**EGYEZTETETT VÉGLEGES DOKUMENTUM**

# INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS FEJLESZTÉSÉRE

**Budapest, 2008. április 30.**

# Tartalomjegyzék

**I. SALGÓTARJÁN SZEREPE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN 5**
**II. SALGÓTARJÁN TÁRSADALMI-GAZDASÁGI ADOTTSÁGAINAK ÉRTÉKELÉSEII. SALGÓTARJÁN TÁRSADALMI-GAZDASÁGI ADOTTSÁGAINAK ÉRTÉKELÉSE 11**
**2.1. Gazdasági adottságok 12**
**2.2. Társadalmi helyzetkép 27**
**2.3. A lakókörnyezet jellemzői 36**
**2.4. A közszolgáltatások helyzete 44**
**III. A VÁROSRÉSZEK TERÜLETI MEGKÖZELÍTÉSŰ ELEMZÉSE 54**
**3.1. Társadalmi-gazdasági, lakókörnyezeti és közszolgáltatási adottságok 55**
**3.2. Fejlesztési megközelítésű elemzés 65**
*1. városrész: Somoskő, Eresztvény, Salgóbánya, Rónafalu és Rónabánya 66*
*2. városrész: Acélgyár, Zagyvaróna, Szabadságtelep, Művésztelep és Pintértelep 70*
*3. városrész: Beszterce-lakótelep 73*
*4. városrész: Városközpont: Belváros, Kemerovó-Napsugár lakótelepek, Béketelep, Acélgyár környéke, Eperjestelep és Rokkanttelep 76*
*5. városrész: Kőváralja és Idegértelep 81*
*6. városrész: Forgách-telep és Somlyóbányatelep 84*
*7. városrész: Rákóczi út környéke 87*
*8. városrész: Baglyasalja 90*
*9. városrész: Zagyvapálfalva 93*
*10. városrész: Külterület (Eresztvény nélkül) 96*
**IV. FEJLESZTÉSI STRATÉGIA 98**
**4.1. Salgótarján hosszú távú jövőképe 99**
**4.2. Jövőbeni fejlesztési irányok 103**
**4.3. A stratégia koherenciája és konzisztenciája 111**
*4.3.1. Illeszkedés a városi fejlesztési és rendezési tervekhez 111*
*4.3.2. A városrészek fejlesztési összhangja 112*
*4.3.3. Környezeti állapotban való veszteség és kompenzálása 113*
**V. 2007-2013 SORÁN FEJLESZTENI KÍVÁNT AKCIÓTERÜLETEK 116**
V.1. Városközpont funkcióbővítő fejlesztésének városfejlesztési akcióterülete 121
V.2. A városközponthoz kapcsolódó szociális városrehabilitáció városfejlesztési akcióterülete 130
*V.2.1. Acélgyár és környéke szociális városrehabilitációs célterülete 132*
*V.2.2. Szabadság telep szociális városrehabilitációs célterülete 134*
*V.2.3. Művésztelep szociális városrehabilitációs célterülete 136*
*V.2.4. Zemlinszky úti telep szociális városrehabilitációs célterülete 137*
V.3. A zagyvapálfalvai szociális városrehabilitációs akcióterület, Zöldfa utca és környéke 139
V.4. A „Nagyállomás” munkahelyteremtési akcióterülete 144
V.5. Zöld mezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Parkban 150
V.6. Zöld és barnamezős városfejlesztési akcióterület az Ipari Park északi folytatásaként 155
V.7. Zöldmezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Park és Kotyháza között 162
V.8. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület az Acélgyár területén 165
V.9. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület Zagyvarakodó területén 169
V.10. „Tóstrand Élményfürdő”, turisztikai akcióterület 173

V.11. Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterület 181
V.12. Kőváralja-Baglyasalja, kertvárosi lakóterületi fejlesztés városfejlesztési akcióterülete 185
**VI. A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA 193**
**6.1. Ingatlangazdálkodási terv 194**
*6.1.1. Városközpont funkcióbővítő fejlesztésének városfejlesztési akcióterülete 194*
*6.1.2. Acélgyár és környéke szociális városrehabilitációs célterülete 195*
*6.1.3. Szabadság telep szociális városrehabilitációs célterülete 196*
*6.1.4. Művész telep szociális városrehabilitációs célterülete 197*
*6.1.5. Zemlinszky úti telep szociális városrehabilitációs célterülete 198*
*6.1.6. A zagyvapálfalvai szociális városrehabilitációs akcióterület, Zöldfa utca és környéke 199*
*6.1.7. A „Nagyállomás" munkahelyteremtési akcióterülete 200*
*6.1.8. Zöldmezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Parkban 201*
*6.1.9. Zöld- és barnamezős városfejlesztési akcióterület az Ipari Park északi folytatásaként 202*
*6.1.10. Zöldmezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Park és Kotyháza között 203*
*6.1.11. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület az Acélgyár területén 204*
*6.1.12. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület Zagyvarakodó területén 205*
*6.1.13. „Tóstrand Élményfürdő", turisztikai akcióterület 209*
*6.1.14. Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterület 207*
*6.1.15. Kőváralja-Baglyasalja, kertvárosi lakóterület fejlesztés városfejlesztési akcióterülete 208*
**6.2. Városrehabilitációs célok elérését szolgáló nem fejlesztési jellegű tevékenységek 209**
*6.2.1. Tervalku – településrendezési szerződés 209*
*6.2.2. Városi marketing stratégia 209*
**6.2.2.1. A városmarketing feladata 209**
**6.2.2.2. Előzmények 209**
**6.2.2.3. Salgótarján jövőképe 210**
**6.2.2.4. A marketingkommunikáció alapjául szolgáló értékek 212**
**6.2.2.5. A meglévő marketingkommunikációs program aktualizálása 213**
**6.3. Partnerség 217**
**6.4. A megvalósítás szervezeti feltételei 218**
*6.4.1. Egy jól működő városfejlesztő társaság szükségessége 218*
*6.4.2. A városfejlesztő társaság létrehozásának és működtetésének alapelvei 220*
*6.4.3. Egy jól működő salgótarjáni városfejlesztő társaság előkészítésének feladatai 226*
***6.4.3.1. A potenciális városfejlesztési akcióterületek előzetes lehatárolása 226***
***6.4.3.2. A városfejlesztő társaság városfejlesztő tevékenységének definiálása 226***
***6.4.3.3. A városfejlesztő társaság szervezetének definiálása 226***
***6.4.3.4. A városfejlesztő társaság üzleti tervének kidolgozása 226***
***6.4.3.5. A városfejlesztő társaság jogi statútumainak kidolgozása 226***
**6.5. Településközi koordináció 227**
**6.6. A stratégia monitoringja 227**
1. számú melléklet: Társadalmi-szociális helyzetfelmérés és anti-szegregációs terv 229

# I.

# SALGÓTARJÁN SZEREPE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN

## I. SALGÓTARJÁN SZEREPE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN

Salgótarján az Észak-Magyarországi Régióban, Nógrád megye északkeleti részén fekvő, Szlovákiával határos, peremi helyzetű megyei jogú középváros. A köréje szerveződő – területfejlesztési szempontból hátrányos helyzetű – kistérség 23 településből áll, amelyek korábban kialakult szerves kapcsolataik intézményesítésével, jövőbeli céljaik közös megvalósítása érdekében többcélú kistérségi társulásba és mikrotérségekbe is szerveződtek (Dobroda- és Ménes-völgyi mikrotérség, 8 Palóc mikrotérség).

Salgótarján a Tarján és a Salgó patak által formált szűk Y-alakú völgyben fekszik. Ez tagolt városszerkezetét és növekedési kilátásait nagymértékben meghatározza részben a Karancs és a Medves lefutó völgyeibe való korlátozott megtelepedési lehetőség révén, részben a várostest vasúti fővonal általi, szűk közlekedési keresztmetszetekkel történő fizikai kettévágása miatt, amihez – jelen állapotok szerinti – pazarló városbelsői vasúti térhasználatok társulnak.

A város külső elérhetősége egyoldalú, a 21-es és 22-es számú – részben szűk áteresztőképességű – főközlekedési útvonalak, valamint a Hatvanon áthaladó Budapesttel összekötő 80-as számú vasútvonal kapcsolja hozzá déli-délnyugati irányból a térséget az ország fejlődési tengelyeihez. Észak-déli irányú nemzetközi tranzitforgalma a Kárpátok meghatározó völgyeinek irányultsága miatt mérsékelt, a kelet-nyugati irányú közlekedési kapcsolatokból perifériális elhelyezkedése miatt részben kiesik, részben a 23-as főút révén az Észak-magyarországi régió központjaival biztosított. A legközelebbi autópályától való távolsága 54 km, Budapesttől 103 km, regionális repülőtérrel nem rendelkezik.

A határmentiségből származó fejlesztő hatások eddig mérsékeltek maradtak az e téren megvalósuló kezdeményezések ellenére (pl. Neogradiensis Eurorégió, Szlovák-magyar Kereskedelmi és Iparkamara), mivel a csatlakozó közép-szlovákiai térség is hátrányos helyzetű Szlovákián belül. Ugyanakkor az északi szomszédnál érvényben lévő egyes gazdaságfejlesztést segítő szabályozók, ösztönzők hatása jelenleg sok esetben hátrányosan érinti, főként a határos hazai térségeket, köztük Salgótarján és körzetét is (vállalkozások áttelepedése, magas munkanélküliség mellett történő jelentős munkaerő beáramlás, szlovákiai munkaerő alkalmazásának kedvezőbb bér feltételei). A város bekapcsolása az EU keleti határán levő országok észak-dél irányú gazdasági vérkeringésébe megkívánja a közlekedési és a határon átnyúló összekötő jellegű kapcsolatok mennyiségi és minőségi fejlesztését. Ennek egyik eszköze lesz az OTRT szerint a Hatvan-Salgótarján-Losonc fejlesztési tengely mentén az M21 autópálya, ami megoldja a várost elkerülő tehermentesítő út hiányának problémáját is,

másik – a város által fontosnak tartott – eszköze pedig a Hatvan-Somoskőújfalu-Fülek nemzetközi vasútvonal fejlesztése, villamosítása lehet.

A magyarországi településhálózatban Salgótarján a funkcionális városhierarchia 3. szintjén helyezkedik el megyeközpontként, központi szerepkörű középvárosként. Egykori falvakból és bányatelepekből nőtt megyeszékhellyé, ma is megtartva az ipari forradalom időszakának egyes jellegzetességeit (pl. a bányaaknák, gyárüzemek mellé telepített munkáskolóniák és lakóterületek). Az 1940-es évek végétől az ipari tengely egyik legjelentősebb, kiemelt bánásmódú központjának szerepébe emelkedett (megyeszékhely idetelepítése), amely a rendszerváltás után fokozatosan szertefoszlott. Az 1960-as évektől Salgótarján az intenzív iparfejlesztés mellett nagy erőfeszítéseket tett a városi lét városépítészeti feltételeinek megteremtésére, valamint az igazgatáshoz kapcsolódó középfokú intézményhálózat kiépítésére. A kőszénbányászaton alapuló energiaigényes ipar azonban már az 1980-as években a válság jeleit mutatta (részben a kőszénkészletek kimerülése, illetve gazdaságtalan kitermelése miatt). Mára az ipari keresők aránya az ötödére esett vissza, a beruházások egy főre jutó értéke nem éri el a megyeközpontok átlagának felét sem. Az ipari szerepkör és a presztízsveszteség ellensúlyozásának mikéntjét máig nem találta meg a város, emiatt a pozíciójukat vesztő, hanyatló városok közé tartozik.

Salgótarján középfokú ellátó-hálózata megegyezik a hasonló hierarchiaszinten lévő városokéval. Ugyanakkor ez nagy mértékben következik a megyeszékhely szerephez kapcsolódó többletfunkciókból és intézményrendszerekből az államigazgatás (munkaügyi központ, földhivatal, adóhivatal, rendőrkapitányság, közgyűlés, stb.), az igazságszolgáltatás, és a korábban államosított társadalmi-gazdasági feladatok terén (múzeumi igazgatóság, megyei könyvtár, levéltár, kamarák, lapkiadás, társadalombiztosítás, pénzintézetek, stb.). Ezek a szerzett előnyök hosszabb ideig megőrizhetők. A középfokú központokban fellelhető intézmények változatos mértékben és választékban vannak jelen (gyakorlatilag megszűnőfélben van a felsőoktatás, gyenge a kereskedelem és a turisztikai szolgáltatás, erős a középfokú oktatási, az egészségügyi és a pénzügyi szolgáltatás). A modern középfokú szerepkörök részben hiányosak, részben kialakulófélben vannak (pl. foglalkoztatás, felsőoktatás, kereskedelem, gazdaságszervezés, innováció, K+F, térségi vonzás). A hiányzó, vagy részleges funkciók kiterjesztése és megerősítése Salgótarján településhálózatban betöltött pozíciójának javításával, valamint a térségben betöltött középfokú ellátási szerepeinek kiszélesedésével járhat.

Salgótarján térségi szerepeit tekintve egyértelműen túlmutat szűkebb környezetén. Ennek megfelelően a kistérségi mellett megyei, némely speciális esetben regionális feladatokkal is rendelkezik (pl. államkincstár és geológiai szolgálat). A város térségi szerepkörei több területen érvényesülnek. Ilyenek a gazdaság, a foglalkoztatás, az igazgatás, a kereskedelem, az egészségügy, oktatás, közművelődés és a rekreáció. Ezek alapján a város egyértelműen teljes körű térségszervező erővel bíró, teljes értékű funkcióval rendelkező település.

Salgótarján kistérségi, illetve a környező települési együttesben betöltött szerepköre minden funkció tekintetében erős. A kistérségi központi szerepkör a következőkkel írható le:

- *Gazdasági szerepkör*: Salgótarján a kistérség és Kelet-Nógrád munkaerőpiacának központja, a kistérségben és a megye keleti felében a munkaerő legfontosabb felvevő területe. Emellett a vállalkozói inkubációban is kistérségi központi szerepe van. Továbbá a kistérségi közlekedés szervezési központja.
- *Igazgatási, közszolgáltatási szerepkör*: A városi polgármesteri hivatal számos kistérségi hatósági feladatot lát el (építéshatóság, család- és ifjúságvédelem, oktatásügy, egészségügy). Emellett salgótarjáni központtal működik a többcélú kistérségi társulás, illetve itt található munkaszervezete is. Fontos térségi társadalmi ellátást végez a tűzoltóság, az orvosi ügyelet, az okmányiroda, a szociális intézmények, a földhivatal, de több infrastrukturális ellátási rendszer is e szerint szerveződik (hulladék-, vízgazdálkodás).
- *Kereskedelmi szerepkör*: A város kistérségi hatókörű szereppel rendelkezik a kis- és nagykereskedelem területén egyaránt. Emellett fontos a pénzügyi szolgáltatások koncentrációja is (bankok, biztosítók, stb.).
- *Oktatási szerepkör*: Salgótarján az általános- és középiskolai oktatás kistérségi központja. Térségszervező szerepe a középfokú oktatásban és kollégiumi ellátásban erősebb és sok esetben túlmutat a kistérségi kereteken (különösen a speciális képzést nyújtó középiskolák: egészségügy, ipari szakmák, kereskedelmi- és vendéglátóipari, közgazdasági). A tanulók 2-3%-a Szlovákiából érkezik.
- *Rekreációs szerepkör*: E tekintetben a városi közművelődési intézmények említhetők meg: József Attila Művelődési és Konferencia Központ, Balassi Bálint Megyei Könyvtár és Közművelődési Intézet, Kohász Művelődési Központ (ma már csak alkalomszerűen üzemel), SITI Ifjúsági Információs és Tanácsadó Iroda, Apolló Mozi, Területi Művelődési Intézmények Egyesülete Nógrád Megyei Könyvtára, Hibó Tamás Alapfokú Művészeti Iskola (a régió egyik legnagyobbjaként tevékenysége három megyére terjed ki). Illetve – a zömében az előzőekhez kapcsolódó – színjátszó és egyéb szabadidős körök, klubok,

művészeti és egyéb egyesületek, emellett térségi hatókörűek a múzeumok, külön városi művészeti iskola, az uszoda, illetve a sportcsarnok is.

A város közvetlen település együttese minden szempontból Salgótarján teljes körű vonzáskörzetének tekinthető, és néhány megosztott igazgatási szerepkörtől eltekintve, ugyanez igaz a kistérség egészére. Ettől részben eltérő jellegűek Salgótarján megyei hatókörű funkciói.

- *Gazdasági szerepkör*: Salgótarján munkaerőpiaci vonzáskörzete mintegy 20-30 kilométer, ezzel a kistérség mellett a megye egy részét is lefedi. A településen egyidejűleg van jelen a megyei jogú város, a megyei önkormányzat és a kamarák gazdaságszervező szerepe. Ebből adódóan a városban találhatók a megye legfontosabb gazdaságfejlesztési szervezeteinek székhelyei is (Nógrád Megyei Vállalkozásfejlesztési Alapítvány, Nógrád Megyei Kereskedelmi és Iparkamara, Nógrád Megyei Agrárkamara, Közép-magyarországi Regionális Fejlesztési Zrt.), amelyek jelentős egyéb gazdasági jellegű megyei és regionális vonzótényezőkkel egészülnek ki (inkubátorházi és ipari parki szolgáltatások, a megyei munkaügyi központ és a megyei területfejlesztési ügynökség szolgáltatásai, Salgótarján-Bátonyterenye Vállalkozói Övezet).
- *Igazgatási szerepkör*: megyeszékhely szerepéből adódóan Salgótarján számos megyei hatókörű államigazgatási szervezetet, hivatalt koncentrál. Ezek e következők:
    - Nógrád Megyei Önkormányzat
    - Nógrád Megyei Illetékhivatal (2007-től APEH részeként)
    - ÉM Közigazgatási Hivatal Nógrád-megyei Területi Kirendeltsége
    - Nógrád Megyei Rendőrkapitányság
    - Nógrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
    - HM Toborzó- és Érdekvédelmi Iroda
    - VPOP Nógrád Megyei Vámhivatala
    - Nógrád Megyei Állami Közútkezelő kht.
    - Nógrád Megyei Egészségbiztosítási Pénztár
    - Nógrád Megyei Fogyasztóvédelmi Felügyelőség
    - Nógrád Megyei Földhivatal
    - Nógrád Megyei Igazságügyi Hivatal
    - Nógrád Megyei Közlekedési Felügyelet
    - ÉM Közigazgatási Hivatal Fogyasztóvédelmi Felügyelősége
    - MgSZH Nógrád Megyei Földművelésügyi Igazgatóság
    - MVH Nógrád megyei Kirendeltsége
    - OMH Mértékhitelesítő Hivatal
    - OMMF Nógrád Megyei Felügyelősége

- *Oktatási szerepkör*: Salgótarján megyei oktatási szerepet a középiskolákon és a szakképző központokon keresztül tölt be. Ezek közül főként a speciális képzési profilúak sorolhatók ebbe a kategóriába. Emellett a BGF PSZFK Salgótarjáni Intézete, valamint a Gábor Dénes MIF Salgótarjáni Intézete is rendelkeznek megyei, sőt esetenként (egyes speciális képzések terén) azon túlmutató, regionális kisugárzással a gazdasági és pénzügyi, valamint a műszaki és informatikai felsőoktatás terén.
- *Rekreációs szerepkör*: Ezt a funkcióját Salgótarján fent felsorolt jelentősebb közművelődési intézményein, tanuszodáján, jelenleg újjáépülő sportcsarnokán, strand fürdőjén, alpesi klímájú északi üdülő övezetén keresztül látja el, továbbá akár regionális, illetve nemzetközi vonzású rendezvényei révén (pl. Nemzetközi Dixieland Fesztivál, Nemzetközi Folklór Fesztivál, Salgótarjáni Országos Rajzbiennálé).

# II.
# SALGÓTARJÁN TÁRSADALMI-GAZDASÁGI ADOTTSÁGAINAK ÉRTÉKELÉSE

# II. SALGÓTARJÁN TÁRSADALMI-GAZDASÁGI ADOTTSÁGAINAK ÉRTÉKELÉSE

Nógrád megye keleti medencéjében az 1870-as évektől a szénbányászatra és energiatermelésre vas- és acélgyártás, vasöntés és üveggyártás épült. A hatalmas tőke- és tudás beáramlása 1880-1948 között korszerű ipart teremtett, amelyre a szocialista iparosítás tovább építkezett. Az 1970-es évektől a bányászaton túli ipari tevékenység Salgótarjántól déli irányba húzódott, és elérte az összeolvadó Bátonyterenyét, ahol szervezett ipartelepítés révén megjelent az acélfeldolgozás, később a könnyűipar.

A nehézipar válsága azonban az 1980-as évektől karakteressé vált, melyből a kiutat egyrészt a még megmaradt kisléptékű szénbányászat és az üveggyártás korszerűsítésében látták (Nagybátony mellett pl. szénmosó és -osztályozó épült, amely soha nem állt termelésbe, vagy a síküveggyár, amely az 1980-as évek egyik legnagyobb megyei fejlesztése volt, az 1990-es évek elején válságba került). Másrészt a feldolgozottsági fok növelésében, a nehézipari alkatrész- és gépgyártás letelepítésében és fejlesztésében (FŰTŐBER, Bányagépgyártó Vállalat, VEGYÉPSZER).

A zömében budapesti székhelyű vállalatok kitelepített részlegei átmenetileg sikeresek voltak, de az 1980-as évek közepén már jelentkeztek az első jelentősebb problémák. Az 1990-es évek elejére aztán egyértelműen kiderült, hogy ezek a befektetések nem váltak a térség szerves részévé, és az új piaci viszonyok között elsőként váltak fenntarthatatlanná. A salgótarjáni iparmedence súlyos gazdasági válságba zuhant, amely a Kelet-nógrádi térségre kiterjedve jelentős területi depresszióvá terebélyesedett. A gazdasági krízis kialakulása gyorsan ment végbe, és egybeesett a korábbi politikai struktúra összeomlásával, a rendszerváltással.

Ugyanakkor a mezőgazdaság, bár állandóan jelen volt a térségben és jelentős fejlődésen ment keresztül, a nyolcvanas évekre szintén leszálló ágba került. A stabilabban gazdálkodó TSZ-ek mögött mindvégig kiegészítő jellegű ipari tevékenység (melléküzemág) húzódott meg, melynek leépülése hozzájárult a válság kiterjedéséhez.

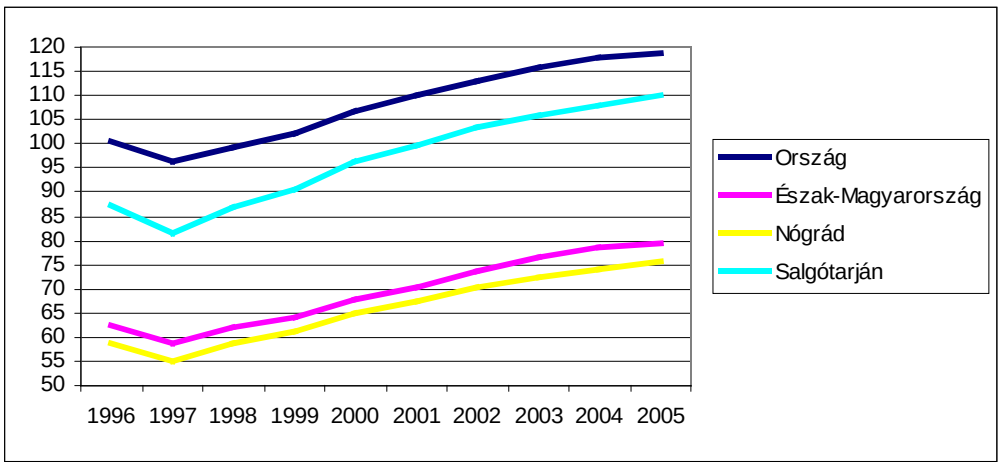
Az 1990-es évek első felében az üveggyapot-gyártás – akkor még japán tőkével történt megtelepedése – biztatónak tűnt, de ezt nem követte további intenzív tőkebeáramlás. A jelentősebb cégeket ugyan átalakították és privatizálták (BRG, Vegyépszer, síküveggyár, SVT, Sütőipari Vállalat, stb.), de ez egyben jelentős létszámleépítésekkel is járt. Ugyanakkor számos kisvállalat növekedésnek indult és megkezdődött a város déli részén egy új ipari parki fejlesztés, de ezek egyelőre nem tűnnek átütő megoldásnak az elhúzódó válság, az azóta is bizonytalanságok mentén alakuló társadalmi-gazdasági helyzet orvoslására. Ugyanakkor a

város 2007-2018 közti időszakra vonatkozó gazdasági programja, az abban szereplő részprogramok (INNO-City, ipari szektor tudás alapú fejlesztése, városrehabilitáció, humán erőforrások újratermelése, partnerségi és szociálpolitikai program, a vonzó és szerethető város programja) és konkrét projekt-javaslatok, valamint az integrált városfejlesztési stratégia céljainak megvalósítása szerencsésen megváltoztathatja ezt a helyzetet.

### 2.1. Gazdasági adottságok

Az országos folyamatokhoz hasonlóan az 1990-es évektől Salgótarjánban is dinamikusan növekedni kezdett a gazdasági szervezetek száma, és alapvetően megváltozott a tulajdonosi, gazdálkodási forma szerinti összetétel. Kimagaslóan magas vállalkozásszám és vállalkozássűrűség területi szempontból a főváros és környékét, valamint a Balaton-partot jellemzi, ugyanakkor települési összefüggésben a központi városok szerepe kiemelkedő. Előzőekből következően Észak-Magyarország és Nógrád megye regisztrált vállalkozásainak lakossági aránya alacsony, az országos átlag mintegy 2/3-a, amely stagnálást mutat az elmúlt tíz év folyamán. Ugyanakkor Salgótarján városban némiképp kedvezőbb a helyzet az országos átlag mintegy 90%-os megközelítésével (1. ábra), ami azonban jelentősen elmarad városi összevetésben. Mindez az 1990-es évek elejére elmélyült gazdasági válság tartós fennmaradásával és nehézkes, lassú oldódásával, valamint a kiugróan magas munkanélküliség indukálta egyszemélyes kényszervállalkozások tömeges megjelenésével magyarázható.

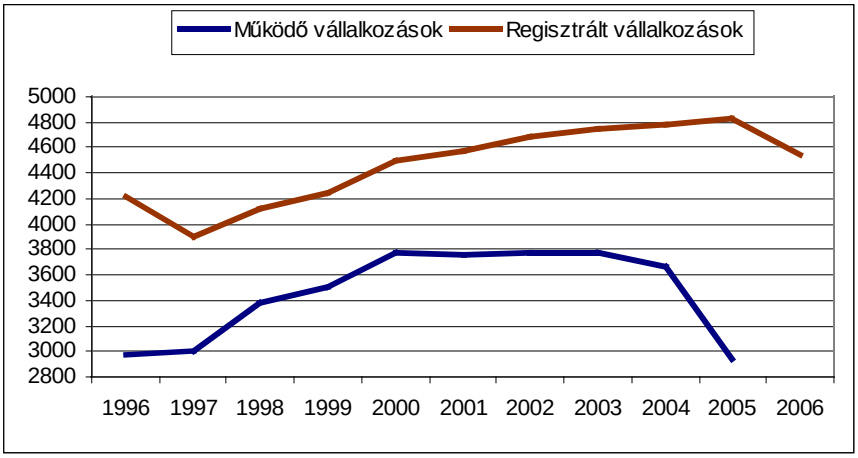
***1. ábra Regisztrált vállalkozások 1000 lakosra jutó számának változása, 1996-2005 (db)***




A regisztrált és működő vállalkozások számának növekedése 1997 és 2004-2005 között töretlen volt a városban, a regisztrált cégek száma mintegy 900-al, a működőké 800-al emelkedett. Azóta azonban a gazdasági környezet és a gazdasági lehetőségek megváltozásának – a gazdálkodó szervezetekről szóló törvény és az adó- és járulékszabályok módosulása, a megszorítások – hatására jelentős mérséklődés mutatkozik a felszámolások és

végrehajtások rekordot döntő megnövekedése miatt. Ez a mérsékelt dinamikájú térségek és városok, így Salgótarján bizonytalanabb helyzetű vállalkozásainak (főként az annak 2/3-át kitevő, többnyire egyéni kényszer-vállalkozók) számában, sokkal nagyobb visszaeséssel járt: a zuhanás hatására újfent az 1990-es évek közepi működő vállalkozásszám jellemző a városban (2. ábra). Ugyanakkor az is gyakori, hogy a helyi vállalkozók más szervezeti formában, esetleg összefogva folytatják tovább tevékenységüket, amely – egyes társasági formák létrehozásának megkönnyítése révén – a szervezeti átalakulás és a koncentráció irányába mutat.

***2. ábra Regisztrált és működő vállalkozások számának változása, 1996-2006 (db)***




A regisztrált vállalkozások közül a mintegy 2900 működő vállalkozás nagyság szerinti megoszlásában Salgótarjánban is érvényesül a hazai mikro- és kis vállalkozások sajátos jellemvonása, az önfoglalkoztatás, az alkalmazottak nélkül működő vállalkozások magas aránya. A működő vállalkozások – országos átlagot meghaladó – nagy többségét 1-9 főt foglalkoztató mikrovállalkozások adják (95%). A kis- és közepes vállalkozások aránya alacsony, 250 főnél több munkaerőt 7 nagyvállalkozás foglalkoztat: előzőek az exportképességben és a foglalkoztatási szerepben is meghatározói lehetnének a város gazdaságának. Hiányukban Salgótarján és térségének munkahelyi ellátottsági helyzete kedvezőtlen és a munkanélküliség szintje is magas.

A gazdasági fejlődés fontos eleme a gazdaság ágazati szerkezete, illetve átrendeződésének iránya. Salgótarján gazdaságában e tekintetben két markáns folyamat figyelhető meg az elmúlt másfél évtizedben. Az egyik a jelentős, de mérsékelt volumenű tercierizálódás, amely különösen a kereskedelem, a gazdasági szolgáltatások és az egyéb közösségi, személyi szolgáltatások területén tevékenykedő vállalkozások számának növekedését eredményezte. E gazdasági ágak előretörése egyrészt a fogyasztási igények és szokások megváltozása,

másrészt az átalakult gazdasági elvárások miatt következett be, ugyanakkor elmarad az országos trendektől. A másik fontos folyamat az ipari tevékenységek vontatott belső átrendeződése, a korábban kialakult, öröklött ipari szerkezet – foglalkoztatásának összezsugorodása mellett történő – továbbélése, és új – a városgazdaság szempontjából meghatározó – iparágak vonzásának, megtelepedésének hiánya.

2007-ben az iparűzési adó bevétel tervezett összege 955,5 M Ft, tényleges összege 1.147,4 M Ft volt, amelyet 3526 cég fizetett be. A legnagyobb iparűzési adót befizető cégek sorrendben a következők: URSA Salgótarján Zrt., Salglas Üvegipari Zrt., Palóc Nagyker. Kft., Salgótarjáni Acélárugyár Zrt., Mitsuba Kft., R-Glass Hungary Kft., Nouvi Prodotti Kft., Silco Zrt. és a Salgótarjáni Városgazdálkodási és Üzemeltetési Kft.

Az országos átlagnál lényegesen erőteljesebb a fém- és építőipari koncentráció (tűzhelygyártás, acélgyártás, öblösüveggyártás, járműipari üveggyártás, üveggyapot gyártás), melynek ugyanakkor összességében mérsékelt az értékesítési és exportképessége, beszállítói hálózatai zömében bizonytalanok és ma már a foglalkoztatottság magas szintjét sem tudják biztosítani. Fontos eredmény az alkatrészgyártás megtelepedése (autóipar, nyomdaipar), valamint a közösségi és egyéni szolgáltatások felfutása (szépségipar). A vállalkozások számának jelenlegi ágazati szerkezetéből kitűnik, hogy a tercier szektor mellett a nehéz- és építőiparnak még ma is igen jelentős a dominanciája (bár az építőipari vállalkozások jelentős része a kistérségen kívüli, többnyire budapesti építkezéseken dolgozik) a városgazdaságban (3. ábra), amely az egyes ágazatok foglalkoztatása szerint még jellemzőbb.

Salgótarján városi övezetei tükrözik a szerves történelmi fejlődés meghatározottságait és hagyományait, az összevont városrészek ugyanakkor figyelembe veszik a tervezés és a statisztikai adatgyűjtés szempontjait, továbbá megfelelő keretét jelentik a városfejlesztésnek is, biztosítva a városrészek és a fejlesztési akcióterületek integrációját.

Az egyes városrészek gazdasági jellemzői az engedéllyel rendelkező és működő kiskereskedelmi üzletek és a vendéglátóhelyek száma alapján, valamint a legnagyobb vállalkozások (iparűzési adó alapján) jelenléte alapján jól közelíthetők (1. táblázat). Ezekből az adatokból kiderül, hogy Salgótarján idegenforgalmi és kereskedelmi ellátási központjai határozottan elkülönülnek, az ipar és a közlekedés kiterjedt telephelyei, terei ugyanakkor szinte mindenhol jelen vannak a várostestbe ékelve, értékes belső városi területeket is nagymértékben elfoglalva. A Belváros és környéke főként az igazgatás, a közlekedés, a vendéglátás, a kereskedelem, valamint a közszolgáltatások központja, míg a lakónegyedek az alapfokú ellátásában és az egyéb szolgáltatásokban, a városi peremterületek az iparban, a külső településrészek a turizmusban és a rekreációban kapnak fontosabb szerepet. A boltok elhelyezkedése a városban rendkívül koncentrált (kivéve az élelmiszer jellegűek), több mint fele a 4. városrészben található, de ez jellemzi a vendéglátást is. Az ipari, vállalkozási telephelyek – és részben a kereskedelmi szolgáltatások –, illetve ezekkel együtt a foglalkoztatás jól elkülöníthető módon, egyrészt szintén a központi, másrészt a külső negyedekben jelenik meg (északkeleti és déli városperemek), amikhez jelentősebb ellátási szerepek is társulnak.

***1. táblázat A városrészek kereskedelmi üzleteinek, vendéglátási egységeinek száma, valamint a legnagyobb cégek elhelyezkedése (db), 2008***

| | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Városrész | | | | | | | | | Külterület |
| Legnagyobb vállalkozások | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 5 | 0 |
| Kiskereskedelmi üzletek | 4 | 31 | 60 | 355 | 23 | 27 | 10 | 16 | 108 | 0 |
| Vendéglátóhelyek | 5 | 15 | 21 | 85 | 7 | 6 | 12 | 4 | 32 | 0 |

*Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás*

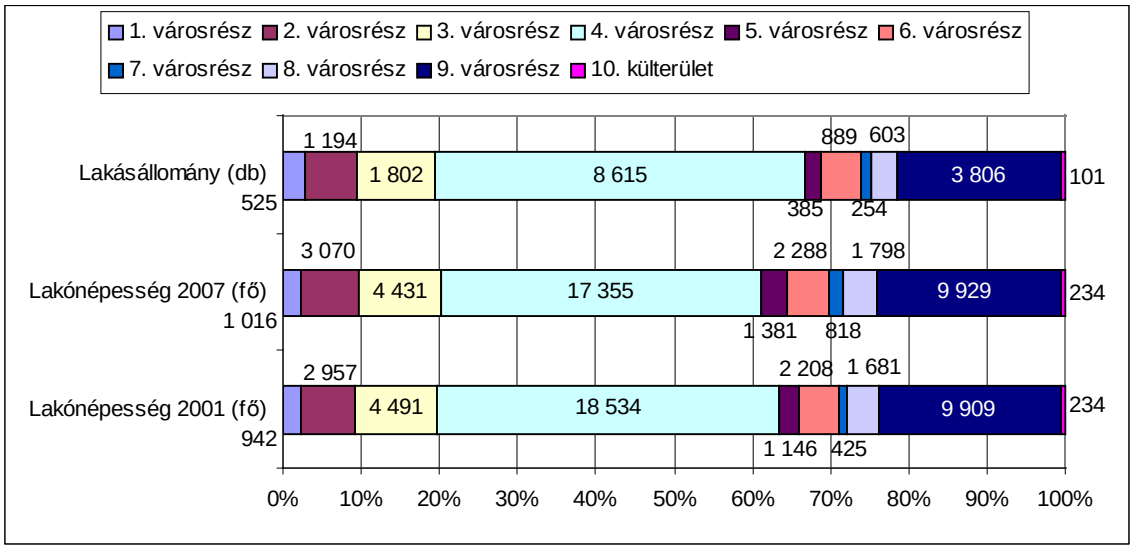
Az IVS-ben vizsgálati és fejlesztési szempontok alapján lehatárolt, több homogén településrészből összetevődő városrészek lakosságszáma, részben a hozzájuk csatlakozó településrészek számossága és nagysága, részben a lakóterület mellett meglévő különböző funkcióik kiterjedtségéből adódóan, eltérő (1. ábra). A központi belterületen kívüli 7 egyéb belterületi településrészt, amelyek elkülönülten, az összefüggő városi szöveten kívül helyezkednek el (Pintértelep, Rónabánya, Rónafalu, Salgóbánya, Somlóybánya, Somoskő és Zagyvaróna) viszonylag kevesen lakják (2001-ben mintegy 3150 fő – Somoskőújfalu nélkül),

akárcsak egyes, ugyan a központi belterülethez tartozó, de morfológiai szempontból részben elkülönülő településrészeket is (Eperjestelep, Rákóczi út környéke, Béketelep, Idegértelep). A városhoz tartozó, 2001-ben még 21 külterületi (részben) lakott helyen természetszerűleg még ennél is kevesebben élnek állandó jelleggel: összesen mintegy 280 fő. A gazdasági jelleg erőteljesebb megjelenésével jellemezhető városnegyedek esetében (pl. Zagyvapálfalva, Acélgyár és környéke, Rákóczi út és környéke) ugyanakkor sokkal nagyobb a nappal jelenlévő népesség, mint az éjszakai, a munkahelyek és a gazdasági szolgáltatások kiemelkedő vonzása miatt.

A legnagyobb népességkoncentráció a 4. (18534 fő) és a 9. városrészt jellemzi (9909 fő), e területeken él a város lakosságának csaknem 2/3-a (63%; Kemerovó, Napsugár lakótelep, Béketelep, Belváros, Acélgyár és környéke, Eperjestelep és Rokkanttelep együtt, valamint Zagyvapálfalva;). A településrészek népességszámának eltérő változásában kettős tendencia érvényesül: egyrészt a lakosság a központból, illetve a hozzá kapcsolódó lakó- és részben kolóniatelepi részekről (Kemerovó, Napsugár, Béke-, Beszterce-, Művész-, Szabadság-, Pintér- és Jónás-telep), ha teheti a peremek irányába költözködik (elsősorban Északkelet, Kelet és Nyugat felé), illetve a környező településekre történő jelentősebb mértékű kiköltözés, a szuburbanizáció folyamata is megfigyelhető. Másrészt egyes belső, leromló gyármenti lakóterületeken is megnőtt a népességszám vélhetően a rezidens idős népesség közé – illetve elhalálozásukkal a helyükre – beáramló alacsonyabb státusú népesség következtében (Rákóczi út és környéke), amely lakótömbi szinten kimutatható a belváros tágabb környezetében is (1. városrész).

