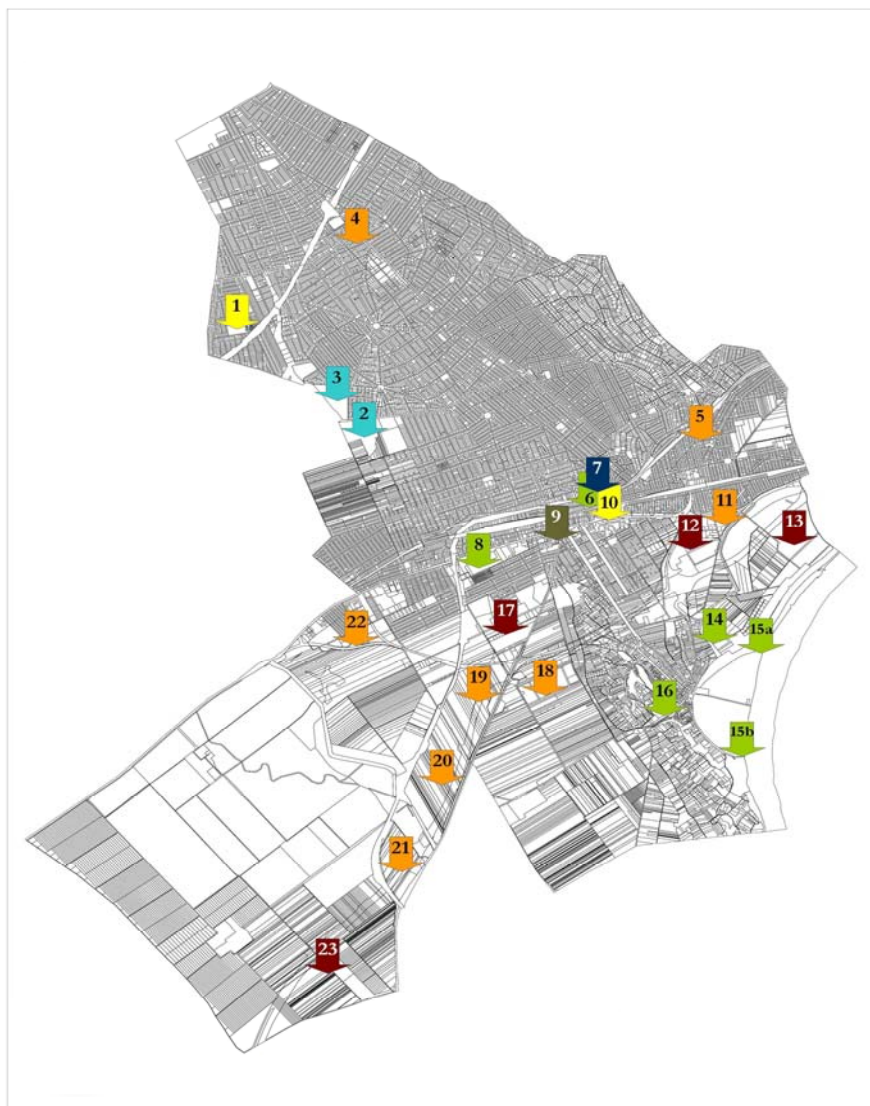


Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata



BEFEKTETÉSI PROJEKT-PORTFÓLIÓ 2010.

Készítette:

GONDOLX BT

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék.....	1
Vezetői összefoglaló	2
A Projektek bemutatása.....	5
1 Projekt megnevezése: Szilvafás lakópark.....	5
2 Projekt megnevezése: Egészségügyi, szociális központ a Tárnoki úton	8
3 Projekt megnevezése: Intézményfejlesztéshez kapcsolódó zöldfelület, szabadidő-sport kiszolgáló létesítmények kialakítása a Hegyalja és a Kolozsvári utcák között	11
4 Projekt megnevezése: A Bem tér környezetének fejlesztése.....	14
5 Projekt megnevezése: Szolgáltatóház létrehozása Érdligeten a Tállya u. és Topoly u. sarkán 17	
6 Projekt megnevezése: Üzleti célú szálláshely-fejlesztés az Alispán utcában.....	20
7 Projekt megnevezése: Érd-Felső vasúti megállóhoz kapcsolódó parkoló építése a Diósdí úti aluljáró északi oldalán	23
8 Projekt megnevezése: Sportkomplexum létrehozása a Velencei úton.....	26
9 Projekt megnevezése: Érdi Toronyház Projekt	29
10 Projekt megnevezése: Többfunkciós épület kialakítása a volt buszpályaudvar helyén	32
11 Projekt megnevezése: Kereskedelmi központ létrehozása a Budafoki út és az M6-os autópálya között	35
12 Projekt megnevezése: Biogáz üzem létesítése a szennyvíztelep mellett	38
13 Projekt megnevezése: A Tepecs terület fejlesztése, infokommunikációs gazdasági terület kialakítása céljából	41
14 Projekt megnevezése: Lovas turisztikai állomás létrehozása Érd-Ófalu területén	45
15 Projekt megnevezése: Duna-parti fejlesztések a Beliczay-szigeten	48
16 Projekt megnevezése: Szálláshely-fejlesztés a volt Szapáry kastély területén	51
17 Projekt megnevezése: Vállalkozói falu létrehozása a „KRAUSE” környékén.....	54
18 Projekt megnevezése: A FRIGÓ környéki terület további fejlesztése	57
19 Projekt megnevezése: Az M6-os autópálya és a Pusztaszabolcsi vasútvonal közötti terület északi részének fejlesztése.....	61
20 Projekt megnevezése: Az M6-os autópálya és a Pusztaszabolcsi vasútvonal közötti terület középső részének fejlesztése.....	64
21 Projekt megnevezése: Az M6-os autópálya és a Pusztaszabolcsi vasútvonal közötti terület Benta-pataktól délre eső részének fejlesztése.....	67
22 Projekt megnevezése: A Szent ilona telep kereskedelmi-gazdasági fejlesztése	70
23 Projekt megnevezése: Lakossági hulladék hasznosítására alkalmas telep kialakítása.....	73

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Érd Megyei Jogú Város Befektetési Projekt-Portfóliója kapcsolódik a város eddig elkészült stratégiai tervezési dokumentumaihoz, de egyúttal túlmutat azokon és konkrét projektekre tesz javaslatot. Célja elsősorban a befektetők, beruházók, helyi gazdasági szereplők tájékoztatása, inspirálása annak érdekében, hogy a város fejlődése új lendületet kapjon.

A közelmúlt világgazdasági és nemzetgazdasági eseményei, tendenciái az ingatlanpiac és befektetési piac hanyatlását idézték elő. Ennek következtében jelenleg a piaci szereplők kivárása érzékelhető. Ebben a helyzetben is szükség van azonban a megfelelő előkészítő munkára, annak érdekében, hogy a befektetési piac élénkülése felkészülten érje a várost. Az M6-os autópálya 2010-es átadása, a magyar és az európai gazdaság válságból történő fokozatos kilábalása teszik majd elengedhetlenné a befektetési portfólió meglétét.

Jelen dokumentum, egy olyan széles körű nyilvánosságot eredményező akció alapidokumentuma, amelynek előzménye a 2007-ben megtartott „Érdi Befektetői Fórum”. Az akkori elképzelések aktualizálásával, az új körülmények és hasznosítási szempontok figyelembevételével készült el Érd Megyei Jogú Város Befektetési Projekt-Portfóliója.

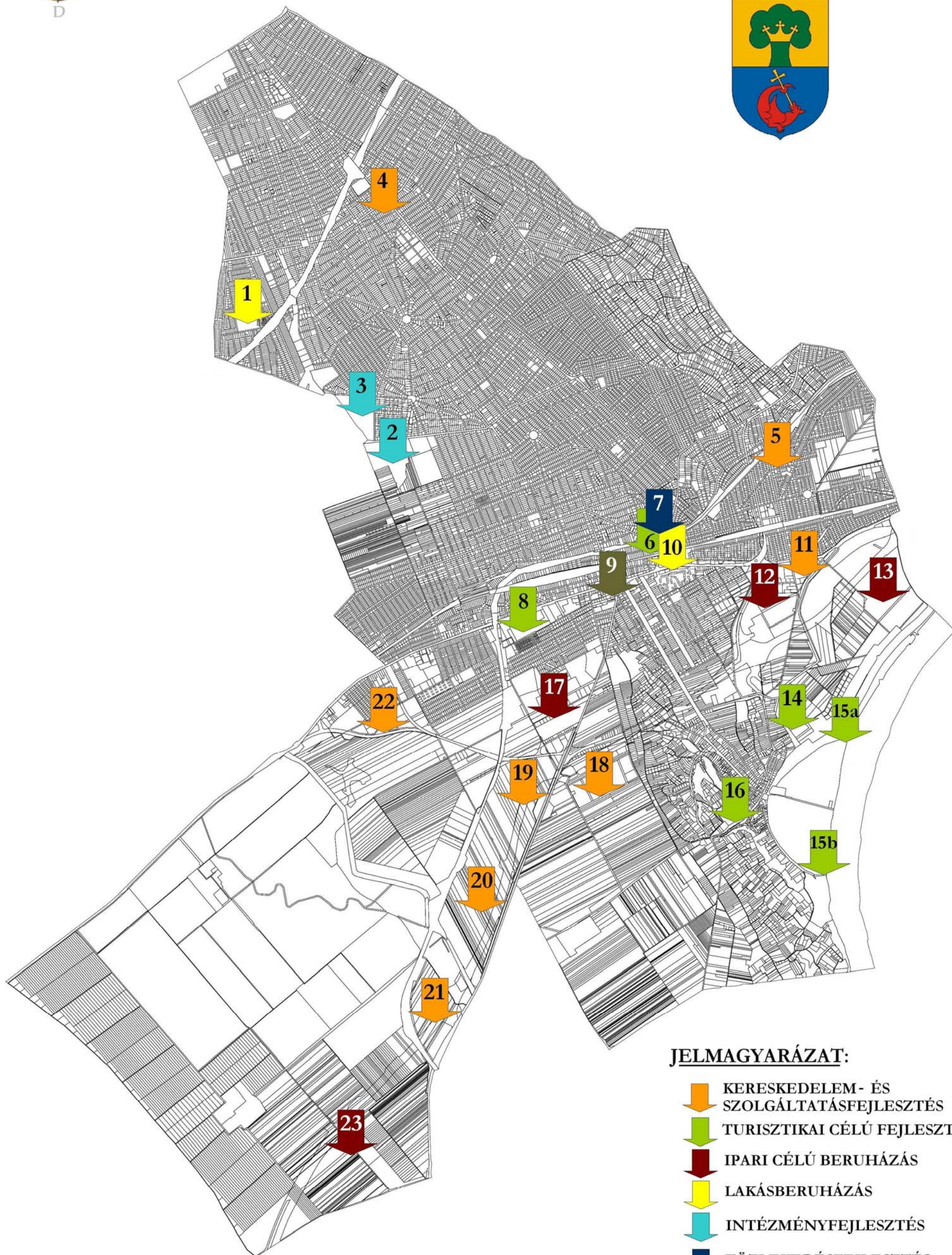
Szintén kiemelendő, hogy a Projekt-Portfólió, olyan részletességgel tárgyalja a projekteket, amely - a megvalósítási szándék kinyilatkoztatását követően – önmagában nem elégséges az egyes projektek végrehajtásához! A gyakorlati kivitelezéshez projektenként elengedhetetlen egy-egy Megvalósíthatósági Tanulmány elkészítése, amely tartalmazza a beruházáshoz és – amennyiben releváns – az üzemeltetéshez kapcsolódó szakmai leírásokat és pénzügyi számításokat (üzleti terv). A Tervdokumentáció rendelkezésre állása – egyetemben az engedélyezési ügyiratokkal - szintén a projektvégrehajtást megelőzően nélkülözhetetlen.

A megvalósításhoz természetesen szükséges „külső tőke” bevonására, beruházók megnyerésére, pályázatok elnyerésére. A későbbiekben elkészíthető megvalósíthatósági tanulmány(ok) és a tervdokumentáció(k) egyaránt alapot nyújtanak a tőkeszerzéshez, hiszen pályázatok esetében e dokumentumok legtöbb esetben pályázati feltételként szerepelnek, a befektetők pedig ma már egyértelműen igénylik legalább az elő-megvalósíthatósági tanulmányok rendelkezésre állását.

Érd Megyei Jogú Város Befektetési Projekt-Portfóliója, egy olyan projektgyűjtemény, amelyet át lehet nyújtani, illetve be lehet mutatni a potenciális beruházóknak, így tájékoztatva őket a városban lehetséges befektetésekről.



ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS



JELMAGYARÁZAT:

- KERESKEDELEM- ÉS SZOLGÁLTATÁSFEJLESZTÉS
- TURISZTIKAI CÉLÚ FEJLESZTÉS
- IPARI CÉLÚ BERUHÁZÁS
- LAKÁSBERUHÁZÁS
- INTÉZMÉNYFEJLESZTÉS
- KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS
- KOMPLEX BERUHÁZÁS

Sorszám	Projekt neve	Terület lehatárolása
1.	Szilvafás lakópark	M7-es autópályától északra, Fenyves-Parkváros városrész nyugati oldalán található
2.	Egészségügyi, szociális központ a Tárnoki úton	Tárnoki út, Könyves Kálmán u. telekvégek-Zrínyi u. - településhatár által határolt terület
3.	Intézményfejlesztéshez kapcsolódó zöldfelület, szabadidő-sport kiszolgáló létesítmények kialakítása	Hegyalja út- Kolozsvári út- Tárnoki út-településhatár által határolt terület
4.	A Bem tér környezetének fejlesztése	Bem tér
5.	Szolgáltatóház létrehozása Érdligeten a Tállya u. és Topoly u. sarkán	Tállya utca és Topoly utca sarka
6.	Üzleti célú szálláshely-fejlesztés az Alispán utcában	Alispán u.
7.	Érd-Felső vasúti megállóhoz kapcsolódó parkoló építése a Diósdí úti aluljáró északi oldalán	Diósdí út parkoló
8.	Sportkomplexum létrehozása a Velencei úton	Városi sportcsarnok melletti terület: Velencei u.
9.	Érdi Toronyház Projekt	Városközpont: Szabadság- tér
10.	Többfunkciós épület kialakítása a volt buszpályaudvar helyén	Volt buszpályaudvar épülete
11.	Kereskedelmi központ létrehozása a Budafoki út és az M6-os autópálya között	Budafoki u.- M6 közötti terület
12.	Biogáz üzem létesítése a szennyvíztelep mellett	Érdi TESCO környéki területek
13.	A Tepecs terület fejlesztése, infokommunikációs gazdasági terület kialakítása céljából	Tepecs övezet: M6- településhatár- Duna menti véderdő- Sulák patak által határolt terület
14.	Lovas turisztikai állomás létrehozása Érd-Ófalu területén	Ófalu sporttelep
15.	Duna-parti fejlesztések a Beliczay-szigeten	Beliczay-sziget
16.	Szálláshely-fejlesztés a volt Szapáry kastély területén	Volt Szapáry kastély
17.	Vállalkozói falu a „KRAUSE” környékén	"KRAUSE" terület és környéke
18.	A FRIGŐ környéki terület további fejlesztése	FRIGŐ- Érd melletti terület
19.	Az M6-os autópálya és a Pusztaszabolcsi vasútvonal közötti terület északi részének fejlesztése	M6 autópálya- Pusztaszabolcs vasút közötti terület északi része
20.	Az M6-os autópálya és a Pusztaszabolcsi vasútvonal közötti terület középső részének fejlesztése	M6 autópálya- Pusztaszabolcs vasút közötti középső terület
21.	Az M6-os autópálya és a Pusztaszabolcsi vasútvonal közötti terület Benta-pataktól délre eső részének fejlesztése	Benta völgye (M6 Százhalombatta csomópont-vasút- Benta patak)
22.	A Szent Ilona telep kereskedelmi-gazdasági fejlesztése	Szent Ilona telep
23.	Lakossági hulladék hasznosítására alkalmas telep kialakítása	Százhalombattai körforgalomtól délre fekvő terület

A PROJEKTEK BEMUTATÁSA

1 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: SZILVAFÁS LAKÓPARK

1.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A terület az M7-es autópályától északra, Fenyves-Parkváros városrész nyugati oldalán található. A kertvárosi lakóövezeti területekkel fejlesztési terület közelében helyezkedik el a 2004 óta a Natura 2000 védelem alá tartozó Fundoklia-völgy, ahol a területen rendbetétele részeként 2005 és 2009 között tanösvényt alakítottak ki.



