

KOMPLEX BELVÁROS REHABILITÁCIÓS PROGRAM ZALAEGRSZEGEN



VÉGLEGES AKCIÓTERÜLETI TERV 2007-2008

**ZALAEGRSZEK MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
A BFH EURÓPA KFT., A KOLLER ÉS TÁRSA KFT., A LINAKRON KFT., ÉS A ZALAEGRSZEKI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT. KÖZREMŰKÖDÉSÉVEL**

ZALAEGRSZEK, 2009. JÚNIUS 26.

TARTALOMJEGYZÉK

1.	A FEJLESZTÉS ILLESZKEDÉSE A TÉRSÉGI ÉS HELYI STRATÉGIÁKHOZ, OPERATÍV PROGRAMOKHOZ .	3
1.1.	A FEJLESZTÉS ILLESZKEDÉSE A REGIONÁLIS PROGRAMOKHOZ	3
1.2.	A FEJLESZTÉS INTEGRÁLT VÁROSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁHOZ VALÓ ILLESZKEDÉSE (AZ IVS CÉLRENDSZERÉHEZ VALÓ ILLESZKEDÉSE)	4
1.3.	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS OPERATÍV PROGRAMJÁVAL ÉS ZALAEGERSZEG KISTÉRSÉG TERÜLETFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJÁVAL VALÓ ÖSSZHANG	4
1.4.	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁVAL VALÓ ÖSSZHANG	6
2.	A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSE, JOGOSULTSÁG IGAZOLÁSA	6
2.1.	AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSE	6
2.1.1.	Az akcióterület kiterjedtsége, határai	7
2.1.2.	Az akcióterület kijelölésének történeti indokolása	8
2.2.	JOGOSULTSÁG IGAZOLÁSA	10
3.	HELYZETELEMZÉS	12
3.1.	AZ AKCIÓTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK ÁTTEKINTÉSE	12
3.2.	MEGELŐZŐ VÁROS-REHABILITÁCIÓS TEVÉKENYSÉGEK BEMUTATÁSA	14
3.3.	AZ AKCIÓTERÜLET TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI JELLEMZŐINEK BEMUTATÁSA, PROBLÉMÁK FELTÁRÁSA	15
3.4.	A TULAJDONVISZONYOK ÉRTÉKELÉSE	30
3.5.	A TULAJDONOSI, EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZÁNDÉKOK FELTÉRKÉPEZÉSE	34
3.6.	PIACI IGÉNYEK, LEHETŐSÉGEK FELMÉRÉSE	35
4.	FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS BEAVATKOZÁSOK	38
4.1.	AZ AKCIÓTERÜLET FEJLESZTÉSÉNEK CÉLJA, RÉSZCÉLJAI	38
4.2.	FEJLESZTÉSI PROGRAMOK	41
	A VÁROSREHABILITÁCIÓS PROJEKT VÉGREHAJTÁSI ÜTEMTERVE	58
4.2.2.	Magánszféra által megvalósítani kívánt projektek a közszféra fejlesztései nyomán	59
4.2.3.	A pályázathoz kapcsolódó, de azon kívül a közszféra által megvalósítani kívánt tevékenységek az akcióterületen	61
4.3.	A TERVEZETT TEVÉKENYSÉGEK ILLESZKEDÉSE A CÉLCSOPORT IGÉNYEIHEZ	62
4.4.	A VÁROSREHABILITÁCIÓS PROJEKT VÉGREHAJTÁSI ÜTEMTERVE	64
4.5.	A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK VÁRHATÓ HATÁSAI	65
4.5.1.	Társadalmi-gazdasági hatások	65
4.5.2.	Esélyegyenlőségi hatás	65
4.5.3.	Környezeti hatások	65
4.6.	KOCKÁZATOK ELEMZÉSE	66
4.7.	PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSEK	67
5.	MEGVALÓSÍTÁS INTÉZMÉNYI KERETE	68
5.1.	AKCIÓTERÜLETI MENEDZSMENT SZERVEZET BEMUTATÁSA	68
5.2.	AZ AKCIÓTERÜLETI TERV MEGVALÓSÍTÁSÁNAK NYOMON KÖVETÉSE, CIVIL SZEREPLŐK BEVONÁSA	69
5.3.	ÜZEMELTETÉS, MŰKÖDTETÉS	69
6.	PÉNZÜGYI TERV	70
6.1.	PÁLYÁZAT ELŐZETES ÖSSZEFOGLALÓ KÖLTSÉGVETÉSE 2007-2008	70
6.2.	PROJEKT KÖLTSÉG-HASZON ELEMZÉSE	73
7.	AZ ELŐKÉSZÍTETTSÉG ÁLLAPOTA	74
8.	MELLÉKLETEK	75
8.1.	AKCIÓTERÜLETET BEMUTATÓ TÉRKÉPVÁZLAT	75
8.2.	VÁZLAT TERVEK (BEÉPÍTÉSI TERV ÉS ÉPÜLET-VÁZLATTERVEK)	76
8.3.	ZÖLDFELÜLETI TANULMÁNYTERV, TERMÉSZETI ÖRÖKSÉGEK VÉDELME, TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZET	77

1. A fejlesztés illeszkedése a térségi és helyi stratégiákhoz, operatív programokhoz

1.1. A fejlesztés illeszkedése a regionális programokhoz

Illeszkedés a Régió Stratégia Programjához

A Nyugat-dunántúli Regionális Fejlesztési tanács megbízásból készült a „Partnerség 2007-13 Konzorcium” - Nyugat-dunántúli Régió Regionális Átfogó Program, mely alapja a 21/1996-os területfejlesztési törvény és a 18/1998-as terület tervek, programok tartalmáról szóló KTM rendelet.

Az átfogó program célja, hogy meghatározza 2007-13-as középtávú tervezési időszakra a finanszírozási forrásokhoz illeszkedve a regionális koncepció alapján a régió fejlesztési céljait és a támogatások szempontrendszerét.

A fejlesztés a program több prioritását is érinti, azonban elsődlegesen a 6. sz. prioritás településfejlesztéshez kapcsolódik. A prioritáson belül megfogalmazott régiós cél: „Városhelyek, leromlott városi lakóterületek integrált, értékmegőrző rehabilitációja”. A prioritáshoz kapcsolódó intézkedés, amelyhez az akcióterületi terv fejlesztései illeszkednek: „Településhelyek érték-őrző megújítása.”

Az intézkedés indoklása szerint a városi területek fizikai, műszaki és társadalmi-gazdasági megújítása különösen a térségi központi funkciókat ellátó városokban fontos. Az intézkedés a környezeti szempontok érvényesítése érdekében hangsúlyt fektet az alulhasznosított, vagy használaton kívüli területek újbóli településszerkezetbe illesztésére. A fejlesztések másik fontos eleme a kulturális örökség védelme a védett épületek és épületegyüttesek egységes városszövetbe integrált megújítása.

A térségi központi funkciókat ellátó városok forgalmas központjainak érték-őrző megújításához kapcsolódóan szükséges a közlekedésbiztonság fokozását szolgáló fejlesztések megvalósítása is. Ennek keretében olyan komplex közlekedésfejlesztést indokolt végrehajtani, amely csökkenti a balesetveszélyt, szétválasztja a gyalogos, kerékpáros, gépjármű forgalmat, a gépkocsiforgalomtól elzárt városi tereket hoz létre. Különösen a nagyobb városokban fontos gépjármű közlekedés okozta zsúfoltság csökkentése jobb közlekedés szervezéssel, illetve pl. a vasútvonal okozta szűk közlekedési keresztmetszetek oldása.

Az akcióterületi terv fejlesztései, különös tekintettel a belvárost tehermentesítő közlekedési fejlesztésekre, illetve az északi városhelyet érintő rehabilitációs tevékenységekre a fentiekkel összhangban van. A fejlesztések végrehajtása segíti a regionálisan megfogalmazott célok megvalósítását.

Kitekintés az Új Magyarország Fejlesztési Tervre – Magyarország Nemzeti Stratégiai Referenciakeretére

Az országos stratégiai dokumentum 5. számú prioritása a „Területfejlesztés”, melyben megfogalmazott célokhoz és intézkedésekhez illeszkednek az akcióterületi fejlesztések. A kapcsolódó pont: a dokumentum 3.2.5.1. A kiegyensúlyozott területi fejlődés elemei, Integrált Városhelyfejlesztési Stratégia: Élhető városok együttműködő és versenyképes hálózatának megteremtése.

Illeszkedés a Régió Operatív Programjához és Regionális Akciótervéhez

A 2007-ben elfogadott Nyugat-dunántúli Operatív Program átfogó célja: Környezetileg tudatosan tervezett fejlesztésekkel a regionális adottságokhoz illeszkedő gazdasági és közszolgáltatási infrastruktúra megteremtése a növekedés és foglalkoztatás elősegítése érdekében.

Az akcióterületi terv fejlesztései hozzájárulnak Zalaegerszeg és térségének fejlődéséhez, versenyképességének növekedéséhez. A beruházások által növekszik az egybefüggő belvárosi, városközponti terület, a felújítási, térrekonstrukciós munkáknak köszönhetően javul a környezeti minőség, amely a helyi kereskedelmi és közszolgáltatási funkciók erősítését szolgálja. Mindezek által a komplex projekt hozzájárul a régió átfogó céljának megvalósításához.

A 3. számú specifikus cél a „Térségközponti funkciókat hatékonyan ellátó, élhető városok alkotta városhálózat”, amely a városfejlesztési beavatkozásokat tartalmazza. Ennek részeként valósul meg az Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Akcióterületi Tervének intézkedései.

A Nyugat-dunántúli Regionális Operatív Program 3. prioritásának Akcióterve kapcsolódó céljai:

- A városi központok újjáélesztése, a központi funkciók hatékony működése, a városok központi szerepének erősítése, racionalizálása
- Új gazdasági, közösségi és szociális funkciók megjelenésének támogatása és a meglévő funkciók megerősítése olyan városi területeken ahol a városok központi szerepe nem érvényesül megfelelően, illetve olyan városrészekben, ahol kihasználatlan, elhanyagolt, de értékes épített örökség részét képező épületek találhatók.
- További cél a kulturális értékek feltárása, kiskereskedelmi funkciók erősítése, olyan vonzó városi környezet kialakítása, mely ösztönzi magánberuházásokat.
- Meglévő zöldfelületek revitalizációja, zöldfelületek növelése, parkosítás;

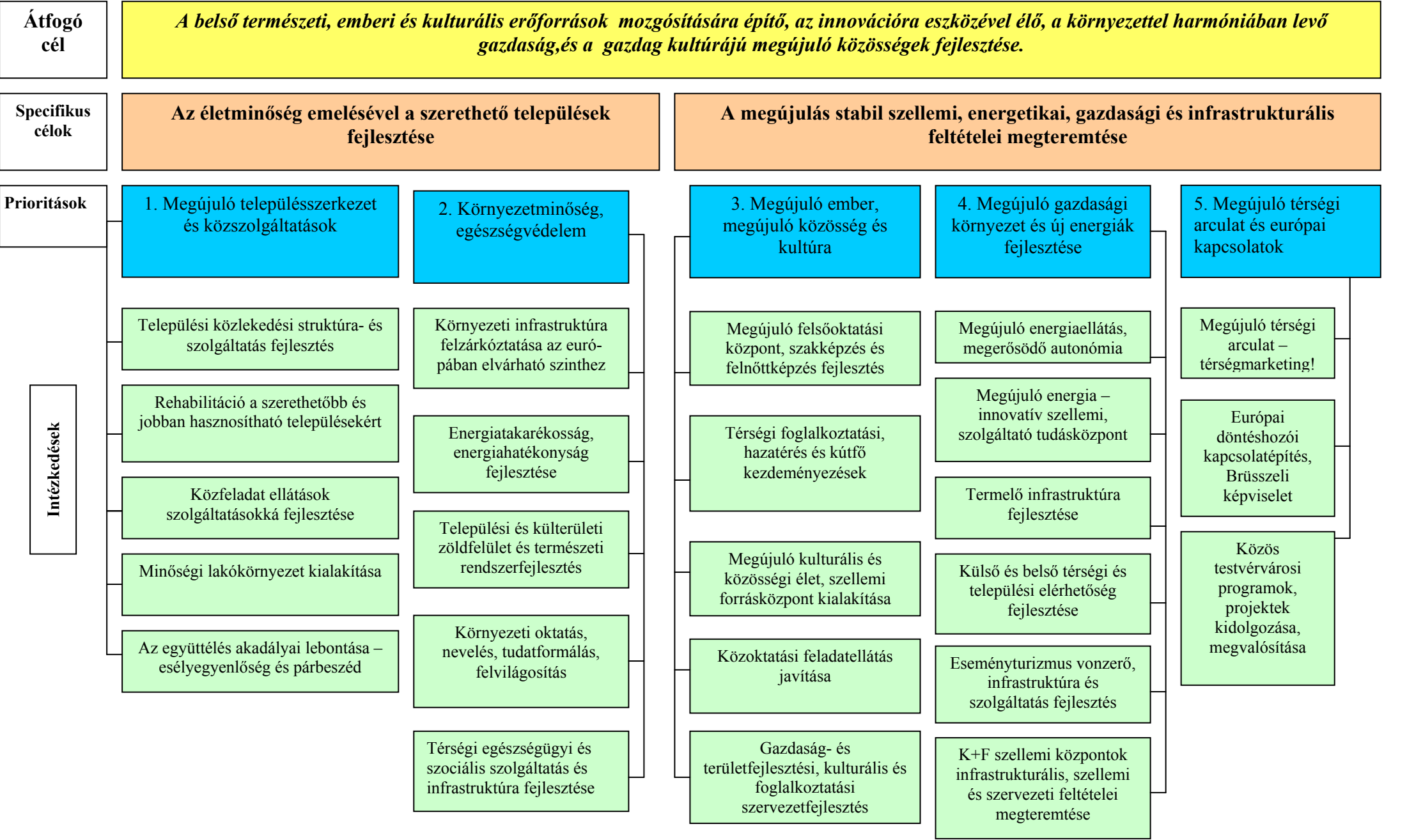
1.2. A fejlesztés integrált városfejlesztési stratégiához való illeszkedése (az IVS célrendszeréhez való illeszkedése)

AZ IVS célrendszerét tekintve az általános, nem elsősorban területi megközelítésű Zalaegerszeg és kistérsége Operatív Fejlesztési Programja céljai mentén, a Közgyűlés által elfogadott, azt megelőzően pedig széleskörű társadalmi és szakmai egyeztetéseken Zalaegerszeg MJV Településfejlesztési Konceptiója területi megközelítésű céljait követi, ami a készülő Területrendezési terv módosítás megalapozó munkarészeként készült el.

1.3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Operatív Programjával és Zalaegerszeg Kistérség Területfejlesztési Stratégiájával való összhang

A tervezett fejlesztés összhangban van az operatív program célrendszerével, az akcióterven belül megvalósítandó beavatkozások a program mindegyik prioritásához kapcsolódnak, illetve szerepelnek a program intézkedései között is. A következő oldalon található ábra bemutatja a program célrendszerét, prioritás- és intézkedés szerkezetét is.

A "Települési közlekedési struktúra- és szolgáltatás fejlesztés" c. intézkedésen belül fogalmazódott meg a Zalaegerszegi belváros tehermentesítő utak fejlesztése (1. Északi belső feltáró út fejlesztése – I. ütem koncepcionális és engedélyes tervezés, társadalmasítás II. ütem, megvalósítás 2. déli átkötő út kiépítése), illetve a „Rehabilitáció a szerethetőbb és jobban hasznosítható településekért” c. intézkedés tartalmazza a Gazdasági, és társadalmi élénkítő hatású közösségi terek rekonstrukciója, fejlesztése (pl. Zalaegerszeg Városközpont, Polgári negyed fejlesztése) projekteket.



1.4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város településfejlesztési koncepciójával való összhang

A településrendezési terv felülvizsgálatával együtt 2007 közepére elkészült településfejlesztési koncepció kiemelten kezeli a tervezett fejlesztések megvalósulását.

A koncepcióban megfogalmazott offenzív stratégiai irány egyik kulcsintézkedése Zalaegerszeg város *úthálózatának fejlesztése* az alábbi komponensekkel: 1. Az új belső, tehermentesítő út építése a megszűnő vasúti pálya helyén. 2. Meglévő utak kapacitásának növelése érdekében a forgalmi rend átszervezése a városmagot elkerülő utak fejlesztésével. 3. Forgalmi felülvizsgálat, szükség esetén új utak építése. 4. Új útszakaszok és csomópontok építése. 5. Tömegközlekedés átszervezése. 6. A parkolási rendszer átalakítása.

Szintén a kulcsintézkedések között szerepel a *településszerkezet fejlesztése*, amelyen belül megfogalmazódik a városközpont területének átmenő forgalomtól való mentesítése, és a felszabaduló terület köztérként és zöldövezetként való kialakítása.

Kapcsolódó intézkedés a *város arculatfejlesztése*, amely magában foglalja a városközpont stratégiai fejlesztési területeinek hasznosítását, a városközpont egységes arculatának megteremtését, a közterek minőségi rendezését, átépítését, a meglévő építészeti karakteres és egységes területek arculatának megőrzését, illetve a tervezett új fejlesztési területeken az arculat megőrzését.

2. A településfejlesztési akcióterület kijelölése, jogosultság igazolása

2.1. Akcióterület kijelölése

Zalaegerszeg történeti belvárosán nap-mint nap áthalad a városlakó, a városba látogató és a várost átmenő forgalommal érintő utazó egyaránt. A Kazinczy téren azonban, ebben a folyton-folyvást rohanó világunkban, még a közlekedési lámpák piros jelzésénél megállítva sem érzi, mert nem érezheti, a város ősi központját, amely még igen is hordozza településszerkezetének eredeti, a középkortól datálhatóan évszázadokon át strukturálódó, ma is fennmaradt térrendszerét (lásd a 22. sz. ábrán az 1826-os térképet). Az ősi városi mag alapelemei ugyanis ma is megvannak, itt található a Piac, a Piac-térrel, a Megyei és a Városi Bíróság, a Zala Megyei Múzeumok Igazgatósága, a Megyei Könyvtár, a volt Megyeháza, stb., mindez a hagyományos városszerkezeti elemeket megőrző helyeken. A belváros a XX. Század második felében „csak” funkcionálisan esett szét, a 74-es és a 76-os országos főútvonalak átvezetésével és azokon a motorizáció egyre durvább térnyerésével, de nem szűnt meg lényegi funkcióját a hagyományos szerkezet alapjain betölteni. Az alapok tehát épek, a fenntartható fejlődés biztosításával építeni is lehet rájuk, sőt a város eltökélt szándéka, hogy építeni is fog rájuk!

Ez az akcióterület tehát magába foglalja azt, a Kazinczy Ferenc tértől északra elhelyezkedő, mintegy 10,0 ha nagyságú ősi városmagot a Budai Nagy Antal út, a Batthyány Lajos út, a Kazinczy Ferenc tér és a Járum Ferenc utca által határolt területen, amely a középkori és kora újkori Egerszeg területével esik egybe.

Ezt a Zala folyó jobb partján, a Válicka és a Vizsla patakok között kiemelkedő alacsony hátságon kialakult településmagot, a XXI. század elejére Zalaegerszeg városszerkezete körbenőtte, majd déli irányba el is hagyta. A Mártírok útja és a Kovács Károly tér között, a mai kiterjedtsége a Kosztolányi Dezső utcáig határolható le. Innen a Kisfaludy utca vonaláig, az akcióterületünkhöz egy átmeneti sávot csatoltunk, mely mindenképpen a belváros bővítési területének számít.

Zalaegerszeg mai városközpontjának kialakulása tehát, egy jól követhető történeti kontinuitás folyamatában ment végbe, ezért szerkezetileg és területhasználatok tekintetében napjainkig is elválaszthatatlanok egymástól, vagyis a városközpont magját nem lehet a városszerkezetből kiragadva vizsgálni, csakis együtt, egységes rendszerükre figyelemmel érhető el eredmény.

Az akcióterületen található összes ingatlant helyrajzi számok szerint a mellékelt térképvázlaton kívül, a „Tulajdonviszonyok értékelése” megnevezésű 3.4 pontban, helyrajzi számok szerint felsoroltuk, és külön térképen az eltérő tulajdonú földrészeket is ábrázoljuk.

2.1.2. Az akcióterület kijelölésének történeti indokolása

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2007. év első felében elfogadott Városfejlesztési Konceptiójában rendszerbe foglalja az önkormányzat településfejlesztési döntéseit, melyek között feltétel nélkül prioritást élvez városközpontjának komplex rehabilitációja. Zalaegerszeg esetében e feladat fontosságát egy rövid történeti áttekintéssel kívánjuk megvilágítani a következőkben.

A Kazinczy tértől északra helyezkedik el a **középkori zalaegerszegi vár** területe, melyhez kapcsolódva, majd egyre táguló környezetében strukturálódott a város, és már a XIX. század elejére elnyerte mai tér és utcaszerkezetét. A Kazinczy tér felé emeletessé „városiasodó” eklektikus utcakép elemei, a barokk templom, a bíróság, a börtön, a múzeum épületei, ma is védett műemlékeink. Következésképpen tehát, a mai belváros legrégebbi, örökségvédelmileg is legértékesebb részét képezi.

A 20. század közepéig, Zalaegerszeg elsősorban nyugati, dél-nyugati és déli irányban növekedett, nem nőtte túl a természet kínálta kereteit, egy jól követhető történeti kontinuitás mentén így az ősi város mára, városközponttá fejlődött. Kedvező földrajzi elhelyezkedésének köszönhetően pedig, tágabb környezetének is kereskedelmi központja lett. E térségből ma is olyan külső tényezők hatása várható, melyek a konkrét célkitűzés eredményességére jelentős befolyással vannak.

Már a XV. század végétől vásártartási joggal rendelkezett. A XIII. század végétől bizonyítottan beépített térség keleti határa, a mai Batthyány Lajos utca és Kovács Károly tér pedig, a településszerkezet első és máig fennmaradt ősi, Bak-Vasvári, észak-déli forgalmi tengelyének részei. E kapcsolat Bak községtől tovább Keszthely, Nagykanizsa, Letenye irányába, Vasvártól pedig Körmend, Szombathely, Sárvár, Sopron irányába biztosítja az országos vérkeringésbe kapcsolódást.

A Kazinczy térre pedig, mint a város, a mai városközpont kelet-nyugati irányú szimmetria tengelyére, a XX. század második felének nagy és hibás szerkezet átalakító munkálatai helyezték át a 75-ös számú országos főútvonalat és így a nyugati irányú kapcsolatok keleti irányba is megnyíltak, a városközponton jelentős forgalmat átvezetve. Az addig „T” utcás szerkezetű város, keresztutcássá szerkesztődött át. A térszerkezet szétesett, az utcahálózaton minden égtájba átmenő forgalom haladt, így jelen akcióterületünkön, a város központjában, a Deák Ferenc tér kivételével egyetlen, a városszerkezetet összekapcsoló, nyugodt tér sem maradt. A Kazinczy és Mindszenty terektől északi irányba a Szabadság tér, délre pedig, a Széchenyi tér és a Kovács Károly tér is elvesztett eredendő funkcióját. A templom felé finoman tölcseresedő tereken az autósforgalom vette át a főszerepet.

A második világháború után, a megváltozott a társadalmi-, politikai körülmények között elindult iparosítási hullám, a megyeszékhelyek, így Zalaegerszeg népességének is, agglomerációját eredményezte. Mindennek következtében, már az 1960-as években óriási lakáshiánnyal néztek szemben Zalaegerszegen ugyanúgy, mint más magyarországi városunkban. Új lakóterületek számára eddig elképzelhetetlen területeket is igénybe vettek, így sor került a Válicka egykori árterületének felhasználására, az ősi városmag területén pedig, szakszerűtlen szanálások után, hagyományt nem tisztelő panel- és egyéb szerelt szerkezetű irodaházak, társasházak épültek. Zalaegerszeg hagyományos városképe hihetetlen gyorsasággal megváltozott.

Ettől kezdve Zalaegerszeg városközpontja már csak déli irányba bővült, az ősi együttestől egyre jobban eltávolodva, a Kossuth Lajos utca mentén végig a Petőfi Sándor utcáig. A Kossuth Lajos utca és Kisfaludy utca sarkán épült fel a Város Önkormányzatának „L” alakú saroképülete, mely előtt keleti és déli irányba is kisebb teresedések (köztük a Város Dísz tere) alakultak ki, melyek mai képe befejezetlenséget és egyben avultságot is tükröz. Kialakításukat a városközpont rehabilitációs folyamatában a város vezetése szintén kiemelt programként kezeli.

A Kazinczy tér fölé „szorult” Ősi Városrész azonban, az ott elhelyezkedő jelentős intézményeknek, Megyei Bíróság, Börtön valamint a Múzeum (régii funkció OTP), épületeinek köszönhetően megőrizte szerkezetét. A Deák Ferenc tér fásított, parkosított részét fenntartották, ide dél-nyugati oldalon egy könyvtárat építettek, mintegy lezárandó az igazságszolgáltatás, és kulturális létesítmények elegáns fogadóterét, az egyéb funkcióktól.

Az 1960-as években pedig, a Szeglet utca és a Mérleg tér közti kis tömböt szanálták és ide a tömbbel csaknem megegyező nagyságú Vásárcsarnokot építettek, ezzel véglegesítve a piac funkciót, a Deák Ferenc térről leszakadt, észak-dél tengelyű Piac téren. Az „eluralkodó” vásári használat aztán nyugati, északi és észak-keleti irányba, egyre nagyobb területeken kihatott a területhasználatok alakulására. A jellemzően földszintes beépítések elavultak, az elmúlt évtizedekben pedig, a térségben jelentős átépítések indultak el, illetve zajlottak le. Így a Piac teret határoló, foghíjassá vált tömbökben, a még parkolónak használt üres telkek, vagy a már megvalósult új beépítések, valamint a múlt századi avult, földszintes épületek változatos képe, átmeneti állapotot tükröz.

2.2. Jogosultság igazolása

Az akcióterület Zalaegerszeg történelmi városközpontja, amely a város kereskedelmi, szolgáltatási, közösségi, igazgatási, kulturális központja. A jogosultsági kritériumoknak megfelel az akcióterület.

