

# Székesfehérvár Megyei Jogú Város

## Településfejlesztési Konceptiója

2014-2030

és




## Integrált Településfejlesztési Stratégiája

2014-2020

Székesfehérvár, 2014. július 25.

### *II. Helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészek*


Dokumentum történet			
Verzió címe	Verzió dátuma	Nem végleges, továbbfejlesztése tervezett (TF) vagy végleges verzió (V)	Megjegyzés
<b>Székesfehérvár TFK és ITS megalapozó anyagai</b> Helyzetelemző és –értékelő munkarészek 2-3. SZMJV Önk. Közgyűlés 525/2014. (VII.25.) sz. határozattal elfogadott	2014.07.25.	V	SzMJV Közgyűlés által elfogadott, Támogató intézmény számára benyújtott verzió



A dokumentum Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának megbízásából készült a „Fenntartható városfejlesztés előkészítése, megalapozása Székesfehérváron és funkcionális térségében” című KDOP 3.1.1/E-13-2013-0004 azonosító jelű pályázat finanszírozásával.

Megbízó: dr. Cser-Palkovics András (Székesfehérvár MJV Önkormányzat)  
Megbízott: Szauter Ákos (SZÉPHŐ Zrt.)

Készült „A Kormány 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” alapján



Székesfehérvári Épületfenntartó és Hőszolgáltató Zártkörűen Működő Rt. (SZÉPHŐ Zrt.)  
Megbízott vezérigazgató: Szauter Ákos  
Minőségirányítási és stratégiai osztályvezető: Gáspár Edit  
Minőségirányítási és stratégiai tervezési osztály: Busics Anna, Búdi András, Dolgos Gábor, Gáspár Edit, Jakab Csaba, Kapronczai Miklós



<b>2.</b>	<b>HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSUK ÖSSZEVETÉSE</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE</b>	<b>7</b>
3.1.1	A FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE	7
3.1.2	A TELEPÜLÉS ÉS KÖRNYEZETÉNEK FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ KÜLSŐ ÉS BELSŐ TÉNYEZŐK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE	9
3.1.3	A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS -RENDEZÉS KAPCSOLATA	21
<b>3.2</b>	<b>PROBLÉMATÉRKÉP/ÉRTÉKTÉRKÉP</b>	<b>22</b>
<b>3.3</b>	<b>ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK</b>	<b>24</b>
3.3.1	TELEPÜLÉSRÉSZEK KIJEMLÖLÉSE, PONTOS LEHATÁROLÁSA, A LEHATÁROLÁS INDOKLÁSA, TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA, A LEHATÁROLT TELEPÜLÉSRÉSZEK RÖVID BEMUTATÁSA	24
	1. Városközpont	24
	2. Keleti városrész	27
	3. Északi városrész és északi iparterület	31
	4. Nyugati városrész	34
	5. Öreghegyi városrész és délkeleti iparterület	37
	6. Alsóvárosi városrész és déli iparterület	40
	7. Maroshegyi városrész	43
	8. Feketehegy- Szárazrét	46
	9. Börgönd	48
	10. Kisfalud	51
	11. Csala	53
	12. Történelmi belváros	55
	Lakótelepek bemutatása	58
3.3.2	SZEGREGÁLT VAGY SZEGREGÁCIÓVAL VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA, TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA ÉS HELYZETELEMZÉSE	64
3.3.3	EGYÉB SZEMPONTBÓL BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA, TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA ÉS HELYZETELEMZÉSE	65



## 2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 2.1 A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

Székesfehérvár már korai betelepülését is **kedvező földrajzi adottságainak** köszönhetette, amely egyrésztől kiváló megközelíthetőségi, közlekedési elérhetőségbeli viszonyainak megszilárdulásában öltött testet, illetve a város környéki lecsapolások és művelésbe vonások miatt kiterjedt kiváló termőhelyi adottságú mezőgazdasági területekkel is rendelkezik. Hátrányként értelmezhető, hogy belső országgrészi fekvése miatt **közvetlenül szomszédos állammal határa sosem volt**, szomszédosági együttműködések nem kényszerül. **Budapest közelsége** mindenkor jelentős hatást gyakorolt a város fejlődési pályájára, a kezdetekben ez kifejezetten hátrányos volt (késői iparosodás) ugyanakkor a XXI. századi fővárosi agglomeráció, metropolisz várostérség határvidékén számos előnyös együttműködési lehetőség, kölcsönhatás kínálkozik. Emellett a megyeszékhely térsége közvetlenül csatlakozik az **észak-nyugat dunántúli gépjárműgyártási konglomerációhoz**, beszállítói hálózataihoz, illetve a Bécs-Pozsony-Budapest tengely közvetlen közelében fekszik, gyors elérhetőséggel Győr és Budapest irányából. **Fő közlekedési tengelyek mentén szerveződő gazdasági térségek** természetes szervező központja, elsősorban a nyolcas út vonatkozásában, Veszprém-Székesfehérvár között.

Székesfehérvár **a magyar nagyvárosi hálózatban**, a klasszikus nagyterrségi szervező funkciókkal rendelkező öt központhoz (Győr, Miskolc, Debrecen, Szeged, Pécs) képest gazdasági értelemben, potenciálban egyértelműen felzárkózott, illetve egy részüket túl is haladta. Tudatosan felépített székesfehérvári brand, márka hiányában ez egyelőre kevésbé nyilvánvaló a szélesebb közönség számára. Új funkciók tekintetében feltétlenül fontos fejlesztendő terület a felsőoktatás, felsőfokú szakoktatási szerepkör, az alkalmazott K+F+I szféra megerősödése, ennek legnagyobb kihívását a közeli fővárosi kapacitások képezik.

Székesfehérvár **vonzáskörzete** a korábbi viszonyokhoz képest nem változott, illetve semmiképpen nem csökkent, hiszen elérhetőségi viszonyaiban kedvezőtlen tendenciák nem jelentkeztek, munkaerőpiaci vonzótérsége sem csökkent az átmeneti foglalkoztatási visszaesések ellenére sem. Ez a vonzáskörzet azonban nem is igen növekedett, ami arra utal, hogy elsősorban a foglalkoztatási vonzóereje a térségi tartalékokat kimerítette. A megyeszékhely körül agglomeráció nem alakult ki, település együttese a vándorlási tendenciák alapján bővült a városból kiköltözők illetve a városkörnyékre települők jóvoltából. A városi szolgáltatások, intézmények környékeliek általi igénybevétele számos alágazatot egyrészt terhel, másrészt fejlődési/növekedési potenciált biztosít, térségi szemléletű megoldások kidolgozása szükségszerű. Figyelemreméltó, hogy kelet felé a megyeszékhely vonzáskörzete már a budapesti agglomerációval találkozik, a korábbi köztes területek lassan felszámolódnak.

Székesfehérváron **a foglalkoztatás szintje** magasabb az országos átlagnál, a munkanélküliség alacsonyabb, a kiemelkedő foglalkoztatottsági szint és kedvezőbb munkanélküliségi csak a fővároséval mérhető össze. Az ipari alkalmazotti arány és volumen, a feldolgozóipari tevékenységek nagy hányada, a magas hozzáadott értékű termelési arány alapvetően megkülönbözteti a megyeszékhelyet Magyarország településhálózatában. A város eltérő iparszerkezete ugyanakkor az ágazati foglalkoztatás súlypontjainak különbözőségét is eredményezi. Székesfehérvár legnagyobb foglalkoztatója a több mint fél évszázados múltra visszatekintő feldolgozó ipar. A 2008 végén jelentkező gazdasági válság hatásai a foglalkoztatásban is megjelentek, a megyeszékhely erősen export illetve beszállító orientált feldolgozóipara nem kerülhette el a negatív hatásokat, melyekkel szemben a nagyvállalatok különböző stratégiákat alkalmaztak (csökkentett, négynapos munkahét bevezetése (pl. Denso, Grundfos), gyártási folyamat átalakítása (pl. Albacomp), végül az alternatív



intézkedések mellett létszámleépítésekre is sor került. A megyeszékhely - a munkahelyek koncentrációja okán - tágabb térsége foglalkoztatásában is kiemelkedő szereppel bír, a megye teljes munkaidőben foglalkoztatottainak több mint 40%-a Székesfehérváron dolgozik, saját humán erőforrásait meghaladó mértékben igényel munkaerőt. Ez felveti egyrészt a város és hatásterülete foglalkoztatási szempontból egységes kezelésének szükségességét, másrészt a város gazdasági dinamizmusa fenntarthatóságának és megújításának az érdekében egy új népesség- és lakáspolitikai felvállalását. Emellett a további fejlődések gátja lehet a magasabb hozzáadott érték megtermeléséhez szükséges magasabb képzettség iránti igény megnövekedése, a képzési kimenetek és a gazdasági igények közötti összhang alacsony szintje is, a munkaerő-kereslet és kínálat közötti különbségek.

**A globális pénzügyi és gazdasági válság** Székesfehérvárt kiemelkedően sújtotta, elsősorban éppen a külföldi tulajdonú gazdasági szervezeteken, a transznacionális vállalatokon keresztül éreztetette hatását. A válság mélypontját követően 2010 és 2011 években az exportorientált, külkereskedelemhez szorosan kapcsolódó ágazatok teljesítményét növekedés, a belső keresletre alapozó, vagy a globális gazdaságnak kevésbé kitett ágazatokét továbbra is csökkenés, illetve stagnálás jellemezte.

Székesfehérvár vonzó környezetet biztosít meglévő magas színvonalú feldolgozóipari kapacitásai számára. Az országban itt található az **ipari parkok és övezetek** legnagyobb koncentrációja, és ebben kiemelkedő szerepe volt az Önkormányzatnak. Mára az ipari parkok 70-80 %-ban betelepültek, az ipari parkokban zömmel a multinacionális vállalatok, a külföldi tőke és a megerősödött helyi vállalkozói kör van jelen. A vállalati kör stabilizálódásával, a bérelhető szabad területek csökkenésével az extenzív helyett az intenzív fejlődés kerül előtérbe, fejlesztéseikben a hangsúlyt a szolgáltatásfejlesztésre helyezik, az itt dolgozók munkakörülményeinek javítására, és a vállalatok számára minél sokrétűbb szolgáltatások kiépítésére. Székesfehérvár tökevonzó képessége országos szinten kimagasló, illetve adottak a magas hozzáadott értékű termelés bővítését célzó üzleti infrastrukturális feltételek. A város fejlődésének érdeke a már meglévő erős ipari parki bázison az ipari kapacitások minőségi növelése és szolgáltatások bővítése mellett új gazdasági funkciók megtelepítése, a befektetési volumen növekedése.

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 **tercierizálódás**, mára különösen a kereskedelemben és a tudományos és műszaki tevékenységgel foglalkozó vállalkozások a legelterjedtebbek. 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. A másik fontos folyamat az **ipari tevékenységek belső átrendeződése**. Ez az országos átlagnál lényegesen erőteljesebb gépipari és elektronikai koncentrációhoz vezetett, amely jelentős exportképességet, a beszállítói hálózataikat fejlődését és a foglalkoztatottság magas szintjét eredményezte. Emellett eredménye a mechatronika és (mikro)elektronika meghatározó termelési ággá válása. Székesfehérvár jelentős a high-tech feldolgozóipar jelenléte, versenyképességre utal a high-tech feldolgozóiparon belüli elektronikai, informatikai, híradástechnikai berendezések gyártását végző vállalkozások magas - megyei jogú városok ezirányú rátáját csaknem kétszeresen meghaladó - aránya. Ennek a területnek a fejlesztése versenyképességi szempontból nem csupán annak tudásintenzitása és kiemelt fajlagos hozzáadottérték-aránya miatt elengedhetetlen, hanem mert ezek az iparágak igen jelentős foglalkoztatók, és a vállalkozások jelentős része az önmagában is kiemelt gazdaságpolitikai figyelmet érdemlő kis- és középvállalat. Viszont a nagyvállalatnál koncentráltan megjelenő K+F begyűrző hatása, a külföldről származó tudás nem vagy alig jelenik meg a helyi gazdaságban. A szférák és szektorok közötti mobilitás és együttműködés gyenge, a vállalkozások közötti, valamint az ipar és a tudomány kapcsolata nem elég intenzív.





Az innováció, mint Székesfehérvár gazdasága megújulásának stratégiai kérdése és koncentrálódása mellett a gazdaság másik helyi motorja az, hogy Székesfehérvár az oktatásban, a kutató-fejlesztő tevékenységben, a tudásalapú társadalmi fejlődésben tartósan meghatározó szerepet töltsön be.

A város kistérségi hatókörű szereppel rendelkezik a **kis- és nagykereskedelem** területén egyaránt. A kereskedelmi karakter fokozatos megerősödése a külső városrészeknél és alközpontoknál (Vízváros, Palotaváros) a történelmi belváros ezirányú funkciójának csökkenését eredményezte. A központi elhelyezkedés és a turisztikai vonzerők potenciálja és területi koncentrációja önmagában nem elegendő a régi szerep visszaszerzésére, új funkciók kialakítását, bővülő városi kulturális élet és turisztikai programkínálat növelését teszi szükségessé.

A **közzolgáltatások intézményrendszere** jól kiépült, a lakosság számára elérhető, megoldandó feladatot a kapacitásingadozások kiküszöbölése és a kapcsolódó alágazatok infrastruktúra minőségi fenntartása hordoz. A Kistérségi Szociális Alapszolgáltatási Központ tevékenysége a városkörnyék részére is fontos szolgáltatásokat nyújt. Az intézményi telephelyek nem bővültek olyan mértékben, hogy a korábbi városszerkezeti eloszlást jelentősen módosították volna, viszonylag egyenletesnek tekinthető, a szárazréti szociális városrehabilitációs projekttel ezen a téren tudott fejlődni a Feketehegy-Szárazréti városrész. A nagy közzolgáltatási intézményi fenntartói változások ugyan csökkentették a megyeszékhely terheit a köznevelési, szakképzési és járó-, fekvőbeteg ellátás területén, de továbbra is szerepet visel egy részük fenntartásában valamint elemi érdeke ráhatásának fenntartása az intézményekben folyó munka szakmai tartalmára, színvonalára. Régi-új közművelődési intézmények is önkormányzati fenntartásba kerültek (megyei könyvtár, múzeum) kerületek a városhoz, ezek működtetés költségei racionalizálása, a fejlődés alapjainak megteremtése a közeljövő feladata.

Székesfehérvár **közlekedését** a város földrajzi elhelyezkedése, a városszerkezete, valamint az ebben a szerkezetben helyet foglaló funkciók határozzák meg. Ezen tulajdonság-hármas alapvetően befolyásolja a komplex közlekedési rendszer által támasztott igényeket, mind az infrastrukturális kiépítettségét, mind a közlekedésszervezési feladatokat tekintve. A város gazdasági erejének és sokszínű szolgáltatásainak köszönhetően jelentős forgalmat bonyolító térségi szerepkört ellátó közlekedési útvonalak találkozási pontja. A közlekedési hálózat jellegzetességei közé tartozik, hogy a város északi és keleti szektora sűrű úthálózattal rendelkezik, míg a nyugati és a déli részek erősen hiányos hálózatok. Az egyéni gépjárműhasználat magas arányának, a hálózati hiányosságoknak és az abból eredeztethető optimális forgalomszervezési lehetőségek elmaradásának köszönhetően a főbb közlekedési útvonalak a csúcsidőben erősen terheltek. A vasúti hálózat helyzete viszonylag kedvező, interregionális (nagyterületi és nemzetközi), regionális, valamint elővárosi szint is jelen van a város területén, így a közlekedésszervezésben betöltött szerepe jelentős, hiányosság elsősorban a különböző közlekedési módok vasúthoz kapcsolódásában mutatkozik.

Székesfehérváron **közösségi közlekedési** feltártságát alapvetően befolyásolja, hogy iskolaváros-jellegének és gazdasági erejének köszönhetően napi mintegy ötvenezres utasforgalom bonyolódik, ennek megfelelően az elővárosi és helyi közlekedés jól szervezett. A városi tömegközlekedési hálózat az összes főbb útvonalat lefedi. A közösségi közlekedés visszaszorulóban van, a kihasználatlanság miatt egyre megterhelőbb annak fenntartása a város számára.

A **közütemi szolgáltató rendszerek** kapacitásai megfelelőek, fejlesztésük, illetve karbantartásuk folyamatos, működésbeli problémák nincsenek.

A város közvetlen **természeti és táji környezete** értékes elemekkel bír, habár változatosnak nem mondható. Legkiterjedtebb városon belüli ilyen területe a Sóstó, ésszerű hasznosítása jelentős rekreációs potenciállal bír a helyi lakosság számára. A jövőben folytatni kell az egyes értékes természeti-táji elemek védelmére



irányuló kezdeményezéseket, illetve szabályozni a felhasználási lehetőségeket. A tágabb városkörnyék azonban már számos kiegészítő tájalkotó részlettel, értékkel járul hozzá a várost övező kultúrtáji képhez (Velencei tó, -hegység, Zámolyi medence, Vértes, Sárrét, Sárvíz völgye, Dinnyési fertő).

Az **energia-ellátó rendszerek** jól kiépítettek, szintén folyamatos a karbantartásuk, ellátásbeli problémák a városban nincsenek. Fejlődési lehetőség elsősorban a megújuló energiahordozók arányának emelésében mutatkozik. Többször energiaigény kiszolgálására elsősorban az ipari felhasználók oldaláról jelentkezik szükséglet. Középtávon megoldásra váró feladatot jelent a Fűtőerőmű belváros közeli elhelyezkedése, kapacitásának fokozatos, ütemezett kitelepítése.

A **vízgazdálkodás** alapvetően jól szervezett, a szennyvíz és ivóvíz hálózatok teljes körűen kiépítettek, a hozzáférés biztosított. A város lakosságának ivóvízzel való ellátása több bázison alapszik, melyekből elegendő mennyiségű víz termelhető ki, viszont egyes vízbázisok minősége nagyfokú tisztítást igényel. A város egyik legfőbb vízbázisa a térségben található Csóri vízbázis, mely a jelenleginél is több és jó minőségű karsztvizet képes lenne biztosítani a város számára, a nagyobb vízmennyiség érkezését jelenleg csak a szállítóhálózat kapacitásai korlátozzák.

A csapadékvíz-hálózat szintén jól kiépített, de folyamatos rekonstrukciót igényel, a szélsőséges időjárások okozta lökészerűen érkező nagy mennyiségű vizek elvezetése kapacitáshiányok miatt egyes pontokon nem kielégítő, jelentős károkat okozva ezzel a városi infrastruktúrában.

A **városi területek megújításának** bázisát az előző programidőszak belvárosi rehabilitációs, rekonstrukciós beavatkozásai biztosítják (Hiemer-ház, Fő utca program, Magyar Király Szálló, Várkörút, Koronás Park), megvalósításukkal lehetőség nyílik a további fejlesztések irányvonalának megszabásához, amely egy forgalomcsökkentett, rendezett, idegenforgalmilag is vonzóbb, élhetőbb városközponti térség kialakulását eredményezi.

Városrészi, jelentős **településszerkezeti megújítások**, funkcióváltás, új városrész létrejötte nem történt a megyeszékhelyen az elkerülő út kiépülésétől eltekintve, illetve egyes kertvárosias külső városrészek lakóterületeinek fejlődésén kívül (Maroshegy, Alsóváros). A hangsúly inkább a meglévő szerkezeti elemek felújíthatóságára (Öreghegy csatornázása) esett, a közeljövő lezáruló vagy induló nagyobb beruházásai e felé mutatnak (vasútállomás rendezése, Mártírok úti tengely rekonstrukciója, stb.). A régóta tervezett ún. Technopolis fejlesztési terület bevonására sem került sor. Székesfehérvár külső csatolt városrészei (Csala, Kisfalud, Börgönd) esetében az új betelepülők családi házas építkezései hoztak új színfoltot.



## 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### 3.1 A helyzetelemzés eredményeinek értékelése

#### 3.1.1 A folyamatok értékelése

Székesfehérvár fejlődése az ezredforduló óta folyamatosnak tekinthető, ami köszönhető a rendszerváltozás gazdasági és politikai átalakulása 90-es évek helyi válságkezelése kapcsán kibontakozó gazdasági szerkezetalakításnak, a megszerzett jó hírnévnek és diverzifikáltabb gazdasági szerkezetnek. A győri program illetve a szocialista gazdaság-és társadalomfejlesztési időszak eredményeként kialakult nagyipari kultúra bizonyos elemei sikeresen vették a XXI. század kihívásait és egyes ágazati súlyok változásával, de kiemelkedő feldolgozóipari kapacitás maradt a megyeszékhelyen. Ebben óriási szerepe lett betelepülő multinacionális vállalkozásoknak, amelyek új termelési, gazdaságszervezési kultúrát teremtettek, de a helyi KKV kör sem csak ezek beszállítóiként tudnak kiemelkedni a magyar mezőnyből, hanem önálló tevékenységük útján is számos esetben komoly piaci szereplőkké váltak (pl. Albacomp, Jüllich Glas). A gazdasági funkciók várostérségi terjedése nem történt meg (szemben a szuburbanizációs jellegű városkörnyéki településekre való kiköltözések trendjével), a sárszentmihályi központú Masterplast-on kívül, nincs hasonló méretű, eredményű, szervezettségű nemzetközileg beágyazott nagyobb vállalkozás a közvetlen megyeszékhelyi vonzáskörzetben.

Egy világos zászlóshajó sem azonosítható (pl. Győr = Audi) a fő gazdasági szereplők között, korábbi bázisokon (Videoton – komplex elektronikai gyártási szolgáltató vállalatcsoport, Alcoa-Köfém) és az autóiparhoz kötődve (Denso) azonban a világgazdasági szintre beágyazódott nagyvállalatok adnak karaktert a városnak.

Az új tevékenységek fogadásának kedvező környezetét teremtette előnyös földrajzi fekvése, jó közlekedési kapcsolata, amely széleskörű logisztikai szerepkör kialakulását is elhozta illetve további fejlesztéseket irányoz elő (DHL, Lidl, kijelölt távlatos országos vasúti logisztikai központ, egyes vállalatok saját logisztikai rendszerei, LSZK).

A megyeszékhely gazdasági bázisa a 2008-tól kibontakozó gazdasági-pénzügyi válság hatásait természetesen nem kerülhette el, nagy volumenű kivonulásokra is sor került (pl. Philips), de a város sikeresen tudta kezelni ezeket a hatásokat, a helyi munkaerőpiac nem rendült bele. Nem lehet elhallgatni azt a tényt sem, hogy a város felhasználható munkaerő állománya - helyiek és nagy számú/arányú bejáró foglalkoztatottak - el is érte jelenlegi kapacitása határait, egyre nehezebb kielégíteni a városba, térségébe betelepülni szándékozó cégek munkaerő igényét, ugyanakkor a képzettségi szint javításán nagyon sok múlik.

Visszatekintve felismerhetőek szakaszok a megyeszékhely rendszerváltás óta eltelt közel negyedszázados gazdasági fejlődési ívében, jelen időnkben vélhetően éppen egy új szakasz kezdetén áll Székesfehérvár, amikor a fő irányként a magasabb hozzáadott értékű feldolgozóipari és szolgáltatási centrumú gazdaságszerkezet kialakulása felé kell tovább mozdulnia.

A jó gazdasági struktúra állandósíthatja a kedvező foglalkoztatási viszonyokat, amely a jövedelemképzés és költség nagyságára is jótékony hatással van. Ez egyrészt a városon belüli fogyasztás növekedését hozhatja, gazdasági, közösségi és magán illetve háztartások keretében érzékelhető beruházásokat indukál, fogyasztási-szolgáltatási keresletbővülést és kínálati fejlesztéseket, intézményi működési változásokat is



gerjeszt. Ennek a típusú bővülésnek azonban nem csak a gazdasági folyamatokban, pénzforgalomban érzékelhető hatásai vannak, de komoly infrastrukturális, területhasználati (lakóterületek, gazdasági területek, közművek) és környezeti állapotot (egyéni gépjárműforgalom növekedése vs. városi tömegközlekedés visszaszorulása) befolyásoló nyomást is eredményeznek, amelyek együttesen alakítják a helyben lakók életminőségét, vagy külvilág számára a városról kialakítható képet.

A helyi önkormányzat összetett és zömében magas színvonalú közszolgáltatás rendszert működtet, amely a gazdaságot, az intézményeket, a háztartásokat, rászorulókat jól szolgálják, egyes területeken komoly együttműködéseket alakít ki a feladatellátás fejlesztésére a civil szférával is, amellet egy szociális területen városkörnyéki ellátást is fenntart. A város törekszik ezek fenntartható működtetési rendszerének kialakítására, a kedvező költségvetési helyzetből adódóan az intézményi felújítások is programalapon tervezettek.

Székesfehérvár a 2007-2013-as Európai Unió tervezési időszakra vonatkozó forrás felhasználása nyertese, a megyeszékhelyen megvalósuló projektek összértéke közelíti a 80 milliárd Ft-ot, amely a teljes megítélt regionális támogatások 37%-a (a három másik MJV viszonylatában is vezető szerepet biztosítva). Kistérségi szinten további 15 milliárddal 95 milliárdra rúg a támogatási összeg, amely a helyi gazdasági, intézményi és egyéb szervezeteken keresztül támogatás felszívási potenciál erős koncentrációját mutatja. Beszédes adat, hogy a Székesfehérvári kistérségben Európai Unió támogatásból 2007-2013 között 1186 projekt valósul meg, 34-gyel több, mint a megye többi kistérségében összesen. Székesfehérvár az egyes operatív programokat tekintve a GOP, a KDOP és a KÖZOP keretében nyerte el a legtöbb támogatást, de kórházfejlesztése kapcsán jelentősebb TIOP forrásfelhasználásra is lehetőség nyílt.



### 3.1.2 A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

Jelen fejezet részben az ismert SWOT elemzéssel és bizonyos kockázatok azonosításával szedtük sorba a megyeszékhely erőforrásainak és külső környezete által kínált lehetőségeit és számba vehető veszélyeit, eddigi fejlődésének eredményeit, hiányosságait, a kialakult erősségeket és a tapasztalható gyengeségeket. Egy egymással összefüggő rendszerszemlélet alkalmazása okán különböző csoportokat alkottunk az erőforrások tematikus áttekintéséhez, az értékelés elvégzéséhez.

SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
I. Térszerkezet, fejlesztési tervezetekhez kapcsolódás		
	<b>ERŐSSÉG</b>	<b>GYENGESÉG</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>A város jelentős gazdaság és térszervező erőcentrum</li><li>A budapesti nagyvárosi térség fontos eleme önálló gazdaságszervező funkcióval</li><li>Közlekedési csomópont</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Hiányos pozicionálás illetve nincs stratégia a hasonló funkciójú környező észak-dunántúli városokkal való együttműködésre, a nagytérégi (hazai, nemzetközi/közép-európai) beágyazódás fejlesztésére</li></ul>
<b>LEHETŐSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Budapest közelségéből adódóan központi funkciók decentralizációjának hasznélvezője</li><li>Perspektivikusan nemzetközi jelentőségű gazdasági centrum</li><li>Hálózati kapcsolatok felértékelődése a magyar településpolitikákban</li></ul>	A meglévő kedvező adottságokat továbbvivő komplex társadalmi-gazdasági intézkedések, programok hazai szinten a város növekedési zónaként való azonosíthatóságát teremtik meg.	Megfelelő stratégiákkal (jól megfogalmazott nemzetközi kapcsolatok, testvérvárosi együttműködések) növelni a város hazai és nemzetközi szerepkörét  Nemzetközi szinten is felértékelődő helyi potenciálokra, erőforrásokra alapozott - tudás, innováció, üzleti célú - nagytérégi együttműködések kialakítása, fejlesztések megvalósítása.
<b>VESZÉLY</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Térség nagyobb városai dinamikusabb fejlődést produkálnak</li><li>A főváros közelségének negatív hatásai</li><li>Az európai nagy fejlesztési térségeitől elzártnak belső perifériává válik</li><li>Környező nagyobb városok előnybe kerülnek a hazai és FDI fejlesztési forrásokért és a munkaerőért folytatott versenyben</li></ul>	Város kapcsolati infrastruktúrájának (gyorsforgalmi, távközlési, légi, logisztikai M8, 81, 62, Börgönd) mennyiségi és minőségi fejlesztésével Székesfehérvár stratégiai célterületi jellegének erősítése valósul meg a nagytérégi gazdaságában.	Hazai és nemzetközi szinten megfelelően pozicionált városképhez társuló tudatos városmarketing, melyben meghatározó szerepet kap a város gazdasági (működőtőke, konferenciaturizmus) és életminőség-szemponturnak attraktivitása.
KOCKÁZATOK		
<ul style="list-style-type: none"><li>A gazdasági fejlődés dinamikájának megtörése, illetve az egyoldalú feldolgozóipari fejlődés nemzetközi és országos szinten is visszavetheti a város jelenlegi központi státuszát (high-tech, tercier, kvatermer szektor fejlődés, felsőoktatás).</li><li>A hazai és külföldi tőkeberuházások, melyek jelentős fejlődést hozhatnak a város életébe, és megszilárdíthatnák a növekedési zóna státuszt, más vonzóbb célpontot találnak, a település veszít nagytérégi súlyából.</li></ul>		



SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
I. Térszerkezet, fejlesztési tervezetekhez kapcsolódás		
	<b>ERŐSSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>A város jelentős gazdaság és térszervező erőcentrum</li><li>A budapesti nagyvárosi térség fontos eleme önálló gazdaságszervező funkcióval</li><li>Közlekedési csomópont</li></ul>	<b>GYENGESÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hiányos pozicionálás illetve nincs stratégia a hasonló funkciójú környező észak-dunántúli városokkal való együttműködésre, a nagytérségi (hazai, nemzetközi/közép-európai) beágyazódás fejlesztésére</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Az országos és önkormányzati közlekedési hálózatok fejlesztése rövid-, közép- és hosszú távú programjában mind az uniós, mind a hazai programok tekintetében jelentős változások állnak be (ld. NKS).</li></ul>		

SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
II. Vonzáskörzet, agglomeráció, térségi kapcsolatok		
	<b>ERŐSSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Megyehatáron is túlnyúló vonzáskörzet</li><li>Kettős agglomerációs gyűrű kialakulása, közvetlen térségi kapcsolatok szélesebbé válása</li></ul>	<b>GYENGESÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Agglomerációs települések és a megyeszékhely közötti kapcsolat jobbára közfeladat-ellátási problémák kezelésében merül ki</li><li>Agglomeráció településeinek lakófunkciója</li></ul>
<b>LEHETŐSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>szorosabb kapcsolatok kialakítása Székesfehérvár és környezete között</li><li>Funkciómegosztás a nagyváros és környezete között</li><li>A város vonzáskörzetének növekedése</li></ul>	Integrált térségfejlesztési beavatkozások nyernek teret a megyeszékhely és környékének kapcsolatában.	Egy, funkciók ellátásában ésszerűsített településeggyüttesi kapcsolatrendszer kialakítása hatékonyabb működéssel.
<b>VESZÉLY</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Környező megyeszékhelyek közelsége</li><li>Agglomerációs települések alvótelepülésekké alakulása</li><li>A nagyváros túlsúlya visszafogja a környező települések társadalmi-gazdasági élete fejlődését</li></ul>	Helyi gazdaságot, önkormányzatok közötti együttműködést erősítő intézkedések kialakítása. Központi szerepkör pozitív oldalainak erősítése - térségi dinamizmus növelése, önálló fejlesztések elősegítése  Fejér megye leszakadó térségeivel és településeivel a kölcsönösen előnyös együttműködések erősítése, szélesítése.	Helyi identitásfejlesztés, helyi sajátosságok, hagyományokra és a helyi gazdaság potenciális elemeire alapozott programok kialakítása.
KOCKÁZATOK		
<ul style="list-style-type: none"><li>Székesfehérvár és környezete közötti kapcsolatok nem fejlődnek tovább.</li><li>A térség többi nagyvárosai sikeresebb gazdaságpolitikájuk révén átrajzolják a vonzáskörzeti térképet.</li><li>A nagyváros fejlesztési stratégiája együttműködések helyett elnyomó hatást gyakorol szűkebb és tágabb vonzáskörzetére, ami társadalmi-gazdasági problémákat okozhat.</li></ul>		





SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
III. Népeség		
	<b>ERŐSSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>A lakosság végzettségi szintje, foglalkoztatási mutatói kedvezőbbek az országos, regionális, megyei és nagyvárosi átlagnál</li><li>Magas feldolgozóipari foglalkoztatott arány</li><li>Alacsonyabb inaktív kereső és eltartott arány</li></ul>	<b>GYENGESÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Humán erőforrás képzésének fejlődési lehetőségei</li><li>Népességmegtartó erő</li><li>A korábbi demográfiai nyereséget jelentő bevándorlás pozitív hatása eltűnt</li><li>Letelepedést és helyben maradást nem segítik elő a helyi lakáshoz-jutási lehetőségek, új lakóterületek kijelölése lehetősége korlátozott</li><li><i>Helyi Identitástudat kialakítását segítő kezdeményezések nem alkotnak kritikus tömeget.</i></li></ul>
<b>LEHETŐSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Népességen belüli átrendeződés</li><li>Gyermekvállalási kedv növekedése</li><li>Vállalkozások által támasztott képzett munkaerő iránti igény</li><li>Változatos és nagyszámú munkahely koncentráció</li><li>Idősebb gyarapodó számú korosztályok által támasztott igények kielégítése</li></ul>	Gazdaságpolitikai intézkedések kedvező hatást gyakorolhatnak a lakossági megélhetési viszonyaira. Fiatal és a munkaképes korosztály helyben maradását, letelepedését segítő intézkedések.	
<b>VESZÉLY</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Csökkenő népesség</li><li>Társadalmi leszakadással érintett csoportok létszáma nő</li><li>Más városok kínálta kedvezőbb életminőség okozta elvándorlás</li><li>A munkaerőpiac igényeit nem fedi a helyi humánerőforrás kínálat</li><li>Lakásállomány minőségében és mennyiségében mutatkozó problémák</li><li>Megélhetési költségek, országos viszonylatban magasak</li></ul>	Idősebb korúak többféle (szolgáltatások, szociális ellátás, egészségügy, foglalkoztatás) igényére alapozott a köz- és magánszektor közötti hatékony feladat-megosztási és fenntartási modell, integrált stratégiák megvalósítása.	Népességmegtartó célú, vagy hatással rendelkező beavatkozások megvalósítása (lakhatás, képzések, családbarát szolgáltatások, szabadidő eltöltés, munkaerő-vonzó)
KOCKÁZATOK		
<ul style="list-style-type: none"><li>A város lakosság száma a dezurbanizációs folyamatok, az elvándorlás és a magyarországi természetes fogyás következtében a népességszám drasztikusabban csökken.</li><li>A vidéki települések, illetve a környező nagyvárosok jobb életminőséget kínáló környezettel elcsábítják a fiatalabb, mobilis korosztályok egy részét.</li></ul>		





SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
IV. Humán infrastruktúra		
	<b>ERŐSSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Sokszínű intézményi paletta</li><li>A térség egyértelmű humán szolgáltatási központja</li><li>Fejlődési potenciállal rendelkező felsőoktatási intézmények megléte</li><li>Jó adottságú és fejlődő közművelődési és rekreációs infrastruktúra</li><li>Erősödő civil szerveződések</li><li>Településhatáron is túlnyúló szolgáltatási felelősségvállalás</li></ul>	<b>GYENGESÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Egyes felsőoktatási intézmények turbulens szervezeti, fenntarthatósági helyzete</li><li>Kapacitáskihasználási feladatokkal szembesülő intézményrendszer</li><li>Feladatellátást támogató infrastruktúra elemek állapota, hatékonysága nem minden esetben kielégítő</li><li>műszaki felsőoktatás láthatóságának és egyes szakmacsoportok szerinti beágyazódásának gyengesége, szűkös szakirány-kínálata, és helyi szinten alacsony ráhatás</li></ul>
<b>LEHETŐSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Helyi gazdasági szereplők által támasztott képzési/képzettségi igény</li><li>Felsőoktatási intézmények látnak perspektívát a székesfehérvári fejlesztésekben</li><li>IKT alkalmazások és felhasználásuk, elterjedése a humán szektorban</li><li>Sport-egészségügyi és egyéb prevenciós és rekreációs szolgáltatások megerősödése</li></ul>	Társadalmi szolgáltatásokat nyújtó civil szerveződések és együttműködések támogatása. Sport-rehabilitációs jellegű funkcióbővítés Szakképzési hálózat képzési kibocsátásának igényalapú formálása. Intézményi szolgáltatások felhasználói bázisának bővítése (közművelődés, képzések).	IKT elemek bővítése és magas szintű felhasználása az intézményi munkában, a helyi lakossággal és helyi vállalkozókkal való kapcsolattartásban.  Műszaki- (AREK és GEO fúzió bázisán) és a társadalomtudományi felsőoktatás (KJF alapon) megerősítése. Intézményi kapacitások racionalizálása, szükséges infrastruktúra fejlesztésekkel.
<b>VESZÉLY</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Központi szabályozás változásai, feladatmegosztási feszültségek</li><li>Központosítási folyamatok helyi igények konfliktusai, minőségcsökkenés</li><li>Helyi felsőoktatás leépülése</li><li>A munkaerőpiac igényeit korrigálni nem tudó intézményrendszer</li><li>Az egészségügy, oktatás, kultúra támogatásának általános csökkenése</li></ul>	Helyi érdekek érvényesítése az intézményrendszerek fejlődését befolyásoló fejlesztési irányokban, önálló helyi kezdeményezésű humánerőforrások fejlesztések (önkormányzati és alulról jövő) megvalósítása.	Helyi felsőoktatási rendszer stabilizálása  Helyi foglalkoztatási, képzési programok a problémák átmeneti megoldhatóságának segítésére.  Kapacitás racionalizálás és szakember ellátottsági fejlesztések.  Képzések összetételének és minőségének megelőző érdekű fejlesztése a beruházások helybevonása érdekében.
KOCKÁZATOK		
<ul style="list-style-type: none"><li>A helyi ipari, innovatív vállalkozások nem találnak együttműködési lehetőséget kompetens felsőoktatási intézményekkel, szakemberigényük részben vagy teljesen külső szereplőktől válik függővé.</li><li>Feladatellátási zavarok és minőségi kockázatok létrejötte elsősorban a köznevelési és a szociális ellátások szférájában, kisebb részben közművelődési területen.</li></ul>		



SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
V.a Gazdaság		
	<b>ERŐSSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Csatlakozik a térség meghatározó közép-európai fejlődési övezeteihez</li><li>Kedvező közlekedés-földrajzi adottságok, centrális elhelyezkedés</li><li>Jelentős nemzetközi szinten is elismert nagyvállalati, illetve ipari parki infrastruktúra és kapacitás jelenlét</li><li>Válságidőszakokat kezelni tudó, sikeres és nagy tapasztalattal bíró helyi tudástőke</li><li>Számottevően magasabb jövedelmi viszonyok</li><li>Új szakosodási elemek megerősítésében rejlő potenciálok a szolgáltatási szektorban (sport, egészségügy, turizmus)</li><li>Jelentős tőkevonzó képesség</li></ul>	<b>GYENGESÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Alacsony fokú K+F+I tevékenység, különösen a KKV-kat, illetve a szolgáltatási szektort érintően</li><li>A nagyvállalatnál koncentráltan megjelenő K+F begyűrző hatása, a külföldről származó tudás nem/alig jelenik meg a helyi gazdaságban</li><li>További fejlődések gátja lehet a képzési kimenetek és a gazdasági igények közötti összhang alacsony szintje, a munkaerő-kereslet és kínálat közötti különbségek</li><li>Szférák és szektorok közötti mobilitás és együttműködés gyenge, a vállalkozások közötti, valamint az ipar és a tudomány kapcsolata nem elég intenzív.</li><li>A helyi piacon megjelenő és a térségben működő vállalkozások helyi beágyazottsága alacsony</li></ul>
<b>LEHETŐSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Növekvő igények a magas hozzáadott érték megtermeléséhez szükséges magasan képzett munkaerő iránt</li><li>Egyetem-Önkormányzat-Vállalkozások együttműködésének erősítése</li><li>Kritikus vállalkozói tömeg megjelenése, mely a helyi gazdasági környezet diverzifikáltságának növekedését és versenyképességének emelését eredményezi</li><li>Gazdasági expanzió kiterjesztése</li></ul>	<p>Meglévő erős ipari parki bázison az ipari kapacitások növelése és szolgáltatások bővítése, illetve új gazdasági funkciók megtelepítése új innovációs színtér létrehozásával.</p> <p>Új külföldi vagy erős hazai tőke megtelepítésével a helyi és külső integrációk megerősödnek, nő a magasan képzett munkaerő iránti igény.</p> <p>Tercier szektor erősítése új piacosítható egészségügy és turisztikai szolgáltatások kialakításával.</p> <p>Kedvező helyi jövedelmi viszonyok stabilitása, ennek helyben történő fogyasztás felé terelése erősíti a belső gazdasági cirkulációt, a város és térsége gazdaságát.</p> <p>Konferenciaturizmus (konferencia és szakkiallítás) infrastrukturális</p>	<p>Technológia- és tudástranszfer szolgáltatások fejlesztése a felsőoktatás és a versenyszféra szereplői között.</p> <p>Meglévő vállalkozások versenyképességének javítása az innovációs törekvések támogatása révén.</p> <p>A képzőhely és potenciális foglalkoztatói igényeket egyaránt érvényesítő duális szakképzési rendszer létrehozása.</p> <p>A kkv-k lehetőségei bővülnek az üzleti környezet javítását, a finanszírozási forrásokhoz való hozzájutást, illetve a külső piacokra való kijutást támogató beavatkozásokkal.</p> <p>Tapasztalatcserén alapuló</p>



SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
V.a Gazdaság		
	háttérének megteremtésével kiteljesedik Székesfehérvár szerepe a tudás szerzésében és közvetítésében.	kapcsolatrendszerek kialakítása más gazdasági központokkal.
<b>VESZÉLY</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Csökkenő népesség</li><li>• Szakember-állományt és K+F lehetőségét biztosító egyetemi háttér leépülése</li><li>• A környékbeli szakemberkínálat beruházás visszafogó hatása</li><li>• A város gazdaság fejlesztési dinamikája megtörik</li><li>• Válságra érzékeny exportorientált iparkoncentráció, illetve annak piaci lehetőségei beszűkülése</li></ul>	<p>A városban rejlő még kiaknázatlan potenciálok hasznosításának támogatása.</p> <p>Hálózatosodási folyamatok elősegítése, a KKV-k beszállítói szerepkörének, bel- és külpiaci megjelenésének támogatása.</p>	<p>Vállalati támogatottságú és a piaci igényeket rugalmasan befogadni képes képzési centrumokban zajló humánerőforrás képzetek.</p> <p>Vállalkozások - közsféra közötti együttműködési törekvések segítése.</p> <p>Lokálpatrióta gazdaság megteremtése beleértve a nem városi kötődésű, de telephellyel rendelkező vállalatok termékeinek helyi hozzáadott értékkelé nyilvánítását is, illetve a belváros szolgáltató arculatának és funkciójának kiterjesztését.</p>
KOCKÁZATOK		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Székesfehérvár gazdasági-növekedési zóna státuszát nem sikerül betöltenie a környező nagyvárosok dinamikusabb fejlődési pályája okán illetve hatásában elszigetelt marad.</li><li>• K+F+I tevékenység fejlesztésére tett önkormányzati intézkedések a városon kívül álló okok miatt nem valósulnak meg.</li><li>• A bizonytalan gazdasági helyzet hatására – az önkormányzati beavatkozások és forrásabszorpció ellenére – a vállalkozási, beruházási szándék további stagnálást mutat.</li><li>• A domináló ipari jelenlét pozitív hozadékaik közt nem jelennek meg a jobb életminőséget szolgáló elemek.</li><li>• A foglalkoztatás nem bővül a veszélyeztetett korúak, a megváltozott munkaképességűek és a hátrányosabb helyzetűek körében.</li></ul>		

SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
V.b Turizmus		
	<b>ERŐSSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• országosan jelentős történelmi múlt és kulturális örökség</li><li>• térségi szintű koordinált turizmusfejlesztés és irányítás alapjai létrejöttek</li></ul>	<b>GYENGESÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• adottságaihoz mérten gyenge pozíciójú Székesfehérvár a hazai turizmusban</li><li>• kereskedelmi szálláshelykapacitás változásai, fejlesztési előrelépései a tartózkodási időt érdemben nem növelték</li><li>• csekély az országosan vagy akár nemzetközi szinten látható attrakciók száma a városban</li></ul>



SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
V.b Turizmus		
		<ul style="list-style-type: none"><li><i>a bővülő városi kulturális élet önmagában nem teszi Székesfehérvárt kiemelkedővé a hazai városok turisztikai programkínálata között</i></li></ul>
<b>LEHETŐSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li><i>kisebb léptékű, térségi szinten összehangolt, kapcsolati hálóban vagy helyi szinten integráltan kínált turisztikai fejlesztésekkel Székesfehérvár turisztikai versenyképességének növelése</i></li><li><i>Belváros turisztikai potenciálja szolgáltatói oldali megerősítésével fenntarthatóbb fejlesztési és működtetési modell létrehozása</i></li></ul>	<p>Székesfehérvár pozicionálása egyrészt közvetlen térsége, illetve a Velencei-tó Vértesséki üdülőkörzet turisztikai attraktivitásával összehangolt és összekapcsolt módon, másrészt egészen a regionális kínálati elemek pl. királyi városok felélesztéséig.</p> <p>Még kihasználatlan területek turisztikai célú, gazdasági diverzifikáltságot szélesítő hasznosítása: turisztikai vonzerők tematikus és térségi szintű termékcsomaggá alakítása (vallási/szagrális, öko, kastély, aktív turizmus (vízi, légi)).</p> <p>Fesztiválok helyi turizmust erősítő összehangolt megvalósítása.</p> <p>Székesfehérvár-Börögönd reptér komplex, többcélú fejlesztése.</p> <p>A helyi és térségi iskolák tanulói történelmi múlttal és helyi iparkultúrával történő megismertetése programokba épített módon.</p>	<p>Konferenciaturizmus (konferencia és szakkonferencia) infrastrukturális háttérének megteremtésével nemcsak kiteljesedik Székesfehérvár szerepe a tudás szerzésében és közvetítésében, hanem a Nemzeti Emlékhely méltó hasznosítása mellett egy újabb láthatóságot szolgáló attrakció jön létre.</p> <p>Racionalizált szálláshely-kapacitás megteremtésén túl a kereskedelmi szálláshelyek és egészségügyi szolgáltatók közötti együttműködések kialakítása, sport, wellness hotelek és egészség-turisztikai aspektusú szolgáltatásfejlesztés.</p> <p>Színes és egyedülálló belvárosi programkínálat és azt befogadni képes infrastruktúra összehangolt kialakítása („Pezsgő” belváros és kulturális negyed).</p> <p>Helyi termékek bemutatását, megismertetését szolgáló programok, vásárok és egyéb alternatív felületek kialakítása/megszervezése.</p>
<b>VESZÉLY</b> <ul style="list-style-type: none"><li><i>Tudatos, hosszabb távra kitekintő városfejlesztés hiánya, országos és helyi érdekek konfliktusainak megerősödése</i></li></ul>	<p>Turisztikai menedzsment kapacitások aktivitásának növelésével és a térségi szervezetek működésével való összehangolással hatékonyabb városi és városi szintű kitekintő koordinált turizmusirányítás jön létre, a helyi potenciálok hazai ismertsége és látogatottsága nő.</p> <p>A városban rejlő még kiaknázatlan potenciálok hasznosításának támogatása, történelmi örökség fenntartható és méltó</p>	<p>Nemzeti emlékhely fejlesztés.</p>



SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
V.b Turizmus		
	hasznosítása, turisztikai célú funkcióval való megtöltése.	
KOCKÁZATOK		
<ul style="list-style-type: none"><li>Műemlékek, történelmi emlékhelyek fejlesztésében a szakmai és politikai konszenzus kialakításának nehézsége, döntési problémái a fejlesztések újbóli elmaradását, a műemlékek további elhanyagolását eredményezik.</li></ul>		

SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
VI. Az önkormányzat gazdálkodása, településfejlesztési eszközrendszere és a helyi identitás formálhatósága		
	ERŐSSÉG	GYENGESÉG
	<ul style="list-style-type: none"><li>Átlag feletti Uniói forrás felhasználás</li><li>Jelentős iparűzési-adó egyenleg</li><li>Helyi identitásképző elemek megléte</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Hátrányos helyzetű lakosság munkaerőpiaci lehetőségei</li><li>fenntarthatósági és klímaadaptációs szempontok tudatos és átfogó alkalmazása</li></ul>
<b>LEHETŐSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Lakosság, egyetem, vállalkozások bevonása a tervezésbe</li><li>Kedvezmények nyújtása, és ügyintézési segédlet a vállalkozások számára</li><li>Infrastrukturális ellátottság biztosítása</li><li>Esélyegyenlőség támogatása</li><li>helyi szakági stratégiák (Agenda 21, Energiastratégia2020) bázisán összehangolt környezetvédelmi, éghajlatvédelmi intézkedések megvalósítása</li></ul>	Foglalkoztatás növelése, beruházások ösztönzése gazdaság és vállalkozásfejlesztési programok és fejlesztéspolitikai források segítségével.  „Gesztus” jellegű támogatások nyújtásával a KKV szektor aktivitásának ösztönzése.	Esélyegyenlőségi programok révén a veszélyeztetettebb korúak, megváltozott munkaképességűek és hátrányos helyzetű lakosság támogatása, ezáltal újra re-integrálva őket a helyi munkaerőpiacba.  fenntarthatósági, tájvédelmi és klímaadaptációs szempontok fokozott érvényesítése az önkormányzati döntések előkészítésében és meghozatalában.
<b>VESZÉLY</b> <ul style="list-style-type: none"><li>A helyi humán és egyéb erőforrásokban rejlő lehetőségek elhanyagolása</li><li>Székesfehérvár „brand” súlytalanná válik</li></ul>	Lakossági infokommunikációs csatornák bővítése, intézményi és vállalati szolgáltatások fejlesztése, interaktív közösségi és vállalati szféra kialakítása.  Helyi identitásfejlesztés, identitástudatra alapozott térszervezés - „Fejér vagyok”; helyi sajátosságok, hagyományokra alapozott programok kialakítása.	Helyi erőforrások bevonásával fejlesztési programok megvalósítása, innovatív partnerségi kezdeményezések kialakítása.
KOCKÁZATOK		
<ul style="list-style-type: none"><li>A lakosság és a vállalkozások továbbra se veszik igénybe az őket szolgáló szolgáltatások teljes palettáját.</li><li>Az esélyegyenlőségi törekvések nem váltják be a hozzájuk fűzött reményeket.</li><li>Helyi adóbevételek csökkenése.</li><li>Az identitásnövelő kezdeményezésekre nincs elégséges fogadókészség, passzivitás miatt megghiúsul.</li></ul>		



SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI
VI. Az önkormányzat gazdálkodása, településfejlesztési eszközrendszere és a helyi identitás formálhatósága
<ul style="list-style-type: none"><li>Klímaadaptációs problémákkal és kezelésükkel kapcsolatos felkészületlenség, illetve klímatudatos fejlesztés hiánya miatt a beruházások ezirányú hozadéka kiaknázatlan marad.</li></ul>

SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
VII. Közlekedés és közmű-infrastruktúra		
	<b>ERŐSSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Európai közlekedési hálózat egyik csomópontja</li><li>Dunántúli közlekedési hálózat szerves eleme</li><li>Kedvező domborzati adottságok</li><li>Teljes közműellátottság</li><li>formálódó energiatudatosság</li></ul>	<b>GYENGESÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Légi közlekedési lehetőségek kihasználatlansága</li><li>Közlekedési és egyes (pl. belterületi víz) közműhálózati infrastrukturális elégtelenségei</li><li>Monitoring hiányosságai</li><li>Energiahatékonyság alacsony szintje</li><li>Energiahordozói szerkezetet a primer elemek túlsúlya jellemzi</li></ul>
<b>LEHETŐSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Logisztikai szerepkör növelhetősége</li><li>Közlekedési szemléletmód váltás, multimodalitás</li><li>Városterületi együttműködések szorosabbá fonódása</li><li>Megújuló energia felhasználás növelése</li></ul>	Közlekedési kultúra megreformálása komplex programokkal.  Intermodális pályaudvar fejlesztése.  Közösségi közlekedés elősegítése, feltételeinek javítása, forgalmi rendszerek összehangolása.  Helyi infrastruktúrafejlesztő alap létrehozása.  Egészség- és környezettudatos életmódra nevelés, szemléletformálás.	Hiányzó közúthálózati elemek.  Parkolási elemek fejlesztése.  Az infrastrukturális elemek hiányosságában és minőségében mutatkozó problémák programokba épített cseréje, bővítése.  Környezetvédelemben érintett helyi szereplők és szervezetek együttműködésével hatékony információs és monitoring rendszer kialakítása.  Kerékpárút-hálózat bővítése és minőségi fejlesztése.
<b>VESZÉLY</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Csomóponti szerep okozta lakossági problémák</li><li>Budapest centrális szerepe az ország közlekedési rendszerében nem oldódik</li><li>LSZK funkciót erősítő fejlesztések elmaradása</li><li>egyres főközlekedési (M81, M/7) és alsóbbrendű utak minőségi és kapacitásfejlesztései elmaradása</li></ul>	helyi igényekre reagáló raktározási, logisztikai kapacitások fejlesztése.	Székesfehérvár-Börgönd reptér fejlesztése, city-logisztikai funkciótól egészen a komplex turisztikai szolgáltatásokkal való megtöltésig.





SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
VII. Közlekedés és közmű-infrastruktúra		
<ul style="list-style-type: none"><li>Egyéni gépjármű közlekedés magas részaránya nem csökken</li><li>Nem megfelelő térhasználat</li><li>Európai Unió támogatási rendszerben csökkenő közúti közlekedési, reptérfejlesztési lehetőségek</li></ul>		
KOCKÁZATOK		
<ul style="list-style-type: none"><li>A forgalmi terhelés nagysága nem csökkenthető, a kapcsolódó társadalmi-gazdasági problémák súlyosbodnak.</li><li>A közösségi közlekedésre való áttérés hiányában a városi zaj- és légszennyezettség tovább növekszik.</li><li>A közműhálózatok előregedését nem követik a fejlesztések.</li></ul>		

SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
VIII. Táj és környezet		
	<b>ERŐSSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Környezettudatos gondolkodás térnyerése</li><li>Natura 2000, országos és helyi védettségű területek jelenléte</li><li>Kedvező mikroklimatikus viszonyok</li></ul>	<b>GYENGESÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>A természeti értékek jelentős része városon kívül esik</li><li>Zöldfelületi rendszerek alacsony szintje, töredezettsége, alacsony erdősültség</li><li>Ipari területek jelenléte a városon belül, városképet befolyásoló elem</li><li>Erdőterületek hiánya</li><li>Zöldfelületeket, élővilágot érő jelentős terhelések</li><li>Talajvíz és felszíni vizek szennyezettsége</li><li>szabadon beépíthető területek</li><li>az ökológiai folyosók folytonossága sok területen nem biztosított</li></ul>
<b>LEHETŐSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hasznosítási mód megváltoztatásának lehetősége a kihasználatlan területeken a művelési ág megtartásával</li><li>Környezettudatos szemléletmód erősödése</li><li>Burkolt felületek csökkentése korszerűnek számító megoldások alkalmazásával</li></ul>	Természeti értékek turisztikai vonzerővé alakítása és a környezeti adottságokat kihasználó szelíd turizmus fejlesztése.	Zöldfelületi rendszerek fejlesztése, terhelésének mérséklése, elosztása.  Alul vagy nem megfelelően hasznosított mezőgazdasági területek erdőtelepítésével új alternatív jövedelemszerzési forrás megteremtése a helyi termelők számára.  Belterületi lokális szennyezések kibocsátásának mérséklése, kiváltása, megszüntetése.





SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
VIII. Táj és környezet		
		Közterület-rekonstrukciók, épített környezetet érintő fejlesztések előkészítésénél és megvalósításánál a „zöld” (pl. élő, vagy vizeket helyben tartó) megoldások előnyben részesítése.
<b>VESZÉLY</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Negatív táj- és területhasználati tendenciák, vizuális környezetszennyezés-erősödése</li><li>Csomóponti szerephez kapcsolódó fejlesztések tájmódosító, élőhelyek további feldarabolódásához vezető hatása</li><li>Ökológiai hálózat sérülékenysége</li><li>Zöldmezős beruházások megvalósítása esetén a meglévő zöldterületek, élőhelyek illetve a termőterületek további csökkenése következhet be</li><li>termőföldvédelmi célok, környezeti károk miatt nehézségekbe ütközik, korlátos a területek városfejlesztési célra bevonása</li></ul>	Ökológiai hálózat terhelésének mérséklése, terhelhetőségének növelése hálózatban történő kezeléssel és fejlesztéssel.	Vízgazdálkodási tervhez illeszkedve a város felszíni vizeinek – térségi rendszerekhez illeszkedő, összehangolt - mennyiségi és minőségi fejlesztése és fenntartható hasznosítása (pl rekreációs).
KOCCÁZATOK		
<ul style="list-style-type: none"><li>Biodiverzitás csökkenése, az élővilágot érő zavaró hatások felerősödése.</li><li>Fejlesztések tájvédelemre negatívan ható megvalósuló a hatályos szabályozó eszközök megkerülésével.</li></ul>		

SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
IX. Épített környezet, településrendezés		
	<b>ERŐSSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Jelentős történeti és műemléki épületállomány</li><li>Lakóépületek környezettudatos fejlesztései</li></ul>	<b>GYENGESÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Gazdag turisztikai vonzerőre gyenge szolgáltatási rendszer épült</li><li>Az épített örökség megőrzésének koncepcionális hiánya,</li><li>Műemlékek funkcióhiányból eredő állagromlása</li></ul>
<b>LEHETŐSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Országos jelentőségű történelmi örökség helyszínek fejlesztése</li><li>Az épített környezet értékeinek tudatos fejlesztése, eredményeinek növeléséből a turizmus becsatornázhatósága</li></ul>	A város kapacitásaihoz mért tudatos várostervezési program kidolgozása az épített környezet javításáért.	A történelmi múlt örökségeiben rejlő potenciálok kiaknázása célzott intézkedésekkel.  kulturális örökség fejlesztendő épületállományának és kulturális vagy egyéb funkciókkal történő együttes tervezése.



SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
IX. Épített környezet, településrendezés		
<ul style="list-style-type: none"><li><i>Ipari kultúrához kapcsolódó értékes épített örökség új funkcióval való ellátása</i></li></ul>		<p>A funkcionális településrészek arculatának újraélesztése és revitalizációja, új funkcióval történő megtöltése.</p> <p>Közterületek élhetőségének javítása.</p>
<b>VESZÉLY</b> <ul style="list-style-type: none"><li><i>Műemlékek, történelmi emlékhelyek fejlesztésének elhanyagolása</i></li><li><i>Tudatos tervezés háttérbe szorulása</i></li><li><i>a megvalósítási lehetőségeket nem igazolhatóan szűkítő szabályozási környezet</i></li><li><i>hosszabb távra kitekintő városfejlesztés hiánya</i></li></ul>	<p>Történelmi örökség hasznosítása, funkcióval való megtöltése.</p> <p>Hosszabb távú célokból levezethető fejlesztések előtérbe helyezése.</p>	<p>Nemzeti emlékhely fejlesztés.</p>
KOCKÁZATOK		
<ul style="list-style-type: none"><li>Romló épületállomány a város imázsát is csökkenti, mely a turizmusra is negatív hatást gyakorol.</li><li>Rendezetlen városi épített környezet a jelentősen rontja az itt lakók életminőségét.</li></ul>		

SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
X. Környezetvédelem		
	<b>ERŐSSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li><i>Önkormányzati és vállalati részről is jelentős hangsúlyt kap a környezetvédelem</i></li><li><i>Kedvező vízföldrajzi adottságok</i></li><li><i>Kiépített hulladékgazdálkodási rendszer</i></li><li><i>Energiafelhasználás csökkenése</i></li><li><i>Környezeti elemek kielégítő állapota</i></li><li><i>100%-os csatornázottság</i></li></ul>	<b>GYENGESÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li><i>Városon belül az egyéni gépjárműhasználat, illetve általában a közlekedés okozta jelentős légszennyezés</i></li><li><i>Lokális szennyező pontforrások jelenléte a lakott területen</i></li><li><i>Kerékpárutak alacsony kiépítettsége</i></li><li><i>Vízbázisok sérülékenysége</i></li><li><i>Felszíni csapadékvíz elvezető rendszer hiányosságai</i></li></ul>
<b>LEHETŐSÉG</b> <ul style="list-style-type: none"><li><i>Fenntartható és környezetbarát energiatermelés és hulladékkezelés</i></li><li><i>Vállalkozási és lakossági felelősségvállalás</i></li><li><i>Energia- és környezettudatosabb közlekedés kialakítása</i></li></ul>	<p>„Low carbon”beruházások támogatása.</p> <p>Új, helyi energiahordozói potenciálokra épített, a megújuló energiahasznosítás felé elmozduló struktúra megalapozása, energiatermelési módszerek meghonosítása.</p> <p>Távhőtermelés helyi energiahordozói potenciálokra épített fejlesztése, a megújuló</p>	<p>P+R parkolók kialakítása.</p> <p>Kerékpárút-hálózat fejlesztése.</p> <p>Agglomerációs gyűrű okozta forgalmi terhek csökkentése közlekedésfejlesztési program kialakításával.</p> <p>A közlekedési kultúra megreformálása összetett</p>



SZÉKESFEHÉRVÁR ADOTTSÁGAI		
X. Környezetvédelem		
	energiahordozók felé elmozduló struktúra létesítményeinek kialakítása.  Települési folyékony hulladék kezelése, biogáz több szektort érintő integrált projektként történő hasznosítása.	intézkedésekkel. Energiahatékonyság javítása és a megújuló energia fokozott bevonása az energia ellátásba.
<b>VESZÉLY</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Forgalomcsökkenés elmaradása</i></li><li>• <i>Lakossági és ipari hulladékok nem megfelelő tárolása, kezelése</i></li><li>• <i>Energiatudatos szemléletmód nem érvényesül a fejlesztésekben</i></li><li>• <i>A közlekedési, ipari, fűtési eredetű levegőszennyezettség tovább növekszik</i></li><li>• <i>Burkolt felületek arányának további növekedése illetve a zöldfelületek csökkenése miatt a klímaváltozás negatív hatásai tovább erősödhetnek</i></li></ul>	Víz- és hulladékgazdálkodás helyi problémáinak korszerű kezelése által az ökológiai lábnyom mérséklése, fosszilis energiahordozók kiváltása hulladékból előállított megújuló energiával.	Az életminőség javító levegőtisztasági és zajvédelmi terhelés csökkentő beruházások.  Együtt tervezendő térségekre (agglomeráció) integrált rendezési tervek és település-rehabilitációs tervek kidolgozása.
KOCKÁZATOK		
<ul style="list-style-type: none"><li>• A domináló gazdaságfejlesztési törekvésekkel, vagy egyéb urbanizációs folyamatokkal nem tartanak lépést a környezetvédelmi intézkedések.</li><li>• Az „ököváros” koncepciójához tartozó ismérvek és fejlesztési elemek nem jelennek meg a városfejlesztési elképzelésekben.</li><li>• Környezettudatos tervezési együttműködések nem valósulnak meg, a lakossági érdektelenség miatt.</li></ul>		

### 3.1.3 A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

A helyzetelemző-helyzetfeltáró dokumentumrészben már elővezetésre kerültek a hatályos településrendezési eszközök illetve a hatályban lévő településszerkezeti terv megállapításai. A jövőbeni beruházások, fejlesztések, programok megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök továbbfejlesztése nem csak a tervezett akcióterületi fejlesztésekkel kapcsolatosan kerülhet terítékre, de az egyéb hálózatos szerveződésű, hálózatos infrastrukúraelemek további jövőbeni jellegének meghatározásakor - megtervezésekor is. Kisebb volumenben de fontos szerepe lesz a készülő történelmi belváros területére koncentráló helyi szabályozási terv elkészültének, de sürgető a településszerkezeti terv megújítása is.

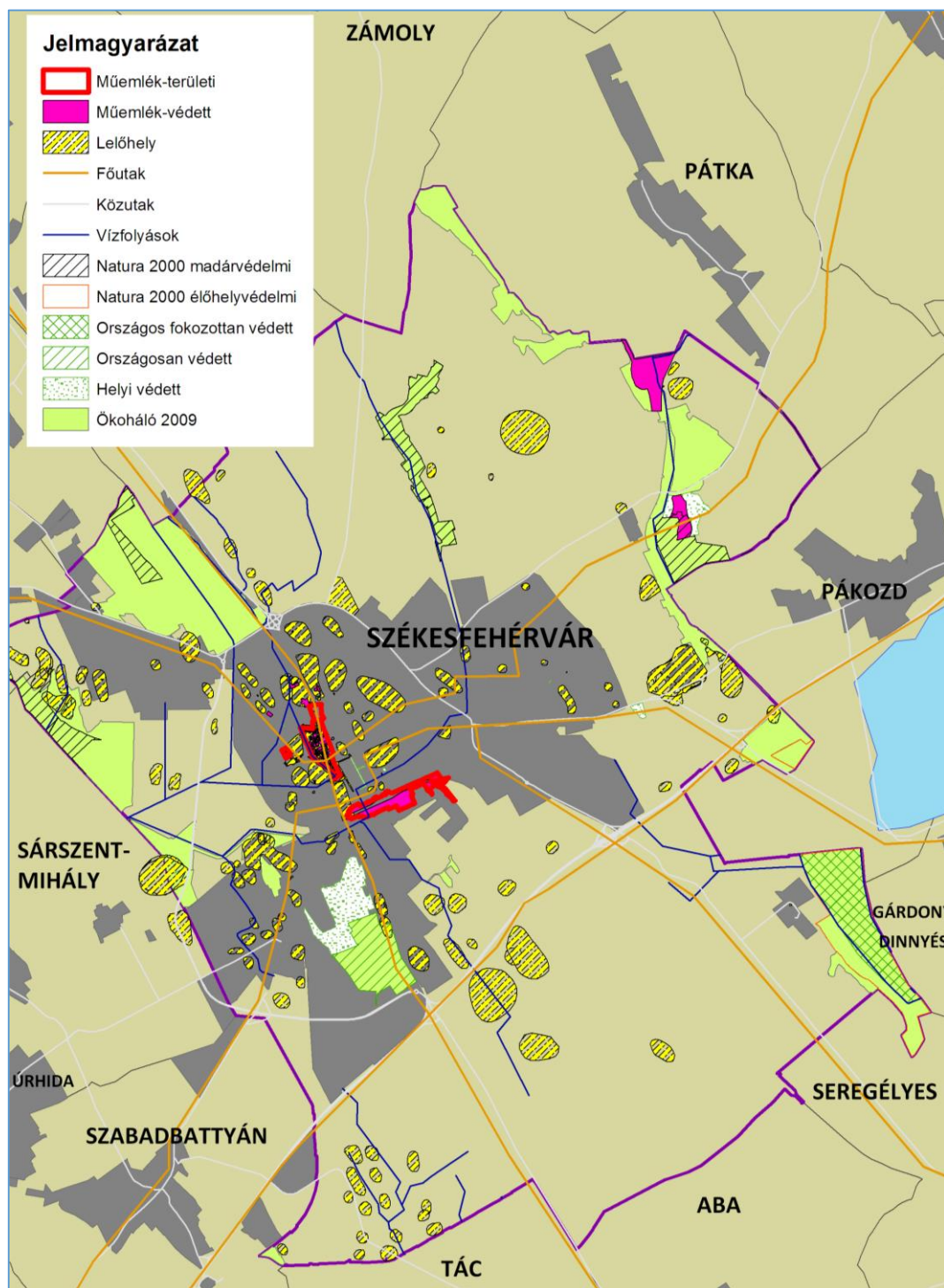
Alapvető az önkormányzati hatókörű területrendezési gyakorlat számára a városi infrastruktúra jó állapotának és kiépítettségének biztosítása, kiemelkedő szerepe lehet a népességvonzó képesség egy fontos elemét jelentő egészséges helyi lakáspiac kialakítására, lakóterületek kijelölésére, a magánberuházókkal köthető együttműködések szemléleti megalapozására. Folyamatos kihívás a város gazdasági versenyképességét megtartó fejlesztési elképzelések és rendezési alapelvek összehangolása.



A városkörnyék kiemelt értéke kiváló - jó mezőgazdasági területei, ezek fenntartása, a beépítési nyomás kezelése szintén elsőrendű feladat.

### 3.2 Problématérkép/értéktérkép

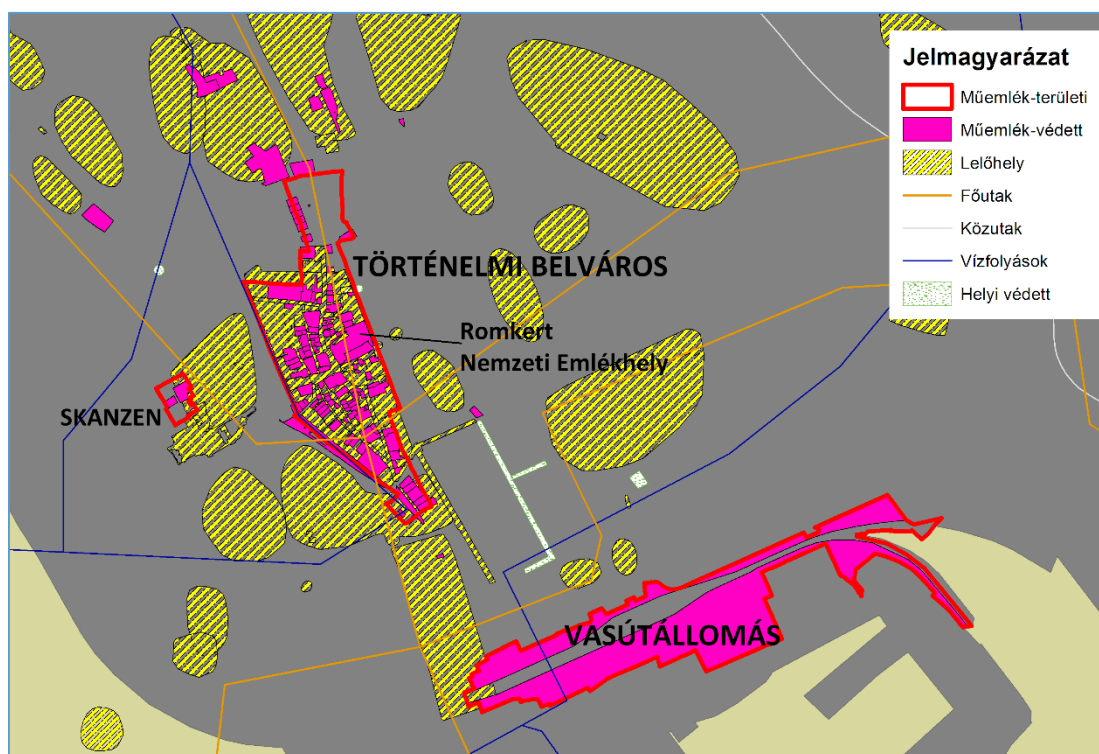
#### Értéktérkép



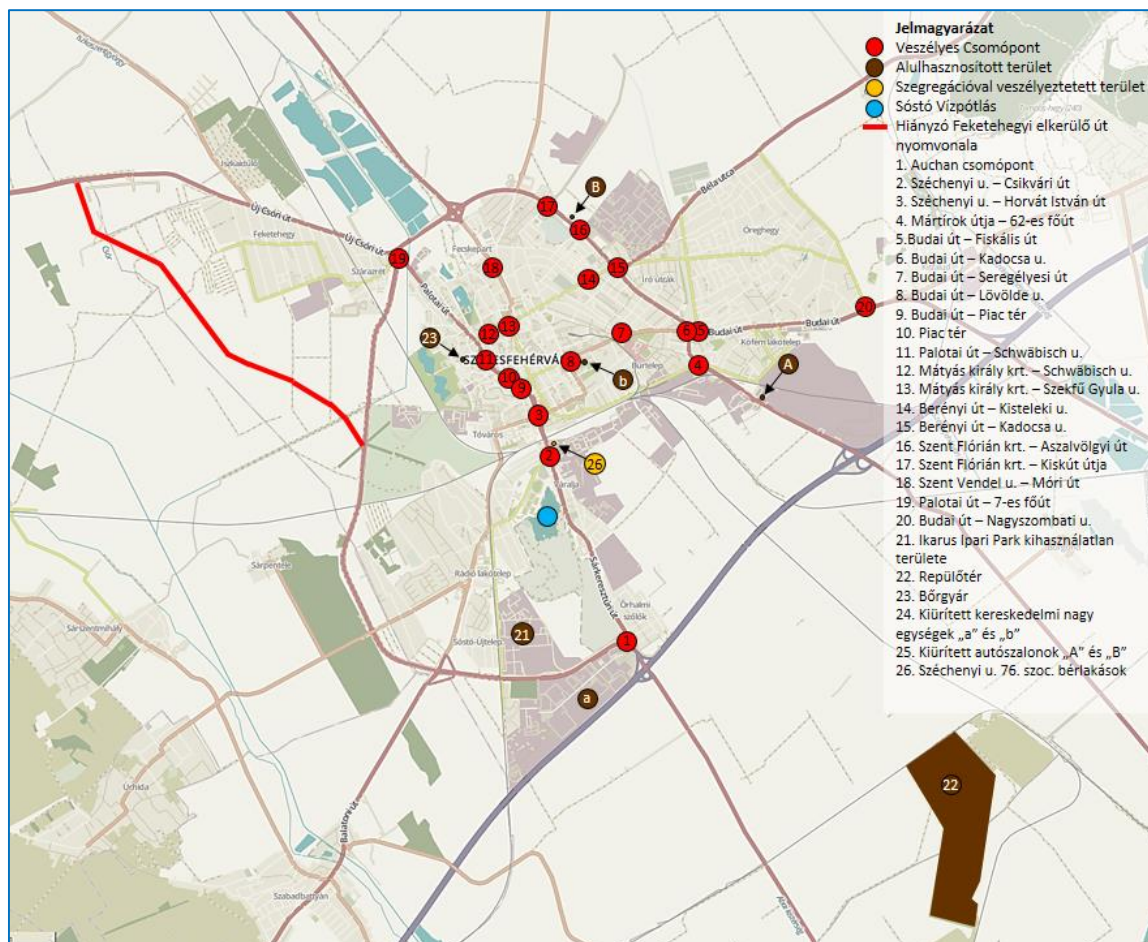




## Belváros



## Problématérkép



### 3.3 Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

#### 3.3.1 Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

A következő fejezetekben feldolgozott Székesfehérvári városrészek kijelölése nem összevethető a korábbi 2009-ben elfogadott IVS városrészi elemzésével, mivel utóbbi gyakorlatilag a KSH „Nagyvárosok belső tagozódása” című 2003-ban kiadott sorozatának (2002. évi adatokat elemző) székesfehérvári kötetét használta fel, azóta azonban ennek újabb kiadása nem történt meg.

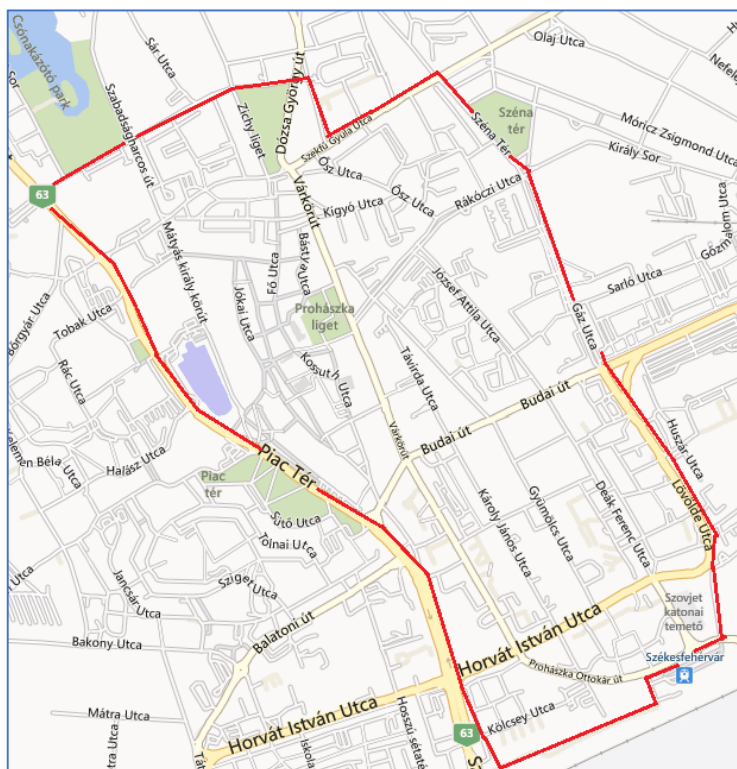
Jelen elemzés a hatályos Székesfehérvári területrendezési fődokumentumok városrészi lehatárolását követi azzal a különbséggel, hogy az egyes városrészek számát az iparterületek és kapcsolódó szomszédos városrész összevonásával kezeli. Külön a városközpont részletezéseként a történelmi belváros területe is bemutatásra kerül, mellőzve a kapcsolódó lakótelepek statisztikai adatokban megjelenő túlsúlyát illetve lehatárolása igazodik a készülő új szabályozási terv határaihoz. A városrészi leírásoknál jelentős részben támaszkodtunk a 2010-ben elkészült Kulturális Örökségvédelmi Tanulmány saját szempontú városrészi bemutatásaira.

Városrészi elemzésünk végén egy rövid összefoglaló található a megyeszékhely térbeli és társadalmi szerkezetében is nagy jelentőségű főbb lakótelepeinek bemutatásával, szintén a KSH 2011-es népszámláláson alapuló integrált településfejlesztési stratégiához kapcsolt mutatói alapján. Az összehasonlításból a kifejezetten kis lakásszámú telepszerű beépítéseket magukba foglaló lakótelepeket hagytuk ki. (Berkes-, „Videoton” lakótelep vagy Széchenyi u.)

#### 1. Városközpont

##### Lehatárolás

Mészöly Géza utca – Palotai út – Piac tér – Vörösmarty tér – Széchenyi utca – Vasúti pályaudvar (MÁV terület) – Béke tér – Lövolde utca – Gáz utca – Széna tér – Szekfű Gyula utca – Ányos Pál utca – Zichy liget



A városközpont térképi elhelyezkedése (Bing Maps felhasználásával)





A városközpont madártávlati képe fotorealisztikus 3D ábrázolással (Google Earth/Digital Globe és NYME Geoinformatikai Kar, Szfvár)

### Városrész bemutatása

A mai Belváros területe jóval nagyobb, mint a műemléki jelentőségű területként is továbbélő Történelmi belvárosé (bemutatására külön kitérünk a későbbiekben), arculatát a mindössze néhány évtizeddel ezelőtti, házgyári technológiával épített négy-tízszintes épületek jelentősen befolyásolják. A Belváros sokféle funkciót ellát, központi és településközpont vegyes terület, számos intézménnyel és szolgáltató létesítménnyel, közlekedési csomópontokkal (vasútállomás, autóbusz pályaudvar) elsősorban a történelmi belvárostól nyugatra-északnyugatra és keletre-délkeletre.

A történelmi belvárostól keletre és délkeletre a Várkörút illetve a Prohászka Ottokár út mentén elsősorban kisvárosi jellegű, 2-4 szintes, villaszerű lakóházak és társas házak találhatók. Nagyvárosias lakóterület az északi részen található Ybl Miklós lakótelep, amely a 60-as évek közepén a városban az új, modern városépítés egyik megtestesítője lett. További nagyvárosias lakóterület, az észak-keleti (Mancz János lakótelep), keleti (József Attila utcai lakótelep) és délkeleti rész (Lövdöde utcai lakótelep). Kisvárosias lakóterületként nyilvántartott a délnyugati részen található Horvát István utcai lakótelep 4-5 szintes tömbjei. Több zöld terület is található a Belvárosban: Prohászka liget, Várfal-park, legnagyobb a folyamatosan szépülő Zichy liget, de a Városközpont zöldterülettel való ellátottsága összességében alacsony, értékes elemei a Gyümölcs utcai platánsor vagy a Jávör Ottó tér.

A városrész területén található közintézmények alátámasztják központi szerepét: 3 bölcsőde, 9 óvoda, 6 általános iskola, 13 középiskola, 1 idősek otthona, 2 kríziskezelő központ, Frim Jakab Képességfejlesztő Szakosított Otthon, 12 gyógyszertár, 4 orvosi rendelő, 8 fogorvosi rendelő, a Szent István Király múzeum, a Szent István Művelődési Ház, a Vörösmarty Mihály Könyvtár, a Deák Képtár, a Pelikán Galéria, a Csitáry G. Emil Uszoda és Strand a Belváros észak-nyugati csücskében, a Vodafone Sportcentrum a József Attila utcai lakótelepen, városi, megyei, regionális hatáskörű szervek, intézmények, városi és megyei önkormányzat épületei.

A bölcsődék, óvodák és a sportlétesítmények a lakótelepek közelében, míg az általános iskolák, középiskolák, egészségügyi szolgáltatások és a kulturális intézmények a lakótelepektől távolabb a Történelmi belvárosban és a kisvárosias lakóterületek területén koncentrálódnak.

A történelmi belváros területén a 2007-13-as uniós támogatási időszak megnyíló fejlesztési lehetőségei kapcsán funkcióbővítő városfejlesztésre került sor a Fő utca vonalán illetve második ütemében előkészítés alatt áll a Várkörút egy szakaszán.

*2011. évi KSH népszámlálási adatokon alapuló korábbi IVS mutatók szerint a következő megállapítások tehetők*

A Városközpont lakossága 19 103 fő (a város lakosságának 19 %-a) a második legnépesebb városrész, egyértelműen a számos lakótelepnek köszönhetően. Korösszetételét tekintve, minden korcsoportban, a városrészek közül a legrosszabb értékeket mutatja: a városi átlagnál 1,8%-ponttal kevesebb a 0-14 évesek-





, 4,1%-ponttal alacsonyabb a 15-59 évesek és 5,8%-ponttal magasabb a 60-x évesek aránya, a városrészek közül, szám szerint itt él a legtöbb idős korú. Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya szinte megegyezik a városi átlaggal (9,3%), de a felsőfokú végzettségűek aránya a 25 éves és idősebb népességen belül (28,8%), 1,9%-ponttal magasabb, mint a városi átlag, ez az érték a második legjobb a városrészek között.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya itt a legnagyobb a lakónépességen belül (53,5%), 3,2%-ponttal magasabb a városi átlagnál. A foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül (62,7%-pont) szinte megegyezik a városi átlaggal, ugyanakkor a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (40,4%), a városrészek közül a legmagasabb, viszont az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (25,6%) a városrészek között a második legkisebb. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (33%), valamint a legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (5,7%) az aktív korúakon belül csak kis mértékben haladja meg a városi átlagokat. A munkanélküliségi ráta (9,4%) és a tartós munkanélküliségi ráta (5,5%) a városi átlagnak megfelelő.