1. kép: M7-es autópályától északra, Fenyves- Parkváros városrész nyugati oldala

1.2 Tulajdonviszonyok

A területet a 3642/1 hrsz-ú, 84 859 m² nagyságú, valamint a 3609 hrsz-ú, 11 908 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan alkotja. Mindkét ingatlan jelenleg beépítetlen. A fejlesztési terület teljes nagysága 96 767 m².

1.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosításának javasolt módja: egy környezettudatos lakópark kialakítása. A lakópark épületei energetikailag a legkorszerűbb építőanyagokból épülnének, alkalmaznák a passzív építészet vívmányait, az energiaellátás pedig a park területén megújuló energiaforrásokból lenne biztosított. Javasolt energiaforrások: napenergia, földhő, biomassza.

A park belső kialakítása minimálisra fogná a betonnal, térkővel burkolt területek méretét, jelentős lenne a belső zöldfelületek nagysága. A projekt során összesen közel 60 lakás alakítható ki.

A lakópark hő ellátása megvalósulhatna a szennyvíztelep működésével kapcsolatban megvalósuló biogáz üzemben előállított biogáz hasznosításával is. (12.projekt)

1.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület kertvárosias lakóterület – Lke-8 besorolás alatt áll. A besorolás szerint a területen lakóépületen kívül csak oktatási, egészségügyi, szociális és egyházi épület, illetve funkció alakítható ki. Egy területen legfeljebb 2 lakás építhető.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Lke-8	SZ	3000	15	50	0,3	- 6,0

A fejlesztési terület jelenleg részben közművesített. Az ivóvíz biztosított, trafóállomás a terület határán található, a gázvezeték a telekhatáron húzódik. A városban 2010-ben induló csatornázási program részeként a terület közelében, az Ajnácskő és Zengő utca kereszteződésénél létesül szennyvízátemelő, ahova be lehet csatlakoztatni a terület szennyvíz-hálózatát.

A fejlesztési terület jelenleg az Iparos u. – Sós-kúti u. – Aknász u. – Aszfaltozó u. – Földmunkás u. – Sós-kúti u. - Visegrádi u. útvonalon érhető el. A terület megközelítését rövidítené le az M7-es autópálya új lehajtójának megépítése.

1.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület tulajdonosa az Önkormányzat, aki érdekelt a terület fejlesztésében.

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés és csatlakozás előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A feltárási út és a belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése, parkosítás tervezése.



Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs-elemzés, árképzés, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 1,1-1,5 milliárd forintba kerül.

1.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Közművesítés: A terület telekhatáron belüli közmű-hálózatának kiépítése, telekhatáron kívül a rácsatlakozási pontokig közműfejlesztési hozzájárulás befizetése révén megépülnek a hiányzó hálózati elemek.

Mélyépítési munkálatok: A belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, parkosítás.

Magasépítés: A fejlesztés egy, vagy több ütemben valósulhat meg. A 60 lakás átlagos nagysága 150 m².

A beruházás becsült költsége összesen 2,1-2,5 milliárd forint.

1.7 A projekt indokoltsága

Érd-Parkváros a város legjobban fejlődő lakóterülete, a legtöbb új építésű lakóház ezen a területen épül. A város ezen része összefüggő lakóterület. A lakópark elsősorban a környezetéért tenni akaró célcsoport számára lehet vonzó, akik Budapesten, vagy az agglomeráció területén élnek. Az épületek környezetbarát módon történő kialakítása a fenntartás költségeit is alacsonyan tartják.

1.8 A projekt ütemezése

A területvásárlás, a tervezés és a közművesítés egy év alatt megvalósulhat. A kivitelezési munkák – egy ütemű fejlesztés esetén – két éven túl teljesíthetők.

1.9 Bevonható források

A projekt megvalósításához pályázati támogatás érhető el a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium Zöld Beruházási Rendszer Klímabarát Otthon Energiahatékonysági Alprogramjából. A lakások értékesítéséből a beruházónak bevétele realizálódik.

1.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat a terület tulajdonosaként kapcsolódik a projekt megvalósításába. Szerepe van még a terület közművesítése, valamint az M7-es autópálya lehajtójának megvalósításához szükséges lobbyerő biztosításakor.

2 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS KÖZPONT A TÁRNOKI ÚTON

2.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A terület Érd nyugati oldalán, Újtelep városrész északi, Tárnokkal határos területén található. A fejlesztési terület kertvárosias és falusi lakóövezeti területekkel határolt, nyugati oldala mezőgazdasági hasznosítású.



2. kép: Tárnoki út, Könyves Kálmán u. telekvégek- Zrínyi u. - településhatár által határolt terület

2.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési terület több helyrajzi számot foglal magába. Ezek közül a 202 hrsz-ú, 132 287 m² ingatlan önkormányzati, a 0200/15 (72 654 m²), a 0201/1 (29 518 m²) és a 0201/2 (12 200 m²) hrsz-ú ingatlan pedig magántulajdonban áll. A fejlesztési területéhez kapcsolódó kisebb ingatlanok egy részét az önkormányzat megszerezte. Az ingatlanok jelenleg beépítetlenek, egyes részein omladozó, bontandó épületek találhatók. A fejlesztési terület teljes nagysága ~33,5 ha.

2.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosításának javasolt módja: egy fekvőbeteg ellátásra is alkalmas egészségügyi létesítmény, kórház, szanatórium, klinika, vagy egy nyugdíjasház kialakítása. A terület alkalmas a jelenleg az érdi egészségügyi ellátásból hiányzó fekvőbeteg ellátást végző intézmény, vagy egy nyugdíjasház megvalósítására. Mindkét intézmény működhetne önkormányzati, vagy magánbefektetői üzemeltetéssel.

2.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület településközponti vegyes építési övezet – Vt-6 besorolás alatt áll. A településközpont vegyes övezetekben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el. A lakóépületen kívüli funkciók lakóépületben is elhelyezhetők. A központi vegyes övezetekben önálló lakóépület nem helyezhető el. A kereskedelmi, szolgáltató célú gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők. A Vt-6 jelű építési övezetben a távlati közérdekű fejlesztések megvalósítása érdekében a meglévő, kialakult telkek önállóan nem építhetők be és lakás funkció nem alakítható ki.

Az építési telkek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Vt-6	SZ	20 000	-50	30	2,0	6,0 – 10,5

A fejlesztési terület egy része erdő, melyet meg kell őrizni a területen, de új telepítéssel is kiváltható.

A fejlesztési terület jelenleg részben közművesített. Az ivóvíz ellátás telekhatárig biztosított, trafóállomás a Komáromi u. – Mátra u. találkozásánál, valamint a Tárnoki úton található, a gázvezeték a telken keresztül húzódik. A városban 2010-ben induló csatornázási program részeként a terület határán, a Kolozsvári utca és a Tárnoki út kereszteződésénél létesül szennyvízáttemelő, ahol lehet csatlakoztatni a terület szennyvíz-hálózatát.

A fejlesztési terület jelenleg a Lőcsei út - Tárnoki u. útvonalon érhető el.

2.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület két tulajdonos birtokában van. A területvásárlás érdekében meg kell egyezni velük a vételárról.

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés és csatlakozás előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A feltárási út és a belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése, parkosítás tervezése, az erdő kérdésének tisztázása.

Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs-elemzés, árképzés, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 2,6-3,2 milliárd forint.

2.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Közművesítés: A terület telekhatáron belüli közmű-hálózatának kiépítése, telekhatáron kívül a rácsatlakozási pontokig közműfejlesztési hozzájárulás befizetése révén megépülnek a hiányzó hálózati elemek.

Mélyépítési munkálatok: A belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, parkosítás. 30000 m²-es park kialakításával és az erdő részleges cseréjével számoltunk.

Magasépítés: A fejlesztés egy ütemben valósulhat meg. Egy 100 szobás, 240-250 ágyas kórház megépítésével számoltunk.

A beruházás becsült költsége összesen 3,5-4,1 milliárd forint.

2.7 A projekt indokoltsága

A fejlesztési terület a város olyan részén fekszik, ahol nincs átmenő forgalom, nincsenek zavaró ipari létesítmények, az erdő jelenléte és a közelben kialakítható rekreációs terület alkalmassá teszi a betegek gyógyulásának elősegítését, vagy a nyugdíjas emberek ellátását. A terület adottságai, a feladat ellátására való alkalmassága és a szolgáltatásokra meglévő helyi igény együttesen indokolja a fejlesztés szükségességét.

A kórházi ellátás keretében fekvőbeteg-ellátás tekintetében Érd Budapest (több klinikához), Törökbálint és Kerepestarcsa központhoz tartozik, a szakmacsoporttól függően.

A városban egy idősek nappali ellátását végző intézmény működik, 31 fő ellátotti létszámmal. Ugyancsak egy intézmény működtet időskorúak részére gondozóházat, ez 80 férőhellyel működik. Érden hat időskorúak otthona működik, összesen 422 férőhellyel. A város állandó lakosságának 13, 24%-a, 8466 fő volt 2008-ban 65 év feletti, további 6,13%, 3922 fő pedig betöltötte a 60. életévét. Az ellátásra szoruló személyek száma a közeljövőben jelentősen növekedni fog.

2.8 A projekt ütemezése

A területvásárlás, a tervezés és a közművesítés egy év alatt megvalósulhat. A kivitelezési munkák – egy ütemű fejlesztés esetén – két éven túl teljesíthetők.

2.9 Bevonható források

A bemutatott fejlesztések megvalósíthatók tisztán önkormányzati, tisztán magánbefektetői finanszírozásban, de létrehozhatók ppp konstrukcióban is. Ekkor a magántőke és az önkormányzati források kombinálhatók.

2.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat a terület tulajdonosaként kapcsolódik a projekt megvalósításába. A fejlesztés pontos megtervezése után a működtetéssel kapcsolatos szerepvállalása meghatározandó.

3 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: INTÉZMÉNYFEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ ZÖLDFELÜLET, SZABADIDŐ-SPORT KISZOLGÁLÓ LÉTESÍTMÉNYEK KIALAKÍTÁSA A HEGYALJA ÉS A KOLOZSVÁRI UTCÁK KÖZÖTT

3.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A terület Érd nyugati oldalán, Dombosváros városrész délnyugati, Tárnokkal határos területén található. A fejlesztési terület kertvárosias lakóövezeti területekkel határolt, nyugati oldala Tárnokhoz tartozó mezőgazdasági hasznosítású terület.



3. kép: Hegyalja út- Kolozsvári út- Tárnoki út- településhatár által határolt terület

3.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési területet az 5045 hrsz-ú, 105 286 m² nagyságú, önkormányzati tulajdonú ingatlan jelenti. Az ingatlan jelenleg beépítetlen.

3.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosításának javasolt módja: a közeli egészségügyi/szociális intézményhez kapcsolódó park, rekreációs terület kialakítása, illetve a városlakók számára a szabadidő eltöltésére alkalmas területek és kiszolgáló létesítmények megvalósítása. A 2. projektben bemutatott fejlesztés specifikussága miatt javasolt a fejlesztési terület déli oldalán egy nyugodtabb igénybevételt feltételező park, esetleg kis tával történő kialakítása, míg a terület északi oldalán valósulhatna meg a fiatalabb korosztályok számára egy aktív kikapcsolódást biztosító központ kialakítása.

3.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület rekreációs terület – Kr-1 besorolás alatt áll. Az építési övezet a rekreációs létesítmények funkciójával összhangban lévő épületek, építmények elhelyezésére szolgálnak. Lakás csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára alakítható ki.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Kr-1	SZ	3 000	15	70	0,3	3,5 – 6,0

A fejlesztési terület jelenleg részben közművesített. Az ivóvíz ellátás telekhatárig biztosított, trafóállomás a Komáromi u. – Mátra u. találkozásánál található, a gázvezeték a telkek határán húzódik. A városban 2010-ben induló csatornázási program részeként a terület határán, a Kolozsvári utca és a Tárnoki út kereszteződésénél létesül szennyvízáttemelő, ahol lehet csatlakoztatni a terület szennyvíz-hálózatát.

A fejlesztési terület jelenleg a Szent István utcából a Késmárki u. – Tátra u. útvonalon érhető el.

3.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület az önkormányzat tulajdonában van, aki érdeket a terület fejlesztésében.

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés és csatlakozás előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése, rekreációs műtárgyak és a parkosítás tervezése.

Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs-elemzés, árképzés, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 500-700 millió forint.

3.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Közművesítés: A terület telekhatáron belüli közmű-hálózatának kiépítése, telekhatáron kívül a rácsatlakozási pontokig közműfejlesztési hozzájárulás befizetése révén megépülnek a hiányzó hálózati elemek.

Mélyépítési munkálatok: A belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, parkosítás.

Magasépítés: A szolgáltatáshoz szükséges építmények megvalósítása egy vagy több ütemben is megvalósulhat.

A beruházás becsült költsége összesen 450-650 millió forint.

3.7 A projekt indokoltsága

A fejlesztési terület a város olyan részén fekszik, ahol nincs átmenő forgalom, nincsenek zavaró ipari létesítmények. A város egész területén hiányoznak a parkok, közterek és nyilvános sportolási, kikapcsolódási helyszínek. Ezért szükséges és lehetséges a fejlesztés helyszínén a rekreációs funkció megvalósítása.

3.8 A projekt ütemezése

A tervezett épületek számától és mértétől függően a tervezést követően a projekt egy év alatt megvalósítható.

3.9 Bevonható források

A beruházás alapvetően magántőke bevonásával lehetséges. A beruházás finanszírozásába bevonhatóak a közösségi terek fejlesztését támogató hazai és európai uniós források.