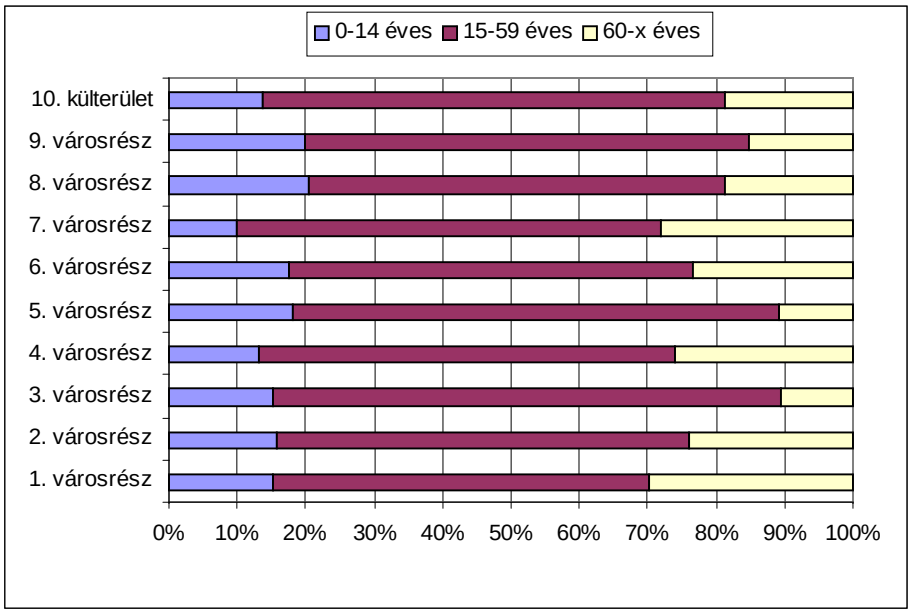
***1. ábra A lakónépesség és a lakásállomány száma és aránya városrészenként, 2001 (2007)***

EMBED Excel.Chart.8 \s  EMBED Excel.Chart.8 \s



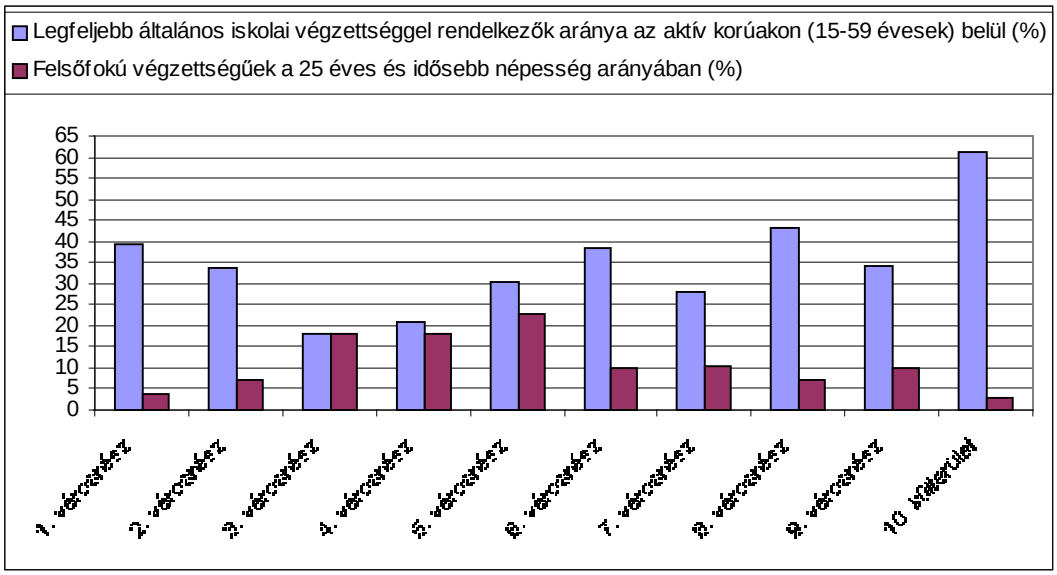

Az egyes városrészek lakónépességének korösszetétele erőteljesen differenciált. Az északi külső belterületi településrészek alkotta városrészben drasztikus mértékű az elöregedés (1. városrész), akárcsak a Rákóczi út és a Belváros környezetében (7. és 4. városrész), ugyanakkor a nyugati városrészekben (5. városrész: Kőváralja, Idegértelep) és a Beszterce lakótelepen (3. városrész) még feleekkora arányban sem élnek időskorúak. A 6. és 8. városrészben mind a fiatal mind az időskorúak aránya magas (Forgách-telep és Somlyóbányatelep; Baglyaslja). Baglyasalján és Zagyvapálfalván (8-9. városrész) kimagaslóan a legfiatalosabb a korösszetétel, de az 5. és 6. városrészben (Kőváralja és Idegértelep; Forgách-telep és Somlyóbányatelep) is jelentősen meghaladja az átlagot (2. ábra).

***2. ábra A lakónépesség korszerkezete városrészenként, 2001***




A városrészek lakónépességének átlagos iskolai végzettségi viszonyai szintén jelentős, részben az előzőekhez hasonló területi megoszlású egyenlőtlenségeket mutatnak (3. ábra). A várostesttől elkülönült egyes külső belterületi, illetve a külterületi lakórészeken (1-6-8-10. városrész) élő aktív korúak nagyobbrészt csak általános iskolai végzettséggel, vagy azzal sem rendelkeznek (39-61%). A felsőfokú végzettségűek, előzőekkel ellentétes területi eloszlásban, de szintén egyenlőtlenül oszlanak el a lakóterületeken: az előző peremterületeken és a külterületi lakott részeken lakossági részarányuk minimális (<10%), amelyhez a 2. és a 9. városrészben élők alacsony képzettsége is társul. A Belváros, valamint annak nyugati és északi kiterjesztésében (3-4-5. városrész) kiemelkedő – nem csak városi szinten – a végzettség (18-23%). Vélhetően a Belváros és tágabb környéke inkább a magasabban kvalifikáltaknak nyújt zömében szolgáltatási jellegű munkahelyeket (kivéve Acélgyár és környéke).

***3. ábra Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon belül, és a felsőfokú végzettségűek aránya a 25 éves és idősebb népességen belül, 2001***



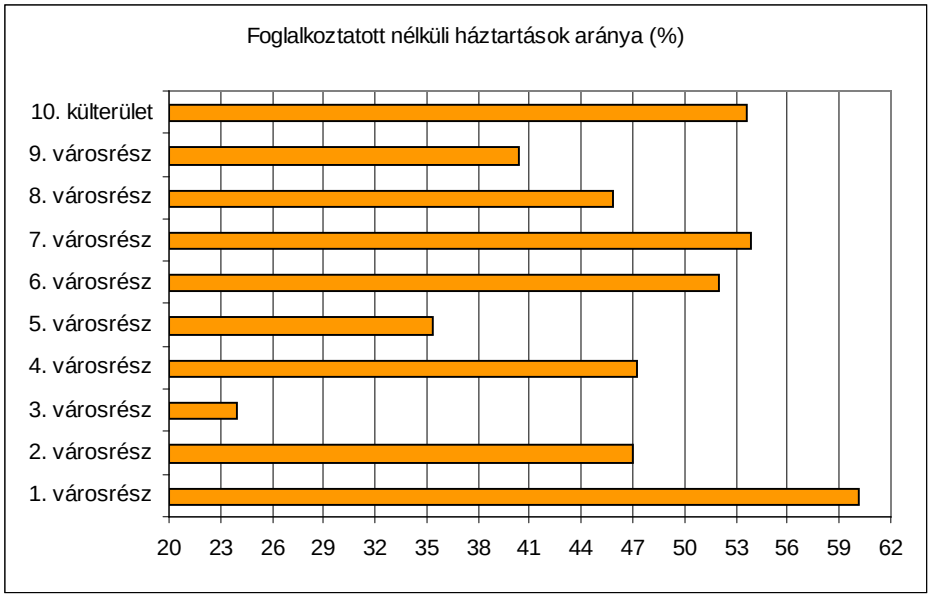

A népesedési folyamatok hatása megmutatkozik a foglalkoztatásban is, hiszen jelentős a különbség az arányaiban magas eltartottakkal rendelkező, valamint a szélesebb aktív rétegekkel bíró városrészek között, a foglalkoztatás országos átlag alatti, de a nagytérségben kiemelkedő városi szintje mellett is. A Beszterce városrészben élők között kiemelkedő, 62%-os az aktív korúak foglalkoztatása, ami a városközponthoz szintén közel fekvő hagyományos településrészek esetében is így van, amelyek azonban a fejlesztési szempontú városrészi összevonások révén nem emelkednek ki (Kemerovó, Napsugár, Béketelep, Eperjestelep). Városi értelemben átlagos szintű (50-53%) a foglalkoztatás a többi belső városi és iparral rendelkező területen (4., 5. 7. és 9. városrész), míg a külső városrészekben rendkívül alacsony (41-44%, 4. ábra).

***4. ábra Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül városrészenként, 2001***



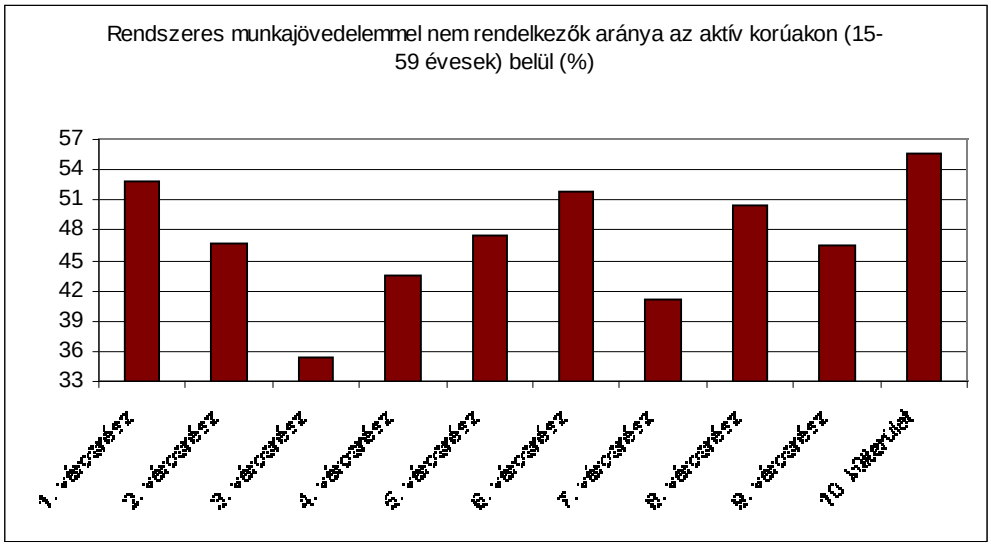
A külterületen, az északkeleti külső településrészeken és egyes belső zárványokban jelentékeny szociális feszültségekre utal a foglalkoztatott nélküli háztartások magas aránya (52-62%). Nagyok az eltérések az 1., 6., 7. és 10. (Somoskő, Eresztvény, Salgóbánya, Rónafalu és Rónabánya; Forgách-telep és Somlyóbányatelep; Rákóczi út környéke; Külterület), illetve a 3., 5. és 9. városrész között (24-40%; Beszterce; Kőváralja és Idegértelep; Zagyvapálfalva). Az utóbbiakban élő családoknak ugyanis az átlagosnál jobbak a megélhetési lehetőségei a családfenntartók jóval magasabb foglalkoztatási szintje révén, előbbiek esetében pedig jelentős belső szociálisan problémás területi gócok is megtalálhatóak (5. ábra).

***5. ábra Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya városrészenként, 2001***




Hasonló különbségek mutatkoznak meg az aktív korúak rendszeres munkajövedelmének hiányát mutató adatok terén, mely tekintetben a legkedvezőtlenebb helyzetben szintén a külterület, az északkeleti külső városrészek és egyes belső területek vannak (10., 1., 6. és 8. városrész). Itt az aktív korúak mintegy 50-55%-ának nincs munkaviszonyból származó, vagy egyéb rendszeres jövedelme. Szemben a kb. 35-43%-os aránnyal rendelkező 3., 7., és 9. városrészekkel, közülük is a kiemelkedő besztercei lakóterülettel (6. ábra).

***6. Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül városrészenként, 2001***

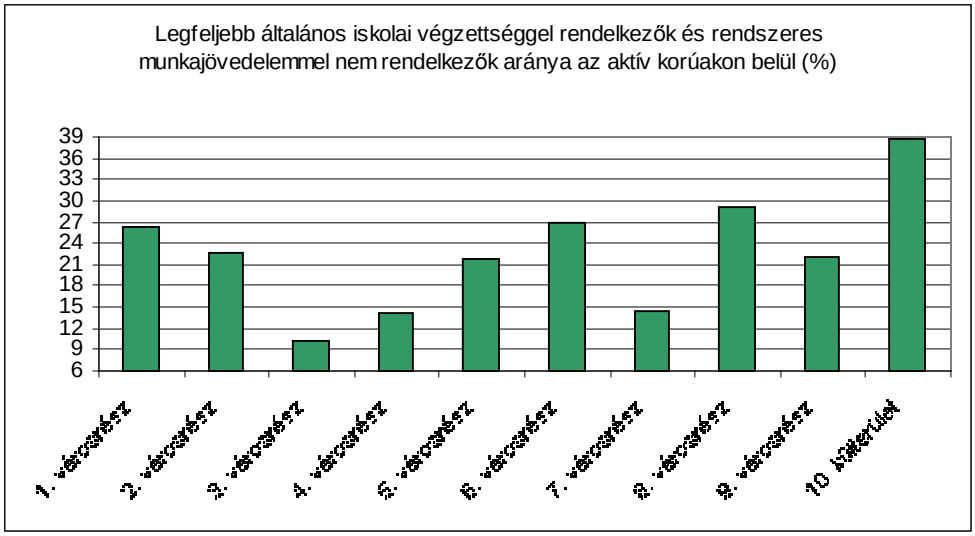



Salgótarján központi és egyéb külső belterületein több helyen is jellemző kisebb létszámú hátrányos helyzetű lakossági csoportok néhány lakótömbre, teleprészre kiterjedő területi szegregációja. A szegregációs mutató értéke egyes városrészek esetében városrészi szinten is

27-39% között van (7. ábra): a rendszeres munkajövedelem hiánya mellé a végzettséget is beemelő szegregációs jelzőszám szerint a külterületeken, továbbá Baglyasalja, Forgách-telep és Somlyóbányatelep egyes részein, Idegértelepen, a Salgó és a Zagyvai rakodó út mentén és a köztes területen, a Művésztelepen és Salgóbánya centrumában, valamint Zagyvapálfalván a Csokonai út és a Tarján-patak között, ill. a bányagépgyárnál (Zöldfa u. – Hársfa u. – Hősök útja) élők társadalmi elszigeteltsége magas fokú, a lakókörnyezeten is megmutatkozó szegénység jelentős szociális nehézségekkel terhelt.

Ezeken a részeken együttvéve mintegy 1400-1600 hátrányos helyzetű ember él, szociálisan nehézsorsú háztartási, családi körülmények között. Az ő problémáik kiemelt támogatást, kezelést kívánnak az önkormányzat részéről (is). A szociálisan veszélyeztetettek aránya részben e területek környékén, részben más kisebb külső és belső lakóterületi egység esetében is jelentős, és hatványozott figyelmet kíván (kiemelten Rónafalu, Rónabánya és Zagyvaróna egyes részei, Jónás-telep, Szabadság-telepen a Gedőci út eleje, a Bajcsy-Zsilinszky út és a vasút mentének Eperjes és Idegér közti szakasza, Baglyasalja-Óalbertitelep, Rokkanttelepen a Kazinczy út környéke).

***7. Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül városrészenként, 2001***

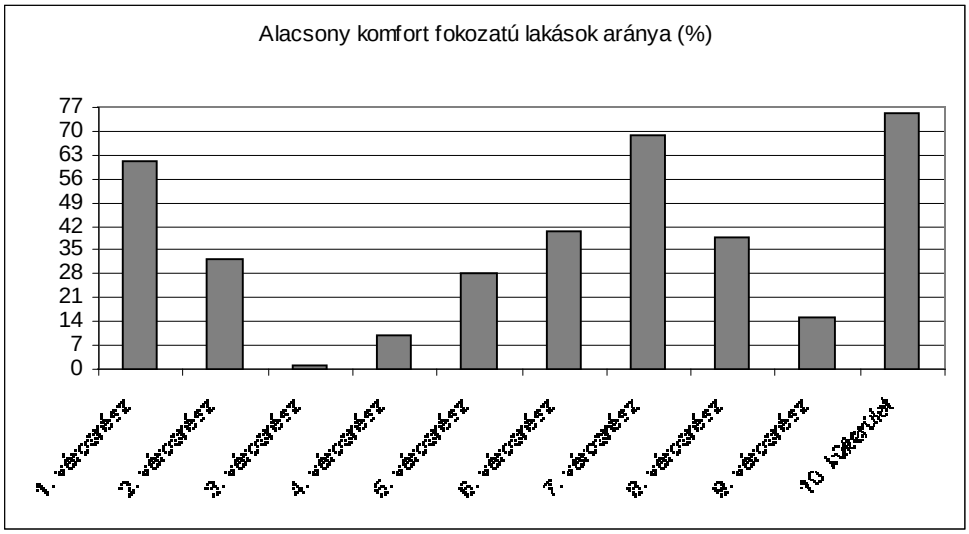



A városrészek lakókörnyezete fő jellemzőjének tekinthető a lakásállomány, valamint az alacsony komfortfokozatú lakások aránya. A lakásállomány városrészenkénti aránya nagyjából követi a népességeloszlást. Annyi különbséggel, hogy a 2. (Zagyvaróna, Szabadságtelep, Művésztelep és Pintértelep), az 5. (Kőváralja és Idegértelep), a 8. (Baglyasalja) és a 9. városrészben (Zagyvapálfalva) jóval átlag feletti a laksűrűség, míg az 1. (Somoskő, Eresztvény, Salgóbánya, Rónafalu, Rónabánya) és 4. városrészben (Kemerovó,

Napsugár, Béketelep, Belváros, Acélgyár és környéke, Eperjestelep és Rokkanttelep) ezzel ellentétes a helyzet (1. ábra).

A 8. (Baglyasalja) és a 6. (Forgách-telep és Somlyóbányatelep), továbbá kiemelten az 1. városrész (Somoskő, Eresztvény, Salgóbánya, Rónafalu és Rónabánya), a Rákóczi út és környéke, valamint a mezőgazdasági külterületek lakosainak alacsony foglalkoztatási, végzettségi és szociális helyzetéhez alapvetően kedvezőtlen lakókörnyezet is társul, mivel ezeken a területeken kiemelkedő a nem megfelelő komfortfokozatú lakások aránya (az itteni lakások átlagosan fele ilyen). A 2. (Zagyvaróna, Szabadságtelep, Művésztelep és Pintértelep) és az 5. városrészben (Kőváralja és Idegértelep) is eléri a 28%-ot a félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakások lakállományon belüli aránya (8. ábra). A 3. (Beszterce), a 4. (Belváros és tágabb környéke) és a 9. városrész (Zagyvapálfalva) lakásállományának a legmagasabb az átlagos komfortszintje.

***8. ábra Alacsony komfortfokozatú (félkomfortos, komfort nélküli, szükség-) lakások aránya városrészenként, 2001***




Közszolgáltatások tekintetében a különböző városrészek szélsőségesen eltérő mennyiségi és minőségi ellátási helyzetét az oktatási, valamint az egyes szociális intézményekkel való ellátottság jelzi (4. táblázat). Mindkét előbbi szempontból a Belváros és tágabb környékén, illetve a Zagyvapálfalván kívüli városrészek ellátási helyzete megoldatlan, amely a város széttagoltsága, pénzügyi és fenntartási nehézségei miatt jelentős konfliktusok forrása, ugyanakkor a központ jó külső és belső elérhetősége, térségi közösségi közlekedési centrum szerepe, a társadalmi szerkezet, és az igénybevételi szándékok, használati igények alapján részben indokolt, és feloldott.

*4. táblázat Az oktatás és szociális ellátás egyes intézményeinek városrészenkénti elhelyezkedése (db)*

| | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Városrész | | | | | | | | | Külterület |
| Óvoda | 0 | 1 | 1 | 7 | 0 | 1 | 0 | 1 | 2 | 0 |
| Általános iskola | 0 | 0 | 1 | 5 | 0 | 1 | 0 | 1 | 2 | 0 |
| Középiskola | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Bölcsőde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Idősek nappali intézménye | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 |

## 3.2. Fejlesztési megközelítésű elemzés

Az egyes városrészek fejlesztési megközelítésű elemzése magában foglalja az általános jellemzést, a társadalmi-gazdasági adottságok bemutatását, a lakóhelyi környezet és az ellátottsági helyzet értékelését, a karakter és a funkciók integrált megközelítését, valamint az ezekkel kapcsolatos fejlesztési célokat. A csatlakozó városrészenkénti SWOT elemzések összefoglalóan tartalmazzák az erősségeket és lehetőségeket, valamint a gyengeségeket és veszélyeket, amelyek részben a gazdaságra, a társadalomra, a lakókörnyezetre és a közszolgáltatásokra vonatkozó városi szintű helyzetelemzésből, részben a városrész szintű vizsgálatokból következnek, az integrált városfejlesztés szemléletének megfelelően.

# 1. VÁROSRÉSZ:

# SOMOSKŐ, ERESZTVÉNY, SALGÓBÁNYA, RÓNAFALU ÉS RÓNABÁNYA

*1. városrész: Somoskő, Eresztvény, Salgóbánya, Rónafalu és Rónabánya*

Az 1. városrész a városközponttól Északkeletre található hasonló funkciójú és karakterű, valamint egymást megközelítő társadalmi-gazdasági adottságú és lehetőségű öt elkülönült egyéb belterületi településrész összevonásával került kialakításra, amelyet a fejlesztési és statisztikai szempontból történő egységes kezelhetőség is támogatott.

A városközponttól 13 km-re északkeletre fekvő Somoskő településrészt 1977-ben csatolták Salgótarjánhoz (Somoskőújfaluval együtt, amely azonban 2006-ban levált). A településrész falusias jellegű, családi házas beépítésű, amelyekben a lakások kb. egyharmada 1945 előtt épült, további 2/3-a a háborút követően, illetve az 1960-as években, azóta pedig évi egy lakásnál is kevesebb épült átlagosan. A lakások fele kétszobás, átlagos méretük a falusi városrészeknél kisebb, a lakótelepi lakásokéval megegyező. Az utóbbi 7 évben megélénkült az építési kedv, a korábbinál több lakás és üdülőházi célú lakásfelújítás történt.

Salgóbányát a városközpontból – amelytől 14 km-re fekszik – csak Somoskőújfalun keresztül lehet megközelíteni (Művésztelepről, Zagyvarónából, Rónafaluból és Rónabányáról földúton is elérhető). A falusias jellegű lakóövezet üdülőövezeti besorolású, ugyanakkor zártsorú beépítés mellett hagyományos építési technológiával megépített földszintes, magas-tetős kialakítású épületekben kolónialakásai is vannak, amelyek koncentráltan helyezkednek el (Derencsényi út, Jókai sor, Madách út, Medvesi út, Vár út). Ezek szociális szempontból nem megfelelő – ideiglenes jelleggel épült, de állandó lakóhellyé vált telepi – övezetet alkotnak. A településrész lakóépületei, illetve lakásai (beleértve a kolóniákat is) rendkívül szép természeti környezetben helyezkednek el.

Somoskőújfalu és Salgóbánya között fekszik Eresztvény külterületi lakott rész, amely eredendően üdülőterületi besorolású (természetvédelmi területen), azonban minimális állandó lakossággal is rendelkezik a területen lévő 12 db önkormányzati tulajdonú kolónialakásban (2001-ben 13 fő élt itt 8 db egyszobás komfort nélküli kolónialakásban). Az üdülőházak (61 db) téliesítése és belakása révén vélhetően magasabb a hivatalosnál az itt lakók száma.

Rónafalu és Rónabánya a városmagtól szintén igen távol helyezkedik el (10, illetve 11 km-re). Falusias jellegű lakóövezetet alkotnak, családi házas beépítéssel, épületeik 68%-a 1945 előtt épült, míg 1970 után csak 7 lakást adtak át. A lakások 64%-a kétszobás, az egyszobások aránya relatív alacsony (17%). Rónafalun az utóbbi 6 évben megnőtt az üdülőház célú lakásvásárlások száma.

Az 1. városrészben mintegy 1000 fő él (ennek fele Somoskőn és negyede Salgóbányán) kb. 530 lakásban. Az elkülönült településrészek fejlesztési szempontból történő együttes kezelését egyfelől az indokolja, hogy társadalmi szerkezetük nagyon sok hasonlóságot mutat annak ellenére is, hogy vannak kisebb eltérések a lakókörnyezet minőségében és a társadalmi státusban, másfelől a települések a város északi, alpesi klímájú üdülőövezetét alkotják. Az összevont 1. városrész a legjobban elöregedett része Salgótarjánnak, ahol a lakónépesség mintegy 1/3-a (!) időskorú. Közülük is Salgóbánya, Rónafalu és Rónabánya emelkedik ki. Ezzel szemben nagyon kevés a gyermek, illetve szűk a középkorúak csoportja, akik között ráadásul kiemelt arányban vannak jelen az alulképzettek, az állandó munkajövedelemmel nem rendelkezők, az inaktívak, a kedvezőtlen lakás- és lakóhelyi körülmények között élők. A háztartások és családok nagyobbik részében nincs foglalkoztatott, amelyek szociálisan is nehéz helyzetben vannak, illetve tartós szegénységben élnek.

Somoskőn a legmagasabb a lakosság társadalmi státusa, nem csak az északkeleti 1. városrészen belül, hanem a városmaggal fizikálisan nem érintkező településrészek közül összességében is. Mindez a településrész festői szépségű fekvésének, illetve az ezzel összefüggő, élénkülő üdülőterületi státuszának köszönhető. Salgóbánya minden vizsgált társadalmi és szociális mutató esetében rendkívül kedvezőtlen helyzetű, nagyon alacsony státusú terület (akárcsak Eresztvény lakóterülete, kivéve a Salgó Hotel környékét), ugyanakkor fejlesztési és egyéb adottságai alapján kedvezőbbnek tekinthető, mint Rónafalu és Rónabánya. Utóbbiak esetében csaknem minden társadalmi mutató nagyon kedvezőtlen helyzetről árulkodik: a népesség elöregedett, összességében nagyon alacsony státusú, és leromló lakóhelyi környezetekben koncentrálódik. Közülük is Rónabánya helyzete a kritikusabb, mivel kolónia jellegű beépítettsége következtében, az épületállomány fizikai állapota is rendkívül leromlott. Rónafalu falusias, megújuló házaival előrevetíti egyfajta üdülőfalu-arculat középtávon lehetséges kiformálódását.

A városrész egyes településrészei kivétel nélkül kedvezőtlen külső közúti elérhetőséggel rendelkeznek, tömegközlekedéssel is csak részben feltártak (Somoskő, Eresztvény és Salgóbánya: 11A és 11B buszjárat). A belső utak zömében nem pormentesítettek, nagyobb részt leromlottak, kerékpárutak nincsenek (de kiemelten jellemző a kerékpáros közlekedés), a parkolás megoldott, a közterületek és zöldfelületek mennyisége kedvező, ugyanakkor állapotuk átlag alatti. A településrészek alapellátása részlegesen megoldott (Somoskő a legjobban ellátott, ahol élelmiszerbolt, könyvtár és orvosi rendelő található, Salgóbányán idősek klubja és postafiók van, és itt található a Medves Hotel, Rónafalun és Rónabányán élelmiszerboltok, Rónafalun művelődési otthon Eresztvényben a felújított Salgó Hotel).

Ugyanakkor infrastruktúrájuk hiányos (csak Somoskő van nagyobb részt csatornázva, míg a többi településrészen zömében hiányoznak az előbbiek, illetve néhány utcában nincs kiépítve a közvilágítás és a vezetékes víz sem).

A városrész zömében lakóterületi funkciókat lát el, amelyet némi üdülőterületi jelleg egészít ki (Eresztvény és Salgóbánya keleti része) a jelentősebb rekreációs (sport, kirándulás) és idegenforgalmi vonzerőkre épülve (Somoskő vára, a bazaltömlés és a Petőfi kunyhó, Karancs-Medves TK, Salgó vára és Boszorkány-kő, Medves-fennsík, mint Közép-Európa legnagyobb kiterjedésű bazalt fennsíkja gazdag élővilágával és bányatavakkal, Medves Hotel, Salgó Hotel, Szilváskő különös „szakadásaival", a somoskőihez hasonló bazaltömlésével és sípályával, Macska-kői bazaltoszlopok, stb.). Középtávon a lakófunkciók megerősítése és a turisztikai lehetőségek funkcióbővítő kiterjesztése a cél. Ugyanakkor hosszú távon Salgóbánya központjának lakóhelyi és szociális rehabilitációja elkerülhetetlen, de rehabilitáció Rónabánya esetében is releváns. A célok környezeti hatásai kedvezőek.

| **A városrész SWOT elemzése** | |
|---|---|
| **Erősségek** | **Gyengeségek** |
| Kedvező táji, természeti környezet | Elöregedő népesség |
| Számos turisztikai vonzerő a környéken | Kedvezőtlen végzettségi viszonyok |
| Nyugodt lakókörnyezet | Alacsony szintű foglalkoztatás |
| | Alacsony társadalmi státus |
| | Jelentős szociális nehézségek |
| | Koncentráltan megjelenő leromló lakókörnyezetek |
| | Kedvezőtlen infrastrukturális ellátottság |
| | Rossz elérhetőség |
| | Ellátásbeli hiányosságok |
| **Lehetőségek** | **Veszélyek** |
| Idegenforgalmi adottságok jobb kihasználása | Elöregedés felgyorsul |
| Idegenforgalmi infrastruktúra fejlesztése | Krízisterületek helyzete romlik |
| Munkahelyek kialakítása | Lakókörnyezet leromlik |
| Fizikai infrastruktúra javítása | Táji-természeti degradáció |
| Szociális rehabilitáció | |

# 2. VÁROSRÉSZ:

# ACÉLGYÁR, ZAGYVARÓNA, SZABADSÁGTELEP, MŰVÉSZTELEP ÉS PINTÉRTELEP

*2. városrész: Acélgyár, Zagyvaróna, Szabadságtelep, Művésztelep és Pintértelep*

A 2. városrészbe szintén hasonló fejlesztési lehetőségekkel rendelkező, ugyanakkor földrajzilag egymáshoz közeli és társadalmi-gazdasági szempontból, funkcionálisan, valamint lakókörnyezeti helyzet alapján is hasonló településrészek kerültek összevonásra.

Zagyvaróna az egységes városterülettől fizikálisan elkülönülő településrész (7 km), amelyet 1973-ban csatoltak Salgótarjánhoz. A városrész döntően falusias jellegű, családi házas beépítésű, de keleti oldalán lakótelepi résszel is rendelkezik. Lakásainak 83%-a a városhoz csatolás előtt épült, azóta az építések üteme folyamatosan csökkent, 1990 és 2001 között mindössze 8 új lakás épült. A lakások alapterülete jóval városi átlag feletti.

Szabadságtelep, Művésztelep és Pintértelep a Salgó út mentén felépült döntően falusias jellegű, családi házas beépítésű településrészek (Pintértelep a várostesttől 4 km-re fekszik). A telepek jellemzője, hogy egy-egy utcán keresztül zsákszerűen kapcsolódnak a Salgó úthoz, bár Pintértelep részben a Salgó út mentén helyezkedik el. Lakásaik 70%-a 1970 előtt épült, melyek közül az 1945 előtt épült házak, kolónialakások lepusztult állapotban vannak. Ezek együttesen lakásállományuk 30%-át teszik ki (mintegy 160-180 lakás). Kolóniák a városmaghoz legközelebb eső Szabadságtelepen találhatók, amely szociális szempontból kedvezőtlen helyzetű terület. A településrészekre egyébként a viszonylag nagy alapterületű lakások jellemzőek.

A 2. városrészben viszonylag sokan, mintegy 3000 ezren élnek kb. 1200 lakásban (a lakosság fele Zagyvarónán, a lakásokból cca. 650 db). A lakosság korszerkezete összességében átlagos, Zagyvarónán az elöregedés ugyan nem előrehaladott, de a gyerekek alacsony száma miatt a településrész iskoláját már bezárták, ugyanakkor a telepeken magas az idősek aránya. A végzettségi mutatók, a foglalkoztatás, valamint a jövedelmek adatai kedvezőtlenek, akárcsak az átlagos lakókörnyezet, amelyben a lakások egyharmada alacsony komfortfokozatú. A mutatószámok alapján alsó- és alsóközéposztályok lakják a városrészt, ahol mindenhol vannak szociális problémák, de nem tömegesek. Területileg lokálisak (zagyvafői rész, Szabadságtelep eleje, Művésztelep keleti fele a Bátki és Építők útja között; Felsőponyipuszta), ahol koncentráltan jelennek meg a kedvezőtlen szociális és lakóhelyi problémák. A telepi részeken emiatt viszonylag kedvező az általános ingatlanpiaci helyzet.

A városrészek elérhetősége az egyoldalú feltártság mellet is jónak mondható, a telepek a tömegközlekedésbe a peremeiken, az átmenő Salgó út mentén, míg Zagyvaróna Zagyvafőig végig bekapcsolt. A közterületek, zöldfelületek száma elégséges, állapotuk átlagos, a kolóniáknál ugyanakkor mindkettőnek az ellenkezője jellemző, ugyanakkor a parkolás, és a

szűk keresztmetszetek miatt a belső közlekedés is megoldhatatlan. Zagyvarónán tagóvoda, orvosi rendelő, művelődési ház (leromlott állapotú) és posta működik a megfelelő alapellátás mellett, amíg a telepeken az ellátás hiányos, akárcsak az infrastruktúra egyes elemei is.

A városrész funkciója lakóterület, melynek egyes részek minőségjavítása mellett történő megtartása középtávon a cél, amely az épített környezet megújulásával, a terület rendezettségének növekedésével jár.

| **A városrész SWOT elemzése** | |
|---|---|
| **Erősségek** | **Gyengeségek** |
| Kedvező táji, természeti környezet | Koncentráltan jelentkező szociális és lakóhelyi problémák |
| Nyugodt lakókörnyezet | Alacsony komfortszint |
| Kedvező ingatlanpiaci helyzet | Alacsony végzettségi szint |
| | Alacsony foglalkoztatottság |
| | Leromlott belső úthálózat |
| | Hiányzó infrastrukturális elemek |
| | Alapellátási, szolgáltatási hiányosságok |
| **Lehetőségek** | **Veszélyek** |
| Szegregátumok oldása szociális rehabilitációval | Fokozott elöregedés |
| Tömbrehabilitáció | Területi szegregáció |
| Infrastrukturális ellátás javítása | Közterületek, utak állapotának leromlása |
| Útrekonstrukció | Lakókörnyezet leromlása |
| Rekreációs lehetőségek bővítése | |

# 3. VÁROSRÉSZ:
# BESZTERCE LAKÓTELEP

*3. városrész: Beszterce lakótelep*

A zömében lakótelepi jellegű városrész az 1970-es években, valamint az 1980-as évek elején jött létre (a lakásállomány 94%-a), túlnyomó többségében házgyári technológiával épült, előregyártott vasbeton panelekből, középmagas lakóépületekkel. Lakásainak 56%-a 2 szobás, 35%-a háromszobás, alapterületüket tekintve 50-60 $m^2$ közöttiek. A városrész keleti része kertvárosias lakóövezet, amelyhez jelentős kiterjedésű rekreációs zóna csatlakozik (kemping, horgásztó, strand, szabadidő-központ, gyermektábor, Strand Motel, Tó Motel, sportpályák nagyméretű labdarúgó pályával, amatőr csillagvizsgáló).

A terület egyöntetű és gyors beépítéséből, kialakulásából adódóan a városrész lakossága homogén (mintegy 4400 fő 1800 lakásban), életkori megoszlását tekintve zömében fiatal felnőtt és középkorú rétegekből áll (a lakosság a házakkal párhuzamosan öregszik). Így az idősebb generáció nincs nagytömegben jelen a településrészen, míg a gyermekkorúak aránya átlagos. A középosztályokhoz tartozó, átlag feletti végzettséggel rendelkező középkorúak kiemelkedően magas foglalkoztatottsága révén a munkanélküliségi ráta alacsony, a jövedelmi helyzet viszonylag kedvező, a szociális problémák – egyelőre – mérsékeltek.

A városrész megközelíthetősége jó, tömegközlekedéssel a peremei feltártak, a sűrű beépítés ellenére jelentős a közterületek és zöldfelületek aránya, melyek állapota átlag körüli. A parkolás bizonyos napszakokban problémás. A városrész szolgáltatásokkal történő ellátása megoldott (megfelelő üzlethálózat, posta, itt épült a városban utoljára általános iskola korszerű, angol Clasp rendszerű technológiával), infrastrukturálisan fejlett, a lakások zömében összkomfortosak.

A 3. városrész kettős funkciójú, részben kiterjedt lakóövezet, részben jelentős rekreációs zóna, melyek mindegyike meghatározó a város életében. A városrész célja e funkciók megerősítése, amely az energiahatékonyság növelése mellett kedvező hatással van a környezetre.

| **A városrész SWOT elemzése** | |
|---|---|
| **Erősségek** | **Gyengeségek** |
| Kiemelkedő rekreációs lehetőségek | Lakások rossz energiahatékonyságúak |
| Jó elérhetőség | Sűrű beépítés |
| Utak, közterületek, zöldfelületek száma és állapota kedvező | Magas lakássűrűség |
| Kedvező lakóhelyi társadalomszerkezet | Parkolási nehézségek |
| Átlagon felüli végzettségi színvonal | |
| Magas foglalkoztatottsági szint | |
| Kedvező átlagos jövedelmi szint | |
| **Lehetőségek** | **Veszélyek** |

| | |
|---|---|
| Kulturális szolgáltatások fejlesztése | Közterületek állapota leromlik |
| Civil aktivitás fokozása | Környezet fokozódó igénybevétele |
| Lakások szigetelése | Devianciák utcai megjelenésének fokozódása |
| Közösségi terek és zöldfelületek színvonalának növelése | |

# 4. VÁROSRÉSZ:

# VÁROSKÖZPONT:

# BELVÁROS, KEMEROVÓ ÉS NAPSUGÁR LAKÓTELEP, BÉKETELEP, ACÉLGYÁR KÖRNYÉKE, EPERJESTELEP ÉS ROKKANTTELEP

*4. városrész: Városközpont: Belváros, Kemerovó és Napsugár lakótelep, Béketelep, Acélgyár környéke, Eperjestelep és Rokkanttelep*

A 4. városrészbe a Belvároshoz közvetlenül csatlakozó, ugyanakkor funkcionálisan vegyes, valamint az adottságokat, a karaktert és a fejlesztési lehetőségeket tekintve részben eltérő elemeket hordozó, de egymást megfelelően kiegészítő 7 településrész került összevonásra.

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

***1. táblázat Salgótarján országos műemlékei***

| Törzsszám | Utca | Helyrajzi szám | Megnevezés | Tipus |
|---|---|---|---|---|
| 10801 | Acélgyári út 1-3. | 0 | R.k. templom | Egyházi |
| 5862 | Fenyvesalja út | 8642 | R.k. templom | Egyházi |
| 5663 | Rákóczi út 24. | 4104 | R.k. templom | Egyházi |
| 9192 | Ady Endre út 5. | 1254 | Földalatti bányamúzeum, lejtősakna | Középület |
| 5664 | | 0 | Salgó várrom | Rom |

Belváros lakásállományának fele 2 szobás, negyede 3 szobás, zömük (80%) az 1950-es évektől az 1980-as évek elejéig épült, a lakások háromnegyede összkomfortos. Összességében itt a legmagasabbak az ingatlanárak, befektetési, kiadási céllal szinte csak itt történik lakásvásárlás. A vasút és a 21-es út a Belvárost is kettévágja jelentős városi területeket elfoglalva, a keresztirányú gyalogos és közúti közlekedést egyaránt jelentősen megnehezítve. Egész Salgótarján kiskereskedelmi egységeinek több mint a fele (56%) a Belvárosban található.

A Kemerovó és a Napsugár lakótelepen az 1970-es években épült a lakások majdnem 90%-a, a többi lakás a déli kertvárosi lakó- és intézményi övezeti részén épült fel. A lakások 70%-a kétszobás, mintegy 20%-a háromszobás, döntően a jellemző lakótelepi méretnek megfelelőek

(55 $m^2$ körüliek), bár csak komfortosak (3/4-ed részben). A 21-es főút átellenes oldalán a Béketelep korábbi kialakítású kertvárosias lakóövezet, ahol a lakások 60%-a 1945 és 1960 között épült 75%-ban 80 $m^2$ feletti alapterülettel, és a város iparosításával párhuzamosan megjelenő jól kvalifikált rétegek lakóhelyévé vált, amelyet a rezidens népesség megtartása és elöregedése mellett ma is tart.