Kritérium megnevezése	Kritérium	Értéke (2006)
Kereskedelmi és szolgáltatóegységek (pénzügyi, gazdasági stb.) száma (db)	min. 20 db	kereskedelmi: 214
Helyi védeettséggel rendelkező épületek száma, amely nem lakóépület (db)	min. 3 db	15
Közösségi funkciót ellátó intézmények száma (db)	min. 3 db	13
Oktatási intézmények száma (db)		1
Szociális intézmények száma (db)		0
Igazságszolgáltatási intézmények száma (db)		1
Kulturális és közművelődési intézmények száma (db)		5
Egészségügyi intézmények száma (db)		0
Közigazgatási intézmények száma (db)		5
Sportlétesítmények száma (db)		0
Egyéb közfunkciót ellátó intézmények száma (megnevezése, db)		1
Integrált fejlesztés összetétele	Min. 3 funkcióhoz kapcsolódó min. 5 db projektelem	3 funkció 5 projektelem
Megyei jogú városok esetében a konstrukció keretében egy-egy kijelölt akcióterületen integrált városfejlesztési programok megvalósítását lehet támogatni, amely a fizikai megújítás mellett hangsúlyt fektet az érintett közösségek erőforrásainak fejlesztésére, valamint a kijelölt akcióterületen működő vállalkozások bevonására is. Ezért nem támogatható olyan tevékenység, amely csak közösségi terek és köztulajdonban álló ingatlanok fizikai megújítását célozza, nem vonja be a helyi vállalkozásokat és civil szervezetet, valamint nem tartalmaz kiegészítő-típusú (soft), a támogatható tevékenységek között felsorolt akciókat.	igen/nem	igen
A kiemelt projekt benyújtásának előfeltétele egy integrált városfejlesztési stratégia (IVS) elkészítése, és elfogadása	1 db IVS	1 db IVS
Az IVS-t az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium módszertana alapján kell elkészíteni	igen/nem	igen
Az IVS-t az elfogadás előtt társadalmi vitára kell bocsátani, melynek időtartama legalább 3 hét. A társadalmi vita alatt az IVS az érintett város honlapjának kezdő oldalán kell szerepeltetni. A társadalmi vitáról legalább egy alkalommal be kell számolni a megyei napilapban, valamint a város hivatalos lapjában.	igen/nem	igen
Az integrált városfejlesztés városi, vagy városrészi központi területen valósul meg, mely a város életében meghatározó gazdasági – társadalmi szerepet tölt be.	igen/nem	igen

Történelmi településközpontok, városmagok értékőrző megújítása esetén felújítandó, vagy nem kellő kihasználtsággal rendelkező történelmi és kulturális örökséggel rendelkezik.	igen/nem	igen
Városi barnamezős terület fejlesztése esetén a barnamezős terület a város közigazgatási határán belül helyezkedik el. (A barnamező jelenleg használaton kívüli, vagy alulhasznosított, eredetileg mezőgazdasági, ipari, katonai hasznosítású épület/épületegyüttes, rossz fizikai állapotban van, környezetszennyezéssel terhelt, településszerkezeti problémát okoz.)		Nem releváns,
A kijelölt akcióterületre vonatkozóan, ahol az integrált városfejlesztés megvalósul, megvalósíthatósági tanulmány (akcióterületi terv) készül, amely komplex módon tartalmazza az adott akcióterületen szükséges városfejlesztési intézkedéseket, ennek elkészítéséhez az Önkormányzati és területfejlesztési minisztérium módszertani útmutatót nyújt.	1 db MT	1 db Akcióterületi terv

3. Helyzetelemzés

3.1. Az akcióterület szabályozási tervének áttekintése

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város korábbi településrendezési tervét a VÁTI tervezőcsoportja készítette el 2000-ben. A város egész közigazgatási területére kiterjedő Városszerkezeti terve, valamint Szabályozási terve és Helyi Építési Szabályzata Nagy Ágnes vezető településrendező tervező irányításával készült, „az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint az azt módosító 1999. évi CXV. törvény, továbbá a Kormány 253/1997.(XII.20) Korm. rendelete az országos településrendezési és építési követelményekről, -OTÉK- előírásai szerint.

A 16/2001. (VI.15.) számú rendelettel jóváhagyott Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatát – ZÉSZ -t- a jóváhagyást követően többször módosították. A legutolsó átfogó módosítást 2005-ben az Agg Építész és Orbán Grafikus Kft. végezte el.

Az évről –évre felmerülő módosításokat alapvetően a következő okok indokolták:

1.) A jóváhagyott rendelethez nem illeszkedő, jelen gazdasági viszonyok között napról-napra változó világunkban, az ugyancsak sűrűn változó lakossági igények, vállalkozói szándékok érvényre juttatása;

2.) A tervek jóváhagyása óta eltelt időszak alatt, az önkormányzat használati tapasztalatainak, észrevételeinek megfelelő javítások elvégzése;

3.) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt módosító 2006. évi L. törvény változásainak megfelelés;

4.) A 2000 – 2006-ig tartó időszakban bekövetkező, a településrendezési tervek alátámasztó munkarészeit szorosan érintő, elsősorban örökségvédelemmel, környezetvédelemmel kapcsolatos törvények, kormányrendeletek és miniszteri rendeletek jelentős változásai illetve módosításai.

5.) Az időközben elkészült -, továbbá a folyamatban levő, engedélyezési tervekkel rendelkező beruházások figyelembe vétele.

6.) Végül, de nem utolsó sorban, az Európai Unióhoz csatlakozásunk után várhatóan 2007. őszén megjelenő pályázatok, általánosságban érvényes településrendezési tervek meglétét írják elő. E pályázatok nyomán pedig, Zalaegerszeg számára is nagy lehetőség kínálkozik ahhoz, hogy egyedi adottságait minden területen védve, megőrizve, úgy mutathassa be, úgy rekonstruálja, úgy fejlessze, hogy végeredményben valós nemzeti és nemzetközi vonzerőt jelentsenek.

Előző tényezők, Zalaegerszeg MJ Város Önkormányzatát arra ösztönözték, hogy készíttesse el, átfogó, korrekt helyzetfelmérésre alapozott Településfejlesztési Koncepcióját.

Az Agg Építész és Orbán Grafikus Kft. által elkészült dokumentációt a város 2007. elején hagyta jóvá. A koncepció már Zalaegerszeg **jövőképének** alakításában prioritásként kezeli a Komplex Belváros Rehabilitációs Programját. A város ezen önkormányzati határozattal elfogadott anyaga, kiváló alapul szolgál a pályázati dokumentációhoz elkészítendő Integrált Városfejlesztési Stratégiához, amely középtávot átölő, a megvalósíthatóság irányába elmozduló, fejlesztési szemléletű dokumentum. Az

IVS a városokat hozzásegíti a fejlesztési szemléletmód kifejlesztéséhez, alkalmazásához, mindennek köszönhetően kiszámítható, területi megközelítésű városfejlesztési gyakorlat kialakításához.

2006-ban, Zalaegerszeg MJ Város Önkormányzata újabb Városrészére, az Ősi Városközpont területére készítette el szabályozási tervének módosítását, már a 6.) pontban elemezett célok, egy esetleges pályázati dokumentáció alátámasztása érdekében. E tervezési terület a Kazinczy Ferenc tér - Járum Ferenc utca – új tehermentesítő út – Batthyány Lajos utca – Mindszenty József tér által határolt térség, mely magába foglalja az ősi településközpontot, de nem terjedt ki Zalaegerszeg mai városközpontjának teljes területére. A tervezési területünk megismerése során nyilvánvalóvá vált, hogy a mintegy 10 ha nagyságú, jellemzően sík tervezési terület építészeti örökségei kiemelkedők. A vizsgálatokat az egész együttesből kiindulva végeztük el, miközben lassan feltárultak az egyedi értékek is. Közben figyelemmel voltunk minden egyes építés, beavatkozás következményére, hatására. Vizsgáltuk, hogy az egyedi épület miképpen illeszkedik a történeti szerkezetbe, figyelembe veszi-e, a területen ismert örökségek védelmét, ami leginkább abban nyilvánul meg, hogy a műemlékileg védett területen különösen elvárható alázattal, alkalmazkodással jelenik-e meg környezetében, vagy hivatkozón, csupán a beruházás programjának maximális kielégítését teljesíti. A tervet készítő Koller és Társa Tervező Kft-nél a tervező team alapvető irányelvei voltak, természetesen a megbízásuknak megfelelően:

- a városmag ősi szerkezetének védelme mellett, a tervezési terület fenntartható fejlődésének biztosítása;
- Az érvényes szerkezeti terv átgondolása, az ősi közlekedési hierarchia visszaállítása érdekében szükséges (Kazinczy tér, Széchenyi tér gépkocsi forgalomtól való felszabadítása) tehermentesítő és arra rávezető gyűjtő és kiszolgáló utak rendszerének felvázolása, a tervezési területet érintő útvonalak, csomópontok biztonságos kialakításához szükséges területek leszabályozása. És mindez a városszerkezethez szervesen illeszkedő hálózattal jöhessen létre;
- A tervezési terület belső rendszerében egy átlátható, tiszta közlekedési hálózat kialakítása, korrekt parkolási lehetőségek megteremtésével;
- Olyan szabályozás kidolgozása, amely általában egyszerű és áttekinthető keretet nyújt az egyes ingatlanok átépítéséhez. Ott azonban, ahol szükséges, részletmegoldásokat is meghatároz abból a célból, hogy napjaink korszerű technológiáinak felhasználása mellett prezentálni tudjuk a helyi lakosságot, de az ide látogatók számára egyaránt, a térség kiemelkedő történeti múltját, a város történetében betöltött központi szerepét, mely szerep kontinuitása csak egy részletes szabályozást követve biztosítható a jövőben. Előzőek érdekében például rögzített a várfal vonala, a bástyák, a vizesárok-vízmedence helye. Meghatározza a Piac tér határoló falainak magasságát, a tetőzet formáját. Javaslatot tesz a börtönfal „ember közeli” kialakítására teraszosítással, zöldítéssel, általában anyaghasználatokat is meghatároz.

A részletes szabályozás alátámasztásához, látványtervek is készültek. A különböző szögből rögzített képek jól szemléltetik az ősi tér együttes harmóniáját, a határoló térfalakkal, az eltérő burkolatokkal, a fontos burkolatváltásokkal, az új épületeken létesítendő átjárókkal, árkádokkal, megnyitásokkal.

Zalaegerszeg MJ Város Önkormányzata az Ősi Városközpontra megalkotott és jóváhagyott rendeletének hatályba léptetése után, átgondolta, hogy szükséges lesz egy új tervezői szemlélettel elkészített szabályozási tervre, új rendeletre, az egész városközpontjára, de egyszer s mint az egész város területére is. Ezért 2006-ban közbeszerzési eljárás útján megbízta az Agg Építész és Orbán Grafikus Kft.-t a tervek elkészítésére.

Jelen pályázati dokumentáció, az Integrált Városfejlesztési Stratégia és az Akcióterületi terv egyaránt párhuzamosan készül Zalaegerszeg Módosított településrendezési terveivel, így azokkal teljesen szinkronban van, azoknak megfelel. E tervek jóváhagyása pedig 2007. végén esedékes a tervezői szerződések szerint.

3.2. Megelőző város-rehabilitációs tevékenységek bemutatása

Az elmúlt 10 év során az akcióterületen számos önkormányzati és vállalkozói beruházás valósult meg, azonban ezek csak részben és szigetszerűen, ugyanakkor néhány esetben modellértékűen járultak hozzá az akcióterület rehabilitációjához.

1996-97-ben került sor a történelmi városmag legfontosabb terének a Deák térnek a teljes rekonstrukciójára, valamint a Megyei Bíróság műemlék épületegyüttesének felújítására. 1998-as évben kezdődött el a Kazinczy tértől délre elhelyezkedő szlömös belvárosi területek vállalkozói alapú megújítása. A földszintes, romos házak helyét kettő négy szintes házak foglalták el, új arculatot adva a belváros e területének. A műemléki, vagy helyi védettséget élvező épületek közül a Kazinczy téren álló városi tulajdonú irodaház felújítására 2002-ben, a magántulajdonban lévő Ady utcai egykori iskolaépület teljes felújítására 2002-2004-ben került sor. A város egyik jelképének számító barokk Mária Magdolna plébánia templom 2004-ben újult meg, a rohamos állapotromlását előidéző gépjárműforgalom részbeni mentesítésére 2002-ben, a kialakult tér (a Mindszethy tér) végleges kiépítésére 2006-ban került sor.

2006-ban több nagy jelentőségű beavatkozás zajlott a városközpontban. A közművek megújítását követően díszburkolatot kapott és jelentős zöldfelülettel gazdagodott a Széchenyi tér, miközben közel 200 járművet befogadni képes parkolóház épült a belvárosban. Üzleti alapon – ugyanakkor az önkormányzat tulajdonában álló Zalaegerszegi Városfejlesztő ZRt. Beruházásában – indult el a Piac tér rehabilitációja, s épült meg ennek első, a Sütő utcában található épülettömbje. Ez utóbbival kapcsolatban érdemes megjegyezni: az épületegyüttes új minőséget képvisel és követendő példaként szolgál a belváros, és különösen az ősi városmag új épületeit tervező és felépítő szakemberek számára, egyben rámutat arra a tényre, hogy a rehabilitációs folyamatok során összeegyeztethetők üzleti és a hosszú távú városépítészeti érdekek. Végül megemlíthető az egykori Kvártélyház – a ma levéltári és hivatali funkciókkal bíró barokk műemlék – belső udvarának felújítása, amely 2007-ben készült el. A közelmúlt legfontosabb, az akcióterületet érintő beavatkozása a belvárosi közműrendszerek megújítása a Kossuth Lajos utcában, s ennek nyomán az utcaképnek a Széchenyi téren megvalósult módon történő részbeni megújítása.

3.3. Az akcióterület társadalmi, gazdasági és környezeti jellemzőinek bemutatása, problémák feltárása

TÁRSADALMI-GAZDASÁGI JELLEMZŐK

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város története során több intenzív növekedési, fejlődési szakaszt élt meg, ami jelentősen kihatott az időközben változó környezetbe került kistérségi települések életére is. Kiragadva az utóbbi másfél évtizedet, annak első dekádját a struktúraváltás nagyobb áldozatot jelentő időszaka, míg az utóbbi két dekádját az ebből való kilábalás, az építkezés időszaka jellemezte. Az önkormányzatok számára eközben szinte folyamatosan növekvő ellátandó feladatokhoz csökkenő vagy legfeljebb stagnáló központi finanszírozás és személyi állomány társult.

Zalaegerszeg mindezek ellenére a legújabb kutatások szerint a magyarországi városhálózat nyertes településcsoportjában foglal helyet (Rechnitzer J. 2002). A megyei jogú városokat központi szerepkörök alapján rangsoroló kutatásban az előkelő 7. helyen áll (Csapó T. 2002.), igaz a nyugat-dunántúli régión belüli helyzete nem ad okot elégedettségre, helyzetéből adódóan Sopronnal áll közel egy szinten, de jelentősen lemaradva Győr és Szombathely funkcióihoz képest. A verseny ugyanakkor folyamatos megújulásra, a társadalmi-gazdasági folyamatok megértésére és a célkitűzések átgondolására készíti a szereplőket egy általában forrásszegény környezetben.

Ez utóbbihoz viszonyítva tekinthető sikeresnek az a fejlődés, amely a várost az utóbbi 8-10 évben jellemezte. Az elért eredményeket jelentős részben az európai uniós források, a város tulajdonában tartott, jelentős bevételt termelő stratégiai közszolgáltatások bevételei, illetve egyes pontokon az utóbbi években sikeresen mobilizált vállalkozói tőke finanszírozták. Összevetve Zalaegerszeget más, hasonló helyzetű városokkal, fontos különbséget jelent a ciklusokon átívelő, tudatos építkezés, amit a helyi politikai stabilitás és a fontosabb kérdésekben a döntési helyzetben lévők összefogásra való hajlandósága tett lehetővé.

A város ezen belül a rehabilitálásra kijelölt városrész fejlődése

Zalaegerszeg 62 ezres lakosságszámával a legkisebb megyei jogú városok, illetve megyeszékhelyek közé tartozik. A település (főként védelmi) jelentősége az 1600-as években, Nagykanizsa török megszállása után nőtt meg, majd az 1700-as évek első évtizedeiben megyeszékhelyi rangra emelkedett. Az 1900-as évek elején még a közfeladatok ellátása volt meghatározó, a kézműipar és a kiskereskedelem elsősorban a hivatalnok réteg igényeinek kiszolgálására törekedett. Lakossága az 1950-es évektől az 1980-as évek elejéig duzzadt fel, az iparosítás hatására beköltözőkkel és a környező falvak közigazgatási becsatolásával.

A történelmi városmagot több felől vizenyős-mocsaras völgyek határolták, ezért a terjeszkedésre mindössze déli, délnyugati irányban volt lehetőség. Részen emiatt, részen pedig a közigazgatásilag csatlakozó korábbi falvak nagy száma miatt Zalaegerszeg térszerkezetre jellemző a nagyfokú széttöröttség. A rehabilitálandó városrészt észak kivételével minden irányból hagyományos beépítésű lakóterület övezi, melyhez dél-délnyugat felől lakótelepi rész csatlakozik.

Zalaegerszeg hagyományos városképe az 1960-as években hirtelen gyorsasággal megváltozott, településszerkezete pedig a Balatoni út templomkerten, majd a Kazinczy téren való átvezetésével kettészakadt. Az elhibázott fejlesztések sajnos kettévágták, és a két rész tekintetében eltérő fejlődési pályára állították Zalaegerszeg történelmi belvárosát. Amíg a választóvonalattól, a város főterétől, a Kazinczy tértől délre elhelyezkedő belvárosi részek és funkcióik az elmúlt évtizedekben részben

megújultak, addig az északra elhelyezkedő ősi városmag területe alapvetően leválasztódott a városközponttól (Mária Magdolna Plébániatemplom, Megyei Bíróság, börtön, múzeum), és periférikusan lát el fontos városi igazgatási, kulturális és gazdasági (piac) funkciókat. A Piac teret lehatároló foghíjassá vált tömbökben, a még parkolónak használat üres telkek, vagy a már megvalósult új beépítések, valamint a múlt századi avult, fölszintes épületek változatos képes átmeneti állapotot tükröznek.

A városiasodás intenzív időszakában az ipartelepeken a lakóövezet túlnövekedett, ezért az ipari létesítmények már többfelé beékelődve találhatók, az átépítések során pedig a városközpontból és közeléből fokozatosan kiszorulnak a peremkerületekre.

Népesedési jellemzők

A rehabilitálásra kijelölt területen a 2001-es népszámlálás adatai szerint közel 5 ezer ember él, Zalaegerszeg népességének közel 8 százaléka. Köztük arányában több a férfi, s a lakónépesség korstruktúrája is kissé eltér a város egészére jellemzőtől: a belvárosi lakosok között egy százalékponttal magasabb az időskorúak (65 év felettiek) részesedése. Ez az aránykülönbség teljes egészében a gyermekkorúak, a 14 év alattiak korcsoportjából hiányzik, ami a további elöregedés képét vetítheti előre. (Ez persze nem törvényszerű, hiszen a területre vonatkozó fejlesztéspolitika a fiatal generáció számára is vonzó lakhellyé teheti a belvárost. Nemzetközi és hazai tapasztalatok ugyanis azt mutatják, hogy a rehabilitált városrészekben a társadalmi összetétel lassú átalakulása indul meg: a beköltözéssel általában gyarapodik a magasabb státuszú réteg aránya, s kedvezőbbé válik a népesedés folyamata is).

Első olvasatra meglepő lehet, de a vizsgált terület lakónépessége alacsonyabb átlagos képzettségű, mint a teljes városi népesség. Ez nagy valószínűséggel a korstruktúrából fakad, ugyanakkor elég erős kettősséget is takar. Egyrészt a legképzetlenebb, 8 osztályt, vagy azt sem végzett népesség aránya 4 százalékponttal volt magasabb 2001-ben, mint a városi átlag; ugyanakkor a diplomások aránya 1-2 százalékponttal magasabb annál.

Ez a jelenség a belső övezet lakosságának erőteljesebb jövedelmi differenciálódására, a társadalmi különbségek erőteljesebb jelenlétére utalhat.

A Zalaegerszeg városában élők mintegy 23 ezer háztartást alkotnak. Hasonlóan a népesség arányához, 8 százalékuk a rehabilitációra kijelölt övezetben él. Egy-egy háztartást átlagosan 2,4 fő alkot, amely alacsonyabb a városénál (2,6). Jellemzően egy háztartás egy család, gyakori azonban az egyszemélyes háztartások előfordulása is. A belvárosi családokban arányaiban kevesebb a házaspárok és több az élettársi kapcsolatban élők aránya, mint a város egészében. Ez részben utal az elsősorban belvárosokra jellemző kevésbé szigorú társadalmi normák követésére és a lazább együttélési szokások terjedésére.

A népesség gazdasági aktivitása

Zalaegerszegen a 15-74 éves korosztály hattizede volt gazdaságilag aktív 2001-ben. Az aktivitási arány a kijelölt városrészben volt a legalacsonyabb (52%), a hagyományos beépítésű belső lakóterületen és a lakótelepeken a legmagasabb (62%). Közérthetően ez azt jelenti, hogy a munkaerőpiacon az aktív korú lakosok mekkora hányada van jelen foglalkoztatottként és munkanélküliként. A városban 28 ezer ember minősült foglalkoztatottnak, közülük 1900 belvárosi lakos. Az aktív korú népesség 95%-a foglalkoztatott, a többiek munkanélküliek. A belvárosban élő foglalkoztatottak jellemzően szellemi tevékenységet végeznek. Köztük városi összevetésben magas a vezető beosztásúak, ugyanakkor a terciér szektor dominanciájából adódóan alacsony az agrár, és az ipari foglalkozásúak aránya.

Az adatok és mutatók bonyolult szövevényében szükséges felhívni a figyelmet néhány, mindenki által jól és azonosan érthető tényre. Jelesül: a belvárosban élő mintegy 5 ezer ember közül csaknem 2 ezer bír munkajövedelemmel, s a hivatalosan 100 munkanélküli mellett 1500 fő körül van az eltartottak (gyermekek, időskorúak stb.) száma. A többiek az ún. inaktív kereső kategóriába (pl. gyermeknevelési idejüket töltők, külföldön dolgozók stb.) sorolhatók, összetételükről, társadalmi helyzetükről, megélhetési forrásaikról meglehetősen pontatlan ismeretek állnak rendelkezésre.

A foglalkoztatási szerkezetben a szolgáltatások szerepe a legjelentősebb. A multinacionális vállalatoktól való erős függés sérülékennyé tette a munkaerőpiacot. A folyamatos üzembeszárások, létszámleépítések (Caola, Ruhagyár, Húsipari Vállalat, Zalakerámia,) miatt a munkanélküliségi ráta 2003-tól nem csökken. Számos vállalkozás viszont fejlődése legnagyobb gátjának a szakképzett munkaerő hiányát tartja, amely a strukturális munkanélküliség jelenlétére utal.

Lakásállomány

A lakásokkal és lakókörnyezettel kapcsolatos elvárások és igények a rendszerváltozás után egyértelműen növekedtek, s különösen a lakókörnyezet jelentősége értékelődött fel. A rossz életkörülmények, az elhanyagolt lakóépületek, valamint a lakások állapota és mérete jelentősen növelik az elköltözési szándékot. Ezt a folyamatot tompítja a helyi társadalmak relatíve alacsony mobilitási hajlandósága, képessége.

A város lakásállománya 23 ezer körüli, a belvárosban ebből 1900 található. Felszereltségét, komfortosságát illetően a belváros nem áll jól, a lakások 9%-a nem teljesíti a komfortosság kritériumait. A beavatkozási területen a félkomfortos, a komfort nélküli és a szükséglakások aránya is magasabb, mint a városban.

A belvárosi lakások majd ötöde egyszobás, s viszonylag alacsony (alig harmadrésznyi) a 3, vagy annál több szobás lakások aránya is. Az elmúlt évek lakásépítési boomjából a városrész is részesült, így a szobaszámra vonatkozó adatsor nem feltétlenül utal avult lakásállományra. A városrész épületei javarészt a II. világháború előtt épültek. 1945-től aztán egészen az 1970-es évtizedig hasonló ütemben újult meg e városrész lakásállománya is, mint a többi városrészé. A belvárosi lakásépítés mélypontját az 1970-1980-as évek jelentették. Akkoriban Zalaegerszeg többi kerülete sokkal dinamikusabb növekedést (lakótelepek!) élt meg (így, évtizedekkel visszatekintve persze egyáltalán nem biztos, hogy a belváros oly nagyon bánja ezt). 1990 óta viszont újra egyfajta megújulás korát éli a belváros, az összes lakás tizede már alig fiatalabb, mint a rendszerváltozás óta eltelt időszak.

Gazdasági szervezetek, közintézmények

A rehabilitációs programban érintett városrész Zalaegerszeg gazdasági, kereskedelmi központja. Itt 2006 végén 1 442 gazdasági szervezetet regisztráltak, a városban nyilván tartottak közel 14%-át. A gazdasági dinamizmust jelzi az is, hogy a területen 2001-óta a szervezetek száma jóval dinamikusabban emelkedett (19,4%-kal), mint a város egészében (7,9%-kal).

A beavatkozási területen a szervezetek 87%-át vállalkozásként jegyezték be. Ez az arány valamelyest alacsonyabb volt, mint a város egészében, ugyanakkor a központi elhelyezkedésből adódóan a költségvetési és non-profit szervezetek koncentrációja itt erőteljesebben érvényesül. Ennek ellenére a városrészben magas a vállalkozási aktivitás, a vállalkozássűrűség 1,7-szer nagyobb értéket mutatott, mint a teljes megyeszékhelyen. Ezen kívül alapításuk is dinamikusabb volt itt az ezredforduló óta, mint a város egészében. 2001 óta kissé módosult a vállalkozások gazdálkodási forma szerinti összetétele, a társas vállalkozások térnyerése fokozódott. Előbbi évben a vállalkozásoknak még csak 46%-a, 2006-ban viszont már 49%-a tevékenykedett céggként.

Gazdasági szervezetek, vállalkozások

Megnevezés	Zalaegerszeg	Ebből: Rehabilitálandó terület
Regisztrált gazdasági szervezet összesen, 2006	10 390	1 442
2001= 100,0	107,9	119,4
Regisztrált vállalkozás, 2006	9 655	1 250
2001= 100,0	105,5	122,1
Egyéni vállalkozások aránya, %	61,3	51,2
Vállalkozássűrűség, 2006 (Ezer lakosra jutó vállalkozás)	156	262
Részesés a lakónépességből, %	100,0	7,7
vállalkozásokból, %	100,0	12,9

Forrás: KSH.