A Városközpont városrészben található a legtöbb lakás (10 393, ebből 9134 lakott) és háztartás (9375). Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya (1,7%) valamint a komfort nélküli, félkomfortos és szükségülakások aránya (1,3%) csak kis mértékben alacsonyabb a városi átlagnál, de szám szerint, itt található a legtöbb ilyen lakás. Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül lényegesen nagyobb (4,3%-ponttal) a városi átlagnál (6,5%), az összes ilyen székesfehérvári lakás 37%-a található a városközpontban.

**1990-et követő időszak legfontosabb infrastrukturális fejlesztései (Történelmi belváros területét lásd később)**

- *Ady lakópark*
- *Alba Plaza és Városi Piac felépülése az egykori piac és textilgyár helyén*
- *Egykori Alba Regia Hotel irodaházzá való átépítése*
- *Csitáry Uszoda és Strand folyamatos fejlesztése*
- *Egyesített Szociális Otthon fejlesztései*
- *Lakótelepek energiatakarékosági célú felújításai*
- *NAV megyei és regionális adóigazgatási központjai (Mátyás király krt.)*
- *Novotel Székesfehérvár négycsillagos szálloda felépülése*
- *Rákóczi u.-i MÁK és OTP központ*
- *Széchenyi utcai református templom és környezetének fejlesztése (gyülekezeti központ, iskola)*
- *Szovjet katonai temető rendezése*
- *Vasútállomás fogadóépületének és a Piac téri autóbusz-állomás felújítása*
- *Vodafone sportcsarnok felújítása (volt ARÉV kosárlabdacsarnok)*

**Lehetőségek**

- Forgalomcsillapítás
- Zöldfelületek megtartása, növelése
- Belváros Rehabilitációs programok további pontjainak megvalósulása, kidolgozása
- Meglévő turisztikai, kiskereskedelmi és szabadidő funkciók összehangolása, megerősítése

**Veszélyek**

- Lakosság további öregedése
- Műemléki védelem alatt álló épületek állagromlása
- Forgalom és környező pontforrások okozta környezeti terhelések kezelésének elmaradása
- Belvárost érintő szolgáltató funkcióbővítő-, rehabilitációs- és infrastrukturális fejlesztések elmaradása



#### Fejlesztési javaslatok

- Nemzeti emlékhely és Romkert magas színvonalú kialakítása, korszerű bemutatathatósága, látogatóközpont kialakítása
- A városi igazgatási, önkormányzati és kulturális intézményi funkciók összehangolt megújítása infrastrukturális és szervezeti szempontból egyaránt
- A Városközpontot érintő parkolási nehézségek kezelése a szabályozási terv adta lehetőségek alkalmazásával valamint parkolási lehetőségek bővítésével, előnyben részesítve a Történelmi belvárostól távolabb eső területeken történő parkoló létesítéseket
- Multimodális központ létesítése során a vasútállomás előtti tér rehabilitációja, buszparkoló, P+R, B+R parkolók kialakítása
- Megújuló energia alkalmazása a lapos tetős épületek tetején
- Belvároshoz közeli környezetszennyező pontforrások megszüntetése távolabb eső környezetszennyező hatások mérséklése, korlátok között tartása, ugyanis ezek a sűrűn beépített Belvárost fokozottan érintik
- Nyári időszakban a Belvárost fokozottan érintő hőhullámok enyhítését szolgáló fejlesztések (szőkőkutak, vízporlasztók, árnyékolás)
- Zöldfelületi rendszerek minőségi és mennyiségi javítása, akár új megoldások fenntartható alkalmazásának lehetőségével (tetőkertek, zöld falak, zöld szigetek)

## 2. Keleti városrész

### Lehatárolás

Berényi út – Széna tér – Gáz utca – Lövdölde utca – Mártírok útja – Seregélyesi út – Kadocsa utca



A keleti városrész térképi elhelyezkedése (Bing Maps felhasználásával)





A keleti városrész madártávlati képe fotorealistikus 3D ábrázolással (Google Earth/Digital Globe és NYME Geoinformatikai Kar, Szfvár)

#### Városrész bemutatása

A Történelmi belvárostól keletre elterülő Víziváros (nevében hűen tükrözi, egykor vizenyős, mocsaras terület volt) szárazulataira a középkorban a Budai külváros terjeszkedett ki. A mai Víziváros területének kialakulása a 18. század végén kezdődött. A 19. század közepéig elsősorban a belváros közvetlen környezeteként épült be és ma már jelentős része a Városközpont területéhez tartozik. A vasúti pályaudvar felépülésével megindult a városrész déli és keleti irányú terjeszkedése. A 19. század végén Víziváros a megyeszékhely kertvárosiasan beépített külvárosa, ekkor már a fő tengelye, a Budai út jelentős, máig meglévő, szervező erő.



x. ábra: A mai Vízivárosi lakótelep területe és a Széna tér, előtérben a budai úti laktanyák cca 1935 (Forrás: Fortepan, eredeti: Erky-Nagy Tibor)



A Gáz utca-Király sor-Budai út által bezárt háromszög északi részén telepedett meg 1873-ban a gázgyár, mellette 1903-tól áll a városi villanytelep, 1918-ban épült az Első Székesfehérvári Gőzhengermalom illetve gabonasilókkal az Akóts-malom, mely az ország 5 megmaradt famalmának egyikeként üzemképes állapotban lévő ipari műemléke, középiskolai tanmalomként szolgál. A telephelyek, üzemek létrejöttékor ez a vidék még a város szélé volt, ma nagy részén a Fűtőerőmű komplexuma áll.

A 20. századra a Víziváros, mint a leginkább kiépülő külváros, egyszerre terjeszkedett északkelet, délkelet és kelet felé. Az 1960-80-as évek közötti „szanálási” hullám a kétszáz év alatt fokozatosan kiépülő polgári-paraszti városrészt szinte teljesen elsöpörte, átalakította. Jelentős számban épültek házigyári technológiával lakások (a Széna téren öntött technológiával 5 db 10 szintes pontház (200 lakás), a 60-as évek közepén a Lövölde utcai lakótelep 5 és 10 emeletes épületei, a 70-es évek második felében a Gáz utca-Budai út-Királysor háromszög déli részén épült fel a 3600 lakásos Vízivárosi lakótelep), kevés elem maradt meg az egykori hagyományos beépítésből. A folyamat során beépítésre került zöldterületek, (egykori kiterjedt Széna tér) pótlására nem került sor. Jellemző, hogy az új lakóépületek házigyári, a lakóterület közintézményei (óvodák, iskolák) CLASP technológiával készültek.

A Keleti városrész déli, keleti és északi része a 20. század elejétől, különböző ütemekben kialakult kertvárosias, családi házas jellegű terület, amit keleten a Fáy András és az Almássy lakótelep tör némiképp meg, három-öt szintes tömbjeivel. A városrész területén kettő park található, az egyik az egykoron jóval nagyobb kiterjedésű Széna tér, a másik a Budai út és a Seregélyesi út között elterülő Halesz Park, melynek 1888. évi megújítása a korszak legnagyobb városi parkosításaként számon tartott, 2013-tól pedig példaértékű társadalmi felelősségvállalási akció keretében, az Alcoa Alapítvány támogatásával, teljes rekonstrukción esett át.

A Keleti városrész területe közintézményekkel jól lefedett, köszönhetően magas népsűrűségének és belvárosi közelségének, területén található 2 bölcsőde, 4 óvoda, 3 általános iskola, 4 középiskola, az Óbudai Egyetem Alba Regia Egyetemi központja, gondozási központ, kríziskezelő központ, 5 gyógyszertár, 2 orvosi rendelő, 2 fogorvosi rendelő, 3 állatgyógyászat, mentőállomás és a Fejér Megyei Szent György Kórház.

*2011. évi KSH népszámlálási adatokon alapuló korábbi IVS mutatók szerint a következő megállapítások tehetők*

A Keleti városrész lakossága 14 570 fő (a város lakosságának 14,5 %-a) a negyedik legnépesebb városrész, egyértelműen a lakótelepi népességnek köszönhetően. Korösszetételét tekintve azonban minden korcsoportban a városrészek közül a legrosszabb értékekkel rendelkezők között van: a városi átlagnál még mindössze 0,5%-ponttal kevesebb a 0-14 évesek aránya, de a 15-59 évesek aránya már 1,5%-ponttal, a 60-x évesek aránya pedig 2%-ponttal több. A városrész az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők arányát tekintve, a második legjobb értékkel rendelkezik (7,9%), ami 1,4%-ponttal jobb a városi átlagnál. A 25 éves és idősebb népességen belül felsőfokú végzettséggel rendelkezők arányát tekintve a városrészek közül a harmadik legjobb értékkel bír (27,8%) a városi átlagot majd egy százalékponttal haladja meg.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül (49,3%), mindössze 1%-ponttal jobb a városi átlagnál, de a harmadik legjobb érték a városrészek közül. A 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak arányát tekintve, a legjobb értékkel rendelkező városrész (65,9%), 3%-ponttal meghaladva a városi átlagot, ugyanakkor a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (34,3%), a városi átlagnál 1,1%-ponttal rosszabb. Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (25,7%) a városrészek között a harmadik legjobb, 2,6%-ponttal kedvezőbb a városi átlagnál. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (28,4%), valamint a legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (4,4%) az aktív korúakon belül a városrészek között a legjobb értékek 3,9%-ponttal illetve 1%-ponttal meghaladva a városi átlagokat. A munkanélküliségi ráta (8,4%) és a tartós munkanélküliségi ráta (4,8%) a városi átlagnál, 1,1%-ponttal illetve 0,7%-ponttal jobb.

A Keleti városrészben 6822 lakás (ebből 6307 lakott) és 6515 háztartás található. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya (1,7%), valamint a komfort nélküli, félkomfortos és szükségülakások aránya (1,2%)



csak kis mértékben alacsonyabb a városi átlagnál. Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül (3,4%) jelentősen alacsonyabb a városi átlagnál (6,5%).

#### **1990-et követő időszak legfontosabb infrastrukturális fejlesztései**

- A Vízivárosi lakótelep épületállományának energiahatékonyság célú felújítása
- Berényi út egy szakaszának felújítása (Kadocsa út-Vértanú u.)
- Budai úti bevásárlóközpont felépítése
- Halesz park felújítása
- Széna tér rendezése és az általános iskola fejlesztése
- Szent György Kórház és Rendelőintézet valamint a Mentőállomás fejlesztései
- Viktória Rehabilitációs Központ fejlesztései
- Volt szovjet laktanyaterületek hasznosítása (Budai kapu társasház, kereskedelem, közép- és felsőfokú oktatási intézmények)

#### **Lehetőségek**

- Belvárosi közelségből adódóan központi funkciók decentralizációjának hasznélvezője
- Felsőoktatás fellendülése

#### **Veszélyek**

- Belváros közelségének, zsúfoltságnak negatív hatásai
- Egyéni gépjármű közlekedés magas részaránya nem csökken
- Királysori fűtőmű környezetterhelő hatása nem csökken

#### **Fejlesztési javaslatok**

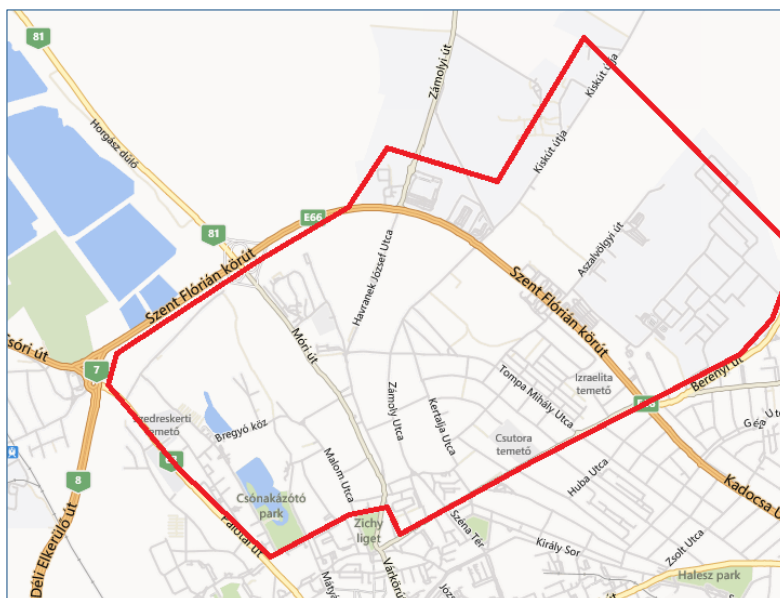
- Királysori fűtőmű kapacitásának kitelepítése, felszabaduló terület új funkcióval való megtöltése a meglévő ipari műemlék elemek megőrzésével
- Vízivárosi lakótelep és a közintézmények közelében parkolási lehetőségek minőségi és mennyiségi növelése
- Megújuló energia alkalmazása a lapos tetős épületek tetején
- Zöldfelületi rendszerek minőségi és mennyiségi javítása, akár új megoldások alkalmazásának lehetőségével (tetőkertek, zöld falak, zöld szigetek), meglévő területeken fásítás, virágosítás
- Közösségi élet színtereinek minőségi javítása
- Szent György Kórház korszerűsítésének támogatása
- A Mártírok úti rehabilitáció kapcsán további úthálózati fejlesztések
- Meglévő műszaki felsőoktatási és szakképzési, középiskolai funkciók intézményi, szervezeti és infrastrukturális minőségi fejlesztése
- Szabad területek minőségi lakóterületi fejlesztése



### 3. Északi városrész és északi iparterület

#### Lehatárolás

Palotai út – Mészöly Géza utca – Zichy liget – Ányos Pál utca – Szekfű Gyula utca – Berényi út – Aszalvölgyi árok – 020064 hrsz-ú út – Kiskút útja – 020055 hrsz-ú földrészlet – 020023/4 hrsz-ú út – 020021 hrsz-ú út – Szent Flórián körút



Az északi városrész és északi iparterület térképi elhelyezkedése (Bing Maps felhasználásával)



Az északi városrész és északi iparterület madártávlati képe fotorealistikus 3D ábrázolással (Google Earth/Digital Globe és NYME Geoinformatikai Kar, Szfvár)

#### Városrész bemutatása

Felsőváros a belvárostól északra található városrész, a hozzá tartozó ipari hasznosítású terület a Videoton és a Visteon Ipari parkokkal a Szent Flórián körúton túl észak-keleti irányban helyezkedik el. Külvárosként



egybeolvadt a középkori Fehérvárral. 1688-tól, Székesfehérvár török alóli felszabadulásától számítható a mai Felsőváros kiépülése, amely a korabeli feljegyzésekben, mint Új város szerepel. A Rákóczi szabadságharc idején kezdett újjá települni, főként a környék uradalmából származó jobbággyokkal. Tipikus paraszti jellegű település alakult ki széles marhahajtó utakkal, paraszt-polgári portákkal, közepén üres vásárállással, s amely az 1840-es évekre a legnépesebb városrészé is vált. Ivóvizét a Királykút biztosította, amelyet a 18. század végén vettek körül klasszicista emeletes épülettel, 2012-ben emlékházként felújították, közösségi-kulturális funkciót kapott.

Felsőváros mai falusias beépítésű utcái a 19. század végi és a 20. század eleji tömeges lakóépítkezés maradványai. A második világháború harctevékenységei súlyos károkat okoztak, a romokban heverő városrész újjáépítésekor a kivitelezésben a lakásépítés állt a középpontban. Az új térigénynek megfelelően, újabb és újabb lakott városi területek újjáalakítására volt szükség. Mindez az 1950-es években és a 60-as évek elején csak nagyon lepusztult, a romoktól éppen megszabadított területeket jelentett. A városias, elővárosi jellegű lakóterületek szanálására és a zöldterületek beépítésére Felsővárosban csak részben került sor. Az 1960-as évek közepétől, az építési technológia egyoldalúan házigyári lett, ezzel készült 1968-70 között a Királykúti lakótelep a városrész déli területén 45 lakás lebontásával 580 lakás épült, és 1970-74 között a nyugati részen a Palotai út mentén a Szedreskerti lakótelep. Itt 110 lakás bontása árán 1480 lakás épült. Ekkor épültek a Fecskeparti lakótelep ötszintes blokkházai és családi házai is, vegyes technológiával. Az 1960-as évek tervezési és városfejlesztési munkáinak nagy erénye a Felsőváros nyugati részének zöldövezeti kialakítása. Kiképezték a Csónakázó tavat és a bregyói horgásztavat, felépült a Vidámpark, attól északra erdősávot telepítettek, létrejött a Bregyó-közi szabadidő központ is. A Vidámpark évtizedekkel ezelőtt megszűnt, mára turisztikai-szabadidős fejlesztési területté vált. Az 1980-as évek végén felépült az acélszerkezetű Városi Uszoda, az egykori strand északi végében. 1992-ben a városi önkormányzat közreműködésével önálló alapítványi felsőfokú intézményként jött létre a Kodolányi János Főiskola, főépületei szintén ebben a városrészben vannak (Fürdő sor, Szabadságharcos u.). A Szent Flórián körút-Gombócleső út-Kiskút útja-Fecskepart út közötti területen a Magyar Honvédség összhaderőnemi parancsnoksága és laktanyái találhatók, két fő tömbjét a Havranek József utca (Zámolyi út) vágja ketté.

A Videoton Ipari Park létrejöttének története egészen a II. világháborút előkészítő hadiipari beruházásokig nyúlik vissza. A hadiüzemek elhelyezésekor elrejtésük és a város határának különböző pontjaira való telepítésük lett a fő szempont. Az egykori Vadásztölténnyágyár legfontosabb részét, a gépcsarnokot, a kazánházat és a transzformátorállomást a Homok-gödörbe (a Videoton helyén agyagbánya volt) helyezték el, ezért hívják ma is a legrégebbi részét Gödörnek. Az új nagyüzemek mintegy magukhoz vonzották a belterület terjeszkedési irányait, hasonlóképpen, mint az előző században a vasút. Az iparfejlesztés az 1950-es évektől két irányban valósult meg: egyrészt a meglévő bázisokat fejlesztették tovább, másrészt új ipari övezeteket alakítottak ki. A Vadásztölténnyágyarat a közszükségleti cikkek (fém- faipari és vegyi) gyártása után 1954-től híradástechnikai üzemmé fejlesztették, a gyár a Videoton nevet 1968-ban vette fel, fő profilja a számítástechnikai és egyéb elektronikai eszközök gyártása lett. A rendszerváltást követő külpiazi összeomlást követően a válságból való kilábalás jeleként az országban az elsők között indult meg az ipari parkok kialakítása Székesfehérváron. Az 1997-ben alakult Videoton Ipari Park magját az egykori Videoton Rt telephelye jelentette, ennek fokozatos átalakítása, bővítése során 1994 és 2007 között összesen 95 ezer négyzetméteren épültek csarnokok és kapcsolódó létesítmények, mellette létrejött a Visteon Ipari Park is. Az ipari parki, üzemi területektől nyugatra haladva a Szent Flórián körút mentén a 90-es évek második felétől kezdődően kerültek letelepítésre a nagy bevásárlóközpontok (Metro, Tesco, Park Center).

Felsővárosban található bölcsőde, 4 óvoda, 6 általános iskola, 5 középiskola, a Kodolányi János Főiskola központja, kollégiuma és egyéb oktatási helyszínei, gondozási központ, 2 krízisközpont, 2 gyógyszertár, 3 orvosi rendelő, 1 fogorvosi rendelő, a Felsővárosi közösségi ház, a Szabadművelődés háza, a Fejér Megyei Művelődési Központ (a Barátság artmozival), a városi levéltár, katolikus templom, tűzoltóság, állatorvosi rendelő, valamint a Bregyó-közi szabadidő központ.

Jelentős kiterjedésű zöld terület található a két tó mellett illetve a városrész északi-nyugati területén helyezkedik el a Bregyó-közi ligeterdő, valamint a Szent Flórián körút mentén zajvédő erdősáv fekszik. A laktanyától keletre egy mélyebb fekvésű vízgazdálkodási terület (záportározó) helyezkedik el.





Felsőváros területén 4 temető található.

*2011. évi KSH népszámlálási adatokon alapuló korábbi IVS mutatók szerint a következő megállapítások tehetők*

Az Északi városrész lakossága 10 073 fő (a város lakosságának 10 %-a) az ötödik legnépesebb városrész, egyértelműen a számos lakótelepnek köszönhetően. Korösszetételét tekintve, minden korcsoportban, a városrészek közül a második legrosszabb értékekkel rendelkeznek: a városi átlagnál még mindössze 0,5%-ponttal kevesebb a 0-14 évesek aránya, de a 15-59 évesek aránya már 3%-ponttal alacsonyabb, a 60-x évesek aránya pedig 3,5%-ponttal több. Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya (9,7%), valamint a 25 éves és idősebb népességben belül felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (25,2%), csak kis mértékben rosszabb a városi átlagoknál (9,3% illetve 26,9%).

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességben belül (52,1%), 1,8%-ponttal több a városi átlagnál, ez a harmadik legrosszabb érték a városrészek között. A 15-64 éves népességben belül a foglalkoztatottak aránya (62,5%) a városi átlagnál még mindössze 0,4%-ponttal rosszabb, de a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (34,3%) a városi átlagnál már 5,5%-ponttal több, ami a második legrosszabb arány a városrészek közül. Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (28,9%) 0,6%-ponttal több a városi átlagnál. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (31,8%), valamint a legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (5,6%) az aktív korúakon belül a városi átlaghoz hasonló. A munkanélküliségi ráta (10%) 0,5%-ponttal rosszabb a városi értéknél, a tartós munkanélküliségi ráta (5,7%) a városi átlaghoz hasonló.

Az Északi városrészben 4875 lakás (ebből 4400 lakott) és 4563 háztartás található. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya (3%) 1%-ponttal-, a komfort nélküli, félkomfortos és szükség lakások aránya (2,3%) pedig 0,8%-ponttal magasabb a városi átlagnál. Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül (8,7%) magasabb a városi átlagnál (6,5%).

#### **1990-et követő időszak legfontosabb infrastruktúrális fejlesztései**

- Videoton és a Visteon ipari parkok kiépülése és betelepülése
- Szent Flórián körút menti bevásárló-kereskedelmi övezet kiépülése
- Magyar Honvédség laktanyáinak fejlesztései, az összhaderőnemi parancsnokság megyeszékhelyre telepítése
- A városrész lakótelepeinek energiahatékonyság célú fejlesztései
- Kodolányi János Főiskola épületállományának fejlesztései
- Rózsaliiget rendezése
- Táncbáz önálló épületének és kulturális intézményének kialakítása
- Bregyó-köz szabadidő-rekreációs fejlesztése, atlétikai centrum

#### **Lehetőségek**

- A városi jelentőségű Bregyó-közi zöld területek elsősorban rekreációs célú fejlesztése
- Szent Flórián körút menti alulhasznosított területek kereskedelmi-gazdasági funkciójú fejlesztése
- Ipari Parkok magasabb fokú kihasználásának elősegítése

#### **Veszélyek**

- A meglévő jelentős mennyiségű zöldterületek túlzott beépítése
- Felsőoktatás leépülése
- Belvíz-elvezetési problémák megoldásának elmaradása

#### **Fejlesztési javaslatok**

- Belvíz- és csapadékvíz elvezetés problémáinak megoldása
- Zöldfelületi rendszerek minőségének javítása, fenntartható fejlesztése
- Új vagy megújítandó közlekedési csomópontok illetve hiányzó-tervezett hálózati elemek átgondolt tervezése, megvalósítása

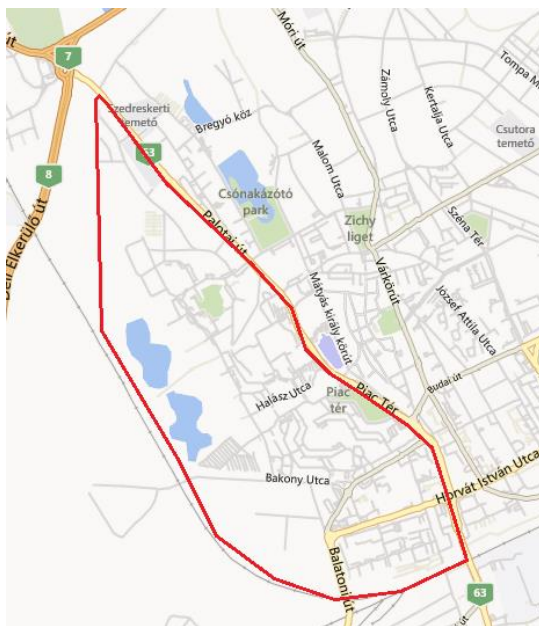


- Krízisközpont fejlesztése, városrészi befogadás előmozdítása szervezeti innovációkkal
- KJF intézményei épületállományának szinten tartása, a felsőoktatási funkció stabilizálása
- Felsővárosi helyi értékek bemutathatósága és közösségi színterek és a Bregyó központ városi igényeket is kielégítő kihasználása

#### 4. Nyugati városrész

##### Lehatárolás

Széchenyi utca – Vörösmarty tér – Piac tér – Palotai út – Gaja-patak – Komárom vasútvonal - MÁV terület



A nyugati városrész térképi elhelyezkedése (Bing Maps felhasználásával)



A nyugati városrész madártávlati képe fotorealistikus 3D ábrázolással (Google Earth/Digital Globe és NYME Geoinformatikai Kar, Szfvár)



### Városrész bemutatása

A Történelmi belvárostól nyugatra fekvő városrész az egykori különleges kiváltságokkal rendelkező Szigeti külváros (Nova Civitas) utóda. A térséget, benne a későbbi Rácvárossal, azért nevezték el Palotavárosnak, mert rajta vezetett az út a mai Várpalota felé. Területén a magyarok már a 11. században megtelepedtek. Jelentőségét emelte, hogy területén építették fel a 12. század közepén a johannita lovagok rendházát, templomát és kórházát. Rácváros a 16. század közepén alakult ki, a rácok a hódoltság első éveiben jelentek meg, majd a törökök kiűzését követően telepítették le a török ellenes harcokban szereplő közkatonákat, a hadakkal érkező közembereket és ide települtek vissza az elmenekült magyarok. A patakokkal, árkokkal, csatornákkal sűrűn szabdalts terület alkalmas volt a vizet igénylő iparosságra (csapók, tímárok, tobakok) megtelepedéséhez (a Gaja és a Varga csatorna egykori szerepe). A 18. század végétől a külvárosban egymás után alakultak a céhek, nőtt az iparosok száma. A 19. század folyamán a Sziget, Rác- és Palota külvárosok egymással, illetve a belvárossal összeépültek, a terület egyre zsúfoltabbá vált. A 19. század végén, a 20. század első felében az ipari struktúra itt is, akár az egész városban nélkülözte a modern gyáripárt, csak a helyi-környékbeli lakosság ellátását biztosította kis-, és kézműipari szinten.

A 20. század első felének Palotavárosa tükrözte a megye, a város fejlettségbeli elmaradásának lényeges vonásait, mégis olyan saját arculattal rendelkezett, amit több tekintetben az 1980-as évek „szanalásáig” megőrzött. A városrész lakosságának meghatározó tényezője a kisbirtokos, kisbérlet, paraszti, másrészt a kistermelő, polgári középréteg volt. Az általuk kialakított település képe inkább falut, mintsem várost idézett. 1979-ben kezdték a már Lenin városrésznek nevezett Palotaváros többütemű lakótelepi beépítését (490 ház bontása árán három ütemben 6700 lakást építettek fel házigyári technológiával) a Rác templom környékén „néhány jellegzetes fésűs fogas beépítésű épület” skanzen-jellegű megőrzésével. A panelházak között parkokat, a város nyugati belterületi határa közelében két mesterséges tavat, körülötte parkot, ligetes erdőt létesítettek. A városrész északi, elkeskenyedő részén, a Szent Gellért utca és a Palotai út között még megmaradt a hagyományos kertes, családi házas jelleg, kerülgetve a város két nagy múltú temetőjét (Ráctemető, Hosszútemető), amelyeket a ligetes Kálvária-sor köt össze. A városrész déli részén a Balatoni út-Horvát István út-Széchenyi út- és vasúti területek között az 1960-as években kezdődik el és a 70-es években fejeződik be a Tóvárosi lakónegyed építése, melytől nyugatra terül el a Tátra-Mátra-Fátka utcák lakóingatlanjainak 50-100 éves épületegyüttese az egységes beépítési szerkezet és a harmonikus utcakép sértetlen megőrzésével. A Tóvárosi lakónegyedtől északra a Balatoni út mentén valamint a Bakony utca mentén műhelyek, gyárak, telephelyek, kisebb ipari létesítmények működnek, illetve a városhoz közelebbi részén intézményi terület (vízügyi, környezetvédelmi szakigazgatás, kamara, szociális ellátás) alakult ki. A városrészi lehatárolás alapján még ehhez a területhez kapcsolódik a Horváth István lakótelep Széchenyi utca túloldalán telepített 11 szintes magasépületei.

