

## III. VÁROSRÉSZEK TERÜLETI MEGKÖZELÍTÉSŰ ELEMZÉSE

### Metodika

A városrészek területi megközelítésű elemzése:

- **Településfejlesztési koncepció,**
- a **Településszerkezeti és Szabályozási terv,** valamint
- az **Önkormányzat adatszolgáltatása** alapján a 2007-2013-as időszakra kidolgozott Városrehabilitációs kézikönyv irányelveinek figyelembe vételével készült.

A helyzetértékelés egységes rendszert követve a következő területekre tér ki:

- Elhelyezkedés: utcák általi lehatárolás és fő funkciók
- Városszerkezet: földrajzi elhelyezkedés és karakter
- Területhasználat, funkciók: az elmúlt évek fejlesztései és az ezekből adódó funkcióbővülések
- Városkép: arculat, beépítés, épületállomány
- A városrész jellemzése a beépítés jellege szerint
- Történelmi múlt – identitás – örökség: visszatekintés, a településrész kialakulása
- Elemzések: a KSH hivatalos adatszolgáltatása révén a városrész demográfiai, képzettségi, foglalkoztatottsági adottságai és a lakásállomány jellemzői a városi átlaghoz viszonyítva
- A városrészt érintő szegregált vagy veszélyeztetett területek és relevanciájuk
- Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései a városrészben
- Tervezett fejlesztések a városrészben: a fejlesztések és azok funkcionális hatásai
- Hozzáférhetőség, forgalmi kapcsolatok: a városrész megközelíthetőségének elemzése és a jövőbeni közlekedésfejlesztések (Kaposvár hosszú távú közlekedésfejlesztési koncepcióját alapul véve)
- SWOT analízis: a városrészre vonatkozó lehetőségek és gyengeségek képezték a stratégia városrészi szintű megalkotásának alapját.



### III.1. Belváros

#### Elhelyezkedés

A városrész az Áchim András utca - Petőfi Sándor tér - Budai Nagy Antal utca - Baross Gábor utca - Hársfa u. - Virág u. - 48-as ifjúság útja - Gyékényesi vasútvonal által határolt területet foglalja magában.

Jelenlegi fő funkciója: **kereskedelmi, intézményi és közösségi funkciók**, lakófunkcióval kiegészülve.



Forrás: Településszerkezeti Terv, Ecorys feldolgozás

### **Városszerkezet**

Központi fekvésű terület, mely négy, egymástól jól megkülönböztethető részre tagozódik:

- városközpont
- belváros keleti része
- belváros északi része
- 67-es út nyugati oldalán fekvő területek

A városrész a Kapos folyó északi részén helyezkedik el, szerves kapcsolatban áll a folyó északi oldalán elterülő városrészekkel. A várost kettészelő Kapos folyó déli oldalán fekvő városrészekkel nem kielégítő a kapcsolat, rossz az átjárhatóság.

### **Területhasználat, funkciók**

A Belváros vonzáskörzete az itt található funkcióknak köszönhetően messze túlterjed a terület, sőt a város határain (szolgáltatások, munkahelyek, intézmények).

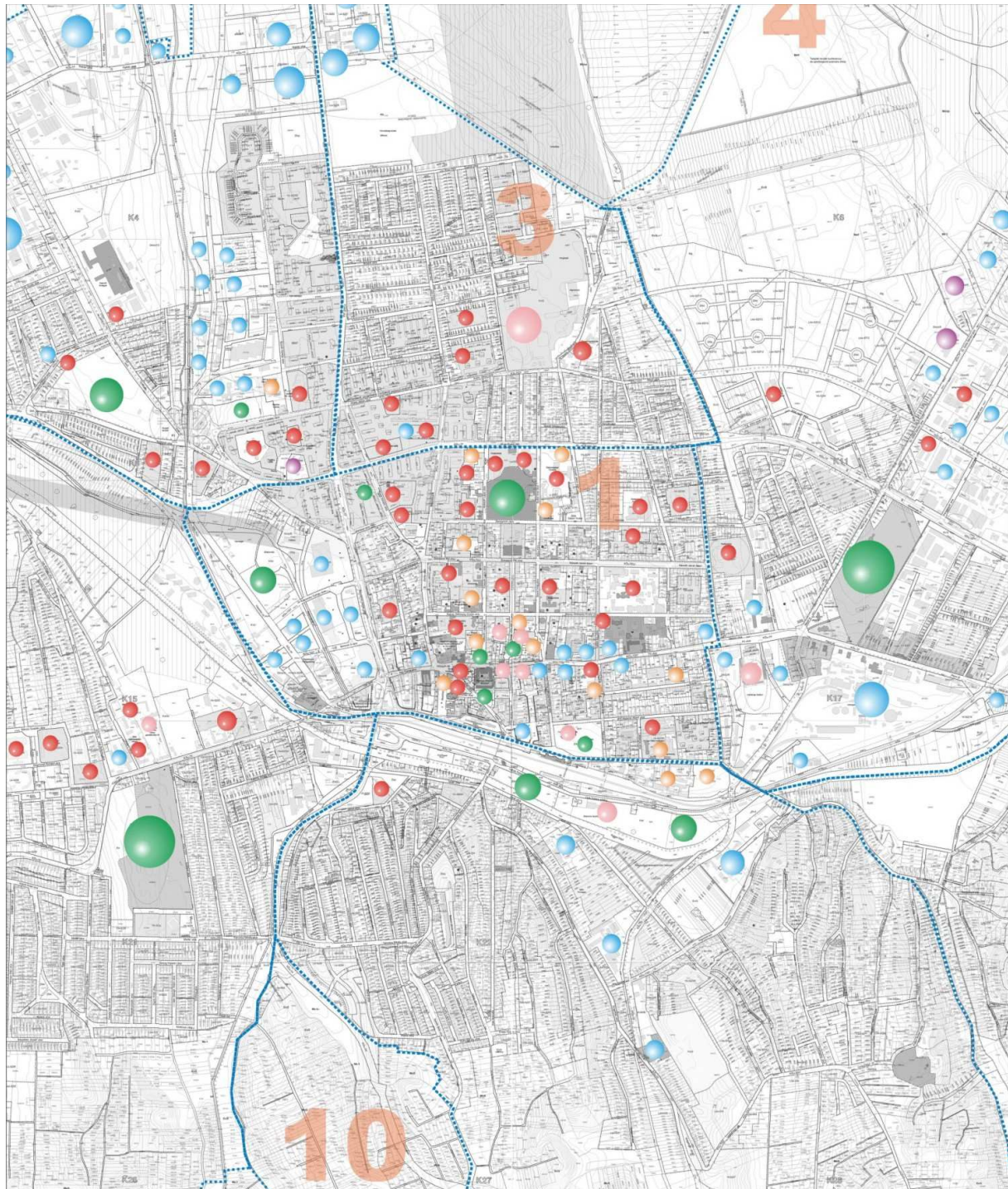
A Belváros Kaposvár kereskedelmi, idegenforgalmi, oktatási és államigazgatási központja, a városon túlnyúló vonzáskörzettel (Somogy Megyei Levéltár, megyei rendőrség, turisztikai attrakciók, bevásárlóközpontok)

A több mint 1100 kiskereskedelmi üzlet elsősorban a városmagra és a bevásárlónegyedre koncentráltan oszlik el.

A városrészben található a város műemlékeinek mintegy fele, amelyek állapota kevés kivételtől eltekintve megfelelő.

A belváros egy része már ma is sétálóutca, forgalomtól elzárt terület, a fejlesztési dokumentumok szerint ezek további bővítését tervezi az önkormányzat. A gépjárműforgalom ennek következtében azonban bizonyos utcaszakaszokon törvényszerűen felerősödött (pl Kontrássy u.)

A Belváros területén a lakófunkció is jelen van, több formában is. A Városközpont területén a 2-3 szintes épületek emeleti részein, valamint a tömbbelsőik elavult lakásaiban. A Belváros keleti része túlnyomórészt családi házas és kistársasházias beépítésű, míg az északi részen és a 67-es út nyugati oldalán megjelennek már a lakótelepek is.



### Jelmagyarázat:



Zöldterületi funkció  
- közpark, rekreációs



Civil infrastruktúra  
- közművek



Gazdasági funkció  
- kereskedelem, szolgáltatás



Humán szolgáltatási funkció  
- intézmények, iskolák, eü.



Közösségi funkció  
- kultúra, szórakoztatás



Városrészek  
lehatárolása



Városrész

Forrás: Kaposvár Építési Szabályzat és SZT, Ecorys feldolgozás

## Városkép

Városképi szempontból meghatározó terület – elsősorban az épületegyüttes és a kapcsolódó közterületek révén. Itt koncentrálódik a védett örökségi elemek nagy része, az identitást hordozó épületek többsége. Ezen a területen alakították ki a város gyalogoszónáját. Magas az ápolt közterületek és parkok aránya.

## A városrész jellemzése

E körzet a település legfőbb igazgatási, kulturális, oktatási, egészségügyi és kiskereskedelmi központjaként funkcionál, amely 4 jól elkülöníthető területre osztható.

### 1. Városközpont

A város központja jelenleg a történetileg kialakult utcáknak, tereknek, fasoroknak, műemléki és helyi védelem alatt álló épületeknek, védett növényzetnek a területe. Itt található a történelmi városmag, amely a városközponton belül is fokozott védelem alatt áll.

A terület jellegzetes **kisvárosias beépítésű**, a legjellemzőbbek a **2-3 szintes épületek**, ahol a földszinteket üzletek foglalják el, a felső szinteken pedig lakások vannak. A tömbbelsőkből lévő, alacsony komfortfokozatú lakások felszámolása az utolsó 10 évben megtörtént, illetve jelenleg is folyik ezek megszüntetése. Az Ady Endre utca északi és déli tömbjének átépítése megkezdődött, az alacsony komfortfokozatú lakások bontásra kerültek. A Teleki utcai tömbbelsőben már csak egy lakás vár szanálásra, ez is megtörténik ebben az évben. Az Irányi Dániel utca – Dózsa György utcai tömbbelső feltárása is megkezdődött, a következő években ez is átépül.

A József Attila utca átépítése folyamatos, ez magánberuházások keretében épül át.

Az utcák egy része szűk keresztmetszetű, így ezek egyirányúsításával oldották meg a közlekedést.

A területen jelentős számú intézmény van. Az ezeket kiszolgáló parkolók hiánya komoly közlekedési problémát okoz.

Az utóbbi években főleg foghíjbeépítések történtek a területen, illetve egyes tömbbelső feltárására került sor. A Fő utca északi oldalán, a lakóterületbe beékelődve helyezkedik el a volt Ruhagyár területe, melynek lakóterületté történő átépítése a közeljövőben megtörténik.

A városközpont egyik általános szakmai problémája a parkolás, amelyre a KSZT a városközpont peremén, ill. a gyalogos utca végpontjainál kialakított nagyobb parkolókkal keres megoldást. Ezt a célt szolgálja az Ady Endre utca északi és déli tömbjeiben tervezett parkolók (esetleg mélygarázsok) mellett a Fő utca – Kossuth Lajos utca – Zárda utca tömbbelsőben az Egyetem déli oldalán, a jelenleg beépítetlen 324/2 hrsz-ú magántulajdonú ingatlan beépítése során közhasználatú parkoló kialakítására. A gyalogos utca keleti végén a Ruhagyár területének funkcióváltása során szintén lehetőség kínálkozik közhasználatú parkoló kialakítására a magántulajdonú terület átépítése során. A parkolási helyzet legjelentősebb javulását azonban talán a vasúti terület mellett hosszan elnyúló helyi tömegközlekedési végállomás és busztároló terület áthelyezése (a közlekedésfejlesztési koncepcióban is szereplő decentrumok kialakítása) segítheti elő, mivel így a városközpont déli oldalán kapacitív parkolásfejlesztésre nyílna lehetőség. Ugyancsak ezt szolgálja a Teleki utca – Városház utca – Volán pályaudvar közötti tömb területén tervezett parkoló és mélygarázs.

A városközpont területére vonatkozó korábbi tervektől kicsit eltérő az Ady Endre utca déli oldalán lévő tömbre vonatkozó beépítési elképzelés, amely az Áchim András - Berzsenyi Dániel utcai sarkon egy üzletközpont elhelyezésével oldja meg a tömb építészeti lezárását, így kevesebb közterülettel, de a gyalogos átjárhatóság biztosításával talán realisabbá válik a tömbbelső kibontása és rendezése.

Területigényes intézményfejlesztés érinti a Fő utca 32-34-36. számú ingatlanok hátsó telekrészeit, itt kerül pótlásra a szomszédos tömbbelsőben lebontásra ítélt ideiglenesen épült óvoda.

Városképi szempontból fontos tényező az Áchim András utca – Budai Nagy Antal utca, mint közúti és vasúti főtengely mentén feltároló látvány, amely jelenleg meglehetősen heterogén képet fest. A KSZT az érintett tömbök rendezése során kötelező építési vonal előírásával támogatja a hiányzó térfalak létrejöttét, amelyekkel a zavaró átlátások is kiküszöbölhetők.

### **Városépítészeti szempontból egyébiránt elsődleges és általános szempont a városközpont kiegyensúlyozott 2-3 szintes zártosú kisvárosias karakterének megtartása.**

A műemléki környezetek viszonylag összefüggő területén biztosított a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági részvétele az építési engedélyezési eljárás során, továbbá a HÉSZ csatlakozási szabályai is elősegítik a városképi, utcaképi disszonanciák elkerülését.

## **2. Belváros keleti része**

A terület **épületállománya** igen **vegyes**, a XX. század első felében épült épületek éppúgy megtalálhatók itt, mint az elmúlt években épült társasházak. A lakófunkció mellett egészségügyi, oktatási és kereskedelmi funkció is megtalálható a városrészben.

A Fő utca északi és déli oldalán lévő épületek udvari részein még megjelenik néhány alacsony komfortfokozatú lakás, de ezek a társasház építések során folyamatosan megszűnnek.

A Kaposi Mór Megyei Oktatókórház két tömböt foglal el a városrészben. Mindkét tömbben található védett épületek is. A jelenleg meginduló korszerűsítés során az egészségügyi intézményeket az északi tömbbe kívánják áthelyezni, ezért a déli, elavult épületállománnyal rendelkező tömb átépítését, új funkcióval történő ellátását meg kell oldani.

A városrész déli részén helyezkedik el a piac és a vásárcsarnok. Felújítása, átépítése a következő két évben fog megtörténni. Kétszintes parkolóházzal és egy új vásárcsarnok építésével korszerű a mai igényeket kielégítő új piac kialakítását tervezi a város. A bővítés lerobbant, alacsony komfortfokozatú lakások felszámolásával jár.

Az elmúlt években ebben a városrészben nagyszámban épültek társasházak, elavult, rossz állapotú épületek helyén magánberuházásban.

### 3. Belváros északi része

Ebben a körzetben már igen nagy számban megjelennek a **lakótelepi épületek**, viszonylag sűrű beépítéssel, leromlott lakókörnyezettel. 3 tömbre vonatkozóan elkészült a lakótelep rehabilitációs program. A Petőfi utca – 48-as Ifjúság útja – Honvéd utca által határolt tömb az északi városrészben lévő Sávház tömbjével együtt szegregációs területként került kijelölésre, és erre a tömbre a szociális városrehabilitáció keretében pályázatot nyújt be a város.

A területen a lakófunkción kívül az igazgatási, oktatási és kiskereskedelmi funkció van jelen.

### 4. 67-es út nyugati oldalán lévő terület

A Berzsényi Dániel utcától nyugatra eső terület a város nagykereskedelmi központja, lakó és gazdasági területekkel. A körzetben lévő Városliget a város egyik jelentős zöldterülete.

Egy tömbben többnyire **5 szintes panelházakkal beépített lakótelep** helyezkedik el. A 48-as Ifjúság útja – Kanizsai út – Füredi út által határolt tömbben megkezdődött a lakóterület rehabilitációja, a közterület egy része teljesen megújult.

A Kanizsa út déli részének átépítése is megkezdődött az elmúlt években.

A Vár utca déli részén lévő tömb korábban komfort nélküli, rossz állapotú lakásokkal beépített terület volt. A 2001-es KSH adatok szerint még fennállt a szegregátum kialakulásának veszélye. Az elmúlt években azonban a teljes tömb felszámolásra került, egy bevásárlóközpont építését tervezik a jelenlegi tulajdonosok.

A NOSTRA-nál az egykori várrom és környezet sajnos szerkezetileg elszigetelődik a történelmi városmagtól, de a Vár utca és Városközpont rehabilitációja során a közvetlen kapcsolat kiépítésre kerül. A négy sarokbástyás vár helyén egy gabonatarló áll, de a város Ifjúsági és Szórakoztató Központ kialakítást tervezi a területen.

### Történelmi múlt – identitás – örökség

A település a mai városközpont területén alakult ki. A XIX. század végén és a XX. század elején ezen a területen épültek meg az első közintézmények, itt kezdődött a mai Fő utcán és a hozzákapcsolódó területeken a lakóházépítés. Részben ennek az eredménye az, hogy itt található a város közösségi és kereskedelmi élettere. Kaposvár hangulatát döntően az ekkor épült épületegyüttesek határozzák meg, 2-3 szintes beépítéssel, kisvárosi hangulattal, a földszinteken kiskereskedelmi és vendéglátó funkciók elhelyezkedésével.

Az elmúlt évtizedek az egyes épületek funkcióiban komoly változásokat hoztak. A Megyeháza és Vaszary János szülőháza múzeummá alakult. Ezek a változások lehetővé tették, hogy a város méltóképpen bemutassa művészeti örökségét. A gazdag képzőművészeti örökségre alapozva született meg az egyik identitáshordozó elem, a „Festők városa” rendezvény. Ilyen elem még az „iskolaváros”, a sokszínű közép- és felsőoktatásra, valamint a „kulturális központ”, a Csiky Gergely Színházra és a különböző fesztiválokra épülve.



## A városrész népességi jellemzői

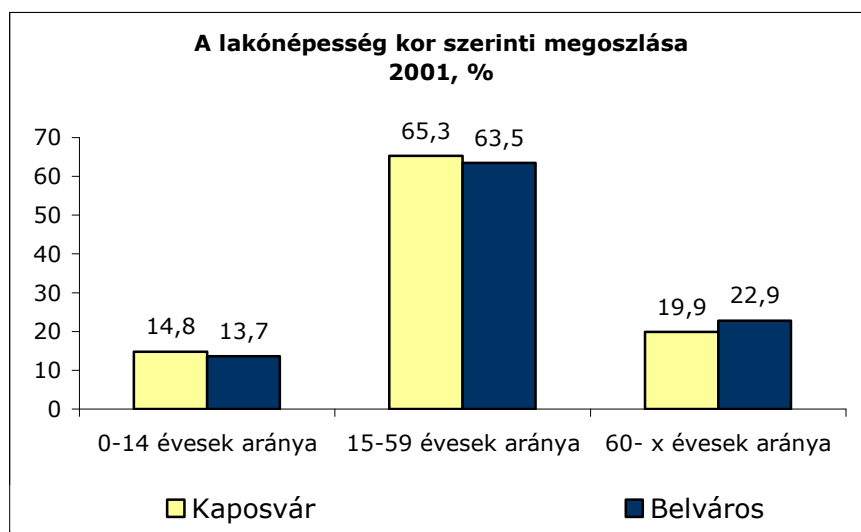
A városrész népességét tekintve megállapítható, hogy minden harmadik ember lakóhelye a Belváros, ezáltal Kaposvár legsűrűbben lakott városrésze.

A lakónépesség korszerkezetéből megállapítható, hogy az egyik legkedvezőtlenebb korösszetételű terület, hiszen a 0-14 éves lakosság számaránya az egyik legalacsonyabb, míg a 60 éven felüli lakosság aránya az egyik legmagasabb értéket mutatja.

### A lakó- és az állandó népesség száma, 2001

	Belváros	Kaposvár
Lakónépesség, fő	17 872	68 697
Lakónépesség, %	26,0	100,0
Állandó népesség, fő	15 812	65 600
Állandó népesség, %	24,1	100,0

Forrás: KSH



Forrás: KSH

A lakosság képzettségi fokát tekintve a legkedvezőbb mutatókat produkálta mind a legfeljebb általános iskolai végzettséggel, mind a felsőfokú végzettséggel rendelkezők tekintetében.

### A lakosság képzettségi foka (2001, %)

	Belváros	Kaposvár
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	16,8	19,9
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	23,1	17,1

Forrás: KSH

A foglalkoztatottak aránya az aktív népességben belül a városi átlag alatt marad. Ebből adódóan az aktív korúakon belül (15-59 év) a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya, valamint a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya is kedvezőtlenebb értékeket mutat, mint a legtöbb városrészben. (44,9%, illetve 42,3%). A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők közül minden negyedik ember alacsony, legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik, vagyis nincs szakképesítésük.

### A foglalkoztatottság mutatói, 2001

	Belváros	Kaposvár
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességben belül	51,7	55,1
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	44,9	41,1
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	10,8	12,1
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	42,3	36,1

*Forrás: KSH*

A 2001-es KSH népszámlálási adatok tanúsága szerint a vizsgált városrészben található a kaposvári lakásállomány 30,3%-a, vagyis 8093 lakás. Ez annyit jelent, hogy a kaposvári átlagnál kevesebb, 2,2 fő él egy lakásban.

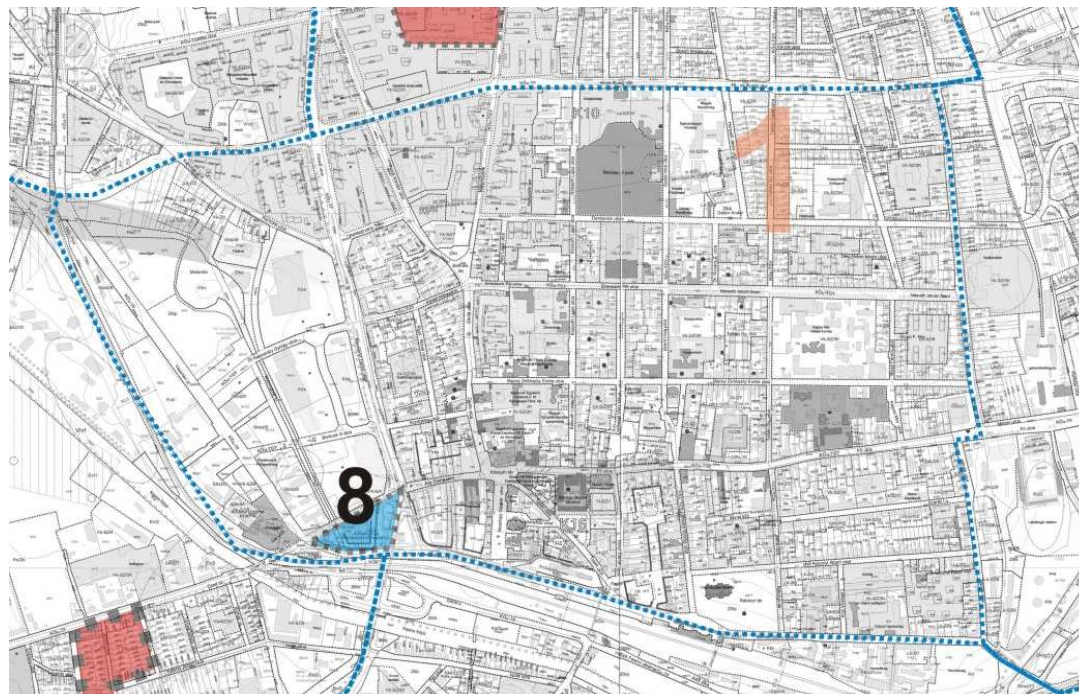
Az alacsony komfortfokozatú lakások aránya a város egészét tekintve alacsony, a belvárosi területekhez képest viszont kiugróan magas.

	Belváros	Kaposvár
Lakásállomány (db)	8 093	26 694
Lakásállomány, %	30,3	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	2,2	2,6
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	6,7	9,6



*Forrás: KSH*

## A városrészt érintő szegregált vagy veszélyeztetett területek és relevanciájuk

### 8) Vár utca környéke



#### Jelmagyarázat:

- |   |                                 |   |                             |
|---|---------------------------------|---|-----------------------------|
|  | Szegregátumterület              |  | Városrészek<br>lehatárolása |
|  | Megszűnt szegregátum<br>terület |  | 7 Városrész                 |
|  | Veszélyeztetett<br>terület      |   |                             |

A KSH 2001-es adatai alapján a Vár utca környékén a szegregációs mutató 40 % feletti, de még nem éri el a szegregációs mutató küszöbértékét. A 2001-es adatok nem helytállóak, **a területen rehabilitációs munkák folytán a terület épített környezete megújult, a lakosság átalakult.**

A Vár utca és környékén, az Ady Endre utcai és Berzsenyi utcai tömblakások megszűntek. A Vár utca déli részén lévő tömb korábban komfort nélküli, rossz állapotú lakásokkal beépített terület volt. Az elmúlt években a teljes tömb felszámolásra került. A lakók egy része Salgótarjánba, Budapestre és a Nádásdi utcába költözött. A területen az új tulajdonosok új bevásárlóközpont létesítését tervezik.

A Vár utcában 2006-ban 7-en laktak, és a 2007-es önkormányzati adatok alapján segélyben senki sem részesült. Ez az információ is alátámasztja a szegregátum megszűnését.

