



**Salgótarján Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatal
Városfejlesztési és Városüzemeltetési Iroda**

Ikt.szám: 45705 /2012

Javaslat

**Az „Integrált Városfejlesztési Stratégia Salgótarján Megyei Jogú Város fejlesztésére”
című dokumentum módosítására**

Tisztelt Közgyűlés!

Az „Integrált Városfejlesztési Stratégia Salgótarján Megyei Jogú Város fejlesztésére” című dokumentumot (a továbbiakban: IVS) az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium által közzétett „Városrehabilitáció 2007-2013, Kézikönyv a városok számára” elnevezésű módszertani útmutató alapján az Önkormányzat megbízásából készítette el a Városfejlesztés Zrt. külső szakértők bevonásával 2008-ban.

A stratégiai dokumentum célja, hogy megalapozza az Önkormányzat városfejlesztési akcióterületekre épülő integrált városfejlesztési politikáját a 2007-2013-as időszakra. A stratégia célja a területi szemléletű tervezés megszilárdítása, az egyes városrészekre vonatkozó célok megfogalmazása, ezek középtávon való érvényesítése.

A stratégia akcióterületi tervekhez kapcsolódó része kijelöli az egyes városrészek fejlesztendő akcióterületeit, ami a prioritásoknak megfelelő részletes előzetes operatív városfejlesztési koncepciók mentén elősegítheti a rendelkezésre álló európai és hazai fejlesztési támogatások megszerzését és hatékony felhasználását.

A fejlesztési programokban a városrehabilitációs akciók célja kettős. Egyrészt a városok regionális gazdasági szerepének erősítése, ennek érdekében a városok, illetve városrészek központi területeinek **funkcióbővítése**. Másrészt **szociális** típusú városrehabilitációs fejlesztések megvalósítása, a városok szegregációs problémáinak kezelése, a leromlott, vagy leromlással fenyegetett városrészek rehabilitációja és a lakosok társadalmi beilleszkedésének segítése.

2012. augusztus 10-én ÉMOP-3.1.1-12 azonosító számmal megjelent a „Szociális célú városrehabilitáció” című pályázati konstrukció kiírása. A pályázat keretében 100%-os intenzitással maximálisan 400.000.000 Ft vissza nem térítendő támogatás lehívása lehetséges. A pályázat legkésőbb 2013. február 15-ig benyújtandó.

Az alapvető cél a leszakadó városrészek leromlását okozó folyamatok megállítása és megfordítása úgy, hogy a helyi hátrányos helyzetű lakosság életminősége és esélyei javuljanak, az épített környezet minőségi változáson menjen át, a program gazdája az adott városrészben valósítsa meg társadalmi reintegrációt eredményező felzárkóztató programokat. Ezt a célt lefedheti az Önkormányzat korábbi szociális városrehabilitációs tárgyú felhívásra benyújtott, de támogatásban végül nem részesült projektjavaslata a tartalom jelenleg elérhető, csökkentett források figyelembe vétele mellett történő átdolgozásával.

Tisztelt Közgyűlés!

A fentebb hivatkozott korábbi projektjavaslat átdolgozása érdekében szükséges az akcióterület kiterjesztése, a változtatás IVS-ben való rögzítése és Akcióterületi Tervben (a továbbiakban: ATT) való átvezetése.

- A pályázat beadásához szükséges ATT készítése folyamatban van. A benyújtandó részletes projektjavaslatot a Városfejlesztés Zrt. által elkészített ATT-vel egyetemben 2013. januárjában terjesztjük a Közgyűlés elé.
- A Közgyűlés 123/2008 (VI.24.) Öh. számú határozatával fogadta el az IVS-t, majd a dokumentum vonatkozó részének „Salgótarján városközpontjának funkcióbővítő rehabilitációja” című kiemelt projekt projekttartalom-változása miatt indokolt módosítását 181/2012 (VIII.23.) Öh. számú határozatával hagyta jóvá.

Az egyszerűbb kezelhetőség érdekében a terjedelmes dokumentum - előző módosítását követően - három kötetre lett bontva az alábbiak szerint:

- *Az I. kötet tartalmazza a város társadalmi-gazdasági adottságainak értékelését, a városrészek területi megközelítésű elemzését, valamint a fejlesztési stratégiát.*
- *A II. kötet tartalmazza a 2007-2013 során fejleszteni kívánt akcióterületeket, valamint a stratégia megvalósíthatóságára vonatkozó fejezetet.*
- *A III. kötet tartalmazza az IVS elválaszthatatlan részét képező Társadalmi-szociális helyzetfelmérést és Anti-szegregációs tervet.*

(Az egyes kötetek a városi honlapon keresztül elérhetők az alábbiak szerint:

<http://www.kozadat.salgotarjan.hu/Önkormányzat/Tevékenység/Koncepciók>)

A projekttartalom-átdolgozás indokolta módosítások ATT-ben való átvezethetősége és a szociális városrehabilitációs célú pályázat sikeres benyújthatósága érdekében a 2012. augusztusában módosított IVS II. kötetének módosítása és közgyűlés általi elfogadása szükséges.

A szociális célú városrehabilitációval érinteni kívánt területet a határozati javaslat mellékletét képező II. kötet V.2. pontja tartalmazza.

A fentiek alapján kérem az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése az Integrált Városfejlesztési Stratégia módosított II. kötetét a melléklet szerint jóváhagyja.

Határidő: azonnal

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

Salgótarján, 2012. december 13.


Lőrincz Gyula
irodavezető



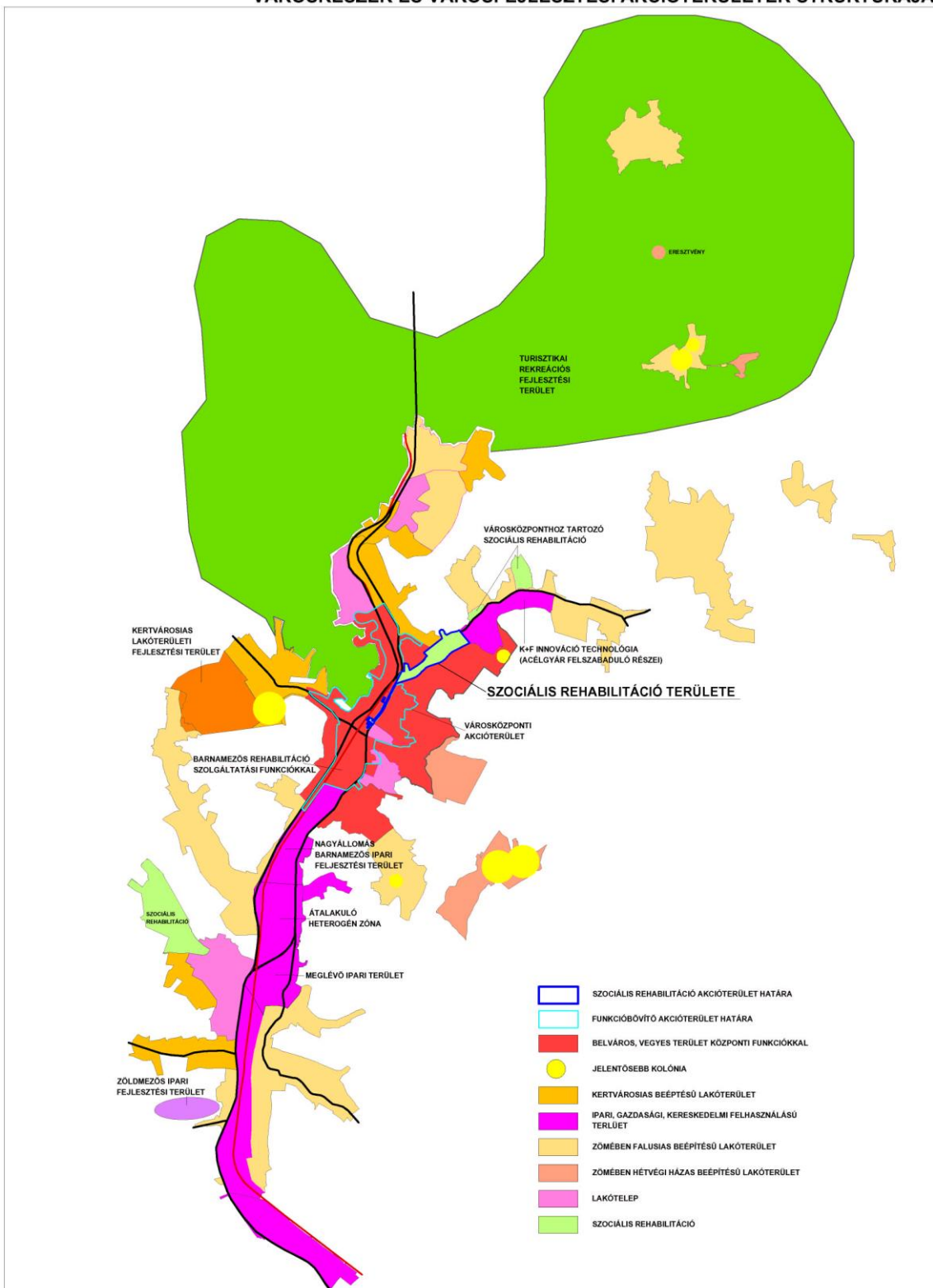
**MÓDOSÍTOTT
INTEGRÁLT VÁROSFELJESZTÉSI
STRATÉGIA
SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS
FEJLESZTÉSÉRE**

II. KÖTET

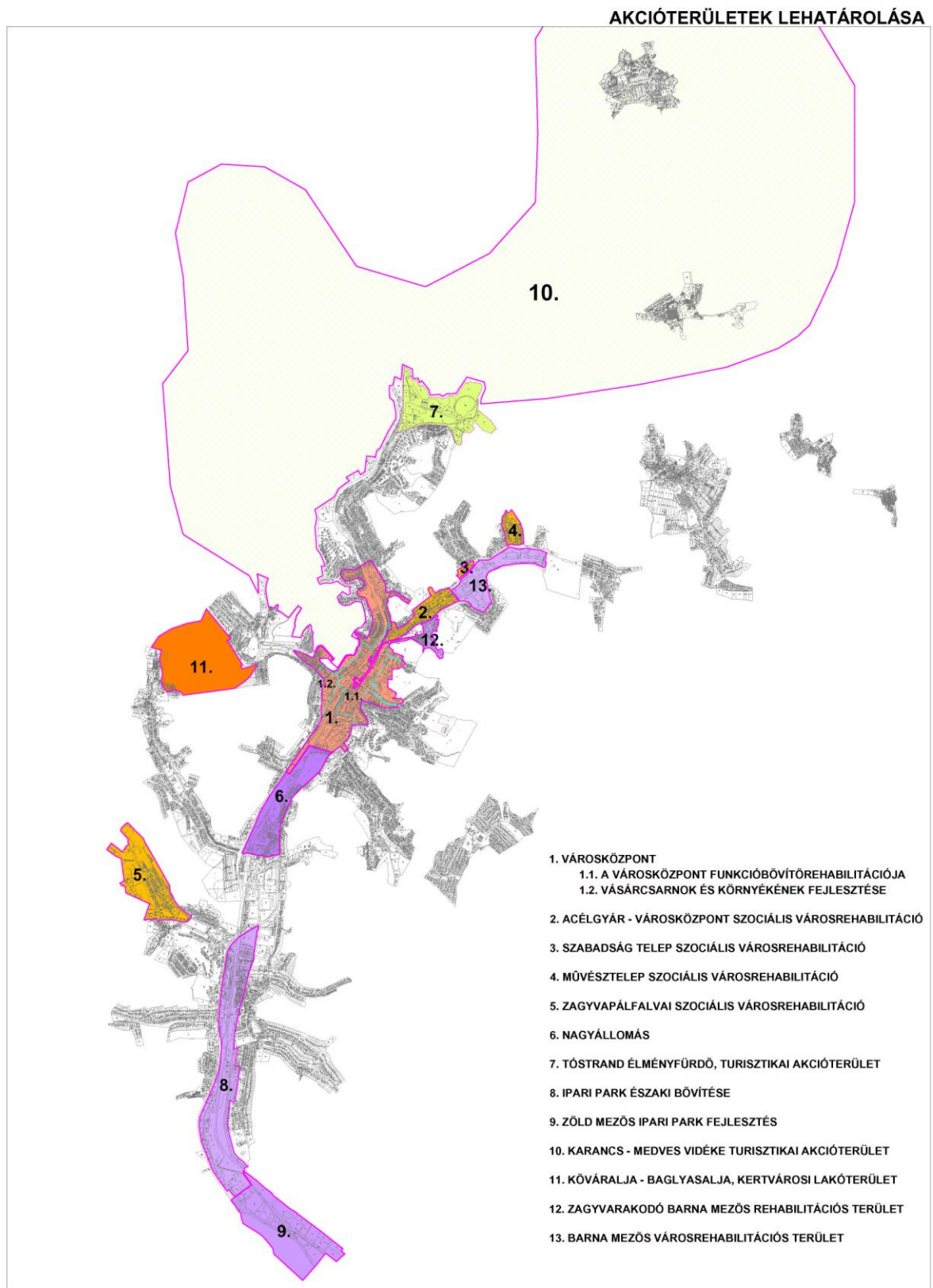
Budapest, 2012. november 30.

V.
AKCIÓTERÜLETEK

VÁROSRESZEK ÉS VÁROSFELJESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK STRUKTÚRÁJA



V. 2007-2013 SORÁN FEJLESZTENI KÍVÁNT AKCIÓTERÜLETEK

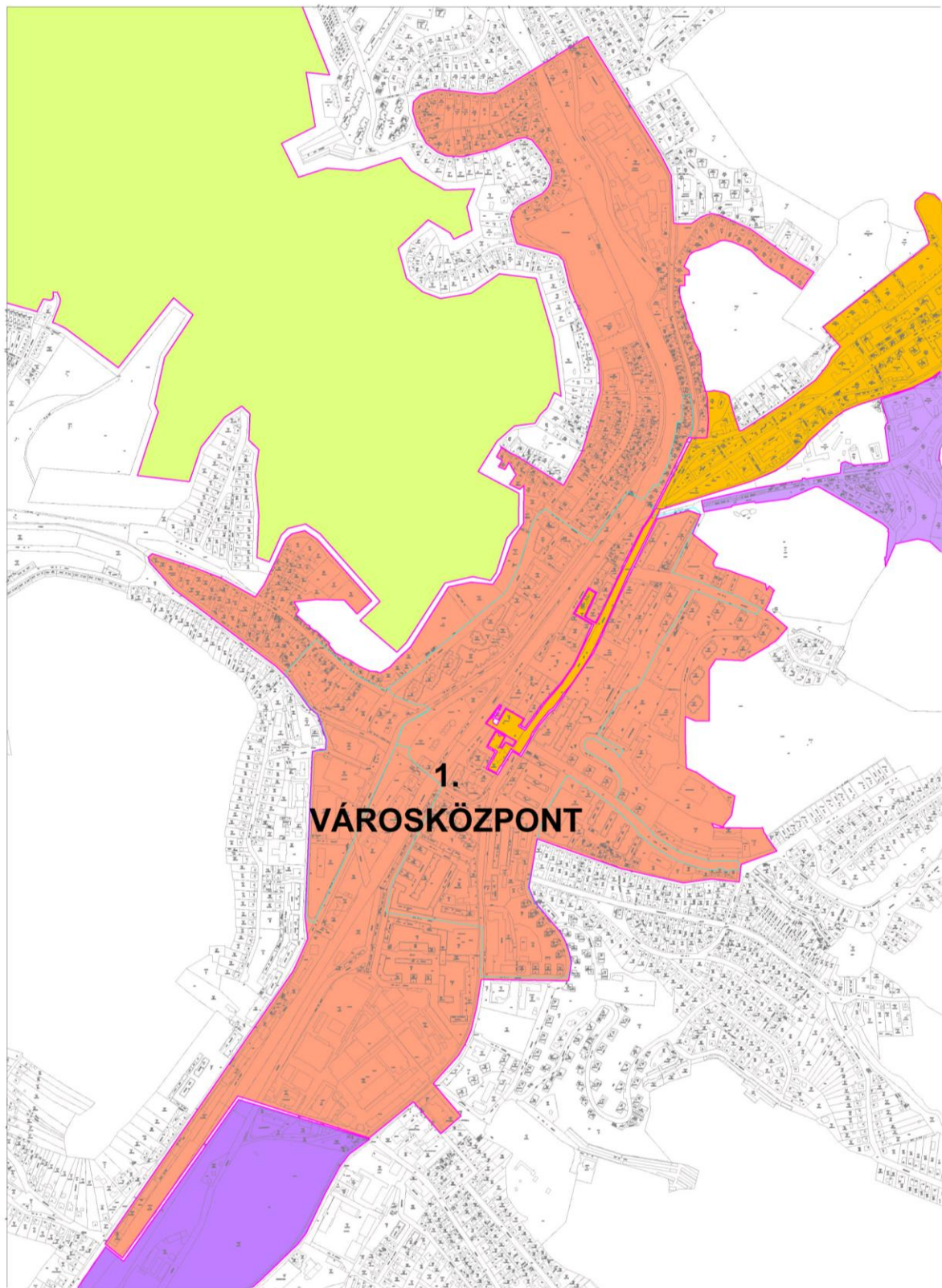


- V.1. Városközpont akcióterülete
 - V.1.1. A városközpont funkcióbővítő rehabilitációja
 - V.1.2. Vásárcsarnok és környékének a fejlesztése
- V.2. Acélgyár - városközpont szociális városrehabilitációs akcióterülete
- V.3. Szabadság telep szociális városrehabilitációs akcióterülete
- V.4. Művésztelep szociális városrehabilitációs akcióterülete
- V.5. A zagyvapálfalvai szociális városrehabilitációs akcióterület
- V.6. A „Nagyállomás” munkahelyteremtési akcióterülete
- V.7. „Tóstrand Élmenyfürdő”, turisztikai akcióterület
- V.8. Zöld és barnamezős városfejlesztési akcióterület az Ipari Park északi folytatásaként
- V.9. Zöld mezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Parkban
- V.10. Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterület
- V.11. Kőváralja-Baglyasalja, kertvárosi lakóterületi fejlesztés városfejlesztési akcióterülete
- V.12. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület Zagyvarakodó területén
- V.13. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület az Acélgyár területén

AZ AKCIÓTERÜLETEK FEJLESZTÉSÉNEK PRIORITÁSI SORRENDJE

1. számú prioritás: A városközpont funkcióbővítő fejlesztése, V.1.1., V.1.2. számú akcióterületek
2. számú prioritás: A városközponthoz kapcsolódó szociális városrehabilitáció akcióterületein a szociális rehabilitáció végrehajtása, az V.2., V.3., V.4. akcióterületeken
3. számú prioritás: A zagyvapálfalvai szociális városrehabilitációs akcióterület, Zöldfa utca és környéke szociális rehabilitációja, V.5. számú akcióterület
4. számú prioritás: Nagy tömegű ipari munkahelyteremtés zöldmezős beruházással (prioritási sorrendben)
 - az Ipari Parkban, az V.9. számú akcióterületen
 - az Ipari Park északi folytatásában, az V.8. akcióterület 2. számú zöldmezős területén
5. számú prioritás azonos fontossággal:
 - V.6. „Nagyállomás” akcióterület I. ütemének fejlesztése
 - V.12. Zagyvarakodó akcióterület barnamezős rehabilitációja nagy K+F tartalmú „high tech” ipari tevékenység betelepítésével
 - Tóstrand Élményfürdő megvalósítása az V.7. akcióterület fejlesztésével
 - V.10. Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterület fejlesztése
 - V.11. Kőváralja-Baglyasalja, kertvárosi lakóterületi fejlesztés akcióterülete
 - Barnamezős városrehabilitáció megvalósítása
 - az Acélgár területén, az V.13. számú városfejlesztési akcióterületen
 - az Ipari Park északi folytatásában elhelyezkedő V.8. számú akcióterület 1. számú, 3. és 4. számú barnamezős területein

V.1. Városközpont funkcióbővítő fejlesztésének városfejlesztési akcióterülete



V.1.1. A városfejlesztési akcióterület 118,7 ha

V.1.2. Ingatlanok tulajdonjogi helyzete



Az akcióterületen önkormányzati, állami, magán, vegyes és a Salgó Vagyon tulajdona található.

V.1.3. Jelenlegi területhasználat

A Belváros terület alulhasznosított. Nem tölti be megfelelő színvonalon azt a városi, kistérségi és térségi (a megyeszékhely belvárosa) funkciót, amelyre a minőségi kiskereskedelem terén térszerkezeti pozíciója predestinálja, és amely funkció betöltése a város fenntartható fejlődésének egyik legfontosabb húzóereje lenne. A másik három: térségi munkaerőpiaci és foglalkoztatási központ, turisztikai attrakció az ország és Közép-Európa turisztikai térképén, a kultúra és a felsőoktatás térségi központja. Az említett funkcióhiány a felsorolt másik három 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 élhetősége. Hogy a városközpont mennyire fog élettellel megtelni vagy mennyire lesz kiürült szellemváros, annak pedig meghatározó eleme, hogyan tudunk jelentős számú parkolóhelyet kialakítani a városközpontban vagy annak közvetlen közelében!

Amennyiben sikerül a városközpontban jelentős mennyiségű parkolóhelyet kialakítani van rá esély, hogy nyüzsgő, élettellel teli, élő városközpont legyen, ahol az emberek vásárolnak, sétálnak, ügyeket intéznek, ha pedig nem, akkor nagy esélye van, hogy egy kiürült, kiüresedett „szellemváros” jellegű belváros maradjon, ahonnan a vásárlókat a városszéli nagyáruházak (multik) kicsábították közeli parkolási lehetőségeikkel és alacsony árakkal. A főtér József Attila Konferencia és Művelődési Központ előtti részének már elkészült rekonstrukciója elszalasztotta azt a lehetőséget, hogy a főtér alatt parkolóhelyeket alakítsunk ki! Ezért csak a főtérnek a pavilonsor előtti kisebbik részén van lehetőség többszintes garázs kialakítására, amely lehetőséggel a városnak élni kell, muszáj élnie, ha a városközpontban jelentős számú parkolóhelyet szeretne elhelyezni. A FÖMTERV Rt. városközpontokra kiterjedő parkolóhely vizsgálata az alábbi parkolóhely hiányt számolta ki ezen a területen:

Vasút – Fő tér – Rákóczi út – Bem József utca területen a hiány: 351 db

Vasút – Kossuth utca – Rákóczi út – Fő tér területen a hiány: 376 db

Ezért a pavilonsor előtti téren (kis Fő téren) többszintes parkolóház kiépítése elengedhetetlen a városközpont parkolási gondjainak megoldásában.

A városközpont, iparvágánytól északra lévő részében a Hatvan-Fülek vasúttól keletre olyan házsorok helyezkednek el, amelyeknek bontását és helyettük a városközponthoz illő színvonalú beépítés kialakítását a hatályos városrendezési terv előírja.

V.1.4. Városrendezési szabályozás

A tervezett fejlesztéseket a hatályos városrendezési tervek lehetővé teszik.

V.1.5. Beépítési lehetőség

Lásd az V.1.8. pontban.

V.1.6. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

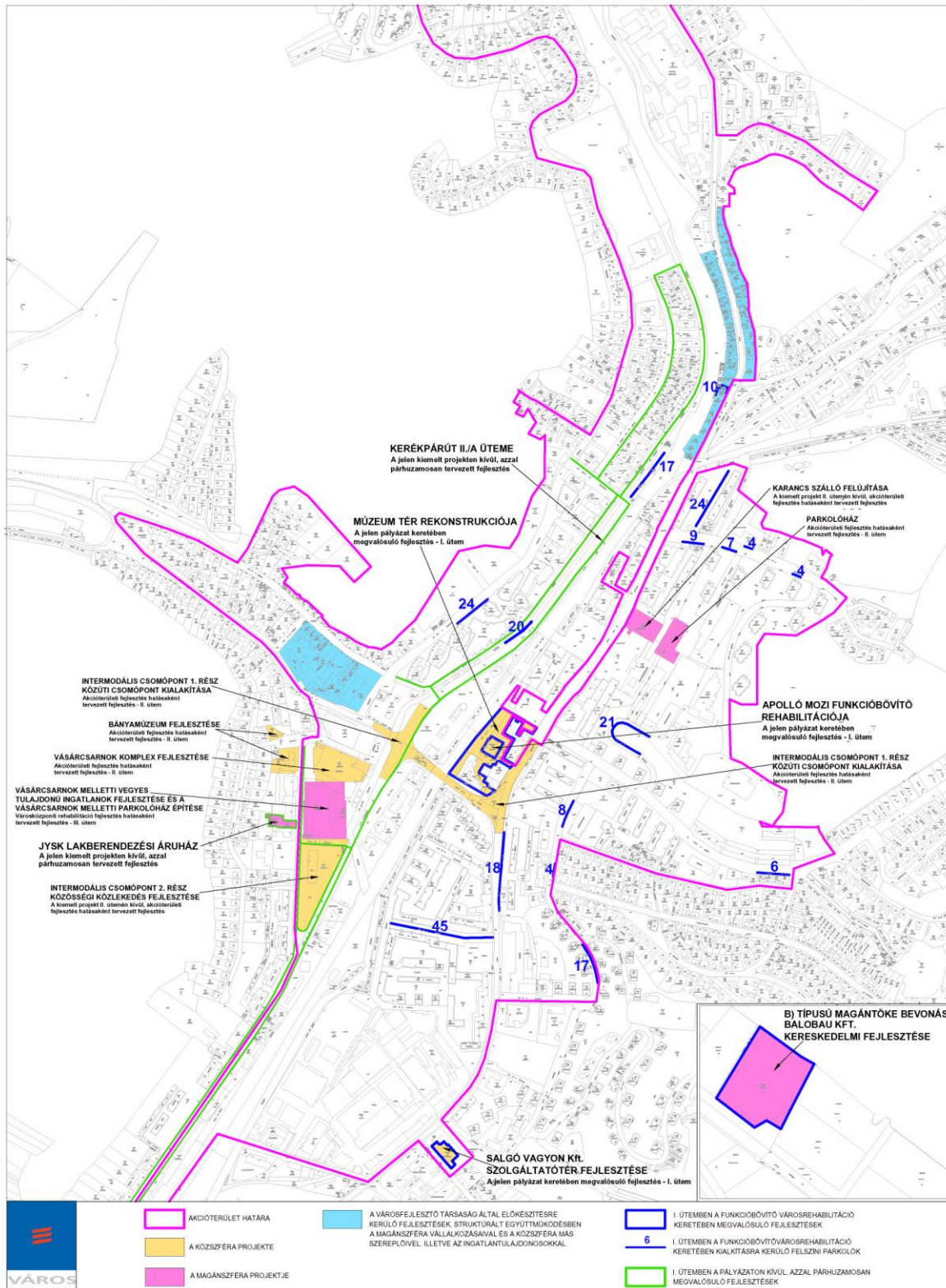
A városközpont funkcióbővítő fejlesztése, a hiányzó funkciók pótlása az egész város fenntartható fejlődésének kulcskérdése, egyben kiinduló pontja, a legmagasabb szintű prioritás!

V.1.7. Operatív városfejlesztési perspektívák

A fejlesztés aktuális üteme, a városközpont rehabilitációjának II. üteme, a „funkcióbővítő” kiemelt projekt keretében megvalósítható.

V.1.8. A városfejlesztési akció előzetes operatív városfejlesztési koncepciója

A FUNKCIÓBŐVÍTŐ VÁROSREHABILITÁCIÓ TERVEZETT MŰSZAKI-FIZIKAI BEAVATKOZÁSAI



A közsféra építési feladatai

Az egész város fejlődésének vagy hanyatlásának egyik meghatározó kérdése, hogy a városközpont élhető-e önmagában, és egyben jól szolgálja-e azt a célt, hogy az egész városban jobb legyen élni mint jelenleg. Hogy a Belváros mennyire fog élettől megtelni vonzó és színvonalas kiskereskedelmi, vendéglátási és szállodai szolgáltatásai révén vagy mennyire lesz kiürült szellemváros, az attól függ, hogy a minőségi szolgáltatásokat nyújtó potenciális vállalkozások bővítik-e ott gazdasági tevékenységüket, illetve odatelepülnek-e. A Belváros minőségi szolgáltatásainak bővülése számos tényezőtől múlik. Van azonban egy kizárólagos előfeltétele: az, hogy a minőségi kiskereskedelmi kínálatot és szolgáltatásokat kereső potenciális vevőknek oda kell jutniuk a helyszínre, a megcélzott üzlet közvetlen közelébe autóval is, amelynek elhelyezésére parkolóhelynek kell rendelkezésre állnia (pl. az OTÉK parkolóhely normái sem véletlenek, hanem azt segítik elő a szabályozás eszközével, hogy az adott beépítés tervezett funkciói rendeltetésszerűen tudjanak működni, és a működési zavarok ne eredményezzenek alulhasznosított városi területet). Ha ez az előfeltétel nem biztosított, az adott helyszín nem versenyképes, és nincsenek meg a városközponti kereskedelmi és szolgáltatási funkciók bővülésének, a városközponti rehabilitáció alapjainak elemi feltételei.

Salgótarján Belvárosában jelenleg ez a helyzet. A rendelkezésre álló parkolóhelyek száma a Belváros városi szövetének jelenlegi funkcionális jellemzőihez képest is jelentős mértékben elmarad a szükségéstől, nemhogy a minőségi kiskereskedelem és szolgáltatások fejlődését tudná segíteni.

Ezért a funkcióhiány megoldásának és a városközpont funkcióbővítő fejlesztésének előfeltétele a Belvárosban hiányzó parkolóhelyek kiépítése. Amennyiben sikerül a Belvárosban és a városközpont Belvároshoz közeli részein jelentős mennyiségű parkolóhelyet kialakítani, van rá esély, hogy a Belváros a minőségi kiskereskedelem és szolgáltatások határon átnyúló térségi vonzásközpontjává váljon. A városépítés előző fázisaiban elmaradt parkolók pótlásával, a szükséges újak megépítésével az önkormányzat által kézben tartott városfejlesztés eredményeként elérhető, hogy Salgótarján Belvárosa nyüzsgő, élettől teli, élő városközpont legyen, ahol az emberek vásárolnak, sétálnak, ügyeket intéznek. Ha a parkolási lehetőségek biztosítása terén nem történik meg a hiányok pótlása, nagy esélye van, hogy egy kiürült, kiüresedett „szellemváros” jellegű belváros marad, ahonnan a vásárlókat a már Salgótarjánban is megjelent városzéli nagyáruházak (multik) kicsábították közeli parkolási lehetőségeikkel és széles skálájú kínálatukkal. A főtér József Attila Konferencia és Művelődési Központ előtti részének már elkészült rekonstrukciója elszalasztotta azt a lehetőséget, hogy a főtér alatt parkolóhelyeket alakítson ki. A FÖMTERV Rt. városközpontra kiterjedő parkolóhely vizsgálata az alábbi parkolóhely hiányt számolta ki:

Vasút – Fő tér – Rákóczi út – Bem József utca területen a hiány: 351 db

Vasút – Kossuth utca – Rákóczi út – Fő tér területen a hiány: 376 db

A város domborzati adottságaiból adódóan nem lehet nagy kapacitású parkoló területeket kialakítani, így a Polgármesteri Hivatal úgy döntött, hogy ahol lehetőség van, ott mindenhol új parkoló állásokat alakítanak ki, még akkor is ha egy-egy helyen csak néhány darab parkolót lehet létrehozni. A tervezett parkoló állások jelentős része meglévő parkolókhöz kapcsolódnak és olyan helyeken készülnek, ahol a parkolóhely hiány különösen nagy problémát jelent.

A parkolási gondok megoldása mellett kisebb útkorrekciót kell végrehajtani a Rákóczi úton, és javítani kell a Főtér két oldalának kapcsolatát.

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

A térségi kulturális központ funkció szükségessé teszi az Apolló Mozi komplex, funkcióbővítő fejlesztését, amely jelenleg egyetlen moziként működik a városban és a kistérségben. Nógrád megyében egy másik mozi működik még az Apolló mozin kívül. 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 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.

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

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

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

A Salgó Vagyon Kft, szolgáltatótér fejlesztése projekt keretében az épület belső és külső átalakításával egy új, integrált szolgáltatótér kerül kialakításra Salgótarján belvárosának egyik legjobb fekvésű irodaházában, az irodaház teljes felújításának első ütemeként.

Az akadálymentesítés, belső átalakítás és a kapcsolódó homlokzatfelújítás, részleges nyílászárócsere eredménye az ügyfélkör magasabb színvonalú kiszolgálása.

A beruházás kapcsán egységes vagyonkezelési, közműszolgáltatói ügyfélközpont kialakítására kerül sor. Az érintett épületrészekben a funkcionális átalakítás mellett komplex akadálymentesítés, homlokzati nyílászáró-csere és homlokzati hőszigetelés valósul meg.

A magánszféra építési projektjei

BaloBau Kft. nagykereskedelmi raktár és iroda épülete Salgótarján déli Ipari Parkjában a közelmúltban épült Mikropakk üzemépület és Vizslás község, illetve a Tarján patak és a MÁV vasútvonal közti területen található.

A telepítésre kerülő nyitott csarnok funkciója nagy tömegű építőanyagok, segédszerkezetek elemek raktározása, nagykereskedelmi forgalmazása. Mellette a Kft. központi irodáit, szociális helyiségeit és fűtött raktárat magában foglaló épület létesül.

A „B) típusú magántőke bevonás” keretében a BaloBau Kft beruházása az IVS-el teljes mértékben összhangban, az ATT-vel szinergikus kölcsönhatásban valósult meg a város déli részén elhelyezkedő gazdasági és ipari rendeltetésű területen. Az építési és szerelési szakipari tevékenységekhez szükséges professzionális termékek forgalmazásával foglalkozó gazdasági társaság fontos szerepet játszik a városközpont rehabilitációjában és a városmegújítás IVS-ben rögzített stratégiai céljának valóra váltásában azáltal, hogy helyben tudja biztosítani az IVS megvalósítása során az operatív városfejlesztési tevékenységben közreműködő KKV-k építőanyag-ellátásának egy részét. A városmegújítás stratégiai céljának teljesülését azáltal is elősegíti a beruházás, hogy egy olyan értékes lakóterület mellől költözött a tevékenységének megfelelő rendeltetésű övezetbe, ahol további fejlődése – az általa generált teherautó-forgalom – jelentősebb mértékben zavarhatta volna a lakóterületet, és ezáltal a fenntarthatóság és élhetőség stratégiai célja ellen hatott volna. A fenntarthatóság és élhetőség stratégiai célkitűzésének teljesülését azzal is jól szolgálja a fejlesztés, hogy a gazdasági tevékenysége keretében olyan minőségi termékeket forgalmaz a vállalkozás, amelyek az épületek utólagos hőszigeteléséhez, ezáltal az energiatakarékosság, a CO2 kibocsátás csökkentése és a klímavédelem EU 2020-as céljainak a valóra váltásához is nélkülözhetetlenek. A korábbi telephelyéhez képest modernizálással egybekötött, a további üzleti fejlődés lehetőségét biztosító beruházással kialakított telephely jól szolgálja a helyi gazdaság élénkítésének IVS-ben rögzített stratégiai célját is azáltal, hogy megjelenésével piaci és marketing szempontból is elősegíti az Önkormányzat által gazdasági és ipari rendeltetésű beruházások megvalósítására kialakított terület mielőbbi betelepülését a város déli kapujában, ahol a beruházással egyúttal egy újabb gazdasági aktivitás is megjelent. A fejlesztés nem csak a déli városrész, hanem az egész város fejlődése szempontjából lényeges előrelépés, hiszen a fentiekén túl, a város déli kapujában a város fejlődést sugárzó, megújuló imázsának megjelenítése révén is elősegíti az egész városra és az Ipari parkra egyaránt kiterjedő városmarketing sikerét, ösztönzőleg hatva további gazdasági és ipari beruházások megvalósítására. Az új telephely kialakítása a BaloBau Kft létszám növekedésben is kifejeződő fejlődését segítette elő, a városközpont rehabilitációja pedig további a forgalom további bővülését eredményezheti, és ezáltal elősegíti a salgótarjáni vállalkozás gazdasági fejlődését.

V.1.9. A városfejlesztési akció előzetes és indikatív pénzügyi koncepciója

A funkcióbővítő városrehabilitációs projekt I. ütemében tervezett fejlesztéseket és a tervezett költségeket az alábbi táblázat tartalmazza.

Funkcióbővítő kiemelt projekt / 2007-2008		eFt			
funkció (min. 2 féle, min. 4 db)		teljes összeg	%	támogatás	saját erő
gazdasági	Salgó Vagyon szolgáltatótér fejlesztése	30 749	50,00%	15 374,5	15 374,5
városi	Fizető parkolók (felszíni) kialakítása	134 277	50,00%	67 138,5	67 138,5
közösségi	Apolló Mozi funkcióbővítő rehabilitációja	576 580	78,22%	451 001	116 499
városi	Múzeum tér rekonstrukciója	389 473	81,86%	318 823	70 650
	közvetlen ktsg. összesen	1 131 079	75,36%	852 337	269 662
	közvetett ktsg. összesen	199 304	68,41%	136 349	72 035
	<u>ÖSSZESEN</u>	<u>1 330 383</u>	<u>74,32%</u>	<u>988 686</u>	<u>341 697</u>

A VÁROSREHABILITÁCIÓS PROJEKTELEMEK KÖLTSÉGBECSLÉSE

Salgó Vagyon szolgáltatótér előzetes költségbeclése

	Nettó (Ft)	ÁFA	Bruttó (Ft)
Parkoló kialakítása	41 033	11 079	52 112
Belső átalakítása	9 232 299	2 492 721	11 725 020
Épületgépészet	7 198 560	1 943 611	9 142 171
Villany	4 653 421	1 256 424	5 909 845
Homlokzat hőszigetelése	3 111 512	840 108	3 951 620
Nyílászáró csere	3 552 820	959 261	4 512 081
Járda felújítás	2 959 793	799 144	3 758 937
	30 749 438		39 051 786

A felszíni parkolók kialakításának költségvetése

Városcsözpont rehabilitáció, felszíni parkolók kialakítása			
sorszám	parkoló helye	Férőhelyszám / db	bruttó összeg Ft
1.	Tanács út	45	
2.	Kissomlyó út	21	
3.	Alkotmány út I.	24	
4.	Kassai sor patak felett	20	
5.	Arany János út	24	
6.	STC Klub mellett	10	
7.	Kossuth úti felüljáró alatt	17	
8.	Március 15. út	24	
9.	Meredek út (Szerpentin-Munkácsy között)	17	
10.	Meredek út (Pécskő-Damjanich között)	12	
11.	Pécskő út vége	6	
12.	Rákóczi úti járda	18	
ÖSSZESEN:		238	136.425.482

Az Apolló mozi épületének költségbeclése

	nettó összeg (eFt)
ÉPÍTŐMESTERI ÉS SZAKIPARI MUNKÁK ÖSSZESEN	243 000
ÉPÜLETGÉPÉSZETI MUNKÁK ÖSSZESEN	109 000
ÉPÜLETVILAMOSSÁGI MUNKÁK ÖSSZESEN	102 000
ÉPTÉSI MUNKA NETTÓ KÖLTSÉGE	454.000 eFt

BRUTTÓ KÖLTSÉG ÖSSZESEN:

576.580 eFt

A Múzeum tér kivitelezésének költségvetése

Sorszám	Munkanem	Díjköltség (Ft)	Anyagköltség (Ft)	Gépköltség (Ft)	Összesen (Ft)
1.	Építési, szerelési munkák	65 126 744	150 188 832	17 332 067	232 647 642
2.	Vízellátás	9 760 558	10 788 877	2 131 176	22 680 611
3.	Csapadékvíz elvezetés, csatornázás	4 420 557	2 224 062	616 752	7 261 371
4.	Elektromos szerelés, közvilágítás	3 925 557	10 109 934	4 628 203	18 663 694
5.	Útépités	3 979 398	19 365 656	5 029 690	28 374 744
	Összesen	87 212 814	195 004 172	29 737 888	311 954 874
	Tartalékkeret (1%)		1 950 042		
	Mindösszesen (nettó)				311 578 104
	Mindösszesen				395 704 193

A városfejlesztési akció finanszírozási forrásai:

ROP kiemelt projekt; ÉMOP - 5.1.3.-11 Kerékpárforgalmi hálózat fejlesztése; KÖZOP – 5.5.0 – 09 2010 – 0015 Intermodális közösségi központ kialakítása; ÉMOP – 2009-2.1.1./A Kiemelt turisztikai termék és attrakciók fejlesztése; ÉMOP 2.2.1. kereskedelmi szálláshelyek és szolgáltatások fejlesztése – Magánszféra beruházása, valamint Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata forrásai.

V.2. A városközponthoz kapcsolódó szociális városrehabilitáció városfejlesztési akcióterülete, a szociális rehabilitáció I. üteme

A terület elhelyezkedése

A lehatárolt terület három területileg különálló részből áll. Mind a három terület egymás közelében helyezkednek el.

