



**KOMPLEX TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI  
AKCIÓTERV  
TAKSONY NAGYKÖZSÉG  
IPARI TERÜLETÉNEK FEJLESZTÉSÉRE**

**BUDAPEST, 2008. NOVEMBER**

## Tartalomjegyzék

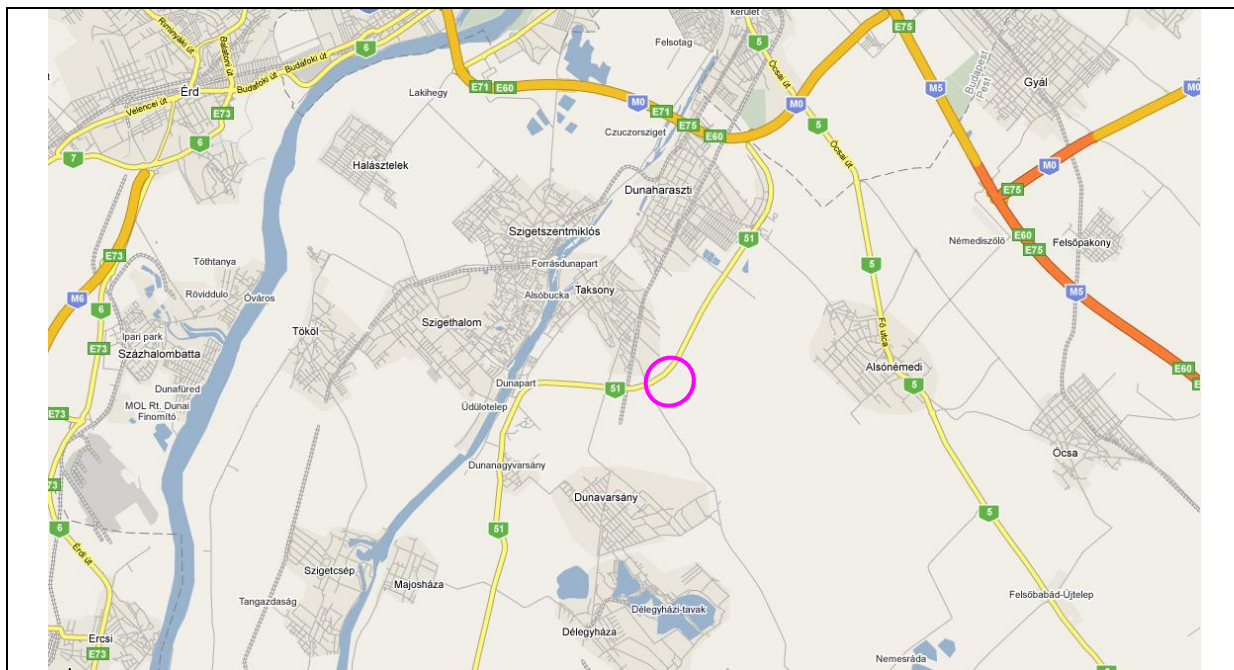
1. AZ AKCIÓTERÜLET LEHATÁROLÁSA	3
2. HELYZETÉRTÉKELÉS	6
2.1. A korábban készült településrendezési dokumentumok vizsgálata a településfejlesztési akció megvalósítása szempontjából	7
<i>Szabályozási terv / Tervlap</i>	11
<i>Vízellátás / Tervlap</i>	13
<i>Szennyvízelvezetés / Tervlap</i>	14
<i>Villamosenergia / Tervlap</i>	15
<i>Gázellátás / Tervlap</i>	16
2.2. Az akcióterületen megbízó által elérni kívánt fejlesztési célok áttekintése a településfejlesztési akció megvalósítása szempontjából	18
2.3. A meglévő út- és közműhálózat értékelése a településfejlesztési akció megvalósítása szempontjából	20
2.4. Az akcióterületen fekvő ingatlanok tulajdonviszonyainak vizsgálata	22
3. ELŐZETES OPERATÍV TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	25
3.1. A megbízó előzetes építési programja, amely a közszféra finanszírozásával kerül megvalósításra	26
<i>Ipari Park akcióterv / Tervlap</i>	27
<i>Ütemezés / Tervlap</i>	28
3.1.1. A szükséges területek, ingatlanok megszerzésével kapcsolatos feladatok	29
3.1.2. Közműfejlesztési program	29
3.1.3. Közlekedés és közterületfejlesztési program	31
3.2. A magánszféra vállalkozásainak előzetes építési programja	32
3.2.1. Építési lehetőségek meghatározása funkciók szerint, melyek megvalósításához az építési lehetőséget a közszféra által finanszírozott fejlesztés teremti meg az akcióterületen	33
4. ELŐZETES PÉNZÜGYI KONCEPCIÓ	38
4.1. Az akció közszférát terhelő várható fejlesztési kiadásainak meghatározása	39
4.2. Az akció megvalósulásához szükséges források meghatározása	47
4.3. Globális pénzügyi mérleg az akció értékesítési bevételeinek és fejlesztési kiadásainak elemzésével	49

**1.**

**AZ AKCIÓTERÜLET  
LEHATÁROLÁSA**

# 1. AZ AKCIÓTERÜLET LEHATÁROLÁSA

## Az akcióterület elhelyezkedése



## Légi fotó a településről és a kapcsolódó akcióterületről



**Akcióterület határa: Bugyi út (5202) – 059/8 hrsz-ú út – 042/156 hrsz-ú út – 014/2 hrsz-ú út – 015/8 hrsz-ú út – 042/76 hrsz-ú telek – 042/19 hrsz-ú telek – 042/8 hrsz-ú út**