### **Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései a városrészben:**

Belváros központi funkcióinak megerősítése érdekében:

- kereskedelmi, szolgáltatási funkciók bővítése,
- Vár utca és környékének, mint veszélyeztetett területnek a felszámolása
- Kossuth tér átépítése
- sétálóövezet kialakítása (Teleki u. egy részének sétálóutcává alakítása)
- Irányi D. u. részbeni átépítése
- Ady E. u. két oldalán tömbbelsőök szanálása
- Európa park kialakítása
- Városliget kialakítása (Tesco mögött)
- Múzeum-felújítás
- Berzsenyi park: a Zenepavilon szökőkútjának felújítása
- Rippl-Rónai park felújítása
- Új utak (Városház u., Kaposi M. u., Berecz S. u., Kaposvári Gy. u. megnyitása)
- Kanizsai út átépítésének megkezdése
- Részleges lakótelep-rehabilitáció
- Fűtőmű korszerűsítés
- Kórházrekonstrukció, művese-állomás
- Átfogó közintézmény-átalakítások
- Könyvtár bővítés
- Foghíjbeépítések (önkormányzati és vállalkozói bérlakás-építés)
- Parkolóház építése (Városház utca)

### Tervezett fejlesztések a városrészben és ahhoz kapcsolódóan

(**Cél:** a Belváros gazdasági, közösségi és központi szerepének erősítése)

Fejlesztési Projekt		Funkcionális hatás	Relevancia
<b>1. városrész: BELVÁROS</b>			
1.	- Ady Endre. u. <b>É</b> -i tömbjében parkoló kialakítása (önkormányzati és magán beruházás) - Az Ady E. u <b>D</b> -i tömbjének átépítése, funkcióváltás és szolgáltatásbővítés (vállalkozói beruházással)	Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások), Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás)	Belvárosi akcióterület
2.	TIOP-AGÓRA: Csokonai Vitéz Mihály u-i Együd Árpád művelődési ház fejlesztési és szolgáltatásbővítése	Közösségi (kultúra és szabadidő, szórakozás), Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás)	Belvárosi akcióterület
3.	Sétálóövezet bővítése – gyalogos belvárosi környezet kialakítás (Ady u. – Noszlopy G. u)	Közösségi (kultúra és szabadidő, szórakozás), Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás), Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások)	Belvárosi akcióterület
4.	Komplex Turisztikai Fejlesztés: Vaszary képtár és Múzeum,	Közösségi (kultúra és szabadidő, szórakozás)	
5.	Volt ruhagyár területén lakóterületi fejlesztés	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség)	
6.	Irányi – Dózsa u. tömbbelső feltárása	Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások), Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség)	Vásár-csarnok és környéke akcióterület
7.	Önkormányzati lakásépítés Fő utca 93. alatt.	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség)	
8.	Piac rekonstrukció és Vásárcsarnok építés	Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások) Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás)	Vásár-csarnok és környéke akcióterület
9.	Vár u. D-i tömb beépítés (bevásárló központ létesítése)	Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások) Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás)	
10.	Csiky Gergely Színház felújítása	Közösségi (kultúra és szabadidő, szórakozás)	Vásár-csarnok és környéke akcióterület
11.	Szivárvány mozi átépítése, (kamaraterem kialakítása)	Közösségi (kultúra és szabadidő,	Belvárosi

		szórakozás)	akcióterület
12.	Városháza átalakítása: I. ütem: mélygarázs építése, II. ütem: épületrekonstrukció	Allamigazgatási, hatósági, igazgatósági	Belvárosi akcióterület
13.	Nostra – Ifjúsági és Szórakoztató központ kialakítása	Közösségi (kultúra és szabadidő, szórakozás)	
14.	Kórház teljes rekonstrukció (1. tömb ellátás céljára történő hasznosítás, 2. tömb egyéb célú hasznosítás)	Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás)	
15.	Terhesgondozó és Családsegítő Központ létesítése – Honvéd utca „Kazánház” rekonstrukciójával	Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás)	Sávház és környéke akcióterület
16.	Önkormányzati lakásépítés Fő utca 84. alatt.	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség)	Vásár-csarnok és környéke akcióterület
17.	Munkácsy Mihály Gimnázium fejlesztése	Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás)	
18.	Petőfi utcai Bölcsőde fejlesztése	Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás)	Sávház és környéke akcióterület
19.	Zichy Mihály Iparművészeti SZKI fejlesztése	Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás)	Vásár-csarnok és környéke akcióterület
20.	Eötvös L Lóránd MSZKI és Kollégium teljes rekonstrukciója	Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás)	

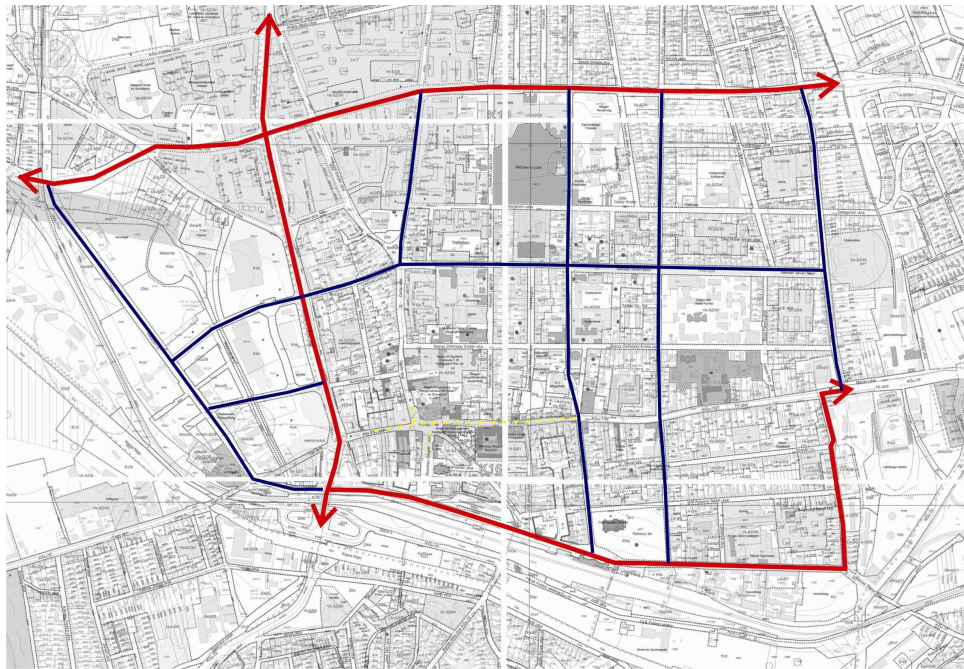
## Hozzáférhetőség, forgalmi kapcsolatok




### Főbb megállapítások

- A városközpont megközelítése nehézkes
- Sétálóutca kialakítása megtörtént
- Berzsenyi Dániel utcában a Vár utcáig az Arany János utcai csomóponttól kerékpárút kerület kiépítésre
- Kevés a parkoló; a P+R nem épült ki a főbb csomópontokban

### Hiányosságok

- A város belső területeire kívülről érkező, illetve az ott keletkező forgalom együttese okoz a belső városrészben kapacitáshiányt, ebből eredendően zsúfoltságot, torlódást. Ebből ered, hogy a belvárosi feltáró utak forgalmának egy részét is a belvároson csak áthaladó forgalom teszi ki.
- Nem elégségesek a meglévő jelzőlámpás csomópontok
- Még mindig kevés a kerékpárút és a gyalogos terület
- Forgalomlassítás nem megoldott
- A sétáló utcává alakítás a szomszédos utcák forgalmát terhelte meg (pl. Kontrássy u.)



-  Elsőrendű, városi szintű utak
-  Városrészen belüli főbb összekötő utak
-  Sétálóutca

### Tervezett közlekedéshálózati fejlesztések:

A Közlekedésfejlesztési Konceptióban a Belvárost érintő legfontosabb fejlesztések a terület körüli elkerülő utak kiépítése a helyi és az átmenő forgalom szétválasztása érdekében a következők:

- a város belső és lakóterület egységeiből az ott csak átmenő forgalomnak a kivonása
- a város belső övezetében a gyalogosfelületek növelése
- a parkolási feszültségek egyes városrészenkénti szintű – de az eltérő területegységekhez alkalmazkodó – megoldása
- a közforgalmú közlekedés feltárása, javítása
- a közforgalmú közlekedési hálózat fejlesztésére szervezett parkolóházak, P+R kialakítása
- a gyalogoshálózat fejlesztése
- a kerékpárút hálózat funkciókhoz igazított fejlesztése

### **A városrészt közvetlenül érintő fejlesztések**

- 1.) Déli tehermentesítő út középső szakasza
- 5.) Jutai úti vasút feletti felüljáró
- 9.) Észak-keleti harántoló út a 6505. j.(Szántódi) összekötő út és a déli tehermentesítő út között
- 11.) Déli tehermentesítő út (keleti szakasza)



*Forrás: Kaposvár hosszú távú közlekedésfejlesztési koncepciója*



## SWOT analízis

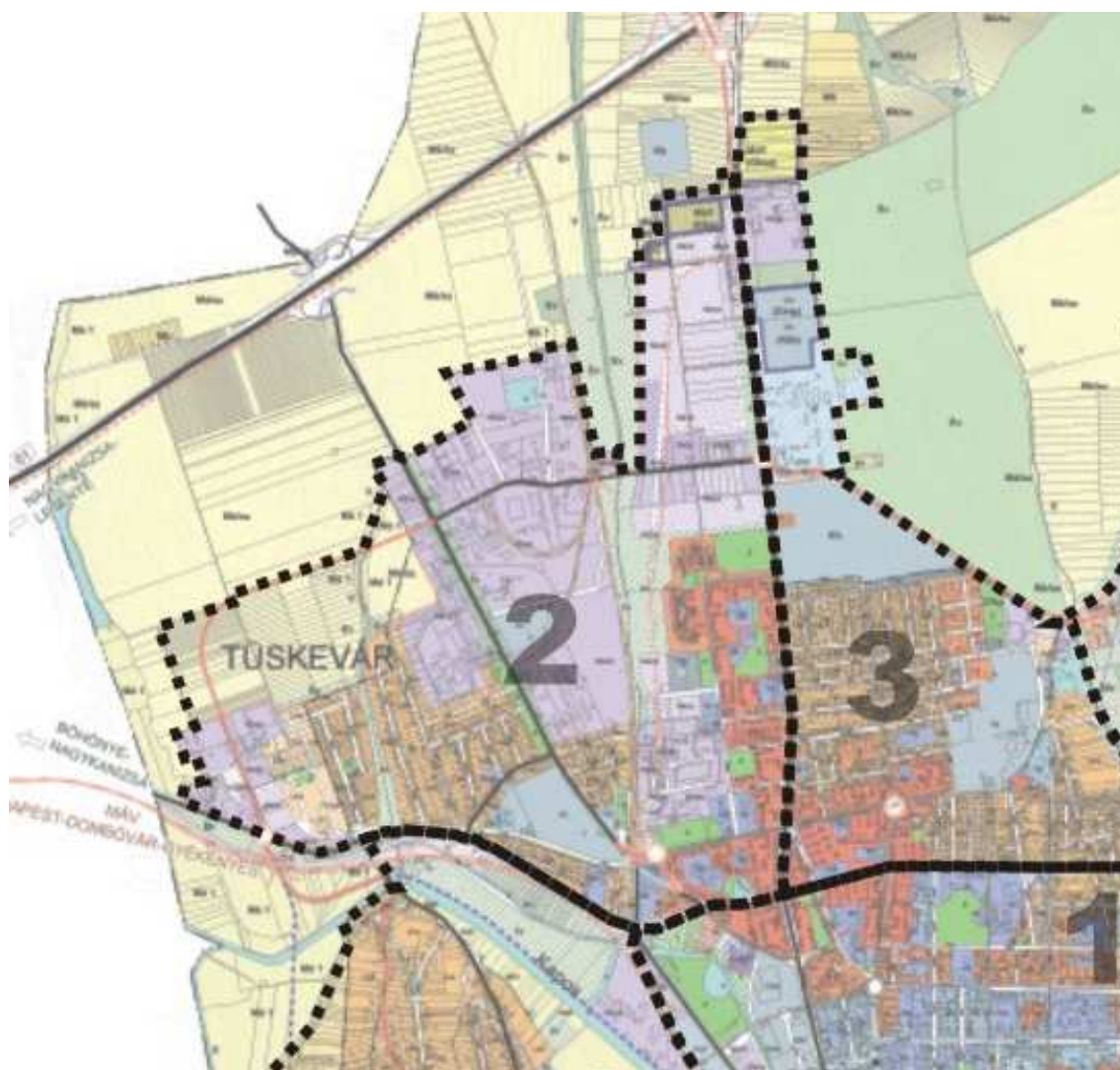
ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ egységes, vonzó városkép, központi találkozóhely</li> <li>⇒ építészeti örökség, műemlékek (összességében jó fizikai állapotban)</li> <li>⇒ igényes, jól karbantartott zöldterületek</li> <li>⇒ gazdag oktatási és intézményi infrastruktúra – nappali „városhasználók” száma nagy, (térsgyi és regionális központ szerepkör)</li> <li>⇒ színház, nagyrendezvények,</li> <li>⇒ fejlesztési / felújítási potenciál (tömbbelső, D-i tömbök, ruhagyár)</li> <li>⇒ magas az intézményi, oktatási szektorban foglalkoztatottak száma + egyetem – kulturális „fogyasztási” igény magas</li> <li>⇒ Lakosság magas képzettségi foka</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ regionális szerepkör erősítésével, illetve a város tőkevonzó képességének javításával belvárosi intézmények, munkahelyek és ingatlanfejlesztések számának növekedése, a vásárlóerő javulásával kereskedelmi szolgáltatási és kulturális szektorban elköltött jövedelmek növekedése, ennek hatása a vállalkozói aktivitás dinamizálódására</li> <li>⇒ Városközponti szerep erősítése</li> <li>⇒ Vendégforgalom növelése</li> <li>⇒ erősebb partnerség kiépítése a civil szférával, a lakossággal és a vállalkozói, fejlesztői szektorral – közösségi beruházásoknál, illetve ezen intézmények fenntartásában a helyi támogatások, adományok, alapítványok szerepének növelése</li> <li>⇒ a civil szféra közösségi célú pályázási lehetőségeinek, kezdeményezéseinek támogatása – mely a városrehabilitáció során a társadalmi kohéziót erősítését valósítja meg</li> <li>⇒ fejlesztők érdekeltté tétele a felújításokban, értékmegőrzésben – PPP konstrukciókban megvalósuló beruházások</li> </ul>
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ természetes fogyás, időskorú népesség, elvándorlás – népesség jelentős bővülése nem prognosztizálható</li> <li>⇒ Foglalkoztatottság alacsony</li> <li>⇒ A belvárosi városrészekhez képest magas az alacsony komfortfokozatú lakások aránya</li> <li>⇒ városi intézményhálózat és úthálózat egy része felújításra szorul</li> <li>⇒ egyes tömbökben halmozott lakás- és szociális problémák</li> <li>⇒ „legyengült” kiskereskedelmi struktúra – igényes üzletek csak kis számban, bizonyos üzlettípusok és kínálat teljes hiánya</li> <li>⇒ minőségi hiány a szállodaszektorban, nagyrendezvények, konferenciák megtartására alkalmas helyszínek csak korlátozottan állnak rendelkezésre</li> <li>⇒ parkolási problémák</li> <li>⇒ a terület erős „zártsága” D-i és Ny-i irányban – nehéz átjárhatóság,</li> <li>⇒ városlakókat sűrűbben megmozgató kisebb tematikus rendezvények száma kevés</li> <li>⇒ szórakozóhelyek, kulturális központok, igazi találkozóhelyek hiánya (idősek, középkorúaknak, klubéletre vágyók, egyetemisták, stb.)</li> <li>⇒ Nostra környékének leromlott, alulhasznosított állapota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Ingatlanpiaci konjunktúra következményei (recesszió és/vagy a lakástámogatási rendszer keresletet negatívan befolyásoló átalakítása, stb.)</li> <li>⇒ Magánszektor tőkehiánya, pályázati lehetőségeinek szűkülése</li> <li>⇒ Funkciók kitelepedésével (egyetem, intézmények, szabadidős infrastruktúra) a város vitalitásának csökkenése (széthúzó erő)</li> <li>⇒ Az ingatlanfejlesztéseket a rövid távú megtérülési szemlélet alakítja kizárólag – a gazdaságnak impulzust adó fejlesztésekre nem itt kerül sor</li> </ul>

## III.2. Északnyugati városrész

### Elhelyezkedés:

A városrész Füredi út – 48-as Ifjúság útja – 610-es számú főút – belterületi határ által határolt területet foglalja magába, kiegészülve Péterpuszta területével.

A városrész arculatát a két teljesen különböző lakóterület, a családi házas beépítésű Túskevár, a lakótelepes beépítésű városrész, valamint a gazdasági és lakóterületek határozzák meg. A város gazdasági területeinek nagy része ezen a területen helyezkedik el.



Forrás: Településszerkezeti Terv, Ecorys feldolgozás

### **Városszerkezet**

Az észak nyugati fekvésű városrész keleten funkcionálisan kapcsolódik a szomszédos városrészekhez. Dél-keleten a Kanizsai út – Vásártári út és a vasútvonal csatlakozásánál a szintbeli kereszteződés közlekedési gondokat okoz.

A terület 4 jól elkülöníthető egységre tagozódik:

- Jutai – Raktár utcai gazdasági terület
- Tüskevár
- volt SÁÉV telep
- lakótelepi rész.

### **Területhasználat, funkciók**

A városrész alapvetően gazdasági és lakófunkcióval bír, bár néhány intézménye révén városi funkciókat is ellát.

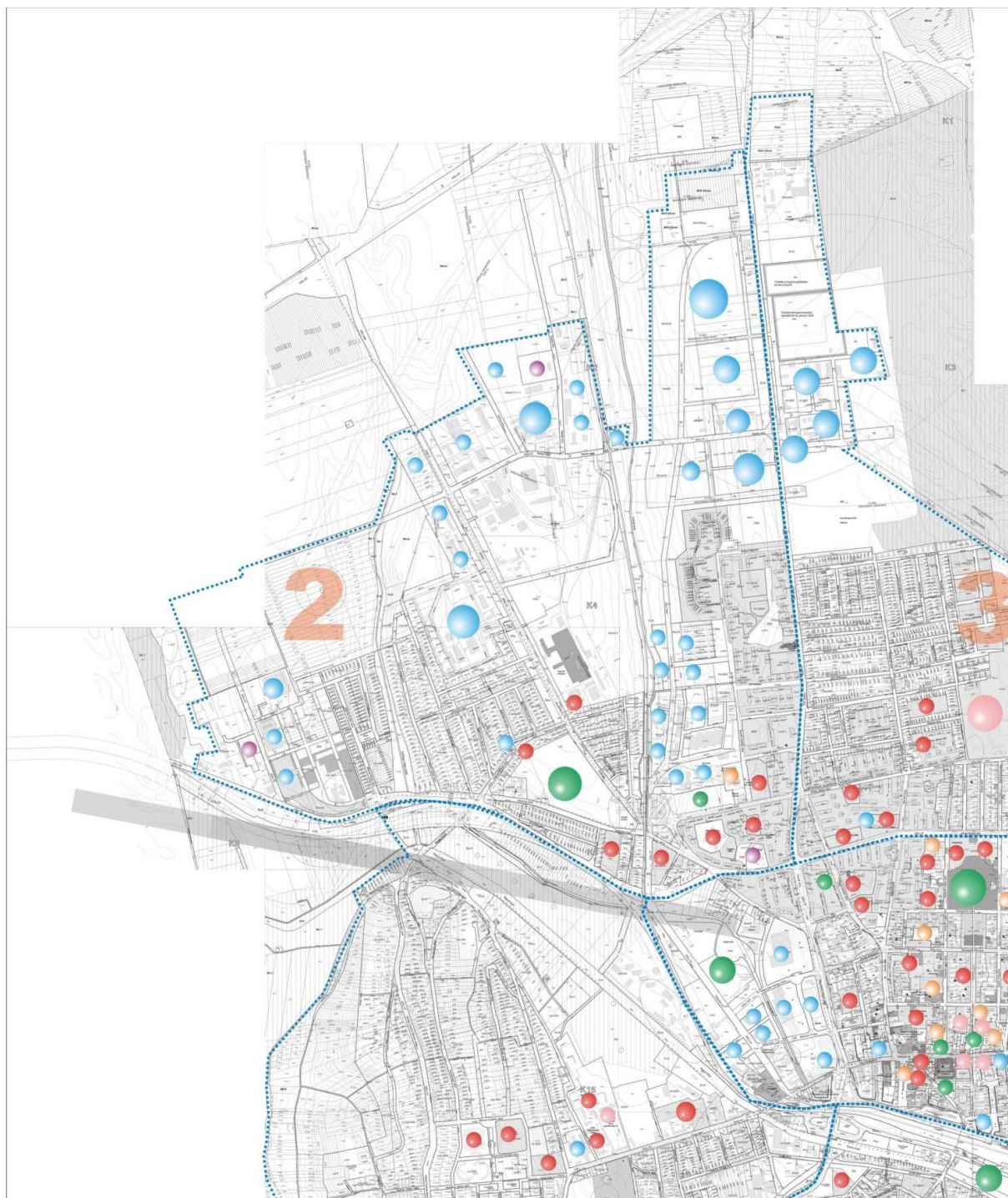
A funkciók jól elkülönülnek egymástól, a két lakóterület közé beékelődött SÁÉV telepi gazdasági terület a vasútvonallal együtt éles határvonalat képező a lakóterületek között.

A városrész humán infrastruktúrával megfelelően ellátott, amelyek a városrész igényeit teljes mértékben lefedik. Az anya- és gyermekotthon, valamint a Hajléktalangondozó városi feladatokat lát el.




A megyei szintű államigazgatási funkciók közül az APEH iroda található a területen.





A több mint 200 kiskereskedelmi üzlet nagy része a lakótelepeken található, a Raktár utcában pedig térségi funkciót ellátó üzletek épültek.

A Jutai úti gazdasági területen a tulajdonosok egy ipari park kialakítását tervezik.



### Jelmagyarázat:

-  Zöldterületi funkció  
- közpark, rekreációs
-  Civil infrastruktúra  
- közművek
-  Gazdasági funkció  
- kereskedelem, szolgáltatás

-  Humán szolgáltatási funkció  
- intézmények, iskolák, eü.
-  Közösségi funkció  
- kultúra, szórakoztatás
-  Városrészek  
lehatárolása
-  Városrész

*Forrás: Kaposvár Építési Szabályzat és SZT, Ecorys feldolgozás*

## Városkép

Városképi szempontból a terület megosztott. A túskevári lakóterület családi házas beépítésű, viszonylag régi épületekkel. A lakótelep 5-10 szintes panelházakkal beépített terület, viszonylag laza beépítéssel. A gazdasági területek képe változatos, építészetileg nem túl igényes épületekkel.

A városba bevezető utak mentén elhelyezkedő területek döntően befolyásolják Kaposvár arculatát is. A Jutai út mentén létesített véderdő-sávok és családi házak képe elfogadható. A Füredi úton érkezők számára a Raktár utca vegyes képe nem nyújt túlságosan kedvező képet. A lakótelepek azonban az országos helyzetnél kedvezőbb képet nyújtanak, a panel felújítások hatására.

## A városrész jellemzése

A városrész arculatát Túskevár határozza meg, amely jellemzően **lakó** (nagyvárosias lakóövezet, lakótelep), **oktatási és gazdasági** funkciókkal ellátott terület. Jellemben 2 jól elkülöníthető részre osztható.

### 1.) Túskevár

Nagyrészt családi házakkal beépített **lakó-, kereskedelmi és szolgáltató** terület.

A Szent István utca északi végén belterületbe való csatolással kertvárosi lakóterületek kerültek kijelölésre. A patak mentén, a lakóterület és a gazdasági terület közé védelmi erdősáv lett kijelölve.

Az egykori Zöldfok Rt telephelye, valamint a nyugati gazdasági területek belterületbe kerülnek. Ide kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület, valamint kertvárosi lakóterület kerül. Északnyugaton a mezőgazdasági és lakóterületeket, valamint a Jutai út mentén fekvő gazdasági területet és a lakóterületeket védelmi erdő választja majd el.

### 2.) Kinizsi városrész és a Toldi-Béke lakótelep

A terület jellemzően **lakó** (lakótelepek), **kereskedelmi-szolgáltató, zöldfelületi és oktatási** funkciókat tölt be. A tervezett ipari feltáró, kiszolgáló út e körzeten halad át, mellette nagyrészt mezőgazdasági és gazdasági-kereskedelmi területek helyezkednek el.

A garázsvárostól délre és nyugatra eső terület kereskedelmi és szolgáltató területbe sorolódik. A lakóteleptől északra és nyugatra a patakig védelmi erdő szerepel.

## Történelmi múlt – identitás – örökség

A terület nagy része 1950 után épült fel, történelmi múlttal nem rendelkezik. A lakótelepek helyén lévő régi családi házak szanálásra kerültek, a gazdasági területe zöldmezős beruházásként valósultak meg.

A területen a civil szervezetek, valamint a lakóközösségek hordozzák azt a pluszt, amit más területeken a történelmi múlt, örökség ad.

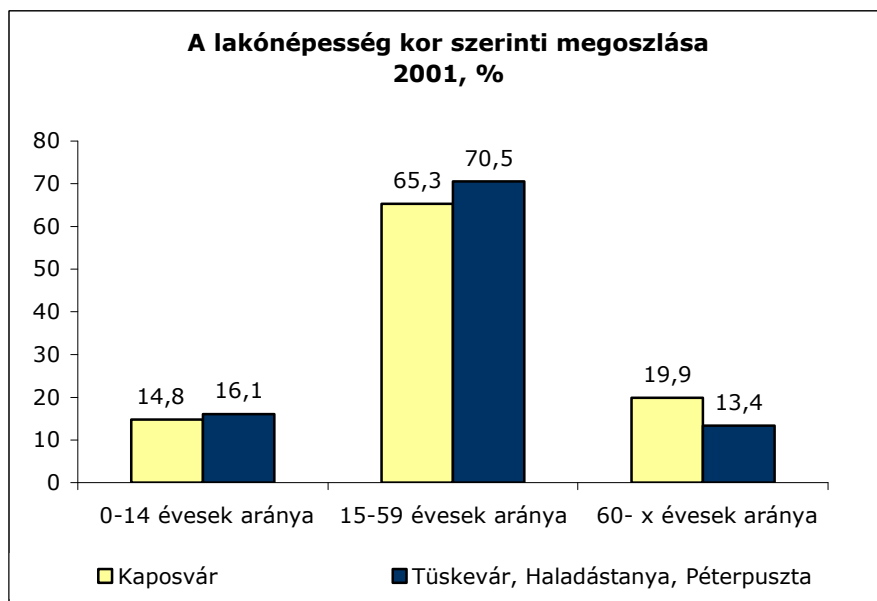
### A városrész népességi jellemzői

A városrész népességét tekintve Kaposvár második legsűrűbben lakott területe, ahol a 0-14 éves lakosság számaránya az egyik legkedvezőbb értéket mutatja.

#### A lakó- és az állandó népesség számának alakulása, 2001

	Északnyugati városrész	Kaposvár
Lakónépesség, fő	12 755	68 697
Lakónépesség, %	18,6	100,0
Állandó népesség, fő	12 715	65 600
Állandó népesség, %	19,4	100,0

Forrás: KSH



Forrás: KSH

A lakosság képzettségi fokát tekintve a városi átlagnál kedvezőbb mutatókat produkált mind a legfeljebb általános iskolai végzettséggel, mind a felsőfokú végzettséggel rendelkezők tekintetében, ám a belvárosi városrészekhez viszonyítva (1., 3. városrész) elmarad azoktól.

	Északnyugati városrész	Kaposvár
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	17,7	19,9
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	15,7	17,1

Forrás: KSH

A foglalkoztatottak aránya az aktív népességen belül ebben a városrészben a legmagasabb. Ebből adódóan az aktív korúakon belül (15-59 év) a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya, valamint a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya kedvezőbb, mint a legtöbb városrészben. (35,8%, illetve 25,8%). A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők közül minden negyedik ember alacsony, legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik.

	Északnyugati városrész	Kaposvár
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	61,3	55,1
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	35,8	41,1
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	9,2	12,1
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	25,0	36,1

Forrás: KSH

A 2001-es KSH népszámlálási adatok tanúsága szerint a vizsgált városrészben található a kaposvári lakásállomány 18,2%-a, vagyis 4853 lakás. Ez annyit jelent, hogy a kaposvári átlagnak megfelelő, 2,6 fő él egy lakásban, amely a belvárosi városrészek átlaga felett van.