Térképes bemutatás a mellékletben

A terület kiválasztásának indoklása

Az Acélglyári út és környéke a belvároshoz igen közelálló, azzal fizikailag érintkező terület. Múltját tekintve komoly hagyományokkal rendelkezik. A régi Acélglyár által fenntartott nagy presztízsű területről van szó. A salgótarjáni lakosság jelentős részének emlékezetében még él a nosztalgikus közelmúlt. Mára, a korábban betöltött szerepe szinte teljesen elkopott. A terület jelenlegi társadalmi presztízse egyre alacsonyabb. Ugyanez mondható el, mintegy a Salgó út folytatásában „élő” Szabadságtelep déli sarkáról, és a Művésztelepről. A jelenlévő munkanélküliség, a lakhatási körülmények több évtizedes stagnálása, a komfort nélküli kolónialakások fennállása, az alacsony jövedelemmel és halmozottan szociális problémákkal küzdők területre történő beáramlása, a területet egyre mélyebb a szegregáció irányába mozdítja el. Ez a folyamat a belváros közelsége miatt különösen káros lehet. Hosszú távon az elértéktelenedés a belváros irányába is elmozdulhat. Annál is inkább, mert a belvárosban is található egy „gócpont” amely az alacsony státuszú lakosságnak nyújt otthont. Ez a Garzonház területe. A kizárólag önkormányzati bérlakásokból álló két toronyépület lakossága szociálisan hátrányos helyzetű, sok esetben a kritikusként tartott Acélglyári célterületnél is rosszabb társadalmi mutatókkal rendelkezik. A lakhatási körülmények esetében a statisztikák pozitívabb képet festenek le, mint az Acélglyár esetében. Azonban ez egy kissé sarkítva mutatja be az ingatlanok állapotát. Gépészeti szempontból jelentősen leromlott és tűzvédelmi szempontból életveszélyes a két toronyépület.

Összességében a területnek – negatív szociális mutatói ellenére is –, jelenleg még jó esélye van a területi és társadalmi integrációra. Önmagától a negatív szociális folyamat nem fog megállni, az elmulasztott beavatkozások a későbbiekben a jelenlegi költségekhez viszonyítva csak hatványozott áron valósulhatnak meg. A terület kiválasztásában az is szerepet játszott, hogy a belvárosban zajló, funkcióbővítő rehabilitációval összefüggő fejlesztések, illetve az ezen a területen tervezett szociális rehabilitáció egymást tudják erősíteni.

Az tehát, hogy a város az egyik oldalon korigáljon valamit, míg a másikon maga tart fenn – egy későbbiekben nagy valószínűséggel korrekcióra szoruló helyzetet –, szakmailag nem elfogadható.

Megvalósítandó célok

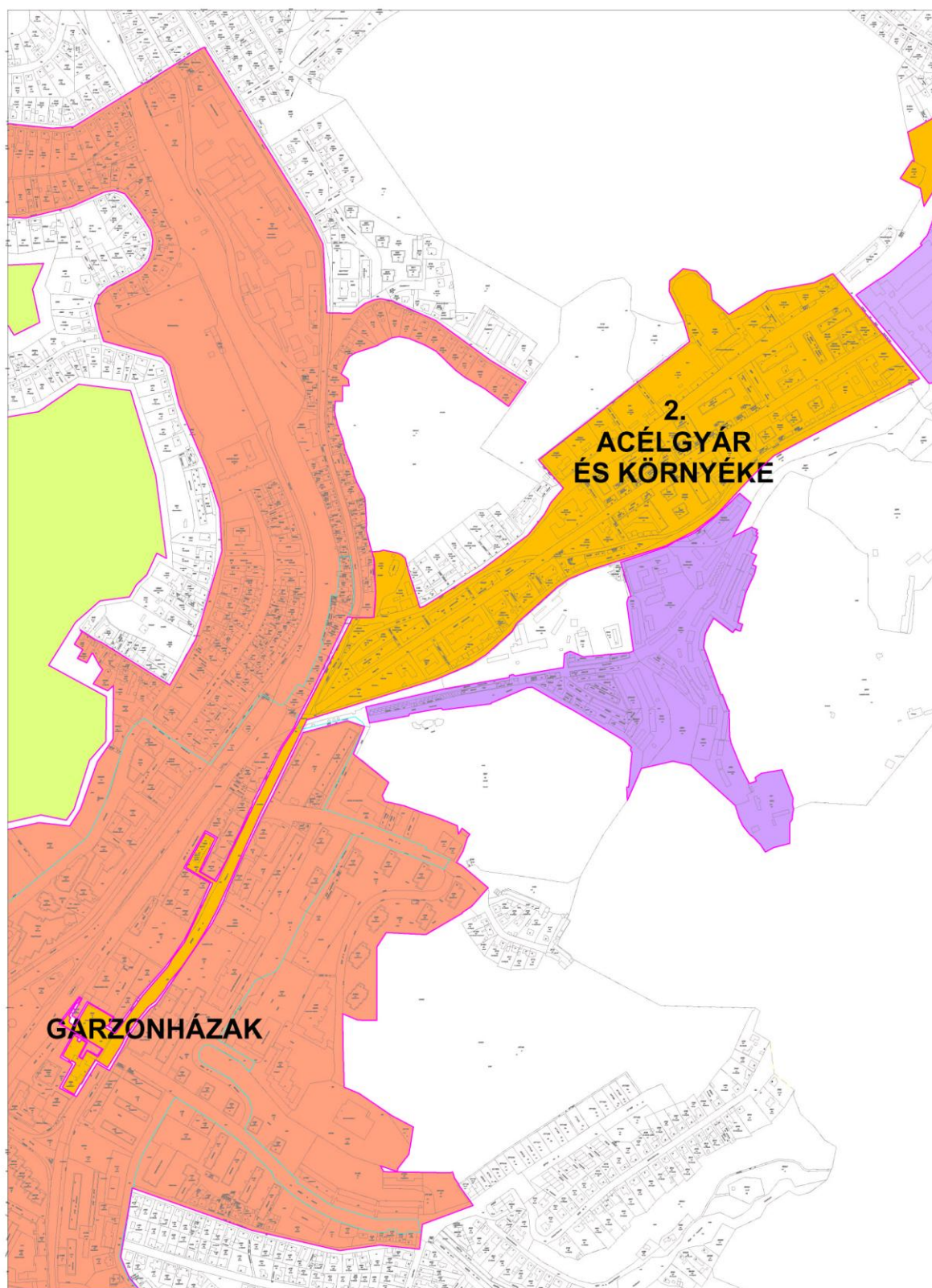
Rövid távú célok (1-2 év)	Rövid távú célok indikátorai
<ul style="list-style-type: none"> Folyamatos aktív kommunikáció a lakossággal 	<ul style="list-style-type: none"> Kommunikációs stratégia
<ul style="list-style-type: none"> Lakosság szociológia, demográfiai felmérése 	<ul style="list-style-type: none"> Felmérés eredményei
<ul style="list-style-type: none"> Operatív program kidolgozása 	<ul style="list-style-type: none"> Operatív program
<ul style="list-style-type: none"> Monitoring rendszer kialakítása 	<ul style="list-style-type: none"> Monitoring terv
Középtávú célok (2-6 év)	Középtávú célok indikátorai
<ul style="list-style-type: none"> Társadalmi részvétel erősítése 	<ul style="list-style-type: none"> Aktivizált és bevont lakosok száma
<ul style="list-style-type: none"> Rossz minőségű lakásállomány korszerűsítése 	<ul style="list-style-type: none"> Megújult lakások száma
<ul style="list-style-type: none"> Önkényes lakásfoglalók helyzetének rendezése 	<ul style="list-style-type: none"> Rendezett jogviszonyok száma
<ul style="list-style-type: none"> Funkcióbővítés 	<ul style="list-style-type: none"> Szolgáltatások számának növekedése (kulturális, közösségi, kiskereskedelmi)
<ul style="list-style-type: none"> A területen lévő középiskola bevonása a rehabilitáció folyamatába 	<ul style="list-style-type: none"> Programokon résztvevők száma
<ul style="list-style-type: none"> Kohász Művelődési Központ felújítása, programok szervezése 	<ul style="list-style-type: none"> A programokon résztvevők száma
<ul style="list-style-type: none"> A terület szociális státuszának emelése 	<ul style="list-style-type: none"> Szociális, foglalkoztatási mutatók
<ul style="list-style-type: none"> Civil szervezetek és családok bevonása a speciális programokba (lásd lenti táblázat) 	<ul style="list-style-type: none"> Programokban sikeresen résztvevők száma
<ul style="list-style-type: none"> Bérlakás program 	<ul style="list-style-type: none"> Épített lakások száma
<ul style="list-style-type: none"> Közösségi terek kialakítása 	<ul style="list-style-type: none"> Játszóter, park
Hosszú távú célok (7- év)	Hosszú távú célok indikátorai
<ul style="list-style-type: none"> Beindult programok hosszú távú fenntartása 	<ul style="list-style-type: none"> Programokban sikeresen résztvevők száma
<ul style="list-style-type: none"> A terület szegregációja megszűnik 	<ul style="list-style-type: none"> Szociológia, szociális mutatók
<ul style="list-style-type: none"> A lakosok státusza eléri a városi átlagot 	<ul style="list-style-type: none"> Szociológia, szociális mutatók
<ul style="list-style-type: none"> Terület integrálódik a belvárosi városrészhez 	<ul style="list-style-type: none"> Integráció mutatói

A beavatkozás eszközei

Feladat		+	++	+++	++++
ESZA típusú beavatkozások	Kommunikáció		X		
	A lakónépesség szociológiai felmérése		X		
	A közösségi ház kialakítása		X		
	Társadalmi részvétel erősítése (civil kapacitások tudatos elő fejlesztése)		X		
	Multikulturális tevékenységek, rendezvények, társadalmi akciók		X		
	Mentorprogram (családoknak)				X
	Ifjúsági szabadidős program	X			
	Programok az óvodában				
	Tanoda program		X		
	Mentortanári program (diákoknak)		X		
	Egészségfejlesztési / életmód korrekciós program	X			
	Képzési programok		X		
	Foglalkoztatási programok a nyílt munkaerőpiacon			X	
	Foglalkoztatási programok a rehabilitációhoz és eredményeihez kapcsolódóan				X
	Programok a közterületeken	X			
	Jogcím nélküli lakók helyzetének kezelése		X		
	Egyéb tevékenységek	X			
Monitoring		X			

A jobb oldalon látható négy oszlopban x-szel van jelölve, hogy mennyi forrást és időt kívánunk fordítani az egyes tevékenységekre a projekt keretében: nincs tervezve () keveset (+), közepes mértékűt (++) , sokat (+++) leghangsúlyosabb tevékenység (++++)

V.2.1. Acélgvár - városközpont szociális városrehabilitációs akcióterülete



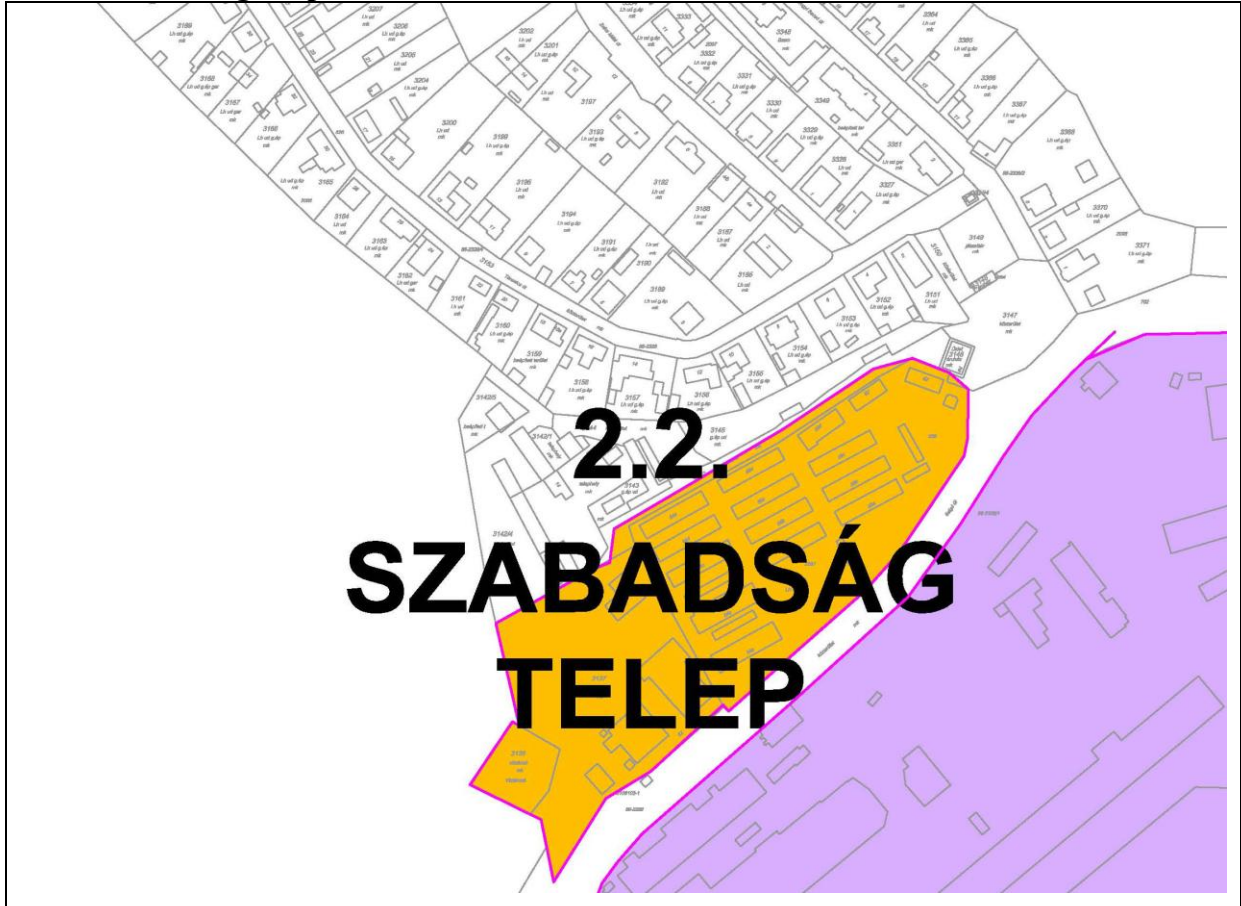
Az akcióterület 19,2 ha

Az ingatlanok tulajdonjogi helyzete



Az akcióterületen önkormányzati, állami, magán, egyházi és vegyes tulajdon található.

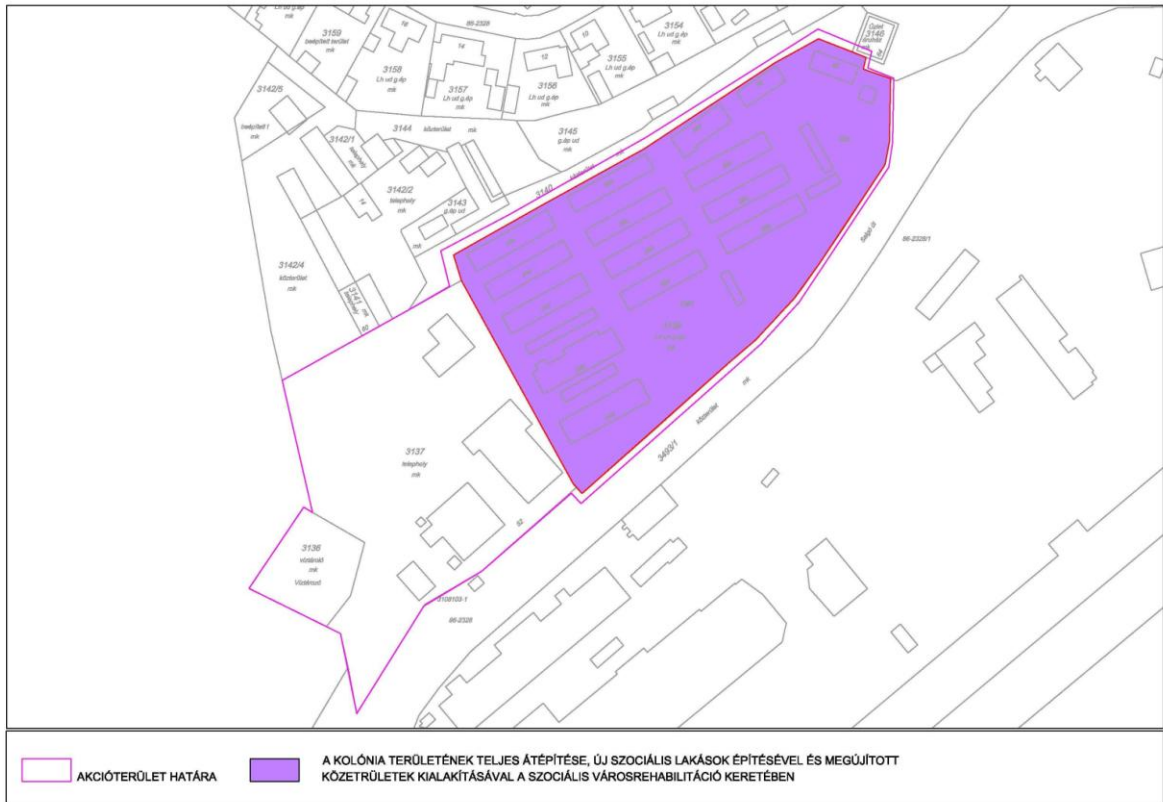
V.2.2. Szabadság telep szociális városrehabilitációs akcióterülete



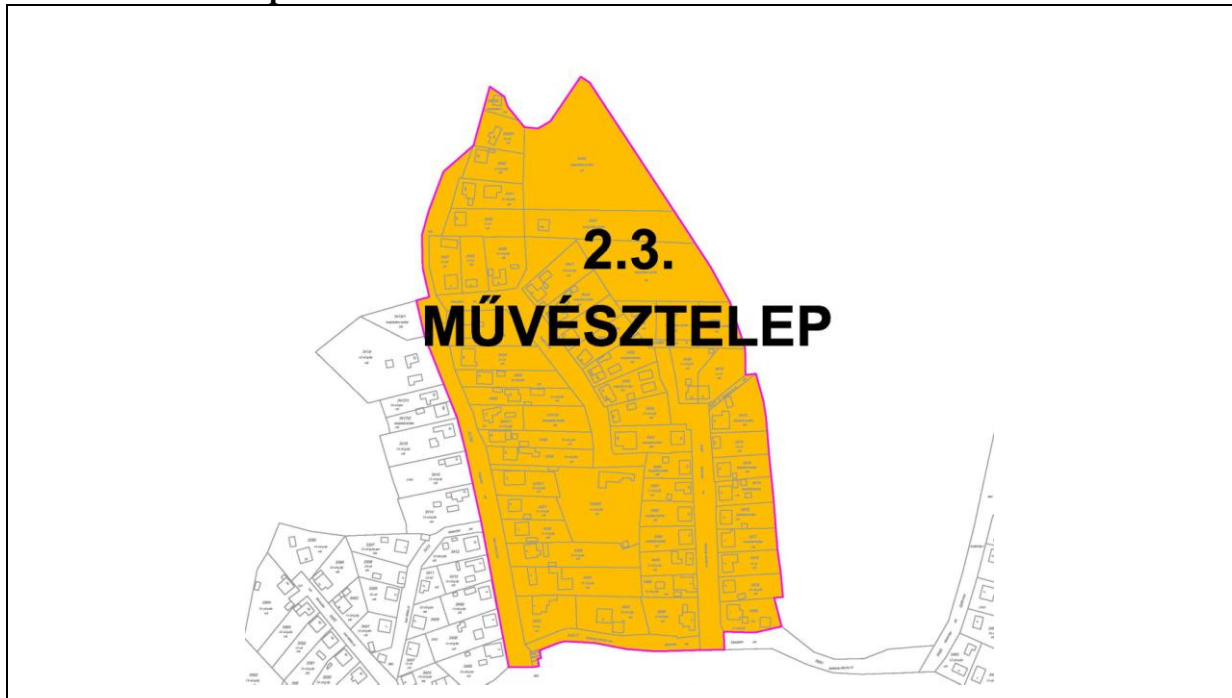
A városfejlesztési akcióterület 1,9 ha

Az ingatlanok tulajdonjogi helyzete



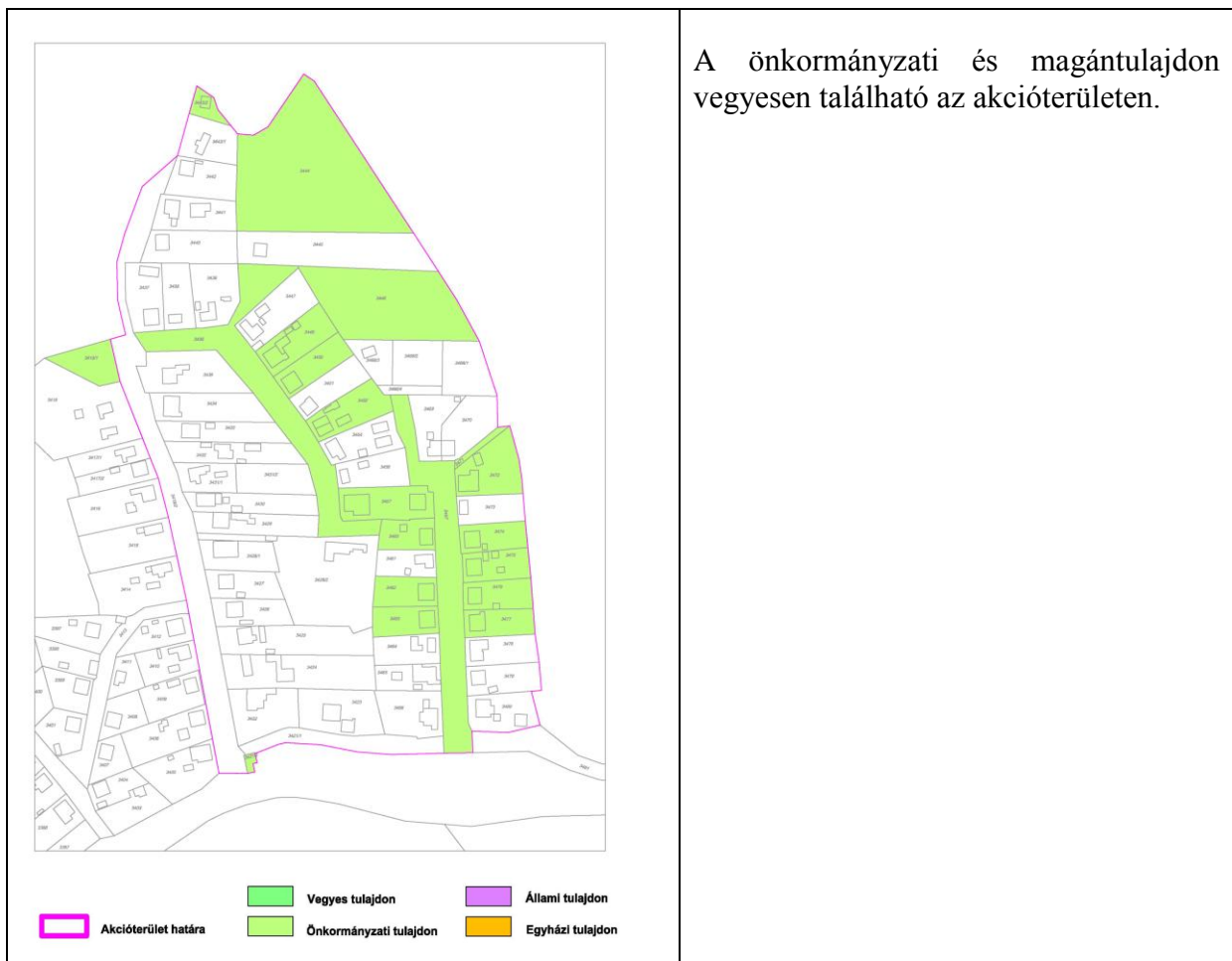


V.2.3. Művész telep szociális városrehabilitációs akcióterülete



A városfejlesztési akcióterület 8,3 ha

Az ingatlanok tulajdonjogi helyzete



V.3. A zagyvapálfalvai szociális városrehabilitációs akcióterület, Zöldfa utca és környéke, a szociális rehabilitáció II. üteme

A terület elhelyezkedése

A terület Zagyvapálfalva északi oldalán a Gorkij lakótelep felett helyezkedik el.

Térképes bemutatás a mellékletben

A terület kiválasztásának indoklása

A terület nem csak szociális, hanem városszerkezeti, építészeti szempontból is szegregátum. A terület magas lakónépségéhez funkcionális felosztás nem párosul, más szolgáltatás centrumtól távol helyezkedik el. Jelentős számban élnek itt lakótelepi környezetben szociálisan hátrányos helyzetű lakosok. A lakótelep erősen szolgáltatáshiányos, szinte semmilyen közösségi funkció nem jelenik meg a területen. Lakótelepi környezetbe beékelődve mindmáig találhatók a területen kolónialakások. A lakókörnyezet folyamatosan romló, ezzel együtt a szociális problémák is halmozódnak. Szociális beavatkozás nélkül a terület és a lakosság helyzete már középtávon is olyannyira leromlik, ami szinte lehetetlené teszi a szegregáltságnak az oldását, a terület integrálását. A terület nehézségei között szerepel többek között az is, hogy az itt lakók egy sajátos szociokulturális örökséget hordoznak és adnak tovább a következő generációknak, hiszen sokuk a régi Pécskő dombi a cigánytelep felszámolása révén jutottak ide. Ez a terület fejlődésére a mai napig hatással van.

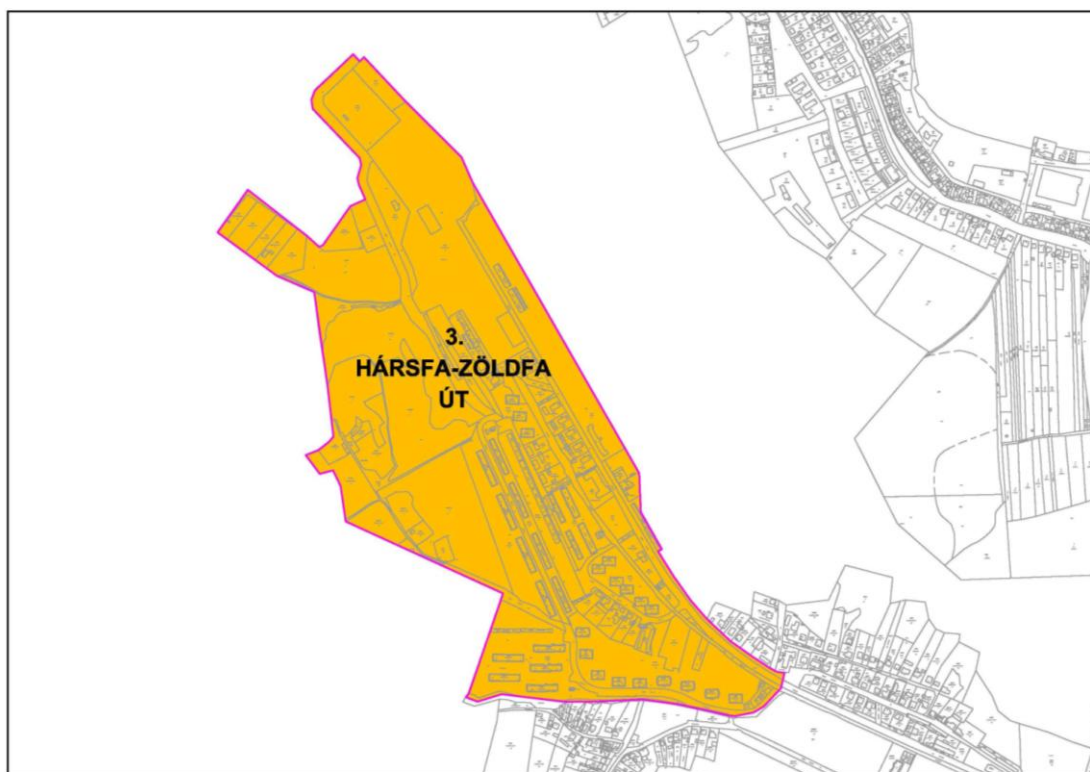
Megvalósítandó célok

Rövid távú célok (1-2 év)	Rövid távú célok indikátorai
<ul style="list-style-type: none"> Folyamatos aktív kommunikáció a lakossággal 	<ul style="list-style-type: none"> Kommunikációs stratégia
<ul style="list-style-type: none"> Lakosság szociológia, demográfiai felmérése 	<ul style="list-style-type: none"> Felmérés eredményei
<ul style="list-style-type: none"> Operatív program kidolgozása 	<ul style="list-style-type: none"> Operatív program
<ul style="list-style-type: none"> Monitoring rendszer kialakítása 	<ul style="list-style-type: none"> Monitoring terv
Középtávú célok (2-6 év)	Középtávú célok indikátorai
<ul style="list-style-type: none"> Társadalmi részvétel erősítése (civil kapacitások tudatos elő fejlesztése) 	<ul style="list-style-type: none"> Aktivizált és bevont lakosok száma
<ul style="list-style-type: none"> Kolóniák bontása 	<ul style="list-style-type: none"> Lebontott kolónialakások száma
<ul style="list-style-type: none"> Funkcióbővítés 	<ul style="list-style-type: none"> Szolgáltatások számának növekedése (kulturális, közösségi, kiskereskedelmi)
<ul style="list-style-type: none"> Szociális szolgáltatások telepítése 	<ul style="list-style-type: none"> Résztevők száma
<ul style="list-style-type: none"> Közösségi - művelődési ház felújítása, programok szervezése 	<ul style="list-style-type: none"> A programokon résztvevők száma
<ul style="list-style-type: none"> Közösségi tér kialakítása 	<ul style="list-style-type: none"> Játszóter, park, sportpálya
<ul style="list-style-type: none"> Családok bevonása a speciális programokba (lásd lenti táblázat) 	<ul style="list-style-type: none"> Programokban sikeresen résztvevők száma
<ul style="list-style-type: none"> Kitelepített tanoda program elindítása 	<ul style="list-style-type: none"> Résztevők száma
<ul style="list-style-type: none"> A terület szociális státuszának emelése 	<ul style="list-style-type: none"> Szociális, foglalkoztatási mutatók
Hosszú távú célok (7- év)	Hosszú távú célok indikátorai
<ul style="list-style-type: none"> Programok folytatódnak hosszútávon is 	<ul style="list-style-type: none"> Résztevők száma
<ul style="list-style-type: none"> A terület státuszának lassan emelkedik 	<ul style="list-style-type: none"> Szociológia, szociális mutatók
<ul style="list-style-type: none"> A terület szegregációja oldódik 	<ul style="list-style-type: none"> Szociológia, szociális mutatók

A Beavatkozás eszközei

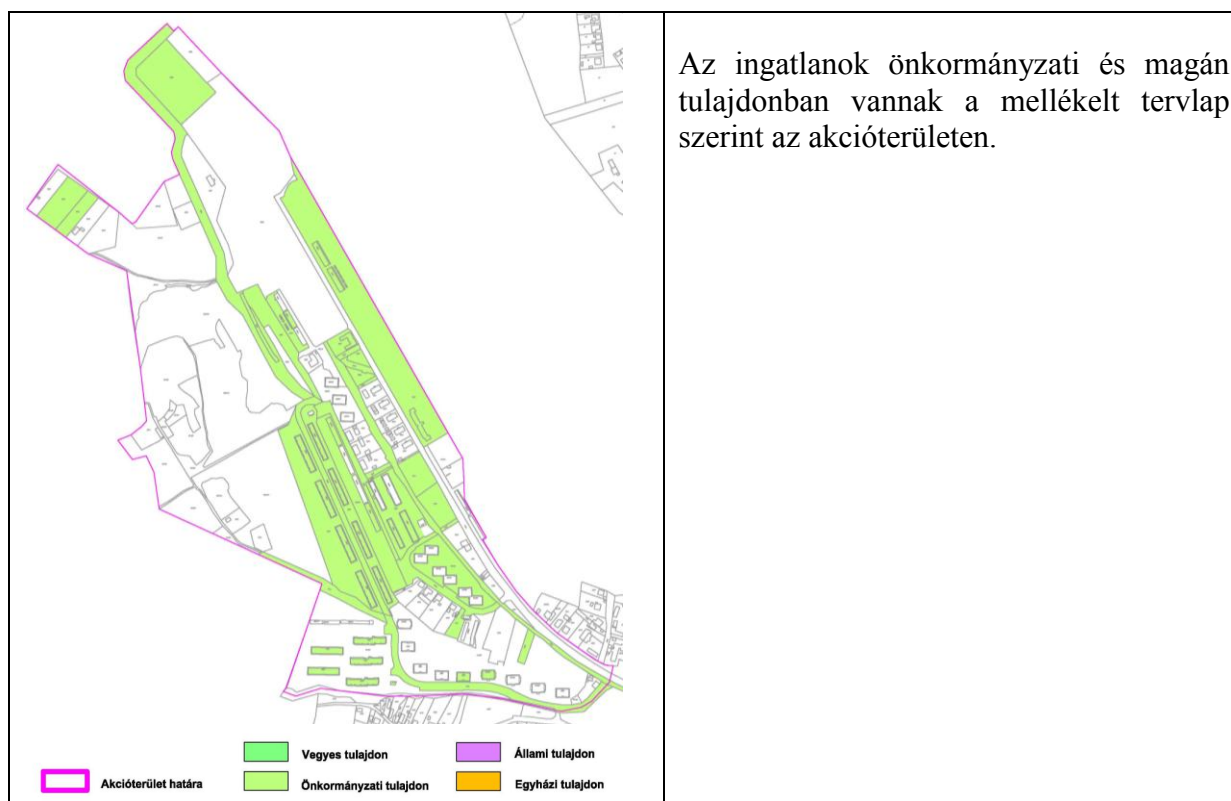
Feladat		+	++	+++	++++
ESZA típusú beavatkozások	Kommunikáció		X		
	A lakónépesség szociológiai felmérése		X		
	A közösségi ház kialakítása			X	
	Társadalmi részvétel erősítése		X		
	Multikulturális tevékenységek, rendezvények, társadalmi akciók			X	
	Mentorprogram (családoknak)				X
	Ifjúsági szabadidős program		X		
	Programok az óvodában				
	Tanoda program			X	
	Mentortanári program (diákoknak)			X	
	Egészségfejlesztési / életmód korrekciós program		X		
	Képzési programok			X	
	Foglalkoztatási programok a nyílt munkaerőpiacon			X	
	Foglalkoztatási programok a rehabilitációhoz és eredményeihez kapcsolódóan				X
	Programok a közterületeken		X		
	Jogcím nélküli lakók helyzetének kezelése		X		
Egyéb tevékenység	X				
Monitoring		X			

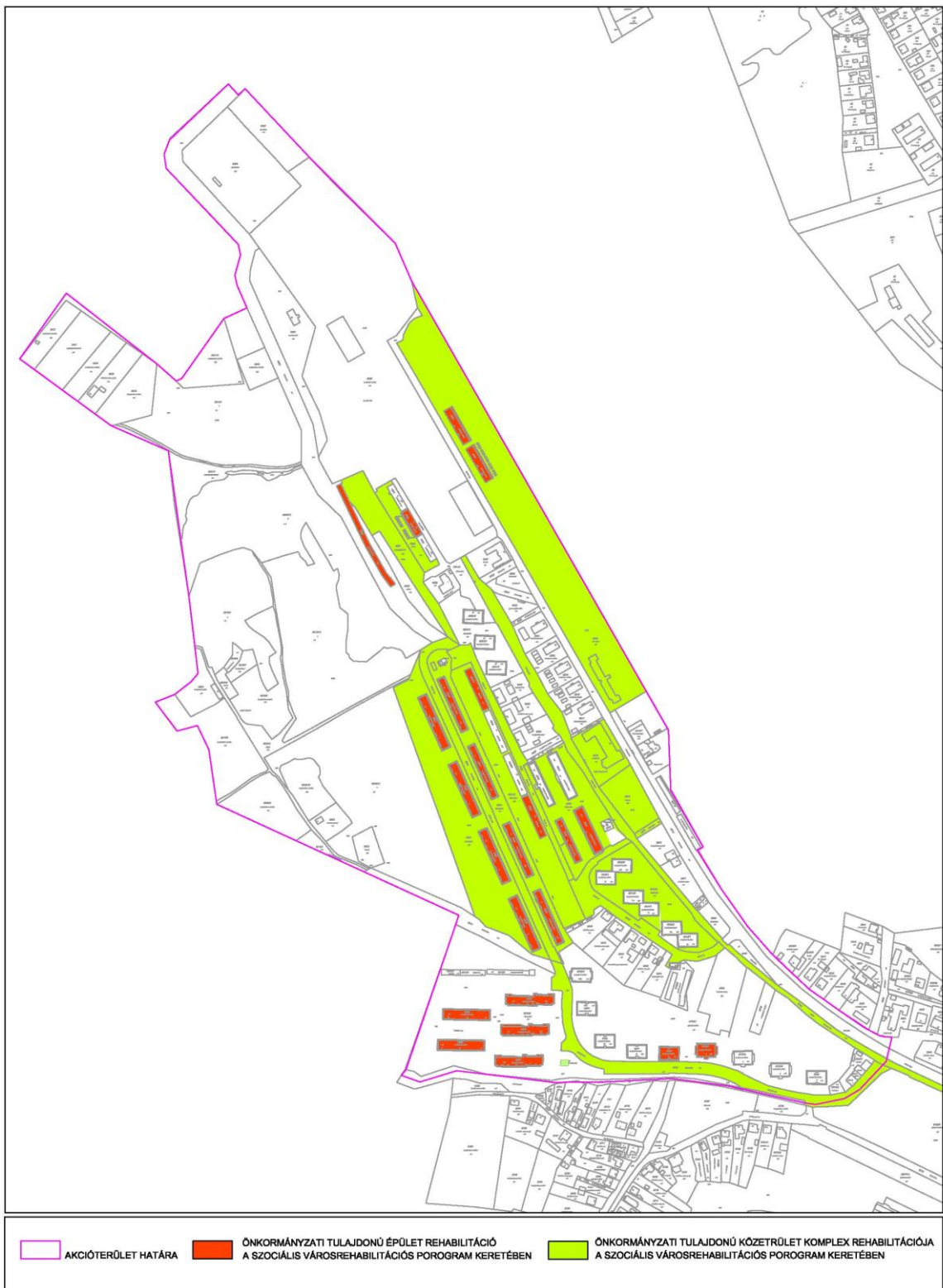
A jobb oldalon látható négy oszlopban x-szel van jelölve, hogy mennyi forrást és időt kívánunk fordítani az egyes tevékenységekre a projekt keretében: nincs tervezve () keveset (+), közepes mértékűt (++), sokat (+++) leghangsúlyosabb tevékenység (++++)



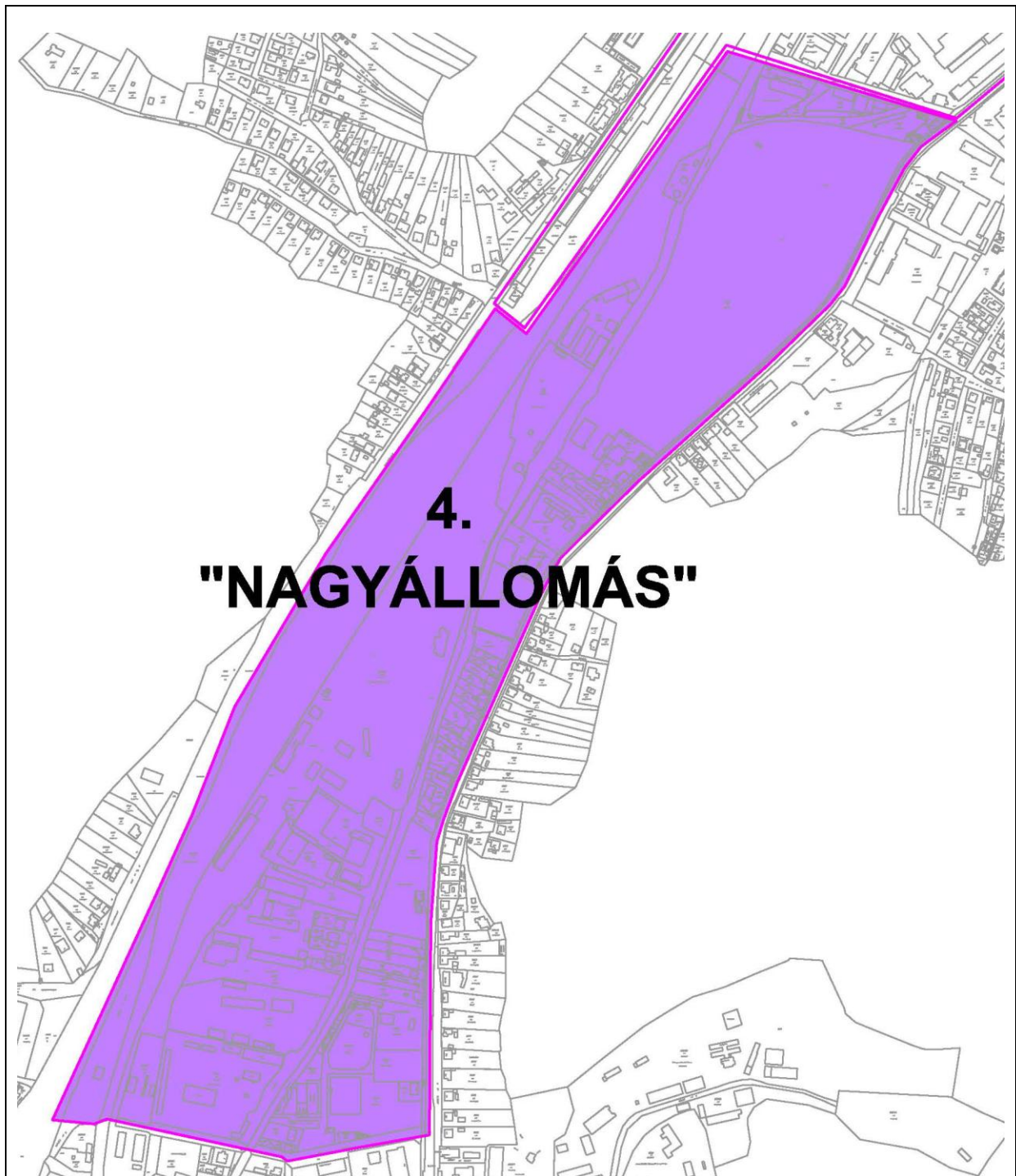
A városfejlesztési célterület 47,7 ha

Az ingatlanok tulajdonjogi helyzete





V.4. A „Nagyállomás” munkahelyteremtési akcióterülete



A városfejlesztési akcióterület lehatárolása.