Az Acélgyár és környékének története összefonódik a Rimamurány-Salgótarjáni Vasművel, amely az 1880-as évektől építette ki ipari kapacitásait, aminek kielégítésére nagy létszámú külföldi munkás is érkezett a városba. A gyár és környéke, a munkások és a vezetők számára épített házakkal, a kolónialakásokkal, valamint a kiszolgáló intézményekkel (templom, iskola, kórház, posta, kaszinó olvasóegylettel, pihenő park) szerves egészet alkotott, a város többi részétől sorompó választott el. Ennek megfelelően a lakóépületek építészetileg szerves egységet alkotnak zömében hagyományos beépítésű belső lakóterületként, részben szociális szempontból nem megfelelő övezetként, illetve ipari és egyéb területként. A lakások egyharmada 1945 előtt épült, másik egyharmada a háborút követő másfél évtizedben, ugyanakkor 1980 óta csak egyetlen lakást adtak át a területen. Emiatt a kétharmadukban kétszobás, 20%-ban összkomfortos és 40%-ban komfortos lakások zöme korszerűtlen, felújításra szorul. A Salgó út északi oldalán leromlott kolónialakások találhatók, akárcsak a Zagyvarakodó környékén (jelentős része lebontva), valamint az Acélgyári út mentén és Jónásch-telepen (zömében lebontva).

Eperjestelep a Belvároshoz közel eső, térben mégis zsákjelleggel elkülönülő 29 lakásból álló falusias jellegű városrész, ahol a lakások kétszer egyharmada az 1970-es és az 1980-as években épült. Rokkanttelep a nevét az első világháborús rokkantaknak felhúzott kertes házakról kapta, melyek hagyományos beépítésű belső lakóterülettel társulnak. Melléjük az 1960-as években építették fel az ún. Szerpentinre a lakótelepet, amely a településrész – szerkezetében elavult és korszerűtlen – lakásainak a ¾-ét adja.

Az IVS-ben lehatárolt, több településrészből összetevődő 4. városrészben mintegy 17.500-an élnek (a város lakosságának kb. 43%-a), nagyjából 8600 lakásban. A városrészre átlagosan jellemző az előrehaladott elöregedés, az alacsony gyermekszám, a kiköltözésekkel is fogyó népesség. A végzettség, a foglalkoztatottság, a társadalmi státus ugyanakkor városi szintet meghaladó, akárcsak a lakókörnyezet jellemzői. Mindez azonban, főképp a lakónépesség összetétele, státusa és a lakókörnyezet a városrész településrészenkénti összetételéhez hasonlóan nagyon heterogén, csaknem mindegyik vonatkozásban képviseltetik magukat a szélsőségek.

A Belváros lakossága a lakótelepekkel párhuzamosan elöregedő, a gyermekek aránya átlag alatti. A lakosok társadalmi státusa közepes, végzettsége városi szinten magas, a munkanélküliség körükben viszonylag alacsony. Kemerovó mutatói szinte minden dimenzióban a legkedvezőbbek között vannak, a lakosság státusa városi szinten kiemelkedő. Ugyanakkor a gyermekkorúak és az időskorúak aránya alacsony, mint más lakótelepeken is, bár ez utóbbi csoport aránya a lakótelep korai építése miatt valamivel magasabb. Béketelep a mai napig őrzi magas státusát, bár a városrész szintén elöregedett, ennek ellenére minden társadalmi és lakókörnyezeti mutató tekintetében a legjobb értékekkel rendelkezik. Az Acélgyár környékén élő népesség elöregedő, átlagosan legfeljebb középfokú végzettséggel rendelkezik, nagy részben munkanélküli és alacsony jövedelmű. A terület egyértelműen a rendszerváltás vesztese, jellemző a városrész szociális státusának folyamatos süllyedése, mely a helyben található intézményekre is hat. Eperjestelep alacsony lakosságszáma miatt nehezen megállapítható társadalmi-szociális státussal rendelkezik: mindenesetre a legtöbb mutató a közepes, illetve a jó kategóriába sorolja, és az ingatlanbecslők is magas presztízsűnek értékelik a területet, mivel lakásállománya jelentősen feljavult az elmúlt 10 év során. Szembetűnően magas a gyermekek aránya, és alacsony az időseké. Mára Rokkanttelep tűnik a legalacsonyabb státuszú lakótelepi résznek a városban, elsősorban a Szerpentin út mentén elhelyezkedő, az 1950-60-as években épült, 3 emeletes, egyre korszerűtlenebbé váló lakásoknak (az egyszobások aránya 32%, a kétszobásoké 52%), valamint a lakóteleppel együtt öregedő lakónépességnek köszönhetően.

A Belváros és tágabb környezetének külső megközelíthetősége jó, belső úthálózati kapcsolatai is zömében megfelelőek, ugyanakkor az utak állapota több helyen átlag alatti. A közlekedés erősen zsúfolt, amihez a korlátozott keresztirányú közlekedési lehetőségek is hozzájárulnak az elegendő parkolóhely hiánya, a szűk keresztmetszetek, az irányított gyalogosforgalom mellett. A terület belső tömegközlekedéssel feltárt (kivéve Eperjestelep és Béketelep, amelyeknek a peremei érhetők el, továbbá Rokkanttelep külső részei), a távolsági közlekedés elsőszámú központja. Az infrastrukturális ellátottság teljes körűnek mondható (gázellátási hiányosságok és poros utak egyes külső részeken, főként a Zagyvarakodó környékén). Magas a burkolt felületek aránya, akárcsak a közterületeké, míg a zöldfelületek szűkösek. Állapotuk az önkormányzat által sűrűn karbantartott részeken megfelelő, a többi részen közepes, a csatlakozó lakótelepeken átlag alatti, míg a kolóniák környékén és a peremeken (pl. Rokkanttelep egyes részei) leromló.

A Belváros és tágabb térsége klasszikusan vegyes funkciójú terület, ahol a kiterjedt lakóövek mellett helyet kap az igazgatás, a köz- és egyéb szolgáltatások, a kereskedelem és vendéglátás, a kultúra és a rekreáció, ugyanakkor erőteljesen a közlekedés, logisztika és az ipar. A meglévő funkciók közül az utóbbiak területhasználatainak mérséklése, illetve az előbbiek közül a lakóhelyi, az igazgatási és a rekreációs szerepek megerősítése a közép- és hosszú távú cél. Emellett a Belváros és tágabb térségének elsődleges funkcióbővítő rehabilitációs célja a kereskedelmi, a szolgáltatási, a vendéglátási és a gyenge turisztikai szerepek kiterjesztése, a közterületek megújítása, a forgalom csillapítása, a városmag komplex revitalizációja. Az ezzel kapcsolatos tervezett fejlesztések hatásai javítják az épített környezet állapotát, ugyanakkor a környezet fokozott igénybevételét és a forgalom megnövekedését eredményezik, melyek megnyugtató kezelése, csillapítása, levezetése szükséges.

| **A városrész SWOT elemzése** | |
|---|---|
| **Erősségek** | **Gyengeségek** |
| Széleskörű funkciók | Lakókörnyezetbe ékelt jelentős kiterjedésű működő és barnamezős ipari területek, közlekedési felületek |
| Kedvező ellátási helyzet | Hiányzó belvárosi műemléki értékek, hagyományok és vonzás |
| Magas átlagos végzettség és foglalkoztatás | Kedvezőtlen városkép, építészeti arculati összkép |
| Jó elérhetőség | Széttagolt szerkezet |
| Rendezett lakókörnyezetek | Beszűkült várostest, minimális fejlesztési területek |
| Kiterjedt közösségi terek | Elöregedés |
| | Beékelődő kolóniák környezetében leromló lakókörnyezetek |
| | Koncentrálódó kedvezőtlen szociális körülmények |
| | Devianciák magas fokú utcai megjelenése |
| **Lehetőségek** | **Veszélyek** |
| Funkcióbővítés | Lakosság kiköltözése felgyorsul |
| Lakáskörülmények koncentrált javítása | Beékelt szociális krízisterületek kiterjednek |
| Ipari szuburbanizáció | Lakossági cserélődés kedvezőtlenebb státus irányába |
| Városszerkezetet javító, lazító megoldások | Közterületek állapota romlik |
| Társadalmi vonzásfeltételek átalakítása | Lakóépületek állapota leromlik |
| Kereskedelemfejlesztés | Ellátási szerepek hanyatlanak |
| Szolgáltatások minőségjavítása | Belvároshoz kötődő foglalkoztatás csökken |
| Foglalkoztatás növelése | Ipari szerepek fokozódnak |

# 5. VÁROSRÉSZ:
# KŐVÁRALJA ÉS IDEGÉRTELEP

*5. városrész: Kőváralja és Idegértelep*

A kettős városrészt alapvető kettősség is jellemzi lakóhelyi és társadalmi-gazdasági szempontból, mivel az idegéri terület zöme szociális szempontból kedvezőtlen helyzetű terület, ahol az elkülönült 21 db kolóniaépület környezetében a szegénység szubkultúrája, jelentős társadalmi problémák mutatkoznak (Alsó és Felső Idegér út, Bereczki M. út). Ettől karnyújtásnyira ugyanakkor magas státusú, folytonosan növekvő kertvárosias lakóöv terül el családi házas beépítéssel. A városrész közepén a kőváraljai romok helyezkednek el. Az egész területet értékes természeti környezet övezi (természetvédelmi terület).

A városrészben ma már mintegy 1400-an élnek kb. 400 lakásban, amely magas laksűrűséget jelez, ugyanakkor a lakások átlagos alapterülete a legnagyobb a városban. A városrész lakásállománya és népességszáma húszévenként, az 1960-as, majd 1980-as, illetve a 2000-es években növekedett a leglátványosabban. A két terület a legfiatalosabb a városban, az időskorúak aránya 12% alatt marad, amely kedvező foglalkoztatási helyzettel párosul, ami jobb jövedelmi viszonyokat teremt. A folytonosan megújuló épületállományba beköltöző magasan kvalifikált népesség révén magas a területrész átlagos társadalmi és ingatlanpiaci státusa, ugyanakkor ennek ellenkezője jellemzi a mintegy hetven lakásból álló idegéri kolónia közvetlen környezetét.

A városrész elérhetősége jó, városi tömegközlekedéssel a peremein feltárt (5-ös, 25-ös autóbusz). Az utak állapota átlagos, akárcsak a közterületeké és a zöldfelületeké, amelyek jelentős kiterjedésűek (kivéve a kolóniák környezetében, ahol leromlott és az alapvető infrastruktúra is hiányzik). Parkolási gondok nincsenek. A területrész ellátási szempontból hiányosságokkal jellemezhető, amelyet mérsékel a felvezető városközponti szakasz jelentős intézményi (levéltár, múzeum, kiállítóhely, mentőállomás, ÁNTSZ) és kereskedelmi központi szerepe (vásárcsarnok, üzletek).

A városrész alapvetően lakófunkciójú, melynek megerősítése a cél középtávon, ugyanakkor hosszabb távon a kolóniák környezetét rehabilitálni szükséges. A céloknak nincsenek káros környezeti hatásai.

| A városrész SWOT elemzése | |
|---|---|
| **Erősségek** | **Gyengeségek** |
| Nyugodt kertvárosias lakókörnyezet | Elkülönült kolóniatelep beékelődése, ahol leromlott a lakókörnyezet |
| Kedvező elérhetőség | Koncentráltan megjelenő hátrányos helyzetű népességcsoport |
| Kiemelkedő végzettségi szint | Új építési telkek elfogytak |
| Magas átlagos társadalmi státus | |
| Jelentős számú beköltözés | |
| Kedvező korszerkezet | |
| **Lehetőségek** | **Veszélyek** |
| Koncentrált lakóterületi megújítás | Kolóniaépületek állapota tovább romlik |
| Infrastrukturális ellátás javítása | Közterületek leromlanak |
| Közúti kapcsolat megteremtése Baglyasaljával, az új úttal feltárt területen új kertvárosias beépítés kialakítása | Szociális problémák koncentrálódnak és erősödnek |

# 6. VÁROSRÉSZ:

# FORGÁCH-TELEP ÉS SOMLYÓBÁNYATELEP

*6. városrész: Forgách-telep és Somlyóbányatelep*

Az összevont 6. városrész – az 1. és a 4. mellett – Salgótarján egyik legheterogénebb városrésze, mivel megtalálhatók benne hagyományos beépítésű belső városrészek, egy kisebb lakótelep, falusias jellegű övezetek kertes házakkal, üdülőövezetek, valamint számos kolónialakás.

A városrészen belül Forgách-telepnek a Belvároshoz közvetlenül csatlakozó szakasza részben hagyományos, részben lakótelepi beépítésű, míg távolodva falusias jellegű lakóövezet a jellemző, melynek peremi részén kolónia található (Kazári és Somlyói út találkozása). A 23 db kolóniaépület (87 lakás) földszintes, magas-tetős kialakítású, ikerház jellegű, komfort nélküli lakásokkal. A településrész lakásainak kora változatos, a II. világháborút követő évtizedekből nagyjából hasonló számú jelenleg is használt ingatlan található meg a területen, így a lakások állaga, miként lakónépessége is heterogén.

Somlyóbányatelep eredendően üdülőövezet, melynek szívében húzódik meg, szociális szempontból nem megfelelő lakóövezetként, az egykori bányászok számára átmeneti lakóhelyként épített kolónia. A földszintes, magas-tetős kialakítású, sorház típusú 29 db lakóépületben döntően komfortnélküli lakások találhatók (121 db), a hozzájuk tartozó melléképületekkel együtt rossz műszaki állapotban. A településrész lakásainak 92%-a önkormányzati tulajdonú, 90%-a 1945 előtt épült, 84%-a komfort nélküli, 73%-a egyszobás!

A 6. városrészben növekvő számban, mintegy 2300-an élnek kb. 400 lakásban, összességében meglehetősen kedvezőtlen társadalmi jellemzőkkel, és lakóhelyi körülmények között. A korszerkezetben a fiatalok és az idősek aránya egyaránt magas, ugyanakkor a szűk középkorú rétegek végzettségi, foglalkoztatási és szociális viszonyai kedvezőtlenek, mivel arányaiban többen rendelkeznek legfeljebb általános iskolai végzettséggel, illetve kevesebben rendszeres jövedelemmel, mint a városban. Magas a foglalkoztatott nélküli, illetve a csak inaktív keresőkkel, vagy munkanélkülivel rendelkező háztartások, illetve családok aránya, amely hozzájárul az alacsony átlagos társadalmi státus fenntartásához, a területnek a város egyik legalacsonyabb szintű presztízséhez. Forgách-telepen a heterogén lakásszerkezet következtében igazán szélső érékű társadalmi mutatókkal ugyanakkor nem lehet találkozni. Ezzel szemben a temető és a Dobó K. út környékén szembetűnők a szociális problémák. Somlyóbánya viszont talán a legrosszabb státusú önálló településrésze a városnak.

A városrészen belül Forgách-telep elérhetősége kedvező, míg Somlyóbánya perifériális helyzetű, ugyanakkor tömegközlekedéssel bekapcsoltak (2A, 2T, 25), a parkolás megoldott. Az önálló településegységek számos közterülettel és zöldfelülettel rendelkeznek, de ezek

állapota átlag alatti, a kolóniák környezetében leromló, az infrastruktúra zöme hiányzik, az utak rossz állapotban vannak, az ellátások és szolgáltatások minimálisak (kivéve Forgách-telepnek a Belvároshoz közvetlenül kapcsolódó része: óvoda, általános és középiskola, sportpálya).

A 6. városrész funkciója egyöntetűen lakóterület, ahol a kolónia-probléma megoldása, az infrastruktúra-fejlesztés, valamint a közterületek, a lakóépületek és lakások minőségjavítása az elsődleges cél, amely kedvező hatásokkal jár a környezet állapotára.

| **A városrész SWOT elemzése** | |
|---|---|
| **Erősségek** | **Gyengeségek** |
| Kedvező természeti környezet | Leromlott beékelődő lakókörnyezetek |
| Nyugodt kertvárosias lakóövezet | Kedvezőtlen a lakások komfortszintje |
| Növekvő beköltözés | Infrastruktúra zömében kiépületlen |
| | Somlyóbánya ellátása hiányos |
| | Magas az eltartottak aránya |
| | Alacsony átlagos társadalmi státus |
| | Kedvezőtlen végzettségi viszonyok |
| | Alacsony foglalkoztatottság |
| | Szociálisan érzékeny területek koncentrációja magas |
| **Lehetőségek** | **Veszélyek** |
| Hiányzó infrastruktúra kiépítése | Elöregedés fokozódik |
| Szociális gazdaság fejlesztése | Köz- és lakóterületek állaga leromlik |
| Tömbrehabilitáció | Szociális problémák fokozódnak |
| Társadalmi megújulás ösztönzése | Területi szegregáció alakul ki |
| Foglalkoztatási helyzet javítása | A környező településekről érkező, legalacsonyabb státuszú csoportok beköltözési célterületévé válik |

# 7. VÁROSRÉSZ:
# RÁKÓCZI ÚT KÖRNYÉKE

*7. városrész: Rákóczi út környéke*

A 7. városrész mindenféle értelemben a szélsőségek negyede, ahol a Belvároshoz közvetlenül csatlakozó értékes központi területek jelentős részét működő és barnamezős iparterületek és vasúti, illetve a teherpályaudvar környezetéhez tartozó kiterjedt üzemi zónák foglalják el. E meghatározó térszerkezeti elemekhez minimális hagyományos beépítésű, zömében kisebb kiterjedésű kertvárosias lakóövezetek csatlakoznak, ahol elavult a lakásszerkezet, és a komfortosság is meglehetősen alacsony színtű a kiemelkedően magas (> 50%) önkormányzati tulajdoni hányad mellett (bérlakások, szociális bérlakások és szolgálati lakások). A második világháború utáni erőteljes iparosítással párhuzamosan az 1960-as években adták át ugyanis a városrész jelenleg is használt lakásainak több mint felét, az utána következő évtizedekben az építési kedv minimálisra csappant a beszűkülő lehetőségek függvényében, ugyanis a szabad területek szinte teljes körűen beépítésre kerültek. A városrész jelenlegi állapotában az elhanyagolt, illetve az alulhasznosított ipari és közlekedési területek nagy aránya miatt rendezetlennek hat.

Előzőek függvényében a városrészben – rendkívüli növekedési dinamika mellett – még ma is viszonylag kevesen laknak (kb. 800 fő 260 lakásban). Arányaiban kiemelkednek az időskorúak és elenyésző a gyermekek száma, amely magas eltartottsággal, illetve szélsőséges társadalmi adottságokkal párosul. Az aktív korúak magas foglalkoztatottsága mellett magas a rendszeres jövedelemmel rendelkezők, illetve a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya is a sok nyugdíjas révén. Összességében kedvezőek a végzettségi viszonyok, és társadalmi szempontból a városrész közepes státusú, ahol zömében alsóközép- és középrétegek élnek.

A városrész elérhetősége kitűnő, utakkal, tömegközlekedéssel, vasúttal kiemelkedően feltárt (vasútállomás és tömegközlekedési csomópont), ugyanakkor óriási az átmenő forgalma ebből következően. Kiemelkedően magas a közterületek és a burkolt felületek aránya, amely kevés zöldfelületnek enged teret. Előzőek állapota azonban leromlott, ugyanúgy, mint az utaké, egyes területeken jelen vannak a parkolási nehézségek. A városrész egyes gazdasági és speciális szolgáltatásokban bővelkedik (nagykereskedelem, raktározás, logisztika, közlekedés, állategészségügy, élelmiszerellenőrzés), ugyanakkor a lakosság ellátáshoz kapcsolódó elemekben hiányos.

A városrész főképp ipari és gazdasági szolgáltatási szerepeket tölt be a városi szintű funkciómegosztásban, amelyekhez lakóövezetek is csatlakoznak. A Rákóczi út és környékének elsődleges célja a funkcióbővítés, melyben az alulhasznosított, zömében barnamezős közlekedési és ipari területek használatának az intenzívebb irányokba történő

átalakítása kiemelt feladat, annál is inkább, mivel értékes központi elhelyezkedésű városi területekről van szó. E tekintetben a kereskedelmi, a környezetkímélő ipari és a lakófunkciók bővítése, illetve kialakítása egyaránt számba vehető. A célok megvalósítása révén jelentősen javul a terület rendezettsége, a városszerkezet és -kép, csökkenhet a környezet jelenlegi jelentős terheltsége, amelyet a környezetkímélő gazdasági hasznosítás, az átmenő forgalom csillapítása révén, a parkolási lehetőségek javításával, a közösségi terek és zöldfelületek arányának növelésével is támogatni szükséges.

| **A városrész SWOT elemzése** | |
|---|---|
| **Erősségek** | **Gyengeségek** |
| Erős ipari és gazdasági szolgáltatási háttér | Nagy kiterjedésű értékes központi városi területek alulhasznosítva |
| Fejlett gazdasági és lakossági infrastruktúra | Lakókörnyezetbe ékelődő ipari és közlekedési területek |
| Kitűnő elérhetőség | Leromlott üzemi és csatlakozó területek |
| Kedvező végzettségi viszonyok | Erőteljes környezeti terhelés |
| Magas foglalkoztatási szint | Jelentős átmenő forgalom |
| | Kedvezőtlen a lakások komfortszintje |
| | Jelentős mértékű elöregedés |
| | Kedvezőtlen a lakosság helyi szolgáltatási ellátottsága |
| **Lehetőségek** | **Veszélyek** |
| Funkcióbővítő városrehabilitációs beavatkozások | Ipari funkciók kiterjednek |
| Városszerkezet problémáinak oldása | Környezetterhelés fokozódik |
| Forgalomcsillapítás | Forgalom növekszik |
| Barnamezős területek újrahasznosítása | Lakóterületek leértékelődnek |
| Lakások komfortosságának növelése | Szociális feszültség nő |
| Városkép javítása | Közterületek leromlanak |
| Zöldfelületek arányának növelése | Barnamezős területek aránya nő |

# 8. VÁROSRÉSZ: BAGLYASALJA

*8. városrész: Baglyasalja*

Baglyasalját 1950-ben Salgótarján megyeszékhellyé nyilvánításának évében csatolták a városhoz. A városrész a Petőfi úton keresztül kapcsolódik Nyugatról a városhoz, egy hosszanti völgyben elhelyezkedve. A terület nagyobb részt falusias jellegű, családi házas beépítésű lakóövezet (néhány leromlott műszaki állapotú önkormányzati tulajdonú kolónialakással), amelyhez kisebb gazdasági és egyéb (kiskerti) övezet is csatlakozik. A lakások valamivel több, mint fele 1945 előtt épült, amelyek az átlagos lakótelepi lakásokhoz képest nagyobb alapterületűek. Az értékesebb területek a központi várostesthez közelebb helyezkednek el, és ez meghatározza a völgy belső tagozódását is.

Baglyasalján növekvő számban élnek, jelenleg mintegy 1800-an 600-at meghaladó számú lakásban. E városrész lakossága a legfiatalosabb egész Salgótarjánban, ahol a gyermekkorúak aránya meghaladja a 21%-ot, ugyanakkor az idősek aránya átlag körüli. Mindez magas eltartottságot és ebből következően jelentősebb szociális nehézségeket is jelez. Ugyanakkor alacsony végzettségi szint és foglalkoztatottság mellett magas a munkanélküliség és a rendszeres jövedelemmel nem rendelkezők aránya. Ráadásul ez területileg is tagoltan jelentkezik, mivel a hátrányos helyzet a várostól földrajzilag távolodva fokozódik, és területileg koncentrálódik is. Ennek következtében a várostól távoli baglyasaljai részeken alacsonyabb státusúak élnek (Katalintelep), a középső területeken az alsóbb középosztályok vannak nagyobb arányban jelen, míg a városhoz közelebbi zónában közepes a társadalmi és lakóhelyi státus.

A városrész megközelíthetősége egy irányból lehetséges, ugyanakkor a tömegközlekedésbe bekapcsolt (4-es, 14-es, 46-os busz). A közterületek és zöldfelületek száma és állapota átlagos, a parkolás megoldott. A városrész zömében rendelkezik az alapvető infrastrukturális és szolgáltatási és rekreációs ellátással (óvoda, általános iskola, diákotthon, posta, orvosi rendelő, idősek otthona sportpálya, étterem, szauna).

A városrész lakóhelyi funkciót tölt be, melynek megtartása és megerősítése a középtávú cél. Ehhez a kolónialakások helyzetének megoldása és a nehéz szociális körülményekkel kapcsolatos problémák tartós kezelése is hozzátartozik. Mindezek környezeti hatásai kedvezőek mind természeti, mind épített környezeti vonatkozásokban.

| A városrész SWOT elemzése | |
|---|---|
| **Erősségek** | **Gyengeségek** |
| Kedvező természeti adottságok | Alacsony végzettségi szint |
| Nyugodt kertvárosias lakókörnyezet | Magas munkanélküliség és inaktivitás |
| Növekvő beköltözés | Koncentráltan megjelenő alacsony társadalmi státus |
| Kiemelkedő fiatalkorú-arány | Koncentráltan megjelenő kedvezőtlen lakóhelyi adottságok |
| Kedvező szolgáltatási ellátási szint | Leromlott állapotú közterületek és középületek |
| | Fokozott szociális problémák |
| **Lehetőségek** | **Veszélyek** |
| Infrastruktúrafejlesztés | Lakóterületek állaga leromlik |
| Szociális gazdaság erősítése | Közterületek leromlanak |
| Helyi foglalkoztatás növelése | Szociális problémák eszkalálódnak |
| Tömbrehabilitáció | |

# 9. VÁROSRÉSZ: ZAGYVAPÁLFALVA

*9. városrész: Zagyvapálfalva*

Zagyvapálfalva önálló települést 1961-ben csatolták Salgótarjánhoz. A II. világháború után erőteljes iparosodott, majd a rendszerváltás után az ipari park létrehozásával ez a karakter tovább erősödött. A városrész eltérő jellegű gazdasági és lakóterületi egységekből áll, ahol a lakótelepi (Gorkij), a kertvárosias és a falusias beépítés mellett kolónialakások is megtalálhatók (Hősök útja, Hársfa u.; Csokonai út), de szociális szempontból nem megfelelő lakóterületet jelentenek egyes panelházak is (Zöldfa u.), ugyanakkor az ipar és a szolgáltatások is erőteljesen képviseltetik magukat (21-es főút és vasút közti területek, ipari park). A Hársfa úti földszintes kolóniák sorházszerűen egybeépültek, ugyanakkor a Csokonai úton a földszintes, a Hősök úton az egy emeletes, magas-tetős kialakítású épületek egyaránt rendkívül avult műszaki állapotban vannak. A lakások nyolcada a II. világháború előtt, illetve az 1960-as években épült, legnagyobb részük azonban az 1970-es (1/4-e) és az 1980-as években (1/3-a). Többlakásos lakóépületek építésével jelentős lakóterületi fejlesztések indultak meg a 2000-es években is (2004-től). A lakások 85%-a megfelelő komfortfokozatú.

Zagyvapálfalva a második legnagyobb népességű városrész, ahol mintegy 9900 fő él kb. 3800 lakásban. A városrész funkcionális sokszínűsége mellett a lakosság összetétele is heterogén, így az átlagos társadalmi mutatók sokszor szélsőséges eltéréseket takarnak. A városrész fiatalos korszerkezetű, ugyanakkor átlagos végzettségi, foglalkoztatási, jövedelmi és szociális helyzettel jellemezhető. A lakótelep itt is közepes státusú, mint a város többi lakótelepe is, ahol alsóközép- és középrétegek élnek, míg a kertváros részen egyértelműen magasabb státusú felsőközéposztályok. A falusias terület a város más hasonló funkciójú területeivel megegyező adottságokkal rendelkezik. A Zöldfa és Hársfa utca lakói döntően a pécskői cigánydombról ideköltöztetettek és a leszármazottaik, akik rendkívül alacsony státusúak, és minden fajta és jellegű szociális és gazdasági probléma halmozottan jelen van az életükben. További kisebb, társadalmi szempontból figyelmet érdemlő, leromló, szociálisan veszélyeztetett területek is beékelődnek a városrészbe: a Budapesti út – Rákóczi út – Csokonai út közé bezárt vasút és iparterület menti beékelődő zóna, a Keszi u. környezete, valamint az egykori zártkertek Kotyháza és Kormospuszta környezetében.

Zagyvapálfalva Salgótarján déli kapujaként a legjobb elérhetőségű városrész, ahová a 21-es mellett a 22-es főút is érkezik, továbbá más alsóbbrendű utak is becsatlakoznak, és rendelkezik vasúti, illetve távolsági autóbusz megállóhellyel, továbbá tömegközlekedéssel kitűnően feltárt többszörös buszfordulóként, végállomásként. A városrész közterületekkel és zöldfelületekkel jól ellátott, melyek állapota a leromlottól az újig és magas szinten karban

tartottig változó. Zagyvapálfalva gyakorlatilag város a városban, mivel az infrastruktúrák és a szolgáltatások szinte teljes köre elérhető, bár utóbbiak főként a lakótelepen (óvoda, általános és középiskola, művelődési ház, felnőtt és gyermekorvosi rendelők, gyógyszertár, posta, idősek klubja, sportpálya), illetve a Csokonai és Nagymező utcák találkozásánál.

Lakóhelyi és gazdasági szempontból a városrész a Belváros és tágabb környezetéhez hasonlóan (4. városrész) vegyes funkciójú, mivel több különböző szerepet is betölt. Lakótelepi rész a Gorkij, kertvárosias lakóövezet a mellette lévő terület, falusias jellegű beépítés jellemzi régi Zagyvapálfalvát a főút két oldalán, illetve a Kazár-völgyben és a Vizslásra vezető út mentén. Szociális szempontból kedvezőtlen helyzetű a Hősök, a Zöldfa és a Hársfa utca tágabb környéke, valamint a Batsányi és a Csokonai út egyes részei, ipari terület a 21-es út és a vasút menti déli zóna, valamint az ipari park, de a város peremén egyéb övezet is található (kiskeretek a Sámsonháza felé vezető út mentén). Mindezek a lakóhelyi, a rekreációs, a gazdasági és szolgáltatási, a kereskedelmi, a kulturális, valamint a közlekedési alközponti szerepeit emelik ki. Közülük a lakóhelyi szerepek minőségjavítás melletti megerősítése, illetve a gazdasági, a kereskedelmi, a kulturális és a rekreációs funkciók kibővítése a városrész célja.

| **A városrész SWOT elemzése** | |
|---|---|
| **Erősségek** | **Gyengeségek** |
| Széleskörű funkciók | Beszűkült várostest, minimális fejlesztési területek |
| Jelentős alközponti és kapuszerep | Koncentráltan megjelenő kedvezőtlen lakóhelyi adottságok |
| Kiemelkedő gazdasági és kereskedelmi potenciál | Koncentráltan megjelenő leromlott állapotú közterületek |
| Munkahelyek száma magas | Koncentráltan jelenlévő alacsony társadalmi státus |
| Kedvező infrastrukturális és szolgáltatási ellátási helyzet | Koncentráltan jelenlévő fokozott szociális problémák |
| Kitűnő elérhetőség | Devianciák magas fokú utcai megjelenése |
| Rendezett lakókörnyezetek | |
| Kiterjedt közösségi terek | |
| Fiatalos korszerkezet | |
| Növekvő beköltözés | |
| **Lehetőségek** | **Veszélyek** |
| Szociális városrehabilitáció | Peremi helyzetű és beékelt szociális krízisterületek kiterjednek |
| Lakáskörülmények koncentrált javítása | Lakosságcserélődés kedvezőtlenebb státus irányába |
| Foglalkoztatás növelése | Közterületek állapota romlik |
| Funkcióbővítés | Lakótelepi épületek állapota leromlik |
| Gazdasági infrastruktúra fejlesztése | |
| Kereskedelemfejlesztés | |

# 10. VÁROSRÉSZ:
# KÜLTERÜLET (ERESZTVÉNY NÉLKÜL)

*10. városrész: Külterület (Eresztvény nélkül)*

A mezőgazdasági jellegű külterületek egyes volt zártkerti, üdülő jellegű zónák mellett némi ipart és szolgáltatást is magukon hordoznak. 2001-ben 21 külterületi részt tartott nyilván a KSH: Andrástelep, Csenyikvölgy, Csókáspuszta, Dugdelpuszta, Eresztvény, Gyurtyános, Kisponyipuszta, Kormospuszta, Kotyháza, Magyarbánya, Nyárjaspuszta, Nyesésdűlő, Ökörkő, Pécskőpuszta, Salgópuszta, Somositanyák, Somoskőitanya, Szánasalja, Szigetpuszta, Szilváskő és Újbányatelep. A különböző típusú külterületi lakott helyeken hivatalosan mintegy 280 fő él állandó jelleggel kb. 100 lakásban, ennek ellenére vélhetően sokkal többen költöztek ki a volt zártkerti részekbe is a hivatalosan üresen álló üdülőházak téliesítésével.

A széttagoltan elhelyezkedő külterületi lakott részek megközelíthetősége kedvezőtlen, földutakon keresztül lehetséges. A vízelvezetésen javítani szükséges. A mezőgazdasági használat megtartása, a volt zártkerti zónákban az üdülő jelleg erősítése, az idegenforgalmi jellegű funkcióbővítés, a lakóterületek visszaszorítása, illetve ipari-szolgáltató területek integrálása a közép- és hosszú távú cél, amely egybeesik a környezetminőséget javító érdekekkel.

| **A városrész SWOT elemzése** | |
|---|---|
| **Erősségek** | **Gyengeségek** |
| Intenzív mezőgazdasági használat | Kevéssé differenciált mezőgazdasági termelés |
| Kapcsolódó üdülőjellegű funkciók | Rossz elkérhetőség |
| **Lehetőségek** | **Veszélyek** |
| Ipari-szolgáltató funkciók visszaszorítása | Mezőgazdasági eredetű környezetterhelés fokozódása |
| Lakóterületi funkciók korlátozása | Ipari-szolgáltató funkciók kiterjedése |
| Üdülőterületi hasznosítás bővítése | Üdülőterületek állandó jellegű használatából származó szennyezések növekedése |
| Mezőgazdasági termelés diverzifikálása | Lakóterületi szerepek növekedése |

# IV. FEJLESZTÉSI STRATÉGIA

# IV. FEJLESZTÉSI STRATÉGIA

## 4.1. Salgótarján hosszú távú jövőképe

Salgótarján rövid, összefoglaló jellegű, 15-20 éves távlatra vonatkozó jövőképe a következő:

**Megújuló, vonzó középváros**

A jövőkép – Salgótarján és a salgótarjáni kistérség fejlesztési koncepcióiban és stratégiai terveiben megfogalmazott középtávú célok figyelembe vételével – az alábbi:

*Gazdaság és innováció*

- Több lábon álló gazdasági szerkezet jön létre, ahol a magas fokú foglalkoztatás mellett jelentős az értéktermelő és exportképesség, kiépültek a beszállítói és klaszter típusú együttműködések, valamint a hatékonyság és az innováció az egész termelési folyamatot átfogja;
- A megújult Városközpont a határon átnyúló, több mint százezres lélekszámú térség vonzásközpontja, amely korábban alulhasznosított, rehabilitált tágabb környezetével együtt élhető és vonzó a „városi infrastruktúrát" rendszeresen használó népesség és a turisták számára egyaránt az itt működő kiskereskedelem és szolgáltatások minősége miatt.
- Megújulnak a Városközpont és tágabb térségének alulhasznosított területei, ahol megerősödnek a kereskedelmi és szolgáltatási, a termelési, valamint a lakóhelyi funkciók egyaránt.
- Erős gazdasági és szolgáltatási nagytérségi központtá válik Salgótarján, amely jelentős vállalkozási és foglakoztatási potenciállal rendelkezik, továbbá széles körben kiépült innovációs, gazdasági, kereskedelmi, idegenforgalmi-vendéglátási és egyéb szolgáltatási rendszerekkel;
- A munkaerő magasabb képzettségét igénylő termékek és szolgáltatások növekvő aránya következtében, folyamatosan növekszik a hozzáadott érték a város gazdaságában;
- Salgótarján Nógrád megye és a határon átnyúló Neogradiensis Eurorégió keleti részének ipari foglalkoztatási és munkaerőpiaci központja, amelynek zöld és barna mezős ipari területein több ezer új ipari munkahely jött létre a 2008 évi állapothoz képest, az ipari tevékenység széles skáláján, a több száz főt foglalkoztató KKV-któl, illetve nagyvállalatoktól a nagy K+F tartalmú, tudásintenzív, tevékenységet végző közepes, kis-, és mikro-vállalkozásokig.

- Folyamatosan növekszik a hozzáadott érték a város gazdaságában a magasabb képzettséget igénylő termékek és szolgáltatások növekvő aránya következtében;
- Rendszerszerűek a gazdasági, a K+F, az innovációs fejlesztési szervezetek, az oktatási-képzési intézmények, valamint az önkormányzat közti együttműködések;
- A korábbi, területarányosan elvárható mértékű iparűzési adót nem termelő, területarányosan elvárható számú ipari munkahelyet nem jelentő, alulhasznosított „rozsda övezetek" nagy része eltűnt, helyükön az ipari területeken korszerű, piacképes termelést folytató ipari létesítmények, a vegyes városközponti területeken odaillő funkciójú korszerű új épületek épültek, illetve épülnek, amelyek munkahelyeket biztosítanak és területarányosan megfelelő mértékű helyben maradó adót fizetnek.
- 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;
- Új gazdasági és szolgáltatási alközpontok jönnek létre Salgótarján külső területein is (elsősorban Zagyvapálfalván);
- Kiépül és megerősödik Salgótarján szociális gazdasága;
- Szolgáltatói jellegű, feladatait magasabb színvonalon ellátó önkormányzat és közszolgáltatási rendszer támogatja a gazdasági, idegenforgalmi és lakóhelyi felértékelődés folyamatát;
- A város turisztikai ágazatának bővülő bevételei tükrözik a kedvező térségi idegenforgalmi adottságok javuló kihasználását;

*Demográfiai változások*

- A pozitív irányú demográfiai változások hatására megáll a népesség fogyása, elindult a népességszám emelkedése, és a képzettebb népesség beáramlása révén szerkezetében megújul, státusában javul a társadalmi szerkezet;
- Emelkedik a lakókörnyezetükre igényes, aktív és lokálpatrióta lakóközösségek aránya.

*Lakóhelyi környezet*

- A városszerkezet lehetőségek szerinti korrekciója révén javulnak belső kapcsolatok, barnamezős területek szabadulnak fel gazdaság- és városfejlesztési célokra egyaránt, amelyek fejlesztésének hatására a városban jobb lesz élni, mint korábban volt;

- A városközponti funkciók kiterjednek, amely lehetőséget nyújt a rehabilitációs megújulásra, mely révén kiteljesednek a belvárosi szerepkörök;
- Fejlett infrastruktúrával, épített környezettel és kedvező természeti adottságaihoz méltó városi környezettel rendelkező európai színvonalú szolgáltató középváros lesz Salgótarján, jelentős térségi és határon átnyúló vonzerővel;
- Ennek részeként megújul, betölti funkcióját és elnyeri méltó környezetét a Belváros, amely a városlakók és a térségben élők találkozási helye lesz;
- A szociális rehabilitációs beavatkozások következtében megújul az Acélgyári út, valamint Zagyvapálfalva külső lakókörnyezete;
- Megnyugtató megoldással folyik a koncentráltan megjelenő kolónia telepek problémáinak rendezése;
- A város a külső területek zömére is kiterjedő és megújított közműhálózattal rendelkezik;
- A közösségi és egyéni környezettudatosság fokozódása révén csökken a fajlagos energiafelhasználás, javul a közterületek és zöldfelületek állapota, tisztasága;
- A tranzitforgalom a város peremein marad, elkerüli a belső lakóterületeket, ahol a forgalomszervezési változtatások és a közterületi sétálóutcák kialakítása révén jelentősen mérséklődik a forgalom és a környezetterhelés;
- A helyi és helyközi közösségi közlekedési rendszerek – a jelenlegihez képest új megoldásokat is alkalmazva – hatékonyan és magas színvonalon működnek, alkalmassá válnak a többféle közlekedési ágazatot összehangoló szervezésre;
- Jelentősen nő a csökkentett forgalmú, gyalogos elsőbbségű közlekedési területek, játszóterek, a rekreációs és a közösségi célú területek, játszóterek aránya.