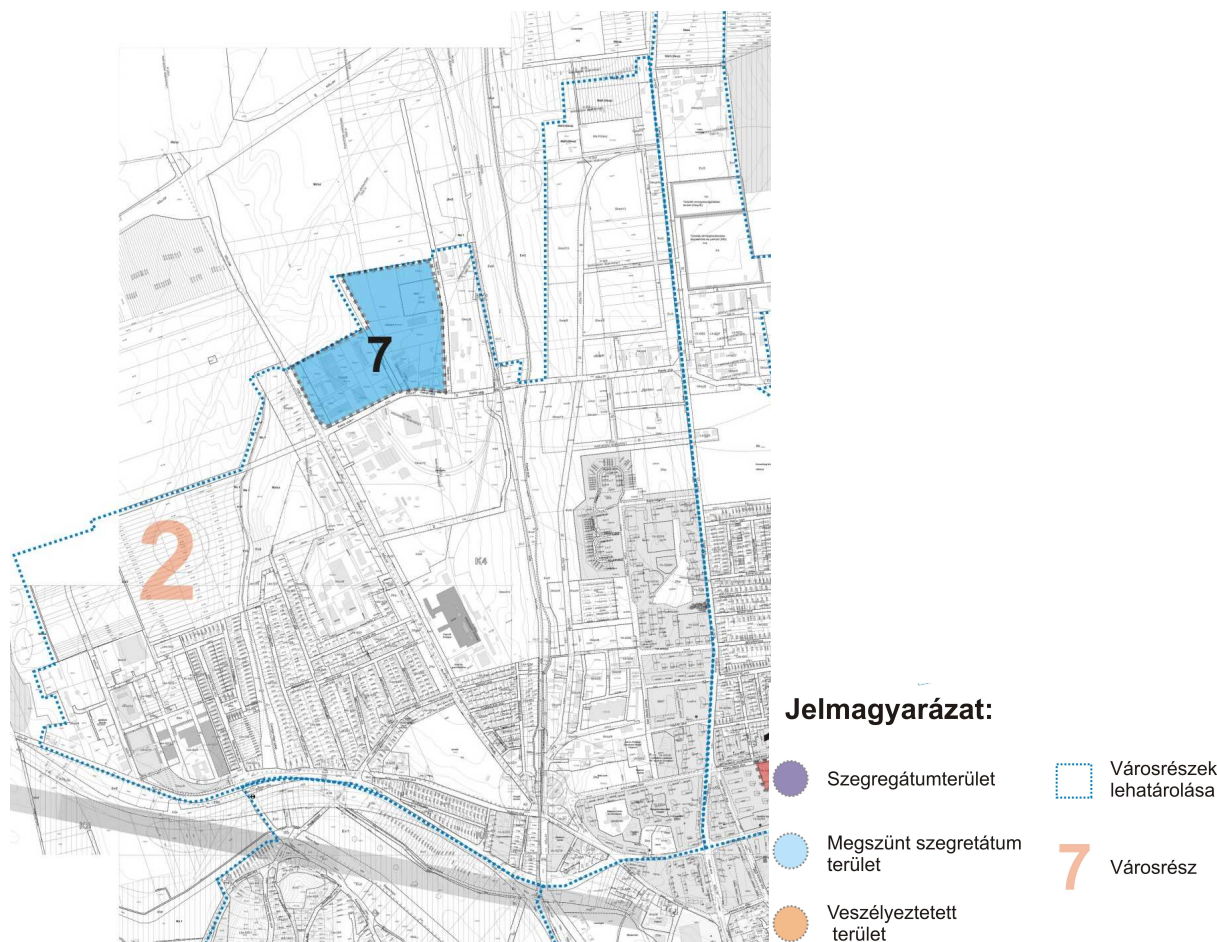
Az alacsony komfortfokozatú lakások aránya a városrészek között a legalacsonyabb.

	Északnyugati városrész	Kaposvár
Lakásállomány (db)	4 853	26 694
Lakásállomány, %	18,2	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	2,6	2,6
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	2,7	9,6

Forrás: KSH

## A városrészt érintő szegregált vagy veszélyeztetett területek és relevanciájuk

### 7) Raktár utca



A Raktár utca és környékén a KSH adatszolgáltatása alapján a szegregációs mutató 40 % feletti, de még nem éri el a szegregációs mutató küszöbértékét. A KSH 2001 adatai azonban 2008-ra már nem helytállóak, a területen ipari létesítmények jelentek meg, mely következtében **a szegregátum felszámolódott**. A városrész általános jellemzése is bizonyítja, hogy a terület arculatát mára már a gazdasági létesítmények határozzák meg.

2006-os adatok alapján a Raktár utcában 26-an laknak, rendszeres szociális segélyben 3-an, rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben 5-en részesülnek. (Önkormányzati adatszolgáltatás)

#### Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései:

- Lakóterület építése a Mátyás király utcától nyugatra (kb. 60 telek)
- Raktár utca, Jutai út gazdasági célú beépítése (veszélyeztetett terület felszámolása)
- Kereskedelmi fejlesztés (Praktiker, Varázskert)



**Tervezett fejlesztések a városrészben és ahhoz kapcsolódóan:**

(**Cél:** a gazdasági funkciók további erősítése)

Fejlesztési Projekt		Funkcionális hatás	Relevancia
<b>2. városrész : ÉSZAKNYUGATI VÁROS RÉSZ</b>			
21.	A Jutai úton barnamezős ipari terület ipari parkká fejlesztése, belső úthálózat kialakításával	Gazdasági (ipar, szolgáltatások), Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás)	
22.	Volt SÁÉV telepen teljes közmű rekonstrukció	Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás)	
23.	Volt SÁÉV teleptől keletre lakótelep rehabilitáció (3 lakótelep)	Gazdasági (ipari, szolgáltatások)	
24.	Regionális logisztikai központ és közlekedési feltételeinek kialakítása	Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás)	
25.	Toldi Lakótelepi Általános Iskola és Gimnázium fejlesztése	Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás)	
26.	Kinizsi Lakótelepi Általános Iskola fejlesztése	Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás)	
27.	Búzavirág Óvoda és Bölcsőde fejlesztése	Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás)	
28.	Nyugati temető környezetében parkolóhelyek kialakítása	Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás)	

## Hozzáférhetőség, forgalmi kapcsolatok

### Főbb megállapítások

- A 67. sz. főút Kaposvárt észak-déli irányban szeli át
- A 610. sz. főút a városon kelet-nyugat irányban halad át
- A Jutasi út a belvárossal jelent összeköttetést
- A városrészen belüli összeköttetés alapvetően kelet-nyugati irányú és a főutakra hord rá

### Hiányosságok:

- harántoló utak hiánya
- 610-es és 67-es sz. főutakat a városrészek közti forgalom is terheli
- Tüskevár nyugati részén a település fejlődését nem követte az úthálózat kellő mértékű fejlesztése
- kerékpárutak nincsenek kiépülve (csupán a Béke utcában a Füredi utcától az Árvaház utcáig)
- észak-déli kapcsolat a belvárossal, az is két főúton bonyolódik

### **Tervezett fejlesztések:**

A városrészt forgalmi szempontból érintő legfontosabb probléma az átmenő és a helyi forgalom együttes jelenléte.

Ennek szétválasztása érdekében a következő fejlesztéseket tűzték ki célul:

- **a 67. sz. főút tehermentesítő útjának megépítése** a MÁV fonyódi vasútvonal mentén, ennek déli szakaszát a Vásártéri úton vezetve
- a városközponttól északra lévő fejlesztési területek megközelítésére **a Raktár utca nyugati és keleti folytatásában a 610. sz. főútig építendő ki új út**, a fejlesztési területek beépítésének megfelelően javasolt az útvonalat meghosszabbítani. A Raktár utca fonyódi vasútvonalat keresztező szakaszát távlatban felüljáró építésével szükséges megépíteni.
- a Kaposvár – Fonyód összekötő úton a Jutai útnak a **Kaposvár – Fonyód vasútvonal feletti közúti felüljáróját** a 67. sz. főutat tehermentesítő északi bevezető szakaszának megépítésével összefüggésben kell kiépíteni

### **A városrészt közvetlenül érintő fejlesztések ütemezése**

- 3.) 67. sz. főút tehermentesítő útja (2010-ig)
- 5.) Jutai úti vasút feletti felüljáró (2010-ig)
- 7.) Raktár utca nyugati folytatásában a déli tehermentesítő útig építendő új út (2020-ig)



*Forrás: Kaposvár hosszú távú közlekedésfejlesztési koncepciója*

## SWOT analízis

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Fiatal korszerkezetű lakosság</li> <li>⇒ A lakosság kedvező képzettségi szintje</li> <li>⇒ A városrészek közül kiugróan magas a foglalkoztatási arány</li> <li>⇒ Kevés az alacsony komfortfokozatú lakások aránya</li> <li>⇒ Belváros hozzáférhető</li> <li>⇒ Változatos természeti környezet a városias jelleg ellenére (parkok, patakok, védelmi erdősávok)</li> <li>⇒ A város gazdasági motorja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ regionális szerepkör erősítésével, illetve a város tőkevonzó képességének javításával a belváros közelsége miatt intézmények, munkahelyek és ingatlanfejlesztések számának növekedése, a vásárlóerő javulásával kereskedelmi szolgáltatási és kulturális szektorban elköltött jövedelmek növekedése, ennek hatása a vállalkozói aktivitás dinamizálódására</li> <li>⇒ funkcióbővítés lehetősége (lakó, oktatási, intézményi, sport, stb.)</li> <li>⇒ a lakótelepek viszonylag magas száma ellenére nincs szlömösödés</li> <li>⇒ regionális logisztikai központ</li> </ul>
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ nincs egységes, vonzó városkép,</li> <li>⇒ városi intézményhálózat és úthálózat egy része felújításra szorul</li> <li>⇒ „legyengült” kiskereskedelmi struktúra – igényes üzletek csak kis számban fordulnak elő</li> <li>⇒ A terciér szektorban foglalkoztatottak viszonylag alacsony hányada</li> <li>⇒ városlakókat sűrűbben megmozgató kisebb tematikus rendezvények száma kevés</li> <li>⇒ szórakozóhelyek, kulturális központok, igazi találkozóhelyek hiánya (idősek, középkorúaknak, klubéletre vágyók, egyetemisták, stb.)</li> <li>⇒ vasút kettéosztja a városrészt (Tüskevár és a lakótelepek között)</li> <li>⇒ lakótelepi lakások magas száma</li> <li>⇒ úthálózat korszerűtlen szerkezet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Magánszektor tőkehiánya, pályázati lehetőségeinek szűkülése</li> <li>⇒ Lakótelepi környezet leromlásának veszélye</li> <li>⇒ az átmenő és a helyi forgalom erősödése</li> </ul>

### III.3. Északi Városrész

#### Elhelyezkedés

A városrész a 48-as Ifjúság útja – Füredi út – belterület határ – Kisgáti árok által határolt területet foglalja magában. Arculatát a **lakófunkció és a sportfunkció** határozza meg.



Forrás: Településszerkezeti Terv, Ecorys feldolgozás

### **Városszerkezet**

északi fekvésű városrész, amely keleten a Kisgáti városrészhez kapcsolódik. Délen a 610 számú főút választja el a Belvárostól, nyugaton pedig a 67 számú főút az észak-nyugati városrésztől. Északon a belterületi határ, illetve a mezőgazdasági területek jelentik a határvonalat.

### **Területhasználat, funkciók**

A terület intézményrendszere a helyi lakosság igényeit elégíti ki, kivéve az Arany János utcai sporttelepet, amely városi funkciót szolgál.

Elsősorban lakófunkciójú terület, nagyvárosi, kisvárosi és kertvárosi beépítéssel. Gazdasági funkció a Zaranyi út végén, valamint a Füredi úton, a VOLÁN-telepen jelenik meg. Az Arany János utcában található a Sportcsarnok, a hozzátartozó szabadtéri pályákkal és területekkel. A funkcióbővítő városrehabilitáció keretében a Sportcsarnok felújítását tervezi a város.

Ezen kívül a terület részét képezi a jelenleg még működő Laktanya, valamint a volt Füredi II. laktanya és a hozzátartozó lőtér is, amelynek más célú hasznosítása már megkezdődött.

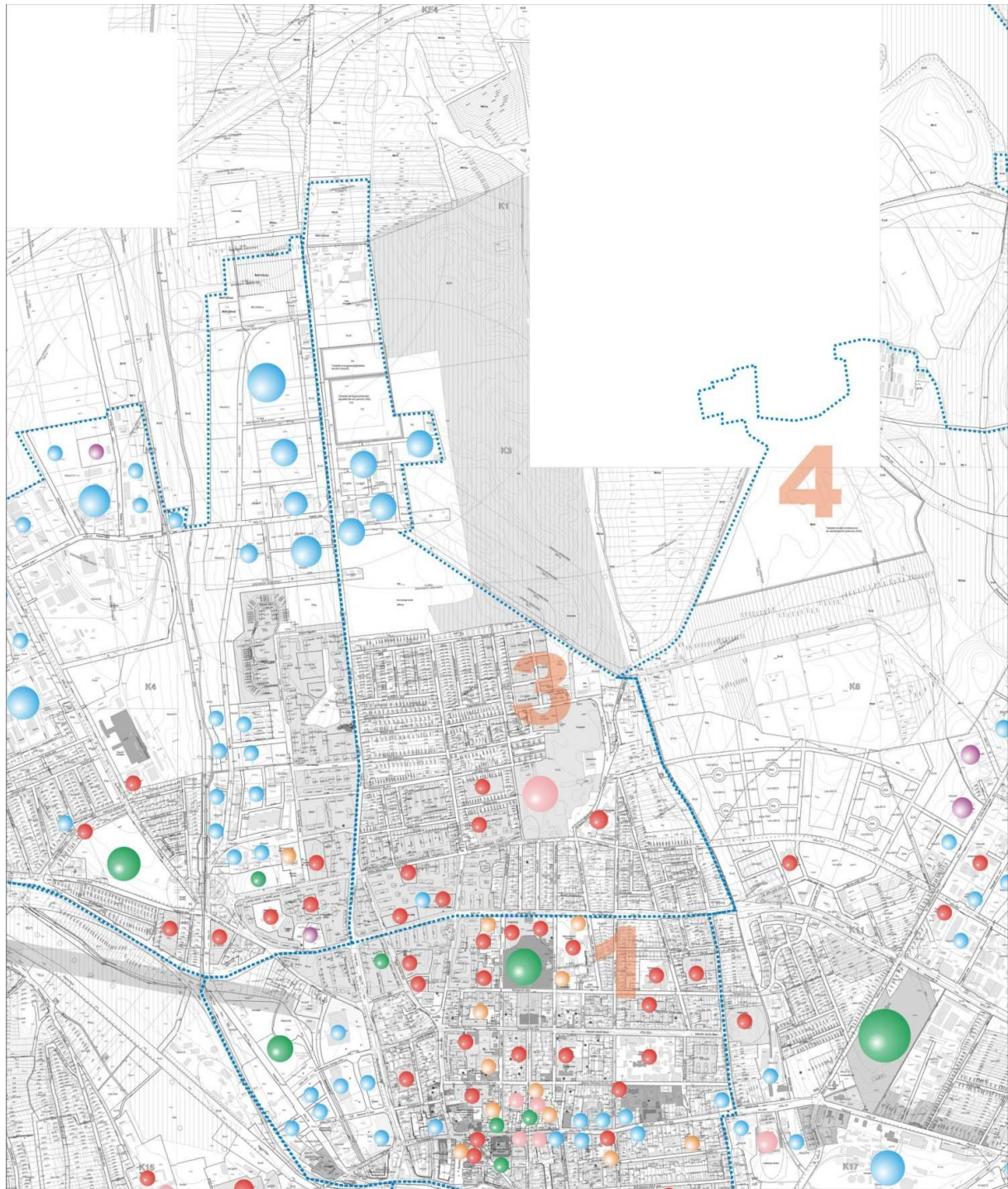
A családi házas beépítésű területek lakásállományának korösszetétele változó. Az 1920-30-as években épült be az Un. Tisztviselőtelep, mely változatos villaépületeivel a város építészeti örökségének részét képezi. A lakóépületek többsége a XX. század második felében épült, de nem ritka az új épület sem. Sorházas, kistársasházas beépítés is megtalálható ebben a városrészben.

A terület másik jellemző beépítése a többszintes társasházakból álló lakótelep. A területen téglából épült, középblokkos és paneles lakóépületek is megtalálhatók. A városrész déli részén helyezkedik el az Arany János utca - Petőfi utca – 48-as Ifjúság útja – Honvéd utca által határolt tömb, melyben a 330 lakásos Sávház áll. Ez az önmagában falunyi embert befogadó épület teljes rekonstrukcióra szorul, de jelenleg a szociális városrehabilitáció keretében csak a lakókörnyezet és az épület részleges felújítása valósítható meg.




A városrész északi oldalán korábban honvédségi területek, valamint a Volán telep helyezkedett el. A Füredi II. laktanya bezárása után az önkormányzat tulajdonába került a terület, melyet az elmúlt évben értékesített. Hasznosítására most készülnek a tervek, kereskedelem és szolgáltató ágazatok betelepítését tervezik. A funkcióbővítő városrehabilitációs pályázat keretében ennek a területnek a fejlesztése szerepel terveink szerint.





A volt laktanyától északra a volt lőtér területe jelenleg tartalékterület, tömegközlekedési bázisterület és alternatív energiahasznosítás céljára fenntartva.

A VOLÁN-telep területén több kisebb vállalkozás működik már közlekedési vállalat mellett.



### Jelmagyarázat:

-  Zöldterületi funkció  
- közpark, rekreációs
-  Civil infrastruktúra  
- közművek
-  Gazdasági funkció  
- kereskedelem, szolgáltatás

-  Humán szolgáltatási funkció  
- intézmények, iskolák, eü.
-  Közösségi funkció  
- kultúra, szórakoztatás
-  Városrészek  
lehatárolása
-  Városrész

Forrás: Kaposvár Építési Szabályzat és SZT, Ecorys feldolgozás

## Városkép

Városképi szempontból fontos eleme a városrésznek a főút mellett fekvő Tisztviselőtelep, mely villáival, fasoraival igen kedvező képet nyújt. A terület másik meghatározó elemei a lakótelepeken lévő többszintes társasházak, főleg a 10 emeletes Sávház.

A terület a családi házas beépítés ellenére is igen sűrű beépítésű, melyet kevés zöldterület bont meg.

## Történelmi múlt – identitás – örökség

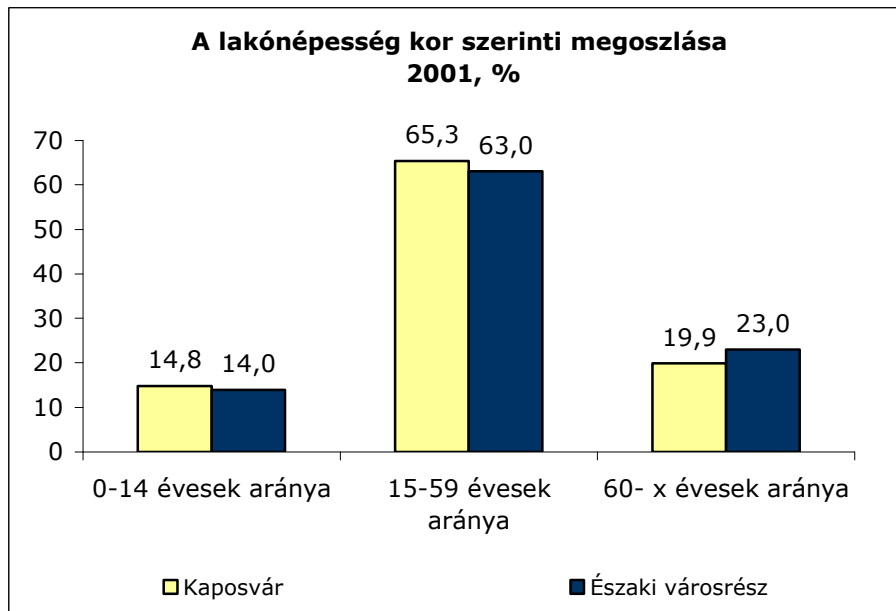
A városrész a Tisztviselőtelep kialakításával indult fejlődésnek (1924-29) a mai 48-as ifjúság útja – Kossuth Lajos utca – Arany János utca – Szent Imre utca területén (ma helyi védelem alatt álló terület). 81 telken igényes lakóépületeket alakítottak ki a városi tisztségviselők számára. A 60-as években a munkaerő tömeges városba áramlásával keletkező mennyiségi lakáshiány megszüntetésére sorra épültek fel a lakótelepek. Ebben az időben épült fel a Zaranyi lakótelep északon, valamint a déli lakóegységek. A városrész többi részére a kertvárosi és a kisvárosi jelleg jellemző.

## A városrész népeségi jellemzői

Népeségét tekintve Kaposvár harmadik legsűrűbben lakott területe, ahol a 60 évnél idősebb lakosság számaránya a második legkedvezőtlenebb értéket mutatja.

	Északi városrész	Kaposvár
Lakónépeség, fő	10 642	68 697
Lakónépeség, %	15,5	100,0
Állandó népeség, fő	10 386	65 600
Állandó népeség, %	15,8	100,0

Forrás: KSH



Forrás: KSH

A lakosság képzettségi fokát tekintve a városrész a legkedvezőbb mutatókat produkálta mind a legfeljebb általános iskolai végzettséggel, mind a felsőfokú végzettséggel rendelkezők tekintetében.

	Északi városrész	Kaposvár
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	13,3	19,9
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	21,4	17,1

*Forrás: KSH*

A foglalkoztatottak aránya az aktív népességen belül ebben a városrészben a második legmagasabb (Az élen álló 2. számú városrésztől csupán 0,2 százalékponttal marad el.). Ebből adódóan az aktív korúakon belül (15-59 év) a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya a legkedvezőbb, értéket mutatja. (33,9%). A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők közül minden ötödik ember alacsony, legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik, vagyis nincs szakképesítésük.

A foglalkoztatott nélküli háztartások aránya ezen adatok fényében azonban magasnak mondható (38,6%), hiszen a város egészét tekintve a középmezőnyben foglal helyet.

	Északi városrész	Kaposvár
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	61,1	55,1
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	33,9	41,1
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	7,6	12,1
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	38,6	36,1

*Forrás: KSH*

A 2001-es KSH népszámlálási adatok tanúsága szerint a vizsgált városrészben található a kaposvári lakásállomány 17,1%-a, vagyis 4562 lakás. Ez annyit jelent, hogy a kaposvári átlagnál kevesebb, 2,3 fő él egy lakásban. Az alacsony komfortfokozatú lakások aránya a városrészek között a második legalacsonyabb.

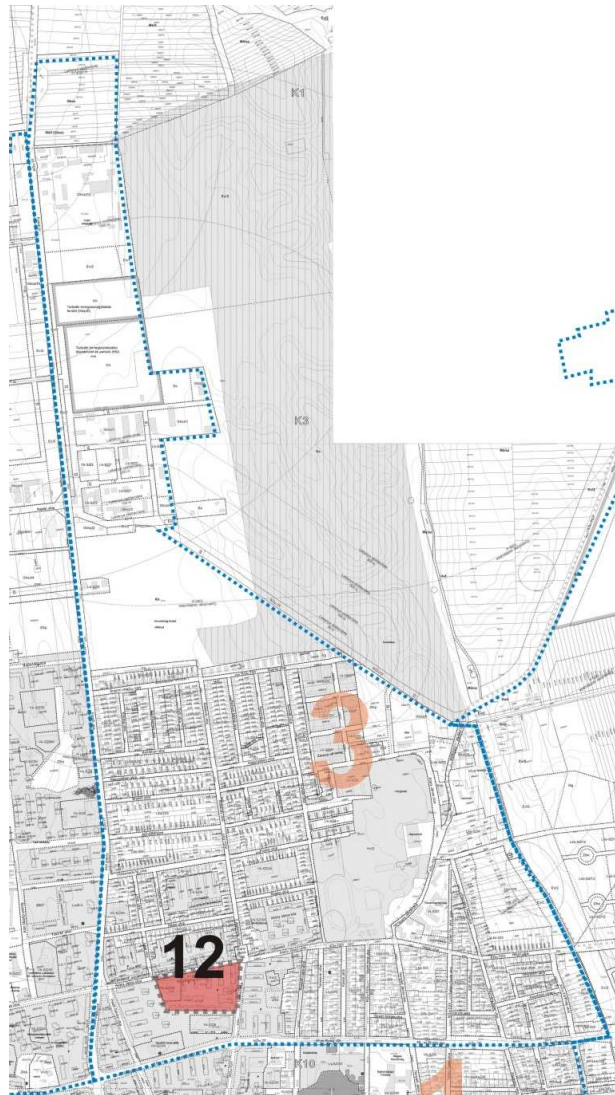
	Északi városrész	Kaposvár
Lakásállomány (db)	4 562	26 694
Lakásállomány, %	17,1	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	2,3	2,6
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	3,3	9,6

*Forrás: KSH*





## A városrészt érintő szegregált vagy veszélyeztetett területek és relevanciájuk

### 12) Sávház



#### Jelmagyarázat:

- |   |                                 |   |                             |
|---|---------------------------------|---|-----------------------------|
|  | Szegregátumterület              |  | Városrészek<br>lehatárolása |
|  | Megszűnt szegregátum<br>terület |  | Városrész                   |
|  | Veszélyeztetett<br>terület      |   |                             |

A Sávház a város legtöbb lakásával rendelkező, összefüggő épülete, amelynek teljes rekonstrukciója a városfejlesztés egyik akupunktúra pontja, a szociális városrehabilitáció célterülete.

A terület a Sávház utca, Honvéd utca és Arany János utca által határolt rész foglalja magában.

A Sávház panelépülete 1973-ban épült, tíz emeleten 330 db összkomfortos bérlakással, amely az önkormányzati bérlakás-állomány mintegy 30%-át teszi ki. Szintenként 3db egyszobás, 3 db egy + két félszobás, 10 db másfél szobás és 17 db kétszobás lakás van (összesen 33 db). Meghatározó szerepe van a város szociális lakás ellátásában.

100 %-ban önkormányzati tulajdon, nem elidegeníthető. Állaga erősen leromlott, átfogó rekonstrukciója szükséges (energiatakarékossági, gépészeti korszerűsítés, környezeti rehabilitáció).

2001-es népszámlálás adatai alapján a Sávház és környékén (Sávház utca, Arany János utca és Honvéd utca) 1232-en laknak. A lakosság 58,1 %-a 15-59 éves. Az aktív korúak 21 %-a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik, és 40,6 %-a nem rendelkezik rendszeres munkajövedelemmel.

Az adatok alapján nem tekinthető a Sávház és környéke szegregátumnak, ugyanakkor a leromlott lakókörnyezet és az ezzel együtt járó presztízsveszteség miatt **a szociális városrehabilitáció akcióterülete.**

2006-os adatok alapján a Sávházban 788-an laknak. Rendszeres szociális segílyt 36-an, lakásfenntartási támogatást 9, lakbértámogatást 8, albérlet támogatást 2-en, rendszeres gyermekvédelmi kedvezményt 12-en kapnak.

#### **Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései**

- Arany János tér rekonstrukciója
- Jégcsarnok építése
- Műanyag borítású atlétikai pálya
- Kisebb útfelújítások

### Tervezett fejlesztések a városrészben és annak környezetében

(**Cél:** A lakófunkció megerősítése mellett a közösségi funkció erősítése)

Fejlesztési Projekt		Funkcionális hatás	Relevancia
<b>3. városrész: ÉSZAKI VÁROS RÉSZ</b>			
29.	Sportcsarnok rekonstrukció és fejlesztés	Közösségi (kultúra és szabadidő, szórakozás)	Sportcsarnok és környéke akcióterület
30.	Lakótelep-rehabilitáció a Sávház rekonstrukció	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség),	Sávház és környéke akcióterület
31.	Arany János utcai Óvoda fejlesztése	Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás)	Sávház és környéke akcióterület
32.	Kerékpárút (67-es út mentén –Kaposfüredig)	Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás)	
33.	Alternatív Energia Előállító üzem létesítése (a volt lőszerraktár helyén jelölték ki)	Fenntartható fejlődést elősegítő és Civil infrastruktúra (energiaszolgáltatás)	
34.	A volt Füredi II. Laktanya területén településközponti vegyes terület kialakítása (terület előkészítés)		Sportcsarnok és környéke akcióterület

## Hozzáférhetőség / forgalmi kapcsolatok

### Főbb megállapítások

- A 67. sz. főút Kaposvárt észak-déli irányban szeli át
- A 610. sz. főút a városon kelet-nyugat irányban halad át
- A 61. sz. főút elkerüli Kaposvár belterületét
- A városrészen belüli összeköttetést kelet-nyugati utak biztosítják, néhány helyen észak-déli kereszteződéssel.