V.4.1. Városszerkezeti helyzet

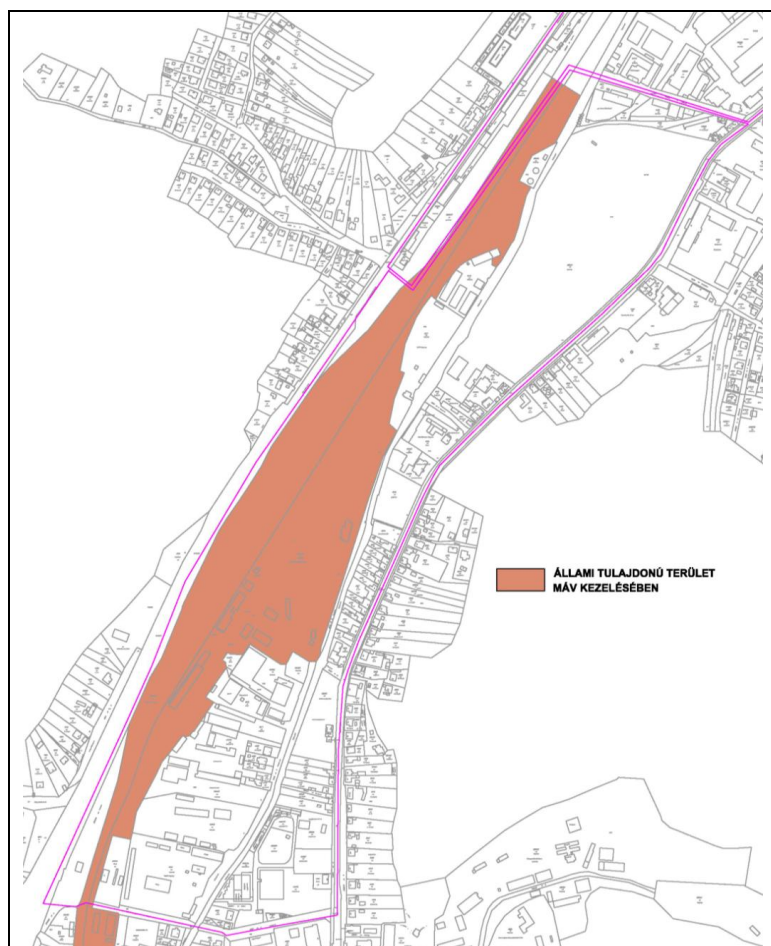
A városfejlesztési akcióterület északi része a „Városközpont” városrészbe, déli része az ahhoz délről csatlakozó „Rákóczi út környéke” városrészbe esik. Északon a városközpont funkcióbővítő fejlesztésének városfejlesztési akcióterületével határos.

A Tarján-patak völgyében észak-déli irányban elnyúló területet nyugatról és keletről a város két közúti közlekedési főtengelye határolja. Nyugatról, az akcióterület jellemző terepszintjénél magasabban, a domboldalon a 21-es út tehermentesítő szakasza, keleten, az akcióterület jellemző terepszintén a város főutcája, a Rákóczi út, amelyen a tehermentesítő út megépülése előtt az észak-dél irányú nemzetközi forgalom bonyolódott.

Az akcióterület jelentős részét az észak-déli irányban haladó MÁV vasútvonalhoz tartozó, nagy kiterjedésű vasúti rendező pályaudvar foglalja el, tőle mintegy 2000 méterrel északi irányba található a városközpont vasútállomása is.

V.4.2. A városfejlesztési akcióterület 44,5 ha

V.4.3. Ingatlanok tulajdonjogi helyzete



Az akcióterület legnagyobb részének tulajdonosa az állam, kezelője a MÁV.

A többi ingatlan túlnyomó része magántulajdonban van.

V.4.4. Jelenlegi területhasználat

Az akcióterület, jelenleg alulhasznosított vasúti közlekedési és ipari terület. A rendező pályaudvart arra az állapotra méretezték, amikor Salgótarján a magyar nehézipar egyik fellegvára volt szénbányászati és acélipari központként. A szénbányászat felhagyása után, a nehézipar is összeomlott, az acélgyártás, az acélöntvények gyártása, a síkúveg gyártás befejeződött, az acél- és üveg feldolgozás mennyisége töredékére zsugorodott. A város hagyományos nagyipari tevékenységei közül csak néhány iparág működik, korlátozott kapacitással. A korábbi – döntően nyersanyag, alapanyag, gyártási anyag – szállítási igényeket kielégítő rendező pályaudvar nagy része feleslegessé vált az elmúlt húsz évben bekövetkezett strukturális gazdasági változások következtében.

Az akcióterületen található ipari üzemek nagy része szintén jelentős mértékben lecsökkent kapacitással működik.

Az akcióterület egy jellegzetes barna mezős rehabilitációs terület, amely a város központi részébe ékelődik.

V.4.5. Városrendezési szabályozás

A vasúti területen kívüli rész ipari terület (IG), egy töredék rész kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a jelenlegi településszerkezeti terv szerint.

Az I. ütem beépítése a hatályos szabályozási terv alapján megvalósítható.

V.4.6. Beépítési lehetőség

A városrendezési tervben kijelölt ipari terület ipari létesítmények, üzemek építését teszi lehetővé a hatályos városrendezési terv szerint is. A beépítési lehetőség az összesen kialakítható 3,5 ha nagyságú beépíthető területen 14.000 m² beépített terület, mintegy 16.000 m² bruttó szintterület.

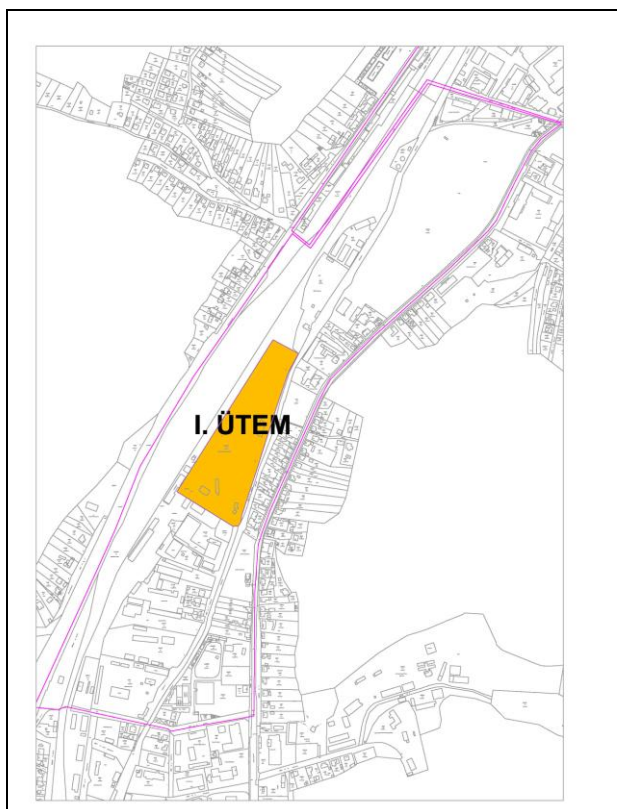
A vasúti rendező pályaudvar területén további ipari területek kialakítására van lehetőség, ha a tervezett egyeztetések eredményeként meg lehet állapodni a MÁV-val a vasút által elfoglalt, alulhasznosított terület csökkentéséről.

V.4.7. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

A völgyekbe beszorult város közigazgatási területén az Ipari Parkban már csak 14 hektár ipari rendeltetésű előkészített építési telek van, ahol sík terepen, zöldmezős beruházással új ipari létesítményeket lehet építeni. Ez a mennyiség kb. 1000 új ipari munkahely megteremtését teszi lehetővé, ha ipari üzemekkel épül be. Az IVS tükrében nyilvánvaló, hogy ennek a sokszorosa szükséges a város fenntartható fejlődésének biztosításához.

Az ipari munkahelyteremtés területi igényeinek kielégítése a város közigazgatási területén belül csak az alulhasznosított ipari területek barnamezős rehabilitációjával lehetséges. A barnamezős ipari munkahelyteremtés szempontjából számításba vehető lehetséges akcióterületek közül a „Nagyállomás” területe van a legkedvezőbb városszerkezeti pozícióban, ezért fejlesztése prioritás.

V.4.8. Operatív városfejlesztési perspektívák



A mellékelt tervlapon kijelölt I. ütem fejlesztése a következő 7-8 éves időszakban megvalósítható.

Az I. ütem területének nagysága 3,8 hektár.

V.4.9. A városfejlesztési akció előzetes operatív városfejlesztési koncepciója

A község operatív városfejlesztési feladatai:*

- az I. ütem területének megszerzésére vonatkozó megállapodás megkötése és végrehajtása,
- komplex városfejlesztési akcióterv készítése a teljes akcióterületre,
- az I. ütem ipari beépítéséhez szükséges infrastrukturális előfeltételek megteremtése, a munkahelyteremtő ipari beruházások megvalósítására alkalmas építési telkek kialakítása,
- a kialakított, összesen kb. 3,8 ha területű építési telkek értékesítése olyan ipari vállalkozások részére, amelyek az eladástól számított két éven belül megépítik ipari létesítményeiket.

A magánszféra vállalkozásainak építési lehetőségei:

- a hatályos városrendezési szabályok szerint az I. ütem területén kialakítható összesen 3,5 ha építési telk ipari üzemek létesítése és új ipari munkahelyek teremtése számára,
- az összes 3,5 ha nagyságú építési telken a magánszféra ipari vállalkozásai összesen 14.000 m^2 beépített területen mintegy $0,85 \times 1,1 \times 14.000 \text{ m}^2 = 13.090 \text{ m}^2 \approx 13.000 \text{ m}^2$ nettó szintterületű ipari termelő létesítményt építhetnek fel.

* ezeket a feladatokat a városi önkormányzat hajtja végre az állam és az EU támogatásával

Az I. ütem megvalósításnak tervezett munkahelyteremtési eredménye

Egy ipari csarnok 100 m² alapterületű egységnyi részére vagy egy ipari telek 1 ha területű egységnyi részére jutó munkahelyek fajlagos száma igen nagy szórást mutat az előállításra kerülő termék jellege és a technológiai folyamat automatizáltsága, illetve természete függvényében. Ez arra a viszonylag széles körre vonatkozóan is igaz, amely ezen a helyszínen elvileg letelepíthető, és amelynek letelepedése az önkormányzat városfejlesztési munkájának eredményeként piaci alapon történhet ezen a helyszínen.

A fejlesztés jelen előkészítési fázisában nem létezik algoritmus annak meghatározására, hogy pontosan milyen élőmunka igényű ipari vállalkozások betelepülése fog megtörténni. Ez minden ipari terület fejlesztésének kezdeti fázisában így van.

Ebben a kiinduló helyzetben munkahely teremtési szempontból azokkal az úgynevezett „ökölszabályokkal” lehet számolni, amelyek az ipari parkok fejlesztése során kialakultak. Ezek szerint egy 10 hektáros ipari parktól 500 munkahely várható el minimálisan. Az adott technológia függvényében ez természetesen sokkal több is lehet. Az egységnyi területen foglalkoztatottak fajlagos száma mellett azonban még számtalan más – itt nem részletezhető – szempont alapján dől el, hogy a Város végül kinek adja el az építési telket ipari beruházás céljára, ezért az óvatosság alapelveinek betartásával, a beépülő új területen foglalkoztatottak száma szempontjából célszerű a minimummal számolni.

Ebben az esetben ezt különösen indokolja, hogy a városfejlesztési akcióterület városközponti helyzete miatt nem lehet mindent alárendelni annak a szempontnak, hogy a területen minél több ember foglalkoztatása történjen.

Az említett döntési szempontok az előkészítési folyamat következő, operatív szakaszában kristályosodhatnak ki, amikor a jelen stratégia alapján elkészül a teljes akcióterület komplex városfejlesztési akcióterve.

Fentiek alapján az I. ütem megvalósításával megteremthető új munkahelyek előzetes és indikatív jelleggel tervezett száma

$$3,5 \text{ ha} / 10 \text{ ha} \times 500 \text{ mh} = 175 \text{ munkahely}$$

V.4.10. A városfejlesztési akció előzetes pénzügyi koncepciója (I. ütem)

A közsféra operatív városfejlesztési feladatainak végrehajtása során felmerülő városfejlesztési kiadások

- | | |
|--|-----------|
| – az akcióterület műszaki felmérése | 3.000 eFt |
| – az akcióterületen folyó területhasználat, vállalkozói, gazdasági tevékenység felmérése; | 3.000 eFt |
| – a MÁV fejlesztési stratégiájának és a város vasúttal kapcsolatos fejlesztési érdekeinek vizsgálata és elemzése, a megmaradó MÁV területre vonatkozó közös fejlesztési stratégia kidolgozása; | 5.000 eFt |
| – az akcióterületen lévő többi ingatlanra vonatkozóan a tulajdonosi szándékok konkrét és részletes vizsgálata és | 6.000 eFt |

– kiértékelése az I. ütemen kívüli rész fejlesztése tekintetében;	
– a betelepítésre kerülő ipari tevékenység tartalmára vonatkozó önkormányzati elképzelések és célok vizsgálata és előzetes megfogalmazása, a betelepítés marketingje, piackutatás	15.000 eFt
– előzetes városfejlesztési akcióterv készítése a teljes, akcióterület fejlesztésére;	6.000 eFt
– szabályozási terv, építési engedélyezési és kiviteli tervek az akcióterület	35.000 eFt
– közműhálózatának,	
– közlekedési hálózatának,	
– zöldfelületi rendszerének fejlesztésére; városfejlesztési akcióterv	
– a MÁV tulajdonában lévő terület tulajdonjogának megszerzése	70.000 eFt
– az akcióterület külső infrastruktúra csatlakozásainak kiépítése	30.000 eFt
– az akcióterület belső út- és közműhálózatának kiépítése, építési telkeinek kialakítása	60.000 eFt
– marketing, építési telkek értékesítése	20.000 eFt
– a megvalósítás operatív irányításának díjazása	14.000 eFt
<i>Közvetlen városfejlesztési kiadások összesen</i>	267.000 eFt

A városfejlesztési akció bevételeinek forrásai

A közvetlen városfejlesztési bevételek az ipari beépítésre építési jogi és infrastrukturális szempontból alkalmassá tett építési telek értékesítéséből származnak;

kialakításra és eladásra kerülő építési telek összesen:

35.000 m²

Telekár: 3,5 eFt/m²

122.500 eFt

Európai uniós és állami támogatás

144.500 eFt

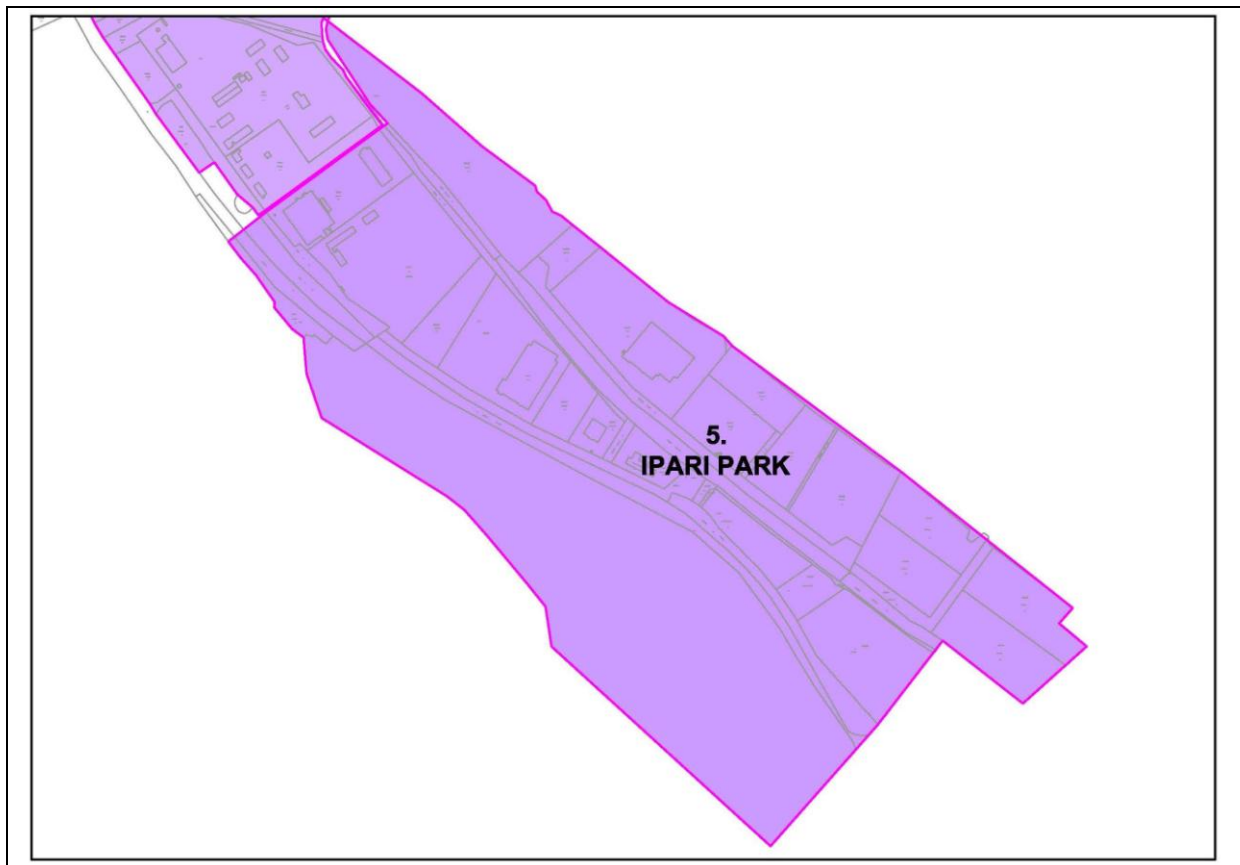
A városfejlesztési akció bevételeinek forrásai összesen:

267.000 eFt

Közvetlen városfejlesztési egyenleg

0 eFt

V.5. Zöldmezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Parkban



A városfejlesztési akcióterület lehatárolása.

V.5.1. Városszerkezeti helyzet

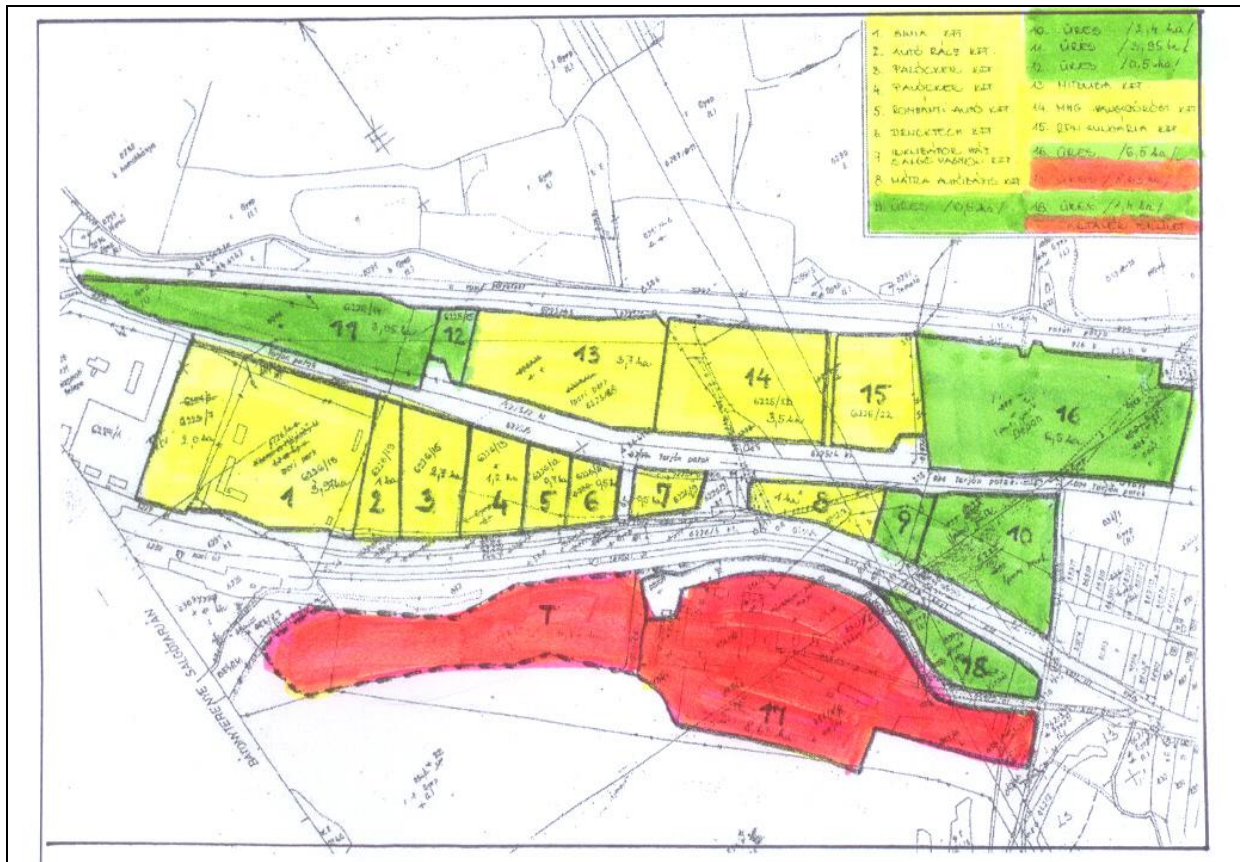
Az Ipari Park Salgótarján déli részében, a város közigazgatási területének déli szélén helyezkedik el, a 21-es sz. főút mellett, a Tarján-patak völgyében, Zagyvapálfalva városrészben. Déli vége a Tarján-patak kiszélesedő völgyében Vizslás-Újlak község közigazgatási területének ipartelepítésre alkalmas, beépítetlen részével határos.

V.5.2. A Városfejlesztési akcióterület területe

Az Ipari Park területére eddig 9 magánvállalkozás települt be, összesen 22,21 ha telket elfoglalva. A 9 vállalkozásból öt folytat ipari termelő tevékenységet 15,62 ha területen. Ez a betelepült vállalkozások 55,6 %-át és az elfoglalt terület 72 %-át teszi ki. Az általuk elfoglalt ipari parki terület fennmaradó 28 %-án négy kereskedelmi vállalkozás osztozik. Ipari üzemek létesítésére ténylegesen alkalmas, értékesíthető terület a 21-es sz. főúttól keletre eső részen összesen 13,85 ha, a főúttól keletre összesen 1,4 ha nagyságban van. Ez összesen 15,25 ha. Nagyságrendileg azonos méretű terület, mint az ipari vállalkozásokkal már beépült rész.

Az Ipari Parktól délre eső területet stratégiai tartalékként lehet figyelembe venni (16 hektár a Tarján-patak és a Vizslás és Újlak közötti út két oldalán).

V.5.3. Ingatlanok tulajdonjogi helyzete



A jelenlegi tulajdonjogi helyzetet a mellékelt tervlap mutatja be.

A stratégiai tartalék terület jelenleg magántulajdonban van.

V.5.4. Jelenlegi területhasználat

Az Ipari Park jelenlegi területhasználatát az V.5.2. pont leírja, a mellékelt 5.3. tervlap bemutatja.

A stratégiai tartalékterület mezőgazdasági terület.

V.5.5. Városrendezési szabályozás

Az Ipari Park területét a hatályos városrendezési terv ipari övezetbe sorolja. A hatályos városrendezési terv az Ipari Park üres területeinek beépítését lehetővé teszi. A stratégiai tartalékterület beépítéséhez módosítani kell a meglévő helyi építési szabályzatot a szükséges településrendezési terv elkészítése alapján.

V.5.6. Beépítési lehetőség

Az Ipari Park területén rendelkezésre áll összesen 15,25 ha építésre alkalmassá tett terület. A meglévő üres telkeknél kisebbek szükségessége esetén is kialakítható összesen 14 ha építési telek.

Ezeket összesen 56.000 m² beépített területű ipari üzem építhetnek a telkeket megvásárló ipari vállalkozások, legalább ekkora összes nettó szintterülettel.

Ez 11-12 db, KKV-k számára alkalmas közepes méretű ipari épületnek (4500-500 m² összes nettó szintterület), vagy 5-6 db – inkább multinacionális nagyvállalatok által igényelt – 9-10.000 m² összes nettó szintterületű ipari épületnek felel meg.

A stratégiai tartalékterületen az előkészítettség jelenlegi szintjének megfelelő ismeretek alapján ugyanekkora új beépítés vetíthető előre.

V.5.7. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

Az IVS helyzetelemzésének egyik legfontosabb üzenete, hogy a város fenntartható fejlődési pályára állításához nélkülözhetetlen nagy számú új ipari munkahely megteremtése Salgótarjánban.

Az ipari munkahelyteremtés tehát első rangú prioritás a városfejlesztésben. Az ipari munkahelyteremtés itt és most a piacgazdaság kontextusában történik. A piacgazdaságban az ipari beruházások, illetve vállalkozók építésre minden szempontból alkalmas, jól előkészített építési telkeket keresnek egy tervezett új üzem megvalósításához, miközben a város és szolgáltatásai egészének és részleteinek is meg kell felelniük az igényeiknek egy sor jól ismert szempont szerint. (Ebben a fejezetben azonban csak a jól előkészített építési telekre vonatkozó előfeltételekre összpontosítunk, a többi szempont az IVS más részeiben jut érvényre.)

Az építési telkek közül az ipari vállalkozások egyértelműen a „zöldmezős” beruházási lehetőségeket preferálják, a „barnamezőt” csak akkor fogadják el, ha ugyanolyan jól elő van készítve, és az ő építési szándékuk valóra váltása szempontjából az építési telek olyan szinten áll rendelkezésükre, mint ha „zöldmezőben” lenne.

A völgyekbe beszorult város közigazgatási területén ez az utolsó 14 hektár szabad, jól előkészített, fizikailag és építési jogi szempontból azonnal beépíthető ipari terület van, ahol sík, vízszintes terepen lehet építeni. A város fenntartható gazdasági fejlődési pályára történő állításához ennek a területnek a sokszorosa szükséges a kellő számú új ipari munkahely megteremtéséhez.

A város jövője szempontjából tehát kulcskérdés, hogy ezt a területet munkahelyek százait jelentő korszerű, piacképes ipari vállalkozásokkal népesítse be. Ugyancsak kulcskérdés, hogy az ipartelepítés során megvalósuló beruházások eredményeként épülő új ipari épületek maximálisan töltsék ki a városrendezési tervi kereteket, és az egyes építési telkeken a városrendezési terv adta keretek határáig (40 %-os beépítés) a lehető legnagyobb beépítettség és a maximális építhető szintterület valósuljon meg. Ez biztosítja a rendelkezésre álló kevés terület hatékony felhasználását.

Az adott fejlesztés szempontjából a területen kívül van még egy jelentős dimenzió, ami kulcskérdés a város szempontjából: az idő. Nem csak arról van szó, hogy a szűk területet a lehető legjobban ki kell használni az ipari vállalkozások részére történő értékesítés során, és csak akkora építési telket kell az egyes vevők részére eladni, amekkora a 40 %-os beépítés mellett kell az általuk tervezett ipari létesítmény megépítéséhez. Ugyanilyen lényeges, hogy a vevő az építési telek adásvételi szerződésének aláírásától számított 2 – de a legrosszabb

esetben is maximum 3 – éven belül meg is építse és rendeltetésszerűen üzemeltetni is kezdje a tervezett létesítményt, amelynek felépítése céljára az építési telket megvásárolta.

Salgótarján nincs olyan gazdagon dotálva ipari építési területté alakítható sík, zöldmezős területekkel az IVS társadalmi-gazdasági helyzetelemzésének tanúsága szerint, a kivárást lehetővé tevő idővel pedig még annál is kevésbé, hogy megengedhesse magának, hogy a közpénzből nagy fajlagos költséggel előállított kevés ipari építési telkével azok megvásárlása után bárki is spekuláljon.

V.5.8. Operatív városfejlesztési perspektívák

Az Ipari Park megvalósítása egy folyamatban lévő városfejlesztési akció. A beépítés során elért eredmények területi és funkcionális jellemzését az előző pontok tartalmazzák.

Kulcskérdés a város számára, hogy az Ipari Park értékesítésre váró másik felében kialakítható, összesen mintegy 14 hektárnyi ipari építési telek hatékony értékesítése, beépítése és helyi építése szabályok szerint az említett telkek maximális beépítésével létesülő ipari létesítmények üzembe helyezése a következő 7-8 évben megtörténjen, vagyis az építési telkek az itt leírtaknak megfelelően értékesítésre kerüljenek maximum 6 éven belül.

V.5.9. A városfejlesztési akció előzetes operatív városfejlesztési koncepciója

Az Ipari Park megvalósítása folyamatban van az előző évek során kialakult koncepciónak megfelelően, amelynek aktualizálása nem az IVS feladata.

A megvalósítás koncepciójának legközelebbi esedékes aktualizálása során az IVS-ben foglaltakat következetesen érvényesíteni kell.

Egy ipari csarnok 100 m² alapterületű egységnyi részére vagy egy ipari telek 1 ha területű egységnyi részére jutó munkahelyek fajlagos száma igen nagy szórást mutat az előállításra kerülő termék jellege és a technológiai folyamat automatizáltsága és természete függvényében. Ez arra a viszonylag széles körre vonatkozóan is igaz, amely ezen a helyszínen elvileg letelepíthető, és amelynek letelepedése az önkormányzat városfejlesztési munkájának eredményeként piaci alapon meg fog történni.

A fejlesztés jelen előkészítési fázisában nem létezik algoritmus annak pontos meghatározására, hogy pontosan milyen élőkommunka igényű ipari vállalkozások betelepülése fog megtörténni. Ez minden ipari terület fejlesztésének kezdeti fázisában így van.

Ebben a kiinduló helyzetben munkahely teremtési szempontból azokkal a tapasztalati számokkal lehet kalkulálni, amelyek az ipari parkok fejlesztése során kialakultak. Ezek szerint egy 10 hektáros ipari parktól 500 munkahely várható el minimálisan. Az adott technológia függvényében ez természetesen sokkal több is lehet. Bár az egységnyi területen foglalkoztatottak fajlagos száma mellett még számtalan más – itt nem részletezhető – szempont befolyásolja, hogy a Város végül kinek adja el az építési telket ipari beruházás céljára, jelen esetben a városfejlesztési akció céljainak van egy kifejezetten foglalkoztatáspolitikai dimenziójuk. Ebben a városban nagy számú új ipari munkahely teremtésére gyakorlatilag csak a jelen terület áll rendelkezésre ebben a pillanatban rövid távú (4-5 éven belüli) munkahelyteremtési célok elérése érdekében.

Városi szinten területi dimenzióban az az alaphelyzet, hogy a rendelkezésre álló mintegy 14 hektárnyi terület sokszorosa szükséges a megfelelő számú új ipari munkahely megteremtéséhez.

Az idő dimenziójában ugyanez a probléma úgy jelentkezik, hogy ha a megfelelő számú új munkahely megteremtése rövid távon (4-5 éven belül) megtörténik, az még talán nem késő annak a megakadályozásához, hogy az elmúlt három évtizedben keletkezett, egymást erősítő problémák örvénye a várost visszafordíthatatlan hanyatlását eredményezze.

Az Ipari Park megvalósításának hátralévő II. ütemében tehát arra kell törekedni, hogy olyan ipari vállalkozások betelepítése történjen meg, amelyek amellet, hogy korszerűek és hosszú távon piacképesek, egységnyi üzemi alapterületre vagy ipari területre (ha) vetítve fajlagosan a minimumnál mindenképpen nagyobb – lehetőség szerint minél nagyobb – munkavállalói létszámot foglalkoztatnak.

Az ipari parki támogatási rendszerben a minimum 500 fő/10 hektár. Ez 40 %-os beépítésnél a következőket jelenti általános esetben, óvatos számítással.

Kialakítható építési telekterület 80 %, 8 hektár. Építhető nettó épület szintterület minimum $0,4 \times 80.000 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 1,1 = 29.920 \text{ m}^2 \approx 30.000 \text{ m}^2$.
30.000 m²-en 500 dolgozó azt jelenti, hogy egy 100 m²-es egységnyi területen $500/300=1,67$ fő dolgozik átlagosan, egy jobban elképzelhető 2000 m²-es területen, egy piacképes KKV egyik üzemi csarnokában $500/15 = 33$ fő dolgozik.

Látható, hogy ez távol áll a nagy tömegű betanított munkás foglalkoztatására épülő, a távolkeleti munkakultúrával versengő multinacionális elektronikai vállalatok élők munkakihhasználásának térbeli vetületétől. Ott ugyanis egy dolgozóra nem jut több 4 m²-nél, vagyis egy 100 m²-es területrészen átlagosan 25 fő, egy 200 m²-es csarnokban 250 fő, egy 10 hektáros területen pedig $15 \times 250 = 3.750$ fő.

A leírt levezetés alapján tehát kellően óvatosnak nevezhető az a célkitűzés, hogy a rendelkezésre álló terület kihasználásával az Ipari Park II. ütemének megvalósítása során

$$14 \text{ ha} / 10 \text{ ha} \times 500 \text{ mh} \times 1,5 = 1050 \approx \mathbf{1000 \text{ munkahely}}$$

biztosítása a cél.

V.5.10. A városfejlesztési akció előzetes pénzügyi koncepciója

Az Ipari Park megvalósítása folyamatban van az előző évek során kialakult koncepciónak megfelelően, amelynek aktualizálása nem az IVS feladata.

A megvalósítás koncepciójának legközelebbi esedékes aktualizálása során az IVS-ben foglaltakat következetesen érvényesíteni kell.

V.6. Zöld- és barnamezős városfejlesztési akcióterület az Ipari Park északi folytatásaként



A városfejlesztési akcióterület lehatárolása.

V.6.1. Városszerkezeti helyzet

Az akcióterület Salgótarján déli részében, Zagyvapálfalva városrészben, az Ipari Park északi határához csatlakozva helyezkedik el, a 21-es számú főút keleti oldalán a vasút és a Tarján patak két oldalán, az Ipari Park és a Rákóczi út között. Keletről a következő városszerkezeti elemek határolják délről északra haladva: belterületi határ, a szennyvíztisztító területe, Zagyvapálfalva beépített területe és a Csokonai út.

V.6.2. A városfejlesztési akcióterület 106,3 ha.

V.6.3. Ingatlanok tulajdonjogi helyzete

Az akcióterületen nagyrészt magántulajdonú ingatlanok találhatóak.

V.6.4. Jelenlegi területhasználat

A jelenlegi területhasználat szempontjából az akcióterület négy különböző jellegű, egymástól jól elkülönülő részre oszlik.

V.6.4.1. A vasút nyugati oldalán az Ipari Park északi határa és a Csokonai út közötti részt a városrendezési terv 40 %-os beépítettséggel beépíthető ipari területként jelöli ki, amely ehhez képest alulhasznosítva, jellemzően építőipari vállalkozások telephelyeként, felvonulási területként működik, így jelenlegi állapotában távol áll attól, hogy ipari területként betöltse rendeltetését a város ipari foglalkoztatási és munkahelyteremtési érdekeinek megfelelően.

V.6.4.2. A vasút és a zagyvapálfalvai beépített terület között beépítetlen terület helyezkedik el, amelyen zöldmezős ipari beruházás valósítható meg a jelenlegi gázfogadó állomástól és az Uzoni Péter iskolától délre.

V.6.4.3. A Csokonai úttól a Batsányi János utcáig terjedő területen helyezkedik el az URSA Hungária Kft., amely a város egyik legjobban működő üzeme, a terület többi részét heterogén funkciójú alulhasznosítás jellemzi.

V.6.4.4. A Batsányi János utcától a Rákóczi útig elterülő területet a rendezési terv ipari és kereskedelmi szolgáltató területté minősíti, meglévő beépítésének funkcionális összetétele ennek megfelelően vegyes, kihasználtsága alacsony szintű.

V.6.5. Városrendezési szabályozás

1. számú terület (ld. V.6.4.1. pont):

A hatályos városrendezési terv IG besorolású ipari területként jeleníti meg.

2 számú terület (ld. V.6.4.2 pont):

A terület beépítéséhez a településszerkezeti tervmódosítása és szabályozási terv készítése szükséges.

3 számú terület (ld. V.6.4.3 pont):

A vasúttól nyugatra eső részt a városrendezési terv ipari területként határozza meg, ami lehetővé teszi az ott működő ipari létesítmények fejlesztését és a pusztuló területek barnamezős rehabilitációját ipari munkahelyteremtési céllal.

4. számú terület (ld. V.6.4.4. pont):

A területen a rendezési terv ipari és kereskedelmi, szolgáltató területeket jelöl ki, amelyek a városrendezési szabályozás oldaláról biztosítják az adott városi terület fejlesztésének feltételeit.

V.6.6. Beépítési lehetőség

1. számú terület:

Beépítését a városrendezési terv ipari területként lehetővé teszi a HÉSZ előírásainak megfelelően.

Rendeltetésszerű használata a terület újrahasznosítását, illetve barnamezős rehabilitációját feltételezi.

A kb. 9 hektáros területen kb. 7 hektár építési telek létesíthető összesen.

A HÉSZ ipari területekre vonatkozó előírásai szerint a 7 hektár építési telken építhető ipari épületek összes nettó szintterület óvatos számítás szerint:

$$0,4 \times 70.000 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 1,1 = 26.180 \text{ m}^2 \approx 26.000 \text{ m}^2.$$

Ez öt db 500 m² nettó szintterület körüli, KKV-k számára alkalmas, és 3 db 8-10.000 m² nettó szintterület közötti, multinacionális nagyvállalkozások által használt ipari épületegyüttest jelent.

2. számú terület:

Beépítése a szükséges városrendezési tervek kidolgozása és jóváhagyása után a HÉSZ ipari területekre vonatkozó előírásainak megfelelően valósítható meg.

A zöldmezős beruházásra alkalmasság tehető terület nagysága (6202 helyrajzi számú terület, valamint a hozzá kapcsolódó területek) összesen 18 hektár, amiből kb. összesen 14 hektár építési telek alakítható ki.

A HÉSZ ipari területekre vonatkozó előírásai szerint ezen a területen zöldmezős beruházásban óvatos számítás szerint

$$0,4 \times 140.000 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 1,1 = 52.360 \text{ m}^2 \approx 52.000 \text{ m}^2.$$

összes nettó szintterületű ipari létesítmény építhető fel.

Ez 10 db 500 m² körüli, KKV-k számára alkalmas és 5 db 10.000 m² körüli, multinacionális nagyvállalkozások által használt üzemi épületegyüttest jelent.

3. és 4. számú terület:

A jól működő ipari üzemek fejlődésének lehetősége szükség esetén a szabályozási terv és a HÉSZ módosításával biztosítható a megfelelő vizsgálati és előkészítő munka elvégzését követően.