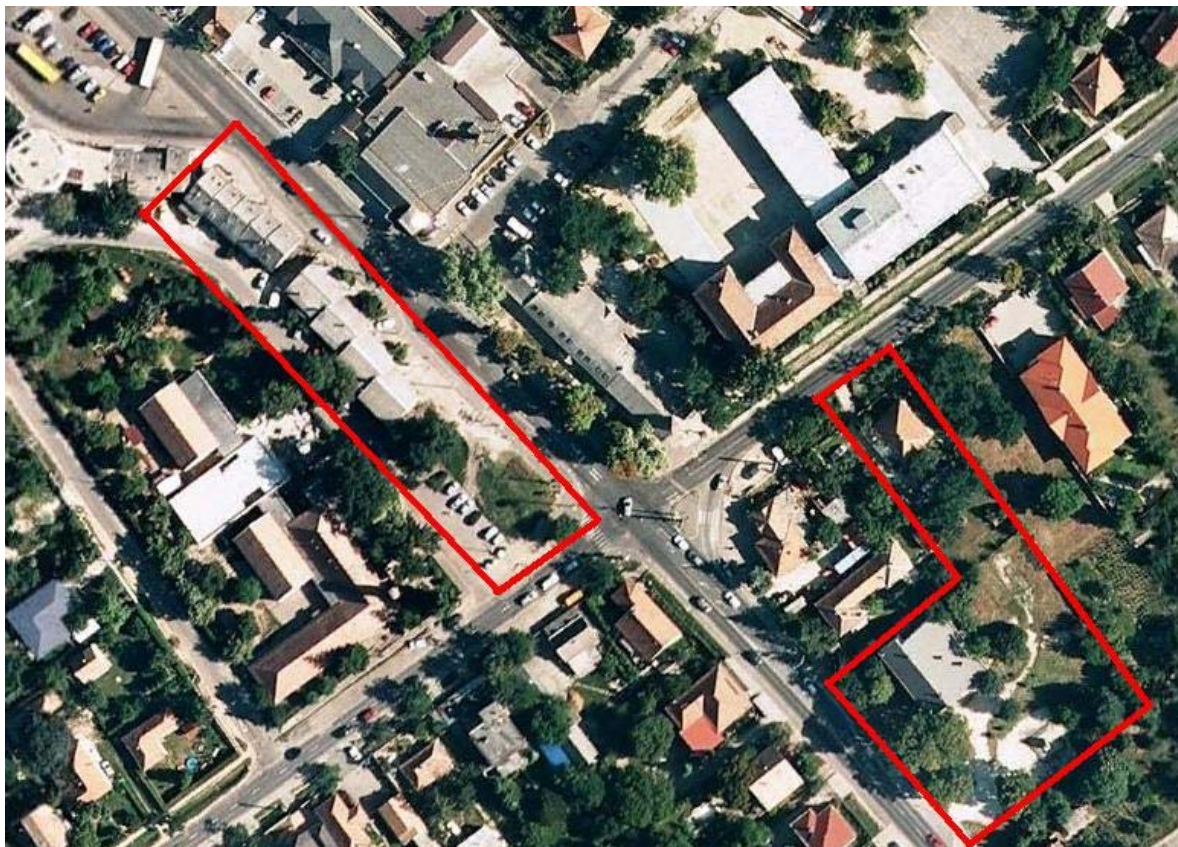
3.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat a terület tulajdonosaként kapcsolódik a projekt megvalósításába. A fejlesztés megtervezése után a működtetéssel kapcsolatos szerepvállalása meghatározandó.

4 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: A BEM TÉR KÖRNYEZETÉNEK FEJLESZTÉSE

4.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A terület Érd északi részén, Parkváros városrész M7-es autópályával határos területén található, a város egyik alközpontja. A fejlesztéssel érintett ingatlanok környezetét kertvárosias lakóövezeti, valamint településközponti vegyes használatú területek határolják. A terület északi szomszédságában valósul meg egy bevásárló áruház építése, valamint az M7-es autópálya lehajtó ágaként szolgáló Iparos utca fejlesztése. 2006-ban került felújításra a területre vezető Bajcsy-Zsilinszky utca felülete, míg a területtel nyugatról határos óvoda korszerűsítése 2009-ben fejeződött be. A szomszédos 3230 hrsz-ú ingatlan új építésű többfunkciós épület található.



4. kép: Bem tér

4.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési területen a 3231/2, 3231/3, 3231/4, 3231/5, 3231/6, 3231/7 (3231 hrsz összesen 3019 m²), a 7322 (2191 m²), 7323 (1135 m²) és a 7351 hrsz-ú (994 m²) ingatlanok önkormányzati tulajdonában vannak, a 3231/1 (707 m²) hrsz-ú ingatlan pedig magántulajdonú.

Az ingatlanok többsége beépített, az épületek mindegyike bontandó. A fejlesztési terület teljes nagysága 8 046 m², mely két külön területen áll.

4.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosításának javasolt módja: szolgáltató központ létrehozása, üzlethelyiségek, irodák, mélygarázs, közösségi ház, közpark kialakítása. A projekt kapcsolódik a város azon törekvéséhez, hogy igazi, funkciójában, megjelenésében és színvonalában megfelelő alközpontok jöjjenek létre a város területén. A projekt kapcsolódik az Érdligeti alközpontban megvalósuló hasonló projekthez.

4.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület településközponti vegyes – Vt-1/1, Vt-2 és Vt-2/int besorolás alatt áll. Az övezetben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el. A lakóépületen kívüli funkciók lakóépületben is elhelyezhetők. A központi vegyes övezetekben több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek helyezhetők el. Ezen kívül elhelyezhető még vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, közösségi szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, sport-, egészségügyi, szociális létesítmény. Lakóépületek elhelyezésére korlátozott számban van lehetőség.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Vt-1/1	SZ	600	-50	30	1,25	-7,5
Vt-2	SZ	900	-50	30	1,75	-10,5
Vt-2/int	Z	600	-50	30	1,25	-6,0

A fejlesztési terület közművesített. A fejlesztési terület az M7-es autópálya felől az Iparos utcán, a városközpont felől pedig a Diósd u. - Riminyáki u. – Bajcsy-Zsilinszky u. útvonalon érhető el.

4.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület több tulajdonos kezében van. Az Önkormányzat mindenképpen érdekelt a fejlesztés megvalósításában. A kisebb üzletek tulajdonosai eladnák ingatlanaikat, ha helyette tulajdont szerezhetnének az új szolgáltatóházban.

Közműfejlesztés: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműegyeztetés és csatlakozás előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A parkolók, a csapadékvíz elvezetés, a közmű hálózatok tervezése. Az épület/ek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése, a közterület tervezése.

Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs-elemzés, árképzés, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 80-120 millió forint.

4.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Közművesítés: A terület telekhatáron belüli közmű-hálózatának fejlesztése.

Mélyépítési munkálatok: A parkolók megépítése, csapadékvíz elvezetés, parkosítás.

Magasépítés: A szolgáltatóház megvalósítása egy ütemben megvalósulhat. Két vagy háromszintes 500-600 m²-es szintterületű szolgáltatóház, mélygarázzsal.

A beruházás becsült költsége összesen 0,7-1,2 milliárd forint.

4.7 A projekt indokoltsága

A fejlesztési terület a város olyan részén fekszik, ahol jelentős az átmenő forgalom és a város egyik alközpontja. Azonban a terület arculata nem tükrözi a szerepét. Meg kell oldani a közösségi ház funkció megfelelő elhelyezésének, parkolók kialakításának, valamint a városkép fejlesztésének kérdését. Ezen kívül lehetőséget kellene biztosítani az ismert érdi iparosoknak, vállalkozóknak, hogy a városközpontból – a bérleti díjak emelkedése utáni – való kiszorulásuk után az alközpontokba folytathassák tevékenységüket.

4.8 A projekt ütemezése

A tervezés és engedélyeztetés nagyjából fél évet vesz igénybe, a kivitelezés pedig egy év alatt valósítható meg.

4.9 Bevonható források

A bemutatott fejlesztés megvalósítható a jelenlegi, bontandó üzletek tulajdonosainak összefogásával is. Ez esetben a beruházáshoz Európai Unió pályázati források bevonása is megtörténhet.

4.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat részben az ingatlanok tulajdonosaként kapcsolódik a projekt megvalósításába. A létrejövő épületek funkciójának meghatározása során meg kell vizsgálni, hogy mely elemek tartozhatnak önkormányzati fenntartás alá.

5 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: SZOLGÁLTATÓHÁZ LÉTREHOZÁSA ÉRDLIGETEN A TÁLLYA U. ÉS TOPOLY U. SARKÁN

5.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A terület Érd keleti, Diósd felőli részén, Érdliget városrészben, a 7-es út érdi szakaszának közelében található, a terület a város egyik alközpontja. A fejlesztéssel érintett ingatlan környezetében kertvárosias lakóövezeti, valamint településközponti vegyes használatú területek találhatók. 2010-ben induló csatornázási program részeként a területen is kiépül a szennyvízhálózat.



5. kép: Tálya utca és Topoly utca sarka

5.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési területet a 20997 hrsz-ú, 1663 m² területű önkormányzati tulajdonú ingatlan jelenti. Az ingatlanon több kisebb és egy nagyobb bontandó épület található.

5.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosításának javasolt módja: szolgáltató központ létrehozása, üzlethelyiségek, irodák, parkolók, közterület kialakítása. A projekt kapcsolódik a város azon törekvéséhez, hogy igazi, funkciójában, megjelenésében és színvonalában megfelelő alközpontok jöjjenek létre a város területén. A projekt kapcsolódik a Bem téri alközpontban megvalósuló hasonló projekthez.

5.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület településközponti vegyes – Vt-1/1 besorolás alatt áll. Az övezetben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el. A lakóépületen kívüli funkciók lakóépületben is elhelyezhetők. A központi vegyes övezetekben több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek helyezhetők el. Ezen kívül elhelyezhető még vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, közösségi szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, sport-, egészségügyi, szociális létesítmény. Lakóépületek elhelyezésére korlátozott számban van lehetőség.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Vt-1/1	SZ	600	-50	30	1,25	-7,5

A fejlesztési területen az ivóvíz, a földgáz és a villamosenergia ellátás biztosított. A szennyvíz-hálózat kiépítésére a városi csatornázási program részeként kerül sor.

A 7-es útról a Pipacs u. – Duna u. – Tállya u. útvonalon érhető el. Közeliében található az Érdliget vasúti megállóhely.

5.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület az önkormányzat tulajdonában van, aki érdeket a terület fejlesztésében.

Közműfejlesztés: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés és csatlakozás előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat tervezése. Az épület tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése és a közterület tervezése.

Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs-elemzés, árképzés, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 40-50 millió forint.

5.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Közművesítés: A terület telekhatáron belüli közmű-hálózatának kiépítése, telekhatáron kívül a rácsatlakozási pontokig közműfejlesztési hozzájárulás befizetése révén megépülnek a hiányzó hálózati elemek.

Mélyépítési munkálatok: A parkolók megépítése, csapadékvíz elvezetés, parkosítás. 20 autó számára parkoló és parkosítás.

Magasépítés: A szolgáltatóház épületének megvalósítása egy ütemben valósulhat meg. Kétszintes 400 m² szintterületű épület.

A beruházás becsült költsége összesen 250-400 millió forint.

5.7 A projekt indokoltsága

A fejlesztési terület a város egyik alközpontjának olyan részén fekszik, ahol jelentős az átmenő forgalom és kereskedelmi szolgáltatásokkal gyengén ellátott. A terület arculata nem tükrözi az alközponti szerepét. Meg kell oldani a városkép fejlesztésének, valamint a megfelelő számú szolgáltatás biztosításának kérdését. Ezen kívül lehetőséget kellene biztosítani az ismert érdei iparosoknak, vállalkozóknak, hogy a városközpontból – a bérleti díjak emelkedése utáni – való kiszorulásuk után az alközpontokban folytathassák tevékenységüket.

5.8 A projekt ütemezése

A tervezés és engedélyeztetés nagyjából fél évet vesz igénybe, a kivitelezés pedig egy év alatt valósítható meg.

5.9 Bevonható források

A bemutatott fejlesztés megvalósítható helyi vállalkozók összefogásával is, akik elsősorban a saját üzleteik fejlesztésében érdekeltek. Ez esetben a beruházáshoz Európai Unió pályázati források bevonása is lehetséges.

5.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat az ingatlan tulajdonosaként kapcsolódik a projekt megvalósításához.

6 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: ÜZLETI CÉLÚ SZÁLLÁSHELY- FEJLESZTÉS AZ ALISPÁN UTCÁBAN

6.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A terület Érd szívében, a Városközpontban a Budapest-Pusztaszabolcs-Pécs, valamint a Budapest-Székesfehérvár vasútvonalak közötti területen található. A fejlesztéssel érintett ingatlan környezetében településközponti vegyes használatú területek találhatók. A fejlesztési terület közvetlen környezetében valósult meg az Érd-Alsó és Érd-Felső vasútállomások korszerűsítése, az Érd-Alsó állomáshoz kapcsolódó intermodális közlekedési kapcsolat megteremtése, a Diósdí úti aluljáró megépítése, a város legjelentősebb kereskedelmi központjának, a Stop Shopnak a megépítése és a közelben valósul meg a Városközpont fejlesztésére irányuló városrehabilitációs program is.



6. kép: Alispán utca

6.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési területet több ingatlan alkotja. Közülük a 18987 hrsz-ú ingatlan (1049 m²) önkormányzati, a többi pedig magántulajdonban áll (összesen 11 ingatlan, területük 8046 m²). Az

ingatlanokon jelenleg több üzemelő épület található. A beruházás esetén a magántulajdonosok kivásárlása szükséges. A fejlesztés teljes területe ~9095 m².

6.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosításának javasolt módja: üzleti és konferenciaturizmusra alapuló szállodaépítése (100 szobás, 4 csillagos szálloda, 200 fős konferenciateremmel, kaszinóval, mélygarázzsal). A fejlesztés során az Alispán u. – Diósd u. – Mária u. közötti terület/tér fejlesztése, bővítése is megtörténne.

6.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület településközponti vegyes – Vt-1, Vt-1/1 és Vt-3 besorolás alatt áll. Az övezetben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el. A lakóépületen kívüli funkciók lakóépületben is elhelyezhetők. A központi vegyes övezetekben több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek helyezhetők el. Ezen kívül elhelyezhető még vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, közösségi szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, sport-, egészségügyi, szociális létesítmény. Lakóépületek elhelyezésére korlátozott számban van lehetőség.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Vt-1	Z	600	-50	50	1,25	-7,5
Vt-1/1	SZ	600	-50	30	1,25	-7,5
Vt-3	SZ	1 000	-65	30	1,8	-9,0

A fejlesztési terület részben közművesített, a szennyvíz-hálózat kiépítése a városi szennyvízhálózat-fejlesztési program részeként valósul meg. A Városmarkettől gyalogosan a vasúti aluljárón keresztül, gépkocsival pedig a Budai út – Esküdt u. – Alispán u. útvonalon érhető el. Vasúti megközelíthetősége mind Érd-Alsó, mind pedig Érd-Felső felől kedvező.

6.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület több tulajdonos birtokában van.

Közműfejlesztés: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés és csatlakozás előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: Az épület tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése és a közterület tervezése.

Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs-elemzés, árképzés, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 380-520 millió forint.

6.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Közművesítés: A terület telekhatáron belüli közmű-hálózatának kiépítése.

Mélyépítési munkálatok: A parkolók megépítése (mélygarázs).

Magasépítés: A szálloda épületének megvalósítása egy ütemben valósulhat meg. 100 szobás szálloda, 80 férőhelyes mélygarázzsal.

A beruházás becsült költsége összesen 4,8-5,8 milliárd forint.

6.7 A projekt indokoltsága

A városban alacsony a kereskedelmi szálláshelyek száma, különösen a minőségi szállásokban van hiány. Az agglomeráció egyéb települései hasznot tudnak húzni a budapesti és egyéb agglomerációs üzleti és konferenciaturizmusból, Érd azonban jelenleg nem képes erre. Ugyanakkor közúti, vasúti és dunai kapcsolatai egyedülállóak a főváros megközelítésében. Erre alapozható a szálloda megvalósítása, a kapcsolódó mélygarázzsal, a konferenciateremmel és a kaszinóval.