### Hiányosságok

- 610-es és 67-es sz. főutakat a városrészek közti átmenő forgalom is terheli
- kerékpárutak nincsenek kiépülve
- Köz-és lakóterületek leromlott állapota

### Tervezett távlati közlekedéshálózati fejlesztések:

A városrészt forgalmi szempontból érintő legfontosabb probléma a városrészen belüli összekötőutak hiánya. Ennek érdekében a következő fejlesztések mennek végbe a területen:

- 4.) Zaranypuszta összekötése a 610. sz. főúttal (2020-ig)
- 6.) a Hegyi utca meghosszabbítása a Guba Sándor utcáig (2020-ig)
- 8.) Északi harántoló út a 67. sz. főút és a 6505. j. (Szántódi) összekötő út között (2020-ig)



*Forrás: Kaposvár hosszú távú közlekedésfejlesztési koncepciója*

## SWOT analízis

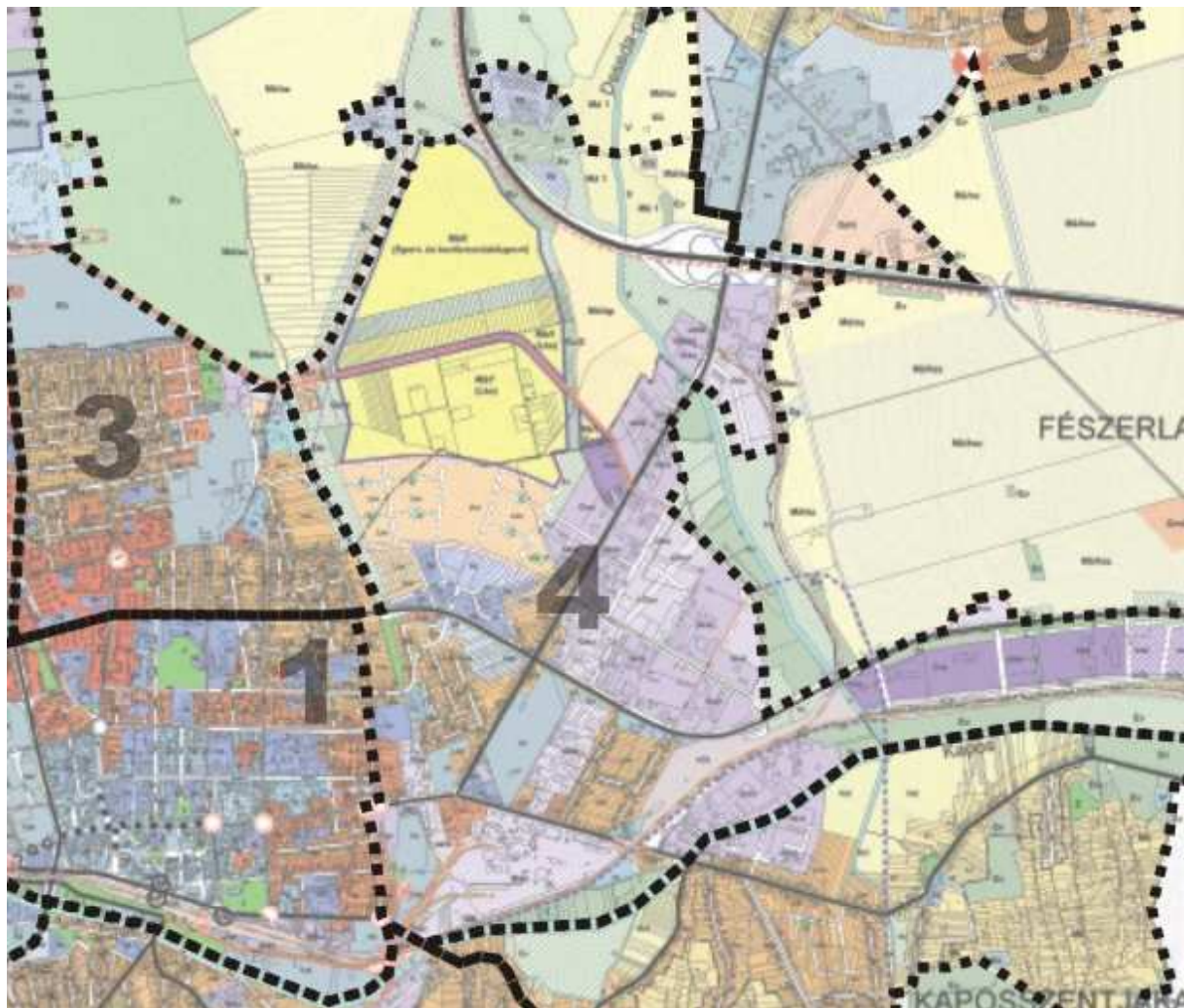
ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ A lakosság kiemelkedő képzettségi szintje</li> <li>⇒ Kevés az alacsony komfortfokozatú lakások aránya</li> <li>⇒ Magas a zöldterületek aránya</li> <li>⇒ Lakótelep-rehabilitáció révén nem romlott le a lakókörnyezet</li> <li>⇒ Tisztviselőtelep</li> <li>⇒ Jó belső úthálózat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Laktanya területén funkcióbővítés</li> <li>⇒ Tertalékterületek kialakítása a későbbi fejlesztésekhez</li> <li>⇒ Horgásztó, Sportcsarnok és a Zaranyi-erdő bekapcsolása a helyi közösségi életbe és a városi turizmusba</li> <li>⇒ Lakófunkciók további erősítése</li> <li>⇒ Sávház jó presztízsenek kialakítása</li> </ul>
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ nincs egységes, vonzó városkép,</li> <li>⇒ Sávház környékének viszonylag alacsony presztízsvértéke</li> <li>⇒</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ öregedő lakosság</li> <li>⇒ foglalkoztatott nélküli háztartások aránya viszonylag magas</li> <li>⇒ csak helyi funkciókat elégít ki (lakó és erre rászerveződve oktatás, kereskedelem, sport)</li> </ul>

### III.4. Kisdát és környéke, Cukorgyár, Pécsi utca és környéke

#### Elhelyezkedés

A város keleti részén, Hársfa utca – Fő utca – Virág utca – Árpád utca – Kisdáti-árok, a kerékpárút – Ózárany – a 61-es út – vasúti sínek – 610-es út – Kapos folyó és a városhatár között elhelyezkedő terület, amely magában foglalja a kisdáti városrész, Ózárany és Újárany pusztát, Feketetanya területét, a Pécsi utca és a Cukorgyár környékét.

Funkciók tekintetében elsősorban **lakó- és gazdasági funkciójú** terület.



*Forrás: Településszerkezeti Terv, Ecorys feldolgozás*

## Városszerkezet

### Területhasználat, funkciók

A vizsgált városrész területhasználatát elsősorban a gazdasági (azon belül ipari, kereskedelmi-szolgáltató területek) területek uralják. Itt található többek között a Cukorgyár, illetve a város két ipari parkja: a Videoton Ipari Park és a Keleti Ipari Park is. Emellett Somogy Megyei Növényegészségügyi és Talajvédelmi Állomás, és az OMMI Növényfajta-kísérleti Állomás is itt kapott helyet. A közeljövőben ezen gazdasági területek jelentős bővítésére kerülhet sor. A cél, hogy ezen területek beépítése igazodjon a már beépült területekéhez.

A 4. városrész kiscgáti részében kertvárosi lakóterület formájában megjelenik a lakófunkció is. A régi beépítésű lakóterület és az Árpád utca közötti területen a 90-es években új lakóterület került kialakításra. A következő években a még beépítetlen területen egy bevásárlóközpont építését tervezik.

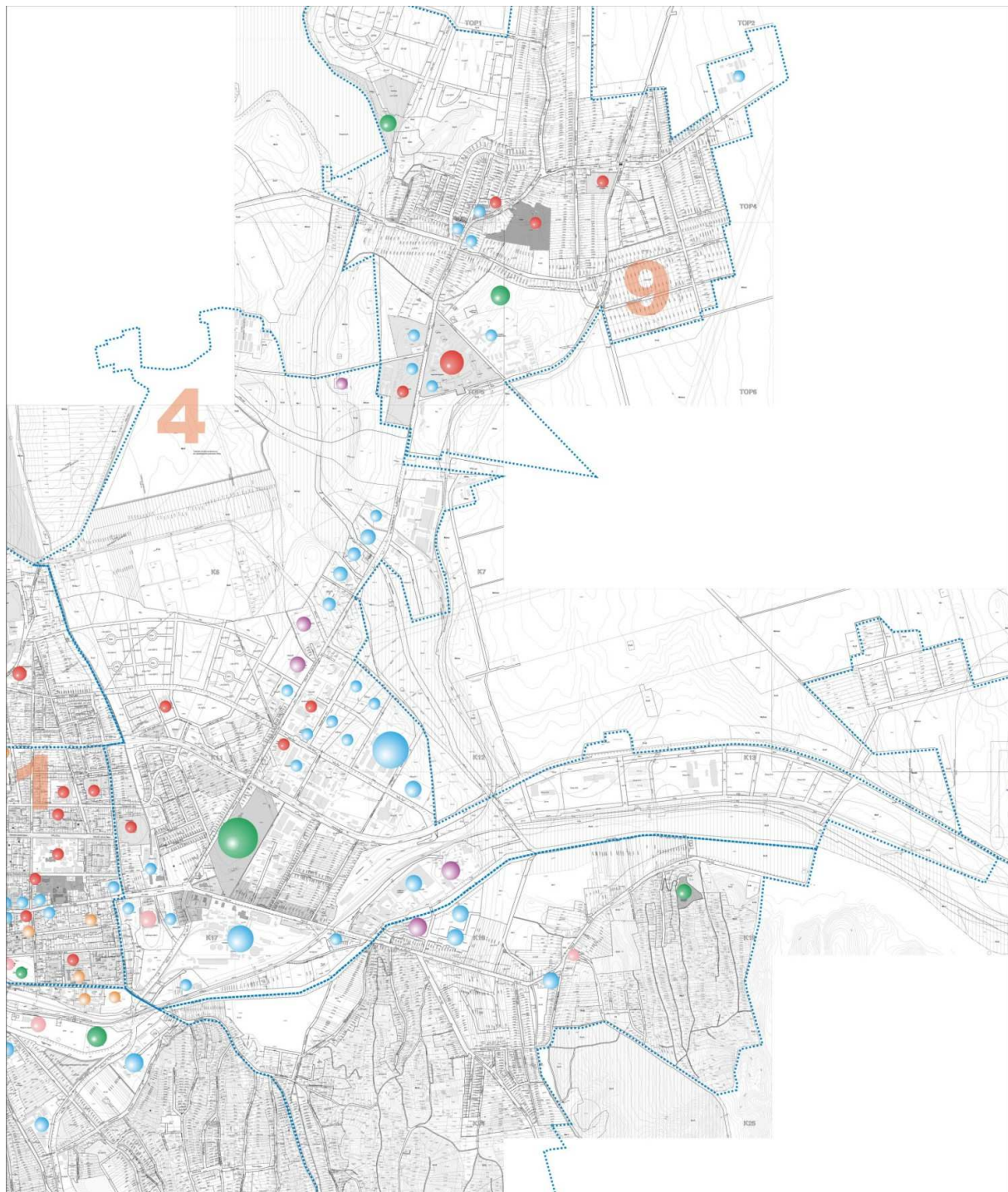
Az Árpád utca északi oldalán az elmúlt 5 évben nagyarányú építkezések folytak. Felparcellázták a nyugati részét, itt a családi házas beépítés most fejeződött be. Megépült egy minden igényt kielégítő 450 férőhelyes új kollégium, valamint több kereskedelmi egység épült, változatos áruval (autókereskedések, élelmiszer-, háztartási-, festékboltok).

A terület északi részén az elmúlt évben új lakóterület kialakítása kezdődött meg, itt 300 új otthon építésére lesz lehetőség.

A városrész északi része jelenleg mezőgazdasági hasznosítású terület, amely a jövőben Sport-, Vásár és Konferenciaközpont létesítésének adhat helyet.

Ózarany és Újzarany puszta területén jelenleg majorsági területek találhatóak, terménytárolókkal.

A városrészben található a Keleti és az Izraelita temető területe is.



### Jelmagyarázat:



Zöldterületi funkció  
- közpark, rekreációs



Civil infrastruktúra  
- közművek



Gazdasági funkció  
- kereskedelem, szolgáltatás



Humán szolgáltatási funkció  
- intézmények, iskolák, eü.



Közösségi funkció  
- kultúra, szórakoztatás



Városrészek  
lehatárolása



Városrész

*Forrás: Kaposvár Építési Szabályzat és SZT, Ecorys feldolgozás*



## Városkép

Nagyrészt családi házas beépítésű városrész változatos korösszetételű lakóházakkal. A terület egy részén 50 éves épületek találhatók, közöttük, elszórtan fiatalabb (maximum 10-13 éves épületekkel), illetve egy újonnan kialakított, jelenleg is beépítés alatt álló lakóterülettel, új építésű (1-3 éves) családi házakkal.

Fontos elemei a városképnek az Árpád utca és a Dombóvári út nyugati oldalán felépült modern kereskedelmi épületek, valamint az egyéb, nem mindig igényes kialakítású üzemek, épületek.

## Történelmi múlt – identitás – örökség:

E városrész fejlődése a XIX. század végén a Dombóvár-Zákány közötti vasútvonal átadását követően, a város gazdasági fellendülésével, az iparosítással egyidőben kapott lendületet. A város szélén ekkor épült meg a Cukorgyár (1893), amely a későbbiekben meghatározó irányt adott az iparterületek bővítésének, s ekkor kezdett kiépülni a Pécsi utcai városrész is.



A 4. körzet Kísgáti része jóval később, a 20. század második felében kezdett kiépülni. Ez a terület a város legfiatalabb városrészeinek egyike.

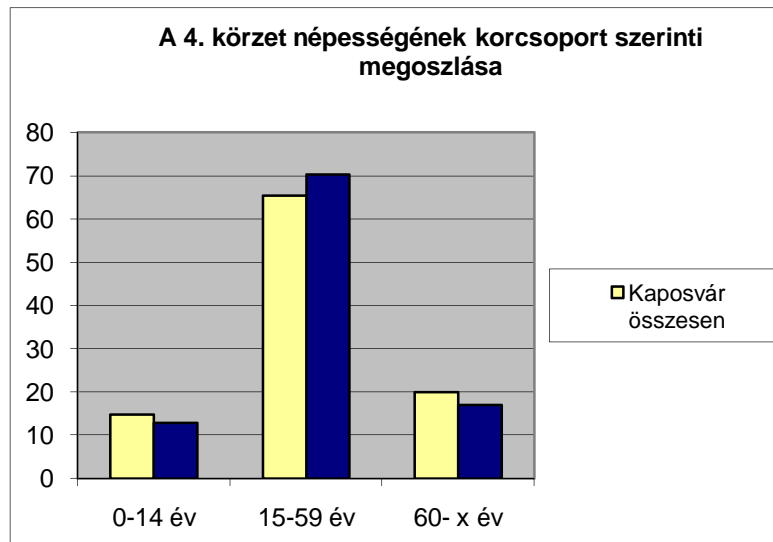
## A városrész népességi jellemzői

A városrészben található nagyarányú gazdasági területek ellenére - a kísgáti városrész lakóterületei révén - a terület lakónépességének száma megközelíti a 3000 főt, amely a fentiekben jelzett és a tervezett fejlesztéseknél részletesen bemutatandó lakóterületi fejlesztések eredményeként a népességszámban további számottevő növekedés várható.

	4. körzet	Kaposvár
Lakónépesség, fő	2846	68 697
Lakónépesség, %	4,14	100,0
Allandó népesség, fő	2104	65 600
Allandó népesség, %	3,2	100,0

*Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás*

A népesség korszerkezeti adatainak alakulását a következő ábra mutatja, miszerint a városrész az aktív korúak és az idősek vonatkozásában is kedvezőbb értékekkel rendelkezik a kaposvári átlagnál.



*Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás*

A népesség képzettségi mutatói kedvezőtlenebbek a kaposvári átlagnál. Kismértékben magasabb az alacsony képzettségűek, és alacsonyabb az egyetemmel, főiskolával rendelkezők aránya.

	4. körzet	Kaposvár
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (%)	21,1	19,9
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában (%)	14,7	17,1

*Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás*

A foglalkoztatottság mutatóit az aktív korúak 2/3 nem rendelkezik rendszeres munkajövedelemmel, s ezzel párhuzamosan a foglalkoztatottak aránya is mindössze 37%. A munkanélküliek szerkezeti összetételét illetően az alacsony képzettségűek állományon belüli aránya nem számottevően magasabb a városi átlagnál (15,4%), a legnagyobb arányt a szakképesítéssel, vagy felsőfokú végzettséggel rendelkezők jelentik.

	4. körzet	Kaposvár
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül (%)	37,7	55,1
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (%)	60,3	41,1
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (%)	15,4	12,1
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (%)	38,7	36,1

*Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás*

	4. körzet	Kaposvár
Lakásállomány (db)	857	26 694
Lakásállomány, %	3,2	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	3,3	2,6
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	13,7	9,6

*Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás*

#### **Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései a városrészben**

- A Kiszgát I. és II. ütem részeként kb. 100 telek került kialakítására
- Iskola felújítása
- Kollégiumépítés (Klebersberg Kunó Kollégium 450 férőhelyesre bővítése, uszoda, tornacsarnok létesítése)
- Inkubátorház építése (kollégium előtt)

### Tervezett fejlesztések a városrészben és annak környékén

(**Cél:** vegyes, gazdasági funkció további erősítése)

Fejlesztési Projekt		Funkcionális hatás	Relevancia
<b>4. városrész: KISGÁT és KÖRNYÉKE, CUKORGYÁR, PÉCSI utca és KÖRNYÉKE</b>			
35.	Településközponti vegyes terület Ózarany és Újzarany pusztá területén	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás), Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások)	
36.	Településközponti vegyes terület Kisgáti városrész központi részén	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás), Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások)	
37.	Keleti Ipari park bővítése keleti irányban	Gazdasági (ipari, szolgáltatások), Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás)	
38.	Tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek: a Videoton Ipari Park melletti területen, a Dombóvári út északi oldalán, a Keleti Ipari Park északi oldalán, a Cukorgyár, a Pécsi utcai telep a Keleti Temetőtől keletre, a Kenyérgyár utcai és Dombóvári úti tömb, a Kaposvári Egyetemtől délre a 6505-es út és a vasút által közrevett területen, valamint itt a 6505-es úttól délre eső mezőgazdasági területen	Gazdasági (ipar, kereskedelmi, szolgáltatások), Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás)	Vásár-csarnok és környéke akcióterület
39.	Bevásárlóközpont létesítése az Árpád utca – Mező utca – Dobó István utca által határolt tömbben	Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások)	
40.	Térségi hulladéklerakó építése	Fenntartható fejlődést elősegítő és Civil infrastruktúra (energiaszolgáltatás)	
41.	A Kisgáti városrész III. ütemeként megvalósuló területen, valamint hosszú távú fejlesztésként ezektől északra eső területeken lakóterületi előkészítés	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
42.	Mező utca folytatása a Cukorgyár területén, vasút feletti felüljárón a Szigetvári utcáig	Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás)	
43.	Tervezett kerékpárút a Guba S. u – Toponári út – Magyaratád között	Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás), Közösségi (szabadidő, szórakozás)	
44.	Állatpark létesítése	Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás)	

45.	Hősök temploma előtti térrendezés	Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás), Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség),	
46.	Egészségház létesítése (4 orvosi rendelővel és gyógyszertárral)	Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás),	

## SWOT analízis

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ A város egyik legprosperálóbb gazdasági területe (a legjelentősebb nagyfoglalkoztatókkal)</li> <li>⇒ Kaposvár egyik legrégebbi iparterülete, és egyik legfiatalabb kertvárosi övezete is itt található</li> <li>⇒ A népesség kedvező korszerkezeti mutatói (kisgáti kiköltözések révén)</li> <li>⇒ Jó úthálózat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ A kijelölt kisgáti lakóterületi fejlesztések révén a népességszám további növekedése várható</li> <li>⇒ Funkcióbővítési lehetőség: a terület északi részén Sport-, vásár- és konferenciaközpont létrehozása, valamint a Mező utca környéki bevásárlóközpont fejlesztése révén</li> <li>⇒ Életminőség javítás az Állatpark és az Egészségház révén</li> </ul>
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Annak ellenére, hogy gazdaságilag a város egyik legprosperálóbb része, a körzetben élők foglalkoztatási mutatói kedvezőtlenek</li> <li>⇒ Kedvezőtlen képzettségi struktúra</li> <li>⇒ Belváros közelsége nem érződik a funkciókon</li> <li>⇒ Nem vonzó településkép</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ túlzott, és átgondolatlan iparterületi fejlesztések taszító hatást fejthetnek ki a kisgáti kertvárosi övezetbe kiköltözni vágyókra</li> <li>⇒ az újonnan beköltöző rétegek és a már itt élők társadalmi konfliktusai, társadalmi szakadék</li> <li>⇒ a gazdasági szereplők és a helyi lakosok eltérő érdekei miatt fellépő konfliktusok</li> </ul>

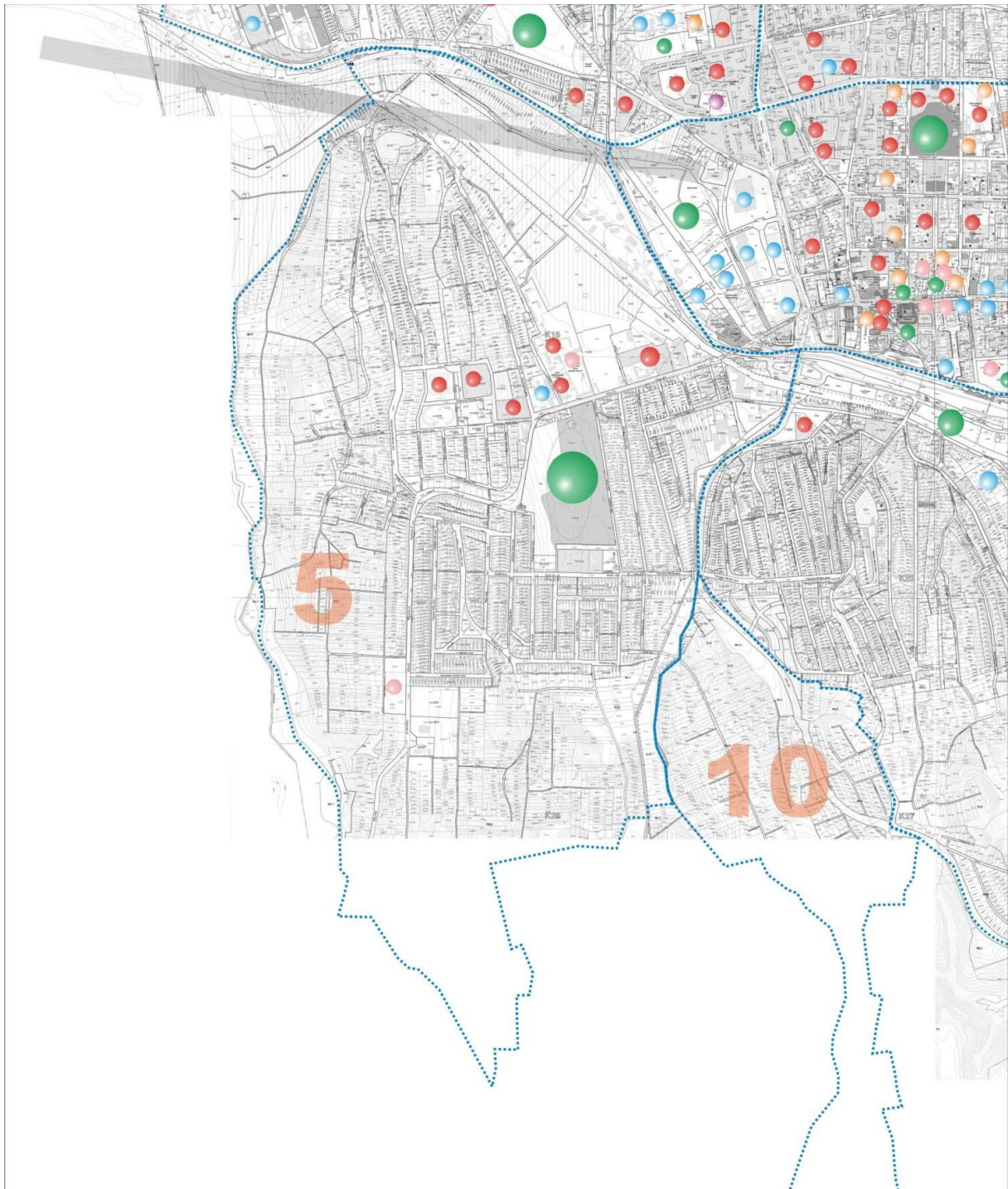
### III.5. Kecelhegy - Cser

#### Elhelyezkedés




A város délnyugati részén, a Keceli bejáró – vasútvonal 67-es úttól (Zselici út) nyugatra elhelyezkedő, a belterületi határig húzódó terület. Elsősorban **lakó** (családi házas), **intézményi vegyes területet** foglal magában.







*Forrás: Településszerkezeti Terv, Ecorys feldolgozás*



### Jelmagyarázat:

-  Zöldterületi funkció  
- közpark, rekreációs
-  Civil infrastruktúra  
- közművek
-  Gazdasági funkció  
- kereskedelem, szolgáltatás

-  Humán szolgáltatási funkció  
- intézmények, iskolák, eü.
-  Közösségi funkció  
- kultúra, szórakoztatás
-  Városrészek  
lehatárolása
-  Városrész

*Forrás: Kaposvár Építési Szabályzat és SZT, Ecorys feldolgozás*



## Városszerkezet

A Kapostól délre elhelyezkedő területen a domborzati viszonyok miatt már nem mindehol jellemző a belvárosi, derékszögű úthálózati rendszer, de ennek nyomai a cseri városrészben és az újonnan kialakított Kecelhegyi lakóterületeken még megtalálhatók.

Az épületállomány korösszetétele is változó, többnyire a XX. század második felében épültek a családi házak, de a XXI. század első éveiben is épültek lakóházak szép számmal.

## Területhasználat, funkciók

A Kapos-folyó két oldalán iparterületek helyezkednek el, melynek fokozatos elszorvasztását tervezi a város. A Kapos-völgyi zöldfolyosó kialakítása érinti ezt a területet, így a városrendezési terv véderdők telepítését írja elő.

A terület szinte teljesen lakófunkciót tölt be, de fontos oktatási és szociális funkciók is megtalálhatók itt (Liget idősek otthona, nyugdíjas ház).

A Kecelhegyen, a volt gyümölcsös területét a KSH szegregációs területnek jelölte, a 2001-es népszámlálási adatok alapján. 2001-től a területen mintegy 180 családi házas lakótelket alakítottak ki, mely jelenleg már kb. 90 %-ban beépült, igényes, a XXI. század követelményeinek megfelelő lakóépületekkel. Önkormányzati bérlakásépítésre is sor került a területen, földszint + 2 szintes épületekben. Itt kapott helyet egy nyugdíjasház is. A terület szociális mutatói az elmúlt években teljesen megváltoztak, ezt a következő népszámlálás valószínűleg adatokkal is alá fogja támasztani.

A városrész déli részén a korábbi zártkerti területek helyezkednek el, amelyeket ma kertés mezőgazdasági területnek nevezünk. Ezek a területeken – amelyek nem beépítésre szánt, és nem belterületi részek – az utóbbi évtizedekben megjelentek az állandó lakosok, akik kis alapterületű, sokszor komfort nélküli gazdasági épületekben élnek. A kiköltözési folyamat megállítására az önkormányzat több sikertelen kísérletet tett, de ezek egyelőre nem hoztak eredményt.

## Városkép

Családi házas beépítésű, változatos korösszetételű (1-80 év) épületállománnyal rendelkező városrész. A zártkerti területeken engedély nélkül felépített, kalibákkal telezsúfolt területek alakultak ki, kis alapterületű, igénytelen házakkal.

## Történelmi múlt – identitás – örökség

A korábbi évszázadokban a kedvező adottságú, meredek domboldalakon, mint amilyen a Kecel-hegy is, szőlőt műveltek. A XIX. század közepére, 1836-ra befejeződött a Kapos szabályozása, ekkor több híd is épül a Kaposon keresztül: a város és a táj kapcsolata a Kapos szabályozása nyomán jelentősen megváltozott; a Zselicség dombnyúlványaira egymás után kapaszkodtak fel a déli városrészek utcái.

