



# **ELŐZETES AKCIÓTERÜLETI TERV**

## **SALGÓTARJÁN VÁROSKÖZPONTJÁNAK FUNKCIÓBŐVÍTŐ REHABILITÁCIÓJÁRA**

**BUDAPEST, 2009. JÚLIUS 21.**

## Tartalomjegyzék

1. STRATÉGIA	4
1.1. A FEJLESZTÉS ILLESZKEDÉSE AZ IVS CÉLRENDSZERÉHEZ	5
Jövőbeni fejlesztési irányok	7
2. AZ AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSE, JOGOSULTSÁG IGAZOLÁSA	12
2.1. AZ AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSE	13
<i>Tervlapok:</i>	
1. Salgótarján főbb genetikai, morfológiai városrésze, a városrészek lehatárolása az IVS-ben	14
2. Az akcióterületek lehatárolása az IVS-ben	15
3. A városközpont lehatárolása	16
2.2. JOGOSULTSÁG IGAZOLÁSA	17
2.3. AZ AKCIÓTERÜLETRE VONATKOZÓ ALAPADATOK	19
3. HELYZETELEMZÉS	20
3.1. ILLESZKEDÉS A HATÁLYOS VÁROSRENDEZÉSI TERVEKHEZ	21
3.2. MEGELŐZŐ VÁROSREHABILITÁCIÓS TEVÉKENYSÉGEK BEMUTATÁSA	21
3.2.1. J. Gagarin Általános Iskola infrastrukturális fejlesztése	21
3.2.2. Apolló Center - Mozi kialakítása	22
3.2.3. „Tér a városban – Város a térben” Városközpont rekonstrukció I. ütem	22
3.2.4. Távolsági buszpályaudvar rekonstrukciója	23
3.2.5. Városi Sportcsarnok felújítása	22
3.3. AZ AKCIÓTERÜLET TÁRSADALMI-GAZDASÁGI JELLEMZŐINEK BEMUTATÁSA	25
3.3.1. A salgótarjáni funkcióbővítő akcióterület társadalmi-gazdasági jellemzői	25
3.3.2. A meglévő közműhálózat értékelése	30
3.3.3. A közbiztonság helyzete	31
3.4. AZ AKCIÓTERÜLETEN FEKVŐ INGATLANOK TULAJDONISZONYAINAK VIZSGÁLATA	33
3.5. PIACI IGÉNYEK, LEHETŐSÉGEK FELMÉRÉSE	35
3.6. A VÁROSRESZEEK STRUKTÚRÁJA	41
4. FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS BEAVATKOZÁSOK	42
4.1. AZ AKCIÓTERÜLETEN AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL ELÉRNI KÍVÁNT FEJLESZTÉSI CÉLOK OPERATÍV VÁROSFEJLEZTÉSI KONCEPCIÓ	43
4.2. AZ AKCIÓTERÜLETEN MEGVALÓSÍTANDÓ FEJLESZTÉSEK	50
<i>Tervlap: A kiemelt projekt tervezett műszaki-fizikai beavatkozásai</i>	51
4.2.1. I. ütemben a funkcióbővítő városrehabilitáció keretében megvalósuló fejlesztések	52
4.2.1.1. A közszféra fejlesztései	52
4.2.1.2. A magánszféra fejlesztései	61
4.2.2. I. ütemben a pályázaton kívül, azzal párhuzamosan tervezett fejlesztések	65
4.2.2.1. A közszféra fejlesztései	65
4.2.2.2. A magánszféra fejlesztései	65
4.3. II. ÜTEM	66
4.3.1. A kiemelt projektek nyomán, a következő ütemben tervezett fejlesztések	66
4.3.1.1. A közszféra fejlesztései	66
4.3.1.2. A közszféra fejlesztései	68

4.4. ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT A TERVEZETT BEAVATKOZÁSOKRÓL: I. ÜTEM A FUNKCIÓBŐVÍTŐ VÁROSREHABILITÁCIÓ KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ FEJLESZTÉSEK	73
Összefoglaló indikátor tábla	81
4.5. A VÁROSREHABILITÁCIÓS PROJEKT VÉGREHAJTÁSI ÜTEMTERVE	83
4.6. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK VÁRHATÓ HATÁSAI	84
4.6.1. Társadalmi-gazdasági hatások	84
4.6.2. Esélyegyenlőségi hatás	85
4.6.3. Környezeti hatás	85
5. MEGVALÓSÍTÁS INTÉZMÉNYI KERETE	87
5.1. AKCIÓTERÜLETI MENEDZSMENT SZERVEZET BEMUTATÁSA	88
5.2. AZ AKCIÓTERÜLETI TERV MEGVALÓSÍTÁSÁNAK NYOMON KÖVETÉSE, CIVIL SZERVEZETEK BEVONÁSA	101
5.3. ÜZEMELTETÉS, MŰKÖDTETÉS	102
6. PÉNZÜGYI KONCEPCIÓ	103
6.1. PÉNZÜGYI TERV	104
6.2. KOCKÁZATOK ELEMZÉSE	108
6.3. A FEJLESZTÉSHEZ SZÜKSÉGES FORRÁSOK	109
7. ELŐKÉSZÍTETTSÉG ÁLLAPOTA	110
1. sz. melléklet	112

# **1. STRATÉGIA**



## 1.1. A FEJLESZTÉS ILLESZKEDÉSE AZ IVS CÉLRENDSZERÉHEZ

### Salgótarján hosszú távú jövőképe

Salgótarján rövid, összefoglaló jellegű, 2020-ra vonatkozó jövőképét az Integrált Városfejlesztési Stratégia a következőképpen határozza meg:

#### Megújuló, vonzó középváros

A jövőkép – Salgótarján és a salgótarjáni kistérség fejlesztési koncepcióiban és stratégiai terveiben megfogalmazott középtávú célok figyelembe vételével – az alábbi tartalommal kerül kibontásra az Előzetes Akcióterületi Tervre vonatkoztatva, annak megvalósítása az alábbi célok eléréséhez járul hozzá:

#### *Gazdaság és innováció*

- Több lábon álló gazdasági szerkezet jön létre, ahol a magas fokú foglalkoztatás mellett jelentős az értéktermelő és exportképesség, kiépültek a beszállítói és klaszter típusú együttműködések, valamint a hatékonyság és az innováció az egész termelési folyamatot átfogja;
- Megújulnak a Belváros és tágabb térségének alulhasznosított területei, ahol megerősödnek a kereskedelmi és szolgáltatási, a termelési, valamint a lakóhelyi funkciók egyaránt.
- Erős gazdasági és szolgáltatási nagytérségi központtá válik Salgótarján, amely jelentős vállalkozási és foglalkoztatási potenciállal rendelkezik, továbbá széles körben kiépült innovációs, gazdasági, kereskedelmi, idegenforgalmi-vendéglátási és egyéb szolgáltatási rendszerekkel;
- Folyamatosan növekszik a hozzáadott érték a város gazdaságában a magasabb képzettséget igénylő termékek és szolgáltatások növekvő aránya következtében;
- Rendszerszerűek a gazdasági, a K+F, az innovációs fejlesztési szervezetek, az oktatási-képzési intézmények, valamint az önkormányzat közti együttműködések;
- A munkaerő-tartalékok jobb kihasználásával és a térségi munkaerő integrálásával kerül kiszolgálásra a munkaerő iránti növekvő kereslet, ezáltal javulnak Salgótarjánban és térségében a foglalkoztatási és megélhetési lehetőségek, valamint a szociális helyzet;
- Szolgáltatói jellegű, feladatait magasabb színvonalon ellátó önkormányzat és közszolgáltatási rendszer támogatja a gazdasági, idegenforgalmi és lakóhelyi felértékelődés folyamatát;
- A város turisztikai ágazatának bővülő bevételei tükrözik a kedvező térségi idegenforgalmi adottságok javuló kihasználását;

#### *Demográfiai változások*

- Megáll a népesség fogyása, és elindul a népességszám emelkedése szerkezetében megújul, státusában javul a társadalmi szerkezet;
- Emelkedik a lakókörnyezetükre igényes, aktív és lokálpatrióta lakóközösségek aránya.

#### *Lakóhelyi környezet*

- A városközponti funkciók kiterjednek, amely lehetőséget nyújt a rehabilitációs megújulásra, mely révén kiteljesednek a belvárosi szerepkörök;

- Fejlett infrastruktúrával, épített környezettel és környezeti adottságokkal rendelkező európai színvonalú szolgáltató középváros lesz Salgótarján jelentős térségi és határon átnyúló vonzerővel;
- Ennek részeként megújul, betölti funkcióját és elnyeri méltó környezetét a Belváros, amely a városlakók és a térségben élők találkozási helye lesz;
- A közösségi és egyéni környezettudatosság fokozódása révén csökken a fajlagos energiafelhasználás, javul a közterületek és zöldfelületek állapota, tisztasága;
- A tranzitforgalom a város peremein marad, elkerüli a belső lakóterületeket, ahol a forgalomszervezési változtatások és a közterületi sétálóutca kialakítása révén jelentősen mérséklődik a forgalom és a környezetterhelés;
- Jelentősen nő a sétáló zónák, a játszóterek, a rekreációs és a közösségi célú területek aránya.

#### *Életminőség, társadalmi kohézió*

- Erős a helyi lakosság civil öntudata, közösségi kontrollja, lokálpatriotizmusa és identitása, igényes környezetére;
- A köz- és magánjavak folyamatos bővülése jellemzi Salgótarjánt, a város vállalkozásait, lakosságát és önkormányzatát;
- A város közszolgáltatási helyzete javul, területi hatóköre kiterjed;
- Sokszínű a kulturális, a közművelődési és a szabadidős programkínálat, amelyek megújult helyszíneken és kibővült közösségi terekben zajlanak;
- Mindenki számára elfogadható a város rendezettsége, hangulata, köztisztasága és közbiztonsága.

A fejlesztési irányok, célok szintén Salgótarján város és a salgótarjáni kistérség fejlesztési koncepcióiban, stratégiai és ágazati terveiben megfogalmazottak figyelembe vételével kerültek meghatározásra. A célok összhangban vannak a jövőképpel, megvalósításuk esetén, az önkormányzat céltudatos operatív fejlesztési tevékenységével elérhetővé válik Salgótarján számára a jövőképe. A fejlesztési irányokat, célokat és tervezett beavatkozási programokat az alábbi táblázat foglalja össze.

## Jövőbeni fejlesztési irányok

Jövőkép	MEGÚJULÓ, VONZÓ KÖZÉPVÁROS					
Átfogó cél	Erős térségközpont kialakítása fenntartható fejlődési pályán működő helyi gazdasággal, minőségi szolgáltatásokkal és élhető városi környezettel					
Stratégiai célok (15-20 év)	A. Gazdasági fejlődés		B. Városmegújítás		C. Fenntarthatóság és élhetőség	
Operatív tematikus célok (7-8 év)	A.1. A helyi gazdaság élénkítése	A.2. Gazdasági szerkezetváltás	B.1. Városrehabilitáció	B.2. Városi környezet fejlesztése	C.1. Társadalmi megújulás	C.2. Közszolgáltatások fejlesztése és életminőség javítása
Programok	A.1.1. Új iparterületek kialakítása	A.2.1. Beruházásösztönzés	B.1.1. Városszerkezeti korrekciók	B.2.1. Közlekedés korszerűsítése, parkolási lehetőségek javítása	C.1.1. piacképes tudással rendelkező fiatal korosztályok betelepítése	C.2.1. Szociális gazdaság fejlesztése
	A.1.2. Gazdasági infrastruktúra fejlesztése	A.2.2. Beszállítói inkubációs és klaszter program előkészítése és megvalósítása	<b><u>B.1.2.</u></b> <b><u>Belváros funkcióbővítő rehabilitációja</u></b>	B.2.2. Lakóterületi fejlesztések, lakásépítési lehetőségek teremtése	C.1.2. Lakosság megtartását támogató szociális és lakáspolitiká	C.2.2. Szakképzési és középfokú oktatási rendszer fejlesztése, műszaki képzés erősítése
	A.1.3. Gazdasági háttérszolgáltatások és modern üzleti környezet fejlesztése	A.2.3. Munkaerőpiaci és emberi erőforrás fejlesztése képzésfejlesztéssel, átképzéssel	B.1.3. Kereskedelmi és szórakoztató központ kialakítása a Belvárosban	B.2.3. Zöldterületek fejlesztése sétányok, játszóterek, zöldfelületek kialakításával	C.1.3. Civil kezdeményezések, okálpatriotizmus ösztönzése	C.2.3. Felsőoktatás fejlesztése, műszaki és gazdasági képzés erősítése, új komplex sportcentrum létrehozása
	A.1.4. Innovációs és K+F központ, valamint virtuális tudáscentrum létrehozása	A.2.4. Együttműködések javítása, vállalkozói klub létrehozása	B.1.4. Barnamezős ipari és közlekedési területek rehabilitációja, I. ütem	B.2.4. Tömbházak felújítása , I. ütem	C.1.4. Környezettudatosság fokozása	C.2.4. Közművelődési lehetőségek fejlesztése integrált közösségi és szolgáltatási terek kialakításával
	A.1.5. Ipari rozsdá övezetek bevonása a helyi gazdaság vérkeringésébe	A.2.5. A város turisztikai attraktivitásának erősítése, a turizmus fogadási feltételeinek javítása	B.1.5. Szociális városrehabilitáció az Acélgyári úton és Zagyvapálfalván	B.2.5. Kommunális ellátás bővítése és minőségjavítása	C.1.5. Közbiztonság javítása	C.2.5. Közszolgáltatások kistérségi szintű, illetve PPP jellegű megszervezésének támogatása
	A.1.6. Városmarketing és e-önkormányzat fejlesztése	A.2.6. Egységes idegenforgalmi kínálati rendszer és térségi programcsomagok kialakítása	B.1.6. Kolónia-program I. ütemének mevalósítása	B.2.6. Városi hangulatot javító kezdeményezések támogatása	C.1.6. Egészségmegőrzés feltételeinek javítása, sportlétesítmények fejlesztése, új komplex sportcentrum létrehozása	C.2.6. Köztisztaság javítása

A tervezett programok nem pontszerű beruházásokat jelentenek, hanem olyan fejlesztéseket, amelyek egy nagyobb városrészt, több utcát, vagy az életminőséget meghatározó lakókörnyezetet, a zöldterületeket érintik, vagy a városi közlekedés feltételeinek javítására irányulnak. A kijelölt stratégiai programoknak megfelelően történt a városfejlesztési akcióterületek kiválasztása.

Salgótarján fejlődése szempontjából az 1990-es évek eleji mély visszaesés után a gazdasági bázis folyamatos instabilitása jellemző még ma is. A szűkösen rendelkezésre álló fejlesztési területek miatt, valamint a munkaerő képzetlensége, az elérhetőség nehézségei és a gazdaság fejlődését nem kellően ösztönző tevékenységeknek köszönhetően, alig néhány új, jelentősnek számító vállalkozás telepedett meg a városban, kevés számú munkahelyet teremtve. Az elhúzódó, de folyamatos gazdasági leépülés mellett meghatározóvá váltak a lakókörnyezetet érintő fejlesztések. A környezeti infrastruktúra és a szolgáltatások korszerűsödtek, új lakások épültek, miközben a népesség száma rohamosan csökken, és státusa, összetétele folyamatosan romlik.

Mindezek az intézményrendszer racionalizálási problémáival társulva fenntartási szempontból nehéz helyzet elé állítják az önkormányzatot, és a fenntartható városfejlesztésre irányuló közösségi törekvés gyakorlati érvényesítését is alapvetően megnehezítik.

Az elmúlt tizenhét év során alkalmazott megoldások nem váltak be, a város a huszonegyedik órában van, hogy elkerülje a visszafordíthatatlan hanyatlás állapotát. Salgótarján fenntartható fejlesztése így csak teljes paradigmaváltással képzelhető el, az előző önkormányzati ciklusok uralkodó városfejlesztési szemléletének és gyakorlatának gyökeres megváltoztatásával.

A gazdaság fejlesztése során részben a diverzifikált munkahelyek számának növelése a cél, részben a magasabb jövedelmet nyújtó, szakképzett munkaerőt igénylő munkahelyek kialakításának és megtartásának az ösztönzése a szükséges létszámú, jól képzett munkaerő Salgótarjánba vonzásával, és a városban történő letelepítésével együtt. Ennek érdekében a városnak erősítenie kell a modern gazdasági és üzleti környezetet az értéktermelés növelése érdekében, fejlesztenie kell a gazdasági és kereskedelmi szolgáltatások minőségét, a turizmus és a vendéglátás, valamint a szabadidő értékes eltöltését segítő feltételeket. Ehhez kapcsolódóan törekedni kell a lakosság helyi identitásának, lokális elkötelezettségének fokozására, ezért meg kell erősíteni a kulturális, közművelődési, sportolási és egyéb szórakozási célú funkciókat és közösségi tereket, az önkormányzati tehervállalást nem meghaladó módozatok előtérbe állításával.

Az ipari munkahelyek teremtése során munkalehetőséget kell biztosítani a városban élő sok ezer munkanélküli és szociális támogatásból élő ember és különösen a családjaikban felnövekvő hátrányos és halmozottan hátrányos helyzetű fiatal számára is. Ez olyan ipari tevékenységek letelepítését teszi szükségessé a város déli ipari területén megvalósuló zöldmezős és barnamezős ipari beruházások keretében, amelyek alkalmasak nagy tömegű, alacsony szinten képzett munkaerő, illetve nagy számú betanított munkás foglalkoztatására. Az említett ipari vállalkozások lehetnek hazai KKV-k, de nagy multinacionális cégek is.

A fejlesztéseket mindezekén túl csak a fenntarthatóság és élhetőség logikája mentén szabad megvalósítani, amibe bele tartozik többek között a környezettudatos város- és épületrehabilitáció, a zöld- és barnamezős ipari munkahelyteremtés, a nyomortelepek fokozatos felszámolása, az alulhasznosított rozsdá övezetek megszüntetése.

A helyi gazdaság fejlesztésének egyik legfontosabb kitörési pontja a kulturális és ökoturizmus fejlesztése.

A kulturális és természeti örökség integrált védelmét elősegítő turizmus fejlesztés mellett a belső városrészek tehermentesítése, a forgalom racionalizálása, a vasúti közlekedés fejlesztése, az energiahatékonyság ösztönzése is a fenntarthatóság és az élhetőség fejlesztési szempontjainak érvényesítését szolgálja.

A tervezett akcióterületek a fenti logika alapján kerültek kijelölésre. A városfejlesztési akcióterületeken a közszféra és a magánszféra strukturált együttműködésén alapuló városfejlesztés Európában és Magyarországon kialakult eszköztárának használatával és az EU támogatásainak segítségével, illetve a JESSICA visszatérítendő támogatásaival lehet megvalósítani a helyi közösséget reprezentáló városi önkormányzat fejlesztési elképzeléseit. Az egyes városfejlesztési akciók előkészítése és megvalósítása során a ROP mellett gazdaságfejlesztési támogatások felhasználásával lehet fejleszteni – például az ipari és kereskedelmi célú ingatlanfejlesztések, szolgáltatási területek esetében.



A stratégiai célok megvalósulásának mérését szolgáló indikátorokat és azok 2014-es célértékeit a következő táblázat tartalmazza. Az előrejelzés figyelembe veszi minden statisztikai adat esetében az elmúlt 10 év változása során elért szélső értékeket, valamint a változás trendjét, és ehhez illeszti hozzá a céltudatos operatív településfejlesztés révén elérhető többlethatások becsült eredményét. Előre nem látható különleges eseményekkel, illetve részben kívülálló, kevésbé befolyásolható hatásokkal nem számol, amelyek akár jelentős eltérést is okozhatnak (pl. helyi aszimmetrikus gazdasági sokk, településrész önállósodása, stb.).

	Mutató	Adat-szolgáltató	2014-es célérték a 2008-as érték %-ában	Célérték meghatározása (2008-2014 között)
Gazdaság	Vállalkozások száma	KSH	105	
	Vállalkozások nettó árbevétele	APEH	115	
	Iparüzési adó nagysága	APEH	130	
	Belterületi úthálózat hossza	KSH	102	
	Felújított önkormányzati út hossza	Önkormányzat		Km
	Kiskereskedelmi üzletek száma	KSH	110	
	Kereskedelmi szállásférőhelyek száma	KSH	102	
	Vendégszám a kereskedelmi szállásférőhelyeken	KSH	114	
	Vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken	KSH	118	
	Vendéglátóhelyek száma	KSH	104	
Társadalom	Népességszám	KSH	95	
	Eltartottsági ráta	KSH	105	
	Személyi jövedelemadó alapot képező jövedelem	KSH	125	
	Foglalkoztatottság	KSH	108	
	Helyben foglalkoztatottak aránya	KSH	104	
	K+F területén foglalkoztatottak száma	KSH	115	
	Inaktív keresők aránya	KSH	92	
	Felsőfokú végzettséggel rendelkezők száma	KSH	105	
	Szociális támogatásban részesülők száma	KSH	96	
	Lakókörnyezet	Lakások száma	KSH	104
Alacsony komfortfokozatú lakások aránya		KSH	90	
Lakásfelújítások száma		KSH	108	
Közcsatornával ellátott lakások aránya		KSH	110	
Városi közcsatorna-hálózat hossza		KSH	108	
Kolónia-programban résztvevő lakások száma		Önkormányzat		Db
Új kerékpárút		Önkormányzat		Km
Városi hangulatot javító megoldások engedélyeinek száma (terasz, kerthelyiség)		Önkormányzat	108	
Új é felújított játszóterek száma		Önkormányzat		Db
Sétálóutcák száma vagy hossza		Önkormányzat	105	
Köszolgáltatások	Zöldterületek nagysága	KSH	106	
	Óvodák, általános iskolák, középiskolák kihasználtsága	KSH	104	
	Szociális intézmények kihasználtsága	KSH	120	
	Kistérségi szinten szervezett közszolgáltatások	Önkormányzat	125	
	Felújított közintézmények száma	Önkormányzat		Db
	Új közösségi terek száma	Önkormányzat		Db
	A lakosság elégedettsége a közszolgáltatásokkal	Önkormányzat		Lakossági felmérés
	Civil szervezetek önkormányzati pénzbeli támogatása	Önkormányzat	108	
	Önkormányzati pénzbeli támogatásának összege rendezvényszervezésre	Önkormányzat	115	
	Megújuló energiaforrást használó közösségi intézmények száma	Önkormányzat		Db
Elektronikusan intézett közigazgatási ügyek száma	Önkormányzat	115		

**2.**

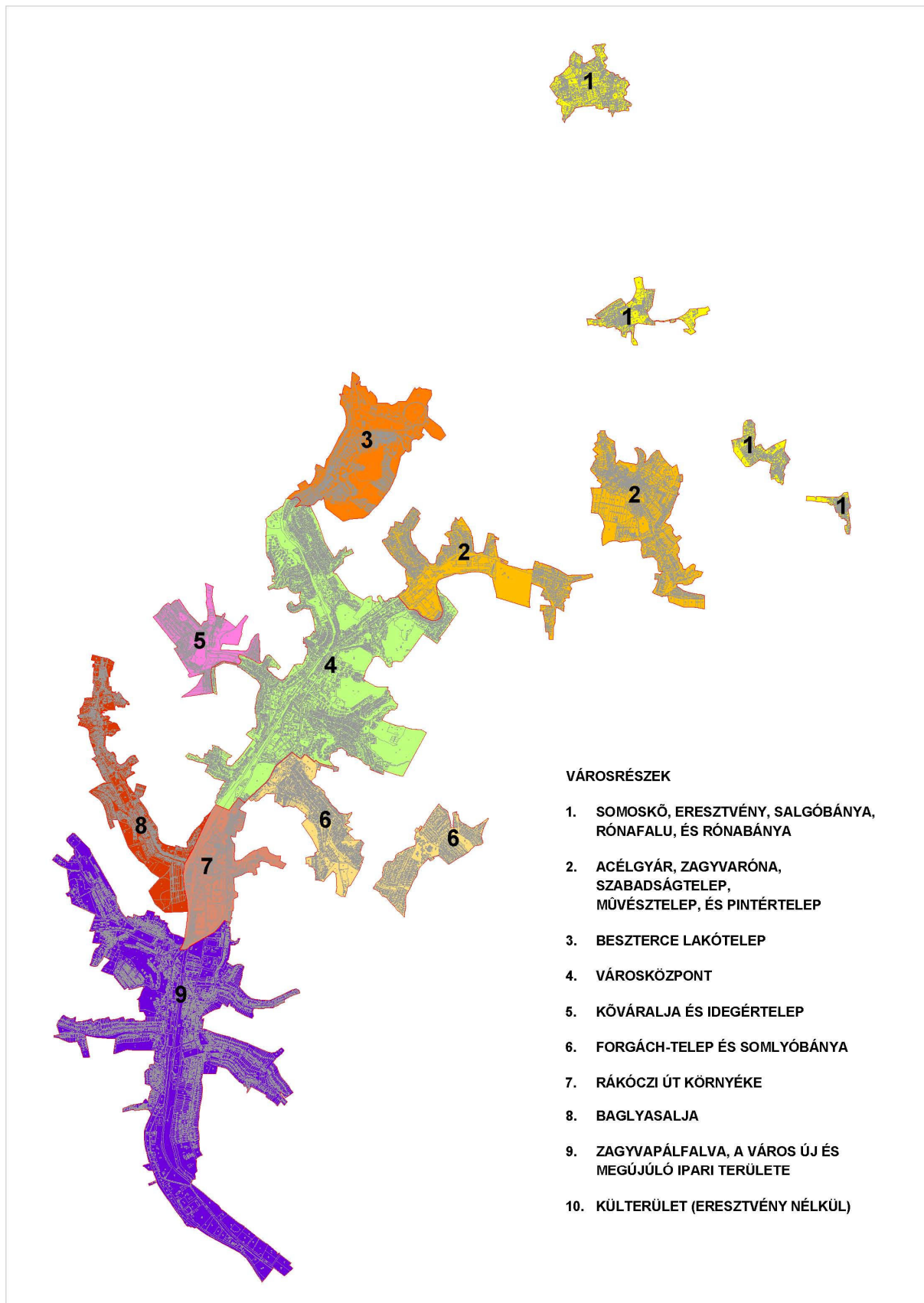
**AZ AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSE,  
JOGOSULTSÁG IGAZOLÁSA**



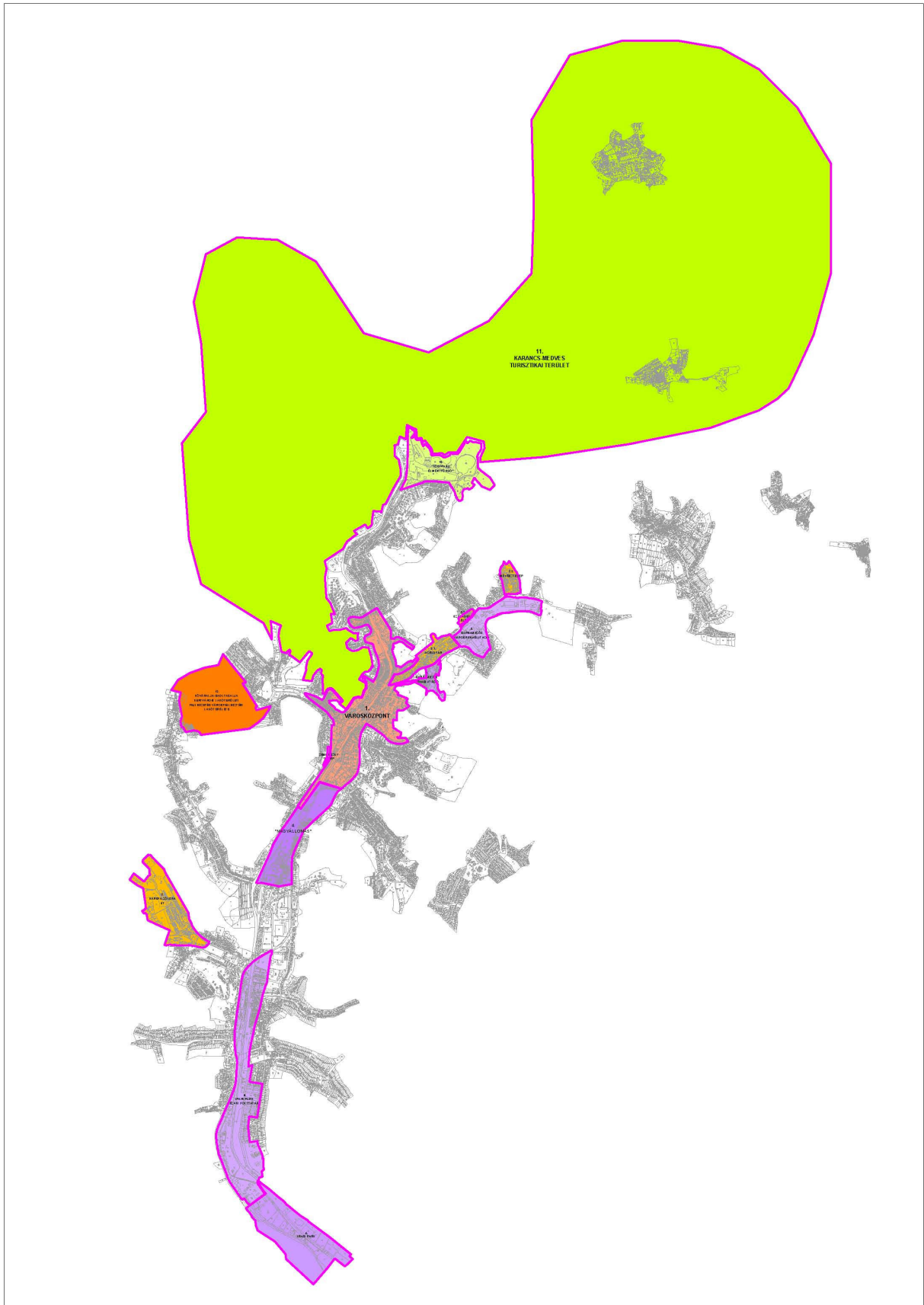
## 2.1. AZ AKCIÓTERÜLET KIJELELÉSE

Salgótarján Megyei Jogú Városban a *funkcióbővítő akcióterület* a 4. városrészen belül helyezkedik el (a 4. városrész a Kemerovó és a Napsugár lakótelep, a Béketelep, a Belváros, az Acélgár és környéke, az Eperjestelep és a Rokkantelep – mint genetikailag, funkcionálisan és morfológiailag jól elkülöníthető városi övezetek – fejlesztési szempontú összevonásából jött létre). A funkcióbővítő akcióterület határa a következő (nem érinti mindegyik városi övezetet a 4. városrészen belül): Füleki út – Zrínyi Miklós út – 3044/1 hrsz-ú erdő – 3122 hrsz-ú közterület – Salgó út – Füleki utca – iparvasút (3559/2 hrsz.) nyomvonala – 3698 hrsz-ú közterület – Március 15. u.– 3697 hrsz-ú temető – Arany János utca – 3771/5 hrsz-ú erdő – 3771/21 hrsz-ú közterület – Pécskő út – József Attila – Meredek utca (4149 hrsz) – Meredek utca (4133 hrsz) – Rákóczi Ferenc út – Huta utca – 3938/1 hrsz-ú közforgalmú vasútpálya – Bajcsy-Zsilinszky út – Zemlinszky Rezső utca – Ady Endre út – Ady Endre út – Kővár út – Karancs út – Aknász út – külterület-belterület határa – Liget út – Losonci utca – Losonci út – Móricz Zsigmond út – Móricz Zsigmond utca – Móricz Zsigmond út.

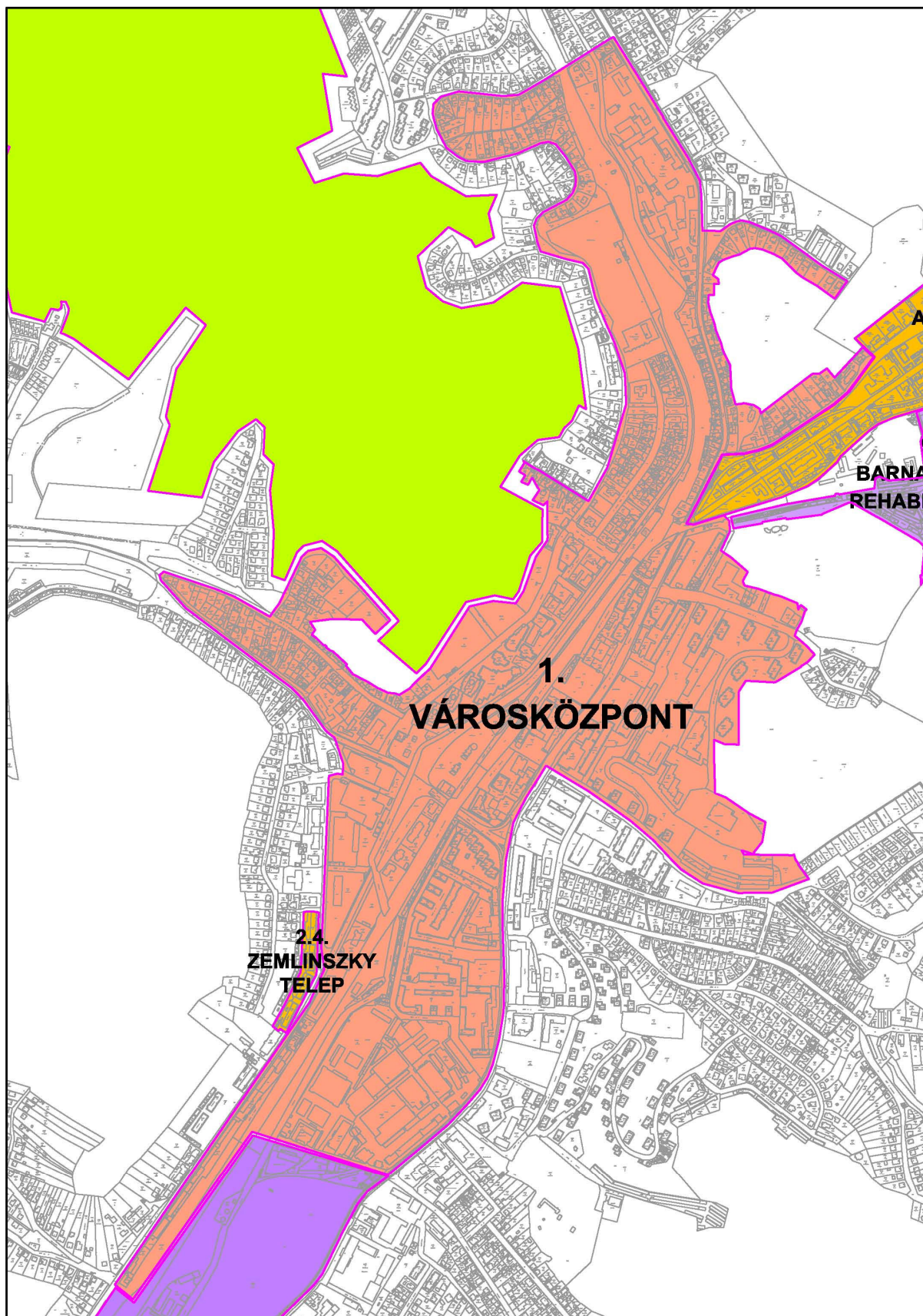
**1. Salgótarján főbb genetikai, morfológiai városrésze, a városrészek lehatárolása az IVS-ben**



## 2. Az akcióterületek lehatárolása az IVS-ben



### 3. A városközpont lehatárolása





## **2.2. JOGOSULTSÁG IGAZOLÁSA**

**Salgótarján belvárosának ROP támogatással megvalósítandó funkcióbővítő város rehabilitációs akcióterületén az alábbi közintézmények vannak jelen (kritérium: minimum 4 db):**

### ***Oktatási intézmények***

Salgótarjáni Összevont Óvoda 1 tagóvodája (Mackóvár)

Salgótarjáni Központi Általános Iskola és Diákotthon 2 tagiskolája (Kodály, II. Rákóczi)

7 középfokú oktatási intézmény (Bolyai, Madách, Madách KDET, Táncsics, Táncsics KVT, NSZFI SKK, kollégium)

Nógrád Megyei Pedagógiai-, Közművelődési Szakmai Szolgáltató és Szakszolgálati Intézet

Budapesti Gazdasági Főiskola PSZFK SI

Gábor Dénes Műszaki Informatikai Főiskola SRKK

### ***Kulturális intézmények, sportlétesítmények***

Filmszínház

Balassi Bálint Megyei Könyvtár

József Attila Művelődési és Konferencia Központ

Kultúrház

Nógrádi Történet Múzeum

NTM Bányászati kiállítóhely

Városi Sportcsarnok

### ***Egészségügyi-szociális intézmények***

Egészségügyi-Szociális Központ

ESZK Családi Napközi

SITI Ifjúsági Információs és Tanácsadó Iroda

Idősek nappali intézménye

Gyermekotthon

Megyei rendelőintézet

Megyei kórház

Mentőállomás

Egészség ház

Egészség Szűrő- és Gondozóház

8 gyógyszertár

### ***Igazgatási intézmények***

SMJV Polgármesteri Hivatal

Megyei ÁNTSZ

Pártház

Városi bíróság

APEH

Városi Földhivatal

Vámhivatal

Ügyészség

Rendőrkapitányság

## **Egyéb**

Vásárcsarnok  
Civilház  
Tourinform Iroda  
2 postahivatal  
Vasútállomás  
Autóbusz-pályaudvar  
Autóklub

### **Az akcióterületen az alábbi szolgáltató egységek találhatóak (kritérium: minimum 20 db)**

Amstel Söröző	Árkád Pizzéria- Cukrászda-, Kávézó	Club Söröző	CZZ Kisvendéglő
Den Cafe	Fácán Söröző, Étterem	Galcsik Fogadó	Godó Cukrászda
Iguána Pizzéria és Ételbár	Kulacs Szálloda és Étterem	La Fiesta Étterem	Malom Cafe
McDonald's	Montana Burger's	Pancsó Palacsintázó	Pécskő Cafe
Pizza Galéria	Platán Vendéglő	Saci Bár	Spaten Söröző
Svejk Söröző	Tutti-Frutti Cukrászda	Yellow Söröző és Pizzéria	

*(Részletes lista ld. 1. sz. melléklet)*

## 2.3. AZ AKCIÓTERÜLETRE VONATKOZÓ ALAPADATOK

### Salgótarján - Funkcióbővítő akcióterület adatok

Forrás: 2001. évi népszámlálás

Mutató megnevezése	Városközpont - Funkcióbővítő akcióterület
Lakónépesség száma	9 599
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	12,8
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	61,6
Lakónépességen belül 60- x évesek aránya	25,6
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	16,8
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	21,0
Lakásállomány (db)	4 534
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	5,3
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	43,4
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	11,4
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	51,9
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	46,1
Állandó népesség száma	9 266

Forrás: KSH adatszolgáltatás

**3.**

## **HELYZETELEMZÉS**



### 3.1. ILLESZKEDÉS A HATÁLYOS VÁROSRENDEZÉSI TERVEKHEZ

A város településszerkezeti tervének és az akcióterület szabályozási tervének áttekintése alapján megállapítható, hogy a jelen akcióterületi tervben tervezett fejlesztések megfelelnek a hatályos városrendezési terveknek.