6.8 A projekt ütemezése

A tervezés és engedélyeztetés egy évet vehet igénybe, a kivitelezés pedig két év alatt valósítható meg.

6.9 Bevonható források

A fejlesztés magánforrásból valósulhat meg, melyet az Európai Unió által támogatott szálláshely-fejlesztési pályázatok forrásával egészülhet ki.

6.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat az ingatlanok egy részének tulajdonosa. Szerepe a tulajdonosi egyeztetések szervezésében, valamint a konferenciák megszervezésében lenne meghatározó.

7 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: ÉRD-FELSŐ VASÚTI MEGÁLLÓHOZ KAPCSOLÓDÓ PARKOLÓ ÉPÍTÉSE A DIÓSDI ÚTI ALULJÁRÓ ÉSZAKI OLDALÁN

7.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A terület Érd szívében, Tusculanum városrész keleti csücskében, Érd-Felső vasúti megálló és a Vörösmarty Mihály Gimnázium között fekszik. A fejlesztéssel érintett ingatlan környezetében településközponti vegyes használatú területek találhatók. A fejlesztési terület közvetlen környezetében valósult meg a Diósdí úti aluljáró megépítése, a rávezető utak burkolatának javításával.



7. kép: Diósdí úti parkoló

7.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési területet több ingatlan alkotja, a 18895/7 (655 m²) és a 18895/8 (874 m²) hrsz-ú ingatlan egyaránt magántulajdonban van. A fejlesztéshez be kell vonni a 15264 hrsz-ú (5105 m²) ingatlan, jelenleg is parkolás céljára szolgáló részét. Az ingatlanokon jelenleg több üzemelő, vagy üzemben kívüli épület található. A beruházás esetén a magántulajdonosok kivásárlása, az épületek szükségességének vizsgálata szükséges.

7.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosításának javasolt módja: kétszintes parkolóház kialakítása a terület arculatának javítása által. A parkolóház két szintes lenne: egy fél szint besüllyesztésre kerülne a terület jelenlegi szintje alá, a másik szint pedig egy fél szinttel feljebb kerülne. A kialakított parkolóhelyek száma 60.

7.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület településközponti vegyes – Vt-2 besorolás alatt áll. Az övezetben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el. A lakóépületen kívüli funkciók lakóépületben is elhelyezhetők. A központi vegyes övezetekben több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek helyezhetők el. Ezen kívül elhelyezhető még vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, közösségi szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, sport-, egészségügyi, szociális létesítmény. Lakóépületek elhelyezésére korlátozott számban van lehetőség.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Vt-2	SZ	900	-50	30	1,75	-10,5

A fejlesztési terület közművesített. Megközelíthető gyalogosan a Diósdí út, valamint Érd-Felső vasúti megálló felől, gépkocsival pedig a Diósdí úton a városközpont és Parkváros felől, valamint a Bethlen Gábor utcán keresztül.

7.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület tulajdonos birtokában van.

Közműfejlesztés: A kialakítandó kapacitások felmérése, és a csatlakozás előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: Az épület tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése.

Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, árképzés, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 30-50 millió forint.

7.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Közművesítés: A terület telekhatáron belüli közmű-hálózatának kiépítése.

Építési munkálatok: A parkolóház megépítése 60 férőhellyel.

A beruházás becsült költsége összesen 290-350 millió forint.

7.7 A projekt indokoltsága

A városközpontban kevés a parkolóhely. A megépült intermodális közlekedési központ Érd-Alsó állomáshoz kapcsolódik. Az Érd-Felső megállót használók a fejlesztési területen és közvetlen környezetében, szervezetlen módon tartják járműveiket a munkaidő alatt. Ez sok kellemetlenséget jelent a helyi lakosság és a gimnázium dolgozói számára egyaránt.

7.8 A projekt ütemezése

A projekt előkészítésének időigénye egy év, akárcsak a kivitelezés.

7.9 Bevonható források

Amennyiben a beruházás magánforrásból valósul meg, pályázati forrás bevonása nem lehetséges.

7.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat a parkolási rendelet elfogadásával és a parkolási zónák megfelelő kijelölésével vehet részt a projektben.

8 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: SPORTKOMPLEXUM LÉTREHOZÁSA A VELENCEI ÚTON

8.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A terület Érd keleti részén, Tisztviselőtelep városrész területén található. A Városi Sportcsarnokot körülvevő terület környezetében településközponti vegyes használatú, valamint kertvárosias lakóterületek találhatók. A fejlesztési terület közvetlen környezetében épült meg a Városi Sportcsarnok a közelmúltban.



8. kép: Városi sportcsarnok melletti terület: Velencei utca

8.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési területet a 18778/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan jelenti, amely 58 099 m². Az ingatlan beépítetlen.

8.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosításának javasolt módja: sportkomplexum építése és ehhez kapcsolódó szálláshely-fejlesztés. A projekt keretében egy olyan szórakoztató központ jönne létre, melynek fő funkciója a sport lenne, műfüves labdarúgó pálya, bowling klub, fallabda és fitness központ révén. Ehhez kapcsolódhatna néhány vendéglátó egység, egy mozi és egy 60 szobás, négy csillagos minőségű sportszálló.

8.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület meghatározó része településközponti vegyes – Vt-2, egy része pedig zöldterület – Z-1 besorolás alatt áll. A Vt-2 övezetben lakóépület, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, sport-, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el. A lakóépületen kívüli funkciók lakóépületben is elhelyezhetők. A központi vegyes övezetekben több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek helyezhetők el. Ezen kívül elhelyezhető még vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, közösségi szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, sport-, egészségügyi, szociális létesítmény. Lakóépületek elhelyezésére korlátozott számban van lehetőség.

A Z-1 jellel szabályozott zöldterület területén a szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút és köztárgyak., és a közpark funkciójához illeszkedő a játékot, a sportolást szolgáló épületek továbbá vendéglátó épület helyezhetők el.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Vt-2	SZ	900	-50	30	1,75	-10,5
Z-1	SZ		-2	50		-3,5

A fejlesztési terület közművesített. Közlekedési kapcsolata megfelelő, megközelíthető a Városmarkó felől a Fehérvári úton (7-es országos főút) keresztül.

8.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület az Önkormányzat tulajdonában van.

Közműfejlesztés: A kialakítandó kapacitások felmérése, és a csatlakozás előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: Az épület tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése.

Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, árképzés, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 600-800 millió forint.

8.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Közművesítés: A terület telekhatáron belüli közmű-hálózatának kiépítése.

Építés: A sportkomplexum és a szálloda épületének megvalósítása egy, vagy két ütemben valósulhat meg. 60 szobás szálloda, 2600 m²-es szórakoztató központtal. Pakolók építése 150 autó számára, parkosítás.

A beruházás becsült költsége összesen 3,0-3,8 milliárd forint.

8.7 A projekt indokoltsága

A város területén a minőségi szálláshelyek és a sportolási lehetőségek tekintetében is hiány van. A város méretét és a lakosság összetételét figyelembe véve szükség lenne egy mozi kialakítására is. Ezen funkciókat kellene összeilleszteni a sportcsarnok melletti területen. A szolgáltatások között megjelenne a vendéglátás is, valamint a vendégek elhelyezését szolgáló szálláshelyek biztosítása, ami a sportcsarnok funkciójához is kapcsolódna.

8.8 A projekt ütemezése

A projekt előkészítésének időigénye egy év, és egy év a kivitelezés időtartama is.

8.9 Bevonható források

A fejlesztés magánforrásból valósulhat meg, melyet az Európai Unió által támogatott szálláshely-fejlesztési pályázatok forrásával egészülhet ki.

8.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat a terület tulajdonosaként kapcsolódik a projekthez.

9 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: ÉRDI TORONYHÁZ PROJEKT

9.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A terület Érd középső részén, a Városcsözpont nyugati területén található. A 7-es főközlekedési út érdi átkelési szakaszáról itt ágazik le a város déli részeibe vezető Felső utca, valamint az M6-os autópálya felé vezető Ercsi út. A fejlesztési terület jelenleg Érd egyik legjelentősebb forgalmi csomópontja. A fejlesztés területét településcsözponti vegyes használatú besorolású övezetek veszik körül. A fejlesztési terület környezetében valósul meg a Városcsözpont fejlesztését szolgáló városrehabilitációs projekt.



9. kép: Városcsözpont: Szabadság- tér

9.2 Tulajdonviszonyok

A terület tulajdoni viszonyait, jelenlegi hasznosítását a tervezett új hasznosítás érdekében át kell szabni. A Szabadság tér közlekedési felületeinek méreteit csökkenteni kell, és így jöhet létre a fejlesztési terület, melynek nagysága ~2 ha lehet. Jelenleg a területen a 18893/3 (19400 m² ennek egy része tartozik a fejlesztési területhez) és a 18893/4 hrsz-ú 2904 m²-es terület van az önkormányzat tulajdonában, a 22906 (704 m²) és 22907 hrsz-ú (2164 m²) ingatlan magán, illetve állami tulajdonban van.

9.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosításának javasolt módja: Érd jelképeként is szolgáló toronyház építése, amely épületben elhelyezésre kerülhetne a városháza, egyéb irodák, egy ötcillagos szálloda, konferenciateremmel, mozi és az épület alatt mélygarázs is épülne.

9.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület meghatározó része központi vegyes terület – Vk-1, egy része pedig zöldterület – Z-vk besorolás alatt áll. A Vk-1 övezetben az épületek zárt sora helyenként épületközzel megszakadhat. Az épület szintterületének max. 50 százalékát lakások létesítésére is fel lehet használni. A közösségi, közszolgálati és kereskedelmi létesítmények közterület felőli telekhatárán kerítés nem építhető. A Vk-1 övezetben a legfelső teljes építményszint magassága max. 90 méter lehet. A Z-vk jelű övezet (városközponti fásított sétány, köztér) előírásai szerint az övezet telkén a pihenést szolgáló berendezések-építmények (pad, pergola, szökőkút, szobor, térplasztika, kerékpártároló, stb.) helyezhetők el. A sétány burkolt felülete kizárólag természetes kő vagy térkő elemekből készíthető. A terek megvilágítása egységes világítótestekkel és lámpaoszlopokkal lehetséges. A Felső utcában terepszint alatt mélygarázs létesíthető. A mélygarázs felett a kialakítandó fás zöldfelületek számára legalább 0,4 m földtakarás kötelező. Az övezet területén épület nem helyezhető el (a mélygarázsok kijáratainak kivételével).

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Vk-1	Z	1200	40-80	50	-	20,0-50,0

A fejlesztési terület közművesített. Közlekedési kapcsolata kiváló, a fejlesztést megelőzően szükséges a Szabadság-téren a közlekedés átszervezése. A terület megközelítése a Városcsúcs felől a Budai úton (7-es országos főút) keresztül lehetséges.

9.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület jelenleg több tulajdonos birtokában van. A jelenlegi közlekedési helyzet átszervezése szükséges legelőször. Ezt követheti a területek összevonása és a tulajdonviszonyok rendezése.

Közműfejlesztés: A kialakítandó kapacitások felmérése, és a csatlakozás előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: Az épület tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése.

Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, árképzés, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 1,0-1,5 milliárd forint.

9.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Közművesítés: A terület telekhatáron belüli közmű-hálózatának kiépítése.

Mélyépítés: Az ingatlan környezetének rendezése.

Magasépítés: A toronyház épületének megvalósítása egy ütemben valósulhat meg. 15 szintes, 1000 m² szintterületű épület, 200 férőhelyes mélygarázzsal.

A beruházás becsült költsége összesen 11-13 milliárd forint.

9.7 A projekt indokoltsága

A Szabadság tér a város egyik legjelentősebb közlekedési csomópontja. A területen több fontos útvonal találkozik. A közlekedés elrendezése bonyolult és a rendelkezésre álló terület lehetővé teszi a közlekedés átszervezését. A főút a teresedés északi oldalán húzódna mindkét irányban, erre csatlakozna rá az Esküdt u., a Felső u. és az Ercsi út. A terület déli része felszabadulna és a szabályozási terv itt tenné lehetővé a toronyház megépítését. Az épületbe átköltözhetne a Polgármesteri Hivatal – részben, vagy egészében – így a hivatal jelenlegi két épületének területén létrejöhetne az igazi Városközpont – az Alsó utcában 2010-11-ben kialakuló tér kibővülésével.

Az épületben – az Önkormányzati területi igények pontos meghatározása után – egyéb irodák (városi intézmények központjai, cégek központjai), egy – a helyi szolgáltatások köréből teljesen hiányzó – ötcillagos szálloda, konferencia és wellness-központtal, valamint egy mozi. A több ellátott funkció biztosítaná az épület megfelelő kihasználtságát és a működtetés biztonságát.

9.8 A projekt ütemezése

A projekt előkészítése – a közlekedés átszervezésével együtt – két évet igényel. Az épület megvalósítása további két évig tart.

9.9 Bevonható források

A projekt megvalósítása elsősorban magánforrásból történhet. Amennyiben az önkormányzat valamilyen formában beköltözik az épületbe, felmerülhet a ppp, vagy társfinanszírozás lehetősége. A szálláshely-fejlesztéshez Európai Unió forrás bevonása lehetséges.

9.10 Az önkormányzat szerepe

Az Önkormányzat szerepe a projektben létfontosságú. A helyi szabályozási terv elfogadására, amely lehetővé teszi a projekt bemutatott formában történő megvalósítását, 2010 első felében sor kerül. Ezt követi a jelenlegi közlekedési állapot átszervezése, amely tervezéssel, majd pedig kivitelezéssel folytatódik. Ezután kerülhet sor a területek értékesítésére, melyben az Önkormányzat, mint eladó jelenik meg.

10 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: TÖBBFUNKCIÓS ÉPÜLET KIALAKÍTÁSA A VOLT BUSZPÁLYAUDVAR HELYÉN

10.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd középső részén, a Városközpont városrészben található. A terület szomszédságában található a város legforgalmasabb közúti csomópontja, ahol a 7-es főközlekedési út és város északi területeinek forgalmát levezető Diósdí út találkozik. A fejlesztés területét településközponti vegyes használatú besorolású övezetek veszik körül. A volt buszpályaudvar szomszédságában valósult meg a Diósdí úti aluljáró építése, a Stop Shop és az Érd-Alsó vasútállomáshoz kapcsolódó intermodális közlekedési csomópont kialakulását eredményező projekt is. A fejlesztési terület környezetében valósul meg a Városközpont fejlesztését szolgáló városrehabilitációs projekt.



10. kép: Volt buszpályaudvar épülete

10.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési területet jelentő 22081/6 és 22081/7 hrsz-ú ingatlanok magántulajdonban vannak. A rajtuk lévő épületek bontandók. A fejlesztési terület nagysága ~3000 m².

10.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosításának javasolt módja: többfunkciós, többszintes épület kialakítása a jelenleg korlátozottan működő korabeli buszpályaudvar helyén. A terület állapotát és kivitelezését tekintve megtöri a Budai út mentén kialakult beépítést. A szabályozási terv szerint a fejlesztési területen a jelenlegihez hasonló épület megvalósítása történhet meg. A fejlesztés fő funkciója, az üzletek, irodák, lakások kialakításán kívül a városképet és arculatot negatívan érintő épület lebontása és a terület hasznosítása.

A terület fejlesztése kapcsolódik a városközpontban megvalósítani szándékozott beruházásokhoz: az „Üzleti célú szálláshely-fejlesztés az Alispán utcában” (6. projekt), az Érdi Toronyház Projekt (9. projekt).