Helyi védelem alatt álló kőkeresztek, kápolna található a területen, melyek állapota sajnos elég rossz.

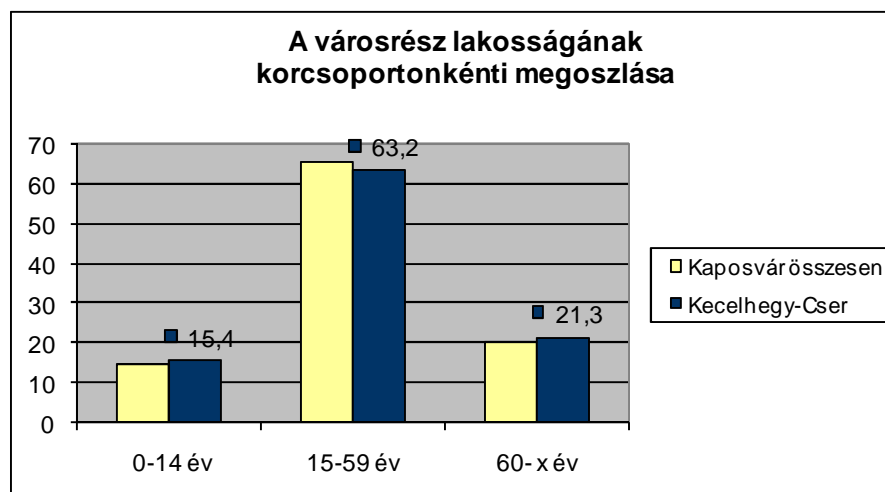
## A városrész népességi jellemzői

### A lakó- és az állandó népesség száma, 2001

	Kecelhegy - Cser	Kaposvár
Lakónépesség, fő	5745	68 697
Lakónépesség, %	8,0	100,0
Állandó népesség, fő	5420	65 600
Állandó népesség, %	8,2	100,0

Forrás: KSH

A 2001-es népszámlálás adatai szerint a kecelhegy-cseri városrész népességszáma (lakónépesség) 5745 fő volt, amely a kaposvári népesség 8%-át jelentette. A népesség korszerkezete arányait tekintve nagyon hasonló a kaposvári átlaghoz.



Forrás: KSH 2001. évi népszámlálás

### A lakosság képzettségi foka (2001, %)

	Kecelhegy - Cser	Kaposvár
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	22,1	19,9
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	12,1	17,1

Forrás: KSH

### A foglalkoztatottság mutatói, 2001

	Kecelhegy - Cser	Kaposvár
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	55,0	55,1
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	40,0	41,1
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	13,3	12,1
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	33,4	36,1

Forrás: KSH

A fenti táblázatból látható, hogy a foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességben belül azonos a városi átlaggal (55%). A rendszeres jövedelemmel nem rendelkezők aránya igen magas az aktív korúakon belül, de ez sajnos ez is szinte megegyezik a városi átlaggal: 40%.

### A lakásállomány mutatói, 2001

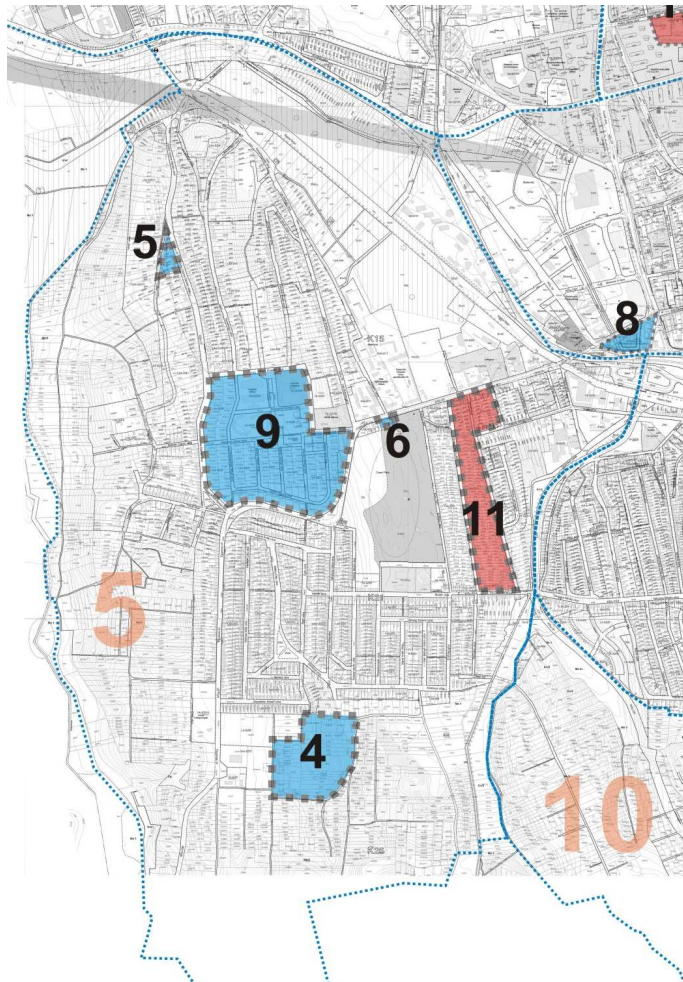
	Kecelhegy - Cser	Kaposvár
Lakásállomány (db)	1 887	26 694
Lakásállomány, %	7	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	3	2,6
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	15,1	9,6

Forrás: KSH

2001 óta 117 telek már majdnem beépült (72 db önkormányzati lakás + 60 db nyugdíjasház)

A város lakásállományának 7%-a található a kecelhegy-cseri városrészben. A városrész átlagos laksűrűsége valamivel magasabb a városi átlagnál. A lakásállományon belül az alacsony komfort fokozatú lakások aránya 15,1%.

## A városrészt érintő szegregált vagy veszélyeztetett területek és relevanciájuk



### Jelmagyarázat:

-  Szegregátumterület
-  Megszűnt szegregátum terület
-  Veszélyeztetett terület
-  Városrészek lehatárolása
-  Városrész

#### 4) Cseri

A terület a Cseri dűlő zártkerti részén található. 2006-os adatok alapján a lakónépesség száma ezen a területen 171 fő.

Rendszeres szociális segélyben 16, rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben 12-en részesülnek. Vízdíj támogatást 3-an kapnak.

Az utóbbi időben megindult a módosabb lakosság kiköltözése, amely a 2001-ben diagnosztizált szegregátum fellazulásához vezetett. Mára a cseri területet **nem tekintjük szegregátumnak.**

#### 5) Körösi Csoma Sándor utca

Jómódú romák lakta terület, amelyre **a szegregációs mutatók nem érvényesek.**

#### 6) Cseri prak

**Nincs szegregátum,** a terület lakóinak száma nem éri el a szegregátum kritériumának számító 50 fős határértéket.

#### 9) Kecelhegy

A KSH által kijelölt terület **nem releváns,** mivel itt működik a a Bárczi Gusztáv Óvoda, Általános iskola, Speciális Szakiskola és Diákotthon 80 fő intézeti lakóval. 2001 óta terület teljesen átépült: 180 családi házas lakótelket alakítottak ki, amely jelenleg már kb. 90 %-ban beépült, igényes, a XXI. század követelményeinek megfelelő lakóépületekkel. Önkormányzati bérlakásépítésre is sor került a területen

## 11) Kölcsey utca

Kölcsey utcai rész, amely típusát illetően **városszövetbe ágyazott, veszélyeztetett terület**nek minősül, az Akácfa utca, Katona József utca, Cseri utca, Madár utca és József utca által határolt területet jelenti. A KSH által közölt 2001. évi népszámlálási adatok alapján a kijelölt terület nem éri el sem a szegregátum, sem a veszélyeztetett területek kritériumát.

A területen a lakásállomány nagy része komfort nélküli.

A terület vonzáskörzetében lévő oktatási intézmények közül említést érdemel a Madár utcai Központi Óvoda, amely sajátos nevelési igényű gyermekeket lát el. Ebben az óvodában található egyedül szükségteremben elhelyezett csoport. Az 1987-ben átadott szép környezetű épület-együttesben az óvoda mellett napköziotthonos általános iskola és 4 évfolyamos szakiskola is helyet kapott. Az intézmény része még három értelmileg akadályozott csoport és egy autista gyermekeket fejlesztő osztály. A kollégiumban 80 tanulót tudnak elhelyezni. A tanulókat speciális módszerekkel, korszerű eszközökkel gyógypedagógusok fejlesztik. A nevelő, oktató munkát gyógy-pedagógiai asszisztensek, gyermek-felügyelők segítik. A speciális szakiskolában a pályaorientáló 9., 10. évfolyam után 5 szakma közül választhatnak a diákok. A szakmai kollektíva speciális pedagógiai munkával, komplex személyiségfejlesztéssel segíti a gyermekek teljesebb habilitációját, rehabilitációját. Bár a tanulólétszám változatlanul magas, az egyéni sajátosságokat is toleráló családias légkört igyekeznek biztosítani. Az intézmény a 2002/2003-as tanévtől szakmai, módszertani központként is működik. A szakemberek a város és a városkörnyéki óvodák, általános iskolák gyermekeit látják el. Az intézményben adottak a személyi és tárgyi feltételek, szállítóeszközök, konzultációk helyszínei, pályázati lehetőségek, naprakész, korszerű gyógypedagógiai ismeretek megszerzésének lehetőségei, konzultációs lehetőségek biztosítása, bármely fogyatékoságtípushoz.

### **Az életkörülmények javítása, a szegregátum felszámolása érdekében szükséges jövőbeni fejlesztések:**

- a lakókörnyezet rehabilitálása,
- a lakások komfortfokozatának növelése,
- az itt élők integrációjának elősegítése, szociális önkormányzati bérlakásba történő elhelyezése.

### **Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései a városrészben**

- Kecelhegyen lakóterület-fejlesztés (180 telek kialakítása, családi házas lakóterület; bérlakások és 60-lakásos nyugdíjasház)
- Uránia Lakópark (több szintes épületekkel) az Egyenesi és a Beszédes J. u. által közrezárt területen
- Teniszcsarnok létesítése (Iszák – Vasvári P. u.)
- Műfüves futball pálya létesítése (Cseri úton)

### A tervezett fejlesztések a városrészben és annak környezetében

(**Cél:** A lakófunkció megőrzése és minőségi javítása mellett közösségi és közlekedési funkció kialakítása, javítása)

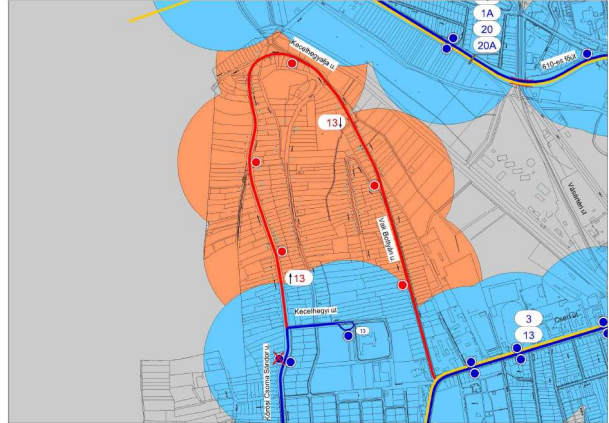
Fejlesztési Projekt		Funkcionális hatás	Relevancia
<b>5. városrész: KECELHEGY és CSER</b>			
47.	Lakóterület-fejlesztés a volt bútorgyár területén	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
48.	Lakóterület-fejlesztések új utcák nyitásával a Kecel-hegyen a Bárczi G. és a Bocskai I. utcák között	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
49.	Kapos-folyó mentének rendezése, ligetes sétányok kiépítése a belterületi szakaszon, kerékpárút, kerékpárút, valamint véderdő kialakítása a Kapos városon belüli nyugati szakaszán	Fenntartható fejlődést elősegítő és Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek), Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás)	
50.	A Kapos-völgyi ökológiai folyosó megvalósítása, a felszíni vizek minőségének javítása	Fenntartható fejlődést elősegítő és Civil infrastruktúra (energiaszolgáltatás), Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás)	
51.	Komplex Turisztikai Fejlesztés: Cseri park Kaland játszótér és Kaland park valamint a környező parkrészek rehabilitációja	Fenntartható fejlődést elősegítő és Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek), Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás)	
52.	A város környezeti állapotát és lakóit károsan terhelő telephelyek megszüntetése (pl. TANÉP - telep, ill. a Cseri út É-i részén, Fő u. 34. sz. Hűtőgépiüzem), számukra új lehetőségek teremtése	Fenntartható fejlődést elősegítő és Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
53.	Cseri út északi oldala vízelvezetésének a megoldása	Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	

## Közlekedésfejlesztés

- A város közúthálózati fejlesztésének legfontosabb szerkezeti jelentőségű elemei, amelyek az átmenő és helyi forgalmak szétválasztását biztosítják új útvonalak megépítésével:
  - Déli tehermentesítő út (nyugati szakasza)
  - Nyugati határoló új út, déli tehermentesítő úttól a 66141. j. (Szilvásszentmárton) bekötőútig
  - Déli harántoló út, a 67. sz. főút és 66141. j. bekötőút között
  - Dél-keleti harántoló út, 67. sz. főút és a déli tehermentesítő út között

- A hálózat bővítése a Kecelhegy térségében (igény esetén)<sup>1</sup>

A jelenleg a Kecelhegyi iskoláig járó 13-as viszonylat bővítése (körjárat kialakítása) a Kőrösi Csoma Sándor utca – Kecelhegyalja u. – Vak Bottyán u. vonalán, ezzel jelentősen javítható a Kecelhegy lefedettsége. A hálózat bővítésének feltétele a megfelelő szélességű és minőségű burkolat kiépítése a fent nevezett utcákban. Lehetőség van itt körforgalom kialakítására is, a Keceli bejárón, 610-es főúton, valamint a Berzsényi utcán keresztül.



- A város teljes területét érinti az agglomerációs forgalom P+R parkolóknál való felfogása
- Kaposvár belső kerékpárút-hálózatának fejlesztése a Kapos völgyében (terv 2020-ig)

## SWOT analízis

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ A várost É-D-i irányban átszelő 67-es úthoz közeli elhelyezkedés</li> <li>⇒ Sok zöldterület</li> <li>⇒ Kertvárosias jelleg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Ingatlanfejlesztések: fejlődő városrész</li> <li>⇒ A Cseri-park megújításával új helyi vonzerő-növelés, a lakosság életkörülményeinek javítása: új közösségi színtér</li> <li>⇒ közlekedésfejlesztés, tehermentesítő út megépülése</li> <li>⇒ A Kapos-völgy rehabilitációja – értéknövelő zöldfelület-fejlesztés</li> </ul>
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ A Kecelhegy elérhetősége, viszonylag rossz megközelíthetősége</li> <li>⇒ Községi helyek hiánya</li> <li>⇒ Az itt élő lakosság (városi átlaghoz képest) alacsonyabb képzettségi foka és a szegregátumban magas munkanélküliség</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Szlömösödés, leromló lakókörnyezet</li> <li>⇒ Csökkenő megtartóerő</li> </ul>

<sup>1</sup> Kaposvár hosszú távú közlekedésfejlesztési koncepciója – Kaposvár belváros forgalmi rendjének felülvizsgálata és forgalomtechnikai tanulmányterve - összefoglaló (Kaposvár Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala megbízásából, Budapest, 2005. november), p.26.

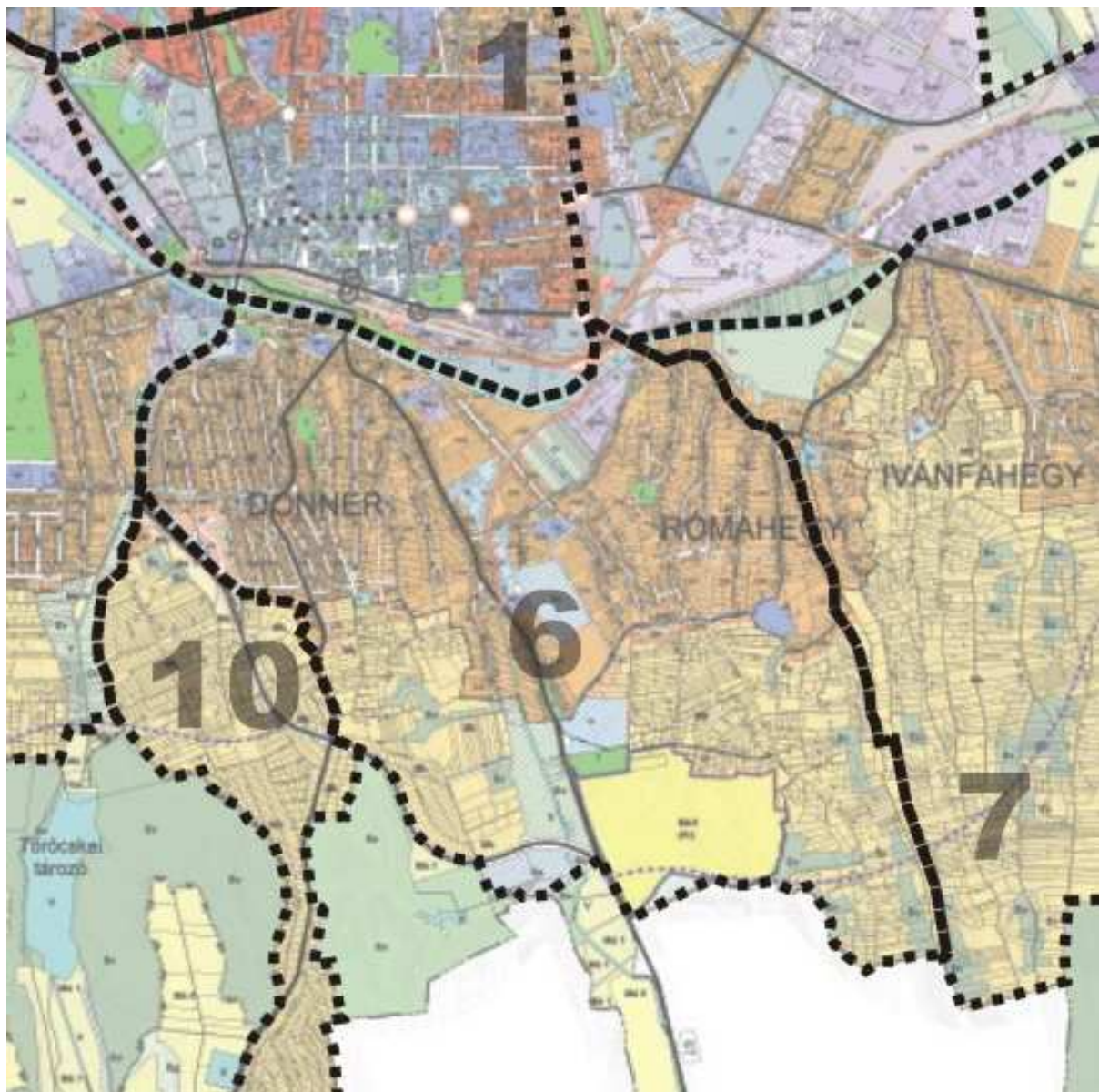
## III.6. Donner - Rómahegy

### Elhelyezkedés

A Kapos déli partján, a 67-es út és Kapos a Zselic-csatorna között, a Szigetvári útig, a belvárossal „szemközt” elterülő városrész Donner János serfőző mesterről kapta a nevét, aki 1857-ben kezdte meg az úgynevezett **Donner** városrész építkezését.

Keletre a **Rómahegy** elnevezésű településrész csatlakozik hozzá, azaz a Kapos-folyó – Ivánfai árok – belterület határ – Szigetvári út – Zselic patak által határolt terület.

Mindkét városrészt a jelentős **lakófunkció** határozza meg.



*Forrás: Településszerkezeti Terv, Ecorys feldolgozás*



## Városszerkezet

Két jól elkülöníthető területre osztható a városrész, a családi házas beépítésű Donner és Rómahegyre, valamint a kapcsolódó kertés mezőgazdasági területekre.

Szerkezetében a donneri és a rómahegyi lakóterületek is eltérnek egymástól. A Donner városrészben tervszerű parcellázás után alakult ki a lakóövezet, míg a Rómahegyen magánparcellázások, sokhelyütt engedély nélküli építkezések során alakultak ki az utcák. A különbség mind a vonalvezetésben, mind az utcák szélességében észrevehető. A múlt század hetvenes éveiben a várostervezők a Rómahegyen kialakult helyzet megoldásán dolgoztak, de sajnos nem minden esetben kísérte siker az igyekezetüket.

## Területhasználat, funkciók

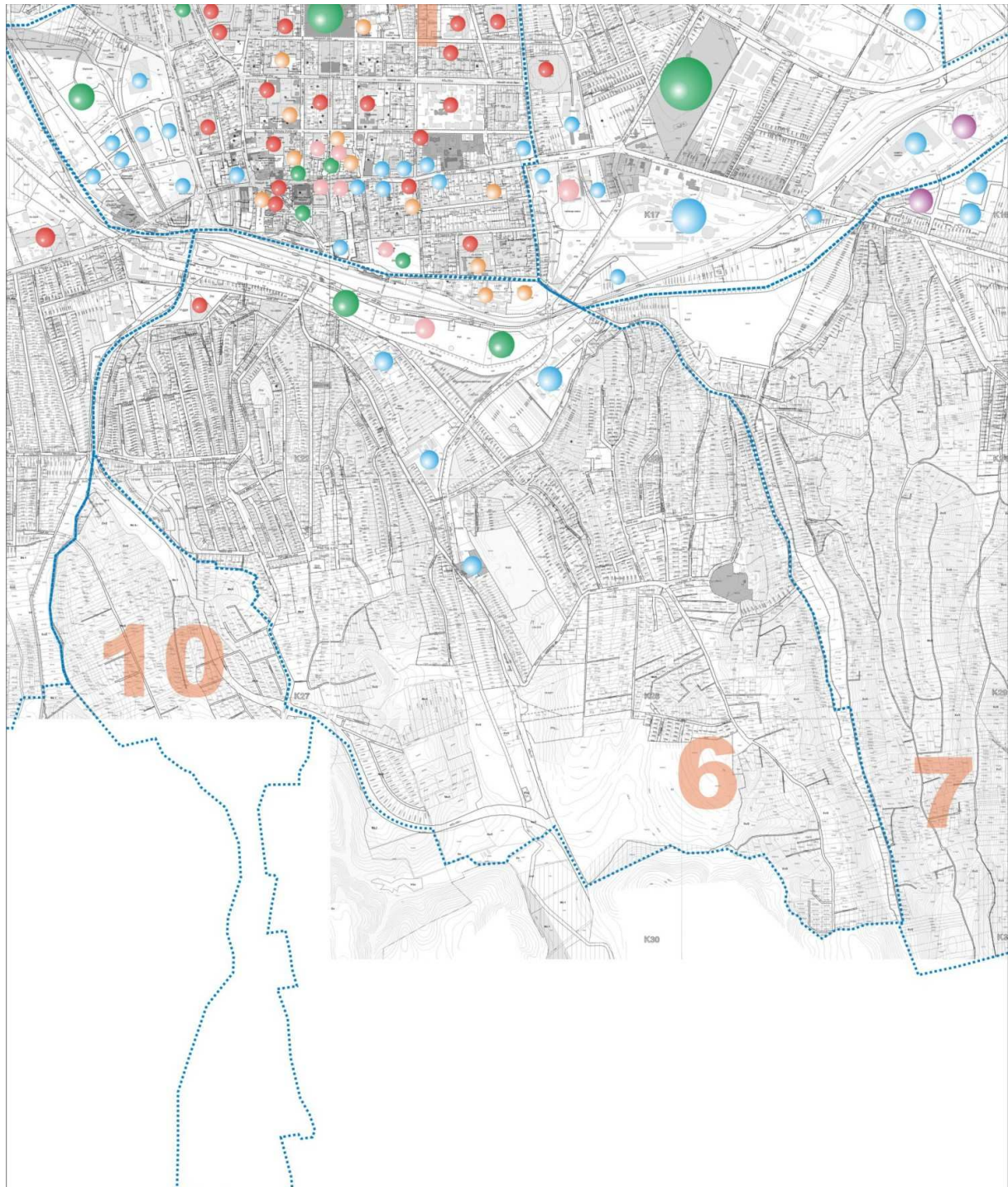
A városrész meghatározó funkciója a lakóterület, de kisebb foltokban megjelennek a gazdasági funkciók is.

A körzet északi részén helyezkedik el a Fürdő területe, ahol az elmúlt években Élmenyfürdő került kialakításra. Jelenleg a gyógyfürdő bővítésére készültek tervek.




A Rómahegyen található a város híres festőjének, Rippl-Rónai Józsefnek a villája, ahol emlékházat rendeztek be. A téglagyári gödröt pedig az extrém kerékpár sportok kedvelői vették birtokukba.





A városrészben jelölték ki az új köztemető helyét, melynek megnyitásával már nem sokáig várhat a város.

A körzet déli részén kertés mezőgazdasági területek találhatóak, gazdasági épületekkel beépítve. Az előző városrészhez hasonlóan itt is megkezdődött a gazdasági épületekbe való kiköltözés. A terület infrastruktúrával nincs ellátva, az épületek kicsik, komfortfokozatuk alacsony.



### Jelmagyarázat:

-  Zöldterületi funkció  
- közpark, rekreációs
-  Civil infrastruktúra  
- közművek
-  Gazdasági funkció  
- kereskedelem, szolgáltatás

-  Humán szolgáltatási funkció  
- intézmények, iskolák, eü.
-  Közösségi funkció  
- kultúra, szórakoztatás
-  Városrészek  
lehatárolása
-  7 Városrész

Forrás: Kaposvár Építési Szabályzat és SZT, Ecorys feldolgozás

## Városkép

Rendkívül vegyes (1-81 éves) korösszetételű épületállománnyal bíró családi házas terület.

## Történelmi múlt – identitás – örökség

Az egykori szőlőhegyeken, a Kapos déli oldalán többnyire a kápolnák, útszéli keresztek jelentik a védett értékeket. A terület kiterjedéséhez képest a kulturális örökség jelenlétének intenzitása kicsi, de megbecsülése az utóbbi időben nőtt. Az örökségi elemek környezete rendezett, azok visszacsatolása a napi életbe folyamatos.

A területen található a Kálvária, a Rippl-Rónai villa, valamint a Rómahegyi kápolna. A festő óriás villájában kiállatást rendeztek be, most tervezik a környezet rendbetételét, a szolgáltatások bővítését, parkolók kiépítését.

A XIX. század közepére, 1836-ra befejeződött a Kapos szabályozása, ami lehetőséget teremtett a déli városrészek bekapcsolására. A Kapos folyó mellett kiépült a Jókai-liget, a város első parkja. 1857-ben Donner János sörfőző mester a Kaposon túli telkét felparcellázta, ezzel megindította a Donnervárost. A területen több helyi védelem alatt álló épület található.