A tervezett fejlesztések azt szolgálják, hogy a városközponti funkciók a hatályos rendezési terveknek és az OTÉK előírásainak megfelelően bővíthessenek, és a salgótarjáni belváros legfontosabb szolgáltatási funkciója a kereskedelem fejlődni tudjon. Ennek legfőbb akadályát az jelenti, hogy a városközpontban az OTÉK norma 50%-ához képest is hiányzik 1630 darab parkolóhely. Az akcióterületi fejlesztés jelenlegi első szakaszának egyik legfontosabb fejlesztési csomagját ezért a városközpontban kialakítható felszíni és szint alatti parkolók megépítése jelenti, ami ahhoz szükséges, hogy a városrendezési tervekben megjelenített funkciók működési feltételei javuljanak.

### 3.2. MEGELŐZŐ VÁROSREHABILITÁCIÓS TEVÉKENYSÉGEK BEMUTATÁSA

A városközpont rekonstrukciójának célja a belváros új építészeti arculatának meghatározása, Salgótarján Főterével – mely 1968-ban a Magyar Urbanisztikai Társaság „Hild-díját” kapta meg – szemben megfogalmazott igényeknek, és a köré szerveződött városi terekkel szembeni elvárásoknak megfelelő, valamint az egységes gondolat mentén megvalósított, élhető városi környezetnek a kialakítása.

A fejlesztés az akcióterületen a különböző színvonalú és állapotú közterek megújítását, ezzel funkcionális átalakítását, a kereskedelem, a vendéglátás és a szolgáltatások színvonalának emelését, az átmenő gépjármű forgalom csökkentését, nagyobb gyalogos és növényzettel fedett felületek kialakítását tűzi ki céljául.

A városközpont 2000-ben megkezdett rekonstrukciós programja a forrásbevonás hatékonysága érdekében a fejlesztési területen több önálló projekt megvalósulását feltételezi, melyek szinergikus hatása a települési image javulását eredményezheti.

Ezen program keretében önkormányzati beruházásban valósult meg a Szent István tér fejlesztése, a Gagarin Általános iskola felújítása, az Apolló Centerben moziterem kialakítása. Elkészült a Főtér és a József Attila Művelődési központ, valamint a távolsági autóbusz pályaudvar rekonstrukciója is, és a Városi Sportcsarnok korszerűsítése.

#### 3.2.1. J. Gagarin Általános Iskola infrastrukturális fejlesztése

Pályázat benyújtásának éve: 2004.

Pályázati forrás: Regionális Fejlesztés Operatív Program 2.3. Óvodák és alapfokú nevelési-oktatási intézmények infrastrukturális fejlesztése c. intézkedés

Finanszírozás szerkezete:

Megnevezés	Támogatási szerződés szerint (eFt)
ROP 2.3. támogatás	123 500
Saját erő	6 500
Összesen	130 000

A projekt során a hátrányos helyzetű csoportokhoz tartozó általános iskolai tanulók oktatásának infrastrukturális feltételeit és az ehhez kapcsolódó tananyag- és módszertan- fejlesztést valósították meg. Az 1967-ben épült, 16 tantermes, tanuszodával is rendelkező Gagarin Általános Iskola épülete és berendezései a magas kapacitáskihasználtságból adódóan erősen leromlott, ezért szükségessé vált az intézmény megújítása. A projekt keretében kialakításra kerülő multimédiás terem, az iskola infrastrukturális felújítása, az épület akadálymentesítése elengedhetetlen volt az iskola küldetésének

megvalósításához. Az intézmény célja, hogy színvonalas nevelő-oktató munkával biztosítsa a hátránykompenzációt, a felzárkózást, a tehetséggondozást és a sokoldalú személyiségfejlesztést. A megvalósuló fejlesztés növeli a diákok továbbtanulásának esélyét, elősegíti az integrált oktatás-nevelést, valamint hozzájárul az informatika minél szélesebb körű gyakorlati elterjesztéséhez.

Program műszaki tartalma:

- két szinten külső nyílászárók cseréje
- új tetőszigetelés, villámvédelem
- az épület akadálymentesítése
- az emeleti szinten burkolatok cseréje
- az épület minden helyiségében festés-mázolás
- épületgépészeti vezetékek, berendezési tárgyak felújítása, cseréje. Villamos hálózat javítása, cseréje

### 3.2.2. Apolló Center- Mozi kialakítása

Pályázat benyújtásának éve: 2003.

Pályázati forrás megnevezése: KITA pályázat

Finanszírozás szerkezete:

Megnevezés	Támogatási szerződés szerint (eFt)
KITA támogatás	55 500
Saját erő	6 167
Összesen	61 667

Program műszaki tartalma:

- 105 férőhelyes mozi terem kialakítása, Vb fal megépítése a meglévő mozi teremben
- épületgépészeti, villamosvezetékek átalakítása, felújítása, bővítése
- az épület akadálymentesítése, 1 darab akadálymentes wc-mosdó kialakítása, egy darab lépcsőnjáró beszerelése
- a tervezett mozi terem helyiségének klimatizálása
- „vetítés technika”

### 3.2.3. „Tér a városban – Város a térben” Városközpont rekonstrukció I. ütem

Pályázat benyújtásának éve: 2003.

Pályázati forrás: „Integrált helyi fejlesztési akciók ösztönzése” c. Phare program

Finanszírozás szerkezete

Megnevezés	Támogatási szerződés szerint (eFt)
Phare támogatás	420 180
Kormányzati támogatás	336 083
Saját erő	84 029
Járulékos költségek (tervezés, műszaki lebonyolítás)	27 125
Összesen	867 417

A „Tér a városban – Város a térben” Salgótarján városközpont-rekonstrukció" című projekttel Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata közel 2 millió 965 ezer eurót nyert a 2002-2003-as Területfejlesztési Phare Program keretében. A projekt célja a salgótarjáni belváros új építészeti

arculatának meghatározása, a Fő tér és a József Attila Művelődési Központ felújítása.

A pályázat keretében a városközpont felújításának két fő, egymáshoz szervesen kapcsolódó eleme volt: a településmag közterületeinek felújítása, esztétikai megújítása, valamint a 100%-osan önkormányzati tulajdonban álló József Attila Művelődési Központ funkcióbővítéssel járó részleges felújítása, regionális igényeket kielégítő konferenciaközponttá bővítése.

A fő tér felújításának tartalmi elemei: fejlesztési területen közműkiváltások, fejlesztések, új térburkolat készítés, díszkút létesítés, utcabútorok kihelyezése, zöldterületek átépítése fejlesztése.

A Művelődési Központ egy-egy új szárnyal bővült mindkét oldalán, amelyeket a korábban nyitott udvarok befedésével hoztak létre. Az épület bal szárnyában kapott helyet a Fre Café irodalmi Kávéház, valamint egy kiállító terem, amely alkalmas az irodalmi estek mellett egyéb rendezvények befogadására, galériaként való működésre is. A Központ másik új szárnyában 2 kisebb konferenciaterem és hozzájuk tartozó stúdió létesült, ezek kisebb rendezvények vagy szekcióülések megtartására alkalmasak, valamint itt kapott helyet a „Civil Ház” civil információs központ.

### 3.2.4. Távolsági buszpályaudvar rekonstrukciója

Pályázat benyújtásának éve: 2004.

Pályázati forrás megnevezése: ROP 2.1.3 „Hátrányos helyzetű régiók és kistérségek elérhetőségének javítása”

Finanszírozás szerkezete:

Megnevezés	Támogatási szerződés szerint (eFt)
ERFA támogatás	239 965
Kormányzati támogatás	48 005
Saját erő	31 997
Összesen	319 967

Partnerségi megállapodás alapján az önkormányzat és a Nógrád Volán Rt. közösen vállalta a projekt megvalósítását.

A projekt célja a régió elérhetőségének és a régió belüli közlekedési feltételeknek a javítása. Ez összhangban van az EU azon közlekedéspolitikai elvével, hogy a fenntartható fejlődés érdekében a közösségi közlekedés előnyt élvez az egyéni közlekedéssel szemben. A fejlesztés magában foglalta a forgalmi igényeknek megfelelő befogadó és áteresztő képességű, korszerű technikai felszereltséggel bíró közlekedési infrastruktúra kialakítását. Ez kedvező feltételeket teremtett a munkaerő-mobilitás biztosításához, a területileg koncentrált oktatási, egészségügyi, kulturális intézmények megközelítéséhez, a turisztikai adottságok látogatásához.

A fejlesztés eredményeként több mint 1600 m<sup>2</sup>-rel bővült a pályaudvar kiépített, illetve le- és felszálló területe, funkcionális részei arányaiban és elrendezésében az utasforgalom igényeinek megfelelően átalakulnak, több járat indítását és befogadását lehetővé tevő, új elrendezésű beállók kerültek kialakításra. Ezen kívül biztosítottá vált a mozgáskorlátozottak akadálytalan mozgása, illetve korszerű forgalomirányítási és információs rendszer került kialakításra.

### 3.2.5. Városi Sportcsarnok felújítása

Pályázat benyújtásának éve. 2004.

Pályázati forrás megnevezése: Észak-Magyarországi Regionális Fejlesztési Tanács TRFC, Nemzeti Sporthivatal

## Finanszírozás szerkezete

Megnevezés	Támogatási szerződés szerint (eFt)
Nemzeti Sporthivatal támogatás	350 000
TRFC támogatás	95 000
Saját erő	55 000
Összesen	500 000

### Program műszaki tartalma:

- meglévő sportcsarnok donga boltozatának cseréje
- a nemzetközi sportesemények rendezésére is alkalmas küzdőtér került megvalósításra. 1500 fő befogadására lett alkalmas a sportcsarnok. A vizesblokkok száma a befogadóképesség bővülésének megfelelően megnövekedett.
- átépítésre került az épület elektromos, épületgépészeti vezetékei, berendezési tárgyai
- kiépítésre került az épület mögötti támfal

### 3.3. AZ AKCIÓTERÜLET TÁRSADALMI-GAZDASÁGI JELLEMZŐINEK BEMUTATÁSA

#### 3.3.1. A salgótarjáni funkcióbővítő akcióterület társadalmi-gazdasági jellemzői

A Belváros jelenlegi formájának kialakítása a második világháború után kezdődött meg. A valódi városmag központját az 1960-as években szinte teljesen lebontották, majd újjáépítették. Az új városközpont a házgyári technológiával megvalósított beépítés mintapéldáját szolgáltatja (1965: Ybl-díj, 1968: Hild-érem). Itt találhatóak a városi és a megyei igazgatás középületei, illetve olyan intézmények, melyeket sok esetben a korszak sztárépítészei terveztek. A városképet döntően sűrű toronyházak és tömbök határozzák meg, de téglaházak is találhatóak, sőt kolónia lakások is a közvetlen környezetben (Zemlinszky u., Bajcsy-Zsilinszky út). A Belvárosban nincsenek jelentős műemlékek, de vannak jelentős műalkotások. Összességében 5 országos műemléke van a városnak, amelyek nagyobbik része az egyéb külső belterületeken található. Az országos műemlékekből 3 egyházi emlék, 1 középület és 1 rom (1. táblázat).

1. táblázat Salgótarján országos műemlékei

Törzsszám	Utca	Helyrajzi szám	Megnevezés	Tipus	Városrész
10801	Acélgyári út 1-3.	0	R.k. templom	Egyházi	Városközpont (akcióterületen kívül)
5862	Fenyvesalja út	8642	R.k. templom	Egyházi	Zagyvaróna
<b>5663</b>	<b><u>Rákóczi út 24.</u></b>	<b><u>4104</u></b>	<b><u>R.k. templom</u></b>	<b><u>Egyházi</u></b>	<b><u>Városközpont (akcióterületen)</u></b>
9192	Ady Endre út 5.	1254	Földalatti bányamúzeum, lejtősakna	Középület	Városközpont (akcióterületen kívül)
5664		0	Salgó várrom	Rom	(akcióterületen kívül)
	Múzeum tér 2.	3896	Nógrádi Történeti Múzeum	Középület	(akcióterületen belül)
	Salgó u. 4.	3100	Evangélikus templom	Egyházi	(akcióterületen belül)
	Losonci út 8.	1950	Református templom	Egyházi	(akcióterületen kívül)

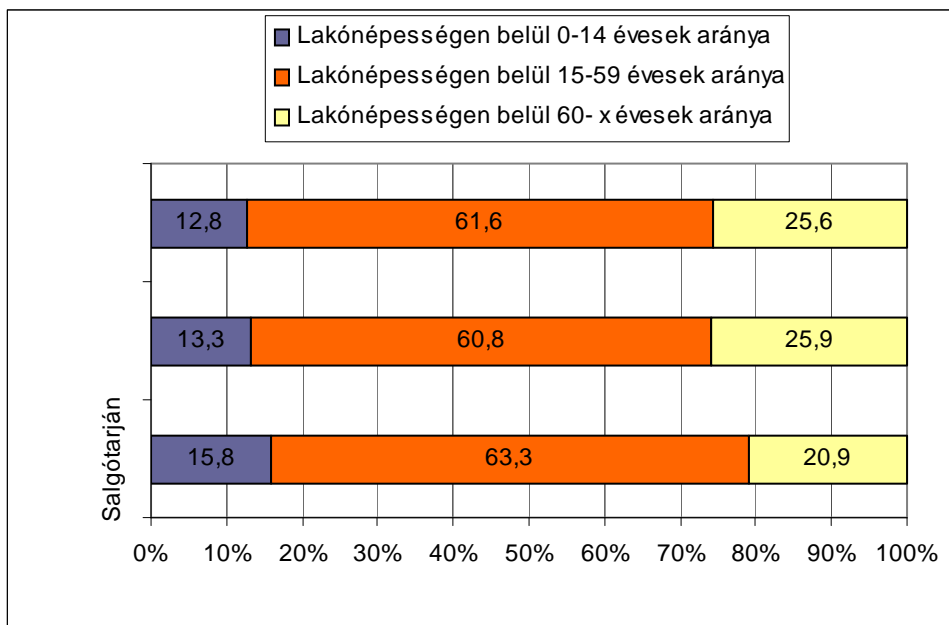
Összességében itt a legmagasabbak az ingatlanárak, befektetési, kiadási céllal szinte csak itt történik lakásvásárlás. A vasút és a 21-es út a Belvárost is kettévágja jelentős városi területeket elfoglalva, a keresztirányú gyalogos és közúti közlekedést egyaránt jelentősen megnehezítve. Egész Salgótarján kiskereskedelmi egységeinek több mint a fele (56%) a Belvárosban található (Részletes lista az akcióterületen található szolgáltatókról: ld. 1. sz. melléklet).

Az akcióterület a számba vehető társadalmi és gazdasági funkciók megléte alapján egyértelműen a város centrumterülete, amely koncentrálja a központi funkciókat és részben a társadalmi-gazdasági ellátási szerepeket. Ezek kibővítése és megújítása a város kiemelt célja és elsődleges feladata a városrehabilitációs beavatkozások révén is. A városon belül az akcióterületen meghatározóan vannak jelen a gazdaság szolgáltatási és ipari telephelyei (az acélgyár is), a kereskedelem és a vendéglátás, az üzleti-gazdasági háttérrel szolgálások egyaránt, továbbá az irányítási és a közösségi intézmények, szervezetek. A foglalkoztatás és az adózás szempontjából legjelentősebb vállalkozások részben itt a Belvárosban és az acélgyár és környékén (3 db), részben a Rákóczi út környékén (7. városrész), de zömében a déli zagyvapálfalvai peremi rész (9. városrész) egybefüggő iparterületén helyezkednek el székhelyük, illetve telephelyük alapján.

A salgótarjáni funkcióbővítő akcióterületen mintegy 9300-an élnek, a 4. városrész lakosainak (18316 fő) nagyjából 51%-a. Az állandó lakosok mellett az ideiglenesen bejelentett módon itt élők száma viszonylag magas (mintegy 330 fő: a városrész lakosságának 3,6%-a [!]), amely jelentős népességbeáramlásra, tranzit jellegű, részben átmeneti népességre, fokozott albérleti és ingatlanpiaci forgalomra utal.

A lakónépességben belül a gyermekkorúak aránya mérsékelt (12,8%), amely 3 százalékponttal alulmúlja a városi arányt és valamivel a 4. városrészi értéket is, amely kedvezőtlen reprodukciót jelez. Ugyanakkor részben ez is a magasabb gyermekszámmal és -vállalási kedvvel jellemezhető szegényebb rétegek beáramlásából származik, akik között jelentős számban található meg a roma kisebbséghez tartozók is. Az időskorúak aránya ugyanakkor meghaladja a 25%-ot (25,6%), de a 4. városrészsel való összevetés egyben azt is jelzi (25,9%), hogy vannak a területen némileg erősebben öregedő belvárosi részek is, mint az akcióterületi, amely szintén jelentős mértékben idősödik. A szűkösebb fiatal- és a jóval szélesebb időskorú csoportok mellett az aktív korú rétegek jelenléte (61,6%) kevéssel elmarad a városi átlagtól (63,3%), de meghaladja a városrészi értéket (1. ábra). Az életkori eltarthatóság foka összességében átlagos, az aktivitás ugyan szintén mérsékelt, de gazdasági és munkavállalási szempontból némileg mégis kedvezőbbek az akcióterület demográfiai adottságai, mint a városban jellemzők, illetve lényegesen jobbak, mint a városrészi adottságok ezen a téren.

**1. ábra A funkcióbővítő akcióterület lakónépességének korszerkezete területi összevetésben, 2001**

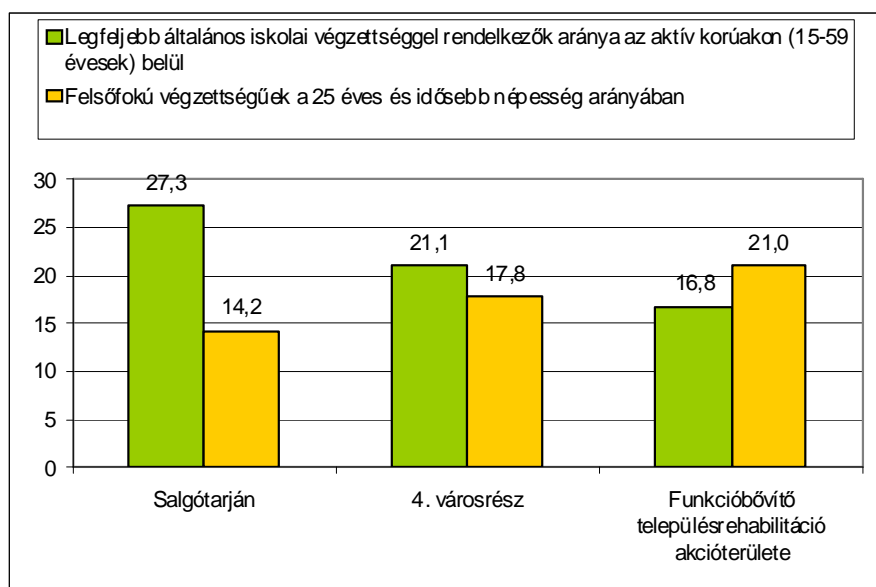


A funkcióbővítő akcióterület népességstruktúrájának más elemei is alátámasztják a némileg kedvezőbb társadalmi-gazdasági helyzetet, amely a 4. városrésztörténő területi kiterjesztésben – a legtöbb esetben – már enyhébben jelentkezik, vagy éppen meg is szűnik. A végzettség szerinti összetétel alapján például az itt élőknek csak a 16,8%-a rendelkezik legfeljebb általános iskolai végzettséggel, vagy azzal sem, amely jelentősen alulmúlja mind a 4. városrészi és mintegy 10 százalékponttal a városi értéket is (2. ábra). A felsőfokú végzettségűek akcióterületen belüli aránya (21%) szintén jóval kedvezőbb, mint a 4. városrészben (17,8%), vagy a városban (14,2%), amely egyértelműen jelzi a Városközpont (illetve az akcióterület) magasabban kvalifikált lakosságot koncentrálni erejét más városrészekkel szemben. A funkcióbővítő akcióterület e végzettségeket jelző értékei országos viszonylatban is kiemelkedők.

Az előző korszerkezeti és a fenti végzettséget jelző indikátorok értékei az idősebb és képzettebb csoportok nagyobb arányú jelenlétére vallanak az akcióterületen, szemben az alacsonyabban kvalifikáltakal és a fiatal-, illetve fiatal középkorúakkal, akik arányaiban nagyobb részben vannak jelen a város más, kedvezőtlenebb lakóhelyi és egyéb adottságokkal rendelkező részein. Az idősebb, a magasabban kvalifikált, a közepes és jobb státusú csoportok akcióterületi jelenléte azonban

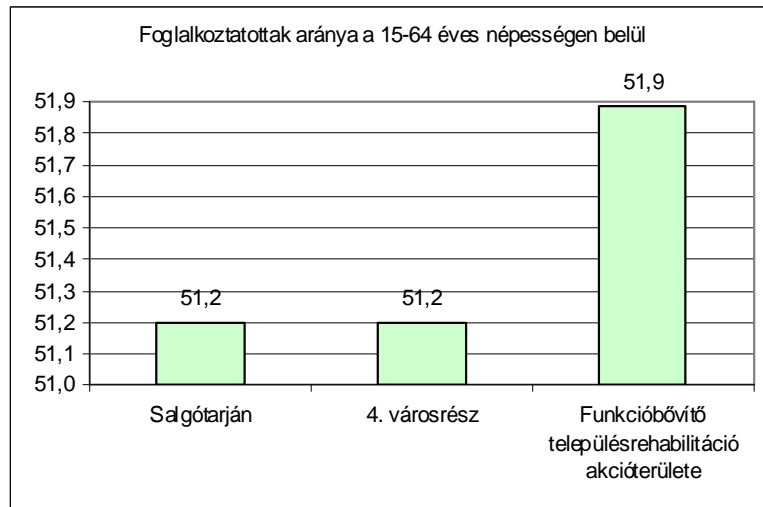
vélhetően fokozatosan csökkent az elmúlt években is a város jellemző demográfiai és vándorlási folyamatai következtében. Az előző csoportok terjeszkedése ugyanis zömében az utóbbi lakossági csoportok rovására történik, azaz halálózásával, illetve kiköltözésével párhuzamosan zajlik egy kedvezőtlen irányú népességcserélődési folyamat a Belváros és környezetében is, még ha ez a folyamat a város más, főként peremi, iparterület-környéki, illetve kedvezőtlenebb lakóhelyi részein (kolóniák, egyes lakótelepek, leromlott tömbrészek) sokkal jellemzőbb is. Az adatok és a vázolt folyamatok egyes akcióterületi lakossági csoportok munkaerőpiacon történő érvényesülése szempontjából, valamint a megélhetés és a lakóhelyi lehetőségek terén nehézségekre, kisebbfajta korlátokra utalnak.

**2. ábra A funkcióbővítő akcióterület lakónépességének átlagos végzettségi viszonyai területi összehasonlításban (%), 2001**



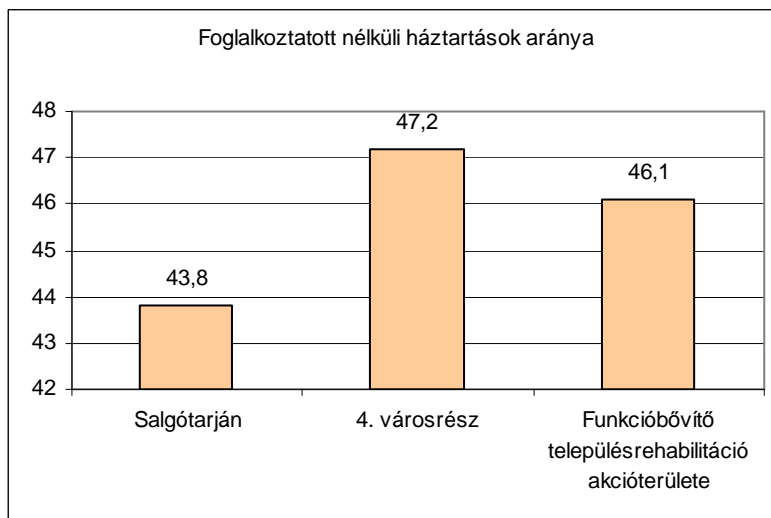
A foglalkoztatás – országos összehelyezésben is – alacsony, de a városi és városrészi átlagot is csak némileg meghaladó aránya (51,9%) jelzi (3. ábra), hogy a magasabb szintű átlagos végzettség ellenére is korlátozottak a funkcióbővítő akcióterületen élők munkavállalási lehetőségei. Ezt részben a bőséges és jól megközelíthető központi (acélgyár és környéke, Rákóczi út és környéke) és városperemi munkaalkalmak elégitik ki, ahol rendelkezésre állnak álláshelyek az alacsonyabb presztízsű foglalkoztatási csoportokban is, részben pedig szintén a városközpontban a magasabb végzettséget igénylő szolgáltatásokkal összefüggő munkaalkalmak koncentrációja biztosított. Az akcióterület gazdaságát és társadalmát foglalkoztatás szempontjából – és az ahhoz kapcsolódó egyéb közvetett szempontokból (pl. megélhetés, lakhatás) – egyfajta kettősség jellemzi. Az alacsonyabb végzettséggel is beérő munkahelyeken történő magasabb szintű foglalkoztatottság (betanított munkások, gyári dolgozók, segédmunkások, szakmunkások, alkalmazottak, kényszervállalkozók, stb.) nehezebb megélhetést, a mindenkori gazdasági helyzettől való nagyobb arányú függőségeket takar az akcióterület egyes lakossági és területi csoportjai esetében is, bár kevésbé jellemzően, mint a város más részein. Ezt a helyzetet a szolgáltatási, illetve a magasabb végzettséget igénylő álláshelyeknek az alacsonyabb kvalifikációkat igénylő munkaalkalmakkal való együttes városközponti megjelenése árnyalja, amely a kedvezőbb státussal rendelkező lakossági csoportok – más városrészekkel szembeni – magasabb arányának területi jelenlétét is szolgáltatja.

**3. ábra A funkcióbővítő akcióterület aktív korúakhoz viszonyított foglalkoztatottjainak aránya területi összehasonlításban (%), 2001**



A funkcióbővítő akcióterület háztartásainak mintegy 46%-ában nincs foglalkoztatott (46,1%), amely nagyságrendjében a vonatkozó városi és városrészi értékek között helyezkedik el, mintegy másfél százalékponttal elmaradva a városrészi átlagtól (47,2%), illetve két százalékponttal meghaladva a városi értéket (4. ábra). Ez a háztartásokban élő családok nagy részének (pl. nyugdíjasok, inaktív keresőkkel rendelkezők) megélhetési nehézségein túl fokozott szociális alapú támogatottságra is vall, jellemzően azonban jobban a 4. városrész akcióterületen kívüli, más részeire koncentrálódva.

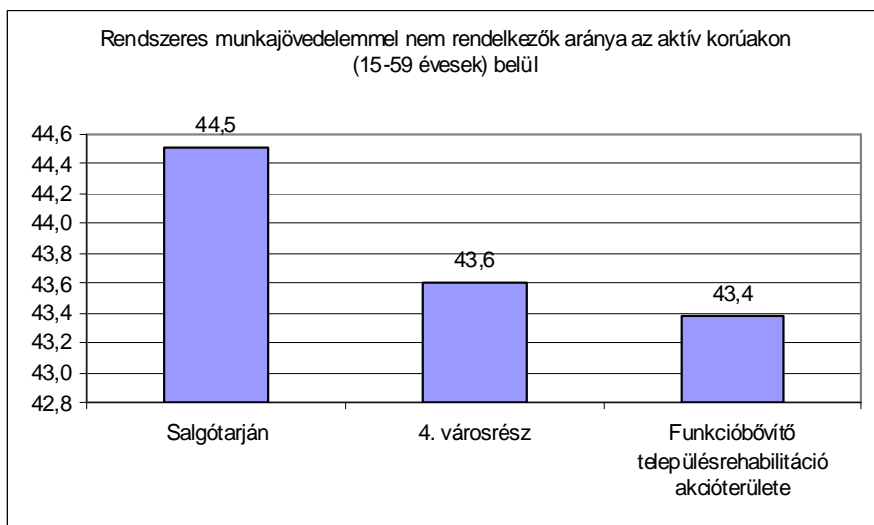
**4. ábra A funkcióbővítő akcióterület foglalkoztatott nélküli háztartásainak aránya területi összevetésben (%), 2001**



Rendszeres munkajövedelemmel a funkcióbővítő akcióterület lakóinak nagyjából 43%-a nem rendelkezik, amely – más városokkal való összevetés alapján – nem kiemelkedően magas érték, ugyanakkor némileg alulmúlja a vonatkozó városrészi, illetve városi hasonló adatokat (5. ábra). Ez az általánosságban átlag körülínek mondható érték a Belváros és környékén is nagyobb számban jelen lévő könnyen és gyorsan elérhető – többféle presztízsű – munkahelyek révén tartható fenn, ugyanakkor a relatív – városon belüli – kedvezőtlen helyzet vélhetően átmeneti, valamint szociális támogatásokból táplálkozó, illetve egyéb jellegű inaktivitást takar.

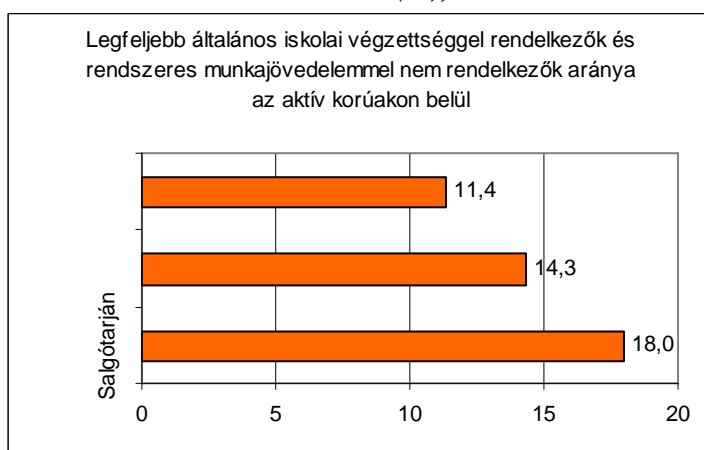


**5. ábra A funkcióbővítő akcióterület aktív korúakhoz viszonyított rendszeres jövedelemmel nem rendelkezőinek aránya területi összetételben (%), 2001**



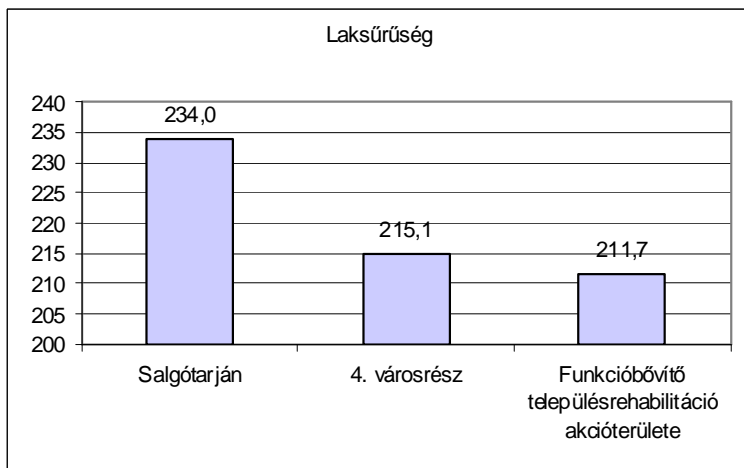
A munkajövedelmek hiánya mellé a kedvezőtlen végzettségi viszonyokat is beemelő szegregációs mutató nem éri el a 12%-ot az akcióterületen (6. ábra), ugyanakkor a város és a 4. városrész vonatkozásában meghaladja a 14, illetve eléri a 18%-ot, amely főként az akcióterületen élők – más városrészekben lakókkal szemben – jóval kedvezőbb végzettségi viszonyaival és hasonló foglalkoztatottsági adottságaival függ össze. Ezek az adatok is felhívják ugyanakkor a figyelmet a funkcióbővítő városrehabilitációs lépések szükségességére az akcióterületen, mivel az új és megújított funkciók (kereskedelmi, idegenforgalmi, kulturális, rekreációs jellegű, stb.), illetve a felújított közösségi és lakóterületek vonzása révén vélhetően megindul a belvárosi társadalom cserélődési, megújulási folyamata is. Ugyanakkor körvonalazódik egy színvonalasan szolgáltató salgótarjáni Városközpont létrejöttének a lehetősége, amely még inkább kulturált körülmények között minőségi szolgáltatásokat és széleskörű ellátási lehetőségeket tud nyújtani a városlakók különböző rétegei és igényei számára egyaránt.

**6. ábra A szegregációs mutató értéke a városban, a 4. városrészben és a funkcióbővítő akcióterületen (%), 2001**



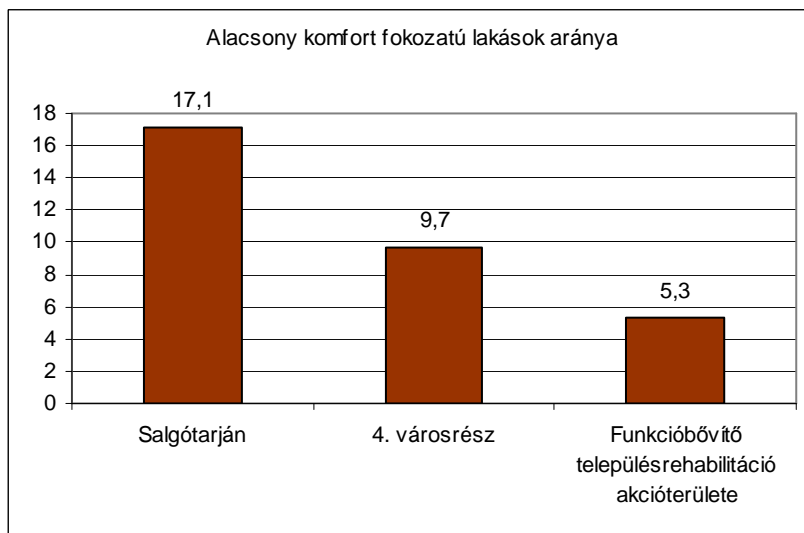
A funkcióbővítő akcióterület lakóhelyi körülményeinek megítélésére részben a lakásviszonyokat jelző mutatók nyújtanak lehetőséget. A laksűrűség szerint például 212 fő jut 100 lakásra, amely országosan, de városon belüli területi összetételben is alacsony értéknek számít (7. ábra). Jelzi, hogy arányaiban több egyedülálló, egyedül maradt nyugdíjas, vagy kevesebb tagból álló család lakja az akcióterületet, mint a város más részeit, ugyanakkor egyes házak megüresedésére, illetve a nem lakás céljaira történő használatok terjedésére is vall.

**7. ábra A funkcióbővítő akcióterület laksűrűsége területi összevetésben (fő/100 lakás), 2001**



A funkcióbővítő akcióterület mintegy 4530 lakásából az alacsony komfortfokozatúak (félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások) aránya alacsony (5,3%), jelentősebben elmarad mind a 4. városrészi, mind a városi értéktől (utóbbtól több mint 10 százalékponttal), jelezvén a zömében társasházi (panelos) beépítésből fakadó magasabb átlagos komfortszintet, illetve kedvezőtlen lakhatási körülmények más városrészekben sokkal jelentékenyebb koncentrálódását (8. ábra). Az adottságok az átlagosnál jóval kedvezőbb lakáskörülmények mellett egyértelműen utalnak az akcióterület, mint lakóterület presztízsének magasabb fokára is. Mindez azonban nem jelenti azt, hogy a közterületi mellett ne lenne szükség egyes területeken lakóhelyi és tömbrehabilitációs beavatkozásokra is.

**8. ábra A funkcióbővítő akcióterület alacsony komfortfokozatú lakásainak aránya területi összevetésben (%), 2001**



### 3.3.2. A meglévő közműhálózat értékelése

Az akcióterületen a közművek, különösen az ivóvízvezetékek és csapadékvíz – elvezető rendszerek régiiek, elavultak, állapotukból eredően sok esetben üzemeltetési, ellátási problémát okoznak (ivóvízvezeték csőtörés, elégtelen oltóvízmenyiség, közterületek alápincézett részeinek beázása). A közvilágítási hálózat szintén elavult, a területen több helyen a megvilágítás mértéke elégtelen, a rendszer díszvilágítási elemeket jelenleg nem tartalmaz.