10.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület meghatározó része településközponti vegyes építési övezet – Vt-4, egy része pedig zöldterület – Z-0 besorolás alatt áll. A Vt-4 a főút felőli alsó két szinten csak közcélú rendeltetés létesíthető. A közösségi, közszolgálati és kereskedelmi létesítmények közterület felőli telekhatárán kerítés nem építhető. A Budai út menti Vt-4 övezetekben az utcai homlokzatmagasság min. 12,0 m. A Z-0 jellel szabályozott zöldterület területén épület nem létesíthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút és köztárgyak.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Vt-4	Z	1000	60-80	10	3,5	7,5-18,0

A fejlesztési terület közművesített. Közlekedési kapcsolata kiváló. A terület megközelítése a Városközpont felől a Budai úton (7-es országos főút) keresztül, az északi területek felől pedig a Dósdí úton át lehetséges.

10.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület jelenleg magántulajdonban van. A jelenlegi helyzetben a tulajdonos nem tud fejleszteni, ezért szükséges egyéb magánforrás bevonása.

Közműfejlesztés: A kialakítandó kapacitások felmérése, és a csatlakozás előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: Az épület tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése.

Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, árképzés, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 200-300 millió forint.

10.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Közművesítés: A terület telekhatáron belüli közmű-hálózatának kiépítése.

Mélyépítés: Az ingatlan környezetének rendezése.

Magasépítés: A épület megvalósítása egy ütemben valósulhat meg. 5 szintes épület, 1800 m²-es szintterülettel.

A beruházás becsült költsége összesen 2,5-3,5 milliárd forint.

10.7 A projekt indokoltsága

Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata jelentős összegeket és munkát fordít a városközpont fejlesztésére, egységes és modern arculatának kialakítására. Az „Érd MJV városközponti akcióterülete attraktivitásának valamint funkcionális működésének fejlesztése” című projekt a város központi terének létrehozását és a Városközpont épületállományának javítását célozta meg. A városközponti arculat kialakítását és a belterületek rendezését szolgálta a Diósdí úti aluljáró létrehozása, az Érd-Alsó vasúti megállóhoz kapcsolódó intermodális közlekedési csomópont kialakítása parkolóházzal és a Stop Shop üzletközpont építése is. A Budai út déli oldalán a szabályozási tervnek megfelelő méretű és funkciójú épületeket magánberuházók finanszírozták. A fejlesztések nyomán a Városközpont legproblematisabb része a volt buszpályaudvar lerobbant épülete jelenti. A fejlesztés ennek a problémának a megoldását célozza meg. A tapasztalatok szerint Érdén szükség van a megfelelő színvonalú üzlethelyiségek kialakítására, mert az ilyen célt szolgáló létesítmények állapota nem megfelelő és nem tudja az elvárt szolgáltatási szintet biztosítani.

10.8 A projekt ütemezése

A tervezett fejlesztés előkészítésének időigénye egy év, a kivitelezés pedig két év alatt valósítható meg.

10.9 Bevonható források

A projekt megvalósítása magánforrásból történhet.

10.10 Az önkormányzat szerepe

A projektben az önkormányzat a szabályozási eszközök révén kapcsolódhat.

11 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: KERESKEDELMI KÖZPONT LÉTREHOZÁSA A BUDAFOKI ÚT ÉS AZ M6-OS AUTÓPÁLYA KÖZÖTT

11.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd keleti részén, Újfalú városrész Budapest felőli oldalán található. A terület a 6-os főközlekedési út és az M6-os autópálya közötti területem fekszik. A fejlesztés területét kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású övezetek veszik körül.



11. kép: Budafoki u.- M6 közötti terület

11.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési terület a 26218 hrsz-ú (18 399 m²) ingatlan, magántulajdonban van. A terület barnamezős, hiszen az ingatlanon álló épület alulhasznosított, a fejlesztés előtt bontása szükséges.

11.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosításának javasolt módja: kereskedelmi központ létrehozása a barnamezős területen. A kereskedelmi központ lehetőség szerint nem konkurenciája lesz a fejlesztés környezetében meglévő egyéb kereskedelmi egységeknek, hanem olyan termékeket árul, amellyel kapcsolatos áruház még nem működik a városban (pl. bútoráruház, barkácsáruház, kertészeti áruház).

11.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz-2 besorolás alatt áll. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteiben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő olyan ipari tevékenység - melynek a környezeti terhelése nem haladja meg a lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat - céljára szolgáló épület, iroda, parkolóház, üzemanyagtöltő, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-2	SZ	1000	50	30	1,0	3,5-11,0

A fejlesztési terület közművesített, közúti közlekedési kapcsolata kiváló. A terület megközelítése a Városmegyei központ felől a Budai út – Budafoki út útvonalon, Ófalu felől pedig a 6-os úton keresztül lehetséges.

11.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület jelenleg magántulajdonban van és alulhasznosított.

Közműfejlesztés: A kialakítandó kapacitások felmérése, és a csatlakozás előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: Az épület tervezése, bontási és építési engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése.

Terület-előkészítés: A jelenlegi épület bontása, szükség esetén a kármentesítés megvalósítása.

Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, árképzés, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 300-400 millió forint.

11.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Közművesítés: A terület telekhatáron belüli közmű-hálózatának kiépítése.

Mélyépítés: Az ingatlan környezetének rendezése.

Magasépítés: A épület megvalósítása egy ütemben valósulhat meg.

A beruházás becsült költsége összesen 2,2-3,0 milliárd forint.

11.7 A projekt indokoltsága

Érd kevés barnamezős területtel rendelkezik, ezek egyike a fejlesztési terület. A korábbi funkciójában nem működő épület új funkcióval való megtöltése nem reális elképzelés. A terület viszont értékesíthető, megfelelő közlekedési helyzetben van – a 6-os út mentén, az M6-os autópálya két leosztójától 1,5-1,5 km-re, a 7-es úttól pedig 400 méterre található – a tervezett funkcióban (bútoráruház, barkácsáruház, kertészeti áruház) Érden nincs versenytárs. A fejlesztési terület környezete alkalmas a kereskedelmi egységek befogadására, amit mutatnak a közelben megépült egyéb áruházak.

A projekt kapcsolódik az említett közeli áruházépítési projektekhez, területileg pedig az M6-os autópálya megépítéséhez.

11.8 A projekt ütemezése

A tervezett fejlesztés előkészítésének időigénye egy év, a kivitelezés pedig ugyancsak év alatt valósítható meg.

11.9 Bevonható források

A projekt megvalósításába a magánforráson kívül más forrás bevonása nem valószínűsíthető.

11.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat szerepe a projekt megvalósulásában a lehetséges befektetők felkutatása és a szabályozási eszközök fejlesztés irányába történő irányításában nyilvánulhat meg.

12 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: BIOGÁZ ÜZEM LÉTESÍTÉSE A SZENNYVÍZTELEP MELLETT

12.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd keleti részén, Újfalú városrész Budapest felőli oldalán található. A terület a 6-os főközlekedési út és az M6-os autópálya közötti területem fekszik. A fejlesztés területét kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, valamint ipari gazdasági besorolású övezetek veszik körül.



12. kép: Érdi TESCO környéki területek

12.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztéssel érinthető területek közül a 26250 (45 502 m²), a 26251 hrsz-ú (27 662 m²) ingatlanok önkormányzati a 26246/4 (56 280 m²) hrsz-ú pedig, magántulajdonban van. A terület nem beépített. A fejlesztési terület teljes nagysága ~13 ha.

12.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A területen egy biogáz erőmű létesítését javasoljuk, amely a szennyvíz iszap, a mezőgazdasági és lakossági szerves hulladék feldolgozásán alapulna. A biogáz erőmű az igények szerint zöldáramot, bio-metánt, hőt, bio-trágyát állítana elő.

12.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz-7 besorolás alatt áll. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteiben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő olyan ipari tevékenység - melynek a környezeti terhelése nem haladja meg a lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat - céljára szolgáló épület, iroda, parkolóház, üzemanyagtöltő, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-7	SZ	3000	50	25	1,5	4,5-10,5

A fejlesztési terület közművesített, közúti közlekedési kapcsolata kiváló. A terület megközelítése a Városházponton felől a Budai út – Budafoki út útvonalon, Ófalu felől pedig a 6-os úton keresztül lehetséges.

12.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület tulajdonosa az önkormányzat.

Tervezés, engedélyeztetés:

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A belső út, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése. Szükséges a tervek engedélyeztetése.

Pénzügyi tervezés: megvalósíthatósági tanulmány, környezetvédelmi hatástanulmány, üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs elemzés, árképzés, működtetési költségek, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 500 millió forint.

12.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Kivitelezés költségei:

Közművesítés területen kívül: Közműfejlesztési hozzájárulás kifizetése.

Mélyépítési munkálatok: A belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos hálózat kiépítése, parkosítás.

Magasépítés: A kiválasztott technológiának megfelelő létesítmény kiépítése.

Eszközbeszerzés: A kiválasztott műszaki megoldásnak megfelelő eszközök beszerzése.

A beruházás becsült költségének meghatározása az alkalmazott technológia függvénye, 1,2-3 milliárd forint között változhat.

12.7 A projekt indokoltsága

A közeljövőben megvalósuló szennyvíz beruházás következtében háromszorosára nő az összegyűjtött szennyvíz mennyisége, ami alapanyagot biztosít a fejlesztéshez. A terület mezőgazdasági és agrár-logisztikai fejlesztése egy biogáz üzem létjogosultságát is eredményezheti.

A beruházás helyszínének közelében számos lehetséges felhasználó helyezkedik el (intézmények, kereskedelmi-ipari felhasználók, mezőgazdasági területek)

12.8 A projekt ütemezése

Az előkészítési tevékenységek 1 évet vesznek igénybe.

A kivitelezés 2 évet venne igénybe.

12.9 Bevonható források

A beruházás alapvetően kockázati tőke bevonásával lehetséges, a vízmű szereplője kell legyen a fejlesztésnek.

12.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat együttműködik a beruházás előkészítése és megvalósítás során, ami elsősorban a közművesítés kapcsán nyújthat segítséget.

13 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: A TEPECS TERÜLET FEJLESZTÉSE, INFOKOMMUNIKÁCIÓS GAZDASÁGI TERÜLET KIALAKÍTÁSA CÉLJÁBÓL

13.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

Az érintett területet az M6-os autópálya, a budapesti településhatár és a Duna határolja le. Az M6-os autópályán Budapestről Érdre érkezve a bal oldalról látható az út és a dunai véderdő közötti terület.

A terület a település szélén fekszik, környezetét alapvetően a Duna, az M6-os autópálya határozza meg.

Az utóbbi időszak legjelentősebb beruházása az M6-os autópálya megépítése volt. Az autópályán két lehajtó is létesült, amelyek a területtől DNY-ra és ÉK-re 1 km-en belül találhatók.

Az érdi szennyvízhálózat fejlesztése a terület közműfejlesztését könnyíti meg.



13. kép: Tepecs övezet: M6- településhatár- Duna menti véderdő- Sulák patak által határolt terület

13.2 Tulajdonviszonyok

A terület több ingatlant foglal magában, ezek magántulajdonban vannak. A kijelölt területeknek egy tulajdonosa van. A kijelölhető projektterület nagysága ~32 ha.

13.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A területen egy infokommunikációs ipari park kialakítására van lehetőség. Itt az innováció és kutatás-fejlesztésen túl az ehhez kötődő magas szakértelmet megkövetelő gyártási kapacitás kiépítése is biztosított lenne. A létesítmény alapja egy szolgáltató központ, kutató laboratóriummal és egyéb speciális kiszolgáló egységekkel. A park területén széles körű üzleti szolgáltató infrastruktúra kialakítása valósulhat meg (posta, irodai szolgáltatások, tárgyalótermek, konferencia terem, könyvesbolt, irodaszer, étterem, kávézó, szépségápolás, rekreáció). A betelepülő vállalkozások számára info-kommunikációs inkubátor ház, irodaépületek és különböző méretű telephelyek kialakítása valósulna meg.

A létesítendő biogáz erőmű lehetőséget biztosít a zöld energia, meleg-víz ellátásra (12. projekt). A közelben tervezett lovas turisztikai központ magas színvonalú rekreációs lehetőséget tud biztosítani (14. projekt). A szomszédos területen tervezett kikötőfejlesztés a közlekedési lehetőségeket bővíti, a vízi turizmust támogató infrastruktúra, jacht-kikötő, további rekreációs lehetőségeket teremt (15. projekt).

13.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz-6 besorolás alatt áll. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteiben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő olyan ipari tevékenység - melynek a környezeti terhelése nem haladja meg a lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat - céljára szolgáló épület, iroda, parkolóház, üzemanyagtöltő, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. A Gksz-6 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 50 méter, minimális mélysége 80 méter. Az elő- oldal- és hátsókert minimális mélysége 10 m, amelynek közterülettel határos területeit legalább 60%-ban fásított zöldfelületként kell kialakítani. Az övezetben üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) nem létesíthető. Mélygarázs, pinceszint, terepszint alatti építmény ill. épületrész és építmény a közműaknak kivételével nem építhető.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-6	SZ	8000	40	30	1,0	4,0-14,0

A fejlesztési terület közművesítetlen, közúti közlekedési kapcsolata kiváló.

A terület eredetileg a Duna árterét képezte, jelenleg a védőgát óvja az elöntéstől. A vízelvezetést a Sulák patak biztosítja, a vízelvezető árkok tisztításával, fejlesztésével a csapadékvíz elvezetés hatékonysága tovább fokozható.

A terület megközelítése a 6-os úton, valamint az M6-os autópálya 6-os főúti csomópontján keresztül lehetséges. A megközelítés érdekében egy 1 km-es szakaszon feltáró út kiépítésére van szükség.

13.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A területnek egy tulajdonosa van.

Tervezés, engedélyeztetés:

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A feltáró út és a belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése. Belsőépítészeti tervezés, parkosítás tervezése. Szükséges a tervek engedélyeztetése, tervellenőr bevonása.

Pénzügyi tervezés: megvalósíthatósági tanulmány, üzleti terv (piacfelismerés, versenytárs elemzés, árképzés, működtetési költségek, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 1,8-2,9 milliárd forint.

13.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Kivitelezés költségei:

Közművesítés területen kívül: Közműfejlesztési hozzájárulás kifizetése.

Mélyépítési munkálatok: A feltáró út és a belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat kiépítése, parkosítás.

Magasépítés: A fejlesztés több ütemben valósulhat meg. Az első ütemben a központi épület, az inkubátor ház, két irodaépület és 6 ipari telephely kialakítása valósulna meg. Ez 30-40 ezer m² irodaépület, 10-20 ezer m² üzemcsarnok kialakításával valósulna meg.

A beruházás becsült költsége összesen 18-22 milliárd forint.

13.7 A projekt indokoltsága

A terület hasznosítását elsősorban a budapesti Info-Park sikere alapozta meg. A kedvező földrajzi elhelyezkedés és infrastrukturális megközelíthetőség indokolja, hogy ezen a területen valósuljon meg a fejlesztés.

13.8 A projekt ütemezése

Az előkészítési tevékenységek 2 évet vesznek igénybe.

A kivitelezés 1. üteme újabb 3 évet venne igénybe.

13.9 Bevonható források

A beruházás alapvetően kockázati tőke bevonásával lehetséges, ami elsősorban az ingatlanbefektetési területen érdekelt nemzetközi cégek közreműködésével képzelhető el.



