kell az időskoriaknak nyújtott speciális szolgáltatásokat. Tevékenységeket kell tervezni a fenti tendenciák kezelésére.

A fórumon jelezte egy-két vállalkozó, hogy a Fő utcán lévő üzlethelyiséget felújítaná, illetve átalakítaná, ami jó partnerséget feltételez a Fő utca megújításához.

Örültek a szervezők a véleményeknek, de nyitott az együttműködés, várjuk még a lakosság, vállalkozók javaslatait és együttműködését a tervezett projektek során. A jövőben rendszeresen, kb. negyedévente beszámolunk a program előrehaladásáról, illetve a további vélemények, javaslatok megismerése érdekében. Kamara reméli, hogy a közbeszerzési kiírások során a megvalósításban kapjanak lehetőséget a térség vállalkozói.

### Kiegészítő táblázatok a IV. Székesfehérvár városrészeinek területi megközelítésű elemzése című fejezethez

	Működő vállalkozások száma (db)	Működő vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerint (db)				Népességszám (fő)	Népesség korcsoportok szerint (fő)			
		Mg	Ipar	Ép.ipar	Szolg.		0-14 évesek	15-39 évesek	40-64 évesek	65 év feletti
Történelmi belváros	860	6	42	35	777	4725	567	1576	1417	1165
Palotaváros	1612	12	114	155	1331	16160	2996	6966	5417	781
Szedreskert	373	6	37	23	307	4048	566	1412	1392	678
Tóváros	584	4	32	68	480	6535	883	2872	2128	652
Viziváros	1906	16	102	125	1663	17367	2334	6940	5888	2205
Öreghegy	2108	61	236	195	1616	12257	1931	4225	4991	1110
Almássy telep	1004	22	98	73	811	7812	886	2384	2880	1662
Ráchehy-Búrtelep	1076	22	144	100	810	8545	1431	3437	2723	954
Felsőváros	952	27	122	100	703	7794	1006	3327	2395	1066
Vasút és környéke	839	9	38	59	733	7393	909	2680	2069	1735
Alsóváros-Maroshegy	1127	19	147	145	816	9838	1630	3543	3511	1154
Feketehegy	483	11	72	81	319	3872	782	1354	1329	407
Összesen	12924	215	1184	1159	10366	106346	15921	40716	36140	13569

	<b>Lakások építési év szerint (db)</b>					
	<b>1945. előtt</b>	<b>1945-1959</b>	<b>1960-1969</b>	<b>1970-1979</b>	<b>1980-1989</b>	<b>1990-2001</b>
Történelmi belváros	873	132	842	204	31	19
Palotaváros	104	38	126	11	5158	236
Szedreskert	80	43	804	738	24	37
Tóváros	2	2	207	2022	141	1
Viziváros	151	236	503	6103	8	6
Öreghegy	128	146	273	910	1706	681
Almássy telep	564	438	984	795	218	159
Ráchegy-Búrtelep	277	311	837	950	273	156
Felsőváros	319	420	552	855	217	179
Vasút és környéke	319	785	1714	320	45	102
Alsóváros-Maroshegy	578	337	340	938	615	500
Feketehegy	62	46	114	237	331	343
Összesen	3457	2934	7296	14083	8767	2419



	Lakásállomány (db)	Lakások tulajdonjelleget szerint (db)			Lakások_komfortossága (db)				
		Természetes személyek tulajdona	Önkormányzati tulajdonú	Egyéb tulajdonú	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükség és egyéb lakás
Történelmi belváros	2362	1775	299	27	1193	810	32	18	48
Palotaváros	5907	5424	215	34	5182	448	11	18	14
Szedreskert	1809	1689	37	0	1560	123	20	11	12
Tóváros	2444	2336	19	20	2189	165	2	11	8
Viziváros	7337	6883	78	46	6599	323	33	3	49
Öreghegy	4036	3779	5	60	3228	423	50	68	75
Almássy telep	3331	3148	2	8	1414	1603	44	30	67
Ráchegy-Búrtelep	2971	2642	140	22	2065	534	38	52	115
Felsőváros	2727	2466	43	33	1356	972	82	68	64
Vasút és környéke	3519	3190	59	36	1530	1690	21	6	38
Alsóváros-Maroshegy	3517	3233	55	20	1506	1443	108	138	113
Feketehegy	1181	1126	1	6	812	175	25	50	71
Összesen	41141	37691	953	312	28634	8709	466	473	674

*Az ipari termelés összetétele (2005)*

	<b>Magyarország</b>	<b>Fejér megye</b>	<b>Székesfehérvár</b>
Élelmiszeripar	14	4	7
Vegyipar	13	2	2
Gépipar és elektronika	45	70	74
Villamosenergia-ipar	8	4	1
Többi ágazat	20	20	16

*Nemzetgazdasági ágak*

A,B	Mezőgazdaság, vad-, erdő-, halgazdálkodás
C	Bányászat
D	Feldolgozóipar
E	Villamosenergia-, gáz-, gőz-, vízellátás
C,D,E	Ipar
F	Építőipar
G	Kereskedelem, javítás
H	Szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás
I	Szállítás, raktározás, posta, távközlés
J	Pénzügyi közvetítés
K	Ingatlanügyletek, gazdasági szolgáltatás
L	Közigazgatás, védelem, kötelező társadalombiztosítás
M	Oktatás
N	Egészségügyi, szociális ellátás
O	Egyéb közösségi, személyi szolgáltatás