*Életminőség, társadalmi kohézió*

- Erős a helyi lakosság civil öntudata, közösségi kontrollja, lokálpatriotizmusa és identitása, igényes környezetére;
- A köz- és magánjavak folyamatos bővülése jellemzi Salgótarjánt, a város vállalkozásait, lakosságát és önkormányzatát;
- A szociális háló erős, a támogatások színvonala magas, a területi és társadalmi egyenlőtlenségek csökkenek,
- A város közszolgáltatási helyzete javul, területi hatóköre kiterjed;
- Sokszínű a kulturális, a közművelődési és a szabadidős programkínálat, amelyek megújult helyszíneken és kibővült közösségi terekben zajlanak;

- Mindenki számára elfogadható a város rendezettsége, hangulata, köztisztasága és közbiztonsága.

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

## 4.2. Jövőbeni fejlesztési irányok

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

A tervezett programok nem pontszerű beruházásokat jelentenek, hanem olyan fejlesztéseket, amelyek egy nagyobb városrészt, több utcát, vagy az életminőséget meghatározó lakókörnyezetet, zöldterületeket érintik, vagy a városi közlekedés feltételeinek javítására irányulnak.

A stratégiai programok egy része komplex városfejlesztési akciók végrehajtásával valósítható meg, mint például a
A.1.1. új iparterületek kialakítása,
A.1.5. ipari rozsda övezetek bevonása a helyi gazdaság vérkeringésébe,
B.1.1. Belváros funkcióbővítő rehabilitációja, stb.,
másik része a városfejlesztési akcióterületek fejlesztésével szinergikus kölcsönhatásban ágazati, illetve általános társadalmi-gazdasági fejlesztési feladatokat fogalmaz meg.
Az egyes programok tartalmának részletezéséből az IVS tárgyához a városfejlesztési akcióterületek lehatárolása, és a potenciális városfejlesztési akciók előzetes megfogalmazása, valamint az antiszegregációs terv kidolgozása tartozik, amelyek az IVS következő fejezeteiben találhatóak meg.

Salgótarján fejlődése szempontjából az 1990-es évek eleji mély visszaesés után a gazdasági bázis folyamatos instabilitása jellemző még ma is.

A város terület-felhasználását egyszerre jellemzi a pazarlás és a hiány. A zöld mezős ipari munkahelyteremtő beruházásokra szűkösen rendelkezésre álló területek mellett a város nagy kiterjedésű, kedvező városszerkezeti pozíciójú részét foglalják el az alulhasznosított közlekedési és ipari területek. Az említett, rehabilitációra váró „barna mezők” sem a területükön működő vállalkozásoktól származó iparűzési adó, sem az általuk fenntartott munkahelyek száma szempontjából nem segítik, hanem akadályozzák a város fenntartható fejlődését.
Az elmúlt másfél évtized folyamán a városban alig néhány új, jelentősnek számító, munkahelyteremtő ipari vállalkozás telepedett meg, amelyek a nyolcvanas évek vége óta megszűnt munkahelyek számához képest csekély számú munkahelyet teremtettek, és így nem tudták érdemben elősegíteni a helyi gazdaságot és társadalmat sújtó strukturális foglalkoztatási válság oldódását. A város – ipari múltja ellenére – nem jelentett vonzó célpontot az ipari munkahelyeket teremtő befektetések számára az elmúlt bő másfél évtized folyamán. Ennek számos oka volt, amelyek közül az IVS tárgyához kapcsolódik, hogy az ipari beruházások megvalósítására alkalmassá tett területek aránytalanul szűkösek a probléma

nagyságához képest, a munkaerő képzetlen és nehézségek voltak az elérhetőséggel is. Az elhúzódó, de folyamatos gazdasági leépülés mellett a népesség száma rohamosan csökkent, és státusa, összetétele folyamatosan romlott.

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

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

A helyi gazdaság fejlesztése érdekében a cél a tömeges munkahelyteremtés, a diverzifikált munkahelyek számának növelése, az alacsonyabb képzettségi szintről induló potenciális munkaerő nagy számban történő foglalkoztatása mellett a képzettebb munkaerőt igénylő munkahelyek megteremtésével együtt. Fontos feladat a képzettebb munkaerőt igénylő ipari üzemek Salgótarjánba vonzása, illetve a városban történő megtartása is vállalkozásbarát, fejlesztésbarát és egészében vonzó városi környezet biztosításával, a szükséges létszámú, jól képzett munkaerő Salgótarjánba történő betelepítésével együtt. Ennek érdekében a városnak erősítenie kell a modern gazdasági és üzleti környezetet az értéktermelés növelése érdekében, fejlesztenie kell belvárosa attraktivitását, a gazdasági és kereskedelmi szolgáltatások minőségét, a turizmus és a vendéglátás, valamint a szabadidő értékes eltöltését segítő feltételeket. Ehhez kapcsolódóan törekedni kell a lakosság helyi identitásának, lokális elkötelezettségének fokozására, ezért meg kell erősíteni a kulturális, közművelődési, sportolási és egyéb szórakozási célú funkciókat és közösségi tereket, az önkormányzat tehervállalási képességét nem meghaladó módozatok előtérbe állításával.

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

A fejlesztéseket a gazdasági és a környezeti fenntarthatóság egymást erősítő logikája mentén szabad csak megvalósítani, amibe beletartozik többek között a környezettudatos – a városi területek hatékony és környezetkímélő terület felhasználást eredményező – város- és épületrehabilitáció, a zöld- és barnamezős ipari munkahelyteremtés, a nyomortelepek fokozatos felszámolása, az alulhasznosított ipari területek barna mezős rehabilitációra váró jelenlegi rozsda övezeteinek megszüntetése. Zöld mezős ipari munkahelyteremtésre alkalmas területek a város természeti és városszerkezeti adottságai miatt rendkívül korlátozott mértékben állnak rendelkezésre, ezért az ipari munkahelyteremtést szolgáló fejlesztések megvalósítása érdekében a város együtt kíván működni a környező települések önkormányzataival. A zöld mezős ipari munkahelyteremtésre alkalmas területek szűkössége ugyanakkor különösen fontossá teszi a város számára a rozsda övezetekben és alulhasznosított közlekedési területeken folyó pazarló terület felhasználás megszüntetését, és a barna mezős rehabilitációval történő ipari munkahelyteremtést és a barna mezős városrehabilitációs akciók hatékony megvalósítására alkalmas eszköztár kialakítását.

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

A város északi felét körülvevő Karancs-Medves vidéke kulturális örökségének és természeti kincseinek értéke összességében Magyarország legismertebb és leglátogatottabb turisztikai célpontjaiéhoz hasonlítható. A városközpont nyugati oldalától induló potenciális turisztikai terület hegyvidéki helyszínei egy délre nyíló karéjként veszik körbe a központi várostest északi felét, nem kevesebb mint két középkori várat magukba foglalva: a névadó Salgó várát és a légiessé vált szlovák határon fekvő Somoskő várát. Ez az építészeti örökség a céltudatos városmarketing hiánya és egyéb körülmények miatt eddig sajnálatos módon nem válhatott ismertté és a városfejlesztésbe integrált turisztikai attrakcióvá.

Az EU csatlakozással és a schengeni egyezménnyel azonban gyökeres változás állt be az említett körülményekben, és az EU városhálózatának részévé vált Salgótarján előtt új perspektívák nyíltak építészeti örökségének és természeti kincseinek hasznosítása terén is.

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.

A megváltozott kontextusban az idáig alulhasznosított kulturális örökség elnyerheti azt a szerepet, amelyre értéke predesztinálja, és így a város turizmusának és helyi gazdaságának fejlesztéséhez szolíd alapot biztosíthat.

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

A tervezett akcióterületek a fenti logika alapján kerültek kijelölésre. A városfejlesztési akcióterületeken a közszféra és a magánszféra strukturált együttműködésén alapuló városfejlesztés Európában és Magyarországon kialakult eszköztárának használatával és az ERFA támogatásainak segítségével, illetve a JESSICA visszatérítendő támogatásaival lehet megvalósítani a helyi közösséget reprezentáló városi önkormányzat fejlesztési elképzeléseit. Az egyes városfejlesztési akciók előkészítése és megvalósítása során a ROP mellett gazdaságfejlesztési támogatások felhasználásával lehet fejleszteni – például az ipari és kereskedelmi célú ingatlanfejlesztések, szolgáltatási területek esetében. Máshol a megújítás turisztikai (pl. idegenforgalmi háttér-infrastruktúra a Karancs és a Medves környezetében), közlekedésfejlesztési (pl. elkerülő út, belső útrekonstrukciók, forgalomcsökkentés), környezetvédelmi forrásokból (pl. közüzemi vízellátás, csatornázás, vízelvezetés, barnamezős rehabilitáció), illetve a magánszféra forrásainak fokozott mértékű bevonásával fog megvalósulni (pl. lakóterületi, üdülőterületi, rekreációs fejlesztések).

Ezért az EU városrehabilitációs támogatásainak felhasználása során – szem előtt tartva a városrehabilitációra rendelkezésre álló források koncentrált, érdemi hatást elérő felhasználását – ,elsődlegesen a Belváros központi területeinek megújítását, funkcióbővítését kell ösztönözni. Az új fejlesztések a 2000-ben megkezdett, majd folyamatosan bővített rekonstrukciós programok folytatásaként (2004-2007: Szt. István tér fejlesztése; Gagarin Általános Iskola felújítása; mozi terem kialakítása az Apolló moziban; tehermentesítő út; iparosított technológiával épült lakóépületek és környezetük felújítási programja; Főtér, József Attila Művelődési és Konferencia Központ, a távolsági buszpályaudvar rekonstrukciója) valósulhatnak meg. A városközpont belső területének folytatódó megújításával párhuzamosan, elő kell készíteni az Acélgyári út környékének, valamint a Zöldfa u. – Hársfa u. – Hősök útja környékének szociális rehabilitációját. A megfelelő ellátással nem, vagy szűkösen rendelkező városrészek szolgáltatási, rekreációs és lakóterületi fejlesztését kiemelten kell kezelni. Ugyancsak kiemelt fontosságú az ipari

munkahelyteremtésre alkalmas zöld mezős és barna mezős építési lehetőségek megteremtése. A lehetséges funkcióbővítések mellett minden városrészben a meglévő egyedi, vagy vegyes funkciók és területhasználat megtartása és megerősítése a másodlagos cél, amelyek különböző elemeiken keresztül csatlakoznak a tematikus célterületekhez. A stratégiai célrendszer és a városrészek kapcsolatát a következő táblázat szemlélteti (az egyetlen jelölést sem kapó sorok horizontális, illetve területileg semleges célokat jelentenek).

| | | | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Városrész | | | | | | | | | Külterület |
| **A. Gazdasági diverzifikáció** | A.1. A helyi gazdaság élénkítése | A.1.1. Új iparterületek kialakítása | | | | X | | | X | | X | |
| | | A.1.2. Gazdasági infrastruktúra fejlesztése | X | | | X | | | X | | X | |
| | | A.1.3. Gazdasági háttérszolgáltatások és modern üzleti környezet fejlesztése | X | | | X | | | X | | X | |
| | | A.1.4. Innovációs és K+F központ, valamint virtuális tudáscentrum létrehozása | | | | X | | | | | | |
| | | A.1.5. Ipari rozsda övezetek bevonása a helyi gazdaság vérkeringésébe | | X | | X | | | X | | X | |
| | | A.1.6. Városmarketing és e-önkormányzat fejlesztése | | | | X | | | | | | |
| | A.2. Gazdasági szerkezetváltás | A.2.1. Beruházásösztönzés | | | | | | | | | | |
| | | A.2.2. Beszállítói inkubációs és klaszter program indítása | | | | | | | | | | |
| | | A.2.3. Munkaerőpiaci és emberi erőforrás fejlesztése képzésfejlesztéssel, átképzéssel | | | | | | | | | | |
| | | A.2.4. Együttműködések javítása, vállalkozói klub létrehozása | | | | | | | | | | |
| | | A.2.5. A város turisztikai attraktivitásának erősítése, a turizmus fogadási feltételeinek javítása | X | | X | X | | | | | | X |
| | | A.2.6. Egységes idegenforgalmi kínálati rendszer és térségi programcsomagok kialakítása | | | | | | | | | | |
| **B. Városmegújítás** | B.1. Városrehabilitáció | B.1.1. Belváros funkcióbővítő rehabilitációja | | | | X | | | | | | |
| | | B.1.2. Városszerkezeti korrekciók | | | | X | | | X | | | |
| | | B.1.3. Kereskedelmi és szórakoztató központ kialakítása a Belvárosban | | | | X | | | | | | |
| | | B.1.4. Barnamezős ipari és közlekedési területek rehabilitációja | | X | | X | | | X | | X | |
| | | B.1.5. Komplex szociális rehabilitáció az Acélgyári úton és Zagyvapálfalván | | X | | X | | | | | X | |
| | | B.1.6. Kolónia-program | X | X | | X | X | X | X | X | X | |
| | B.2. Városi környezet fejlesztése | B.2.1. Közlekedés korszerűsítése, parkolási lehetőségek javítása | | | X | X | | | X | | | |
| | | B.2.2. Lakóterületi fejlesztések, lakásépítési lehetőségek teremtése | | | | | X | | | X | | |
| | | B.2.3. Zöldterületek fejlesztése sétányok, játszóterek, zöldfelületek kialakításával | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| | | B.2.4. Tömbházak felújítása | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| | | B.2.5. Kommunális ellátás bővítése és minőségjavítása | | | X | X | | | | | X | |
| | | B2.6. Városi hangulatot javító kezdeményezések támogatása | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| **C. Fenntarthatóság és élhetőség** | C.1. Társadalmi megújulás | C.1.1. Piacképes tudással rendelkező fiatal korosztályok betelepítése | | | X | X | X | | | X | | |
| | | C.1.2. Lakosság megtartását támogató szociális és lakáspolitika | | | | | | | | | | |
| | | C.1.3. Civil kezdeményezések, lokálpatriotizmus ösztönzése | | | | | | | | | | |
| | | C.1.4. Környezettudatosság fokozása | | | | | | | | | | |
| | | C.1.5. Közbiztonság javítása bűnmegelőzési és vagyonvédelmi programmal | | | | | | | | | | |
| | | C.1.6. Egészségmegőrzés feltételeinek javítása, új komplex sportcentrum létrehozása | | | X | | | | | | | |
| | C.2. Közszolgáltatások fejlesztése és életminőség javítása | C.2.1. Szociális gazdaság fejlesztése | | | | | | | | | | |
| | | C.2.2Szakképzési és középfokú oktatási rendszer fejlesztése, műszaki képzés erősítése | | | | X | | | | | | |
| | | C.2.3. Felsőoktatás fejlesztése, műszaki és gazdasági képzés erősítése | | | | X | | | | | | |
| | | C.2.4. Közművelődési lehetőségek fejlesztése integrált közösségi és szolgáltatási terek kialakításával | X | X | X | X | | | X | X | X | |
| | | C.2.5. Közszolgáltatások kistérségi szintű, illetve PPP jellegű megszervezésének támogatása | | | | | | | | | | |
| | | C.2.6. Köztisztaság javítása városgondnoki rendszer kialakításával | | | | | | | | | | |

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

| | Mutató | Adat-szolgáltató | 2014-es célérték a 2008-as érték %-ában | Célérték meghatározása (2008-2014 között) |
|---|---|---|---|---|
| Gazdaság | Vállalkozások száma | KSH | 105 | |
| | Vállalkozások nettó árbevétele | APEH | 115 | |
| | Iparűzési adó nagysága | APEH | 130 | |
| | Belterületi úthálózat hossza | KSH | 102 | |
| | Felújított önkormányzati út hossza | Önkormányzat | | Km |
| | Kiskereskedelmi üzletek száma | KSH | 110 | |
| | Kereskedelmi szállásférőhelyek száma | KSH | 102 | |
| | Vendégszám a kereskedelmi szállásférőhelyeken | KSH | 114 | |
| | Vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken | KSH | 118 | |
| | Vendéglátóhelyek száma | KSH | 104 | |
| Társadalom | Népességszám | KSH | 95 | |
| | Eltartottsági ráta | KSH | 105 | |
| | Személyi jövedelemadó alapot képező jövedelem | KSH | 125 | |
| | Foglalkoztatottság | KSH | 108 | |
| | Helyben foglalkoztatottak aránya | KSH | 104 | |
| | K+F területén foglalkoztatottak száma | KSH | 115 | |
| | Inaktív keresők aránya | KSH | 92 | |
| | Felsőfokú végzettséggel rendelkezők száma | KSH | 105 | |
| | Szociális támogatásban részesülők száma | KSH | 96 | |
| Lakókörnyezet | Lakások száma | KSH | 104 | |
| | Alacsony komfortfokozatú lakások aránya | KSH | 90 | |
| | Lakásfelújítások száma | KSH | 108 | |
| | Közcsatornával ellátott lakások aránya | KSH | 110 | |
| | Városi közcsatorna-hálózat hossza | KSH | 108 | |
| | Kolónia-programban résztvevő lakások száma | Önkormányzat | 30 | Db |
| | Új kerékpárút | Önkormányzat | 10 | Km |
| | Városi hangulatot javító megoldások engedélyeinek száma (terasz, kerthelyiség) | Önkormányzat | 108 | |
| | Új é felújított játszóterek száma | Önkormányzat | 10 | Db |
| | Sétálóutcák száma vagy hossza | Önkormányzat | 105 | |
| | Zöldterületek nagysága | KSH | 106 | |
| Közszolgáltatások | Óvodák, általános iskolák, középiskolák kihasználtsága | KSH | 104 | |
| | Szociális intézmények kihasználtsága | KSH | 120 | |
| | Kistérségi szinten szervezett közszolgáltatások | Önkormányzat | 125 | |
| | Felújított közintézmények száma | Önkormányzat | 5 | Db |
| | Új vagy megújult közösségi terek száma | Önkormányzat | 5 | Db |
| | A lakosság elégedettsége a közszolgáltatásokkal | Önkormányzat | | Lakossági felmérés |
| | Civil szervezetek önkormányzati pénzbeli támogatása | Önkormányzat | 108 | |
| | Önkormányzati pénzbeli támogatásának összege rendezvényszervezésre | Önkormányzat | 115 | |
| | Megújuló energiaforrást használó közösségi intézmények száma | Önkormányzat | 3 | Db |
| | Elektronikusan intézett közigazgatási ügyek száma | Önkormányzat | 115 | |

## 4.3. A stratégia koherenciája és konzisztenciája

*4.3.1. Illeszkedés a városi fejlesztési és rendezési tervekhez*

Salgótarján 2005-2007 között készült fejlesztési tervdokumentációjának különböző elemei részleteiben bemutatják a város településhálózati szerepét, településközi kapcsolatait, térségi és ellátási funkcióit, a középtávú fejlesztési célokat, a településszerkezet alakításának elveit, valamint ezek területfelhasználási vonzatait, az emberi erőforrások és szolgáltatások fejlesztési elképzeléseit, a turisztikai és kereskedelemfejlesztési lehetőségeket, a környezeti, az infrastrukturális és a rehabilitációs célokat. A dokumentációban felvázolásra kerülnek a városfejlesztés fő céljai és irányai, az egyes fejlesztési területek és területfelhasználási egységek kialakításának elvei, a beavatkozási célterületek, valamint a figyelembe veendő területfelhasználási vonzatok.

A csatlakozó városi és kistérségi programok és ágazati tervek tartalmazzák az innovatív gazdasági környezet, a versenyképesség, a környezeti állapot, a városkép, a turizmus, az életkörülmények, a lakókörnyezet, az infrastruktúra, valamint a társadalmi szolgáltatások fejlesztése, kialakítása rövid- és középtávú stratégiáit (városrehabilitációs program; gazdasági program 2007-2018; salgótarjáni kistérség ipari szerkezetátalakítását megalapozó program; salgótarjáni fiatalok helyzete; közoktatási-feladatellátási, intézményhálózat-működtetési és fejlesztési terv; középtávú gyermek és ifjúsági koncepció, tájékoztató a kolónialakások helyzetéről; környezetvédelmi koncepció, stb.).

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) épít e tervezési és fejlesztési dokumentumok legfontosabb elemeire, programjaira és javaslataira. A stratégiában megfogalmazott jövőkép választ ad a népesedés, a gazdasági fejlődés, a társadalmi kohézió, a közszolgáltatások, valamint a lakókörnyezet változásai jelentette kihívásokra, továbbá a globális fejlődési trendekre. A jövőbeni fejlesztési irányok, célok a városfejlesztési koncepció, a város hosszú távú gazdasági programja (2007-2018) és a vonatkozó tervezési dokumentumok alapján kerültek meghatározásra, mivel időben ezek azok a legújabb fejlesztési dokumentumok, amelyek figyelembe veszik az utóbbi három év vonatkozásában Salgótarján fejlődési pályáját, és így a lehető legjobban optimalizált stratégiai elemeket tartalmazzák.

A „Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Gazdasági Programja 2007-2018” által meghatározott prioritások és megfogalmazott célok összhangban vannak az IVS stratégiai jövőképével. A fejlesztési elképzeléseket mind a városfejlesztési koncepció és a gazdasági program, mind a tervezési dokumentumok – egyes vonatkozásaiban – tartalmazzák. Ezeket a

gazdasági program a közvetlen célok eléréséhez szükséges következő konkrét stratégia programokban tartalmazza:

- A fejlődő város programja
  - INNO CITY program
  - Ipari szektor tudás alapú fejlesztése
- Az élhető város programja
  - Városrehabilitációs program
  - Munkaerőforrások újratermelésének programja
- A gondoskodó város programja
  - Partnerségi program
  - Szociálpolitikai program
- A vonzó és szerethető város programja
  - A ’vonzás’ kritériumrendszerének programja
  - A ’szerethetőség’ kritériumrendszerének programja

A 4.2. és az V. fejezetben bemutatott fejlesztési elképzelések az egyes fejlesztési elképzelések leírásában foglaltaknak megfelelően összhangban állnak a hatályban lévő városrendezési tervekkel.

*4.3.2. A városrészek fejlesztési összhangja*

A Belváros rehabilitációjának folytatása, továbbá egyes kiemelt épületek, építmények felújítása szinergikus hatással van a város gazdasági (iparfejlesztési, kereskedelemfejlesztési és turisztikai) célkitűzéseire és programjaira. A terület funkcionális megújításával keletkező megnövekedett érdeklődés kihat a környező utcai ingatlanok felújítására, a kulturális örökség és a hagyományok bemutatása által előidézett turizmusra is. A városi környezet megújítása erősítő hatású a gazdaságra, kiemelten a turizmusra és a népesedési folyamatokra egyaránt. A szociális és barnamezős jellegű rehabilitáció megemeli az adott területek presztízsét, a környék ingatlanárait, amelyek kedvezően hatnak a népesedési, továbbá a gazdasági folyamatokra.

Az élhető városi környezet biztosításához szükséges infrastruktúra fejlesztése célt több projekt is támogatja. A Belváros központjában probléma a gépjárművek parkolási gondjainak megoldása. A részleges vagy teljes forgalom-mentesítések ráadásul a parkolási gondokat felerősítik, azonban az önkormányzat által megvalósításra kerülő városfejlesztési akció részeként megépülő parkolóhelyekkel a parkolóhelyek száma növekszik (mélygarázs, parkolóház). A városszerkezeti beavatkozások, a tehermentesítő út, az új parkolók kialakítása, a forgalomcsillapítások, a közlekedési eredetű hatások mérséklését szolgáló beavatkozások, a közösségi közlekedés fejlesztései lehetőséget teremtenek a városmegújítás, valamint a gazdasági, kereskedelmi és idegenforgalmi fejlesztések generálta további forgalomnövekedés

kezelésére is. Ugyanakkor az új funkciók a forgalomszervezésre is hatással lesznek. A forgalomcsillapítások és az elkerülési lehetőség a környezeti terhelés csökkentését is szolgálják. Ugyanakkor mérlegelni szükséges az ezek által csökkenő vásárlóerő kompenzálási lehetőségeit részben új belvárosi kereskedelmi funkciókkal, részben az érintettek számára (pl. kereskedők, idegenforgalomból élők).

*4.3.3. Környezeti állapotban való veszteség és kompenzálása*

A fejlesztésekhez kapcsolódó környezeti állapotváltozás a város környezetvédelmi programja 2005. évi felülvizsgálatának főbb szempontjai (köztisztaság; csapadékvíz-elevezetés; kommunális szennyvízelvezetés és -kezelés; kommunális hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás; lakossági és közszolgáltatási eredetű zaj, rezgés és légszennyezés elleni védelem; helyi közlekedésszervezés; vízellátás; energiagazdálkodás; zöldfelület-gazdálkodás, rendkívüli környezetszennyezések; környezeti nevelés; időszaki lakossági tájékoztatás) alapján kerül bemutatásra. Az Integrált Városfejlesztési Stratégia szempontjából releváns főbb környezetterhelő források, tevékenységek és a környezeti elemek közötti hatás-összefüggések a következők:

*Közlekedés*

A forgalmi eredetű terhelések, a gépkocsik kipufogó gázai a forgalmas útvonalak levegőminőségét, a zaj és rezgés pedig – mint zavaró, károsító tényező – a lakó- és intézményterületek környezeti állapotát erőteljesen befolyásolja. A légszennyező anyagok kibocsátása az utak menti zöldsávokra is kedvezőtlen hatással van, ezért a városi környezetben a növények megválasztása igen fontos. A tehermentesítő út és egyéb közlekedési fejlesztések (pl. forgalomcsillapítások, összekötő útépítések, közösségi közlekedésfejlesztés, körforgalmak, útfelújítások) jelentős javulást hozhatnak a közlekedésben, főként a Belváros környezetminőségében.

*Gazdaság*

A gazdasági létesítmények nem megfelelő telepítése esetén a burkolt és beépített felületek, a zöldterületek rovására, kedvezőtlen mértékben tovább növekedhetnek. A megemelkedő szennyvízrákötések ugyanakkor csökkentik a környezetterhelést. Szükséges a víz-, a szennyvíz- és a csapadék-csatorna hálózatainak kibővítése (főként az egyéb belterületeken). A szennyvíz iszap elhelyezésének mind gazdasági, mind környezeti szempontból optimális megoldása fontos feladat (pl. biogáz erőmű), akárcsak a szennyvizek okozta károk felszámolása. Ugyanakkor a gazdasági, szolgáltatási és közlekedési fejlesztések hatására a

környezet állapotában való veszteség a lakóterületek szennyezés-, zaj- és rezgésvédelmének javításával is kompenzálandó.

*Települési és épített környezet, életminőség*

Az épített környezet minden környezeti elemre terhelő hatást jelent: fűtési eredetű légszennyezés, szennyvíz-keletkezés, csapadékvizek okozta vízszennyezés, talajszennyezés, zöldterületek igénybe vétele. Jelentős környezetterhelésnek minősül a hulladékkezelés és az emberi tevékenység okozta zajterhelés is. A hulladékkezelés terén ki kell dolgozni, és be kell vezetni a szelektív gyűjtés újabb, hatékony módszerét, biztosítva egyben a termékdíjas rendszerben történő közreműködést is. A területi ellátottság színvonalának növelése, valamint a hulladékhasznosítási lehetőségek keresése, vizsgálata kiemelt feladatként jelentkezik (pl. szelektív gyűjtés, lakossági veszélyes hulladék begyűjtésének biztosítása, stb.).

A zöldfelületi rendszer fejlesztésével kapcsolatos feladatokat a rendezési és szabályozási tervek is rögzítik. Részben az erdők, véderdők, mezővédő erdősávok, üdülőerdő fejlesztések, városon belüli védő-zöldek, közparkok, stb. kialakításának területeit és javasolt ütemeit, részben a területfejlesztések (lakó-, intézmény- és iparterületi fejlesztések, út menti védő-zöldek, védőfásítások) megvalósítását, területeit, részben a tájrendezendő és zöldfelületi hasznosításra kerülő területeket (pl. roncsolt felszínek). Mindezek ütemezett és szakszerű megvalósításához elengedhetetlen a környezetvédelmi program részeként a városi zöldfelületi stratégia megvalósítása. Ennek kell meghatároznia egy kb. 10 évre szóló telepítési, felújítási terv szakmai alapjait és területi, időbeni ütemeit, amelyen belül kiemelt figyelmet kell fordítani a természet- és földvédelemre, városi parkok, parkerdők, sorfák felújítására, a parkfák, virágok ütemezett cseréjére, a játszóterek és köztemetők fejlesztésére.

Ugyanakkor szükséges a nevelési intézményekben a pedagógiai programban integráltan meg lévő környezettudatos nevelési programok céljainak megvalósítása, végrehajtása és nyomon követése az iskolákkal és civil szervezetekkel együttműködve.

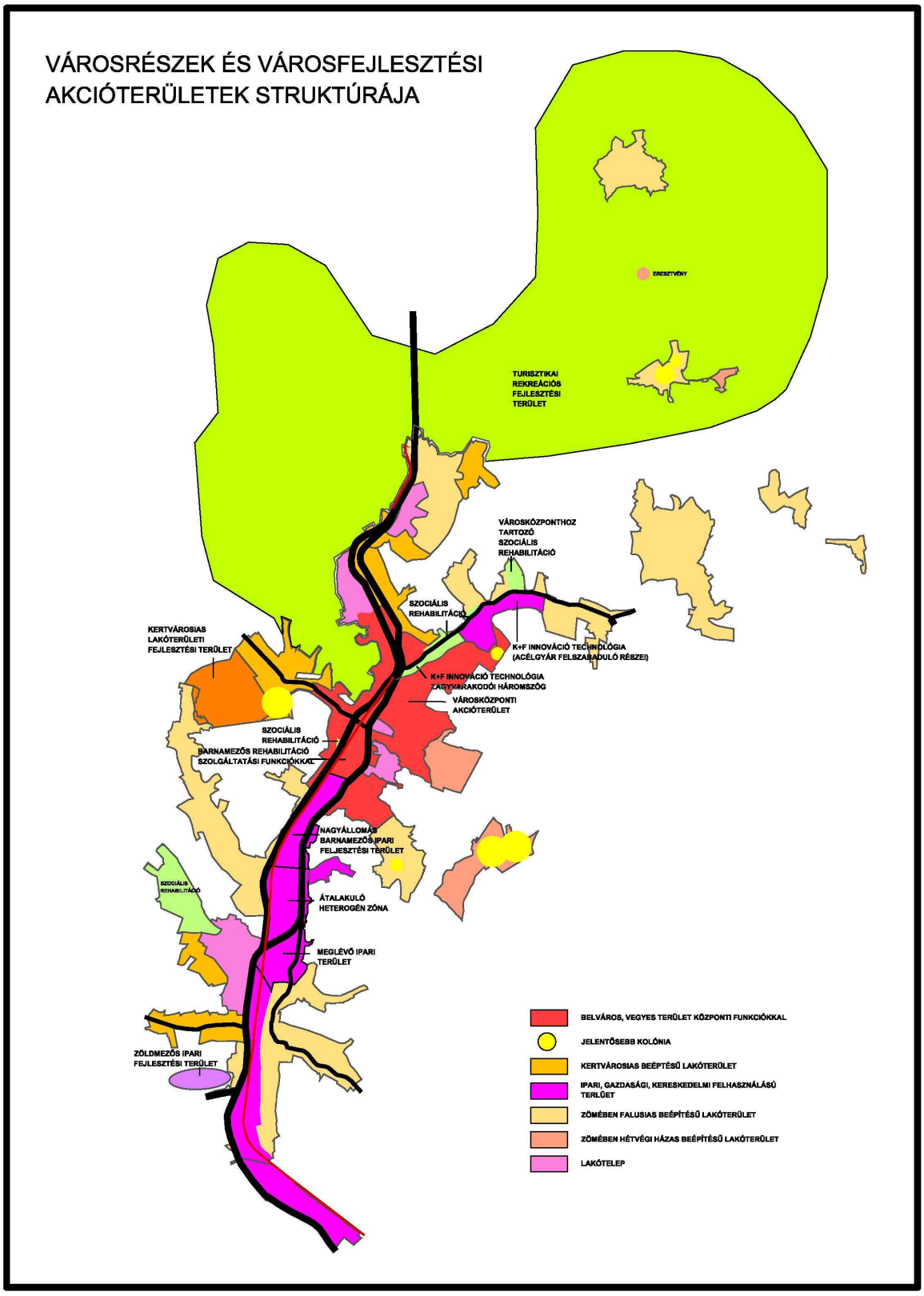
*Városszerkezet és beépítés*

A városszerkezeti, beépítési és morfológiai sajátosságok, elsősorban az átszellőzési viszonyokon keresztül, befolyásolják a környezeti levegő minőségét, ami az átgondolt, a környezet-egészségügyi szempontokat figyelembe vevő településtervezés fontosságát igazolja. A tervezett zöldfelületek kialakítása során az átszellőzési viszonyok, a mikroklíma javítása fontos feladat az egész városban, de legfőképp a kiemelkedően sok burkolt felszínnel rendelkező részeken (Belváros és tágabb térsége, lakótelepek). Ezért az egyes lakóterületi és

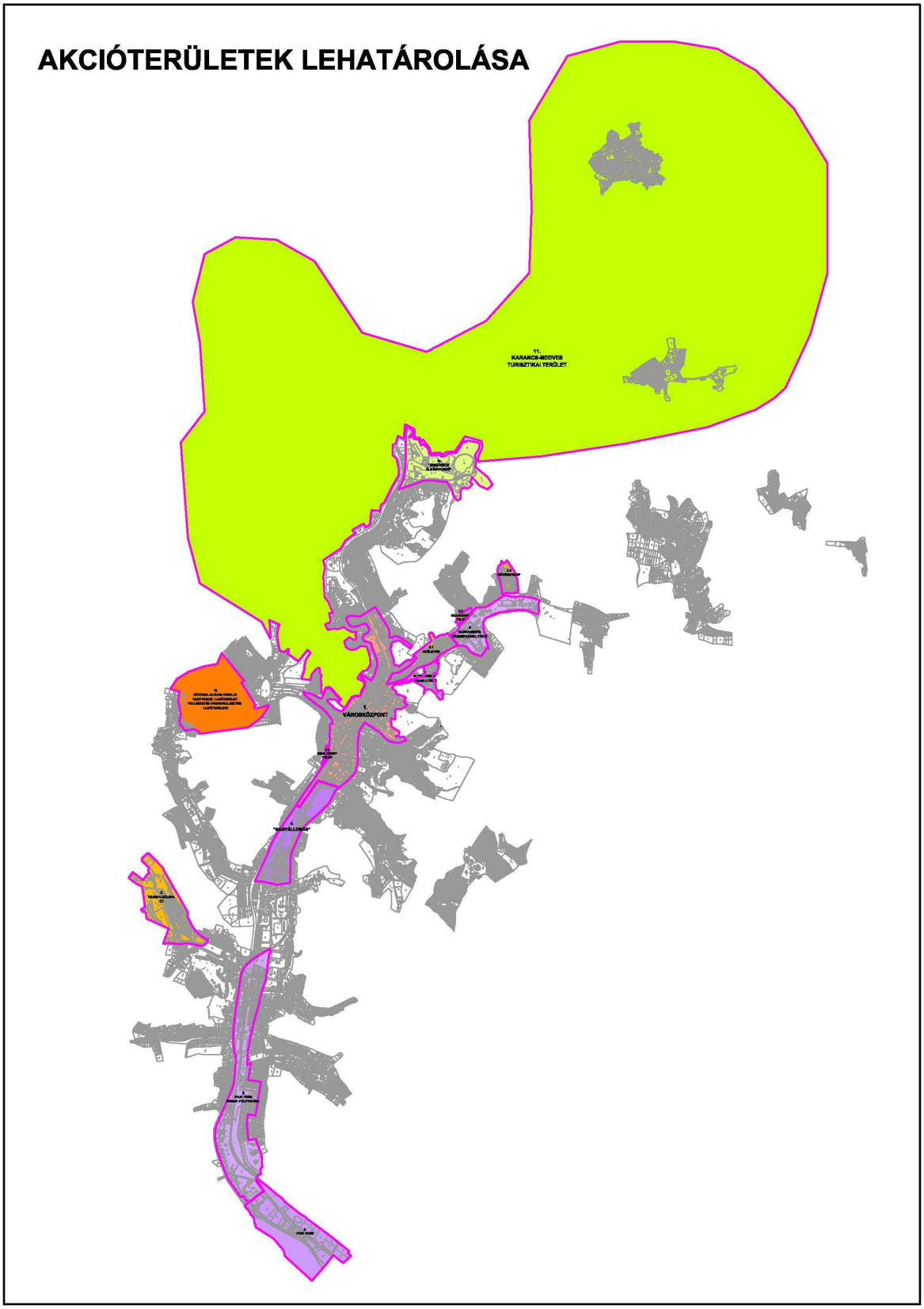
gazdasági, úthálózati fejlesztéseknél a zöldfelületekbe ágyazásról, tájrendezésről gondoskodni kell, ami megfelelő területnagyságot és szaktervezést igényel.