A beruházás finanszírozásába bevonhatóak a kutatás-fejlesztést támogató hazai és európai uniós források.

13.10Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat fejlesztési dokumentumaiban szerepel az ipari park kialakítására való törekvés, az innovatív technológiák és a kutatás-fejlesztés megjelenését is szorgalmazza Érd városa. Ennek érdekében az önkormányzat együttműködik a beruházás előkészítése és megvalósítás során. A betelepülők ösztönzését a későbbiekben adókedvezménnyel, egyedi támogatással is ösztönözhetné az önkormányzat, amire a beruházó előzetes biztosítékot kaphat.

14 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: LOVAS TURISZTIKAI ÁLLOMÁS LÉTREHOZÁSA ÉRD-ÓFALU TERÜLETÉN

14.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd délkeleti részén, Ófalu városrész határa mellett található. A helyszín Ófalu és a Duna közti területen fekszik. A fejlesztési területet kertvárosias lakóterületek, véderdők, zöldterületek és különleges közműterületek veszik körül.



14. kép: Ófalui sporttelep

14.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési területet a 033/4 hrsz-ú, 45 300 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan jelenti.

14.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

Az érintett ingatlanon egy lovas turisztikai állomás kialakítását javasoljuk. Egy lovas panzió kerülne kialakításra, istállóval, szabadtéri lovas pályával, oktatópályával. A területen bértartás, lovas oktatás, lovagoltatás, lovas turisták fogadása valósulhatna meg.

A területen ezzel eltérő sport és rekreációt biztosító fejlesztés is megvalósítható.

A szomszédos területen tervezett kikötőfejlesztés a közlekedési lehetőségeket bővíti, a vízi turizmust támogató infrastruktúra, jacht-kikötő, további rekreációs lehetőségeket teremt (15. projekt). Az egykori Szapáry kastély helyén tervezett szálloda létesítés biztosíthatná a látogatók magas színvonalú elszállásolását (16. projekt).

14.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület különleges terület – sportolási célú terület – K-sp besorolás alatt áll. Az övezeten belül a sportolás céljait szolgáló épület, építmény helyezhető el.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
K-sp	SZ	3000	20	60	0,3	-12,0

A fejlesztési terület közművesítetlen. Megközelítése a város központi részei felől a Felső u – Fő u. – Mecset u. útvonalon keresztül lehetséges.

14.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület önkormányzati tulajdonban van.

Tervezés, engedélyeztetés:

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A belső út, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése. Belsőépítészeti tervezés, parkosítás tervezése. Szükséges a tervek engedélyeztetése.

Pénzügyi tervezés: megvalósíthatósági tanulmány, üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs elemzés, árképzés, működtetési költségek, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 280-350 millió forint.

14.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Kivitelezés költségei:

Közművesítés területen kívül: Közműfejlesztési hozzájárulás kifizetése.

Mélyépítési munkálatok: A belső út, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat kiépítése, parkosítás.

Magasépítés: 10 szobás lovas panzió kialakítása 600 m²-en, 20 box-os istálló kialakítása 600 m²-en, lovas pálya kialakítása, 2 db pálya kialakítása 6000 m²-en, fedett lovarda kialakítása 1000 m²-en.

A beruházás becsült költsége összesen 700-800 millió forint.

14.7 A projekt indokoltsága

A rekreációs övezet kialakítását az indokolja, hogy Érden nagyon kevés a sportolásra, szabadidő eltöltésére alkalmas hely. Figyelembe véve, hogy az Ófalu területe a későbbiekben turisztikai funkciót is kaphat célszerű egy ennek megfelelő hasznosításban gondolkozni. A lovas turisztika és alapvetően a lovas szolgáltatások Budapest közelsége miatt megfelelő érdeklődésre tarthatnak számot.

Az érintett terület egyéb típusú sportlétesítmény befogadására is alkalmas lehet (tenisz centrum, labdarúgó centrum, stb.).

14.8 A projekt ütemezése

Az előkészítési tevékenységek 1 évet vesznek igénybe.

A kivitelezés újabb 1 évet venne igénybe.

14.9 Bevonható források

A beruházás alapvetően kockázati tőke bevonásával lehetséges.

A beruházás finanszírozásába bevonhatóak a turizmust támogató hazai és európai uniós források.

14.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat a terület értékesítésével a fejlesztés támogatásával és a turisztikai jellegű fejlesztések élénkítésével tud hozzájárulni a projekt sikeréhez.

15 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: DUNA-PARTI FEJLESZTÉSEK A BELICZAY-SZIGETEN

15.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd keleti oldalán, a Duna-partján található, a Vízmű területek közelében. A fejlesztési területet véderdők és zöldterületek veszik körül.



15. kép: Beliczay-sziget

15.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztés a 054/2 hrsz-ú , valamint a 24605 hrsz-ú 2309 m² nagyságú ingatlanon valósulhat meg.

15.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A területen a vízi közlekedés infrastrukturális feltételeinek kiépítése képzelhető el, egy olyan kikötő létesítésével, amely személyforgalmi és sport célokat egyaránt szolgál. A személyforgalmi

kikötő a Budapest felé közlekedő szárnyashajók, vízi taxik megállója lehetne, a sport célú kikötők, vitorlások, evezősök, motorosok kiszolgálására lenne alkalmas. Természetesen megépülnének a kikötő működéséhez szükséges épületek (csónakház, pénztár, felügyeleti épület)

Az infokommunikációs ipari park megközelítését is javítja a fejlesztés (13. projekt). A közelben tervezett lovas turisztikai központ kiegészítő rekreációs lehetőséget tud biztosítani (14. projekt). Az egykori Szapáry kastély helyén tervezett szálloda létesítés biztosíthatná a látogatók magas színvonalú elszállásolását (16. projekt).

15.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

Az ingatlanok jelenleg erdőterület besorolás alatt állnak. Egyik részük véderdő, másik részük elsődlegesen védelmi, másodlagosan turisztikai erdőterület. Védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Ev) épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32.§-a szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják. Az elsődlegesen védelmi, másodlagosan turisztikai rendeltetésű hullámtéri erdőterület (Ev (e)) jelű övezeteiben elhelyezhetők a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás építményei, továbbá a szabadidő eltöltését, a turizmust, a pihenést, a testedzést szolgáló műtárgyak is.

A terület nem közművesített. Megközelíthetősége a védőgáton keresztül történhet meg, a sziget északi oldalán a Vízmű telephelyétől, délen pedig a Fő u. – Csónak u. útvonalon. A megközelítésre jelenleg csak gyalog és kerékpárral van lehetőség.

15.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület önkormányzati tulajdonban van.

Tervezés, engedélyeztetés:

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: Kikötő és megközelítést szolgáló infrastruktúra tervezése, kiszolgáló épületek tervezése, engedélyezési és kiviteli tervek készítése, vízügyi hatósági engedélyezés, építésügyi hatóság engedélyezés

Pénzügyi tervezés: megvalósíthatósági tanulmány, üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs elemzés, árképzés, működtetési költségek, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 20 millió forint.

15.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Kivitelezés költségei:

Közművesítés területen kívül: Közműfejlesztési hozzájárulás kifizetése.

Mélyépítési munkálatok: kikötő és megközelítést biztosító infrastruktúra kivitelezése

Magasépítés: kikötő létesítményeinek építése.

A beruházás becsült költsége összesen 50-70 millió forint

15.7 A projekt indokoltsága

Érd fejlődésre kedvező hatást gyakorolna, ha kihasználná a folyó közelségét és Duna parti várossá válna. Az egykori Duna parti település újra kapcsolódhatna nemzetközi vízi úthoz, amely új lendületet adhat a város és kiemelten az Ófalui városrész fejlődésének. Az Ófalui városrész fejlesztésében komoly szerepet kaphat a turizmus és a helyi lakosság rekreációja, amely vízi sportok infrastruktúrájának fejlesztését indokolja.

15.8 A projekt ütemezése

Az előkészítési tevékenységek 2 évet vesznek igénybe.

A kivitelezés 1 évet venne igénybe.

15.9 Bevonható források

A személyforgalmi kikötő létesítése a hajózási társasággal közösen képzelhető el, ennek érdekében hazai és európai uniós pályázati források is igénybe vehetők.

A sport célú kikötő létrehozásában is tevékeny szerepet vállalhat az önkormányzat, ebbe elsősorban turisztikai tevékenységet folytató befektető bevonása képzelhető el, de pályázati források lehívása is elképzelhető.

15.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat, mint partner, együttműködik a beruházás előkészítése és megvalósítás során.

16 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: SZÁLLÁSHELY-FEJLESZTÉS A VOLT SZAPÁRY KASTÉLY TERÜLETÉN

16.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd déli részén, Ófalu városrész központjában található. A fejlesztési területet kertvárosias lakóterületek, zöldterületek, véderdők, központi vegyes használatú területek veszik körül. A területen található gazdasági épület felújítása 2003-ban történt meg. A városrész jelentős része összefüggő helyi értékvédelmi területnek minősül, a volt kastély környezete pedig nyilvántartott régészeti lelőhely.



16. kép: Volt Szapáry kastély

16.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési terület, a 23947 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van. Területe 25 544 m².

16.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A területen jelenleg az egykori gazdatiszti ház épülete, a kastély pincéje és a kastély egykori alapterülete képezi a hasznosítható ingatlant. Az ingatlan adottságainak megfelelően az egykori kastély épületét idéző, a megmaradt épületet is magába foglaló szállodakomplexum kialakítása lehetséges. A cél egy 50 szobás 4 csillagos fitness-wellness szálló létrehozása a kerékpáros, lovas és vízi turizmushoz kapcsolódóan. A kastély egykori nagyméretű pincéje vendéglátó, szórakoztató funkciót kaphatna.

A közelben tervezett lovas turisztikai központ magas színvonalú rekreációs lehetőséget tud biztosítani (14. projekt). A közelben tervezett kikötőfejlesztés a közlekedési lehetőségeket bővíti, a vízi turizmust támogató infrastruktúra, jacht-kikötő, további rekreációs lehetőségeket teremt (15. projekt).

16.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület különleges terület, rekreációs terület – Kr-3 besorolás alatt áll. Az övezet rekreációs létesítmények funkciójával összhangban lévő épületek, építmények elhelyezésére szolgál. Lakás csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára alakítható ki. A Kr-3 jelű építési övezetben csak olyan rekreációs funkciójú épület, építmény helyezhető el, mely a területen található kulturális örökségvédelmi – helytörténeti – kultúrtörténeti emlékekkel összhangban vannak. A beépítés és az épület környezeti és városképi illeszkedésének feltételeit valamint az értékek bemutatathatóságát és integrálhatóságát a rekreációs hasznosításba elvi építési engedélyezési tervben kell igazolni.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Kr-3	SZ	5000	25	50	0,3	-10,0

A fejlesztési terület részben közművesített, a szennyvízcsatorna kiépítése szükséges. Közúti közlekedési kapcsolata a városközpont felől a Felső u. – Fő u. útvonalon lehetséges. Kerékpárral az EuroVelo kerékpárúton keresztül is elérhető.

16.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület önkormányzati tulajdonban van.

Tervezés, engedélyeztetés:

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli

tervdokumentációk elkészítése. Belsőépítészeti tervezés, parkosítás tervezése. Szükséges a tervek engedélyeztetése.

Pénzügyi tervezés: megvalósíthatósági tanulmány, üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs elemzés, árképzés, működtetési költségek, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 430-500 millió forint.

16.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Kivitelezés költségei:

Közművesítés területen kívül: Közműfejlesztési hozzájárulás kifizetése.

Mélyépítési munkálatok: A megközelítést szolgáló út felújítása, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat kiépítése, parkosítás.

Magasépítés: A meglévő épület felújítása, tetőtér kialakítása 900 m²-en. 3000 m²-es új 4 csillagos szállodaépület kialakítása, 50 férőhelyes parkoló kialakítása, parkosítás 5000 m²-en, pince átalakítása 1000 m²-en.

Eszközbeszerzés: szálloda felszerelése a szükséges eszközökkel.

A beruházás becsült költsége összesen 3,2-3,9 milliárd forint.

16.7 A projekt indokoltsága

Érden jelenleg nincs megfelelő szálláshely kínálat. A tervezett turisztikai fejlesztések hatására a szálláshelyek iránti kereslet növekedésével lehet számolni. A szálloda leginkább a kerékpáros, lovas és vízi turizmus kiszolgálása érdekében jöhet létre, ennek megfelelően kell kialakítani arculatát és szolgáltatásait. A szolgáltatások kialakításakor ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy Ófalu a helyi lakosság rekreációs övezetévé válik, így erre a keresletre is építeni lehet, elsősorban a vendéglátó és szórakoztató funkciók hangsúlyos kialakításával.

16.8 A projekt ütemezése

Az előkészítési tevékenységek 1 évet vesznek igénybe.

A kivitelezés 2 évet venne igénybe.

16.9 Bevonható források

A beruházás elsősorban magántőke bevonásával valósulhat meg, lehetőség van a szálláshelyfejlesztést támogató európai uniós források pályázati úton történő bevonására is.

16.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat a terület értékesítésével a fejlesztés támogatásával és a turisztikai jellegű fejlesztések élénkítésével tud hozzájárulni a projekt sikeréhez.

17 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: VÁLLALKOZÓI FALU LÉTREHOZÁSA A „KRAUSE” KÖRNYÉKÉN

17.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd déli részén, Tisztviselőtelep városrész déli részén. A fejlesztési területet kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területek veszik körül. Környezetében több jól prosperáló ipari üzem is működik.

A közelmúltban megvalósult a M6-os autópálya beruházása, amelynek során 1 km-en belül egy lehajtó is megépült. A közeljövőben az önkormányzat tervei között szerepel a Tolmács utca fejlesztése, amely javítja a terület közvetlen megközelíthetőségét.



17. kép: "KRAUSE" terület és környéke

17.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztés helyszínéeként említhető 098/16 (18 622 m²) és 098/18 (18 623 m²) hrsz-ú ingatlanok magántulajdonban vannak. A fejlesztési terület teljes nagysága ~3,7 ha.

17.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A területen egy vállalkozói falu kialakítását javasoljuk. Első ütemben egy 2 szintes 400 m²-es központi kiszolgáló épület és 6 db 400-600 m²-es műhelycsarnok kialakítása lehetséges a szükséges kiszolgáló infrastruktúrával. A gazdaságosság érdekében a műhelycsarnokok egymás mellett közös határoló falakkal kerülnek kialakításra. A központi kiszolgáló épületben irodai szolgáltatást biztosító helyiségek, tárgyalóterem, őrző-védő szolgálat és büfé kapna helyet. A vállalkozói falu azoknak a kis- és középvállalkozásoknak készül akik nem tudják felvállalni az egyéni telephely kialakításának költségeit, jelenleg Érden belül gátat szab tevékenységükben és fejlődésükben telephelyük elhelyezkedése, fejlődésüket szolgálná a telephelyen belüli kooperáció kialakítása a többi betelepülő vállalkozással.

A későbbiekben egy következő ütemben lehetséges újabb 6 üzemcsarnok létesítése a felmerülő igényeknek megfelelően.

17.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz-1 besorolás alatt áll. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteiben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő olyan ipari tevékenység - melynek a környezeti terhelése nem haladja meg a lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat - céljára szolgáló épület, iroda, parkolóház, üzemanyagtöltő, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-1	SZ	2000	50	30	1,5	4,5-14,0

A fejlesztési terület nem közművesített, az ellátás a határos területek felől biztosítható. A terület megközelítése a 6-os és 7-es főközlekedési utakat összekötő útról a Tolmács utcán át történhet.