Ivóvízellátás vonatkozásában az üzemeltető Salgótarján és Környéke Vízmű Kft.-vel, és a Tűzoltósággal egyeztetettek szerint a Múzeum tér nyugati oldalán új, 152 fm hosszú 160 KPE

vezeték épül, mellyel körvezeték alakul ki a területen, ami az ellátási biztonságot növeli. A Múzeum téren lévő mozi, és több üzlet ívóvízellátását teszi biztonságosabbá a korszerűtlen NÁ100-as azbesztcement vezeték helyett épülő 150 fm hosszú 110-es KPE vezeték. Az elosztó vezetékek építésével egy időben a korszerűtlen bekötővezetékek helyett új, KPE anyagú vezetékek épülnek. A területen 4db föld feletti tűzcsap kerül kiépítésre, mely tűzvédelmi szempontból biztonságosabb helyzetet eredményez. A Múzeum tér északi oldalán, a városházához vezető út alatti NÁ 400-as acél vezeték régi, korrodált, állapota miatt korszerű, NÁ 400 -as gömbgrafitos vezetékre lesz cserélve, 63 fm hosszon. A városházához vezető úttól a Kossuth útig ( Lakber Áruház nyugati oldala, Fő tér, Mérleg út nyomvonalon) NÁ 80-as szűk keresztmetszetű azbesztcement vezeték halad, melynek anyaga sem megfelelő, és bővítésre szorul, hogy a szükséges oltóvízigényt szállítani tudja. A helyette megvalósuló 160 KPE vezeték megépítésére az akcióterület határát, és a műszakilag elfogadható szakaszolási lehetőségeket figyelembe véve kerül sor.

Az akcióterületen a burkolt felületek nagysága lényegében nem változik, csak a vízelvezetési mód kerül korszerű kialakításra (a meglévő befogadókba a jelenleg is bevezetett csapadékvíz-mennyiségen felül többlet vízmennyiség nem lesz bevezetve). A víznyelők, és az aknafedlapok az új burkolatszínhez igazodva kerülnek átépítésre. A gyalogosok közlekedésére szolgáló közterületeken rácsos ACO típusú folyókák kerülnek kiépítésre, melyek esztétikusabbak, és biztonságosabb vízelvezetést nyújtanak. A rácsos folyókák bekötő vezetékai 100 NÁ KG PVC, a víznyelők bekötése, és csatornaszakaszok 200 NÁ KG PVC csőből készülnek. A Múzeum téren az alapincézett területrészen a csapadékvizet földmennyiség gyűjtik össze, majd a pincefödémek belső síkján tervezett csővezetékek fogadják, és vezetik ki 3 helyen a közterületi csapadékcsatornába. A Múzeum téren a rekonstrukció kapcsán az alapincézett területrészek szigetelésének átépítésére is sor kerül, mellyel ez a terület komplex módon mindenre kiterjedően korszerűsödik. A Fő tér déli oldalánál a  $\phi$ 80-as beton csapadékcsatorna 45 fm hosszon kiváltásra kerül.

Köz és díszvilágítás vonatkozásában az akcióterületen a meglévő közvilágítási hálózat átépül, illetve kiegészül. Utak és parkolók vonatkozásában a jelenlegi beton lámpaoszlopok egységesen 8,00 m fénypontmagasságú acél kandeláberekre lesznek cserélve. A gyalogos területek sétányok megvilágítására új díszvilágítási hálózat készül ALURA tip. 4,5 m fénypontmagasságú parkvilágító lámpatestekkel, 70 w-os fémhalogén fényforrással, helyenként földbe süllyesztett TERRA fényvetővel, 70 w-os fémhalogén fényforrással. A fénytechnikai tervezésnél a közelmúltban hatályba lépett MSZ EN 13201 szabvány előírásai már figyelembe lettek véve.

A funkcióbővítésnek megfelelően a Múzeum téren a múzeum előtti árkádok pilléreiben mért áramú vételezési helyek kerülnek kialakításra, melyek biztosítani fogják a múzeum, a városháza, és a mozi közti területre tervezett rendezvényekhez szükséges villamos energiát.

### **3.3.3. A közbiztonság helyzete**

A lakosság, az önkormányzat közbiztonságról alkotott véleménye jó. A bejelentések alapján meghozott döntések kedvező hatást fejtettek ki a közbiztonság alakulására. A Salgótarján közbiztonsága országos kitekintésben is a legjobbak között van. Nógrád megye közbiztonságának meghatározó eleme a Salgótarjáni Rendőrkapitányság működési területén elért eredmény. Országos tekintetben Nógrád megye a második helyen szerepel felderítési mutatóival.

A legsúlyosabb megítélésű, városi hatáskörbe tartozó bűncselekmény a rablás. 2007. évben 13 esetből 11 elkövetőt felderítettek, ami 84,6%-os felderítési eredményesség.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata segítségével 2007. év végén beindult a térfigyelő rendszer. Használata javítja a Salgótarjáni Rendőrkapitányság hatékonyságát, a működés gazdaságosságát és mindezek mellett komoly visszatartó erővel bír.

A bűncselekmények belvárosra korlátozódó jelentős száma miatt fogott össze Salgótarján Város Önkormányzata és a Salgótarjáni Rendőrkapitányság, melyek közösen tettek javaslatot egy térfigyelő rendszer kiépítésére az említett területen. A térfigyelő rendszer működtetésének finanszírozása és a közbiztonság javítása érdekében a rendőrségre felajánlott pénzbeli juttatások kezelése érdekében létrehozták a Salgótarján Közbiztonságáért Közalapítványt.

Salgótarján és Környéke Közbiztonságáért Közalapítvány 2007. februárjában a meglévő fix kamerákat, analóg térfigyelő központot a hozzá tartozó bútorzattal és kiépített kábelhálózattal együtt közcélú természetbeni adományként Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata által alapított Salgótarján Közbiztonságáért Közalapítvány részére átadta. A meglévő fix telepítésű kamerák hátránya, hogy nem teljes körűen fedi le a megfigyelni kívánt területet.

A közbiztonság és a felderítés arányának további növelése érdekében Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a meglévő térfigyelő kamerarendszerét további forgatható kamerák felszerelésével bővítette 2008-ban, mely segítségével nagyjából Salgótarján belvárosában található bűnözés gócpontjai lefedésre kerültek.

A városon belüli bűnözés nagy aránya nemcsak a kapitányság területének, hanem a megyének is meghatározója, ezért a Salgótarjáni Rendőrkapitányság utcára vonatkozóan megállapította, hogy mely területek a „bűnözés gócpontjai”. A bűnügyi térkép alapján a cselekmények leginkább a városközpontban, azaz a Kórház – Petőfi Iskola – Rendőrkapitányság épülete – Vásárcsarnok által behatárolt területen következnek be.

Eredmények tekintetében elmondható, hogy a beindítás óta körülbelül 40 szabálysértésben történt intézkedés, 2 esetben gépkocsi feltörést, 5 esetben garázdaságot, 1 esetben rablást, 6 esetben rongálást, 2 esetben illegális petárda árusítást, 2 esetben pedig betöréses lopási kísérletet sikerült leleplezni, felderíteni és több esetben pedig városi rendezvény biztonságát tudta növelni a kamerák működtetése.

A kamerarendszer működtetésével a bűncselekmények csökkenése, illetve nagyobb határfokú felderítése és az állampolgárok biztonságérzetének javulása prognosztizálható.

### 3.4. AZ AKCIÓTERÜLETEN FEKVŐ INGATLANOK TULAJDONISZONYAINAK VIZSGÁLATA

#### *Ingatlanok tulajdonjogi helyzete*



Hrsz.	Tulajdonos
3881/1	
3881/2	
3881/3	
3860/2	
3860/3	
3895	
1777	
1778	
1779	
1782/1	
1782/3	
1787/12	
1783	
1795	
3089	
3090	
3091	
3092	
3093	Salgótarján Megyei Jogú Város
3094	Önkormányzata
3095	
3096	
3714	
3766	
3767	
3859/1	
3911/2	
3919	
3920	
3934	
4103/7	
4149	
4158	
3899/1	
3897/1	
3894	
3892	
3890	

A fejlesztésekhez szükséges területek az önkormányzat tulajdonát képezik, ingatlan vásárlásra nincs szükség e fejlesztések végrehajtásához.

A gazdasági funkció keretében megvalósuló parkolóház a Parkhaus Kft. használatába kerül. A társaság vállalja a parkolóház hosszú távú üzemeltetését, amit a konzorciumi partnerek között létrejövő megállapodás szabályoz a terület használatra vonatkozó feltételekkel együtt.

### 3.5. PIACI IGÉNYEK, LEHETŐSÉGEK FELMÉRÉSE

#### *A kiskereskedelem*

A kiskereskedelmi üzletek száma Salgótarjában 1997 és 2000 között dinamikusan gyarapodott. 2001-ben a növekedés megtorpant, 2002-ben még egyszer nekilendült majd visszaesett, illetve stagnál. Kézenfekvő lenne a jelenséget a 2000-ben bekövetkezett kormányzati gazdaságpolitikai intézkedésekkel magyarázni, de a rendelkezésre álló adatok tükrében értékelhető utolsó öt év helyi szintű folyamatainak alapvető tendenciája ellentétes az országos trenddel, és a hanyatlás jeleit mutatja az országos szinten megfigyelhető fejlődéssel szemben.

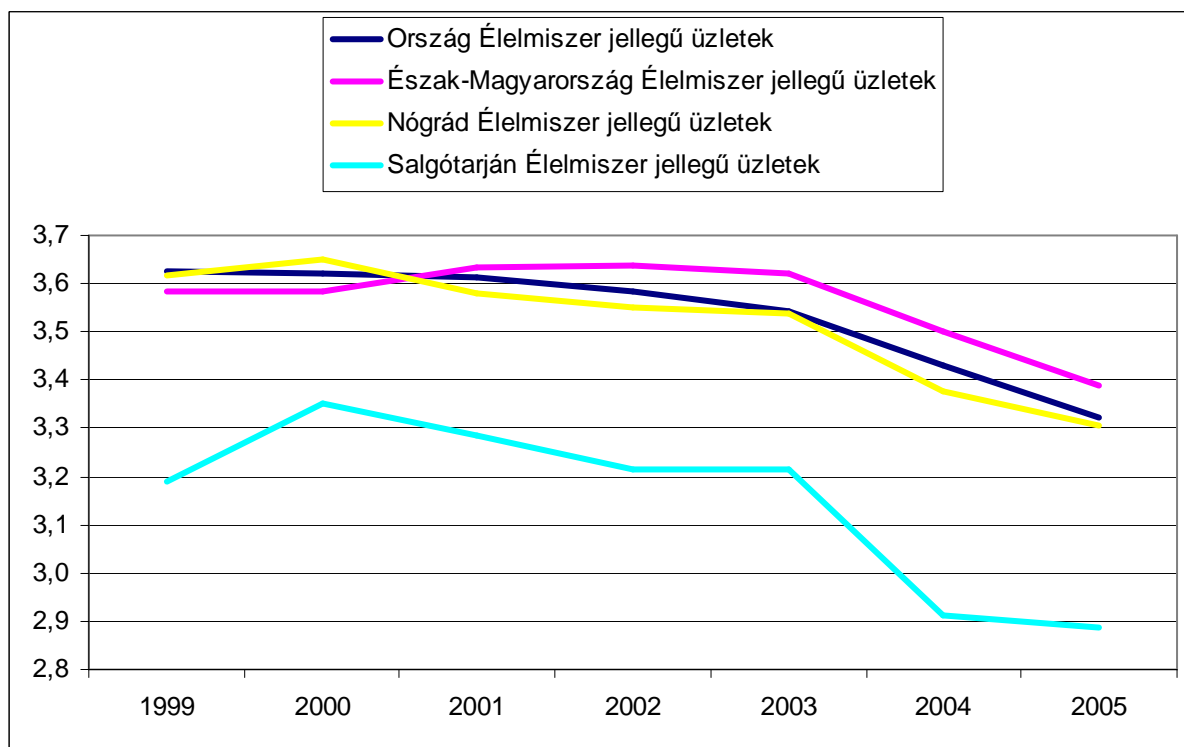
**2. tábla Kiskereskedelmi Üzletek számának alakulása**

Év	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Magyarország	121217	141026	150123	156826	160546	163400	165244	166212	166738
Észak-Magyarország	13855	15919	16920	17447	17714	18037	18237	18300	18084
Nógrád megye	2408	2776	2902	2943	2979	3061	3065	3020	3053
Salgótarján térsége	826	958	1020	1054	1049	1074	1061	1014	1028
Salgótarján	659	771	824	855	860	882	870	821	838

A mintegy 800 kiskereskedelmi egységen belül azonban erőteljes csökkenés tapasztalható az élelmiszerszektorban, míg a ruházati szaküzletek száma inkább stagnál. A leginkább hétvégeken érkező szlovákiai bevásárlók vásárlóerejére szerveződött rá a déli városrészben a 2004-ben megnyitott TESCO áruház. Megjelenése további kereskedők érdeklődését generálja, így kezdenek kiforrni egy új üzleti-kereskedelmi központ körvonalai. E konkurencia azonban belvárosi kereskedelmi forgalmának csökkenését is előidézi.

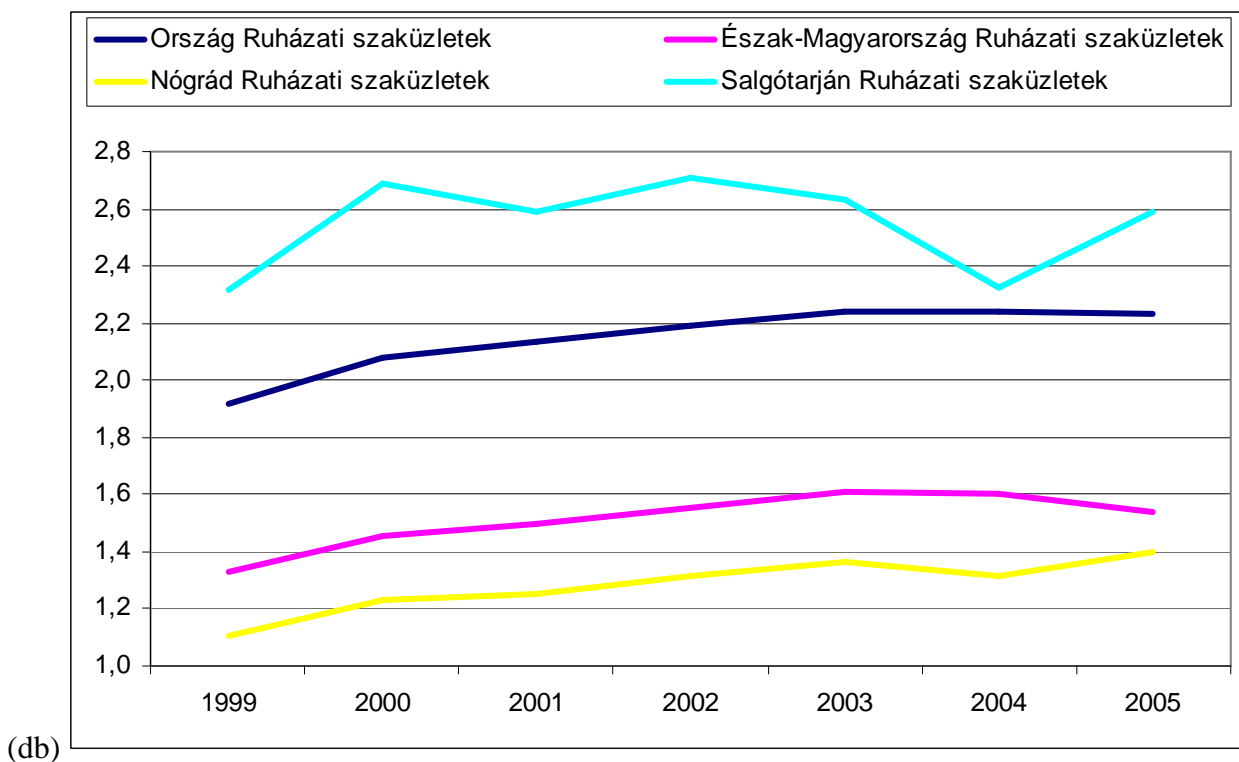
Az élelmiszer üzletek és áruházak számának rohamos csökkenése a piaci koncentrációval – a Spar, Plus, CBA, Penny, Tesco típusú szereplők megjelenésével – is összefügg. Másfelől minden tapasztalattal ellenkező, ha egy olyan városban, mely évente elveszíti a lakosságának 4-5 %-át, növekedne az élelmiszerfogyasztás. Az élelmiszerüzletek számának csökkenése előtt Salgótarjában leginkább a lakosság növekedésének beindulása vethetne gátat.

7. ábra Élelmiszer üzletek 1000 lakosra jutó számának változása, 1999-2005 (db)



A ruházati szaküzletek lakossághoz viszonyított aránya ellenben magas, kétszeresen meghaladja a területi átlagokat. Ez persze természetes. Gondoljuk meg, furcsa is lenne, ha a városból áramlana ki a polgári közönség a falvak vegyesboltjaiba, hogy beszerezze a divatcikkeket.

8. ábra Ruházati szaküzletek 1000 lakosra jutó számának változása, 1999-2005





Bár az üzletek, kereskedelmi vállalkozások számának alakulása bizakodásra adhat okot, ami az értékesítést illeti, elsősorban a belvárosban visszaesés tapasztalható. A kereskedők általában nem partnerek adataik közzétételében, azonban elmondták, hogy hosszabb ideje 90-95%-os forgalmi visszaesést tapasztalnak az előző év bázisán. Hiányzik a minőségi vásárlóerő, az értékes belvárosi területeket kénytelenek bérbe adni. A jelenlegi létesítmények is kihasználatlanok, így a fejlesztések szükségességét nem látják. A gépkocsik belvárosból történő esetleges kitiltásával kapcsolatban korábban megjelent hírek aggodalmat keltek a kereskedők körében. További visszaeséstől tartanak. Az egyik áruház 200 millió Ft-os fejlesztést hajtott végre, árukészleteit hitelből kénytelen finanszírozni, mindazonáltal sújtja a csökkenő vevőszám, és a belváros kiürülése.

A belvárosban rengeteg kis területű, 20 m<sup>2</sup> körüli üzlethelyiség jelent meg. A megyeszékhely szállodája, a Karancs, mely egykor 50-70 %-os telítettséggel futott, nem működik. Földszinti, egykori vendéglátó egységei helyén butikok működnek, illetve egy kínai gyorsétterem, miközben a városnak nincsen nagy létszámú rendezvények lebonyolítására is alkalmas nívós étterme.

A belvárosi kereskedők szerint a TESCO megjelenésének következtében Salgótarjában a kiskereskedelmi szolgáltatások térbeli eloszlása nem megfelelő. A déli városrész dinamikusan fejlődik, hamarosan BAUMAX áruház is létesül. Ez számos új cég megjelenését eredményezné, az ő forgalmuk alakulását pedig kedvezőtlen irányba befolyásolná.

A belváros kereskedelmi egységeinek bejárása azonban sokkal árnyaltabb képet ad, mint ami a közvetlen érdekeltek fent idézett véleménye alapján kialakulhat. A nem élelmiszert forgalmazó kereskedelmi egységek közül kettőnek van nagy forgalma: a kínainak és egy minőségi divatáruháznak. Közös jellemzőjük az áttekinthetőség, a különböző divatosztályok elkülönítése. A többi üzletben inkább mennyiségi kínálatra építő stratégia tapasztalható.

*A belvárosi kiskereskedelem fejlődési lehetőségei szempontjából kedvező adottságok:*

1. Széles kínálatú kereskedelmi, szolgáltató szektor.
2. Némi stagnálás ellenére a kiskereskedelmi üzletek számának növekedése tapasztalható.
3. A gépkocsállomány színvonala arról tanúskodik, hogy a városban van vásárlóerő.
4. Salgótarján Budapest 120 km vonzáskörén belül esik, Pest megye telítettsége után potenciális tőkebefektetési célpont lehet.
5. A jelenlegi kereskedők most pozícionálhatják magukat.

*A belvárosi kiskereskedelem fejlődési lehetőségei szempontjából kedvezőtlen adottságok:*

1. Nem lehet parkolni a belvárosban.
2. Nincs, illetve korlátozott a minőségi árukínálat.
3. A lakosságon belül a hátrányos helyzetű rétegek növekedése várható, ami a vásárlóerő alakulását kedvezőtlen irányban befolyásolja.
4. Nincs versenyhelyzet a kereskedelmi létesítmények energiaellátásának különböző lehetőségei szempontjából.
5. A déli városrész erősödő konkurenciát támaszt a belvárosi kereskedőkkel szemben.

### ***Térszerkezeti pozíció, vonzáskörzet és vásárlóerő***

A salgótarjáni és a megyeszékhely közvetlen vonzáskörzetében elhelyezkedő bátonyterenyei kistérséget az M3-as autópályát (Hatvant) a somoskőújfalui magyar-szlovák határátkelőhellyel összekötő, észak-déli irányú 21 sz. főközlekedési út fűzi fel. Ez a főút jó nyomvonal-vezetésű, kevés lakott területen halad keresztül.



Salgótarjánból 30 perc alatt elérhető a Szlovákiai Losonc (Lucenec) és itt rácsatlakozva az európai jelentőségű E 571-es főútra további egy óra alatt elérhetővé válik Zólyom (Zvolen) és Besztercebánya (Banská Bystrica). Zólyomnál a szintén fontos E77-es főútra rátérve a Lengyelország felé tartó közlekedési folyosón haladva elérhető Krakkó városa. Magyarország és Lengyelország NATO és Európai Unió csatlakozása következtében a megye gazdasági kapcsolatainak szempontjából felértékelődhet a Szlovákián átmenő tranzitfolyosó.

A vonzáskörzet meghatározása mindenek előtt az egy órán belüli elérhetőség, továbbá esetünkben a kistérség- és megyeközponti szerep, valamint a turisztikai kínálat elemzése alapján történik. Piacosodott viszonyok között bevásárlás céljából az emberek ritkán utaznak többet 60 pernél. Ez a kör a megye 129 településéből 83-at érint. Az Észak-magyarországi régió további 42 helységéből lehet eljutni ennyi idő alatt. Az egy órán belüli elérhetőség alapján definiálható potenciális vonzáskörzet lakóinak száma mintegy 250 ezer fő.

A kérdés az, hogy a jelenlegi belváros és kiskereskedelmi szolgáltatásai a valóságban elég attraktívak-e ahhoz, hogy a potenciális vonzáskörzet lakóit ténylegesen Salgótarjánba tudják vonzani.

A salgótarjáni és a bátonyterenyei kistérségből természetesen idejönnek azokért az árucikkekért, amelyeket kapni lehet. A megyeszékhelyen elérhető közszolgáltatások is számottevő forgalmat generálnak.. Azonban jelenleg még az is kérdés, hogy az adott kínálat mennyiségi és minőségi tényezői valamint a kereskedelmi szolgáltatásokhoz való hozzáférés meglévő körülményei között a város meg tudja-e fogni azoknak a Salgótarjánba látogatóknak a vásárlóerejét, akik a város térszerkezeti pozíciója és megyeszékhelyi rangja következtében eleve szinte helyben vannak (a salgótarjáni és a bátonyterenyei kistérségben)? Vagy még ez a vásárlóképes közönség is minimális mértékben vásárol itt, és inkább Budapestre, Gyöngyösre, Egerbe igyekszik, hogy nagyobb volumenű, illetve minőségi vásárlásait elintézzze? Oda, ahol a hipermarketek mellett megjelenik a kereskedelmi központok, plazák, és a bevásárláshoz tapadó szórakoztatás kínálata, vannak működő mozik, és van élet a bevásárló központokon kívül is a városban? Van például állandó színház, élő művelődési ház, színvonalas könyvtár. A tények arra utalnak, hogy Salgótarjánra jelenleg inkább az jellemző, hogy a minőségi áruk és szolgáltatások iránt helyben és a legközvetlenebb vonzáskörzetben meglévő fizetőképes kereslet a megyén kívüli, más városokban nyer kielégítést.

Budapest relatív közelsége azt idézi elő, hogy megfelelő kínálat hiányában a helyi felső- és középrétegek bevásárlásaikat a fővárosban intézik. Keresletük mindenek előtt a márkásnak mondott ruházati és műszaki cikkekre, illetve lakberendezési tárgyakra irányul. A városban nincs például állandó színház, megfelelő rendezvényközpont és éjjeli szórakozóhely sem.

A nagyobb térségi – megyei, illetve határon átnyúló – vonzásközponti szerep sem érvényesül. A nagyobb térségben definiálható potenciális vonzáskörzet klientúráját sem köti jelenleg ide a megyeszékhelyi szerepkörnek és a határon átnyúló eurorégiós térség fejlődési pólusának megfelelő színvonalú kulturális, kereskedelmi, vendéglátóipari és turisztikai kínálat. Ezért a helyi, amúgy is fogyatkozó vásárlóerő a kedvezőtlen irányú lokális társadalmi-gazdaság folyamatoknak megfelelően tovább csökken, pedig az alábbi táblázat szerint Nógrád megye jelenleg nem a legutolsók között helyezkedik el vásárlóerő szempontjából a megyék rangsorában, és alig marad el a közép mezőny alsó részétől (Heves, Somogy, Hajdú-Bihar, Bács-Kiskun):

**3. tábla A megyék sorrendje a vásárlóerő-index szerint**

Megye	Vásárlóerő-index
Budapest	135,4
Győr-Moson-Sopron	108,8
Vas	103,7
Fejér	103,6
Pest	102,1
Komárom-Esztergom	99,9
Veszprém	98,0
Zala	97,5
Baranya	93,0
Csongrád	91,8
Tolna	91,5
Heves	90,3
Somogy	89,1
Hajdú-Bihar	88,3
Bács-Kiskun	87,6
<b>Nógrád</b>	<b>87,4</b>
Jász-Nagykun-Szolnok	85,1
Békés	83,3
Borsod-Abaúj-Zemplén	83,0
Szabolcs-Szatmár-Bereg	80,3

Az index akár tarthatna a 100-hoz, az országos középértékhez is, ha Salgótarján belvárosának kereskedelmi funkciói azon a szinten lennének, amelyre a város térszerkezeti pozíciója determinálja őket, és a város mindennapjainak aktív részesei lennének a fent bemutatott tágabb vonzáskörzetből, és azon belül a szlovákiai Fülekről, Losoncra, Rimaszombatról, Poltárról, illetve Nagykürtösről érkező vásárlók is. Az említett szlovákiai járások által képviselt potenciális vásárlóerőről sokat mond a következő tábla:

**4. tábla Dél-szlovákiai járások összehasonlító adatai**

Járas	Losonc	Poltár	Rimaszombat	Nagykürtös
*Lakosság (2004, fő)	73.287	22.893	82.773	46.462
*Gazdaságilag aktívak (2006.07.)	34.018	11.281	40.209	21.670
*Munkanélküliségi ráta (%)	20,35	19,88	28,59	21,98
Járasi székhely távolsága Salgótarjától (km)	36	53	61	45
Járasi székhely távolsága Besztercebányától (km)	77	84	63	46

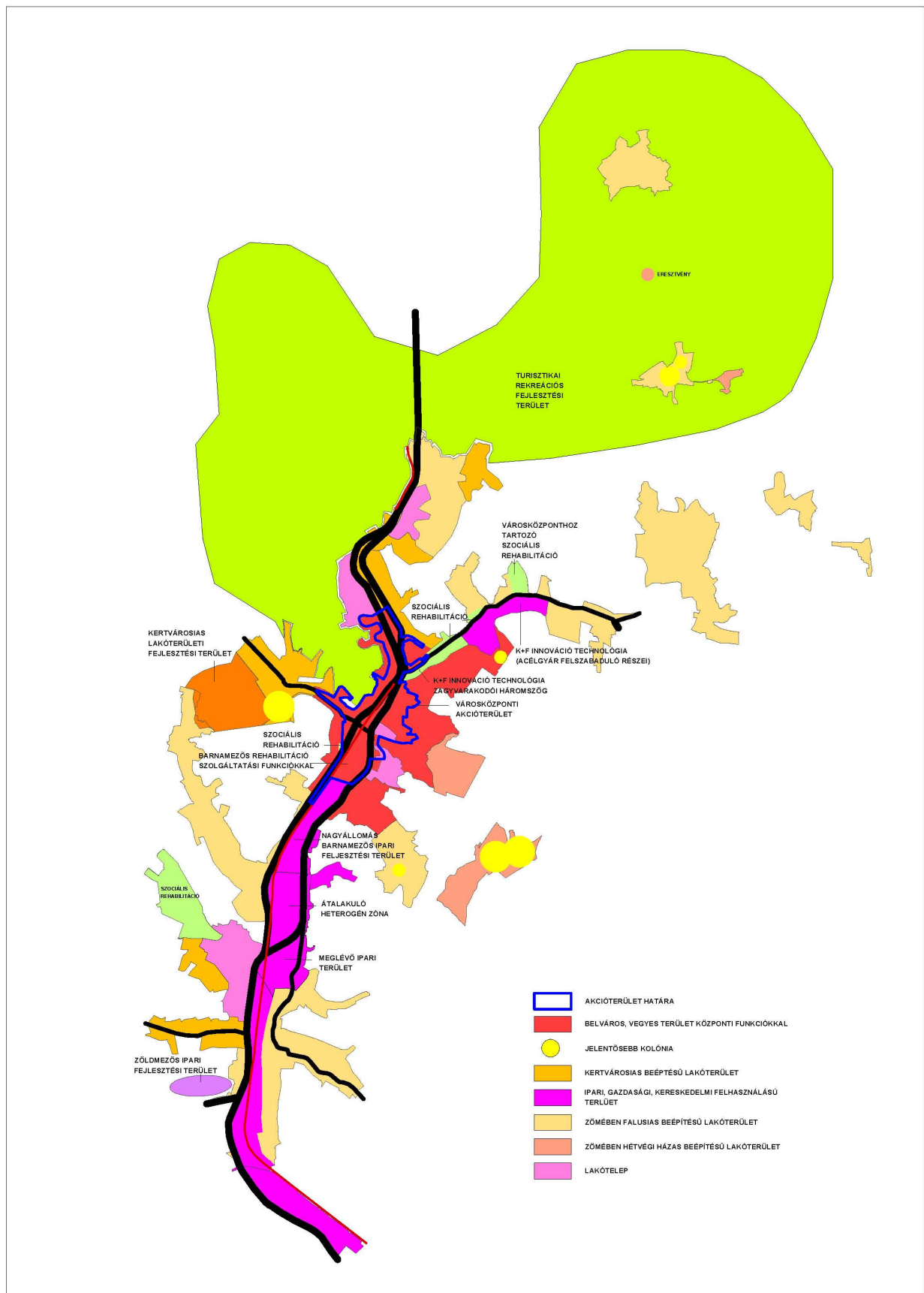
\*Forrás: *Staticky úrad Slovenskej republiky*

Salgótarján dél-szlovákiai vonzáskörzetének lakossága összesen 225.415 fő.

Ez nem kevesebbet jelent, mint, hogy a légiessé vált határ túlsó oldalán majdnem ugyanolyan számú népesség tartozik Salgótarján potenciális vonzáskörzetébe, mint a magyarországi oldalon. Az urbanizáció szintje, a város nagyságrendje és funkciói szempontjából Salgótarján megfelelője határ túlsó oldalán Losonc. A határ menti magyar-szlovák árucseré forgalomnak egyébként is jelentős hagyományai vannak. Az uniós csatlakozás óta a piac minden akadálytól mentessé vált. Míg a magyarországi lakosság elsősorban az élelmiszervásárlás céljából utazik Szlovákiába, az ottaniak elsősorban a divatcikkeket és az iparcikkeket és keresik Magyarországon. Erre a hagyományos keresleti szegmensre – különösen a divatcikk vonatkozásában – valószínűleg viszonylag jelentős fejlesztést lehetne ráépíteni a Szlovákiából származó keresletre alapozva a Budapesttől 110 kilométeres távolságra lévő Salgótarjánban.

Térszerkezeti pozíciója és közigazgatási státusza következtében, a versenyképes és elérhető áru minőségi kínálat kialakulása esetén Salgótarján vonzóvá válhat a tágabb térség és a potenciális szlovákiai vonzáskörzet összesen több mint 400.000 fős lakossága számára is. Ehhez azonban olyan fejlesztések szükségesek, amelyek megteremtik Salgótarján belvárosában a minőségi kiskereskedelem fejlesztéséhez szükséges előfeltételeket.

### 3.6. A VÁROSRESZÉK STRUKTÚRÁJA



**4.**

**FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS  
BEAVATKOZÁSOK**

#### **4.1. AZ AKCIÓTERÜLETEN AZ ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL ELÉRNI KÍVÁNT FEJLESZTÉSI CÉLOK OPERATÍV VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

A városközpontban megvalósuló fejlesztési csomag az Integrált Városfejlesztési Stratégia és az Előzetes Akcióterületi Terv helyzetelemzéseiben feltárt, több évtizedre visszanyúló strukturális problémák megoldására kíván komplex, egymáshoz szervesen illeszkedő projekt elemekkel megoldást kínálni.

##### **Jelenlegi területhasználat, az alapfunkciók és az alapinfrastruktúrák strukturális problémái**

A Belváros területe jelenleg alulhasznosított. Nem tölti be megfelelő színvonalon azt a városi, kistérségi és térségi (a megyeszékhely belvárosa) funkciót, amelyre a minőségi kiskereskedelem terén térszerkezeti pozíciója predesztinálja, és amely funkció betöltése a város fenntartható fejlődésének egyik legfontosabb húzóereje lenne. A másik három összárosi szintű potenciális funkció, amely Salgótarján fejlődésének húzóereje lehetne: térségi munkaerőpiaci és foglalkoztatási központ, turisztikai attrakció az ország és Közép-Európa turisztikai térképén, a kultúra és a felsőoktatás térségi központja. Az említett belvárosi funkcióhiány a felsorolt másik három összárosi funkció betöltését is akadályozza. A jól működő minőségi kiskereskedelemhez hasonlóan súlyos funkcióhiány a Belvárosban a működő szálloda hiánya. Mindkét funkcióhiány, de különösen a minőségi kiskereskedelemé összefügg a súlyos parkolóhiánnyal.

Az egész város fejlődésének vagy hanyatlásának egyik meghatározó eleme a városközpont élıhetősége. Hogy a városközpont mennyire fog élıttel megtelni vagy mennyire lesz kiürült szellemváros, annak pedig meghatározó eleme, hogyan tudunk jelentős számú parkolóhelyet kialakítani a városközpontban vagy annak közvetlen közelében.

Az utolsó átfogó és szakszerű vizsgálat szerint az OTÉK norma szerinti 50 %-os (felére csökkentett követelmény) értékhez képest is 1689 db parkolóhely hiányzik a belvárosból, amit csak parkolóházak megépítésével lehet biztosítani, hiszen felszíni parkoló összesen 261 db alakítható ki.

Tehát ahhoz, hogy a városközpont elmúlt évtizedekben létrehozott beépítéséhez az érvényes OTÉK szabályokban megkövetelt parkoló mennyiségnek legalább a fele rendelkezésre álljon 1390 db parkolóházi parkoló férőhely létesítése szükséges.

Ez a szám nem tartalmazza azokat a parkolókat, amelyek iránt a város fejlődéséhez nélkülözhetetlen

Fejlesztési projektek maguk keltenek újabb igényeket.

Ilyen fejlesztési projektek például az alábbiak:

- a szállodai férőhelyek számának növelése terén a Karancs Hotel rehabilitációja,
- a kulturális, illetve turisztikai közszolgáltatások fejlesztése terén az Apolló Mozi funkcióbővítő rehabilitációja, illetve a Megyei Múzeum rehabilitációja,
- a kiskereskedelmi és szórakoztatóipari szolgáltatások fejlesztése terén a SALGÓ PLAZA,

megvalósítása.

A városközpont iparvágánytól északra lévő részében a Hatvan-Füleki vasúttól keletre, a Füleki út és a Salgó út mentén olyan házsorok helyezkednek el, amelyeknek bontását és helyettük a városközpont elhelyezkedéshez illő színvonalú beépítés kialakítását a hatályos városrendezési terv is előírja.

## **A közsféra és a magánsféra strukturált együttműködésével elérhető önkormányzati fejlesztési célok**

A városközpont funkcióbővítő fejlesztése, a hiányzó funkciók pótlása az egész város fenntartható fejlődésének kulcskérdése, abszolút prioritás! Az önkormányzati fejlesztés célja a városközpont funkcióbővítő fejlesztése hiányzó funkciók pótlásával.

Az önkormányzat a közsféra és a magánsféra strukturált együttműködésén alapuló európai eszköztár összehangolt használatával érheti el az akcióterületen komplex városfejlesztési céljaink megvalósulását. A helyzetértékelés munkafázisában, előzetes jelleggel az alábbiak szerint határozhatóak meg a komplex célok eléréséhez az önkormányzat és a közsféra részéről szükséges feladatok.

### *Az önkormányzat építési feladatai*

Az egész város fejlődésének vagy hanyatlásának egyik meghatározó eleme a városközpont élhetősége. Hogy a Belváros mennyire fog élettől megtelni vagy mennyire lesz kiürült szellemváros, annak pedig meghatározó tényezője, hogyan tudjuk a modern stílusban, ám a várható parkolási igény kielégítését legalább megközelítőleg lehetővé tevő számú parkolóhely nélkül épült várost alkalmassá tenni a XXI. században Európában megszokott életmódból táplálkozó parkolási igények kielégítésére. A mai városi életmódhoz ugyanis szervesen hozzátartozik az, hogy minden gyarapodó középkorú vagy fiatal családnak előbb-utóbb lesz egy autója, amit el kell tudnia helyezni valahol a lakása közelében, és amellyel meg kell tudnia közelítenie a modern városi élet színtereit. Ezt a hétköznapi igényt fordítja le az OTÉK a településrendezési és építési követelmények szakmai nyelvére úgy, hogy országosan kötelező érvényű előírásaként megköveteli minden egyes új lakás építése esetén legalább egy darab, és minden egyes új kereskedelmi, szolgáltatási funkciójú épület esetén az épülő szintterület meghatározott nagyságú részére vetített minimális számú parkolóhely létesítését. Így alakul ki egy adott városrész konkrét épületállománya tükrében az az OTÉK követelmény, aminek az 50%-ához képest hiányzik 1689 db parkolóhely Salgótarján városközpontjában. A hiány abból adódik, hogy a 60-as, 70-es években épített városban a lakások és a különböző szolgáltatásokat nyújtó városközponti intézmények tényleges parkoló ellátása sem közelíti meg a minimálisan szükséges szintet sem.

Tehát sem a rendkívül nagy szintterületi sűrűséggel, nagyrészt nagyelemes előre gyártott vasbeton szerkezetű lakóépületekkel beépített belváros lakosság nem rendelkezik a nagypaneles lakóépületekben levő lakásaihoz elégséges számú parkolóhellyel, sem a belváros piaci, illetve közösségi szolgáltatásokat nyújtó különböző intézményei nem rendelkeznek fejlődésük szempontjából elégséges számú parkolóhellyel. Ez a helyzet különösen a versenyszférában működő, piaci szolgáltatásokat nyújtó kiskereskedelmi vállalkozásokat érinti hátrányosan, amelyek még egy dinamikus fejlődő térség központjában is versenyhátrányt szenvednek a város szélére települő, autóval jól megközelíthető áruházakkal szemben.