Elmondható, hogy a nagyobb létszámmal működő, több tőkét koncentráló, magasabb szervezethez tartozó társas vállalkozások előszeretettel helyezik székhelyüket a városközpontokba. A limitált alaptőkével működő korlátolt felelősségű társaságok és részvénytársaságok előfordulása itt ugyanis jóval gyakoribb volt, mint a város egészében. Szembetűnő ezen kívül az is, hogy a városközpont adminisztrációs, bizonyos mértékben hivatali jellegéből fakadóan az ügyvédi és jogtanácsosi irodák túlnyomó többsége – a városban bejegyzettek 61%-a – ide összpontosul.

A város központi területén a szervezeti struktúrájában jóval dominánsabb a szolgáltató tevékenységet folytatók jelenléte – ezen belül is különösen a gazdasági feladatok ellátására szakosodottaké – a város egészéhez viszonyítva. Amíg Zalaegerszegen a vállalkozások 83%-a választott valamely tercier gazdasági ágba tartozó főtevékenységet, addig a város-rehabilitáció által érintett térségben 88%-ukat tartották nyilván ebben a szektorban. A vállalkozások közel fele ingatlanügyletek lebonyolítására, illetve gazdasági szolgáltatások nyújtására specializálódott. A társas cégek körében az utóbbi gazdasági ág mellett a második legtöbb céget tömörítő kereskedelem, javítás népszerűsége pedig még jelentősebb volt. A primer (mezőgazdaság), de különösen a szekunder ágakban (ipar, építőipar) bejegyzett vállalkozások súlya ezzel szemben a városi átlaghoz viszonyítva jóval visszafogottabb képet mutatott. Itt szükséges említést tenni arról, hogy a városrész egyfajta pénzügyi centrumnak is tekinthető, hiszen legalább 7 kereskedelmi bankfiók áll a lakosság és a közintézmények mellett természetesen a vállalkozások rendelkezésére.

A regisztrált vállalkozások összetétele főbb gazdasági ágak szerint, 2006

Gazdasági ág	A regisztrált vállalkozások		Az arány eltérése a zalaegerszegi átlagához képest, százalékpont
	száma a beavatkozási területen	megoszlása %	
Összesen	1 250	100,0	X
Ezen belül:			
Mezőgazdaság, vad-, erdő-, halgazdálkodás	32	2,6	-0,6
Ipar	73	5,8	-4,1
Építőipar	41	3,3	-3,4
Kereskedelem, javítás	214	17,1	2,9
Szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás	74	5,9	-0,4
Pénzügyi közvetítés	38	3,0	-0,7
Ingatlanügyletek, gazdasági szolgáltatás	590	47,2	5,9
Oktatás	38	3,0	-1,0
Egészségügyi, szociális ellátás	28	2,2	-1,0
Egyéb közösségi, személyi szolgáltatás	95	7,6	0,2

Forrás: KSH.

A rehabilitáció által érintett városrészen 2006 végén – akárcsak a város egészében – a vállalkozások döntő többsége mikro-vállalkozás volt: 96%-uk 10 főnél kevesebb alkalmazottat foglalkoztatott. Néma különbség abban mutatkozott, hogy e létszám-kategórián belül a városközpontban valamivel magasabb részesedést ért el az alkalmazott nélküliek, azaz a kvázi önfoglalkoztatók részesedése. A kisvállalkozásokat tömörítő kategórián belül a 10 és 19 fő közöttiek a beavatkozási területen, a 20 és 49 fő közöttiek pedig a teljes közigazgatási területen fordultak elő gyakrabban. A városközpontban 2006 végén összesen 8 legalább 50 munkavállalóval rendelkező vállalkozás tevékenykedett, amely a Zalaegerszegen bejegyzettek 14%-át tette ki.

A regisztrált vállalkozások összetétele a foglalkoztatottak létszám-kategóriája szerint, 2006

Létszám-kategória	Összes vállalkozás		Ebből: társas	
	megoszlása, %			
	a beavatkozási területen	Zalaegerszegen	a beavatkozási területen	Zalaegerszegen
0 és ismeretlen	31,4	26,9	38,3	38,2
1–9 fős	64,7	69,9	54,4	54,0
10–19 fős	2,6	1,7	4,8	4,1
20–49 fős	0,6	0,9	1,3	2,2
50–249 fős	0,6	0,5	1,1	1,2
250 és több fős	0,1	0,1	0,2	0,3
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0

Forrás: KSH.

A lehatárolt területen található a városban működő költségvetési szervek háromtizedének a székhelye, szám szerint 22 szervezetnek a központja. Közülük 17 felett a helyi önkormányzat gyakorolt felügyeletet. Megállapítható, hogy a városrész Zala közigazgatási centruma, több megyei hatáskörű, illetve megyei illetékességű szervezet székhelye (rendőr-főkapitányság, katasztrófavédelmi igazgatóság, bíróság, múzeumok igazgatósága, könyvtár, levéltár, területfejlesztési tanács) található itt. Ezen kívül számos városi feladatokat ellátó intézmény központját szintén itt alakították ki. Az oktatási, nevelési célokat szolgáló intézmények közül a városrészben bölcsőde, óvoda, általános iskola mellett gimnázium (Kölcsey Ferenc) is működik. Ezen kívül egészségügyi alapellátó intézményekkel, szakorvosi rendelőintézzel és alap, illetőleg nappali ellátást szolgáló szociális intézménnyel, illetve azok irányítási szervezetével is találkozhatunk itt.

A rehabilitálásra kijelölt városrészen élénk a lakosság önszerveződő tevékenysége. 2001 és 2006 között az itt bejegyzett nem nyereségérdekeltségű gazdasági szervezetek száma 11-gyel nőtt, így elérte a 170-et. Mindez azt jelentette, hogy minden negyedik Zalaegerszegen működő non-profit szervezet székhelye található ebben az övezetben. A civil kezdeményezések 53%-a egyesületi formában, 29%-a alapítványként, fennmaradó része pedig közhasznú társasági formában funkcionált. Említést érdemel, hogy a városrészben a magas a sportegyesületek előfordulása köszönhetően annak, hogy a sportolási célokat szolgáló városi infrastruktúrák jó része (ZTE ingatlanok, Dózsa sporttelep) helyezkedik el itt.

Kereskedelmi és vendéglátó-üzlethálózat, szálláshely-kapacitás

A bevásárlóközpontok, üzletházak város széli megtelepedése és folyamatos terjeszkedése ellenére a belváros Zalaegerszeg fontos bevásárlóközpontja maradt. A vizsgált területen 2006 végén 486 kiskereskedelmi üzlet állt a vásárlók rendelkezésére, amely a megyeszékhelyen üzemelt boltok mintegy egyharmadát képviselte. Az üzlethálózat-sűrűségi mutató (ezer lakosra jutó boltok száma: 102) nagysága több mint 4-szerese volt a zalaegerszegi értéknek.

Ugyanakkor a belvárosi fogyasztási piac telítődését jelzi, hogy az üzletek számának bővülése 2001 óta jóval visszafogottabb volt a területen (1,0%), mint a város egészében (15,4%). Akárcsak a város egészében úgy a rehabilitálandó városrészen is évről évre mérséklődik az egyéni vállalkozások szerepe a boltok működtetésében, mivel egyre kiélezettebb a vásárlók kegyeiért folytatott a verseny a kisboltokat üzemeltetők és a kereskedelmi multinacionális cégek között.

A vizsgált terület funkcionális jellegéből adódóan a kiskereskedelmi boltok többsége hagyományos fogyasztási cikket forgalmaz. Legnagyobb számban ruházati boltokkal találkozhatunk itt, minden negyedik üzlet ilyen termékeket árul. Élelmiszerek és hasonló jellegű áruk kiskereskedelmére szakosodott a területen 63 bolt, azaz az összes üzlet 13%-a, ugyanakkor megjegyzendő, hogy a piac telítődése következtében ezen a területen erőteljes koncentráció mutatkozik. A lehatárolás területén összesen 17 műhely, illetve fióktelep foglalkozott fogyasztási cikkek javításával. 2006-ban a kiskereskedelmi boltok mellett 23 nagykereskedelmi raktárt alakítottak ki ebben a városrészben, többségüket fogyasztási cikkek készletezésére. Ezen kívül 4 üzemanyagtöltő állomás is üzemelt a városból kivezető utak mellett.

A rehabilitációra kijelölt területen 2006 végén 82 vendéglátóhely működött, 20-szal több, mint 2001-ben. Itt üzemelt a zalaegerszegi vendéglátó-egységek közel ötöde. Ezen a városrészen ezer lakosra tizzel több – összesen 17 – vendéglátóhely jutott, mint a városban összesen. A vendéglátóhelyek 28%-a étterem, 63%-a cukrászda, fagyaltozó, fennmaradó része pedig bár, borozó, illetve italbolt volt. A fiatalabb korosztály zenés szórakozási igényeinek kielégítését 5 diszkó biztosította.

A rehabilitálandó városrész Zalaegerszeg központi része, ugyanakkor nincs kiemelkedő idegenforgalmi nevezetessége és minimális a turisztikai attrakció. Mindezekből fakadóan összességében kevés a turisztikai szállásférőhely, de ami rendelkezésre áll az elégséges az itt megszállók számára. Az előbbiekből fakadóan a vendégek többségét azok képviselik, akik hivatalos és üzleti ügyeiket intézik a

városban, illetve átutazók. Zalaegerszegen 2006-ban összességében 16 kereskedelmi szállás létezett, közülük a vizsgált területen két 3 csillagos hotel működött együttesen mintegy 210 férőhellyel. Ez a megyeszékhelyen rendelkezésre álló kereskedelmi férőhely-kapacitás 13%-át képviselte. Ugyanakkor az utazni vágyók igényeinek kiszolgálását és turisztikai kérések teljesítését 15 utazási iroda mellett 2 utazási ügynökség szolgálta.

KÖRNYEZETI JELLEMZŐK

A.) Építészeti örökségvédelem

Városszerkezeti dilemmák - a történeti rehabilitációs folyamat során megoldandó problémák

Az akcióterület kijelölését indokolandó, a 2.1.2 fejezet a történelem évszázadainak folyamatában mutatja be Zalaegerszeg városmagjának, majd az egész városnak a középkori városmag köré strukturálódó szerkezetét. Vizsgálatainkat összegezve, megállapíthatjuk, hogy a 20. század közepéig, Zalaegerszeg elsősorban nyugati, dél-nyugati és déli irányban növekedett, nem nötte túl a természet kínálta kereteit. Az ősi város, városmag maradt, állandó, egységes szerkezettel, egészen a második világháború végéig.

Ettől az időszaktól ugyanis, a megváltozott politikai-társadalmi-gazdasági helyzetben, új időszámítás kezdődött a városiasodás, a várostervezés, a városrendezés területén is. Az új rendszer vezető szereplői, az egyetlen kiutat, az erőszakos iparosításban látták, ami a megyeszékhelyek, így Zalaegerszeg népességének is, agglomerációját eredményezte. Mindennek következtében pedig, már az 1960-as években óriási lakáshiánnyal néztek szemben Zalaegerszegen ugyanúgy, mint más magyarországi városunkban. Általában az ipartelepítés és az új lakóterületek számára sosem volt elegendő hely, így eddig elképzelhetetlen területeket is igénybe vettek, sor került például a Válicka egykori árterületének felhasználására, tehát megindult a keleti irányú növekedés Zalaegerszegen. Egyidőben pedig, az ősi városmag területén is mindenáron helyet kerestek, akár hihetetlen szanálások árán készítették elő új területeket, a hagyományt egyetlen vonatkozásban sem tisztelő panel- vagy egyéb szerelt szerkezetű irodaházak, társasházak számára. Zalaegerszeg hagyományos városképe hihetetlen gyorsasággal megváltozott, településszerkezete pedig, a Balatoni út városmagján, templomkert, majd a Kazinczy téren való átvezetésével szétesett. Ettől kezdve Zalaegerszeg városmagja csak déli irányba bővült, az ősi együttestől egyre jobban eltávolodva, a kor „modernnek kikiáltott” városépítészeti irányzatai szerint, telekösszevonások után létrejött tömbtelteken hatalmas társasházak, irodaházak, áruházak tömege jelent ment. A korábbi tereket utcásították, az utcákat térré szélesítették, a tömbbelsőket közterületekkel szabdalják fel. Végeredményben azonban, nem maradt energia az egy-egy egész városrészre „megálmodott revitalizáció” végrehajtására, így mindenütt befejezetlenség, törés, űr tátong, a szétrobbantott szerkezet nem állt össze semmilyen más, egységes konstrukcióvá.

Az általános elvek ellenére, a Kazinczy tér fölé szorult ősi városmag megőrizte szerkezetét. Mindez két alapvető indokkal magyarázható:

- Elsősorban a Megyei Bíróság és a Börtön épületeinek meglétével.

Az 1960-as évek városvezetői számára nyilvánvaló volt, hogy a Városmag déli bővítési területein a Megyei Bíróság és Börtön, valamint a Múzeum (rég funkció OTP) épületeit, nem tudják pótolni. A Deák Ferenc tér fásított, parkosított részét tehát fenntartották, ide egy könyvtárat építettek, mintegy lezárandó az igazságszolgáltatás, és kulturális létesítmények terét a kevésbé elegáns börtön funkciótól.

- Másodsorban a vásárcsarnok megépítésével.

A Szeglet utca és a Mérleg tér közti kis tömböt szanálták és ide a tömbbel csaknem megegyező nagyságú Vásárcsarnokot építettek. A Vásárcsarnok és a környezetébe működő piac, nyugati, északi és észak-keleti irányba, egyre nagyobb területeken kihatott a területhasználatok alakulására. A Járum Ferenc utca és a Deák Ferenc tér - Piac tér közötti tömbök, a Budai Nagy Antal út és a Várkör kelet-nyugati irányú szakasza mente, többé már nem voltak kellemes lakóterületek. A kiépített vasútvonal, a Járum Ferenc utca és a Batthyány Lajos utca között, a Budai Nagy Antal úti lakóterületek határáig ipari létesítmény is megtelepedett.

Az Október 6. tér, a vasúti pályatest és a Galamb utcai kis lakóterületek közé beékelődött a város sportcsarnoka, rendezvények idejére hatalmas gépjármű forgalmával terhelve környezetét. A Járum Ferenc utca nyugati teleksorát ugyancsak sport- majd ipari létesítmény határolja, a Rákóczi utcán pedig, a szerelt technológiájú társasházak szerkezetek már a Járum Ferenc utcát „szorogatják”.

A minden irányból érkező „káros” impulzusok következtében, az északi területek szlömösödése elindult. Avult, elhagyott, lebontott házak képe vált jellemzővé. Az elhagyott házakban kisebb üzletek nyíltak, a foghíjakat parkolókká alakították, vagy a piac terjeszkedett át oda is.

Közben a déli területeken, a Széchenyi tértől délre, a Kossuth Lajos utca mentén, nagyarányú átépítések valósultak meg, a város intézményei, kereskedelmi, vendéglátó, iroda funkciók, emeleti szinteken lakások kaptak új helyet. Az ősi utcahálózat mentén a telkek felértékelődtek, aminek következtében egy besűrűsödési folyamat indult el, új utcák nyíltak, társasházakkal beépülve, egészen a Zsinagóga épületét megközelítve.

A 20. század utolsó évtizedében aztán, a politikai-társadalmi-gazdasági-változások, az átrendeződött tulajdonosi viszonyok következtében, a déli területek „kimerülésével”, a figyelem ismét ráirányult az északi területekre, ahol összefoglalva avult és sok esetben áldatlan állapotok uralkodnak. Az elhagyatottságnak azonban egyetlen jótékony hatása itt kiemelendő, mivel a terület történeti szerkezete lényegesen nem változott, fennmaradtak régészeti és épített örökségek egyaránt, és ma már a védett épületek és területek mellett, újabb értékekre is rá tudunk mutatni (Sütő utca 4. 6. sz.).

Reálisan számolhatunk tehát a térség teljes rekonstrukciójával, az elmúlt években valóban létre is jöttek már korszerű társasházak a Batthyány Lajos utca, Budai Nagy Antal utca, Munkácsy Mihály utca, Sütő utca mentén. Jelenleg is beruházás folyik a Deák tér Sütő utca sarkán, a Kazinczy Ferenc tér 2-4 szám alatt, az Iskola köz és a Tompa Mihály utca között.

Az elindult beruházói kedv nyomán megvalósult beruházások azt igazolják, hogy a vegyes területhasználat általános és közkívánatos, földszinten üzletekkel, emeleten irodákkal, többségben lakásokkal, pincszinten mélygarázzsal. A tiszta lakóterületi használat a Járum Ferenc utcába szorult vissza. A Deák tér - Piac téri szakaszán a földszinti üzletek fölött az iroda funkció iránt nagyobb a kereslet.

Az északi iparterület is részben átszerveződött, amit szintén a valóságos beruházói igény tett szükségessé, a Batthyány Lajos utca végén felépített Plus bevásárló központ megvalósulásával. Ez a sáv, a felszámolt vasút vonalán tervezett új gyűjtőútig, további kereskedelmi, bevásárló, szórakoztató központ, nagybevásárló telepítését teszi lehetővé, nagy parkoló felülettel, a tervezési területhez mindkét oldalon csatlakozó sportlétesítmények között.

Az akcióterületen tehát átfogó feladat:

- A szlömösödést megállító, megindult magasépítési beruházások szabályozott irányítása, az ősi városszerkezeti hálózaton tartása illetve visszaszorítása, hogy ezzel az ősi városszerkezetet meghatározó, még meglévő szerkezeti elemek a további időkben már végleg megőrződjenek.
- Az ősi városszerkezet visszaállításához a város átfogó szerkezeti és a szabályozási terve közlekedési kapcsolatainak komplex átgondolása elengedhetetlen, a város-rehabilitáció csak azzal szinkronban végezhető és lehet eredményes.

Jellemző építészeti karakterek

Zalaegerszeg mai belvárosa, a 19. század végére kialakult, a korra jellemző, eklektikus épületeinek együttese, harmonikus utcaképekkel fémjelezték ma is a századforduló Zalaegerszegét.

A Kazinczy tértől, mint központi tengelyektől távolabbi északi területeken egyszintes, kisvárosi beépítések, a fő forgalmi tengelyek mentén pedig, mint a Kazinczy téren, a Széchenyi István téren, a Batthyány Lajos utcában vagy Deák Ferenc téren, már kétszintes, nagyvárosi karakterű beépítések jellemezték az utcaképeket.

A nagyvárosi történeti karakter

Az akcióterületünkre vonatkozóan ez az egységes és ma is értékelhető karakter leginkább a Deák téri és a Kazinczy téri együttesekben őrződött meg. A Bíróság, Deák téri barokk tömegét is befoglaló, 19. század végi átépítése, továbbá az ugyancsak a 19. század végére datálható építési idejű Múzeum, valamint a Kölcsey Ferenc utca 2. számú épület, a barokk Mária Magdolna templommal, a város és természetesen a városrész egyetlen eredeti állapotában megőrzött, és egy nézőpontból együtt érzékelhető tér együttese. Ezen egységes építészeti együttes karakterét meghatározó térfalait, az eklektikára jellemző 4,5-5,0 m szintmagasságú, kétszintes tömegek alkotják, kiugró főpárkánnyal, falmezőkben szintén a stílusra jellemző erőteljes vakolat architektúrával, osztópárkánnyal, utcával párhuzamos gerincű, sarkoknál egyszerűen átforduló, cserépfedésű nyeregvetőzettel. Az 1970-es években aztán, már a Deák tér utcaképeiben is megjelentek az újabb kori bővítések Deák tér - Piac felé néző homlokzatai láthatók. Elmondható, hogy fenti létesítmények karakterükben próbáltak illeszkedni a műemléki környezetükben álló épületekhez, de ez végeredményben, a párkánymagasságukban mutatkozik meg. A bírósági bővítésénél a minőség hiánya érezhető. A könyvtár pedig, a manzárdos tetőzetével, és az azt sűrű ritmusban „csipkéző” tetőfelépítményeivel kirí a környezetéből.

A központi nagyvárosi karakter

A tervezési területünkön, a Kazinczyi tér menti beépítések tartoznak ide, kicsit távolabb kitekintve pedig, a mai városközpont szerves részeit képező Kazinczy tér déli oldala, valamint a Széchenyi István tér határoló utca képei is, mint Zalaegerszeg történeti „T” utcás szerkezetű magjának, nyugati és déli irányú kivezető szakaszai.

A Kazinczy tér utca képeit vizsgálva megállapítható, hogy az egyes épületek korát, stílusjegyeit, tömegformáját illetően, együttesükben is valóban egy építészeti karaktert képviselnek. A térfalakat az északi oldalon jellemzően F+1 szintmagasságú, a déli oldalon pedig, F+2 szintmagasságú eklektikus stílusú, tehát a 19. század végi 20. század eleji épületek határozzák meg. Előfordul egy szinttel alacsonyabb és magasabb beépítés is, ez a magasságkülönbség mindkét oldalon általános.

Ennek a tömegmozgásnak köszönhető a térfalak hullámozása, aminek következménye, hogy az utcával párhuzamos gerincű, de eltérő gerinc illetve párkánymagasságú szomszédos épületek között, a tűzfalak képe is megjelenik az utcaképben. Ez a különbség 2,5 m és 0,5 m között az utcaképet még finoman ritmizálja, változatossá teszi, ami különösen az erőteljes vakolatarchitektúrájú eklektikus, vagy szecessziós épületek között kívánatos elválasztást megadja.

A Kazinczy téri beépítések mindkét oldalon, a városmagban álló barokk templom felé besűrűsödnek, amit egy fokozatos felmagasodás is jelez. A déli oldalon, a Széchenyi István tértől keleti irányba, az F+2 szintszámú, eklektikus stílusú szállodát egy F+4 szintes tömeggel bővítették a 70-es években, teljesen azonos párkánymagasságot tartva a századfordulós épülettel. Nyugati irányba, a Széchenyi tér 1. számú, F+3 szintszámú eklektikus épület, Kazinczy térre beforduló szárnyához finoman illeszkedik, egy geometrikus tömeg, F+3 szintes téglarchitektúrájú homlokzatával, tovább pedig, egy F+4 szintes szárnnyal néz a Kovács Károly térre. Szemben, az északi oldalon, vertikális és horizontális irányban egyaránt elcsúsztatott kubusok, F+4 szintes magasságú, mozgalmass szálloda épülete vetekszik a barokk Mária Magdolna templom tömegével.

A Kazinczy tér északi térfala, átlagban alacsonyabb a déli oldalnál. A Jákmán Ferenc és a Mártírok útja vonaláig F+3, F+4 szintes panel és egyéb szerelt szerkezetek „szorítása” után, a Kazinczy tér utcaképének elemei, zömében a 20. század elejéről örökölt beépítések.

A kisvárosi történeti karakter

Ennek a beépítési struktúrának, hagyományosan a földszintes, zárt sorúan, hézagosan zárt sorúan csatlakozó, illetve oldalhatáron álló lakóházak együttese felel meg, amelynek példái ma már csak nagyon kis szakaszon, és avult állapotban vannak jelen a tervezési területen. A 20. század utolsó évtizedében elindult átépítések nyomán azonban megállapítható, hogy az akcióterületünkön, a beépítési karakterrel a jövőben, általánosságban nem számolhatunk. A jelenleg folyó új beépítések egyértelműen léptékváltásról tanúskodnak.

A Deák Ferenc térre néző térfalak, a Sütő utca és Mária Magdolna templom közti északi tájolású, valamint a Piac térre néző keleti tájolású térfal és beépítései tartoznak ebbe a karakterbe, mert a műemléki épületegyüttesekkel határolt térrendszernek meghatározó elemei. Ide sorolandók még, a Várkör utca menti, Budai Nagy Antal utcáig felnyúló telkek is.

A központi kisvárosi karakter

A Batthyány Lajos utca mentén a kétszintes átépítés talán a legkorábban elkezdődött, ami azzal indokolható, hogy az utca már a történeti szerkezetnek is egyik fontos eleme volt, de a város keresztutcás szerkezetűvé alakítása után, a Kazinczy tér, a Balatoni út, a Széchenyi István és Kovács Károly terek mellett szerepe kissé háttérbe szorult, a városiasodás folyamata mindennek köszönhetően lelassult az utca mentén. Az elmúlt évek új építései azonban bizonyítják, hogy a Batthyányi utca visszanyerte méltó szerepét a városi hálózatban.

Összefoglalva megállapítható, hogy az ismertetett eltérő karakterű beépítések, teljesen eltérő utcaképeket, térfalakat képeznek. Leszögezhetjük, hogy az a belső tér-együttes, amit egy-egy sajátos beépítés körbehatárol, meghatározza azt a külső teret, térrendszert is, amelyet a hétköznapiakban egyszerűen útnak, utcának, köznek vagy térnek nevezünk, végezetül tehát meghatározza a városrész szerkezetét.

Építészeti értékvizsgálat

Az örökségvédelmi hatástanulmány először, a nagy egész, egységes együttesből kiindulva, fokozatosan részletekre bontva mutatja be a tervezési területet. Az elemző vizsgálatok folyamatában, aztán elérkezünk, az egyedi értékek bemutatásához.

Különös figyelmet fordítottunk, a területen már védett értékek környezetében, a még meglévő, sajátos építészeti örökségek fennmaradására, a védendő épületek fenntartható fejlődésének megalapozásával. A fenntartható fejlődés pedig, csakis úgy biztosítható, ha e terv elhatározásai megegyeznek a helyi társadalom –lakosság, beruházók, vállalkozók- szándékaival, és ezenközben korszerű eszközökkel úgy teszünk lakhatóvá, élhetővé házakat, udvarokat, utcákat, tereket, hogy közben megtartjuk az ősi szerkezetből örökölt hagyományos térarányokat, formákat, anyagokat, a védett környezethez igazítunk minden egyes tömeget, az új beépítés intenzitását, párkánymagasságát, végeredményben az építmények magasságát.

Az akcióterületünket feltáró vizsgálatok után, egyértelműen megállapítható, hogy a gazdag múltú Zalaegerszeg, történeti városmagját magában foglaló akcióterület jelenleg nincs sem örökségeihez, sem pedig néhány jelenlegi funkciójához méltó állapotban. Az azonban egyértelműen érzékelhető, hogy Zalaegerszeg mai városközpontjából, az ősi magot az elmúlt évtizedek hibás városszerkezeti beavatkozásai sem tudták „kiszorítani”, mert az a történeti környezet, amelyben létrejött és arculatát elnyerte, tágabb környezetével együtt megvédte, a térség nagy részére jellemző avultság, elhagyatottság ellenére is.