17.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A területnek egy tulajdonosa van.

Tervezés, engedélyeztetés:

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A belső út, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése. Szükséges a tervek engedélyeztetése.

Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs elemzés, árképzés, működtetési költségek, megtérülés számítás).

Az előkészítés becsült költsége összesen 330-430 millió forint.

17.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Kivitelezés költségei:

Közművesítés területen kívül: Közműfejlesztési hozzájárulás kifizetése.

Mélyépítési munkálatok: A belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat kiépítése, parkosítás.

Magasépítés: Az első ütemben egy kétszintes 400 m²-es központi kiszolgáló épület, 6 db 400-600 m²-es, 5-8 m belmagasságú műhelycsarnok kialakítása valósulna meg. Ez 400 m² irodaépület, 3000 m² üzemcsarnok kialakításával valósulna meg.

A beruházás becsült költsége összesen 980-1070 millió forint.

17.7 A projekt indokoltsága

Érd városfejlődését a kiépített ipari hasznosításra alkalmas telephelyek és a városban szétszórtnan megjelenő ipari létesítmények egyaránt gátolják. Szükséges a szabályozatlan ipartelepítési folyamatokat megfelelő mederbe terelni, ezáltal racionalizálni a területhasználatot.

Az egyedi mérésű közös közműcsatlakozások, a közös be és összekötő utak, a több helyen közös határoló falak jelentős mértékben csökkentik a költségeket. Az osztatlan közös területen önálló, forgalomképes ingatlanba fektetett tőke könnyen mozgítható, értékét megőrzi, sőt valószínűleg emeli. Így számítani lehet a betelepülni szándékozók érdeklődésére.

17.8 A projekt ütemezése

Az előkészítési tevékenységek 1 évet vesznek igénybe.

A kivitelezés 1 évet venne igénybe.

17.9 Bevonható források

A beruházás alapvetően kockázati tőke bevonásával lehetséges, ami elsősorban az ingatlanbefektetési területen érdekelt cégek közreműködésével képzelhető el. Megoldás lehet egy ipari telephelyet létesíteni kívánó beruházó által kiegészítő beruházásként megvalósuló vállalkozói falu is.

A beruházás finanszírozásába bevonhatóak a gazdaságfejlesztést támogató hazai és európai uniós források.

17.10 Az önkormányzat szerepe

Érd város szorgalmazza az ipari létesítmények kitelepedését a lakó és közösségi célú területeiről. Ennek érdekében az önkormányzat együttműködik a beruházás előkészítése és megvalósítása során. A betelepülők ösztönzését a későbbiekben adókedvezménnyel, egyedi támogatással is ösztönözhetné az önkormányzat, amire a beruházó előzetes biztosítékot kaphat.

18 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: A FRIGÓ KÖRNYÉKI TERÜLET TOVÁBBI FEJLESZTÉSE

18.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd déli részén, a 6-os főközlekedési út és Ófalu városrész közötti területet jelenti. A fejlesztési területet kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területek, mezőgazdasági területek valamint kertvárosias lakóterületek veszik körül.

Az elmúlt időszakban elkészült az M6-os autópálya a területet közvetlenül érintő lehajtóval. A lehatárolt terület mellett jelenleg egy drogéria kereskedelmi hálózat logisztikai központja épül.



18. kép: FRIGÓ- Érd melletti terület

18.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési területen a 26285/9 hrsz-ú, 9995 m²-es ingatlan önkormányzati, a 26285/3 (34 701 m²), a 26285/4 (4028 m²), a 26285/5 (24 903 m²), a 26285/7 (4316 m²) és a 26285/8 (18 055 m²) hrsz-ú ingatlanok magántulajdonban vannak. A fejlesztési terület teljes nagysága ~9,7 ha.

18.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A területet továbbra is elsősorban a logisztikai hasznosításra javasoljuk, erre a nagyobb kiterjedésű ingatlanok az alkalmasak. A logisztikai bázisok raktárépületeket, járművek rakodását kiszolgálását és parkolását lehetővé tevő létesítményeket igényelnek.

Az önkormányzati tulajdonú terület hasznosítására egy agrár innovációs központ kialakítását javasoljuk. A létesítmény a mezőgazdasági termelők képzését, továbbképzését, agrár innovációs kezdeményezések menedzselését, a korszerű mezőgazdasági eljárások terjedésének ösztönzését szolgálná. Az épület 3 szinten 900 m²-en épülne meg, amely magában foglalna egy 100 fős és két kisebb 30 fős előadótermet, egy kutató-laboratóriumot, vetőmag és oltvány tároló helyiségeket, bemutatótermet, iroda helyiségeket, ügyfélszolgálati helyiséget.

Az épülethez tartozna egy fedett 200 m²-es garázsépület, egy melegházi (1000 m²) és szántóföldi tankert, amely a különböző technológiák és eljárások bemutatására szolgál.

18.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz-1 besorolás alatt áll. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteiben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő olyan ipari tevékenység - melynek a környezeti terhelése nem haladja meg a lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat - céljára szolgáló épület, iroda, parkolóház, üzemanyagtöltő, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-1	SZ	2000	50	30	1,5	4,5-14,0

A fejlesztési terület részben közművesített, a víz, villamosenergia és a gázellátás megoldott, a szennyvíz hálózatra való rácsatlakozás a közeli autókereskedésektől biztosítható. A terület megközelítése a 6-os főközlekedési út és az M6-os autópálya felől is megoldható.

18.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A területnek több tulajdonosa van. Az igényelt terület nagysága szerint egy vagy több tulajdonossal szükséges megállapodni.

Tervezés, engedélyeztetés:

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A belső út, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése. Szükséges a tervek engedélyeztetése.

Pénzügyi tervezés: megvalósíthatósági tanulmány, üzleti terv (piacfelismerés, versenytárs elemzés, árképzés, működtetési költségek, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 790-900 millió forint.

18.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Logisztikai központ kialakítása

Kivitelezés költségei:

Közművesítés területen kívül: Közműfejlesztési hozzájárulás kifizetése.

Mélyépítési munkálatok: A belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat kiépítése, parkosítás.

Magasépítés: Logisztikai csarnok kiépítése 10 000-20 000 m²-en, kapcsolódó iroda kapacitás kiépítése 1000-2000 m²-en.

Eszközbeszerzés: A logisztikai rendszert támogató eszközök beszerzése.

Agrár innovációs központ kialakítása

Kivitelezés költségei:

Közművesítés területen kívül: Közműfejlesztési hozzájárulás kifizetése.

Mélyépítési munkálatok: A belső út, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat kiépítése, parkosítás.

Magasépítés: 3 szintes 900 m²-es irodaépület, 200 m²-es garázsépület és 1000 m²-es melegház kialakítása.

Eszközbeszerzés: Az agrár innovációs központ és a tankertek működtetéséhez szükséges eszközök beszerzése.

A beruházás becsült költsége összesen 4,8-5,5 milliárd forint.

18.7 A projekt indokoltsága

A terület megközelíthetősége és jelenlegi hasznosítása a logisztikai funkció megerősítését indokolja. A jelenleg is zajló beruházások megerősítik ezt.

Az agrár innovációs központ a térség nagy múltú gyümölcs és zöldség termesző hagyományain alapul. Az agglomerációra vonatkozó törvényi rendelkezés értelmében a jelenlegi mezőgazdasági területek művelésből való kivonása nem lehetséges. Ezért indokolt a mezőgazdasági területek intenzív művelése, amit elsősorban a felvevőpiac közelsége indokol.

18.8 A projekt ütemezése

Az előkészítési tevékenységek 1 évet vesznek igénybe.

A kivitelezés 1 évet venne igénybe.

18.9 Bevonható források

A logisztikai központot egy logisztikai vagy egy multinacionális kereskedelmi cég beruházásaként jöhet létre.

Az agrár innovációs központ beruházásának finanszírozása érdekében egy projekt cég kialakítása javasolt, amelyben felsőoktatási intézmény, agrár kutató intézet, önkormányzat és termelői szervezetek közösen vehetnének részt. A finanszírozásába bevonhatóak a kutatás-fejlesztést, vidékfejlesztést, szakképzést és mezőgazdaságot támogató hazai és európai uniós források.

18.10 Az önkormányzat szerepe

A logisztikai kapacitás fejlesztése érdekében az önkormányzat együttműködik a beruházás előkészítése és megvalósítása során.

Az agrár innovációs központ létrehozása érdekében az önkormányzat szerepet vállalhat a projekt előkészítésében és támogathatja a megvalósítását, annak érdekében, hogy a mezőgazdasági területek hasznosítása a jövőben hatékonyabb legyen, ezáltal foglalkoztatást generáljon az alacsony iskolai végzettségű lakosság körében.

19 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: AZ M6-OS AUTÓPÁLYA ÉS A PUSZTASZABOLCSI VASÚTVONAL KÖZÖTTI TERÜLET ÉSZAKI RÉSZÉNEK FEJLESZTÉSE

19.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd déli részén, az M6-os autópálya és a Budapest-Pusztaszabolcs vasútvonal között helyezkedik el. A területet a közlekedési területek határolják. A terület egy részén az M6-os autópályához kapcsolódó véderdő telepítendő.



19. kép: M6 autópálya- Pusztaszabolcs vasút közötti terület északi része

19.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési terület kisebb és nagyobb magántulajdonú ingatlanok találhatók. A teljes fejlesztési terület ~30,5 ha (ebből jön le a véderdő területe). Önkormányzati tulajdonban csupán néhány tervezett közút ingatlana van.

19.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület kedvező elhelyezkedése egy nagybani piac kialakítását indokolja, amely elsősorban a Dunántúl és az M6-M7-es autópályák vonzáskörzetét szolgálná ki. A kapacitása a budapesti nagybani piac 30-40%-át érhetné el. A területen fedett és szabadtéri árusítóhelyek, raktárépületek, hűtőház, agrár-logisztikai létesítmény, banánérlelő, szolgáltató épület, irodaház és parkoló kerülne kialakításra.

A projekt illeszkedik az agrár innovációs központ létrehozásához (18.projekt). A fejlesztéshez kapcsolódik az élelmiszer és feldolgozó ipar fejlesztése (20.projekt).

19.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület meghatározó része általános mezőgazdasági terület – Má-2 besorolású. Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos lakófunkció, szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás és agrár turizmus építményei létesíthetők, de az Má-2 övezetben nagylétszámú állattartótelep nem létesíthető. A telekosztással kialakítható legkisebb telek területe 10 000 m². 1500 m²-nél kisebb telken épület nem létesíthető, az 1500-10 000 m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház, továbbá földdel borított pince létesíthető. A legalább 10.000 m² (1 ha) területű szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú telken elhelyezhetők a szőlő-, gyümölcs-, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épületek. A legalább 50.000 m² (5 ha) területű telek területén művelési ágtól függetlenül elhelyezhetők gazdasági épületek. A legalább 100.000 m² (10 ha) területű telken a gazdasági épületeken kívül elhelyezhető lakóépület, lakás is. A gazdasági épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m, lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

A fejlesztési terület részben közművesített, az ivóvíz hálózat a terület középső részén elérhető, a villamos energia csatlakozás az M6-os autópálya túloldaláról biztosítható, a szennyvíz hálózatra való rácsatlakozás a FRIGÓ környékén érhető el, a gázellátás pedig a 6-os főút mentén húzódik. A terület megközelítése közúton és vasúton is megoldható, a területet feltáró utak megépítése szükséges.

19.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A területnek több tulajdonosa van. Az igényelt terület nagysága szerint szükséges az ingatlanok tervszerű felvásárlása. A beruházási terület nagysága megközelítőleg 10-15 ha.

Tervezés, engedélyeztetés:

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése. Szükséges a tervek engedélyeztetése.

Pénzügyi tervezés: megvalósíthatósági tanulmány, üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs elemzés, árképzés, működtetési költségek, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 1-1,4 milliárd forint.

19.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Kivitelezés költségei:

Közművesítés területen kívül: Közműfejlesztési hozzájárulás kifizetése.

Mélyépítési munkálatok: A belső úthálózat, parkolók 3000 m²-en, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat kiépítése, parkosítás.

Magasépítés: Fedett árusítóhely kialakítása 1500 m²-en, logisztikai csarnok kiépítése 3000 m²-en, kapcsolódó iroda kapacitás kiépítése 1000 m²-en, raktárak létesítése 3000 m²-en, hűtőház létesítése 300 m²-en, szolgáltató épület 300 m²-en.

Eszközbeszerzés: A nagybani piac működését támogató eszközök beszerzése.

A beruházás becsült költsége összesen 2,5-3,0 milliárd forint.

19.7 A projekt indokoltsága

Az M6-M7-es autópálya vonzáskörzetét egy érdi nagybani piac nagyobb hatékonysággal képes ellátni. A javasolt helyszín érd logisztikai szempontból kiemelkedően kedvező területén, a meglévő nagy kapacitású hűtőház közelében fekszik.

19.8 A projekt ütemezése

Az előkészítési tevékenységek 2 évet vesznek igénybe.

A kivitelezés újabb 2 évet venne igénybe.

19.9 Bevonható források

A beruházás alapvetően kockázati tőke bevonásával lehetséges, ami elsősorban az ingatlanbefektetési és logisztikai területen érdekelt nemzetközi cégek közreműködésével képzelhető el.

19.10 Az önkormányzat szerepe

A város fejlődését rendkívül kedvező módon befolyásolná a nagybani piac kialakítása, ezért a város segítséget tud nyújtani az előkészítési és megvalósítási feladatok sikeres lefolytatásában. Ez elsősorban a szervezés, közművesítés, engedélyezés feladatok segítségével nyilvánulhat meg.

20 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: AZ M6-OS AUTÓPÁLYA ÉS A PUSZTASZABOLCSI VASÚTVONAL KÖZÖTTI TERÜLET KÖZÉPSŐ RÉSZÉNEK FEJLESZTÉSE

20.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd déli részén, az M6-os autópálya és a Budapest-Pusztaszabolcs vasútvonal között helyezkedik el, a 19-es projektől délre, a Benta-patakig húzódó területet jelenti. A területet a közlekedési területek határolják. A terület egy részén az M6-os autópályához kapcsolódó véderdő telepítendő.



20. kép: M6 autópálya- Pusztaszabolcs vasút közötti középső terület

20.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési terület kisebb és nagyobb magántulajdonú ingatlanok találhatók. A teljes fejlesztési terület ~51,5 ha (ebből jön le az autópálya és a vasút menti véderdő területe, valamint a tervezett feltáró utak). Önkormányzati tulajdonban csupán néhány tervezett közút ingatlana van.

20.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosítását elsősorban az élelmiszeripari, feldolgozóipari létesítmények kialakításában látjuk. Érd rendelkezik hagyományokkal a gyümölcsstermesztés és feldolgozás (egykori léüzem) területén is. A területen lehetséges savanyító, aszaló, lé előállító, konzerv készítő, mirelit és konyhakész termékeket előállító üzem létesítése a piacfelmérés és az elérhető alapanyagok függvényében.