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

# V.
# AKCIÓTERÜLETEK


VÁROSRÉSZEK ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK STRUKTÚRÁJA
TURISZTIKAI REKREÁCIÓS FEJLESZTÉSI TERÜLET
VÁROSKÖZPONTHOZ TARTOZÓ SZOCIÁLIS REHABILITÁCIÓ
SZOCIÁLIS REHABILITÁCIÓ
K+F INNOVÁCIÓ TECHNOLÓGIA (ACÉLGYÁR FELSZABADULÓ RÉSZEI)
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉSI TERÜLET
K+F INNOVÁCIÓ TECHNOLÓGIA RAKTÁRAKODÓI HÁROMSZÖG
VÁROSKÖZPONTI AKCIÓTERÜLET
SZOCIÁLIS REHABILITÁCIÓ
BARNAMEZŐS REHABILITÁCIÓ SZOLGÁLTATÁSI FUNKCIÓKKAL
NAGYÁLLOMÁSI BARNAMEZŐS IPARI FEJLESZTÉSI TERÜLET
SZOCIÁLIS REHABILITÁCIÓ
ÁTALAKULÓ HETEROGÉN ZÓNA
MEGLÉVŐ IPARI TERÜLET
ZÖLDMEZŐS IPARI FEJLESZTÉSI TERÜLET
BELVÁROS, VEGYES TERÜLET KÖZPONTI FUNKCIÓKKAL
JELENTŐSEBB KOLÓNIA
KERTVÁROSIAS BEÉPTÉSŰ LAKÓTERÜLET
IPARI, GAZDASÁGI, KERESKEDELMI FELHASZNÁLÁSÚ TERLÜET
ZÖMÉBEN FALUSIAS BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
ZÖMÉBEN HÉTVÉGI HÁZAS BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
LAKÓTELEP

## V. 2007-2013 SORÁN FEJLESZTENI KÍVÁNT AKCIÓTERÜLETEK



V.1. Városközpont funkcióbővítő fejlesztésének városfejlesztési akcióterülete

V.2. A városközponthoz kapcsolódó szociális városrehabilitáció városfejlesztési akcióterülete
- V.2.1. Acélgyár és környéke szociális városrehabilitációs célterülete
- V.2.2. Szabadság telep szociális városrehabilitációs célterülete
- V.2.3. Művésztelep szociális városrehabilitációs célterülete
- V.2.4. Zemlinszky úti telep szociális városrehabilitációs célterülete

V.3. A zagyvapálfalvai szociális városrehabilitációs akcióterület, Zöldfa utca és környéke

V.4. A „Nagyállomás” munkahelyteremtési akcióterülete

V.5. Zöld mezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Parkban

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

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

V.8. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület az Acélgyár területén

V.9. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület Zagyvarakodó területén

V.10. „Tóstrand Élményfürdő”, turisztikai akcióterület

V.11. Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterület

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

## AZ AKCIÓTERÜLETEK FEJLESZTÉSÉNEK PRIORITÁSI SORRENDJE

1. számú prioritás: A városközpont funkcióbővítő fejlesztése, V.1. számú akcióterület

2. számú prioritás: A városközponthoz kapcsolódó szociális városrehabilitáció célterületein a szociális rehabilitáció végrehajtása, az V.2.1-4. célterületeken

3. számú prioritás: A zagyvapálfalvai szociális városrehabilitációs akcióterület, Zöldfa utca és környéke szociális rehabilitációja, V.3. számú akcióterület

4. számú prioritás: Nagy tömegű ipari munkahelyteremtés zöldmezős beruházással (prioritási sorrendben)

- az Ipari Parkban, az V.5. számú akcióterületen
- az Ipari Park északi folytatásában, az V.6. akcióterület 2. számú zöldmezős területén
- az Ipari Park és Kotyháza között, az V.7. akcióterületen

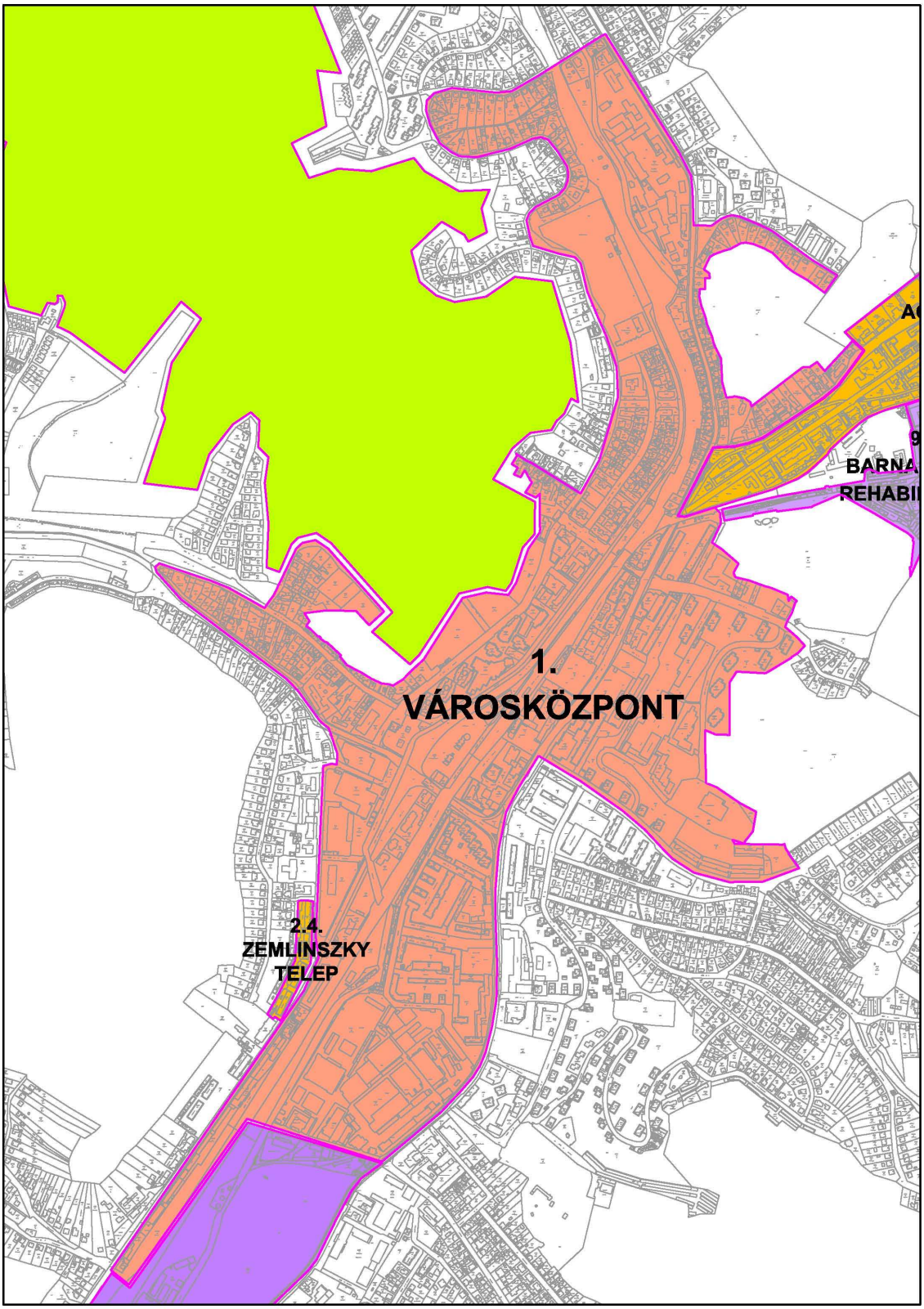
5. számú prioritás azonos fontossággal:

- V.4. „Nagyállomás” akcióterület I. ütemének fejlesztése
- V.9. Zagyvarakodó akcióterület barnamezős rehabilitációja nagy K+F tartalmú „high tech” ipari tevékenység betelepítésével
- Tóstrand Élményfürdő megvalósítása az V.10. akcióterület fejlesztésével
- V.11. Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterület fejlesztése
- V.12. Kőváralja-Baglyasalja, kertvárosi lakóterületi fejlesztés akcióterülete
- Barnamezős városrehabilitáció megvalósítása

  az Acélgyár területén, az V.8. számú városfejlesztési akcióterületen

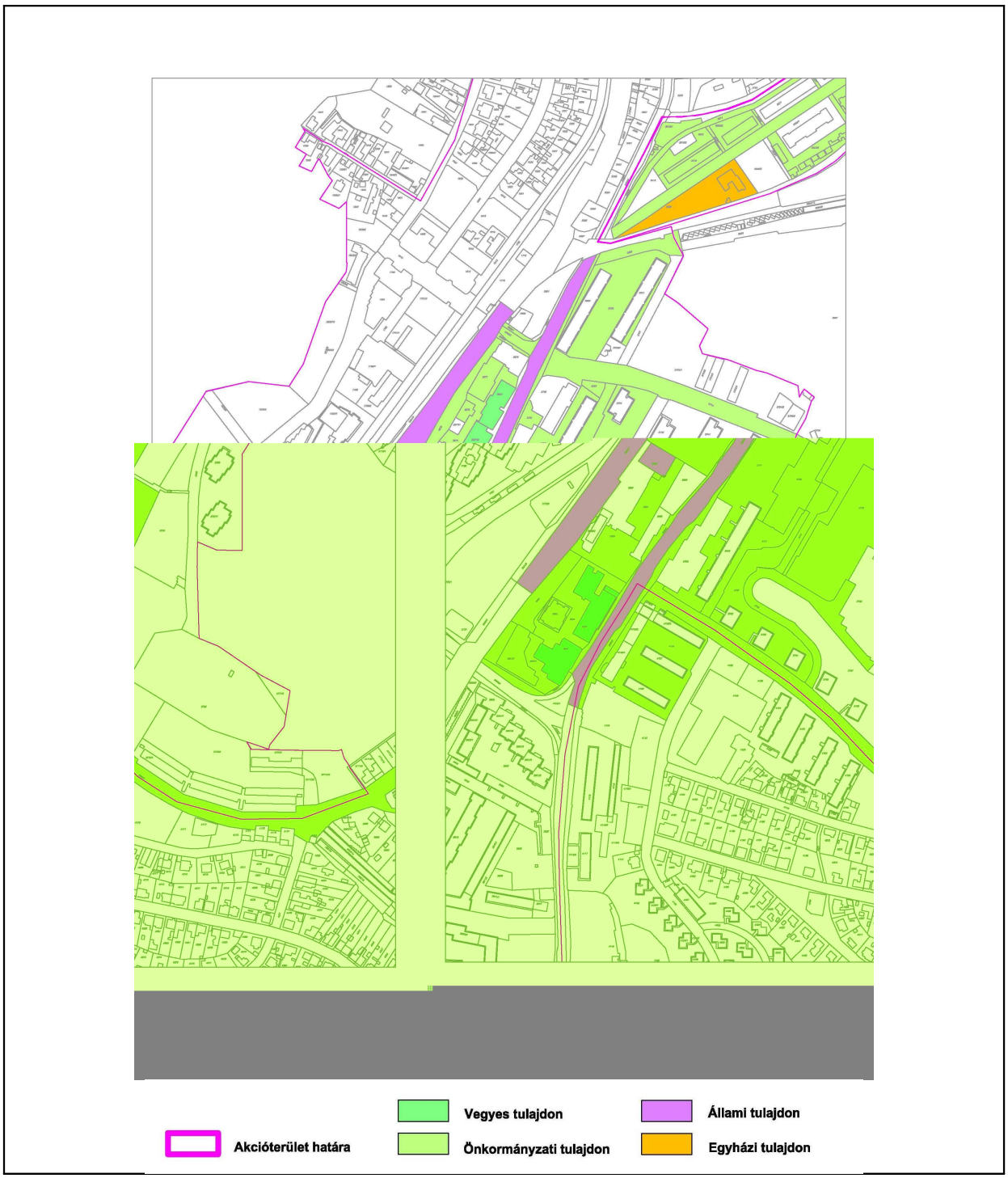
  az Ipari Park északi folytatásában elhelyezkedő V.6. számú akcióterület 1. számú, 3. és 4. számú barnamezős területein

**V.1. Városközpont funkcióbővítő fejlesztésének városfejlesztési akcióterülete**



### V.1.2. A városfejlesztési akcióterület 112,3 ha

### V.1.3. Ingatlanok tulajdonjogi helyzete




Az akcióterületen önkormányzati, állami, magán, egyházi és megyei tulajdon vegyesen található.

### V.1.4. 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 predesztinálja, 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 élettel 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, élettel 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 marad, ahonnan a vásárlókat a városszéli nagyáruházak (multik) kicsábították közeli parkolási lehetőségeikkel és alacsony áraikkal. A főtér József Attila Konferencia és Művelődési Központ előtti részének már elkészült rekonstrukciója elszalasztotta azt a lehetőséget, hogy a főtér alatt parkolóhelyeket alakítson 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. városközpontra 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 kialakítást a hatályos városrendezési terv előírja.

### V.1.5. Városrendezési szabályozás

A tervezett fejlesztéseket a hatályos városrendezési tervek lehetővé teszik.

### V.1.6. Beépítési lehetőség

Lásd az V.1.9. pontban.

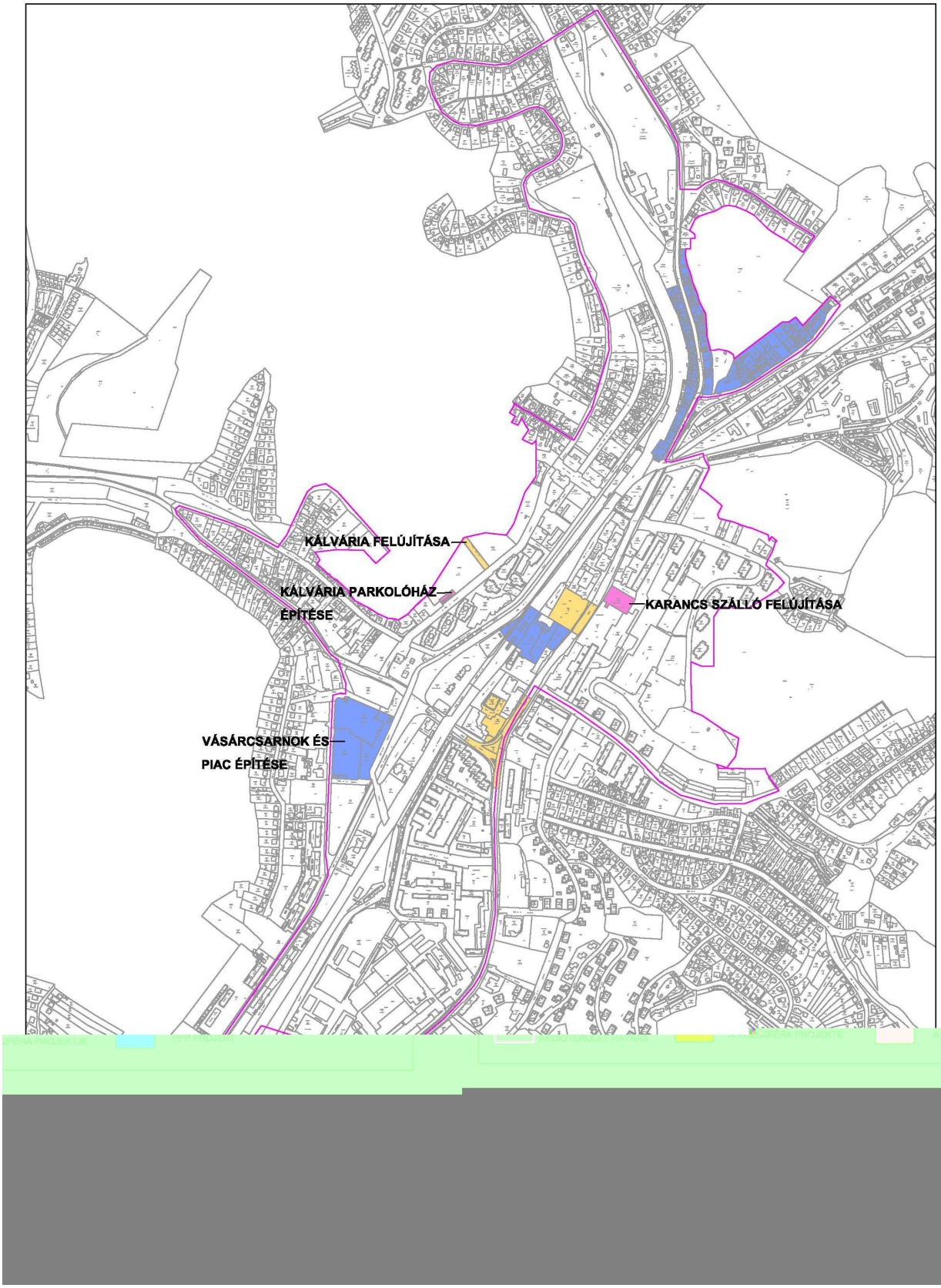
### V.1.7. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

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

### V.1.8. Operatív városfejlesztési perspektívák

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

## V.1.9. A városfejlesztési akció előzetes operatív városfejlesztési koncepciója



*A közszféra 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 élettel 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 tényezőn 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 szükségestől, 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 Belvárosben 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, élettel 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 városszéli nagyáruházak (multik) kicsábították közli 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! Ezért csak a főtérnek a pavilonsor előtti kisebbik részén van lehetőség többszintes garázs kialakítására, amely lehetőséggel a városnak élni kell, ha a városközpontban jelentős számú parkolóhelyet szeretne elhelyezni. A FÖMTERV Rt. városközpontra 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 (a kis Fő tér alatt) többszintes parkolóház kiépítése elengedhetetlen a városközpont parkolási gondjainak megoldásában.

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 városközpont rehabilitációjához szervesen kapcsolódik a Kálvária-dombra tervezett libegő, amely a Kálvária-domb jelentős szintkülönbségét használva ki rendkívüli látványosságot nyújtana, mivel a város és környékének panorámáját mutatná meg. Ez a libegő indítható a domb lábától, de indítható a kis főtérről is. Ezáltal nem csak parkolási, kereskedelmi problémát oldunk meg, hanem idegenforgalmi attrakciót nyújtunk az itt lakóknak és az idelátogatóknak.

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

A térségi kulturális központ funkció szükségessé teszi a város tulajdonában lévő József Attila Konferencia és Művelődési Központ komplex rehabilitációjának folytatását és teljes értékű megvalósítását.
A megyei önkormányzat tulajdonában lévő Múzeum épületegyüttesének komplex rehabilitációjával olyan fejlesztést kell végrehajtani, amelynek eredményeként növekszik a város ismertsége és erősödik turisztikai attraktivitása. Ebből a célból Nógrád Megye Önkormányzata jelentős múzeum fejlesztést kíván elindítani, a salgótarjáni székhelyű Nógrádi Történeti Múzeum bázisán.
A projekt célja: a városban létrehozni egy közép-európai méretekben is jelentős kulturális-turisztikai attrakciót, desztinációt.

A projekt tartalma:

1. Magyar Munkástörténeti Múzeum kialakítása. A múzeum a magyarországi munkásosztály kialakulását, életvitelét, tárgyi rekvízitumait, politikai törekvéseit mutatná be a 19. század második felétől a 20. század végéig. Salgótarján területén, a Zemlinszky úton elhelyezkedő bányamúzeum felszíni kiállító területét jelentősen (cca. 600 m2 épületen belüli kiállítási szintterülettel) kibővítenék. A Nógrádi Történeti Múzeum jelenlegi, elhasználódott, épületgépészeti szempontból korszerűtlen épületét (2000 m2) teljes egészében felújítanák.
2. A "Mihályfi hagyaték", mint a 20. század első felének, magyar és európai modern grafikai, illetve festészeti törekvéseit bemutató anyagának méltó installálása.
3. A múzeum kiemelkedő jelentőségű, kortárs egyedi rajz gyűjteményének bemutatása.
4. Bátonyterenye Tiribes-bányatelepen, ahol még ma is létezik egy un. függő aknatorony és más bányaépületek, bányászati skanzen kialakítása.

Az épület komplex rehabilitációjához szükséges építési munkák elvégzése után lehet végrehajtani a múzeumot magába foglaló telektömb közterületeinek komplex rehabilitációját az épületrehabilitációval összhangban.

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

*A magánszféra építési projektjei*

A Belváros fejlődését akadályozó parkolási gondok megoldásával az Önkormányzat megteremtheti annak az előfeltételét, hogy megvalósulhassanak azok a vállalkozói projektek, amelyek az V.2.4. pontban említett funkcióhiányt megszüntetik.

A volt Centrum Áruházat magába foglaló telektömb fejlesztésével és az új beépítés vasút feletti áthúzásával megvalósul a Salgó Plaza kereskedelmi és szórakoztató központ, amely a Belvárost a minőségi kiskereskedelem határon átnyúló vonzáskörzetű, térségi központjává teszi, ami által a Belváros egy több százezer lakosú határon átnyúló térség vonzásközpontjává válik ebben a piaci szegmensben. A kereskedelmi ingatlanfejlesztési projekt eredményeként kialakuló új beépítés egyúttal élő és kultúrált összeköttetést teremt a Belváros vasút által kettévágott két oldala között. Ezáltal jelentős funkcionális hiányt szüntet meg, a két oldal közötti – a város lakóit szolgáló városi térként értelmezhető – kapcsolat hiányát számolja fel.

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

### V.1.10. A városfejlesztési akció előzetes és indikatív pénzügyi koncepciója

***A közszféra operatív városfejlesztési kiadásai:***

***Infrastruktúrák (tervezéssel, előkészítésselegyütt)***

| | | |
|---|---|---|
| 750 db parkolóhely kiépítése többszintes földalatti parkolóházban | 3.000.000 eFt | |
| Közmű rekonstrukció: | 100.000 eFt | |
| Közlekedési kapcsolatok (közúti és gyalogos) | 200.000 eFt | |
| Parkosítás, zöldfelületek rendezése, főtér nyugati oldala | 100.000 eFt | |
| Libegő a Kálvária-dombra | 200.000 eFt | |
| ***Infrastruktúrák összesen:*** | | **3.600.000 eFt** |

***Közösségi „szuperstruktúrák”(tervezéssel, előkészítéssel együtt):***

| | | |
|---|---|---|
| József Attila Konferencia és Művelődési Központ teljes rehabilitációja | 1.500.000 eF | |
| Retro Múzeum projekt | 3.500.000 eFt | |
| ***Szuperstruktúrák összesen:*** | | ***5.000.000 eFt*** |
| ***Infrastruktúrák és szuperstruktúrák összesen:*** | | ***8.600.000 eFt*** |
| ***A megvalósítás teljes projekt menedzsmentjének díja:*** | | ***300.000 eFt*** |
| ***A közszféra operatív városfejlesztési kiadásai összesen:*** | | ***8.900.000 eFt*** |

***A városfejlesztési akció finanszírozási forrásai:***

*ROP kiemelt projekt; turisztikai kiemelt projekt; a Strukturális Alapok egyéb NFT forrásai, az ÉMOP, NKA, KÖM, Megyei Önkormányzat, valamint Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata forrásai.*
*ROP kiemelt projekt: infrastruktúrák, illetve részben szuperstruktúrák,*
*Turisztikai kiemelt projekt: Retro Múzeum*

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

### A terület elhelyezkedése

A lehatárolt terület négy területileg különálló részből áll. Ezek közül három terület egymás közelében helyezkednek el, míg a Zemlinszky úti terület kicsit távolabb található.
*Térképes bemutatás a mellékletben*

### A terület kiválasztásának indoklása

Az Acélgyári út és a Salgó út a belvároshoz igen közelálló, azzal fizikailag érintkező terület. Múltját tekintve komoly hagyományokkal rendelkezik. A régi Acélgyár 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 Művészteleprő̈l. 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. 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. Ehhez kapcsolódóan, területileg elkülönülve, de a belváros közelsége okán úgyszintén a krízisterület szerves részét képezi a Zemlinszky úti kolónia. A Zemlinszky út szociális értelemben jelenleg egy „ingó kő". Beavatkozás nélkül a mostani kényes egyensúly könnyen megbomolhat, a szociális helyzet leromlásával a szegregálódás folyamata felerősödhet, aminek hatása nem csupán a területen élőkre, hanem a belvárosra is hatással lehet. Az tehát, hogy a város az egyik oldalon korrigáljon valamit, míg a másikon maga tart fenn – egy későbbiekben nagy valószínűséggel korrekcióra szoruló helyzetet –, szakmailag nem elfogadható. Ezért mindenképpen szükséges az öt terület egy krízisterületként történő kezelése.

## Megvalósítandó célok

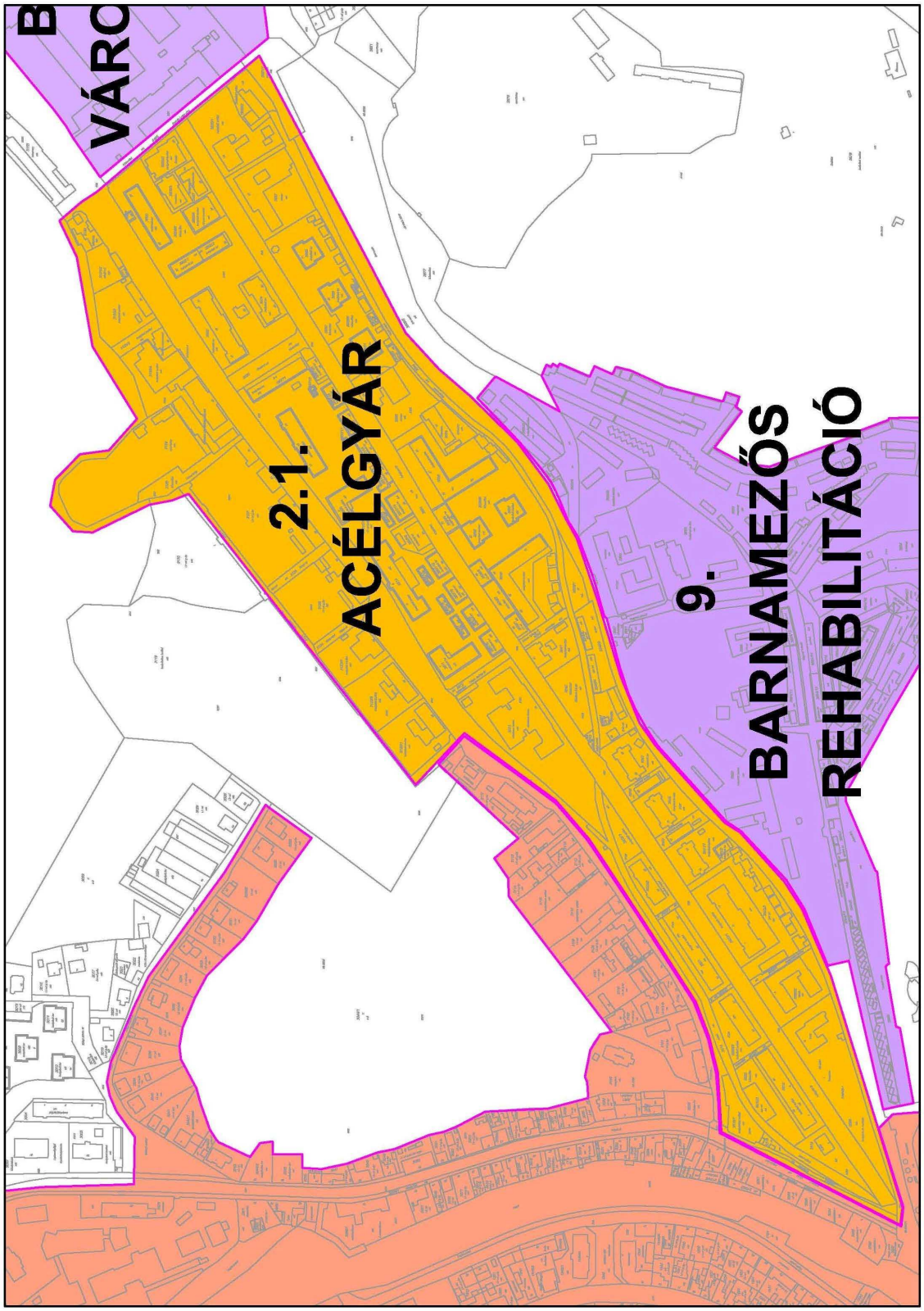
| Rövid távú célok (1-2 év) | Rövid távú célok indikátorai |
|---|---|
| ▪ Folyamatos aktív kommunikáció a lakossággal | ▪ Kommunikációs stratégia |
| ▪ Lakosság szociológia, demográfiai felmérése | ▪ Felmérés eredményei |
| ▪ Operatív program kidolgozása | ▪ Operatív program |
| ▪ Monitoring rendszer kialakítása | ▪ Monitoring terv |
| **Középtávú célok (2-6 év)** | **Középtávú célok indikátorai** |
| ▪ Társadalmi részvétel erősítése | ▪ Aktivizált és bevont lakosok száma |
| ▪ Rossz minőségű lakásállomány korszerűsítése | ▪ Megújult lakások száma |
| ▪ Önkényes lakásfoglalók helyzetének rendezése | ▪ Rendezett jogviszonyok száma |
| ▪ Funkcióbővítés | ▪ Szolgáltatások számának növekedése (kulturális, közösségi, kiskereskedelmi) |
| ▪ A területen lévő középiskola bevonása a rehabilitáció folyamatába | ▪ Programokon részvettek száma |
| ▪ Kohász Művelődési Központ felújítása, programok szervezése | ▪ A programokon részvettek száma |
| ▪ A terület szociális státuszának emelése | ▪ Szociális, foglalkoztatási mutatók |
| ▪ Civil szervezetek és családok bevonása a speciális programokba (lásd lenti táblázat) | ▪ Programokban sikeresen resztvettek száma |
| ▪ Bérlakás program | ▪ Épített lakások száma |
| ▪ Közösségi terek kialakítása | ▪ Játszótér, park |
| **Hosszú távú célok (7- év)** | **Hosszú távú célok indikátorai** |
| ▪ Beindult programok hosszú távú fenntartása | ▪ Programokban sikeresen resztvettek száma |
| ▪ A terület szegregációja megszűnik | ▪ Szociológia, szociális mutatók |
| ▪ A lakosok státusza eléri a városi átlagot | ▪ Szociológia, szociális mutatók |
| ▪ Terület integrálódik a belvárosi városrészhez | ▪ Integráció mutatói |

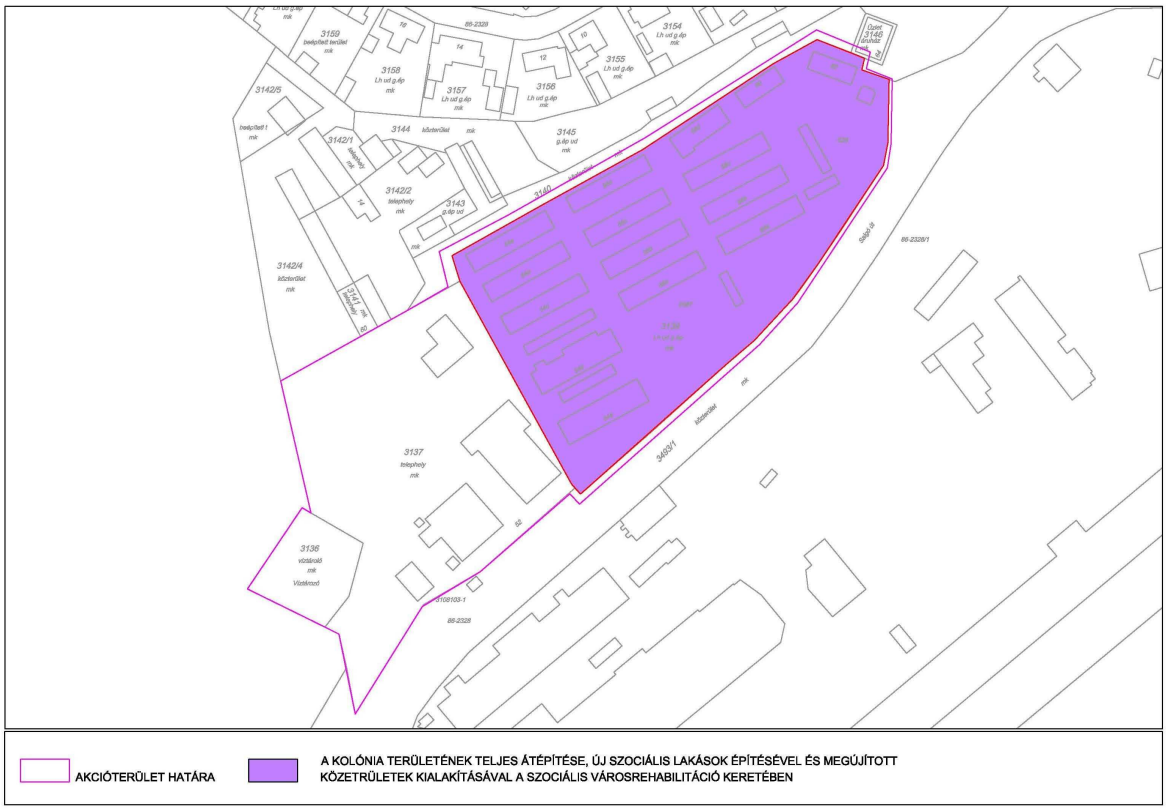
## A beavatkozás eszközei

| 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 | | |

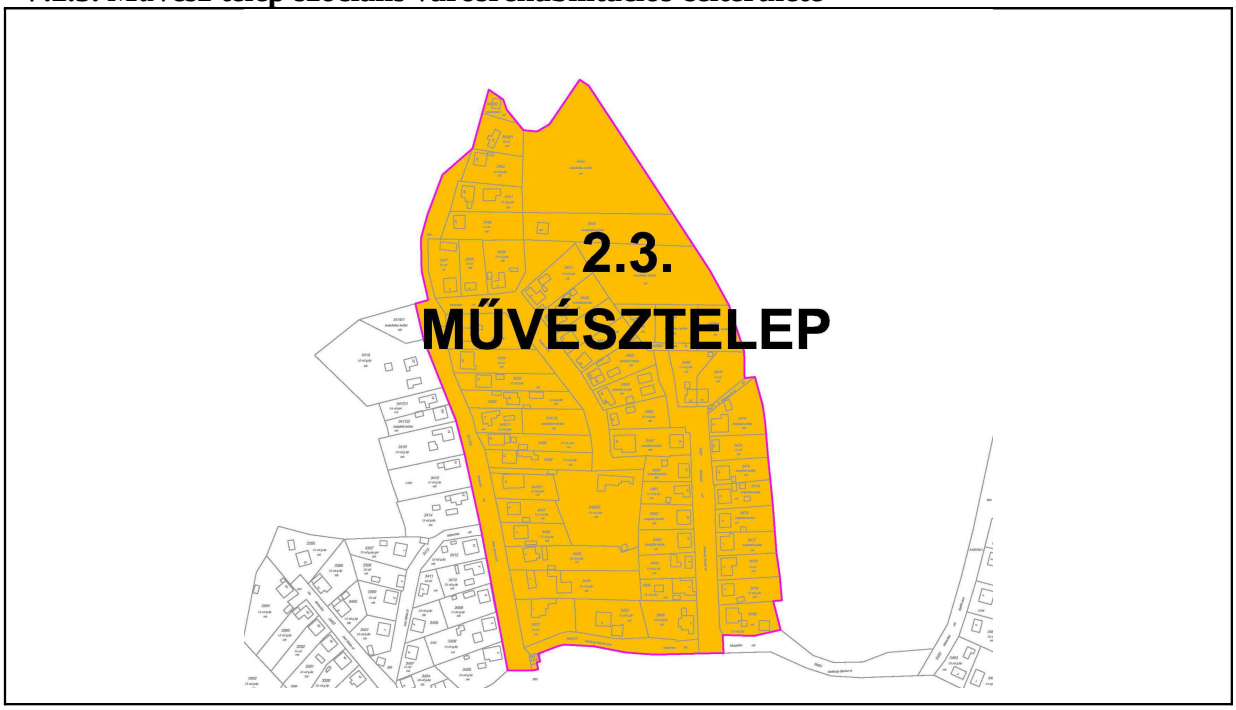
A jobb oldalon látható négy oszlopban x-szel van jelölve, hogy mennyi forrást és időt kívánunk fordítani az egyes tevékenységekre a projekt keretében: nincs tervezve ( ) keveset (+), közepes mértékűt (++), sokat (+++) leghangsúlyosabb tevékenység (++++)

### V.2.1. Acélgyár és környéke szociális városrehabilitációs célterülete




3159
3158
3157
3156
3155
3154
3145
3144
3142/5
3142/1
3142/2
3143
3142/4
3141
3140
3139
3137
3136
86-2328/1
AKCIÓTERÜLET HATÁRA
A KOLÓNIA TERÜLETÉNEK TELJES ÁTÉPÍTÉSE, ÚJ SZOCIÁLIS LAKÁSOK ÉPÍTÉSÉVEL ÉS MEGÚJÍTOTT KÖZETRÜLETEK KIALAKÍTÁSÁVAL A SZOCIÁLIS VÁROSREHABILITÁCIÓ KERETÉBEN

## V.2.3. Művész telep szociális városrehabilitációs célterülete

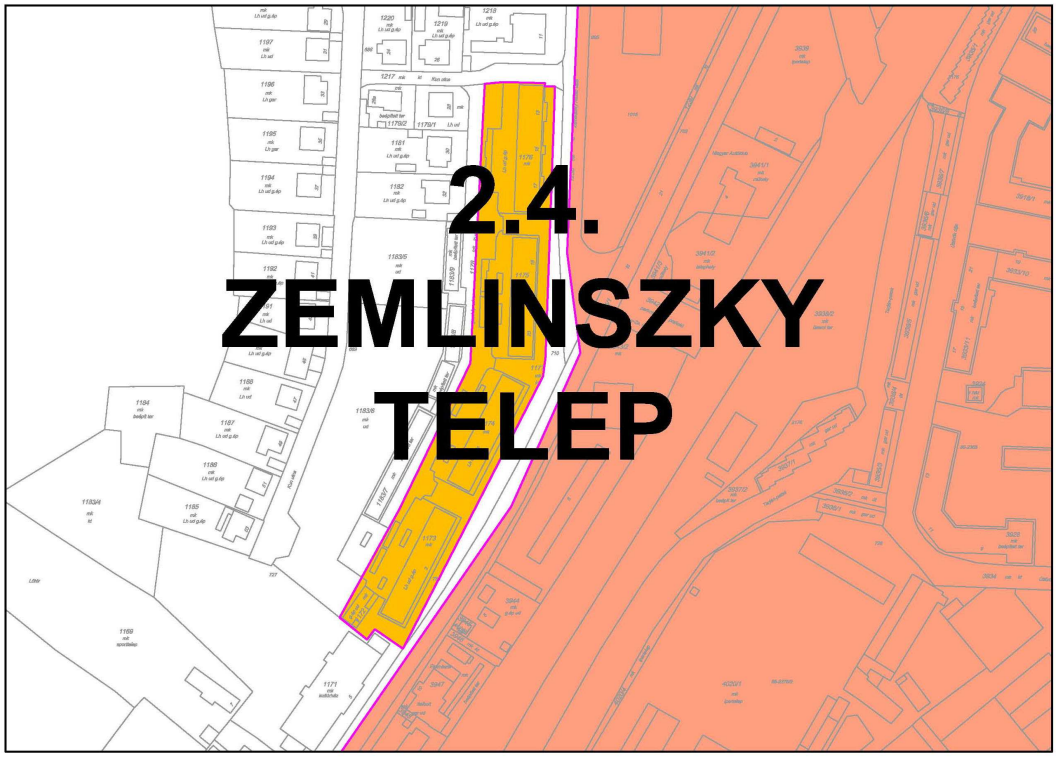



**A városfejlesztési célterület 8,3 ha**

**Az ingatlanok tulajdonjogi helyzete**




A önkormányzati és magántulajdon vegyesen található az akcióterületen.




**A városfejlesztési célterület 8133 m2**

**Az ingatlanok tulajdonjogi helyzete**




Az ingatlanok 100%-ban az önkormányzati tulajdonban vannak az akcióterületen.


1217 mk kt Kun utca
1196 mk Lh gar
1195 mk Lh gar
1194 mk Lh ud g.ép
1193 mk Lh ud g.ép
1192 mk Lh ud g.ép
1191 mk Lh ud
1189 mk Lh ud g.ép
1188 mk Lh ud
1179/2 beépített ter
1179/1 Lh ud
1181 mk Lh ud g.ép
1182 mk Lh ud g.ép
1183/5 mk ud
1183/9 mk beépített ter
1178 mk Kun utca
1183/8
1183/6 mk ud
1183/7 mk beépített ter
1176 mk
1175 mk
1174 mk
1173 mk
1177 mk kt
Lh ud g.ép
Kun utca
Zemlinszky Rezső utca
1016
1239
702
1236 mk kt
1035/1 mk kt
3941/3 mélyg. mk
3942 mk parkoló
Bajcsy-Zs. út
3943/2 mk
üzletház
3944 mk g.ép ud
3945 áruház mk
3946 mk kt
689
710
727
AKCIÓTERÜLET HATÁRA
ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ ÉPÜLET REHABILITÁCIÓ A SZOCIÁLIS VÁROSREHABILITÁCIÓS POROGRAM KERETÉBEN
ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ KÖZETRÜLET KOMPLEX REHABILITÁCIÓJA A SZOCIÁLIS VÁROSREHABILITÁCIÓS POROGRAM KERETÉBEN

## 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 lakónépességéhez 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 szociokultúrális 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.