Palotaváros területén található bölcsőde, 5 óvoda, 4 általános iskola, idősek otthona, gondozási központ, a Székesfehérvári Kistérségi Szociális Alapszolgáltatási központ, 1 orvosi rendelő és 3 gyógyszerár.

Jelentős zöldterület található a Palotavárosi lakótelep nyugati részén fekvő két mesterséges tó körül, valamint az egykor felvonulási térként tervezett, a Piac tér és a lakótelep közé ékelődő üres teresedésen (Petőfi tér-János vitéz park), illetve (a Vízivárossal vagy Tóvárossal ellentétben) a Palotavárosi lakótelep belsejében zöld területeket alakítottak ki az építés során, (Palotaváros Központi park, Beszédes József tér).

*2011. évi KSH népszámlálási adatokon alapuló korábbi IVS mutatók szerint a következő megállapítások tehetők*

Az Nyugati városrész lakossága 21 909 fő (a város lakosságának több mint 21 %-a) a legnépesebb városrész, egyértelműen a számos lakótelepnek köszönhetően. Korösszetétele: a 0-14 évesek aránya (13,3%) a városi átlagnak megfelelő, a 15-59 évesek aránya (70,2%) 7%-ponttal haladja meg a városi értéket, a 60+ évesek aránya (16,4%) pedig 7,1%-ponttal a városi érték alatti. Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya (9,8%) 0,5%-ponttal magasabb a városi átlagnál, a 25 éves és idősebb népességen belül felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (22,8%) pedig 4,1%-ponttal alacsonyabb.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül (45,6%), 4,7%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál, a legjobb városrészi érték kialakulása egyértelműen az aktív korúak magas arányának köszönhető. A 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak aránya (63,6%) a városi átlagnál mindössze



0,7%-ponttal magasabb, de a városrészek közül a második legjobb érték. A foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (26,4%) is kedvező, a városi átlagnál 6,8%-ponttal jobb, ami a harmadik legjobb arány a városrészek közül. Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (32,7%) 4,4%-ponttal rosszabb a városi átlagnál. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (32,4%), valamint a legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők (5%) aránya az aktív korúakon belül a városi átlaghoz hasonló. A munkanélküliségi ráta (10%) 0,5%-ponttal rosszabb a városi értéknél, a tartós munkanélküliségi ráta (5,5%) pedig a városi átlaggal megegyező.

Az Nyugati városrészben 9235 lakás (ebből 8924 lakott) és 9217 háztartás található. Az alacsony komfort fokozatú vagy a komfort nélküli lakások aránya alacsonyabb a városi átlagnál, a városrészek között a legkedvezőbb értékeket mutatja, hasonlóan a maximum egy szobás lakások arányához.

#### 1990-et követő időszak legfontosabb infrastrukturális fejlesztései

- A városrész lakótelepeinek energiahatékonyság célú felújítása
- Fehér Palota üzletközpont felépülése, kisebb kereskedelmi egységek, üzletházak létrehozása
- Iparcikk piac letelepítése
- Jancsár köz tömegközlekedési decentrum és kereskedelmi célú átalakulása
- Közvetve a városrész szomszédos külterületen a szennyvíztisztító-telep korszerűsítései illetve az Elkerülő út megépülése
- Új bér lakás- és társasházi lakóterületfejlesztések (Gánts Pál-Hübner András utcák, Alba-ház, Tobak utca)
- Zöldterület fejlesztések (Palotavárosi halastavak – Királyok parkja, Petőfi tér – János vitéz park)

#### Lehetőségek

- Palotavárosi tavak környezetének rekreációs célú továbbfejlesztése, zöldterületek biológiai aktivitásának növelése
- Belvárosi közelségből adódóan központi funkciók decentralizációjának hasznélvezője
- A panelházak tetejének hasznosítása alternatív energiaforrások alkalmazásával
- Átmenő forgalom mérséklése
- Palotai út menti jelenlegi murvás parkoló hasznosítása
- Zöldfelületi rendszerek, parkok bővítése, további fásítás
- A volt bőrgyár és környékének rehabilitációja

#### Veszélyek

- A meglévő jelentős mennyiségű zöldterületek túlzott beépítése
- A kereskedelmi funkciók bővülése miatti forgalomnövekedés
- Egyéni gépjármű közlekedés magas részaránya nem csökken

#### Fejlesztési javaslatok

- Nyugati városrész hiányzó úthálózati elemei, Gaja menti gyűjtőút, bekötőút Palotaváros felé, maroshegyi viszonylat, új csomópontok
- Palotavárosi tavak környezetének komplex elsősorban rekreációs célú továbbfejlesztése, az ezzel járó burkolt felületek növekedésének minimalizálásával
- Lakótelepi közösségi színterek kialakítása, szolgáltatáskínálat fejlesztése
- A volt Bőrgyár és környékének kulturális és művészeti célú komplex rehabilitációja
- Fő belvíz és csapadékelvezető csatornák rendszeralapú fejlesztése
- Zöldfelületek, parkok minőségi javítása, fásítás, zöldszigetek kialakítása, meglévők minőségének javítása
- A panelházak tetejének hasznosítása alternatív energiaforrások alkalmazásával
- A városrész parkolási problémáinak enyhíthetése
- Fűtőerőmű potenciális Bakony utcai telephelyének kialakítása a rendszer decentralizáció függvényében



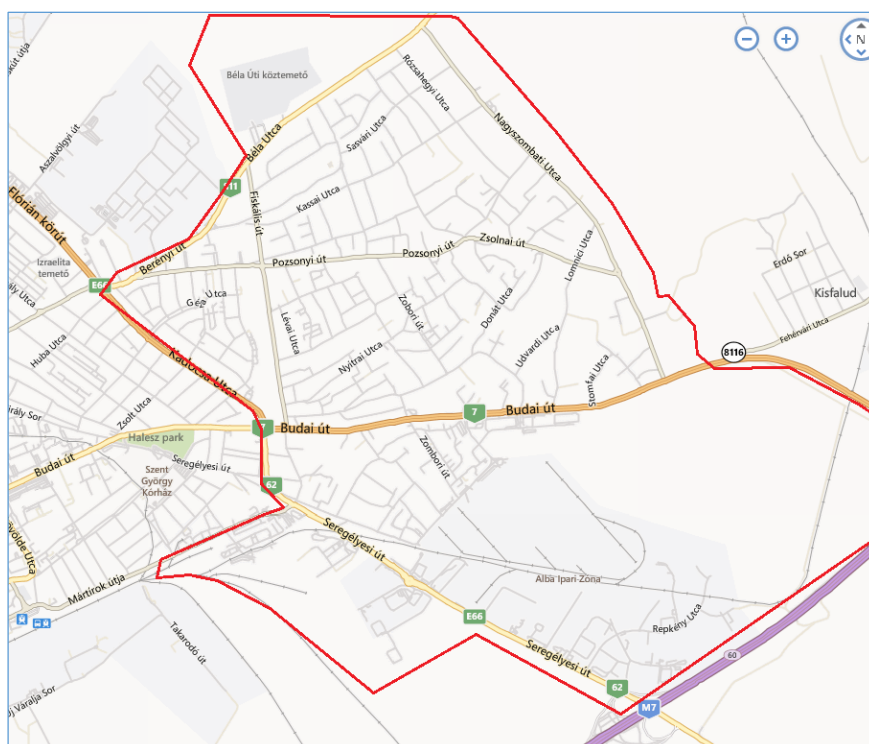


- Szennyvíztelep alapfeladata illetve megújuló energia alapanyag ellátási funkciója korszerűsítése

## 5. Öreghegyi városrész és délkeleti iparterület

### Lehatárolás

Berényi út – Kadocsa utca – Seregélyesi út – Mártírok útja – Budapesti vasútvonal-MÁV terület – Belterületi határvonal – Seregélyesi út – M7 autópálya – 7 sz. főút – tervezett belterületi határvonal – Aszalvölgyi-árok



Az Öreghegyi városrész és délkeleti iparterület térképi elhelyezkedése (Bing Maps felhasználásával)



Az Öreghegyi városrész és délkeleti iparterület madártávlati képe fotorealistikus 3D ábrázolással (Google Earth/Digital Globe és NYME Geoinformatikai Kar, Szfvár)





### Városrész bemutatása

Az Öreghegy (Szőlőhegy) a Vízivárostól keletre fekvő terület, a városrészek között a legnagyobb kiterjedésű illetve a legmagasabban fekvő is (fokozatosan 70-80 m-rel emelkedik a város átlagosan 100 méteres tengerszint feletti magassága fölé, legmagasabb pontja 187 m). Elnevezése arra utal, hogy ez volt a város legrégebbi szőlőhegye, az Árpád-kortól töretlenül zajlott a szőlőművelés egészen a 19. század végén bekövetkező filoxéra járványig, mely a szőlőket teljesen kipusztította. Az összeírások szerint 1857-ben 10 család, 21 fő lakott itt, többségük napszámos volt. Az Öreghegy átalakulása azonban nemcsak a jelenséggel mérhető, hogy a szerényebb anyagi lehetőségekkel rendelkezők költöztek ki. A 19. század végétől, a tehetősebb városi polgárok prэшázait nyaralóvá kezdték formálni. Ez a folyamat a későbbiek során felerősödött. A változás folyamatát jól tükrözi, hogy a 20. század fordulóján a városi urbanizációs, infrastrukturális fejlesztések is elérték a szőlőhegyet.

A 20. század derekán meghatározó tényező lett az Öreghegy átalakulásában, hogy a terület mindkét oldalán jelentős nagyipari létesítményeket (Vadásztölténygyár/Videoton ill. Dürener Metallwerke AG/Könnnyűfémmű) hoztak létre. A II. világháború után a városépítés az első két évtizedben a romos és a bontandó területek beépítéséhez alkalmazkodott. A nagyvárosi fejlesztés a környező régiókból beáramló emberek tömegének letelepítését tűzte ki célul. Emiatt szinte elfelejtődött a város és környékének együttes fejlesztése, az Öreghegy sem kapott szinte semmilyen fejlesztést. A 60-80-as évek szabályozási előírásai és ennek nyomán az építkezései is, egyáltalán nem vették figyelembe sem a korábbi építészeti hagyományokat, sem a terület táji értékeit, kötelező volt a 7,5 m-es homlokzatmagasság, így sorra épültek az emeletes családi házak. A 70-es évektől divatba jött a 4 lakásos társasház, ezek emeletes kivitelben igen nagy épület-tömeget jelentettek. A városrész nyugati „Írók utcája” területén (a Berényi út-Kadocsa utca-Aszalvölgyi árok által bezárt háromszögben) az 50-es évek után indul meg a beépítés, majd a 80-as években kis részén a Videoton vállalat több ütemben megvalósított kisvárosias lakótelepet épített (Karinthy utca és tér), de még a 2000-es években is épült soklakásos társasház. 1990 után Öreghegyen családi házak, lakóparki családi házak harmonikus tömegformálással és többnyire igényes kivitelezésben épülnek. A hatalmas alvóvárossá terebélyesedett egykori szőlőhegy még ma is fejlődik, városi közönségvonzó elemei a Bory-vár és a Bánya-tó.

A városrész déli részén a Budai úton túl található túlnyomóan ipari terület déli határa egészen az M7-es autópályáig nyúlik, nyugaton pedig a Seregélyesi úton túl a Budapest felé vezető vasútvonalig, ennek észak-nyugati csücskében található az egykori gyümölcsösök, faiskolák helyén kiépült kertvárosias Ráchehy illetve a KÖFÉM lakótelep nagyvárosias lakóterülete. Előbbi még kisebb természetvédelmi értékkel is rendelkezik a Rácbánya, egykori aplitbánya révén, utóbbi környezetében kiemelendő a Köfém sportcsarnok (női kézilabda bázis) illetve az országosan egyedülálló Alumíniumipari Múzeum (Közkedési Múzeum kiállítóhelye).

A térség iparának felfejlődése a második világháborús időszakot megelőző létesítményfejlesztésnek köszönhető, legfontosabb eleme az 1941-44 között jobbra német tőkéből létesült Alumínium Félkészáru-gyár, amely későbbiekben integrálódik a magyar-szovjet alumíniumipari vertikumba. A 60-70-es években épültek a délkeleti ipari területek nagy üzemcsarnokai és irodaházai, 1966-ban a Hűtőház, 1968-ban a Fémmunkás Alumínium Nyílászáró szerkezetek gyára, a Tejüzem, majd a Nehézfémöntöde. 1971-re kialakul a Könnnyűfémmű mai arculata, területi nagysága, a gyárat 1993-96 között megvásárolta a világ egyik legnagyobb alumíniumipari vállalata, az amerikai ALCOA. A 2000-es évek elsősorban az újabb vállalkozói-ipari területek kiépülését hozták, a folyamat jelenleg is tart az Alba Ipari Zónában és a Déli ipari Parkban.

A városrész területén található 2 városi művelődési ház, 3 templom, 5 óvoda, 2 általános iskola, 3 középiskola, 2 orvosi rendelő, 3 gyógyszertár, állatgyógyászat, fedett uszoda, 2 sportcsarnok, paintball pálya, 6 tenispálya, műjégpálya, valamint 3 posta.

Zöldterületeket számos kisebb park képviseli, valamint az Aszal-völgyi árok mentén illetve a városrész déli, dél-keleti területén erdősávok, erdőfoltok találhatók.

A városrészhez tartozik Székesfehérvár legnagyobb sírkertje, az északi részén elterülő Béla úti köztemető.



2011. évi KSH népszámlálási adatokon alapuló korábbi IVS mutatók szerint a következő megállapítások tehetők

Az Öreghegyi városrész lakossága 17 234 fő (a város lakosságának több mint 17 %-a) a harmadik legnépesebb városrész. Korösszetétele: a 0-14 évesek aránya (13,3%) a városi átlagnak megfelelő, a 15-59 évesek aránya (60,5%) a városi átlagnál 2,7%-ponttal alacsonyabb, míg a 60-x évesek aránya (26,3%) 2,8%-ponttal több. Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya (6,9%) 2,4%-ponttal-, a 25 éves és idősebb népességen belül felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (35,3%) 8,4%-ponttal jobb városi átlagnál, ezek a városrészek között a legjobb értékek.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül (51%) a városi átlaghoz hasonló (50,3%). A 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak aránya (63%) a városi átlagnál csupán 0,1%-ponttal jobb, de a városrészek közül a harmadik legjobb érték, a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (31,8%) a városi átlaghoz hasonló (33,2%). Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya azonban mindössze 22,7%, 5,6%-ponttal jobb a városi átlagnál, a városrészek közül a legjobb érték. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (31,6%) a városi átlaghoz hasonló, a legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (4,4%) 1%-ponttal jobb a városi átlagnál, a legjobb érték a városrészek között. A munkanélküliségi ráta (8,3%) 1,2%-ponttal-, a tartós munkanélküliségi ráta (4,9%) 0,6%-ponttal jobb a városi értéknél.

Az Öreghegyi városrészben 6878 lakás (ebből 6395 lakott) és 6722 háztartás található. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya (1,8%) valamint, a komfort nélküli, félkomfortos és szükségülakások aránya (1,2%) a városi átlaghoz hasonló. Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül (3%) 3,5%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál, a városrészek között a második legjobb érték.

#### 1990-et követő időszak legfontosabb infrastrukturális fejlesztései

- Alba Ipari Zóna és a Déli Ipari Zóna kialakulása, betelepülése
- ALCOA-Köfém üzemi fejlesztései
- Béla úti köztemető bővítése
- Budai úti kereskedelmi terület betelepülése (Mentavill-Baumax)
- „Gated community-k”, elzárt lakópark-szerű új beépítések megjelenése az öreghegyi kertvárosias településrészen
- Köfém-lakótelep energiahatékonysági célú felújítása
- Öreghegy csatornázása
- Szovjet laktanyaépületek hasznosítása a Seregélyesi úton (Székesfehérvári Vállalkozási Központ, lakóépületek)
- Új református templom felépítése a Budai úton
- Videoton Oktatási Központ felújítása

#### Lehetőségek

- Öreghegy területén lakó és rekreációs funkció erősítése
- Helyi turisztikai szerepkör erősítése
- Ipari területek magasabb fokú hasznosítása
- Multifunkcionális csarnok létesítése

#### Veszélyek

- Közlekedési és ipari eredetű környezeti terhelések növekedése
- Közutak állapotának további romlása
- Köfém lakótelep alacsony státuszú társadalmi mutatóinak beragadása
- Jó minőségű termőföldek lakó- vagy ipari területté történő átminősítése

#### Fejlesztési javaslatok

- Közút és járdahálózat jelentősen leromlott állapota, hiánya sok helyen indokol fejlesztést, hiányzó keleti gyűjtő- és feltárási útszakaszok létrehozása, alternatív kapcsolat Kisfaluddal
- Öreghegy számára átfogó, forgalmi rendet érintő koncepció kidolgozása és megvalósítása

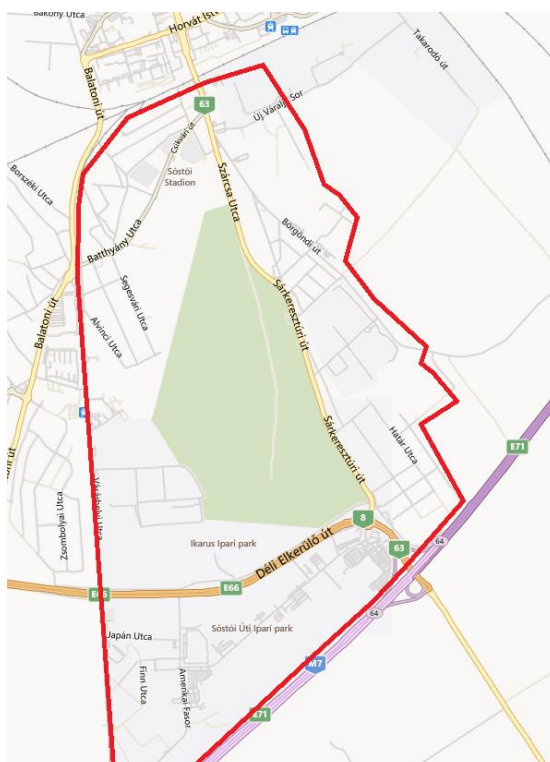


- Ipari területek kihasználtságának növelése
- Zöldterületek, parkok lehetőség szerinti kialakítása, a városrészi közösségi funkciók megerősítése
- Lakóterületek igény szerinti bővítése
- Vízvezetés problémáinak nyílt és zárt típusú megoldása
- Hajléktalanszálló rendezése Köfém lakótelepen

## 6. Alsóvárosi városrész és déli iparterület

### Lehatárolás

Vasúti pályaudvar-MÁV terület – Nagykanizsai vasútvonal-MÁV terület – M7 autópálya – tervezett belterületi határ – Börgöndi út – Belterületi határ



Az Alsóvárosi városrész és déli iparterület térképi elhelyezkedése (Bing Maps felhasználásával)



Az Alsóvárosi városrész és déli iparterület madártávlati képe fotorealistikus 3D ábrázolással (Google Earth/Digital Globe és NYME Geoinformatikai Kar, Szfvár)

#### Városrész bemutatása

Alsóváros városrész a város magjától délre eső terület, melynek északi és nyugati határa a vasútállomás illetve a nagykanizsai vasútvonal, délről az M7-es autópálya, keletről pedig jelenleg mezőgazdasági területek, a megyeszékhely egyetlen nagy összefüggő potenciális fejlesztési területe, az ún. „Technopolis” határolja. A városrészt a Szárcsa utca és a Sárkeresztúri út nyugati oldalán elterülő Sós-tó természetvédelmi terület és a tőle délre elterülő Sóstói ligeterdő és Sóstói homokbánya természetvédelmi terület osztja ketté.

Bár Alsóváros az egyik legfiatalabb része Fehérvárnak, története mégis jóval messzebb nyúlik vissza, az egykori mocsárvilág szárazulatai már az őskorban és a középkorban is lakottak voltak. Északi felén Újfalú (Nova Villa), délebbre Salamonfölde, délen pedig Battyán középkori falvak. Jelentősebb építészeti változást okozott az 1860-as években kiépült vasútállomás a terület északi peremén valamint a vasútvonalak, amelyek el is szigetelték a városmagtól, a Széchenyi úti vasúti felüljáró csak 1940-ben épült meg. A 19. század elején még csak néhány ház állt a városrészen, a század végétől kis kertes házakat építettek a belvárosból kiszorult munkások. A mai Alsóváros délre nyúló része évszázadokon át beépítetlen terület, később szőlőhegy volt (Órhalmi szőlők). A városrész észak-nyugati része népesült be legrégebben, a kertvárosias jellegű lakóövezet a Nagykanizsai vasúti kanyar vonalát követi, majd a Szárcsa utca, a Sárkeresztúri út és a Széchenyi út mentén folytatódott a kertvárosi lakóházak építése. A városrész legfiatalabb lakóterületi része a dél-keleten fekvő egykori Órhalmi szőlők, melynek kertvárosias beépítése a 80-as, 90-es években vett lendületet. A sóstói ipari parki terület és az Órhalmi szőlők közé ékelődött be a megyeszékhely déli kereskedelmi-bevásárlóközponti térsége (Auchan, Decathlon, egykori Bricostore). A városrész délnyugati sarkában, ipari övezetekkel körülvett lakóterület található a Vásárhelyi úton, mely az egykori szovjet hadsereg panelházas lakótelepének felújításával létesült.

A városrész legrégebben beépült területe a vasútállomástól délre található ipari terület máig őrzi funkcióját, dél felé jelentősen kibővülő egybefüggő gazdasági területet alkot olyan jelentős szereplőkkel, mint a Cerbona/Naponta, az Alba-Kenyér sütőipari Zrt., MÁV Zrt. üzemegységei, lejjebb a Váralja területre betelepült KKV-ok illetve a Börgöndi út mentén az Alba Volán Zrt. és az Aranykorona Zrt. A városrész délnyugati része szintén elsősorban ipari terület, melynek északi részét az egykori Ikarus gyár ipari parki területe és egy logisztikai központ foglalja el, az elkerülő úttól délre pedig az elsősorban a régi sóstói repülőtér és légibázis illetve a szovjet hadsereg által használt területeken kiépült Sóstói Ipari Park húzódik.





Ezek egymástól területileg, karakter és létesítés idejének szempontjából is elkülönülő beépített iparterületek.

Az Ikarus székesfehérvári telephelye csak 1962-ben jött létre, amikor is a felépítmény-, pótkocsi és autóbusz gyártó profillal is rendelkező Általános Mechanikai Gépgyárat, (korábbi Repülőgépjavitó- illetve a háborút követően Motorjavító Vállalat), beolvasztották az Ikarusba, létrejöttét és profiltisztulását a hazai és KGST piacra szerveződött tömeges buszgyártásnak köszönhette. Az 1970-es, 80-as évekre az ország tíz legnagyobb vállalata közül három fehérvári volt, ezek egyike lett az Ikarus, mely ekkor világviszonylatban is komoly autóbusz gyártónak számított. 2004-ben fejezte be tevékenységét, 2001-től ipari park profilváltással működik. A Sóstói Ipari Park Székesfehérvár első (1997) és legnagyobb ipari parkja melyben a lazán telepített, egyszerű funkcionalista csarnoképületek, és a gondozott környezet növekvő faállománya együttesen kulturált, korszerű ipari övezet összképét adják, sikeresen felszámolva a második világháborút követően a Vörös Hadsereg által birtokba vett városi területet.

A városrész intézményei: művelődési ház, katolikus templom, református imaház, általános iskola, szakképző iskola, orvosi rendelő, 2 gyógyszerár, állatgyógyászat, 3 sportpálya, a Videoton FC stadionja és létesítményei, öttusa-lovas pálya.

A városrészben 4 sírkert található, köztük a Sárkeresztúri úti Szentlélek katonai temető.

*2011. évi KSH népszámlálási adatokon alapuló korábbi IVS mutatók szerint a következő megállapítások tehetők*

Az Alsóvárosi városrész lakossága 4824 fő (a város lakosságának közel 5 %-a). Korösszetétele a városi átlagnál kedvezőbb: a 0-14 évesek aránya (15,1%) a városi átlagnál 1,8%-ponttal magasabb, a 15-59 évesek aránya (63,5%) a városi átlaghoz hasonló, a 60-x évesek aránya (21,4%) pedig 2,1%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál. Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya (12,7%) 3,4%-ponttal, a 25 éves és idősebb népességen belül felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (20,5%) 6,4%-ponttal rosszabb városi átlagnál.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül (52,8%) a városi átlagnál 2,5%-ponttal alacsonyabb, a városrészek között a második legrosszabb. A 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak aránya (59,7%) a városi átlagnál mindössze 3,2%-ponttal rosszabb, de a városrészek közül a harmadik legalacsonyabb. A foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (32,2%) a városi átlaghoz hasonló (33,2%), viszont az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (35%) 6,7%-ponttal haladja meg a városi átlagot, a városrészek közül a harmadik legkedvezőtlenebb helyzetű e tekintetben. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (36%) 3,7%-ponttal, a legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (7,5%) pedig 2,1%-ponttal magasabb a városi átlagnál, e két mutató alapján a legrosszabb értékekkel rendelkező városrészek között van, csakúgy, mint a munkanélküliségi ráta (10,8%) és a tartós munkanélküliségi ráta (6,6%) tekintetében.

Az Alsóváros városrészben 1903 lakás (ebből 1735 lakott) és 1861 háztartás található. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya (4,1%) 2,1%-ponttal-, a komfort nélküli, félkomfortos és szükségülakások aránya (2,7%) 1,2%-ponttal magasabb a városi átlagnál. Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül (11%) 4,5%-ponttal magasabb a városi átlagnál, a városrészek között a legrosszabb érték.