Az alapanyag előállítást és az értékesítést nagyban segítené az érdi nagybani piac kialakítása (19.projekt). A helyi termelés, ezáltal a helyi alapanyag minőségi fejlődését eredményezheti az agrár innovációs központ kialakítása (18.projekt)

20.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület meghatározó része általános mezőgazdasági terület – Má-2 besorolású. Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos lakófunkció, szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás és agrár turizmus építményei létesíthetők, de az Má-2 övezetben nagylétszámú állattartótelep nem létesíthető. A telekosztással kialakítható legkisebb telek területe 10 000 m². 1500 m²-nél kisebb telken épület nem létesíthető, az 1500-10 000 m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház, továbbá földdel borított pince létesíthető. A legalább 10.000 m² (1 ha) területű szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú telken elhelyezhetők a szőlő-, gyümölcs-, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó gazdasági épületek. A legalább 50.000 m² (5 ha) területű telek területén művelési ágtól függetlenül elhelyezhetők gazdasági épületek. A legalább 100.000 m² (10 ha) területű telken a gazdasági épületeken kívül elhelyezhető lakóépület, lakás is. A gazdasági épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m, lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

A fejlesztési terület részben közművesített, az ivóvíz hálózat a 19-es projektterületen érhető el, a villamos energia valamint a szennyvíz hálózati csatlakozás az M6-os autópálya túloldaláról biztosítható, a gázellátás pedig a 6-os főút mentén húzódik. A terület megközelítése közúton és vasúton is megoldható, a területet feltáró utak megépítése szükséges.

20.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A területnek több tulajdonosa van. Az igényelt terület nagysága szerint szükséges az ingatlanok tervszerű felvásárlása. A beruházási terület nagysága megközelítőleg 5-10 ha.

Tervezés, engedélyeztetés:

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése. Szükséges a tervek engedélyeztetése.

Pénzügyi tervezés: megvalósíthatósági tanulmány, üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs elemzés, árképzés, működtetési költségek, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 1000-1400 millió forint.

20.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Kivitelezés költségei:

Közművesítés területen kívül: Közműfejlesztési hozzájárulás kifizetése.

Mélyépítési munkálatok: A belső úthálózat, parkolók 500-1000 m²-en, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat kiépítése, parkosítás.

Magasépítés: üzemcsarnok létesítése 3000-5000 m²-en, kapcsolódó iroda kapacitás kiépítése 500-1000 m²-en, raktárak létesítése 1000-3000 m²-en, hűtőház létesítése 500-3000 m²-en.

Eszközbeszerzés: Gyártó, csomagoló berendezések, működést szolgáló és szállító eszközök beszerzése.

A beruházás becsült költsége összesen 3,2-3,8 milliárd forint.

20.7 A projekt indokoltsága

Az élelmiszeripari fejlesztés a térség nagy múltú gyümölcs és zöldség termesztő hagyományain alapul. Az agglomerációra vonatkozó törvényi rendelkezés értelmében a jelenlegi mezőgazdasági területek művelésből való kivonása nem lehetséges. Ezért indokolt a mezőgazdasági területek intenzív művelése, amit elsősorban a felvevőpiac közelsége indokol.

20.8 A projekt ütemezése

Az előkészítési tevékenységek 2 évet vesznek igénybe.

A kivitelezés újabb 2 évet venne igénybe.

20.9 Bevonható források

A beruházás alapvetően kockázati tőke bevonásával lehetséges, ami elsősorban az mezőgazdasági és élelmiszeripari területen érdekelt cégek közreműködésével képzelhető el.

20.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat együttműködik a beruházás előkészítése és megvalósítás során, ami elsősorban a közművesítés és utépítés kapcsán nyújthat segítséget.

21 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: AZ M6-OS AUTÓPÁLYA ÉS A PUSZTASZABOLCSI VASÚTVONAL KÖZÖTTI TERÜLET BENTA-PATAKTÓL DÉLRE ESŐ RÉSZÉNEK FEJLESZTÉSE

21.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd déli részén, az M6-os autópálya és a Budapest-Pusztaszabolcs vasútvonal között húzódik, a Benta-pataktól délre, az M6-os autópálya Százhalombattai lejáratiig. A területet a közlekedési területek határolják. A terület egy részén az M6-os autópályához kapcsolódó véderdő telepítendő.



21. kép: Benta völgye (M6 Százhalombatta csomópont- vasút- Benta patak)

21.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési terület kisebb és nagyobb magántulajdonú ingatlanok találhatók. A teljes fejlesztési terület ~27,2 ha (ebből jön le az autópálya és a vasút menti véderdő területe, valamint a tervezett feltáró utak). Önkormányzati tulajdonban csupán néhány tervezett közút ingatlana van.

21.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A területet továbbra is elsősorban a logisztikai hasznosításra javasoljuk, erre a nagyobb kiterjedésű ingatlanok az alkalmasak. A logisztikai bázisok raktárépületeket, járművek rakodását kiszolgálását és parkolását lehetővé tevő létesítményeket igényelnek.

21.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz-1 és Gksz-4, valamint ipari, gazdasági területek besorolás alatt áll. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteiben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő olyan ipari tevékenység - melynek a környezeti terhelése nem haladja meg a lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat - céljára szolgáló épület, iroda, parkolóház, üzemanyagtöltő, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. Épületek ezen részének szintterülete nem növelhető. A Gksz-4 jelű építési övezetben kizárólag kereskedelmi létesítmények helyezhetők el. Az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 60 méter, minimális mélysége 80 méter.

Az Ipari gazdasági terület építési övezeteiben az ipari termelés, ipari szolgáltatás, raktározás célú épület, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei, valamint kivételesen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, parkolóház, üzemanyagtöltő épület elhelyezhető.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-1	SZ	2000	50	30	1,5	4,5-14,0
Gksz-4	SZ	5000	50	30	0,7	3,5-9,0
Gip-1	SZ	3000	40	30	1,5	4,5-12

A fejlesztési terület részben közművesített, az ivóvíz hálózat nincs kiépítve, a villamos energia, valamint a gázhálózati csatlakozás a területtel szomszédos területről megoldható. A terület megközelítése közúton és vasúton is megoldható, a területet feltáró utak megépítése szükséges.

21.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A területnek több tulajdonosa van. Az igényelt terület nagysága szerint szükséges az ingatlanok tervszerű felvásárlása.

Tervezés, engedélyeztetés:

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A belső út, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése. Szükséges a tervek engedélyeztetése.

Pénzügyi tervezés: megvalósíthatósági tanulmány, üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs elemzés, árképzés, működtetési költségek, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 1000-1300 millió forint.

21.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Kivitelezés költségei:

Közművesítés területen kívül: Közműfejlesztési hozzájárulás kifizetése.

Mélyépítési munkálatok: A belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos és a kommunikációs hálózat kiépítése, parkosítás.

Magasépítés: Logisztikai csarnok kiépítése 8000-10 000 m²-en, kapcsolódó iroda kapacitás kiépítése 500-1000 m²-en.

Eszközbeszerzés: A logisztikai rendszert támogató eszközök beszerzése.

A beruházás becsült költsége összesen 3,3-3,9 milliárd forint.

21.7 A projekt indokoltsága

A terület megközelíthetősége a logisztikai funkció megerősítését indokolja.

21.8 A projekt ütemezése

Az előkészítési tevékenységek 1 évet vesznek igénybe.

A kivitelezés 1 évet venne igénybe.

21.9 Bevonható források

A logisztikai központot egy logisztikai vagy egy multinacionális kereskedelmi cég beruházásaként jöhet létre.

21.10 Az önkormányzat szerepe

A logisztikai kapacitás fejlesztése érdekében az önkormányzat együttműködik a beruházás előkészítése és megvalósítása során.

22 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: A SZENT ILONA TELEP KERESKEDELMI-GAZDASÁGI FEJLESZTÉSE

22.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd déli részén, Újtelep városrész határán, a 7-es főút – Fehérvári út – Szajkó u. közötti terület jelenti. A fejlesztési területet környezete vegyes, megtalálhatók itt kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területek, mezőgazdasági területek, valamint kertvárosias és kisvárosias lakóterületek és ipari szolgáltató övezet is. A városban 2010-ben induló csatornázási program részeként a terület belső részein is kiépül a szennyvíz-hálózat.



22. kép: Szent Ilona telep

22.2 Tulajdonviszonyok

A fejlesztési területen kizárólag magántulajdonú ingatlanok találhatók. A fejlesztési terület teljes nagysága ~16,5 ha.

22.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A terület hasznosításának javasolt módja: kereskedelmi központ létrehozása a jelenleg mezőgazdasági célú területen.

22.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz-1 besorolás alatt áll. Minimális a véderdő, a közút és a különleges közműterület. Ezek a területek azonban csupán az egész telep határoló részein jelennek meg, a tervezett funkció kialakítását nem befolyásolják. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteiben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szolgáltatással összefüggő olyan ipari tevékenység - melynek a környezeti terhelése nem haladja meg a lakóterületre előírt környezetvédelmi normákat - céljára szolgáló épület, iroda, parkolóház, üzemanyagtöltő, valamint kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők. Az övezetekben lakás csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára. Az épületek ezen részének szintterülete nem növelhető.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Gksz-1	SZ	2000	50	30	1,5	4,5-14,0

A fejlesztési terület közművesített, a városban 2010-ben induló csatornázási program részeként a terület belső részein is kiépül a szennyvíz-hálózat. A terület megközelítése a 7-es főúton biztosított.

22.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület jelenleg több magántulajdonos birtokában van.

Közműfejlesztés: A kialakítandó kapacitások felmérése, és a csatlakozás előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: Az épület tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése.

Pénzügyi tervezés: üzleti terv (piacfelmérés, árképzés, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 1,3-1,8 milliárd forint.

22.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Közművesítés: A terület telekhatáron belüli közmű-hálózatának kiépítése.

Útépítés: A terület tulajdonosának meg kell valósítania a Szajkó utca forgalmának áthelyezését a területen keresztül vezető útra, amely egészen a Fehérvári útig húzódik majd.

Mélyépítés: Az ingatlan környezetének rendezése.

Magasépítés: A épület megvalósítása egy ütemben valósulhat meg.

A beruházás becsült költsége összesen 4,5-5 milliárd forint.

22.7 A projekt indokoltsága

Érd Újtelep városrésze kevés kereskedelmi egységgel rendelkezik, ezek is jellemzően kis- és maximum közepes méretűek. A fejlesztési terület alkalmas a kereskedelmi szolgáltatások, elsősorban áruházak elhelyezésére. A területtel határos 7-es főút jelentős forgalmat bonyolít, de a közelében futó Fehérvári u. – Velencei u. (a korábbi 7-es út Érd várost átszelő szakasza) is komoly átmenő forgalmat mutat. Az átmenő forgalom mellett a helyi lakosság is igénybe tudná venni az áruház nyújtotta szolgáltatásokat.

A kereskedelmi egység környezetében, tőle keleti irányban, kisebb szolgáltatók, üzletek megjelenése valószínűsíthető.

22.8 A projekt ütemezése

A projekt előkészítése előre láthatólag egy évet vesz igénybe, a kereskedelmi áruház kialakítása ugyancsak egy év alatt mehet végbe.

22.9 Bevonható források

A beruházás finanszírozásához kizárólag magántőke vehető igénybe.

22.10 Az önkormányzat szerepe

Az önkormányzat szerepe a projekt megvalósulásában a lehetséges befektetők felkutatása és a szabályozási eszközök fejlesztés irányába történő irányításában nyilvánulhat meg.

23 PROJEKT MEGNEVEZÉSE: LAKOSSÁGI HULLADÉK HASZNOSÍTÁSÁRA ALKALMAS TELEP KIALAKÍTÁSA

23.1 A megvalósulás helyszíne, helyszín bemutatása, környezetének leírása (környezetében megvalósult/megvalósuló beruházások)

A fejlesztési terület Érd déli részén, az M6-os autópálya százhalombattai leágazójától délnyugati irányban található. A fejlesztési területet mezőgazdasági területek veszik körül.



23. kép: Százhalombattai körforgalomtól délre fekvő terület

23.2 Tulajdonviszonyok

A 0110/103 hrsz-ú 63 959 m² nagyságú ingatlan önkormányzati tulajdonban van.

23.3 Terület hasznosításának lehetőségei (javasolt hasznosítás, kapcsolódási pontok a portfólió egyéb projektjeihez)

A területen hulladék feldolgozó, hulladék-válogató, hulladék-égető, vagy biogáz erőmű létesítésére nyílik lehetőség. A megfelelő létesítmény kiválasztása a térségi hulladékgazdálkodáshoz illeszkedve a keletkező hasznosítható alapanyagok és az újrahasznosított termékek iránti igények felmérése alapján történhet.

23.4 Adottságok (szabályozás, közművek, közlekedés)

A szabályozási tervben a terület különleges terület – hulladékkezelő, városüzemeltetési terület – Kh besorolás alatt áll. Az építési övezeten belül a városüzemeltetési és a városi hulladékgazdálkodási célú építmények létesíthetők (hulladékudvar, komposztálótelep). A telekhatárok mentén 20 m szélességben beültetési kötelezettség szerinti zöldfelületet kell kialakítani.

Az építési telek						Az épületek
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Kh	SZ	2000	20	40	0,25	-6,0

A fejlesztési területen a közművezetékek közül csak a gázvezeték áll rendelkezésre. A terület megközelítése a 6-os főútról földúton biztosított.

23.5 Szükséges előkészítési tevékenységek és költségei

Területvásárlás: A terület tulajdonosa az önkormányzat.

Tervezés, engedélyeztetés:

Közműfejlesztés területen kívül: A kialakítandó kapacitások felmérése, közműfejlesztés előkészítése a szolgáltatókkal.

Műszaki tervek: A belső út, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos hálózat tervezése. Az épületek tervezése, engedélyezési, kiviteli tervdokumentációk elkészítése. Szükséges a tervek engedélyeztetése.

Pénzügyi tervezés: megvalósíthatósági tanulmány, környezetvédelmi hatástanulmány, üzleti terv (piacfelmérés, versenytárs elemzés, árképzés, működtetési költségek, megtérülés számítás), marketing terv.

Az előkészítés becsült költsége összesen 500 millió forint körül várható.

23.6 Szükséges beruházási tevékenységek és költségei

Kivitelezés költségei:

Közművesítés területen kívül: Közműfejlesztési hozzájárulás kifizetése.



Mélyépítési munkálatok: A belső úthálózat, parkolók, csapadékvíz elvezetés, szennyvíz és ivóvíz, a gázellátás, az elektromos hálózat kiépítése, parkosítás.

Magasépítés: A kiválasztott technológiának megfelelő létesítmény kiépítése.

Eszközbeszerzés: A kiválasztott műszaki megoldásnak megfelelő eszközök beszerzése.

A beruházás becsült költségének meghatározása az alkalmazott technológia függvénye, 1,2-3 milliárd forint között változhat.

23.7 A projekt indokoltsága

A régió hulladékgazdálkodása jelenleg nem jelent teljes mértékű lefedettséget, a térségben keletkező nagy mennyiségű hulladék indokolja a terület ilyen irányú hasznosítását. A terület mezőgazdasági és agrár-logisztikai fejlesztése egy biogáz üzem létjogosultságát is eredményezheti.

23.8 A projekt ütemezése

Az előkészítési tevékenységek 2 évet vesznek igénybe.

A kivitelezés 2 évet venne igénybe.

23.9 Bevonható források

A beruházás alapvetően kockázati tőke bevonásával lehetséges, az önkormányzat bizonyos konstrukció esetén szerepet vállalhat a finanszírozásban (pl. ingatlan apportjával).

23.10 Az önkormányzat szerepe

A beruházás előkészítésében és megvalósításában az önkormányzat részt vehet a terület értékesítésével. Amennyiben a beruházást egy projekt cég létrehozásával kívánják végrehajtani, az önkormányzat mérlegelheti az ebben való tulajdonosi részvételt.