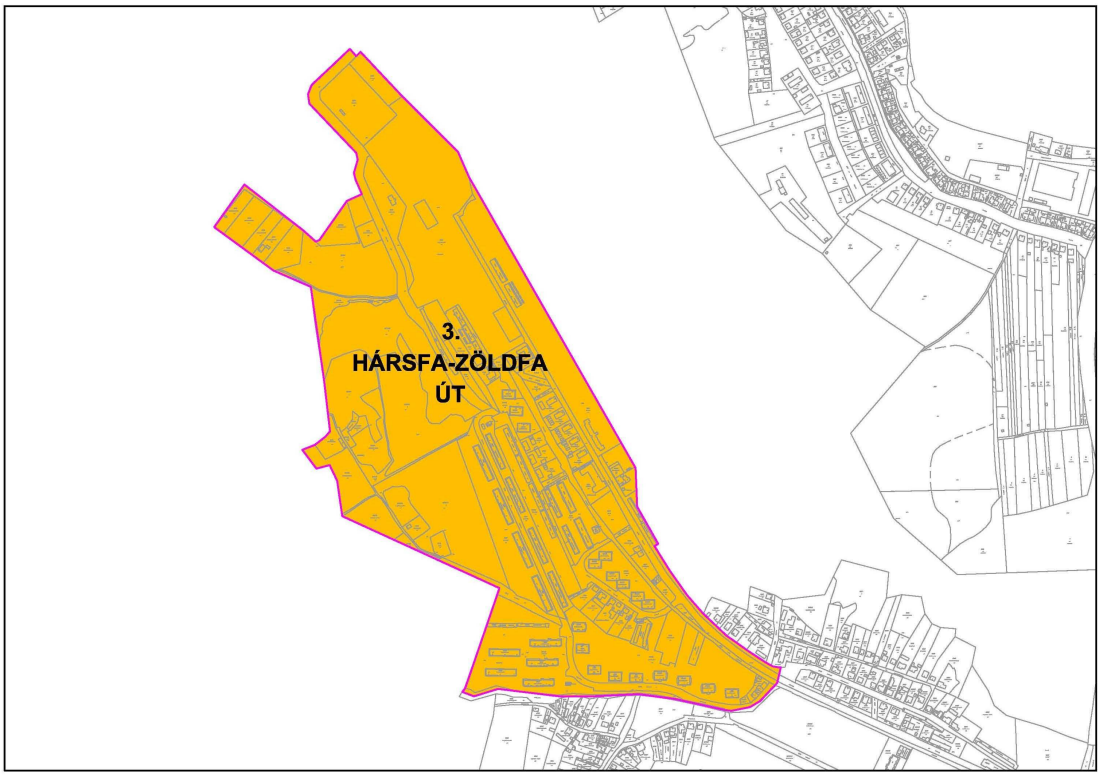
## Megvalósítandó célok

| Rövid távú célok (1-2 év) | Rövid távú célok indikátorai |
|---|---|
| ▪ Folyamatos aktív kommunikáció a lakossággal | ▪ Kommunikációs stratégia |
| ▪ Lakosság szociológia, demográfiai felmérése | ▪ Felmérés eredményei |
| ▪ Operatív program kidolgozása | ▪ Operatív program |
| ▪ Monitoring rendszer kialakítása | ▪ Monitoring terv |
| **Középtávú célok (2-6 év)** | **Középtávú célok indikátorai** |
| ▪ Társadalmi részvétel erősítése (civil kapacitások tudatos elő fejlesztése) | ▪ Aktivizált és bevont lakosok száma |
| ▪ Kolóniák bontása | ▪ Lebontott kolónialakások száma |
| ▪ Funkcióbővítés | ▪ Szolgáltatások számának növekedése (kulturális, közösségi, kiskereskedelmi) |
| ▪ Szociális szolgáltatások telepítése | ▪ Résztvevők száma |
| ▪ Közösségi - művelődési ház felújítása, programok szervezése | ▪ A programokon részvettek száma |
| ▪ Közösségi tér kialakítása | ▪ Játszótér, park, sportpálya |
| ▪ Családok bevonása a speciális programokba (lásd lenti táblázat) | ▪ Programokban sikeresen resztvettek száma |
| ▪ Kitelepített tanoda program elindítása | ▪ Résztvevők száma |
| ▪ A terület szociális státuszának emelése | ▪ Szociális, foglalkoztatási mutatók |
| **Hosszú távú célok (7- év)** | **Hosszú távú célok indikátorai** |
| ▪ Programok folytatódnak hosszútávon is | ▪ Résztvevők száma |
| ▪ A terület státuszának lassan emelkedik | ▪ Szociológia, szociális mutatók |
| ▪ A terület szegregációja oldódik | ▪ Szociológia, szociális mutatók |

## A Beavatkozás eszközei

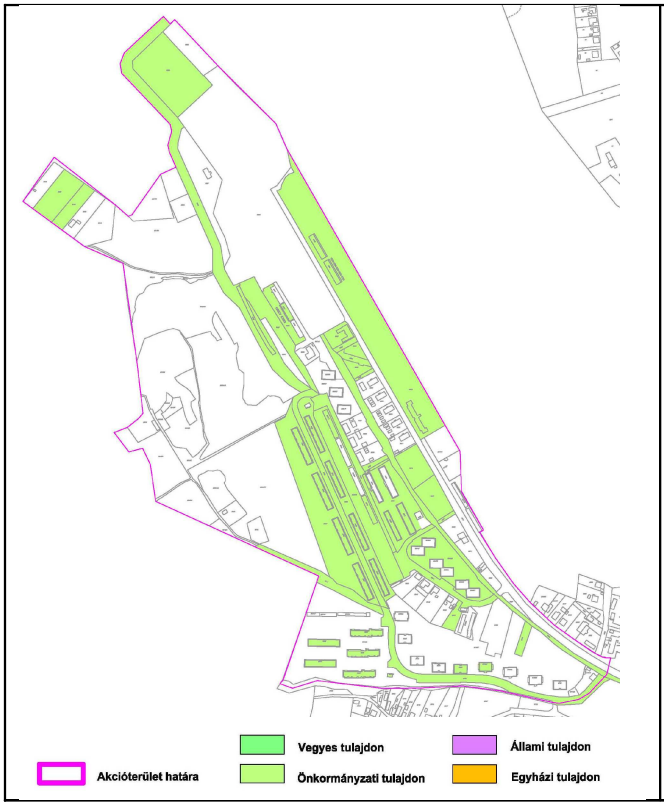
| Feladat | | + | ++ | +++ | ++++ |
|---|---|---|---|---|---|
| **ESZA típusú beavatkozások** | Kommunikáció | | X | | |
| | A lakónépesség szociológiai felmérése | | X | | |
| | A közösségi ház kialakítása | | | X | |
| | Társadalmi részvétel erősítése | | X | | |
| | Multikulturális tevékenységek, 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**

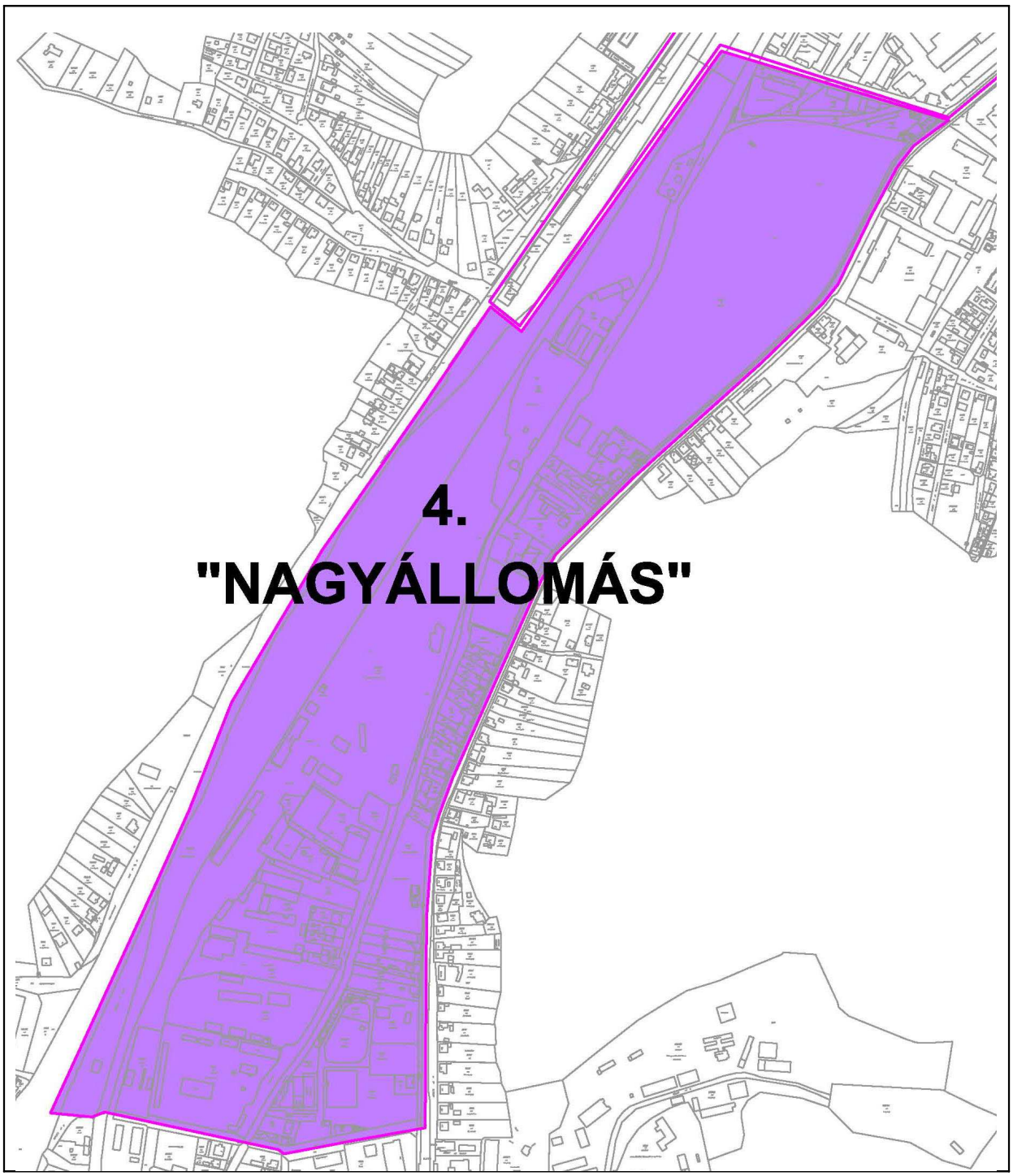
**Az ingatlanok tulajdonjogi helyzete**




Az ingatlanok önkormányzati és magán tulajdonban vannak a mellékelt tervlap szerint az akcióterületen.


AKCIÓTERÜLET HATÁRA
ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ ÉPÜLET REHABILITÁCIÓ
A SZOCIÁLIS VÁROSREHABILITÁCIÓS POROGRAM KERETÉBEN
ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ KÖZETRÜLET KOMPLEX REHABILITÁCIÓJA
A SZOCIÁLIS VÁROSREHABILITÁCIÓS POROGRAM KERETÉBEN

**V.4. A „Nagyállomás” munkahelyteremtési akcióterülete**




A városfejlesztési akcióterület lehatárolása.

### V.4.1. Városszerkezeti helyzet

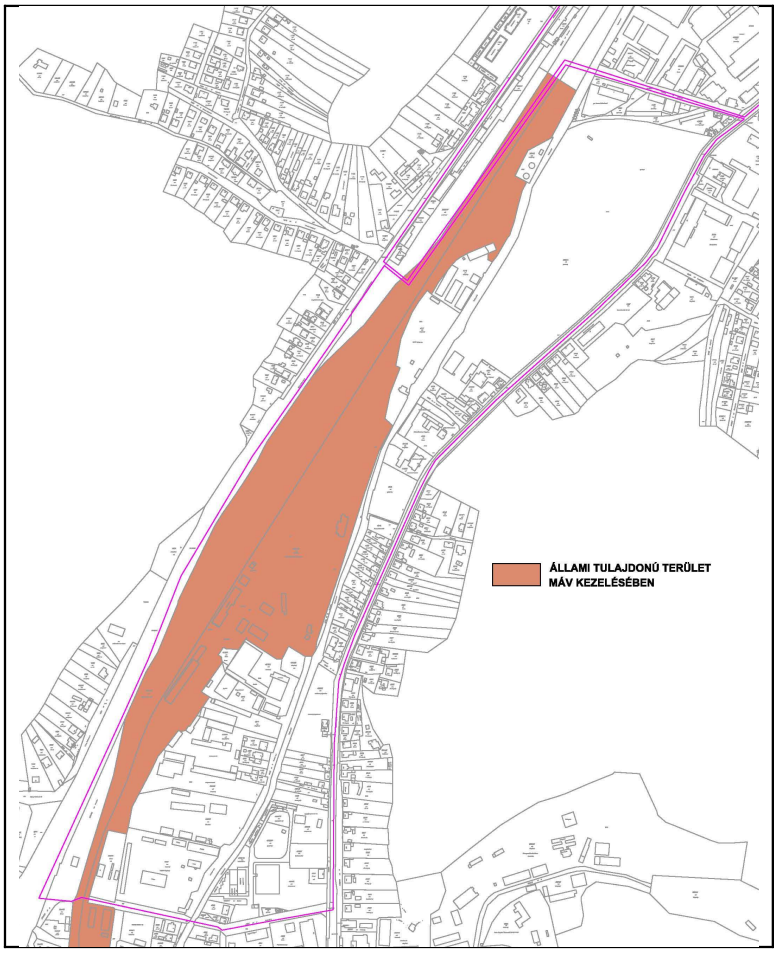
A városfejlesztési akcióterület északi része a „Városközpont” városrészbe, déli része az ahhoz délről csatlakozó „Rákóczi út környéke” városrészbe esik. Északon a városközpont funkcióbővítő fejlesztésének városfejlesztési akcióterületével határos.

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 acélötvözetek gyártása, a síküveg 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 $m^2$ beépített terület, mintegy 16.000 $m^2$ bruttó szintterület.

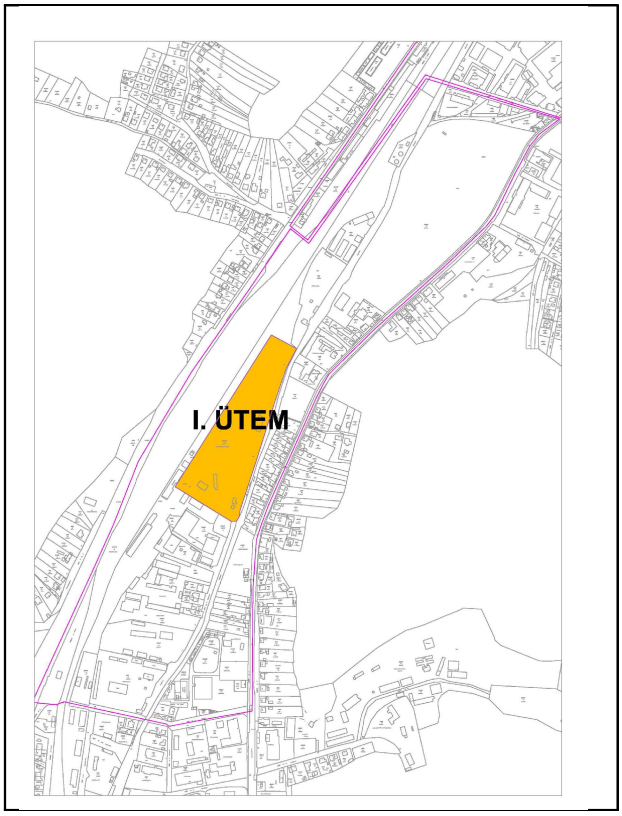
A vasúti rendező pályaudvar területén további ipari területek kialakítására van lehetőség, ha a tervezett egyeztetések eredményeként meg lehet állapodni a MÁV-val a vasút által elfoglalt, alulhasznosított terület csökkentéséről.

### 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 közszféra* 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 telek 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 telek 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 0,85x1,1x14.000 $m^2$ = 13.090 m2 ≈ 13.000 $m^2$ nettó szintterületű ipari termelő létesítményt építhetnek fel.

*Az I. ütem megvalósításnak tervezett munkahelyteremtési eredménye*

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

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 alapelvének 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 ha / 10 ha x 500 mh = 175 munkahely

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

***A közszféra operatív városfejlesztési feladatainak végrehajtása során felmerülő városfejlesztési kiadások***

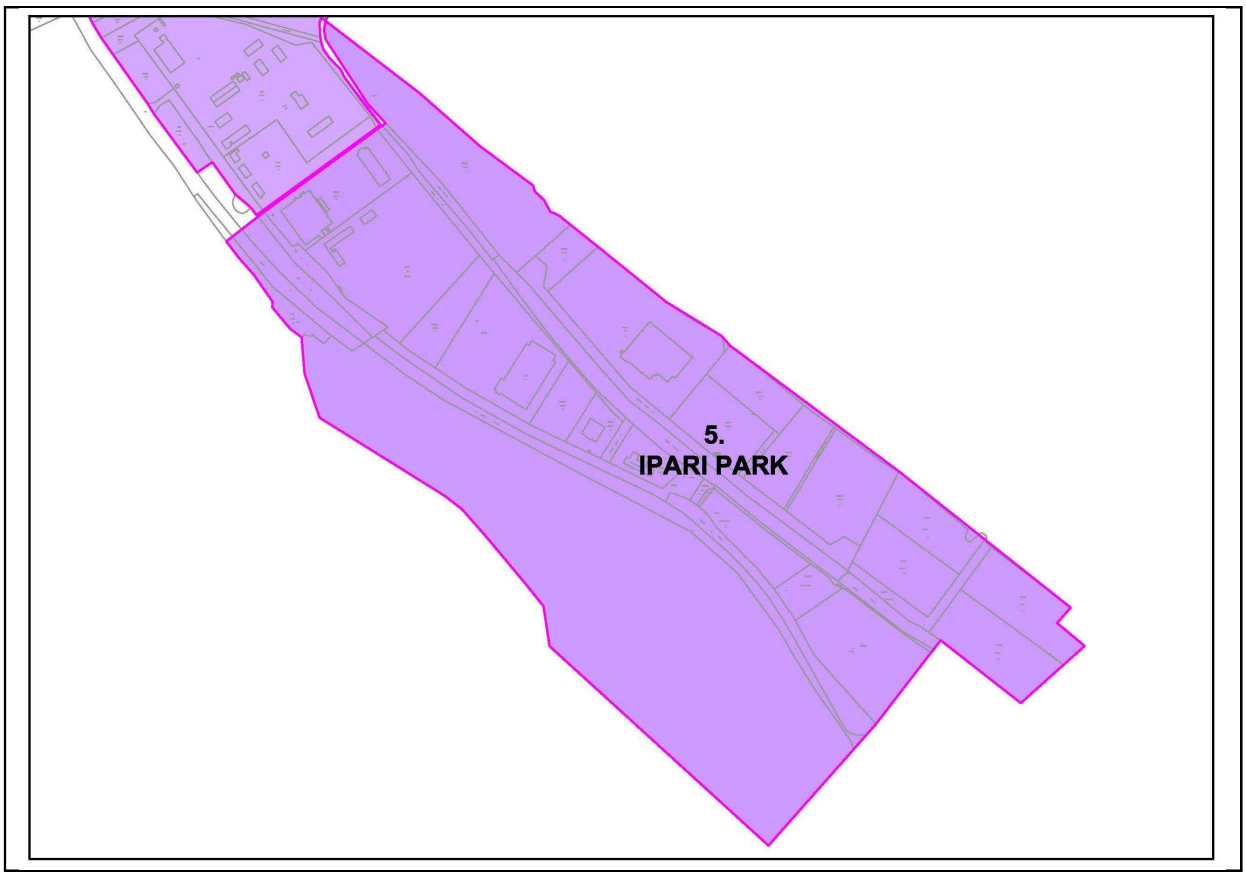
| | |
|---|---|
| az akcióterület műszaki felmérése | 3.000 eFt |
| az akcióterületen folyó területhasználat, vállalkozói, gazdasági tevékenység felmérése; | 3.000 eFt |
| a MÁV fejlesztési stratégiájának és a város vasúttal kapcsolatos fejlesztési érdekeinek vizsgálata és elemzése, a megmaradó MÁV területre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

| | |
|---|---|
| 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 közműhálózatának, közlekedési hálózatának, zöldfelületi rendszerének fejlesztésére; városfejlesztési akcióterv | 35.000 eFt |
| 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 |
| ***Közvetlen városfejlesztési kiadások összesen*** | ***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 $m^2$ 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.

Ezeken összesen 56.000 $m^2$ beépített területű ipari üzemet 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 $m^2$ összes nettó szintterület), vagy 5-6 db – inkább multinacionális nagyvállalatok által igényelt – 9-10.000 $m^2$ 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 törtnő 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 élőmunka 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 amellett, 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 x 80.000 $m^2$ x 0,85 x 1,1 = 29.920 $m^2$ ≈30.000 $m^2$.
30.000 $m^2$-en 500 dolgozó azt jelenti, hogy egy 100 $m^2$-es egységnyi területen 500/300=1,67 fő dolgozik átlagosan, egy jobban elképzelhető 2000 $m^2$-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 élőmunka kihasználásának térbeli vetületétől. Ott ugyanis egy dolgozóra nem jut több 4 $m^2$-nél, vagyis egy 100 $m^2$-es területrészen átlagosan 25 fő, egy 200 $m^2$-es csarnokban 250 fő, egy 10 hektáros területen pedig 15x250 = 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 ha / 10 ha x 500 mh x 1,5 = 1050 ≈ **1000 munkahely**

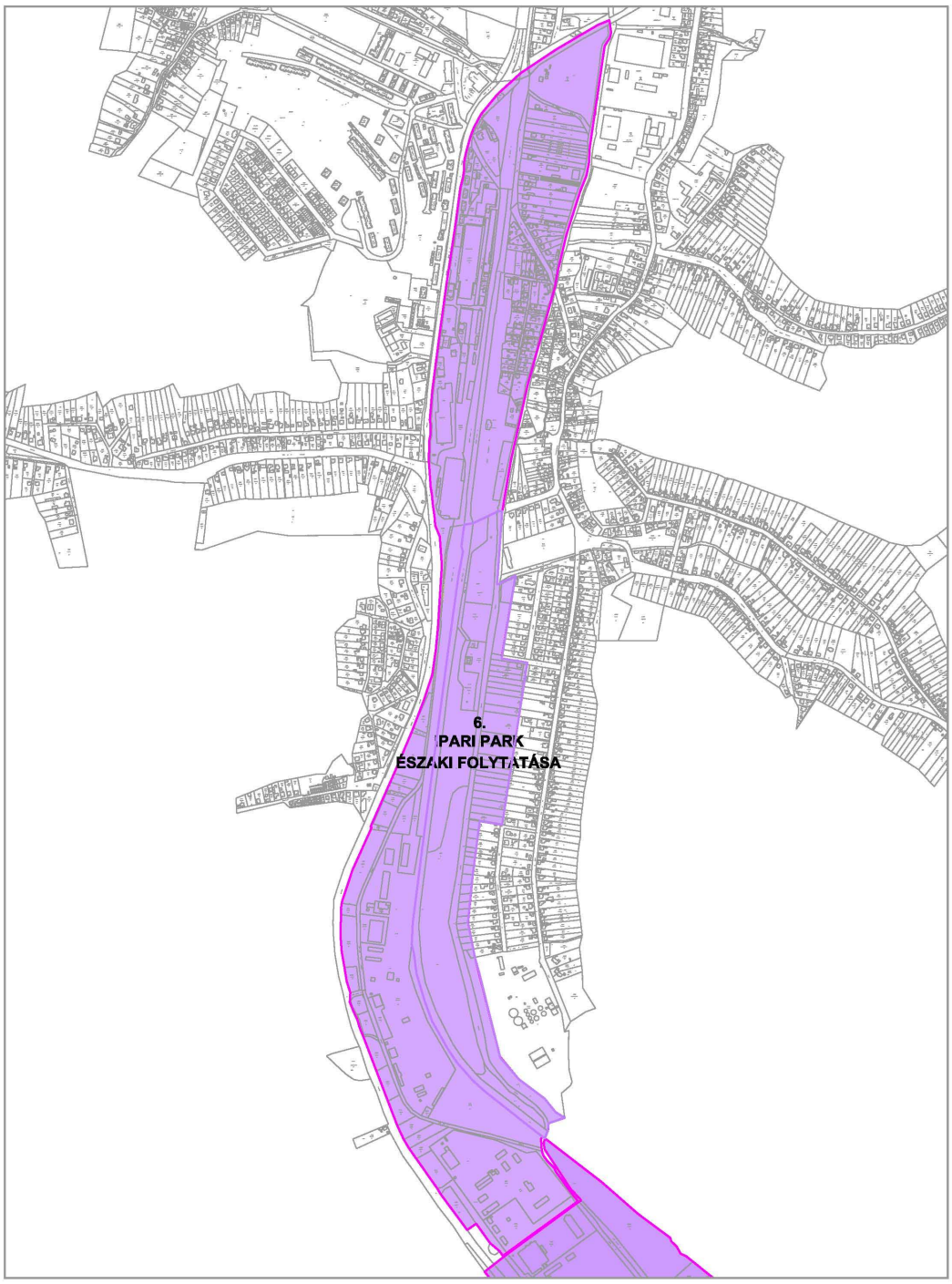
biztosítása a cél.

### 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 feladta.

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:

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

Ez öt db 500 $m^2$ nettó szintterület körüli, KKV-k számára alkalmas, és 3 db 8-10.000 $m^2$ 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

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

összes nettó szintterületű ipari létesítmény építhető fel.

Ez 10 db 500 $m^2$ körüli, KKV-k számára alkalmas és 5 db 10.000 $m^2$ 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 iparűzési 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 tükrében 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 óvatos 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 közszféra 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 $m^2$ 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

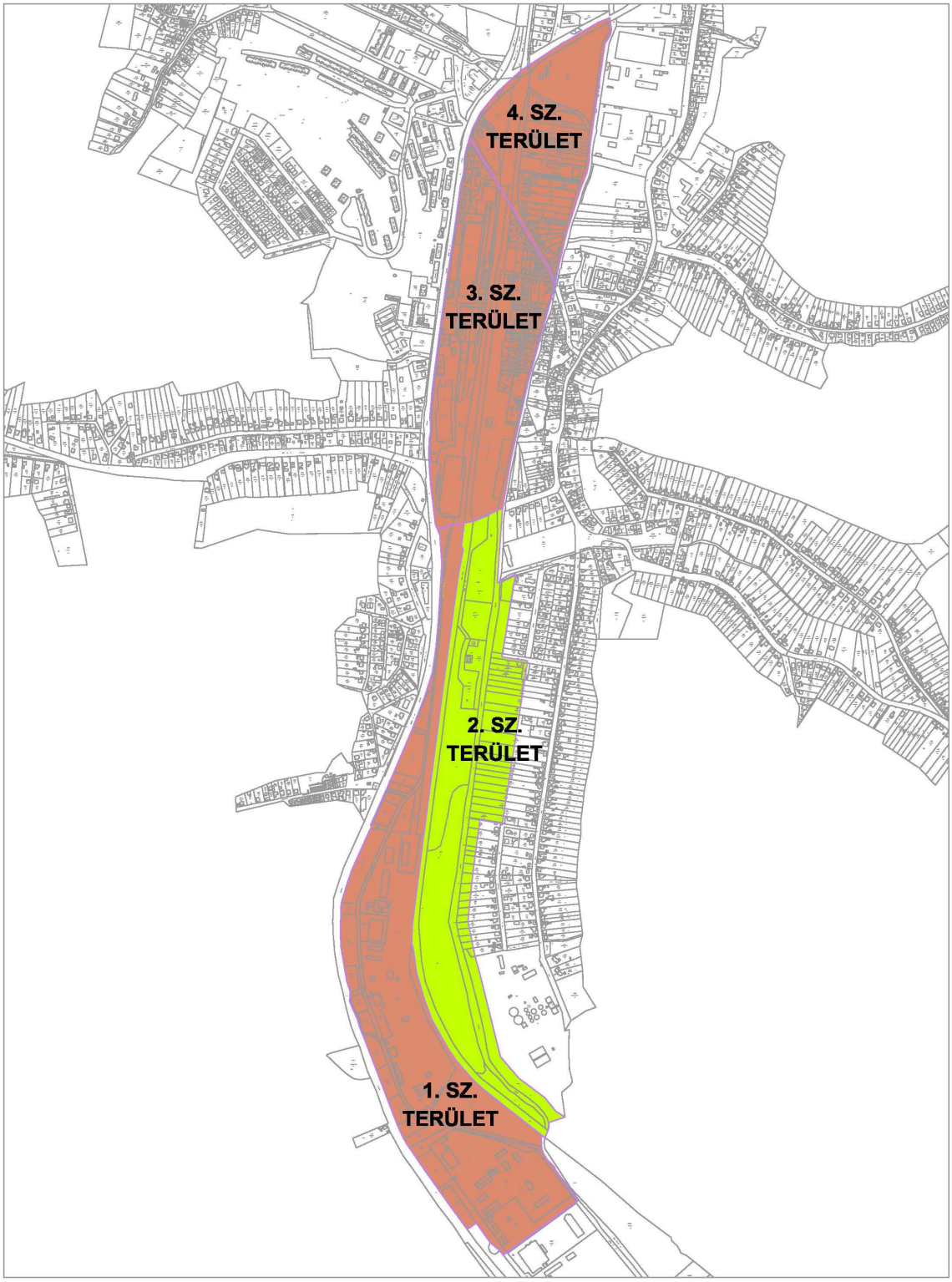
18 ha / 10 ha x 500 mh x 1,5 = **1350 munkahely**

teremthető.

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

9 ha / 10 ha x 500 mh x 1,5 = **675 munkahely**

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


4. SZ.
TERÜLET
3. SZ.
TERÜLET
2. SZ.
TERÜLET
1. SZ.
TERÜLET

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

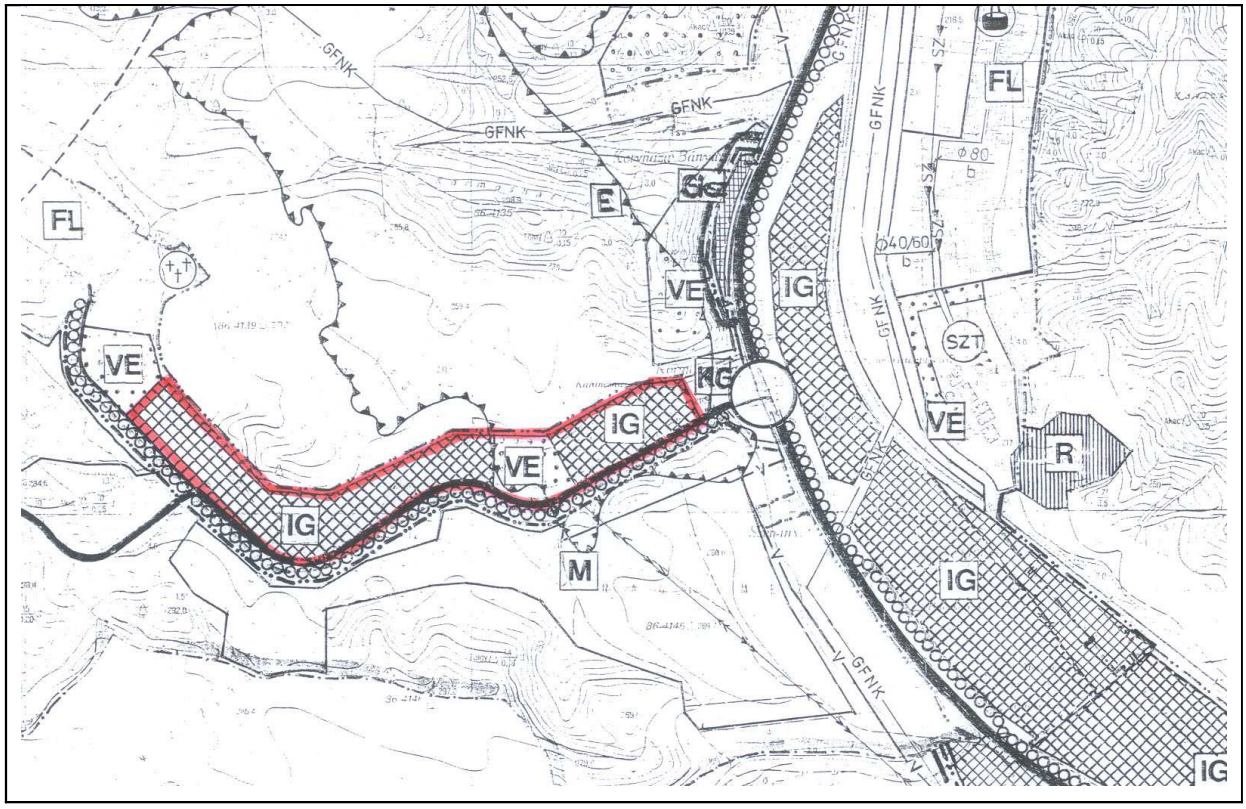
***A közszféra operatív városfejlesztési kiadásai**:*

| | |
|---|---|
| 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<br>180.000 $m^2$ x 0,9 eFt/$m^2$ | 162.000 eFt |
| szabályozási terv, út- és közműépítési építési engedélyezési és kiviteli tervek készítése az infrastruktúrák kiépítésére, a megvalósítás alapjául szolgáló végleges városfejlesztési akcióterv készítése | 41.000 eFt |
| földfeltöltés, tereprendezés<br>90 e $m^3$ x 1,6 eFt/$m^3$ | 144.000 eFt |
| meglévő nagynyomású gázvezeték kiváltása, és végpontjának áthelyezése a 21-es főút nyugati oldalán lévő szakaszra<br>1200 m x 88 eFt/m | 106.000 eFt |
| Tarján-patak zárt csatornába helyezése rendezett terepszint alatt<br>1200 m x 72 eFt/m | 86.400 eFt |
| 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:<br>140.000 $m^2$ x 3,5 eFt/m2 | 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*** |

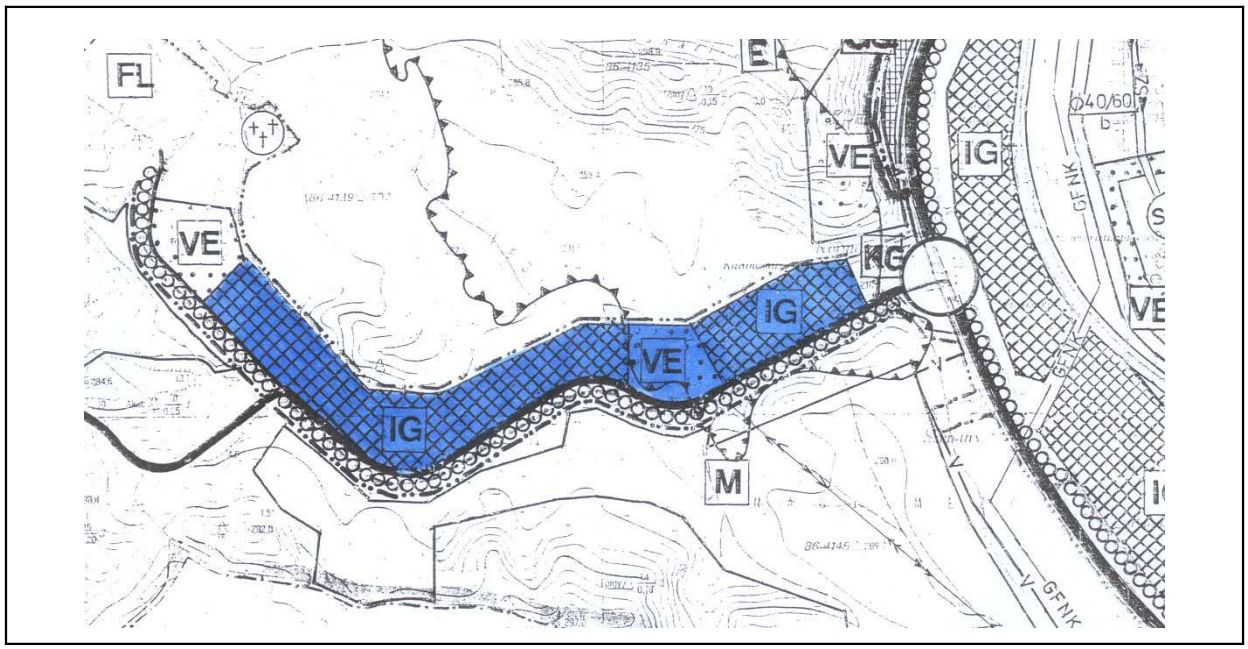
### V.7.1. Zöldmezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Park és Kotyháza között




A városfejlesztési akcióterület lehatárolását a mellékelt tervlap ábrázolja.

### V.7.2. A városfejlesztési akcióterület 15,0 ha

### V.7.3. Ingatlanok tulajdonjogi helyzete




Az akcióterületen az ingatlanok magántulajdonban vannak.

### V.7.4. Jelenlegi területhasználat

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

### V.7.5. Városrendezési szabályozás

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

### V.7.6. 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

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

összes nettó szintterületű ipari épületek épülhetnek.

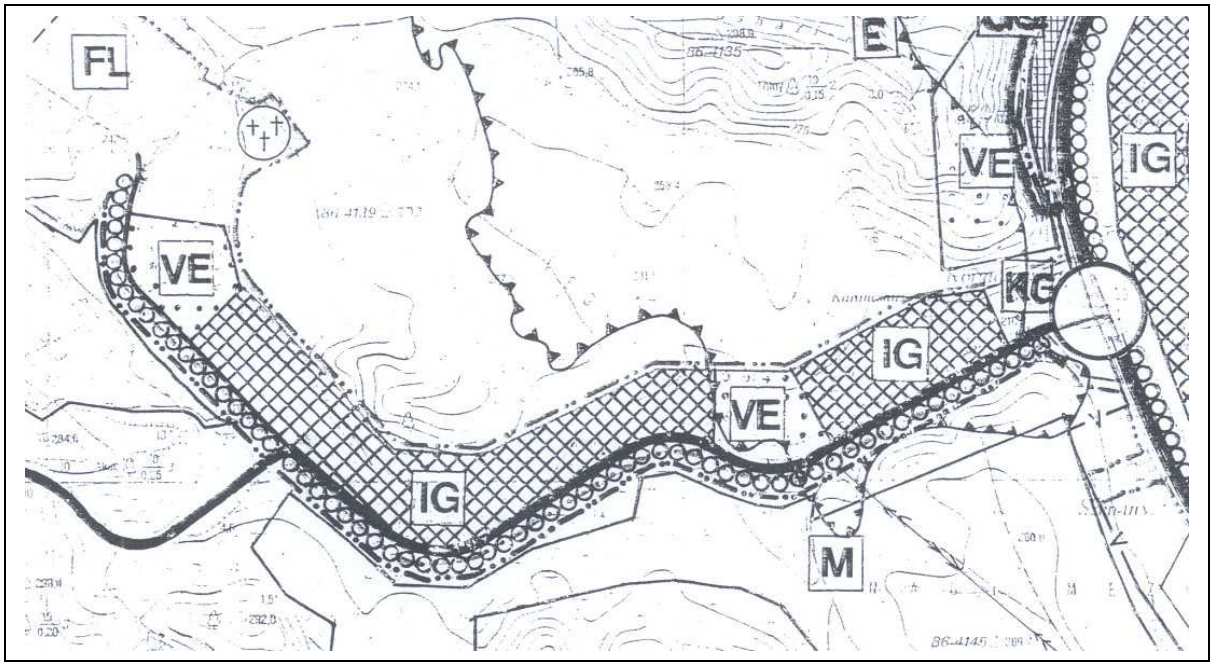
### V.7.7. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

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 tükrében 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.7.8. 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.7.9. 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.7.10. A városfejlesztési akció előzetes pénzügyi koncepciója (I. ütem)

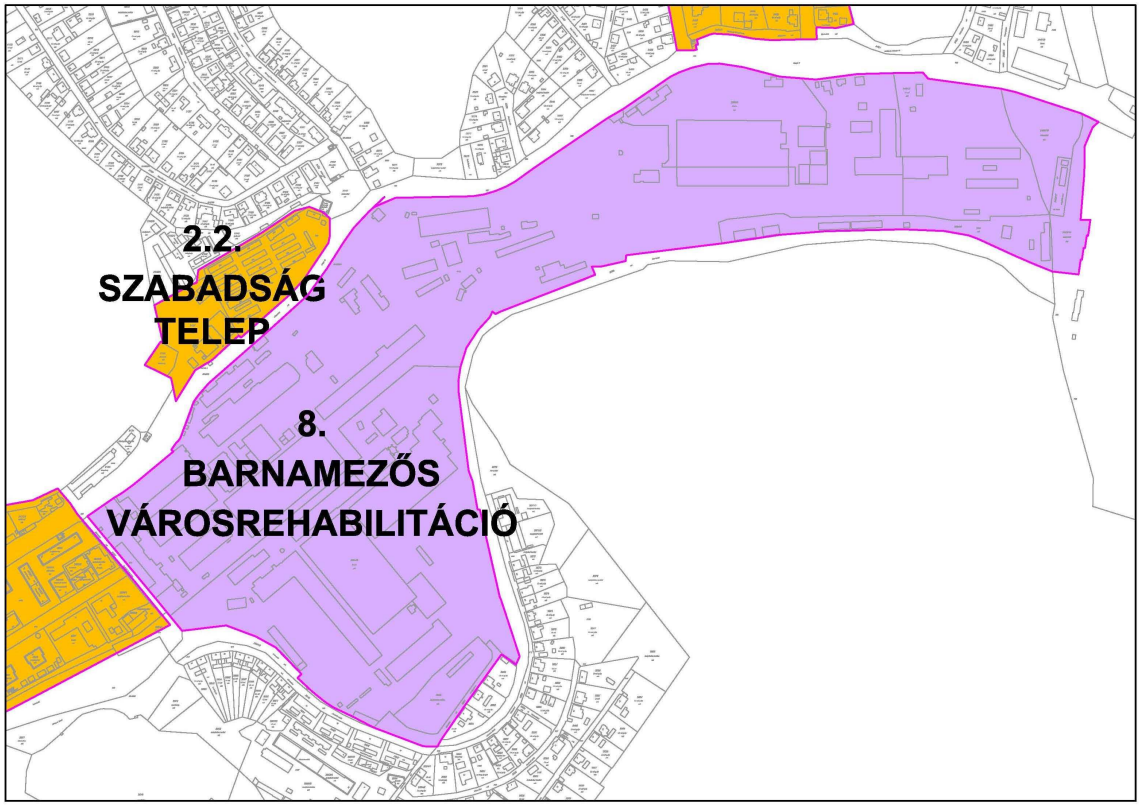
*A közszféra operatív városfejlesztési kiadásai:*

| | |
|---|---|
| komplex városfejlesztési akcióterv készítése | 4.000 eFt |
| építési engedélyezési és kivitelezési tervek készítése | 13.000 eFt |
| ingatlan tulajdonszerzés<br>120.000 $m^2$ x 0,6 eFt/$m^2$ | 72.000 eFt |
| földfeltöltés, patakrendezés, tereprendezés<br>80 e $m^3$ x 1,6 eFt/$m^3$ | 128.000 eFt |
| szervízút, útcsatlakozás 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<br>100.000 $m^2$ x 3,5 eFt/m2 | 350.000 eFt |
| Európai uniós, illetve állami támogatás | 119.000 eFt |
| ***Közvetlen városfejlesztési bevétel összesen:*** | ***469.000 E Ft*** |
| ***Közvetlen városfejlesztési egyenleg*** | ***0 eFt*** |

## V.8. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület az Acélgyár területén



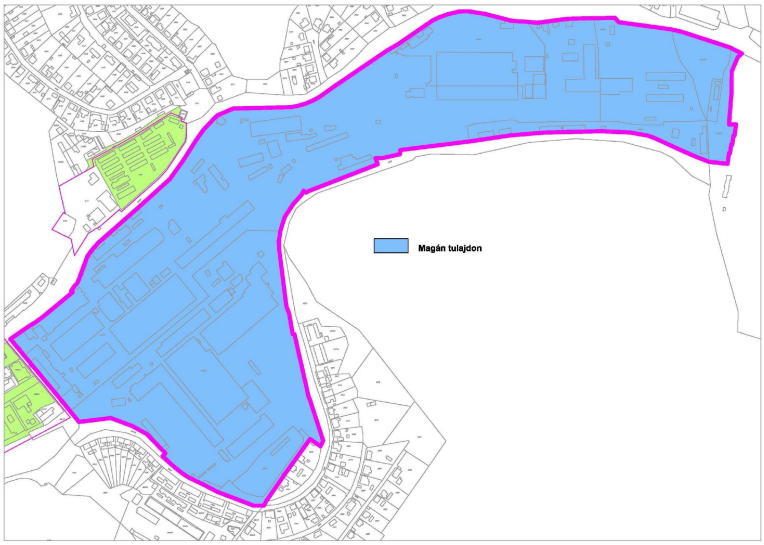

### V.8.1. Városszerkezeti helyzet

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

Délnyugaton a Városközpont városrésszel, valamint az Acélgyár 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




Az akcióterületen magántulajdonú ingatlanok találhatóak.