A terület komplex rekonstrukcióját tehát csakis az örökölt értékekre érzékeny, átgondolt stratégiát követve lehet elvégezni, prioritással a fenntartható fejlődés biztosítására!

E fenntartható fejlődés pedig, csakis széles és sorozatos szakhatósági, társadalmi egyeztetések, összehangolt folyamatával, állandó konszenzusban garantálható, miközben változó világunk mindenkori igényeihez igazodunk!

B.) Természeti örökségek védelme, táj- és kertépítészet

Az akcióterület városközponti helyzete, területhasználata, regionális jelentőségű ökológiai folyosó menti elhelyezkedése egyértelműen jelzi a terület zöldfelületeivel – elsősorban a közterületi zöldfelületekkel – szemben támasztott igényeket. Ezért a terület komplex rehabilitációjánál, átépülésénél, az átépítésekkel kapcsolatos további tervezéseknél az alábbi zöldfelületi szempontú javaslatok, megállapítások figyelembevétele fontos cél legyen:

- Az akcióterület zöldfelületi rendszerét ki kell építeni. (A meglévő zöldterületek megóvásával, új zöldterületek kiépítésével, az egyes zöldterületek között a „zöld” kapcsolatok megteremtésével.)
- A tervezési terület zöldfelületi rendszere és a regionális jelentőségű ökológiai folyosó között közvetlen zöld kapcsolatot/kapcsolatokat kell kialakítani. (A Zala folyó völgye felé „kinyíló” közterületi zöldfelületek kialakításával.)
- A terület gyalogos forgalma és zöldfelületi rendszer közötti összhangot meg kell teremteni. (A gyalogos forgalmú területek összefüggő hálózatának kialakításával és e területek tudatos, intenzív növényesítésével.)
- A terület ökológiai potenciáljának növelése. (Kötelezően kialakítandó zöldfelületekkel, kötelező beültetésekkel, biológiai aktivitás érték növelésével.)
- Védett, ill. védelemre érdemes növényzet megóvása.
- Új beépítéseknel a meglévő fák maximális védelme.
- Közterületek igényes – a funkciónak megfelelő, a területen belül azonos jellegű, de a városközpont meglévő (kialakult) közterületeihez is alkalmazkodó – kiépítése, a közterületi zöldfelületek nagy díszértékű növényzettel történő intenzív beültetése.

Részletes dokumentációt a Mellékletek című 6. számú fejezet, Zöldfelületi tanulmányterv, természeti örökségek védelme, táj- és kertépítészet című 6.4 számú pontja tartalmazza.

C) A környezet infrastrukturális állapota

Közutak közterületei

Tárgyi akcióterületünk történeti szerepkörét láthatóan akkor veszítette el, amikor a településszerkezet kialakult hálózatán, a gépkocsi közlekedés vette át a „főszerepet”. Ma tehát a kijelölt akcióterületünkön, Zalaegerszeg városközpontjában, a környezet állapotát elsősorban a széles és kevésbé széles aszfalt burkolatok jellemzik és határozzák meg, előző fejezetből láthatóan zöldsávok sem jellemzők az útpályák mellett. Zalaegerszeg Komplex Belváros Rehabilitációs Programjában alapvetően ezt az elsődlegesen „gépkocsi közlekedés” központú gondolkodást kell megfordítani. El kell érni, hogy Zalaegerszeg Városközpontja igazi Városközponttá alakuljon vissza, ahol a gyalogosterek egységes hálózata kap ismét prioritást, melyek, a történeti városképekhez illeszkedő új, kvalitásos beépítésekkel övezve, valóban EURÓPAI színvonalú belvárossá állnak össze, és ezáltal vonzó, megállító, itt tartózkodásra készítő hatással bírnak.

De! A városközpont „puffer zónájában”, az akcióterületünket határoló útvonalakon, a biztonságos forgalom átvezetését, a városközpont tehermentesítését, a közlekedési hálózathoz szervesen kapcsolódó parkolókat biztosítandó, a közlekedésnek kell prioritást kapnia. E szerepkör kifejlesztése pedig olyan fontos, a városközpont rehabilitációs programjában, hogy elsődlegesen végrehajtandó feladat, Zalaegerszeg Belvárosának megújulásához alapfeltétel.

Közműellátottság

Zalaegerszeg belvárosi része közműekkel ellátott. A vízvezeték-hálózat acél, azbesztcement és PE anyagú csövekből van kiépítve. A szennyvíz és csapadécsatornák beton és KGPVC anyagúak. A terület észak-nyugati részén halad a Vizsla-árok Ø150/b csatornával kiépített zárt szakasza, mely a Zala folyóba vezeti a város csapadékvizeit. A belvárosban kisnyomású gázelosztó hálózat üzemel acél és PE csövekből kiépítve. Általánosságban kijelenthetjük, hogy a közművek állapota megfelelő. A „Zalaegerszeg és térsége szennyvízelvezetési- és kezelési project” keretében a belvárosi előregedett, nem megfelelő anyagú és kapacitású csatornák, illetve vízvezetékek felújításra, a szabálytalan bekötések felszámolásra kerülnek a Széchenyi tér, Kossuth Lajos utca területén. A Kazinczy téren haladnak a közművek gerincvezetékei (Ø200/ac. vízvezeték, 50x70/b szennyvízcsatorna, Ø50/b csapadécsatorna, Ø150/a középnyomású gázelosztó-vezeték).

A rehabilitációs program keretében a belvárostól északra tervezett elkerülő út építési területét úgy kell meghatározni, hogy az útpálya mellett a fő gyűjtőcsatornák és vezetékek megépítésére távlatban a lehetőséget biztosítsuk. Az építendő tehermentesítő út mentén a csapadékvíz elvezetésről és közvilágításról első ütemben, jelen programmal együtt kell gondoskodni.

A további közművezetékek későbbi időszakra ütemezve épülhetnek ki, melyek távlatban tehermentesíthetik a Kazinczy téren haladó közműveket is. A kapacitás bővítés elengedhetetlen az elkerülő út és a Budai Nagy Antal utca környékén tervezett ingatlanfejlesztések miatt megnövekvő igények kielégítése miatt is.

Az akcióterületen ütemezetten folyó út- és tér átépítések során szakaszonként vizsgálandó az érintett közművek állapota, kapacitása, szükséges cserék, felújítások, stb.

Közlekedési viszonyok

A város belső úthálózata a helyi személygépkocsi forgalom lebonyolítására csúcsidőszakokban helyenként szűkösnek bizonyul az utóbbi évek forgalomirányítási fejlesztései ellenére. Az átmenő forgalom egy részétől már tehermentesítik a városközpontot az elkerülő utak (74-es, 76-os), viszont továbbra is nagy problémát jelent a centrumon áthaladó átmenő forgalom. (Friss felmérés szerint a Kazinczy térnél pl. kb. 14 ezer egységjármű/nap!) A helyi tömegközlekedést 21 vonalon 40 autóbusz, naponta közel 800 járáttal bonyolítja le, évente 25 millió utas szállításával. A helyi járatok többsége a vasút-, vagy az autóbusz állomásról indul, megteremtve a kapcsolatot a helyközi tömegközlekedéssel. Az elmúlt években a várost is érintette a magyar-szlovén vasút megépítése. Jelentős javulást hozhat a Boba-Zalaegerszeg fővonalán a pálya felújítása, amely egyben lehetőséget teremt az északi belső tehermentesítő út megépítésére is.

Parkolási helyzet az akcióterületen

Jelen pályázat fő célkitűzései között prioritást élvez, a középkortól örökölt történeti szerkezet egységének visszaállítása, melyhez első lépés –

- az átmenő forgalom kizárása;

Ezután az akcióterületünkön belül, a történelmi városközpont „magterületén”, közlekedési szempontból a legfontosabb feladat a parkolás megoldása, a parkolóhelyet kereső autók forgalmának levezetése.

A városközpont területén el kell érni, egy:

- „élő” városközpont fenntartását, a történeti városközpont fenntartható fejlődésének biztosításával, lakható léttér kialakításával;

Mindehhez elkerülhetetlen, hogy:

- a meglévő építészeti értékek rekonstrukciója után azokban, továbbá új, igazán zalaegerszegi karakterű, környezetéhez illeszkedő beépítésekben, korszerű épületek, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató intézmények, szállásférőhelyek és lakások is létesüljenek, teljes körű infrastrukturális ellátottsággal, igényesen kialakított városi környezetben, közutak, közterek mentén.

A parkolási igények kielégítésénél fenti gondolatsor után tehát kettős szempontrendszerrel állítottunk fel:

- 1.) A szállásférőhelyek, lakóházak, lakások parkolási igényét lehetőség szerint telken illetve épületen belül kell megoldani. Ha ez a történeti hálózat sérelme nélkül nem lehetséges, akkor valahol a lakóhely közvetlen közelében kialakított parkolóban, mélyparkolóban biztosítani kell a lakásszámnak, szállásférőhelynek megfelelő parkoló számot.
- 2.) A bevásárló, vagy egyéb ügyintéző célú parkolási igényeket, ide sorolhatjuk még a látogató-turisztikai célú forgalmat is, a szűk városmagot övező „belső gyűrű” mentén, megfelelő rá-gyaloglási távolságban kell elhelyezni felszíni parkolóban, vagy/és mélygarázsokban.

Lényeges különbség a „belső gyűrűn” belüli és kívüli várakozó helyek között, hogy a zónán belül, mélygarázsok létesítése az elsődleges, és lehetőség szerint, jól ütemezett folyamatban, a felszínt zöldfelülettel, kertészeti elemekkel fellazított városi terekké, kertekké, pihenő helyekké kell átalakítani. Ezzel a városközpont zöldfelületi hálózata gazdagodhat.

Az akcióterületünkön tehát a Mártírok útja, Munkácsy Mihály utca, Budai Nagy Antal utca, Batthyány Lajos utca, Kovács Károly tér, Kosztolányi Dezső utca, Petőfi Sándor utca, Kossuth Lajos utca, Kisfaludy utca által határolt az a „belső mag”, amelyről mélygarázsok megközelíthetők:

- A Munkácsy Mihály utcáról megközelíthető a Kistérségi Szolgáltató központ alatt, valamint a Piac tér alatt kiépítendő mélygarázs /összesen 255 parkolóhely/.
- A Budai Nagy Antal utcáról megközelíthető Ügyészség/Irodaház bővítés alatti mélygarázs / 45 parkolóhely/
- A Batthyány Lajos utcáról megközelíthető a Múzeumbővítés alatti mélygarázs /30 parkolóhely/.
- A Kovács Károly térről megközelíthető a tervezett bevásárló központ alatti mélygarázs /cca. 150 parkolóhely/.
- A Kovács Károly térről megközelíthető a meglévő mélygarázs a Berzsényi Dániel utcánál /190 parkolóhely/. Itt a felszín folyamatos „teresítése”, zöldfelületi elemekkel, térburkolattal, díszítő elemekkel, bútorokkal, stb. végrehajtandó.
- A Kisfaludy utcáról mélygarázsok közelíthetők meg. Mélygarázs létesíthető az iskola udvara alatt is! /100+80 összesen cca. 180 parkolóhely/.
- Az Ady Endre utcáról, a Zsinagóga mögötti tér alatt mélygarázs létesíthető /50 parkolóhely/.

A „belső gyűrűn” kívüli várakozóhelyek pedig, már a felszínen is maradhatnak fásított parkolók, de minden esetben a felszín alatti mélygarázs lehetőségét is meg kell vizsgálni, szükség szerint:

- A Munkácsy Mihály utcáról, a Jákom Ferenc utcán át, fásított felszíni parkoló tervezett /68 parkolóhely/.
- A Munkácsy Mihály utca meghosszabbított szakaszáról, a Batthyányi Lajos utcáig fásított parkoló tervezett a megszűnt vasút nyomvonalán /140 parkolóhely/, valamint a tervezett bevásárló központ északi részén. Itt mélygarázs építése is javasolt /összesen 120 felszíni, 120 parkolóhely mélygarázsban /.
- A Galamb utca mentén fásított parkoló tervezett a szanált területen. Itt mélygarázs építése is javasolt /összesen 324 felszíni, 288 parkolóhely mélygarázsban /.
- A Kisfaludy utcáról megközelíthető tömbbelsőben mélygarázs tervezett, felszínen részben fásított parkolóval /összesen 290 felszíni, 220 parkolóhely mélygarázsban /.

Parkolási mérleg összesen				
Felszínen	Mélygarázsban	Belső gyűrűn belül	Belső gyűrűn kívül	Összesen
-	900	900		900
942	628		1570	1570
942	1528			2470

A külön-idejű használatot is figyelembe véve, fenti parkoló szám Zalaegerszeg rehabilitált Városközpontjának parkolási igényeit kielégíti.

Közlekedési problémák összefoglalása

- Kettévágott városközpont
- Kedvezőtlen domborzati viszonyok – észak-déli tagoltság;
- Kelet-nyugati irányú utak hiánya;
- Belső elkerülő utak hiányoznak;
- A fő útvonalak a városközpontot terhelik – nagy zaj, és levegőszennyezés;
- Zalaegerszeg közlekedési hálózata városközpont-központú, sugaras elrendezésű;
- Egyes utak kapacitása nem megfelelő;
- A közutak és a csomópontok többnyire nem megfelelő műszaki adottságai befolyásolják a közlekedés biztonságát;
- A sugaras közlekedési hálózat a környező városrészek között kapcsolatok kialakulását, fejlődését is gátolja;
- A vasúti üzem kedvezőtlen tagoltságot jelent – sok a szintbeni közúti-vasúti keresztezés;
Az infrastruktúra hiányosságai miatt a közlekedés nem megfelelő mértékben támogatja a logisztikai kiszolgálást, a munkaerő mobilitását, illetve a turizmust.

3.4. A tulajdonviszonyok értékelése

Az előzetes akcióterületi terv készítésekor rendelkezésre álló információk alapján az első ütemben tervezett beruházásokhoz tartozó ingatlanok az adott projektgazda tulajdonában vagy kezelésében vannak, illetve előszerződés megkötése történt.

Érintett ingatlanok a 2007-8-as keret terhére tervezett beavatkozások esetén:

HRSZ	Tulajdonos	Egyéb megjegyzés
1. Tehermentesítő út első ütem		
I. Stadion utca - Balatoni út körforgalom		
2901/19	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
2954	ZALA VOLÁN KÖZLEKEDÉSI ZRT	magasságkorlátozás, Jelzálogjog
2952/3	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	magasságkorlátozás
2901/42	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
2952/6	MAGYAR ÁLLAM	vagyonkezelő KKK, magasságkorlátozás, vezetékjog
2952/5	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	magasságkorlátozás, vezetékjog
2953/4	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	magasságkorlátozás
2953/6	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	magasságkorlátozás
2897/11	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	magasságkorlátozás
II. Október 6. tér		
3011	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	magasságkorlátozás, vezetékjog
3009/4	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	magasságkorlátozás
3001	Horváth Ferenc, Horváth László	
3000	Horváth Kálmán	özvegyi jog
2999	Keszte István, Keszte Istvánné, Tornyos László Gábor	
III. Csomópont (Batthyány u. - Október 6. tér - Budai Nagy Antal u.)		
2998	10 magánszemély	özvegyi jog
3040/1	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	vezetékjog
3040/2	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3040/3	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3627/3	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3641/1	COLAS ZRT	
IV. Budai Nagy Antal utca és Mérleg tér		
3639	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3636	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3638	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3633/2	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3631	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3630	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	

V. Járum utca, Munkácsy utca, Szeglet utca		
3693	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3678	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3677	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
2. Parkolóház a Piac téren		
3607	Számos magántulajdonos	özvegyi jog
3609	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3606	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	épület bontása
3617	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3613	T & T MARKET KFT	jelzálogjog
3614	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
3. Piac tér térrendezés (az előző pontban már jelöltük)		
3617		
3614		
4. Kossuth Lajos utca (Kisfaludy és Petőfi utcák közötti szakasz)		
3044/7	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	használati jog
3044/3	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	használati jog
3044/4	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
2293/9	ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	magasságkorlátozás
5. Csipkeház belső rehabilitáció		
2293/9		
2275	Társasház	

Folyamatban van a második és harmadik ütem végrehajtásához szükséges ingatlanok felmérése és tulajdonának megszerzése. Ennek egyik sarkalatos pontja az a vasúti pálya, amelyről várhatóan 2008-2009-ben vonul le a MÁV. Az állami tulajdonú területek átadása a projekt későbbi ütemeinek fontos meghatározó pontja.

Az akcióterület teljes tulajdonviszonyait az alábbi táblázat mutatja:

2271/2 Ö	2952/1 Ö	3127/2 Ö
2271/3 Ö	2952/2 Ö	3129 M
2272 Ö	3040/1 Ö	3132/1 M
2273/1 M	3187 Ö	3132/2 Ö
2273/10 Ö	3040/2 Ö	3133 Ö
2273/2 M	3040/3 Ö	3134 Ö
2273/3 M	3041/1 Ö	3135/1 M
2273/5 Ö	3041/2 Ö	3135/10 Ö
2273/7 M	3041/3 Ö	3135/11 Ö
2273/9 Ö	3042 E	3135/2 M

2275 Ö	3043/3 Ö	3135/3 Ö
2285 M	3043/4 nincs	3135/4 Ö
2287 Ö	3043/5 Ö	3135/5 M
2288 M	3043/6 Ö	3135/8 Ö
2290 M	3043/7 Á	3135/9 Ö
2291 Ö	3043/8 Ö	3140 M
2293/1 Ö	3044/1 Ö	3143 M
2293/3 Ö	3044/4 Ö	3145 M
2293/5 Ö	3044/7 Ö	3149 Ö
2293/6 Ö	3091 Ö	3150 Ö
2293/7 Ö	3092 Ö	3151 Ö
2293/8 Ö , 2293/9 Ö	3093 Ö	3152 M
2308 M	3094/1 M	3156 M
2309 M	3094/2 M	3157 M
2310 M	3095 M	3158 Ö
2311 M	3096 M	3159 M
2313 Ö	3097 M	3161 M
2316 Ö	3098 M	3162 M
2892 Ö	3099 M	3167 Ö
2938/6 Ö	3100/1 Ö	3168 Ö
2938/7 Ö	3100/3 Ö	3169 M
2940/1 M	3100/4 M	3170/1 Ö
2940/2 Ö	3100/5 Ö	3170/2 Ö
2941 Ö	3105 Ö	3171/1 M
2942 Á	3106 Ö	3171/2 Ö
2944 Ö	3116 Ö	3171/3 M
2945 M	3117 M	3171/4 Ö
2946/1 M	3120 M	3172 Ö
2946/3 M	3212/1 Ö	3173 Ö
2946/4 M	3121/2 Ö	3175 Ö
2946/5 Ö	3121/3 Ö	3176 M
2947/1 Ö	3122 Ö	3177 M
2947/2 Ö	3123/1 M	3178 M
2947/3 Ö	3123/2 Ö	3179 M
2947/4 Ö	3124 M	3180/1 M
2947/5 M	3125 Ö	3180/2 M
2949 E	3126 M	3181 Ö
2951 Ö	3127/1 M	3182 Ö
2952/6 Á	3592/2 Ö	3637 Ö
3183 M	3593/1 Ö	3638 Ö
3184 M	3593/2 Ö	3639 Ö
3185 M	3594/1 Ö	3640 M
3188 M	3594/2 Ö	3641/1 M , 3641/2 M
3190 M	3595/2 Ö	3644/2 M
3191 M	3596 Ö	3644/3 M
3192/1 M	3597/2 Ö	3650 Ö
3192/2 Ö	3598 M	3651 M
3193 Ö	3599/2 Ö	3652 M
3194 Ö	3600 Ö	3653 M

3195 M	3602 Ö	3654 M
3196 Ö	3603 Ö	3655 M
3197 M	3604 M	3656 M
3198 M	3605 M	3657 M
3199 M	3606 Ö	3658 M
3200 M	3607 M	3659 M
3201 M	3609 Ö	3660/1 Á
3202 M	3610 M	3660/3 M
3203 M	3611 M	3661 M
3204 Ö	3612 Ö	3662 Ö
3205 Ö	3613 M	3663 M
3225 Ö	3614 Ö	3664 Ö
3226/1 M	3615 M	3666 Ö
3226/2 Ö	3616 Ö	3667 M
3228 M	3617 Ö	3669 M
3234 Á	3618 Ö	3670 M
3238/1 Ö	3619 Á	3671 M
3238/2 M	3620 Ö	3672 -
3242 Ö	3621 Ö	3673 -
3244/1 M	3622 Ö megye	3674 M
3244/2 Ö	3623 M	3675 M
3245 M	3624 Ö	3677 Ö
3246 M	3625 Ö	3678 Ö
3247 M	3626 M	3679/1 Ö
3248 M	3627/1 Ö	3679/2 Ö
3249 M	3627/2 M	3680 M
3250 M	3627/3 Ö	3681 Ö
3251 M	3629 Ö	3682 M
3260 M	3630 Ö	3683 M
3588/1 Ö	3631 Ö	3684 M
3588/2 Á	3632/1 M	3685 M, 3686 Ö
3588/3 Ö	3632/2 M	3687 M
3589 M	3633/1 M	3688 M
3590 M	3633/2 Ö	3689 M
3591/1 M	3634 M	3690 Ö
3591/2 Ö	3635 M	3691 M
3592/1 Ö	3636 M	3692/1 M
3692/2 Ö	3733 M	
3693 Ö	3732/1 M	
5750/5	3732/2 M	
3174 Á	3731 M	
3037 M	3730 Ö	
3036 M	3789 M	
3035 M	3790 M	
3034 M	3792/1 M	
3033 Ö	3792/2 M	
3032 M	3791 Ö	
3031 Ö	3718 Á	
3030 M	3717 Ö	

3027 Ö	3716 M	
3026 M	3715 M	
3025 M	3714 M	
3024 M	3713 M	
3023/2 M	3712 M	
3023/1 M	3711 M	
3022 M	3710 Ö	
3021 M	3709 Ö	
3019 M	3708 M	
3020 M	3707 M	
3016 M	3706 M	
2998 M	3705 M	
2997 Ö	3704 M	
3694/2 M	3721 Ö	
3722/1 M	3791 Ö	
3722/2 Ö	3750/6 -	
3696 M		
3697 M		
3698 M		
3699 M		
3700/1 M		
3700/2 M		
3701 M		
3702 M		
3703 M		
3719 M		
3737 M		
3736 M		
3735 M		
3734/1 M		
3734/2 M		
M=magán	Á=állami	
Ö=önkormányzati, megyei külön jelölve	V=vasút	
E= egyházi		

3.5. A tulajdonosi, együttműködési szándékok feltérképezése

Jelenleg nem érezhető a magántőke intenzív érdeklődése a belvárosban, de a folyamat elindult. A belváros közlekedési adottságai, a parkolási problémák is akadályozzák a beruházásokat. A parkolási rend megtartása érdekében fontos lenne a szigorúbb jogi szabályozás, és keményebb hatósági, rendőrségi fellépés is. A frekvenciált helyeken fizikailag lehetetlenné kell tenni a parkolást. A városban a különböző tulajdonú, illetve üzemeltetésű parkolási rendszereket átjárhatóvá kell tenni.

A beruházás sikerességének, a befektetők vonzásának alapfeltétele, hogy a megújuló közterek presztízsükhöz méltó használata megoldódjon (rossz példa a Deák tér: szép új tér, amelyet birtokba vettek italozó, szemetelő csoportok és hajléktalanok).

A tervezett beruházások hatására aktívabbakká válnak a magánbefektetők a városközpontban, de a fejlesztések fontos feltétele, hogy a város gazdasági fejlődése is megtörténjen.

Jelenleg ismert befektetői szándékok az akcióterületen: Krajcár ház (megépült), Kazinczy téri irodaház (megvalósul), Centrum tér (bizonytalan), Mártírok u. 19-21 (kevés információ van róla). A tervezett belső tehermentesítő út megépítésével újabb befektetők jelenhetnek meg a feltért területeken.