#### **1990-et követő időszak legfontosabb infrastrukturális fejlesztései**

- Elkerülő út becsatlakozása
- Loranger logisztikai központ létrehozása
- Sóstó rekreációs és szabadidős zöldterületi fejlesztése, természetvédelmi terület kialakítása
- Sóstói ipari park kiépülése, üzemekkel való betelepülése, bevásárlóközpontok és logisztikai központok (DHL) létrejötte
- Sóstói stadion létesítményfejlesztései
- Szovjet hadsereg volt területeinek rendezése – gazdasági hasznosítás mellett a Vásárhelyi úti volt tiszti lakótelep rehabilitálása
- Új Váralfa sor túlnyomórészt gazdasági hasznosítású területének kialakulása



#### Lehetőségek

- Turisztikai, rekreációs szerepkör erősítése (Sóstó)
- A szomszédos Technopolis fejlesztésre kijelölt terület betelepítése
- Nagy területű, kereskedelmi célra használható ingatlanok
- Városrészi ellátási funkcióbővítés

#### Veszélyek

- Növekvő forgalom és fokozódó ipari és kiskereskedelmi tevékenység által okozott környezeti terhelések

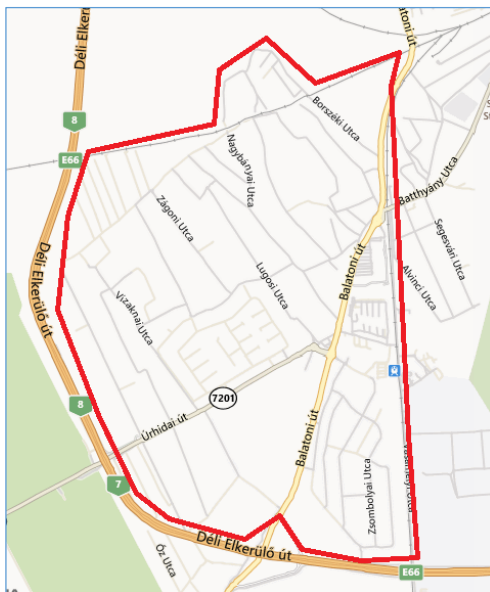
#### Fejlesztési javaslatok

- Sóstó és Homokbánya Természetvédelmi terület zöld turisztikai és rekreációs célú fenntartható fejlesztése, vízpótlás megoldása
- Településközpont vegyes terület kialakításához kapcsolódó új funkciók
- A szomszédos Technopolis fejlődésre kijelölt terület feltárását elősegítő infrastruktúra kiépítése
- Vásárhelyi úti lakóterület további rendezése
- Déli elkerülő gyűjtőút kiépíthetősége (Mártírok u. csomópont, vasútállomás dél, Palotaváros felé)
- Kerékpárúthálózat kritikus elemeinek rendezése (Balatoni úti felüljáró) illetve a táci kapcsolat kiépítése

### 7. Maroshegyi városrész

#### Lehatárolás

Veszprémi vasútvonal-MÁV terület – Borszéki út – Szalontai utca – Veszprémi vasútvonal-MÁV terület – 8-as elkerülő út – Orsovai út – Mezei út – 8-as elkerülő út – Nagykanizsai vasútvonal-MÁV terület – Balatoni út



A Maroshegyi városrész térképi elhelyezkedése (Bing Maps felhasználásával)



A Maroshegyi városrész madártávlati képe fotorealistikus 3D ábrázolással (Google Earth/Digital Globe és NYME Geoinformatikai Kar, Szfvár)

#### Városrész bemutatása

Maroshegy városrész Székesfehérvár közigazgatási területének délnyugati részén helyezkedik el. Keleten a Nagykanizsai vasútvonal, délen és nyugaton a Székesfehérvári 7-es - 8-as (E66) elkerülő út, északon pedig a veszprémi vasútvonal határolja, utóbbin a városrészt jellemző kertes családi házas beépítés már kis mértékben át is nyúlik. Maroshegy korábban részben vizes térség, részben rét volt, melynek területén számos középkori ún. kísérőfaló nyomai találhatók, mint Győri vagy Dús falu.

Az 1890-től máig négy-öt építési korszakot reprezentáló városrész betelepülésének kezdete összefügg az 1870-es években megindult szőlőtelepítésekkel, ugyanis a homokos területen kevésbé pusztított a filoxéra járvány. 1914-ben vett lendületet a városrész fejlődése ugyanis ez lett a város egyik új ipari negyede, (sóstói) repülőtérré, rádióteleppé, a fejlődést a vasút növekvő szerepe segítette. A II. világháború után is folyamatosan költöztek vidékről Maroshegyre a munkát keresők, a fiatalok, a földjüktől kényszerből vagy önként elszakadni kívánók, majd a 60-as években újabb hullámban jöttek beköltözők. A városrész jelentősebb mértékű beépülése az 1970-80-as években valósult meg, ez napjainkban tovább fokozódik. A nagyrészt kertvárosi jellegű Maroshegyen, egy lakótelep is található a Balatoni út és a Nagykanizsai vasút által bezárt ékben. A Rádió utcai lakótelep több épülettípusból időben eltolódva épült, 2-5 szintes lapos tetős társasházak alkotják.

Maroshegy története majd másfél évszázada szervesen összekapcsolódik a szomszédos Alsóváros városrészével, az elválasztó országút és vasútvonal ellenére sok funkcióban együttműködnek. Például az Ikarus gyár 60-as-70-es évekbeli kiépülésével a munkásszállót, lakótelepet, óvodát a maroshegyi oldalon létesítették, számos közintézmény, templom, iskola, orvosi rendelő, ma is Alsóvárosban található.

Maroshegyen így viszonylag kevés a közintézmény: óvoda, szakképző iskola, katolikus templom, gondozási központ, gyógyszertár, posta valamint egy sportpálya.

A városrészben NATURA 2000 természetvédelmi terület, számos erdőfolt és a déli elkerülő út mentén zajvédő erdősáv terül el.

*2011. évi KSH népszámlálási adatokon alapuló korábbi IVS mutatók szerint a következő megállapítások tehetők*

A Maroshegyi városrész lakossága 6015 fő (a város lakosságának 6 %-a). Korösszetétele a városi átlagnál kedvezőbb: a 0-14 évesek aránya (16,3%) a városi átlagnál 3%-ponttal magasabb, a 15-59 évesek aránya (63,3%) a városi átlaghoz hasonló, míg a 60-x évesek aránya (20,4%) 3,1%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál. Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya (9,6%) a



városi átlaghoz hasonló, azonban a 25 éves és idősebb népességen belül felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (21%) 5,9%-ponttal alacsonyabb városi átlagnál.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül (50,6%) és a 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak aránya (62,6%) a városi átlaghoz hasonló. A foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (29,2%) 4%-ponttal jobb, viszont az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (32,1%) 3,8%-ponttal magasabb a városi átlagnál. Az aktív korúakon belül a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (32,2%) és a legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (5,4%) a városi átlaghoz hasonló. A munkanélküliségi ráta (10%) 0,5%-ponttal, a tartós munkanélküliségi ráta (6,3%) 0,8%-ponttal rosszabb a városi értéknél.

A Maroshegyi városrészben 2330 lakás (ebből 2204 lakott) és 2315 háztartás és található. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya (3,4%) 1,4%-ponttal, a komfort nélküli, félkomfortos és szükségülakások aránya (2,7%) 1,2%-ponttal rosszabb a városi átlagnál. Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül (3,1%) 3,4%-ponttal jobb a városi átlagnál, ez a városrészek között a harmadik legjobb érték.

#### **1990-et követő időszak legfontosabb infrastrukturális fejlesztései**

- Antenna Hungária területének racionalizálása, adókorszerűsítés
- Elszórt de tömegesebb új családi házas építkezések (pl. Aradi, Nagybányai, Torockó, Orsovai, Meggyesi utcák)
- Elkerülő út szakaszának kiépülése
- Maroshegyi bevásárlóközpont terület kialakítása (Interspar 2, Praktiker, egyéb)
- Sóstó-Újtelep családi házas beépülése

#### **Lehetőségek**

- Lakó funkció erősítése
- Meglévő zöldterületek erdősítése
- Közösségi közlekedés javítása
- Közúthálózat problémáinak rendezése

#### **Veszélyek**

- Növekvő forgalom által okozott környezeti terhelések
- Belvizes területek magas aránya
- Az egyoldalú magán lakóingatlan fejlesztések nem járnak együtt a kapcsolódó zöld terület és közintézmény fejlesztésekkel

#### **Fejlesztési javaslatok**

- Kereskedelmi lehetőségek kiaknázása
- Közút-, járda- kerékpárút hálózat fejlesztése, minőségi javítása, ezzel egyidejűleg a csapadékvíz elvezetés problémáinak megoldása (pl. Rádió ltp.-Balatoni út csomópont)
- Közösségi közlekedés javítása, buszvárók kiépítése
- Közvilágítás hiányosságainak pótlása, korszerűsítés
- A kijelölt területeken zöldterületek minőségének javítása, fásítás, erdősítése
- Záportározó kialakítása, belvízveszélyes területek kezelése
- Településközpont vegyes terület funkcióinak, intézményellátottságának fejlesztése, művelődési ház fel- és megújítása
- Déli tehermentesítő illetve Maroshegy-Palotaváros új városi úthálózat elemek kiépítése



## 8. Feketehegy- Szárazrét

### Lehatárolás

Új Csóri út – belterületi határ – tervezett belterületi határ (Gólya dűlő, Róka fasor) – közigazgatási határ (Iszkaszentgyörgyi út, Illatos Dűlő, Új Csóri út, Hernád utca) – tervezett belterületi határ – Farkasvermi út



Feketehegy- Szárazrét térképi elhelyezkedése (Bing Maps felhasználásával)



Feketehegy- Szárazrét madártávlati képe fotorealistikus 3D ábrázolással (Google Earth/Digital Globe és NYME Geoinformatikai Kar, Szfvár)





### Városrész bemutatása

Feketehegy-Szárazrét városrész Székesfehérvár közigazgatási területének északnyugati részén helyezkedik el. Bár ez a városrész lakott területként az egyik legfiatalabb része Fehérvárnak, története mégis jóval messzebb nyúlik vissza. A régészeti kutatások bronzkori, kora vaskori urnatemetőket és római kori településnyomokat tártak fel. A középkori Szentgyörgy falu a mai Szárazrét részen, Bial földvára Feketehegy délnyugati részén terült el.

Az 1800-as évek második felében a Komáromi vasútvonal mentén kezdett kialakulni az a tanyafűzér, melyből lassanként kiépült a nyugalmas kertváros, Szárazrét. Feketehegy a komáromi vasútvonalon túli terület, ehhez csatlakozik az Új-Csóri út túloldalán fekvő iszkai kiskertek területe. Az 1980-as évekig a településrész népessége csak lassan növekedett, de 1983-tól a belső lakóterületről való kiköltözéssel, a növekedés gyorsult. Jelenleg ötezer lakosa van, elővárosi jellegű városrészé vált. Lakóépületeinek nagyobb része földszintes. A korábban beépült részekben falusi házak, illetve kockaházak a jellemzőek. Ezt követik a magasabb épületek, az 1970-es évek ún. alpesi házai és a mai építésű lakóparki sorházak.

A városrész keleti és déli szélein, elsősorban a Farkasvermi úttól délre, valamint az Új-Csóri út északi oldala mentén jelentős számú ipari és raktárépület található, legjelentősebb a MOL telephelye illetve az 1943-ban Danuvia gyáregységként felépült szerszámgépgyártó csarnok, a „SZIM”, 1963-tól hivatalosan a Szerszámgépipari Művek Székesfehérvári Köszörűgépgyára, amely a társadalmi-gazdasági rendszerváltást követően szintén az ipari parki szerveződés útjára lépett, manapság vegyes profilú KKV betelepülés jellemzi.

A városrésznek kevés középülete, intézményi létesítménye van. A Szárazréten a Farkasvermi úti általános iskola épült fel, melynek közelében található az óvoda épülete. A városrészben található még egy alapítványi középiskola, templom, orvosi rendelő, gyógyszertár, idősek otthona, közösségi ház.

2013-ban „Szociális város-rehabilitáció Szárazréten” címmel európai uniós támogatással megvalósuló projekt indult (lásd a „1.5.1.2. Székesfehérvári IVS 2008” alfejezetet).

*2011. évi KSH népszámlálási adatokon alapuló korábbi IVS mutatók szerint a következő megállapítások tehetők*

A Feketehegy-Szárazréti városrész lakossága 5014 fő (a város lakosságának 5 %-a). Korösszetétele fiatalos: a 0-14 évesek aránya (17,1%) 3,8%-ponttal, míg a 15-59 évesek aránya (65,6%) 2,4%-ponttal magasabb a városi átlagnál (előbbinél a második legmagasabb arány a városrészek közt), a 60-x évesek aránya (17,3%) pedig 6,2%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál. Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya (11,7%) 2,4%-ponttal magasabb, míg a 25 éves és idősebb népességen belül felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (25,5%) 1,4%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül (51,6%) 1,3%-ponttal magasabb, a 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak aránya (60,2%) pedig 2,7%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál, utóbbi a városrészek között a második legrosszabb arány. Ugyanakkor a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (25,3%) a városi átlagnál 7,9%-ponttal jobb és a legjobb mutatójú a városrészek között. Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (30,6%) 2,3%-ponttal haladja meg a városi átlagot. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (35,9%) 3,6%-ponttal, a legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (7,5%) 2,1%-ponttal magasabb a városi átlagnál, e két mutató alapján a legrosszabb értékekkel rendelkező városrészek között van. A munkanélküliségi ráta (10,1%) 0,6%-ponttal, a tartós munkanélküliségi ráta (6%) pedig 0,5%-ponttal rosszabb a városi értéknél.

A Feketehegy-Szárazréti városrészben 1714 lakás (ebből 1611 lakott) és 1722 háztartás található. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya (3,3%) 1,3%-ponttal, a komfort nélküli, félkomfortos és szükségülakások aránya (2,3%) 0,8%-ponttal rosszabb a városi átlagnál. Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül (10,6%) 4,1%-ponttal magasabb a városi átlagnál, a városrészek között a harmadik legrosszabb érték.



#### 1990-et követő időszak legfontosabb infrastrukturális fejlesztései

- Elkerülő út és körforgalmi csomópontja
- Mura utcai bérletelés-fejlesztés
- Feketehegyi új társasházi és családi házas beépítések, települési alközpont kialakulásának csirái
- Szociális városrehabilitációs projekt megvalósulása Szárazréten
- Új Csóri út (8-as főút kivezető) menti gazdasági-kereskedelmi-szolgáltatási funkcióerősödés-, tömörödés

#### Lehetőségek

- Lakófunkció erősítése, potenciálok kiaknázása
- Városrészi alközponti szerep megerősítése, ellátási és rekreációs célú fejlesztések
- Jelentős átmenő forgalom mérséklése a 8-as számú főút Új Csóri út városból kivezető szakaszán
- Meglévő ipari területek kihasználtságának stabilizálódása, ipari és kereskedelmi funkciók erősödése

#### Veszélyek

- Feketehegyi településrészközpont funkció bővülése nem követi az igényeket
- Ipari terület kihasználtsága csökken
- lakóövezeti bővítések lakossági ellenállás, társadalmi fogadókészség akadálya miatt meghiúsulnak

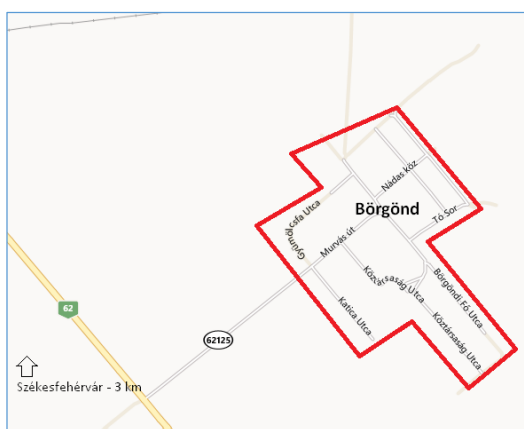
#### Fejlesztési javaslatok

- Jelentős átmenő forgalom mérséklése elkerülő út építésével
- Új elkerülő úthoz csatlakozó ipari területekhez vezető bekötőút építése
- Városrész alközponti funkcióinak megerősödése
- Közút-, járda- kerékpárút hálózat fejlesztése, minőségi javítása
- Közvilágítás hiányosságainak pótlása, korszerűsítés

## 9. Börgönd

#### Lehatárolás

Belterületi határ – tervezett belterületi határ



Börgönd térképi elhelyezkedése (Bing Maps felhasználásával)



Börögnd madártávlati képe fotorealistikus 3D ábrázolással (Google Earth/Digital Globe és NYME Geoinformatikai Kar, Szfvár)

### Városrész bemutatása

Börögnd a városmagtól 8,5 km-re délkeleti irányban fekszik, egykor önálló településként alakult ki. Régóta lakott hely, területén kelta, római és késő avar kori sírokat is feltártak. A középkorban a többi pusztá jellegű településhez hasonlóan (Csala, Kiszalud) Pákozd részeként említik. A török korban elnéptelenedő majd mindössze néhány házból álló pusztabirtok 1730-tól a gróf Cziráky család tulajdonát képezte. 1872-ig Seregélyeshez, majd ismét Pákozdhoz tartozott. A 19. század végén a Székesfehérvár-Pusztaszabolcs vonalon Börögnd közelében vasútállomás épült és ide csatlakozott be a Sárbogárd felé tartó, illetve az azóta megszűnt szabadbattyáni vasútvonal. Kültérületi lakott helyként 1988-ban csatolták Székesfehérvárhoz. A városrész mai szerkezete a 18. században kialakult majorság 20. századi falusias utcahálózatára épül, családi házas, szalagtelkes, (az új építések túlsúlya miatt) fiatalos jellegű.

1936-ban a sárbogárdi és szabadbattyáni vasútvonalak közötti területen katonai repülőtér hoztak létre a Magyar Királyi Légierő vadászrepülő-századainak Börögndre telepítésével. A repülőtér létesítményeinek jelentős része 1936-43 között épült, az 1950-es és a 1970-es években is bővült épületekkel. 1992-ben katonai reptérként megszűnt, létesítményeit szinte teljesen elbontották, 1995-től az Albatrosz Repülő Egyesület használja egy részét, hasznosítására több fejlesztési elképzelés is született, tervezett beruházásai azonban nem kezdődtek még el. A repülőtér területe és közvetlen környezete a város számára komoly gazdasági-logisztikai fejlesztési potenciált jelent.

*2011. évi KSH népszámlálási adatokon alapuló korábbi IVS mutatók szerint a következő megállapítások tehetők*

Börögnd városrész lakossága 447 fő (a város lakosságának 0,5 %-a). Korösszetétele fiatalos: a 0-14 évesek aránya (17,9%) 4,6%-ponttal- (a legmagasabb arány a városrészek közt), a 15-59 évesek aránya (65,5%) 2,3%-ponttal magasabb, míg a 60-x évesek aránya (16,6%) 6,9%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál. Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya (12,3%) 3%-ponttal magasabb, a 25 éves és idősebb népességen belül felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (16,5%) pedig 10,4%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál, utóbbi arány a városrészek között a második legrosszabb.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül (51%) és a 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak aránya (62,7%) a városi átlaghoz hasonló, ugyanakkor a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (29,3%) a városi átlagnál 3,9%-ponttal jobb. Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (35,9%) 7,6%-ponttal magasabb a városi átlagnál, a városrészek között a második legrosszabb. Az aktív korúakon belül a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (34,5%) 2,3%-ponttal, a legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (7,8%) 2,4%-ponttal magasabb a városi átlagnál, e két mutató alapján a legrosszabb értékekkel rendelkező városrészek között van. A munkanélküliségi ráta (11%) 1,5%-ponttal, a



tartós munkanélküliségi ráta (7,8%) 2,3%-ponttal magasabb a városi értéknél, előbbi a városrészek között a második-, utóbbi pedig a legrosszabb.

Börgönd városrészben 172 lakás (ebből 160 lakott) és 164 háztartás található. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya (8,7%) 6,7%-ponttal, a komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya (8,8%) pedig 7,3%-ponttal magasabb a városi átlagnál, e két mutató alapján a legrosszabb értékekkel rendelkező városrész. Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül 10%, e mutató alapján is a legrosszabb értékekkel rendelkező városrészek között van.

#### **1990-et követő időszak legfontosabb infrastrukturális fejlesztései**

- Bekötőút fejlesztés
- Csatornázás
- Új betelepülők családi házas építései

#### **Lehetőségek**

- Helyi rekreációs szerepkör erősítése
- Lakóterületek bővülése
- Funkcióbővítés
- Börgöndi Repülőtér hasznosítása

#### **Veszélyek**

- Tőke és befektető-hiány, környéki önkormányzatok érdekeivel való összehangolatlanság akadályozza a börgöndi repülőtér gazdasági-logisztikai célú fejlődését

#### **Fejlesztési javaslatok**

- Települési alközpont kiépítése
- Turisztikai, rekreációs szerepkör erősítése a Dinnyési Fertő természetvédelmi terület közelségéből fakadó adottságokra alapozva
- Közút-, járda- kerékpárút hálózat fejlesztése, minőségi javítása
- Közvilágítás hiányosságainak pótlása, korszerűsítés
- Börgöndi repülőtér magasabb fokú, többfunkciójú hasznosítása érdekében elérhetőségének javítása, a 62-es 63-as számú főutak összekötésével valamint a Börgöndi út felújításával
- A repülőtér sport és szabadidős célú hasznosítása mellett a gazdasági-logisztikai funkció erősítése, fejlesztésekkel



## 10. Kisfalud

### Lehatárolás

Délről a Fehérvári út – Belterületi határ – Tervezett belterületi határ

### Városrész bemutatása

Kisfalud ma Székesfehérvár külterületébe ékelődő egykor önálló település. A középkorban a szintén ősi település Pákozd részeként (Novaj-pusztá) említik, a 15. században még kőből épült temploma is volt. A török korban elnéptelenedik, később uradalmi pusztaként települ újra. A községtől keletre a Simai-Holczer család az 1830-as években, eklektikus stílusban építtet kastélyt, mára teljesen lepusztult. Az 1898-ban átadott Székesfehérvár-Bicske vasútvonalat, mely Kisfalud és Csala mellett is elhalad, 2003-ban megszüntették, napjainkban csak Lovasberényig közlekedhető szórványos teherforgalommal. Az 1960-ig Pákozdhoz tartozó, majd Székesfehérvárhoz csatolt egykori évszázados történelmű uradalmi pusztából átalakult kis település, falusias jellegű, mára fejlődő városrész, „alvóvárosi” jelleggel, amelyet kiegészít a vasútvonaltól keletre fekvő és elkülönülő állattenyésztő telep. Kisfaludtól északra jelentős kiterjedésű rekreációs célú terület kialakítása tervezett.



Kisfalud térképi elhelyezkedése (Bing Maps felhasználásával)



Kisfalud madártávlati képe fotorealistikus 3D ábrázolással (Google Earth/Digital Globe és NYME Geoinformatikai Kar, Szfvár)

2011. évi KSH népszámlálási adatokon alapuló korábbi IVS mutatók szerint a következő megállapítások tehetők



Kisfalud városrész lakossága 770 fő (a város lakosságának 0,7 %-a). Korösszetétele a városi átlaghoz hasonló: a 0-14 évesek aránya (14,8%) a városi átlagnál 1,5%-ponttal magasabb, a 15-59 évesek aránya (63%) a városi átlagnak megfelelő, a 60-x évesek aránya (22,2%) pedig 1,3%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál. Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya (13%) a városrészek között a második legrosszabb 3,7%-ponttal meghaladva a városi átlagot. A 25 éves és idősebb népességen belül felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (21,4%) 5,5%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül (51,4%) és a 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak aránya (62%) a városi átlaghoz hasonló, ugyanakkor a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (28,3%) a városi átlagnál 4,9%-ponttal alacsonyabb. Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (32,2%) 3,9%-ponttal magasabb a városi átlagnál. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (32,2%) a városi átlagnak megfelelő. Ugyanakkor a legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (7,8%) 2,4%-ponttal magasabb a városi átlagnál, ez a városrészek közül a legrosszabb érték. A munkanélküliségi ráta (6,1%) 3,4%-ponttal-, a tartós munkanélküliségi ráta (3,7%) 1,8%-ponttal jobb a városi átlagnál, e két mutató alapján a legjobb értékekkel rendelkező városrész a betelepültek kedvező foglalkoztatási viszonyai miatt.

Kisfalud városrészben 285 lakás (ebből 169 lakott) és 283 háztartás található. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya 0,6%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál, így a városrészek között a második legjobb pozíciót éri el. A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a városi átlagnak megfelelő, míg a maximum egy szobás lakások aránya itt a legalacsonyabb a megyeszékhelyen.

#### 1990-et követő időszak legfontosabb infrastrukturális fejlesztései

- Csatornázás
- Pákozd felé vezető kerékpárút kiépülése
- Új betelepülők családi házas építései, utcanyitás

#### Lehetőségek

- Rekreációs szerepkör erősítése
- Lakóterületek bővítése
- Funkcióbővítés

#### Veszélyek

- Lakóterület bővülése a rekreációs zöld területek kijelölése konfliktusba kerülhet

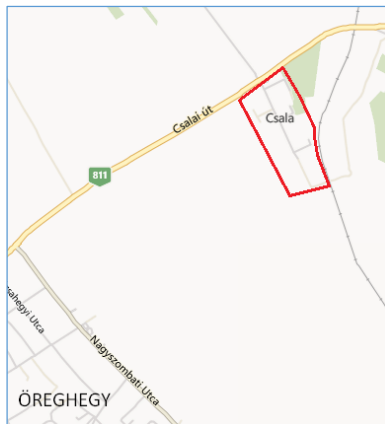
#### Fejlesztési javaslatok

- Települési alközpont kiépítése
- Közút-, járda- kerékpárút hálózat fejlesztése, minőségi javítása
- Közvilágítás hiányosságainak pótlása, korszerűsítés
- Városi összeköttetések bővítése új utca nyitásával

## 11. Csala

### Lehatárolás

Északról Csalai út – Belterületi határ – Tervezett belterületi határ



Csala térképi elhelyezkedése (Bing Maps felhasználásával)



Csala madártávlati képe fotorealistikus 3D ábrázolással (Google Earth/Digital Globe és NYME Geoinformatikai Kar, Szfvár)

### Városrész bemutatása

Csala Székesfehérvár keleti közigazgatási határának közelében önálló településként alakult ki, ma a megyeszékhely külterületébe ékelődik a 811-es Bicskére vezető főút mellett. A középkorban Börgöndhöz és Kiszaludhoz hasonlóan Pákozdi részeként említik, később a török korban elnéptelenedő majd mindössze néhány házból álló Csalapuszta szántóföldein kívül a Császár-vízen álló két kőmalmát is rendszeresen bérbe vették a Pákozdiak. 1878-ban neoreneszánsz stílusban készült el a csalai Kégl-kastély, jelenleg magántulajdon, hasznosításra vár. Ez a településrész is 1960-ig Pákozdihoz tartozott, majd Székesfehérvárhoz csatolták. Egyutcás falusias jellege nem változott, keleti és nyugati irányban újabban megnyitott utcaszakaszaival mára fejlődő városrészként tartható számon, „alvótelepülési” funkcióval. Környezetében rekreációs célú terület kiépítése, funkció megerősítése tervezett.

*2011. évi KSH népszámlálási adatokon alapuló korábbi IVS mutatók szerint a következő megállapítások tehetők*

Csala városrész lakossága 244 fő (a város lakosságának 0,2 %-a), korösszetétele fiatalos: a 0-14 évesek aránya (16%) a városi átlagnál 2,7%-ponttal magasabb, a 15-59 évesek aránya (67,6%) a városrészek között



a második legjobb 4,4%-ponttal meghaladva a városi átlagot, a 60-x évesek aránya (16,4%) pedig 7,1%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál (a városrészek között a legjobb érték).

Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya (14,5%) a városi átlagnál 4,8%-ponttal, a 25 éves és idősebb népességen belül felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (11,4%) pedig 15,2%-ponttal rosszabb a városi átlagnál, e két iskolázottsági mutató alapján a legrosszabb értékekkel rendelkező városrész.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül (49,2%) 1,1%-ponttal jobb a városi átlagnál. A 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak aránya (61%) 1,9%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál (a városrészek között a harmadik legrosszabb), ugyanakkor a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (25,9%) a városi átlagnál 7,3%-ponttal jobb, a városrészek között a második legjobb. Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya kiemelkedően magas (45,5%), szintúgy a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (36,4%), mindkét esetben városi sereghajtó. A legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (7,3%) 1,9%-ponttal magasabb a városi átlagnál, e mutató alapján is a legrosszabb értékekkel rendelkező városrészek között van. A munkanélküliségi ráta (11,3%) a városrészek között a legmagasabb értékű, ám a tartós munkanélküliségi ráta (5,6%) a városi átlagnak megfelelő.

Csala városrészben 86 lakás (ebből 81 lakott) és, 85 háztartás található. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya (5,8%) 3,8%-ponttal, a komfort nélküli, félkomfortos és szükségülakások aránya (4,9%) pedig 3,4%-ponttal magasabb a városi átlagnál, mindkét mutató a második legrosszabb a városrészek között. Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül (6,1%) a városi átlaghoz hasonló.