### V.8.4. Jelenlegi területhasználat

Az akcióterület az egykori Acélgyár területe, jelenleg egy alulhasznosított ipari terület. Egy részén piacképes, minőségi acélgyártás 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 pari területté:

ez 15,2 hektár.

Kialakítható összes építési telek terület 80 %: 0,8 x 152.000 m2 = 121.600 $m^2$
Beépített terület 40 %: 48.640 $m^2$

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

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

### 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 tükrében 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 megteremetése, 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 $m^2$-ről

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

változik.

Ez még mindig 6-7 db 5000 $m^2$ 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 pozícionálása 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.

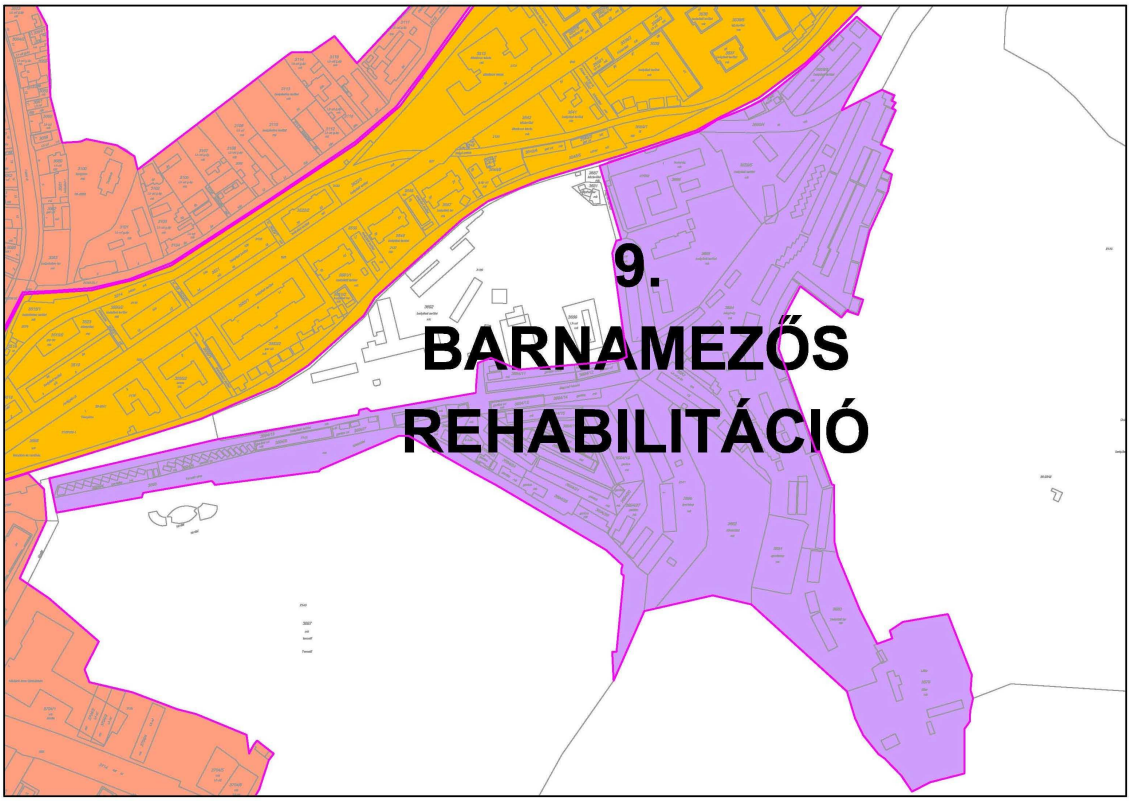
*Az acélgyári barnamezős városfejlesztési akcióterület beépítésének tervezett munkahelyteremtési eredménye*
Az előző ipari rendeletetésű akcióterületeknél alkalmazott számítási módszer szerint itt a minimumot célszerű alapul venni, mivel a fejlesztés elsődleges célja ezen a helyen nem a minél nagyobb 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 ha / 10 ha x 500 mh = 760 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 Acélgyári úttól délkeletre, a Dolinka sportterület és a volt bányai rakodó területe között, délről, a potenciális személyforgalom irányából a Városközponthoz kapcsolódik, a Március 15. utcával.

Északnyugati oldalán az Acélgyári út mentén kialakult városi szövettől és egyben az Acélgyár és környéke szociális városrehabilitációs célterülettől elvágja a Nagyállomástól az Acélgyárba vezető iparvágány, amelynek megszüntetése 7-8 éven belüli távlatban nem tervezhető. Az akcióterület közúti feltárását az Acélgyári 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 acélgyárihoz 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 tükrében 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 Acélgyári 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 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 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 megteremetése, 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 megcélozni. 40 % helyett 30 %-os beépítés esetén az építhető nettó szintterület nagysága a fenti számítás szerint

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

Ez 4-5 db 5-6000 $m^2$ 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, zöldövezeti 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*

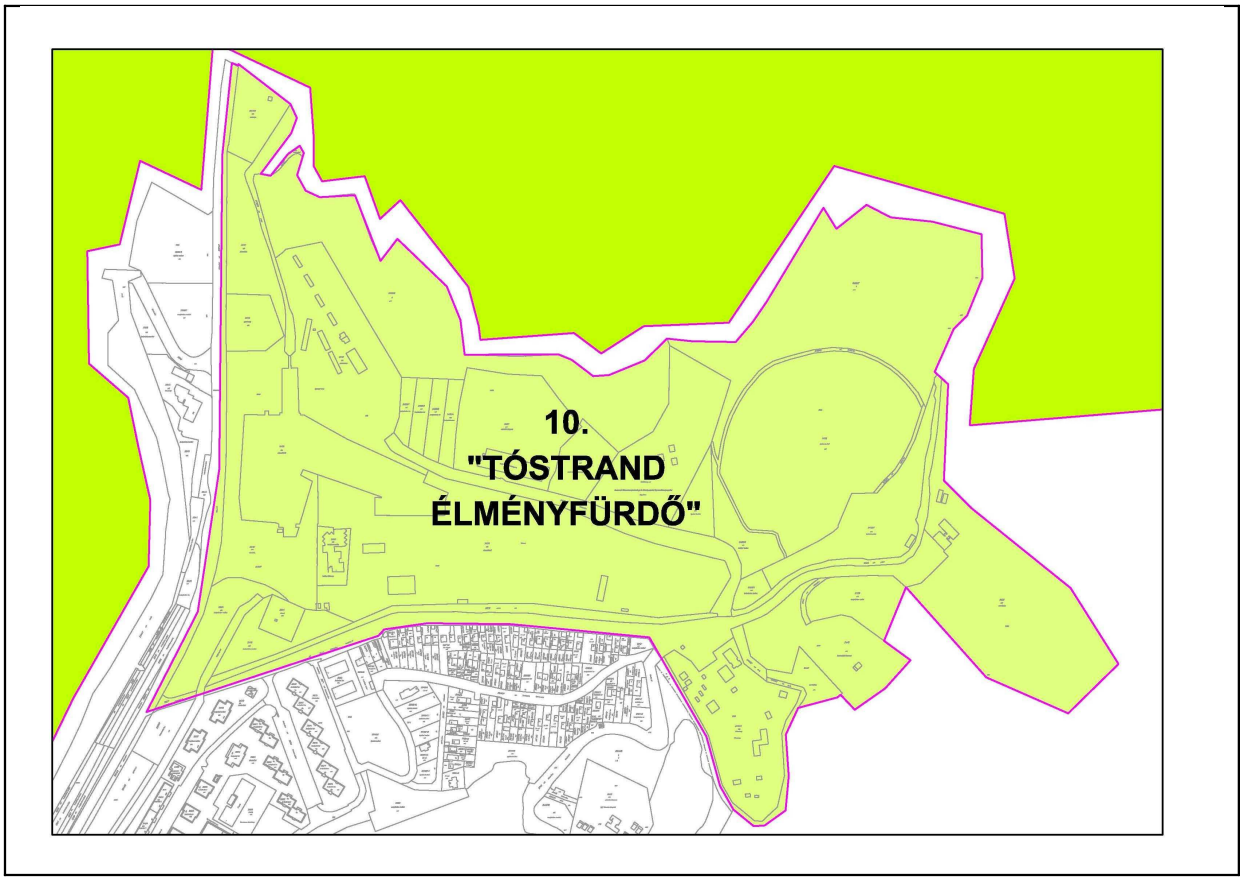
Az előző ipari rendeletetésű akcióterületeknél alkalmazott számítási módszer szerint itt a minimumot célszerű alapul venni, mivel a fejlesztés elsődleges célja ezen a helyen nem a minél nagyobb számú munkaerő foglalkoztatása, hanem a terület fenntartható módon történő átalakítása a város integrált fejlesztésének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

A Karancs és a Medves hegyvidéke Salgó várával és a schengeni egyezménnyel 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.

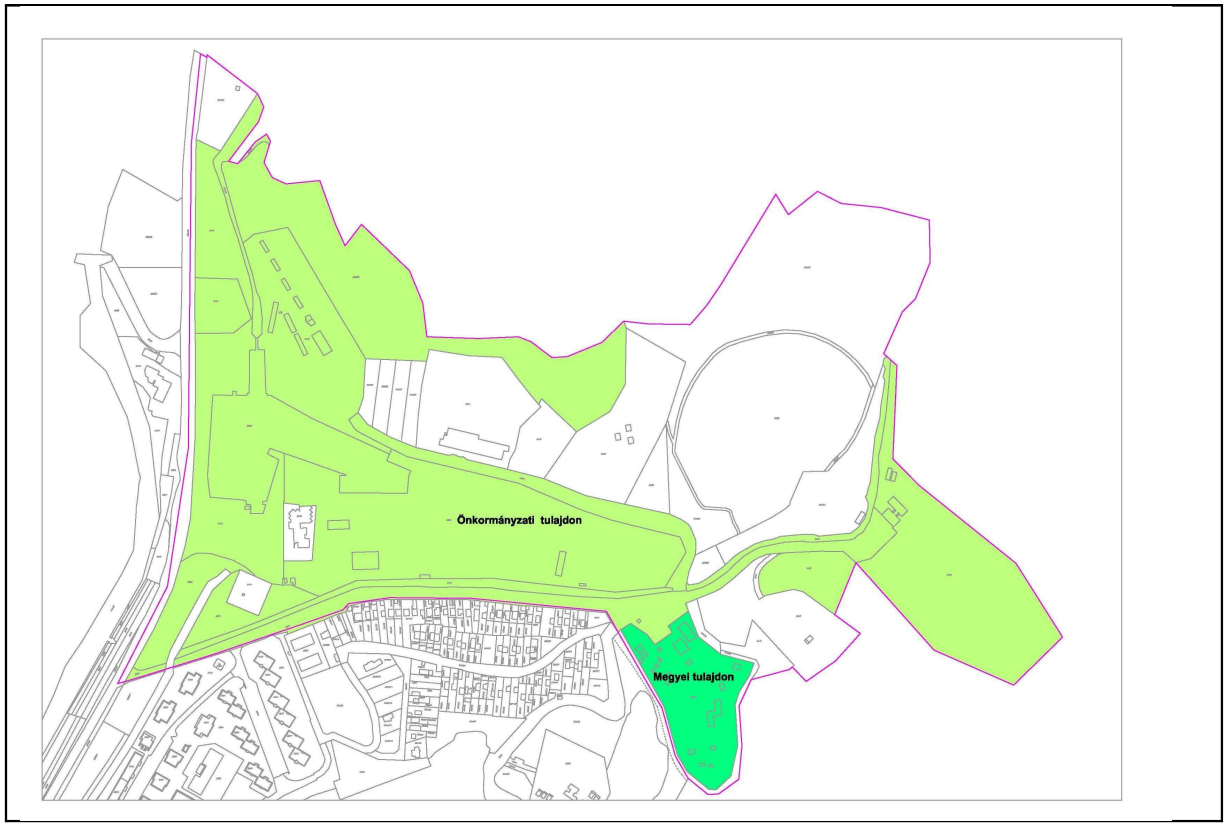
Az EU csatlakozással és a schengeni egyezménnyel azonban gyökeres változás állt be az említett körülményekben, és az EU városhálózatának részévé vált Salgótarján előtt új perspektívák nyíltak meglévő értékeinek hasznosítása terén.

Ennek a jelentős turisztikai fejlesztési potenciálnak a kihasználásában válhat az egyik húzó erővé a „Tóstrand Élményfürdő" 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. Ingatlangazdálkodási 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.

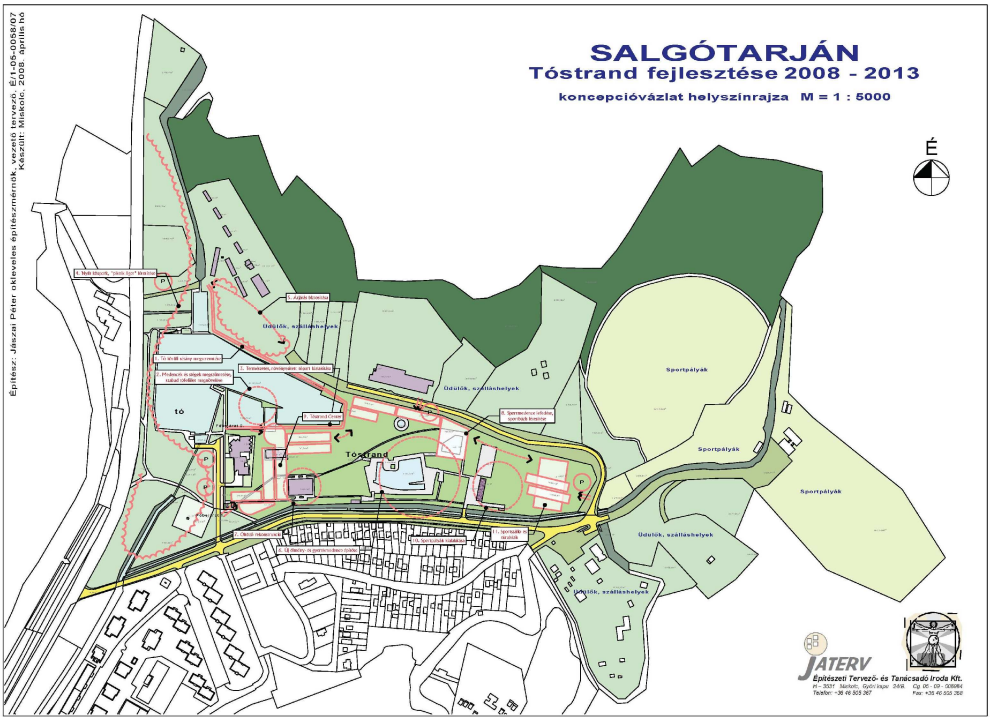
### V.10.7. A városfejlesztési akció várospolitikai jelentősége

A „Tóstrand Élményfürdő” 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 leghangsúlyosabb 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 tókörnyék 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 közszféra operatív városfejlesztési feladatai (városi önkormányzat)*

I. Strandrekonstrukció:

- Új élmény- és gyerekmedence, kiegyenlítő medence és gépház kialakítása a korábbi nagymedence területén (6.);
  *(Idényjelleggel működő, vízforgatós medencék, a meglévő medence átépítésével, korszerüsítésével, 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 légterű 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, lábtenisz, 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.)

*(Egészéves 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 téliesített üdülőházak találhatók. 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 $m^2$) |
| 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 $m^2$ |
| 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 $m^2$-rel kibővítik, illetve hozzáépítésre kerül egy 1.200 $m^2$-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*** |

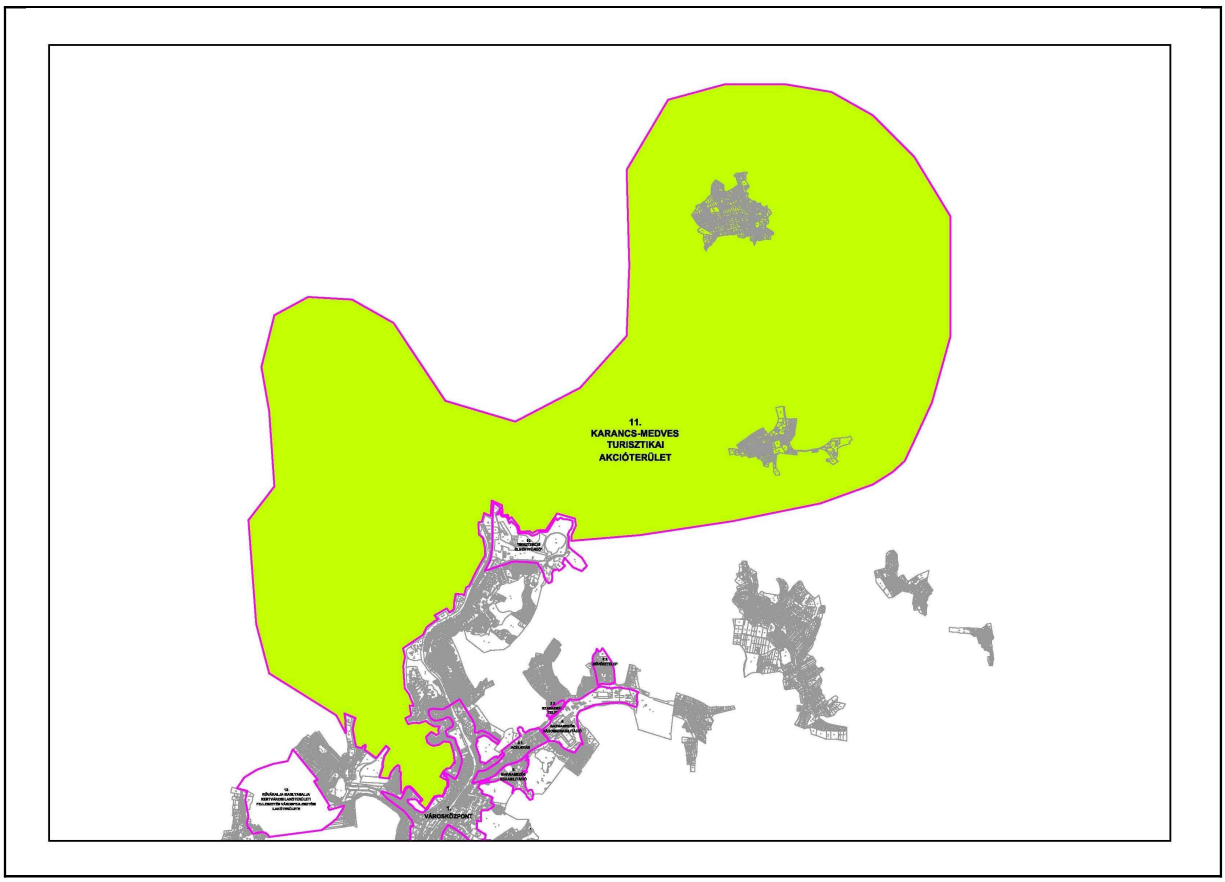
***A városfejlesztési akció bevételeinek forrásai***

| | |
|---|---|
| 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 egyezménnyel 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:*

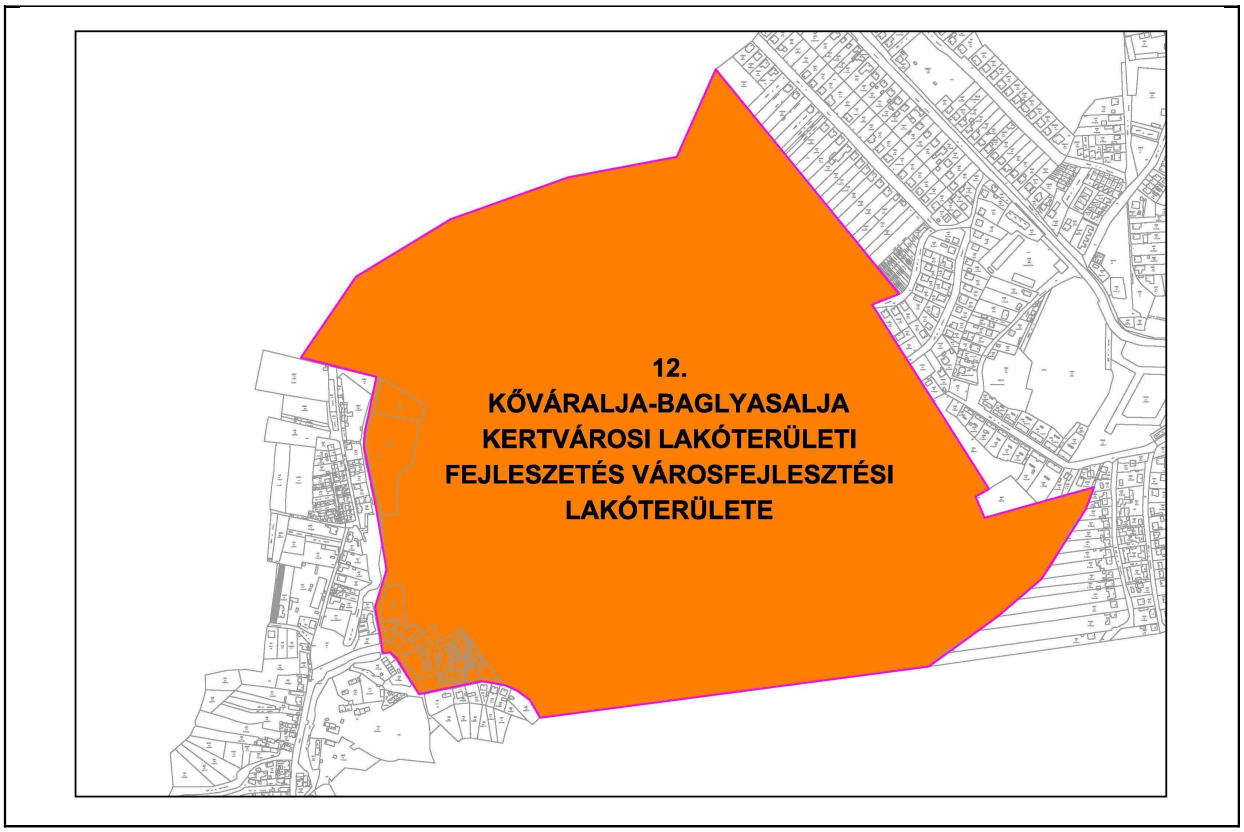
Karancs-hegység és környezete

| | |
|---|---|
| Salgótarján turisztikai fejlesztési programjának kidolgozása | 10.000 eFt |
| Kőbányához vezet út felújítása<br>(csak a meglévő burkolat felújítása)<br>(2000 m x 5 m + 1400 m x 3 m) x 3,6 eFt/m2 | 51.000 eFt |
| Árokrendezés<br>3400 m x 9 eFt/m | 31.000 eFt |
| Kercseg lapos mellett és a hely lábánál parkolóhelyek kialakítása<br>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** |
| ***Közvetlen városfejlesztési kiadások összesen:*** | ***794.000 eFt*** |
| ***Közvetlen városfejlesztési bevétel összesen:*** | ***0 eFt*** |
| ***Közvetlen városfejlesztési egyenleg*** | ***-794.000 eFt*** |

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

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



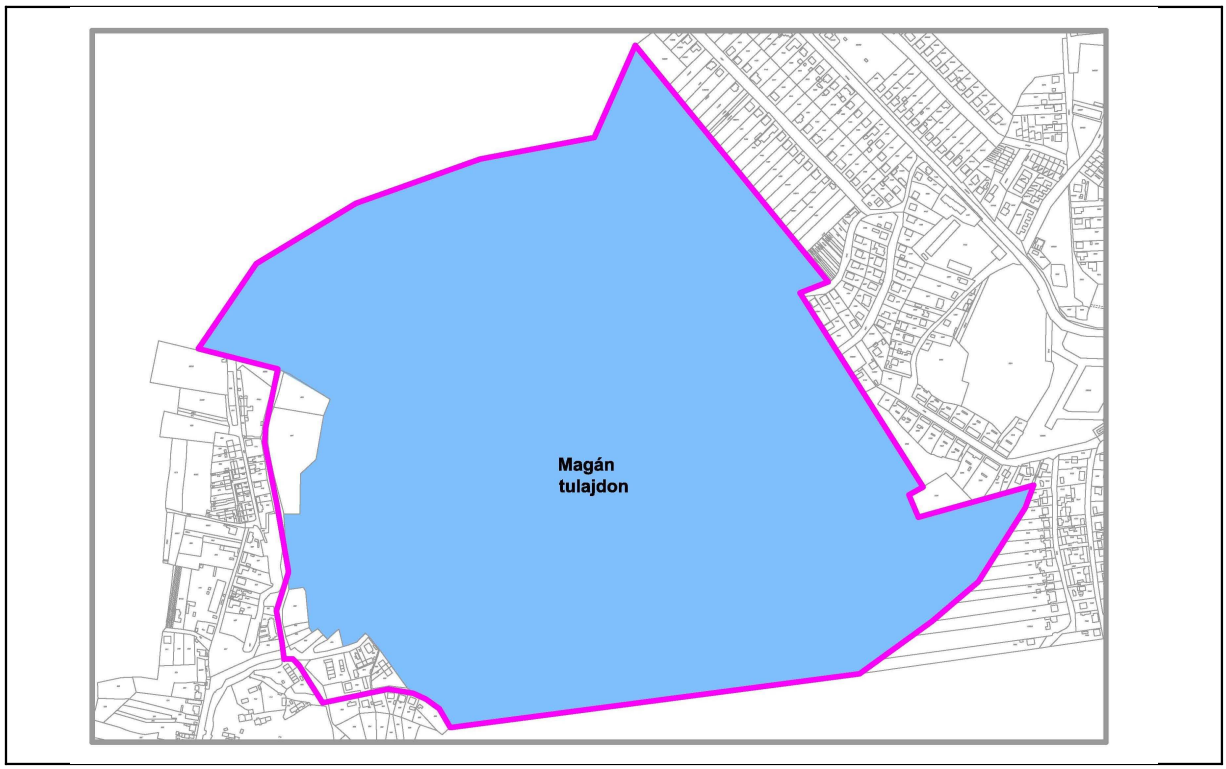

### V.12.1. Városszerkezeti helyzet

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. Ingatlangazdálkodási 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 készülő 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 Kőváralja felé hozzá csatlakozó lakóterületek övezeti besorolása alapján a Kőváralja 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 $m^2$ 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 $m^2$ többletet képvisel az előző történelmi korszak 55-60 $m^2$-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 $m^2$-t.

Ezért kellően óvatosnak tekinthető az a jelen hipotézis, amely abból indul ki, hogy az akcióterületen épülő lakások átlagos alapterülete kb. 90 $m^2$ 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 építtetői igényeknek tartósabban megfelelő, alacsonyabb intenzitással beépített építési telkek 25%-os beépítése mellett a földszint + tetőtérbeépítéses családi házas beépítés bruttó szintterület sűrűsége 0,25x1,5=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:

584.000m2x0,27x0,75=118.260m2

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.

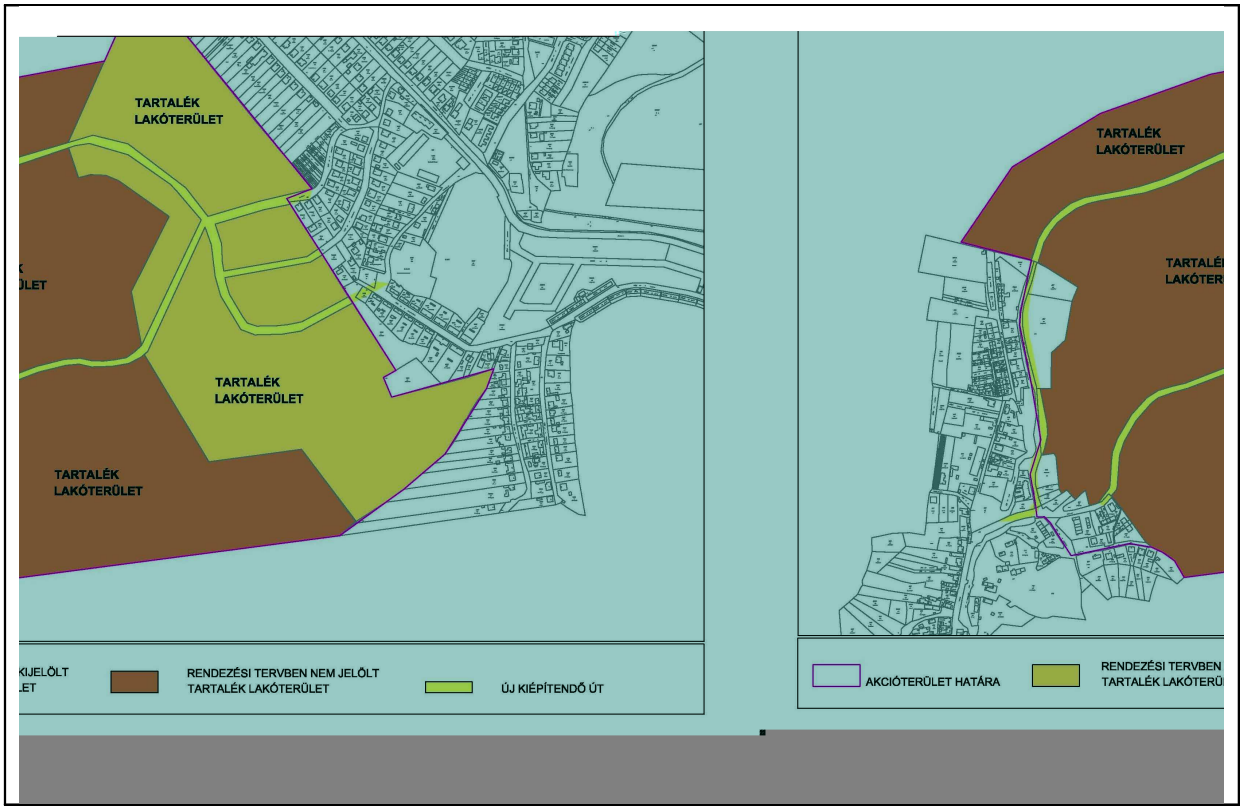
Amennyiben sikerülne jelentős számú és arányú fiatal, képzett népesség Salgótarjánba vonzása nélkül is fellendíteni a helyi gazdaságot, akkor azért volna ugyanúgy szükséges jelentős volumenű lakás megépítésére alkalmas területeket kialakítani, mert a nagy számú és arányú „panel" lakás Salgótarjánban 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 közszféra 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 belülre 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 építtetők számára, amelyek az eladástól számított két éven belül megépítik a megvásárolt telken a városfejlesztési akcióterv által előirányzott lakóépületet.

*A magánszféra építési projektjei*

a modellként tárgyalt városfejlesztési akcióterületen a magánszféra vállalkozásai, illetve a magánszemély építtetők 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 közszféra 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 $m^2$ x 3,0 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 feltárásra kerülő esetleges műszaki-fizikai korlátozó tényezők és a városfejlesztés stratégiájának együttese megenged.

# VI.

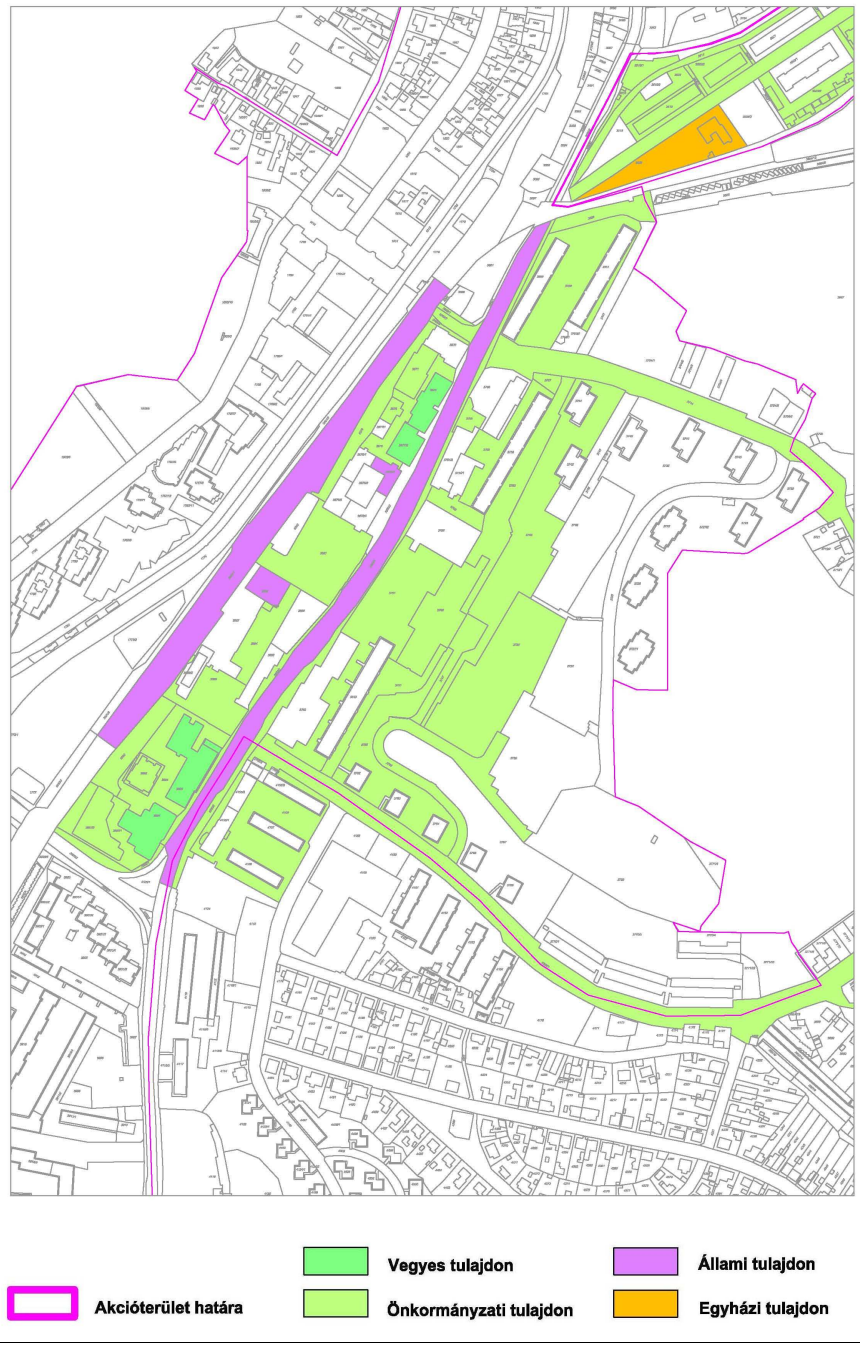
# A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA

# VI. A STRATÉGIA MEGVALÓSÍTHATÓSÁGA

## 6.1. Ingatlangazdálkodási terv

### 6.1.1. Városközpont funkcióbővítő fejlesztésének városfejlesztési akcióterülete

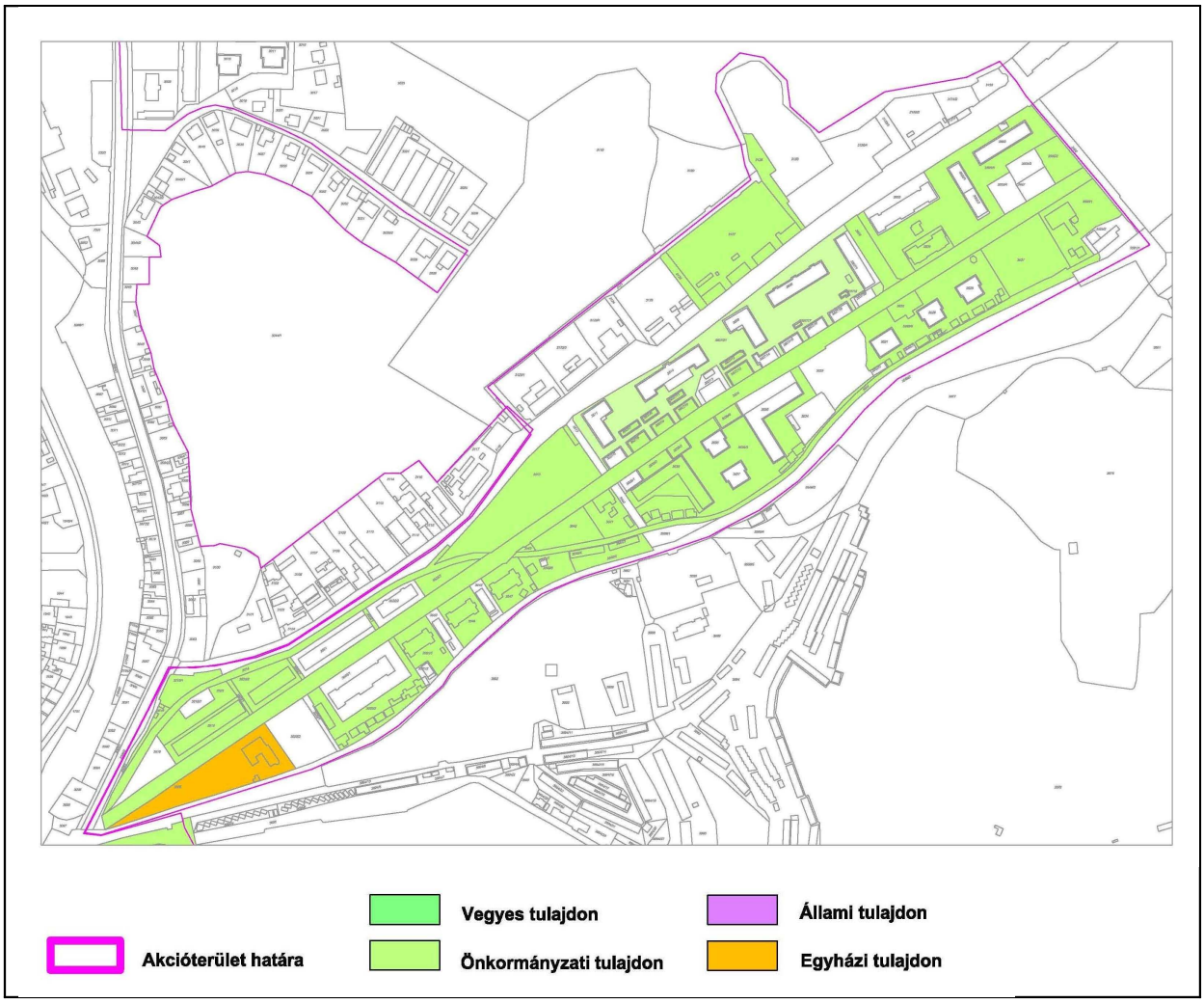
**Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:**




Az akcióterületen önkormányzati, állami, magán, egyházi és megyei tulajdon vegyesen található. Ingatlanvásárlást, értékesítést az önkormányzat nem tervez.