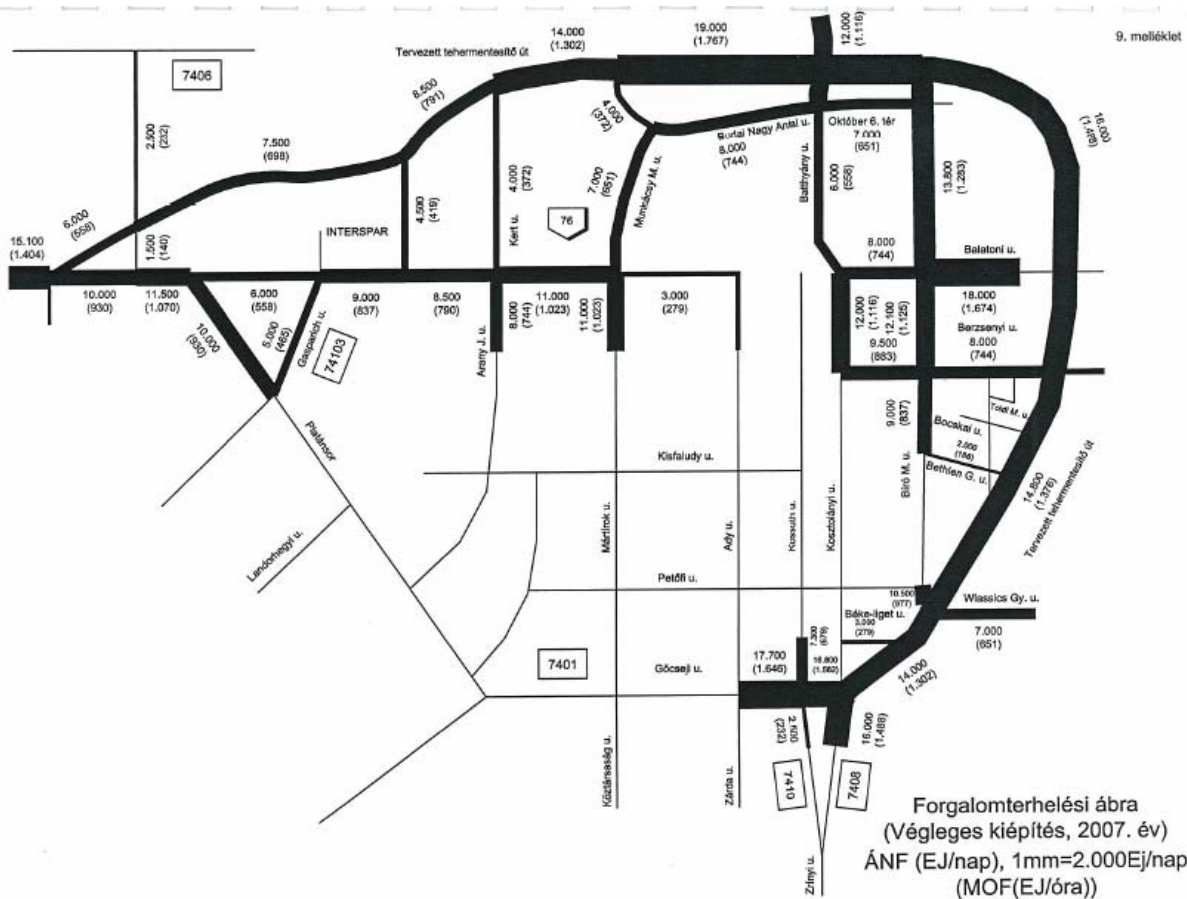
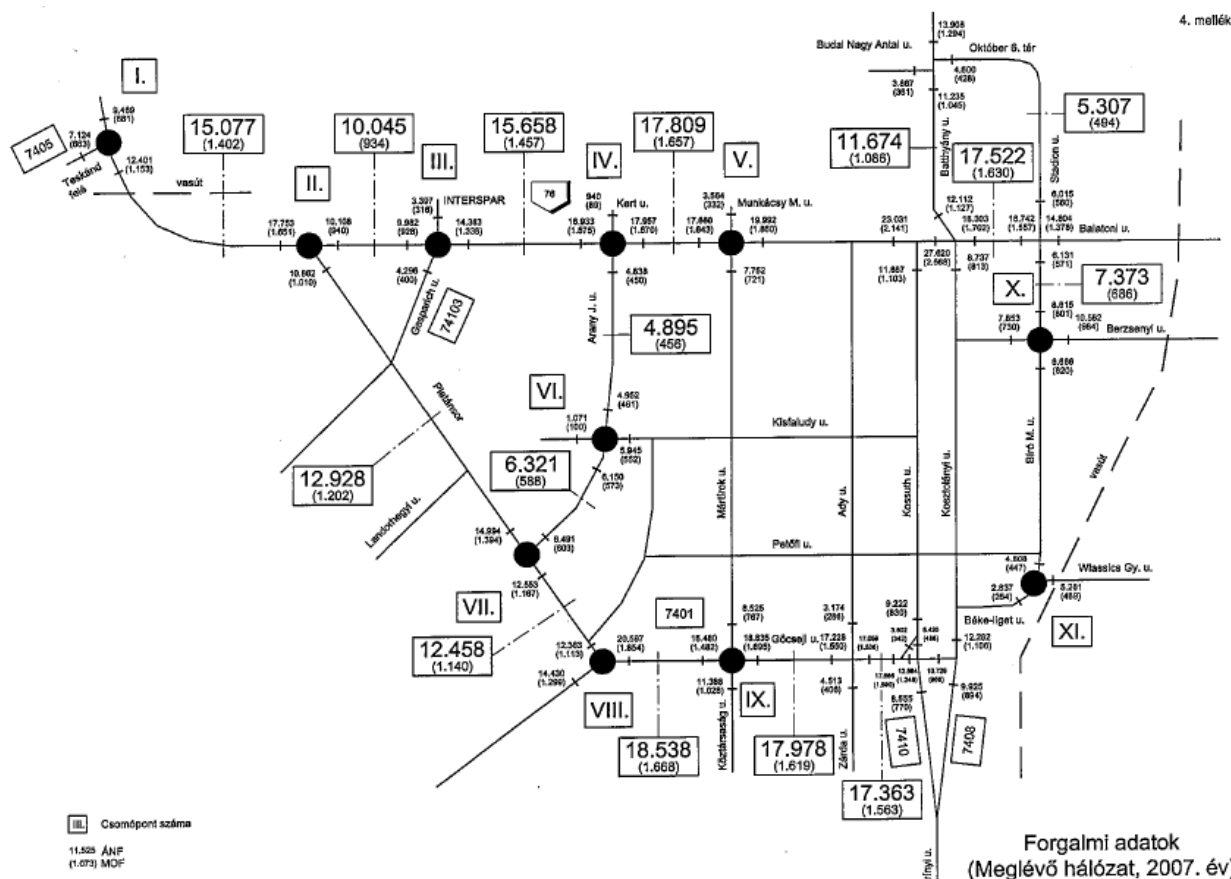
Az önkormányzat által a helyi vállalkozásoknak nyújtott szolgáltatások javítására, színvonalának emelésére, még hatékonyabb kommunikációra is szükség van. A beruházások során megfelelő szabályozási környezetet kell nyújtani, és meggyorsítani az önkormányzat belső adminisztratív folyamatait a kérvények elbírálása, engedélyek kiadása területeken.

3.6. Piaci igények, lehetőségek felmérése

A piaci lehetőségek és igények bemutatását három részre bontjuk, egyrészt a fejlesztések alapját jelentő tehermentesítő út megépítésére, másrészt a piac környéki fejlesztésekre, harmadrészt pedig a Csipkeházak és Kossuth utca rekonstrukciójára.

A tehermentesítő út tervezése, előkészítése több éve zajlik. 2007-ben elkészült a városközpontot elkerülő belső tehermentesítő út létesítéséről szóló tanulmányterv, amelynek célja az út megvalósításához szükséges feltételek, illetve az építés körülményeinek, paramétereinek (szükséges keresztmetszet, csomópontok, egyéb úthálózati elemek) meghatározása volt. A tanulmányterv során megvizsgálták tovább, hogy a városi úthálózat kapacitásának bővítése (új gyűjtőút) milyen módon nyit lehetőséget a belvárosi részek – különös tekintettel a történelmi városrész (piac és környéke) – forgalmi tehermentesítésére, illetve a környező úthálózat átalakítására. A tervezés során kiemelt figyelmet kapott, hogy a tervezett létesítmény megvalósulása során a lehető legkevesebb veszteség érje a természetes és tulajdonjogi környezetet.

A tanulmányterv mellékleteként forgalmi vizsgálat készült, amely felmérte az érintett szakaszokon a jelenlegi forgalmat, majd a javasolt átépítések után várható forgalmat becsülte meg. A csomópont számlálások eredményeként a belvárosban áthaladó jelenlegi és várható forgalmat mutatják a következő ábrák.



A fenti ábrák jól mutatják, hogy a megépített elkerülő út a belváros hasznosításának új teret ad. A lényegesen alacsonyabb áthaladó forgalom miatt a városközpont északi részein – így a piac és környékén – lehetőség nyílik új fejlesztési lehetőségekre, a terület rekonstrukciójára.

A piacon jelenleg is nagy a forgalom. Kedden, pénteken és szombaton van úgy nevezet nagypiac, amikor elsődlegesen friss zöldség és gyümölcs félét kínálnak a kereskedők és őstermelők. Különösen a tavaszi és kora nyári időszakban erős a forgalom, ilyenkor a szabad területeken lévő standokat a zöldség és virágpalánták töltik meg, az árusok kétszáz helyet foglalnak el. A piac jelentősége a térségben meghatározó, a kistérségben sok az őstermelő, akiknek egyik bevételi forrását jelenti a helyi piac. A zalaegerszegi piacon vasárnap is nagy az élet, ennek oka a heti rendszerességgel tartott ócskapiaci nap.

A piacra érkező vevők és árusok által generált forgalomra és parkolási problémákra a projekt részeként elkészülő mélygarázs megoldást jelent.

A belváros egyik jellegzetes épülete a Csipkeház, amely a városi Dísz tér szomszédja, így a városképet meghatározó eleme. A földszintjén a lakótömbök és a Kossuth utca vonalban megépített egy illetve kétszintes kereskedelmi egységek közt található az a tömbbelső közlekedő tér, aminek az állapota erősen elhasználódott és szinte méltatlan képet mutat a városban betöltött szerepköréhez viszonyítva. A kereskedelmi célú területek beteltek és többségük be is vonzotta ide a vásárlókat. A folyamat elindult, de a környezet lepusztultsága miatt nem fejlődött tovább. A fejlesztés eredményeként azonban megnő az üzletek alapterülete, illetve újabb üzlethelyiségek kialakítására kerül sor. A megújuló környezetben kialakításra kerülő fedett bevásárló utca kihasználtsága tovább növekedhet, a magasabb presztízs értékű, felújított üzlethelyiségekre nagy az igény. Az ingatlan a fekvése miatt a város legfrekvenciáltabb környezetében helyezkedik el, az üzlethelyiségek iránt folyamatos a kereslet.

Jelenleg nincs markáns különbség az akcióterület és a város egyéb részei között a lakóingatlanok ára között. A bérleti díjak vonatkozásában már vannak különbségek. Az üzletek bérleti díjai a belvárosban a legmagasabbak (kb. nettó 3 e Ft/m²), míg a város más részein 1-2 e Ft/m². A fejlesztések révén várható az akcióterület presztízsének növekedése, amely következtében a területen lévő ingatlanok (lakások, üzlethelyiségek, irodák) iránti kereslet növekedni fog. Ez biztosítja a későbbi ütemben tervezett Szolgáltató ház kihasználtságát is. A belvárosban sok önkormányzati tulajdonú ingatlan van, amely lehetővé teszi, hogy az üzleti célok mellett a városfejlesztési célok is érvényesüljenek a beruházások során.

4. Fejlesztési célok és beavatkozások

4.1. Az akcióterület fejlesztésének célja, rész céljai

A bemutatott akcióterület rehabilitációs programjának átfogó célja Zalaegerszeg Városmagjában a rehabilitációja, az ősi városmag fenntartható fejlődésének biztosításával, prioritással történeti szerkezetének, kiemelkedő régészeti és építészeti örökségeinek, korszerű rekonstrukció utáni megőrzésével illetve lehetőség szerint az elkövetett településszerkezeti hibák orvoslásával.

El kell érni, hogy Zalaegerszeg történeti Városmagjának valós súlypontja ismét a Kazinczy Ferenc tér legyen, mellyel az északi és déli irányú kapcsolódási vonalakon keresztül ismét visszaállítható az ősi városmag egységes hálózata.

Mindehhez elsősorban a belvárost tehermentesítő és az arra rávezető útvonalakat ki kell építeni. A tehermentesítő út megépítésével cél további fejlesztési területek feltárása (városmagtól nyugatra lévő terület, illetve a régi és új vasútvonal közti terület), amely eredményezi ezen területek felértékelődését, illetve ösztönzi újabb magánberuházások megjelenését.

A peremfeltételek megteremtése után kezdődhetnek a város társadalma számára is igazán látványos beruházások, a gépkocsiforgalomtól részben vagy teljesen „felszabadított” terek minőségi átépítése, egy jól ütemezett és organizált folyamatban.

A térkialakításokkal, térrendezéssel párhuzamosan, a város rangjához méltó fejlesztések indulhatnak e pályázat nyomán, majd egyéb, e pályázat hatására mozduló pénzforrások, vagy későbbi pályázatok felhasználásával.

A városmag hosszú évekre elnyúló rehabilitációs folyamatában a lakosság, a vállalkozók, beruházók, stb. folyamatos bevonása. Világossá kell tenni, hogy a rehabilitációs folyamat eredményessége érdekében szükséges korlátozások olyan minőségi változást eredményeznek, amely nyomán korszerűbb használat, magasabb életszínvonal, vonzóbb környezet jön létre, végeredményben a tulajdon(ok) értéke megnő(nek).

Cél/részcél	Mutató megnevezése	Adatmérés forrása (pl. KSH, Önkormányzati kimutatás, saját felmérés)	Kiinduló érték (2006)	Célérték (2013)
A történelmi belváros északi részének komplex rehabilitációja, új kulturális, közösségi és gazdasági funkciók létrehozása	Felújított közösségi terek alapterülete (m ²)	Saját felmérés	0	19 500 m ²
	Felújított közösségi terek száma (db)	Saját felmérés	0	4 db
	Magánbefektetések számára előkészített terület nagysága (m ²)	Saját felmérés	0	8 000 m ²
	A projekt hatásaként megvalósuló magánberuházások összeg (e Ft)	Saját felmérés	0	2 700 e Ft
	Létesített mélygarázs parkolóhelyek száma (db)	Saját felmérés	0	86 db
A történelmi belváros egységes szerkezetének helyreállítása, szerves kapcsolattal a városközpont déli irányú bővítési területeivel	Egységes belváros alapterülete (m ²)	Saját felmérés	Kazinczy tértől délre fekvő terület	26 000 m ²
A szükséges közlekedési hálózati elemek megteremtése	Megépített tehermentesítő út hossza (km)	Saját felmérés	0	0,75 km
	A tehermentesítő útra rávezető, megépített útszakaszok száma (db)	Saját felmérés	0	3 db
	A tehermentesítő útra rávezető, megépített útszakaszok hossza (km)	Saját felmérés	0	0,65 km
	Megépített új közlekedési csomópontok száma (db)	Saját felmérés	0	3 db
Közösségfejlesztés, a lakosság helyi identitásának erősítése, társadalmi részvétel és esélyegyenlőség ösztönzése				

	Létrejövő új civil szervezetek, közösségek száma (db)	Saját felmérés	0	2 db
	Létrejövő új civil szervezetekben, közösségekben tevékenykedők száma (fő: ffi/nő)	Saját felmérés	0	50 fő (25/25)
	Az új közösségi tereken megrendezett rendezvények száma (db)	Saját felmérés	0	évente min. 10 db

4.2. Fejlesztési programok

Zalaegerszeg megyei jogú város komplex belváros rehabilitációjának célprogramja elsősorban a történeti városmagra irányul, azon belül is, a városközpont közterületei, terei és utcái által alkotott szerkezet középkor utáni évszázadokban strukturálódó egységének, tiszta, átlátható rendszerének visszaállítására.

Jelen akciótervben kijelölt komplex célkitűzések, Zalaegerszeg MJ Város Önkormányzata által következetesen folytatott város-rehabilitációs tevékenységekhez, már elkészült beruházásokhoz szervesen illeszkedő tervek, melyek tervi előkészítése illetve megvalósítása várhatóan a közeli jövőben, 2008-2013-ig terjedő időszakban realizálódik. A pályázat célterületét körbe ölelő akcióterületre, Zalaegerszeg városvezetésének rehabilitációs céljaival megegyező szellemiségű szerkezeti és szabályozási terv készült, illetve készül, melynek alapelve szerint, Zalaegerszeg történeti városközpontjának rekonstrukcióját folyamatosan, jól átgondolt stratégiát követve, településszerkezetének, karakterének, örökölt építészeti értékeinek védelme mellett lehet csak végezni, ütemekre bontva lépésről-lépésre haladva, prioritással a fenntartható fejlődés biztosítására.

A. Közlekedési – belső tehermentesítő út

Zalaegerszeg, szerkezeti tervében és közlekedésfejlesztési koncepciójában rögzített úthálózat-fejlesztések közül megvalósulnak az akcióterületet tehermentesítő külső közlekedési kapcsolatait szolgáló elemek. Megtörténik a tervezési terület belső közlekedési rendszerének revitalizációja. A város szerkezetéhez szervesen illeszkedő, átlátható és működőképes hálózat jön létre a meglévő struktúra védelme mellett, az örökségvédelmi szempontok figyelembevételével. A programok megvalósítása során figyelembe vesszük a terület sajátos funkciójából eredő közlekedési, parkolási igényeket, ideértve a piac okozta forgalomterhelést is.

B. Köztéri elemek – Kazinczy tér, Dísz tér, Kossuth Lajos utca

A programsorban prioritást kapott a bemutatott akcióterület tengelyében elhelyezkedő Kazinczy Ferenc tér városi főtérre való „visszarendezeése”. A program szerint a tér végső rekonstrukciója után, csak célforgalmat megengedő, központi városi fő tér lesz, nemes anyagú díszburkolatokkal, igényes zöldfelületekkel, vízjátékokkal, utcabútorokkal, rendezvény installációkkal, közvilágítással, kiülő teraszokkal, pihenő csomópontokkal stb.

C. Köztéri elemek, közösségi elem – Piac tér, Mérleg tér és felszíni munkák

Zalaegerszeg történeti városközpontjának magterülete, mára az ősi „L” alakú Deák Ferenc térről leszakadt, a város avult állagú, erősen szlömösödött Piac tere, ahol a föld mélye rejt a középkori nyugati várfal maradványait, amelyet a várárok kísér. E konkrét célterületen található az észak-nyugati körbástya, valamint a délnyugati rombusz alakú bástya egyaránt. A pályázat célkitűzése, hogy az ősi múltú városközpont magterületén, szakszerű rekonstrukciójával, a Piac tér ismét a régió unikális, többfunkciós helyszínévé váljon, kultúrtörténeti értékévé minősüljön át

A Mérleg tér pedig, a Piac tér északi irányú kibővítése lesz, a vásárcsarnok felett. A két teret, a börtön fala mentén összekötő, ez idáig szigorúan csak gazdasági kiszolgáló szerepű út is átépül, új tartalommal töltődik fel. Az új elem pedig, nem más, mint a városfal maga, melynek nyomvonalát a térburkolatba megjelenítve, az észak-nyugati és a dél-nyugati bástyákat pedig kicsit kiemelve, terasz,

átjáró, időszakos színpad funkcióval ellátva, bemutatásra tervezzük. A Piac tér tehát egy európai színvonalú többfunkciós városi térré alakul át, amely azon túl, hogy az eddigi vásári és piacnapokon továbbra is a Zalaegerszeg környéki kistermelők és kiskereskedők rendelkezésére áll, egyéb időszakokban szabadtéri programok, kulturális rendezvények, kiállítások számára egyaránt alkalmas térszint biztosít. A tér kialakítása, fix és mobil árusító helyeivel, burkolatával, pontszerű növényzetével, közvilágításával, bútorzatával, várfalat és várarkot idéző szökőkút és lépcső rendszerével, egyéb kisplasztikáival, terasszal az észak-nyugati bástya helyén, átjáróba „bujtatott” színpaddal a rombusz alakú dél-nyugati bástya helyén, stb., olyan kellemes hangulatú városi tér lesz, amely a városlakók hétközi, munka utáni pihenéséhez, kikapcsolódásához is kiváló helyszínt biztosít.

D. Üzleti elemek (min. a támogatás 10%-a)

Térségi szolgáltató központ épül a Piac tér alatti mélyparkolóval, valamint megtörténik a Csipkeházak rekonstrukciója, földszint beépítése.

E. Kiegészítő tevékenységek

Közösségfejlesztési akciók valósulnak meg, civil szervezetek, helyi közösségek jönnek létre és erősödnek meg, projekt honlapot hozunk létre, Internetes és televíziós vitafórumokat működtetünk, egységes arculat érdekében képzési programot valósítunk meg a vállalkozók részére.

Projekt neve	A. Közlekedési – belső tehermentesítő út I. ütem
Tevékenység típusa	Városi funkciót erősítő tevékenység
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	Zalaegerszeg városvezetésének rehabilitációs céljaival megegyező szellemiségű szerkezeti és szabályozási terv készült, illetve készül, melynek alapelve szerint, Zalaegerszeg történeti városközpontjának rekonstrukcióját folyamatosan, jól átgondolt stratégiát követve, településszerkezetének, karakterének, örökölt építészeti értékeinek védelme mellett lehet csak végezni, ütemekre bontva lépésről-lépésre haladva, prioritással a fenntartható fejlődés biztosítására. Jelen pályázat keretein belül a Kazinczy Ferenc tér forgalomcsillapítása valósul meg a Stadion utca - Vágóhíd utca között létesítendő 2x1 sávós út megépítésével. Tervezett útépítési beavatkozások: - Stadion út felújítás - Október 6. tér – Batthyány u. – Budai Nagy Antal u. csomópont építés - Budai Nagy Antal u. felújítása - Jákum u. felújítása a Szeglet utcától a vasúti nyomvonalig - Szeglet u. felújítása - Munkácsy u. felújítása - Új út építése a vasúti nyomvonalon - Vágóhíd u. – tehermentesítő út csomópont kialakítása
Projekt helyszíne	Zalaegerszeg (bemutatott utcák és útszakaszok)
Pályázó szervezet megnevezése	Zalaegerszeg MJV Önkormányzata
Partner	-
Partner szerepe	-
Célcsoport bemutatása	A tehermentesítő utat használó zalaegerszegi és az ide napi szinten érkező kistérségi lakosok, illetve a Zalaegerszeget érintő átmenő forgalom autósai.
Megvalósítás	2010. II. negyedév

tervezett kezdete	
Megvalósítás tervezett vége	2011. III. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	Építési költségek becsült értéke: 633 837 831 Ft
Támogatás aránya	70%
Támogatás nagysága	443 686 482 Ft
További források	190 151 349 Ft (önerő)
Projekt-előkészítés helyzete	Tanulmány terv és engedélyezési tervdokumentáció készült. Az engedélyezési eljárás folyamatban van.
Adminisztratív eljárási kötelezettségek	Kiviteli terv készítés, tervellenőrzés, közbeszerzési eljárás lebonyolítása, kivitelező kiválasztása, szerződéskötés.

Projekt neve	B.3 Köztéri elemek – Kossuth Lajos utca
Tevékenység típusa	Városi funkciót erősítő tevékenység
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	<u>B. Kossuth Lajos utca</u> A Dísz tér fejlesztéséhez kapcsolódóan szükséges a tér mellett elhaladó Kossuth Lajos utca még hiányzó, déli szakaszánál is az utcakép minőségének emelése. Az elmúlt években megkezdett felújítási munkák során a korábbi két sávós Kossuth utcát egy sávósra szűkítették, lassító öblökkel, felületén díszburkolattal, mentén utcabútorokkal, fásítással feldíszítve. Ez az utcaszakasz azonban a Dísz-térnél - Városházánál véget ér. A 2007-13-ban tervezett fejlesztések azonban indokoltá teszik, hogy az utca felújítása további szakaszra is kiterjedjen. A gazdasági funkcióbővítést által érintett Csipkeházak rekonstrukciója igényli a mellette elhaladó közlekedési sáv fejlesztését is. A funkcióbővítő városrehabilitáció az utca Kisfaludy Sándor utca és Petőfi Sándor utca közé eső szakaszát érinti.
Projekt helyszíne	Zalaegerszeg
Pályázó szervezet	Zalaegerszeg MJV Önkormányzata
Partner	-
Partner szerepe	-
Célcsoport bemutatása	A megújult köztereket használó zalaegerszegi és térségi lakosok.
Megvalósítás tervezett kezdete	2009. III. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2009. IV. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	90 m Ft
Támogatás aránya	70%
Támogatás nagysága	63 m Ft
További források	27 m Ft (önerő)
Projekt-előkészítés helyzete	A Kossuth Lajos utca tervezett szakasza kiviteli engedélyes tervdokumentációval rendelkezik.
Adminisztratív eljárási	Kivitelező kiválasztása.

kötelezettségek	
------------------------	--

Projekt neve	C. Köztéri elemek, közösségi elem – Piac tér felszíni munkák I. ütem
Tevékenység típusa	Városi funkciót erősítő tevékenység
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	A rekonstruálandó ősi városmag egységes hálózatában, a Piac tér a Deák Ferenc térrel gyalogos forgalmú tér együttessé válik. A piac funkció mellett, központi, gyülekező fórummá, rendezvény térré alakítandó, különböző látványosságokkal. Innen kifelé fokozatosan válnak a közterületek gépkocsi forgalommal vegyes használatúvá. Kazinczy Ferenc tér, Munkácsy Mihály, Budai Nagy Antal és Batthyány Lajos utcák által határolt négyzetes térségben meghatározó tér együttes, a hajdan „L” alakú Deák Ferenc tér, melyet a könyvtár épülete ma már, határozottan ketté oszt, egy kelet-nyugati tengelyű parkra, a mai Deák térre és az egészen nyújtott, észak-déli tengelyű Piac térre. Az így szétválasztott terek, közös kapcsolati eleme maradt a Sütő utca és annak keleti irányú meghosszabbítása, a Deák téri park déli határvonala mentén. Ez a vonal tovább, keleti irányba, a Mindszenthy téren át is folytatódik, de a mainál finomabb vonalon. A két gyűjtőút között tehát kialakul egy vegyes használatú, kizárólag célforgalommal terhelhető feltárási utca-tér, ahol a gyalogosforgalom mindenképpen elsőbbséget élvez és a burkolatok, a növényesítés, a térbútorok, a közvilágítás berendezései, stb. mind, a környező terekhez igazodóan kialakítottak. A Várkör utca, a Deák térről indulóan, a Sütő utcához hasonlóan, vegyes forgalmú szerepet kap. Az utca kettős képe megszüntetésre kerül a börtön oldalán is, a városközponthoz méltó, új beépítés létesítésével. A Börtön kiszolgálása sem a Várkör utcáról folytatódik ezután, hanem a Budai Nagy Antal útról megnyitott, lényegében a Mérleg térhez kapcsolt közterületen keresztül. A pályázat keretében a Piac tér felszínének rendezése történik meg: térburkolat fejlesztéssel, növényzet telepítéssel, szökőkút és utcabútorok kihelyezésével. A gyalogos térburkolat nagy része beton térkő, melyet mattcsiszolt kemény mészkő csíkok osztanak mezőkre. A térszínen a déli feljárónál elhelyezett fák a térszínből 60 cm magasságban kiemelkedő mészkő mellvéddel kiemelt tárolókba kerülnek. A szökőkút a felszínből időszakosan feltörő vízszög, amely időszakos működése programozható így nem akadályozza a tér többcélú használatát. A térszínen elhelyezett egységes stílusú utcabútorok részben egyediak részben típus gyártmányok: típus gyártmány a térvilágítás, kerékpártárolók, padok, forgalomelzáró pollerek és hulladéktárolók, egyedi utcabútor a mobil és összecsukható elárúsító pavilon, melynek anyaga fa rozsdamentes acél rögzítő elemekkel, ponyva tetővel. A pavilonok összecsukható kialakításúak, rendezvények esetén elszállíthatóak. A rendezvények elektromos energia igényét kielégítő térburkolatba süllyesztett aljzatok kerülnek kialakításra.
Projekt helyszíne	Zalaegerszeg
Pályázó szervezet megnevezése	Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

Partner	-
Partner szerepe	-
Célcsoport bemutatása	A megújult köztereket használó zalaegerszegi és térségi lakosok, piaci árusok.
Megvalósítás tervezett kezdete	2010. III. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2010. IV. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	146 937 750 Ft (építési költségek)
Támogatás aránya	85%
Támogatás nagysága	124 897 087 Ft
További források	22 037 663 Ft (önerő)
Projekt-előkészítés helyzete	Elkészültek az engedélyezési tervdokumentációk, az engedélyek megszerzése megtörtént.
Adminisztratív eljárási kötelezettségek	Kiviteli terv készítés, tervellenőrzés, közbeszerzési eljárás lebonyolítása, kivitelező kiválasztása, szerződéskötés.