#### **1990-et követő időszak legfontosabb infrastrukturális fejlesztései**

- Csatornázás
- Közeli hulladéklerakó fejlesztései
- Új betelepülők családi házas építései

#### **Lehetőségek**

- Városi rekreációs szerepkör erősítése
- Kastély és környezete rendezése
- Lakóterület bővítése
- Funkcióbővítés

#### **Veszélyek**

- Lakóterület bővülésére csak szántóföldi művelés alá eső területeken van lehetőség

#### **Fejlesztési javaslatok**

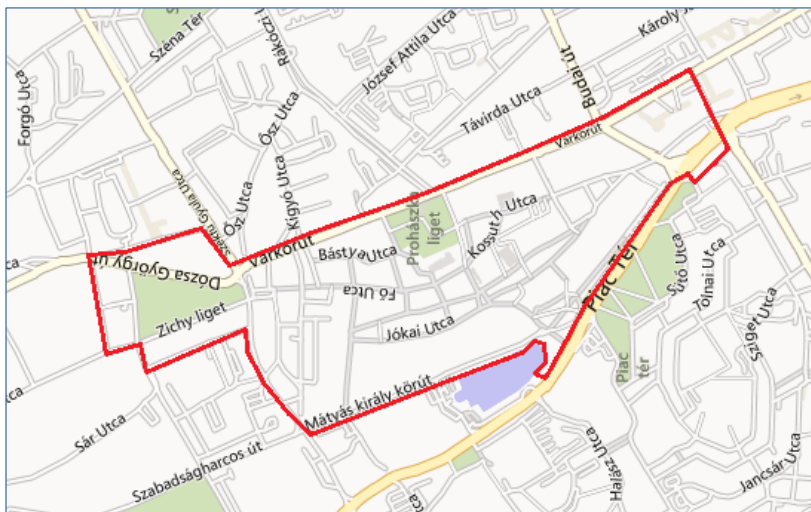
- Települési alközpont kiépítése, funkciótelepítés
- Közút-, járda- kerékpárút hálózat fejlesztése, minőségi javítása
- Közvilágítás hiányosságainak pótlása, korszerűsítés
- Hulladékkezelési központ új megújuló erőforrás szemléletű funkcióbővülése



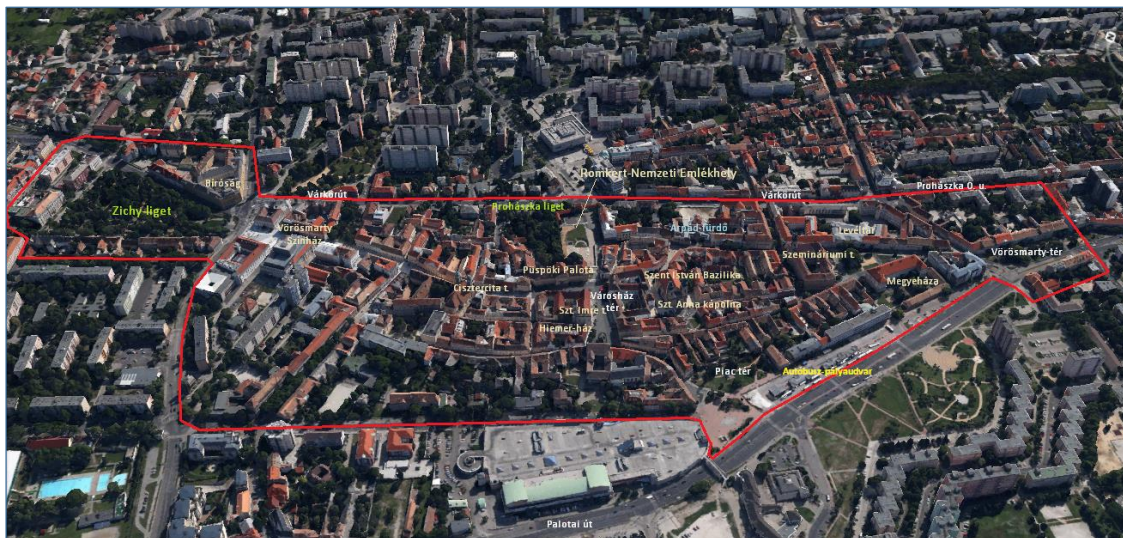
## 12. Történelmi belváros

### Lehatárolás

Ybl Miklós utca – Mészöly Géza utca – Malom utca – Honvéd utca - Dózsa György út – Ányos Pál utca – Szekfű Gyula utca – Várkörút – Prohászka Ottokár utca – Vak Bottyán köz – Vörösmarty tér nyugati oldala mögötti Műemléki Környezet – Piac tér – Mátyás király körút által határolt terület



A történelmi belváros térképi elhelyezkedése (Bing Maps felhasználásával)



A történelmi belváros madártávlati képe fotorealistikus 3D ábrázolással (Google Earth/Digital Globe és NYME Geoinformatikai Kar, Szfvár)

### Városrész bemutatása

A Történelmi belváros területén több történelmi korszak embere élt, a neolitikumtól a honfoglalásig szinte folyamatosan lakott volt, sok lelet került elő a honfoglalást követően is rendkívül sűrűn lakott területről. A korai városnak, álló emlékei sajnos nem maradtak ránk, a legtöbb emlék a késő-középkori törökkor életéhez köthető. A XI. század elején már egy négyzetes alaprajzú kővár állt itt, benne palotával és két templommal. István király ide jelölte ki királyságának székhelyét, kiépült a korai város, benne István király hatalmas bazilikájával (1003-1038). Ebben őrizték az ország kincstárát, levéltárát és a koronázási jelvényeket. A törökök hódításáig a királyi bazilikában koronázták meg 43 királyunkat, akik közül 15 királyt ide is temettek el illetve országgyűléseket is tartottak itt. A Történelmi belváros középpontjában



helyezkedett el a korai királyi vár és palota, templomokkal, illetve környezetében prépostsági épületegyüttessel és a királyi bazilikával. A tatárjárás után IV. Béla teremti meg a mai, ún. Történelmi belváros alapjait. A fallal körülvett területen felszámolták az addigi településrendet, mindössze néhány fontos épületegyüttes maradt a helyén (prépostsági épületegyüttes, korai királyi vár, Szent Kereszt templom, Szent Jakab templom, Szent Bertalan templom). Tervszerű városépítés folyt a 13–14. század fordulóján, amikor mai helyére került a Városház tér. Északon a városfalak mentén a város északnyugati sarokpontja illetve az újabb királyi vár és palota mellett felépült Budai kapu között alakították ki a mai Ady Endre utcát. A település déli része és a déli erődítésfalak között stratégiai fontos tér, a mai Szent István tér helyezkedett el. A Városház tértől az Ady Endre utcáig és a Szent István térig a középkorban három-három utca vezetett. Északon a mai Jókai utca, Oskola utca és a Fő utca, délre a mai Megyeház utca, Kossuth Lajos utca valamint az Arany János utca, mely a később elbontott királyi váron belül vezetett.

A török birodalom terjeszkedése során 1543-ban Székesfehérvár is elesett. A városi élet megszűnt, a lakosság java része elmenekült, az épületek pusztultak. A török annyit épített, amennyi az iszlám vallás gyakorlásához kellett: mecseteket, minareteket, iskolákat, fürdőket. A hódoltság egyetlen ma is látható építészeti emléke a Jókai utcában 1559-ben épült gőzfürdő romja (1960-ban állították helyre). A 18. század közepén indulnak meg a nagyarányú építkezések: ferences rendház és templom, jezsuiták. Felépülnek a középületek és a barokk paloták, polgárházak is. Az 1960-as 70-es években kiépültek környező lakótelepek, de a barokkos jellegű Történelmi belváros, műemléki jelentőségű területként megmaradt. Az elmúlt évtizedek régészeti kutatásai több ponton előhozták a korábbi középkori maradványokat (nemzeti emlékhely), amelyeket folyamatosan restaurálnak és bemutatnak.

A Történelmi belvárosban található 1 általános iskola és óvoda, 1 alapfokú művészeti és szakközépiskola, 2 középiskola, 1 szakközépiskola és gimnázium, 2 gimnázium, 4 gyógyszertár, 1 fogorvosi rendelő, a Deák képtár, a Pelikán galéria, a Vörösmarty Mihály könyvtár, a Szent István művelődési ház, a Szent István Király múzeum, valamint a Városháza és a Megyeháza is.

A Történelmi belváros területén a 2007-13-as uniós támogatási időszak megnyíló fejlesztési lehetőségei kapcsán funkcióbővítő városfejlesztésre került sor a Fő utca vonalán illetve második ütemében előkészítés alatt áll a Várkörút egy szakaszán.

*2011. évi KSH népszámlálási adatokon alapuló korábbi IVS mutatók szerint a következő megállapítások tehetők*

A Történelmi belváros lakossága 2686 fő (a Város lakosságának 2,6%-a, a Városközpont lakosságának 14%-a). Korösszetételét tekintve, minden korcsoportban, a városi átlagnál rosszabb értékeket mutat: a 0-14 évesek aránya (9,8%) a legalacsonyabb, 3,5%-ponttal a városi átlag alatt és 1,7%-al a városrészi átlag alatt, a 15-59 évesek aránya (61,5%) 1,7%-ponttal rosszabb a városi átlagnál ugyanakkor 2,4%-ponttal jobb a városrész átlagánál, a 60-x évesek aránya (28,7%) 5,2%-ponttal rosszabb a városi átlagnál, de 0,6%-ponttal jobb a városrész átlagánál. Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya (14,3%) 5%-ponttal rosszabb a városi és a városrészi átlagnál, de magas a felsőfokú végzettségűek aránya a 25 éves és idősebb népességen belül (35,2%), 8,3%-ponttal a városi-, 6,4%-ponttal a városrészi átlag felett.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül (55,1%), 4,8%-ponttal magasabb a városi átlagnál. A foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül (58,4%-pont) 4,5%-ponttal-, a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (39,3%) pedig 6,1%-ponttal rosszabb a városi átlagnál, viszont az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (21,4%) 6,9%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya (39,3%) valamint a legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (11,5%) jelentősen meghaladja a városi átlagokat (32,3% illetve 5,4%).

A munkanélküliségi ráta (9,2%) 0,3%-ponttal alacsonyabb, a tartós munkanélküliségi ráta (6,1%) viszont 0,6%-ponttal magasabb a városi átlagnál.

A Történelmi belvárosban 1520 lakás (ebből 1193 lakott) és 1230 háztartás található. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya (4,6%) 2,6%-ponttal, a komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya



(3,4%) 1,9%-ponttal magasabb a városi átlagnál. Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül lényegesen nagyobb (14,1%-ponttal) a városi átlagnál (6,5%).

#### 1990-et követő időszak legfontosabb infrastrukturális fejlesztései

- Árpád-fürdő felújítása
- Bíróság épületének felújítása
- Cisztercita templom külső felújítása
- Egyházmegyei Múzeum létrehozása
- Egyházi tulajdonba visszakérült intézmények fejlesztései (Szent István Művelődési Ház, Ciszterci Szent István Gimnázium)
- Fő utca és a Városház tér rendezése
- Hiemer-ház műemléki felújítása
- Középkori Romkert-Nemzeti Emlékhely kisebb volumenű fejlesztései
- Magyar Király Szálló felújítása
- Magyar Posta/Magyar Telekom tömbjének felújítása
- Megyeháza felújítása
- Megyei levéltár felújítása
- Piac tér-Palotai kapu tér kialakítása
- Teleki Blanka Gimnázium felújítása
- Török udvar megnyitása, átjárhatósága
- Vörösmarty Színház rekonstrukciója, modernizálása
- Zichy-liget folyamatos megújítása, fejlesztése (zöldterület, időszakos jégpálya, szobrok)

#### Lehetőségek

- Forgalomcsillapítás
- Funkcióbővítés
- Zöldterületek növelése
- Belváros Rehabilitációs programok további pontjainak megvalósulása, kidolgozása

#### Veszélyek

- Lakosság további öregedése
- Műemléki védelem alatt álló épületek állagromlása
- Forgalom és környező pontforrások okozta környezeti terhelések
- Belvárost érintő funkcióbővítő, rehabilitációs és infrastrukturális fejlesztések elmaradása. Az itt lakók és a különböző funkciók közti konfliktusok

#### Fejlesztési javaslatok

- Nemzeti emlékhely és Romkert magas színvonalú kialakítása, korszerű bemutatthatósága, látogatóközpont
- Történelmi örökségen és kulturális funkción alapuló valamint egyéb városi és idegenforgalmi közönségvonzó szolgáltatások és helyszínek kialakítása, tartalomfejlesztés
- Parkolási lehetőségek bővítése, előnyben részesítve a Történelmi belváros körüli területeken történő parkoló létesítéseket
- Korszerű városszerkezeti beavatkozások a történelmi városrész északi megközelíthetőségi problémáinak komplex kezelésére
- Közút, kerékpárút és járdahálózat minőségének és mennyiségének javítása
- A multimodális központ kialakításával a jelenlegi piactéri busz pályaudvar környezeti terhelésének csökkentése a busz közlekedés átszervezésével
- Nyári időszakban a Belvárost fokozottan érintő hőhullámok enyhítését szolgáló fejlesztések (Szökőkutak, Vízporlasztók, Árnyékolás)
- Zöldfelületi rendszerek minőségi és mennyiségi javítása, akár új megoldások alkalmazásának lehetőségével (tetőkertek, zöld falak, zöld szigetek)



- Közbiztonság növelését szolgáló fejlesztések

### Lakótelepek bemutatása

Székesfehérvár jelenlegi népességének felét tömörítő lakótelepi városrészek kiépülésének legfontosabb indoka, hogy az 1960-80 között megvalósuló késői szocialista nagyipari fejlődés következtében, a munkaerőigény és a munkahelyek száma is rohamosan növekedett. A városvezetés a beáramló munkaerő által generált lakáshiány mérséklése illetve a háborúban erősen megrongálódott városi területek rehabilitációja (pl. Lövölde) érdekében kezdett lakótelepi építkezésekbe, amelyek lehetővé tették a város népessége 55 000 főről 100 000 fő feletti lakosságszámra növekedését.

A második világháború előtti tervekben a történelmi belvárost körülölelő terület, mint jövőbeli építkezések tervezett színtere egyáltalán nem szerepelt, azonban az 1960-as évektől kezdődő, lakótelep-építkezések elsősorban itt zajlottak a régi Víziváros, Palotaváros lebontásával. Számos lakótelep a különböző Ipari létesítmények közvetlen közelében létesült, azok leghatékonyabb „kiszolgálására”, ilyen a Sóstói lakótelep (Ikarus), a Köfém lakótelep (Könnyű fémmű - ma ALCOA-) vagy a Karinthy F. utca, Katona J. utca, Németh L. utca, Karinthy tér mentén épült társasházak, panelházak (Videoton). Az első építkezések az 1950-es években kezdődtek a háborúban erősen megrongálódott vasútállomás környékén. A telepépítkezés az 1960-as években – előre gyártott középblokkos és paneles elemekkel – vett lendületet, de a fejlesztések elsősorban a háborús pusztítás nyomán a József Attila utcában és a Deák Ferenc utcában indultak meg elsőként, ritkán települt részen létesült a Tóvárosi és Horváth István utcai lakótelep, valamint az első kisebb szanált területen felépült az Ybl Miklós lakótelep, az új modern építkezési forma megtestesítője. Az építkezés a Lövölde utcai tízemeletes pontházakkal folytatódott, majd az évtized végén felépült a Királykúti lakótelep. A Szedreskerti és a Vízivárosi lakótelepek (Mancz János, Víziváros, Ősz utca) jellemzően tízszintes épületei az 1970-es években épültek. Ekkor már erősebben teret kaphattak a minőségi igények kielégítése is, megépültek a nagyüzemi technikát alkalmazó, de alapvetően kis területen, kertvárosias környezetbe ékelődő lakótelepek mint pl. a Fáy András és az Almássy-telep valamint a Sóstói lakótelep. Az 1980-as évek első felében épült ki a legnagyobb székesfehérvári lakótelep, a Palotaváros, akkori nevén Lenin-lakótelep. A lakótelepeken megvalósítható életforma kereskedelmi és közcélokot szolgáló intézményeinek a létrehozása az 1970-es évek második felére és a 80-as évekre esett, iskolák, óvodák, bölcsődék, orvosi rendelők, kulturális és sportlétesítmények, boltok és áruházak épültek.





Ybl lakótelep, Eszperantó tér a Mátyás király körút felől, VÁTI, 1966



Horvát István lakótelep, óvoda, háttérben a Prohászka Ottokár emléktemplom, VÁTI, 1972



Széna tér (Május 1 tér), VÁTI, 1972



Deák Ferenc utca - Lövölde utca sarok, balra Horvát István út torkolatánál álló pontház, VÁTI, 1972



Tóvárosi (Münnich Ferenc) lakónegyed, Toronysor, VÁTI, 1972



Ősz utca a Szekfű Gyula utca felől nézve, VÁTI, 1979



Palotaváros (Lenin lakótelep), előtérben a Tolnai utcai Általános Iskola, ismeretlen, 80-as évek



Palotaváros (Lenin lakótelep), kilátás a Cserepes köz felől a Jancsár utcára, VÁTI, 1986

*Lakótelep-generációk (a fényképek forrása - [www.fortepan.hu](http://www.fortepan.hu))*



*Az összes lakótelep átlaga a városi átlaghoz képest*

A Székesfehérváron található lakótelepek lakossága 49606 fő (a város lakosságának 49,3%-a). Korösszetételében a 0-14 évesek aránya (11,7%) a városi átlagnál 0,6%-ponttal alacsonyabb, a 15-59 évesek aránya (64,2%) a városi átlagnál 1%-ponttal magasabb, a 60-x évesek aránya (23,1%) pedig 0,4%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál. Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya (9,8%) a városi átlagnál 0,5%-ponttal magasabb, a 25 éves és idősebb népességen belül felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya (23,3%) pedig 3,6%-ponttal alacsonyabb a városi átlagnál.

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül (47,9%) 2,4%-ponttal jobb a városi átlagnál. A 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak aránya (65,3%) szintén 2,4%-ponttal jobb a városi átlagnál, ugyanakkor a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (33,4%) a városi átlagnál 0,2%-ponttal rosszabb. Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (31,5%) 3,2%-ponttal rosszabb a városi átlagnál. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (29,6%) 2,7%-ponttal, a legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül (5%) pedig 0,4%-ponttal jobb a városi átlagnál.

Székesfehérvár lakótelepi területein 23815 lakás (az összes lakás 53,2%-a), 23115 háztartás (az összes háztartás 53,8%-a) és 22486 lakott lakás (az összes lakott lakás 54,4%-a) található. Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya (0,6%) 1,4%-ponttal-, a komfort nélküli, félkomfortos és szükségülakások aránya (0,5%) pedig 1%-ponttal jobb a városi átlagnál. Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül (5,7%) a városi átlagnál 0,8%-ponttal jobb.

*Főbb lakótelepi eltérések az összes lakótelep átlagától*

Korösszetétel alapján a 0-14 évesek arányát tekintve a három legalacsonyabb népességű vizsgált lakótelep rendelkezik kiugró értékekkel (a Fáy és a Béke téri kiugróan alacsony, míg az Almássy lakótelep kiugróan magas értékekkel rendelkezik). A 15-59 évesek aránya és a 60-x évesek aránya a Palotavárosi lakótelepen a legkedvezőbb, a Fáy lakótelepen pedig a legrosszabb, a két lakótelep között (érdekesség, hogy a legnagyobb és a legkisebb lakótelepekről van szó) igen jelentős, több mint 20%-pontos illetve 30%-pontos a különbség! Az aktív korúakon belül legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya a Fáy és az Almássy lakótelepeken a legkedvezőbb, míg a Köfém lakótelepen a legrosszabb (közel 15%-pontos különbséggel), a 25 éves és idősebb népességen belül felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya szintén az Almássy lakótelepen a legkedvezőbb, illetve a Sóstói lakótelepen a legalacsonyabb (20%-pontos különbséggel).

A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül valamint a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya a Palotavárosi lakótelepen a legkedvezőbb és a Fáy lakótelepen a legkedvezőtlenebb (közel 20%-pontos illetve 30%-pontos különbségekkel). A 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak aránya hasonló mértékben kedvező a Fecskeparti, a Lövölde utcai, a Királykúti és a Palotavárosi lakótelepeken, míg a Köfém lakótelepen - közel 7%-pontos különbséggel - a legalacsonyabb. Az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya az Almássy lakótelepen a legkedvezőbb, míg a Köfém lakótelepen a legmagasabb (több mint 25%-pontos különbséggel). A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül hasonlóan kedvező az Almássy, a Királykúti és a Fecskeparti lakótelepeken a legalacsonyabb, míg a Köfém lakótelepen a legkedvezőtlenebb. A legfeljebb általános iskolai végzettségű rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül a Fáy lakótelepen a legjobb, míg a Köfém lakótelepen a legrosszabb. A munkanélküliségi ráta a Köfém lakótelepen a legmagasabb, a Királykúti lakótelepen a legjobb, a tartós munkanélküliségi ráta szintén a Köfém lakótelepen a legmagasabb, míg a Fáy lakótelepen a legkedvezőbb.

Az alacsony komfort fokozatú lakások aránya a Királykúti lakótelepen a legjobb (0%) illetve a Köfém lakótelepen a legrosszabb (1,4%), a komfort nélküli, félkomfortos és szükségülakások aránya az Almássy és a Királykúti lakótelepeken a legjobb (0%), a Fecskeparti lakótelepen a legrosszabb (1,4%). Maximum egy szobás lakások aránya a legalacsonyabb a Fecskeparti, a Sóstói és az Almássy lakótelepeken, a legmagasabb a legrégebben épült Ybl Miklós lakótelepen.



## Lakótelepi adatok a KSH 2011-es népszámlálási adataiból képzett mutatókészlete alapján

A színek a lakótelepi átlagtól való eltérést mutatják az alábbiak szerint:

    jelentősen jobb     valamivel jobb     átlaghoz közeli     valamivel rosszabb     jelentősen rosszabb

Az egyes lakótelepi lehatárolások esetén kompromisszumot kellett kötni a KSH személyiségi adatokat (beazonosíthatóság) védő módszertana miatt, így a megfelelő tömbalapú lehatárolás létrehozása érdekében nem a tiszta lakótelepekről van szó, egy-egy-szomszédos nem paneles építésű ház is belekerülhetett a vizsgált területekbe, de lakos számuk oly alacsony, hogy érdemben nem változtatnak az adatok összehasonlíthatóságán. A lakótelepi beépítések kiterjedtsége miatt a városszövetben egybeépültek tekinthető lakótelepeket összevontuk.

	Székesfehérvár összesen*	Lakótelepek összesen	Fáy Itp	Béke téri Itp	Almássy Itp	Királykúti Itp	Fecskepart Itp	Ybl Miklós Itp	Sóstói Itp	Kőfém Itp	Szedreskerti Itp	Lövöldes utcai Itp	Tóváros és Horváth István utcai	Víziváros- József A. - Mancz J. utcai	Palotavárosi Itp
Lakónépesség száma	100570	49606	459	587	869	936	976	1140	1477	1803	2974	3334	5626	14686	14739
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	13,3	12,7	7,8	9,9	14,4	11,4	13,0	10,4	11,8	13,6	11,9	12,6	13,0	12,2	13,7
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	63,2	64,2	51,2	52,3	57,4	54,9	66,2	58,8	64,9	64,3	58,6	61,9	59,7	60,3	73,5
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	23,5	23,1	41,0	37,8	28,2	33,7	20,8	30,8	23,2	22,1	29,5	25,5	27,4	27,5	12,7
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	9,3	9,8	5,1	8,1	5,4	10,9	9,3	10,3	12,1	19,1	10,3	8,5	10,6	8,7	9,6
Felsőfokú végzettségűek aránya a 25 éves és idősebb népességen belül	26,9	23,3	25,6	22,2	33,3	22,3	23,4	26,0	13,5	15,1	20,0	28,5	17,4	24,7	25,1
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	50,3	47,9	57,3	55,4	50,9	54,1	45,0	51,8	48,5	49,3	51,2	50,5	51,7	50,2	41,5
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	62,9	65,3	63,7	64,7	63,3	66,6	66,2	65,8	62,0	59,3	65,6	66,3	62,1	65,6	66,7
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	33,2	33,4	49,8	49,5	35,9	44,3	28,2	42,7	32,2	36,5	39,8	37,1	38,2	36,4	21,7
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (7,8,9 kategóriájú foglalkoztatási főcsoportúak/foglalkoztatottak)	28,3	31,5	24,4	30,3	20,6	31,7	33,5	29,9	38,8	46,2	32,4	24,7	36,3	29,5	31,4
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	32,3	29,6	28,1	29,3	25,7	25,9	25,7	29,7	31,0	35,8	27,5	30,6	31,4	28,4	30,0
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	5,4	5,0	2,6	3,3	3,4	6,0	4,3	4,2	6,3	11,0	5,3	5,2	5,5	4,6	4,6
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi)	9,5	-	10,2	13,0	8,9	7,4	8,4	10,6	11,0	15,4	9,7	9,4	11,7	8,7	9,6



**Székesfehérvár Megyei Jogú Város településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának megalapozó vizsgálata**

	Székesfehérvár összesen*	Lakótelepek összesen	Fáy Itp	Béke téri Itp	Almássy Itp	Királykúti Itp	Fecskepart Itp	Ybl Miklós Itp	Sóstói Itp	Kőfém Itp	Szedreskerti Itp	Lövöldés utcai Itp	Tóváros és Horváth István utcai	Víziváros- József A. - Mancz J. utcai	Palotavárosi Itp
ráta) Számítás: Munkanélküliek száma/(Munkanélküli- ek+foglalkoztatottak száma)															
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya) Számítás: tartós munkanélküliek száma/munkanélküli- ek+foglalkoztatottak száma	5,5	-	2,6	5,7	5,4	3,3	3,9	6,0	7,5	8,0	6,0	5,6	6,2	4,9	5,3
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	2,0	0,6	0,7	0,8	0,7	0,0	1,3	0,4	1,1	1,4	0,6	0,7	0,4	0,4	0,6
A komfort nélküli, félkomfortos és szükség-lakások aránya a lakott lakásokon belül	1,5	0,5	0,8	1,0	0,0	0,0	1,4	0,5	0,9	1,2	0,6	0,5	0,4	0,4	0,5
Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	6,5	5,7	7,9	16,6	1,0	8,7	0,5	23,5	0,6	15,5	13,4	8,3	2,0	3,3	4,7
Lakásállomány (db)**	44774	23815	288	353	436	564	461	691	665	739	1543	1756	2690	7417	6212
Háztartások száma (db)**	42910	23115	255	327	407	528	433	653	661	696	1531	1627	2685	7123	6189
Lakott lakások száma (db)**	41294	22486	253	314	396	517	425	637	642	677	1499	1597	2590	6919	6020

\*Az oszlop tartalmazza a lakcím nélküli hajléktalanok (187 fő), valamint a külterületen élők (180 fő) adatait

\*\* Adathiány miatt nem arányosítható





## Székesfehérvár Megyei Jogú Város településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának megalapozó vizsgálata

A színek a városi átlagtól való eltérést mutatják az alábbiak szerint:

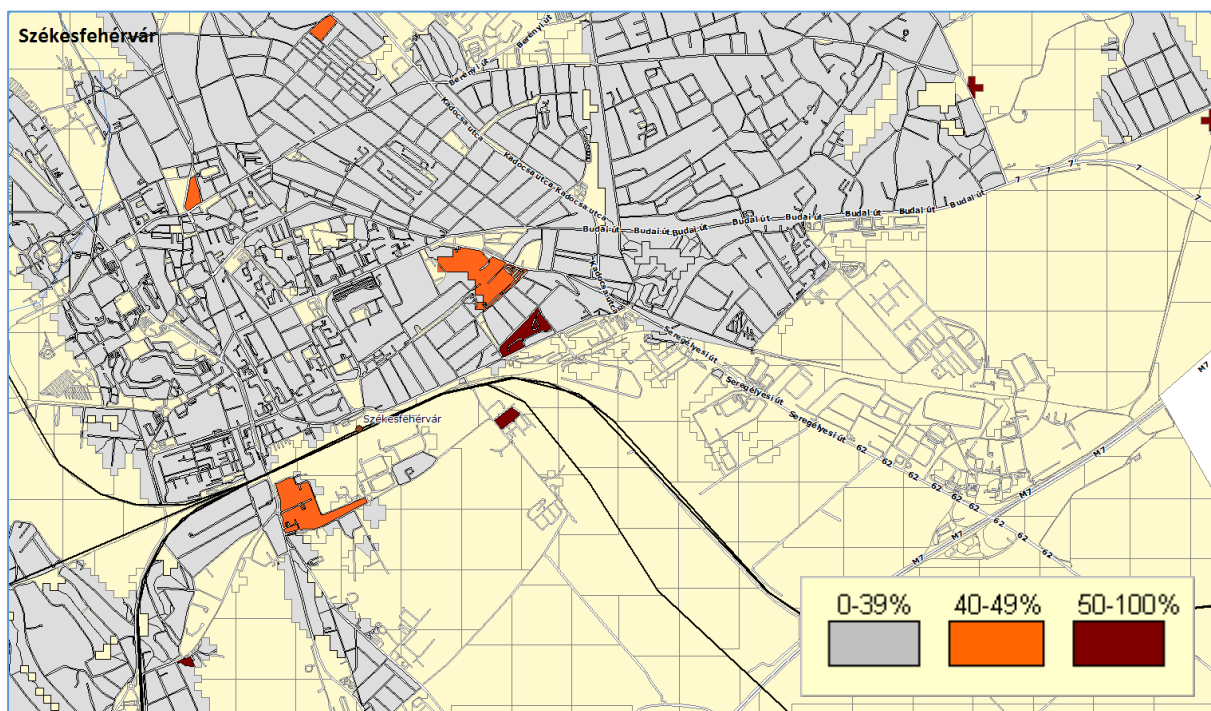
jelentősen jobb
  valamivel jobb
  átlaghoz közeli
  valamivel rosszabb
  jelentősen rosszabb

	Székesfehérvár összesen*	Történelmi belváros	Városközpont	Keleti városrész	Északi városrész és Északi iparterület	Nyugati városrész	Öreghegyi városrész és Délkeleti iparterület	Alsóvárosi városrész és Déli iparterület	Maroshegyi városrész	Feketehegy- Szárzati városrész	Börönd	Kisfalud	Csala
Lakónépesség száma	100570	2686	19103	14570	10073	21909	17234	4824	6015	5014	447	770	244
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	13,3	9,8	11,5	12,8	12,8	13,3	13,3	15,1	16,3	17,1	17,9	14,8	16,0
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	63,2	61,5	59,1	61,7	60,2	70,2	60,5	63,5	63,3	65,6	65,5	63,0	67,6
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	23,5	28,7	29,3	25,5	27,0	16,4	26,3	21,4	20,4	17,3	16,6	22,2	16,4
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15- 59 évesek) belül	9,3	14,3	9,2	7,9	9,7	9,8	6,9	12,7	9,6	11,7	12,3	13,0	14,5
Felsőfokú végzettségűek aránya a 25 éves és idősebb népességen belül	26,9	35,2	28,8	27,8	25,2	22,8	35,3	20,5	21,0	25,5	16,5	21,4	11,7
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	50,3	55,1	53,5	49,3	52,1	45,6	51,0	52,8	50,6	51,6	51,0	51,4	49,2
Foglalkoztatottak aránya a 15- 64 éves népességen belül	62,9	58,4	62,7	65,9	62,5	63,6	63,0	59,7	62,6	60,2	62,7	62,0	61,0
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	33,2	39,3	40,4	34,3	38,7	26,4	31,8	32,2	29,2	25,3	29,3	28,3	25,9
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya (7,8,9 kategóriájú foglalkoztatási főcsoportúak/foglalkoztatottak )	28,3	21,4	25,6	25,7	28,9	32,7	22,7	35,0	32,1	30,6	35,9	32,2	45,5
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	32,3	39,3	33,0	28,4	31,8	32,4	31,6	36,0	32,2	35,9	34,5	32,2	36,4
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	5,4	11,5	5,7	4,4	5,6	5,0	4,4	7,5	5,4	7,5	7,8	7,8	7,3
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta) Számítás: Munkanélküliek száma/(Munkanélküliek+foglalkoztatottak száma)	9,5	9,2	9,4	8,4	10,0	10,0	8,3	10,8	10,0	10,1	11,0	6,1	11,3
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya) Számítás: tartós munkanélküliek száma/munkanélküliek+foglalkoztatottak száma	5,5	6,1	5,5	4,8	5,7	5,5	4,9	6,6	6,3	6,0	7,8	3,7	5,6
Lakásállomány (db)	44774	1520	10393	6822	4875	9235	6878	1903	2330	1714	172	285	86
Háztartások száma (db)	42910	1230	9375	6515	4563	9217	6722	1861	2315	1722	164	283	85
Lakott lakások száma (db)	41294	1193	9134	6307	4400	8924	6395	1735	2204	1611	160	269	81
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	2,0	4,6	1,7	1,7	3,0	1,0	1,8	4,1	3,4	3,3	8,7	1,4	5,8
A komfort nélküli, félkomfortos és szükség lakások aránya a lakott lakásokon belül	1,5	3,4	1,3	1,2	2,3	0,8	1,2	2,7	2,7	2,3	8,8	1,5	4,9
Maximum egy szobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	6,5	20,6	10,8	3,4	8,7	4,8	3,0	11,0	3,1	10,6	10,0	2,6	6,2

### 3.3.2 Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése

A 2011-es népszámlálás alapján, felkérésünkre a Központi Statisztikai Hivatal munkatársai elvégezték a Székesfehérváron található szegregátumok lehatárolását. A lehatárolás a Városrehabilitációs Kézikönyvben meghatározott ún. szegregációs mutatók alapján történt, tehát szegregátumnak tekinthető az a terület, ahol a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül eléri, illetve meghaladja az 50%-ot.

A mellékelt térkép jelöli a város szegregációs illetve szegregációval veszélyeztetett területeit, vagyis azokat a területeket, ahol a szegregációs mutató 50%, illetve a fölötti, valamint ahol 40% feletti tehát szegregációval veszélyeztetett területnek számít. A térkép olyan területeket is megjelenít, amelyek eleget tesznek ugyan a szegregációs mutató kritériumának, de az alacsony népességszámuk, vagy intézeti háztartásban élők miatt mégsem tekinthetők valódi szegregátumoknak. A KSH adatai alapján, tehát nincs a településén nem található olyan terület, mely a szegregációs mutató alapján megfelelné a tényleges szegregátum feltételeinek, azonban két terület is szegregációval veszélyeztetett, az egyik a **Marhacsapás-Nemes u.-Mester u.-Hajnal u.**, a másik pedig a **Váralja sor** (a térképen a vasúttól délre található narancssárgával jelölt terület). Népességük alapján utóbbi, tehát a Váralja sor (143 fő) számít ténylegesen szegregációval veszélyeztetett területnek.



Székesfehérvár MJV szegregációs térképe a KSH 2011-es népszámlálás adataiból képzett szegregációs mutatók alapján

Jelmagyarázat: a szegregációs mutató térképen jelzett értékeit a következő színek jelölik: 0-39% = szürke, 40-49%=narancs, 50-100%=barna)

A fenti két területből a felsővárosi Marhacsapás-Nemes u.-Mester u.-Hajnal u. által lehatárolta tömb lakónépessége alacsony, lakóházai nem ütnék el közvetlen környezetüktől és rendezettnek tekinthetők, lakóterület funkciója mellett egy szolgáltató vállalkozás is működik rajta (gumiszerelő). A Váralja sorként



megjelölt terület csak a korábbról is ismert szegregációs problémával küzdő Széchenyi u. 76 szám alatti bérlakás tömbökre értelmezhető

A megyeszékhely 2009-es IVS antiszegregációs tervéhez kapcsolódóan az eredmények azt mutatták, hogy **a szegregátumok Székesfehérváron a városszövetbe ágyazódva helyezkednek el**, s öt olyan terület került akkor lehatárolásra, amelyek teljesítették a településrészi szegregátumokra vonatkozó jogosultsági feltételeket, habár egyikük sem érte el a 100 fős létszámot.

IVS 2009 antiszegregációs vizsgálat	A vizsgálat óta eltelt öt éves időszak eredménye
Hosszúsétatér 64.	2014-re 8 db akadálymentesített bérlakást kialakítása tervezett
Móri út 8.	Elbontásra került
Móri út 42.	Nem önkormányzati tulajdonú lakóépület, beavatkozási lehetőség nincs
Palotai út 13.	Elbontásra került
Széchenyi út 76., 76/	Szociális szakma eszközrendszerével, pl. settlement típusú szociális munka esetleges alkalmazási lehetősége tervezett a szociális bérlakásokban lakók társadalmi szocializációját
Szövetség utca, Hajnal utca	Nem releváns terület

A Széchenyi utca 76. két önkormányzati tulajdonú épületében 2014. áprilisában 25 lakásban 117 személy él.

### 3.3.3 Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése

Székesfehérvár számára jelen fázisban három olyan városrészi területet azonosítottunk, ahol jó esély kínálkozik valódi akcióterületek lehatárolására, ahol olyan potenciális projekt- és beruházásigény tapasztalható, amely nem csak sűrűsödésük miatt jelentős, de egymásra tehető kölcsönös hatásokban is közösen erősíthetik adott városrész funkcióit. A megyeszékhely fejlesztési igényeit természetesen nem fedik le teljes mértékben ezek az akcióterületek, számos esetben hálózatos jellegű (Intézményrendszeri, közlekedési, infrastruktúra hálózat, stb.), több városrészre átnyúló, vagy kifejezetten egyedi projektek is számba vehetők.

*Az akcióterületek végleges lehatárolása még szakmai és döntéshozói egyeztetések alatt áll és a társadalmasítás eredményei is nagyban befolyásolhatják végső formájuk kialakítását, kiegészülését vagy elvetését.*

#### I. Akcióterület -Belváros

A belváros akcióterülete egyenes folytatása a korábbi támogatási időszak illetve a 2009-es IVS nagymértékben hasonló belvárosi akcióterületéhez. A megkezdett illetve megvalósult vagy folyamatban lévő fejlesztésekhez (Hiemer-ház műemléki rehabilitáció, Fő utca megújítás, Várkörút felújítás) szorosan kapcsolódó és új színfoltokat is megteremtő fejlesztések koncentrált területe a történelmi belváros műemlékekben gazdag területe. A városrész helyszíne a Romkert Nemzeti Emlékhely méltó bemutatásának - attrakciói kialakításának, kulturális jellegű intézmények fejlesztéseinek, kisebb új közösségi terek megteremtésének (nyitott udvarok), gyalogos belváros koncepció kiteljesítésének, kiskereskedelmi-vendéglátó környezet fejlesztésének.

Területileg teljes egészében magában foglalja a készülő történelmi belváros helyi településrendezési szabályzatának hatálya alá eső területet, illetve azon túlnyúlva belvárosközeli megoldatlan illetve

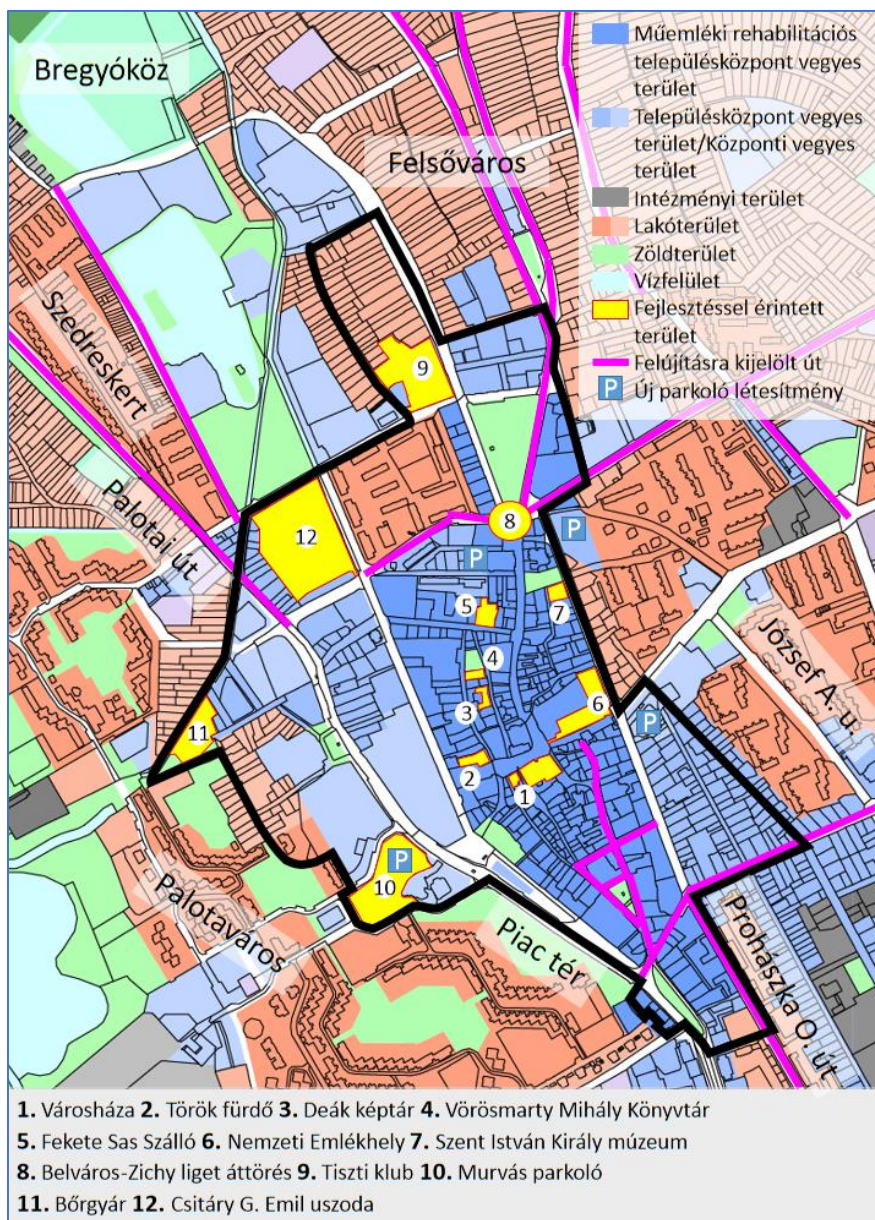




megoldandó feladatokkal bíró városi helyszíneket kapcsol be (pl. Távirida-Kégl Gy. „bevásárlóutcák” rendezése; Szent István tér illetve Vörösmarty tér rendezése, Bőrgyár rehabilitáció, „murvás parkoló” funkciómegtalálása, volt Helyőrségi klub épülete, Csitáry G. Emil uszoda fejlesztései, stb.).

*Tervezett megújítandó funkciók:* kulturális, turisztikai attrakció, kiskereskedelmi, közlekedési

*Helyzetelemzés:* külön helyzetelemzés nem szükséges, gyakorlatilag közel megegyezik a történelmi belvárosra elvégzett városrészi illetve az Ybl lakótelep bemutatással.



## II. Akcióterület - Budai úti tudásközpont

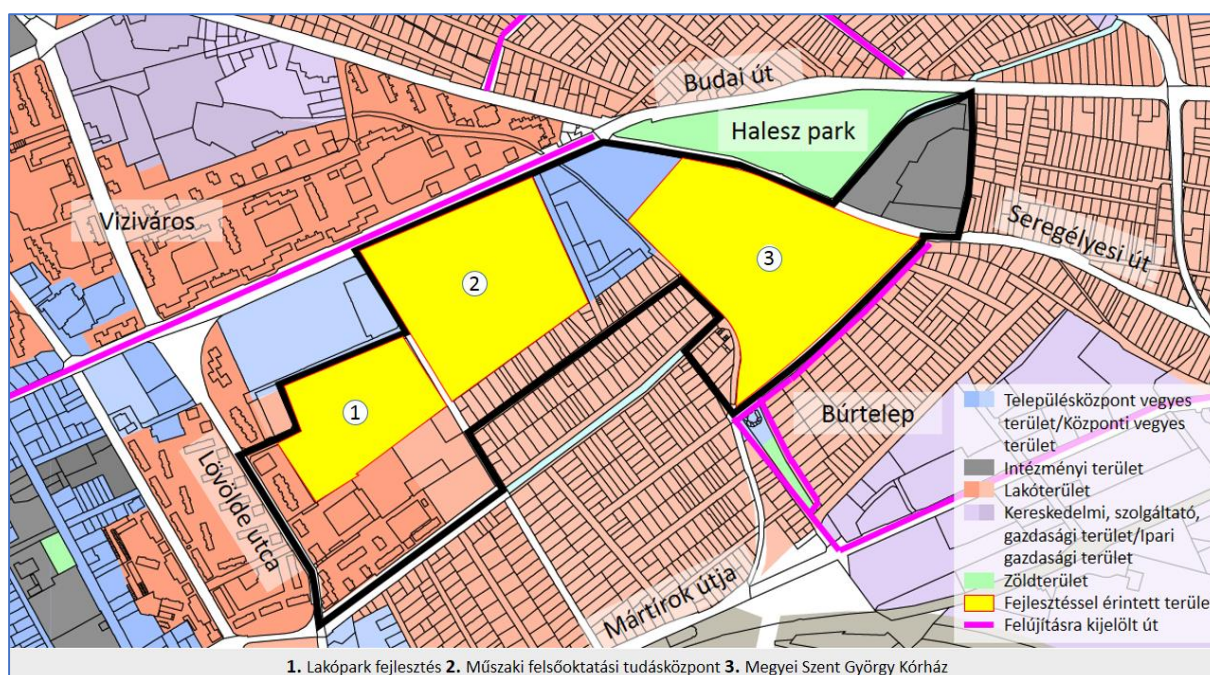
Az akcióterület Székesfehérvár távlatos tudásgazdasági alapjai egy részének koncentrált megjelenésű intézményi élettere. Meglévő intézményi alapok továbbfejlesztése és ide telepítendő újak együttese egy tudásintenzív humán szolgáltatási környezet és központi területet hoz létre, nem csupán városi, hanem megyehatáron túlnyúlóan is kínál gazdasági és társadalmi szolgáltatásokat, s amelynek fő profiljai a szakképzés és műszaki képzés illetve az egészségügy.



Legfontosabb fejlesztési elemei a K+F+I kapacitás növelése, meglévő műszaki közép- és felsőoktatási intézmények kiteljesítése, tudásközpont, könyvtár és városi levéltár ide telepítése, a Fejér Megyei Szent György Egyetemi Kórház komplex fejlesztései. Előbbiek mellett meglévő szabad beépíthető terület okán belvárosközeli minőségi lakókörnyezeti fejlesztés is tervezett magasabban kvalifikált munkavállalók számára.

*Tervezett megújítandó funkciók:* közép- és felsőfokú szakképzés, műszaki felsőoktatás, K+F+I szolgáltatások, egészségügy, minőségi lakókörnyezet

*Helyzetelemzés:* külön külön helyzetelemzés nem szükséges, lakóterületek aránya elenyésző (Lövölde ltp. néhány tömbje illetve Erzsébet utca tömbjei valamint egy utca oldalnyi családi házas rész (Bem József utca). Rajtuk beavatkozás nem tervezett utcaszintű lehatárolás okán lettek az akcióterület részei.

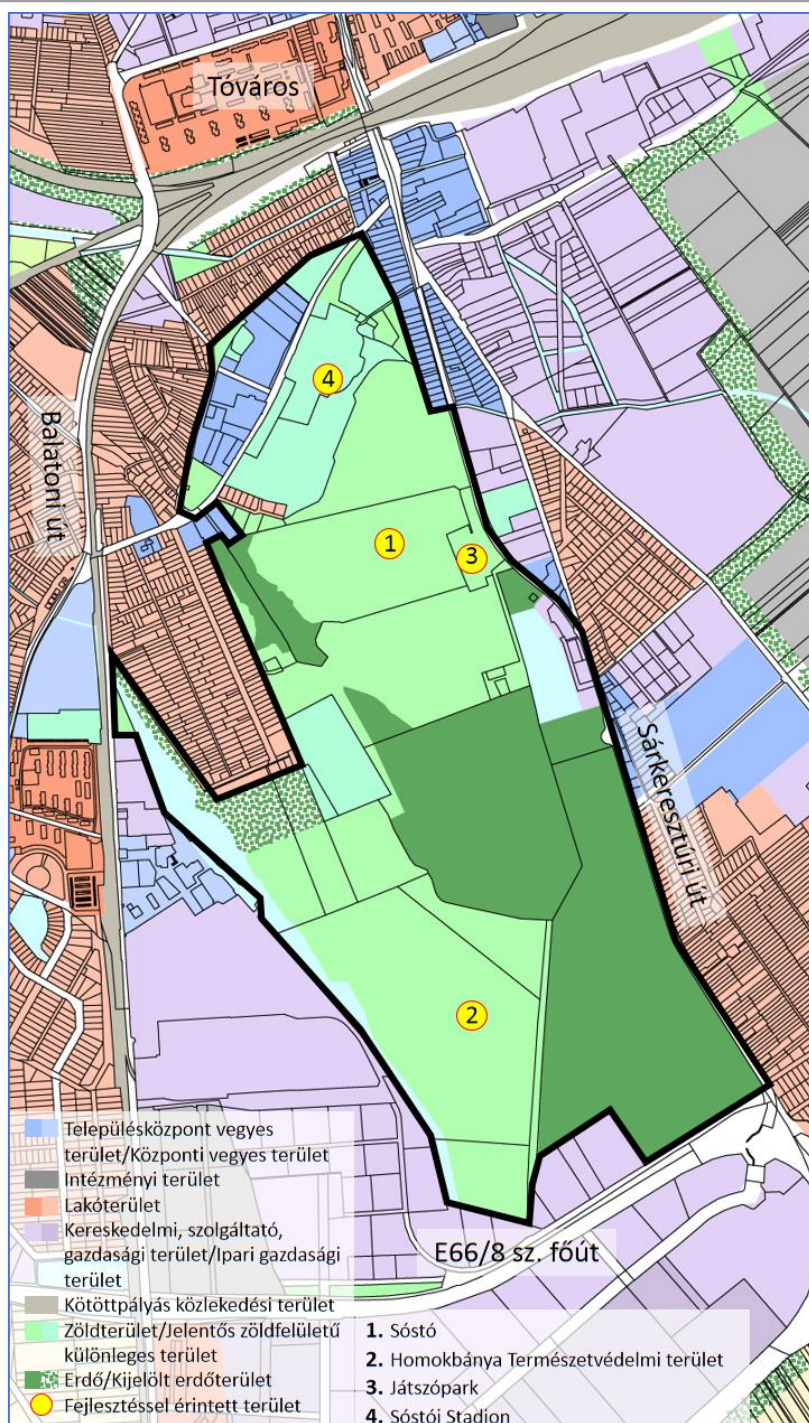


### III. Akcióterület -Sóstó

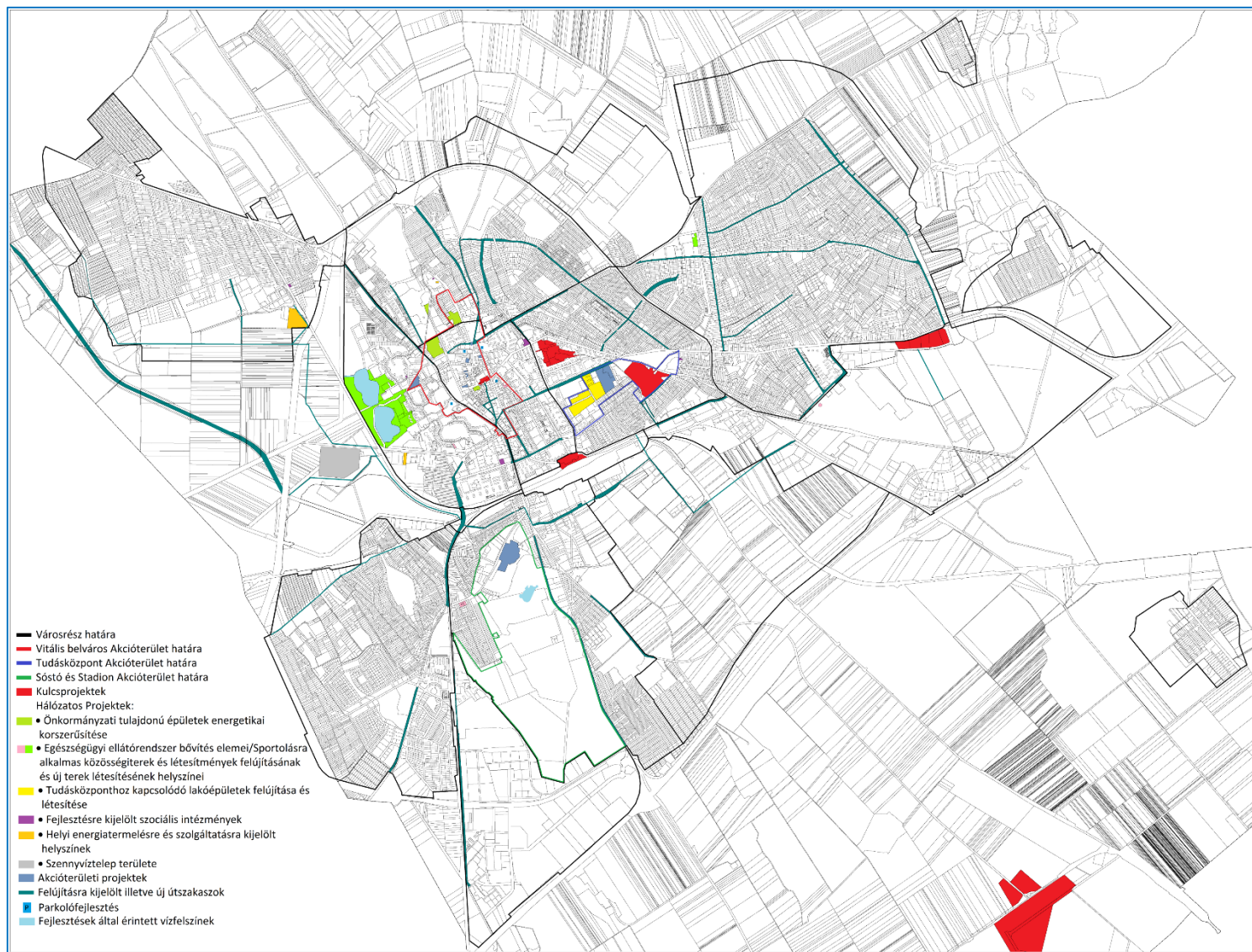
A Sóstó akcióterülete a megyeszékhely legkiterjedtebb és legfontosabb összefüggő és nagyobb részben természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterületének helyszíne, kisebb részén a sóstói stadion és edzőkomplexuma elsősorban a verseny- és ifjúsági sportot szolgálja. Cél egy olyan jó ökológiai állapotú (kiemelten a terület vízháztartásának rendezésével) összefüggő komplex terület kialakítása a városi szövetben, amely képes kielégíteni a városlakók egészséges élettér iránti igényét, a szabadidő aktív és passzív módon történő eltöltéséhez kulturált teret biztosít, adottságainál fogva oktatási, nevelési, turisztikai funkciókat is ellát, hozzájárul a környezettudatos és egészséges életmódra történő nevelés előmozdításához és egy kimagasló természeti és tájképi értékkel bíró terület megőrzéséhez.

*Tervezett megújítandó funkciók:* természetvédelem, jó ökológiai állapot elérése, rekreáció- és sport, család- és idősbárát szolgáltatások, megközelíthetőség.

*Helyzetelemzés:* külön külön helyzetelemzés nem szükséges, Csőszház utcai három lakóépületen kívül lakóterülete nincs.







Székesfehérvár jelenleg ismert (egyeztetés alatt álló) és tervezett projektelképzeléseinek térképi ábrázolása