A nem – vagy nagyon alacsony hatásfokkal – működő, fajlagosan kevés iparüzési adót fizető ipari vállalkozások ingatlanain a városnak a rendelkezésre álló eszközökkel a barnamezős rehabilitáció elindulásának irányába kell terelnie a hasznosítás alakulását.,

V.6.7. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

A völgyekbe szorult város közigazgatási területén az Ipari Parkban már csak 14 hektár ipari rendeltetésű, jól előkészített építési telek van, ahol sík terepen, zöldmezős beruházással lehet új létesítményeket építeni. Az IVS tükreben jól látható, hogy ennek sokszorosa szükséges a város fenntartható fejlődésének biztosításához.

Ez az alaphelyzet rendkívüli mértékben felértékeli a jelen akcióterületen végrehajtható fejlesztés lehetőségét, hiszen az 1. számú területen megvalósítható barnamezős és a 2. számú területen lehetséges zöldmezős ipari munkahelyteremtő beruházásokkal a Csokonai út és az Ipari Park északi vége között óvatossággal becslés szerint mintegy összesen 20 hektár új, illetve magújult ipari terület alakítható ki. A megcélzott eredmény elérése érdekében az 1. számú területre vonatkozóan a városnak következetesen érvényesítenie kell a HÉSZ előírásait, és az ipari területen nem szabad megengednie kereskedelmi funkciójú létesítmények építését.

Az említett területekhez, amelyek a Csokonai út és a Rákóczi út között barnamezős rehabilitáció keretében újulhatnak meg egy megfelelő hatékonyságú városfejlesztési politika hatására.

V.6.8. Operatív városfejlesztési perspektívák

Az IG besorolású barnamezős ipari területek megújulása rövid távon (4-5 év) jelentős mértékben elindulhat, és középtávon (7-8 év) megvalósulhat.

A 2. számú terület beépítéséhez a megfelelő városrendezési tervek elkészítés szükséges, ami a jóváhagyással együtt mintegy 2 évet vesz igénybe, így ennek beépítése középtávon (7-8 év) valósítható meg.

V.6.9. A városfejlesztési akció előzetes operatív városfejlesztési koncepciója

A közsféra operatív városfejlesztési feladatai:

- az akcióterületen 2. sz. területen található magántulajdonú ingatlanok megszerzése, szükség esetén a barna mezős területeken található ingatlanok megszerzése,
- az 1. számú és a tőle északra fekvő területekre vonatkozóan azoknak az intézkedéseknek az előkészítése és végrehajtása, amelyek hatására a terület barnamezős rehabilitációja és működő ipari üzemekkel történő betelepülése megtörténik,
- a MOL gázfogadó állomásának, a délről érkező nagy középnyomású gázvezeték végpontjának áthelyezése az említett vezeték 2. számú területtől délre és a 21-es számú főúttól nyugatra eső pontjára,
- a Tarján-patak zárt csatornába helyezése a rendezett terepszint alatt,
- a 2. számú terület ipari beépítéséhez szükséges építési jogi és infrastrukturális előfeltételek megteremtése, a munkahelyteremtő ipari beruházások megvalósítására alkalmas építési telkek kialakítása,

- a 2. számú területen kialakított, mintegy 14 hektár területű építési telek értékesítése olyan ipari vállalkozások részére, amelyek az eladástól számított két éven belül megépítik ipari létesítményeiket.

A magánszféra vállalkozásainak építési lehetőségei:

- az ipari területekre vonatkozó jelenlegi városrendezési szabályok szerint az 1. és a 2. számú területen kialakítható összesen mintegy 21 ha építési telek ipari üzemek létesítése és új ipari munkahelyek megteremtése számára,
- az összesen 21 ha nagyságú építési telken a magánszféra ipari vállalkozásai összesen 78.000 m² nettó szintterületű ipari termelő létesítményt építhetnek fel.

Az 1. és 2. számú ipari terület beépítésének tervezett munkahelyteremtési eredménye

Az V.5.9. pontban részletesen kifejtett és indokolt óvatos számítás szerint következetes önkormányzati városfejlesztési politika és gyakorlat esetén a 2. számú területen zöldmezős beruházással

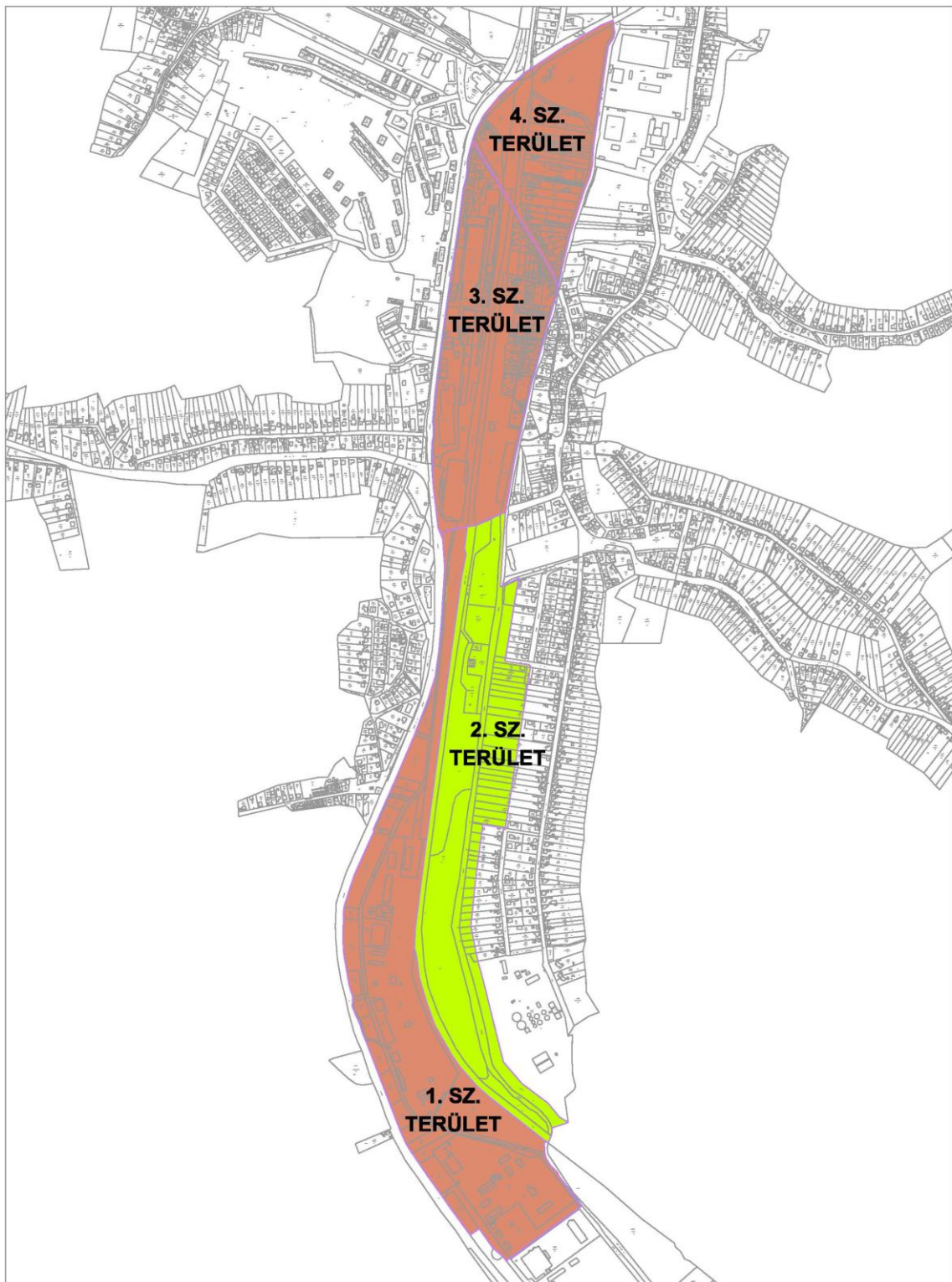
$$18 \text{ ha} / 10 \text{ ha} \times 500 \text{ mh} \times 1,5 = \mathbf{1350 \text{ munkahely}}$$

teremthető.

Az 1. számú, 9 hektáros barnamezős ipari terület alulhasznosítottságának megszüntetése esetén az 1. számú területen

$$9 \text{ ha} / 10 \text{ ha} \times 500 \text{ mh} \times 1,5 = \mathbf{675 \text{ munkahely}}$$

Az 1. és 2. számú területen összesen 2025 munkahely teremthető.



V.6.10. A városfejlesztési akció előzetes pénzügyi koncepciója a 2. számú terület fejlesztésére

A közsféra operatív városfejlesztési kiadásai:

- előzetes komplex városfejlesztési akcióterv ,
műszaki vizsgálatok és előtervek, készítése,
piackutatás elvégzése a
városfejlesztési akció megvalósítására és a szabályozási
terv megalapozására 24.000 eFt
- ingatlan tulajdonszerzés 162.000 eFt
 $180.000 \text{ m}^2 \times 0,9 \text{ eFt/m}^2$
- szabályozási terv, út- és közműépítési építési
engedélyezési és kiviteli tervek 41.000 eFt
készítése az infrastruktúrák kiépítésére, a
megvalósítás alapjául szolgáló végleges városfejlesztési
akcióterv készítése
- földfeltöltés, tereprendezés 144.000 eFt
 $90 \text{ e m}^3 \times 1,6 \text{ eFt/m}^3$
- meglévő nagynyomású gázvezeték kiváltása, és végpontjának
áthelyezése a 21-es főút nyugati oldalán lévő szakaszra 106.000 eFt
 $1200 \text{ m} \times 88 \text{ eFt/m}$
- Tarján-patak zárt csatornába helyezése rendezett terepszint alatt 86.400 eFt
 $1200 \text{ m} \times 72 \text{ eFt/m}$
- útkapcsolatok kiépítése vasúti keresztezéssel 118.000 eFt
- meglévő gázvezeték nyomásnövelése 6 bárról 8 bárra 36.000 eFt
- vízellátás, szennyvízellátás, áramellátás 52.000 eFt
- marketing, értékesítés és telekalakítás 30.000 eFt
- a megvalósítás operatív irányításának díja 50.000 e Ft

Közvetlen városfejlesztési kiadások összesen: 799.400 eFt

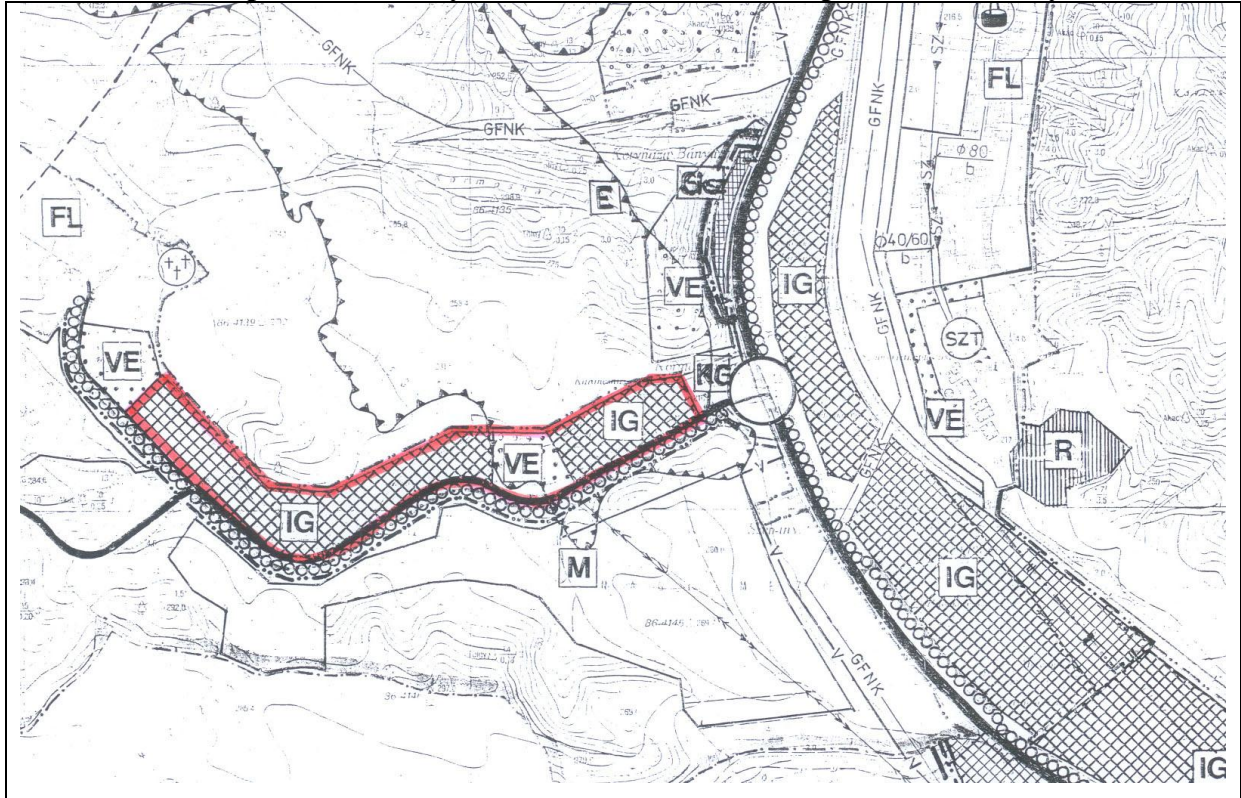
A városfejlesztési akció bevételeinek forrásai

- Építési telkek értékesítése ipari üzemek építése céljára:
 $140.000 \text{ m}^2 \times 3,5 \text{ eFt/m}^2$ 490.000 e Ft
Európai uniós, illetve állami támogatás 309.400 e Ft

A városfejlesztési akció bevételeinek forrásai összesen: 799.400 eFt

Közvetlen városfejlesztési egyenleg 0 eFt

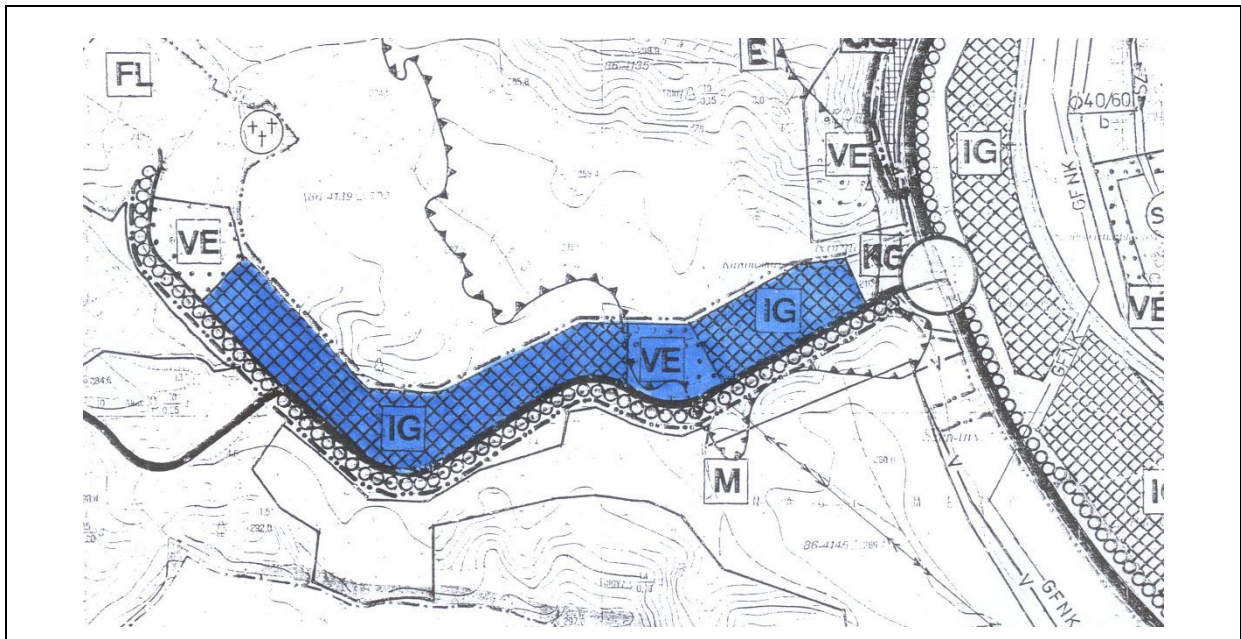
V.7. Zöldmezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Park és Kotyháza között



A városfejlesztési akcióterület lehatárolását a mellékelt tervlap ábrázolja.

V.7.1. A városfejlesztési akcióterület 15,0 ha

V.7.2. Ingatlanok tulajdonjogi helyzete



Az akcióterületen az ingatlanok magántulajdonban vannak.

V.7.3. Jelenlegi területhasználat

Az akcióterület 21-es felőli részét nagyrészt alulhasznosított épületállomány foglalja el, fennmaradó mintegy 12 hektárnyi része mezőgazdasági terület.

V.7.4. Városrendezési szabályozás

Az akcióterület túlnyomó része ipari terület a hatályos városrendezési tervek szerint.

V.7.5. Beépítési lehetőség

A 12 hektárnyi mezőgazdasági területen, amely az I. ütemet jelenti 10 hektár építési telek alakítható ki.

Az I. ütemben a HÉSZ szerint így óvatos számítással

$$0,4 \times 100.000 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 1,1 = 37.400 \text{ m}^2 \approx 37.000 \text{ m}^2$$

összes nettó szintterületű ipari épületek épülhetnek.

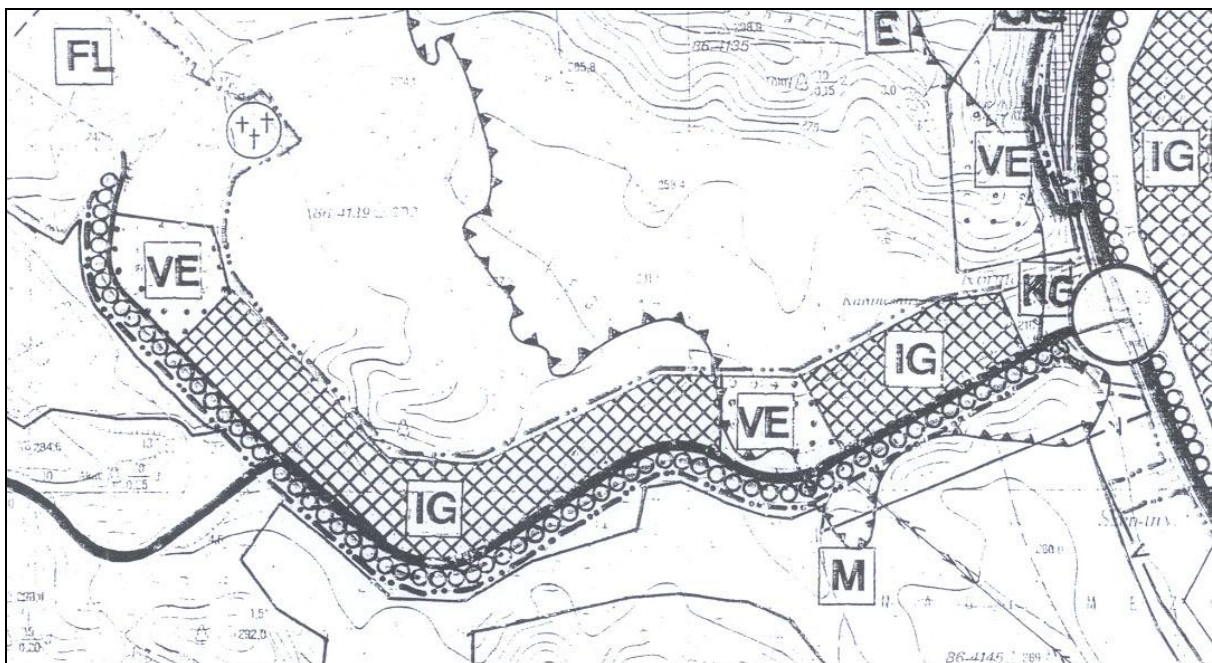
V.7.6. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

A völgyekbe szorult város közigazgatási területén az Ipari Parkban már csak 14 hektár ipari rendeltetésű, jól előkészített építési telek van, ahol sík terepen, zöldmezős beruházással lehet új létesítményeket építeni. Az IVS tükreben jól látható, hogy ennek sokszorosa szükséges a város fenntartható fejlődésének biztosításához.

Ez az alaphelyzet rendkívüli mértékben felértékeli a jelen akcióterületen végrehajtható fejlesztés lehetőségét, hiszen itt mintegy összesen 12 hektár új ipari terület alakítható ki, az I. ütemben.

V.7.7. Operatív városfejlesztési perspektívák

Az akcióterület fejlesztését a hatályos városrendezési terv azonnal lehetővé teszi.



A beépítést nehezítik a domborzati viszonyok, és a miattuk felmerülő tereprendezési költségek.

Eredményes marketing esetén az akcióterület első részének fejlesztése a következő 7-8 éves időszakban megvalósítható.

V.7.8. A városfejlesztési akció előzetes operatív városfejlesztési koncepciója

A közszféra operatív városfejlesztési feladatai

- komplex városfejlesztési akcióterv készítése a teljes akcióterületre,
- az akcióterv szerinti területszerzési feladatok végrehajtása,
- az ipari beépítéshez szükséges infrastrukturális előfeltételek megteremtése, a munkahelyteremtő ipari beruházások megvalósítására alkalmas építési telkek kialakítása,
- a kialakításra kerülő építési telkek értékesítése olyan ipari vállalkozások részére, amelyek az eladástól számított két éven belül megépítik ipari létesítményeiket.

A magánszféra vállalkozásainak építési lehetőségei

V.7.9. A városfejlesztési akció előzetes pénzügyi koncepciója (I. ütem)

A közszféra operatív városfejlesztési kiadásai:

- | | |
|---|-------------|
| – komplex városfejlesztési akcióterv készítése | 4.000 eFt |
| – építési engedélyezési és kivitelezési tervek készítése | 13.000 eFt |
| – ingatlan tulajdonszerzés
120.000 m ² x 0,6 eFt/m ² | 72.000 eFt |
| – földfeltöltés, patakrendezés, tereprendezés
80 e m ³ x 1,6 eFt/m ³ | 128.000 eFt |
| – szervízút, útsatlakozás kiépítése | 82.000 eFt |
| – meglévő út burkolatmegerősítése | 22.000 eFt |
| – víz, gáz, szennyvíz, áramellátás kiépítése | 98.000 eFt |
| – marketing, értékesítés és telekalakítás | 20.000 eFt |
| – a megvalósítás operatív irányításának díja | 30.000 eFt |

Közvetlen városfejlesztési kiadások összesen: 469.000 eFt

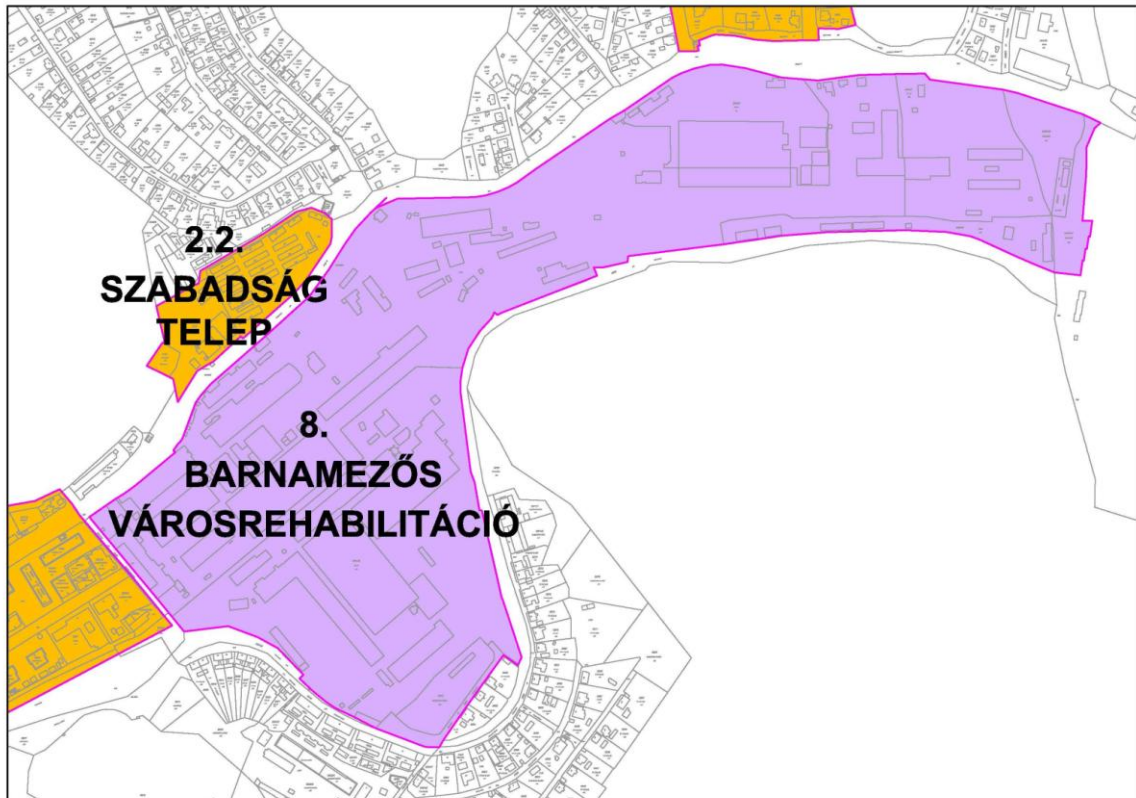
Közvetlen városfejlesztési bevételek

Az ipari beépítésre alkalmassá tett építési telkek értékesítéséből 100.000 m ² x 3,5 eFt/m ²	350.000 eFt
Európai uniós, illetve állami támogatás	119.000 eFt

Közvetlen városfejlesztési bevétel összesen: 469.000 eFt

Közvetlen városfejlesztési egyenleg 0 eFt

V.8. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület az Acélgár területén



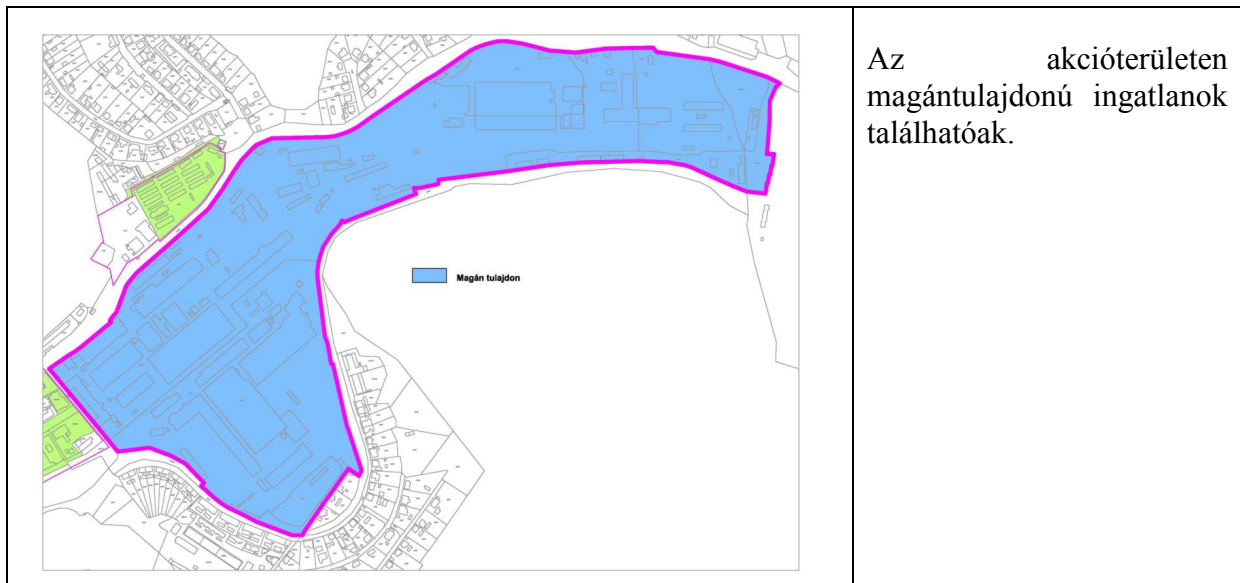
V.8.1. Városszerkezeti helyzet

A városfejlesztési akcióterület a 2. számú, „Zagyvaróna, Szabadságtelep, Művésztelep és Pintértelep” elnevezésű városrészben helyezkedik el.

Délnyugaton a Városközpont városrészsel, valamint az Acélgár és környéke szociális városrehabilitációs célterülettel határos, északnyugati határvonalán, a Salgó út túlsó oldalán fekszenek a Szabadság telep és Művésztelep elnevezésű szociális városrehabilitációs célterületek.

V.8.2. A városfejlesztési akcióterület 30,4 ha

V.8.3. Ingatlanok tulajdonjogi helyzete



V.8.4. Jelenlegi területhasználat

Az akcióterület az egykori Acélgár területe, jelenleg egy alulhasznosított ipari terület. Egy részén piacképes, minőségi acélgártás folyik.

Az akcióterület jelentős kiterjedésű részén nem folyik jelenleg piacképes ipari, gazdasági tevékenység.

A terület egy részén már lebontották a korábban ott lévő ipari épületeket az önkormányzati építményadó hatására.

Az akcióterület jellegzetes barnamezős városrehabilitációs terület.

V.8.5. Városrendezési szabályozás

A hatályos városrendezési terv szerint az akcióterület ipari terület.

V.8.6. Beépítési lehetőség

Az ipari területi minősítés lehetővé teszi, hogy a barnamezős rehabilitáció keretében munkahelyteremtő ipari beruházások valósuljanak meg az akcióterületen. A teljes terület 30,4 hektár. Az új beépítés lehetőségének nagyságrendje érzékelhető abból az óvatos hipotézisből kiindulva, hogy az akcióterület 50 %-át a jelenlegi piacképes tevékenység tölti ki, és a fennmaradó 50 % alakítható ki a szükséges bontások elvégzése után új ipari területté:

ez 15,2 hektár.

Kialakítható összes építési telek terület 80 %: $0,8 \times 152.000 \text{ m}^2 = 121.600 \text{ m}^2$
Beépített terület 40 %: 48.640 m^2

A hatályos városrendezési tervek szerint, szokványos ipari épületekből, óvatos számítással építhető nettó szintterület:

$$0,85 \times 1,1 \times 48.640 = 45.478 \text{ m}^2 \approx 45.500 \text{ m}^2.$$

V.8.7. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

A völgyekbe szorult város közigazgatási területén az Ipari Parkban már csak 14 hektár ipari rendeltetésű, jól előkészített építési telek van, ahol sík terepen, zöldmezős beruházással lehet új létesítményeket építeni. Az IVS tükreben jól látható, hogy ennek sokszorosa szükséges a város fenntartható fejlődésének biztosításához.

Ez az alaphelyzet rendkívüli mértékben felértékeli az acélgyári akcióterületen végrehajtható barnamezős fejlesztés lehetőségét. Ezt erősíti, hogy a jelenlegi területhasználat és a hatályos városrendezési tervek alapján a terület ipari rendeltetését a következő 10-15 év távlatában nagyon nehéz volna megváltoztatni. Ugyanebbe az irányba mutat, hogy egy esetleges funkcióváltás piaci alapon nem várható az akcióterületen, mivel lakóterületből máshol kedvezőbb pozíciójú, gazdaságosabban fejleszthető területek vannak a városban. Másrészt a város lakáspiacán még a helyi gazdaság fejlődésének beindulása esetén sem várható középtávon olyan fellendülés, amelynek következtében az ipari terület barnamezős rehabilitációja keretében piaci alapon, gazdaságosan elképzelhető egy új lakóterület kialakítása.

Az acélgyár és környéke a város múltjának és kulturális örökségének kiemelkedő jelentőségű része. A lakóterületi környezetével szimbiózisban élő gyár a XX. század első felében a hazai ipar dinamikus fejlődésének egyik emblematikus jelentőségű helyszíne volt.

A korszerű, piacképes, nagy hozzáadott érték és jelentős K+F tartalmú, jelentős arányú kvalifikált munkaerőt foglalkoztató ipari üzemekkel betelepülő barnamezős városrehabilitációs akcióterület a város újjászületésének szimbólumává válhat. A vonzó természeti környezetben a színvonalas kereskedelmi és vendéglátási szolgáltatásokat nyújtó városközpont közvetlen szomszédságában, a város egyik legszebb fekvésű közösségi sportlétesítménye mellett fekvő akcióterület ideális helyszín a nagy K+F tartalmú, piacképes ipari tevékenységet végző KKV-k letelepedéséhez, zöldbe ágyazott, „high tech” ipari létesítmények megvalósításához.

Az acélgyári akcióterület korszerű ipari létesítményekkel történő beépítésének elsődleges célja ebben az esetben nem a minél nagyobb számú munkahely megteremtése, hanem fejlett, környezetbarát technológiát alkalmazó, nagy K+F tartalmú tevékenységet végző ipari KKV-k letelepítése.

Ezért az új beépítés kialakításánál célszerűbb a városrendezési terv adta lehetőségnél lazább beépítést és kisebb szintterületet megcélozni. 40 % helyett 30 %-os beépítés esetén az építhető nettó szintterület nagysága a fenti számítás szerint 45.500 m²-ről

$$0,8 \times 152.000 \text{ m}^2 \times 0,3 \times 0,85 \times 1,1 = 34.108 \text{ m}^2 \approx 34.000 \text{ m}^2\text{-re}$$

változik.

Ez még mindig 6-7 db 5000 m² nettó szintterület körüli korszerű üzem létesítésének lehetőségét jelenti. Viszont a beépítés intenzitásának csökkenésével párhuzamosan több zöldfelület alakítható ki, ami összességében sokkal vonzóbbá teszi a területet a minőségi városi helyszínt kereső befektetők számára.

Ezáltal valóban egy új minőségű, zöldövezeti ipari terület alakulhat ki, ami a város fejlődésének egyik húzó erejévé válhat.

V.8.8. Operatív városfejlesztési perspektívák

Az IG besorolású barnamezős ipari terület megújulása a hatályos városrendezési terv szempontjából rövid távon, jelentős mértékben elindulhat elvileg.

Ahhoz azonban, hogy ez a város szempontjából a fenti vázolt jövőkép szerinti kedvező eredményt hozza, olyan együttműködés kialakítása szükséges az Önkormányzat és a terület tulajdonosa között, amelyre Magyarországon még nem született jó példa, így ez a fejlesztés országos szinten is „pilot project”-nek tekinthető.

A fejlesztés kulcsa a tulajdonos kezében van. Az Önkormányzattól azonban olyan segítséget kaphat együttműködésük esetén, amelynek révén sokkal kedvezőbb áron tudja értékesíteni a lebontott ipari épületek helyén kialakítható, beépíthető területeket.

A teljesség igénye nélkül felsorolva az említett segítség a következőkből tevődhet össze:

- az akcióterület körüli nyomortelepek felszámolása,
- a városközpont kiterjesztése az acélgyári barnamezős akcióterület irányában,
- az akcióterület pozicionálása az Önkormányzat városmarketingjében,
- a betelepülő vállalkozásoknak nyújtott kedvezményekkel az acélgyári barnamezős építési telek kínálat piacképességének erősítése,
- az akcióterületre vonatkozó komplex városfejlesztési akcióterv közös kidolgozásával az akcióterületen kialakításra kerülő építési telek kínálat piacképességének megteremtéséhez szükséges szakmai alapok biztosítása.

Az együttműködés mindkét fél érdeke. Az együttműködés esetleges hiánya esetén a városnak nincs más eszköze az akcióterület barnamezős rehabilitációjának elősegítésére, mint az első két bekezdésben említettek, illetve az ingatlan adó.

V.8.9. A városfejlesztési akció előzetes operatív városfejlesztési koncepciója

A közszféra városfejlesztési feladatai

- együttműködés kialakítása a magántulajdonossal, a lehetőségekhez képest a legnagyobb mértékben a barnamezős városrehabilitáció eredményes előkészítése és végrehajtása érdekében, a fentiek szellemében.

A magánszféra vállalkozásainak építési lehetőségei

- az acélgyári barnamezős városrehabilitációs akcióterületen a magánszféra vállalkozásainak építési lehetőségei az V.8.6-8. pontokban foglaltak szerint alakíthatóak ki a magántulajdonos és az Önkormányzat szempontjából egyaránt kedvező eredménnyel.

Az acélgyári barnamezős városfejlesztési akcióterület beépítésének tervezett munkahelyteremtési eredménye

Az előző ipari rendeletetésű akcióterületeknél alkalmazott számítási módszer szerint itt a minimumot célszerű alapul venni, mivel a fejlesztés elsődleges célja ezen a helyen nem a minél nagyobb számú munkaerő foglalkoztatása, hanem a terület fenntartható módon történő átalakítása a város integrált fejlesztésének kontextusába illeszkedve.

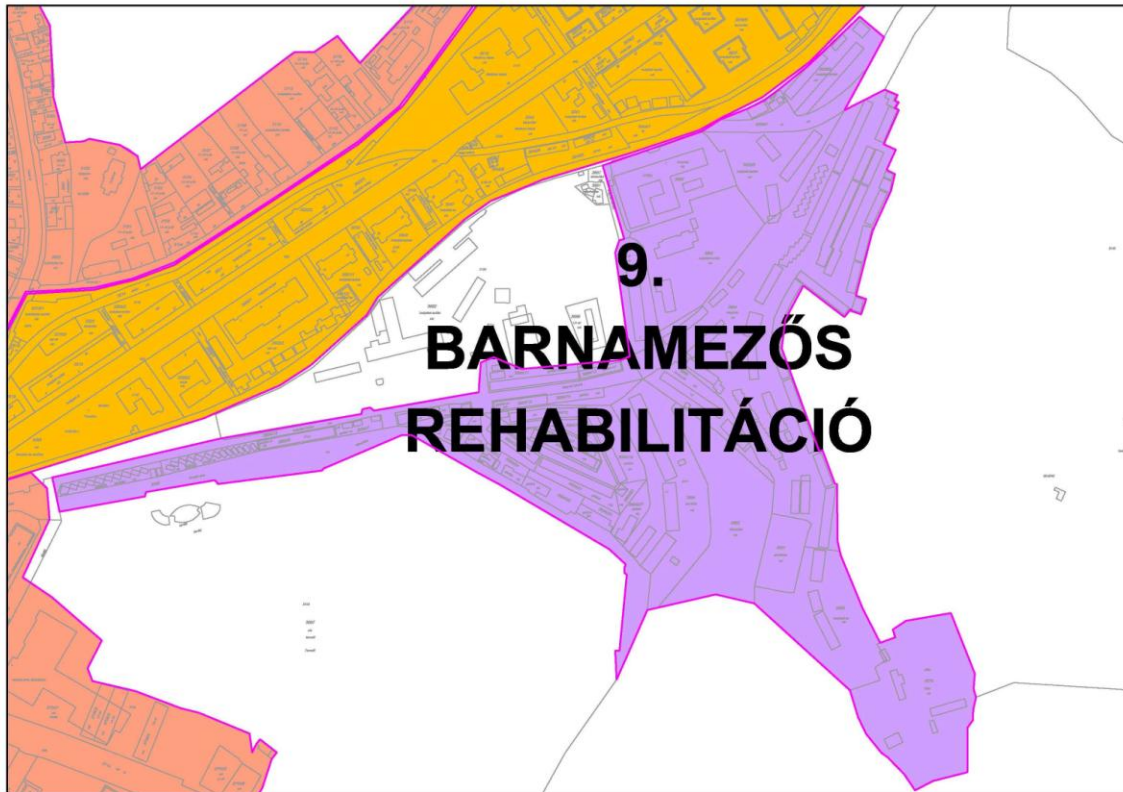
A fentiek alapján a teremthető munkahelyek száma:

$$15,2 \text{ ha} / 10 \text{ ha} \times 500 \text{ mh} = 760 \text{ munkahely.}$$

V.8.10. A városfejlesztési akció előzetes pénzügyi koncepcióját a megalakításra kerülő városfejlesztő társaság fogja tudni kidolgozni a terület tulajdonosával együttműködve

V.9. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület Zagyvarakodó területén

A városfejlesztési akcióterület lehatárolása.