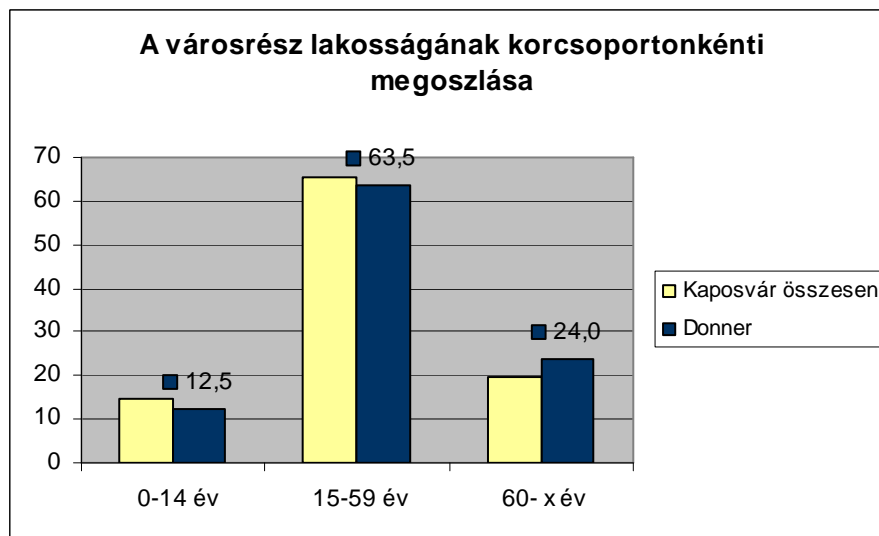
## A városrész népességi jellemzői

### A lakó- és az állandó népesség száma, 2001

	Donner - Rómahegy	Kaposvár
Lakónépesség, fő	7790	68 697
Lakónépesség, %	11	100,0
Állandó népesség, fő	7761	65 600
Állandó népesség, %	11,8	100,0

*Forrás: KSH, 2001. évi Népszámlálás*

A 2001-es népszámlálás adatai szerint a donneri városrész (Donner, Kaposhegy, Rómahegy) népességszáma (lakónépesség) 7790 fő volt, amely a kaposvári népesség 11%-át jelentette. A népesség korszerkezete annyiban tér el a kaposvári átlagtól, hogy arányaiban magasabb az időskorúak aránya.



Forrás: KSH 2001. évi Népszámlálás

### A lakosság képzettségi foka (2001, %)

	Donner - Rómahegy	Kaposvár
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	21,8	19,9
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	14,0	17,1

Forrás: KSH 2001. évi Népszámlálás

### A foglalkoztatottság mutatói, 2001

	Donner - Rómahegy	Kaposvár
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	54,8	55,1
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	40,6	41,1
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	13,4	12,1
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	37,5	36,1

Forrás: KSH 2001. évi Népszámlálás

- A foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül azonos a városi átlaggal: 55%.
- A lakosság iskolai végzettségét tekintve itt mintegy 3%-kal magasabb a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya a 25 évesnél idősebb népesség arányában.
- A rendszeres jövedelemmel nem rendelkezők aránya igen magas az aktív korúakon belül, de ez sajnos szinte megegyezik a városi átlaggal: 40%

### A lakásállomány mutatói, 2001

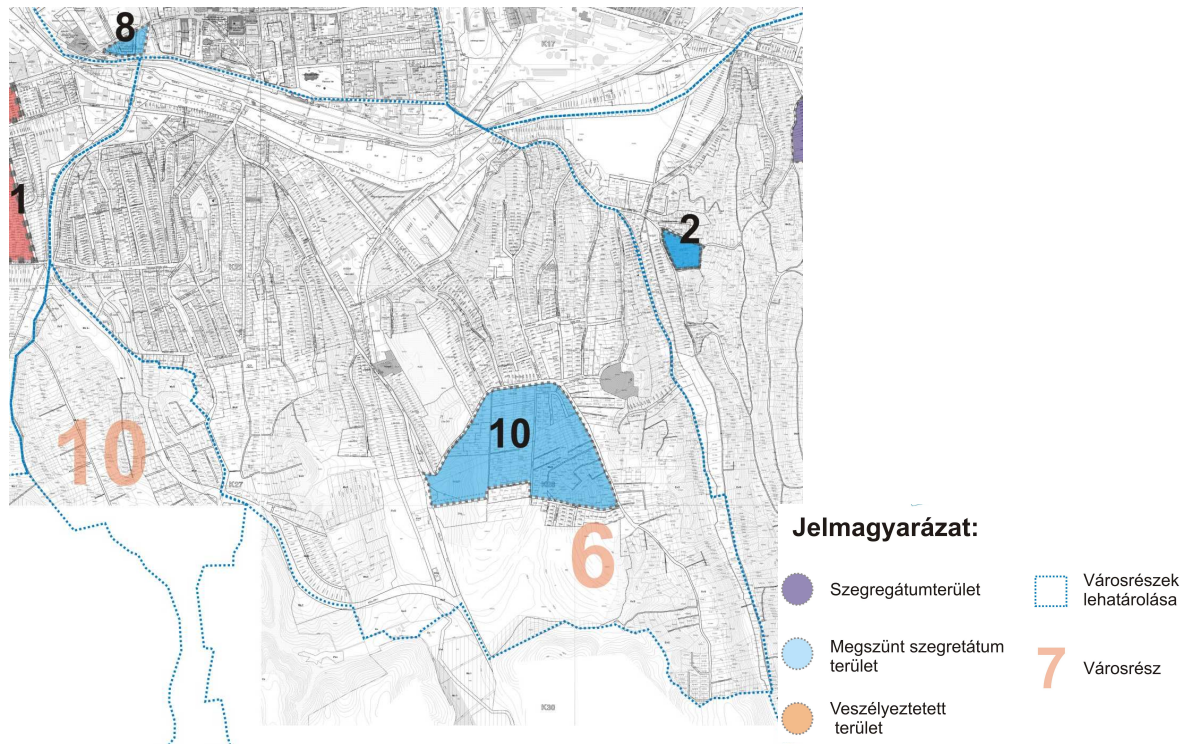
	Kecelhegy - Cser	Kaposvár
Lakásállomány (db)	2817	26 694
Lakásállomány, %	10,5	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	2,76	2,6
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	14,5	9,6

Forrás: KSH 2001. évi Népszámlálás

A város lakásállományának 10%-a ebben a városrészben van. A belvárosi részek után tehát arányosan ez a terület rendelkezik a legtöbb lakással. Az alacsony komfortfokozatú lakások azonban jóval magasabb arányt képviselnek, mint a városi átlag – köszönhetően a részben kertvárosias, kisebb részben pedig falusias beépítésnek.

### A városrészt érintő szegregált vagy veszélyeztetett területek és relevanciájuk

#### 10) Lonkahegy



A lonkahegyi területet kialakulását az utóbbi évek egyik jellemző tendenciája, vagyis a zártkerti kiköltözés segítette elő. A kiköltözés elsősorban szociális indokkal magyarázható (a fiatalok önálló lakáshoz jutása érdekében a szülők kiköltöznek, magas belterületi telekárak, stb). Az elmúlt évek fejlesztéseinek eredményeképpen lakópark fejlesztés indult meg a területen.

Mindezen ismérvekből következik, hogy **Lonkahegy nem felel meg a szegregációs mutatók követelményeinek.**

## Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései

### Donner

- **Virágfürdő:** élményfürdő létesítése a Csík F. u és a Nyár u. közti sávban, a Kapos-folyó partján

### Rómahegy

- 40 telek kialakítása a Róma-hegyen a Nyár u. és a Lonkahegyi u. közötti területen
- 25 telek nyitása a Gerle u. – Csalogány u. Munkácsy M. u. közti területen
- Lonkahegyi lakópark



*Virágfürdő*

### Tervezett fejlesztések a városrészben és annak környezetében

**Cél:** A lakó funkció megőrzése mellett idegenforgalmi és közlekedési funkció erősítése

Fejlesztési Projekt		Funkcionális hatás	Relevancia
<b>6. városrész: DONNER és RÓMAHEGY</b>			
54.	Élményfürdő mellett termálfürdő létesítése	Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások), Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás)	
55.	Irodaház kialakítása a Zselici út – János u. – Rét u. – Iszák u. által közrezárt területen	Gazdasági (iroda, szolgáltatások)	
56.	Lakóterület-fejlesztés a 67-es út mentén, a Maros u-tól D-re	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
57.	Körforgalom kialakítása a fürdő közelében, a Bartók B. út – Iszák u – Nyár u. Gilice u. kereszteződésénél és a déli elkerülő út középső szakaszának kiépítése, P+R rendszer	Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
58.	Kapos-folyó mentének rendezése, ligetes sétányok kiépítése a belterületi szakaszon, kerékpárút		
59.	Rippl-Rónai Emlékház bővítése és felújítása		

### Közlekedésfejlesztés<sup>2</sup>:

- A város teljes területét érinti az agglomerációs forgalom **P+R parkoló**kban való felfogása
- A város közúthálózati fejlesztésének legfontosabb szerkezeti jelentőségű elemei, amelyek az átmenő és helyi forgalmak szétválasztását biztosítják új útvonalak megépítésével:
  - Déli tehermentesítő út középső szakasza
- Kaposvár **belső kerékpárút-hálózatának** fejlesztése a Kapos völgyében (terv 2020-ig)

### SWOT analízis

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Kellemes lakókörnyezet – kertvárosi, családi házas milliő</li> <li>⇒ Turisztikai attrakció (strandfürdő)</li> <li>⇒ Sok zöldterület</li> <li>⇒ Belváros közelsége</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ idegenforgalmi beruházások: lovasturisztikai fejlesztés, Rippl-Rónai Múzeum és Emlékház</li> <li>⇒ az élményfürdő termálfürdővel való bővítése eredményeképpen megszűnik az idényjellegű kihasználás</li> <li>⇒ lakóterületek minőségi megújulása</li> <li>⇒ magas presztízsű zöldövezeti lakóterületté válhat</li> <li>⇒ közlekedésfejlesztés</li> <li>⇒ irodaház építése</li> </ul>
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ viszonylag magas az időskorú népesség aránya és alacsony a felsőfokú végzettségűek aránya</li> <li>⇒ kevés közművelődési intézmény</li> <li>⇒ zsúfolt, nagyon beépített</li> <li>⇒ beállt településszerkezet</li> <li>⇒ idegenforgalomban rejlő lehetőségek nincsenek kihasználva</li> </ul>	

<sup>2</sup> Kaposvár hosszú távú közlekedésfejlesztési koncepciója – Kaposvár belvárosi forgalmi rendjének felülvizsgálata és forgalomtechnikai tanulmányterve - összefoglaló (Kaposvár város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala megbízásából, Budapest, 2005. november)



### III.7. Ivánfahegy, Kaposszentjakab

#### Elhelyezkedés

Ivánfahegy és Kaposszentjakab a Kapos folyótól délre, a város dél-keleti részén elhelyezkedő terület, a Rómahegytől keletre. Ezen a területen található Kaposvár egyetlen szegregált lakókönyezete.

**Kertvárosias és falusias lakófunkció** határozza meg a városrész arculatát.



*Forrás: Településszerkezeti Terv, Ecorys feldolgozás*

## Városszerkezet

Kaposszentjakab korábban önálló település volt. A falusias beépítés az újonnan épült utcákban is fellelhető.

Az Ivánfahegyi városrészt az ötvenes évek után jelölték ki a városfejlesztés területei között lakófunkcióra. A korábban szőlőhegyként funkcionáló területen ma is sok , külterületen fekvő lakóépület van, a korábbi gazdálkodás eredményeként.

Mindkét településrész déli oldalán kertés mezőgazdasági területek helyezkednek el.

## Területhasználat, funkciók

Ivánfahegy északi része kertvárosias beépítésű, déli kétharnada azonban falusias jellegű lakóterület. Ebben a településrészben helyezkedik el az a terület, ahol a városban legalacsonyabb az aktív korú népességben belül a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya. A területen a lakások állapota nem megfelelő. az utóbbi években történt közművesítések ellenére is alacsony a komfortfokozatuk.

Kaposszentjakab döntően falusias beépítésű lakóterület.

A területen a helyi igényeket ellátó intézmények helyezkednek el.

Ivánfahegy dél-keleti részén található a város hulladéklerakója, valamint itt létesült az építési törmelék lerakó is. A régi, évekkel ezelőtt megtelt hulladéklerakó rekultivációja megkezdődött.

Mindkét településrész déli oldalán kertés mezőgazdasági területek helyezkednek el, és bizony itt sem kevés a kiköltözők száma.

## Városkép

Családi házas beépítésű, zömében 30-60 éves épületállománnyal rendelkező városrész.

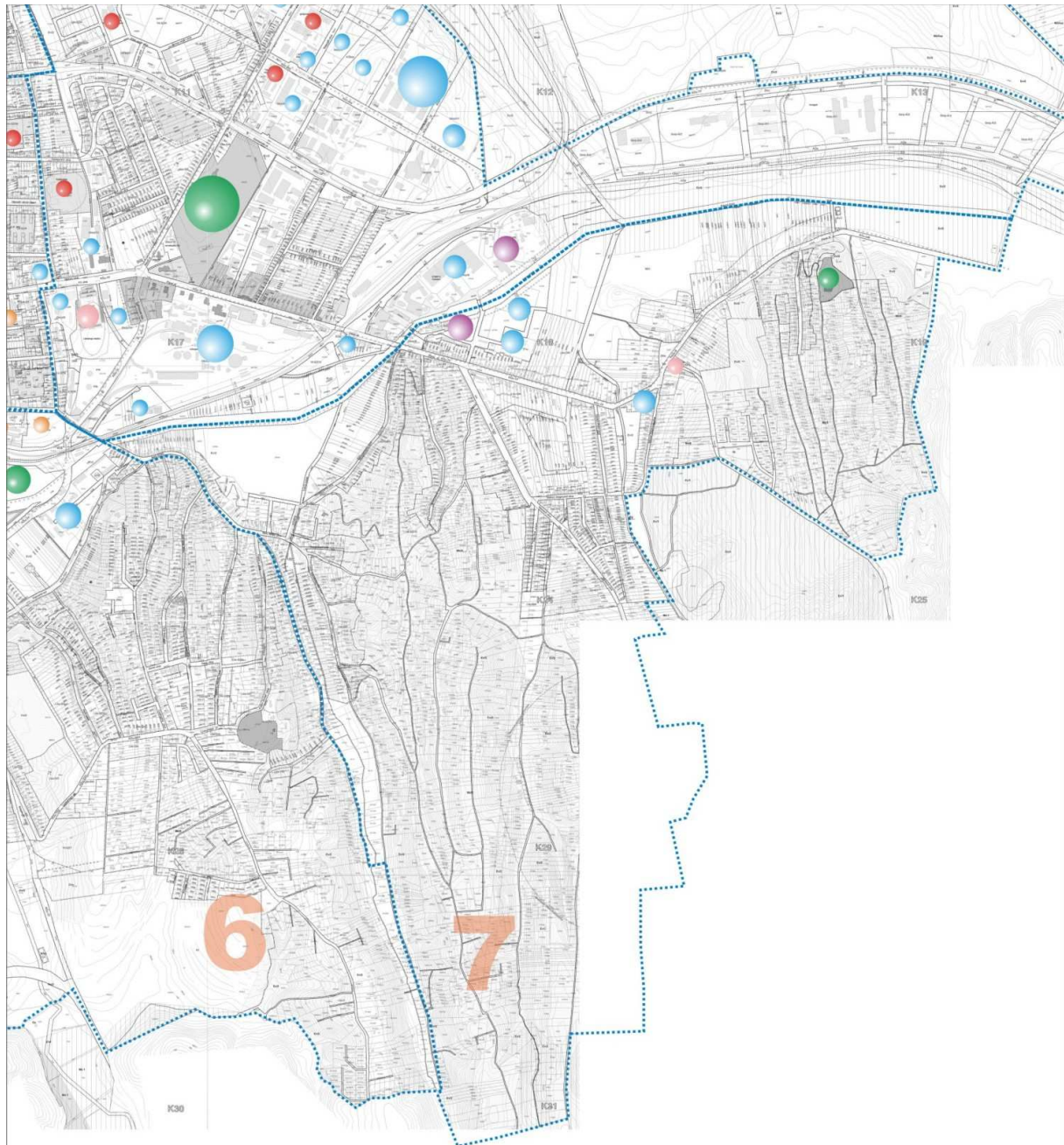
## Történelmi múlt – identitás – örökség

A városrész kulturális örökségeinek kiemelkedő értéke a kaposszentjakabi romkert: Kaposszentjakab-Bencés apátság. Ez a város egyetlen romemléke. Az 1061-ben alapított Kaposszentjakabi bencés apátság a közelmúltban helyreállításra került, hasznosítása részben megoldott - múzeum, szabadtéri színelőadások és rendezvények helyszíne, valamint kedvelt kirándulóhely. A műemlék tágabb környezete – a domb alatti iparterület – lerontja az apátság használati értékét<sup>3</sup>.




A domb tetején lévő kis, XIV. században épített, nyolcszög alakú kápolna, valamint a tőle 20 méterre lévő korai templom, a hozzácsatlakozó kerengős kolostor és a különböző lakóépületek - Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata révén - 2001-ben teljes műemléki helyreállítást, védelmet és hasznosítást nyertek. Kulturális és kiállítási centrumként szolgál, amelyben az ott folytatott régészeti kutatások reprezentáns kőanyagai is kötári bemutatást kaptak.





---

<sup>3</sup> Kaposvár város településrendezési terve - örökségvédelmi hatástanulmány, 1. Fejezet: Vizsgálati munkarész, p. 35.



### Jelmagyarázat:

-  Zöldterületi funkció  
- közpark, rekreációs
-  Civil infrastruktúra  
- közművek
-  Gazdasági funkció  
- kereskedelem, szolgáltatás

-  Humán szolgáltatási funkció  
- intézmények, iskolák, eü.
-  Közösségi funkció  
- kultúra, szórakoztatás
-  Városrészek  
lehatárolása
-  7 Városrész

Forrás: Kaposvár Építési Szabályzat és SZT, Ecorys feldolgozás

## A városrész népességi jellemzői

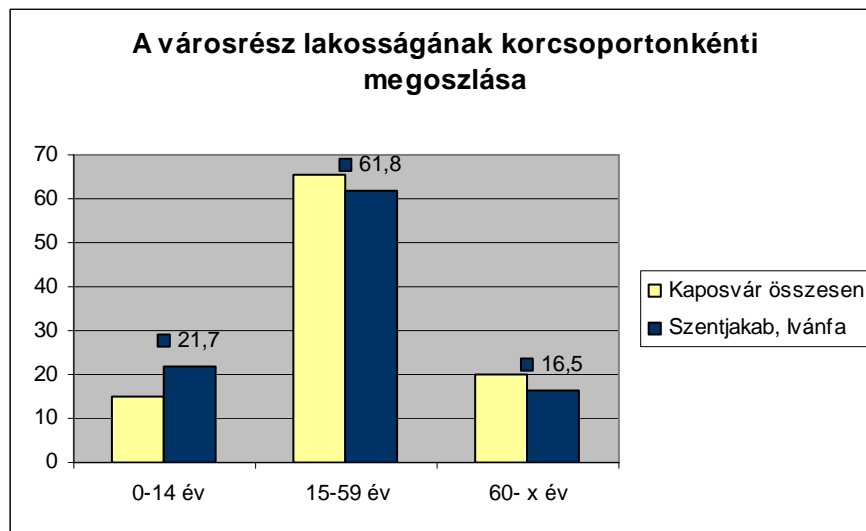
A 2001-es népszámlálás adatai szerint a szentjakab-ivánfai városrész népességszáma (lakónépesség) 3061 fő volt, amely a kaposvári népesség mindössze 4%-át jelentette. A népesség korszerkezete annyiban tér el a kaposvári átlagtól, hogy itt aránylag magas a fiatalok aránya.

2003-ban Szentjakabon részönkormányzat alakult.

### A lakó- és az állandó népesség száma, 2001

	Szentjakab - Ivánfahegy	Kaposvár
Lakónépesség, fő	3061	68 697
Lakónépesség, %	4,45	100,0
Állandó népesség, fő	4,66	65 600
Állandó népesség, %	3060	100,0

*Forrás: KSH 2001. évi Népszámlálás*



*Forrás: KSH 2001. évi népszámlálás*

### A lakosság képzettségi foka (2001, %)

	Szentjakab - Ivánfahegy	Kaposvár
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	48,9	19,9
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	4,0	17,1

*Forrás: KSH 2001. évi népszámlálás*

### A foglalkoztatottság mutatói, 2001

	Szentjakab - Ivánfahegy	Kaposvár
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességben belül	42,5	55,1
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	54,3	41,1
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	33,9	12,1
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	45,5	36,1

Forrás: KSH 2001. évi népszámlálás

A rendszeres jövedelemmel nem rendelkezők aránya igen magas az aktív korúakon belül 54,3% - amely még magasabb a városi átlagnál.

A foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességben belül jóval alacsonyabb a városi átlagnál: 42,5%. A foglalkoztatott nélküli háztartások aránya is ebben a városrészben a legmagasabb, 45,5%, azaz az itt lévő háztartások közel felében nincs kereső! Mindez magyarázható a településrész nagyrészt falusias jellegéből is adódó, alacsonyan képzett lakossági összetételével.

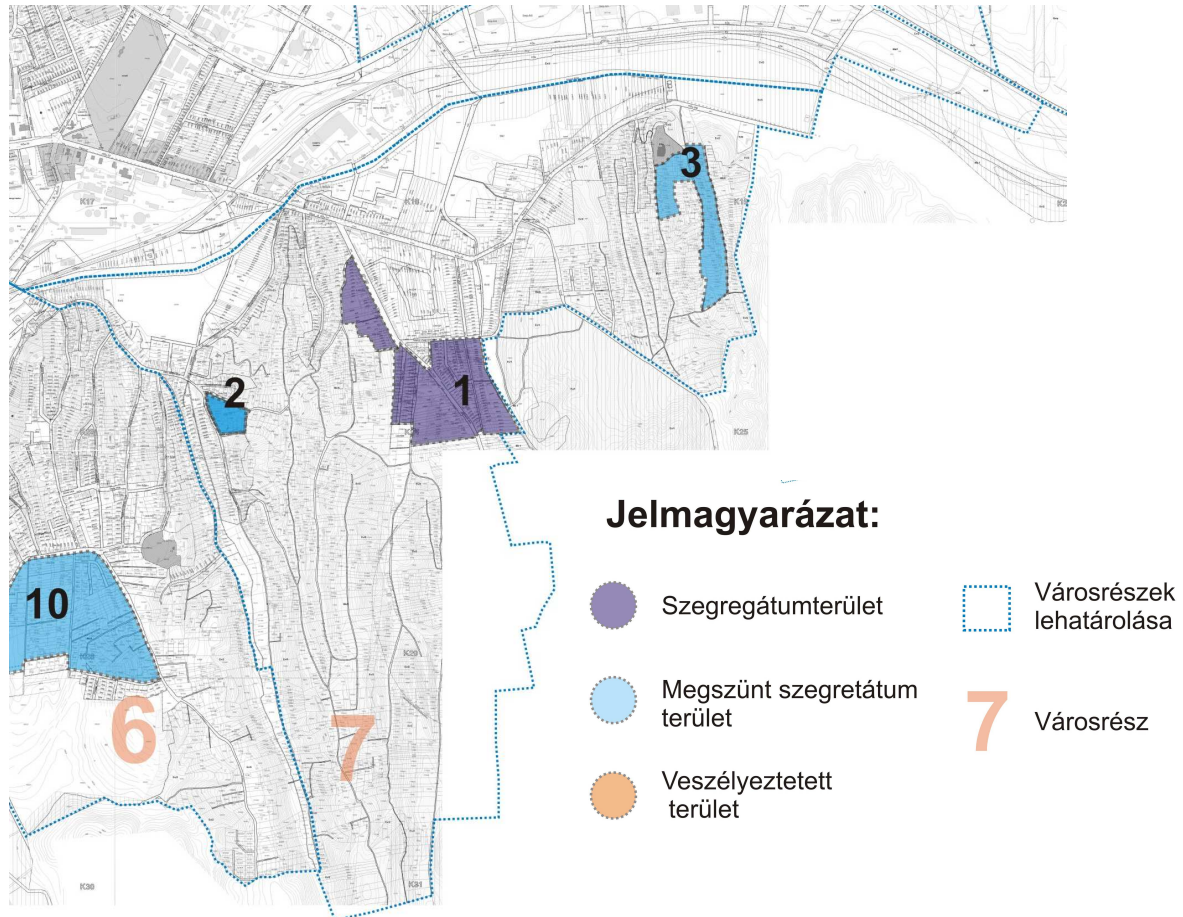
### A lakásállomány mutatói, 2001

	Szentjakab - Ivánfahegy	Kaposvár
Lakásállomány (db)	971	26 694
Lakásállomány, %	3,6	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	3,1	2,6
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	34,2	9,6

Forrás: KSH 2001. évi népszámlálás

A város lakásállományának mindössze 3,6%-a található ebben a városrészben. A lakásállományon belül azonban az alacsony komfort fokozatú lakások aránya Kaposváron belül itt a legmagasabb 34,2%(!).

## A városrészt érintő szegregált vagy veszélyeztetett területek és relevanciájuk



### 1) Szentjakab

Kaposszentjakab a Kapos folyó – Ivánfai árok utca és a belterületi határ által körbevett, döntően falusias beépítésű lakóterület, tőle délre, ill. Ivánfahegytől keletre védelmi erdő húzódik.

A **szentjakabi** szegregátum Kaposvár egyetlen olyan **szegregátuma**, ahol a KSH adatok és az Önkormányzati adatok, információk is alátámasztják a szegregáció<sup>4</sup> meglétét. Szentjakab a városszövettől elkülönülő, telepszerű szegregátum, többségében romák által lakott terület.

A szentjakabi szegregátum a következő utcákat érinti: Nádasdi utca, Nyírfa utca, Móricz Zsigmond, Nap, Csillag, Hold, Bodrog utca.

### Az elmúlt évek jelentősebb, a szegregátumot is érintő fejlesztései

- Megépült az inert hulladéklerakó
- Befejeződött a szentjakabi óvoda bővítése és kerítésének felújítása.
- 20+12 önkormányzati bérlakás épült
- Buszvárókat kerültek a forgalmas megállóba.
- Járda készült a Hajnal utcában, és a Bodrog közben.
- Kiváltásra került a Nap utcai és a Csillag utcai vízvezeték.
- Befejeződött az utóbbi évek legnagyobb beruházása a városrészben: a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése

## 2) Ivánfahegy

Ivánfahegy a Kapos-folyótól délre a város délkeleti részén elhelyezkedő terület, Rómahegytől, ill. a Nyugat-Ivánfai-ároktól keletre. Ivánfahegy északi része kertvárosias beépítésű, déli kétharmada azonban falusias jellegű lakóterület. Az ivánfahegyi terület tulajdonképpen a zártkerti részen lévő Ivánfahegyalja utcát jelenti.

Az utcában 2006-os adatok szerint 334-en laknak. A lakások magántulajdonban vannak. A segélyezési adatok alapján rendszeres szociális segélyben 10-en részesülnek. 6-an kapnak rendszeres gyermekvédelmi kedvezményt.

**A KSH által 2001-ben prognosztizált veszélyeztettség megszűnt**, 2-3 társadalomba integrálódott beás cigány család él a területen.

## 3) Várdomb

A várdombi terület egy része szintén az Ivánfahegy-Kaposszentjakabi városrészben található, a másik része pedig a zártkerti részen, a Keskeny utcában, pontosabban annak külterületi részén összpontosul.

2006-os adatok szerint a Várdomb és Keskeny utcában 95-en laknak. (a lakosság közel 50 %-a külterületen).

E terület esetén rendszeres szociális segélyben 12-en, rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben 7-en részesülnek.