### 6.1.2. Acélgyár és környéke szociális városrehabilitációs célterülete

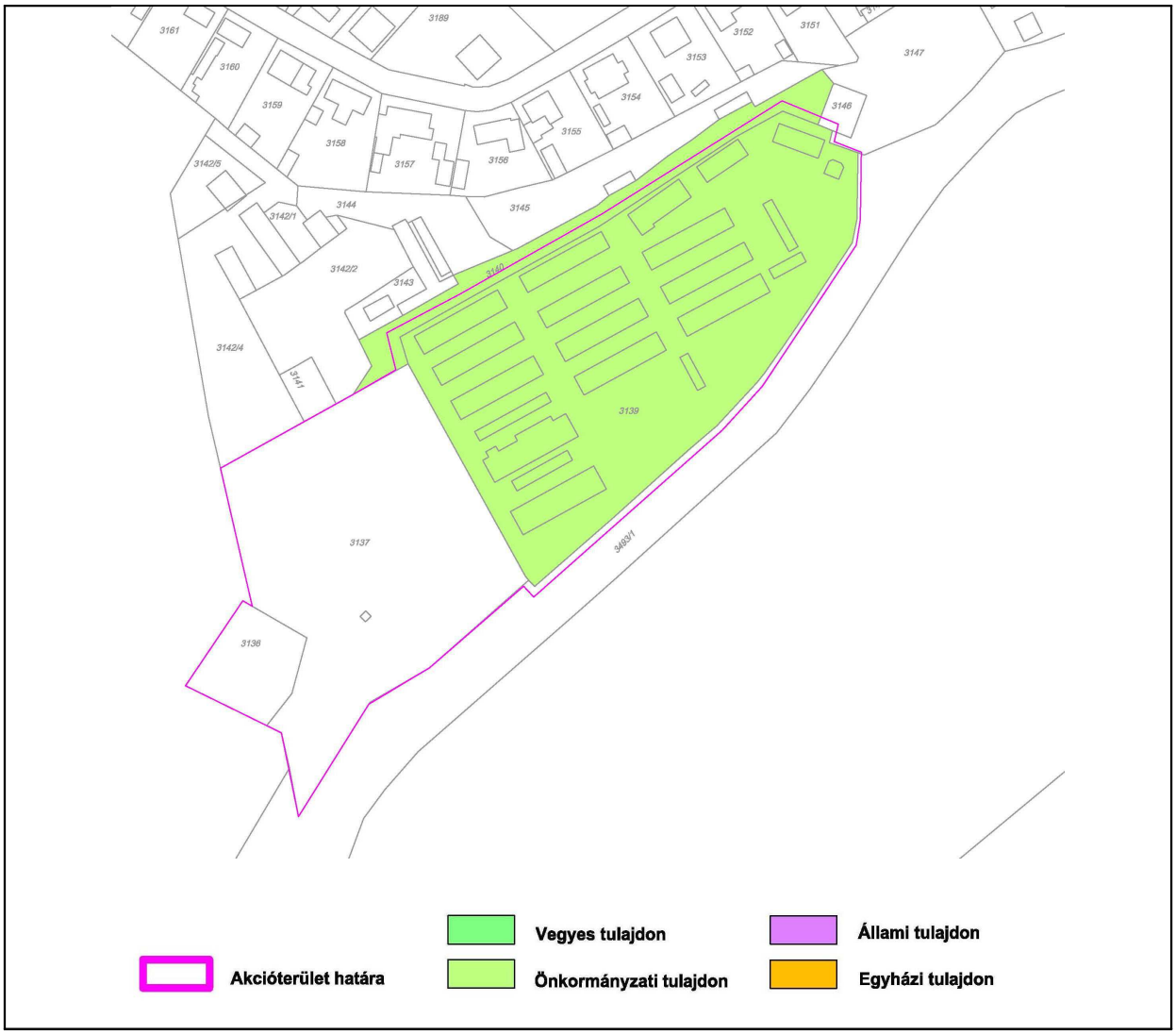
**Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:**




Az akcióterületen az ingatlanok nagyrészt önkormányzati tulajdonban vannak, ingatlanvásárlást, értékesítést az önkormányzat nem tervez.

### 6.1.3. Szabadság telep szociális városrehabilitációs célterülete

**Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:**




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

.

### 6.1.4. Művész telep szociális városrehabilitációs célterülete

**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. Zemlinszky úti telep szociális városrehabilitációs célterülete

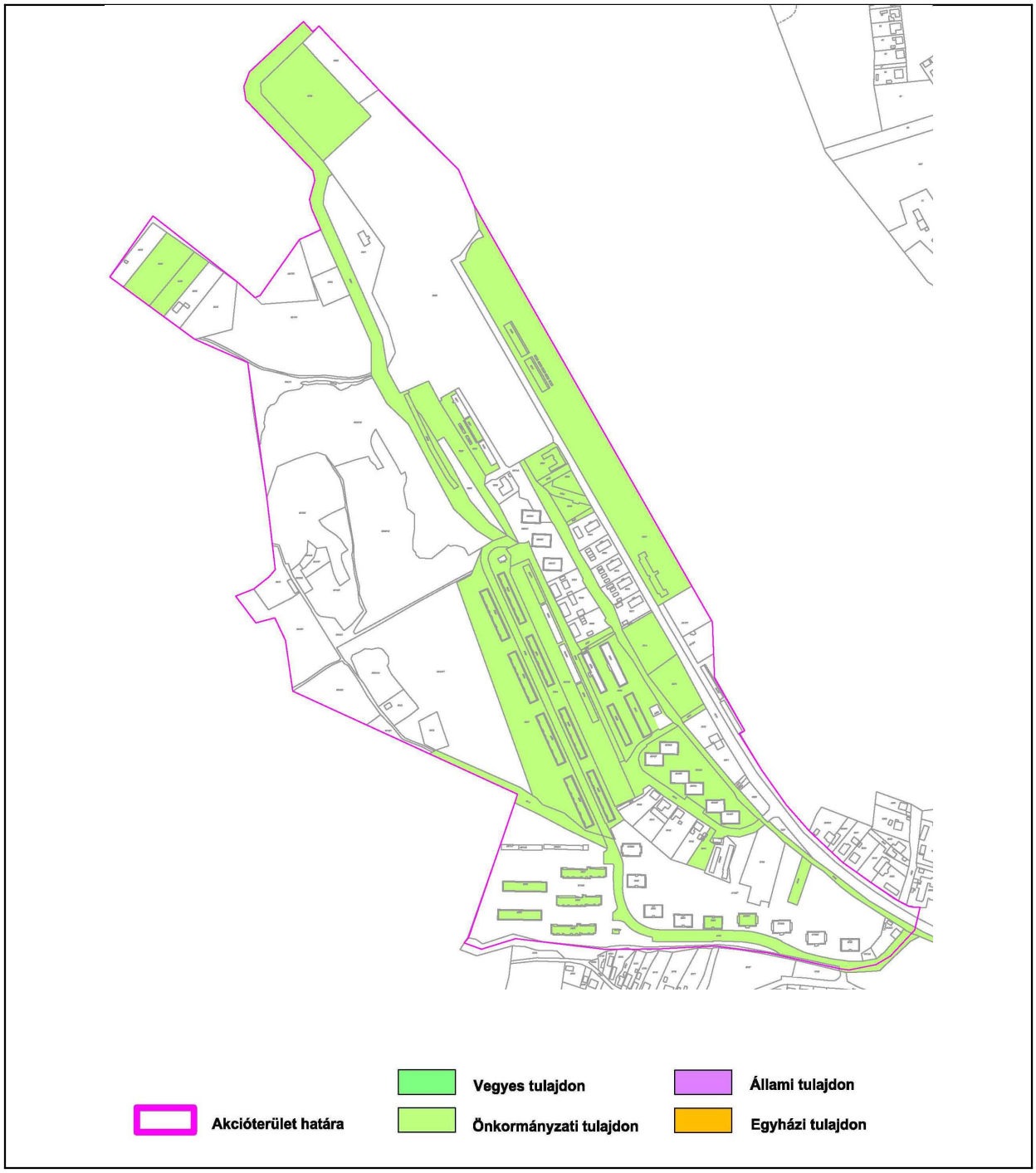
**Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:**




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

### 6.1.6. A zagyvapálfalvai szociális városrehabilitációs akcióterület, Zöldfa utca és környéke

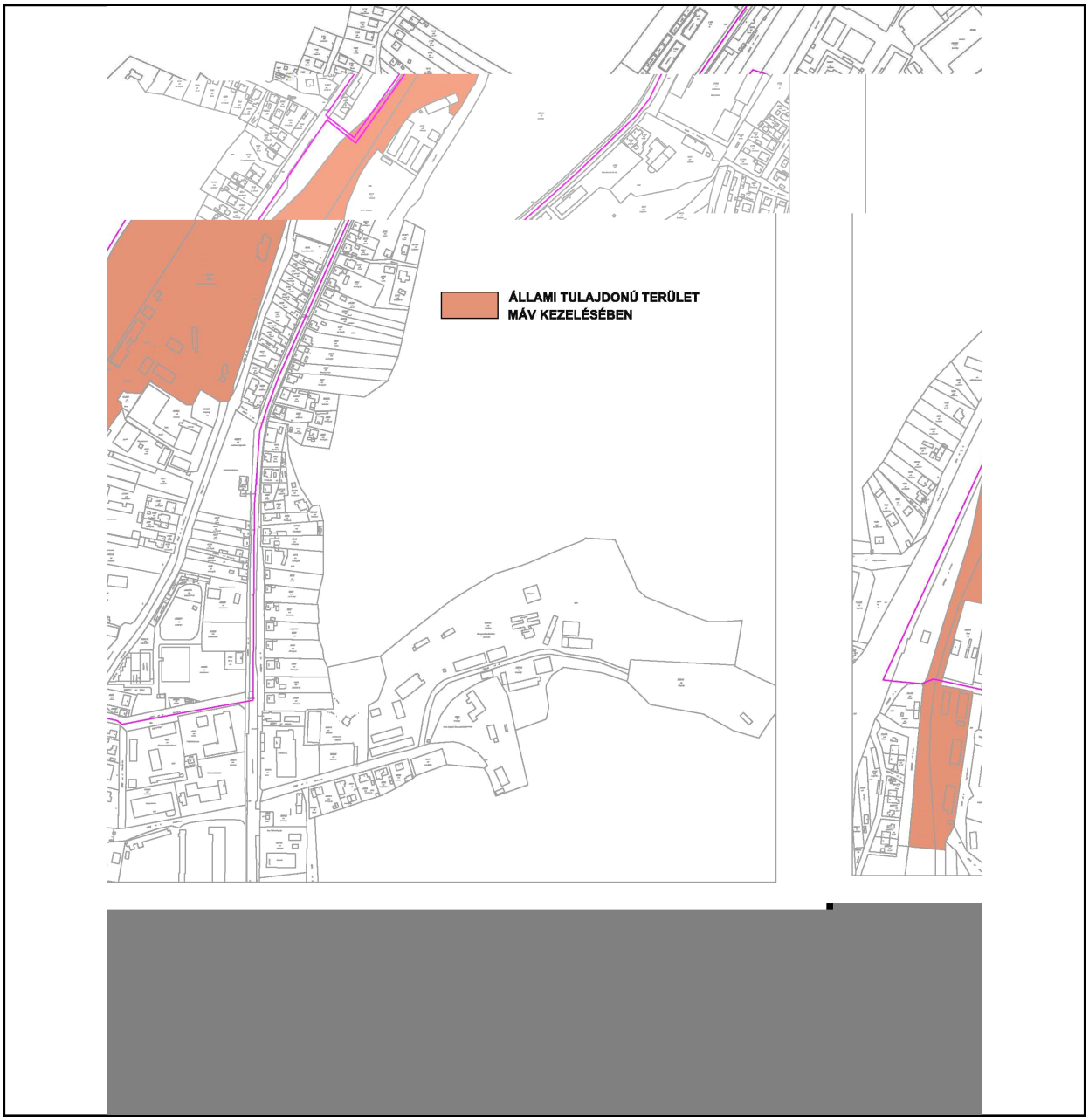
**Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:**




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

### 6.1.7. A „Nagyállomás” munkahelyteremtési akcióterülete

**Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:**

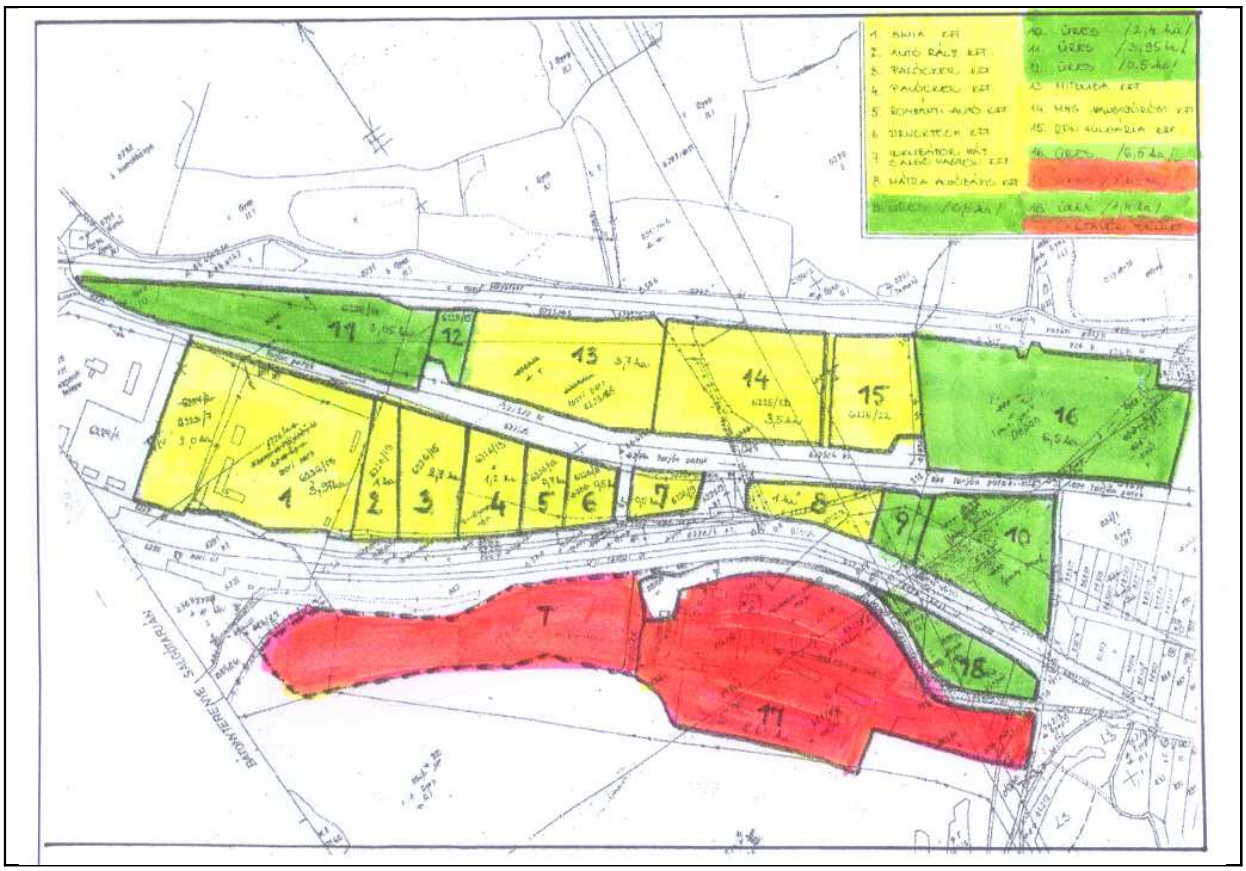



Az akcióterület legnagyobb részének tulajdonosa az állam, kezelője a MÁV. A többi ingatlan túlnyomó része magántulajdonban van.

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

### 6.1.8. Zöldmezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Parkban

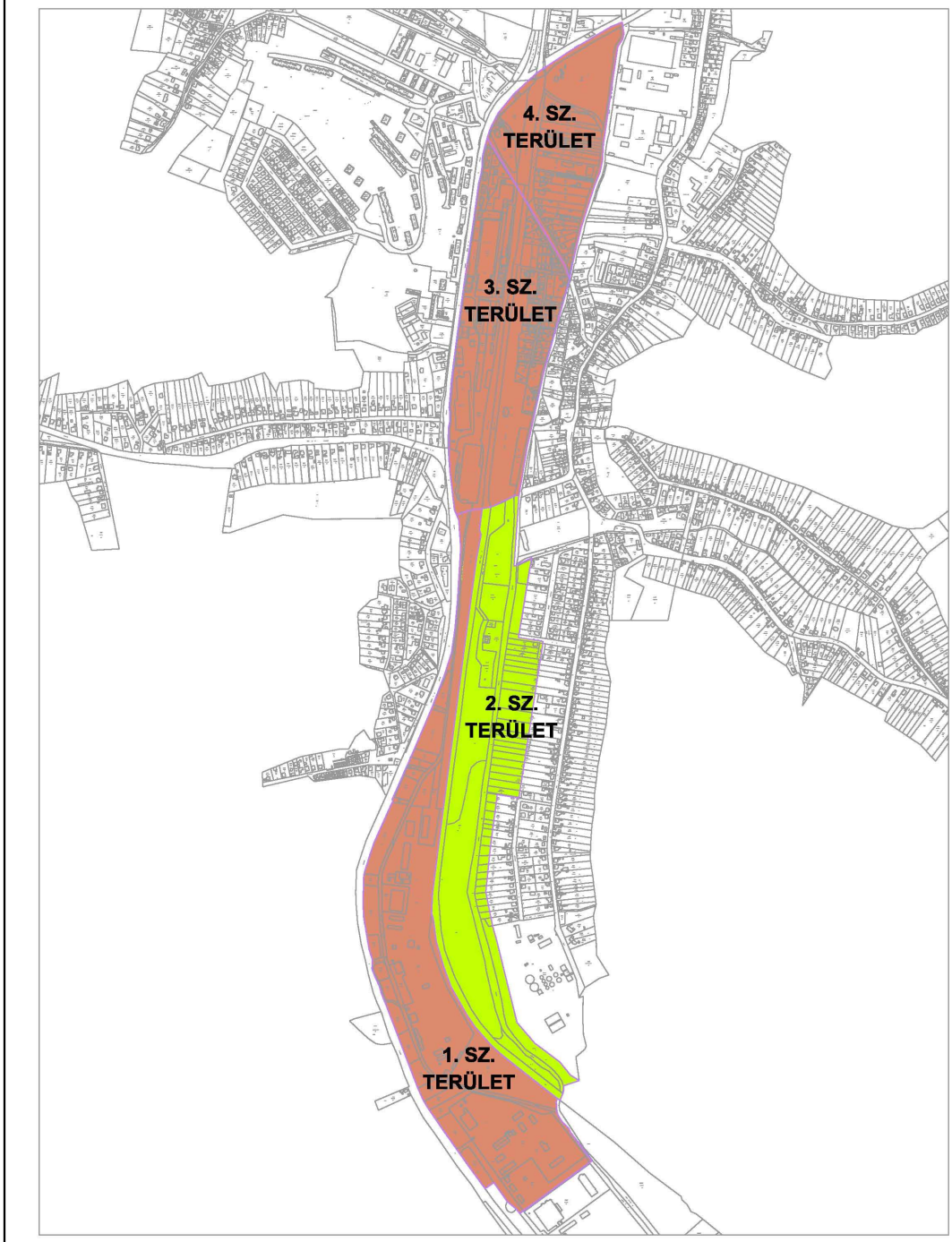
**Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:**



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

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

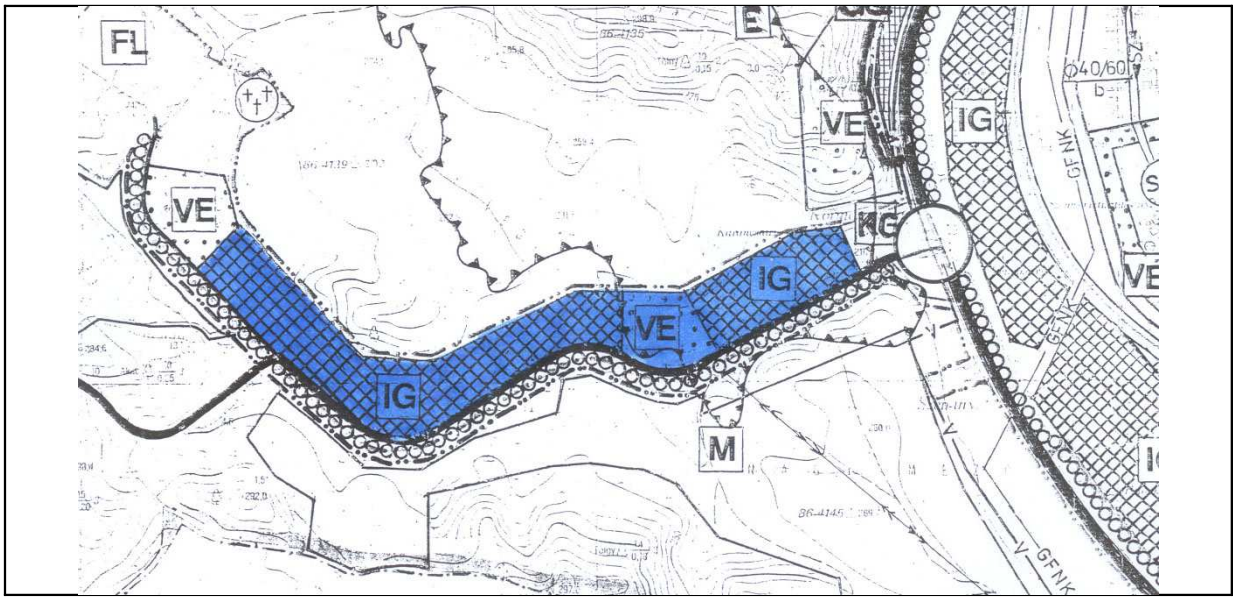
**Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:**




Az akcióterületen nagyrész 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.

### 6.1.10. Zöldmezős ipari munkahelyteremtési akcióterület az Ipari Park és Kotyháza között

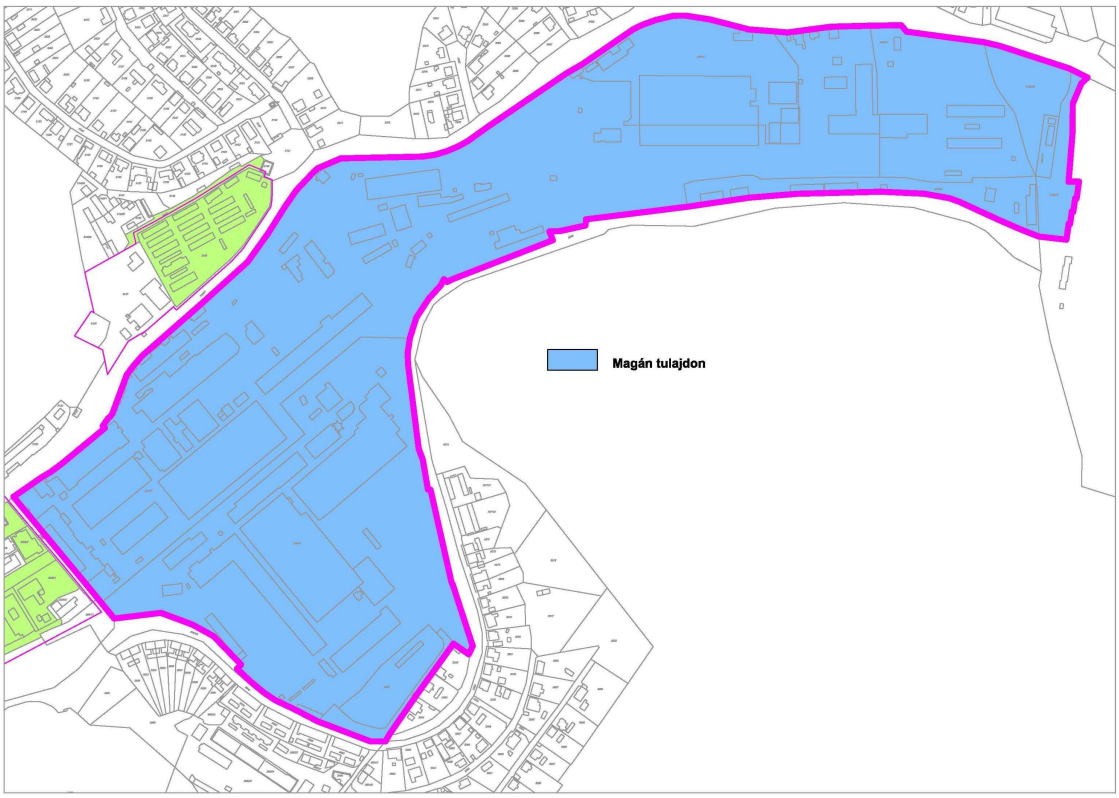
**Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:**




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

### 6.1.11. 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.

### 6.1.12. Barna mezős városrehabilitációs akcióterület Zagyvarakodó területén

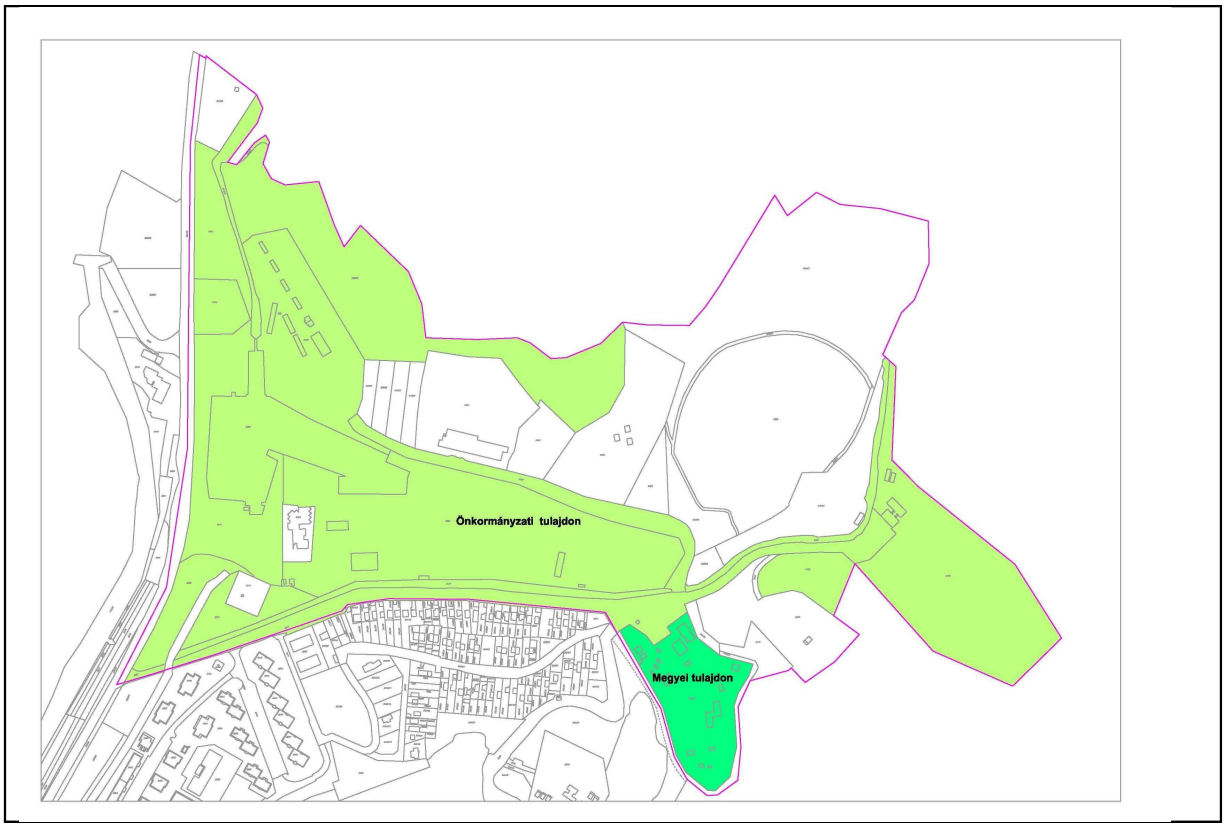
**Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:**



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

### 6.1.13. „Tóstrand Élményfürdő”, turisztikai akcióterület

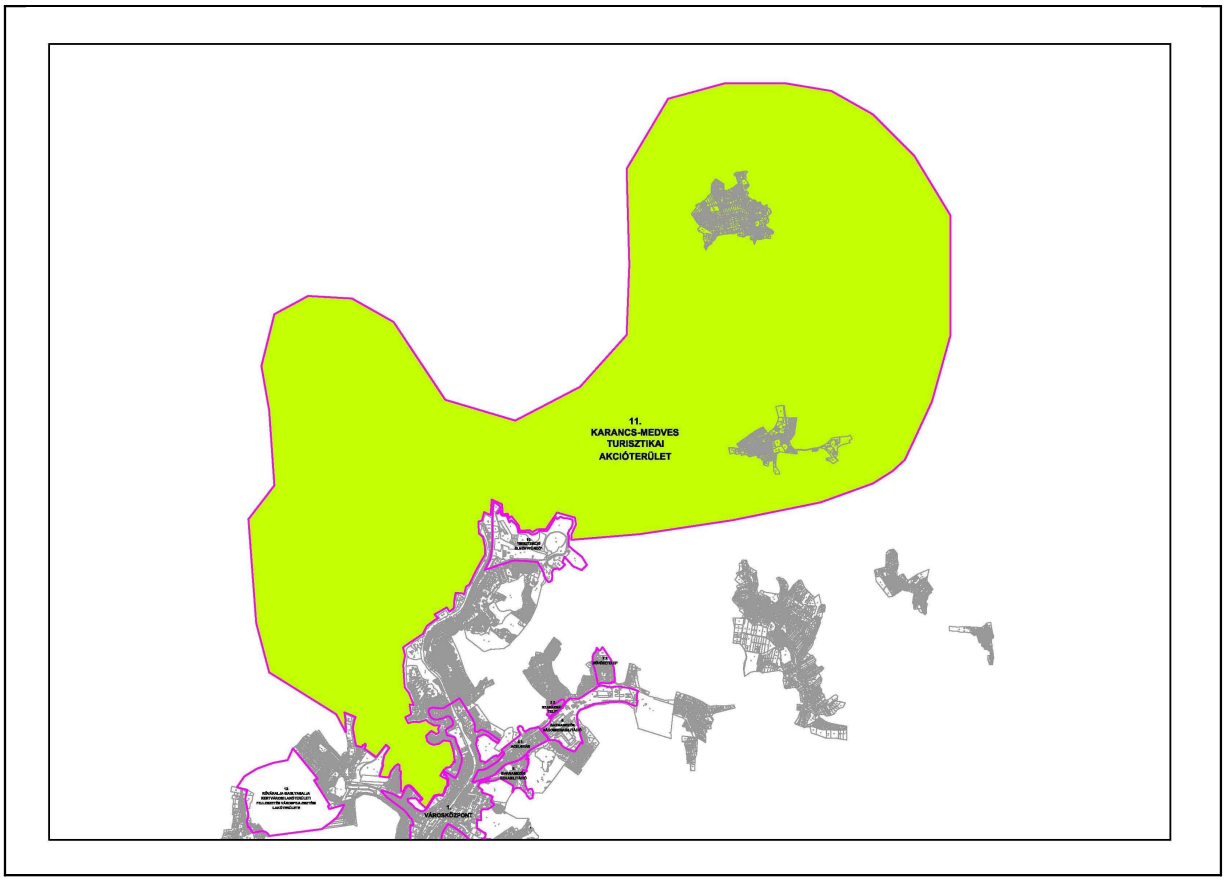
**Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:**




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

### 6.1.14. Karancs-Medves vidéke turisztikai akcióterület

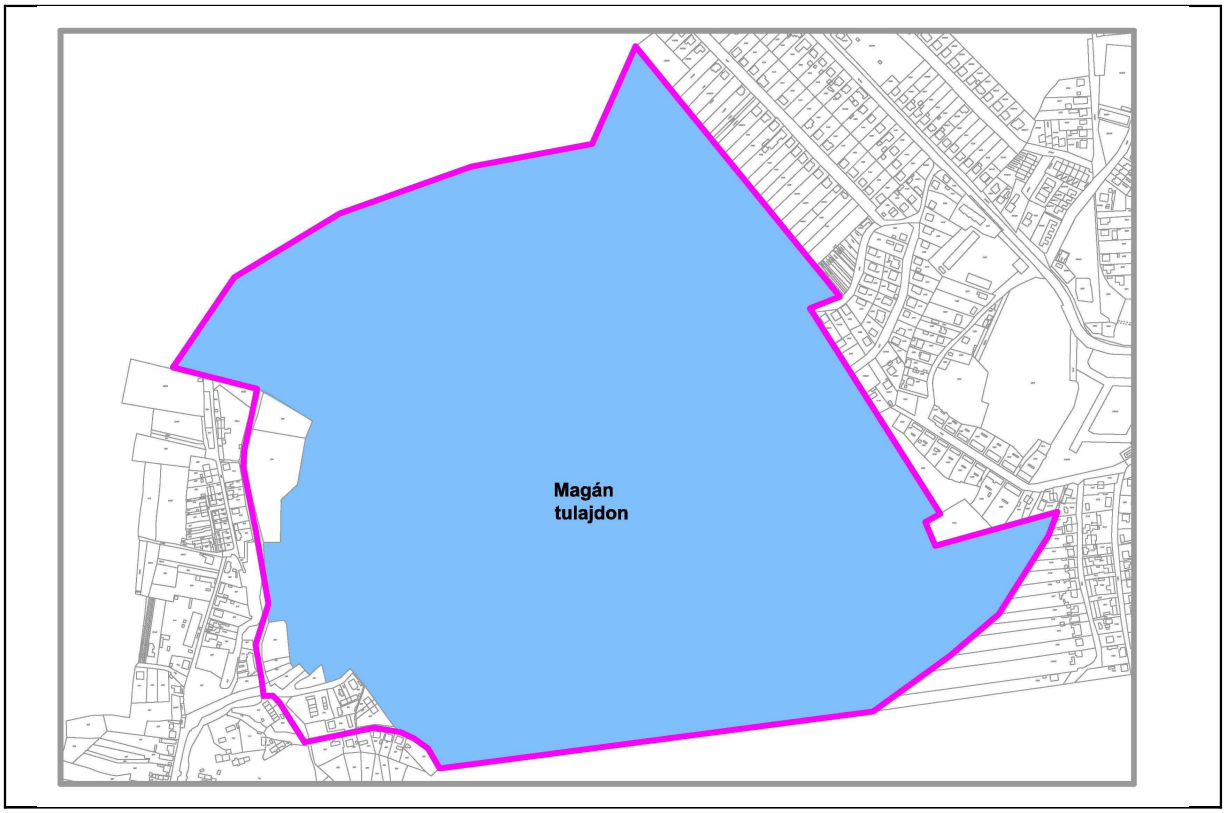
**Ingatlanok tulajdonjogi helyzete, ingatlangazdálkodási terv:**




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

### 6.1.15. 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 készítene, ajánlana rengeteg – esetenként több száz, vagy több ezer – gyártó, s a globalizáció nagyságrendekkel megnövelte a potenciális konkurensek 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 elől, 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 városmarketing 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 meg fogalmazott 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 foglakoztatási 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 településnek 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 településnek;*
- *A város iparűzési 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 Salgótarjánt, 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 fogalomkörébe 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 csökkenek,*
- *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 városrésszel 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 tényezők is befolyásolhatják (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 városról. (Egyáltalán: él-e valamilyen kép; itt természetesen nem a város lakosságára gondolunk.) A felmérés rávilágít arra, hogy mely elemek építhetőek 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 szlogenje***

A Marketingkommunikációs program több alternatívát is vizsgál, és egyértelműen a *„Salgótarján – Palócország 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 szlogenjeként nagyon erőtlen. 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 – Palócország 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 szlogenre 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 úgyis 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 „semmire 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. Érdemes 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 űzött 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 űzésére, 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 imázzsal, 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 visszájára 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 hivatallal, sem akkor, ha egy önkormányzattól független vállalkozás megbízásával akar végrehajtatni 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 kellenek, 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 projektcsomagot jelent, és egy jól működő városfejlesztő társaság, amely képes arra, hogy ezt az életképes projektcsomagot 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 jövőképének 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 akaratát. 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 megbízói 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. Megtalálásuk 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 megkezdődése 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 társaságoz 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 közszféra 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 elvégeztetése, ingatlanrendezéssel kapcsolatos feladatok ellátása az építési telkek kialakítása érdekében),
- a közterületek rendezési munkáinak irányítása (tervek elkészíttetése, 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 mindenkori 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 megfelelve 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 alaptőkéje szükséges és lehetséges nagyságának és összetételének, szervezeti felépítésének vizsgálata a társaság működésének elindításakor és fejlődésének későbbi szakaszában az említett pénzügyi forgatókönyv előzetes modellezése alapján.
- A városfejlesztő társaság induló formájának, szervezeti felépítésének, alaptőkéje nagyságának és összetételének meghatározása.

*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 statútumainak 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 feladatlebontások 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.

Salgótarján, 2008. június 6.

.....

Székyné dr. Sztrémi Melinda
Salgótarján Megyei Jogú Város polgármestere

## Z Á R A D É K

Az Integrált Városfejlesztési Stratégiát a Szociális és Munkaügyi Minisztérium megbízásából támogatta, véleményezte és elfogadta:

.....

Hell István
Anti-szegregációs szakértő

.....

Poós Ferenc
Anti-szegregációs szakértő

Salgótarján, 2008. június …