Projekt neve	D.2 Piac tér alatti mélygarázs
Tevékenység típusa	Gazdasági funkciót erősítő.
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	<u>D2. Piac tér alatti mélygarázs</u> A Piac-tér alatt 72 db parkolóhely kialakítása a szolgáltató ház földszintjén történő megközelítéssel. A parkoló szükségességét a Piac, a helyi lakosság és végül, de korántsem utolsó sorban, a Piac teret határoló, jelenlegi Megyei és Városi Bíróság épületének átalakításával, az Ügyészség ide költöztetésével kialakítandó Justitia-központ ügyfélforgalmi igénye indokolja, amit a jelenlegi, felszíni és már ma is szűkös parkolóhely kapacitás nem képes kielégíteni. A parkolóház gyalogos feljáratait a tervezett új beépítések földszintjére lehet érkeztetni, közelítve a Piac tömbjéhez. A parkoló üzemeltetése, mivel ez városi célokat szolgál, a Parkológazda Kft. által, városi tulajdonban maradva. A jövőben kialakítandó, hogy ennek megoldása egységes, a felszíni parkolásával azonos díjszabás és díjszedés, vagy attól eltérő, egyedi díjak alapján történne. A felszíni rendszerekkel közös üzemeltetés ugyanakkor lehetővé teszi, hogy rendezvények, illetve egyedi igények esetén a városnak legyen lehetősége ennek szabályozására.
Projekt helyszíne	Zalaegerszeg
Pályázó szervezet megnevezése	Zalaegerszeg MJV Önkormányzata
Partner	Parkológazda Kft.,
Partner szerepe	A beruházási elem megvalósítása után annak üzemeltetése.
Célcsoport bemutatása	Parkolni szándékozó helyi és térségi lakosok.
Megvalósítás tervezett kezdete	2010. I. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2010. IV. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	282 710 075 Ft (építési költségek)
Támogatás aránya	30%
Támogatás	84 813 022 Ft

nagysága	
További források	197 897 053 Ft (önerő)
Projekt-előkészítés helyzete	A mélygarázs tervei elkészültek, az engedélyeztetés megtörtént. Az építés megkezdése előtt régészeti feltárás szükséges. A régészeti feltárással kapcsolatban egyeztetések történtek a megyei múzeum szakértőivel, akik ennek költségét: 30 m Ft-ban határozták meg.
Adminisztratív eljárás kötelezettségek	Kiviteli terv készítés, tervellenőrzés, közbeszerzési eljárás lebonyolítása, kivitelező kiválasztása, szerződéskötés.

Projekt neve	D3. Üzleti elemek
Tevékenység típusa	Beruházás típusú, gazdasági funkciót erősítő.
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	<u>D3. Csipkeházak rekonstrukciója-földszint beépítése</u> A zalaegerszegi városközpont arculatának meghatározó épületei, a Dísz-tér mellett, a Városházával átellenben, kiemelten frekvenciált helyen álló "Csipkeházak" Vadász György, Ybl díjas építész tervei alapján két ütemben épültek meg. A belváros-rehabilitációs program részeként az 1976-ban elsőként átadott tömb (hrsz: 2275, Tüttössy u. 7.) belsőjének vállalkozói alapú megújítására kerül sor. A mind a négy oldalán utcákkal határolt épületegyüttes földszintjén kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatók, amik közül több, a tömb belső részén található jelenleg nem üzemel. A Csipkeházak emeletein 172 lakás található. A cizellált építmény belső, zeg-zúgos kerengői részben Zalagerszeg MJV tulajdonában álló közterületek, amelyek átadásáról minden jogerős döntés mára megszületett a felek között. Bár számos üzlet található a területen, a fényviszonyok, térburkolatok, térfalak állaga miatt a belső alapvetően szlömös, alulhasznosított. A felújítási program alap gondolata az épületbelső megújítása, a kerengők befedése, hangulatos belső terek létrehozása, a kerengőre nyíló üzletek külső és belső megújítása, illetve jobb térkihasználással és az egykori közterek részbeni bevonásával új üzletek kialakítása. A program kedvezményezettje a Csipke Ingatlanfejlesztő Kft, amely a társasházi közösség támogatásával és partnerségében valósítja meg fejlesztését. A projekt eredményeként gazdasági élénkülés, a társasház növekvő bérleti díj bevételei jelennek meg közvetlenül, de emellett jelentős eredmény lesz a ház arculatának, földszinti részeinek megújulása miatt a teljes tömb értéknövekedése, a városi és kistérségi lakosság számára pedig bővülő, magasabb igényességű szolgáltatások jönnek létre.
Projekt helyszíne	Zalaegerszeg
Pályázó szervezet	Zalaegerszeg MJV Önkormányzata

megnevezése	
Partner	Csipke Ingatlanfejlesztő Kft.
Partner szerepe	A beruházási elemek teljes körű megvalósítása és üzemeltetése.
Célcsoport bemutatása	Parkolni szándékozó helyi és térségi lakosok, a szolgáltatóház leendő bérleti és ügyfelei, a csipkeház lakói, az üzletek vásárlói.
Megvalósítás tervezett kezdete	2008. III. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2010. II. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	D3: 202 m Ft
Támogatás aránya	D3: 22 %
Támogatás nagysága	D3: 44,44 m Ft
További források	D3: 157,56 m Ft
Projekt-előkészítés helyzete	A Csipke Ingatlanfejlesztő Kft. minden szükséges tervvel, engedéllyel és tulajdonosi hozzájárulással rendelkezik a projekt megvalósítása érdekében.
Adminisztratív eljárási kötelezettségek	Kivitelező kiválasztása.

Projekt neve	E. Közösségfejlesztési akciók, civil szervezetek, helyi közösségek létrehozása
Tevékenység típusa	Soft tevékenység,
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	Megvalósul egy, a közösségi tér életét jelenleg negatívan befolyásoló közbiztonsági állapot javítását szolgáló projekt elem. Külön elemként, a hagyományos városrész lakossága, üzletgazdái, leendő tulajdonosok, köz-, és kulturális intézmények vezetői, egyszóval minden területileg tulajdon-, vagy kezelői jogban érintett célcsoport számára egy, a közösségi tudatot erősítő, a megvalósult fejlesztés konszenzuson alapuló működtetési rendjét kialakító, programgeneráló projekt elem. Az akcióterület fejlesztése kapcsán ezen túl egy speciális, hátrányos helyzetű rétegek integrálását elősegítő projekt elem valósul meg, aminek részeként a Piac téren kialakuló ifjúsági közösségi tér egyik első hasznosításaként kisebbségi kulturális program sorozat kerül kidolgozásra, elősegítendő a többség és kisebbség közeledését. Fontos kiegészítő elem lesz a városrész egységes arculata érdekében gazdasági szereplők marketing felkészítési projekt elemének megvalósítása, ennek részeként, az egységes arculat kialakítását elősegítendő, az akcióterület vállalkozói számára előadás-sorozatok megrendezése kirakat-rendezés, korszerű, de mégis a városrészre jellemző, egységesség felé mutató portál-image kialakítása tárgyában.
Projekt helyszíne	Zalaegerszeg
Pályázó szervezet megnevezése	Zalaegerszeg MJV Önkormányzata
Partner	Zalaegerszegi Cigány Kisebbségi Önkormányzat, Hálózat Az Integrációért Alapítvány, Zalaegerszegi Városi Rendőrség, Városesztétikai Társaság (VÁRTÁR), Humán Kontakt Kht., Zala Megyei Kereskedelmi és Iparkamara
Partner szerepe	A tevékenységek előkészítésében és megvalósításában való közreműködés.
Célcsoport bemutatása	Zalaegerszeg lakossága, különösen az akcióterületen élők.
Megvalósítás tervezett kezdete	2009. IV. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2011. IV. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	10 m Ft
Támogatás aránya	85%
Támogatás	8,5 m Ft

nagysága	
További források	1,5 m Ft
Projekt-előkészítés helyzete	Előkészítő találkozón az igények összegyűjtése megtörtént, amely alapján elkészült a projekt koncepció. További feladat ennek részletes kidolgozása.
Adminisztratív eljárási kötelezettségek	Egyeztetés az érintettekkel.

Projekt neve	F. Terület előkészítés, műszaki ellenőrzés, használatba vételi eljárások
Tevékenység típusa	Beruházás típusú projektekhez kapcsolódó (ERFA) kiegészítő tevékenységek.
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	Terület előkészítési munkák: - bontási munkák - Piac térhez kapcsolódó régészeti feltárás Valamennyi projekthez kapcsolódó műszaki ellenőrzés. A projekt zárásához szükséges használatbavételi engedélyek megszerzése
Tervezett teljes költségvetés	95,92 m Ft
Támogatás aránya	(projektelemenként változó)
Támogatás nagysága	56,292 m Ft
További források	39, 628 m Ft
Projekt-előkészítés helyzete	Árajánlatkérések folyamatban.
Adminisztratív eljárási kötelezettségek	Egyeztetés az érintettekkel.

Projekt neve	G. Projektmenedzsment feladatok
Tevékenység típusa	Beruházás típusú projektekhez kapcsolódó (ERFA) kiegészítő tevékenységek.
Finanszírozó strukturális alap	ERFA
Projekt rövid leírása (15-20 sorban)	Projektmenedzsment feladatok ellátása: - Projekt adminisztrációs és nyilvántartási rendszer tervezése, kialakítása és működtetése a Támogatási Szerződés előírásainak megfelelően. - A projekt végrehajtására vonatkozó tartalmi és pénzügyi időszaki és zárójelentések elkészítése. - Segítségnyújtás a projekt pénzügyi lebonyolításában (a projekt támogatásának kifizetéséhez szükséges kifizetési kérelmek összeállítása, a szállítói számlák kiegyenlítésének előkészítése). - A fizikai és pénzügyi megvalósítás nyomon követése (monitoring). - A közreműködő szervezettel való kapcsolattartás. Kapcsolódó szolgáltatások biztosítása: - Könyvvizsgálat - A Támogatási Szerződés szerint kötelező tájékoztatási és nyilvánossági feladatok ellátása (A nyilvánosság és a későbbi működtetés érdekében Zalaegerszeg oldalán önálló projekt oldal kerül kialakításra.).
Partner	Zalaegerszegi Városrehabilitációs Kft.
Megvalósítás tervezett kezdete	2009. IV. negyedév
Megvalósítás tervezett vége	2011 IV. negyedév
Tervezett teljes költségvetés	35 Ft
Támogatás aránya	(projektelemenként változó)
Támogatás nagysága	24,1 m Ft
További források	Önerő: 10,9 m Ft
Adminisztratív eljárási kötelezettségek	Szerződések megkötése.

4.2.1. Összefoglaló indikátor táblázat

Mutató neve	Típus	Mértékegység	Bázis-érték	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása	Mutató számításának módszere, gyakorisága
A ROP/Akcióterv releváns indikátorai							
A fejlesztéssel érintett terület nagysága*	output	ha	0	135,8	2011.09.30	Kedvezményezett jelentései, térinformatikai adatbázis.	Akcióterület lehatárolását térinformatikai eszközökkel, területszámítással, az indikátor megvalósulásának időpontjában, egy alkalommal határozzuk meg.
A fejlesztések által érintett lakosság létszáma*	output	fő	0	95741	2011.09.30	KSH, népszámlálás, önkormányzati nyilvántartás	Zalaegerszegi kistérség lakosainak létszáma az indikátor teljesülésének időpontjában egy alkalommal meghatározva, az aktuálisan elérhető utolsó hiteles adat felhasználásával.
A konstrukció által teremtett munkahelyek száma*	eredmény	db	0	30	2012.09.30	Önkormányzati nyilvántartás, pályázói statisztikai létszám adatok (adatszolgáltatás, KSH adatbázis)	A projekt zárását követően egy évvel, egy alkalommal meghatározva, a projekt indulásakor nyilvántartott statisztikai létszámhoz viszonyítva.
Új városi funkciók betelepődése/a fejlesztés nyomán elérhető (köz- és profitorientált) szolgáltatások száma a projekt által érintett településrészen*	eredmény	db	0	5	2011.11.30	Kedvezményezett jelentései	Új funkciók a projektben: 1. új tehermentesítő útvonál 2. új mélygarázsok 3. új közösségi tér, rendezvényter 4. fedett bevásárlóutca 5. kisebbségi rendezvénysorozat. Módszere a jelentésekben való szereplés, illetve városi nyilvántartások, könyvelésben való szerepeltetés ellenőrzése, egy alkalommal, megvalósulást követő két hónap múlva.

Mutató neve	Típus	Mértékegység	Bázis-érték	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása	Mutató számításának módszere, gyakorisága
A támogatott projektek eredményeként elért energia megtakarítás*	eredmény	GJ	0	1	2011.11.30	Kedvezményezett jelentései, energetikai számlák.	A projekt végétől követő két hónap múlva kerülnek összevetésre a projektben szereplő partnerek projekt kezdéskor jellemző és a projekt zárást követően megvalósuló indikátorai.
Lakossági elégedettség*	hatás	%	0	+25% (a kiinduló értékhez képest mért növekedés)	2011.09.30	Felmérés	A projekt indításakor és zárásakor egy-egy 300-as mintán alapuló közvéleménykutatás elvégzése, amelynek kérdései az akcióterület városképének minőségét méri fel az ott élők, dolgozók szemében.
Az integrált fejlesztési projekt átfogó indikátorai							
A projekt hatásaként megvalósuló magánberuházások összege		e Ft	0	500	2013	Saját felmérés	A programozási időszak végén, az akcióterületet érintően építési engedélyt kapott, illetve megvalósult, nem önkormányzati vagy önkormányzati tulajdonú beruházások összegzése felmérés alapján. A felmérést a kiadott építési engedélyekkel rendelkezők, kivitelező vállalkozók, illetve vállalkozói érdekképviselők körében és bevonásával végezzük el, egy alkalommal.
Felújított közösségi terek alapterülete		m ²	0	19500	2011.11.30	Saját felmérés	Az önkormányzat nyilvántartásában szereplő saját tulajdonú, illetve a kiadott építési engedélyek alapján magántulajdonú, de közhasználatú területek adatainak gyűjtése, felmérése a programozási időszak végén, egy alkalommal.

Mutató neve	Típus	Mértékegység	Bázis-érték	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása	Mutató számításának módszere, gyakorisága
Felújítással érintett közterület		m ²	0	6430	2011.09.30	Építési napló	Az önkormányzat nyilvántartásában szereplő saját tulajdonú, illetve a kiadott építési engedélyek alapján magántulajdonú, de közhasználatú területek adatainak kigyűjtése, felmérése a programozási időszak végén, egy alkalommal.
Egységes belváros alapterülete		m ²	0	26000	2011.09.30	Saját felmérés	A műszaki átadás-átvételt követően, az immár elkerülő úttal tehermentesített, felújított belváros területének térinformatikai adatbázisból való meghatározása.
Az egyes projektelemek indikátorai							
Felújított útszakasz hossza (meglévő elkerülő szakaszok és közvetlenül csatlakozó utcák + Kossuth utca)	output	fm	0	2190	2010.12.31	Építési napló	A műszaki átadás-átvételt követően az építési naplóban szereplő adatok, illetve az önkormányzat könyveiben aktiválásra kerülő adatok fényében egyszer kerül felmérésre.
Megépített új útszakasz hossza (vasúti elkerülő)		fm	0				
Megépített új közlekedési csomópontok száma	output	db	0	2	2013	Saját felmérés	
Kazinczy tér átmenő forgalmának csökkenése	eredmény	%	0	20	2011.09.30	Forgalom számlálás	Az átadást követően egy, majd kétfévente ismételt módon, a forgalomszámlálások szokásos szakmai elvárásai szerint, szakértők bevonásával kerül elvégzésre.
Létesített mélygarázs parkolóhelyek száma	output	db	0	72	2010.12.31	Építési napló	A műszaki átadás-átvételt követően az építési naplóban szereplő adatok, illetve az önkormányzat könyveiben aktiválásra kerülő adatok fényében egyszer kerül felmérésre.
Felújításra került, multifunkcionális közösségi tér nagysága a Piac-téren		m ²	0				
Parkolási igénytől felszabaduló felszíni terület	eredmény	m ²	0	600	2011.03.31	Empirikus	

Mutató neve	Típus	Mértékegység	Bázis-érték	Minimálisan elvárt célérték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása	Mutató számításának módszere, gyakorisága
Meglévő üzlethelyiségek külső-belső felújítása	output	db	0	9	2009.12.31	Építési napló	A műszaki átadás-átvételt követően az építési naplóban szereplő adatok, illetve a partner vállalkozó könyveiben aktiválásra kerülő adatok fényében egyszer kerül felmérésre.
Üzlethelyiségek alapterületének bővülése fedett bevásárló utca mentén	output	m ²	306,25	694,12	2009. december	Építési napló	Bázisérték felmérése az engedélyezési tervdokumentáció felmérési rajzai alapján
Csipkeházak alatti kereskedelmi egységek forgalom bővülése	eredmény	%	100	220	2012.május 31.	Érintett cégek éves beszámoló	Mutató induló értéke érdekében a meglévő üzletek éves árbevételének felmérése, majd projekt zárást követően, az éves beszámolók elkészítése után újbóli felméréssel a kiinduló értékhez történő hasonlítás.
Új üzlethelyiségek száma a "Csipke passzázson"		db	0	17	2009.12.31	Építési napló	
Az új közösségi tereken megrendezett rendezvények száma évente		db	0	10	2011.12.31	Önkormányzati és civil szervezeti nyilvántartások	Programnaptár alapján
Létrejövő új civil szervezetek, közösségek száma		db	0	2	2013	Saját felmérés	
Létrejövő új civil szervezetekben, közösségekben tevékenykedők száma		fő	0	50	2013	Saját felmérés	

A városrehabilitációs projekt végrehajtási ütemterve

Projektelem	2009				2010												2011											
	2009				2010												2011											
	III.	IV.			I.			II.			III.			IV.			I.			II.			III.			IV.		
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A (70%) Közlekedési – vasút helyén belső tehermentesítő út I. ütem																												
<i>Vasúti nyomvonal helyén</i>																												
<i>"Belső" utcák (Jákum-Munkácsy-Szeglet-BudaiNA)</i>																												
<i>Csomópont építés</i>																												
<i>Csomóponttól keletre eső szakasz</i>																												
B (85%) Köztéri elemek – Kossuth L. u.																												
C (85%) Köztéri elemek, közösségi elem – I. ütem: Piac tér.																												
D2 (30%) Üzleti elemek – I. ütem, Piac tér alatti 80 db mélygarázs																												
D3 Csipkeház komplexum belső térrendezés, bevásárló és sétáló udvarrá alakítása																												
E (85%) Kiegészítő tevékenységek (ESZA): közösségfejlesztési akciók, civil szervezetek, helyi közösségek létrehozása, projekt honlap, Internetes és televíziós vitafórumok működtetése, egységes arculat érdekében képzési program vállalkozóknak, térségi terv																												
F Előkészítések (út tervek, AT, IVS)																												
G Projektmenedzsment																												
H Szolgáltatások igénybevétele - független mérnök , könyvvizsgálat , kommunikáció, PR																												

4.2.2. Magánszféra által megvalósítani kívánt projektek a közszféra fejlesztései nyomán

Az akcióterületén jelenleg ismert fejlesztések (legalább tervtanács által tárgyalat beruházások):

1. Irodaház projekt Kazinczy tér

Helye: Kazinczy tér 2., Hrsz:3170/1, 3170/2

Fejlesztés típusa: irodaház, üzletek, mélygarázs

Beruházó: K+K Bau Profil ZRt.

Projekt költségvetése: n.a.

Beépítésre kerülő terület nagysága: 1320 m²

Kapcsolódása városfejlesztéshez: Kazinczy tér és az Iskola köz közötti átjárás megteremtése.

Üzletközpont projekt Keresztury tér

Helye: Széchenyi tér és Keresztury tér, Hrsz: 2946/1, 2946/5 2946/3, 2946/4

Fejlesztés típusa: üzletközpont, mélygarázs

Beruházó: Schreiber Tamás

Projekt költségvetése: n.a.

Beépítésre kerülő terület nagysága: 4280 m²

Kapcsolódása városfejlesztéshez: Térfal kialakítás a Széchenyi téren, „Centrum tér” minőségi megújítása.

Volt Color telephely

Helye: Mártírok u. 19-21. Hrsz: 3488

Fejlesztés típusa: lakóház

Beruházó: Ír befektető

Projekt költségvetése: n.a.

Beépítésre kerülő terület nagysága: 1800 m²

Kapcsolódása városfejlesztéshez: volt ipari ingatlan átépítése, új funkció.

Iskola köz – Tompa utca Göcsej Pláza

Helye: Tompa u. 1-3, Iskolaköz 2-4.

Fejlesztés típusa: üzletközpont, mélygarázs

Beruházó: Göcsej Invest

Projekt költségvetése: n.a.

Beépítésre kerülő terület nagysága: 1380 m²

Kapcsolódása városfejlesztéshez: Leromlott tömbbelső megújítása.

Aranykrajcár Üzletház

Helye: Mérleg tér 2.

Fejlesztés típusa: üzletközpont, lakás, iroda, mélygarázs

Beruházó: Generál Zala Invest

Projekt költségvetése: n.a.

Beépítésre kerülő terület nagysága: 1260 m²

Kapcsolódása városfejlesztéshez: Leromlott környezet megújítása

Justitia Központ

Helye: A Megyei és Városi Bíróságnak otthont adó tömb belső átalakításával ugyanitt elhelyezésre kerülne a Megyei és a Városi Ügyészség intézménye, továbbá az Igazságügyi Hivatal is. Ezzel

országosan is első között alakulna ki az a Justitia Központ munkanév alatt futó projekt, amely elsősorban az Államreform Operatív Program keretén belül, a hatékonyság növelése mellett nyújtana az állampolgárok számára jobban elérhető, és remélhetőleg működésében még a jelenleginél is jobb, gyorsabb szolgáltatást.

Fejlesztés típusa: Justitia Központ létesülése – igazságügyi szolgáltatások infrastrukturális és áttételesen szervezeti fejlesztése

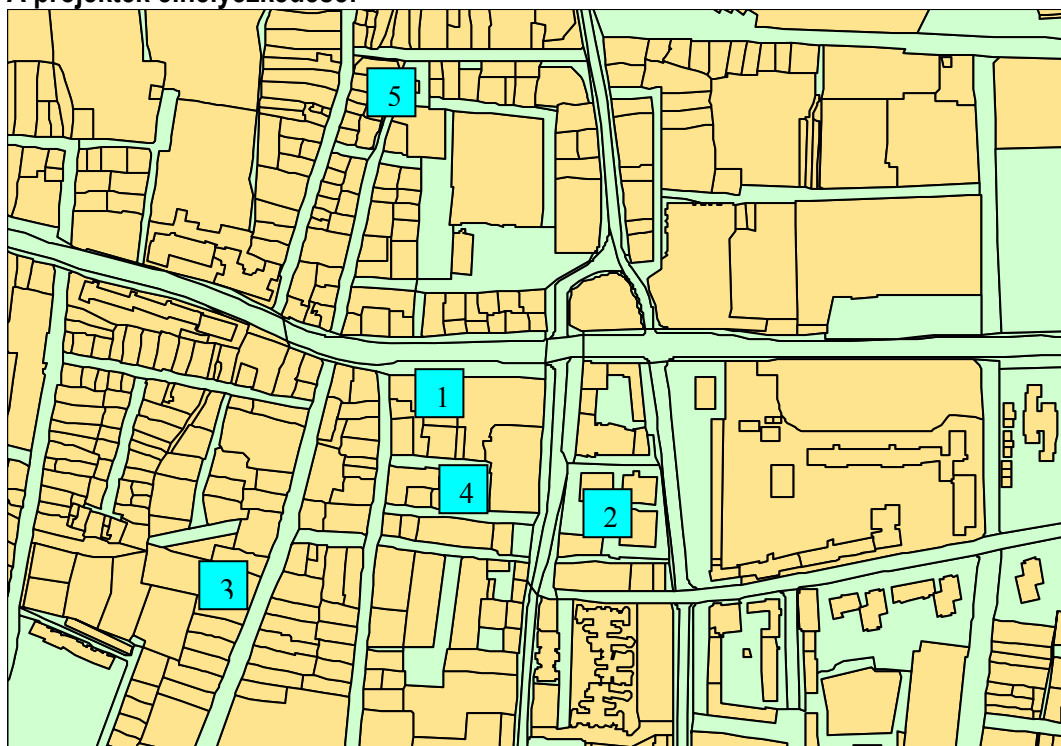
Beruházó: IRM, Zala Megyei Főügyészség partnerségével

Projekt költségvetése: becsült értéke 2 500 millió Ft, koncepcionális terv alapján

Be- és átépítésre kerülő terület nagysága: 10 000 nm. Az épület helyszíne ma vegyes tulajdonú, de nagyon avult állagú. Kisajátítással érintettek, a 3632/1-, 3632/2-, 3633- és 3634 hrsz-ú ingatlanok.

Kapcsolódás városfejlesztéshez: A belváros rehabilitáció kijelölt akcióterületének közepén, a térben meghatározó fontosságú, az igazságszolgáltatás minden intézményét integráló közintézmény létesül.

A projektek elhelyezkedése:



Egyéb, tervezett beruházások:

- Az akcióterület észak-nyugati és észak-keleti sarkával határos sport területeket összekapcsoló szabadidős-, bevásárló központ létesíthető, jelentős parkoló felülettel, mely szintén többfunkciósra tehető.
- Térségi szolgáltató központ – Irodaház mélyparkolóval II. ütem;
- Régi Megyeháza homlokzati rekonstrukciója (360 m Ft);
- Múzeum bővítése (vázlattervek készültek);
- A városközpontot északi széleken határoló sportterületeket összekapcsoló szabadidős-, bevásárló központ, többfunkciós parkoló felülettel;
- Piac épületének bővítése, a beépítési javaslatok alapján;
- A Járum Ferenc utca –Munkácsy Mihály utca között tervezett átkötő út mentén vegyes funkciójú beépítések (üzlet, iroda, lakás).