## AKCIÓTERÜLET LEHATÁROLÁSA



## **2.**

# **HELYZETÉRTÉKELÉS**

## **2.1.**

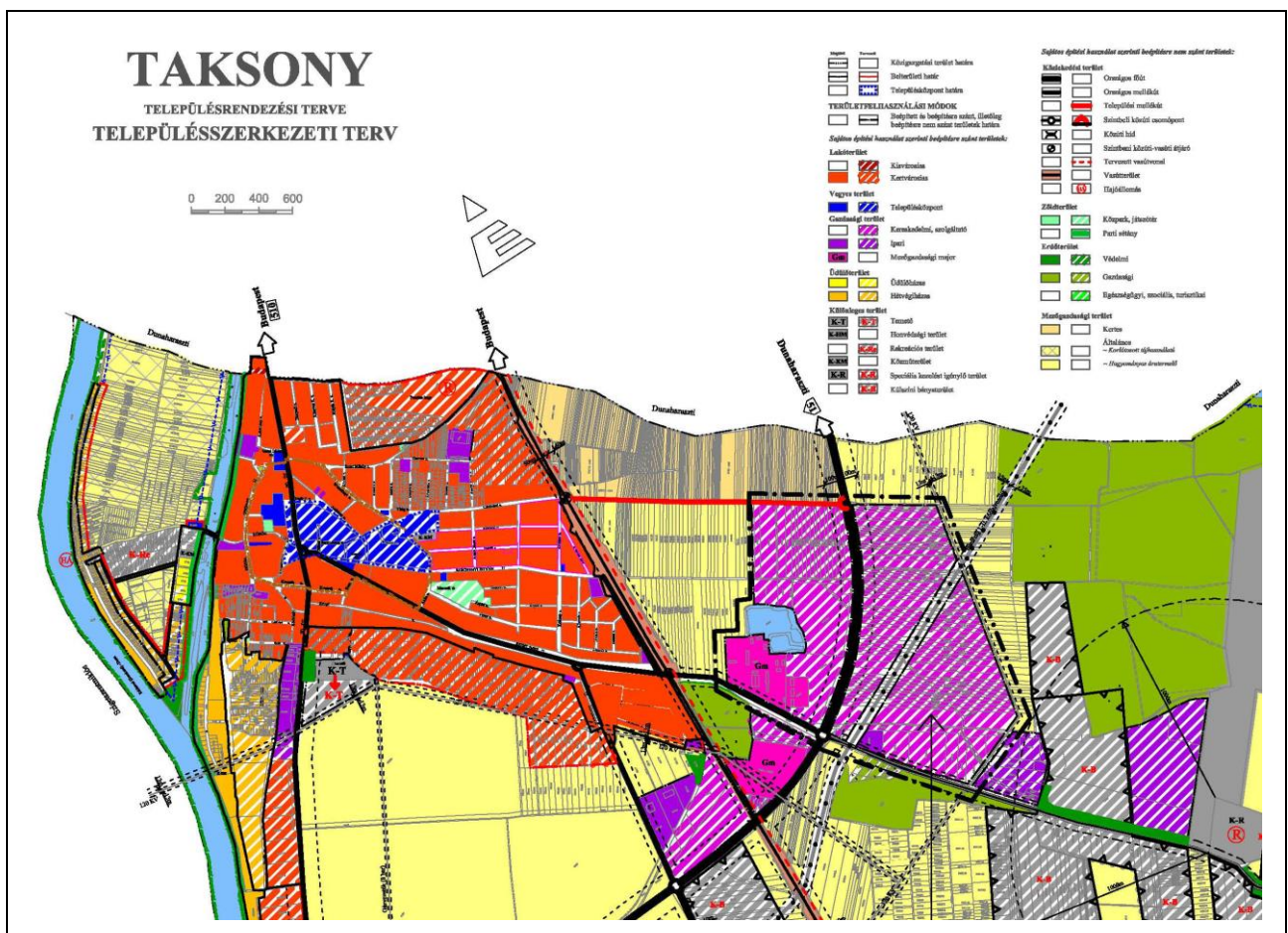
### **A KORÁBBAN KÉSZÜLT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI AKCIÓ MEGVALÓSÍTÁSA SZEMPONTJÁBÓL**

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Az akcióterületen nagyrészt kárpótlás után magántulajdonba került, mezőgazdasági hasznosítású terület, nyugati oldalán egy vegyes hasznosítású major, és egy bányató található.

A jelenleg mezőgazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató, kis részben ipari felhasználású területi besorolásúak. A volt TSZ major területe, melyen ma vegyes a használat, mezőgazdasági major (Gm) besorolású.

A terv tartalmazza egy települési mellékút kiépítését, mely a Csokonai utca meghosszabbításaként köti össze a települést az akcióterület északi részével.



## Szerkezeti terv részlet

A szerkezeti terv biztosítja a tervezett fejlesztések végrehajtásának feltételeit, tartalmazza egy olyan települési mellékút kiépítését, mely lehetővé teszi az akcióterület északi feltárását, a településsel való közvetlen kapcsolatot.



## ***TAKSONY „51-ES ÚT MELLETTI GAZDASÁGI TERÜLET „ SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA***

Az „51-es út melletti gazdasági terület szabályozási terve és építési szabályzata 2005 szeptemberében készült el. A külterületen található gazdasági területet az önkormányzat nem kívánta belterületbe vonni, az elképzelések szerint kis, közepes, nagyobb vállalkozások letelepedésének kívánnak itt helyet adni.

A terv elkészítésekor figyelembe vették a kialakult földút rendszert, illetve a meglévő, megtartandó szerkezeti elemeket, (termékvezeték, üzemi csatorna, elektromos vezeték).