A gazdasági szempontból legkevésbé fejlett megyék egyikének székhelyén ez a helyzet még súlyosabb, hiszen azt jelenti, hogy a város fejlődési pályára állítása érdekében a közlekedési infrastruktúra egyik alapvető összetevője tekintetében az eredetileg elmaradt fejlesztéseket kell pótolni ahhoz, hogy a város olyan helyzetbe kerülhessen, hogy egyáltalán értelmezhetőek legyenek azok a fejlesztések, amelyek révén majd be tudja tölteni hivatását mind a helyi közösség, mind a megye lakossága által alkotott közösség szolgálatában, európai színvonalon, piaci és közösségi szempontból egyaránt.

A hiányzó alpinfrastruktúra pótlását követő, a rendszerváltás előtti időszakból örökölt strukturális probléma egy másik lényeges dimenzióban is akadályozza a város fejlődését.



A városi élet XXI. Században elvárt európai infrastrukturális feltételei közül az egyik lényegesnek a hiánya egyéb társadalmi-gazdasági és fizikai tényezők mellett meghatározó szerepet játszik abban, hogy a belváros ingatlanai folyamatosan veszítik el értéküket más városok városközpontjainak magasabb és emelkedő ingatlan értékeihez képest. Ez pedig olyan alapvető strukturális tendencia, amely az egyéb szempontból lehetséges városközponti befektetések elé emel gátat, hiszen nincs olyan befektető a magánszféra vállalkozásai között, aki önszántából befektetné a pénzét egy olyan városban, ahol az ingatlanok értéke nem felfelé megy, hanem lefelé más lehetséges befektetési helyszínekkel való összehasonlításban.

Ebben az összefüggésben az elégséges szintű városközponti parkolási rendszer, mint alapinfrastruktúra hiánya azt jelenti, hogy a probléma orvoslása nélkül nem lehet elégséges szinten vállalkozókat találni a magánszférából, akik városközponti fejlesztésekbe fektetnék pénzüket az önkormányzat egyes fejlesztési projektjeinek vagy városfejlesztési akciójának végrehajtása keretében.

Ennek a helyzetnek a tartós fennmaradása azzal a jelentős mértékű kockázattal fenyegetne, hogy Salgótarján városközpontjának nem csak fejlesztése, hanem egyszerű szinten tartása is az ott található létesítmények funkcióinak sokfélesége és színvonala, valamint az ottani ingatlanok páci értéke szempontjából túlnyomórészt csak a közszféra forrásainak terhére lenne finanszírozható, vagyis a város hosszabb távon sem lenne képes átállni egy olyan városfejlesztési pályára, hogy a helyi közösséget szolgáló – máshol általában helyi forrásokból finanszírozható – városfejlesztési beavatkozásokat ne vissza nem térítendő külső támogatásokból finanszírozza.

A városközpont hanyatlásának megállítása, és fejlődésének elindítása szempontjából tehát kulcskérdés, hogy megoldást lehessen találni erre a strukturális problémára, amelyet a rendszerváltás utáni önkormányzatok a múltból örököltek, és amely a városközpont fejlődésének alapvető funkcionális akadály.

A város szívének működésben tartásához szükséges, hiánypótló funkcióbővítő fejlesztés az egész város fenntartható fejlődésének kulcskérdése.

Az önkormányzat a közszféra és a magánszféra strukturált együttműködésén alapuló európai eszköztár összehangolt használatával érheti el az akcióterületen komplex városfejlesztési céljaink megvalósulását.

A komplex célok eléréséhez az önkormányzat és a közszféra részéről szükséges feladatok az alábbiak szerint határozhatóak meg.

Ki kell alakítani a parkolási gondok további enyhítését lehetővé tevő, műszaki-fizikai szempontból megvalósítható felszíni parkolókat.

A 21-es számú főút új városközponti átkelő szakaszának megépültével a város főutcájára jutó forgalmi terhelés csökkenésével összhangban célszerű humanizálni a főutca, a Rákóczi út belvárosi szakaszát a parkolási háttérkapacitás növelésével párhuzamosan annak érdekében, hogy a főutca be tudja tölteni hivatását a városközpont vonzerejének fokozásában és a belváros revitalizálásában.

A városközpont közműellátottsága megfelelő, néhány közműnél még kapacitástöbblet is jelentkezik, néhány közmű azonban elöregedett, felújítása indokolt és szükséges.

Az infrastruktúra mellett egyes közcélú „szuperstrukturák” fejlesztése tekintetében is jelentős feladatok várnak a közszférára, ha azt akarja, hogy a város meg tudjon felelni a térségi kulturális központ funkciójának, és gazdag turisztikai kínálatot tudjon rákerülni az ország és Közép-Európa turisztikai térképére.

A térségi kulturális központ funkció szükségessé teszi az Apolló Mozi komplex, funkcióbővítő fejlesztését, amely jelenleg egyetlen moziként működik a városban és a kistérségben. A funkcióbővítő épületrehabilitáció eredményeként egy „alternatív kulturális központ” jön létre. Az épület komplex rehabilitációjához szükséges építési munkák elvégzése után lehet végrehajtani az Apolló Mozit magába foglaló telektömb közterületeinek rehabilitációját az épület felújításával összhangban.

A Nógrád Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő Múzeum épületegyüttesének komplex rekonstrukciójával olyan fejlesztést kell végrehajtani, amelynek eredményeként növekszik a város ismertsége és erősödik turisztikai attraktivitása. Ennek érdekében a Megyei Önkormányzat a város projektjével párhuzamosan megvalósítható önálló projektet készít elő.

Az iparvágány vasúti kereszteződéséhez északról kapcsolódó területen végre kell hajtani, illetve a magántulajdonú részeken elő kell segíteni azt az átépítést, amit a hatályos városrendezési terv is előír, és ahhoz szükséges, hogy a Belváros terjeszkedéséhez, illetve lakásépítéshez helyet lehessen teremteni.

*A magánszféra építési projektjei, amelyek megvalósítását az önkormányzat operatív városfejlesztő tevékenysége teszi lehetővé*

A Belváros fejlődését akadályozó parkolási gondok megoldásával az Önkormányzat megteremtheti annak az előfeltételét, hogy megvalósulhassanak azok a vállalkozói projektek, amelyek az említett funkcióhiányt enyhítik a piaci alapon működő szolgáltatások területén.

Ehhez a célhoz járul hozzá a parkolóházak építése a kiemelt projekt keretében. Az I. ütemben a József Attila művelődési ház mögötti területen a Március 15. utca felett valósul meg egy 3 szintes, 160 férőhelyes parkolóház. Első szintje a meglévő támfal felett a 257,00 bf szinten van, pillérei részben letalpal a művelődési ház udvarába, a Március 15. utca forgalma azonban zavartalan.

A parkolóház három szintes, 8m x 8m-es raszterű, lépcsőzetes kialakítású, a lejtős domboldalhoz igazodik. A második szint a 260,00 bf szinten, a harmadik a 263,00 bf szinten van, a meglévő intézményeket (óvoda, lakóházak) a létesítmény nem zavarja.

A parkolóház a Március 15. utcán túl csatlakozik a művelődési ház mögötti gazdasági udvarhoz (259,30 bf). Itt minden szintről ki lehet hajtani. A parkolóház szintjei közötti közlekedést egy íves rámpa rendszer biztosítja, amely követi a 8 m-es lépcsőzéseket.

A parkolóház egy szintje 1740 m<sup>2</sup> alapterületű, összesen 5220 m<sup>2</sup>-es a parkolási terület. Ehhez csatlakozik egy 380,1 m<sup>2</sup>-es rámpa-henger 4 szinten. A parkolóház nyitott, a gépkocsi állások részben fedettek, illetve árnyékoltak.

A kiszolgálást recepció, vizesblokk segíti, a ki és bejárás ellenőrzött.

A parkoló lemezek a fötér felől zöld növényeket tartalmazó virág vályúkkal vannak szegélyezve. A szerkezet megépítéséhez csak minimális mennyiség támfalra van szükség, mert a parkoló lemezeket tartó pillérek cölöpalapon állnak.

A terv szerves része az út és környezet rendezés, amely a létesítmény körüli kb. 1000 m<sup>2</sup>-re terjed ki.

A parkolóház építészeti kialakítását a tanulmányterv csatolt tervlapjai ábrázolják. A projekt a gazdasági funkciót erősíti, megvalósítója vállalkozás, a PARKHAUS Kft., konzorciumi partnerként.

A fejlesztés 4 ingatlant érint, amelyek Salgótarján MJV. tulajdonát képezik.

**Hrsz. 3746** kivett közterület névtelen tér 9565 m<sup>2</sup>. Természetben domboldal, füves fás terület, rajta áll lábakon egy várostérképet stilizáló térplasztika, Varga Imre alkotása (1972) beton-acél-üveg anyagból.

**Hrsz. 3747** kivett közterület, névtelen út 1433 m<sup>2</sup>. Természetben a művelődési ház hátsó szervízútja, aszfaltozott felülettel, beton támfallal körítve.

**Hrsz. 3748** Fő tér 5. kivett kultúrház 3791 m<sup>2</sup>. A művelődési ház épületének ingatlana, amely mint úszótelek, elő-oldal- és hátsókert nélküli beépítésű. Az épület fő központi része alatt a földszinten áthalad a Március 15. út, az út ingatlanának megszakításával.

**Hrsz. 3760** Március 15. út kivett közterület 4053 m<sup>2</sup>.

Nem érintett ingatlan a 3761 hrsz.-ú Március 15. út déli szakasza.

### *Építés ismertetése*

A felszíni parkolóház a Március 15. út felett lábakra állított 3 szintes, teraszokkal fedett, de oldalról nyitott épület. Az 1. parkolósínt konzolosan a műv.ház földszintes szárnya fölé benyúlik, de az épületet nem érinti, a Március 15. út szinti forgalom áthaladását változatlanul biztosítja. Az áthajtó út úrszelvénye 6,30 m magasságot és változatlan útszélességet biztosít. Az épület cölöp alapozása a domboldal állékonyságát erősíti. A parkolóház tartópillérei műv.ház hátsó falán kívül, a domboldalt záró támfal mögött és a domboldalban lesznek állítva, cölöp alapokra. Az északi oldalon a domboldalba lépcsőzetesen beépülő kör alakú rámpa szintenként eltolt körszeletein haladva a két irányú forgalom biztosított. A déli oldalon a meglévő közterületi szervízút aszfaltozott udvara kibővül, és rácsatlakozva három rámpán lehet fel-le haladni a három parkoló szintre.

A parkolóház biztonsági szolgálattal védett zárt parkoló lesz, az északi és déli bejárati részen fizető recepcióval, a déli behajtónál közforgalmú mosdó-WC egységgel.

A parkolóház teraszainak vasbeton mellvédjein, ferde térelhatárolásain és a a felső szintet fedő pergolán dús élő zöld növényzet lesz.

### *Ingatlan rendezése*

A belváros szabályozási tervének folyamatban lévő módosítása alapján, a parkolóházi toldás részére az érintett 3746, 3747, 3760 hrsz.-ú közterületek megosztásra kerülnek, a fogalomképtelen részekből a szükséges területeket leválasztva és forgalomképesévé téve a JAMKK ingatlanához lesz csatolva a parkolóház és kör-rámpa területe. A JAMKK megnövelt telke vegyes társasházi tulajdonná alakul át, az albetétek aránya az ingatlanrészek értékbecslése alapján lesz megállapítva, Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata és a parkolóházi részt építőgazdasági társaság között.

A kör rámpa építése során új személyforgalmi lépcső épül a Március 15. út és az óvoda szintje között. A kör rámpa tetején kilátó teraszra nyílik lehetőség.

A műv.ház hátsó szervízútja a rámpákkal együtt közterület marad.

A köztéri szobor áthelyezésre kerül városképi szempontból megfelelő helyen feljebb a domboldalon.

A művelődési házat és szállodát kiszolgáló trafóház későbbi kapacitás- és területbővítése a parkolóházi terasz alatt lehetséges.

A parkolási rendelet módosításra kerül, a fizető parkoló zónák kiterjesztésével.

A második kiemelt projekt (2009-2010-es forrás) keretében a „Kis” Főtér alatti területen épül térszín alatti parkoló, amely automatizált rendszerrel, a kor legmodernebb technológiájának alkalmazásával valósul meg. A projekt keretében a PARK HAUS KFT. konzorciumi partnerként mint beruházó hajtja végre a fejlesztést, melyhez 602 millió Ft támogatás mellett 1,785 milliárd önerőt biztosít. A fejlesztés eredményeként további 270 parkolóhely kerül kialakításra a városközpontban.

A másik meghatározó vállalkozói fejlesztés, a kiemelt projekttel párhuzamosan a Belvárosban a Karancs Szálló épületének rehabilitációja, amelynek eredményeként egy négy csillagos szálloda fog működni az ÉMOP turisztikai intézkedésének támogatásával az egykori szálloda épület jelenleg más célra használt és a város szempontjából alulhasznosított ingatlanában.

A volt Centrum Áruház magában foglaló telektömb fejlesztésével megvalósul a Salgó Plaza kereskedelmi és szórakoztató központ a III. ütemben, amely a Belvárost a minőségi kiskereskedelem határon átnyúló vonzáskörzetű, térségi központjává teszi.

Az első és második kiemelt projekt keretében összesen 430 parkolóházi és 261 felszíni parkolóhely létesülhet újonnan a belvárosban, vagyis összesen 691 új parkolóhely, ami nagy előrelépést jelent a rendszerváltás előtti időszakból örökölt strukturális problémák felszámolásában.

A fejlesztéssel a belváros élhetőbb és megközelíthetőbb lesz, ezáltal jobban be tudja tölteni meglévő alapfunkcióit és alkalmasabbá válik arra, hogy az önkormányzat a magánszféra vállalkozásaival együttműködve el tudja indítani a funkciók piaci alapon történő bővítését és elő tudja mozdítani a szolgáltatások színvonalának emelkedését is.

Ennek érdekében a közszféra részéről még egy alapvető jelentőségű fejlesztést végre kell hajtani a második kiemelt projekt keretében.

A Rákóczi út mellékelt tervlap szerinti belvárosi szakasza közterületének komplex rehabilitációjával a város és a belváros főutcáját vissza kell hódítani a városi élet számára, hogy az valóban a helyi közösség és az átmenetileg ott élők közösségi terévé, találkozóhelyévé, sétáló utcájává válhasson a gépkocsiforgalom csökkentése és a gyalogos forgalom előtérbe helyezése révén.

Az említett parkolási háttérfejlesztéseken kívül erre kedvező lehetőséget ad, hogy a főutcát jelentős mértékben tehermentesíti az átmenő forgalom alól a 21-es út új városközponti átkelő szakaszának megépülése.

Az első kiemelt projekt végrehajtásával párhuzamosan kikristályosodhatnak azok a szakmai elképzelések, amelyek alapján lehetővé válik, hogy az előkészítő munka során egy olyan komplex közterületrehabilitáció tervei készülhessenek el, amelynek megvalósítása a lehető legjobban szolgálja a helyi közösség érdekeit.

## **A ROP keretében megvalósítandó funkcióbővítő városrehabilitációs projekt célja, célcsoportjai**

Az IVS-ben megfogalmazott jövőkép: megújuló vonzó középváros. A fentiekben leírt problémákra a bemutatott megoldással elérni kívánt átfogó cél egy megújult, korszerű, vonzó városközpont kialakítása, amely mind az itt élőknek, mind az ide látogatóknak megfelelő életminőséget és szolgáltatásokat biztosít, attraktív városi arculatot, környezetet eredményez.

Közvetlen cél a belvárosban található közterületek, zöldfelületek és középületek megújítása, komplex fejlesztése, a súlyos parkolási problémák enyhítése, ami biztosítja az előfeltételét a fent hivatkozott városi funkciók megerősödésének, új funkciók, minőségi szolgáltatások megjelenésének, ill. a közszféra városrehabilitációs feladatainak elvégzése nyomán a magánszféra fejlesztéseinek.

Közvetlen célcsoportot jelentenek az akcióterületen élő lakók, akiknek a lakókörnyezete megújul. Ide sorolhatók a városközpontban működő vállalkozások, hiszen a vonzó városközpont az ő forgalmukat, ingatlanuk értékét is növeli. A belváros jobb megközelíthetősége, a súlyos parkolási problémák részleges enyhítése javítja az itt működő hivatalok, kulturális- és közintézmények látogatottságát, tehát célcsoportnak tekinthető minden városi és megyei lakó, vagy látogató, aki felkeresi a belvárost akár ügyintézés, akár a szabadidő hasznos eltöltése céljából.

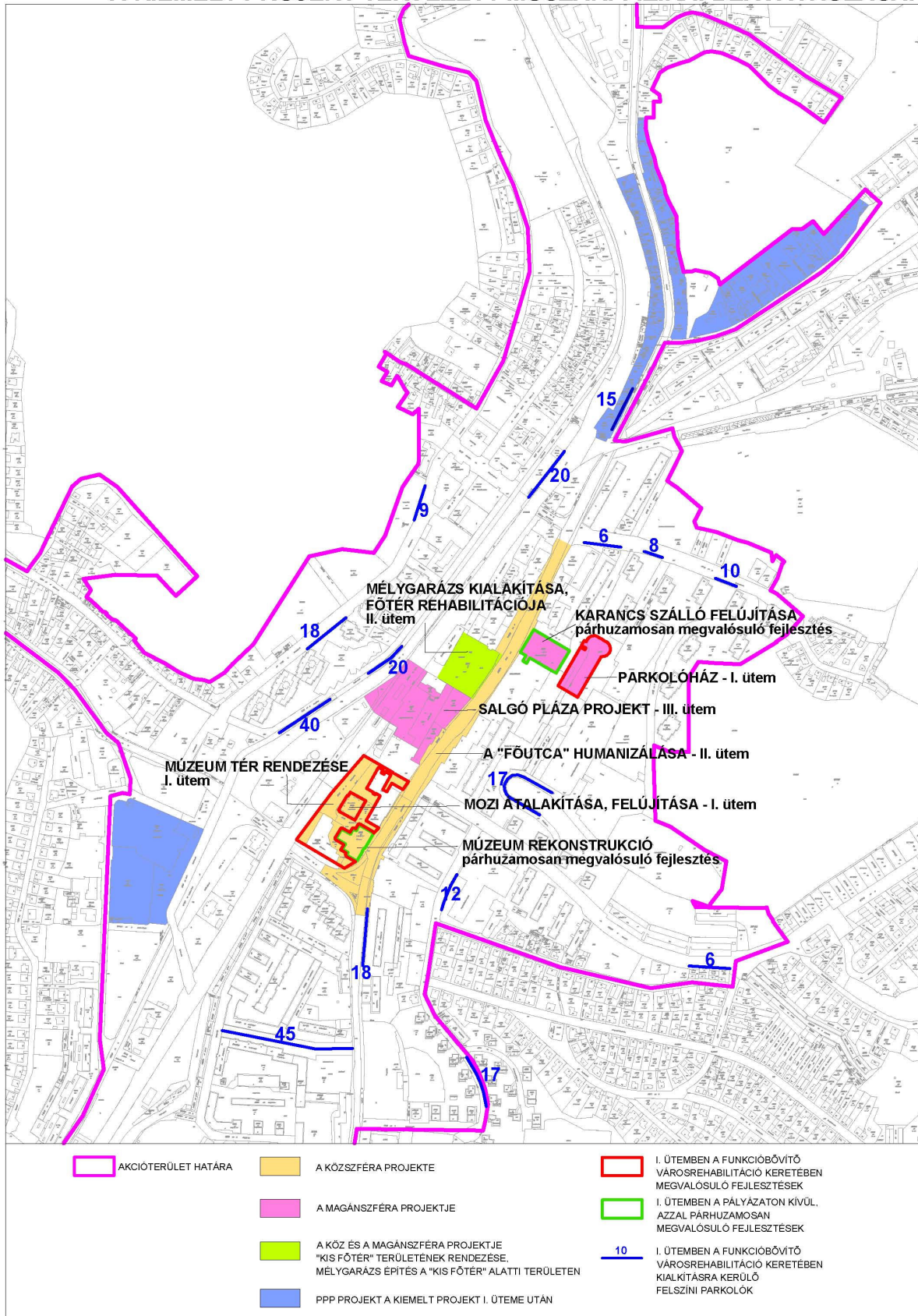
## **A projekt várható eredményeinek bemutatása**

Salgótarján belvárosának megújításával kezdetét veszi az IVS megvalósítása, amelyben 12 akcióterület került lehatárolásra. Ezek között az elsődleges prioritás a városközponti akcióterület rehabilitációja, a városi funkciók megerősítése. Ennek alapvető előfeltételeként a belváros elérhetőségének javítását eredményezi a felszíni és parkolójázi parkolók megépítése. A városi és kulturális funkciót erősíti a Múzeum tér rendezése és az itt található megújult Apolló Mozi, új kínálattal, rendezvényekkel. A II. ütemben a főutca rehabilitációja és a „Kis” főter rendezése, zöldfelületek kialakítása elősegíti a megújuló, vonzó középváros kialakulását. Ezen közvetlen eredményeknek köszönhetően létre jöhet egy élettel teli városközpont megújult arculattal, ami az egész város imázsára alapvető hatással van az érdeklődő látogatók, befektetők benyomása, megítélése szempontjából. Mindez növeli az akcióterület presztízsét, felértékeli az itt található ingatlanokat. Ennek nyomán nagyobb eséllyel jelenik meg Salgótarján a régió és az ország turisztikai és befektetői térképén, ami elősegíti a többi barnamezős és egyéb fejlesztés vállalkozások közreműködésével történő megvalósítását.

#### 4.2. AZ AKCIÓTERÜLETEN MEGVALÓSÍTANDÓ FEJLESZTÉSEK:

<b>I. ütem</b>	
<b>A funkcióbővítő városrehabilitáció keretében megvalósuló fejlesztések</b>	
<b>Közsféra fejlesztései</b>	<b>Magán szféra fejlesztései</b>
261 felszíni parkoló kialakítása	160 férőhelyes parkolóház építése a József Attila Művelődési Ház mögött
Múzeum tér rendezése	
Apolló Mozi rekonstrukciója	
<b>A pályázaton kívül, azzal párhuzamosan tervezett fejlesztések</b>	
Nógrádi Történeti Múzeum rekonstrukciója (Megyei Önkormányzat)	Karancs Szálló felújítása
<b>II. ütem</b>	
<b>A következő ütemben tervezett fejlesztések</b>	
<b>Közsféra fejlesztései</b>	<b>Magán szféra fejlesztései</b>
„Kis” Főtér területének rendezése	Mélygarázs építés a „Kis” Főtér alatti területen
A főutca humanizálása	

**A kiemelt projekt tervezett műszaki-fizikai beavatkozásai**





## A szükséges területek megszerzésével, illetve az önkormányzati lakások bérlőinek kihelyezésével kapcsolatos feladatok

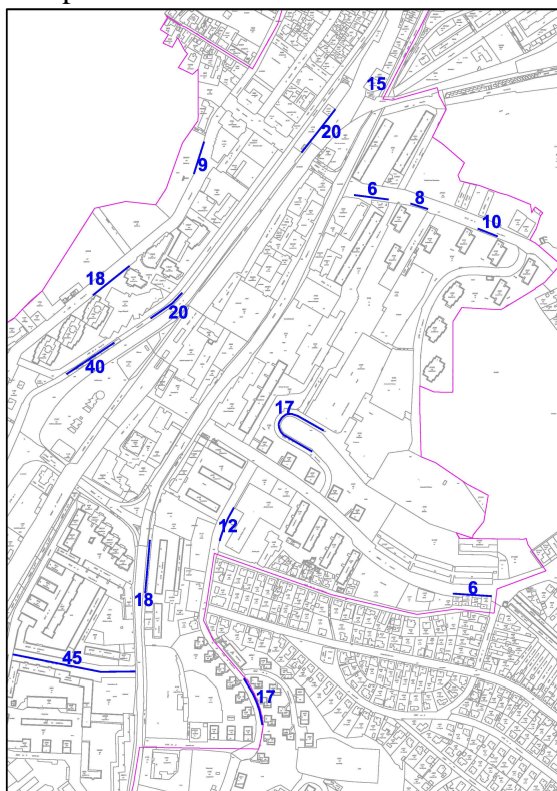
A funkcióbővítő rehabilitációs során az önkormányzatnak nincs területek megszerzésével, illetve önkormányzati lakások bérlőinek kihelyezésével kapcsolatos feladata.

### 4.2.1. I. ütemben a funkcióbővítő városrehabilitáció keretében megvalósuló fejlesztések

#### 4.2.1.1. A közsféra fejlesztései

*Felszíni parkolók kialakítása (kiemelt projekt része)*

A mellékelt térképvázlat szerint az akcióterületen belül a következő helyszíneken van lehetőség felszíni parkolók kialakítására.



- Tanács út 45 db
- Kissomlyó út 17 db
- Alkotmány út I. 18 db
- Alkotmány út II. hegy felőli old. 9 db
- Kassai sor patak felett 20 db
- Kassai sor pavilonok helyén 40 db
- Arany János út 24 db
- STC Klub mellett 15 db
- Kossuth úti felüljáró alatt 20 db
- Meredek út 17 db  
(Szerpentin-Munkácsy között)
- Meredek út 12 db  
(Pécskő-Damjanich között)
- Pécskő út vége 6 db
- Rákóczi úti járda 18 db

**Összesen: 261 db**

**1. Tanács út:** Érintett ingatlanok: 3919; 3934; 3910; 4103/3; 4103/6; 3920; 3911/2; 3933/7; 3933/9; 3918/1. A 45 db. parkolóállás a Tanács út korszerűsítésével valósul meg. A parkolóállások helyigénye a zöld sáv, ill. a járda területének részbeni igénybevételel, átépítésével biztosítható. A kialakításra kerülő parkolók, átépítésre kerülő járdák, és a megmaradó útburkolat, mely a parkolóállások megközelítését biztosítja, új burkolatot kap. A megvalósításhoz jogerős építési engedély rendelkezésre áll.

**2. Kissomlyó út:** Érintett ingatlanok: 3766; 3767. A 17 db. parkolóállás közvetlenül az út mellett, a zöldterület igénybevételel valósul meg. Az érintett ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.

**3. Alkotmány út I.:** Érintett ingatlan: 1787/12; 1795. A 18 db. parkolóállás közvetlenül az út mellett, a járda területén, annak átépítésével valósul meg. Az érintett ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.

**4. Alkotmány út II. hegy felőli oldal:** Érintett ingatlan: 1795. A 9 db. parkolóállás a járda részbeni igénybevételel, a kiemelt szegély megdöntésével valósul meg. A kialakítás nem építési engedélyköteles, párhuzamos beállású parkolók kerülnek megvalósításra. Az érintett ingatlan önkormányzati tulajdonban van.



**5. Kassai sor patak felett:** Érintett ingatlanok: 1782/3; 1783. A 20 db. parkolóállás kialakítására a lefedett Tarján patak felett kerülhet sor. A merőleges beállású parkolókat a korábban kiépített parkolókkal megegyező kivitelben kell megvalósítani. A parkolóállások a Kassai sor útról lesznek megközelíthetők. A kialakítás építési engedély köteles, építési engedéllyel rendelkezünk. Az érintett ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.

**6. Kassai sor pavilonok helyén:** Érintett ingatlanok: 1782/1; 1783. A lefedett Tarján patak felett lévő, Salgó Vagyon Kft. tulajdonában lévő pavilonok elbontása után a területen 40 db. parkolóállás alakítható ki. A merőleges beállású parkolókat a korábban kiépített parkolókkal megegyező kivitelben kell megvalósítani. A parkolóállások a Kassai sor útról lesznek megközelíthetők. Az érintett ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.

**7. Arany János út:** Érintett ingatlan: 3714. A 24 db parkolóállás az Arany János út mentén, 3 helyszínen valósul meg, zöldsáv igénybevételével, átépítésével. A parkolók az Arany János útról lesznek megközelíthetők, burkolatuk az Arany J. út burkolatához csatlakozik. Az érintett ingatlan önkormányzati tulajdonban van.

**8. STC klub mellett:** Érintett ingatlanok: 3089, 3090; 3091; 3092; 3093; 3094; 3095; 3096. A 15 db parkolóállás kialakítására a terület kiépítésével, az új felüljáró alatt, illetve mellett kerül sor. Az érintett ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak. A parkoló a Salgó úti körforgalmi csomópont felől lesz megközelíthető.

**9. Kossuth úti felüljáró alatt:** Érintett ingatlanok: 1777; 1778; 1779. A 20 db parkolóállás kialakítására a Kossuth úti felüljáró alatt, a terület burkolásával kerül sor a két útpálya közti közterületen. Az érintett ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.

**10. Meredek út(Szerpentin út-Munkácsy út között):** Érintett ingatlan: 4149. A 17 db. parkolóállás kialakítására a padkasáv burkolásával, és a kiemelt szegély megdöntésével kerül sor. A párhuzamos beállású parkolók a Meredek útról lesznek elérhetők. A kialakítás nem építési engedélyköteles. Az érintett ingatlan önkormányzati tulajdonban van.

**11. Meredek út(Pécskő út- Damjanich út között):** Érintett ingatlanok: 4149; 4158. A 12 db. parkolóállás kialakítására a járda részbeni igénybevételével, helyenkénti szélesítésével kerülhet sor. A párhuzamos, illetve ferde beállású parkolók a Meredek útról lesznek elérhetők. A kialakítás nem építési engedélyköteles. Az érintett ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.

**12. Pécskő út vége:** Érintett ingatlan: 3859/1. A 6 db. parkolóállás a járda részbeni igénybevételével, a kiemelt szegély megdöntésével valósulhat meg. A kapubejárók szabadon maradnak. A parkolóállások a Pécskő útról lesznek elérhetők. A kialakítás nem építési engedélyköteles. Az érintett ingatlan önkormányzati tulajdonban van.

**13. Rákóczi úti járda:** Érintett ingatlan: 4103/7. A 18 db. parkolóállás kialakítására teljes egészében a Rákóczi úti járda területén, a járda szerkezet megerősítésével, új burkolat építésével és a kiemelt szegély megdöntésével kerülhet sor. A párhuzamos beállású parkolók a Rákóczi útról lesznek elérhetők. A kialakítás nem építési engedélyköteles. Az érintett ingatlan önkormányzati tulajdonban van.

A feltárt lehetőségeknek megfelelően tehát összesen 261 db felszíni parkolóhely alakítható ki, ami a parkolóház mellett további jelentős lépés a parkoló hiány csökkentése érdekében.

## *Alternatíva elemzés*

A parkolási problémák kezelésére az önkormányzat több évre visszamenőleg igyekszik feltárni a lehetséges megoldásokat, alternatívák elemzésére az akcióterv fejlesztései között ezen a téren nyílt reális lehetőség. Ennek érdekében készültek tanulmánytervek, felmérések a parkolási rend felülvizsgálatáról, továbbá geotechnológiai felmérés mélygarázs építéséhez.

Ennek eredményeként lett kiválasztva a parkolóházak helye, és kerültek kijelölésre azok a felszíni parkolók, amelyek elhelyezkedése a belváros jobb feltárását, a korábban kifejtett parkolási problémák enyhítését eredményezi. Miután ez a legköltséghatékonyabb megoldás, ezért ennek a lehetőségnek a maximális kihasználása jelenik meg az akcióterületi tervben.

A József Attila Művelődési Ház mögötti teraszos parkolóház építésének alternatívájaként megvizsgáltuk azt a lehetőséget, hogy a Karancs Szálló épülettömegének pandanjaként egy automata rendszerű parkoló torony épülne a művelődési ház lepény épülete felett a szállodával egy vonalban, high-tech építészeti és technikai attrakcióként. Ezt az elképzelést váltotta fel az építészeti konzultáció-sorozat eredményeként a jelen akcióterületi tervben megjelenített, a domboldalba simuló, zöldfelületekkel teraszosan lépcsőző megoldás, amely nem zavarja, hanem harmonikusan kiegészíti a meglévő épületegyüttes és természeti háttére által alkotott klasszikus városképet. A high-tech parkolótorony az általa sugárzott imázs és a rendelkezésre álló szűkös térbeli lehetőségek szempontjából kedvező megoldás lett volna, a város építészeti örökségének emblematikus jelentőségű klasszikus épületegyüttesének harmonikus képét azonban építészeti szempontból megzavarta volna, ezért az építészeti és városképi megfontolások alapján a domboldalba illeszkedő lélepcsőző zöld teraszos építészeti megoldás megvalósítása célszerű inkább.

A II. ütemben a „Kis” Főtérré tervezett térszint alatti parkoló esetén megvizsgáltuk a hagyományos építésű és a beálló kabinos automatizált rendszert a következő szempontok alapján: parkolási technológia, költséghatékonyság, magántőke bevonásának lehetősége, helykihasználás és üzemeltetés. Mindezek alapján az automatizált rendszer választása célszerű. Az előzetes felmérések alapján a fajlagos költség mintegy másfélszeresére lett volna szükség a hagyományos mélygarázs esetében. Az automatizált rendszernek köszönhetően a gépjárművek nem bocsájtanak ki kipufogógázokat, ami terhelné a belváros környezetét. A beruházás megvalósíthatósága érdekében az önkormányzat geotechnológiai szakvéleményt készíttetett, amely próbafúrásokra támaszkodva igazolta, hogy a mélygarázs építése a főtér alatti területen megvalósítható - 4 szintig.

### *Múzeum tér rehabilitációja (kiemelt projekt része)*

Az Apolló Mozi épületének komplex rehabilitációjához szükséges építési munkák elvégzése után lehet végrehajtani a telektömb közterületeinek komplex rehabilitációját az épületrehabilitációval összhangban.

A tervezési (rekonstrukció) terület határai:

Rákóczi F. út (É-i útszegély) – Erzsébet tér (D-i útszegély) – MÁV vasúti pálya alatti út szegélye – Bem J. utca útszegély vonala.

- Építőmesteri és térburkolási munkák ismertetése:

A városközpont közterületeinek revitalizációja, a közterületek burkolatainak megújításával, a zöldfelületeinek rekonstrukciójával és növelésével valósulhat meg. A rekonstrukció eredményeként a városközpont kellemesebb körülmények között képes több embert fogadni, ugyanakkor a helyben élők számára is a központban megteremtődik az egészséges pihentető és inspiratív városi környezet.

Az alapincézett részek feletti vasbeton födémről a jelenleg meglévő rétegek elbontandók, a jelenlegi födém javítandó, új áttörések készíthetők. Új szigetelést kell kialakítani, a szigetelésen elhelyezett hőszigetelésre kerül a térburkolat. A meglévő betonvályúk javítandók, szigetelendők.

A meglévő és nem épületfödémeken lévő támfalak és előlépcsők elbontásra kerülnek, részleges vagy teljes áthelyezéssel épülnek újjá.

A Múzeum tér meglévő díszburkolata leromlott állagú mészkőlap, mely klinker kerámia lapokra cserélendő.

- Zöldfelület, utcabútorok ismertetése:

A tervezési területen található a város fontos közintézményei: polgármesteri hivatal, múzeum, mozi, illetve több szolgáltató létesítmény és a város két legmagasabb lakóépülete.

Jelenleg a tér kihaltnak sivatárnak tűnik, hiányoznak a megtartó funkciók és a zöldfelület. A minimálisan megjelenő zöld struktúrája sem kiegyensúlyozott és a fenntartás hiányosságából következően elhanyagolt. Az egységes építészeti környezet egységes növénystruktúrát követel, ezért célszerű jelentősen növelni a faállomány mennyiségét.

Az intenzíven használt külső terek cserjéi az aláépítettségnek köszönhetően általában épületekhez kapcsolatosan beépített növényládákban, konténerekben sávosan jelennek meg. A felújítás során jelentős mennyiségű örökzöld lett betervezve.

A gyepfelület két egybefüggő, keskeny elnyújtott terület, ami az összes zöldfelületnek kevesebb, mint felét adja. A mozi előtti rész a felújítás során megszűnik.

A tervezési területen a jelenlegi padok esztétikailag, helyzetük tekintetében és funkciójukban sem megfelelőek. Ezek újra cserélendők és számuk növelése indokolt.

- Csatornázás illetve meglévő aknák szintbehelyezésének ismertetése:

A tervezési területen belül a meglévő burkolatok rekonstrukciójára kerül sor, melynek következménye, hogy a csapadékvizek összegyűjtésének módja megváltozik.

A területek kialakított lejtésviszonyainak megfelelő helyeken ACO típusú rácsos folyókák kerülnek elhelyezésre, mely a csapadékvíz hálózatba lesz bekötve.

Az alapincézett területrészen a csapadékvizet födémfolyókák gyűjtik össze.

- Elektromos ellátás, közvilágítás ismertetése:

Az Apolló mozi épületének környezetében gyalogos utak és a tervezett térfelületek, az épületek közötti átjárók és a telepített növényzet megvilágítására egy új közvilágítási áramkör kivezetése került megtervezésre.

A meglévő közvilágítási hálózat átépítését a szegélyrekonstrukciók alapján az eredeti áramkörök felhasználásával, az oszlopok áthelyezésével és új kábelek fektetésével oldották meg.

*Apolló Mozi funkcióbővítő rehabilitációja (kiemelt projekt része)*

### ***Helyszín leírása***

Salgótarján városközpontjában a Városháza, a Múzeum, az Apolló Mozi és a Garzonház zárják közre azt a belső tér rendszert, amely a város fórumát alkotja. A Múzeum épülete országosan védett műemlék épület, az Apolló Mozi épülete a védett műemléki környezet része. A fórum déli részén a városi igazgatás épülete, az északi részén az üzletek sora helyezkedik el a vertikális hangsúlyt adó garzonház kettős tornyával. A belső kisebb, nyitott és zárt terek között található a kulturális szerepkört betöltő Múzeum és Mozi létesítménye. Az Apolló Mozi belső tartalmának újra fogalmazásával, vonzó kulturális és szórakoztató terek kialakítására kerül sor.