V.9.1. Városszerkezeti helyzet

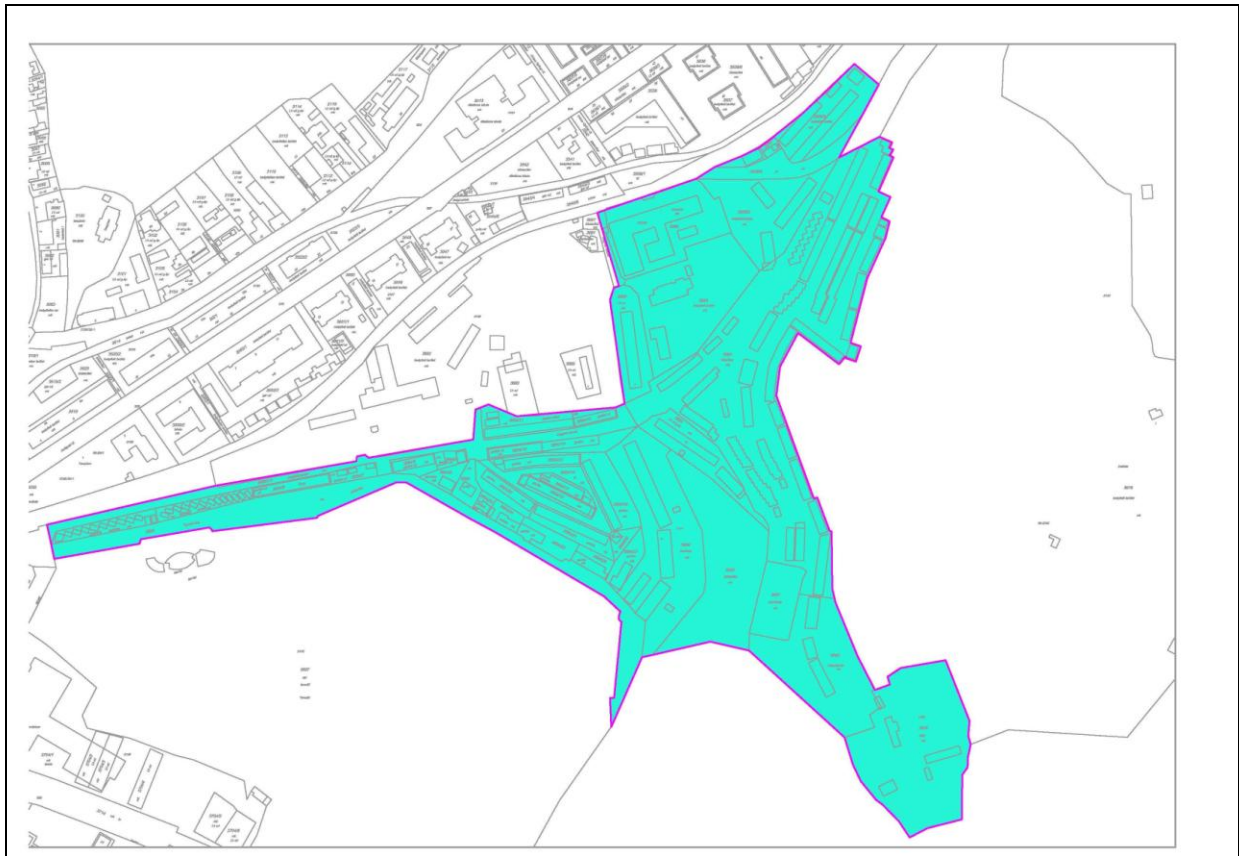
A városfejlesztési akcióterület a 4. számú, „Városközpont” elnevezésű városrészben helyezkedik el, az Acélgári úttól délkeletre, a Dolinka sportterület és a volt bányai rakodó területe között, délről, a potenciális személyforgalom irányából a Városközpont-hoz kapcsolódik, a Március 15. utcával.

Északnyugati oldalán az Acélgári út mentén kialakult városi szövegtől és egyben az Acélgár és környéke szociális városrehabilitációs célterülettől elvágja a Nagyállomástól az Acélgárba vezető iparvágány, amelynek megszüntetése 7-8 éven belüli távlatban nem tervezhető. Az akcióterület közúti feltárását az Acélgári út felől jelenleg egyetlen átkötés biztosítja, déli határán az 1. számú, „Városközpont funkcióbővítő fejlesztésének városfejlesztési akcióterülete” elnevezésű városfejlesztési akcióterülethez csatlakozva. Mivel városszerkezeti elszigeteltségnek a feloldásával középtávon nem lehet számolni, az egyébként jó fekvésű terület hasznosításának funkcionális lehetőségei korlátozottak.

Lakóterületi vagy kereskedelmi hasznosítása az említett elszigeteltség miatt piaci alapon nem képzelhető el.

V.9.2. A városfejlesztési akcióterület 8,4 ha

V.9.3. Ingatlanok tulajdonjogi helyzete



Az akcióterületen önkormányzati és magán tulajdonok vegyesen találhatóak

V.9.4. Jelenlegi területhasználat

A Zagyvarakodó területe, jelenleg egy alulhasznosított városi hulladékterület.

A hatályos városrendezési tervben tervezett funkció (garázsok) éppen a terület elszigeteltsége miatt a valóságban nem működik.

Az akcióterület jellegzetes barnamezős városrehabilitációs terület.

V.9.5. Városrendezési szabályozás

A hatályos városrendezési terv az akcióterületet jelenleg „jelentős közhasználatú parkoló garázs” céljára jelöli ki.

V.9.6. Beépítési lehetőség

A terület kedvező városszerkezeti pozíciójának és elszigeteltségének együttese gyakorlatilag szinte kizárólagosan az ipari rendeltetést teszi lehetővé.

Ebből a szempontból viszont az adottságok összességében nagyon kedvezőek ahhoz, hogy olyan nagy K+F tartalmú, „soft”, esetleg „high tech” ipar betelepítése induljon el kisebb területen, mint amilyen nagyobb léptékben az Acélgyár területén lehetséges. A megvalósítást az acélgyárhoz képest kedvezőbbé teszi, hogy az Önkormányzat itt jelentős ingatlantulajdonnal rendelkezik.

V.9.7. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

A völgyekbe szorult város közigazgatási területén az Ipari Parkban már csak 14 hektár ipari rendeltetésű, jól előkészített építési telek van, ahol sík terepen, zöldmezős beruházással lehet új létesítményeket építeni. Az IVS tükreben jól látható, hogy ennek sokszorosa szükséges a város fenntartható fejlődésének biztosításához.

Ez az alaphelyzet rendkívüli mértékben felértékeli a Zagyvarakodó akcióterületen végrehajtható barnamezős fejlesztés lehetőségét.

Az Acélgári út környéke a város múltjának és kulturális örökségének kiemelkedő jelentőségű része. A lakóterületi környezetével szimbiózisban élő gyár a XX. század első felében a hazai ipar dinamikus fejlődésének egyik emblemikus jelentőségű helyszíne volt.

A korszerű, piacképes, nagy hozzáadott érték és jelentős K+F tartalmú, jelentős arányú kvalifikált munkaerőt foglalkoztató ipari üzemekkel betelepülő barnamezős városrehabilitációs akcióterület a város újjászületésének szimbólumává válhat. A vonzó természeti környezetben a színvonalas kereskedelmi és vendéglátási szolgáltatásokat nyújtó városközpont szomszédságában, a város egyik legszebb fekvésű közösségi sportlétesítménye és parkerdője mellett fekvő akcióterület ideális helyszín a nagy K+F tartalmú, piacképes ipari tevékenységet végző KKV-k letelepedéséhez, zöldbe ágyazott, „high tech” ipari létesítmények megvalósításához.

A Zagyvarakodó akcióterület korszerű ipari létesítményekkel történő beépítésének elsődleges célja ebben az esetben nem a minél nagyobb számú munkahely megteremtése, hanem fejlett, környezetbarát technológiát alkalmazó, nagy K+F tartalmú tevékenységet végző ipari KKV-k letelepítése.

Ezért az új beépítés kialakításánál célszerűbb az ipari területeknél a városrendezési terv adta 40 %-oslehetőségnél lazább beépítést és kisebb szintterületet megcélolni. 40 % helyett 30 %-os beépítés esetén az építhető nettó szintterület nagysága a fenti számítás szerint

$$0,8 \times 108.000 \text{ m}^2 \times 0,3 \times 0,85 \times 1,1 = 24.235 \text{ m}^2 \approx 24.000 \text{ m}^2.$$

Ez 4-5 db 5-6000 m² körüli nettó szintterületű korszerű üzem létesítésének lehetőségét jelenti. Viszont a beépítés intenzitásának csökkenésével párhuzamosan több zöldfelület alakítható ki, ami összességében sokkal vonzóbbá teszi a területet a minőségi városi helyszínt kereső befektetők számára.

Ezáltal városközponti elhelyezkedéssel egy új minőségű, zöldvezeti ipari terület alakulhat ki, ami nagyon jelentős K+F tevékenységet és ehhez méltó színvonalú városi környezetet jelenthet, és így a város fejlődésének egyik húzó erejévé válhat.

V.9.8. Operatív városfejlesztési perspektívák

A jelentős arányú önkormányzati ingatlan tulajdon miatt az Önkormányzat kedvező pozícióban indíthatja el a megvalósítást, ami középtávon, 7-8 év alatt megtörténhet, a városrendezési terv szükséges módosításával együtt is.

V.9.9. A városfejlesztési akció előzetes operatív városfejlesztési koncepciója

A közszféra operatív városfejlesztési feladatai

- komplex városfejlesztési akcióterv készítése a teljes akcióterületre,
- szabályozási terv készítése az akcióterületre
- az akcióterv szerinti területszerzési feladatok végrehajtása,
- az ipari beépítéshez szükséges infrastrukturális előfeltételek megteremtése, a munkahelyteremtő ipari beruházások megvalósítására alkalmas építési telkek kialakítása,
- a kialakításra kerülő építési telkek értékesítése olyan ipari vállalkozások részére, amelyek az eladástól számított két éven belül megépítik ipari létesítményeiket.

A Zagyvarakodó barnamezős városfejlesztési akcióterület beépítésének tervezett munkahelyteremtési eredménye

Az előző ipari rendeletetésű akcióterületeknél alkalmazott számítási módszer szerint itt a minimumot célszerű alapul venni, mivel a fejlesztés elsődleges célja ezen a helyen nem a minél nagyobb számú munkaerő foglalkoztatása, hanem a terület fenntartható módon történő átalakítása a város integrált fejlesztésének kontextusába illeszkedve.

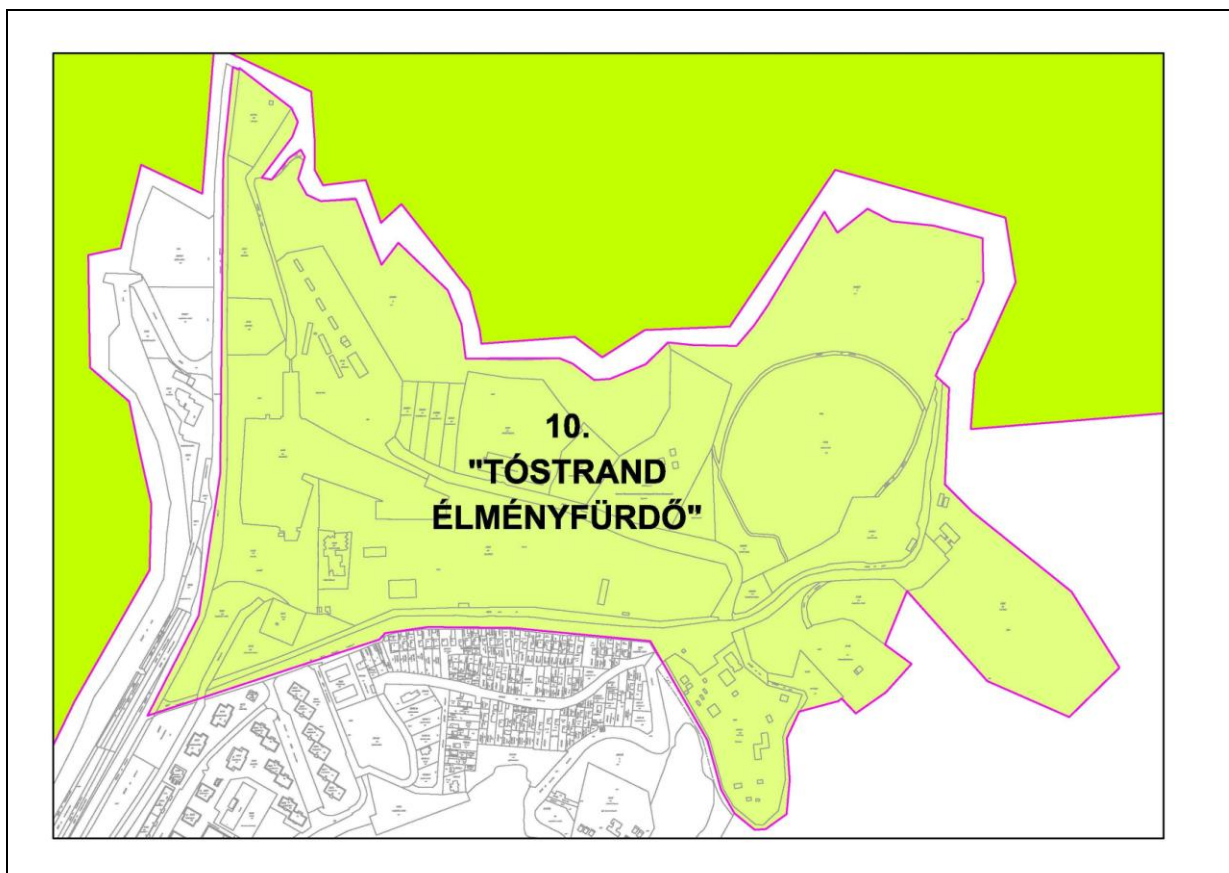
A fentiek alapján a teremthető munkahelyek száma:

$$10,8 \text{ ha} / 10 \text{ ha} \times 500 \text{ mh} \approx 500 \text{ munkahely.}$$

V.9.10. A városfejlesztési akció előzetes pénzügyi koncepcióját a megalakításra kerülő városfejlesztő társaság fogja tudni kidolgozni

V.10. „Tóstrand Élmenyfürdő”, turisztikai akcióterület

A városfejlesztési akcióterület lehatárolását a mellékelt tervlap ábrázolja.



V.10.1. Városszerkezeti helyzet

A városfejlesztési akcióterület a 3. számú, „Beszterce lakótelep” elnevezésű városrész északi szélén, egyben a 21-es számú főút mentén a Tarján-patak völgyében észak-dél irányban elnyúló összefüggő várostest északi végén helyezkedik el, a 21-es mellett, a tőle nyugatra és északnyugatra magasodó Karancs, valamint keletre és északkeletre levő Salgó és Medves hegyvidékének karéjában, légvonalban 2300 méterre Salgó várától.

A városközponttól északra, az akcióterület felé tartva, a Belváros, a Kemerovó lakótelep és a Beszterce lakótelep a város legmagasabb presztizsú, intenzív beépítésű lakóterülete.

A Karancs és a Medves hegyvidéke Salgó várával és a schengeni egyezményvel légiessé vált szlovák-magyar határon (a Salgótarjánhoz tartozó Somoskő szélén) fekvő Somoskő várával együtt az V.11. számú Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterületet alkotja.

Az említett turisztikai akcióterület kulturális örökségének és természeti kincseinek értéke összességében Magyarország legismertebb és leglátogatottabb turisztikai célponjaiéhoz hasonlítható, ami a céltudatos városfejlesztés, illetve városmarketing hiánya és egyéb körülmények miatt eddig sajnálatos módon nem válhatott ismertté.

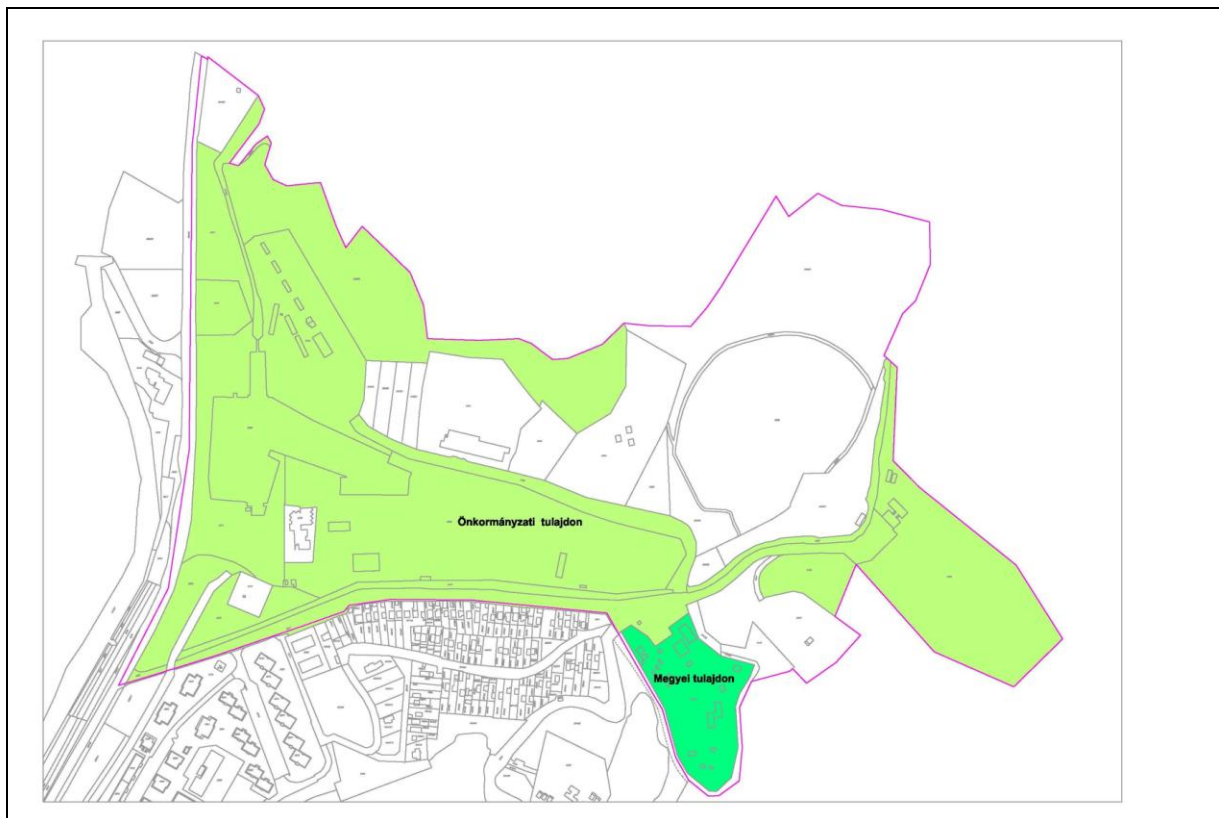
Az EU csatlakozással és a schengeni egyezményvel azonban gyökeres változás állt be az említett körülményekben, és az EU városhálózatának részévé vált Salgótarján előtt új perspektívák nyíltak meglévő értékeinek hasznosítása terén.

Ennek a jelentős turisztikai fejlesztési potenciálnak a kihasználásában válhat az egyik húzó erővé a „Tóstrand Élmenyfürdő” turisztikai akcióterületén megvalósítható városfejlesztési akció.

V.10.2. A városfejlesztési akcióterület 51,25 ha

V.10.3. Ingatlanok tulajdonjogi helyzete

A tulajdonjogi helyzetet a mellékelt V.10. Ingatlanguzálkodási terv/1 című tervlap mutatja be.



V.10.4. Jelenlegi területhasználat

Az akcióterület jelenleg alulhasznosított rekreációs és turisztikai terület.

A Tóstrand és környezete meglévő turisztikai létesítményei minden szempontból elavultak, a meglévő igények európai színvonalon történő kiszolgálására sem alkalmasak, nem hogy fizetőképes nemzetközi kereslet generálására.

Az akcióterületen jelenleg található, turisztikai, rekreációs és sport célokat szolgáló létesítmény együttes egészében, teljes terjedelmében és teljes mélységében megújításra szorul.

V.10.5. Városrendezési szabályozás

A meglévő strand fürdőlétesítményeinek rehabilitációját és fejlesztését a hatályos városrendezési tervek lehetővé teszik. A potenciális városfejlesztési akció elképzelésének szakmai alapját képező Tóstrand fejlesztési terv (a JATERV Kft. szellemi terméke) koncepcióvázlatában körvonalazódó Tóstrand Center és kereskedelmi szállásférőhely-bővítés megvalósítása a tervezés későbbi szakaszának függvényében felvetheti a jelenlegi városrendezési tervek módosításának szükségességét, csakúgy, mint a Megyei Önkormányzat tulajdonában lévő camping területének piacképes turisztikai hasznosítása.

Az akcióterület fejlesztése a szakma szabályainak megfelelően kidolgozott komplex városfejlesztési akcióterv alapján hajtható végre.

A jelen IVS alapján elsőként egy előzetes komplex városfejlesztési akciótervet kell kidolgozni a vonatkozó szakmai szakirodalomnak megfelelő módszertannal és tartalommal, ez alapján lehet végrehajtani a szükséges módosításokat a hatályos városrendezési terveken.

V.10.6. Beépítési lehetőség

A beépítési lehetőségeket az V.10.9. fejezet tartalmazza összefüggő rendszerben.

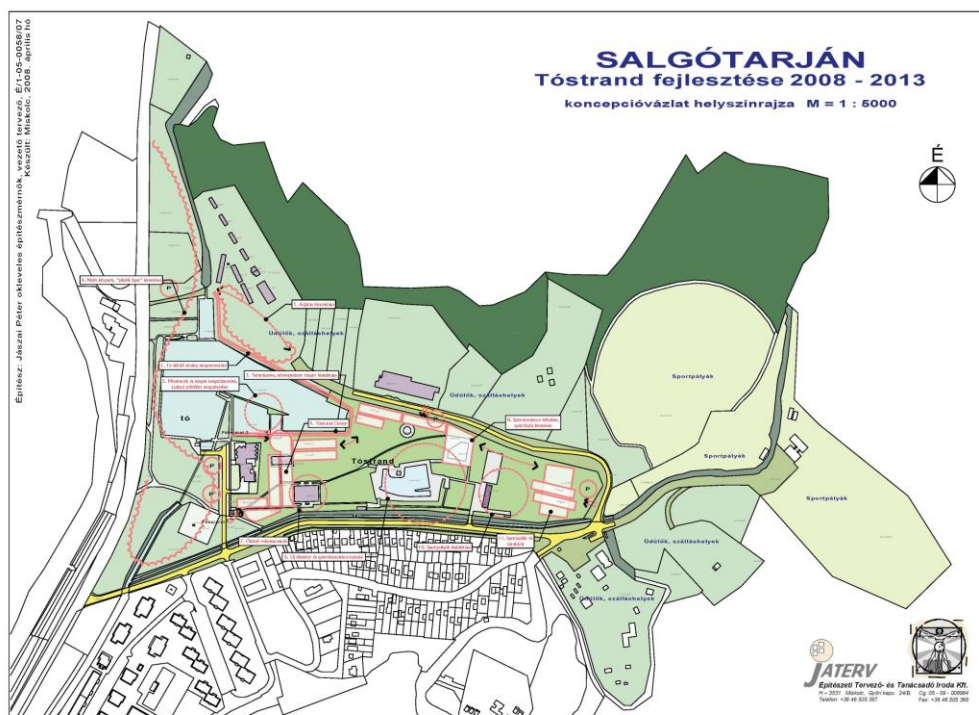
V.10.7. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

A „Tóstrand Élmenyfürdő” turisztikai akcióterületén tervezett komplex városfejlesztési akció végrehajtása alapvető jelentőségű Salgótarján integrált városfejlesztése szempontjából.

V.10.8. Operatív városfejlesztési perspektívák

A teljes városfejlesztési akció 10-15 év alatt, az V.10.5. pontban definiált tervezési folyamat során meghatározható első része a következő 7-8 éves időszakban valósítható meg.

V.10.9. A városfejlesztési akció előzetes operatív városfejlesztési koncepciója



*A városi önkormányzat városfejlesztési akciójának előzetes operatív városfejlesztési koncepciója a Tóstrand területére **

Az integrált városfejlesztési stratégia és az anti-szegregációs terv megállapításaival összhangban egy olyan speciális szemléletű-, de piaci alapon is megvalósítható,- sport- és rekreációs központ létrehozását javasoljuk, ahol nem minden a pénzről szól, hanem olyan nagy, összefüggő, találkozó és pihenőhelyül is szolgáló, zónák képezik a központ gerincét, melyet bárki szabadon és fizetési kötelezettség nélkül használhat. Ez a helyenként kiteresedő központi korzó, részben a szabadban, részben épített terekben húzódik, és erre fűződnek fel a különböző szolgáltatási helyek, melyek lehetnek kulturális, kereskedelmi, vendéglátó-szórakoztató jellegűek is, de leghangúlyosabb elemei a fedett élményfürdő, illetve a különböző sport- és játéktermek. A létesítményhez szálláshelyek is kapcsolódnak, és a kialakítás egyik fontos jellemzője a különböző ellátási színvonalú egységek egymás melletti megjelenése.

A környezet átalakítása a tó és a tókönyék megformálásával képzelhető el. Az időközben elavult elemeket átértékelve egy új, a mai elvárásokhoz jobban igazodó rekreációs parkot szeretnénk megvalósítani. Ennek fontos eleme a tópart körüljárhatóvá tétele, az avult elemektől való megtisztítás, a korlátok és kerítések kiváltása, és a szabadon használható parkfelületek nagyságának növelése és színvonalának emelése.

A strandterületen belül,- a szabadtéri strandfürdő részbeni megtartása mellett,- egy téliesített fürdőcentrum, egy sportbázis, illetve egy sportszálló és túrabázis létesítését indokolják az előzetes igényfelmérések.

* A közölt koncepcióvázlatot Szabó Károlyné megbízása alapján Jászai Péter (JATERV Kft) dolgozta ki a Városfejlesztés Zrt-vel történt egyeztetésnek megfelelően, 2008. áprilisában. Jelen közlése a szerzők felhatalmazásával történik.

Az egyes létesítménycsoportok pontos tartalma, térprogramja, időbeni ütemezése a további tervezési feladatok részét képezi.

A közszéfera operatív városfejlesztési feladatai (városi önkormányzat)

I. Strandrekonstrukció:

- Új élmény- és gyerekmedence, kiegyenlítő medence és gépház kialakítása a korábbi nagymedence területén (6.);
(Idényjelleggel működő, vízforgató medencék, a meglévő medence átépítésével, korszerűsítésével, kb. 800-900 m²-re csökkentett vízfelülettel, aránylag kedvező időben és áron megvalósíthatóan. A teljes egyidejű vendéglétszám, elérheti az 1000-1200 főt.)
- Nyári öltöző rekonstrukciója (7.);
(Idényjelleggel működő, nyitott légtérű épületként, a nyári csúcsok levezetésére szolgáló, gyorsan és olcsón beüzemeltethető megoldással.)
- Kabinos öltöző bontása.
(A felújítás nem javasolt, elbontása révén terület biztosítható a fedett, egész évben üzemelő Tóstrand Center számára.)

II. Tópart Liget létesítése:

- Tó körüli sétány megvalósítása (1.);
(A tó körül olyan korzó kialakítására kerül sor, melynek egyik szakasza a természetes, míg másik része az épített környezetben vezet. Az épített oldalon vízre néző létesítmények, teraszok, éttermek között halad, ahonnan egyes közönségbejáratok is elérhetők. Innen nyílik a Tóstrand Center egyik főbejárata is.)
- Beton medencék és stégek részleges bontása, szabad tófelület megnövelése (2);
(A természetes vízben kialakított strandmedencék elavultak, felújításuk nem javasolt, jelenlegi látványuk a kerítésekkel, korlátokkal együtt sivár, lehangoló. Megszüntetésük lehetővé teszi egy színvonalas új partszakasz kialakítását.)
- Természetes, növényesített tópart kialakítása (3);
(Kedvezőbb megjelenést biztosít a vízi- és vízparti növényekkel teleültetett, a természetesre emlékeztető kialakítású partszakasz, mint a művies, sivár betonépítmények, így a vonzerő növelése érdekében szükségszerűen elvégzendő feladat.)
- Nyílt közpark, „piknik liget” létesítése (4.);
(Lehetőséget kell biztosítani az akár ingyenesen is élvezhető, turisztikai célpontként való használatra. Piknikezők igényeit kielégítő sétányok, zöldfelületek, pihenő- és étkezőhelyek, ivóvíz beszerzési- és tűzrakási lehetőség, WC.)
- Átjárás biztosítása, a gépkocsiforgalom biztonsága érdekében (5.).
(A megnövekvő létesítmény és vendégszám miatt a jelenlegi zsákutcás kialakítás nem tartható fenn. A megoldás egyébként a „szabad” használat érzését is fokozza.)

III. Sportbázis:

- Sportbázis és téli öltöző létrehozása, sportmedence rekonstrukciója, lefedése, üzemi épület áttelepítése, a régi bontása (8.);
(A létesítményben több, kis területigényű sportág számára biztosíthatunk edzési lehetőséget, megteremtve a sportolók felfrissüléséhez szükséges feltételeket is. Squash-, bowling-, kondi-termek, szaunák, masszázs, iszap és paraffinpakolás, egyéb speciális kezelések, uszoda. A férőhelyszámot 200-300 főben kell maximálni. A vendégek a strandfürdő és a Tóstrand Center szolgáltatásait is elérhetik.)
- Sportpályák kialakítása (10.).
(A sportbázis, és a strandfürdő számára biztosítunk néhány ideillő pályát, mint strandröplabda, tolltenisz, lánstenisz, stb.)

A magánszféra vállalkozásainak építési lehetőségei

Tóstrand Center (9.)

(Az elérendő célok közt már említett, központi korzóra felfűzött egységekből álló fürdőközpont, melynek szabad használatú tereiben a fiatalok találkozhatnak, korzózhatnak, nézhetik a sportoló, fürdőző vendégeket, de kávézási, internetezési, videózási, olvasási lehetőségek is biztosíthatóak. A tér jól kihasználható oktatási, kiállítási, sőt akár előadóművészi produkciók számára is. Lehetőség nyílik hotelszobai szárny elhelyezésére is, az igényesebb vendégkör részére. A férőhelyszámot 600-800 fő egyidejű befogadására lehet előirányozni. A vendégek a szabadtéri strandfürdő, és a sportbázis szolgáltatásait is elérhetik!)

Sportszálló és túrabázis (11.)

(Egészséves működésű szálláslehetőség, elsősorban szervezett sportolói és turista csoportok számára, akik a helyi szolgáltatásokat, illetve a túrabázis által biztosított lehetőségeket kívánják igénybevenni. Speciális rendezvényteremmel is kiegészíthető. Javasolt férőhelyszám 150-200 fh.)

A megyei önkormányzat fejlesztési projektje: Retro Camping a Megyei Önkormányzat ingatlanán

A fejlesztés célja egy négy csillagos kemping létesítése, amely a „Retro Kemping” alternatíva választása esetén az első közép-európai „Retro Kemping” lehet a salgótarjáni kemping jelenlegi bázisán.

A kemping területén téli üdülőházak találhatóak. A szolgáltatás-fejlesztés fontos része, hogy a szállásszolgáltatás vendéglátással, sport- és szabadidős lehetőségekkel egészül ki a mai kor követelményeinek megfelelően. A fejlesztésnek köszönhetően a kemping minőségi besorolási szintje két kategóriával javul.

A „Retro Kemping” szinergiában áll a salgótarjáni „Retro Múzeum” létrehozásával, amelynek egyedi vonzereje önmagában nagyságrendekkel képes megnövelni a kemping szolgáltatásai iránti keresletet.

- *Szálláskapacitás fejlesztés, bővítés*

Az Ellátó Szervezet statisztikai jelentései szerint a kemping épületeiben jelenleg 17 db kétágyas, illetve 40 db három- vagy többágyas kiadó szoba van, összesen 174 férőhellyel.

A sátorhelyek száma nincsen specifikálva. A férőhelyek közül mindössze 40 db fűthető jelenleg.

A „Retro Kemping” projekt mind a minőségi, mind a mennyiségi fejlesztést megcélozza az alábbi outputokkal:

Férőhelyek a központi üdülőházban: 54 db szoba x 2 fő (3 szint, 3 x 660 m²)
Besorolás: I. osztályú üdülőház
Egyéb minőségi jellemzők: retro stílusú design
A szobák egy-egy észak-magyarországi város nevét kapják, bennük az adott város 60-70-es évekbeli hangulatát, történetét, eseményeit jelenítik meg képeken.

Férőhelyek a luxusfaházakban: 4 db x 6 fő (2 szoba + nappali)
Besorolás: I. osztályú üdülőház
Egyéb minőségi jellemzők: retro stílusú design

Sátor- és lakókocsihelyek: 10 db x 4-6 fő
Területnagyság: 60-80 m²
Talaj: füves, gondozott
Besorolás: *** kemping

Szociális blokk kempingezőknek

- *Vendéglátóegység kialakítása*

A kempingben 250-300 férőhelyes vendéglátó egység kap helyet. Az étterem és kiszolgáló egységei a jelenlegi kőépületben kerülnek kialakításra úgy, hogy azt 300 m²-rel kibővítik, illetve hozzáépítésre kerül egy 1.200 m²-es, több kisebb részre osztható rendezvényterem.

- *Wellness és sportolási lehetőségek*

A kemping területén, a rendezvényterem mögött létrejön egy önálló, két épületből álló sport- és wellness részleg. Ezek egy télikert folyosóval csatlakoznak a rendezvényteremhez.

A nagyobb épületben kap helyet egy sörözővel felszerelt bowling terem, egy póker terem, egy squash pálya, és egy amerikai biliárd terem.

A kisebb épületben fitness terem, és jacuzzival, szaunával, masszázs és aromaterápia szobával felszerelt wellness-részleg kerül kialakításra.

A kemping hátsó, ligetes részében két többfunkciós műfüves pálya létesül, amelyek teniszezésre, és más labdasportra (pl. kispályás foci) alkalmasak.

A kemping középső részén kör alakban medence alakítható ki opcionálisan, ennek költségét viszont a jelen beruházás költségbecslése nem tartalmazza.

- *Infrastruktúra*

A kemping jelenlegi infrastruktúra hálózata elavult, teljes felújításra szorul.

V.10.10. A városi önkormányzat városfejlesztési akciójának előzetes pénzügyi koncepciója előzetes és indikatív becslésekkel és struktúrában

A közszféra operatív városfejlesztési kiadásai:

- előzetes városfejlesztési akcióterv készítése	9.000 eFt
- strandrekonstrukció, Tópart liget, sportbázis építési engedélyezési és tendereztetési tervdokumentációjának elkészítése, a Tóstrand center és a sportszálló építési lehetőségének definíciója a befektetőkkel folytatott tárgyalások alapján, piackutatás, városfejlesztési akcióterv készítése	100.000 eFt
- strandrekonstrukció	900.000 eFt
- Tópart liget létesítése	540.000 eFt
- sportbázis kialakítása	960.000 eFt
- marketing	40.000 eFt
- a megvalósítás operatív irányításának díja	114.000 eFt

Közvetlen városfejlesztési kiadások összesen: 2.663.000 eFt

A városfejlesztési akció bevételeinek forrásai

Tóstrand Center építési lehetőségének értékesítéséből 20 %	500.000 eFt
Sportszálló és túrabázis építési lehetőségének értékesítéséből 20 %	240.000 eFt
Európai uniós és állami turisztikai fejlesztési támogatás	1.923.000 eFt

A városfejlesztési akció bevételeinek forrásai összesen: 2.663.000 eFt

Közvetlen városfejlesztési egyenleg 0 eFt

A magánszféra vállalkozásai által megvalósításra kerülő turisztikai fejlesztési projektek:

- Tóstrand Center megvalósítása	3.000.000 eFt
- Sportszálló és túrabázis:	1.440.000 eFt

A magánszféra turisztikai fejlesztési projektjei összesen: 4.440.000 eFt

V.11. Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterület



V.11.1. Városszerkezeti helyzet

A városfejlesztési akcióterület a város északi felét veszi körül a Karancs és a Medves hegyvidékének karéjával, magában foglalva a névadó Salgó várát és a légiessé vált szlovák határon fekvő Somoskő várát.

A Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterület kulturális örökségének és természeti kincseinek értéke összességében Magyarország legismertebb és leglátogatottabb turisztikai célpontjaiéhoz hasonlítható, ami céltudatos, a terület ökológiai érzékenységéhez igazodó tudatos városfejlesztés, illetve városmarketing hiánya és egyéb körülmények miatt eddig sajnálatos módon nem válhatott ismertté.

Az EU csatlakozással és a schengeni egyezményvel azonban gyökeres változás állt be az említett körülményekben, és az EU városhálózatának részévé vált Salgótarján előtt új perspektívák nyíltak meglévő értékeinek hasznosítása terén.

Ennek a jelentős turisztikai fejlesztési potenciálnak a kihasználásában válhat az egyik húzó erővé a „Karancs-Medves vidéke” turisztikai akcióterületén megvalósítható, turisztikai funkciókat erősítő városfejlesztési akció.

Ami egyik szempontból hátrány a város életében ez másik szempontból előny lehet. Ilyen a város fekvése, domborzati adottságai. Hátrány, mert kevés a viszonylag sík terület, ami ipartelepítésre, lakóterületek kialakítására alkalmas, közlekedési nehézségekkel jár, ugyanakkor a hegyek közelsége olyan természeti adottság, amit a város kihasználhat és fejlődésének meghatározó rúgója lehet.

A várostól É-ra található a Karancs –csúcs (729 m) a 21 sz. úttól Ny-ra, Salgó vár (626m) pedig a 21 sz. úttól K-re. A Karancs vadregényesebb, csak a volt kőbányáig vezet köves út, ami a bánya bezárása óta folyamatosan megy tönkre. A Karancs hegy oldalában vallásos búcsújáró emlékhely található. IV Béla pihent itt meg, ennek emlékére emeltetett lánya, Szent Margit kápolnát. A Salgó vár és környezete (volt Dornyai fogadó, sípálya, Eresztvény, stb.) jóval látogatottabb, de egykori látogatottságukat, népszerűségüket jelenlegi állapotban meg sem közelítik.

A Karancs-csúcsot és környezetét meg kell hagyni a bakancsos és vallási turizmus számára megőrizve viszonylagos érintetlenségét. A Salgó vár környezetét viszont úgy kell felfejleszteni, hogy nagyobb létszámú turisztikai igényeket is kielégítsen.

V.11.2. A városfejlesztési akcióterület 3290 ha

V.11.3. Ingatlanok tulajdonjogi helyzete

A tulajdonjogi helyzet bemutatása az V.11.9. pontban foglaltak szerint történik.

V.11.4. Jelenlegi területhasználat

Az akcióterület kisebb része belterület, nagyobb része külterület.

Az akcióterület belterületi helyszínei – például Salgóbánya – turisztikai szempontból alulhasznosítottak, sok esetben elhanyagoltak és komplex városrehabilitációra szorulnak, számos esetben (pl. Salgóbánya) szociális városrehabilitációra is, az IVS Antiszegregációs tervében foglaltaknak megfelelően.

V.11.5. Városrendezési szabályozás

A hatályos városrendezési tervek a városfejlesztési akció elindítását lehetővé teszik, az egyes fejlesztések tekintetében esetleg szükségessé váló rendezési terv módosításokat az akcióterületre vonatkozóan a következő előkészítési fázisban kidolgozásra kerülő előzetes komplex városfejlesztési akcióterv tisztázza.

V.11.6. Beépítési lehetőség

Adott esetben a fejlesztés célja nem beépítési lehetőségek teremtése, hanem a meglévő kulturális örökség és természeti környezet integrált védelmét szolgáló turisztikai hasznosítás fejlesztése.

V.11.7. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

A város gazdag kulturális és természeti örökségére alapozó turizmus fejlesztése a Salgótarján általános fejlődésének egyik előfeltételét jelentő imázs váltásnak és a helyi népesség mentális rehabilitációjának is az egyik legfontosabb eszköze, túl azon, hogy gazdasági tevékenységként a turizmus a város fenntartható fejlődésének is egyik meghatározó jelentőségű tényezője lehet.

Ezért a város meglévő kulturális örökségének legnagyobb értékű és legattraktívabb részét magában foglaló Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterület fejlesztése alapvető jelentőségű Salgótarján integrált városfejlesztése szempontjából.

V.11.8. Operatív városfejlesztési perspektívák

Egyes objektumok, helyszínek rendbe hozatala, illetve fejlesztése a meglévő tervek alapján azonnal megkezdhető, illetve rövid távon végrehajtható.

Az akcióterület egészének összehangolt fejlesztéséhez átfogó turizmus fejlesztési program és komplex városfejlesztési akcióterv kidolgozása szükséges, amelynek alapján az összefüggő rendszert alkotó turisztikai fejlesztések első része a következő 7-8 éves időszakban végrehajtható, és 15 éves távlatban az egész akcióterület fejlesztése megvalósítható.

V.11.9. A városfejlesztési akció előzetes operatív városfejlesztési koncepciója

A közszféra városfejlesztési feladatai

- Átfogó turisztikai fejlesztési program kidolgozása,
- A mielőbb elkészülő, illetve meglévő tervek, tanulmányok alapján fejlesztési projektek kiválasztása és elindítása,
- előzetes városfejlesztési akcióterv kidolgozása az ingatlan tulajdoni helyzet értékelésével az összefüggő rendszert alkotó turisztikai fejlesztések megvalósítására,
- az esetleg szükséges városrendezési terv-módosítások végrehajtása,
- a megvalósítás forgatókönyvéül szolgáló városfejlesztési akcióterv kidolgozása,
- a városfejlesztési akciótervben meghatározott feladatok végrehajtása az infrastrukturális előfeltételek biztosítása, a közterületek rehabilitációja, a zöldfelületi rendszer fejlesztése és a turisztikai beruházásokat lehetővé tevő építési lehetőségek kialakítása érdekében.