*A szabályozási tervben meghatározott övezetek:*

- Építési övezetek: (beépítésre szánt)

Gazdasági területek:

- Gksz – kereskedelmi, szolgáltató  
(Gksz-M, Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5)
- Gip – ipari  
(Gip-M, Gip-1, Gip-2)
- Gm – major  
(Gm-1)

Különleges területek:

- K-Km – közműterület

- Övezetek: (beépítésre nem szánt)

Közlekedési terület:

- Köu – közúti

Vízgazdálkodási terület:

- V – üzemi csatorna, bányató

### **A szabályozási terv különleges kikötései:**

- Az 51-es főút tengelyétől 100-100 m védőtávolság biztosítandó, az út jövőbeni négy sávra történő szélesítésének biztosítása érdekében annak tengelyétől, a szelvényezés szerinti bal oldalon 60 méteren belül magas építményt, 40 méteren belül kerítést, a szelvényezés szerinti jobb oldalon 50 méteren belül magas építményt, 30 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet, ezen területeken történő beépítésekhez közútkezelői hozzájárulás szükséges.

A fenti kikötés ellentmondásban van a szabályozási terv többi elemével, így az operatív településfejlesztési koncepció kidolgozásakor ennek tisztázása szükséges!

- Az 5202-es út tengelyétől 50-50 m védőtávolság biztosítandó, az 20-50 m közötti védőtávolság közútkezelői hozzájárulás után építhető be.
- A regionális termékvezeték 35-35 m-es biztonsági övezete teljes építési tilalmi terület.
- A 120 kV-os elektromos vezeték 13-13 m-es védőtávolsága építési tilalmi terület.
- A horgászto partvonalától mért 100 m-en belüli beépítéshez a Vízügyi Hatóság hozzájárulása szükséges az 1996. évi LIII. törvény 18 §-a alapján, a 100 m-en belüli sávban a tervezett létesítmények (parkoló, épületek) kapcsán felszíni és felszín alatti vizek fokozott védelme szükséges (olajfogó, stb.).
- A tó körüli (part-éltől) 20 m-es sávot zöldsávként kell hasznosítani.
- A XXX/h-5 jelű üzemi csatorna rendezett part-éle mellett minimum a 46/1999. (III.18.) Korm. rendeletben előírt 3,0-3,0 m-es sávot szabadon kell hagyni, ami út céljára hasznosítható.
- A jelölt szaggatott telekhatárok csak javasolt telekhatárt jelentenek.

Szabályozási tervlap

### ***Környezetvédelmi intézkedések:***

- A bányató megfelelő funkcionális elválasztása a környező gazdasági területektől: A tó hasznosítása vízjogi engedély köteles, 20 m-es sávban zöldsávot kell fenntartani. a távlati hasznosítása horgásztó, a partszakasz 15%-a természet közeli állapotban megtartandó. A tóval határos gazdasági területeken zöld sáv telepítése, épületek elhelyezéséhez a vízügyi hatóság hozzájárulása szükséges.
- A közmű és termékszállító vezetékek védősávjainak figyelembevétele: Az utak kialakításánál és az építési helyek meghatározásánál figyelembe kell venni a védősávokat.
- A csapadékvízvezetés megoldásánál a környező mezőgazdasági területek vízfolyási viszonyait figyelembe kell venni.
- A csatornahálózat kiépítése a beépítés feltétele.

### ***Közlekedés:***

Az akcióterület megközelíthetősége az 51-es út új csomóponti kialakításával, az ahhoz kapcsolódó gyűjtőútról, illetve a 5202 jelű út felől megoldott. A szerkezeti tervnek megfelelően a szabályozási tervben is megjelenik az északi települési mellékút kiszabályozása, 22 m szabályozási szélességgel. Az 51-es út távlati 2x2 sávra való bővítésének és a főút menti területek kiszolgálása érdekében szervíz utak elhelyezése miatt, itt a szabályozási szélesség 70 m. A belső utak kialakításánál a meglévő árkok, vezetékek, és azok védőtávolságait is figyelembe vették.

### ***Közműjavaslat***

#### ***Vízellátás:***

A vízigény kielégítésére a tó mellett javasolt egy vízmű létesítése, mélyfúrású kúttal. Az új hálózatot a meglévő települési hálózattal össze kell kötni, hogy a más-más időszakban jelentkező fogyasztás kiegyenlíthesse egymást.

#### ***Szennyvíz elvezetés:***

A terület szennyvizét a dunavarsányi telepre kell elvezetni, ide csak kommunális jellegű szennyvíz kerülhet. Technológiai szennyvizet csak előkezelés után lehet közcsatornába engedni. Az akcióterületen gravitációs szennyvízhálózat kiépítése javasolt.

#### ***Csapadékvíz elvezetés:***

Szakvélemények alapján, a közcsatornába csapadékvíz nem vezethető. A területen található XXX/h-5 jelű üzemi csatorna, mely a környező mezőgazdasági területek csapadékvíz elevezetésére épült, felújítás után alkalmas a területe vízelevezetésére.

#### ***Villamosenergia ellátás:***

Az ellátást a települést ellátó 20 kV-os hálózat továbbépítésével, és a szükséges transzformátorok telepítésével lehet megoldani.

#### ***Gázellátás:***

Az ellátás érdekében ki kell építeni egy 8 bar nyomású vezetéket a majosházi fogadótól, és gázfogadó állomást kell létesíteni.

Vízellátás



## Szennyvízelvezetés

Villamosenergia

Gázellátás

## ***TAKSONY IPARTERÜLET BETONÜZEM MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNYA***

2007. februárjában elkészült a 042/163 hrsz-ú ingatlan területére betonüzem előzetes megvalósíthatósági terve. Az ingatlan az akcióterület déli részén az 51-es út és a Bugyi-Taksony út találkozásánál helyezkedik el. Területe kb. 160 ha.