- Polgármesteri Hivatal környezetében, a Kisfaludy utca mentén vegyes funkciójú beépítések (üzlet, iroda, lakás).
- A Budai Nagy Antal utca északi oldalán kialakuló új tömbben konferencia központ létesülhet.

4.2.3. A pályázathoz kapcsolódó, de azon kívül a közsféra által megvalósítani kívánt tevékenységek az akcióterületen.

KÖZLEKEDÉSI ELEMELK:

- Vágóhíd utca átépítése, jelzőlámpás csomópontok átépítése, áthangolása;
- Malom utca átépítése, jelzőlámpás csomópontok átépítése, áthangolása;
- Köztéri fásított parkoló a Galamb utca mentén (300 m Ft);
- Járum Ferenc utca mögötti parkoló, illetve a mélyparkoló lehajtója helyén levő garázsok tulajdonosai számára új garázsok kialakítása, Zalaegerszeg MJV beruházásában;
- A megszűnő vasúti pálya helyén, a jelzett szakaszon, a tehermentesítő út II. ütemének továbbépítéséig, parkoló létesíthető;
- A Stadion északi lelátójának lebontása vagy átépítése – újjáépítés esetén az ott futó vasúti vágány jövőbeni, szintén elkerülő út hosszú távú céljait szolgáló kialakítása;
- Új kiszolgáló út építése a Budai Nagy Antal úttól északra;

KÖZTÉRI KÖZTÖSSÉGI ELEMELK:

- Várkör utca felszíni kialakítása;
- Zöldterület kialakítása a Budai Nagy Antal út és a Járum Ferenc út kereszteződésében, melynek kialakítását a Deák Ferenc térhez hasonló zöldfelületi intenzitással javasoljuk.
- További mélygarázsok és/vagy felszíni fásított parkolók kialakítása;

4.3. A tervezett tevékenységek illeszkedése a célcsoport igényeihez

A fejlesztés átfogó célja, hogy visszaállítsa Zalaegerszeg egykor volt, majd a fő közlekedési utakkal átvágott városközpontjának egységét, azon elősegítse a gyalogos forgalmat generáló, azáltal elérhető és elérendő közfunkciókat ellátó központok elérhetőségét, továbbá generáljon további forgalmat a területen érintett vállalkozások számára.

Az akcióterv nagy számban foglal magába városi és megyei közfunkciókat ellátó intézményeket, illetve széles vonzáskörzetből vonzó gazdasági szolgáltató központot (piac) és vállalkozásokat (lásd volt Centrum áruház, Domus, műszaki üzletek, stb). A fejlesztések során érintett célcsoport ezért szűken értelmezve is jóval nagyobb, mint az akcióterületen élők létszáma, ami egyébként 2.318 fő. Természetesen az elsődleges célcsoport részese ezen lakosság is, ám az ide allokált források mégis legalább ilyen mértékben fogják kedvezően befolyásolni az ide városközponti ügyeiket intézni érkezők sok tízezres létszámát.

A célcsoport pontos nagyságát ma pontosan nem tudjuk megadni, csak körülírni az érintettek körét – ennek alapját a munka során elvégzett további adatgyűjtések és mélyinterjúk során begyűjtött látogatottsági, forgalmi adatok képezik majd. Nem tévedünk azonban nagyot, ha a teljes fejlesztést tekintve kijelentjük, hogy az Zalaegerszeg teljes lakossága (közel 62 000 fő), és agglomerációja (további mintegy 40 000 fő) számára jelent majd mindenki számára közvetlenül érzékelhető életminőség javulást.

Az érintett célcsoportok az alábbi körökből állnak:

- arra a Kazinczy-téren, tehát a városközpont egykori fő terén áthaladó 14 000 gépjármű és utasai, amelyek létszámát a legfrissebb augusztusi forgalomszámlálások adták meg,
- a piac látogatói, akik Zala megye szinte teljes északi részéről érkeznek, mivel a piac az akcióterület északi részén, a történelmi városközpontban, a fejlesztés utáni terület egyik gyűjtőpontjában található;
- a megyei hatáskörű intézmények ügyfeleiből, amelyekkel nem csak Zalaegerszeg és közvetlen agglomerációjának, hanem minimum a megye északi, nem Nagykanizsa Megyei Jogú Város intézményei által ellátott településeinek van rendszeresen dolga – mint a Megyei Bíróság, Megyei Könyvtár, Zala Megyei Múzeum, vagy éppen Zalaegerszeg Polgármesteri Hivatala és az Okmányiroda, melyek a Dísz tér mellett találhatók;
- Zalaegerszeg lakosságának egésze, azaz mintegy 62 000 fő, amely városi ügyei intézése, emberi kapcsolatai ápolása, vagy csupán vásárlásai kapcsán naponta kénytelen áthaladni egy alapvetően nem átmenő forgalomra tervezett városközponti forgalom torlódásain;
- Az ide érkező nem zalaegerszegi turisták, érkezzenek azok akár sport-, akár hivatás-, akár egyéb, például örökség, vagy éppen egészségturizmus (lásd Aquapark és fejlesztés alatt álló Termálfürdő) keretében;
- végül, de korántsem utolsó sorban az itt lakó 2.318 fő, akik egészsége, életminősége napi szinten szenved súlyos károkat a zaj-, a levegőszennyezés, a közbiztonság, vagy akár csak a parkolási gondok miatt.

A fentiek alapján könnyen belátható, hogy az adott fejlesztés jóval túlmutat egy városközpont rehabilitációján, az Zalaegerszeg egészére pozitív hatással lesz. A fejlesztés erősíti a város gazdaságát - közlekedési idővesztés csökkenése, gyalogos forgalom miatt vásárlói forgalom bővülése, turizmus megerősödése, stb.

A rehabilitáció hozzájárul a társadalmi megújuláshoz, az identitás, lokálpatriotizmus erősödéséhez - közösségi terek, azokon közösségi tevékenységek megújulása, találkozási pontok, ezáltal emberi

kapcsolatok megerősödése, identitás megerősödése. Végül, de nem utolsó sorban jelentősen hozzájárul a környezeti állapot javulásához, legyen szó természeti vagy épített környezetről - gépjármű forgalomnak a a belvárosból való kiszorítása révén a levegő-, a zajszennyezés és a rezgés csökkenése, járulékos műszaki infrastrukturális károk csökkenése, épített örökség megújulása, megóvása, zöldfelületek növelése, ezáltal pedig a levegőminőségnek, mikroklimának további javulása, stb.).

A fejlesztések eredményei tehát jól láthatóan szinte minden célcsoport számára pozitív hatással járnak, így bevonásuk előre láthatóan a túlnyomó többség részéről sikeres lesz. Természetesen, mint minden átalakulásnak, ennek is lehetnek vesztesei – így azon üzletek, amelyek a gépjármű forgalom csökkenésével piaci hátrányt szenvednek, mint a nagyobb műszaki árukat, vagy egyéb nagyobb termékeket forgalmazó kereskedelmi egységek, de ez egy egészséges átrendeződéshez vezet idővel, hiszen ezen üzletek megtalálják a számukra kedvezőbb helyet, mások viszont épp az autóforgalom csökkenésével tudnak megerősödni, esetleg újak megjelenni. Az akcióterv kidolgozása során egyeztetéseket fogunk folytatni a kereskedelmi szervezetek képviselőivel, és a jogos, és a közösség egészének érdekeivel összeegyeztethető érdekeiket érvényesíteni fogjuk.

A fejlesztés során, mint azt fentebb is jeleztük, viszonylag hosszabb, akár 3-4 éves átmeneti időszakot élhet meg a térség, ami természetesen nem jelenti a teljes terület folyamatos zaklatását. Ezzel együtt éppen az átmeneti jelleg tudatosítása érdekében szükséges lesz az erős lakossági kommunikáció során a megcélzott eredmény hangsúlyozása, illetve a folyamatos egyeztetés rendjének kialakítása, és szereplőinek kiválasztása, hogy ezáltal mind a stratégiai, mind a kivitelezésekhez kötődő operatív észrevételek kezelhetőek legyenek. Fontos lesz a jól megtervezett ütemezés a pályázatok során, hiszen a jól tervezhető kivitelezés nagyban hozzájárulhat a nehézségekre való felkészülésre, illetve azok kezelésére.

A célcsoportok közül az itt lakó lakosság motiváltsága nem kérdéses, de ezt lakossági fórumokon is fogjuk tovább erősíteni – számukra a fejlesztést követő állapot a jelenlegihez képest szinte minden területen jelentős javulást fog mutatni.

Az ide érkező, itt ügyeiket intéző lakosság megfelelő irányítás mellett szintén kedvezőbb feltételeket talál, hiszen az ügyintézéshez a gyalogos megközelítés szinte minden esetben szükséges. Az ő érdekeik miatt, és az autómentes közösségi terek megvalósíthatósága érdekében jelentős, a területen kívüli parkoló fejlesztés, és új információs rendszer kerül kialakításra.

A területen érintett vállalkozók számára mind a piaci körülmények javítása, mind az igényesebb környezetben, várhatóan fejlődő kereslet, mind az ingatlanok várható felértékelősége elég motiváció lesz a folyamatba való bevonhatóság szempontjából. A vállalkozói aktivitás a korábbi fejlesztések során is, de a jelen időszakban is jelentős, hiszen Zalaegerszeg relatív sűrűn lakott és nagyon aktív gazdaságú térségéről van szó. Bevonásuk, a fejlesztések hatására való aktivizálódásuk véleményünk szerint jóval a szükséges mérték felett valósul meg idővel.

4.4. A városrehabilitációs projekt végrehajtási ütemterve

[illegible]

4.5. A tervezett fejlesztések várható hatásai

4.5.1. Társadalmi-gazdasági hatások

Sajátos és történelmi mércével is kivételes lehetőséget teremt a történelmi belváros – örökölt építészeti értékeinek védelme mellett – rehabilitációja és közlekedési rendszerének átalakítására a Zalaölvő-Boba (magyar-szlovén) nemzetközi vonal rehabilitációja kapcsán 2008 közepére elkészülő új vasúti nyomvonal. Az integrált fejlesztési projekt eredményeként forgalomcsillapított, ismét szerves és egységes, infrastruktúrájában és funkcionálisan is megújult történelmi értékeit őrző belvárosa lesz Zalaegerszegnek. A belváros tehermentesítése hozzájárul a településszerkezet átalakításához, a város hosszú távon fenntartható közlekedési hálózatának kialakításához. Ezáltal élhetőbb, nyugodtabb területté alakulhat a város szíve. A város központjának átmenő forgalomtól való mentesítése által lehetővé válik a belvárosi közlekedés-rehabilitáció, valamint közösségi terek megújítása, ami jelentős gazdasági, turisztikai hatással bír. A többfunkcióssá alakítandó Piac tér alkalmassá válik kulturális rendezvények, szabadtéri előadások, koncertek kiállítások szervezésére, amely a turizmus fejlődését is jelentené. A kibővített piaci, vásári és rendezvény programok növelhetik a városba, illetve a városkörnyékre irányuló tőke beáramlás nagyságát, amely közvetetten hozzájárulhat Zalaegerszeg, illetve az egész kistérség jövedelemtermelő képességének fokozásához.

A létrejövő közösségi terek, a kulturális és közösségi rendezvények erősíthetik a városhoz kötődés kialakulását, és lakóhelyi, városrészi közösségek fejlődését, aktivitásuk növekedését, a helyi identitás erősödését. A beruházás nyomán a belváros és a környező városrészek felértékelődése várható, amely további magánberuházásokat ösztönözhet a jelenleg is meglévő kezdeményezések mellett. A fejlesztések javítják az akcióterületen belül tevékenykedő vállalkozások versenyképességét, amely magasabb jövedelmet biztosító munkahelyeket teremt, illetve az önkormányzat iparüzési, idegenforgalmi adóbevételeit növeli. A megnövekedett bevételeket az önkormányzat visszaforgathatja további gazdaságfejlesztést segítő közösségi beruházásokba.

4.5.2. Esélyegyenlőségi hatás

A belváros teljesen akadálymentesített megközelítése valósul meg, átjárás, szolgáltatásokhoz való fizikai hozzáférés megkönnyítése is megtörténik. Helyi társadalom bevonása a tervezés és a végrehajtás folyamatába is segíti az esélyegyenlőségi szempont érvényesülését. A kivitelezés ideje alatt is figyelembe vesszük a hátrányos helyzetűek szempontjait (pl. munkaterületek átjárhatósága érdekében megfelelő átjárók, rámpák kialakítása kerekesszékesek, babakocsival közlekedők számára). A projekt során közmunkaprogram valósul meg, amely tartós munkanélküliek számára nyújt képzési és foglalkoztatási lehetőséget, ezáltal megteremtve a munkaerő-piaci helyzetük javulásának lehetőségét.

4.5.3. Környezeti hatások

Legfontosabb környezeti hatás a belső területek zajterhelésének, légszennyezésének mérséklése a belváros forgalomterhelésének csökkentése révén. Fenntartható közlekedési rendszer alakul ki a belvárosban, a projekt tervezett közúthálózati fejlesztéseinek eredményeképpen a térség átmenő forgalma várhatóan zökkenőmentessé válik, a célforgalom pedig, az akcióterületen tiszta forgalmi rend szerint folyhat, megfelelő számú parkolási lehetőség biztosításával. A városközpont kikerülése gyorsabb áthaladást tesz lehetővé, amely összességében csökkentheti a közlekedése emissziót. A

város örökségvédelmi törekvéseinek következtében, az elkészített részletes szabályozást követve, az utcaképek, térfalak megújulnak, általában a közterületek belső és külső térrendszere vonzó, lakható városrész képet mutatják. Jelentősen növekedni fognak a zöldterületek nagysága, a közműrendszerek is megújulnak, amely energiahatékonyságot is javítani fogja. A város örökségvédelmi törekvéseinek következtében, az elkészített részletes szabályozást követve, az utcaképek, a térfalak megújulnak, általában a közterületek belső és külső térrendszere vonzó, lakható városrész képét mutatják. Az akcióterület közműellátottsága teljes, közműhálózata biztonságosan megújul, újabb légkabelek pedig nem létesülnek

4.6. Kockázatok elemzése

A bekövetkezés valószínűsége Hatása a projekt Céljaira	kicsi	közepes	nagy
	- Az akcióterületen előre nem látható, a műszaki megvalósítást hátráltató vagy megakadályozó közmű, vagy egyéb, pl régészeti akadályba ütközünk. - Az engedélyezés során új, számunkra kedvezőtlen szabványok megakadályozzák az engedélyezés folyamatát. - A fő-, vagy alvállalkozó egyes szereplői a kivitelezés során csődbe mennek.	A fő- vagy alvállalkozók nem az elvárt minőségben teljesítik a munkát, ami nem kerülhet így átvételre, ami miatt kicsúszunk a rendelkezésre álló időből.	MÁV vasútvonal áthelyezési projekt csúszása
Közepes		Az egyes, egymásra épülő fejlesztési elemek finanszírozásának ütemezése lassabb, mint azt a megvalósítás ütemezése igényelné, ezért meg, vagy	

		elcsúszik a második, harmadik ütem megvalósulása. A kevés kedvezőtlenül érintett célcsoportok valamelyike megtámadja az engedélyezési eljárást, ezzel a megvalósítás 2. vagy 3. üteme kicsúszik a rendelkezésre álló időből	
Nagy	•	A második, harmadik ütem nem kapja meg, vagy a szükségesnél jóval kisebb mértékben a szükséges állami támogatást.	•

Az egyes kockázati elemek csökkentése:

- o lakossági kommunikációval,
- o a kiírások feltételeinek átgondolt, előrelátó megfogalmazásával, illetve
- o a program közcélúságának, közérdekűségének széles körben, regionálisan való terjesztésével
- o A finanszírozási kockázatokra oly módon készülünk fel, hogy az egyes megvalósuló elemek akkor is megálljanak a lábukon, ha a fejlesztés további üteme akár jelentős, akár fél évtizedes csúszást is szenved.

4.7. Partnerségi egyeztetések

Az előkészítés során a lakosság és vállalkozók körében kérdőíves felmérés készült. Interjúorozatot valósítottunk meg a meghatározó szereplők körében (képviselők, befektetők, ingatlanok kezelői, intézményvezetők). Az akciótérv készítése során lakossági fórumot szerveztünk, ahol bemutattuk a tervezett fejlesztéseket.

5. Megvalósítás intézményi kerete

5.1. Akcióterületi menedzsment szervezet bemutatása

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlés 2008. szeptember 11-i ülésén, több fordulás előkészítő tárgyalásokat követően döntött arról, hogy önálló társaság létrehozásának előkészítésével bízta meg a polgármestert. Az új városfejlesztő társaság létrehozása mellett a döntő érv az volt, hogy a több mint 10 éve működő Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. energiáit fő tevékenységére, a profitorientált gazdasági infrastruktúrafejlesztésre fordíthassa. A gazdaságfejlesztési tevékenysége keretében a Zrt. végzi két nyertes ROP pályázat megvalósítását, mintegy 700 milliós összköltséggel, a Zrt. a felelőse a város rendeletben szabályozott munkahelymegtartó és befektetés-támogató programja működtetésének. E fő feladatai mellett a Zrt. egyedi fejlesztési projektekkel is foglalkozik, miközben saját nevében bonyolít ingatlan adás-vételeket (természetesen a felügyelő bizottság és a tulajdonos megfelelő kontrollja mellett).

Az előkészítési időszakot követően a Közgyűlés 2008. decemberében alapította meg a kifejezetten a város-rehabilitációs program koordinálására a Zalaegerszegi Város-rehabilitációs Kft-t. A kizárólagosan városi tulajdonú cég a Tervezési Útmutatóban rögzített feltételek, feladatkörök és működési modell alapján jött létre. A város a cégalapítás mellett rendeletet alkotott a rehabilitációs feladatok ellátásáról. Az új társaság működési területe az IVS-ben kijelölt akcióterület, kizárólagosan jogosult javaslatot tenni az akcióterületet érintő fejlesztési, ingatlangazdálkodási ügyekben. A társaság működése során az önkormányzat nevében jár el, az üzleti döntések meghozatala a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A társaság saját vagyonnal nem rendelkezik, fő feladata város-rehabilitációs program előkészítése, koordinálása.

A Kft., működése során nem képződik eredmény. Az éves üzleti tervében szereplő bevétel kizárólagosan az önkormányzattól származó, a feladat-ellátására szolgáló megbízási díj, vele szemben a költség oldalon a bérek és a működés feltételeit biztosító dologi kiadások állnak. A rehabilitációs feladatok előkészítési, tervezési, megvalósítási és egyéb költségeit az önkormányzat tervezi az éves költségvetésében, annak felhasználására a Kft. tesz javaslatot, egyeztetve a hivatal koordinációra kijelölt szervezeti egységével.

5.2. Az akcióterületi terv megvalósításának nyomon követése, civil szereplők bevonása

A megvalósítás során a helyi lakosokból álló akciócsoportot működtetünk, a kivitelezés során szervezett kooperációs bejárásokon a helyi lakosok képviselőinek jelenlétét biztosítjuk, folyamatos sajtó híreket közlünk, projekt honlapot üzemeltetünk, online és TV-s vitafórumok működtetünk.

5.3. Üzemeltetés, működtetés

A fejlesztési tevékenység üzemeltetését a város és cégei, illetve a beruházásokba bevont partnerek végzik. A fenntartási költségeket a város saját bevételeiből, a partnerek pedig a szolgáltatások működtetéséből (D2: mélygarázs), illetve bérbeadásból (D1: térségi szolgáltató ház, D3: üzletek) származó bevételekből fedezik.

A működtetés és fenntartási pénzügyi részeit az Akcióterületi Terv 4. sz. mellékletét képező Költség-haszon elemzés mutatja be.

6. Pénzügyi terv

6.1. Pályázat előzetes összefoglaló költségvetése 2007-2008

Projektgazda	Tevékenység	Költségek összesen		Elszámolható összköltség Ft	Támogatási arány %	Igényelt támo- gatás Ft	Önerő e Ft
		Nettó Ft	Le nem vonható Áfa				

Gazdasági funkciót erősítő tevékenységek

Parkológazda Kft	Piac tér alatt 80 72 db mélygarázs	255 530 774	0	255 530 774	30%	76 659 232	178 871 542
	Építés	226 168 060	0	226 168 060	30%	67 850 418	158 317 642
	Eszköz	0	0	0	30%	0	0
	Eng. tervezés	3 850 000	0	3 850 000	30%	1 155 000	2 695 000
	Kiv. Tervek	4 100 000	0	4 100 000	30%	1 230 000	2 870 000
	Régészeti feltárás	18 912 714	0	18 912 714	30%	5 673 814	13 238 900
	Projektmenedzsment	2 500 000	0	2 500 000	30%	750 000	1 750 000
	ebből de minimis összesen					1 905 000	

Csipke Ingatlanfejlesztő Kft	Csipkeházak rekonstrukciója	177 786 274	0	177 786 274	22%	39 112 980	138 673 294
	Külső rekonstrukció (közterületek átépítése, felújítása)	97 739 769	0	97 739 769	22%	21 502 749	76 237 020
	Belső felújítás	71 481 505	0	71 481 505	22%	15 725 931	55 755 574
	Tervezés	6 065 000	0	6 065 000	22%	1 334 300	4 730 700
	Engedélyezés (parkoló megváltás)		0	0	22%	0	0
	Projektmenedzsment	2 500 000	0	2 500 000	22%	550 000	1 950 000

Projektgazda	Tevékenység	Költségek összesen		Elszámolható összköltség Ft	Támogatási arány %	Igényelt támo- gatás Ft	Önerő e Ft
		Nettó Ft	Le nem vonható Áfa				
						23 387 049	

Közösségi funkciókat erősítő tevékenységek

(nincs)

Városi funkciókat erősítő tevékenységek

Zalaegerszeg MJV	Belső tehermentesítő út	671 428 675	132 032 566	803 461 241	70%	562 422 869	241 038 372
	Építés	501 870 265	125 467 566	627 337 831	70%	439 136 482	188 201 349
	Általános tételek	27 570 000	6 892 500	34 462 500	70%	24 123 750	10 338 750
	Közművek	129 263 405	32 315 851	161 579 256	70%	113 105 479	48 473 777
	Útépítés	337 724 360	84 431 090	422 155 450	70%	295 508 815	126 646 635
	Forgalomtechnikai berendezések	7 312 500	1 828 125	9 140 625	70%	6 398 438	2 742 188
	Földvásárlás	139 858 410	0	139 858 410	70%	97 900 887	41 957 523
	Tervezés (engedélyezési és kiviteli terv)	10 600 000	2 120 000	12 720 000	70%	8 904 000	3 816 000
	Előzetes tanulmány terv	6 600 000	1 320 000	7 920 000	70%	5 544 000	2 376 000
	Projektmenedzsment	12 500 000	3 125 000	15 625 000	70%	10 937 500	4 687 500
	Kossuth utca	53 937 449	13 484 362	67 421 811	70%	47 195 268	20 226 543
	Építés	29 991 800	7 497 950	37 489 750	70%	26 242 825	11 246 925
	Általános tételek	625 000	156 250	781 250	70%	546 875	234 375
	Útépítés	28 722 520	7 180 630	35 903 150	70%	25 132 205	10 770 945
	Forgalomtechnikai berendezések	644 280	161 070	805 350	70%	563 745	241 605
	Közvilágítás felújítása	15 445 649	3 861 412	19 307 061	70%	13 514 943	5 792 118
	Zöldfelület kialakítás	6 000 000	1 500 000	7 500 000	70%	5 250 000	2 250 000

Projektgazda	Tevékenység	Költségek összesen		Elszámolható összköltség Ft	Támogatási arány %	Igényelt támo- gatás Ft	Önerő e Ft
		Nettó Ft	Le nem vonható Áfa				
	Projektmenedzsment	2 500 000	625 000	3 125 000	70%	2 187 500	937 500
	Piac tér felszíni munkái	151 169 866	37 490 967	188 660 833	73%	138 463 575	50 197 257
	Építés	117 550 200	29 387 550	146 937 750	73%	107 841 813	39 095 937
	Építés (Piac tér és börtön közötti szakasz)	7 802 380	1 950 595	9 752 975	73%	7 157 987	2 594 988
	Eng. tervezés	6 030 000	1 206 000	7 236 000	73%	5 310 707	1 925 293
	Régészet	12 287 286	3 071 822	15 359 108	73%	11 272 488	4 086 620
	Projektmenedzsment	7 500 000	1 875 000	9 375 000	73%	6 880 580	2 494 420

Közzsféra funkcióinak megerősítését szolgáló fejlesztések

(nincs)

Barnamezős területek fejlesztése

(nincs)

Az infrastrukturális, beruházás jellegű fejlesztéseket kiegészítő kisléptékű („soft”) elemek

Zalaegerszeg MJV	Kiegészítő tevékenységek	10 500 000	2 625 000	13 125 000	85%	11 156 250	1 968 750
	<i>közösségfejlesztési akciók, civil szervezetek, helyi közösségek létrehozása, projekt honlap, Internetes és televíziós vitafórumok működtetése, egységes arculat érdekében képzési program vállalkozóknak, térségi tervezés megkezdése</i>						
	Projektmenedzsment	2 500 000	625 000	3 125 000	85%	2 656 250	468 750

Önmagában nem, csak a fenti tevékenységekkel együtt támogatható (kiegészítő) tevékenységek

Projektgazda	Tevékenység	Költségek összesen		Elszámolható összköltség Ft	Támogatási arány %	Igényelt támogatás Ft	Önerő e Ft
		Nettó Ft	Le nem vonható Áfa				
Zalaegerszeg MJV	Integrált Városfejlesztési Stratégia készítése, Előzetes Akcióterületi Terv, Részletes Akcióterületi Terv	12 307 000	2 461 400	14 768 400	85%	12 553 140	2 215 260
Kialakítandó funkcióhoz (tevékenységhez) kapcsolódó támogatási jogcímen, az arra vonatkozó támogatási mértékkel	Kiemelt projekt háttérdokumentáció (tervek, engedélyek, tanulmányok)	37 245 000	4 646 000	41 891 000		23 478 007	18 412 993
	Projektmenedzsment	30 000 000	6 250 000	36 250 000		23 961 830	12 288 170
	Terület előkészítés (régészeti feltárás)	31 200 000	3 071 822	34 271 822		16 946 302	17 325 519
	A projekt megvalósításához szorosan kapcsolódó szolgáltatások	16 800 000	4 200 000	21 000 000		12 394 226	8 605 774
	Független mérnök / műszaki ellenőr	8 000 000	2 000 000	10 000 000	58%	5 786 567	4 213 433
	Közbeszerzés	4 000 000	1 000 000	5 000 000	63%	3 135 719	1 864 281
	Könyvvizsgálat	1 600 000	400 000	2 000 000	58%	1 157 313	842 687
	Kommunikáció, PR	3 200 000	800 000	4 000 000	58%	2 314 627	1 685 373
Összesen		1 349 460 038	192 294 295	1 541 754 333	58,37%	899 957 540	641 796 793

6.2. Projekt költség-haszon elemzése

A Végleges Akcióterületi Terv 4. sz. melléklete tartalmazza.