**A veszélyeztettség megszűnt**, a családok a városba költöztek. Mára csak a gazdasági épületek maradtak ott.

### **Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései a városrészben**

- A kaposmenti gazdasági területen néhány kisebb beruházás
- Szentjakabon megépült a Bencés Apátsághoz felvezető szervízút.
- Buszvárókat kerültek a forgalmas megállókbá.
- A romkert felújításra került és funkcióiban kibővült: szabadtéri színpaddal, ill. a Szentjakabi Nyári Esték rendezvénysorozattal.
- Az ivánfahegyi Szent Donát kápolna felújításra került

### Tervezett fejlesztések

(**Cél:** Lakó funkció megőrzése mellett idegenforgalmi funkció erősítése; a szegregátum oldása, integrálása)

Fejlesztési Projekt		Funkcionális hatás	Relevancia
<b>7. városrész: IVÁNFAHEGY és KAPOSSZENTJAKAB</b>			
60.	A régi szeméttelep rekultivációja	Fenntartható fejlődést elősegítő és Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
61.	A meglévő szeméttelep bővítése	Fenntartható fejlődést elősegítő és Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
62.	Kutak felújítása	Civil infrastruktúra (vízhálózat, közművek)	
63.	A Kaposzentjakabi Apátság romkertjének állagmegőrzése, rekonstrukciója	Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás), Fenntartható fejlődést elősegítő	



### Közlekedésfejlesztés<sup>5</sup>:

- A város teljes területét érinti az agglomerációs forgalom P+R parkolóknál való felfogása
- A város közúthálózati fejlesztésének legfontosabb szerkezeti jelentőségű elemei, amelyek az átmenő és helyi forgalmak szétválasztását biztosítják új útvonalak megépítésével:
  - Dél-keleti harántoló út, 67. sz. főút és a déli tehermentesítő út között
- Kaposvár belső kerékpárút-hálózatának fejlesztése a Kapos völgyében (terv 2020-ig)

## SWOT analízis

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Részönkormányzattal rendelkező településrész</li> <li>⇒ Kulturális örökség elemei</li> <li>⇒ Jelentős infrastruktúra, és intézményi fejlesztések révén javuló az életminőségi feltételek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ A romkert felújításával jelentős turisztikai lehetőségek</li> <li>⇒ lakóterületek minőségi megújulása</li> </ul>
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Kevésbé városias településrész</li> <li>⇒ Az alacsony komfortfokozatú lakások aránya a városrészek közül itt a legmagasabb</li> <li>⇒ Foglalkoztatottság mutatói kedvezőtlenek (magas a munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya)</li> <li>⇒ Szegregált lakókörnyezet: Nap u- Csillag u- Hold u – Nádasdi u. által határolt terület és környékének leromlott állapota, fokozott szociális problémák</li> <li>⇒ Rossz belső úthálózati rendszer</li> <li>⇒ beállt településszerkezet</li> <li>⇒ volt zártkerti beépítettséget őrzi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ A lakosság társadalmi helyzetének további romlása (munkanélküliség, életminőség)</li> </ul>

<sup>5</sup> Kaposvár hosszú távú közlekedésfejlesztési koncepciója – Kaposvár belvárosi forgalmi rendjének felülvizsgálata és forgalomtechnikai tanulmányterve - összefoglaló (Kaposvár város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala megbízásából, Budapest, 2005. november)

## III.8. Kaposfüred

### Elhelyezkedés

Kaposvártól 6 km-re északra, a Balaton felé vezető út mentén hosszan elnyúló városrész, egykor önálló község, amely 1970-től Kaposvár része.

A városrészt jellemzően családiházás **lakóövezetek** alkotják.



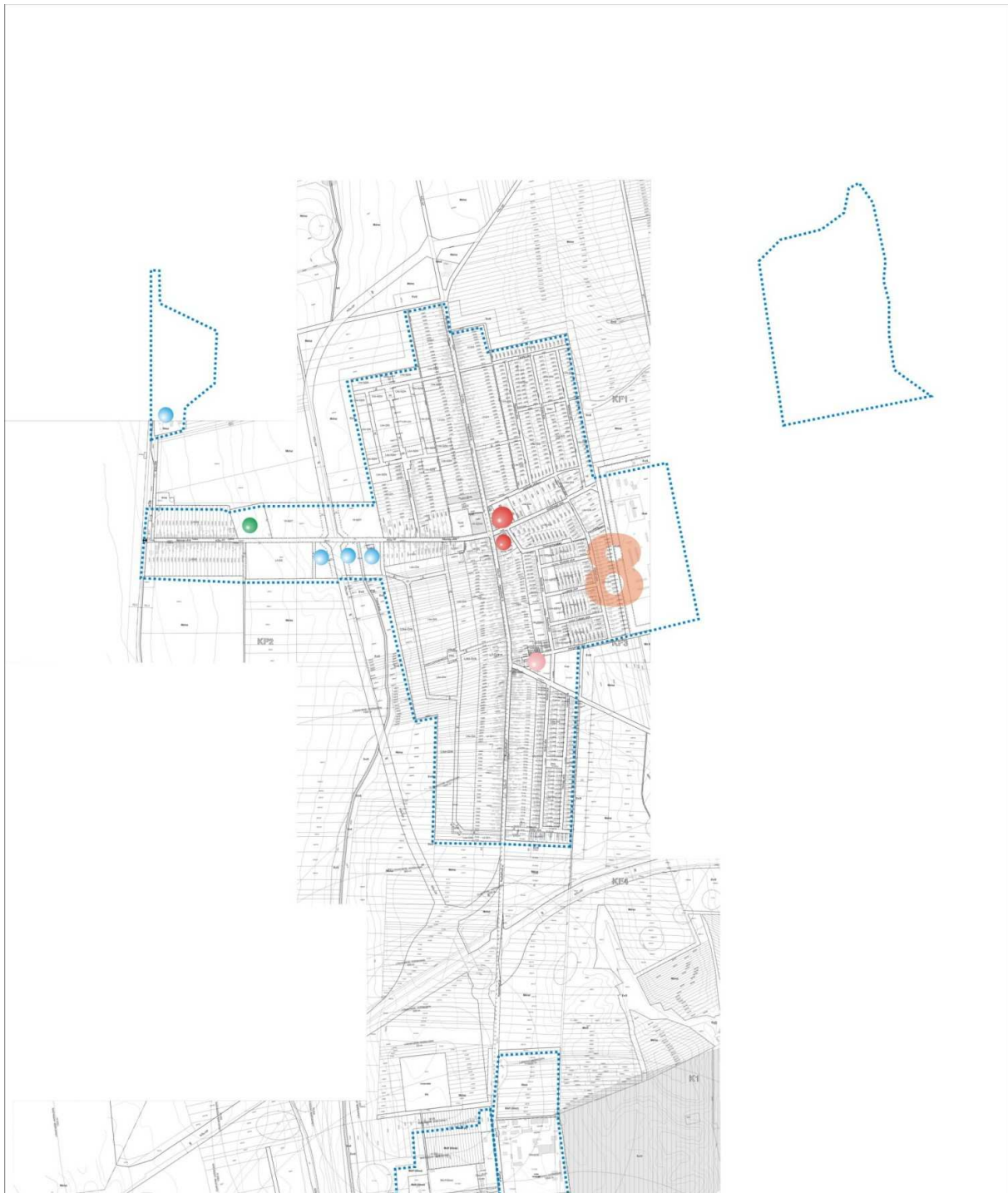
*Forrás: Településszerkezeti Terv, Ecorys feldolgozás*

### Területhasználat, funkciók

Kaposfüredi városrész döntően lakófunkciójú terület, a város egyik legkedveltebb családi házas övezete. Az egykori község központi területein, valamint a vasút mentén található lakóterületeken a falusias jelleg, míg a városrész újabb beépítésű területein, vagyis a falusias lakóterületeket övezően, a városrész szélein a kertvárosi lakóterületek dominálnak.

A városrészhez tartoznak továbbá a Deseda-tó nyugati partjának kertés mezőgazdasági, hétvégi házakkal jellemezhető területei, amelyek az elmúlt években egyre nagyobb érdeklődésre tartanak számot az állandóan kiköltözni vágyók körében.

E városrészhez tartozik továbbá a Kaposfüredtől nyugatra fekvő gazdasági besorolású mezőgazdasági telephely területe is.



### Jelmagyarázat:



Zöldterületi funkció  
- közpark, rekreációs



Civil infrastruktúra  
- közművek



Gazdasági funkció  
- kereskedelem, szolgáltatás



Humán szolgáltatási funkció  
- intézmények, iskolák, eü.



Közösségi funkció  
- kultúra, szórakoztatás



Városrészek  
lehatárolása



Városrész

Forrás: Kaposvár Építési Szabályzat és SZT, Ecorys feldolgozás

## Városkép

Családi házas beépítésű, változatos arculatú, és korösszetételű épületállománnyal rendelkező városrész.

## Történelmi múlt – identitás – örökség

A település élete, történelme szorosan összefügg Kaposvárával. Az egykori Fired néven említett település nem a mai Kaposfüred helyén helyezkedett el, hanem valószínűleg a szőlőhegy közelében.

Kaposfüred életében, fejlődésében jelentős eseménynek számított a Kaposvár – Fonyód közötti vasút megépítése. Az addig elzárt, néhány portából álló település a vasút megépítésével ugyanis egycsapásra bekapcsolódott az ország vérkeringésébe, népességszáma jelentősen növekedni kezdett. A Juta felé vezető út és a vasút kereszteződésénél állomásépület, majd az út mentén, közel a vasúthoz házak épültek.

1970 óta, azaz a település Kaposvárhoz való csatolása újabb lendületet adott Kaposfüred fejlődésének, azóta egyre többen költöznek ki Kaposfüred kertvárosi övezetébe.

1995-ben Kaposfüred városrészben részönkormányzat alakult.

## A városrész népességi jellemzői

Kaposfüred népességszámának alakulását az alábbi táblázat mutatja. Eszerint a városrész népessége az egykori község Kaposvárhoz csatolása után a nagyarányú kiköltözéseknek köszönhetően jelentősen nőtt. A jelenlegi 2500 fős lakosságával Kaposvár népességének 3%-át teszi ki, és népességszáma a 90-es évek közepétől stagnáló tendenciát mutat, állandósulni látszik.

### Kaposfüred népességének alakulása:

Év	Népességszám
1728	475 fő
1853	650 fő
1910	1201 fő
1960	1330 fő
1980	1525 fő
1995	2450 fő
2001*	2439 fő
2004	2598 fő

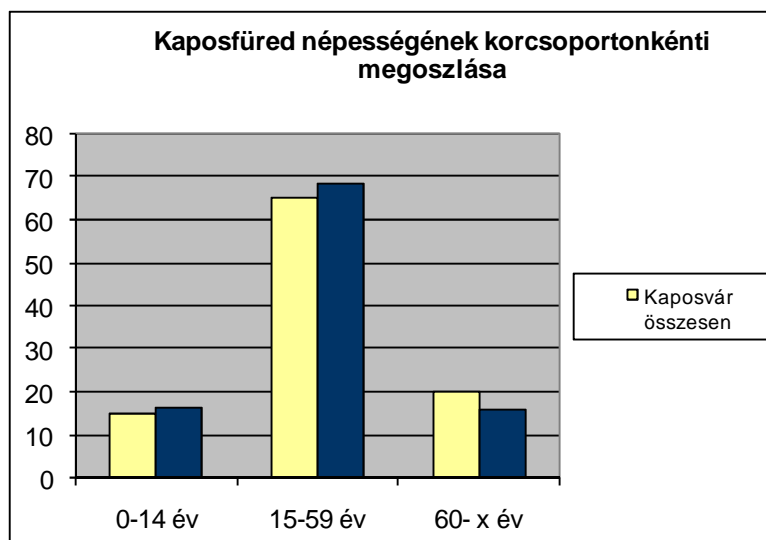
\* népszámlálási adat

### A lakó- és az állandó népesség száma, 2001

	Kaposfüred	Kaposvár
Lakónépesség, fő	2402	68 697
Lakónépesség, %	3,5	100,0
Állandó népesség, fő	2439	65 600
Állandó népesség, %	3,72	100,0

Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás

A népesség korszerkezete némiképpen kedvezőbb képet, mint a kaposvári átlag. Ez megmutatkozik a fiatal (0-14 év) és az aktív korúak kissé magasabb arányából.



Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás

A lakosság képzettségi fokát legjobban az alacsony (8 általánossal, vagy kevesebbel rendelkezők), illetőleg a felsőfokú végzettséggel rendelkezők arányával jellemezhetjük.

#### A lakosság képzettségi foka (2001, %)

	Kaposfüred	Kaposvár
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	18,3	19,9
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	15,2	17,1

Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás

Kaposfüreden ezen mutatók a városi átlaghoz hasonlóan, attól néhány százalékpontos eltéréssel alakulnak.

A városrész foglalkoztatottsági mutatóit az alábbi táblázatban foglaltuk össze. Eszerint az aktív korú népesességen belül a foglalkoztatottak aránya kedvezőbb, mint a városi átlag, és a városrészek vonatkozásában is a középmezőnyben foglal helyet.

Az aktív korúakon belül (15-59 év) a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya a legkedvezőbbek között van. Ezen a csoporton belül közel 1/3-os arányt képviselnek az alacsony, legfeljebb általános iskolai végzettséggel, szakképesítéssel nem rendelkezők.

### A foglalkoztatottság mutatói, 2001

	Kaposfüred	Kaposvár
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	58,4	55,1
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	38,1	41,1
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	11,1	12,1
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	23,9	36,1

Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás

Kaposfüred falusias és kertvárosi lakóterületein található a kaposvári lakásállomány 3%-a, 729 lakás. A lakásállomány fajlagos mutatóit illetően az egy lakásra jutó lakosok száma ugyancsak a városrész falusi múltjából, a több generációs családok nagyobb gyakoriságából, a terület családi házas jellegéből adódóan magasabb, mint a kaposvári átlag.

Az alacsony komfortfokozatú lakások aránya a városrészben kedvező, csupán a belvárosi városrészekben (1. 2. és 3. városrészben) mutat kedvezőbb értéket.

### A lakásállomány mutatói, 2001

	Kaposfüred	Kaposvár
Lakásállomány (db)	729	26 694
Lakásállomány, %	3,0	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	3,0	2,6
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	7,7	9,6

Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás

### **Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései a városrészben**

- 2005-ben több, mint 100 millió forintos beruházással multifunkcionális tornacsarnok épült Kaposfüreden, amely az iskolai testnevelés oktatás mellett egyéb sport, szabadidős és kulturális rendezvényeknek is helyet biztosít
- Toponárt és Kaposfüredet összekötő út megépítése
- és e mellett lovasturisztikai fejlesztés
- 180 telek került kialakításra a 67-es úttól keletre eső területen: családi házas beépítés
- Felújították a Szőlőhegyi út egy szakaszát, javították a külterületi földutakat
- Befejeződött a szennyvíz-csatornázás
- Felújításra került a művelődési ház tetőszerkezete
- Díszkivilágítást kapott a templom
- A kaposfüredi óvoda az óvodahálózat szerkezeti átalakítása során a Honvéd utcai óvoda tagintézményévé vált.
- A temető mellett parkoló létesült
- Járdák és játszótér épült a városrészben
- 2006-ban átadásra került az átalakított főtér

### Tervezett fejlesztések a városrészben és annak környékén

(**Cél:** Lakó funkció erősítése mellett idegenforgalmi funkció erősítése)

Fejlesztési Projekt		Funkcionális hatás	Relevancia
<b>8. városrész: KAPOSFÜRED – DESEDA nyugati fele</b>			
64.	A lakótelep és a szárítóüzem között véderdő-sáv létesítése	Fenntartható fejlődést elősegítő és Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség),	
65.	Újabb lakóterületek kialakítása: kertvárosi lakóterületekkel a körzet északnyugati részén	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
66.	A területet ellátó 20 KV-os távvezeték korszerűsítése	Civil infrastruktúra (energiaszolgáltatás, közművek)	
67.	A Deseda-tó komplex turisztikai fejlesztése – ennek keretében tó körüli kerékpárút, rekreációs terület, sétányok kialakítása, nemzetközi horgászversenypálya létesítése a füredi Szőlőhegy alatt	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás), Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások) és Fenntartható fejlődést elősegítő	
68.	Kaposvár - Kaposfüred közötti kerékpárút kiépítése	Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
69.	67-es főút Kaposfüredet (nyugatról) elkerülő szakaszának a 61-es úttal nem szintbeli kereszteződés kialakítása	Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	



## SWOT analízis

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Kaposfüred a város egyik legkedveltebb kertvárosi lakóterülete</li> <li>⇒ Viszonylag kedvező korszerkezeti összetétel</li> <li>⇒ Önállóságát jelzi, hogy a városrészben 1995-óta részönkormányzat üzemel</li> <li>⇒ Jelentős infrastrukturális (közmű, külterületi utak) fejlesztések révén javul az életminőség</li> <li>⇒ Önálló vasútállomás</li> <li>⇒ Minőségi lakóterületek kiépülése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Deseda-tó komplex turisztikai fejlesztése, a város belföldi és nemzetközi turizmus vérkeringésébe való bekapcsolása</li> <li>⇒ Újabb lakóterületi fejlesztések</li> <li>⇒ A város és Kaposfüred közötti közlekedési kapcsolatok javítása:           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elkerülő út építése: Városrészen átmenő forgalom enyhítése</li> <li>▪ kerékpárút</li> </ul> </li> </ul>
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Még mindig magas a falusias arculatú területek aránya</li> <li>⇒ 67-es út mellett jelentős átmenő forgalom</li> <li>⇒ a szárító zavaró hatásai</li> <li>⇒ Funkciószegény városrész</li> <li>⇒ Településmorfológiailag és funkcionálisan „egyutcsás” településrész</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Deseda melletti területek növekvő közmű-, és közlekedéshálózati problémái</li> </ul>

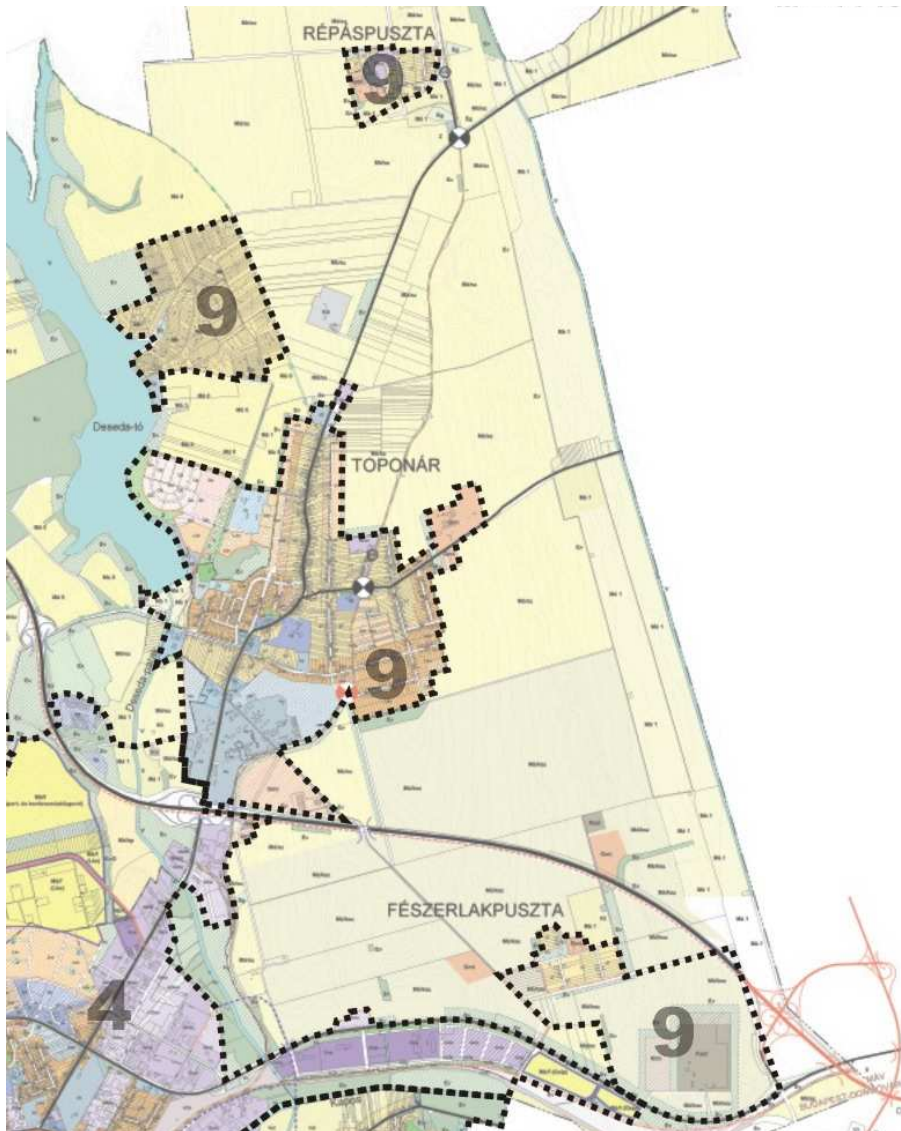
### III.9. Toponár – Répáspuszta – Fészerlak - Deseda

#### Elhelyezkedés

A város északkeleti részén elhelyezkedő városrész, egykor önálló település, amely 1973-tól Kaposvár része, az elmúlt évek másik legkedveltebb **kertvárosi övezete**. A városrészhez tartozik a településtől északra elhelyezkedő Répáspuszta, valamint délkeletre Fészerlakpuszta.

1995 óta a városrészben részönkormányzat működik, amely a város által biztosított önálló pénzügyi kerettel gazdálkodik.

A városrész nyugati részén helyezkedik el a közel 8 km hosszú Deseda-tó, amelyet a Deseda-patak felduzzasztásával hoztak létre az 1970-es években. A tó jelentős, ám ma még kihasználatlan **turisztikai potenciállal** rendelkezik. Nyáron népszerű fürdőhely elsősorban a helyiek és a szomszédos településen élők körében. A tó északi oldalán arborétum található.



Forrás: Településszerkezeti Terv, Ecorys feldolgozás

## **Területhasználat, funkciók**

Ezen városrész funkció szerinti megoszlását, területhasználatát döntően a lakófunkció jellemzi többnyire családi házas, illetve a kertes mezőgazdasági területeken pihenésre is alkalmas gazdasági épületekkel.

Falusias lakóterületek találhatóak Toponár központi részén, nagyjából az egykori község területén, illetve a városrészhez tartozó Répáspuszta és Fészerlakpuszta területén is.

A kertvárosi lakóterületek Toponáron a falusias lakóterületeket övezően, többnyire az 1970-es évek óta történő beépítések révén alakultak ki.

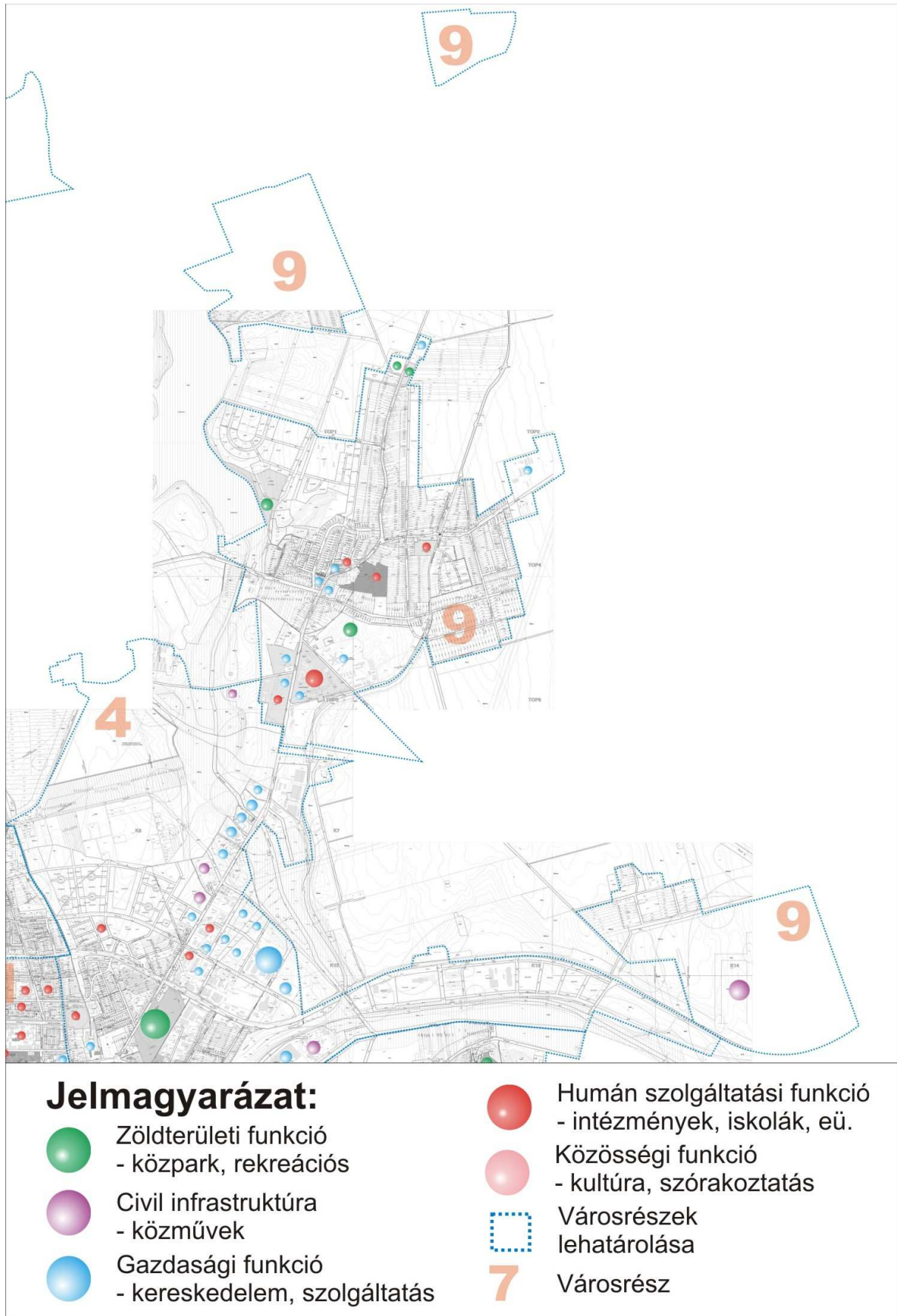
A Deseda kertes mezőgazdasági, illetve a tőle északabbra lévő a kertes mezőgazdasági területeken az elmúlt évek kiköltözései, az üdülőépületek átépítése, és téli tartózkodásra is alkalmassá tétele következtében szórványosan nőtt az állandó lakosság száma, amely a terület közműrendszerére és úthálózatára jelentős terhelést jelent, jelentős kapacitásbeli problémákat előidézve. A szabályozási tervben kijelölésre kerültek az üdülőterületek, valamint a várorész bővítését elősegítő tartalék vegyes területek.

A városrész déli részén található a Kaposvári Egyetem immár Campussá fejlesztett épületegyüttese, valamint a Pannon Lovas Akadémia és Mezőgazdasági Szakközépiskola különleges besorolás alá eső területe, amelyekhez különleges sportterületi besorolás alá eső területek lovaspálya és fedett lovarda, valamint sport és tenispálya kapcsolódnak.

A település területén több helyen kisebb gazdasági, kereskedelmi területek is megjelennek. A település keleti részén pedig mezőgazdasági telephely besorolású terület található.

Megyei funkciót lát el a település területén elhelyezkedő Nevelési Központ.

Répáspuszta és Fészerlakpuszta a külterületi lakott területek közé tartozik. A lakásállomány elavult, komfortfokozatuk nem megfelelő. Mindkét terület szegregáltság szempontjából veszélyeztetett területnek minősül.



Forrás: Kaposvár Építési Szabályzat és SZT, Ecorys feldolgozás

## Városkép

Falusias és kertvárosi arculatú családi házas beépítésű terület meglehetősen változó korösszetételű épületállománnyal. (20-80 éves épületekkel.)

### Történelmi múlt – identitás – örökség

Toponár újkori történelme jelentősen összefügg a Festetich család betelepülésével, akik kastélyt és templomot építettek e városrészben. (akkor még önálló községben.)

Az egykori, 6 hektáros parkkal rendelkező kastélyban ma általános iskola működik. A kastély helyi védettséget élvez, kapuja egykor a szigetvári várhoz tartozott. A barokk stílusú katolikus templom országos műemléki védettség alatt áll.

A településen több műemlék szobor áll. A kastélyparkban állt valamikor a Kossuth téren álló Mária-szobor is, innen került a jelenlegi helyére.

A településrész több helyi védelem alatt álló épülettel is rendelkezik, említést érdemel még a jelenleg elhanyagolt állapotban lévő Kálvária a kápolnával és a stációkkal.