A magánszféra vállalkozásainak építési lehetőségei

- a piaci alapon megvalósítható turisztikai projektek megvalósítása a komplex városfejlesztési akciótervben foglaltaknak megfelelően.

V.11.10. A városfejlesztési akció előzetes pénzügyi koncepciója (I. ütem)

A közszféra operatív városfejlesztési feladatai:

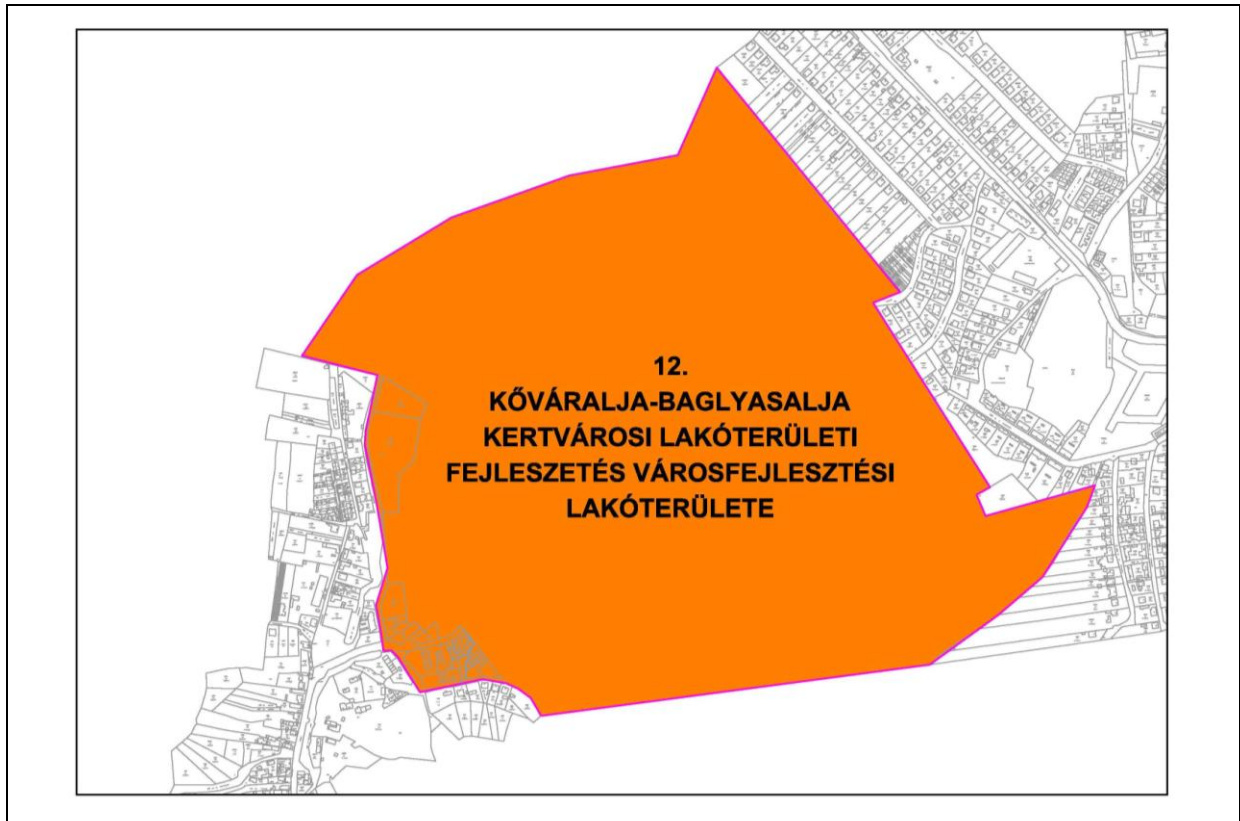
Karancs-hegység és környezete

Salgótarján turisztikai fejlesztési programjának kidolgozása	10.000 eFt
Kőbányához vezet út felújítása (csak a meglévő burkolat felújítása) (2000 m x 5 m + 1400 m x 3 m) x 3,6 eFt/m ²	51.000 eFt
Árokrendezés 3400 m x 9 eFt/m	31.000 eFt
Kercseg lapos mellett és a hely lábánál parkolóhelyek kialakítása 40 db x 600 eFt/db	24.000 eFt

Vízellátás, WC-k kialakítása	40.000 eFt
Gyepesítés, tájrendezés	20.000 eFt
Kilátó felújítása	22.000 eFt
Városfejlesztési kiadás összesen	188.000 eFt
Vár rekonstrukció	90.000 eFt
Dornyai turistaházhoz vezető út felújítása	160.000 eFt
Dornyai turistaház felújítása	220.000 eFt
Parkolók kialakítása (60 db x 600 eFt/db)	36.000 eFt
Tájrendezés (szemetesek, földutak rendbetétele)	70.000 eFt
Városrendezési kiadás összesen	606.000 eFt
<i>Közvetlen városfejlesztési kiadások összesen:</i>	<i>794.000 eFt</i>
<i>Közvetlen városfejlesztési bevétel összesen:</i>	<i>0 eFt</i>
<i>Közvetlen városfejlesztési egyenleg</i>	<i>-794.000 eFt</i>

V.12. Kőváralja-Baglyasalja, kertvárosi lakóterület fejlesztés városfejlesztési akcióterülete

A városfejlesztési akcióterület hangsúlyozottan előzetes és indikatív jellegű lehatárolását a mellékelt tervlap ábrázolja.



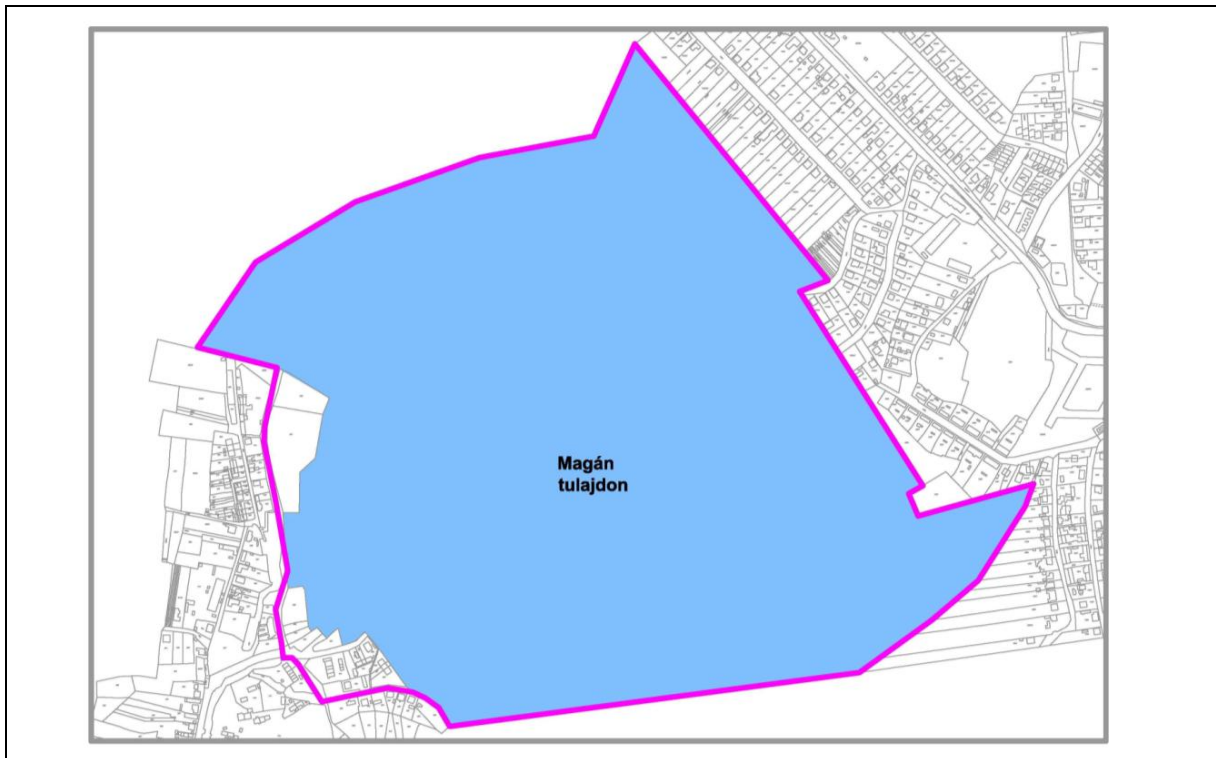
V.12.1. Városszerkezeti helyzet

A városfejlesztési akcióterület a 4. számú, „Városközpont” városrész középső részéhez nyugatról kapcsolódó 5. számú „Kőváralja és Idegértelep”, valamint 8. számú, „Baglyasalja” városrész között helyezkedik el.

V.12.2. A városfejlesztési akcióterület 73,0 ha

V.12.3. Ingatlanok tulajdonjogi helyzete

A tulajdonjogi helyzetet a mellékelt V.12. Ingatlanguzálkodási terv/1 című tervlap mutatja be. Az akcióterületen elhelyezkedő ingatlanok magántulajdonban vannak.



V.12.4. Jelenlegi területhasználat

Az akcióterület jelenleg beépítetlen mezőgazdasági terület, amelyből a hatályos városrendezési tervben kijelölt tartalék lakóterület esik belterületre, a többi külterület.

V.12.5. Városrendezési szabályozás

A hatályos városrendezési terv az akcióterület mintegy 26 hektárnyi részét jelöli ki tartalék lakóterületnek, a többi 47 hektárnyi lakóterület beépítését a hatályos városrendezési terv nem irányozza elő.

A tervezett városfejlesztési akció megvalósítása érdekében az előkészítés következő fázisában készül előzetes komplex városfejlesztési akcióterv alapján szabályozási tervet kell készíteni az akcióterületre. Ez alapján készülhet el a tényleges megvalósítás alapjául szolgáló városfejlesztési akcióterv.

V.12.6. Beépítési lehetőség

A beépíthetőséget alapvetően az előzetes városfejlesztési akciótervben kell tisztázni.

Településszerkezeti helyzete és a városközpont irányában Kővával felé hozzá csatlakozó lakóterületek övezeti besorolása alapján a Kővával felé eső rész lehetséges beépítését kertvárosi lakóterületként, az akcióterület, Baglyasaljához csatlakozó végét pedig falusias lakóterületként lehet meghatározni a jelenlegi ismeretek szerint. A két említett kategóriát a hatályos városrendezési terv külön-külön is több eltérő beépítési módú és intenzitású

övezetbe sorolja, ezért a városfejlesztési akció előkészítésének jelen fázisában beépítése földszint + 1 emelet + tetőtér szintszámú épületekkel és maximum 0,8 bruttó szintterület sűrűséggel vetíthető előre. A beépítés konkrét jellegét és intenzitását az előzetes városfejlesztési akcióterv alapján készülő szabályozási tervben kell meghatározni.

Az előzetes városfejlesztési akciótervben kell tisztázni azt is, hogy milyen esetleges beépítési korlátozások adódnak amiatt, hogy a Településszerkezeti terv szerint a rendezési tervben kijelölt tartalékterület és az ott ki nem jelölt terület egy része is a bányászattal érintett terület határán belül esik.

A jelen akcióterületi megjelenítés az említett bizonytalanság ellenére azért fontos, mert zöldmezős lakásépítési területből a hatályos városrendezési tervek szerint ugyanolyan kevés van mint zöldmezős ipari területből, és az IVS ennek a potenciális akcióterületnek a példáján keresztül tudja érzékeltetni a lakóterületi fejlesztés várospolitikai jelentőségét, és modell szerűen bemutatni a lakóterületi fejlesztés eszközeit a stratégia szintjén.

A modellként tárgyalt városfejlesztési akcióterületen elvileg kialakítható összesen:

$$0,8 \times 73 \text{ ha} = 58,4 \text{ hektár}$$

építési telek.

0,8 bruttó szintterület sűrűséggel számolva az építhető lakások összes bruttó szintterülete összesen:

$$0,8 \times 584.000 \text{ m}^2 = 467.200 \text{ m}^2.$$

A jelenleg ismeretlen mértékű domborzati, geotechnikai és keresleti korlátozó tényezők miatt, óvatosságból induljunk ki abból, hogy a 0,8 szintterület sűrűségnek csak a 75 %-a érhető el.

Ebben az esetben, az óvatosság alapkövetelményét kielégítve

$$0,75 \times 467.200 \text{ m}^2 = 350.400 \text{ m}^2$$

összes bruttó szintterületű lakás építhető az akcióterületen.

Ez óvatos számítással $0,75 \times 350.400 \text{ m}^2 = 262.800 \text{ m}^2$ összes nettó szintterületnek felel meg.

A beépítés módja kertvárosi, a megépülő lakásállomány lakásalapterület szerinti összetétele heterogén lesz. A fejlesztés lényegéből következik, hogy itt nem 55-60 m² alapterületű lakások épülnek, mert belőlük van elegendő az 50-es évek elejétől épült társasházakban, amelyek a város lakásállományának legnagyobb csoportját alkotják. Az említett halmazhoz képest az előrelépés minimumát a plusz egy szoba és az egyéb helyiségek tágasabb kialakítása jelenti, ami összességében 20-25 m² többletet képvisel az előző történelmi korszak 55-60 m²-ben maximált állami lakásépítési normájához képest.

Ebből következik, hogy az új lakóterület lakásállományában épülő legkisebb méretű lakások alapterület várhatóan 80 m² körül fog alakulni. A felső érték az országos helyzet alapján prognosztizálható, amelyet az jellemez, hogy a hasonló adottságok mellett történő lakásépítésben az épülő új lakások átlagos alapterület már évekkel ezelőtt elérte a 100 m²-t.

Ezért kellően óvatosnak tekinthető az a jelen hipotézis, amely abból indul ki, hogy az akcióterületen épülő lakások átlagos alapterülete kb. 90 m² lesz. Ezt az értéket alapul véve, a jelen modellezés szerint az akcióterületen építhető kertvárosi lakások száma összesen $262.800 \text{ m}^2 / 90 \text{ m}^2 = 2920$ lakás.

Az alkalmazott hipotéziseket és azok jellegét figyelembe véve megállapítható, hogy a városfejlesztési akcióterületen, a fejlesztés jelen – abszolút kezdeti – fázisában rendelkezésre álló ismeretek alapján 2900-3000 kertvárosi lakás építése vetíthető előre.

Alacsonyabb intenzitású családi házas beépítés esetén, óvatosságból ugyanazokkal a korlátozó tényezőkkel kalkulálva, a következő beépítési lehetőség adódik.

Az építetők igényeknek tartósabban megfelelő, alacsonyabb intenzitással beépített építési telkek 25%-os beépítése mellett a földszint + tetőtérbeépítéses családi házas beépítés bruttó szintterület sűrűsége $0,25 \times 1,5 = 0,36$.

A jelenleg ismeretlen mértékű domborzati, geotechnikai és keresleti korlátozó tényezők miatt, óvatosságból induljunk ki abból, hogy a 0,48 szintterület sűrűségnek csak a 75 %-a érhető el: 0,27

Építhető összes nettó szintterület:

$$584.000 \text{m}^2 \times 0,27 \times 0,75 = 118.260 \text{m}^2$$

A családi házak nagyobb átlagos alapterületét (100 m²) a kalkuláció alapjául véve, az összesen 118.260 m² nettó szintterülettel sokkal kevesebb, összesen kb. 1180 lakás építhető, nagyjából ugyanolyan nagyságrendű önkormányzati városfejlesztési kiadások mellett.

V.12.7. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

Jelen városfejlesztési akció megvalósítása az alábbi operatív tematikus célok elérését szolgálja az IVS-ben megfogalmazott jövőkép valóra váltása érdekében, közvetlenül vagy közvetetten.

Közvetlenül:

B.2. Városi környezet fejlesztése

C.1. Társadalmi megújulás

Programok: B.2.2. Lakóterületi fejlesztések, lakásépítési lehetőségek teremtése

C.1.1. Piacképes tudással rendelkező fiatal korosztályok betelepítése

A.1. Helyi gazdaság élénkítése

A.2. Gazdasági szerkezetváltás

A város valóra akarja váltani az IVS-ben megfogalmazott jövőképet, melyben az első helyen említett demográfiai változás, hogy „megáll a népesség fogyása és elindul a népességszám növekedése, szerkezetében megújul, státusában javul a társadalmi szerkezet.

Ez feltételezi, hogy jelentős számban és arányban sikerül betelepíteni a városba olyan fiatal, illetve fiatal középkorú népességet, amely szakmunkásként csakúgy mint diplomásként, piacképes tudással rendelkezik, és hozzá tud járulni, hogy a város ki tudja elégíteni a zöld, illetve barnamezős ipari beruházások eredményeként működésnek induló ipari vállalkozások képzett munkaerő iránti igényét.

A betelepülő középosztályi népesség fizetőképes keresletet fog generálni a város lakáspiacán, ami legfeljebb a betelepülés utáni első néhány évben elégíthető ki a meglévő, iparosított technológiával épült lakásállomány bérbe vehető vagy megvásárolható lakásaival.

A hosszú távra történő betelepülésből, a betelepülők fiatal korából és a város gazdaságának fellendüléséből az következik, hogy ennek a társadalmi csoportnak nem fog tartósan megfelelni az átlagosan 55 m² körüli panel lakás, a városnak pedig az a célja, hogy itt tartsa őket felnövekvő, illetve megszülető gyermekeikkel együtt.

Ez csak akkor lehetséges, ha lehetőségük van, hogy hozzájussanak nagyobb méretű, és lehetőleg vonzó, kertvárosi környezetben elhelyezkedő lakásokhoz.

Ennek a potenciális igénynek és fizetőképes keresletnek a kielégítésére a következő másfél évtized távlatában több ezer lakás építésére alkalmas terület kialakítása szükséges a városban.

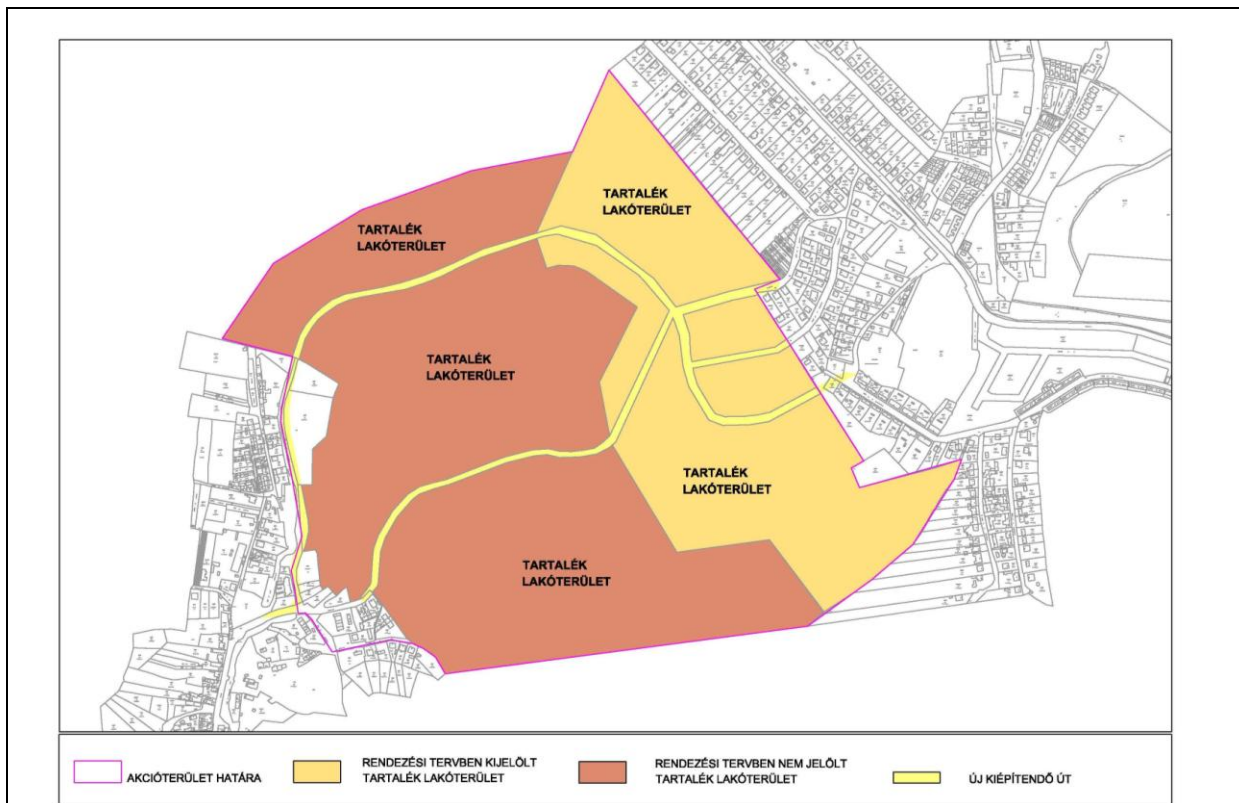
Amennyiben sikerülne jelentős számú és arányú fiatal, képzett népesség Salgótarjánba vonzása nélkül is fellendíteni a helyi gazdaságot, akkor azért volna ugyanúgy szükséges jelentős volumenű lakás megépítésére alkalmas területeket kialakítani, mert a nagy számú és arányú „panel” lakás Salgótarjánban ugyanúgy egy látens lakáshiányt jelent a nagyobb és jobb minőségű lakások tekintetében, mint minden más városban, ahol a magasabb presztizsű lakóterületek lakásállománya ilyen hatalmas arányban foglal magában „panel” lakásokat.

A jelen (részben modellként szerepeltetett) akcióterület fejlesztésének különleges várospolitikai jelentőségét az adja, hogy a völgyekbe szorult városban új lakások építésére ugyanolyan kevés hely van, mint zöldmezős ipari beruházások megvalósítására.

Ebből a szorító helyhiányból pedig ugyanúgy ki kell törnie a városnak, mint a munkahelyteremtő ipari beruházások tekintetében, különben elesik a lehetőségtől, hogy fenntartható fejlődési pályára állva újuljon meg.

Ezért jelentős nagyságú és arányú lakóterületi fejlesztés előkészítése és végrehajtása ezen a helyszínen, illetve másikon létkérdés a város jövője szempontjából, vagyis ugyanúgy abszolút prioritás, mint jelentős volumenű „zöldmezős” ipari munkahelyteremtő beruházások megvalósítására alkalmas területek előkészítése.

V.12.8. Operatív városfejlesztési perspektívák



A mellékelt tervlapon bemutatott lakóterületi fejlesztés első része a következő 7-8 éves időszakban megvalósítható. Az említett első rész méretének és tartalmának kérdését az előkészítés következő szakaszaiban lehet és kell tisztázni.

Amennyiben a jelen akcióterület fejlesztése az IVS végrehajtása és a helyi piac alakulása szempontjából szükséges és lehetséges mértékűhöz képest csak korlátozott építési lehetőséget biztosítana a következő előkészítési fázisban feltáruló műszaki-fizikai adottságok miatt, sürgősen más helyszínt, illetve helyszíneket kell kijelölni a megfelelő mértékű és minőségű lakóterületi fejlesztés előfeltételeinek biztosítása érdekében.

V.12.9. A városfejlesztési akció előzetes operatív városfejlesztési koncepciója

A közsféra építési feladatai

- a beépítés esetleges műszaki-fizikai korlátainak tisztázása amiatt, hogy az akcióterület egy része a hatályos városrendezési terv szerint a bányászattal érintett terület határán belülré esik,
- a város lakáspiacának részletes vizsgálata a kiinduló helyzetben és az IVS megvalósításának 5. és 10. évére előrevetített állapotban a meglévő lakásállomány összetételének és használati módjának feltárásával, az igények és a fizetőképes kereslet vizsgálatával, figyelembe véve az IVS végrehajtása során bekövetkező – a tervek szerint pozitív irányú – társadalmi, gazdasági változásokat; a vizsgálat célja az új lakások iránti fizetőképes kereslet alakulásának prognosztizálása az említett távlatban, a KSH és az Önkormányzat adatai, valamint a városfejlesztő társaság és módszertani kérdésekben

jártas szociológusok által a munka indítása előtt kialakításra kerülő módszertan és tematika alapján célzott szociológiai kutatások alapján,

- városépítészeti koncepció és előzetes komplex városfejlesztési akcióterv készítése a lakóterületi fejlesztés megvalósítására és az akcióterület szabályozási terve elkészítésének szakmai megalapozására,
- szabályozási terv elkészítése a városfejlesztési akcióterületre,
- az akcióterület infrastruktúra-hálózatának és rendezett közterületeinek kiépítéséhez szükséges építési engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése (útépítési tervek, közműépítési tervek, a zöldfelületi rendszer kialakításának tervei) a megvalósítás forgatókönyvéül szolgáló komplex városfejlesztési akciótervvel összhangban,
- a megvalósítás forgatókönyvéül szolgáló komplex városfejlesztési akcióterv elkészítése,
- a lakóterület beépítéséhez szükséges infrastruktúrák, rendezett közterületek, zöldfelületek és építési telkek kialakítása a megvalósítás alapjául szolgáló komplex városfejlesztési akcióterv szerinti ütemezésben és tartalommal,
- a kialakított építési telkek értékesítése olyan építetők számára, amelyek az eladástól számított két éven belül megépítik a megvásárolt telken a városfejlesztési akcióterv által előírányzott lakóépületet.

A magánszféra építési projektjei

- a modellként tárgyalt városfejlesztési akcióterületen a magánszféra vállalkozásai, illetve a magánszemély építetők felépíthetnek mintegy 3000 lakást az önkormányzati fejlesztés keretében kialakításra kerülő építési telkeken.

V.12.10. A városfejlesztési akció előzetes pénzügyi koncepciója

Az előzetes modellezés számítása szerint a közsféra operatív városfejlesztési feladatainak végrehajtása során felmerülő városfejlesztési kiadások

- | | |
|--|-------------|
| - az akcióterület geodéziai és geotechnikai felmérése, és lakóterületi beépítése esetleges műszaki korlátainak (a korábbi bányászati tevékenységgel összefüggésben) tisztázása | 9.000 eFt |
| - lakáspiaci keresleti prognózis készítése | 9.000 eFt |
| - előzetes és végleges városfejlesztési akcióterv, szabályozási terv, infrastruktúrák és zöldfelületi rendszer építési engedélyezési és kiviteli tervei összesen | 120.000 eFt |
| - rendezési terv szerinti északi gerincút közmű gerinc vezeték kiépítése Kőváralja és Baglyasalja között | 309.000 eFt |
| - déli gerincút és közmű gerinc vezeték kiépítése Kőváralja és Baglyasalja között | 350.000 eFt |

- az akcióterület belső infrastruktúra és zöldfelületi rendszerének kiépítése, építési telkek kialakítása: $467.200 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ eFt/m}^2$ 1.401.600 eFt
- az építési telkek értékesítéséhez szükséges marketing és egyéb költségek 40.000 eFt
- a megvalósítás operatív irányításának díja 190.000 eFt

Közvetlen városfejlesztési kiadások összesen: 2.428.600 eFt

A városfejlesztési akció bevételeinek forrásai

A közvetlen városfejlesztési bevételek a kertvárosi lakások építésére jogi és infrastrukturális szempontból alkalmasan kialakított építési telkek értékesítéséből származnak;
 építhető összes nettó lakás szintterület:
 262.800 m^2
 Fajlagos telekhányad: 12 eFt/m^2

A városfejlesztési akció bevételeinek forrás összesen: 3.153.600 eFt

Közvetlen városfejlesztési egyenleg 725.000 eFt

Családi házas beépítés esetén:

A városfejlesztési akció bevételeinek forrásai

Építhető összes nettó lakás szintterület:
 118.260 m^2
 Fajlagos telekhányad: 12 eFt/m^2

A városfejlesztési akció bevételeinek forrásai összesen: 1.419.120 eFt

Közvetlen városfejlesztési egyenleg - 1.009.480 eFt

Az eltérő intenzitású beépítési módok alkalmazásának pénzügyi modellezéséből és a városban zöldmezős lakásépítésre megfelelő városszerkezeti pozícióban bevonható területek szűkösségéből következik, hogy az új lakásépítés városfejlesztési akcióterületén a családi házas falusias beépítés helyett a nagyobb intenzitású kertvárosi beépítést kell alkalmazni, a konkrét szintterület sűrűséget azon a maximumon meghatározva, amelyet a prognosztizálható piaci kereslet, a feltárássra kerülő esetleges műszaki-fizikai korlátozó tényezők és a városfejlesztés stratégiájának együttese megenged.

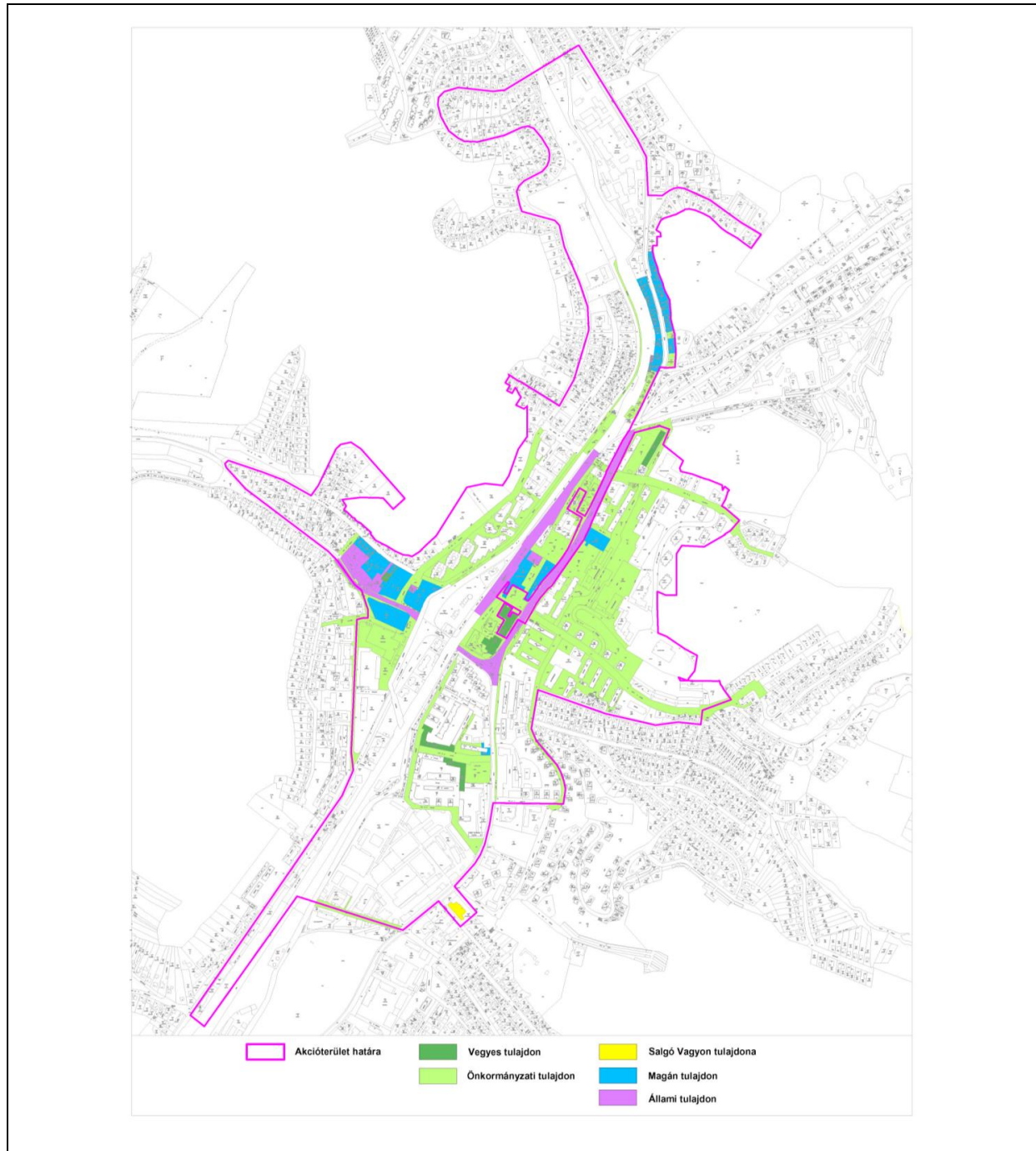
VI.
A STRATÉGIA
MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA

VI. A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA

6.1. Ingatlangazdálkodási terv

6.1.1. Városközpont funkcióbővítő fejlesztésének városfejlesztési akcióterülete

Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



Az akcióterületen önkormányzati, állami, magán, vegyes és a Salgó Vagyon tulajdona található. Ingatlanvásárlást, értékesítést az önkormányzat nem tervez.

6.1.2. Acélgár - városközpont szociális városrehabilitációs akcióterülete

Ingatlanok tulajdonosi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



Az akcióterületen az ingatlanok nagyrészt önkormányzati tulajdonban vannak, de található még állami, magán, egyházi és vegyes tulajdon is.

Ingatlanvásárlást, értékesítést az önkormányzat nem tervez.

6.1.3. Szabadság telep szociális városrehabilitációs akcióterülete

Ingtatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



Az akcióterületen belül az ingatlanok 100% önkormányzati tulajdonban vannak, értékesítést az önkormányzat nem tervez.

6.1.4. Művész telep szociális városrehabilitációs akcióterülete

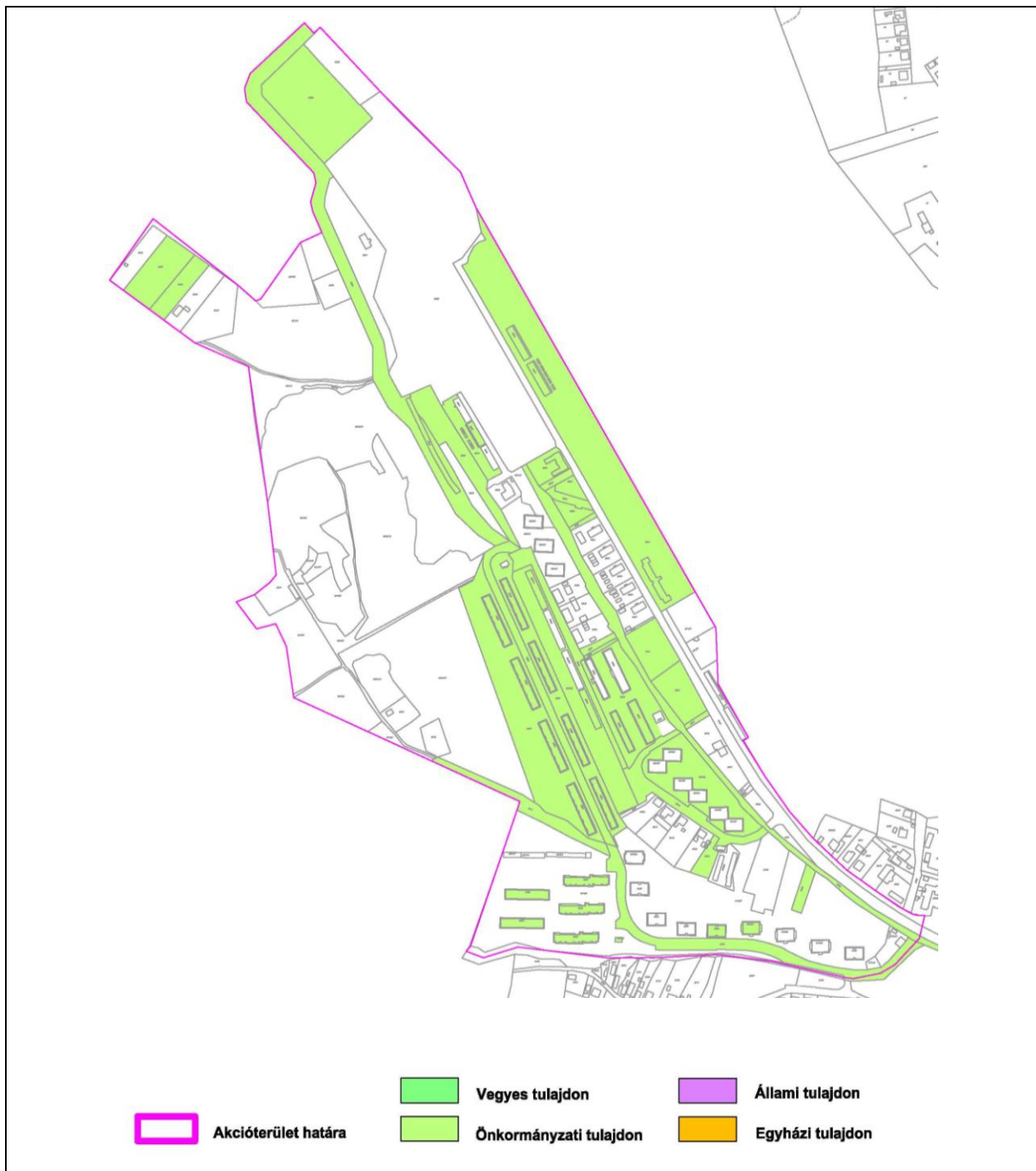
Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



A önkormányzati és magántulajdon vegyesen található az akcióterületen, ingatlanvásárlást, értékesítést az önkormányzat, a következő fázisban kidolgozásra kerülő komplex városfejlesztési akcióterv tartalmának függvényében tervez.

6.1.5. A zagyvapálfalvai szociális városrehabilitációs akcióterület, Zöldfa utca és környéke

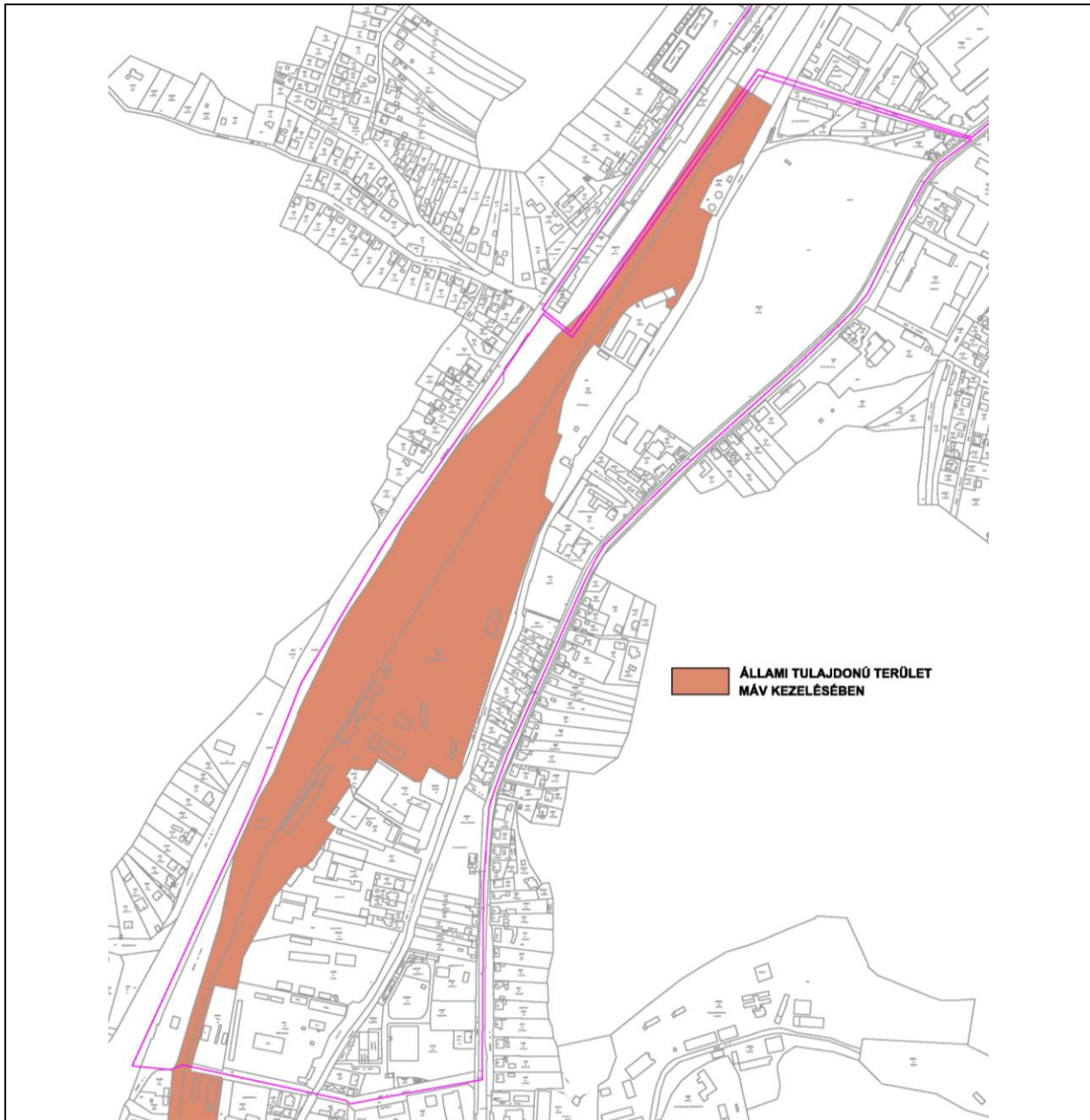
Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



Az ingatlanok önkormányzati és magán tulajdonban vannak, ingatlan vásárlást, értékesítést az önkormányzat nem tervez.