A szabályozási terv alapján a terület a Gksz-3 övezetbe tartozik.

A fejlesztés közműigényeinek megoldásakor a terv figyelembe veszi a szabályozási tervben tett megállapításokat. Elektromos energiavételezési lehetőségként a közelben húzódó 20 Kv-os légkábel jelöli meg, a vízellátás megoldására több alternatívát is felvázol. A szennyvíz kezelésére gazdasági szempontok alapján zárt szennyvíztározó, csapadékvíz elvezetésre területen belüli szikkasztó árok megépítését javasolja. Az ipari területen szükséges útépitések a tervezett beruházás költségeit jelentősen megnövelik, ezért alternatív javaslatot tesz azok csökkentésére.

## **2.2.**

### **AZ AKCIÓTERÜLETEN MEGBÍZÓ ÁLTAL ELÉRNI KÍVÁNT FEJLESZTÉSI CÉLOK ÁTTEKINTÉSE A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI AKCIÓ MEGVALÓSÍTÁSA SZEMPONTJÁBÓL**



A fejlesztési cél a rendezési tervben rögzített ipai park kialakítása, a később kidolgozásra kerülő előzetes operatív településfejlesztési koncepció szerint.

Az akcióterület földrajzi elhelyezkedése nagyon előnyös, mivel az 51 –es út „szeli át” ami kapcsolódik M0-áshoz. Nyugati oldalról a Kőbánya-Kispest és Kunszentmiklós-Tass közötti vasútvonal választja el a belterülettől. Ezen a vonalon elővárosi forgalomban napi 20 pár személyvonat közlekedik órás ütemben, a távolsági forgalmat 1 személy-, 10 gyors-, és a Belgrád felé tartó Avala nemzetközi InterCity vonat bonyolítja le. A vonal teherforgalma is jelentős.

Ezek a közlekedési kapcsolatok kiváló lehetőséget adnak, a tervezett vállalkozási, ipari-park kialakítására.

Az ipari munkahelyteremtés fontos akcióterülete ez a helyszín, a település és a déli agglomeráció szempontjából is. Az elképzelések szerint kis, közepes, és nagyobb környezetkímélő vállalkozások is letelepedhetnének itt. Az ipari park kialakításakor fontos szempont, hogy a Taksony belterületén működő – olykor a lakosságot zavaró – helyi vállalkozások is helyet kaphassanak itt.

A terület közműellátása jelenleg hiányos, de a közelben elérhetőek azok a hálózati elemek, melyekre csatlakozva a kiszolgálás megoldható.

A település biztosítja azt az élhető, barátságos és biztonságos teret, mely az akció keretében megvalósuló ipari park háttereként szolgál. A rendezett települési környezet, a magas színvonalú helyi közösségi és kulturális élet, olyan vonzó elem, mely a jelentős (nemzetközi) cégek telephely-választásánál döntő tényező.

### **2.3.**

## **A MEGLÉVŐ ÚT- ÉS KÖZMŰHÁLÓZAT ÉRTÉKELÉSE A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI AKCIÓ MEGVALÓSÍTÁSA SZEMPONTJÁBÓL**

## ***ÚTHÁLÓZAT***

Az akcióterületet az 51-es 2x1 sávós másodrendű főút szeli ketté, 100-100 m-es védőtávolsággal. A déli oldalon az 5202 jelű 2x1 sávós út halad. A területen belül keskeny földutak találhatóak, kiépített út nincs. Az akcióterület elérhetősége kiváló, a belső úthálózat kiépítése megoldható.

## ***KÖZMŰELLÁTÁS***

Az akcióterület jelenleg nagy arányban mezőgazdasági hasznosítású terület, közműellátása csak a major és a betonüzem területének van.

### ***Vízellátás:***

A terület vízellátása jelenleg nem megoldott, helyi fűrt kutakkal találkozhatunk csak a területen. A major területén 110 m mély fűrt, a betonüzem területén 36 m mély talajvíz kút található.

### ***Szennyvízelvezetés:***

Az akcióterületen működő gazdasági terület szennyvizét a dunavarsányi szennyvíztisztító telepre szállítják el, egyéb megoldása a szennyvízelvezetésének jelenleg nincs. A szabályozási tervben javasolt Dunavarsányi szennyvíztisztító telepre való csatlakozás mellett meg kell vizsgálni a Dunaharaszti tisztítótelepre való csatlakozás lehetőségét is. A kapacitási és műszaki paraméterek ismeretében lehet elkészíteni a javaslatot a szennyvízelvezetés módjára.

### ***Felszíni vízelvezetés:***

A terület felszíni vizeinek befogadására van megfelelő nyílt földárok (XXX/h-5 jelű), mely keresztülhúzódik a területen. Ez a csatorna a mezőgazdasági területek vízelvezetésére épült, jelenleg elhanyagolt állapotban van.

### ***Villamosenergia-ellátás:***

A Soroksár-Százhalombatta 120 kV-os távvezetéke az akcióterület szélénél halad. A működő iparterületeken a Bugyi út mellett, két helyszínen van 20 kV-os légvezetéken elektromos energia betáplálás, 20/04 kV-os transzformátor állomásokkal.

### ***Gázellátás:***

Az akcióterületet átszeli a Barátság I-II. kőolajvezeték, az Ercsi-Vecsés gázvezeték, bányauzemi hírközlési kábelek, kerozin vezeték. Az Ercsi-Vecsés gázvezeték védőtávolsága 35-35m, a többi vezetéké ennél kisebb. A település földgázhálózatának már nincs szabad kapacitása, így arra az akcióterület nem kapcsolható.