## ***Tervezett átalakítás***

Az Apolló Mozi korábbi átalakítása során megszűnt az 500 fős nézőtér és létrejött egy 105 fő befogadására alkalmas kisebb mozi terem. Az új adottság figyelembe vételével **meg kell valósítani azokat a funkcionális egységeket**, amelyek biztosítják a város lakói számára a Mozi épületének hétköznapi és ünnepnapra használatát, elsősorban a fiatalok, de minden városi polgár számára, hogy az épület visszanyerje a városi fórumon elfoglalt szerepkörét és építészeti minőségét.

Az épület külső burkolata a pécsi **Zsolnai gyár által gyártott pirogránit burkolat**, az országban egyedülálló kuriózum.. Felújítása, tisztítása és a hiányzó és hibás elemek pótlása szükséges.

A földszinten átlátszó, a külső és belső terek kapcsolatát biztosító, hőszigetelt, betörés biztos, osztás nélküli üvegfalakat tervezünk. A dilatáción belüli szerkezetekhez kapcsolódó üvegfal a földszinten többlet alapterületeket is biztosít az új funkciókhoz.

- Földszint I. (alsó földszint):

A Városháza alsó földszintjéhez vezető útról egy új külső bejárat kerül kialakításra. A bejárati előtérből nyílik a „**drámapedagógiai műhely**” és az **élőzenés vendéglátó egység**. A „drámapedagógiai műhely” részére természetes megvilágítást és szellőzést biztosított az új ablakokon keresztül. A **zenekari próbaterem** a szerviz út felől külső ajtón át megközelíthető. Az élőzenés térben megmarad a lesüllyesztett padlószint, így a tér kedvezőbb, látványosabb, differenciáltabb felhasználási lehetőséget biztosít.

A gazdasági kiszolgáló tér a szerviz útról közvetlenül megközelíthető. A kiszolgáló helyiségek (vizes blokkok, raktárak) közvetlen kapcsolatban vannak a központi térrel. Az élőzenés tér és kapcsolódó helyiségei gépi szellőzést és mesterséges megvilágítást kapnak. Ezen a szinten vannak a szükséges gépészeti terek és a kapcsolódó elektromos tér is.

- Földszint II.:

Ez a szint az épületet körülvevő terekről (Erzsébet tér, Múzeum tér) közvetlenül közelíthető meg. Az épület ezen szintjét a külső terek felől új üvegfalak határolják le így biztosítva a közvetlen kapcsolatot, többlet alapterületet, a jelenlegi pozitív és negatív sarkok megszüntetését. Az üvegfal szerkezeti kialakítása hőszigetelt és törésvédett.

Az Erzsébet tér felőli bejárati előcsarnokban kap helyet az információs és pénztári pult, valamint a várócsarnokhoz felvezető 5%-os rámpa. Innen nyílik a ruhatár és a büfé. Ide kapcsolódik az iroda és dekorációs tér. Mindkettő kapcsolatban van a reklámtérrel.

A meglévő 105 férőhelyes mozi és a tervezett ART Mozi az előcsarnokból közelíthető meg. Az **előcsarnok** alkalmas **időszakos kiállítások** rendezésére is. A szükséges vizes helyiségek, mozgáskorlátozott WC valamint a két diszponibilis helyiség is ezen a szinten kerül kialakításra.

A Múzeum tér felőli bejárattal terveztük meg a **Salgótarjáni Ifjúsági Információs és Tanácsadó Irodát (SITI)**. A SITI üvegezett előcsarnokában kapott helyet a **tanácsadó, internet használat**, és két leválasztott iroda személyes megbeszélésekre. Innen indulnak az emeleti nagyteremhez a lépcsők, egy személy- és teherlift valamint a szükséges vizes blokkok. Az üvegfal biztosítja a külső- és belső terek vizuális kapcsolatát. A SITI működésében ez funkcionális jelentőségű.

- Emelet:

Az emeleti szintre kerül a **színpaddal ellátott ART Mozi** a meglévő mozi terem mellett a régi lépcsős nézőtéri sorok meghagyásával. A meglévő vetítő gépházát a meglévő raktárig meghosszabbítva mindkét nézőtér technikai ellátottsága biztosított. A színpadhoz szükséges öltöző a fiatalok számára szolgáló, többcélú ifjúsági szórakoztató tér mellé kerül. Az emeleti rész Városháza felé eső részén alakítottuk ki azt a többcélú nagyfeszítávú és nagy belmagasságú teret, amit **Ifjúsági szórakoztató térként** iskolai rendezvényekre, előadásokra, hangversenyekre,

táncos rendezvényekre lehet használni. Padozatát vízszintesre kell kialakítani a régi mozi terem meglévő padozatára építve.

### **Szerkezeti kialakítás, építészeti megjelenés**

- Felmenő szerkezetek:

A függőleges teherhordó szerkezetek vasbetonból készültek, vasbeton pillérváz, vasbeton merevítő falakkal. A nagyobb terhelésű helyeken statikus terv szerint lesznek a vb pillérek köpenyezve.

- Vízszintes teherhordó szerkezetek:

Az 500 fős mozi terem lejtését megőrizve kerül kialakításra az ART mozi padozata. A többcélú ifjúsági szórakoztató nagyterem vízszintes padozatát a meglévő lejtős födémen kell kialakítani. Az acélgerendás tartószerkezetre, bentmaradó zsaluzaton, monolit vasbeton födém szerkezet fog készülni statikus terv szerint. A vb födémre rugalmas, akusztikailag megfelelő, többcélú használatra alkalmas burkolati rendszer készül.

A földszint I. szinten a drámapedagógiai részen + 3,30-as szintre új födémeket kell kiépíteni. Ez vonatkozik a gazdasági kiszolgáló területre is.

- Tetőfedés:

A lapostetőn található meglévő szigetelést felül kell vizsgálni, a szükséges javításokat el kell végezni. A tetőre felkerült és a továbbiakban felkerülő gépészeti berendezések takarását egy esztétikus, átszellőztetett elemes szerkezet biztosítja.

- Nyílászárók:

Az épületben meglévő belső nyílászáró szerkezetek cseréje szükséges. A földszint II- re kerülő hőszigetelt, törésvédett, osztás nélküli üvegfalakat alapozni kell ott, ahol nem a meglévő födémekre kerülnek.

- Homlokzat burkolatok:

A homlokzaton a meglévő burkolatképzést változatlanul kell hagyni. A pécsi Zsolnai gyár által gyártott pirogránit elemeket le kell tisztítani, a hiányokat utángyártással szükséges pótolni. A vakolt felületek színezését az eredeti színeknek megfelelően kell lefesteni. A külső térelhatároló falak hőszigetelését csak a többcélú ifjúsági szórakoztató térnél, az első emeleten szükséges elvégezni hőtechnikai számítások alapján. A belső oldali hőszigetelést PROMATECT – MC plus hőszigetelő anyaggal az akusztikai burkolattal együtt szükséges elkészíteni.

- Padlóburkolatok:

A vizes helyiségekben csúszásmentes burkolat készül. A meglévő és megmaradó kőburkolatok felújításra kerülnek. A többcélú nagyteremben nagy kopásállóságú fa padlóburkolat készül. Egyéb helyeken a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően szőnyeg vagy PVC készül, illetve nagy kopásállóságú kerámia burkolat.

- Lépcsők:

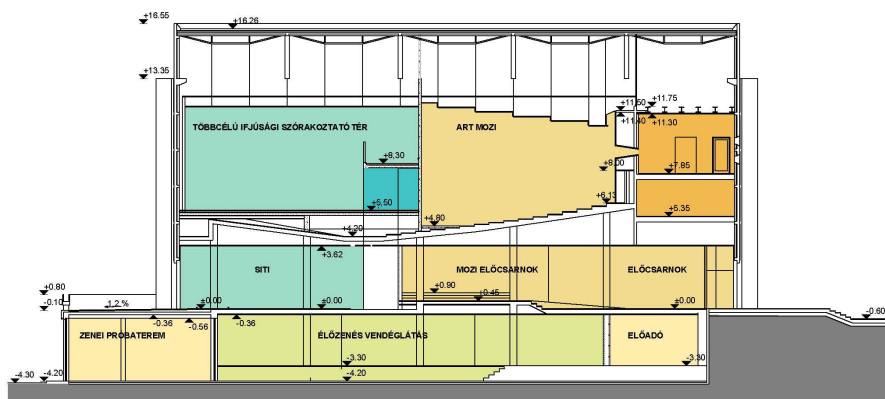
A meglévő lépcsők megmaradó burkolatát fel kell újítani és csúszásgátlókat beépíteni.

- Akadálymentesség:

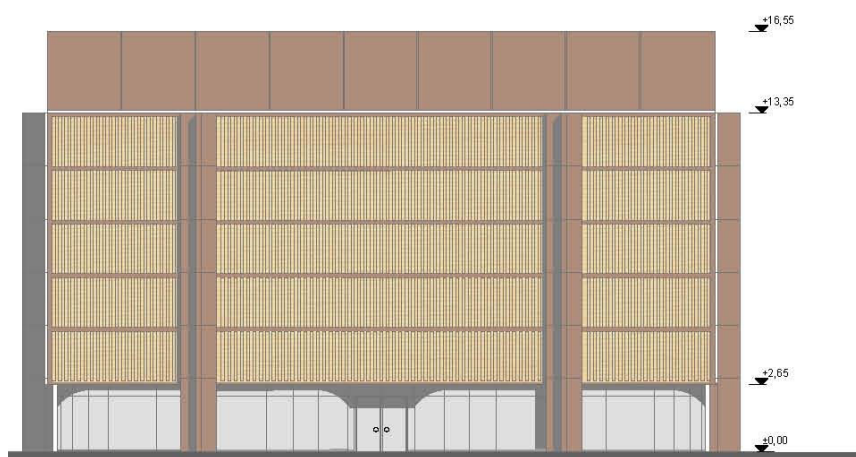
Az Erzsébet téri bejárati előcsarnokban 5%-os rámpa kerül kiépítésre, amely az előcsarnokban található szintkülönbséget hidalja át. Az épületnek ebben a részében mobil módon használható lépcsőjáró üzemel jelenleg is. A SITI üvegezett előcsarnokából mozgáskorlátozottak részére is alkalmas lift kerül, amely a földszint II. és az emelet között

működik. Minden funkcionális egységhez tartozik mozgáskorlátozottak számára alkalmas vizesblokk.

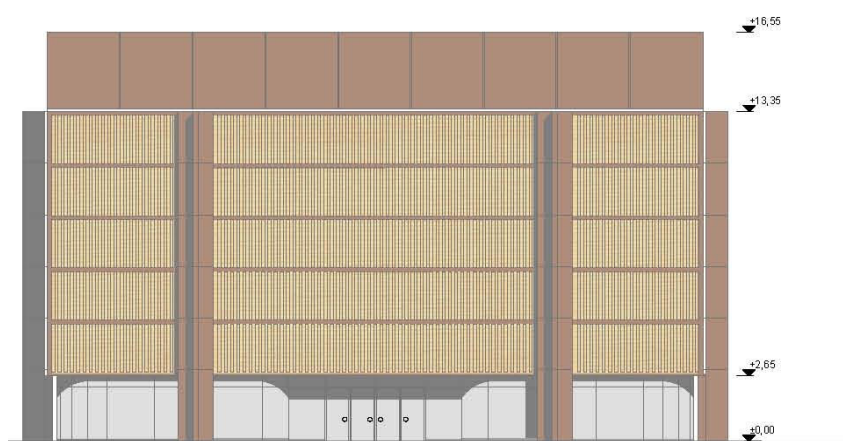
- Zajvédelem:  
Az épület a környezetére nem okoz zajterhelést. A mozi épületének eredeti koncepciója, amely „ház a házban” elv alapján épült, védettséget jelent a külső zajjal szemben. Az épületen belüli zajokat a hanggátlási követelményeknek megfelelő mértékben kell csillapítani a beépített szerkezetekkel.
- Épületgépészet:  
Épületgépészeti vonatkozásban teljes átépítés szükséges. A 105 férőhelyes mozi terem részére a szükséges átalakítás megtörtént. Vízellátás vonatkozásában a hideg- melegvíz ellátást, szennyvízelvezetést, csapadékvíz elvezetést kell megoldani. Biztosítani kell a szükséges tűzivíz igényt. Az épület fűtését távfűtési rendszer biztosítja, így az épületbe jelenleg nincs bevezetve gáz. Minden belső terű helyiség mesterséges szellőzéssel lesz ellátva. A megfelelő komfortérzet érdekében a funkcionális egységek preferált helyiségeiben hűtésről is gondoskodunk.
- Épületvillamosság:  
Az épület várható összes energia igénye 160 kW. Az épületben lévő transzformátor állomás 0,4 kV-os elosztó berendezéséből kapjuk a betáplálást. Az elektromos tervezés körébe tartozó megoldandó terület az épületvilágítás, az épületautomatika, épület-felügyelet, gépészeti rendszerek elektromos energia ellátása, szellőző rendszerek, füstelvezetők, fűtési rendszerek, HMV termelés, érintésvédelem, villámvédelem és feszültségmentesítés elektromos tervezése.



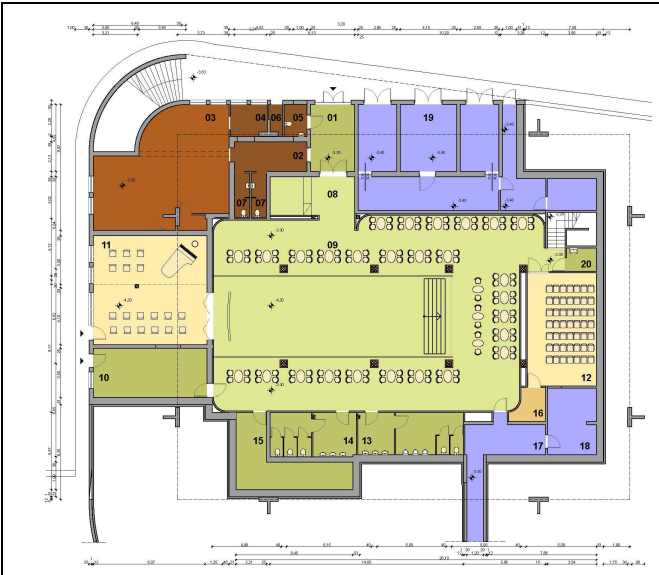
A-A metszet



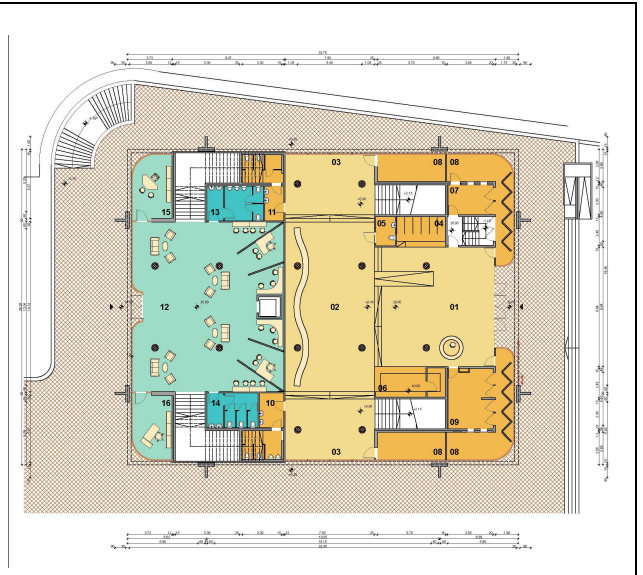
Múzeum tér felőli homlokzat



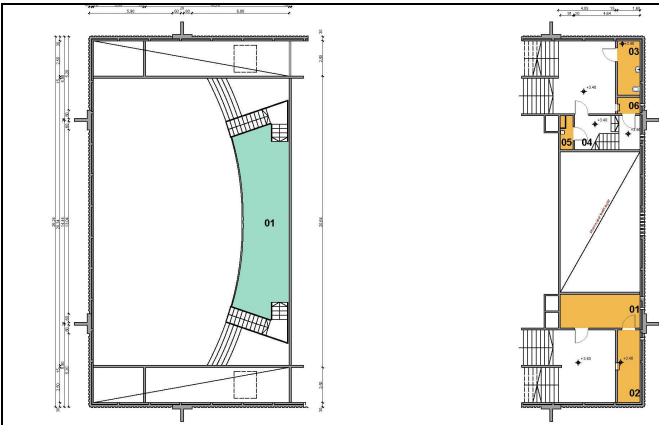
Erzsébet tér felőli homlokzat



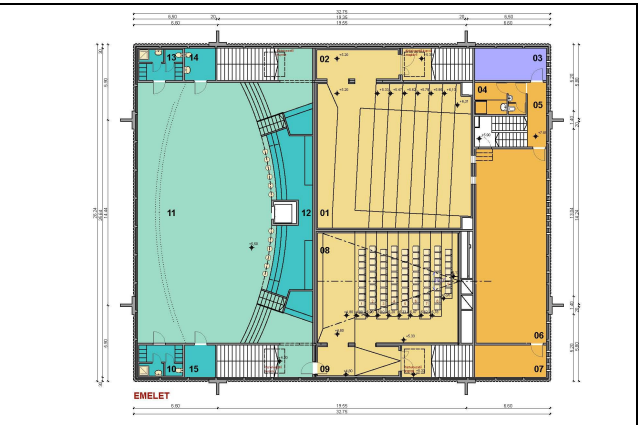
Földszinti I. (alsó földszint) alaprajz



Földszinti II. (Erzsébet tér szint) alaprajz



Félemelet alaprajza, galéria alaprajza



Emeleti alaprajz



#### **4.2.1.2. A magánszféra fejlesztései**

##### *Parkolóház építése a József Attila Művelődési Ház mögött (kiemelt projekt keretében)*

Az I. ütemben a József Attila Művelődési Ház mögötti területen a Március 15. utca felett valósul meg egy 3 szintes, 160 férőhelyes parkolóház. Első szintje a meglévő támfal felet a 257,00 bf szinten van, pilléreivel részben letalpal a művelődési ház udvarába, a Március 15. utca forgalma azonban zavartalan.

A parkolóház három szintes, 8m x 8m-es raszterű, lépcsőzetes kialakítású, a lejtős domboldalhoz igazodik. A második szint a 260,00 bf szinten, a harmadik a 263,00 bf szinten van, a meglévő intézményeket (óvoda, lakóházak) a létesítmény nem zavarja.

A parkolóház a Március 15. utcán túl csatlakozik a művelődési ház mögötti gazdasági udvarhoz (259,30 bf). Itt minden szintről ki lehet hajtani. A parkolóház szintjei közötti közlekedést egy íves rámpa rendszer biztosítja, amely követi a 8 m-es lépcsőzéseket.

A parkolóház egy szintje 1740 m<sup>2</sup> alapterületű, összesen 5220 m<sup>2</sup>-es a parkolási terület. Ehhez csatlakozik egy 380,1 m<sup>2</sup>-es rámpa-henger 4 szinten. A parkolóház nyitott, a gépkocsi állások részben fedettek, illetve árnyékoltak.

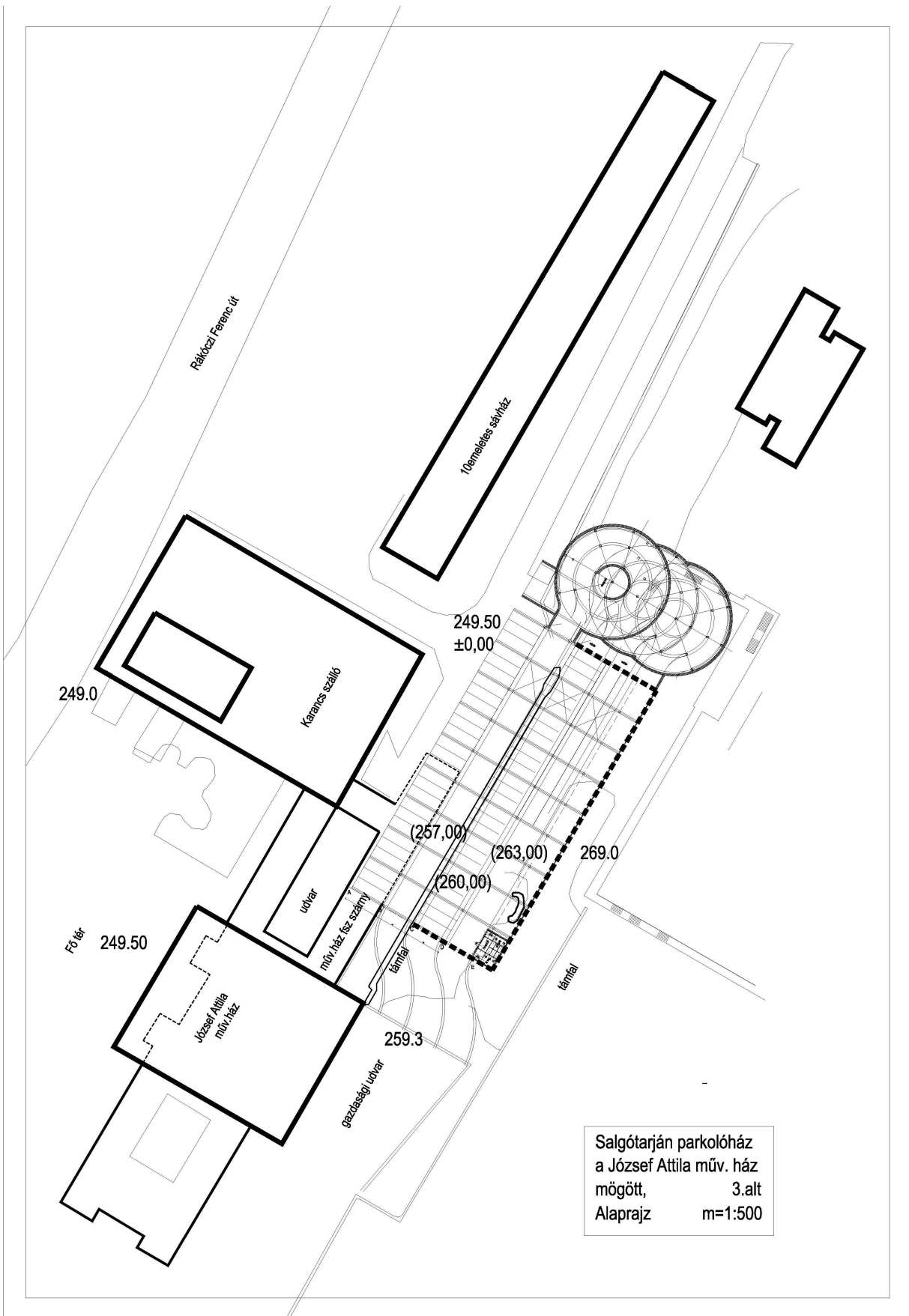
A kiszolgálást recepció, vizesblokk segíti, a ki és bejárás ellenőrzött.

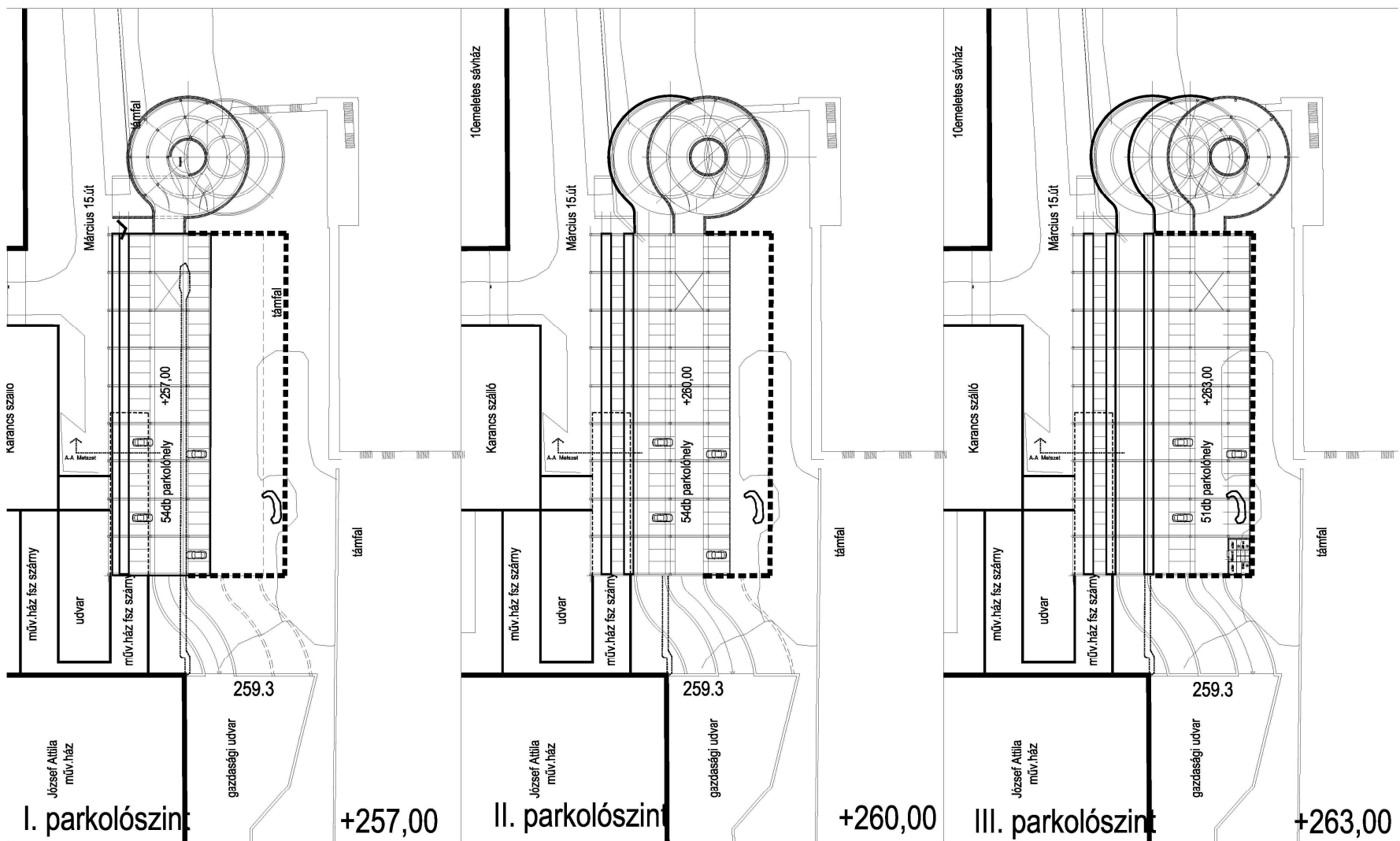
A parkoló lemezek a főútér felől zöld növényeket tartalmazó virág vályúkkal vannak szegélyezve. A szerkezet megépítéséhez csak minimális mennyiség támfalra van szükség, mert a parkoló lemezeket tartó pillérek cölöpalapon állnak.

A terv szerves része az út és környezet rendezés, amely a létesítmény körüli kb. 1000 m<sup>2</sup>-re terjed ki.

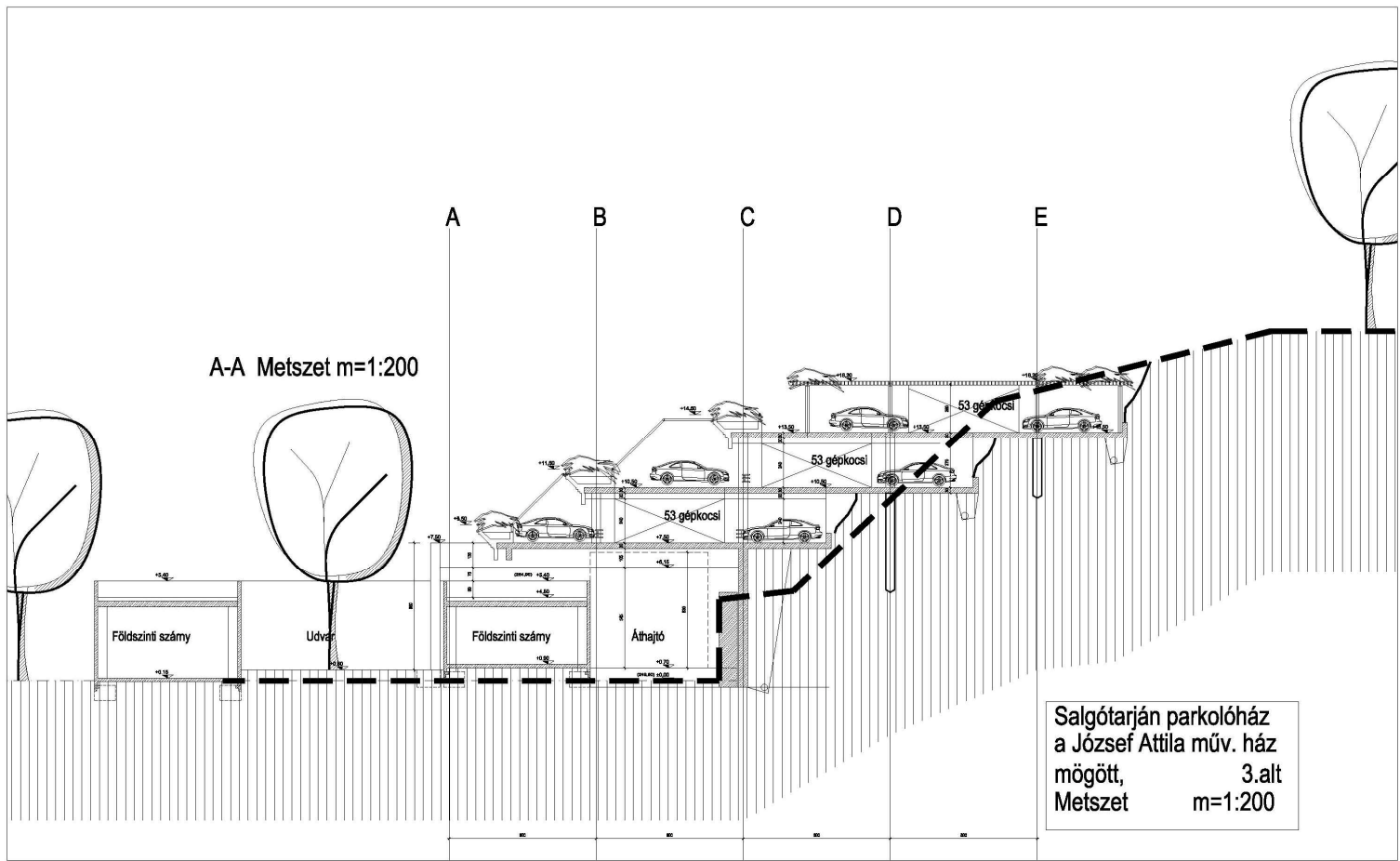
A parkolóház építészeti kialakítását a tanulmányterv csatolt tervlapjai ábrázolják. A projekt a gazdasági funkciót erősíti, megvalósítója vállalkozás, a PARKHAUS Kft., konzorciumi partnerként.

A projekt megvalósítása a magántőke bevonásával történik. A projekt gazdája a PARKHAUS Magyarország Kft. támogatásban részesülő konzorciumi partnerként vesz részt a kiemelt projektben.





Salgótarján parkolóház  
a József Attila műv. ház  
mögött, 3.alt  
Alaprajz m=1:500



## **4.2.2. I. ütemben a pályázaton kívül, azzal párhuzamosan tervezett fejlesztések**

### **4.2.2.1. A közszféra fejlesztései**

A Nógrádi Történeti Múzeum Nógrád Megye Önkormányzatának tulajdona, amelynek fejlesztésére egy projektet kíván megvalósítani a Nógrád Megyei Önkormányzat. Ennek érdekében megkezdte a projekt kidolgozását az épület építész tervezőjének közreműködésével, ami biztosíték arra, hogy a múzeum fejlesztése városképileg és funkcionálisan is illeszkedjen a városrehabilitációs kiemelt projekthez.

A megyei önkormányzat által kidolgozás alatt álló projekt a Múzeum épületegyüttesének komplex rehabilitációjával (funkcióváltásával) olyan fejlesztést kíván végrehajtani, amely hozzájárul Salgótarján és térsége helytörténeti értékeinek megismertetéséhez, eredményeként egy rendkívül látványos kulturális-turisztikai attrakció, desztináció jön létre.

### **4.2.2.2. A magánszféra fejlesztései**

#### *Karancs Szálloda felújítása*

Meghatározó vállalkozói fejlesztés lehet a belvárosban a Karancs Szálló épületének rehabilitációja, melynek eredményeként egy négycsillagos szálloda működhet az egykori szálloda épület jelenleg más célra használt és a város szempontjából alulhasznosított ingatlanában.

A projektelőkészítés szakaszában megtörtént a projekttervezés. Elkészült a – projekt indokoltságának, tartalmának, céljainak bemutatására alkalmas, a kockázatok, eredmények és a fenntarthatóság értékelésére lehetőséget nyújtó – Megvalósíthatósági Tanulmány. A beruházás engedélyköteles; a tervdokumentáció az akadálymentesség biztosításának szempontjai szerint készült.

A projekt keretében megvalósul:

Az 1. emeleten kerül kialakításra a 110 fős étterem, 300 adagos konyha, 168 fős konferenciaterem, mely 210 főre bővíthető. Az étteremhez különterem tartozik. Az étterem és konferenciaterem egybenyitható. Az 1. emeleten található a Business Center. Az épületen belüli közlekedést két személylift segíti. A 2. emeleten az eredetileg is gépháznak funkcionáló tér marad gépészeti tér. A 2. emeleten egy 3 pályás bowling kap helyet büfével.

A 3-8. emeletig kerülnek elhelyezésre a szállodai szobák (a 3-7. emeletig szintenként 13 db, a 8. emeleten 11 db szoba). A 76 db szobából 12 db egyágyas (3-4-5. emeleten), 62 db kétágyas, 2 db lakosztályként (8. emelet) van kialakítva. Az összes ágyszám: 144 db. 3 szoba mozgáskorlátozottak számára is használható. Az egyágyas szobák 16 m<sup>2</sup> feletti, a kétágyas szobák 80 %-a 24 m<sup>2</sup> feletti; a lakosztályok 30 m<sup>2</sup> feletti. A 3-8. emeleteken elhelyezésre kerül egy szobaasszonyi szoba. A 9. szinten kerülnek kialakításra az irodahelyiségek, illetve saját női- és férfi öltözővel a fitness rész, konditeremmel, szaunával, jakuzzival, masszáz- és szolárium helyiséggel. A fejlesztés során gyermekjátsszóval bővítjük – családbarát – szolgáltatásainkat. A tetőszinten gépészeti helyiség és tetőterasz lesz (marad). A tetőszinti zuhanyozók szintén megmaradnak, illetve kialakításra kerül ez extenzív zöldterület és egy 4x7 m alapterületű vízfelület.

A lépcsőház, liftelőtér és gépészeti helyiség feletti tetőrészen napkollektorok elhelyezését tervezzük, mely a napenergia hasznosításával a melegvíz készítésben segítene be. A pinceszinten kerül kialakításra a sprinklergépház és sprinklertartály, valamint raktárak.

Épületszerkezet/anyaghasználat: A – meglévő, eredetileg nyersbeton – külső homlokzatburkolatok a felületek csiszolásával és impregnálásával eredeti megjelenésükben állítjuk helyre. A külső

nyílászárók hőhídmentes acél szerkezetű hőszigetelő üvegezéssel ellátottak. A belső válaszfalak kőzetgyapot hangszigetelésűek, minősített gipszkartonból készülnek. Az akusztikai követelmények által előírt helyeken ásványgyapot álmennyezetet helyezünk el. A padlóburkolatok gress lapok (közlekedők, lépcsők) kvarchomok szórású páraáteresztő műgyanta (pincszint, gépészeti helyiségek), a szobákban, irodákban antisztatikus padlószőnyeg. A belső faajtók vagy furnérozottak, vagy HPL-laminátosak vagy Resopal-laminátosak, tömör ajtólapal, keményfa élképzéssel, gyári felületkezelésű, porszórt fémtokkal, Swedex, Swedoor, Rolla, vagy azonos minőség (egyes ajtók tűzgátló minőségűek). A kiviteli terv részét képezi majd a burkolati és belsőépítészeti akadálymentesítés (parkolók, épületen körüli környezet, közösségi terek, rámpák, lépcső, felvonó, folyosók, ajtók, akadálymentes szobaegységek, akadálymentes mosdók, épületinformációs rendszer.

A fejlesztés során beszerzésre kerülnek (szobafoglalási, éttermi rendelésvévevő és készletkezelős, kártyás ajtónyitó) szoftverek, szobaberendezések, illetve a bowlingpálya megépítéséhez szükséges (automatika, eredménykijelző rendszer, pályafelszerelési) cikkek.

A kivitelezés során előnyben részesítjük a környezetbarát technológiákat alkalmazó szállítókat. Az építési munkák lebonyolítása során igyekszünk úgy eljárni, hogy a környezet károsodását minimálisra csökkentsük, illetve a környezet jó minőségét a fejlesztések közben is garantáljuk.

## **4.3. II. ÜTEM**

### **4.3.1. A következő ütemben tervezett fejlesztések**

#### **4.3.1.1. A közszféra fejlesztései**

*„Kis” Főtéri mélygarázs feletti terület rendezése*

A „Kis” főtérnek a pavilonsor előtti kisebbik részén van lehetőség többszintes garázs építésére, amely lehetőséggel a városnak élni kell, ha a városközpontban jelentős számú parkolóhelyet szeretne kialakítani. A mélygarázs zárófödeme felett egy igényes park kialakítására nyílik lehetőség. A főtér rehabilitációja során megújul a térburkolat, sor kerül a közművek kiváltására, cseréjére.

Főbb feladatok:

#### **Közterület rekonstrukció**

- Térburkolat bontás, építés
- Vasúti támfal meghosszabbítás
- Csatorna, vízvezeték építés, aknakiemelések
- Elektromos ellátás, közvilágítás
- Zöldfelület rendezés, utcabútorok



Előzetes látványtervek:





### *Rákóczi út*

A Rákóczi út, Bem József utca – Kossuth Lajos utca közötti szakasz – mely Salgótarján reprezentatív városközpontja – jelenleg 2x2 forgalmi sávon vezeti le a 21. számú főút átmenő forgalmát és a városközponti funkciókból adódó közlekedési feladatokat a városközpont főutcája.