6.1.6. A „Nagyállomás” munkahelyteremtési akcióterülete

Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:

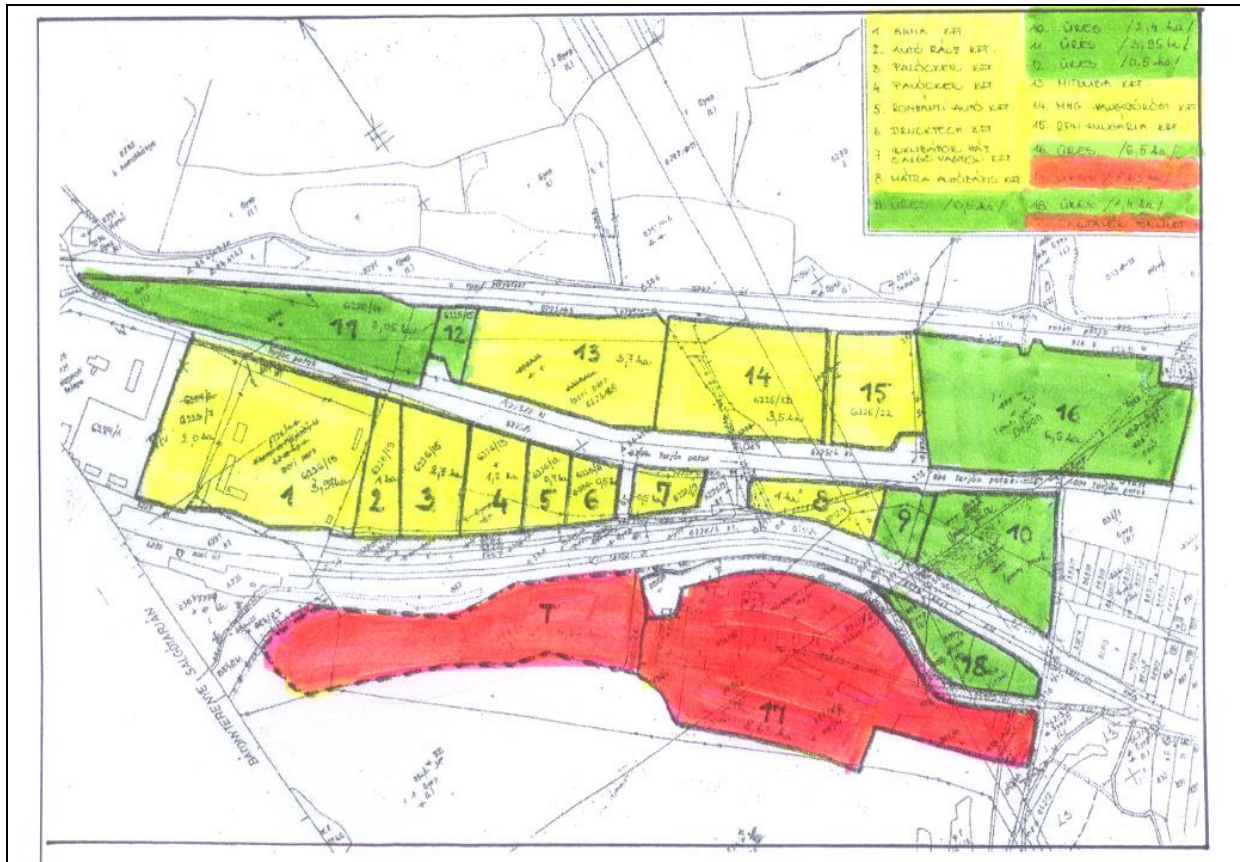


Az akcióterület legnagyobb részének tulajdonosa az állam, kezelője a MÁV. A többi ingatlan túlnyomó része magántulajdonban van.

Magántulajdonú ingatlanok megszerzése, a városfejlesztési akció keretében, a kialakításra kerülő építési telkek értékesítése, az előkészítés következő fázisában kidolgozásra kerülő komplex városfejlesztési akciótervnek megfelelően.

6.1.7. Zöldmezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Parkban

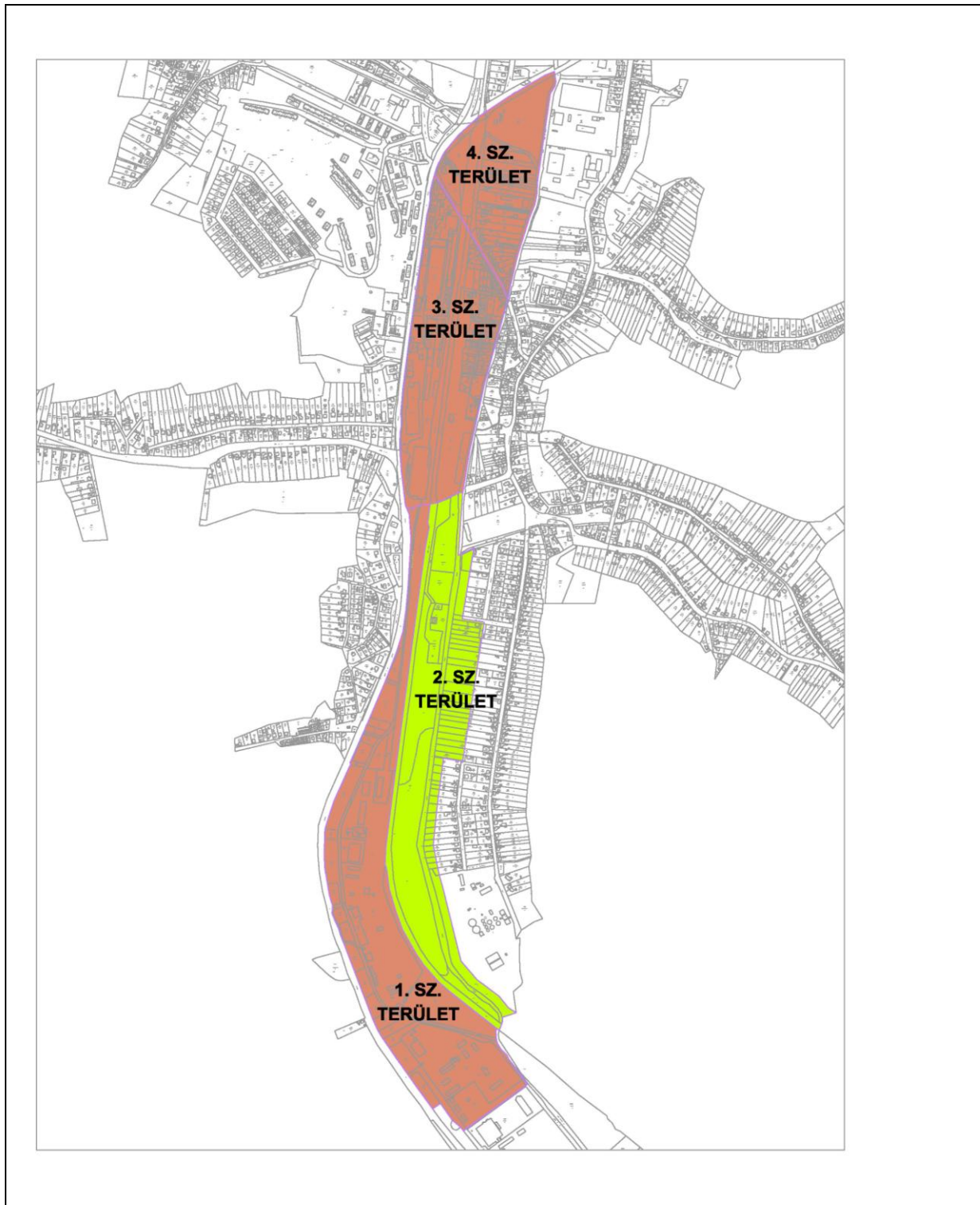
Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



Az akcióterületen magántulajdonú, üres és tartalék területek vannak. Ingatlángazdálkodási terv szerinti feladat a magántulajdonú ingatlanok megszerzése, a kialakított illetve a kialakításra kerülő építési telkek értékesítése a munkahelyteremtő városfejlesztési akció keretében.

6.1.8. Zöld- és barnamezős városfejlesztési akcióterület az Ipari Park északi folytatásaként

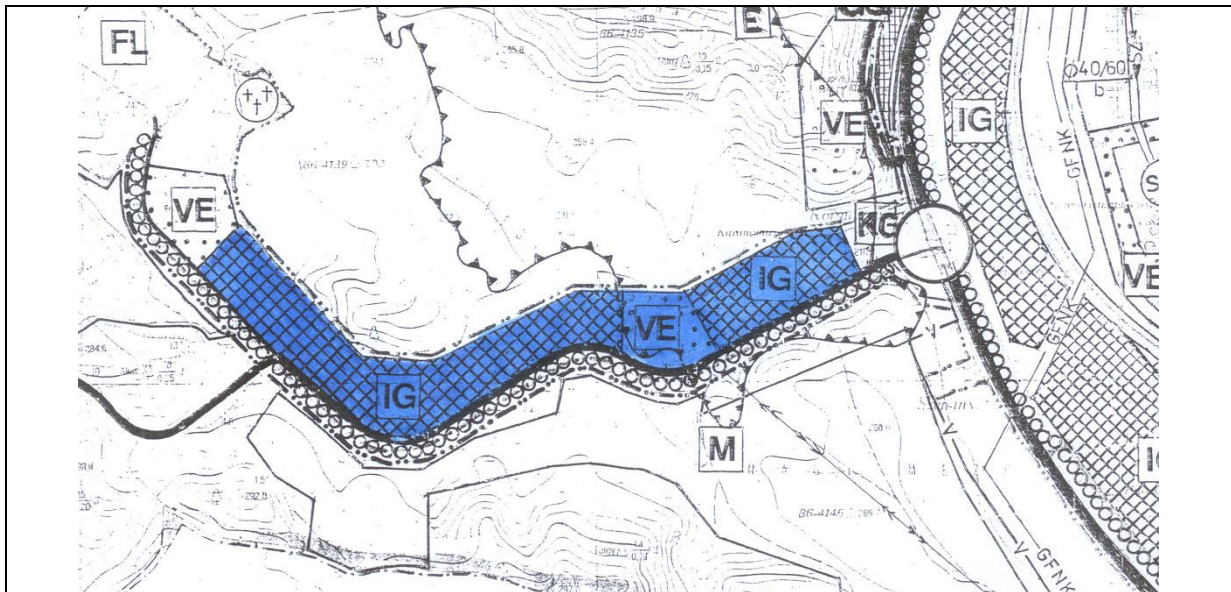
Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



Az akcióterületen nagyrészt magántulajdonú ingatlanok találhatóak. A 2. sz. területen és szükség esetén a barna mezős területeken a városfejlesztési akció keretében feladat a magántulajdonú ingatlanok megszerzése, a kialakításra kerülő építési telkek értékesítése.

6.1.9. Zöldmezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Park és Kotyháza között

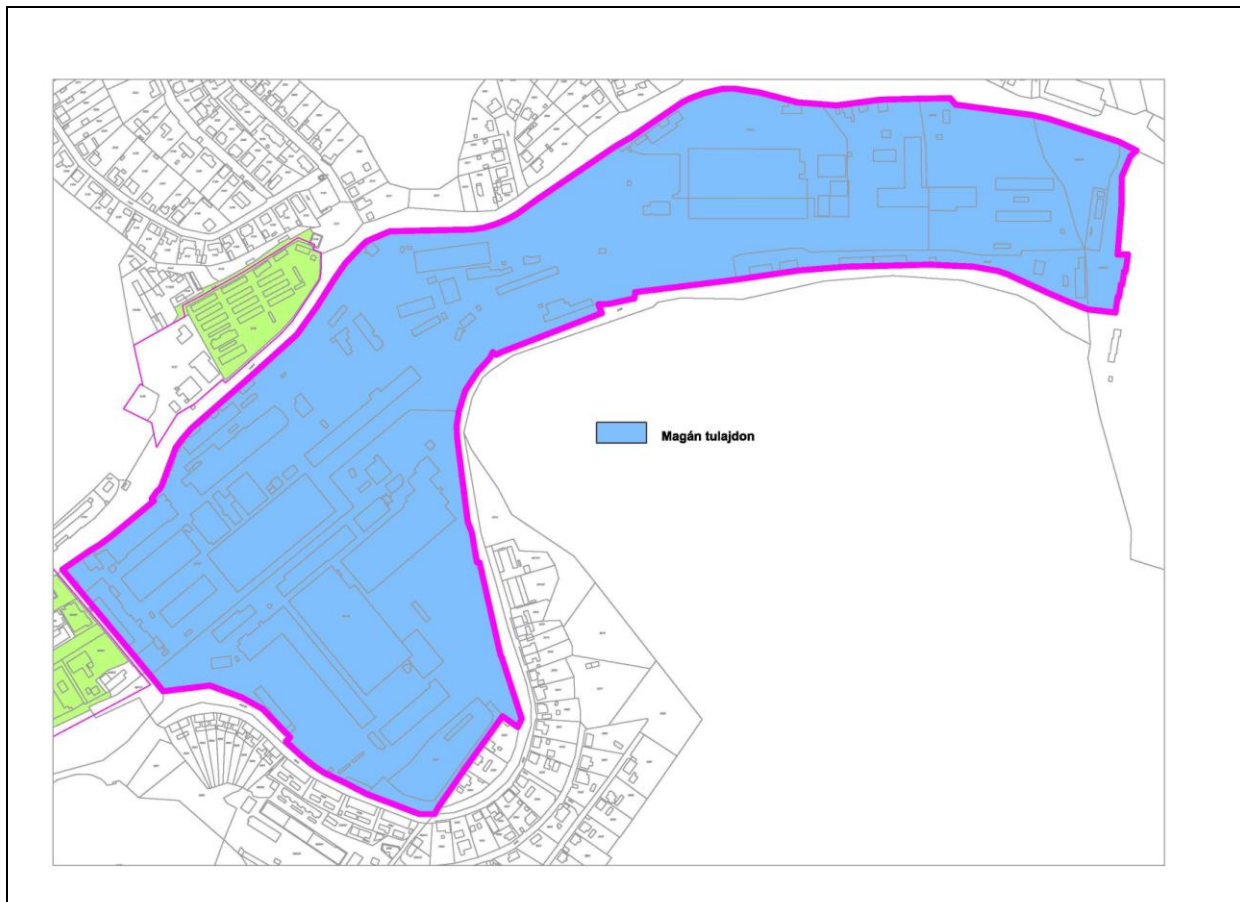
Ingtatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



A teljes terület megszerzése és a fejlesztések végrehajtása utáni értékesítése, a városfejlesztési akció keretében.

6.1.10. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület az Acélgyár területén

Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



Az akcióterületen magántulajdonú ingatlanok találhatóak. A barnamezős rehabilitációt az ingatlan tulajdonosa végzi a V.8. pontban leírtak szerint az önkormányzattal kialakításra kerülő együttműködésben.

6.1.11. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület Zagyvarakodó területén

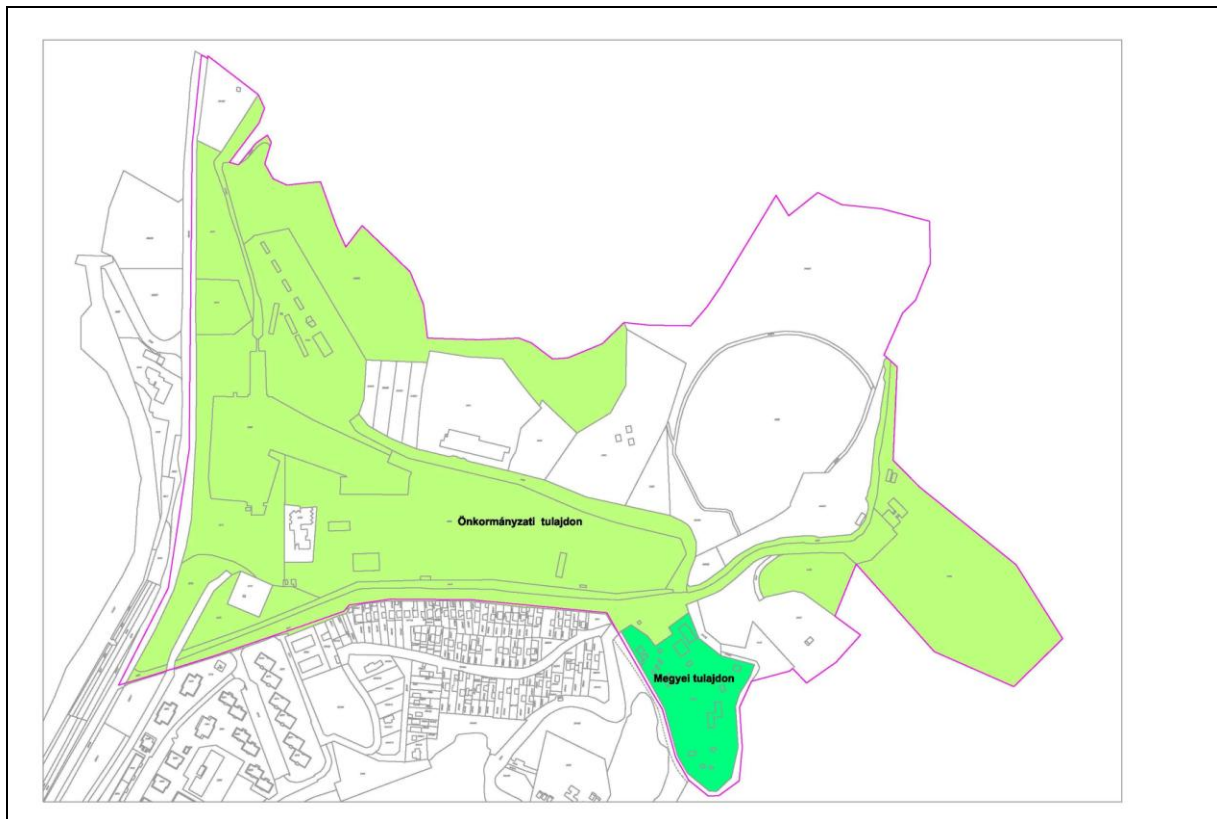
Ingtatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



Az akcióterületen magán és önkormányzati tulajdonú ingatlanok vegyesen találhatóak. A fejlesztés szempontjából szükséges összes ingatlan megszerzése, a kialakításra kerülő építési telkek értékesítése.

6.1.12. „Tóstrand Élmenyfürdő”, turisztikai akcióterület

Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése az V.10. pontban említett előzetes komplex városfejlesztési akciótervben foglaltaknak megfelelően történik.

6.1.13. Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterület

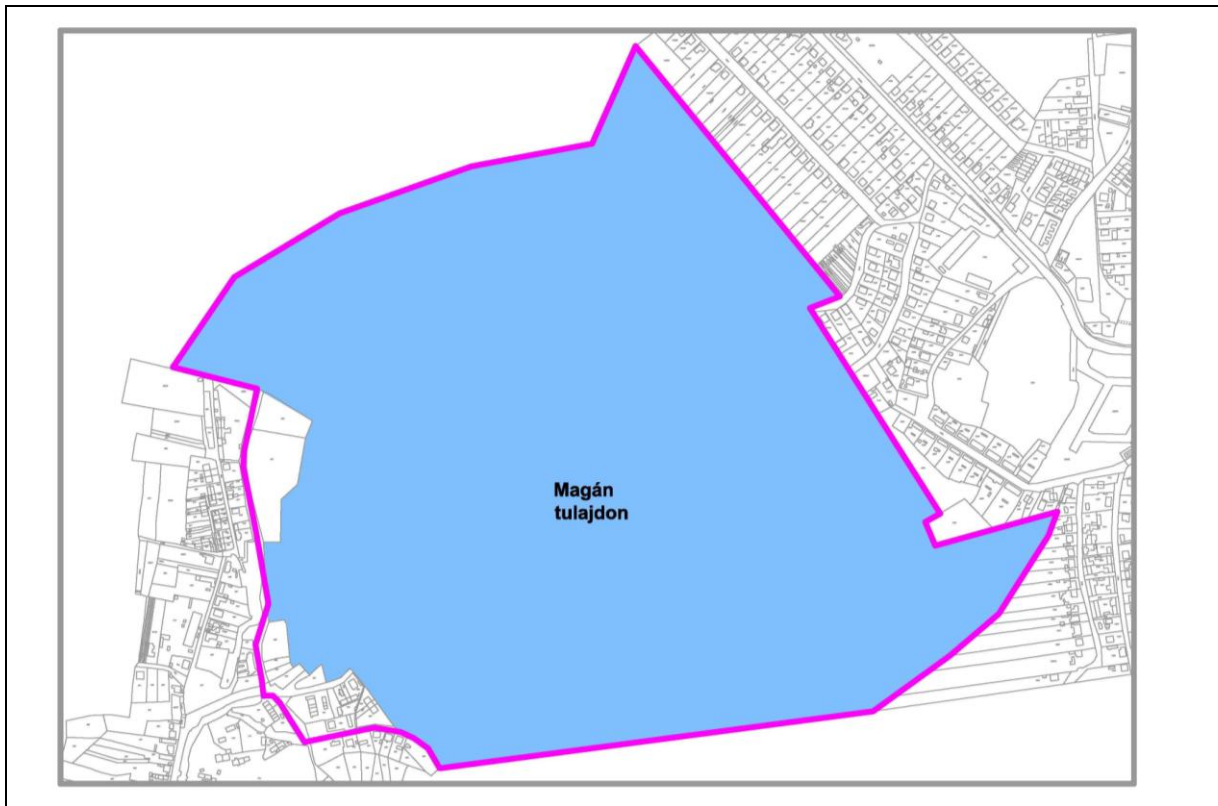
Ingtatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



Önkormányzati tulajdonú ingatlan esetleges értékesítése az V.11. pontban említett előzetes komplex városfejlesztési akciótervben foglaltaknak megfelelően történik.

6.1.14. Kőváralja-Baglyasalja, kertvárosi lakóterület fejlesztés városfejlesztési akcióterülete

Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:



Az akcióterületen magántulajdonú ingatlanok találhatóak. Feladat a magántulajdonú ingatlanok megszerzése, a kialakításra kerülő építési telkek értékesítése a városfejlesztési akcióterv keretében.

6.2. Városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési jellegű tevékenységek

6.2.1. Tervalku – településrendezési szerződés

Beruházók igénye miatti településrendezési terv módosítás esetében – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A § alapján – az önkormányzat településrendezési szerződést is köt a tervezői szerződés mellé. Ebben rögzítik az egyes felek kötelezettségeit és feladatvállalásait.

Ennek az eszköznek az alkalmazása különösen a barnamezős városrehabilitációs akcióknál fog fontos szerephez jutni, amint arra különösen az V.8. fejezetben foglaltak is utalnak.

6.2.2. Városi marketing stratégia

6.2.2.1. A városmarketing feladata

Napjainkban hatékony marketing nélkül igen nehezen értékesíthető bármilyen termék vagy szolgáltatás, legyen az bármilyen jó minőségű is. Gyakorlatilag nincs olyan, a mindennapok során rendszeresen használt termékfajta, amelyet ne készítené, ajánlana rengeteg – esetenként több száz, vagy több ezer – gyártó, s a globalizáció nagyságrendekkel megnövelte a potenciális konkurensok számát.

Nincs ez másként a városok esetében sem. Bár egy település nyilvánvalóan nem termék, ám szolgáltatásaival, funkcióival kapcsolatos ajánlatait ugyanúgy el kell juttatni a célcsoportokhoz, mint azt egy termék esetében tenni kell. A konkurenciaharc is ugyanolyan mindennapos, mint a gazdasági élet egyéb területein. Mind lokális, mind globális méretekben hihetetlenül erős, kiélezett verseny folyik a befektetők érdeklődésének felkeltésére, az egy-egy régió iránt érdeklődést mutató befektető „elcsábítására” a szomszédos városok vagy országok előtt, rangos rendezvények, konferenciák rendezési jogának megszerzésére. Az a város, amely egy jelentős sporteseményt – olimpiát, labdarúgó világbajnokságot, stb. – megrendez, hosszú időre nyeregben érezheti magát. Hiszen az egy ilyen nagyságrendű eseményt előkészítő fejlesztések messze túlmutatnak magán az eseményen, a pénztárcák könnyebben megnyílnak, s az adott eseményről szóló tudósítások, beszámolók egyfajta „ingyen reklámként” növelik a település ismertségét.

Különösen fontos a városmarketing egy olyan város esetében – mint Salgótarján – amely csak teljes megújulással válhat vonzó középvárossá, ami hosszabb távú fennmaradásának egyetlen esélyét jelenti.

Egy város pozíciója – globális vagy lokális – versenyben nagy mértékben meghatározza annak gazdasági fejlettsége és természeti környezetének vonzereje és az az imázs, amit ki tud magáról alakítani. A városmarketing tevékenységek elsődleges feladata a meglévő kedvező pozíciók kiaknázása, a vonzerők és a megújult, pozitív imázs kommunikálása, aminek alapjául mindenképp a település fejlesztési stratégiája, jelen esetben az IVS kell, hogy szolgáljon.

6.2.2.2. Előzmények

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának gazdasági programja 2007 – 2018 a következő alapvető társadalmi/szociális problémákat nevezi meg, mint ahol hiányosak a gazdasági fejlődés társadalmi feltételei:

- a népesség, s ezen belül az aktív korúak arányának csökkenése,
- a lakosság nagy részének nem megfelelő a képzettsége az érvényesüléshez,

- részben ebből következően magas a munkanélküliség.

A program az ipart nevezi meg olyan húzóágazatként, amely kitörési lehetőséget jelenthet a helyi gazdaság számára.

Salgótarján Középtávú Fejlesztési Programja négy részprogramból épül fel, amelyek együttesen, egymást erősítve nagyobb eredményeket érhetnek el, mint az egyes részek külön-külön. A négy részprogram a következő:

- A fejlődő város programja
- Az élhető város programja
- A gondoskodó város programja
- A vonzó és szerethető város programja.

A 2005-ben elkészített „**Salgótarján Marketingkommunikációs programja**” c. tanulmány átfogóan foglalkozik az imázs kialakításának szükségességével, s javaslatot tesz a marketingkommunikáció különféle módjaira és célcsoportjaira. A tanulmány általános jellegű megállapításainak legtöbbje ma is aktuális. Konkrét javaslatainak az újabb fejlesztési elgondolásoknak megfelelő módosítása alapjául szolgálhat az aktuális várossmarketing stratégiának is.

6.2.2.3. Salgótarján jövőképe

Az új marketingkommunikációs program elemeinek tükröznie kell az IVS-ben megfogalmazott jövőképet, s a város „eladható” értékein és a megújuló város imázsán kell alapulniuk. A marketingkommunikációs programba a jövőkép elemeit célcsoportokra lebontva célszerű beépíteni. A várossmarketing két alapvető célcsoportja a helyi lakosság, valamint a „külvilág”, azaz azok az emberek, cégek, szervezetek, akiket valamilyen módon a városba akarunk vonzani. Előbbiek számára elsősorban a társadalmi kohéziót erősítő elemeket szükséges hangsúlyozni, utóbbiaknak a település vonzerejét, gazdasági, természeti, kulturális, stb. területeken.

Az IVS-ben megfogalmazott jövőkép azon elemei, melyek beépítése szükséges a városon kívüli célcsoportok, elsősorban befektetők felé irányuló marketingkommunikációs programba, a következők:

Gazdaság és innováció területén:

- *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;*
- *Rendszerszerűek a gazdasági, a K+F, az innovációs fejlesztési szervezetek, az oktatási-képzési intézmények, valamint az önkormányzat közti együttműködések;*
- *Új gazdasági és szolgáltatási alközpontok jönnek létre Salgótarján külső területein is (elsősorban Zagyvapálfalván);*
- *Az egyedülálló kulturális örökséggel és természeti környezettel (két vár, Karancs-medves) rendelkező város zöldbe ágyazott lakóterületei (Beszterce, Kemerovó, Belváros) ideális városi lakókörnyezetet jelentenek a természet közelségét és a jó levegőt kereső fiatal, jól képzett munkavállalók számára, akik a számos új ipari üzemében találnak munkát, és ezért települnek a városba;*
- *A megújuló városközpont új, minőségi kereskedelmi és kulturális szolgáltatásai a színvonalas városi élet lehetőségét nyújtják a betelepülő kvalifikált*

munkavállalóknak, zöldövezeti környezetben;

- *A Tóstrand élményfürdő európai színvonalú rekreációs lehetőséget biztosít a munkájuk miatt a városba települőknek;*
- *A város iparúzési adókedvezményekben részesíti a betelepülő induló, illetve fiatal, dinamikus mikro és kisvállalkozásokat és a nagy K+F tartalmú tevékenységet végző, piacképes vállalkozásokat.*

Megfelelően kommunikálva ezek az elemek a várost vonzóvá tehetik a potenciális befektetők, vállalkozások számára. Meg kell azonban jegyezni, hogy az innovációs központtá válás megvalósítása nem könnyű feladat, tekintettel a lakosságnak az Önkormányzat gazdasági programjának helyzetelemzésében egyik fő problémaként említett alacsony képzettségét.

Lakóhelyi környezet területén:

- *A városszerkezet lehetőségek szerinti korrekciója révén javulnak belső kapcsolatok, barnamezős területek szabadulnak fel gazdaság- és városfejlesztési célokra egyaránt, melyek megvalósulásai hozzájárulnak a város élhetőségéhez;*
- *Fejlett infrastruktúrával, épített környezettel és környezeti adottságokkal rendelkező európai színvonalú szolgáltató középváros lesz Salgótarján jelentős térségi és határon átnyúló vonzerővel;*
- *A tranzitforgalom a város peremein marad, elkerüli a belső lakóterületeket, ahol a forgalomszervezési változtatások és a közterületi sétálóutcák kialakítása révén jelentősen mérséklődik a forgalom és a környezetterhelés;*

Mindenképpen szükséges a határközeli fekvés, illetőleg az ebből eredő előnyök („határon átnyúló vonzerő”) hangsúlyozása. A tranzitforgalom tekintetében nem szabad elfelejteni, hogy a város topográfiai adottságai nem teszik lehetővé az átmenő forgalom hatékony eltávolítását a város központjától, hiszen a szűk völgyben nincs lehetőség a belső területektől több száz méter távolságra építeni elkerülő utat.

Életminőség területén:

- *A köz- és magánjavak folyamatos bővülése jellemzi Salgótarját, a város vállalkozásait, lakosságát és önkormányzatát;*
- *Mindenki számára elfogadható a város rendezettsége, hangulata, köztisztasága és közbiztonsága.*

Több felmérés igazolja, hogy a legtöbb befektető számára egy hely biztonsága legalább annyira fontos tényező, mint az üzletre közvetlenül ható tényezők (képzettség, munkaerőpiac, helyi adók, stb.). A biztonság fogalmkörébe a közbiztonság éppúgy beletartozik, mint a politikai biztonság, a kiszámíthatóság.

Az IVS-ben meg fogalmazott jövőkép azon elemei, melyek beépítése javasolt **a betelepülők és a helyi lakosok felé** irányuló marketingkommunikációs programba, a következők:

Gazdaság és innováció területén:

- *Megújulnak a Belváros és tágabb térségének alulhasznosított területei, ahol megerősödnek a kereskedelmi és szolgáltatási, a termelési, valamint a lakóhelyi funkciók egyaránt;*
- *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.*

Mivel a városnak komoly problémát okoz az elvándorlás, a népesség fogyása, a helyi lakosságot célzó marketingkommunikáció egyik elsődleges célja kell, hogy legyen egy olyan város képének közvetítése, ahol érdemes ott maradni, a jövőt tervezni. Ehhez kapcsolódik a következő lépcső, a városba történő bevándorlás ösztönzése.

Lakóhelyi környezet területén:

- *A város egyedülállóan szép és egészséges levegőjű lakókörnyezetet nyújt az itt élőknek és betelepülőknek;*
- *A vonzó természeti környezetbe egyedülálló kulturális örökség ágyazódik, ami az egészséges és kulturált kikapcsolódás rendszeres lehetőségét nyújtja az itt élő és a betelepülő fiatal vagy fiatal középkorú gyermekes családok számára;*
- *A városközponti funkciók kiterjednek, amely lehetőséget nyújt a rehabilitációs megújulásra, mely révén kiteljesednek a belvárosi szerepkörök;*
- *Nagy a zöldterületek, a rekreációs és a közösségi célú területek, sétáló zónák, játszóterek aránya.*

A lakóhelyi környezet, a város élhetősége – a gazdasági, foglalkoztatásbeli lehetőségek mellett – a legfontosabb tényező a helyi lakosság megtartásában. A városmarketing fontos eleme az ilyen irányú fejlesztési elképzelések tudatosítása a város lakosságában. A fejlesztési elképzelések akkor lehetnek igazán eredményesek, ha kidolgozásukban a lakosság aktívan közreműködik. A későbbiekben még visszatérünk erre kérdésre, mivel az országszerte általánosan alkalmazott technikák, így a leggyakoribb „lakossági fórum” intézménye nem igazán bizonyult alkalmasnak a közösség bevonására.

Életminőség, társadalmi kohézió területén:

A megkerülhetetlen problémák megoldása céljából

- *a szociális háló erős, a támogatások színvonala magas, a területi és társadalmi egyenlőtlenségek csökkennek,*
- *sokszínű a kulturális, a közművelődési és a szabadidős programkínálat, amelyek megújult helyszíneken és kibővült közösségi terekben zajlanak;*

Ez egy jól kommunikálható általános előny a város megújítása során. Fontos pozitívum, hogy mindenki számára elfogadható a város rendezettsége, hangulata, köztisztasága.

6.2.2.4. A marketingkommunikáció alapjául szolgáló értékek

Az IVS „fejlesztési szintű megközelítés” része 10 városrészrel foglalkozik. A városrészenkénti elemzésekben az erősségek között igen gyakran (több városrésznél is) szerepel a „kedvező táji, természeti környezet”, a „nyugodt, kertvárosias lakókörnyezet”. Ezek az értékek az egész városra általánosan is jellemzőek, így a marketingkommunikációban az első helyen kiemelendő tényezők lehetnek. A város megújítása hosszú és nehéz folyamat; ezzel szemben a környezeti, természeti értékek már most a rendelkezésre állnak. A következő fejezetben kissé részletesebben vizsgáljuk a turizmussal, illetve az ezzel részben átfedésben lévő sporttevékenységekkel kapcsolatos marketing lehetőségeket, feladatokat. Egy olyan városban, ahol nem áll rendelkezésre nagyszámú, jól képzett munkaerő, ahol a gazdasági és szociális mutatók a várost a hátrányos helyzetű települések közé

sorolják, ahol nincsenek nagy hagyományokra visszatekintő, széles körben ismert és kedvelt kulturális vagy egyéb rendezvények, a kiemelkedő természeti adottságok kiaknázása alapvetően fontos feladat, amelynek megfelelő prioritást kell biztosítani a város marketing programjában. Nem fogadható el ezért az a szemlélet, hogy a turizmus fejlesztése csak a gazdaság fejlődésével kaphat egyre nagyobb hangsúlyt. A turizmus fejlesztése közvetlenül is a megújulás egyik alapvető eszköze, ezért a városmarketingnek különösen hangsúlyosan kell szolgálnia.

A marketingstratégia eszközei hatékonyabbak a turizmus fejlesztése területén, mint a munkahelyteremtés, vagy a gazdasági fejlődés elősegítésére. Ennek oka, hogy a marketingkommunikáció akkor hiteles, ha a tervek, célok mellett az elért eredményeket, a meglévő pozitív adottságokat is tartalmazza. Salgótarján esetében a természeti környezet rendelkezik egyértelműen csak pozitív adottságokkal. Amennyiben a turizmus fejlesztése a gazdasági fejlődés függvénye lenne, úgy a város olyan lehetőségekről mondana le, amelyek később már nem biztos, hogy rendelkezésre állnak. Emellett a gazdasági fejlődést számos, az Önkormányzat hatáskörén kívül álló tényező is befolyásolhatja (nemzetközi pénzügyi válságok, országos méretű politikai instabilitás, stb.), míg a turizmus fejlesztésre sokkal közvetlenebbül, kevesebb külső befolyásoló tényező mellett van lehetőség. Nemcsak a gazdaság növekedése eredményezheti a turizmus fejlődését, hanem a kapcsolat fordítva is igaz: a pezsgő turizmus a gazdasági fejlődés komoly katalizátorává válhat.

6.2.2.5. A meglévő marketingkommunikációs program aktualizálása

A város imázsa

A város imázsa különféle elemek komplex együttese, melyeket megfelelő módon össze kell hangolni a megújuló város égisze alatt. Egyik domináns eleme a grafikai megjelenés (címer, logo-k, színvilág, stb.). Bár formai, és nem tartalmi elemről van szó, manapság a kommunikációs szakemberek legtöbbször a tartalmi elemeknél fontosabbnak tartják azt, hogy egy-egy szín, szlogen, logó, stb. azonnal azonosítsa a terméket (jelen esetben a várost), mivel a tartalmi elemeket így sokkal hatékonyabban lehet kommunikálni. Ennek a státusznak az elérése igen hosszú folyamat.

Mielőtt a megújuló város imázsának kommunikációja megkezdődik, fontos lenne felmérni azt, milyen kép él jelenleg az emberekben a várossal. (Egyáltalán: él-e valamilyen kép; itt természetesen nem a város lakosságára gondolunk.) A felmérés rávilágít arra, hogy mely elemek építhetők be az új imázsba, de azt is kimutatja, hogy az új stratégiának milyen meglévő rossz imázs elemek kiküszöbölésére kell fókuszálnia. Salgótarján esetében sajnos ez utóbbi tényezőt is figyelembe kell venni, hiszen a térség hátrányos helyzete nehezíti az új imázs kialakítását.

A város szlogene

A Marketingkommunikációs program több alternatívát is vizsgál, és egyértelműen a „Salgótarján – Palóccország fővárosa” szlogen mellett teszi le a voksát. Úgy véljük, ez a javaslat erősen vitatható. Lehet, hogy történelmi, kulturális, földrajzi szempontból helytálló ugyan, de hiányzik belőle az a dinamizmus, ami manapság elvárás a hasonló szlogenekkel szemben. Ez a mottó megfelelő lehet a hagyományőrző, esetleg gasztronómiai programokhoz, de a város általános szlogeneként nagyon erőtlén. Nehéz elképzelni, hogy akár befektetők, akár turisták áramlanak a városba csak azért, mert az Palócföld központi települése. A mai trendek olyan szlogenek, amelyek a tárgyilagos helyzetleírás helyett (a „Salgótarján – Palóccország fővárosa” tipikusan ilyen) mindenképp az érzelmekre hatnak, akár meghökkentő módon is. Az új

szlogennek a város – strukturális – megújulását és egyetemes értékeit (kulturális örökség, természeti környezet minősége) kell frappánsan kifejeznie.

A külföldi városok mai mottói, szlogenjei igen gyakran (lefordíthatatlan) szójátékok. Gyakorta túlzók, hiszen a cél a figyelemfelkeltés, s nem a pontos definíció. Az amerikai városok közül talán New York szlogenje/beceneve a legismertebb. A „Big Apple – a Nagy Alma” elnevezés 1971-ben jelent meg hivatalosan is a város turizmus-kampányában. Az almának sok köze nincs a városhoz, még kifejezés eredete is vitatott, mégis tökéletesen azonosult New York-al. Egyéb érdekes amerikai szlogenek pl.: Atlantic City – Mindig bekapcsolva (szójáték: a „turn on” kifejezés jelentése a bekapcsol mellett még többek között a „begerjed”, „bezsong” is); Hershey – A legédesebb hely a világon; Peculiar – Ahol az esélyek az ön oldalán állnak; Hamilton (Új-Zéland) – Több, mint amire számított. (Angol eredetiben ezek a szlogenek sokkal frappánsabbak...)
Az USA Texas államában található, mindössze 25000 lakost számláló Paris nevű kisváros szlogenje: „A második legnagyobb Párizs a világon”.

Nyilvánvalóan nem szabad a magyar viszonyok között kritika nélkül alkalmazni külföldi példákat, de a városnak mindenképp egy erősen figyelemfelkeltő, dinamikus szlogenne van szüksége.