## **2.4.**

### **AZ AKCIÓTERÜLETEN FEKVŐ INGATLANOK TULAJDONVISZONYAINAK VIZSGÁLATA**

## AKCIÓTERÜLET TULAJDONVISZONYAI





Az akcióterületen a döntő többségben magántulajdonú, mezőgazdasági hasznosítású területek mellett, társasági és önkormányzati tulajdon is található. A magántulajdonú területek között nagyobb összefüggő területek is vannak.

Az ingatlanok különböző nagyságúak, művelési águk többnyire szántó vagy gyeper, de kivett telephely is található a területen. A földterületek minőségi osztályba való besorolása változó, általában 3-as vagy 4-es kategóriájú.

Önkormányzati tulajdon:

Helyrajzi szám:	Terület m2	Tulajdonos	Művelési ág
042/79	1672	Önkormányzat Taksony	Kivett út
059/15	6153	Önkormányzat Taksony	Kivett árok
059/16	961	Önkormányzat Taksony	Kivett út
059/23	1550	Önkormányzat Taksony	Kivett út
059/26	2326	Önkormányzat Taksony	Kivett út

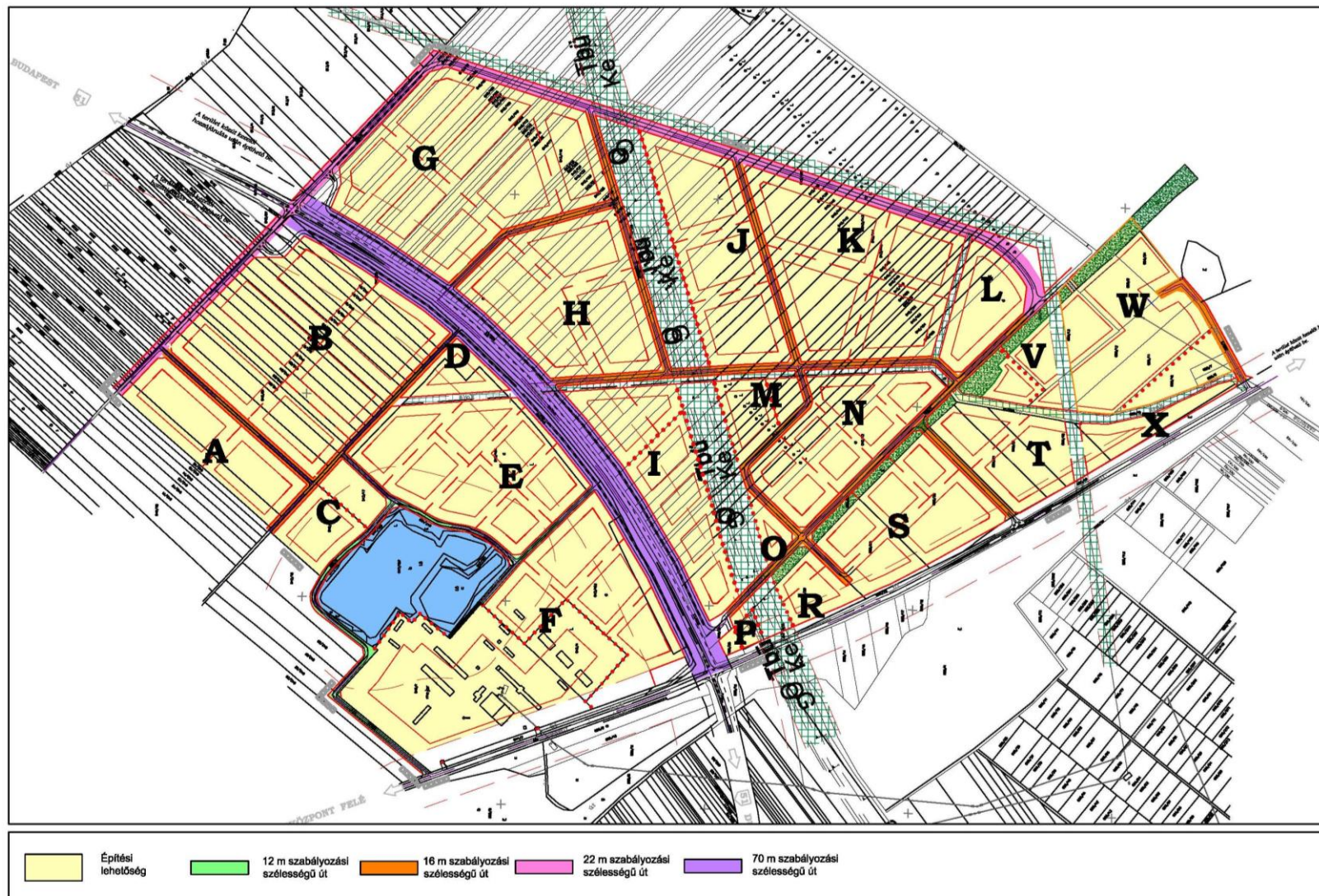
**3.**

**ELŐZETES OPERATÍV  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI  
KONCEPCIÓ**

### **3.1.**

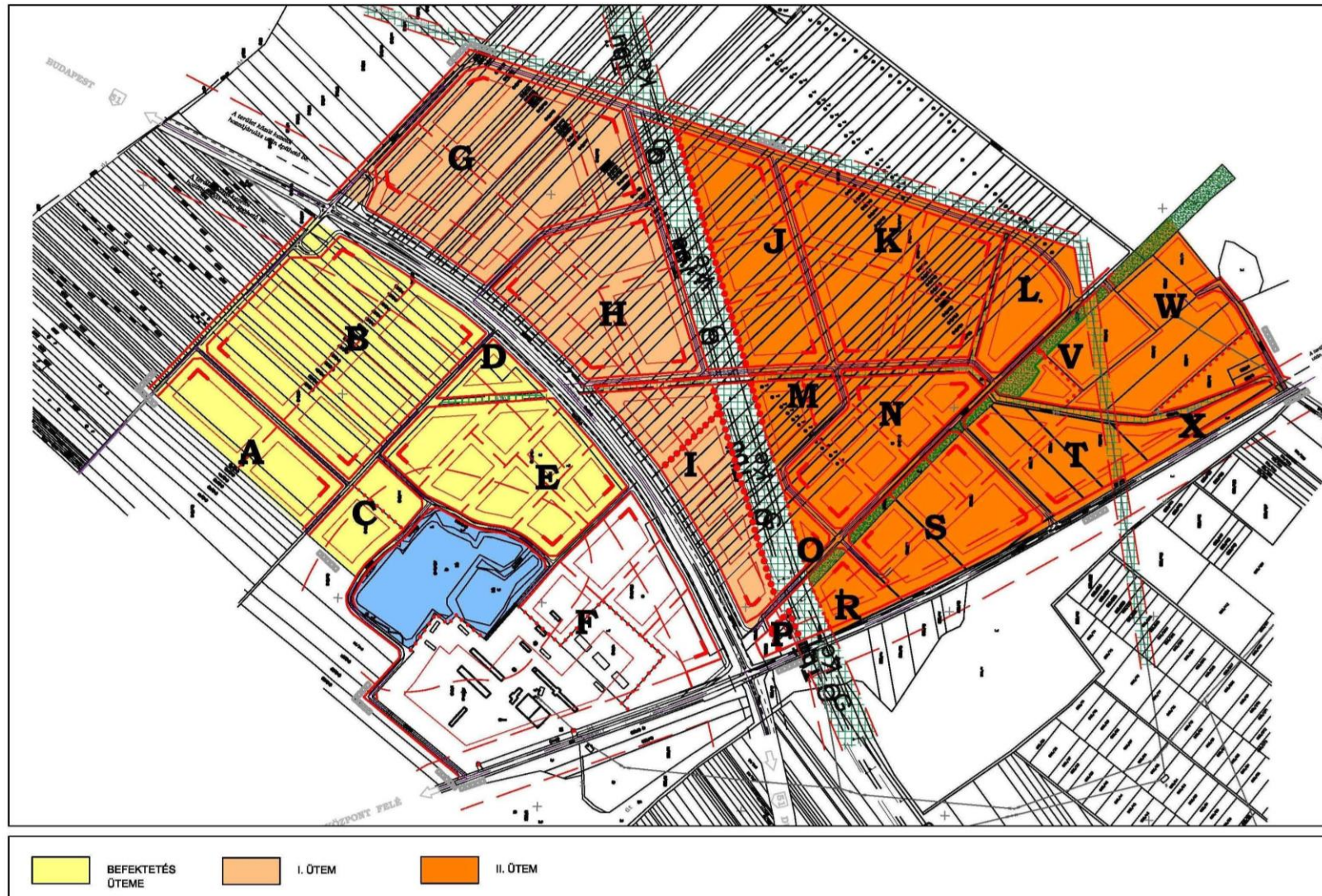
## **A MEGBÍZÓ ELŐZETES ÉPÍTÉSI PROGRAMJA, AMELY A KÖZSZFÉRA FINANSZÍROZÁSÁVAL KERÜL MEGVALÓSÍTÁSRA**

## Ipari park akcióterv





## Ütemezés





### **3.1.1. A szükséges területek, ingatlanok megszerzésével kapcsolatos feladatok**

Befektetés ütemében megszerzendő ingatlanok az A-F jelölt tömbökben:

316.981 m<sup>2</sup> terület megszerzése

1. ütemben megszerzendő ingatlanok az G-I jelölt tömbökben:

292.198 m<sup>2</sup> terület megszerzése

2. ütemben megszerzendő ingatlanok az J-X jelölt tömbökben:

567.439 m<sup>2</sup> terület megszerzése

### **3.1.2. Közműfejlesztési program**

A területre szabályozási terv készült, mely tartalmazza a terület felosztását, utak csomópontok, a közművek lehetséges megvalósítását, ez képezte a költségbecslés alapját.

A szabályozási terv 65 db építési hely kialakítását tartalmazza, melyhez a közművesítés szükséges.

#### **A költségbecslés kiterjed**

- felszíni vízelvezetés
- szennyvízelvezetés
- gázellátás
- elektromos ellátás
- közvilágítás
- telekommunikáció.

A terület valószínűleg csak folyamatos betelepüléssel, évek alatt tömbösen fog hasznosulni, ezért meg kell határozni azokat az alapvető beruházásokat, melyek bármely területrészes hasznosításához szükségesek.

#### **Alapköltségek**

A terület hasznosításához szükséges az alapvető közművek területre juttatása illetve befogadók meghatározása.

##### *Vízhálózat*

A település saját kutakkal látja el a lakossági vízigények kielégítését, ezért jó megoldásnak kínálkozik az ipari parkhoz megépítendő 300 m<sup>3</sup>-es víztorony mélyfúrású kúttal, víztisztítóval valamint a meglévő települési hálózattal való összekötés.

##### *Szennyvízelvezetés*

A terület kommunális szennyvízbefogadására két lehetőség kínálkozik Dunavarsányi szvttlp valamint a Dunaharaszti szvttlp. Ismerve a Dunavarsányi üzemeltetési problémákat a Dunaharaszti telep látszik jobb megoldásnak a szennyvízelvezetésre, melyre egy tanulmány terv adna döntéshozó helyzetet.

A telepek közel azonos távolságra találhatók ezért ez nagyságrendileg nem befolyásolja a költségek meghatározását.