A főutca közterületének komplex rehabilitációja alapvető jelentőségű a városközpont rehabilitációja szempontjából. Tervei az I. ütem megvalósításával párhuzamosan kerülnek kidolgozásra.

#### *4.3.1.2. A magánszféra fejlesztései*

##### *Térszín alatti parkoló építés a „Kis” Főtér alatti területen*

A főtéren a pavilonsor előtti kisebbik részén van lehetőség többszintes garázs építésére, amely lehetőséggel a városnak élni kell, ha a városközpontban jelentős számú parkolóhelyet szeretne kialakítani.

A projekt megvalósítása a magántőke bevonásával történik. A projekt gazdája a **PARKHAUS Magyarország Kft.**, támogatásban részesülő konzorciumi partnerként vesz részt egy későbbi kiemelt projektben. A beruházás tervezett költsége 1,875 milliárd Ft, melyből 602 millió Ft támogatás, 1,183 milliárd Ft önerő, közvetlen magántőke bevonással, amelyet a PARKHOUSE Magyarország Kft. biztosít, ezáltal teljesül a Tervezési útmutatóban előírt **gazdasági funkció** az „A verzió” szerint, gazdasági társaság közvetlen bevonásával a projekt részeként. Azon túlmenően,



hogy a város igen jelentős összegű magántőkét tud mozgósítani a projekt révén, ki kell emelni, hogy a mélygarázs egy **innovatív**, korszerű, **Európában egyedül álló technológiát** alkalmaz, és „pilot projekt”-ként elsőként valósul meg hazánkban ezzel a technológiával mélygarázs.

A főtér és a centrális zóna parkolási kapacitásának növelése egy modern, kis alapterületet igénylő, kifejezetten környezetkímélő és biztonságos gépesített mélygarázs megépítésével.

A létesítendő mélygarázsban 270 férőhely kerül kialakításra 56m x 34m alapterületen, -4 parkoló szinten.

A teljes szerkezet térszint alatt helyezkedik el kivéve a 5 db átadó kabint, ahol a gépjárművek átadása és átvétele történik.(be és kiparkolás)

A tervezett épület 3 db modulra van felosztva. Modulonként 90 db férőhely, összesen 3db S/R MACHINE (polcrendszer kiszolgáló gép), 5db high tech autóemelő lift, 5db fordítókorong az átadókabinokban és a világon egyedülálló technológia a COMB SHUTTLE „fésűs” rendszer biztosítja azt, hogy a tervezett létesítmény Európa legmodernebb nyilvános automata parkolóháza legyen. Ez a technológia Magyarországon csak a PARKHAUS Kft. által elérhető. A fordítókorongok alkalmazásával a gépjárművek a kiparkolást előremenetben végezhetik. A kiviteli tervezés során meghatározhatóak az egyes gépjármű tároló szintek magasságai. Az átadókabinba érkező járművet a több ponton elhelyezett lézerskenner fejegységek ellenőrzik és a központi vezérlő és szabályozó számítógépnek továbbítva az adatokat, meghatározzák a betárolás helyét a jármű magasságának megfelelően. A létesítmény teljesen automatikusan működik egy raktárkezelő számítógép révén, emberi beavatkozást nem igényel. Áramkimaradás esetén tartalék generátor biztosítja a zavartalan működést.

A szoftvert a raktárkezelő számítógép számára (parkolórendszer-vezérlés) a létesítményhez és a használók igényeihez igazítottan alakítjuk ki, mellékelve hozzá egy kényelmes és biztonságos belépés-ellenőrző rendszert a hosszú ideig parkolóknak számára. Ez smart-card-dal vagy hasonló, ezzel közel azonos érintkezés nélkül rendszerekkel (passzív RFIS-rendszerek) működik.

### **Teljesítményadatok**

Betárolási teljesítmény:	kb. 100 autó/ óra a teljes rendszerre értve
Kitárolási teljesítmény:	kb. 100 autó/óra a teljes rendszerre értve

A fent nevezett számok a polcrendszer-kiszolgáló gép teljesítmény-számításaiból adódnak, és nem a létesítmény összteljesítményét jelentik.

A létesítmény összteljesítménye nagymértékben függ attól, milyen gyorsan parkolnak be és ki a használók, milyen gyorsan nyugtáznak egy beparkolási parancsot. A polcrendszer-kiszolgáló készülék teljesítményét a FEM 9.851-es szerint (a polcrendszer-kiszolgáló készülékek teljesítmény-megállapításának európai szabványa) – állapítjuk meg. Az iparban bevált alkotórészek és anyagok alkalmazása megbízható működést, hosszú élettartamot garantál. A személygépkocsik a speciálisan kivitelezett leállóhelyeken parkolnak.

A leállóhelyeken nincs szükség saját villamos vagy hidromechanikus hajtásokra. Minden mozgatót egy, a polcrendszer-kiszolgálón lévő hajtóegység végez el. Ennek a megszerkesztés-módnak köszönhetően csökkennek a költségek és további következményként a karbantartási ráfordítás is így a működés nagy biztonsággal fenntartható.

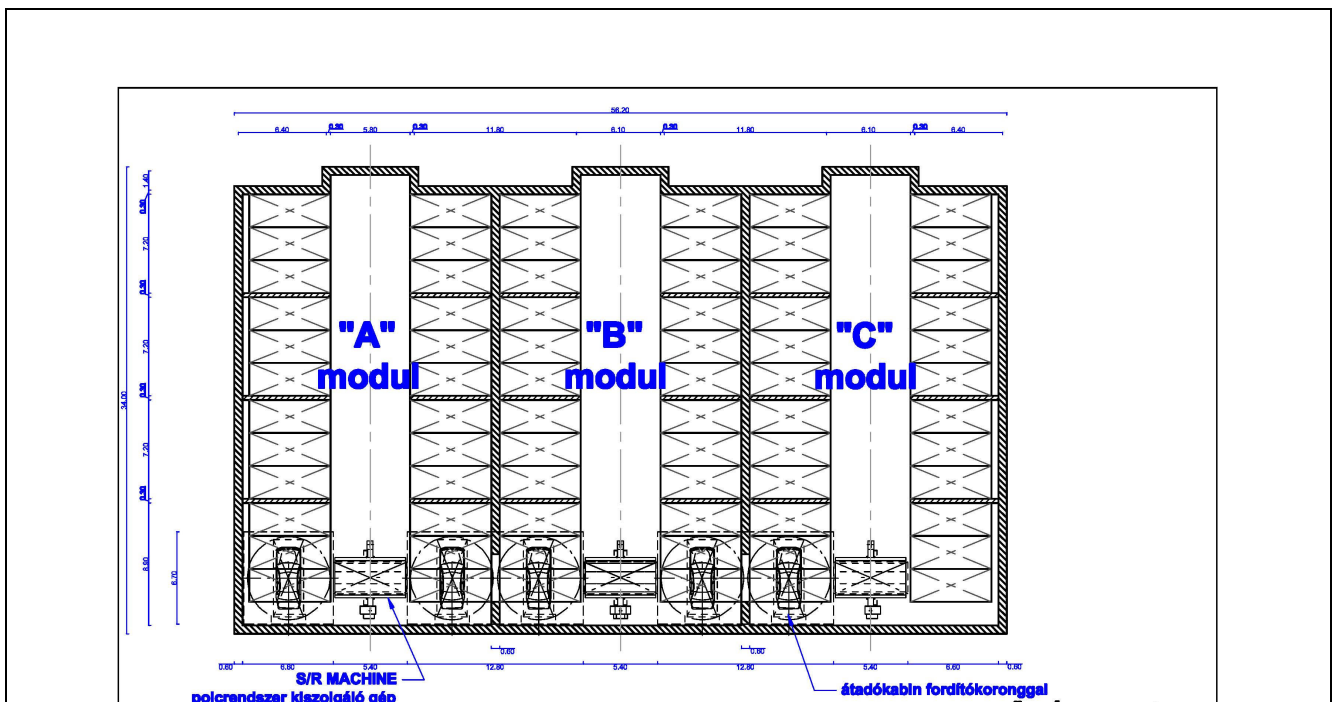
Minden használó csak a saját autójához férhet hozzá. A program automatikusan megtalálja azt a leállóhelyet, ahová a kívánt járművet leparkolták. A polcrendszer-kiszolgáló készülék a megfelelő járművet elviszi az átadókabinhoz. Ott a gépjármű vezetője beül a személygépkocsiba és elhagyja – vizuális segítséggel vezetetten – az átadókabint.

A kabin elhagyása után az azonnal ismét rendelkezésre áll az újabb kitárolásokhoz.

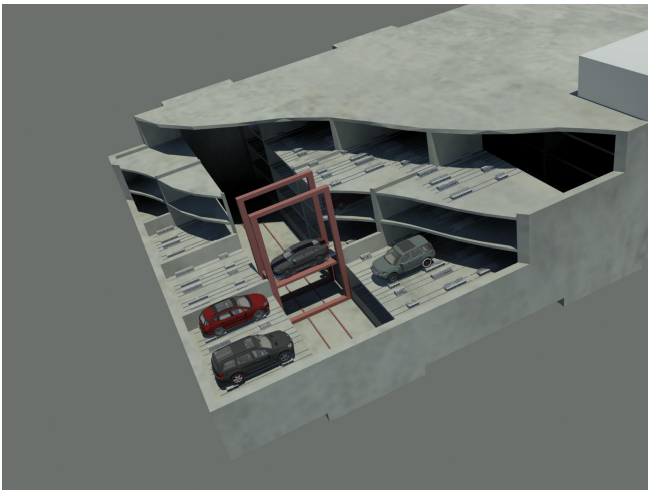
## Biztonsági elemek:

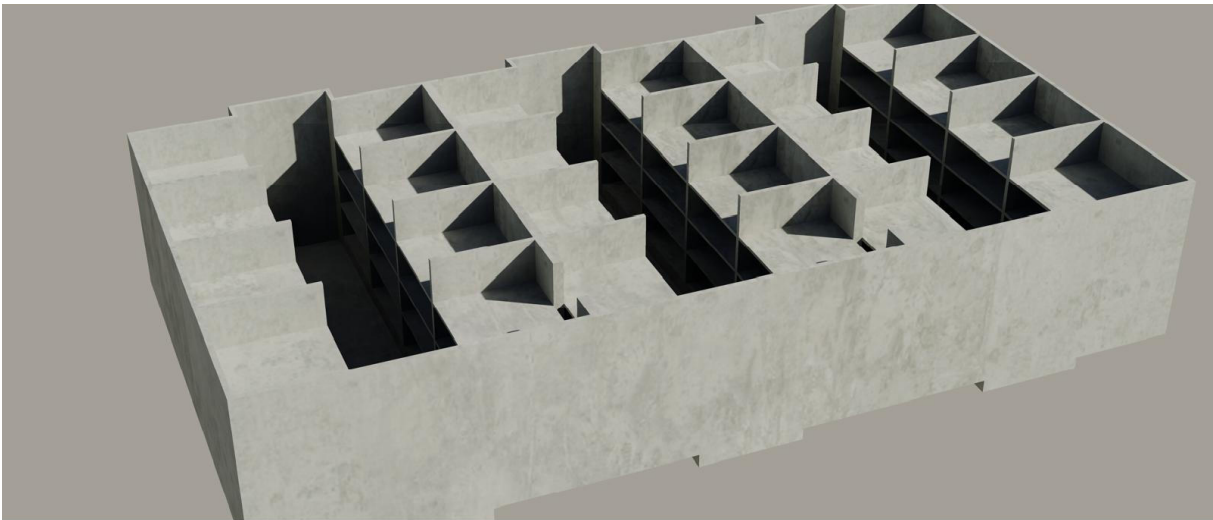
- a belépés figyelése
- a gépjármű méretének ellenőrzése
- annak ellenőrzése, hogy a gépjárművezető elhagyta-e az átadókabint
- kijelző / képernyő a helyes parkolási helyzet elfoglalásához (az átadókabinban)
- a szabványoknak megfelelő mechanikus és villamos biztosítékok
- támogatás modemen keresztül távfelügyelet és beavatkozás

A mélygarázs monolit vasbeton vázas szerkezetű, a gépesített parkoló rendszer szerkezeti elemei a monolit vasbeton szerkezethez kerülnek rögzítésre. A gépkocsi behajtás és a gépkocsik átadása a jelenlegi felszíni parkoló területéről történik. A jelenlegi közúti forgalmi viszonyokat nem vagy csak nagyon kis mértékben változtatja meg a létesítmény. A zárófödémre 85 cm termőföld réteg kerül a park rehabilitáció miatt.



- 3500 kg önsúlyig /tengelyenként 2300 kg terhelhetőség
- Nincs üres tálcakezelés → nagyon magas kapacitási eredmény (parkolási ciklus/óra)
- Biztonságos és kényelmes használat
- A jogosulatlan belépés nem lehetséges(a gépjármű idegenek által hozzáférhetetlen)
- Nincs lopás és károkozás
- Egyszerű használat és eligazodás
- Folyamatos kezelést és karbantartást nem igényel (nincsenek mozgó részek-nincs kopás, nincs korrózió)
- Rendkívül ellenálló a fizikai és kémiai hatásokkal szemben (pl. útsózás)
- Magasan kihasznált kapacitás





**4.4. ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT A TERVEZETT BEAVATKOZÁSOKRÓL: I. ÜTEM A FUNKCIÓBŐVÍTŐ VÁROSREHABILITÁCIÓ KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ FEJLESZTÉSEK**

Tevékenység típusa	Gazdasági célú	Városi funkciót erősítő	Közösségi célú	Közfelföld funkcióit erősítő	Lakás célú	„Soft” tevékenység	Foglalkoztatási, képzési, szociális célú tevékenység
<b>Finanszírozó strukturális alap</b>	ERFA	ERFA	ERFA	ERFA	ERFA	ERFA	ESZA
<b>Projekt neve</b>	Parkolóház	Felszíni parkolók kialakítása	Apolló mozi funkcióbővítő rehabilitációja			Kiegészítő „soft” tevékenységek	
<b>Projekt helyszíne</b>	3746, 3747, 3748, 3760	1777, 1778, 1779, 1782/1, 1782/3, 1787/12, 1783, 1795, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3714, 3766, 3767, 3859/1, 3911/2, 3919, 3920, 3934, 4103/7, 4149, 4158, hrsz.	Erzsébet tér 4. 3895 hrsz.			N/R	
<b>Projekt neve</b>		Múzeum tér rehabilitációja					
<b>Projekt helyszíne</b>		Múzeum tér 3897/1, 3899/1, 3894, 3892, 3890, 3860/3 hrsz.					

Az alábbi táblázatot projektenként kell elkészíteni. (Első körben is a rendelkezésre álló információk alapján)

<b>Projekt neve</b>	<i>Parkolóház a József Attila Művelődési Ház mögött</i>
<b>Tevékenység típusa</b>	gazdasági
<b>Finanszírozó strukturális alap</b>	ERFA
<b>Projekt rövid leírása (15-20 sorban)</b>	<p>Az I. ütemben a József Attila Művelődési Ház mögötti területen a Március 15. utca felett valósul meg egy 3 szintes, 160 férőhelyes parkolóház. Első szintje a meglévő támfal felet a 257,00 bf szinten van, pilléreivel részben letalpal a művelődési ház udvarába, a Március 15. utca forgalma azonban zavartalan.</p> <p>A parkolóház három szintes, 8m x 8m-es raszterű, lépcsőzetes kialakítású, a lejtős domboldalhoz igazodik. A második szint a 260,00 bf szinten, a harmadik a 263,00 bf szinten van, a meglévő intézményeket (óvoda, lakóházak) a létesítmény nem zavarja.</p> <p>A parkolóház a Március 15. utcán túl csatlakozik a művelődési ház mögötti gazdasági udvarhoz (259,30 bf). Itt minden szintről ki lehet hajtani. A parkolóház szintjei közötti közlekedést egy íves rámpa rendszer biztosítja, amely követi a 8 m-es lépcsőzéseket.</p> <p>A parkolóház egy szintje 1740 m<sup>2</sup> alapterületű, összesen 5220 m<sup>2</sup>-es a parkolási terület. Ehhez csatlakozik egy 380,1 m<sup>2</sup>-es rámpa-henger 4 szinten. A parkolóház nyitott, a gépkocsi állások részben fedettek, illetve árnyékoltak.</p> <p>A kiszolgálást recepció, vizesblokk segíti, a ki és bejárás ellenőrzött.</p> <p>A parkoló lemezek a főútér felől zöld növényeket tartalmazó virág vályúkkal vannak szegélyezve. A szerkezet megépítéséhez csak minimális mennyiség támfalra van szükség, mert a parkoló lemezeket tartó pillérek cölöpalapon állnak.</p> <p>A terv szerves része az út és környezet rendezés, amely a létesítmény körüli kb. 1000 m<sup>2</sup>-re terjed ki.</p> <p>A parkolóház építészeti kialakítását a tanulmányterv csatolt tervlapjai ábrázolják. A projekt a gazdasági funkciót erősíti, megvalósítója vállalkozás, a PARKHAUS Kft., konzorciumi partnerként.</p> <p>A projekt megvalósítása a magántőke bevonásával történik. A projekt gazdája a PARKHAUS Magyarország Kft. támogatásban részesülő konzorciumi partnerként vesz részt a kiemelt projektben.</p>
<b>Projekt helyszíne</b>	3746, 3747, 3748, 3760 hrsz.
<b>Pályázó szervezet megnevezése</b>	Salgótarján MJV
<b>Partner</b>	Parkhaus Kft.
<b>Partner szerepe</b>	a projekt elem teljes megvalósítása
<b>Célcsoport bemutatása</b>	A belvárost felkereső helybéliek, látogatók
<b>Megvalósítás tervezett kezdete</b>	2010. II. negyedév
<b>Megvalósítás tervezett vége</b>	2011. IV. negyedév
<b>Tervezett teljes költségvetés</b>	859.000.000,- Ft
<b>Támogatás aránya</b>	27,94 %

<b>Támogatás nagysága</b>	240.000.000,- Ft
<b>További források</b>	N/R
<b>Projekt-előkészítés helyzete</b>	Előzetes költségbecslés, tanulmányterv készült
<b>adminisztratív és eljárási kötelezettségek</b>	Engedélyezési tervdokumentáció elkészítése, építési engedély megszerzése, közbeszerzés lebonyolítása, kivitelezői szerződés megkötése

<b>Projekt neve</b>	<i>Felszíni parkolók kialakítása</i>
<b>Tevékenység típusa</b>	városi
<b>Finanszírozó strukturális alap</b>	ERFA
<b>Projekt rövid leírása (15-20 sorban)</b>	A városközpont parkolási rendjének felülvizsgálatára készített felmérés alapján 13 helyszínen összesen 261 parkoló kerül kialakításra, melyek egy része nem engedélyköteles átalakítás. A parkolók helyszínét az akcióterület fejlesztéseit ábrázoló tervlap tételesen bemutatja. A felmérés alapján azokat a helyszíneket tartalmazza a tevékenység, amelyek a belvárosban, ill. annak közelében helyezkednek el, ennek köszönhetően hozzájárulnak a városközpont parkolási problémáinak enyhítéséhez.
<b>Projekt helyszíne</b>	Belváros / 1777, 1778, 1779, 1782/1, 1782/3, 1787/12, 1783, 1795, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3714, 3766, 3767, 3859/1, 3911/2, 3919, 3920, 3934, 4103/7, 4149, 4158, hrsz.
<b>Pályázó szervezet megnevezése</b>	Salgótarján MJV
<b>Partner</b>	N/R
<b>Partner szerepe</b>	N/R
<b>Célcsoport bemutatása</b>	A belvárost felkereső helybéliek, látogatók
<b>Megvalósítás tervezett kezdete</b>	2010. II. negyedév
<b>Megvalósítás tervezett vége</b>	2011. IV. negyedév
<b>Tervezett teljes költségvetés</b>	158.000.000,-
<b>Támogatás aránya</b>	50 %
<b>Támogatás nagysága</b>	79.000.000,-
<b>További források</b>	N/R
<b>Projekt-előkészítés helyzete</b>	Előzetes költségbecslés, tanulmányterv elkészült
<b>adminisztratív és eljárási kötelezettségek</b>	Építési engedély megszerzése, közbeszerzés lebonyolítása, kivitelezői szerződés megkötése



<b>Projekt neve</b>	<i>Múzeum tér rehabilitációja</i>
<b>Tevékenység típusa</b>	városi
<b>Finanszírozó strukturális alap</b>	ERFA
<b>Projekt rövid leírása (15-20 sorban)</b>	<p><u>Zöldfelület, utcabútorok:</u> Az intenzíven használt külső terek cserjéi az aláépítettségnek köszönhetően általában épületekhez kapcsoltan beépített növényládákban, konténerekben sávosan jelennek meg. A tervezési területen a jelenlegi padok esztétikailag, helyzetük tekintetében és funkciójukban sem megfelelőek. Ezek újra cserélendők és számuk növelése indokolt.</p> <p><u>Építőmesteri és térburkolási munkák:</u> Megtörténik az alapincézett részek feletti vasbeton javítása. Az új szigetelésen elhelyezett hőszigetelésre kerül a térburkolat. Sor kerül az előlépcsők átépítésére, a Múzeum tér meglévő díszburkolatának felújítására.</p> <p><u>Csatornázás illetve meglévő aknák szintbehelyezése:</u> csapadékvíz elvezetésre, illetve a területen meglévő közművek érintett műtárgyainak esetleg szükséges szintbehelyezésére kerül sor.</p> <p><u>A vízellátási feladatok:</u> Jelen terv keretében véglegesen megoldódik a tervezési területen lévő létesítmények külső oltóvízellátása azzal, hogy összekötésre kerül az NÁ 400/a vízvezetékkel, mely által biztonságos körvezeték alakul ki, így képes a mértékadó oltóvízigény biztosítására.</p> <p><u>Elektromos ellátás, közvilágítás ismertetése:</u> A felújított közterületek megvilágítására egy új közvilágítási áramkör kivezetésére kerül sor. A meglévő közvilágítási hálózat átépítése a szegélyrekonstrukciók alapján az eredeti áramkörök felhasználásával, az oszlopok áthelyezésével és új kábelek fektetésével történik meg.</p>
<b>Projekt helyszíne</b>	Belváros, Múzeum tér / 3897/1, 3899/1, 3894, 3892, 3890, 3860/3 hrsz.
<b>Pályázó szervezet megnevezése</b>	Salgótarján MJV
<b>Partner</b>	N/R
<b>Partner szerepe</b>	N/R
<b>Célcsoport bemutatása</b>	A belvárost felkereső helybéliek, látogatók
<b>Megvalósítás tervezett kezdete</b>	2010. II. negyedév
<b>Megvalósítás tervezett vége</b>	2011. IV. negyedév
<b>Tervezett teljes költségvetés</b>	392.000.000,- Ft
<b>Támogatás aránya</b>	85 %

<b>Támogatás nagysága</b>	333.220.000,- Ft
<b>További források</b>	N/R
<b>Projekt-előkészítés helyzete</b>	Engedélyezési tervdokumentáció elkészült
<b>adminisztratív és eljárási kötelezettségek</b>	Építési engedély megszerzése, közbeszerzés lebonyolítása, kivitelezői szerződés megkötése

<b>Projekt neve</b>	<i>Apolló Mozi funkcióbővítő rehabilitációja</i>
<b>Tevékenység típusa</b>	közösségi
<b>Finanszírozó strukturális alap</b>	ERFA
<b>Projekt rövid leírása (15-20 sorban)</b>	A mozi épületében régen 600 férőhelyes moziterem működött, melyből most egy 107 fős terem került felújításra az első szakaszban. Az üzemeltetést a Salgó Vagyon Kft. végzi. Az épület hasznosítására új koncepció készült, mely szerint kulturális, közösségi és szórakoztató centrum kerül kialakítására, art-mozi terem, pódium színpad létrehozásával civil és előadóestek megtartására nyílik lehetőség jelen projekt keretében. Itt kap helyet a drámapedagógiai foglalkozás, a játszóház és az ifjúsági tanácsadó iroda is. Az épület pince részében klubhelyiség kialakítására kerül sor. A műemléki környezetben lévő épület külső felújítása is megtörténik, a Zsolnai gyárban készült burkolati elemek tisztításával és pótlásával, javítsáával járul hozzá a belváros városképének javulásához.
<b>Projekt helyszíne</b>	Belváros, Erzsébet tér 4. / 3895 hrsz.
<b>Pályázó szervezet megnevezése</b>	Salgótarján MJV
<b>Partner</b>	N/R
<b>Partner szerepe</b>	N/R
<b>Célcsoport bemutatása</b>	A belvárost felkereső helybéliek, látogatók, főként fiatalok
<b>Megvalósítás tervezett kezdete</b>	2010. II. negyedév
<b>Megvalósítás tervezett vége</b>	2011. IV. negyedév
<b>Tervezett teljes költségvetés</b>	496.800.000,- Ft
<b>Támogatás aránya</b>	85 %
<b>Támogatás nagysága</b>	422.280.000,- Ft
<b>További források</b>	N/R
<b>Projekt-előkészítés helyzete</b>	Előzetes költségbecslés, tanulmányterv
<b>adminisztratív és eljárási kötelezettségek</b>	Engedélyezési tervdokumentáció, építési engedély, közbeszerzés, kivitelezői szerződés

<b>Projekt neve</b>	<i>Kiegészítő „szoft” tevékenységek</i>
<b>Tevékenység típusa</b>	Kiegészítő szoft
<b>Finanszírozó strukturális alap</b>	ERFA
<b>Projekt rövid leírása (15-20 sorban)</b>	A helyi kötődés megerősítésére szemléletformáló akciókat tervezünk a helyi lakosság bevonásával. Ez hozzá járul a további fejlesztési projektek, beruházások generálásához, ill. a helyi tudat, kötődés megerősítéséhez, ami a város megtartó erejének alapproblémájára is igyekszik választ adni. További szoft típusú elemként közösségfejlesztést és szabadidő hasznos eltöltését elősegítő tevékenységeket tervezünk végrehajtani, ami a beruházási tevékenységek közül az Apolló art mozi és alternatív kulturális központ kialakításához kapcsolódva megalapozza annak hosszabb távú hatékony működését, kihasználtságát.
<b>Projekt helyszíne</b>	Múzeum tér
<b>Pályázó szervezet megnevezése</b>	Salgótarján MJV
<b>Partner</b>	N/R
<b>Partner szerepe</b>	N/R
<b>Célcsoport bemutatása</b>	A belvárost felkereső helybéliek, látogatók, főként fiatalok
<b>Megvalósítás tervezett kezdete</b>	2009. IV. negyedév
<b>Megvalósítás tervezett vége</b>	2012. I. negyedév
<b>Tervezett teljes költségvetés</b>	55.672.000,- Ft
<b>Támogatás aránya</b>	85 %
<b>Támogatás nagysága</b>	47.321.000,- Ft
<b>További források</b>	N/R
<b>Projekt-előkészítés helyzete</b>	Igényfelmérés elkészült
<b>adminisztratív és eljárási kötelezettségek</b>	A tevékenység hatékony lebonyolításához szükséges alvállalkozók kiválasztása.

## Összefoglaló indikátor tábla

Mutató neve	Típus (output/eredmény)	Mérték-egység	Minimálisan elvárt célérték	Célértéke elérésének időpontja	Mutató forrása
A fejlesztéssel érintett terület nagysága	output	ha	73	Projekt zárás	Kedvezményezett jelentései
A fejlesztések által érintett lakosság létszáma	output	fő	9599	Projekt zárás	KSH, népszámlálás, önkormányzati nyilvántartás
Új zöldfelületek kialakítása	Output	m2	440	Projekt zárás	Építési tervdokumentáció
A konstrukció által teremtett munkahelyek száma	eredmény parkolóház: 5 Apolló mozi: 3	db	8 db	Projekt zárás	Önkormányzati nyilvántartás, építési naplók
Új városi funkciók betelepítése/ a fejlesztés nyomán elérhető (köz- és profitorientált) szolgáltatások száma a projekt által érintett településrészen	eredmény - új parkolóhelyek parkolóházban, - új felszíni parkolók mozi: - art színpad - dráma pedagógia - játszóház - szalon zene - ifjúsági klub megújult városi funkciók: találkozó helyek, fórumok a - Múzeum térterületén	db	9 db	Projekt zárás	Kedvezményezett jelentései

A támogatott projektek eredményeként elért energia megtakarítás	eredmény	GJ	55	projekt zárás	Kedvezményezett jelentései
Lakossági elégedettség	hatás	%	70	projekt zárás	Utólagos felmérés
Amennyiben a magántőke bevonása a II. Pénzügyi végrehajtás fejezetben bemutatott B) verzió szerint történik: Az akcióterületi közcélú fejlesztés eredményeként indukált magánérs beruházás volumene	Nem releváns		Ft		Önkormányzat számítása
Parkolóhely kapacitás növelés	output	db	421	projekt zárás	Kedvezményezett jelentései

#### 4.5. A VÁROSREHABILITÁCIÓS PROJEKT VÉGREHAJTÁSI ÜTEMTERVE

	2008		2009				2010				2011				2012	
	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.
<b>Előkészítés</b>																
IVS	xxxxx	xxxxx														
Előzetes Akcióterületi terv		xxxxx	xxxxxx													
Teljes akcióterületi terv				xxxxxx												
Engedélyezési tervek, engedélyeztetés		xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx										
<b>Végrehajtás</b>																
A projekt egészének megvalósításához szorosan kapcsolódó szolgáltatások							xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	
közbeszerzés							xxxxxx	xxxxxx								
Projekt egészére vonatkozó projektmenedzsmet							xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	
<b>Városi</b>																
Fizető parkoló (felszíni)							xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx			
Múzeum tér rendezése									xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx
<b>Gazdasági</b>																
fizetős parkoló - parkolóház							xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx		
<b>Közösségi</b>																
Apolló art mozi							xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx			
<b>Kiegészítő tevékenységek</b>																
kapcsolódó ESZA / soft tevékenységek							xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx
Önmagában nem támogatható tevékenységek							xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx

## **4.6. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK VÁRHATÓ HATÁSAI**

### **4.6.1. Társadalmi-gazdasági hatások**

A komplex, átgondolt tervezésre épülő akcióterületi fejlesztés nem előzmények nélküli, már történtek lépések, kísérletek a belváros rehabilitációja érdekében. Az önkormányzat felismerte, hogy a sajátos belvárosi, társadalmi-gazdasági adottságokkal jellemezhető városrészben csak szisztematikus fejlesztéssel lehet hosszú távon eredményt elérni. A pályázati kiírás céljaihoz és eszközeihez illeszkedve azon fejlesztési tevékenységeket azonosítottuk, amelyek megvalósítása a közszféra feladatáént hatékonyan járul hozzá a városfejlesztési akció folytatásához, a közpénzek felhasználásához.

A belváros megközelíthetősége, feltárása és a belvárosi lakosság életminősége az új parkolóhelyek kialakításának köszönhetően nagymértékben javul, ennek eredményeként a szolgáltatások hatékonyabb igénybevételéhez szükséges előfeltételek teljesülésében is komoly előre lépés történik, bár továbbra is nagymértékű kapacitás bővítés szükséges a parkoló hiány kezelésére. A parkolási problémák csökkentése hozzájárul a belvárosban a levegőszennyezettség és zajszint csökkenéséhez, a hagyományos belvárosi funkciók megerősödéséhez, szolgáltatások további bővüléséhez. És a belvárosi, illetve a salgótarjáni ingatlanok értékének növekedéséhez, az értékvesztési folyamatok megállításához.

A megvalósuló fejlesztések közvetlen eredményeként kialakított új funkciók együtt járnak új munkahelyek létesítésével. Ennél azonban sokkal jelentősebb a kiemelt projekt hatására várható munkahelyteremtés, mivel éppen a belváros szolgáltatásainak bővülése, a vállalkozásélénkítés és a magánberuházások előfeltételeinek biztosítása az egyik kiemelt eredmény, amihez a projekt hozzájárul. A több milliárdos projekt megvalósulása, a kivitelezések munkát teremtenek az építőiparban, amihez ilyen volumenű fejlesztéseknél adott a helyi munkaerő kínálat a sajnálatosan magas munkanélküliség révén, ugyanakkor a Közbeszerzési törvény és egyéb releváns jogszabályok figyelembe vételével igyekszünk mindent megtenni azért, hogy helyi vállalkozók/alvállalkozók részt vehessenek városunk megújításában ezáltal is elősegítve a helyi foglalkoztatás bővülését.

A fentiekben említett közvetlen és közvetett munkalehetőségek szintén hozzájárulnak a társadalmi-gazdasági fenntarthatósághoz. Összességében a teljes projekt csomagról elmondható, hogy nagymértékben elősegíti Salgótarján fenntartható társadalmi-gazdasági fejlődési pályára állítását az IVS megvalósításának megkezdésével. ESZA típusú elemként közösségfejlesztést és szabadidő hasznos eltöltését elősegítő tevékenységeket tervezünk végrehajtani, amelyek a beruházási tevékenységeket támogatják, kapcsolódva a közösségi funkciókhoz - konkrétan az Apolló Art mozi alternatív közösségi funkciókkal történő bővítéséhez, megalapozva hosszabb távú működését, kihasználtságát.

A projekt célterülete jól definiált, lehatárolt területre koncentrálnak az akcióterület szívében: a belváros területén egymás szomszédságában találhatóak műemléki környezetben műemlékileg védett, együttes részeként, építészeti, kulturális, közösségi funkciót befogadó épület és annak környezete, a Múzeum tér felújítása, aminek köszönhetően komplex, látványos fejlesztés valósul meg a belváros szívében. A felújított mozi épület eddig is nagyszámú látogatót, közönséget vonzott egyetlen moziként a térségben, de „alternatív kulturális központként” komoly idegenforgalmi attrakciót képez, ami speciális kínálatként jelenik meg a régió turisztikai palettáján. A II. ütemben az országban elsőként megvalósuló nyilvános automatizált parkolóház egyedül álló, korszerű technológiája révén szintén kuriózumnak tekinthető, ami a tekintélyes ipari múlttal rendelkező város szívében egy jövőbe



mutató XXI. századi innovatív megoldásnak köszönhetően önmagában is látványossággként fogható fel, amit elősegítenek a térszintben, a járófelületen elhelyezett „ablakok”.

A fentiek alapján a multiplikátor hatás érvényesülése valószínűsíthető, befektetések, új szolgáltatások megjelenése, fejlesztése várható, ami gazdaságélénkítő, munkahelyteremtő, jövedelemtermelő folyamatokat generál. Mindez az önkormányzatnak is elemi érdeke, hiszen ez adóbevételeket (növekvő forgalom, befektetések, vállalkozások megjelenése révén) és megtakarításokat (kisebb munkanélküliség, kevesebb szociális kiadás) eredményez számára. Ez fedezetet jelent az elért eredmények fenntartására, továbbá a növekvő bevételeket vissza tudja forgatni a városrehabilitáció további szakaszaiba, ahol a közszférára háruló feladatok jelentkeznek.

#### **4.6.2. Esélyegyenlőségi hatás**

A ROP városrehabilitációs célú pályázat keretében megvalósítandó tevékenységek az alábbiak szerint járulnak hozzá az esélyegyenlőséghez:

##### **- Apolló Art Mozi**

Az épület külső- belső megújítása biztosítja a fizikai akadálymentesítést, ahol értelmezhető, infokommunikációs akadálymentesítésre is sor kerül. Az art-mozi műsorkínálatának kialakítása során figyelmet fordítunk a tolerancia, a különböző kultúrák megismerését, megértését elősegítő filmek kiválasztására és vetítésére. A nyelvgyakorlás lehetőségére és a hallássérültekre való tekintettel igyekszünk minél több filmet feliratozva is vetíteni. Az újonnan kialakított kulturális és szabadidő eltöltését elősegítő funkciókhoz kapcsolódóan a tartalomfejlesztés során kiemelten kezeljük a horizontális és esélyegyenlőségi szempontok megjelenését, figyelembe vételét.

##### **- Közterületek rehabilitációja: Múzeum tér, parkolóház, felszíni parkolók**

A közterületek és közcélú létesítmények kialakítása során figyelembe vesszük az akadálymentes közlekedés szempontjait, biztosítva a szintkülönbségek közötti akadálymentes közlekedést, valamint az épületek megközelíthetőségét.

##### **- Parkolóház**

A korszerű, több szintes épület lifttel felszerelt, biztosítja az előírt akadálymentesítés szempontjait.

#### **4.6.3. Környezeti hatás**

A pályázat keretében felújításra kerülő épületek, közterületek alapján változtatják meg a belváros épített környezetének minőségét, a megújult homlokzat, díszburkolatok, zöldfelületek révén. A közterületeken a közvilágítás rekonstrukciója is energiatakarékos, környezetbe illő lámpatestek elhelyezésével.

Az egyes épületek felújítása során az energiatakarékosság szempontjait messzemenően érvényesítik (homlokzat felújítások, nyílászáró-cserék, gépészeti felújítások), ezzel egyidejűleg környezetbarát anyagok és technológia alkalmazására kerül sor.

A parkolási problémák csökkentése hozzájárul a belvárosban a levegőszennyezettség és zajszint csökkenéséhez, hiszen a parkolóhely keresése rövidebb időt vesz igénybe a parkoló kapacitás jelentős növekedésének eredményeként. A zöld domboldalba rejtett, növényzettel beültetett teraszaival a főtér felé lépcsőző parkolóház, amely a József Attila Művelődési Ház és a főtér épületegyüttese mögött diszkréten meghúzódik, az új létesítmény szépen illeszkedik a természeti és épített környezetbe.

**5.**  
**A MEGVALÓSÍTÁS INTÉZMÉNYI  
KERETE**

## 5.1. AKCIÓTERÜLETI MENEDZSMENT SZERVEZET BEMUTATÁSA

A funkcióbővítő városrehabilitációs kiemelt projekt előkészítésének kötelező eleme a városfejlesztő társaság létrehozása. A szervezeti modellre vonatkozó követelményeket az ÖTM által 2007-ben kiadott Városfejlesztési kézikönyv tartalmazza.