Helyi védelem alatt áll az egykori kastélypark megmaradt része, mely ma az iskola udvara. A Toponári út déli részén lévő gesztenye sor szintén helyi védelem alatt áll, valamint a Deseda-tó körüli terület helyi természetvédelmi terület.

### A városrész népességi jellemzői

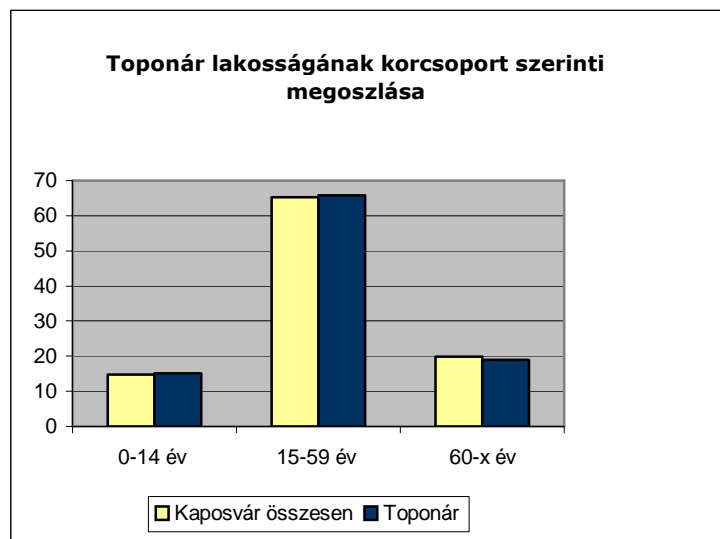
A 2001-es népszámlálás adatai szerint a városrész népességszáma (lakónépesség) 3359 fő volt, amely a kaposvári népesség közel 5%-át jelentette. (az állandó népességszám vonatkozásában ez az arány 5,15%) – ma már meghaladja a 4000 főt<sup>6</sup>.

A népesség korszerkezete mint, ahogy a következő ábra is mutatja arányait illetően szinte teljesen megegyezik a kaposvári átlaggal.

#### A lakó- és az állandó népesség száma, 2001

	9. körzet	Kaposvár
Lakónépesség, fő	3359	68 697
Lakónépesség, %	4,89	100,0
Állandó népesség, fő	3381	65 600
Állandó népesség, %	5,15	100,0

Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás



Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás

<sup>6</sup> Önkormányzati adatszolgáltatás

A népesség iskolai végzettségét az alacsony (legfeljebb 8 általánossal rendelkezők) és magas (felsőfokú végzettséggel rendelkezők arányával jellemezhetjük a legjobban. Toponár esetében az aktív korúak (azaz a 15-59 éves korosztály vonatkozásában) legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya 20,9 % (város egészére ez a mutató 19,9%).

### A lakosság képzettségi foka (2001, %)

	9. körzet	Kaposvár
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (%)	20,9	19,9
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában (%)	14,3	17,1

*Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás*

A felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya 14,3% azonban alacsonyabb, mint a városi átlag (17,1%) és lényegesen alacsonyabb a belvárosi körzetekhez képest is. Ez elsősorban a városrész egykori falusi múltjával, a szakmunkás réteg magasabb arányával magyarázható.

A foglalkoztatottak aránya az aktív népességen belül Toponáron 59,7%, amellyel az egyik legkedvezőbb helyet foglalja el a városrészek között. (csak a 2. és 3. városrész, azaz az északi és északnyugati városrészek előzik meg.) Az aktív korúakon belül (15-59 év) a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya ebből adódóan kedvezőbb, mint a legtöbb városrészben. (35,8%, amellyel a városrészek rangsorában a 3. helyet foglalja el.), ezen csoporton belül közel 1/3-os arányt képviselnek az alacsony, legfeljebb általános iskolai végzettséggel, szakképesítéssel nem rendelkezők.

### A foglalkoztatottság mutatói, 2001

	9. körzet	Kaposvár
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül (%)	59,7	55,1
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (%)	35,8	41,1
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (%)	11,2	12,1
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (%)	26,7	36,1

*Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás*

A 2001-es népszámlálás adatai szerint Toponáron található a kaposvári lakásállomány 4%-a (1069 lakás). A lakásállomány fajlagos mutatóit illetően az egy lakásra jutó lakosok száma ugyancsak a városrész falusi múltjából, a több generációs családok nagyobb gyakoriságából, a terület családi házas jellegéből adódóan magasabb, mint a kaposvári átlag. Amíg Toponáron átlagosan 3,1 fő él egy lakásban, addig a kaposvári átlag 2,57 fő/lakás.

A lakásállományon belül a belvárosi körzetekhez képest magas, a külső városrészekhez képest pedig alacsonyabb az alacsony komfortfokozatú lakások aránya. (Toponár esetében ez 10,6 %)

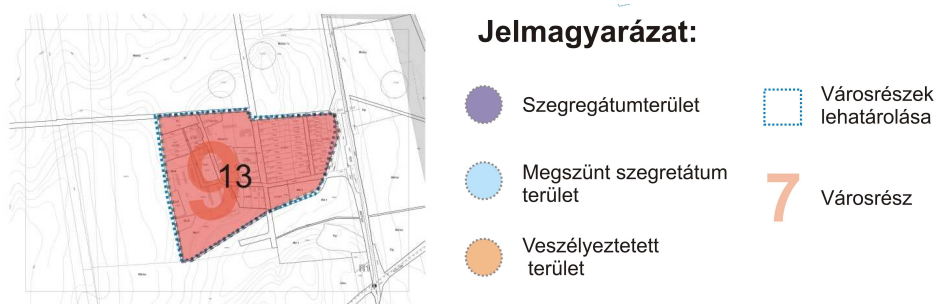
### A lakásállomány mutatói, 2001

	9. körzet	Kaposvár
Lakásállomány (db)	1069	26 694
Lakásállomány, %	4,0	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	2,56	2,6
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	10,6	9,6

Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás

## A városrészt érintő szegregált vagy veszélyeztetett területek és relevanciájuk

### 13) Répáspuszta



Répáspuszta a városszövettől elkülönülő veszélyeztetett terület, amely a Toponár – Répáspuszta – Fészerlak – Deseda városrészben található. A városrésztől Répáspuszta azonban elkülönül, a meglévő lakásállomány még külterületi besorolás alá tartozik. A külterület miatt a gáz és csatorna nincsen kivezetve, nincs szilárd útburkolat. A terület a várostól nagyon el van szigetelve, elszegényedett falu alakult ki. A lakókörnyezetre a falusias lakóterület jellemző. Lakások magántulajdonban vannak.

A 2001-es népszámlálási adatok alapján a lakónépesség 47,2 %-a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik (az aktívkorúakon belül és 44,9 %-uk nem rendelkezik rendszeres munkajövedelemmel) A két mutató igazolja **a terület szegregáltsági veszélyét, de még nem tekinthető szegregátumnak.**

2006-os demográfiai adatai belterület-külterület adatok alapján állnak rendelkezésünkre. A lakónépesség száma 141 fő. A segélyezések tekintetében az önkormányzattól a következő adatokat kaptuk: Rendszeres szociális segélyben 10-en részesülnek, lakásfenntartási támogatásban (villany) 3-an (2-en nem visszatérítendő) részesülnek. Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményt 11-en kapnak.

A Cigány Kisebbségi Önkormányzat információja alapján jelenleg kb 50-60 roma család él Répáspusztán.

## 14) Fészerlakpuszta



### Jelmagyarázat:

- Szegregátumterület
- Megszűnt szegregátum terület
- Veszélyeztetett terület
- Városrészek lehatárolása
- 7 Városrész

Fészerlakpuszta - Répáspusztához hasonlóan - városszövettől elkülönülő **veszélyeztetett terület**, ahol a falusias lakóterületek a jellemzőek.

A népszámlálási adatok alapján a lakónépség 56 fő. A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 43,6 %. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya 41 %. A két mutató Fészerlakpusztán is a szegregáltság veszélyére hívja fel a figyelmet. A lakónépsége 2006-os adatok alapján 70 fő. Rendszeres szociális segélyben és rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben is 4-4-en részesülnek.

Kialakulását tekintve a terület egykor az Agrár Egyetem része volt. A kiköltözők az egyetemhez tartozó szolgálati lakásokat vásárolták meg.

A szegregáltság további növelésének elkerülése végett javasolt Fészerlakpuszta belterületbe vonása.

## Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései a városrészben és annak környékén

### Toponáron

- Befejeződött a szennyvíz-csatornázás
- A Pannon Lovasakadémia felújítása. A Pannon Lovasakadémia 2006. januárjában került át a Kaposvári Egyetem Egészségtudományi Centrumához, azóta **EC Lovasakadémia** néven működik
- **Az egyetemi campus** kibővítése: kollégium, ill onkoradiológia
- Bővült a közvilágítás
- Futballpálya rekonstrukció
- Óvoda-felújítás és -bővítés
- Földutak javítása a kertes mezőgazdasági területen





### Tervezett fejlesztések

(**Cél:** közösségi és idegenforgalmi funkciók bővítése)

Fejlesztési Projekt		Funkcionális hatás	Relevancia
<b>9. városrész: TOPONÁR – RÉPÁSPUSZTA – FÉSZERLAK és a DESEDA keleti fele</b>			
70.	A Deseda - tó komplex turisztikai fejlesztése – ennek keretében tó körüli kerékpárút, rekreációs terület, sétányok kialakítása, és ökoturisztikai központ létesítése	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás), Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások) és Fenntartható fejlődést elősegítő	
71.	Lovas sportterület fejlesztése a Pannon Lovasakadémiától és a hozzá kapcsolódó sportterületről nyugatra fekvő területre, továbbá szálloda és konferenciaközpont létesítése	Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás), Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások, vendéglátás) és Fenntartható fejlődést elősegítő	
72.	Új városrészi központ kialakítása a Toponári út mentén, a Muskátli presszótól a gyógyszertárig: sétány, parkoló kialakítása	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás), Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások)	
73.	Építési telek kialakítása fiatal szakemberek számára	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatások) és Fenntartható fejlődést elősegítő	
74.	Teljes templom-rekonstrukció (Templomszépítő Közhasznú Alapítvány)	Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás), és Fenntartható fejlődést elősegítő	
75.	A várost Toponárral összekötő út hiányzó szakaszának megépítése	Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
76.	A kaposvári Egyetem déli irányba történő fejlesztése	Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás), Humán szolgáltatási (kutatás, oktatás, kollégium)	
77.	Lakóterület fejlesztés: Toponár északi részének nyugati és keleti oldalán: új kertvárosias lakóterület alakítható ki a Veres Péter, Móra Ferenc u. és a vasútvonal által határolt tömbbelsőben, valamint a Veres Péter utca déli végében	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
78.	Toponári Általános Iskola teljes felújítása	Humán szolgáltatási (humánellátás, oktatás)	

## SWOT analízis

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Egyetem + bővülő tudásbázis</li> <li>⇒ Az egyetem és környékének rendezett és fejlődő környezete</li> <li>⇒ Lovasakadémia</li> <li>⇒ felújított és bővülő központ</li> <li>⇒ Minőségi lakókörnyezet bővülése</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ A Deseda-tó turisztikai potenciáljának kihasználásával jelentős idegenforgalom generálható</li> <li>⇒ Erősödő lovasturizmus</li> <li>⇒ Tervezett szálloda</li> <li>⇒ Turisztikai csomagok kialakítása : vízi (Deseda) + lovas + kerékpáros</li> </ul>
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Rossz közúti összeköttetés a várossal</li> <li>⇒ Deseda-tónak és környezetének nem kellő mértékű turisztikai hasznosítása</li> <li>⇒ „alvóváros”-jelleg</li> <li>⇒ Funkcióhiányos, szigetszerű városrészek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ a szigetszerű fejlesztések elkülönülése a városrész szövetétől (pl. egyetem)</li> <li>⇒ Leromló lakókörnyezet</li> </ul>

### III.10. Töröcske – Zselic kertváros

#### Elhelyezkedés

Kaposvár legdélibb városrésze a Zselici-dombok közé bújó egykor önálló település, amely 1973-tól tartozik Kaposvárhoz. A városrészben 1996-ban részönkormányzat alakult. Arculatát a mai napig falusias **lakókörnyezet** határozza meg.

Töröcske elsősorban természeti értékeiről nevezetes. Itt található a várost körbevevő parkerdők egyike (50 ha-os), valamint a közelben van a Töröcskei-tározó, amely környezetével együtt tervezetten helyi jelentőségű természetvédelmi terület lesz. A tározót a védett területről eredő Töröcske-patak táplálja.

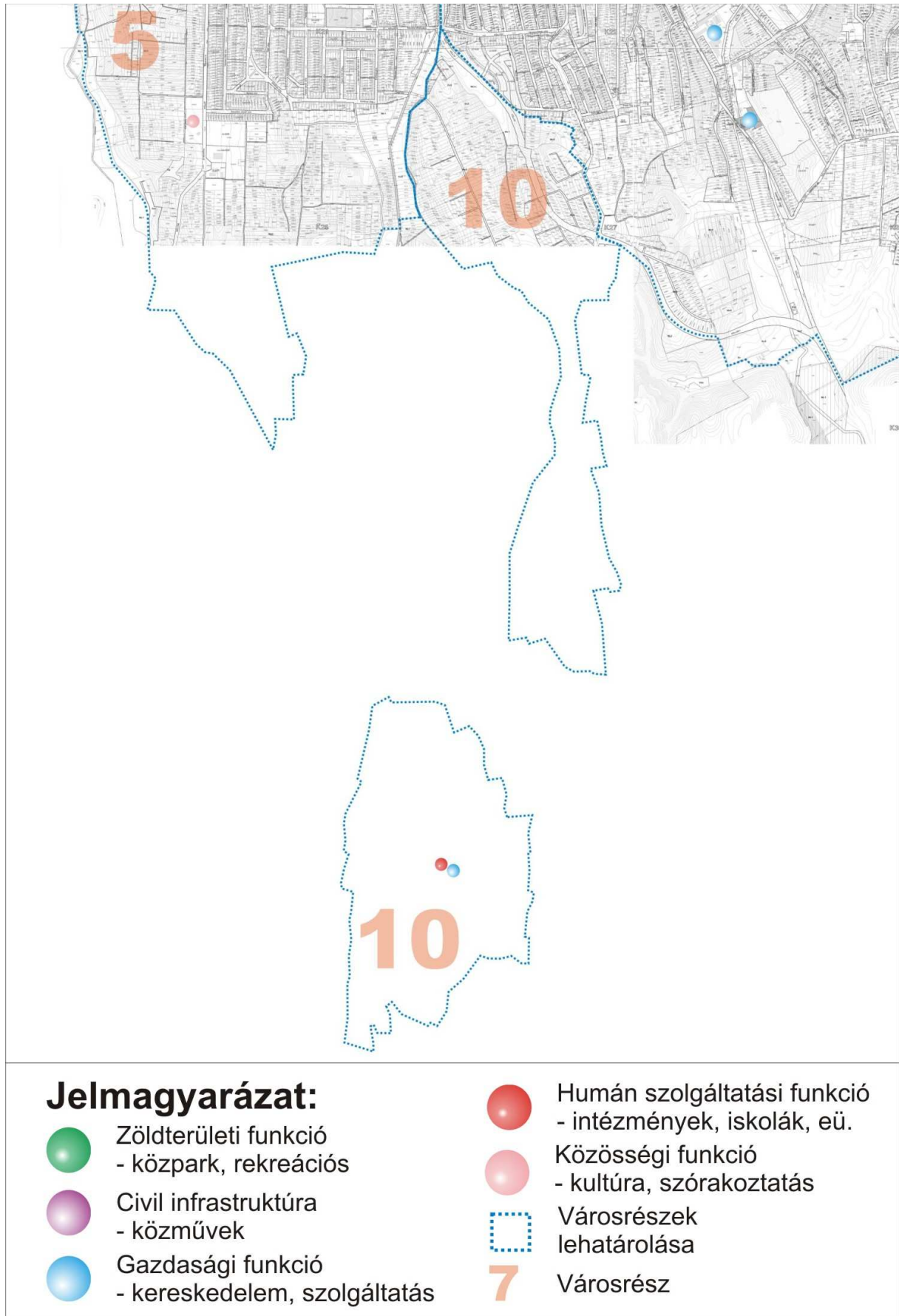


*Forrás: Településszerkezeti Terv, Ecorys feldolgozás*

### **Területhasználat, funkciók**

A Zselici-dombok között hosszan elnyúló, egyutcás, szalagtelkes egykor önálló település, ahol a lakófunkció dominál. Az egykori község központi részén a falusias arculatú lakóterületek dominálnak. A lehatárolás szerint ezen városrészhez tartozik a város legsűrűbben lakott zártkerti része.

A településszerkezeti terv szerint a városrészben minimális lakóterületi fejlesztés várható Töröcske déli részén, a Fenyves utcában.



*Forrás: Kaposvár Építési Szabályzat és SZT, Ecorys feldolgozás*

## Városkép

Töröcske falusias arculatú, családi házas terület, elsősorban 40-50 éves épületállománnyal, míg Zselic kertváros többségében gazdasági épületekkel beépített, de az utóbbi 20 évben állandóan lakott egykori zártkerti terület, maximum 60 m<sup>2</sup>-es épületnagyságokkal, garázs nélkül. Kaposvár egyik kellemes, a kiköltözők által felújított-beépített része. A településrész közművesítettsége részleges.

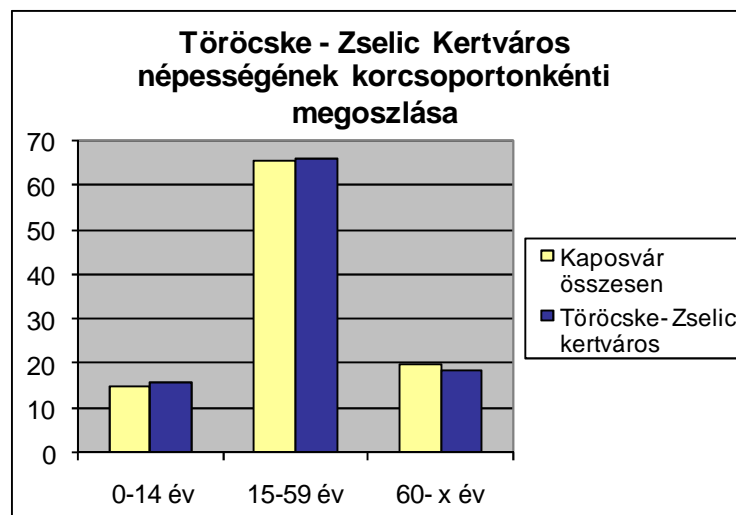
## A városrész népességi jellemzői

### A lakó- és az állandó népesség száma, 2001

	10. körzet	Kaposvár
Lakónépesség, fő	417	68 697
Lakónépesség, %	0,6	100,0
Állandó népesség, fő	420	65 600
Állandó népesség, %	0,64	100,0

Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás

A városrész lakóinak száma a 2001-es népszámlálás adatai szerint mindössze 417 fő, amelynek korcsoportonkénti megoszlását a következő ábra mutatja.



Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás

### A lakosság képzettségi foka (2001, %)

	10. körzet	Kaposvár
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (%)	29,8	19,9
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában (%)	7,7	17,1

Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás

Az aktív (15-59 év közötti) népesség iskolai végzettségét illetően a város más városrészeihez képest itt magasabb az alacsony végzettségűek (legfeljebb általános iskolával rendelkezők) aránya. (29,8%, míg a városi átlag 19,9%). Ezzel párhuzamosan Töröcske – Zselic Kertváros városrészben Kaposszentjakab után a legalacsonyabb a felsőfokú végzettségűek aránya. (7,7 %, városi átlag 17,1%).

A foglalkoztatottak aránya az aktív népességen belül 58,5%, városrészek közötti viszonylatban kedvező. (Kaposvár 55,1%). Az aktív korúakon (15-59 év) belül a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya ebből adódóan kedvezőbb, mint a környező városrészekben (38,9%), ezen csoporton belül azonban rendkívül jelentős, közel 45%-os arányt képviselnek az alacsony, legfeljebb általános iskolai végzettséggel, szakképesítéssel nem rendelkezők.

### A foglalkoztatottság mutatói, 2001

	10. körzet	Kaposvár
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül (%)	58,1	55,1
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (%)	38,9	41,1
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül (%)	17,1	12,1
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya (%)	31,1	36,1

Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás

A lakásállomány (136 lakás) minőségi mutatói a kaposvári városrészek közül Kaposszentjakab után talán itt a legkedvezőtlenebbek. A lakásállomány valamivel több, mint egynegyede (27,5%-a) alacsony komfortfokozatú, amely elsősorban a terület zártkerti, egykor nyaralóként használt épületek magas arányából adódhat. A laksűrűség (azaz az egy lakásra jutó lakosok száma) a Töröcske – Zselic kertvárosban magas 3,1 %, míg

### A lakásállomány mutatói, 2001

	10. körzet	Kaposvár
Lakásállomány (db)	136	26 694
Lakásállomány, %	0,5	100,0
Laksűrűség (fő/lakás)	3,1	2,6
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya	27,9	9,6

Forrás: KSH, 2001. évi népszámlálás



### **Az elmúlt évek jelentősebb fejlesztései**

- Elkészült a töröcskei Faluház, ahol korszerű orvosi rendelő is helyet kapott
- A csatornázás befejeződött
- Csapadékvíz-elvezetés elkészült
- Zselic kertváros közvilágításának fejlesztése
- Földút program
- Töröcskei harangláb megújulása



### Tervezett fejlesztések

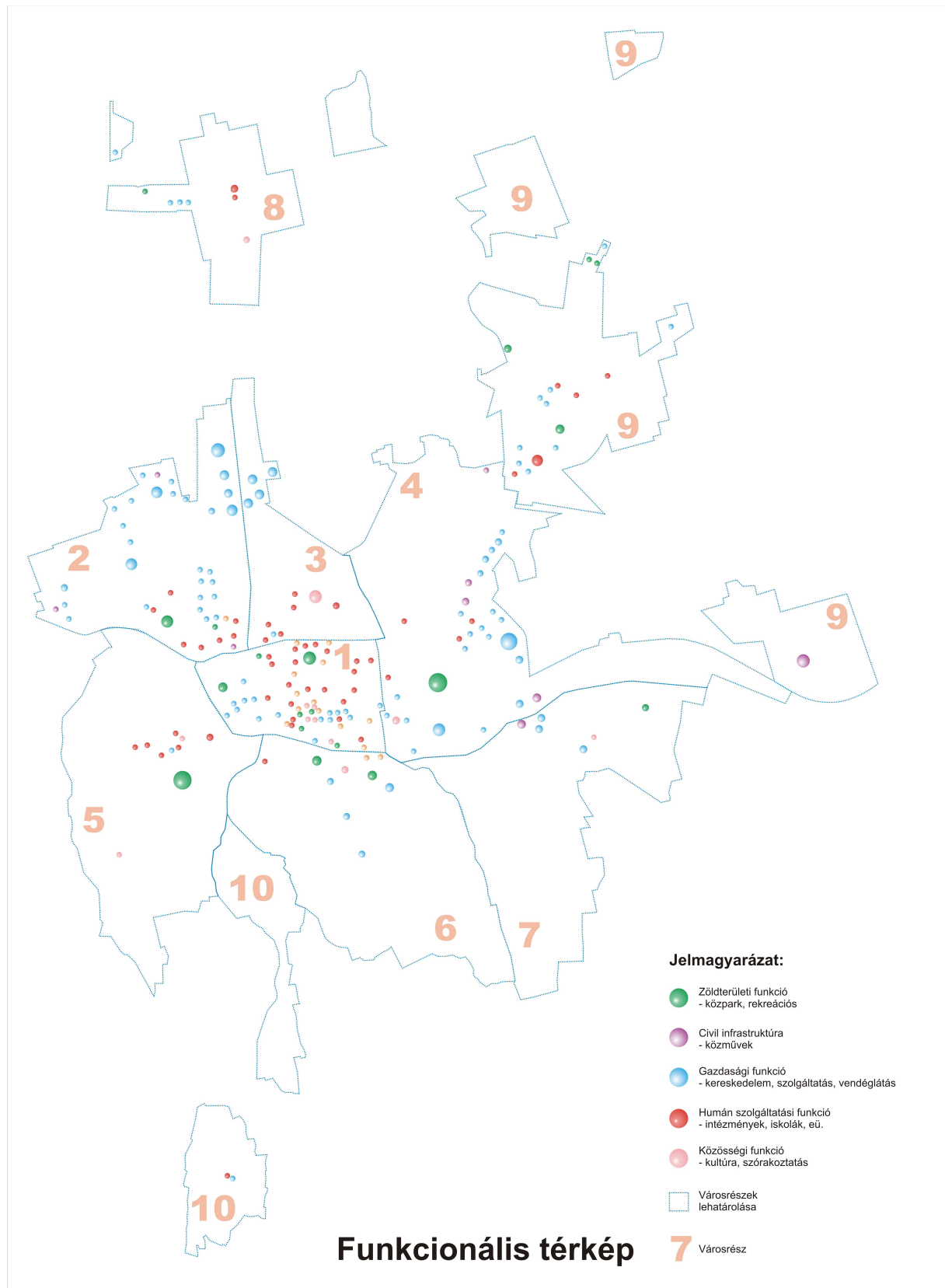
(**Cél:** Lakó funkció megőrzése mellett idegenforgalmi funkció erősítése)

Fejlesztési Projekt		Funkcionális hatás	Relevancia
<b>10. városrész: TÖRÖCSKE és ZSELIC KERTVÁROS</b>			
79.	Kerékpárút létesítése a Töröcskei-tó körül	Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	
80.	A Töröcskei - tározó rekreációs, turisztikai hasznosítása	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Közösségi (kultúra, szabadidő, szórakozás) és Fenntartható fejlődést elősegítő	
81.	Lakóterület fejlesztés a Fenyves utca déli végén	Lakóterület és lakókörnyezeti (életminőség), Civil infrastruktúra (közlekedés, parkolás, közművek)	

## SWOT analízis

ERŐSSÉGEK	LEHETŐSÉGEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Nyugodt lakókörnyezet</li> <li>⇒ Természeti értékekben gazdag terület</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Természeti értékekre idegenforgalmi funkció felfűzése</li> <li>⇒ Zöldövezeti lakókörnyezet kialakítása</li> </ul>
GYENGESÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Nem közvetlen csatlakozása miatt kissé késve érnek ide a fejlesztések (pl. csatorna)</li> <li>⇒ Rossz közlekedési kapcsolatok a várossal és a városrészen belül</li> <li>⇒ volt zártkerti beépítettséget őrzi</li> <li>⇒ Nem képezi szerves részét a városnak</li> <li>⇒ Zsák-jellegű település</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Szlömösödés, elvándorlás</li> <li>⇒ Falusias lakókörnyezet „konzerválódása”</li> <li>⇒</li> </ul>

## Kaposvár funkciótérképe



*Ecorys szerkesztés*

## Tartalomjegyzék

III. VÁROSRÉSZEK TERÜLETI MEGKÖZELÍTÉSŰ ELEMZÉSE .....	141
III.1. BELVÁROS.....	143
SWOT analízis .....	139
III.2. Északnyugati városrész .....	140
SWOT analízis .....	139
III.3. Északi Városrész .....	140
SWOT analízis .....	149
III.4. Kisdát és környéke, Cukorgyár, Pécsi utca és környéke .....	150
SWOT analízis .....	158
III.5. Kecelhegy - Cser.....	159
SWOT analízis .....	167
III.6. Donner - Rómahegy .....	168
SWOT analízis .....	176
III.7. Ivánfahegy, Kaposszentjakab .....	177
SWOT analízis .....	185
III.8. Kaposfüred .....	186
SWOT analízis .....	193
III.9. Toponár – Répáspuszta – Fészerlak - Deseda .....	194
SWOT analízis .....	202
III.10. Töröcske – Zselic kertváros .....	203
SWOT analízis .....	210