Végponti átemelőn keresztül, nyomott rendszeren szükséges a szennyvizek elvezetése a szennyvíztelepre.

#### *Felszíni vízelvezetés*

A területen keresztül húzódik egy meglévő nyílt földárk, a XXX/h-5 jelű üzemi csatorna, ez a terület mélyvonalán húzódik keresztül, így alkalmas felszíni vizek befogadására és elvezetésére. A terület hasznosíthatóságához szükséges ennek a csatornának a kotrása rendezése.

#### *Gázellátás*

A települési gázhálózatnak nincs szabad kapacitása.

A tervezési terület földgázigénye teljes beépítés esetén kb. 6-7000 nm<sup>3</sup>/h. Ennek a gázmennyiségnek a biztosításához a Majosházi fogadótól ki kell építeni egy 8 bar nyomású DN 160-as méretű vezetékét és egy gázfogadó állomást kell létesíteni a területen, részletes szakági tervek alapján.

### **Területi költségek**

#### *Vízhálózat*

Elosztó körvezetékes rendszer kiépítése, bekötésekkel, tűzcsapokkal, szerelvényekkel a terület ivóvíz, tűzvíz hálózatának kiépítésére DN 150-100 as KPE vezetékéből.

#### *Szennyvízelvezetés*

Elválasztott gravitációs szennyvíz csatornahálózat kiépítése DN 200 KG csőből bekötésekkel, tisztítóaknákkal.

#### *Felszíni vízelvezetés*

Felszíni vízbe szennyvíz nem vezethető. A tiszta csapadékvíz kezelés nélkül a szennyeződő térburkolati csapadékvíz olaj-iszapfogón megtisztítva kerülhet a csapadékvíz elvezető rendszerbe vagy felszíni vízbe.

A KDV Kövizig-nél történt egyeztetés során a felszíni vízelvezetéssel kapcsolatban az alábbi megállapodás született: az új úthálózat kialakítása során elfolyó csapadékvizek befogadója lehet a XXX/h-5 jelű üzemi csatorna. Ezért a felszíni vízelvezetésre kétoldali földárk kiépítésével számoltunk.

#### *Gázellátás*

A tervezési területen belül nagy középnyomású hálózatot kell kiépíteni KPE csőanyagból és szerelvényekből, a fogyasztókat saját szabályozó és mérőállomásokkal kell felszerelni

#### *Villamos energia ellátás*

A terület villamos energiával való ellátására lehetőség van a települést ellátó 20 kV-os hálózat továbbépítésével, és a szükséges 20/0.4 kV-os transzformátorállomások telepítésével. A szükséges transzformátor állomások helye, építésének ütemezése, a terület fokozatos beépítésének függvényében történhet, amikor konkrét számítási adatok az ELMŰ Rt. Felé megfogalmazódnak.

A teljes tervezési területen a villamos energia ellátást földkábelrel kell megoldani.

#### *Közvilágítás*

A terület közvilágítását korszerű energiatakarékos lámpatestekkel az úthálózat kialakításával egy időben kell megoldani, földkábeles elosztással.

#### *Hírközlés*

Taksony területén a távközlési rendszert az INVITEL. üzemelteti, Taksony teljes belterülete, illetve a külterület egy része telefonnal ellátott. A tervezési terület telefon

ellátását a meg lévő rendszerhez csatlakoztatva földkábeles hálózaton keresztül lehet biztosítani .

### **3.1.3. Közlekedés és közterületfejlesztési program**

- Akcióterületen kívüli külső feltáró út építése

A szerkezeti terv szerint települési mellékút 22 m szabályozási szélességben kerül kiépítésre az akcióterület és a település között, kb. 970 m hosszban.

- Befektetés ütemében kiépítendő 16 m szabályozási szélességű út az A-B, A-C, B-D és a B-E tömbök között, összesen 867 m hosszban.
- Befektetés ütemében kiépítendő 12 m szabályozási szélességű út C-E, E-F, akcióterület szélén a tó és az F tömbnél, összesen 1450 m hosszban.
- 1. ütemben kiépítendő 16 m szabályozási szélességű belső út a G-H, H-I tömbök és a G-H-termékcsatorna között, összesen 1076 m hosszban.
- 2. ütemben kiépítendő 16 m szabályozási szélességű belső út a J-K, M-N, O-N, R-S, S-T, N-S, N-T, L-V, J-M tömbök között, összesen 2798 m hosszban.
- Kiépítendő, az akcióterületet átszelő, a jövőben 2x2 sávós út szervízútja + járdája, összesen 1192 m hosszban.
- Kiépítendő gyűjtőút, az akcióterület szélén 22 m szabályozási szélességben, összesen 2129 m hosszban.
- Két csomópont megépítése a jövőben 2x2 sávós út és az akcióterület határának találkozásánál.

### **3.2.**

## **A MAGÁNSZFÉRA VÁLLALKOZÁSAINAK ELŐZETES ÉPÍTÉSI PROGRAMJA**

3.2.1. Építési lehetőségek meghatározása funkciók szerint, melyek megvalósításához az építési lehetőséget a közszféra által finanszírozott fejlesztés teremti meg az akcióterületen

**A TÖMB**

építési övezet:	Gksz-4	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	7,5-10,5	min.telekter. Ha 1,5
Telek területe / m2	38 790				
beépítési %	35				
Beépíthető bruttó terület	13 577				
A telken építhető összes nettó szintterület	14 663				

**B TÖMB**

építési övezet:	Gksz-4	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	7,5-10,5	min.telekter. Ha 1,5
Telek területe / m2	124 709				
beépítési %	35				
Beépíthető bruttó terület	43 648				
A telken építhető összes nettó szintterület	47 140				