Természetesen az EU támogatás felhasználásához szabott feltétel teljesítésénél többről van szó, hiszen Salgótarján esetében a feltárt problémák és lehetőségek középtávon történő megfelelő kezelésének érdekében egy ilyen „formális feltétel” nélkül is kifejezetten indokolt egy városfejlesztő társaság létrehozása. Az IVS-ben feltárt helyzet és beazonosított 12 akcióterületi fejlesztés megvalósítása csak akkor lehetséges, ha ennek a szervezeti feltételei adottak.

Az akcióterv - benne a kiemelt projekt - megvalósítása érdekében városfejlesztő társaság létrehozására kerül sor. A társaság alapítása és működése során a Városfejlesztési kézikönyv iránymutatásainak figyelembe vételével egy újonnan létrehozott 100%-ban önkormányzati tulajdonú Kft. fogja betölteni ezt a funkciót.

*2007-2013 során fejleszteni kívánt akcióterületek*

1. Városközpont funkcióbővítő fejlesztésének városfejlesztési akcióterülete
2. A városközponthoz kapcsolódó szociális városrehabilitáció városfejlesztési akcióterülete
  - o Acélgyár és környéke szociális városrehabilitációs célterülete
  - o Szabadság telep szociális városrehabilitációs célterülete
  - o Művésztelep szociális városrehabilitációs célterülete
  - o Zemlinszky úti telep szociális városrehabilitációs célterülete
3. A zagyvapálfalvai szociális városrehabilitációs akcióterület, Zöldfa utca és környéke
4. A „Nagyállomás” munkahelyteremtési akcióterülete
5. Zöld mezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Parkban
6. Zöld és barnamezős városfejlesztési akcióterület az Ipari Park északi folytatásaként
7. Zöldmezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Park és Kotyháza között
8. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület az Acélgyár területén
9. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület Zagyvarakodó területén
10. „Tóstrand Élmenyfürdő”, turisztikai akcióterület
11. Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterület
12. Kővárалja-Baglyasalja, kertvárosi lakóterületi fejlesztés városfejlesztési akcióterülete

*A kézikönyv az alábbi fő pontok szerint szabályozza a társaság létrehozását:*

A városrehabilitációs beavatkozások végrehajtásához a megyei jogú városokkal szemben elvárás, a további nagyobb városok számára pedig ajánlás, hogy városfejlesztő gazdasági társaságot hozzanak létre.

### **A városfejlesztő társaság létrehozását indokolja:**

- Hatékonyabb, rugalmasabb, átláthatóbb, piaci szemléletű menedzsmentet biztosít
- A gazdasági társasági formában működő városfejlesztő társaságnak a szervezet jogi formájából következően nyereséges gazdálkodásra kell törekednie, ezért vezetése a társaság eredményes tevékenységében érdekelt. A hatékony gazdálkodásra törekvő vállalatirányítási szemlélet érvényesül a városfejlesztési akció végrehajtásának

irányítása során is, ezzel az akcióterületen megvalósításra kerülő fejlesztés gazdaságos szempontból végrehajtását, a közsféra finanszírozási eszközeinek hatékony felhasználását segíti elő.

- Középtávon egy olyan forrás és tervezési koordinációt valósít meg, mely révén az önkormányzat városfejlesztési és város rehabilitációs tevékenységei tervezhetők lesznek, és finanszírozásuk is kiszámíthatóbbá válik
- Magántőke bevonására alkalmas szervezet
- A JESSICA konstrukcióra alkalmassá válhat
- Tapasztalatot szereznek az önkormányzatok a városfejlesztő társaság működtetésében

### **A városfejlesztő társaság az önkormányzat szervezeti eszköze komplex városfejlesztési elképzelései megvalósítására**

Az önkormányzat operatív városfejlesztő tevékenységének célja egy adott várossz rész vegyes összetételű fizikai, funkcionális, társadalmi-gazdasági szövetének létrehozása vagy megújítása (város rehabilitáció) a maga komplexitásában. Az említett adott várossz rész a városfejlesztési akcióterület. Az akcióterületen tervezett városfejlesztési akció végrehajtására kialakult, Európában és Magyarországon egyaránt bevált szervezeti eszköz a közsféra számára a városfejlesztő társaság.

A társaság feladata az akcióterület összehangolt fejlesztésének megvalósítása a komplex városfejlesztési akciótervben – akcióterületi tervben – foglaltaknak megfelelően.

### **A városfejlesztő társaság tevékenységi köre**

A társaság teljes tevékenységi körét csak az IVS-ben feldolgozott összes városfejlesztési akció ismeretében lehet pontosan meghatározni, hiszen minden egyes fejlesztés speciális feladatok megoldását kívánja meg. Egy tipikus fejlesztési akció megvalósítása során a fejlesztő társaság az alábbi fő feladatokat látja el:

- a megvételre kijelölt ingatlanok megvásárlása (üzleti tárgyalások lebonyolítása, szerződések előkészítése és megkötése),
- a területelőkészítési munkák irányítása (bontások, közműépítési munkák elvégzése, ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása az építési telkek kialakítása érdekében),
- a közterületek rendezési munkáinak irányítása (tervek elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
- az Önkormányzat beruházásában megvalósuló egyes létesítmények (pl. közintézmények, szociális lakás stb.) esetében a beruházói feladatok ellátása (terveztetés, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele),
- a magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása (javasolt funkciók, beépítési formák megvalósulásának elősegítése),
- az akció mindenkorai pénzügyi egyensúlyának biztosítása (a szükséges pénzforrások megszerzése, pályázatok előkészítése, esetleges bankhitelek felvétele),
- adminisztratív, információs feladatok ellátása (kapcsolattartás az Önkormányzattal, a Hivatal ügyosztályaival, lakossággal, vállalkozókkal, bankokkal).

*Ezen elvárások figyelembe vételével az alábbi szervezeti előkészítési javaslatokat fogalmazzuk meg:*

### ***A városfejlesztő szervezet (városfejlesztő társaság) létrehozása***

A városfejlesztési akciót a közszférának kell kézben tartania. Az esetek túlnyomó többségében ez konkrétan a városi önkormányzatot jelenti, ezért most erre összpontosítunk.

A teljesség igénye nélkül felsorolva, egy ilyen konstrukciónak az alábbi fő kritériumoknak kell megfelelnie:

- biztosítani kell, hogy a megfelelő testületi döntések alapján az önkormányzat folyamatosan és döntő jelentőséggel részt tudjon venni a fejlesztési folyamat operatív irányításában,
- biztosítani kell, hogy a fejlesztés folyamata az önkormányzat számára teljes mértékben átlátható és ellenőrizhető legyen,
- ki kell küszöbölnie, vagy meg kell nehezítenie a politika és a hivatal részéről történő ad hoc, illetve illetéktelen beavatkozásokat,
- a hatékony piaci működés biztosítása érdekében a fejlesztés operatív irányításának szakmai (műszaki és pénzügyi) kérdéseiben önálló mozgástérrel és döntési kompetenciával kell rendelkeznie a komplex városfejlesztési akcióterv keretei között,
- alkalmas arra, hogy a megvalósítás folyamatának operatív irányítását végző szakemberek csoportját érdekeltté tegye abban, hogy a városfejlesztési akció a közszféra szempontjából a lehető legkedvezőbb pénzügyi feltételekkel (a fejlesztési kiadásokhoz képest a lehető legnagyobb arányú közvetlen fejlesztési bevételekkel) valósuljon meg,
- biztosítani kell, hogy a fejlesztési folyamat professzionális irányításához műszaki és pénzügyi szempontból szükséges, magasan képzett és nagy gyakorlati tapasztalattal rendelkező szakembereknek meg lehessen fizetni a piaci viszonyoknak megfelelő díjazást.

Az említett kritériumoknak egy olyan megvalósító szervezet tud megfelelni, amely az önkormányzat hivatalától elkülönült szervezeti formában, de az önkormányzat operatív irányításával és ellenőrzésével működik. A fejlesztési folyamat operatív irányításának kiszervezése a hivatali szervezeti keretek közül helyes irány, de ehhez olyan szervezeti formát kell találni, amely ilyen körülmények között is biztosítja, hogy a közszféra (adott esetben az önkormányzat) kézben tudja tartani a fejlesztési folyamat operatív irányítását.

Ez a szervezeti forma az azonos irányba mutató európai és magyarországi tapasztalatok szerint a közszféra (önkormányzat, illetve az állam különböző szervezetei) irányításával működő gazdasági társaság lehet.

A magyarországi jogszabályok szerint az biztosítja az operatív irányítás lehetőségét a közszféra adott szereplője (ez általában a városi önkormányzatot jelenti) számára, ha tulajdonrésze az adott gazdasági társaságban az 50%-ot meghaladja.

Ez gyakorlatilag két különböző lehetőséget takar:

- a gazdasági társaság 100%-ban az önkormányzat tulajdonában van – lényegét tekintve ezzel egyenértékű a hazai törvényi szabályozás alapján, ha az önkormányzat tulajdonrésze meghaladja a 75%-ot,
- a gazdasági társaság 75%-nál kisebb arányban van az önkormányzat tulajdonában.

Az utóbbi esetben beszélhetünk az Európában kialakult, és az operatív városfejlesztés területén széles körben, sikeresen alkalmazott vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságokról. Elméleti síkon formailag ebbe a körbe tartoznak azok a városfejlesztő társaságok is, ahol az önkormányzat tulajdonrésze a 75%-ot meghaladja. A gyakorlatban azonban az önkormányzaton kívüli partnerek számára a magyar jogi környezetben a 25% alatti tulajdonrész nagyon korlátozott mértékű beleszólást enged a társaság operatív irányításába. A 75% fölötti tulajdonos gyakorlatilag saját tetszése szerint dönthet szinte minden lényeges kérdésben, és ezért nem is nagyon van rá példa, hogy 25% alatti arányban – 75%-nál nagyobb

önkormányzati tulajdonrész mellett – külső partner részt vegyen egy városfejlesztő társaságban.

A hazai jogi és gazdasági környezetben már a 100%-os önkormányzati tulajdonú városfejlesztő társaság formájában működtetett szervezeti eszköz is meg tud felelni azoknak a kritériumoknak, amelyek fent megfogalmazásra kerültek.

Ugyanakkor a 100%-os önkormányzati tulajdonnal működő városfejlesztő társaságok létrehozása és alkalmazása a városfejlesztési akciók megvalósítása során egy közbülső lépés is lehet az akció egészét, vagy egyes projektjeit megvalósító vegyes tulajdonú gazdasági társaság létrehozásának irányában. Ez különösen az alábbi esetekben lehet indokolt.

- Valamilyen külső hatás miatt a városfejlesztési akció végrehajtásának operatív irányítását végző társaság létrehozása hirtelen válik szükségessé. A társaságalakítás előkészítésének szabályos folyamatát nem lehet maradéktalanul végigvinni, hanem gyorsan létre kell hozni egy olyan hatékony és professzionális projektmenedzsment szervezetet, amely megfelel a fenti kritériumok nagy részének. Ilyen külső tényező lehet például - jelen esetben is- az európai uniós támogatások megszerzésének később vissza nem térő lehetősége.

- Az önkormányzat haladéktalanul neki akar látni a kidolgozott fejlesztési akcióterv vagy akciótervek végrehajtásának, és erre létre kíván hozni a fenti kritériumoknak megfelelően egy hatékonyan működő professzionális projektmenedzsment szervezetet és emiatt nincs ideje vagy lehetősége arra, hogy egy vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság megalakításának sok előkészítő munkát és tárgyalást igénylő folyamatát végig vigye a potenciális partnerek azonosításától kezdve a velük történő szerződéskötésig.

- A 100%-os önkormányzati tulajdonú társaság létrehozása mindkét említett esetben lehet egy vegyes tulajdonú társaság létrehozására irányuló kimondott vagy kimondatlan önkormányzati szándék valóra váltásának első lépése, illetve a fejlesztés hatékonyságának növelését, a finanszírozási terhek és kockázatok megosztását szolgáló további szervezetfejlesztés lehetőségének nyitva tartása.

Az Európai Unió PPP-vel kapcsolatos számos iránymutatása, és a városfejlesztés területén élenjáró alapító országainak gyakorlata is arra utal azonban, hogy a közszféra és a magánszféra strukturált együttműködésének követelményeit a gazdasági társaságként működő szervezeti eszközök közül a vegyes tulajdonú gazdasági társaságok tudják a legjobban kielégíteni.

A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság a közszféra (önkormányzat, állami szervezet, stb.) szempontjából ugyanazokat az előnyöket biztosítja, mint a közszféra 100%-os tulajdonában álló társaság.

Ha a társaság jegyzett tőkéje 25%-ot meghaladó, de 50%-nál kisebb mértékben olyan külső partnerek kezében van, akik nem a közszférának a városfejlesztő szervezetet létrehozó részét (például önkormányzat) képezik, egy valódi vegyes tulajdonú fejlesztő társaságról beszélhetünk. Az említett külső tulajdonosok általában az adott fejlesztés megvalósításában átfogóan érdekeltek, és alapvetően két körből kerülhetnek ki. Az egyikbe azok a professzionális városfejlesztő társaságok tartoznak, amelyek operatív városfejlesztési szakértelmükkel tudnak hozzájárulni a komplex városfejlesztési akció előkészítésének és megvalósításának eredményes végrehajtásához. A másikba azok a magán, illetve állami bankok és fejlesztési pénzügyintézetek, amelyek pénzükkkel és pénzügyi hozzáértésükkel, például projektfinanszírozási, illetve hitelfinanszírozási tudásukkal, piaci ismereteikkel tudják elősegíteni a városfejlesztési akciók sikeres előkészítését és megvalósítását.

Ha a megvalósítási folyamat operatív irányításának szervezeti eszköze egy ilyen valódi vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság, további előnyök jelentkeznek a közszféra 100%-os tulajdonában álló városfejlesztő társasághoz képest. A legfontosabbak ezek közül az alábbiak.

- A magánszférából érkező partnerek – akik a városfejlesztő társaságban való részvételükkel elköteleződnek a tervezett fejlesztés megvalósítása iránt – a városfejlesztési akciók lehető legeredményesebb megvalósításának előkészítéséhez és végrehajtásához olyan tudást és pénzt visznek be a társaságba, amellyel a közsférának a városfejlesztési akciót elindító szereplője (önkormányzat, kormányzati szervezet, stb.) nem rendelkezik.
- A kereskedelmi banki partner, aki a társaságtól építési telket vásárló építési vállalkozások hitelezése révén érdekelt az akció minél eredményesebb megvalósításában, a konkrét piaci realitások alapján tudja közvetíteni a magánszféra ingatlanfejlesztő és építési vállalkozásainak igényeit a fejlesztéssel kapcsolatban. Ezzel megóvja az önkormányzatot attól, hogy piaci szempontból életképtelen elképzelések rabjává váljon, és elősegíti, hogy az önkormányzat által irányított városfejlesztési akció előkészítése és megvalósítása a lehető leginkább igazodjon a piac működésének törvényszerűségeihez.
- A pénzügyi partnerek a társaság működésében is a pénzügyi hatékonyságon örködnek. Pénzügyi szakmai kultúrájuk, a társasági tőkebefektetésekkel kapcsolatos hozzáértésük révén elősegítik, hogy a társaság működése pénzügyi szempontból a lehető leghatékonyabb és legeredményesebb legyen. Ezáltal a fejlesztési akció operatív irányítására fordított közpénz felhasználása gazdaságosabban történhet.
- A pénzügyi partnerek készpénzben történő társasági tőkebefektetése csökkenteni tudja az önkormányzati költségvetés terheit a fejlesztő társaság létrehozása és működtetése szempontjából. Az általuk a társaságba bevitt pénz egy ideig – optimális esetben legalább egy, másfél évig, amíg a fejlesztési bevételek jelentkezők, vagy a projekt menedzsment finanszírozásához szükséges támogatások megérkeznek – fedezni tudja szükség esetén a működés költségeit.
- A pénzügyi partnerek készpénzben történő társasági tőkebefektetése csökkenteni tudja az önkormányzati költségvetés terheit a városfejlesztési akció megvalósítása tekintetében. A pénzügyi partnerek hitelekkel – az állami fejlesztési pénzügyi intézet kedvezményes fejlesztési hitelekkel – segíthetik a közsféra fejlesztéseinek megvalósítását.
- A külső partnerek jelenléte a társaság operatív irányításában korlátozza azoknak az esetleges törekvéseknek az érvényesülési lehetőségét, amelyek politikai vagy hivatali oldalról arra irányulnának, hogy a társaság működése, vagy az általa irányított városfejlesztési akció megvalósítása eltérjen a társaság üzleti tervében, illetve az akció komplex városfejlesztési akciótervében foglaltakhoz képest, és gazdaságtalan, irracionális irányba forduljon.
- A piaci szféra részeként működő kompetens külső partnerek politikai és a hivatali szféra szereplőinél sokkal érzékenyebbek a piac változásaira utaló jelzésekre, ezért a társaság is korábban tudja érzékelni azokat, mint ha kizárólagos önkormányzati irányítással működik, így az önkormányzat korábban tud reagálni, és az esetleg szükséges változtatásokat megtenni az akcióterv végrehajtása során.
- A fejlesztési pénzügyi intézet részvétele lehetővé teszi a városfejlesztő társaság számára, hogy hatékonyabban építse be a fejlesztő tevékenység előkészítésébe és végrehajtásába a visszatérítendő támogatások, illetve kedvezményes fejlesztési hitelek felhasználásának lehetőségét. Ilyen lesz például a JESSICA elnevezésű európai uniós támogatási eszköz.

A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság esetében az önkormányzati tulajdon 50 és 75% között van, ami biztosítja a társaság működésének „közélsőségét”. A társaság létrehozása ugyanakkor tőkeigényes, továbbá a működési költségek is magasabbak az előző pontokban ismertetett megoldásoknál.



## ***A városfejlesztő társaság tevékenysége és felépítése***

### *A városfejlesztő társaság tevékenysége*

A városfejlesztő társaság operatív városfejlesztő tevékenysége általános értelemben abból áll, hogy az egyes városfejlesztési akcióterületeken az önkormányzat által jóváhagyott komplex városfejlesztési akciótervben meghatározott paramétereknek megfelelően (fejlesztési kiadások és bevételek, határidők és részhatáridők, a megvalósításra kerülő építmények, zöldfelületek és épületek minőségi és mennyiségi jellemzői) végrehajtja a komplex városfejlesztési akciótervben előrevetített, összehangolt fejlesztési műveleteket.

Egy adott városfejlesztő társaság teljes tevékenységi körét konkrétan az általa végrehajtásra kerülő összes városfejlesztési akció legalább előzetes akciótervként elkészített tervének ismeretében lehet meghatározni, hiszen a különböző városfejlesztési akcióterületeken megvalósuló városfejlesztési akciók más és más fejlesztési tevékenységek akciónként eltérő összetételben történő elvégzését kívánják meg, miközben vannak a tárgyalt eszközök természetéből következő, minden esetben jelentkező invariáns feladatok is.

Egy városfejlesztési akció megvalósítása során a városfejlesztő társaság fő feladatai jellemzően az alábbiak közül kerülnek ki, térben és időben a legkülönbözőbb összetételben és hangsúlyokkal.

- A városfejlesztési akció megvalósításához szükséges ingatlanok tulajdonjogának megszerzése az önkormányzat részére (üzleti tárgyalások lebonyolítása, adásvételi szerződések előkészítése és megkötése, szükség esetén a kisajátítási eljárás elindítása az önkormányzattal).
- A városfejlesztési akcióterület akcióterv szerinti közlekedési feltárásának és közműellátásának biztosításához szükséges út- és közműépítési munkák elvégzetése (az esetenként szükséges döntéselőkészítő tanulmányok, illetve tervek, engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése, kivitelezési munkák közbeszerzési eljárásának lebonyolítása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele), az ezzel kapcsolatos esetleges ingatlanrendezési feladatok ellátása.
- A városfejlesztési akcióterületen belül az akcióterv végrehajtásához szükséges út- és közműépítési munkák elvégzetése (az esetenként szükséges döntéselőkészítő tanulmányok, illetve tervek, engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése, kivitelezési közbeszerzési eljárásának lebonyolítása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele). Az említett építési munkákkal kapcsolatos esetleges ingatlanrendezési feladatok (például egy utca kiszélesítése esetén) végrehajtásával együtt annak érdekében, hogy a városrendezési tervnek és az akcióterv urbanisztikai megalapozásának megfelelő paraméterekkel kialakításra és értékesítésre kerülhessenek az építési telkek.
- A bontásra kijelölt, funkcionáló önkormányzati tulajdonú épületek lakás- és helyiségbérlőinek kihelyezése a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, az önkormányzat illetékes hivatali egységeivel szorosan együttműködve az akcióterv alapján meghatározott konkrét munkamegosztás szerint.
- A kiürített önkormányzati tulajdonú épületek lebontatása, az üres területek őriztetése, illetve ideiglenes hasznosítása (például parkoló, vagy építési vállalkozás átmeneti telephelye céljára).
- A városrendezési tervnek, illetve a városfejlesztési akció építészeti megalapozásának, és a fizetőképes keresletnek megfelelő építési telkek kialakítása az eredeti telekstruktúra szükség szerinti átrendezésével, a közműbekötések kialakításának, és az esetleg szükséges tereprendezési munkáknak az elvégzetésével. A városfejlesztési akció egyensúlyának

folyamatos fenntartása megköveteli, hogy a fejlesztés a valós igényekre, és azon belül a fizetőképes keresletre reagálva, a kereslet alakulásának megfelelően haladjon előre. Ezért az építési telkek kialakítását, és az ahhoz szükséges önkormányzati fejlesztések megvalósítását mindig a megbízható piaci információk alapján, jó marketinggel, a valóságban is felépíthető, prognosztizálható keresletnek – a piac „felszívó képességének” – megfelelő ütemben szabad végrehajtani. Ennek az ütemnek a helyes megválasztása érdekében folyamatosan figyelni kell az akcióterülettel összefüggő ingatlanpiaci tényezők alakulását, indokolt esetben erre specializálódott ingatlanpiaci szakértők bevonásával.

- A városfejlesztési akciótervben a zöldfelületi rendszer fejlesztésére vonatkozóan meghatározott feladatok teljesítése érdekében szükséges táj- és kertépítészeti munkák elvégzése. Az esetenként szükséges döntéselőkészítő tanulmányok, illetve tervek elkészítése, valamint szükség esetén tervpályázat lebonyolítása, engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele, egyes bonyolultabb esetekben a korlátozott használatú közterületek használatát és fenntartását megalapozó jogi konstrukció kialakítása az ehhez szükséges megállapodások előkészítésével és megkötésével.
- Az önkormányzati beruházásként megvalósuló közcélú létesítmények (például óvoda, művelődési ház, élményfürdő, uszoda, stb.) esetében a beruházói feladatok ellátása. Építészeti tervpályázat lebonyolítása, a szükséges előtervek, engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése, egyes esetekben a megvalósításhoz szükséges támogatások megszerzését szolgáló európai uniós pályázatok elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele, támogatásból történő finanszírozás esetén a támogatási szerződésnek megfelelő projektadminisztráció.
- Az önkormányzati beruházásként megvalósuló szociális lakásépítési vagy felújítási projekt esetében a beruházói feladatok ellátása. Indokolt esetekben építészeti tervpályázat lebonyolítása, a szükséges előtervek, engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése, egyes esetekben a megvalósításhoz szükséges támogatások megszerzését szolgáló pályázatok elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele, támogatásból történő finanszírozás esetén a támogatási szerződésnek megfelelő projektadminisztráció.
- Önkormányzati tulajdonú lakóépületek felújítása esetén az önkormányzattal kialakított konkrét munkamegosztásnak megfelelően a beruházói feladatok ellátása. A szükséges előtervek, engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése, EU és kormányzati támogatásból történő finanszírozás esetén a megvalósításhoz szükséges támogatások megszerzését szolgáló pályázatok elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele, támogatásból történő finanszírozás esetén a támogatási szerződésnek megfelelő projektadminisztráció.
- Az akcióterv végrehajtásába illeszkedő ingatlanfejlesztési projekt végrehajtása esetén az ingatlanfejlesztői feladatok ellátása az önkormányzattal kialakított konstrukciónak megfelelően az önkormányzat vagy a társaság számlájára. A projekt építészeti-műszaki és pénzügyi tervének elkészítése, a szükséges döntéselőkészítő tanulmányok, illetve tervek, engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése, kivitelezési munkák pályáztatása, megrendelése, a munkálatok folyamatos ellenőrzése, az elkészült munkák átvétele, a fejlesztéssel előállított ingatlanpiaci termékek értékesítése.
- Az önkormányzat városfejlesztési műveleteivel felértékelt városi környezetben a városfejlesztési akció eredményeként előállított építési telkek – bonyolultabb esetekben „építési lehetőségek” – értékesítése a magánszféra ingatlanfejlesztőinek, építési vállalkozásainak abból a célból, hogy megépítsék a városrendezési terv, és annak

urbanisztikai megalapozása által előrevetített épületeket, épületegyütteseket a városfejlesztési akciótervben meghatározott mennyiségi és minőségi paraméterekkel, a városfejlesztő társaság által az adásvételi szerződésben meghatározott idő alatt. A városfejlesztési akció pénzügyi egyensúlyának az akciótervben előrevetített módon történő folyamatos fenntartásához elengedhetetlen a tervezett értékesítési bevételek realizálása. Ehhez általában nélkülözhetetlen a fent említett marketing munka céltudatos és költséghatékony elvégzése is.

- A városfejlesztési akció végrehajtásához az építési telekértékesítési bevételeken túl szükséges további források megszerzése a városfejlesztési akció mindenkorai pénzügyi egyensúlyának biztosítása céljából:
  - o a fejlesztési kiadások finanszírozásának biztosítása érdekében közvetlenül az önkormányzati költségvetésből szükséges pénz megszerzését szolgáló lépések megtétele;
  - o a társaság saját tőkéjének az akció finanszírozásához való felhasználása érdekében történő döntések meghozatalának előkészítése;
  - o hitelből való finanszírozás esetén a hitelkérelem elkészítése, és a szerződések előkészítése;
  - o európai uniós és kormányzati támogatásból tervezett projektfinanszírozás esetén a pályázat elkészítése; nyertes pályázat esetén a támogatási szerződés megkötésének előkészítése; majd a szerződés szerinti projektmenedzseri és pénzügyi-menedzseri feladatok ellátása.
- Kapcsolattartás az önkormányzat képviselőtestületével és hivatalával. Az akciótervet a képviselőtestület, illetve a közgyűlés hagyja jóvá, és végrehajtását legmagasabb szintű fórumként ő ellenőrzi. A vele való kapcsolat elsődleges és döntő jelentőségű. Ez a kapcsolat a városfejlesztés európai eszközeinek alkalmazása során nem ötletszerű és kézi vezérlésen alapuló, hanem strukturált, az önkormányzat többségi tulajdonával működő társasági forma, és a másik fejezetben bemutatásra kerülő jogi eszközök révén intézményesült. Ezekből következően ugyanilyen a kapcsolat természete a polgármesteri hivattal is. Ez utóbbinak kiemelkedően fontos területe a társaság folyamatos szakmai együttműködése a hivatal pénzügyi vezetőjével, a főépítésszel, az építési igazgatási, vagyongazdálkodási, illetve beruházási ügyekkel foglalkozó hivatali egységekkel.

### *A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság tulajdonosi összetétele*

A vegyes tulajdonú társasági forma előnyei a magyarországi jogi és társadalmi-gazdasági környezetben akkor érvényesülhetnek a valóságban, ha a közsféra tulajdonrészének aránya az 50%-ot meghaladja, de a 75%-ot nem éri el. Az alábbiakban ezt az esetet tárgyaljuk.

A „közsféra” alapértelmezésben – amelynek Magyarországon valószínűleg az előforduló esetek túlnyomó többsége megfelel nagyobb távlatban is – azt a városi önkormányzatot jelenti, amelynek közigazgatási területén a városfejlesztő társaság által végrehajtott városfejlesztési akció keretében megtörténő operatív városfejlesztő tevékenység tárgyát képező egy vagy több városfejlesztési akcióterület elhelyezkedik.

Európában az említett alapértelmezésen kívül más jellegű, összetettebb megoldások is kialakultak, amelyek jól működnek, és előrevetítik a szervezeti eszköztár magyarországi fejlődésének lehetséges irányait. A „közsféra” ebben a tekintetben jelenthet több települési önkormányzatot – például kistérségi szinten –, jelentheti a megyei önkormányzatot, a regionális fejlesztési tanácsot, az állam különböző közintézményeit, illetve közszolgálati vagy vagyongazdálkodó szervezeteket, vállalatokat, a felsoroltak legkülönbözőbb kombinációit valamelyik

szereplő dominanciájával vagy anélkül, az adott esetnek megfelelő, térben és időben változó összetételben.

Jelen esetben a társaság elindításakor tisztán önkormányzati tulajdonnal számolunk Megbízó által adott útmutatás szerint, azzal kiegészítve, hogy hosszabb távon az IVS sikeres megvalósítása érdekében az itt leírt vegyes tulajdonosi összetétel kialakítására alkalmas szervezet jön létre. Ezzel egyidejűleg arra is fel kell készülni, hogy vissza nem térítendő támogatás nélkül végrehajtható akciótervek szülessenek és valósuljanak meg, aminek teljesüléséhez az itt bemutatott vegyes modell számos előnyt biztosít.

A magánszféra részéről a városfejlesztő társaságban résztvevő külső partnerek olyan szervezetek lehetnek, amelyek a városfejlesztési akcióterületen a komplex városfejlesztési akciótervben előrevetített operatív városfejlesztés megvalósításában érdekeltek a városfejlesztési akció egésze, vagy valamely dimenziója tekintetében. Az említett szervezetek jellegzetes típusai, és részvételük motivációi az azonos irányba mutató európai és magyarországi tapasztalatok alapján az alábbiak.

A nemzeti fejlesztési pénzügyi részvétel az operatív városfejlesztés egyik motorja lehet.

A városfejlesztés fogalmi meghatározásából, és saját statútumaikból következően a közszféra tulajdonában levő európai fejlesztési pénzügyi intézetek általában fontos szerepet játszanak a közszféra városfejlesztési elképzeléseinek megvalósításában. Feladataik közé tartozik, hogy az önkormányzatoknak a város egy új vagy megújult darabja előállítását célzó operatív városfejlesztési tevékenységét visszatérítendő támogatásokkal, illetve kedvezményes hitelekkel segítsék a közcélú létesítmények megvalósíthatóságának érdekében. Az említett közcélú létesítmények körébe a mélyépítési műveletek tárgyát képező infrastruktúrák, és a magasépítési műveletek tárgyát képező „szuperstruktúrák” – magyarul „felépítmények”, vagy más elnevezést használva: középületek – tartoznak. A városi infrastruktúra részét képezik a kialakított közművek, közlekedési területek és zöldfelületek. A városi „szuperstruktúrában” testet öltő közcélú létesítményeket a közösségi tulajdonú bölcsődék, óvodák, iskolák, felsőoktatási és szociális létesítmények, kollégiumok, egészségügyi központok, kórházak, sportlétesítmények, uszodák, stadionok, színházak, konferenciaközpontok, színházak, hangversenytermek, művelődési házak, könyvtárak, múzeumok, élményfürdők, termálfürdők, stb., illetve a felsoroltak közül bizonyos társítható funkciók integrációjával előállításra kerülő komplex létesítmények jelentik.

Az említett infra- és szuperstruktúrák a városfejlesztés eredményeként létrejövő új vagy megújuló városi szövet integráns részét képezik. Az infrastruktúrák fejlesztése a konkrét akció adottságainak megfelelően nélkülözhetetlen előfeltétele az egyes városfejlesztési akciók megvalósításának, a szuperstruktúrák megvalósítása, illetve rehabilitációja pedig annak az előfeltétele, hogy a város új vagy megújult darabjában jó legyen élni, vagyis az operatív városfejlesztés eredményeként kialakuljon a stratégiai és programozási dokumentumokban, a rendezési tervek megalapozó településfejlesztési koncepciókban, városrendezési tervekben és integrált városfejlesztési stratégiákban megcélzott „élhető város” („lebendige Stadt”). A szuperstruktúrák (például egy egyetemi oktatási központ vagy egy korszerű egyetemi kollégium) megvalósítására irányuló állami projekt egy városfejlesztési akcióterületen, az operatív városfejlesztés folyamatával összekapcsolva az akció végrehajtásának húzóereje lehet, akkor is, ha a projekt kezdeményezése és végrehajtása egy ágazati program keretében történik. Ha egy ilyen esetben lehetséges egy állami fejlesztési pénzügyi intézet által kezelt, állami támogatást tartalmazó hitelnek (vagy visszatérítendő támogatásnak), mint a szuperstruktúra megvalósításához felhasznált projektfinanszírozási eszköznek egy városfejlesztési akcióterületén történő felhasználása, a szinergikus kölcsönhatás következtében a közpénzek felhasználása mindkét oldalon hatékonyabbá válik. Az állami fejlesztési pénzügyi intézet által finanszírozott projekt, és a városi önkormányzat által megvalósított városfejlesztési akció is

nyer vele. Ennél sokkal gyakoribb és közvetlenebb kapcsolódást jelent az önkormányzati fejlesztéshez, amikor a fejlesztési pénzügy a városfejlesztési akció megvalósításához szükséges infrastruktúra-építési projekt finanszírozásában vesz részt a piacinál kedvezőbb feltételekkel adott hitellel vagy visszatérítendő támogatással. A piacinál kedvezőbb hitelfeltételek is azt jelentik, hogy a kedvezményes fejlesztési hitelek rendszerének és működőképességének fenntartását az állam az adófizetők befizetéseiből származó, támogatási funkciót betöltő finanszírozással biztosítja.

**A támogatási elemet tartalmazó kedvezményes fejlesztési hitelek vagy visszatérítendő támogatások célszerű, szakszerű és hatékony felhasználásának biztosítása és ellenőrzése a közsféra elsőrendű feladata.** Ebbe beletartozik az is, hogy a hitelt adó fejlesztési pénzügy helyesen tudja megítélni a felhasználással és a visszafizetéssel kapcsolatos kockázatokat. Ehhez rendelkeznie kell bizonyos információkkal a projektről. Tudnia kell például, hogy a hitelből megvalósuló projekt milyen multiplikátor-hatású fejlesztés végrehajtásához segíti az önkormányzatot, ez a fejlesztés indukál-e közvetlen vagy közvetett bevételeket, azt segíti-e elő, hogy az illető település helyi gazdasága fenntartható fejlődési pályára álljon, vagy ezzel éppen ellentétes hatást gyakorol-e, és éppen a működési költségek hosszabb távon fenntarthatatlan növekedését programozza be a folyamatba? A felmerülő számtalan kérdés, és az említett néhány felvetés megválaszolása annál megbízhatóbban történhet meg a fejlesztési pénzügy szintjén, minél közelebb van azokhoz a helyi közösségek javát szolgáló konkrét fejlesztésekhez, amelyek közpénzből történő finanszírozására a közérdek szolgálatára irányuló küldetése szól, és minél közvetlenebbül tudja irányítani, ellenőrizni az említett konkrét fejlesztéseket. A fejlesztésre fordított kedvezményes hitelek, illetve visszatérítendő támogatások hatékonyan és célszerűen történő felhasználásának biztosításában való professzionális pénzügyi közreműködés, és a fejlesztési folyamat ellenőrzése elsőrendű közérdek, így az állami tulajdonú fejlesztési pénzügy feladatát kell, hogy jelentse. Még inkább így van, ha a visszatérítendő támogatások, vagy a kedvezményes hitelekben megjelenő támogatási elemek egy része az EU strukturális alapjaiból származik, és forrásukat így végső soron az EU adófizetőinek befizetése jelenti.

A kereskedelmi bankok részvétele azon a logikán alapul, hogy hiteleikkel ők finanszírozzák azokat az ingatlanfejlesztési és építési vállalkozói projekteket, amelyeket az önkormányzat operatív városfejlesztési tevékenységének eredményeként a városfejlesztő társaság által előállított és piacképesé tett építési telkeket, vagy építési lehetőségeket, megvásárolva és beépítve a magánsféra vállalkozásai hajtanak végre.

Az említett információk birtokában a bank már jó előre pozícionálhatja magát azoknak az építési vállalkozásoknak és ingatlanfejlesztőknek a vonatkozásában, akiknek az érdeklődése prognosztizálható a kialakításra kerülő építési lehetőségek megszerzése iránt. Ebben az értelemben a vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság egy olyan szervezeti eszköz számára, amely ingatlanfejlesztési és építési projektfinanszírozási lehetőséget tud számára kitermelni egy olyan városrészben, ahol egyébként ilyenek nem léteznének számára a városfejlesztő társaság tevékenysége nélkül.

A hitel kihelyezési lehetőségek módszeres előállítását a városfejlesztési akció végrehajtása által azonban nem csak ebben a kontextusban történik. A kereskedelmi bank ugyanis nem csak az építési vállalkozói ágon tud hiteleket kihelyezni, hanem a vevői ágon is. Ha csak a leggyakoribb ingatlanpiaci terméket, a lakást tekintjük, akkor is nyilvánvaló a következő mechanizmus. A városfejlesztő társaság piacképes építési telket állít elő és értékesít a – legegyszerűbb építési vállalkozást alapul véve – mondjuk két tucatnyi lakást tartalmazó társasház felépítő hazai kis vagy közepes vállalkozás részére. Az építési vállalkozásnak a saját szakmai és technikai felkészültségén kívül mire van szüksége a sikeres vállalkozáshoz? Építési telkekre, hogy egyáltalán vállalkozni tudjon azon a szakterületen, amihez ért. Ezt biztosítja számára a városfejlesztés. Ezen kívül hitelre, hogy az építési projektet finanszírozni

tudja. Ezt biztosítani tudja számára a kereskedelmi bank. Végül, de nem utolsó sorban a vállalkozásnak szüksége van fizetőképes vevőre is. A vevő egy működő piacgazdaságban saját jövedelmének, illetve vagyonának csak egy bizonyos részét fordítja a lakás megvásárlására (kutatási anyagok sokasága mutatja be, hogy ez az arány tagállamonként hogyan alakul, Magyarországot is beleértve), és így csak a vételár egy bizonyos részét fizeti általában saját forrásból (ezt az arányt is számtalan kutatási dokumentum mutatja be). A lakás árának kifizetéséhez szükséges pénz előteremtéséhez a vevőnek hitelre van szüksége. Az eladó vállalkozás szempontjából a vevő a vételár kifizetéséhez hiányzó pénzt biztosító hitel felvételével válik végső soron fizetőképessé. Ezt a hitelt – ha a vevő egyébként a hitelképesség feltételeinek megfelel – szintén a kereskedelmi bank tudja számára biztosítani. A bemutatott logika alkalmazhatóságának van néhány nyilvánvaló peremfeltétele, mint például az, hogy a városfejlesztési akció előkészítésében és megvalósításában ne legyen súlyos hiba, az építési telek valóban piacképessé tehető legyen, és piacképessé tétele a városfejlesztő társaság tevékenysége által a valóságban meg is történjen. Ezen kívül szükséges hozzá, hogy ne legyen általános ingatlanpiaci válsághelyzet az értékesítés időszakában. További peremfeltétel, hogy a kormányzati gazdaságpolitika, ha nem is arra irányul, hogy különböző eszközök összehangolt alkalmazásával erősítse a lakosság részéről jelentkező fizetőképes keresletet, legalább ne ennek a fizetőképes keresletnek a drasztikus korlátozása irányába hasson. Ha az említett előfeltételek biztosítottak, rajtuk kívül semmi más nem szükséges, mint egy egészséges bankrendszer, amelynek tagjai a valóságos értékteremtésében érdekeltek.