7. Az előkészítettség állapota

8. Mellékletek

8.1. Akcióterületet bemutató térképvázlat

Mellékelve!

8.2. Vázlat tervek (beépítési terv és épület-vázlattervek)

Mellékelve!

8.3. Zöldfelületi tanulmányterv, természeti örökségek védelme, táj- és kertépítészet

Zöldfelületek – az akcióterület zöldfelületeinek helyzete, jelentősége, zöldfelületi kapcsolatai

Zalaegerszeg változatos természeti adottságú területen fekszik. A város közigazgatási területén három meghatározó tájkarakter különíthető el:

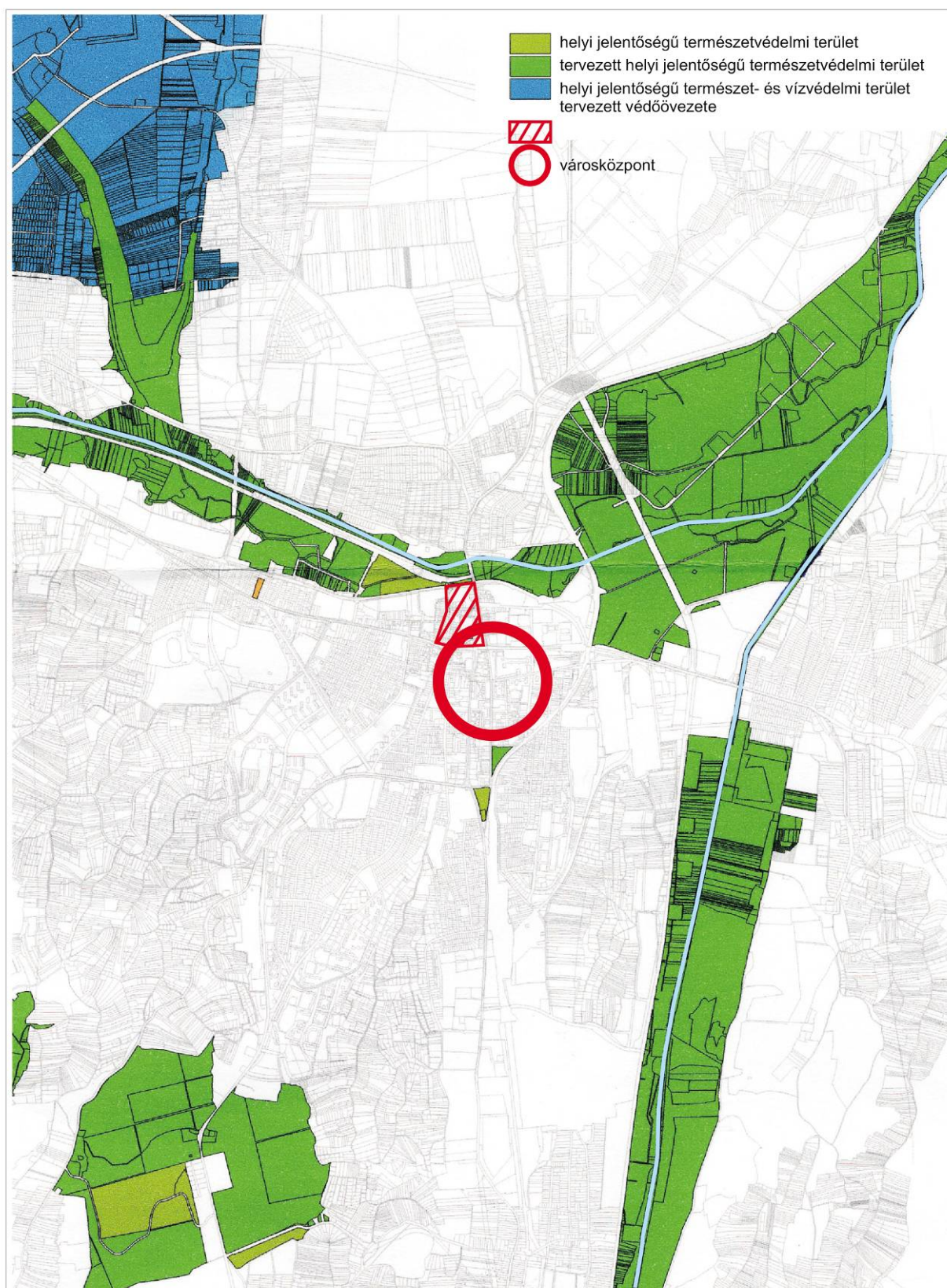
- A Zala völgyétől északra elterülő enyhén lankás – jellemzően szántóként hasznosított dombosság.
- A Zala völgyétől délre, a Göcseji dombosság erősen szabdalt domborzatú, kertgazdasággal hasznosított, illetve kiterjedt erdőkkel borított vidéke.
- A két eltérő karakterű tájrészt a Zala és Felső Válicka vízfolyások és az őket kísérő mély fekvésű, gyepes, ligetes területek választják el. E nedves rétek, ligeterdők összefüggő rendszert, regionális jelentőségű ökológiai folyosót alkotva biztosítják – mint folyamatos élőhelyek – a folyó menti zöldfelületek, illetve a Balaton – Kis-Balaton – országos jelentőségű ökológiai területek – közötti kapcsolatot.

Zalaegerszeg területén a Zala folyó kettészeli a város települési területét (belterületét). A folyómedret nedves rétek, ligeterdők, belterületi zöldfelületek, közparkok és zöldfelületi jellegű intézményterületek kísérik. E zöldfelületek alkotják a város zöldfelületi rendszerének gerincét, és lehetőséget biztosítanak a bel- és külterületi zöldfelületek háborítatlan kapcsolatának kialakítására. (A Zala-völgyi ökológiai folyosó jelentőségét, tervezett helyi védelme egyértelműen jelzi.)

A Zala folyó Zalaegerszeg városközpontjának – az akcióterületünknek – északi határán, változó szélességű – természet közeli növényzettel fedett – zöldfelületek között halad. A folyóvölgy közelsége igen kedvező adottság a települési terület (városközpont) természetes vízfelülettel történő gazdagítására, a zöldfelületi rendszer kiépítésére.

Jelenleg azonban a természetes vízfolyás közvetlen közelsége a városközpont területén nem érzékelhető, az ebből adódó lehetőségek kihasználatlanok, mivel még működő iparterületek, valamint a vasútvonal is, elszakítják a természeti területet a városközpont közterületi zöldfelületeitől. Szükség lenne olyan kapcsolatteremtő szereppel rendelkező infrastrukturális létesítmények megvalósítására – felüljáró, gyalogos átjárók, aluljáró(k), stb.- melyek az akcióterülettel északon szomszédos vízfolyást kísérő réteket, parkokat, zöldfelületeket, „bekapcsolják”, közvetlenül elérhetővé, megközelíthetővé teszik a belváros területéről, ezáltal azok közvetlen hatása megteremtődik, érezhetővé válik az akcióterületre. (ld.: Az akcióterület elhelyezkedése a város zöldfelületi rendszerét meghatározó ökológiai hálózatban megnevezésű mellékletet).

AZ AKCIÓTERÜLET ELHELYEZKEDÉSE A VÁROS ZÖDLFELÜLETÉT MEGHATÁROZÓ ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATBAN



Az akcióterület zöldfelületi szempontú jellemzése

A tervezési terület területhasználata szélsőségesen változó. Területén a városközponti funkciók:

- regionális és városi jelentőségű intézmények (bíróság, börtön, múzeum, könyvtár, templom, szálloda, városháza, stb.),
- kereskedelmi, gazdasági területek (vásárcsarnok, piac, bevásárlóközpont, üzletek) mellett,
- nagyvárosi, kisvárosi és kertvárosi lakóterületek,
- zöldfelület jellegű intézmények (sportcsarnok, sportpályák)
- ipari, gazdasági területek,
- valamint
- alulhasznosított, illetve
- használaton kívüli területek is megtalálhatók.

A különböző hasznosítású területek állapota – ezáltal a környezetminőséget befolyásoló hatása – erősen változó. Az impozáns régi épületek, új épülő, és felújított intézmények, valamint lakóépületek mellett zsúfoltan beépült telkek, omladozó házak, üres, gyomos hasznosítatlan telkek, sivár garázssorok és kereskedelmi épületek, felhagyott iparterületek találhatók.

A terület túlnyomó része e területrészeire érkezők, ill. tévedők számára az átépülő, illetve átépítésre váró terület erősen vegyes látványát nyújtja.

A tervezési terület zöldfelületeire – a fenti sokrétű területhasználatból, a területhasználatok erősen különböző állapotából adódóan – a sokféleség és a szélsőséges állapotok jellemzőek. A helyi védelem alatt álló felújított Deák tér mellett sivár, fátlan utcák, terek, hulladékkal szennyezett zöldfelületek is találhatók.

A zöldfelületi kapcsolatok hiányoznak, a gyalogos forgalom rendszere (annak ellenére, hogy a területen gyalogos forgalmat vonzó létesítmények sora található) nem épült ki.

Közhasználatú zöldfelületek, zöldterületek

A közterületi zöldfelületek a város zöldfelületi rendszerének legértékesebb elemei, mivel rekreáló hatásuk mellett, kiemelkedő jelentőségű a településesztétikai, városképformáló, környezetminőséget meghatározó, valamint a zöldfelületi kapcsolatok erősítésében betöltött szerepük.

Zalaegerszeg zöldterület-ellátottság szempontjából kedvező helyzetben van, de problémát okoz a zöldterületek egyenetlen eloszlása és a zöldfelületi kapcsolatok hiánya.

Az akcióterületen

- **közpark** kiterjedésű, illetve **közkert** funkciójú közterületi zöldfelület nincs, ami leginkább történeti eredetéből eredő, beutcsodott, sűrű beépítéséből, városközponti szereköréből adódik.

- **Közterek** közül a

- **Deák Ferenc tér** a legrangosabb. A 0,35 ha nagyságú – a közelmúltban igényesen felújított – tér idős növényzetével (hatalmas platánok, hársak, Magnoliák, Gingko biloba és fiatal csörgőfa-sor) helyi jelentőségű védett természeti érték.

A tér, geometriai kialakítása, burkolatai, valamint berendezése a patinás környezethez igazodva régi kisvárosi hangulatot áraszt. Az utcabútorok formavilága megegyező, igényes, de az új burkolatok, ill. szegélyek „Viacolor típusú” építőelemeinek sem formája, sem felülete nem elég „nemes” ebben a környezetben.

- A Deák Ferenc térhez közvetlenül kapcsolódó **Mindszenty tér** jellegét, a Deák térrel történő közvetlen kapcsolat helyreállítását, az elkészült közterületi rekonstrukció során részben sikerült visszaállítani. A téren a középületek (múzeum, templom) közelében idős, értékes fák mellett szobrok, emlékművek sora jelzi a terület frekvenciált jellegét.

- A **városi piac** a vásárcsarnokhoz kapcsolódva a Mérleg teret és a Deák Ferenc tér könyvtár mögötti részét foglalja el. A részben piac, részben parkolás számára (időben elkülönülten) hasznosított terek zöldfelület és növényzet nélküli, fátlan, sivár, aszfaltozott területek. A téren a sivár, nyomasztó hatást fokozza az üres, hasznosítatlan, ill. garázs-sorokkal beépített telkek szomszédsága, a börtön – piactér fölé magasodó, osztatlan, növényzet nélküli – zárt falának uralkodó látványa.
- A **Kazinczy tér és Széchenyi tér** tér-jellegét azonnal elvesztette, amikor a településszerkezetet országos főutak forgalmával átszelték. A tér jelleg visszaállítása e program prioritást élvező fő célja. A Széchenyi téren elkészült átépítés során, az utca/tér fő funkciója továbbra is elsősorban autós közlekedésre szánt, kiszolgáló út maradt. Ugyanezt a megállapítást tehetjük, tovább délre a Kossuth Lajos utca esetében, a Petőfi Sándor utcáig tartó szakaszra is. A most folyó felújítás, itt is a gépkocsiforgalomnak ad „főszerepet”, annak lassított átvezetésével.
- A **Dísz tér** mai kopár képének urbánus átépítésére már a tervek is elkészültek, a városi szándék feltétlenül támogatandó.

Közlekedési területek zöldfelületei általában elenyésző kiterjedésűek, de növényzetüktől függően városképfarmáló klímamódosító hatásuk, kapcsolatteremtő, ill. környezetminőséget meghatározó szerepük nem elhanyagolható. A tervezési terület utcái jórészt fátlanok, sivarak. Legtöbbjükben zöldsáv sincs. Ennek oka a viszonylag szűk utcaszélesség, vagy a nagy forgalom, de feltételezhetően a növénytelepítési igény hiánya is. A Kazinczy tér (ill. utca), mentén szakaszosan széles zöldsáv található, de fásítás ezen utcaszakaszon sem jellemző. A zöldsávokat cserje és virágültetések, gyepfelületek borítják. A tervezési területet keletről határoló Batthyány Lajos utca zöldfelületi szempontból a legjelentősebb. Az utcát széles gyepes zöldsáv kíséri, de fásítás – fiatal vérszilva fasor – csak a Zala folyó völgy közelében, a „Plusz” élelmiszer áruház előtti szakaszon található. Az utca viszonylag tágas, zöld látványának kialakulásához a Budai Nagy Antal utca sarkán „hátrahúzott” új épületek kerítetlen előkertjei, valamint a múzeum épület fás, cserjés előkertje nem kis mértékben járul hozzá.

Közhasználat elől elzárt területek zöldfelületei

Zöldfelülettel, fás növényzettel rendelkező magánterületek kondicionáló hatása, városképfarmáló szerepe a növényállományuktól és helyzetüktől függően erősen változó.

- A tervezési területen található **központi intézmények** nagy részéhez közhasználat elől elzárt telekrész is tartozik.
- A börtön-udvar a funkciónak megfelelően zárt, sivar terület.
- A tervezési terület **lakóterületein** a gyér növényzet és a jellemzően zárt sorú beépítési mód következtében a magántelkek növényzetének városképfarmáló szerepe nincs, kondicionáló hatása elenyésző.
- Egy-egy idős fa (dió, vadgesztenye, fenyő, stb.), mely néhány lakótelken megjelenik – e fátlan környezetben – kiemelt jelentőséggel bír, ezért a terület átépítésénél megóvására különös figyelmet kell fordítani.
- A **kereskedelmi, gazdasági területek** közhasználat elől elzárt udvarai a raktározás, rakodás, helyenként árusítás célját szolgálják.
A „Plusz” áruház telke a parkoló kocsik számára leaszfaltozott terület, ahol a zöldfelület minimális.
- A használaton kívüli **ipari gazdasági terület** összefüggő, szabad (beépítetlen) területekkel rendelkezik, melyek jelentős része zöldfelület. A zöldfelületeken helyenként idős fás növényállomány (fenyők, juharok, hársak, fűzek, stb.) található. E fás növényzetet a terület újrahasznosításánál, átépítésénél figyelembe kell venni.

Összefoglaló értékelés

Az akcióterület városközponti helyzete, területhasználata, regionális jelentőségű ökológiai folyosó menti elhelyezkedése egyértelműen jelzi a terület zöldfelületeivel – elsősorban a közterületi zöldfelületekkel – szemben támasztott igényeket. Ezért a terület komplex rehabilitációjánál, átépülésénél, az átépítésekkel kapcsolatos további tervezéseknél az alábbi zöldfelületi szempontú javaslatok, megállapítások figyelembevétele fontos cél legyen:

- Az akcióterület zöldfelületi rendszerét ki kell építeni. (A meglévő zöldterületek megóvásával, új zöldterületek kiépítésével, az egyes zöldterületek között a „zöld” kapcsolatok megteremtésével.)
- A tervezési terület zöldfelületi rendszere és a regionális jelentőségű ökológiai folyosó között közvetlen zöld kapcsolatot/kapcsolatokat kell kialakítani. (A Zala folyó völgye felé „kinyíló” közterületi zöldfelületek kialakításával.)
- A terület gyalogos forgalma és zöldfelületi rendszer közötti összhangot meg kell teremteni. (A gyalogos forgalmú területek összefüggő hálózatának kialakításával és e területek tudatos, intenzív növényesítésével.)
- A terület ökológiai potenciáljának növelése. (Kötelezően kialakítandó zöldfelületekkel, kötelező beültetésekkel, biológiai aktivitás érték növelésével.)
- Védett, ill. védelemre érdemes növényzet megóvása.
- Új beépítéseknel a meglévő fák maximális védelme.
- Közterületek igényes – a funkciónak megfelelő, a területen belül azonos jellegű, de a városközpont meglévő (kialakult) közterületeihez is alkalmazkodó – kiépítése, a közterületi zöldfelületek nagy díszértékű növényzettel történő intenzív beültetése.

Zöldfelületrendezési javaslatok

Zalaegerszeg belvárosának, komplex rehabilitációjának célja, a meglévő művi és természeti értékek, valamint városszerkezeti sajátosságok megőrzése mellett, a múlt visszaidézésével, a fenntartható fejlődés biztosítása, végeredményben élhető városi térszerkezet létrehozása.

A változásokat a közlekedés (a városrész forgalmi rendjének) átszervezése, valamint városrendezési szempontok indokolják. A terület átrendezésével a zöldterületek, a zöldterületi kapcsolatok (a terület zöldfelületi rendszere) jelentősen megváltoznak.

A zöldfelületek tervezett változásai az akcióterület zöldfelületeinek növelését, a város zöldfelületi rendszerébe történő bekapcsolását, a gyalogos kapcsolatok racionalizálását, a terület biológiai aktivitásértékének növelését biztosítják.

A közterületek – a közterületi zöldfelületek hálózatának – kialakítására kiemelt figyelmet kell fordítani, mivel a zöldterületeknek (közterületi zöldfelületeknek) és azok növényzetének a városkép (utcakép) formálásában, és a környezetminőség javításában kiemelt szerepe van.

Az akcióterületen

- **kőzpark** jellegű, illetve
 - **közkert** funkciójú zöldterület
- jelenleg, és tervezetten nincs.

A meglévő és tervezett **közterek** láncolatában a jelentős zöldfelülettel rendelkező terek mellett, gyalogos forgalmú, burkolt felületű tereket kell kiemelni:

Jelentős zöldfelülettel rendelkező terek:

- a védelem alatt álló Deák Ferenc tér, melynek háborítatlanságát biztosítani kell, területének és növényzetének védelmével,



- a Jakum Ferenc utca és Munkácsy Mihály utca új szakasza által közrefogott – tervezett – városi köztér a belváros Zala-völgy felőli kapuja, a zöldfelületi rendszer külső kapcsolatát biztosító „kapcsolatteremtő” eleme lesz.

A fenti területek városi terek, díszterek, melyek viszonylag nagy (min. 75 %) zöldfelülettel, intenzív beültetéssel, jelentős fás növényállománnyal rendelkeznek, illetve tervezettek. Területükön épület, építmény elhelyezése ideiglenes jelleggel sem javasolt.

Gyalogos forgalmú, burkolt felületű terek:

- A Mindszenty tér „tér jellegét” az átmenő utak, ezáltal a gépkocsi forgalom nagy részének megszüntetésével visszanyerte, a Deák térrel való közvetlen kapcsolata is ezzel megteremtődött. Jelen pályázati anyagban az akcióterület ősi magjában a térszerkezet további visszarendezése javasolt. A Piac tér Mérleg térrel, Deák térrel való kapcsolata gyalogos átjárókkal, burkolt felületekkel biztosított. A Mindszenty térnek pedig, a Kazinczy tér átépítése, a Széchenyi térrel való közvetlen kapcsolatát is lehetővé teszi.

E terek cca. 75 %-ban burkoltak, a növényzetet – a területet berendező – növénytartókban elhelyezett fák, cserjék, virágok jelentik. A terek biológiai aktivitás értéke épületszerkezetek, homlokzatok, tetők, pergolák, stb. zöldítésével, vízfelületek, szökőkutak létesítésével növelhető. Összefoglalva, a burkolt terek együttesében a pontszerű növényzet, a térburkolatok, az utcabútorok, a térvilágítás, további térdíszítő elemek (szobrok), stb. együttesének összhangja, magas minőségi kialakításban alkot kellemes, jó klimatikus hatású, jó hangulatú, megragadó tér élményt. Az újonnan kialakítandó tér alatt mélygarázs kiépíthető.

Mélygarázs a Deák Ferenc tér védett részén nem létesíthető.

Közlekedési területek feladata elsősorban a területen átvezető, illetve a területre irányuló forgalom lebonyolítása, de a közlekedési területeken lévő zöldfelületeknek és növényzetnek szerepe – kiemelkedő városkép (utcakép) formáló zöldfelületi kapcsolatokat biztosító, ill. kondicionáló hatásuk miatt – nem elhanyagolható.

- az átmenő forgalom levezetését szolgáló 18,00-22,00 m szabályozási szélességű közlekedési területeken min. 2,00 m szélességű zöldsáv háromszintes növényállománnyal, illetve fásítással létesítendő.
- A 12,00 m ill. ennél kisebb szabályozási szélességű utcáknál, zöldsáv kialakítására nem, fásításra max. egy oldalon nyílik lehetőség. Az elkeskenyedő utcaszakaszokon zöldsáv kialakítása, fásítás sem biztosítható. Ezen utcarészekben a „zöldesítés” magánterületekről – kúszó növényzettel, előkert fásításával – szorgalmazandó.
- A vegyes forgalmú utcákban a gépkocsi és gyalogos forgalom nincs elkülönítve. A fásítás és növénytelepítés az ide irányuló forgalmat nem akadályozhatja, de a forgalom „csendesítésében” jelentős szerepe kell legyen.

- A gépkocsik várakozására, parkolására kialakítandó területeken, 4 parkoló/1 db nagy lombkoronájú fa telepítésén túl, a parkoló sorok között min. 1,50 m széles – cserjével, fával betelepített – zöldsáv létesítendő.

Közterületrendezési javaslatok

A közterületek, a közterületi zöldfelületek rendezettsége, állapota, beültetésük, fenntartásuk színvonala, a települési környezet minőségét nagymértékben meghatározza, ezért – különösen az akcióterület központi elhelyezkedéséből adódóan – jogos elvárás a közterületek (közterek, ill. közlekedési területek) magas színvonalú, igényes kiépítése.

Az érvényes szabályozási terv – a szabályozás eszközeivel segíti a színvonalas közterület kialakítását.

Rögzíti

- a minimális zöldfelület-arányt,
- a kötelező beültetéseket,
- a meglévő növényzet megóvását.

Előírja

- a közlekedési területeken a közlekedési felületek kiépítésével egyidőben a zöldfelületek rendezését és beültetését.

A közterületek rendezését (ki-, ill. átépítését) meg kell előznie a város és e városrész arculatának (image-ának) megeremtése és ebben – zöldterületi szempontból – az alkalmazandó burkolatok, utcabútorok, telepítendő növényfajok meghatározása. A közterületek kiépítésénél a **burkolatok, szegélyek, támfalak** anyagának megválasztásánál a természetes, ill. természetes hatású, a városi hangulatnak megfelelő igényes anyagok alkalmazandók.

A nagyforgalmú gyalogutak, terek burkolatára könnyen járható, egyszerű formájú, de nemes felületű, könnyen tisztítható burkolólapok alkalmazása javasolható (nagy összefüggő burkolat esetén a burkolóanyagok variálандók). Beton, ill. bitumenes burkolatok csak a kifejezetten gépjárművek számára kialakított felületeken javasolt, de a parkoló területek burkolata az útfelületektől elkülönülve, burkoló-elemekből építendő.

A közterületeken elhelyezendő **utcabútorok** a meglévő városközpontban, valamint a Deák téren található bútorokhoz alkalmazkodjanak. A közterületen lévő, ill. közterületre nyíló helyiségek, teraszok lehatárolásának és bútorozásának alkalmazkodnia kell a környezetéhez. E területeken természetes anyagokból (nád, vessző, fa, vas, stb.) készült kényelmes bútorok kiválasztása javasolt. Műanyag berendezések alkalmazását – a terület frekvenciát jellegére való tekintettel – kerülni kell.

- A **növénytelepítésnek** a városkép, ill. utcakép kialakításában kiemelt jelentősége van.

Segítségével

- egyes épületek túlzott kubatúrája oldható,
- zavaró felületek takarhatók,
- egységes utcakép biztosítható,
- területek, megközelítési pontok hangsúlyozhatók,
- központi területek kiemelhetők, díszíthetők.

A telepítendő növényzet a tágabb és szűkebb környezetnek, a város (városrész) sajátosságainak, a termőhelyi viszonyoknak, a funkciónak meg kell feleljen. A növényanyag megválasztásánál a termőhelyi viszonyok mellett a tervezési területen a díszérték kell, hogy prioritást kapjon. Utcafásításra azok a fajok választandók, amelyek egyenes törzset, szabályos koronát nevelnek, ágaik nem törékenyek. A nagyforgalmú utcák növényzetének e tulajdonságok mellett szennyezés tűrő képességekkel is kell rendelkezniük.

A fentieknek megfelelően a tervezési területen, a Zala-völgy közeli területeken fűzfélék, kőrisek, májusfák, stb. telepítése javasolt. Távolabb hársak, piros virágú vadgesztenyék, juharfélék, berkenyék, csörgőfák mellett széles, nagyforgalmú utcákban celtisek is előfordulhatnak. Frekvenciát területeken nagy díszértékű fák, vérszilva, magnólia, tulipánfa, csepleszmegegy, stb. ültetendők. Örökzöldek közül a lomblevelű örökzöldek, babérmeggy-félék, örökzöld kecskerágók, machoniák, illexek, helyenként rododendronok telepíthetők, de fenyőfélék – elsősorban erdei fenyők – ültetése is elfogadható.