Rendezvények

A városok bevezetőben említett globális versenyében talán a leghatékonyabb eszköz a (mega-)rendezvények megszervezése. Olimpiát ugyan nyilvánvalóan nem szervezhet meg egy kisváros, de a mércét akkor is igen magasra kell tenni, hiszen tucat-rendezvényekkel nem lehet a versenytársakat megelőzni. Még akkor sem, ha azok egyébként magas színvonalúak. A helyi hagyományokat, adottságokat maximálisan ki lehet használni különlegesebb, szokatlanabb rendezvények esetén is. A Marketingkommunikációs program javaslatot tett pl. palóc mese- és prózamondó versenyre – miért is ne lehetne ezt kibővíteni pl. palóc kiejtési versennyel nem palócok számára, közéleti szereplők bevonásával, humoros formában? A lényeg, mindig az, hogy a rendezvények valamilyen módon az átlag fölé emelkedjenek – ez biztosítja a média érdeklődését is. Ehhez a legtöbb esetben nem pénzforrásokra, csak egy-egy jó ötletre van szükség. A rendezvények tervezgetése során nem szabad engedni, hogy a sokféle (pénzügyi, kapacitásbeli, esetleg politikai) kötöttségek gátat szabjanak a képzelet szárnyalásának, hiszen a program részletes kidolgozása során úgyszólván mindig vissza kell venni a kezdeti lendületből. Napjainkban, a harmadik évezred elején igenis extrém ötletekre van szükség ahhoz, hogy a megvalósítás majd az átlag felé emelkedhessen.

Egy lengyel település a kilencvenes évek közepén a gazdasági összeomlás szélén állt. Semmilyen nevezetességgel nem rendelkezett, természeti környezete sivár volt, jellegtelen. Egy ötletgazda azt találta ki, hogy indítsanak el egy nemzetközi programot, kizárólag a városka nevéből kiindulva, ami fűzfát jelent. A település kinevezte magát a „világ fűzfa-fővárosának”, megszervezték a „nemzetközi fűzfa-fesztivált”, melynek az első évben csak pár száz, néhány év múlva azonban már több ezer látogatója volt, köztük jelentős számban jelentek meg a külföldiek is. Megindult a gazdasági fejlődés, s ennek egyetlen jól kitalált, gyakorlatilag a „sem mire építkező” rendezvény volt a katalizátora.

Sport

A meglévő marketingkommunikációs program a sportot a „Mi-tudat” erősítőjeként nevezi meg, és mind ezzel, mind az ebben a fejezetben kifejtett álláspontokkal, javaslatokkal egyet lehet érteni. Érdeemes viszont némiképp átformálni, kiegészíteni e javaslatokat, hiszen az elmúlt években az emberek sporthoz való hozzáállása, a sportról alkotott véleménye jelentősen átalakult. A Nemzetközi Olimpiai Bizottság egyik nemrégiben elkészített jelentése két olyan, nagyon komoly problémát említ, melyek veszélyeztethetik az olimpia jövőjét. Az egyik probléma köztudott, szinte naponta hallani róla: ez a dopping. A másik legalább ilyen súlyos: az ifjúság érdeklődésének jelentős csökkenése az olimpia iránt, elfordulása a tradicionálisnak tartott sportoktól. Míg a dopping-ügyeknek, és magának a doppingszerek alkalmazásának nyilvánvalóan kizárólag káros hatásai vannak, a tradicionális sportok térvesztése nem feltétlenül hátrányos minden esetben. Az új, leginkább természeti környezetben üzött sportok térnyerését, népszerűségük hihetetlen mértékű növekedését Salgótarján könnyen előnyére fordíthatja. E sportok némelyikét – helytelenül – extrém sportoknak is nevezik, közéjük tartozik pl. a sárkányrepülés, szikla- ill. falmászás, hegyi kerékpározás (mountain bike), ejtőernyőzés, de a teljesítménytúrázás, a triatlon, vagy a kalandversenyek is.

Salgótarján környezete egyedülállóan alkalmas e sportok üzésére, a hegymászás például nagy hagyományokkal rendelkezik. Egy hagyományteremtő „Extrém hét” versenysorozat a média érdeklődésének középpontjába állíthatná a várost. Ilyesféle rendezvények megtartásához az „infrastruktúra” legfőbb eleme – a természeti környezet – adott, a megvalósításhoz inkább szervezői munkára mintsem nagyobb anyagi jellegű befektetésre van szükség.

Ilyen rendezvényekre alapozva Salgótarján akár kezdeményezője lehetne egy „Extrém olimpia” mozgalomnak is. Az efféle rendezvények már most is sikeresek, gondoljunk csak a World Games sorozatra, amely a „nem olimpiai sportok olimpiája”. Csak idő (és minden bizonnyal nem túl hosszú idő) kérdése az „Extrém olimpia” elindítása valamelyik szervezet által.

Turizmus

A program nagy figyelmet fordít a turizmus fejlesztésére, mondván „... a turizmus az egyik leghatékonyabb külső imázsformáló tényező, amely viszonylag rövid idő alatt képes megváltoztatni a valamely térségről vagy településről kialakult negatív képet, előítéletes beidegződést.” A turizmus, az idegenforgalom fejlesztése a leggyorsabban ígér kitörési lehetőséget. A kiváló természeti környezet által nyújtott lehetőségek kiaknázásával lehet a korábbi negatív képet – amely Salgótarjánt érdektelen ipari városként jeleníti meg – leghatékonyabban felváltani egy olyan imázssal, amely a város egyetemes értékek mentén történő megújulását, környezettudatosságát, a természetbe való harmonikus beilleszkedését hangsúlyozza. (Talán nincs egyetlen olyan pontja sem a városnak, ahonnan körbenézve ne lehetne erdőt, lombos domboldalt látni.) Sajnálatos, hogy az embereknek a természetbe való eljutását elősegítő infrastruktúra-fejlesztések elmaradtak, sőt a meglévő létesítmények is lepusztultak – pl. sípályák, sífelvonók, turistaházak.

Az IVS egyik szomorú megállapítása, hogy a városban eltöltött vendégéjszakák száma drasztikusan csökken. Ezt a folyamatot mindenképp meg kell állítani, és visszajára kell fordítani. Ehhez mind infrastrukturális beruházások, mind különleges, vendégcsalogató rendezvények szükségesek. A hagyományos jellegű fejlesztések (szállodaépítés, információs központ, stb.) ebben a helyzetben valószínűleg nem

elegek, mindenképp gondolkodni kell olyan különleges, jól kommunikálható, „eladható” projektekben, amelyek a természeti környezet adottságait használják ki, és valamilyen PPP-konstrukcióban úgy valósíthatók meg, hogy minimális anyagi terhet rójanak az önkormányzatra. Ilyen projekt például a korábbi tanulmányokban is felmerült panoráma-vendéglő, esetleg hozzá vezető libegővel, vagy egy hegyi kerékpár (MTB) pálya kialakítása a város körül, kilátó-pontokkal, a nagyobb közösségi finanszírozási igényűek világából pedig a Tóstrand élményfürdő.

Ami a rendezvényeket illeti, a mintaszerűen felújított Salgóvár ideális helyszíne és témája lehet családokat megmozgató, vendégeket is vonzó játékoknak, versenyeknek, hiszen a természeti sportok és a turizmus határai gyakran összemosódnak. A lényeg itt is, hogy újszerű, különlegességnek számító rendezvényeket kell meghirdetni; a Marketingkommunikációs program szellemes javaslattal szolgál például a Salgótarján – Losonc maratonnal.

A más – pl. gasztronómiai – jellegű turizmus fejlesztéséhez már jóval kedvezőtlenebbek az adottságok. Itt a megoldást a versenytársakkal (azaz elsősorban a környező megyeszékhelyekkel) folytatott verseny helyett a velük való együttműködés jelentheti. Ez megnyilvánulhat közös, egyszerre vagy egymás után több városban megrendezett programokban, de olyan akciókban is, amikor pl. az egyik megyeszékhelyen eltöltött két vendégéjszaka után a harmadik ingyen jár a szomszédos megye székhelyén. Ez valószínűleg sokkal inkább szervezési, mintsem anyagi kérdés, de jó minőségű szálloda (ami most nincs) azért kell hozzá.

Kommunikációs eszközrendszer

A Marketingkommunikációs program számos megállapítást és javaslatot tesz arra, milyen eszközökkel lehet a már megvalósult, továbbá a tervezett fejlesztéseket hatékonyan kommunikálni. Egy elemet szeretnénk itt kiemelni.

„Kívülről” szemlélve úgy tűnik, továbbra is érvényes az a megállapítás, hogy *„... az idegenforgalmi kiadványok általában szépek, tartalmasak, ám alacsony példányszámuk miatt nem eléggé hatékonyak. Sokkal nagyobb példányszámban szükséges előállítani a szórólapokat ... Nagyon fontos, hogy a kiadványok eljussanak Szlovákiába is, sőt, hogy legyenek szlovák nyelvű mutációk is!”* Ehhez hozzátehetjük a német és angol nyelvű változatokat is.

Ugyanúgy érvényesek továbbra is a honlapról mondottak. Aligha tévedünk tehát, ha azt állítjuk, hogy ezek a javaslatok nem valósultak meg, hiszen saját régióján kívül Salgótarján jelenleg csaknem „észrevehetetlen”, és a turizmus térképén sem szerepel.

6.3. PARTNERSÉG

6.3. Partnerség

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia városunkra vonatkozó munkálatai során, az elemző, előkészítő, majd a projektalkotó fázisban a fentiekben megfogalmazottak szerint, sor került egyeztető megbeszélésre a polgármesteri Gazdasági Tanácsadó Testülettel; a belvárosi kereskedelmi egységek vezetőivel-tulajdonosavival; lakossági fórum megtartására került sor; a legnagyobb adófizető cégek, illetve gazdasági szervezetek vezetőinek tájékoztatása történt meg, véleményük kikérése mellett.

A sorra kerülő lakossági fórumokon a polgármesteri tájékoztató is szól e fontos fejlesztési dokumentumról.

6.4. A megvalósítás szervezeti feltételei

6.4.1. Egy jól működő városfejlesztő társaság szükségessége

Az ÖTM előírása szerint minden megyei jogú város önkormányzata számára kötelező, hogy a kiemelt projektek végrehajtását a megyei jogú város által alapított városfejlesztő társaság végezze.

Ez Salgótarjánban különösen indokolt, hiszen az IVS-ben megfogalmazott jövőkép valóra váltásához, a város megújulásához az IVS V. fejezetében foglaltak szerint olyan nagy volumenű városfejlesztési akciókat kell végrehajtani a következő két évtizedben, amelyek városfejlesztési akcióterületei összesen jóval nagyobb területet tesznek ki, mint a város belterületének fele. A belterületi városfejlesztési akcióterületek összes nagysága 491 hektár (4,91 millió m²). A városi önkormányzat részéről a helyi gazdaság és a városi szövet fizikai fejlesztésére irányuló városfejlesztési akciók megvalósításának a közszféra részéről felmerülő városfejlesztési kiadásai az IVS V. fejezetében feldolgozott potenciális városfejlesztési akciókra vonatkozóan kidolgozott előzetes pénzügyi koncepciókban foglaltak szerint, a jelen pillanatban rendelkezésre álló adatok alapján elvégezhető számítások tükrében, összesen 12,8 milliárd forintot tesznek ki (ebben nem szerepelnek azoknak a fejlesztéseknek, pl. barna mezős rehabilitációknak a számai, amelyek feldolgozásához jelenleg még nem állnak rendelkezésre a minimálisan szükséges információk sem), és professzionális projekt menedzsmentet jelentő, jól működő városfejlesztő társaság esetén 3,6 milliárd forintnyi közvetlen városfejlesztési bevételhez juttathatják a városi önkormányzatot, miközben több mint 50 milliárd Ft értékű építési, ingatlanfejlesztési projekt megvalósítását idézik elő a magánszféra vállalkozásai részéről.. Ahhoz, hogy egy ilyen nagy volumenű – műszaki és pénzügyi tartalma szempontjából rendkívül összetett – fejlesztési folyamatot a Salgótarján városát alkotó helyi közösség szempontjából a lehető legkedvezőbb városépítészeti és pénzügyi eredménnyel célba lehessen juttatni több önkormányzati cikluson átívelő időtartam alatt, a stratégiai irányítást végző önkormányzatnak nyilvánvalóan szüksége van egy professzionális megvalósító szervezetre, amely elvégzi a városfejlesztési akciók összehangolt, pénzügyileg hatékony megvalósításához szükséges operatív szervező és irányító munkát.

A városfejlesztő társaság Salgótarján esetében tehát nem pusztán egy terhes kötelezettség a támogatásokért folyó versenyfutásban, hanem egy szükségszerűség is, hiszen egy jól működő városfejlesztő társaság előnyös olyan lehetőséget jelent, hogy az Önkormányzat hozzájuthat azokhoz az eszközökhöz, amelyek nélkülözhetetlenek az önkormányzati irányítással történő professzionális, hatékony és fenntartható városfejlesztéshez. Az említett eszközökkel az Önkormányzat azokon a városi területeken és akkor is életképes városfejlesztési projekteket

tud előkészíteni és megvalósítani, ahol és amikor nem áll rendelkezésre a jelenleg megszokott arányú vissza nem térítendő támogatás.

Egy jól működő városfejlesztő társaság létrehozása az alábbi előnyökkel jár az Önkormányzat számára.

A városfejlesztő társaság az Önkormányzat professzionális projekt menedzsment szervezete. A társaság életképes városfejlesztési akciók előkészítését és megvalósítását végzi el számára. Olyan színvonalon és hatékonysággal, olyan kedvező városépítészeti és pénzügyi eredménnyel teszi ezt, ahogyan arra más szervezeti konstrukcióban az Önkormányzat nem számíthat. Sem akkor, ha a polgármesteri hivattal, sem akkor, ha egy önkormányzattól független vállalkozás megbízásával akar végrehajtani egy speciális és összetett műszaki-gazdasági tartalmú városfejlesztési akciót, amelynek megvalósítása hosszú ideig tart, gyakran választási ciklusokon is átnyúlik.

A városfejlesztő társaság az önkormányzat nevében és számlájára, az önkormányzat felhatalmazása alapján, annak irányításával és ellenőrzésével, de piaci szereplőként, és egy piaci szereplő rugalmasságával tudja végrehajtani a városfejlesztési akciótervekben meghatározott önkormányzati városfejlesztési elképzeléseket. Eredmény orientált gazdasági társaságként a városfejlesztési akciókat úgy készíti elő és valósítja meg, hogy városépítészeti és pénzügyi eredményük a lehető legkedvezőbb legyen az önkormányzat szempontjából. A városfejlesztési akciók jó előkészítése és végrehajtása során ugyanis bizonyos esetekben az önkormányzat jelentős közvetlen városfejlesztési bevételekre tehet szert a társaság által előállított építési telkek értékesítéséből, amint az látható például a jól működő magyarországi városfejlesztő társaságok eredményeiből és az IVS-ben foglalt potenciális városfejlesztési akciók előzetes pénzügyi koncepciójából is. A közvetlen városfejlesztési bevételeket a városfejlesztés további lépéseibe visszaforgatva, a városfejlesztő társaság számottevően tehermentesíteni tudja az önkormányzati költségvetést.

Az említettek különösen abban az összefüggésben érdekesek, hogy általános tapasztalat: az EU támogatások hatékony felhasználásának egyik legnagyobb akadálya a jó projekt előkészítés és a jó projekt menedzsment hiánya, bár az EU támogatások esetében jelenleg még nem is az a kérdés, hogy a fizikai eredmények mellett mennyi közvetlen városfejlesztési bevételt lehet előidézni, hanem csak az, hogy a rendelkezésre bocsátott pénzt sikerül-e a projekttervnek megfelelő ütemezésben szabályosan elkölteni.

A tervek szerint azonban néhány év múlva megjelenik az EU JESSICA nevű új támogatási eszköze, 2013 után Salgótarján valószínűleg már egyre inkább a JESSICA révén részesülhet az EU pénzügyi támogatásában a komplex városfejlesztés terén. A JESSICA lényege, hogy az EU támogatását a lehető legnagyobb arányban vissza kell fizetni.

Ahhoz, hogy a városfejlesztési akciók megvalósításához adott támogatásokat vissza lehessen fizetni, életképes városfejlesztési akciók kelljenek, amelyek végrehajtása során jelentős mértékű és arányú közvetlen városfejlesztési bevételek képződnek a városfejlesztés keretében előállított építési lehetőségek értékesítéséből. Ahhoz, hogy ez megtörténjen, két előfeltételnek kell teljesülnie. Kell egy jó városfejlesztési akcióterv, amely életképes projektsomagot jelent, és egy jól működő városfejlesztő társaság, amely képes arra, hogy ezt az életképes projektsomagot meghatározott idő alatt meghatározott városépítészeti eredménnyel és meghatározott közvetlen városfejlesztési bevétellel végrehajtsa. Mindezek azt jelentik, hogy érdemben és mélységében kell alkalmazni azt az európai városfejlesztési eszköztárat, amely már az EU csatlakozás előtt meghonosodott Magyarországon, és amelyből az akcióterületi fejlesztés előkészítése és a városfejlesztő társaság mint a megvalósítás projektmenedzsment szervezete a követelményként jelenik meg az önkormányzati városfejlesztés támogatását szolgáló támogatási rendszerben.

Ez csak akkor történhet meg, ha a városfejlesztő társaság létrehozása nem egy formális aktus, hanem egy jól működő városfejlesztési projekt menedzsment szervezet létrejöttét jelenti.

A jól működő városfejlesztő társaság létrehozásának további előnye, hogy a városfejlesztő társaság a városfejlesztési akciók végrehajtásával ott és akkor termel tervszerűen és módszeresen jelentős mennyiségben építési telkeket a helyi építési piacra, a helyi építési vállalkozók számára, ahol, amikor és amilyen mértékben nélküle ez nem történne meg. Ezért a városfejlesztő társaság a helyi építési vállalkozások működéséhez nélkülözhetetlen építési telkek, építési lehetőségek előállításának egyik legfontosabb eszköze.

6.4.2. A városfejlesztő társaság létrehozásának és működtetésének alapelvei

Az IVS V. fejezetében foglalt előzetes és indikatív jellegű városfejlesztési akciótervek pénzügyi koncepcióiban megjelenő számok tükrében jól látható, hogy az IVS jövőképeinek valóra váltása érdekében Salgótarjánban 7-8 éves időszakban, és hosszabb távon, 15-20 év alatt szükséges városfejlesztési akciókat nem lehet megvalósítani egy jól működő városfejlesztő társaság nélkül.

A városfejlesztő társaság létrehozásával szemben támasztott intézményi elvárások

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 létrehozásának indokoltsága:

- 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 közszféra 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 létrehozásának előnyei

Az önkormányzati irányítás és piacorientált magatartás.

A városfejlesztő társaság megalakítása után az önkormányzati többség hosszú távú megtartása, vagyis a legalább 50%+1 szavazati arány biztosítja az önkormányzat részére az irányítás lehetőségét, amely nemcsak a Közgyűlésben (a vegyes tulajdoni összetételhez a részvénytársasági forma tartozik), de a társaság operatív irányító szervében, az Igazgatóságban is megvalósul. Fontos azonban megjegyezni, – hiszen ez a hatékony működés alapja, – hogy az önkormányzat közvetlen utasítást a társaságnak nem adhat, csupán a társaság irányító szerveiben folytatott vita alapján – a többi részvényes partner véleményének figyelembevételével – érvényesítheti akarátát. Ezekben a vitákban a társaság privát szférát

képviselő részvényesei (pénzintézetek) általában a piaci viszonyok erőteljesebb figyelembevételét szorgalmazzák, ez pedig a hatékonyabb, piacorientált működés irányába fordítja a társaságot.

Szorosabb banki együttműködés az önkormányzati projektek megvalósításában

Megalakulása után, fejlődésének bizonyos szakaszában a városfejlesztő társaság külső partnerek bevonásával valódi vegyes tulajdonú szervezetté válhat. Ennek során az állami vagy az európai fejlesztési pénzintézet (MFB, EIB) részvényese, társa lehet az önkormányzatnak, ha ehhez az egyéb feltételek is megvannak. Részvényesként a pénzintézet jobban ismeri a városfejlesztési projekt hátterét, így kedvezményes, alacsonyabb kamattal tudja finanszírozni az önkormányzat városfejlesztési műveleteit.

A kereskedelmi bank az önkormányzat városfejlesztési műveletei nyomán vállalkozók által megvalósíthatóvá váló ingatlanfejlesztési és építési projektek megvalósításában érdekelt az építési vállalkozásoknak és vevőiknek történő hitel nyújtás formájában. A közszféra által kézben tartott operatív városfejlesztés keretében, egy felértékelődő városrészben (az akcióterületen) a magánszféra vállalkozásai által megvalósításra kerülő építési projektek finanszírozása sokkal kisebb kockázatot jelent számára, mint ha ugyanezek a vállalkozói építési projektek olyan városi szövetbe ágyazódnának, amelynek módszeres felértékeléséről nem gondoskodik az önkormányzat városfejlesztő tevékenységével vagy éppen pusztul a közszféra operatív fejlesztési tevékenységének hiányában.

Átláthatóság

A 100 %-os önkormányzati tulajdonú vagy vegyes tulajdonú gazdasági társaság mint az önkormányzat városfejlesztő szervezetének formája, a hazai és az európai tapasztalatok szerint egyaránt az önkormányzati fejlesztések hatékony eszközének bizonyult. A rendszer működésének lényege, hogy egyrészt a társaság piaci viszonyok között a magánvállalkozásokra jellemző rugalmassággal dolgozik, másrészt tevékenysége az önkormányzat számára teljes mértékben „átlátszó”. Ennek biztosítéka az önkormányzat többségi tulajdonosi pozíciója. A másik nagyon fontos elem, hogy bár a társaság piaci viszonyok között működik, tevékenysége mégsem tekinthető kimondottan profit-orientáltak. Az önkormányzattól kapott megbízásokat ugyanis a társaság az önkormányzat számlájára hajtja végre, így az akció nyeresége – adott esetben persze természetesen a veszteség is – az önkormányzatot illeti. A városfejlesztő társaság az egyes akciók végrehajtására külön szerződést – tervezési és megvalósítási megállapodást – köt az önkormányzattal, amely így – a megbízási helyzetét részletesen definiáló szerződésből adódóan – rálátása folyamatosan ellenőrizni tudja a társaság városfejlesztő tevékenységét, és szükség esetén a beavatkozásra is megvan minden lehetősége.

Az önkormányzati költségvetés tehermentesítése, pénzügyi egyensúly

A tehermentesített költségvetés nem azt jelenti, hogy a városfejlesztő társaság gazdasági csodát csinál (pl. egy alapvetően támogatásra szoruló projektet nem képes önkormányzati hozzájárulás nélkül elvégezni). Mivel azonban a társaság a tervezési és megvalósítási megállapodás egyik legfontosabb pontjának megfelelően az akcióterületen belül képződő bevételeket (amelyek alapvetően a társaság által előállításra kerülő építési telkek értékesítéséből származnak) visszaforgatja az akcióba, így csökkenti – vagy akár nélkülözhetővé is teheti – a költségvetésbe erre a célra egyébként beállítandó összeget. A

városfejlesztő társaság tevékenysége is akkor a leginkább zökkenőmentes, ha úgy sikerül pénzügyi egyensúlyt teremtenie az akció kiadásai és bevételei között, hogy egyáltalán nem szorul rá az önkormányzati költségvetés támogatására, ez azonban viszonylag ritkán, különlegesen kedvező feltételek együttállása esetén fordul elő.

Ha a pénzügyi egyensúly egy akción belül nem is valósítható meg kizárólag az építési telkek értékesítéséből befolyó bevételekre építve, több – párhuzamosan bonyolított – városfejlesztési akció esetén, összességében a különböző akciók végső egyenlegének szintjén még létrejöhet, így ebben az értelemben akár az önkormányzati költségvetés jelentős tehermentesítése is megvalósulhat abban az időszakban, amikor már sikerült a helyi gazdaság fejlődését megfelelően fenntartható pályára állítani az IVS-nek megfelelően.

Valójában, minél több, párhuzamos fejlesztési akción dolgozik a társaság, annál nagyobb a valószínűsége annak, hogy az egyik akció deficitje a másik akció nyereségével – időlegesen, vagy véglegesen – valamilyen mértékben kompenzálható legyen.

A helyi gazdaság élénkítése

A városfejlesztés több éven – gyakran egy évtizednyi időtartamon – át tartó folyamata során jelentős összegű infrastrukturális beruházások valósulnak meg. Ez önmagában is élénkítőleg hat a helyi építési vállalkozók tevékenységére, hiszen ezeket a munkákat a fejlesztő társaság megbízása alapján ők végzik el.

Az igazi gazdaságélénkítő hatás azonban azáltal jelentkezik, hogy a városfejlesztési akciók nyomán ingatlanfejlesztési projektek megvalósítására (építési beruházásokra) nyílik lehetőség, amelyek összességükben az infrastrukturális beruházások sokszorosát érhetik el, megrendelést biztosítva a helyi építőipari vállalkozásoknak, egyben sok új munkahelyet teremtve.

A tapasztalatok szerint a privát vállalkozások szívesen kapcsolódnak be az önkormányzati irányítású városfejlesztési akcióba. Ebben az esetben ugyanis az egyes építési vállalkozások előkészítése nem elszigetelten, egy-egy objektumra koncentráltan történik, hanem az önkormányzat egy nagyobb összefüggő területet, az akcióterületet, módszeresen felértékelő összehangolt fejlesztése keretében. Az adott ingatlan-projekt megvalósításához szükséges építési telket a fejlesztő társaság alakítja ki és értékesíti a legkülönbözőbb ingatlanfejlesztési projektek megvalósítói számára. A fejlesztő társaság előzőleg az érvényes rendezési tervek előírásainak és az ingatlanpiaci keresletnek megfelelően

- megszerzi az önkormányzat számára a fejlesztés megvalósításához, az új építési telkek kialakításához nélkülözhetetlen ingatlanok tulajdonjogát,
- megépíti az egyes építési telkek beépítési feltételeinek biztosításához szükséges közműveket, utakat,
- kialakítja a rendezett közterületeket, zöldfelületeket,
- elvégzi a szükséges bontásokat és kihelyezéseket,

vagyis minden olyan műszaki és jogi feltételt biztosít, amely szükséges ahhoz, hogy

- az építési vállalkozások biztonságosan tudjanak kalkulálni és
- az ingatlan projektek egy folyamatosan javuló minőségű, felértékelődő városi területen valósulhassanak meg.

Ezzel a megoldással a következőket lehet elérni:

- kisebb tőkével rendelkező – pl. lakásépítési – vállalkozások számára is kezelhető építési lehetőségeket lehet teremteni, ahol az egyes építési projektek átláthatóak, jól kezelhető méretűek, és biztonságosan finanszírozhatóak,
- mivel a környezet minősége folyamatosan javul és az ingatlanértékek emelkednek, a fejlesztett terület nagy számban vonzza az építési vállalkozásokat,
- a fejlesztett területen egymás közelében megvalósuló építési beruházások felerősítik a potenciális ingatlanbefektetők érdeklődését újabb ingatlan-projektek megvalósítása iránt,
- az így beinduló építési vállalkozások jól kezelhető projekt-finanszírozási és biztonságos hitel-kihelyezési lehetőséget nyújtanak a finanszírozó pénzintézetek számára.

A városfejlesztő társaság létrehozása:

A városfejlesztő társaságot gazdasági társaságként kell létrehozni, mert ez a szervezeti forma ösztönzi a szervezet vezetését garantáltan a hatékony gazdálkodásra. Fejlett állapotában optimális formája a vegyes tulajdonú gazdasági társaság. A vegyes tulajdon ebben az összefüggésben azt jelenti, hogy a többségi tulajdonos önkormányzat, aki kisebbségi tulajdonosként olyan külső partnereket von be a társaságba, akik általánosan érdekeltek a kijelölt városfejlesztési akcióterületeken végrehajtásra kerülő városfejlesztési akciók megvalósításában.

A társaság jogi formája korlátolt felelősségű társaság vagy zártkörűen működő részvénytársaság lehet, a két társasági forma azonban nem tekinthető egyenrangúan alkalmazhatónak a különböző körülmények között.

A városfejlesztő társaságot optimális formája a tulajdonosi szerkezet szempontjából a vegyes tulajdonú forma, amihez a gazdasági társaságok elvileg lehetséges jogi formái közül zártkörűen működő részvénytársaság tudja biztosítani a megfelelő szervezeti és működési feltételek lehetőségét, amelyeket a kft forma nem tud biztosítani.

A vegyes tulajdonú városfejlesztő társaság megalakításához külső partnerek szükségesek. Megtálalásuk és bevonásuk több hónapos (általában fél év nagyságrendű) előkészítő munkát igényel azután, hogy az IVS feltárta a városfejlesztési akcióterületeket és előzetes szinten bemutatta a rajtuk végrehajtható városfejlesztési akciók alapvető paramétereit valamint elkészült legalább az első városfejlesztési akcióterv, ami megvalósításra kerül. A potenciális partnerek azonosítását és a bevonásukat célzó tárgyalásokat szükséges és lehetséges is az említett előkészítő munkálatokkal párhuzamosan végezni, a vegyes tulajdonú társaság megalapításához szükséges társaság alapítási üzleti terveket és statútumokat azonban csak a végrehajtásra kerülő városfejlesztési tevékenység jellemző paramétereire építve lehet valóban szakszerűen elkészíteni, ezért az első akcióterv elkészülte után általában szükséges egy bizonyos idő a külső partnerek belépéséhez, így a vegyes tulajdoni forma létrejöhet a társaság megalakulása és működésének megkezdése után is.

A korlátolt felelősségű társasági forma alkalmazását az indokolhatja, hogy a fent említett időszakot tudja áthidalni, hiszen egy egyszemélyes kft-t egy városi önkormányzat nagyon gyorsan létre tud hozni, és ez már a városfejlesztő társaság, mint szervezeti eszköz alkalmazásának számos előnyét tudja biztosítani számára azonnal. A kft a külső partnerek megléte esetén a későbbiekben bármikor átalakulhat részvénytársasággá.

A másik ok az lehet a kft formájú szervezeti eszköz alkalmazására, hogy egy adott városi önkormányzat bizalmatlan is lehet bármely potenciális külső partnerrel szemben, és előfordulhat, hogy valójában nem szeretne vegyes tulajdonú társaságot létrehozni, különösen nem kényszernek érezve ezt a megoldást, és addig, amíg saját maga nem győződött róla meg teljesen, hogy a városfejlesztő társaság egy hatékony szervezeti eszköz saját városfejlesztési

elképzelései megvalósítására. Az önkormányzat teljes döntési szabadsággal rendelkezik abban a tekintetben, hogy vegyes tulajdonú városfejlesztő társaságot vagy 100%-os önkormányzati tulajdonú társaságot hoznak létre. Ha vegyes tulajdonú társaságot hoz létre az Önkormányzat – akár egy, akár több lépcsőben –, a vegyes tulajdonú társaságnak, amelyben a külső partnerek tulajdoni aránya összesen 25%-nál nagyobb és 50%-nál kisebb, részvénytársasági formában kell működnie.

A városfejlesztő társaság szerepe az EU által támogatott projektek megvalósításában

Kedvezményezett az önkormányzat, de partnerként megjelenhet a városfejlesztő társaság is. A városfejlesztő társaság a pályázó önkormányzat projekt menedzsment szervezete.

Az önkormányzat akcióterületenként megbízási szerződést köt a városfejlesztő társasággal, melyben megbízza egy-egy városfejlesztési akció teljes körű megvalósításával az Önkormányzat nevében és számlájára.

A városfejlesztő társaság az önkormányzat szervezeti eszköze komplex városfejlesztési elképzelései megvalósítására

Az önkormányzat operatív városfejlesztő tevékenységének célja egy adott városrész vegyes összetételű fizikai, funkcionális, társadalmi-gazdasági szövetének létrehozása vagy megújítása (város rehabilitáció) a maga komplexitásában. Az említett adott városrész a városfejlesztési akcióterület. Az akcióterületen tervezett városfejlesztési akció végrehajtására kialakult, Európában és Magyarországon egyaránt bevált szervezeti eszköz a közszéfera 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 a társaság alakítás előkészítése során, 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 elkészítése, esetleges bankhitelek felvétele),

- adminisztratív, információs feladatok ellátása (kapcsolattartás az Önkormányzattal, a Hivatal ügyosztályaival, lakossággal, vállalkozókkal, bankokkal).

A fentiek közül az egyes városfejlesztési akciók végrehajtása során a városfejlesztő társaság konkrétan azokat a feladatokat végzi el, amelyeket az IVS V. fejezetében szereplő akcióterületek fejlesztésére az egyes operatív városfejlesztési koncepciók (ahol a kidolgozáshoz minimálisan szükséges alapadatokat meg lehetett szerezni) a közszféra városfejlesztési feladataiként definiálnak.

A városfejlesztő társaság működési költségei és bevételei

A fejlesztő társaság működésének célja az Önkormányzat városfejlesztési célkitűzéseinek gyakorlati megvalósítása a lehető legkedvezőbb pénzügyi feltételekkel.

Ennek megfelelően az Önkormányzat – mint többségi tulajdonos – érdekeltsége nem abban áll, hogy társasági tőkebefektetése után osztalékra 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 későbbi fejlődési fázisában esetleg vegyes tulajdonosi szerkezettel működő társaság többi részvényese (bankok) számára a fenti logika elfogadását az teszi lehetővé, hogy az ő szempontjukból a társaság lényegében egy projektelőkészítő szervezet. Így társasági tőkebefektetésük megtérülését nem közvetlenül a társasági tőke utáni osztalékban kell keresniük. Érdekeltségük ugyanis – önkormányzati kapcsolataik erősítése mellett – abban áll, hogy a társaság által végrehajtott fejlesztési akciók révén az átlagosnál biztonságosabb projektfinanszírozási, hitelkihelyezési lehetőségek nyíljanak meg előttük.

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 díjazás megállapításának egyik célszerű módja, hogy egyik fele az elvégzett beruházások százalékában, másik része az előállított és értékesített építési lehetőségek eladásából származó bevételek százalékában kerüljön megállapításra. Ott, ahol a rendelkezésre álló információk lehetővé tették az IVS V. fejezetében előzetes pénzügyi koncepciók kidolgozását, a városfejlesztő társaság itt említett díjazása a városfejlesztési akciók kiadásai között, a megvalósítás operatív irányításának díjaként szerepel.

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.

6.4.3. Egy jól működő salgótarjáni városfejlesztő társaság előkészítése az Önkormányzat által jóváhagyott IVS alapján végezhető el a következő feladatok végrehajtásával.

6.4.3.1. A potenciális városfejlesztési akcióterületek előzetes lehatárolása

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

6.4.3.2. A városfejlesztő társaság városfejlesztő tevékenységének definiálása

- A városfejlesztő társaság által végrehajtásra kerülő potenciális városfejlesztési akciók, illetve projektek vizsgálata az Integrált Városfejlesztési Stratégiában és a kiemelt projekt Akcióterületi Tervében foglaltak alapján
- A következő, 10 éves időszakban végrehajtásra kerülő városfejlesztési akciók előzetes meghatározása az Integrált Városfejlesztési Stratégiában, a kiemelt projekt Akcióterületi Tervében foglaltak.
- A városfejlesztő társaság által végrehajtásra kerülő városfejlesztési akciók összefüggő pénzügyi forgatókönyvének előzetes modellezése 10 éves távlatra a fentiek alapján előre jelzett városfejlesztési kiadásokkal és bevételekkel.

6.4.3.3. A városfejlesztő társaság szervezetének definiálása

- A társaság alaptökéje 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, alaptökéje nagyságának és összetételének meghatározása.

6.4.3.4. 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.

6.4.3.5. A városfejlesztő társaság jogi státútumainak kidolgozása

A közszféra és a magánszféra strukturált együttműködésén alapuló operatív városfejlesztési tevékenység sajátosságainak megfelelően

- társasági szerződés vagy alapszabály tervezetének kidolgozása, valamint
- az önkormányzat és városfejlesztő társasága városfejlesztési együttműködését konkrétan és részletesen szabályozó "Tervezési és megvalósítási megállapodás" tervezetének elkészítése a városrehabilitációs kiemelt projektre, amelyben az önkormányzat meghatalmazza városfejlesztő társaságát, hogy nevében és számlájára hajtsa végre a városfejlesztési akcióterületen a kiemelt projekt Akcióterületi Tervében meghatározott konkrét városfejlesztési akciót a városközpont rehabilitációja érdekében.

Az Önkormányzat és városfejlesztő társasága említett szerződése mintaként szolgál azokhoz a Tervezési és megvalósítási megállapodásokhoz, amelyeket az Önkormányzat minden egyes városfejlesztési akció végrehajtására megköt saját városfejlesztő társaságával, annak érdekében, hogy az egyes városfejlesztési akcióterületek fejlesztését hatékonyan irányítani és ellenőrizni tudja.

6.5. Településközi koordináció

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia kialakításánál Salgótarján Város Önkormányzata figyelembe vette a salgótarjáni kistérség különböző fejlesztési stratégiáiban foglaltakat (fejlesztési koncepció, idegenforgalmi koncepció, esélyegyenlőségi terv, vidékfejlesztési terv, stb.), valamint a kistérség településeinek fejlesztési elképzeléseit, projektjavaslatait. Az IVS készítésével párhuzamosan dolgozta ki a kistérség a „Salgótarjáni Kistérség Területfejlesztési Koncepcióját”. A tervezeteket megfogalmazó két munkacsoport közös egyeztető megbeszélést tartott. Mindezen túl, az önkormányzat képviselője a kistérségi üléseken folyamatosan tájékoztatja a környező települések képviselőit integrált fejlesztési elképzeléseiről, és lehetőséget biztosít a becsatlakozásra, partnerségre.

6.6. A stratégia monitoringja

A stratégia megvalósulásának monitoringját nyilvános éves jelentések, közbenső és utólagos értékelések biztosítják. Végrehajtását az évente ülésező – felállítandó – Városfejlesztési Monitoring Bizottság ellenőrzi, melynek tagjai a stratégia végig vitelében érintett vonatkozó önkormányzati bizottsági és irodavezetők, a városfejlesztési társaság, az akcióterületi projektmenedzserek, valamint a városfejlesztésben érintett vállalkozói és civil szervezetek képviselői. A stratégiai célok megvalósulásának nyomon követése a városfejlesztő társaság, a projektmenedzsment, az önkormányzat képviselőtestületének, kapcsolódó bizottságainak, valamint polgármesteri hivatala vonatkozó irodáinak közös tevékenysége révén, szoros együttműködésében valósul meg.

Ennek során a polgármesteri hivatal vonatkozó irodái minden év március végéig rendszeres adatszolgáltatást nyújtanak az integrált városfejlesztési stratégiához kapcsolódó helyzetelemzésekben szereplő előző évi önkormányzati adatokra vonatkozóan a mindenkori városfejlesztésért felelős iroda számára (Városfejlesztési és Informatikai Iroda). Ezt a városfejlesztésért felelős iroda (Városfejlesztési és Informatikai Iroda) összegzi, valamint kiegészíti a szükséges KSH adatokkal, és az adatokat továbbítja a városfejlesztő társaság számára.

Az adatok alapján a városfejlesztő társaság elkészíti az integrált városfejlesztési stratégia frissítését, továbbvezetését. Értékeli a lezajlott folyamatokat (folyamatellenőrzés), amit a műszaki tervek, tartalmak megvalósulási tapasztalataival kiegészít (akcióterületi fejlesztések aktuális állásáról a projektmenedzser révén). Elemzi és előrejelzi az ingatlanpiac alakulását, a gazdasági folyamatokat és kilátásokat, összegzi a fejlesztési és nem fejlesztési jellegű tevékenységek előre haladását, a környezeti hatásokat, valamint az együttműködések és a partnerség aktuális helyzetét. Mindezek alapján minden év június végéig nyilvános jelentést készít. Emellett 2011-ben közbenső és 2014-ben utólagos összegző értékelést is készít november végéig, melyet szintén nyilvánosságra hoz. A jelentéseket a Városfejlesztési Monitoring Bizottság minden év szeptember végéig elfogadja (a két összegző értékelést az adott év decemberében).

Elfogadás után a jelentés, illetve a hosszabb távú programozási elemekből származó konkrét feladatlebonthatások alapján a városfejlesztő társaság október végéig javaslatot tesz az integrált fejlesztési tevékenységek fenntartására, illetve módosítására. A pénzügyi összefüggéseket a vonatkozó önkormányzati bizottságok (pénzügyi; gazdasági, városfejlesztési és idegenforgalmi) november folyamán hozzáillesztik az éves javaslatokhoz. Ezt véleményezés és közös egyeztetés után a testület határozatban fogadja el minden év decemberében. A határozat tartalmaz minden lényeges önkormányzati és társasági feladatot az integrált városfejlesztés következő évi, illetve további fenntarthatóságához kapcsolódóan.

A városfejlesztő társaság a városvezetés és a Gazdasági, Városfejlesztési és Idegenforgalmi Bizottság mellett folyamatosan tájékoztatja a közvéleményt a helyi médiumokon keresztül, illetve félévente a közmeghallgatások keretében.