A professzionális városfejlesztő szervezetek a közszféra és a magánszféra strukturált együttműködésén alapuló városfejlesztés európai eszközeinek alkalmazásával megvalósult komplex városfejlesztési akciótervek készítésében és végrehajtásában szerzett jártasságuk alapján, tudásukkal segíthetik elő a városfejlesztő társaság sikeres működését, a városfejlesztési akciók előkészítésének és megvalósításának eredményes végrehajtását.

Hasznos résztvevői lehetnek egy városfejlesztő társaságnak a közszférának a városfejlesztési akció által érintett egyéb – 100%-ban közösségi tulajdonú vagy vegyes tulajdonú – társaságai, például közműtársaságok, vagyonkezelő szervezetek, szociális lakásépítő szervezetek is, amelyek általánosságban vagy konkrétan érdekeltek a tervezett városfejlesztési akciók megvalósításában.

Az állam valamely erre alkalmas központi költségvetési szervezetének vagy vállalatának közvetlen részvételét a komplex városfejlesztő tevékenységet végző vegyes tulajdonú fejlesztő társaságban a szubszidiaritás elvének tiszteletben tartásával, egy kivételes jelentőségű „nagy projekt” esetében, a fejlesztési terület állami tulajdona, az adott állami vállalat érintettsége, illetve a projekt közvetlen költségvetési finanszírozása indokolhatja.

Ez a városfejlesztési feladatoknak egy olyan kategóriáját jelenti, amikor

- a kiemelt jelentőségű feladatok jellege, illetve volumene, bonyolultsága
- a fejlesztésben közvetlenül érdekelt állami szereplők jelenléte, vagy
- egy nagyon bonyolult és költséges, nagy volumenű, hosszú időn át tartó városrehabilitációs akció megvalósítása (például egy barna mezős rehabilitáció, vagy az adott város egy új darabjának létrehozása egy felhagyott katonai vagy ipari területen, a nehézipar egykori bázisain, illetve a belső városrészeket elfoglaló ipari, vagy vasúti-közlekedési parlagterületeken),

az állami szereplők közvetlen részvételét indokolhatja – egyes barna mezős rehabilitációk esetében pedig kifejezetten szükségessé teszi – a megvalósítás operatív irányítását végző városfejlesztő társaságban.

## **A jól működő városfejlesztő társaság beindításának előkészítése**

Egy jól működő városfejlesztő társaság nem jön létre magától. Ez még akkor sem történik meg, ha a jó működéshez szükséges alapfeltételek a szervezeti konstrukció szempontjából a fentiek szerint optimális módon biztosítottak, tehát a városfejlesztő társaság újonnan jön létre, tulajdonosa közvetlenül az önkormányzat, feladata kizárólag a városfejlesztési akciók végrehajtása, ami nem keveredik mással (pl. vagyionkezeléssel), és a helyi adottságoknak legjobban megfelelő formájú gazdasági társaság.

*A jól működő városfejlesztő társaság megalakításának, illetve beindításának előkészítése érdekében az alábbi szakmai feladatokat célszerű elvégezni.*

### *A potenciális városfejlesztési akcióterületek előzetes lehatárolása az IVS alapján*

A városfejlesztő társaság által a következő 10 éves időszakban végrehajtásra kerülő potenciális városfejlesztési akciók városfejlesztési akcióterületének lehatárolása az Integrált Városfejlesztési Stratégiában és a kiemelt, illetve pályázati projekt Akcióterületi Tervében foglaltak alapján.

### *A városfejlesztő társaság városfejlesztő tevékenységének definiálása*

- A városfejlesztő társaság által végrehajtásra kerülő potenciális városfejlesztési akciók, illetve projektek előzetes vizsgálata a megvalósíthatóság szempontjából az akcióterületi tervek módszertanának vizsgálati szempontjai szerint, az Integrált Városfejlesztési Stratégiában és az Akcióterületi Tervben foglaltak alapján, illetve az esetlegesen szükséges kiegészítésükkel.
- A következő 10 éves időszakban végrehajtásra kerülő városfejlesztési akciók előzetes meghatározása az Integrált Városfejlesztési Stratégiában és az Akcióterületi Tervben foglaltak alapján, illetve az esetlegesen szükséges kiegészítésükkel.
- A városfejlesztő társaság által végrehajtásra kerülő városfejlesztési akciók összefüggő pénzügyi forgatókönyvének előzetes modellezése 10 éves távlatra a fentiek alapján előre jelzett városfejlesztési kiadásokkal és közvetlen városfejlesztési bevételekkel.

### *A városfejlesztő társaság szervezetének definiálása*

- A társaság alaptőkéje szükséges és lehetséges nagyságának és összetételének, szervezeti felépítésének vizsgálata a társaság működésének elindításakor és fejlődésének későbbi szakaszában az említett pénzügyi forgatókönyv előzetes modellezése alapján.
- A városfejlesztő társaság induló formájának, szervezeti felépítésének, alaptőkéje nagyságának és összetételének meghatározása.
- A személyi állomány összetételének és az egyes munkatársak szakmai profiljának meghatározása.

### *A városfejlesztő társaság üzleti tervének kidolgozása*

- A városfejlesztő társaság tervezett eredmény kimutatásának szimulációja a működés első 3 évére.
- A városfejlesztő társaság tervezett mérleg szimulációja a működés első 3 évére.

### *A városfejlesztő társaság jogi státútumainak kidolgozása*

A közszéféra és a magánszéféra strukturált együttműködésén alapuló operatív városfejlesztés sajátosságainak megfelelően

- társasági szerződés vagy alapszabály tervezetének kidolgozása, valamint
- az önkormányzat és városfejlesztő társasága városfejlesztési együttműködését konkrétan és részletesen szabályozó megbízási szerződés ("Tervezési és megvalósítási

megállapodás") tervezetének elkészítése az akcióterületi terv megvalósítására, amelyben az önkormányzat meghatalmazza városfejlesztő társaságát, hogy nevében hajtsa végre a városfejlesztési akcióterületen az Akcióterületi Tervében meghatározott konkrét városfejlesztési akciót. Az említett szerződés mintaként szolgál azokhoz a megbízási szerződésekhez, amelyeket az Önkormányzat a későbbiekben minden egyes városfejlesztési akció végrehajtására megköt saját városfejlesztő társaságával, annak érdekében, hogy az egyes városfejlesztési akcióterületek fejlesztését hatékonyan irányítani és ellenőrizni tudja.

A fentiekben leírt előkészítő munkát még inkább célszerű gondosan elvégezni, ha a városfejlesztő társaság szervezeti konstrukciója eltér az optimálistól, vagyis a társaság a városfejlesztési akció végrehajtása mellett más tevékenységgel, pl. ingatlankezeléssel, vagyongazdálkodással is foglalkozik vagy a tulajdonosa nem közvetlenül az önkormányzat, hanem egy önkormányzati holding, amint az a jelenlegi esetben is adott az önkormányzat ez irányú elképzelései és kinyilvánított szándéka alapján.

### **A városfejlesztő társaság működésének finanszírozása**

A városfejlesztő társaság az önkormányzat által jóváhagyott akcióterületi tervben megtervezett városfejlesztési akciót valósítja meg azután, hogy az akcióterületi fejlesztés megvalósításának alapjaként történő jóváhagyásra alkalmas tartalommal és formában előkészítette azt.

A fejlesztő társaság operatív városfejlesztő tevékenységének célja az akcióterületi tervben megtervezett városfejlesztési akció végrehajtása során az Önkormányzat városfejlesztési célkitűzéseinek gyakorlati megvalósítása a lehető legkedvezőbb pénzügyi feltételekkel. Ennek megfelelően az Önkormányzat érdekeltsége nem abban áll, hogy társasági tőkebefektetése utáni hozadékra tegyen szert, hanem, hogy pénzügyi szempontból a leghatékonyabban, városrendezési és műszaki szempontból pedig az Önkormányzat által megjelenített közérdeknek a lehető legnagyobb mértékben megfelelően valósítsa meg a településfejlesztési célokat.

**Pénzügyi szempontból tehát az Önkormányzat a társaság nullaszaldós eredményében érdekelt a 100%-os önkormányzati tulajdonú és a vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság esetében egyaránt.**

A társaság működési költségeire a fedezetet az Önkormányzat megbízásából végrehajtott fejlesztési akciókért járó díjazás biztosítja. Ez a díjazás – a társaság bevétele – az akció(k) kiadásai között szerepel, vagyis a társaság akkor juthat hozzá, ha azok a terveknek megfelelően, rendben haladnak.

A (pozitív) nullszaldó körüli eredményelvárás a társasággal szemben azt jelenti, hogy a díjazásnak a működési költségekre kell fedezetet nyújtania, és a társaság díjazását ennek megfelelően kell megállapítani. Az Önkormányzat szempontjából Magyarországon ez általában akkor fogadható el, ha a díjazás a társaság pénzben mért teljesítményének, vagyis a társaság által realizált fejlesztési kiadások és értékesítési bevételek összegének 5%-át nem haladja meg. Az EU-ban a hasonló munkák díjazása általában magasabb, Franciaországban például 6% körül van. Lehetőséget ad a társaság érdekeltségének fokozására a díjazásnak az elvégzett munka hatékonyságához való kötése, pl. magasabb díjazás a nagyobb közvetlen városfejlesztési bevételekért, az akció pénzügyi eredményéért.



A kiemelt projekt keretében megvalósuló fejlesztések lehetővé teszik a projekt menedzsment költségek között a társaság személyi költségeinek elszámolását, tehát a kiemelt projekt lezárásáig történő befejezéséig az önkormányzat mentesül a szervezet ilyen jellegű költségeinek biztosítása alól.

## **5.2. AZ AKCIÓTERÜLETI TERV MEGVALÓSÍTÁSÁNAK NYOMON KÖVETÉSE, CIVIL SZERVEZETEK BEVONÁSA**

Az akcióterületi terv megvalósításáért az 5.1 pont szerint felállítandó városfejlesztő társaság lesz a felelős. A Társaság köteles rendszeresen beszámolni tevékenységéről a tulajdonos Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának, ezeket a beszámolókat a projekt lezárásáig rendszeressé kell tenni, féléves gyakorisággal.

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia megvalósítását a felállításra kerülő Városfejlesztési Monitoring Bizottság ellenőrzi. E bizottság feladatát a projekt lezárásáig ki kell bővíteni az akcióterületi terv megvalósításának ellenőrzésével. A Városfejlesztési Bizottság tagjai:

- a felelős polgármester (a Bizottság elnöke),
- az érintett önkormányzati bizottságok vezetői,
- a Polgármesteri Hivatal érintett irodavezetői, a városi főépítész,
- a fejlesztő társaság vezetője (a Bizottság titkára).

Az akcióterületi terv megvalósítása során a fejlesztő társaság folyamatosan kapcsolatot tart a lakossággal, vállalkozókkal, civil szervezetekkel. A városfejlesztési akció állásáról az érdeklődők folyamatosan információhoz juthatnak az Önkormányzat honlapjáról.

### 5.3. ÜZEMELTETÉS, MŰKÖDTETÉS

Tevékenységek megnevezése	Üzemeltetés, működtetés rövid bemutatása
<b>Közösségi funkció</b>	
Apolló Art Mozi	Salgótarján MJV Önkormányzat tulajdonában álló megújult épület karbantartása a SALGÓ VAGYON Kft. feladata, a cég egyben a mozi üzemeltetője is. Az önkormányzat költségvetésében elkülönített forrásból áll rendelkezésre az üzemeltetési költség. A megújult, korszerű, energiatakarékos technológiával és szigeteléssel ellátott épület fenntartási és üzemeltetési költségiben jelentős megtakarítás érhető el a projektnek köszönhetően.
<b>Városi funkció</b>	
Múzeum tér	A közterület a város tulajdonában áll, fenntartása a Salgótarjáni Városgazdálkodási és Üzemeltetési Kft. (VGÜ) feladata, melyhez a forrásokat a városi önkormányzat biztosítja
Felszíni parkolók	A projekt keretében létrehozott felszíni parkolók Salgótarján MJV beruházásaként valósul meg, a parkolók üzemeltetésével Salgótarjáni Városgazdálkodási és Üzemeltetési Kft.-t bízza meg. A parkolók díjazás ellenében vehetők igénybe, ami csökkenti a fenntartási, üzemeltetési költséget.
<b>Gazdasági funkció</b>	
Parkolóház	A parkolóház üzemeltetése a konzorciumi partner PARKHAUS Kft. feladata. A parkolóház parkolási díj ellenében vehető igénybe. Jövedelemtermelő tevékenységként a bevétel biztosítja a fenntartás, üzemeltetés költségét.

**6.**  
**PÉNZÜGYI KONCEPCIÓ**

Az Előzetes Akcióterületi Terv keretében a közszféra és magánszféra feladatainak fedezetére **maximum 70%-os** támogatás intenzitás mellett az Észak-Magyarországi Operatív Program keretében áll rendelkezésre elkülönített forrás, amire Salgótarján megyei jogú városként kiemelt projekt keretében jogosult. Ebből adódóan az Operatív városfejlesztési koncepcióban meghatározott közszféra fejlesztései maximum 70%-ban európai uniós és kormányzati társfinanszírozásból kapnak támogatást, míg a fennmaradó mintegy 30%-ot Salgótarján Megyei Jogú Város, illetve a Parkhaus Kft. biztosítja, utóbbi konzorciumi partnerként a parkolóház építésére elkülönített keretnek megfelelően.

## 6.1. PÉNZÜGYI TERV

A **funkcióbővítő városrehabilitációs** projekt elemeket és a tervezett költségeket az alábbi táblázat tartalmazza.

funkció bővítő kiemelt projekt / 2007-2008		eFt			
funkció (min 2 féle, min 4 db)		teljes összeg	%	támogatás	saját erő
gazdasági	parkoló fizetős (parkolóház)	859 000	27,94%	240 000	619 000
városi	Fizető parkoló (felszíni)	164 583	50,00%	82 292	82 292
közösségi	Apolló art mozi	517 500	82,00%	424 350	93 150
városi	Múzeum tér rendezése	392 000	82,00%	321 440	70 560
	<b>közvetlen ktsg. összesen</b>	<b>1 933 083</b>	<b>55,25%</b>	<b>1 068 082</b>	<b>865 002</b>
	<b>közvetett ktsg. összesen</b>	<b>294 606</b>	<b>59,29%</b>	<b>174 666</b>	<b>119 940</b>
	<b><u>ÖSSZESEN</u></b>	<b><u>2 227 689</u></b>	<b><u>55,79%</u></b>	<b><u>1 242 747</u></b>	<b><u>984 942</u></b>

A projekten kívül, azzal párhuzamosan illetve további ütemekben tervezett fejlesztések és forrásaik

<b>Projekt megnevezése</b>	<b>Fejlesztés tervezett összege (eFt)</b>	<b>tervezett forrás</b>
Nógrádi Történeti Múzeum rekonstrukciója	3.500.000	ÉMOP turisztikai kiemelt projekt
Karancs Szálló felújítása	1.400.000	ÉMOP 2.2.1. kereskedelmi szálláshelyek és szolgáltatások fejlesztése
A főutca humanizálása	485.000	Funkcióbővítő városrehabilitáció – kiemelt projekt II. ütem
Felszíni parkoló kialakítása a Művelődési ház mögötti területen	278.000	Funkcióbővítő városrehabilitáció – kiemelt projekt II. ütem
mélygarázs feletti felszíni rendezés, közműkiváltás	443 000	Funkcióbővítő városrehabilitáció – kiemelt projekt II. ütem
parkoló fizetős (mélygarázs, „Kis” főtér)	1 785 000	Funkcióbővítő városrehabilitáció – kiemelt projekt II. ütem magántőke bevonással
Salgó pláza kiépítése	3.000.000	Magán tőke

## A VÁROSREHABILITÁCIÓS PROJEKTELEMEK KÖLTSÉGBECSLÉSE

### Parkolóház előzetes költségbecslése

A parkolóház egy szintje 1740m<sup>2</sup> alapterületű, összesen 5220m<sup>2</sup>-es a parkolási terület, Ehhez csatlakozik egy 380,1m<sup>2</sup>-es rámpa-henger 4 szinten.

Becsült parkoló épület/5220m<sup>2</sup> / klt. 753 000 000 Ft+ÁFA

Becsült környezet rendezés /1000 m<sup>2</sup> / klt. 30 000 000 Ft +ÁFA

Becsült rámpa szerkezet /4szintes,1520m<sup>2</sup>/ klt. 76 000 000 Ft+ ÁFA

**Összesen: 859 000 000 Ft + ÁFA**

A költségek becsült jellegűek, komplexek magukban foglalják a lebonyolítás költségeit is.

Városközpont rehabilitáció, felszíni parkolók kialakítása 2008. évi árszinten			
sorszám	parkoló helye	Férőhelyszám / db	bruttó összeg eFt
1.	Tanács út	45	45 542
2.	Kissomlyó út	17	9 439
3.	Alkotmány út I.	18	7 599
4.	Alkotmány út II. hegy felőli oldal	9	819
5.	Kassai sor patak felett	20	6 404
6.	Kassa sor pavilonok helyén	40	33 773
7.	Arany János út	24	11 088
8.	STC Klub mellett	15	19 535
9.	Kossuth úti felüljáró alatt	20	11 970
10.	Meredek út (Szerpentin-Munkácsy között)	17	3 458
11.	Meredek út (Pécskő-Damjanich között)	12	2 574
12.	Pécskő út vége	6	624
13.	Rákóczi úti járda	18	5 175
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>261</b>	<b>158 000</b>

<b>Apolló Mozi funkcióbővítő rehabilitációja előzetes költségbecslés</b>		
<b>Sor- szám</b>	<b>Munkanemek</b>	<b>Bruttó összeg (eFt)</b>
1	Földmunka	2 400
2	Zsaluzás, állványozás	22 800
3	Alapozás	14 400
4	Helyszíni beton, vasbeton munkák	21 600
5	Monolit vb födém	20 400
6	Falazás és egyéb kőműves munka	26 400
7	Ácsmunka	9 600
8	Tetőfedés	13 200
9	Vakolás	14 400
10	Burkolás	26 400
11	Bádogos munkák	7 200
12	Asztalos szerkezetek	32 400
13	Lakatos szerkezetek	27 600
14	Felületképzések	85 200
15	Szigetelések	14 400
16	Villanszerelés, automatika	70 800
17	Víz, csatorna, központi fűtés, szellőzés, klíma	87 600
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>496 800</b>

<b>Múzeum tér rendezésének tervezett költségei</b>		
<b>Sor- szám</b>	<b>Munkanemek</b>	<b>Bruttó összeg (eFt)</b>
1	Térburkolat bontás, építés, szigetelés építéssel, folyóka építéssel	280 104
2.	Polgármesteri hivatalhoz vezető út korszerűsítés	47 085
3.	Vízellátás, csatornázás, aknakiemelés	24 902
4.	Elektromos ellátás, közvilágítás	7 221
5.	Zöldfelület rendezés, utcabútorok	33 496
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>392 808</b>

## 6.2. KOCKÁZATOK ELEMZÉSE

Kockázat megnevezése	Valószínűség (1-7)*	Hatás (1-7)*	A kockázat kezelésének módja	Projekt/tevékenység, amire a kockázat vonatkozik
A pályázattal kapcsolatos döntés elhúzódik, az inflációs hatás, a makrogazdasági helyzet rontja a költségvetés realitását, a projekt megvalósíthatóságát.	3	4	A megalapozott (részben tervekkel alátámasztott, árazott költségbecsléssel és tartalékkal számolt) költségvetés készült. A második fordulóban a pályázó rövid idő alatt tudja teljesíteni a feltételeket.	Az összes építési tevékenység
A közbeszerzési eljárás során a pénzügyi kerethez képest magasabb ajánlatok érkeznek	2	4	A közbeszerzési dokumentációt kiviteli tervek birtokában készítjük elő, a részletes paraméterek megadásakor puritán szemléletet alkalmazunk	Az összes építési tevékenység
Az építőiparban egyszerre jelentkező ajánlatkérések az ÚMFT párhuzamosan futó intézkedései miatt árfelhajtó hatást gerjesztenek	3	3	A jól előkészített pályázat eredményeként gyors szerződés-kötésre kerül sor, ezzel párhuzamosan indított feltételes közbeszerzés lehetővé teszi a kivitelezés mielőbbi kezdetét.	Az összes építési tevékenység
Projekt menedzsment működése, az új 2007-13-as eljárásrend gyerekbetegségei	2	3	Felkészült szakértőket vonunk be a menedzsmentbe, szoroson tartjuk a kapcsolatot a közreműködő szervezettel	Az összes tevékenység
Az építések során előre nem várható pótmunkák merülnek fel	4	2	A kivitelezői szerződéseket tartalékkeret beépítésével kötjük meg	Az összes építési tevékenység



### 6.3. A FEJLESZTÉSHEZ SZÜKSÉGES FORRÁSOK

#### *Az akcióterületből kiaknázzható források*

Egy városfejlesztési akció általában a területén található ingatlanok felértékelődését hozza magával. Ezért, ha az adott területen önkormányzati tulajdonú ingatlanok találhatóak, azok értékesíthetők és a befolyó vételár visszaforgatható a fejlesztési akcióba. Ezek a bevételek a fejlesztési akció közvetlen forrását jelentik.

Természetesen vannak az ingatlanérték növekedésének – az akció szempontjából – nem számszerűsíthető további pozitív hatásai is. A terület felértékelődése vonzást gyakorol a magánvállalkozásokra, üzletek, éttermek, irodák, szállodák nyílnak egy korábban kevésbé preferált területen. **Hosszabb távon ez az Önkormányzat adóbevételeit jelentősen növeli.**

A városfejlesztési akció közvetlen forrását az– önkormányzati tulajdonú, vagy önkormányzati tulajdonba kerülő – ingatlan-értékesítések jelenthetik.

#### *Pályázattal elnyerhető külső források*

Az Európai Unióba történő belépésünket követően a pályázat útján elnyerhető külső források köre nagymértékben kibővült. Az önkormányzati fejlesztések megvalósításának egyik fontos tényezőjévé vált, hogy milyen eredményességgel (hatékonysággal) tudnak az önkormányzatok pályázatokat benyújtani és azokon jól szerepelni. A pályázati lehetőség a jelen esetben is fontos, még akkor is, ha itt különösen igaz, **hogy a pályázaton elnyerhető támogatás nem cél, hanem a megvalósítás számos rendelkezésre álló eszközének egyike.** Ugyanakkor a támogatásokért erős verseny folyik. Mindez felértékeli a tervezett fejlesztés megalapozottságának, a pályázati projektelőkészítés és a pályázat kidolgozása szakmai színvonalának jelentőségét. A jó pályázat elkészítésének lényege ugyanis a jó projektelőkészítés és az ehhez kapcsolódó speciális szaktudás a városrehabilitációs, településfejlesztési pályázatok konkrét területén, továbbá költségek is felmerülnek ezzel kapcsolatban.

Az Új Magyarország Fejlesztési Terv Észak-Magyarországi Regionális Operatív programja keretében a „Funkcióbővítő városrehabilitáció” elnevezésű intézkedése kifejezetten megfelel a jelen városrehabilitációs és városfejlesztési akció céljainak. Salgótarján megyei jogú városként kiemelt projekt keretében jogosult ennek keretében támogatást igénybe venni céljai eléréséhez.

**7.**

## **ELŐKÉSZÍTETTSÉG ÁLLAPOTA**

A „Salgótarján belvárosának funkcióbővítő rehabilitációja” kiemelt projekt megvalósításának előkészítéseként elkészültek az alábbi dokumentumok:

– Integrált Városfejlesztési Stratégia

Az ÖTM által közzétett, jelenleg irányadó metodika alapján elkészült dokumentum felkerült az önkormányzat honlapjára, valamint bemutatásra került lakossági és vállalkozói fórumokon.

– Előzetes Akcióterületi Terv

Az ÖTM által közzétett, jelenleg irányadó metodika alapján elkészült dokumentum.

– Tanulmányterv a József Attila Művelődési Ház mögötti parkolóház megépítésére (Finta Stúdió)

– Engedélyezési tervek az alábbi építési munkákra vonatkozóan:

- Felszíni parkolók: tanulmányterv készült, eszerint nem minden helyszínrre kell építési engedély. Ahol szükséges, ott megkezdődött a tervek készítése.
- Apolló Mozi: tanulmányterv és költségbecslés elkészült, engedélyezési tervdokumentáció készítése folyamatban van
- Múzeumtér rendezése: engedélyezési tervdokumentáció rendelkezésre áll
- Mélygarázs építése:
  - Engedélyezési szintű tervdokumentáció rendelkezésre áll
  - Geotechnikai szakvélemény elkészült
  - szükséges a rendezési terv módosítása
- Mélygarázs feletti „Kis” főtér kiépítése: tanulmányterv elkészült, engedélyezési tervdokumentáció készítése folyamatban van, több helyszínr esetében már rendelkezésre áll

A fenti tevékenységekhez az építési engedélyek megszerzése szükséges a Múzeum tér rekonstrukciója kivételével, itt már rendelkezésre áll.

## 1. sz. melléklet

### A belvárosi akcióterületen található szolgáltatások csoportosítása

Vendéglátás			
Vásárcsarnok Bisztró Pecsenyesütő-Falatozó Mini Eszpresszó Finom Ízek Lángossütő Pecsenyesütő Falatozó Marcsi Telepocak Büfé Györgyike Lángossütője Nevada Söröző Den-Café Étterem Amstel Söröző-Eszpresszó 3302 Madách Imre diákétterem Kálvária Italbolt	3301 Mackóvár gyermekétterem Pizzéria Dixie Csirke gyorsétkezdé Gyros büfé Iskola büé Club Söröző Volán Söröző Café Frei Resti Presszó CZZ Kisvendéglő Pizza Galéria Garzon Söröző Cinema Büf Kiskulacs Vendéglő	Spaten Söröző és Büfé Svejk Söröző Cukrászda-Pizzéria- Kávézó Sipi-Supi Jamk Büfé Pancho Étterem- Palacsintázó Kínai Gyors Étterem Hörpintő Söröző Barlang-Ász vendéglátó üzlet Bouling Söröző IV. Ász presszó APEH Büfé Sipi-Supi Csarnok Büfé	Sportcsarnok büfé Sport Eszpresszó Saci Bár Mc'Trabi Grill Eszpresszó Söröző Fitness Maraton Büfé Centrál Kávézó- Eszpresszó Városháza tálaló konyha Mixer Cafe Kolibri Kávézó La Fiesta Étterem és Vendéglő

Szálláshely
Kulacs Étterem és Szálloda Galcsik Fogadó Karancs Szálló (megvalósítás után)

Pénzügyi szolgáltatás
Korona Pénzváltó CIB Bank Zrt. Budapest Bank Nyrt. Erste Bank Hungary Nyrt. MKB Bank Nyrt. Unicredit Bank Hungary Zrt. Raiffeisen Bank Zrt. OTP Bank Nyrt. Sajóvölgye Takarékszövetkezet FHB Kereskedelmi Bank Zrt. K&H Bank Zrt.
ING Biztosító Zrt. Nógrád Megyei Értékesítési Igazgatóság OTP Garancia Biztosító Zrt. Allianz Hungária biztosító Zrt. Generali-Providencia Biztosító Rt. Területi Ügyviteli Központ Salgótarjáni Kirendeltség Uniqa Biztosító Zrt. Nógrád Megyei Igazgatóság Groupama Biztosító Zrt.

Kereskedelmi szolgáltatás			
Hírlap-dohányárú Szaküzlet Rétesbolt Lapujtői Kenyér Húscentrum Nagykereskedés Divatáru Üzlet Pecsenyesütő Piaci Élelmiszer Diszkont Virág-Ajándék Virágüzlet Hús-Hentesárú Ildikó Divat	Interflex Nyomtatványbolt Lakásfelszerelés Adidas Márkabolt Plus Élelmiszer Diszkont Mátr X Burkolóanyag és Bútor Szaküzlet Ruházati Alakítás Árpád Hentesbolt Papírház Gólyahír Bébi és Kismamabolt Flormarkt Használt és új műszaki kereskedés	„Metál GSM” Telefonszaküzlet Szemvizsgáló Szalon Optikai Szaküzlet Cserin ásványvíz Kft. Kicsi Pocak Pékség Tur-Mix Ruházati Áruház Virágüzlet 100 Forintos bolt 2. sz. CBA Élelmiszer Zöldség-Gyümölcs Bolt Power System Biztonságtechnikai	Korona Cipőbolt Rendezvényiroda Saxoo-Retro férfi-női ruházat Iskolai Büfé Hangszer javító műhely Divat és Szépségszalon Salátabár Turkáló Gumiszervíz és kereskedés Pinokkió játék, ajándék kis- és nagyker. Késes-Köszörüs

Lakástextil-Méterárú Üzlet Virágbolt Élelmiszerüzlet Zöldség-Gyümölcs Műszaki Cikk Fenejó Divat Virág Ajándék Papír-Írószer- Nyomtatvány Semiramis Virág Hús-Hentesárú, Baromfi Zöldség-Gyümölcs Bazár Bébi Divat Méterárú Üzlet Euro Trendy Ruha-Turkáló Agiv Pékség Kenyérbolt Szőnyeg és Lakástextil Aranyhal Horgászbolt G+W Bútorbolt Látványpékség Márti Műhely Élelmiszer Üzlet Rövidárú Üzlet Papa-Mama Boltja Hal-Vad-Baromfi Bazár Vetőmagbolt Ergo Munkaruházat Élelmiszer Jellegű Vegyes üzlet Használt Cikk Kereskedés Süteménybolt Óra Javítás és Értékesítés Autóüveg Kereskedelem Cipő Meglépek Ajándékolt Tokaji Italdiszkont Piac Használt Műszaki Cikkek Zöldség-Gyümölcs áruda Esthajnal Divatház- Régiség Kereskedés Hús-Hentesárú és Baromfi Üzlet Húsüzlet Táp-Terménybolt Német Használt Bútor Rőfösbolt Fehérnemű Bolt Hús, Felvágott, Baormfi Picúrka Bababolt Divatáru-Bézs Butik 100 Ft-os Bolt Mezőgazdasági Szakbolt Jázmin Biobolt és Drogéria Divatáru Üzlet Húsbolt Mister Férfi Diva Olcsó Áruk Boltja Cipő Klinika	Zöldike Zöldség- Gyümölcs Barkácsbolt Otto-motor járműbolt Ring Árnýékolástechnika, betörésvédelem Amazon Divatház „Matula” Sporthorgász bolt Kínai Ruházati és Cipőbolt Élelmiszer Vegyesker. Anna Menyasszonyruha Kölcsönző Gotti Hungary Divattervező Szalon Tisza Videocentrum ST Bigfoot Szaküzlet Sikkens Autófestékbolt Oxy-Gen Óraszaküzlet Autósbolt-alkatrészek Gumikereskedés Rot-Vair Gépjárműalkatrész Kisker Elektro Varga Nagyker. Csapágy-Kisgép és Szerszám Szaküzlet Suzuki Salgó Márkakereskedés Autókereskedés Utazásközvetítő és Információs Iroda Trafik Könyv-Hírlap Lakástextil Kis- és Nagyker. Express Cipőjavítás Molnár Autósbolt Klub-Autósbolt Fornetti Látványpékség Megálló Vegyesüzlet Diána Virágüzlet Horváth Kft. Húsboltja PennyMarket Spar Szupermarket Color és Glass Vegyiáruk Boltja Herbária Adidas Sportbolt Szendrei Fodrászcikk Szaküzlet Balkán Pékség Baba-Shop Angol Extra Használtruha Kereskedés Mátka Esküvői Ruhaszalon Ofotért Foto-Optika Süteményes Bolt Hunguest Travel Utazási Iroda	Szakbolt Otthon Varázs Élelmiszer-Allergiás Bolt Fornetti István Húsáruház Arany Pálma Divatszalon Metál GSM Képsarok Vodafone Postabolt Hírlapbolt Leonardo Cipő Karancs Áruház Silver Sport Ázsia Centrum Iparcikk Roza-Porta Virágbolt Juhász Könyv-Zeneműbolt Irányár CD, Könyvek, Kazetták Cipőjavító Fotolux-Főnix Foto-Optika Virágüzlet Inter Shop Nyomtatvány, Irodaszer, Ajándék Babybell Ruha és Játszóház Help Gyógyászati Segédeszköz Szaküzlet Salgó Oázis Árnýékolástechnika Kávé-Édesség-üdítő Élelmiszerüzlet Órajavítás Hobby Kuckó Képesbolt Es-Ká Méteráru Euroad Divatáru Márkabolt Little Italy Hsznált Ruha Izisz Optika Tip-Top Ajándék T op-Shop Mintabolt Alagút Non-Stop Élelmiszerüzlet Amcsi Sarok Ego Sportszer- Sportruházat Virág, ajándék, ruházat Fantázia Divat Mademoiselle Divatáru Hobby Center Műszaki és Vegyesiparcikk Könyvesbolt Olcsó Áruk boltja Fermina Divatáru Fényképész Műterem és Fotólabor, Fotóciikkek AI-Bandy Cipőboltja J.Press Fehérnemű Márkabolt	Antikvárium Pinokkió Játékkis- és nagyker. Utazási Iroda Postabolt Bútorbarlang Tele-Hír Telefon Szaküzlet Anita Rehabilitációs Szaküzlet Kínai áruk üzlete Fensterm Vezérképviselő Ricoh, Canon szerviz Vinotéka-Borszaküzlet Számítógép és alkatrész kiskereskedelem Holland használt ruha üzlet Élelmiszer Jellegű Vegyesüzlet Premier Műszaki Áruház Marker Bizi Shanghai Ruházat Bio és Reformélelmiszerbolt Bőr és Vesszőárú Caremo Collezioni Divatáru Könyvesbolt Alexandra Könyvesbolt Takarékos Üzletlánc Hangár Ruházati és Cipő Áruház Zs és D Textil Üzlet Tisza Videocentrum Galaxis Divat Euronics Műszaki Szaküzlet Posta-Shop Ker. Divat-M Gizi Ruhakölcsönző Elektromos háztartási cikkek javítása „KCS” Hangtechnika Hús, húskészítmények és baromfi bolt Jupafon Műszaki Bolt Szandi Gyerekcipő Dynamic 2100 Számítástechnika Jade óra-Ékszerbolt Élelmiszer jellegű vegyesüzlet 13. sz. ABC Pécskö TV-Video Szerviz Sharp Copy-X irodatechnika Háztartási kisgép javítás Extreme Ruházat Hoppá Gyermekdivat Dr. GSM Mobiltelefon Tokaji Italdiszkont Martin Divat
--	--	--	---

<p>Állateledel Bolt Túra Kerékpár és Ipar cikk Üzlet Horgászda-Akvárium Bizarr Bazár Maic Bazár Vegyess Kereskedés Mobil Bizi Polcbolt Csomgaküldő Akvatika Díszállatkereskedés Kálvária Szépségszalon Élelmiszer Üzlet Inmedio Hírlap Szőnyeg és Lakástextil Olasz Cipőüzlet Euro Trendy Ruha Másodkézből Egészség Plusz Pannon Telefonszaküzlet Autó-Hifi és Autóalkatrész Color Bébiruha Polpex 2003 Utazási ügynökség</p>	<p>HQ Sony Márkabolt Dohány-Ajándék-Játék Gyöngyszem Divat Herba Bokszt Music-Bokszt Frisco II. Cipő-Bőrárú Kisker. Chiquita Divat és Fehérnemű Üzlet Pepita Divatstúdió Számítógép-játék kis- és nagyker. Ibusz Utazási Iroda Ajándék Kereskedés OTP Travel Utazási Iroda Nógrádker Lakberendezési Áruház Turi Land Printrex Számítástechnikai Szaküzlet Photo Hall Foto-GSM- Audio-Internet züst, Bizsu, Tűzzománc Amazon Fehérnemű, harisnya, divatékszer</p>	<p>Műtárgy, Ékszer Brokát Divatszalon Copy-Bokszt fénymásolás Gyöngyszem Utazási Iroda Csavar-Szerszámbolt Tini Shop Korall Divatárú Videotéka Color Gyermekruha Lukács Kerékpárszalon, kulcs-zár szaküzlet Szinkron Videotéka Henitex Ruházat Tincs fodrászkellék Lámpaláz Világítástechnikai Üzlet „Gréta” Sportruházat Mirage Sport és Divatárú Üzlet Picur Gyermekcipő bolt Trend Divatüzlet Irodatechnika Szaküzlet Virágvarázs Éden Erotik Shop</p>	<p>Stílus-Virág-Ajándék Rokka Textil-Ruházat- Rövidárú Szappanbolt 131. Orex óra-Ékszer bolt Profi Élelmiszer Diszkont Elektro Markt Godó Cukrászda Árkád Fagyaltozó és süteménybolt Nefelejcs Virágüzlet Black Lady Divatárú Biopatika Nógrádker Pécskö Áruház Flora virágüzlet Ciao Divatárú Termelői Borkimérés Angel Fashion Divatárú Számítástechnika és</p>
---	--	---	---