**C TÖMB**

építési övezet:	Gksz-3	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	6,0-9,5	min.telekter. Ha 0,45
	K-Km	(közmű terület)			
Telek területe / m2	22 458				
Gksz-3	14 552				
beépítési %	35				
Beépíthető bruttó terület	5 093				
A telken építhető összes nettó szintterület	5 501				

**D TÖMB**

építési övezet:	Gksz-5	Beép. % 20	Min.zöldter. % 30	12,0-15,0	min.telekter. Ha 1,5
Telek területe / m2	10 671				
beépítési %	20				
Beépíthető bruttó terület	2 134				
A telken építhető összes nettó szintterület	2 305				

**E TÖMB**

építési övezet:	Gksz-3	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	6,0-9,5	min.telekter. Ha 0,45
Telek területe / m2	80 765				
beépítési %	35				
Beépíthető bruttó terület	28 268				
A telken építhető összes nettó szintterület	30 529				

**F TÖMB**

építési övezet:	Gm-1	Beép. % 10	Min.zöldter. % 10	5,5	min.telekter. Ha K
	Gksz-3	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	6,0-9,5	min.telekter. Ha 0,45
Telek területe / m2	145 598				

Gm-1	
Telek területe / m2:	87 981
beépítési %	10
Beépíthető bruttó terület	8 798
A telken építhető összes nettó szintterület	9 502

Gksz-3	
Telek területe / m2:	57 617
beépítési %	35
Beépíthető bruttó terület	20 166
A telken építhető összes nettó szintterület	21 779

<b>Befektetés ütemében</b>	<b>(A-F tömb) összesen:</b>
	m2
Összes telek terület	<b>269 487</b>
Összes beépíthető bruttó terület	<b>92 720</b>
Összes telkeken építhető nettó szintterület	<b>100 137</b>

**1. ütem (G,H, I tömb)**

**G TÖMB**

építési övezet:	Gksz-4	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	7,5-10,5	min.telekter. Ha 1,5
Telek területe / m2:	124 314				
beépítési %	35				
Beépíthető bruttó terület	43 510				
A telken építhető összes nettó szintterület	46 991				

**H TÖMB**

építési övezet:	Gksz-4	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	7,5-10,5	min.telekter. Ha 1,5
Telek területe / m2:	76 561				
beépítési %	35				
Beépíthető bruttó terület	26 796				
A telken építhető összes nettó szintterület	28 940				

**I TÖMB**

építési övezet:	Gksz-5	Beép. % 20	Min.zöldter. % 30	12,0-15,0	min.telekter. Ha 1,5
	Gksz-3	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	6,0-9,5	min.telekter. Ha 0,45
Telek területe / m2:	53 816				

Gksz-5	
Telek területe / m2:	19 164
beépítési %	20
Beépíthető bruttó terület	3 833
A telken építhető összes nettó szintterület	4 139

Gksz-3	
Telek területe / m2:	34 652
beépítési %	35
Beépíthető bruttó terület	12 128
A telken építhető összes nettó szintterület	13 098

**1. ütem (G, H, I tömb) összesen:**

	m2
Összes telek terület	<b>254 691</b>
Összes beépíthető bruttó terület	<b>86 267</b>
Összes telkeken építhető nettó szintterület	<b>93 169</b>

**2.ütem**

**J TÖMB**

építési övezet:	Gksz-4	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	7,5-10,5	min.telekter. Ha 1,5
Telek területe / m2:	63 874				
beépítési %	35				
Beépíthető bruttó terület	22 356				
A telken építhető összes nettó szintterület	24 144				

**K TÖMB**

építési övezet:	Gksz-4	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	7,5-10,5	min.telekter. Ha 1,5
Telek területe / m2:	95 976				
beépítési %	35				
Beépíthető bruttó terület	33 592				
A telken építhető összes nettó szintterület	36 279				

**L TÖMB**

építési övezet:	Gksz-4	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	7,5-10,5	min.telekter. Ha 1,5
Telek területe / m2:	22 614				
beépítési %	35				
Beépíthető bruttó terület	7 915				
A telken építhető összes nettó szintterület	8 548				

**M TÖMB**

építési övezet:	Gksz-3	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	6,0-9,5	min.telekter. Ha 0,45
	K-Km	(közmű terület)			
Telek területe / m2:	16 010				
beépítési %	35				
Beépíthető bruttó terület	5 604				
A telken építhető összes nettó szintterület	6 052				

**N TÖMB**

építési övezet:	Gksz-3	Beép. % 35	Min.zöldter. % 30	6,0-9,5	min.telekter. Ha 0,45
Telek területe / m2:	52 312				
beépítési %	35				
Beépíthető bruttó terület	18 309				
A telken építhető összes nettó szintterület	19 774				

**O TÖMB**

építési övezet:	Gksz-2	Beép. % 30	Min.zöldter. % 30	6,0-9,5	min.telekter. Ha 0,45
Telek területe / m2:	4 810				
beépítési %	30				
Beépíthető bruttó terület	1 443				
A telken építhető összes nettó szintterület	1 558				

**P TÖMB**

Telek területe / m2:	3 546				
építési övezet:	K-Km	(közű terület)			

**R TÖMB**

építési övezet:	Gksz-2	Beép. % 30	Min.zöldter. % 30	6,0-9,5	min.telekter. Ha 0,45
Telek területe / m2:	13 082				
beépítési %	30				
Beépíthető bruttó terület	3 925				
A telken építhető összes nettó szintterület	4 239				

**S TÖMB**

építési övezet:	Gksz-2	Beép. % 30	Min.zöldter. % 30	6,0-9,5	min.telekter. Ha 0,45
Telek területe / m2:	57 940				
beépítési %	30				
Beépíthető bruttó terület	17 382				
A telken építhető összes nettó szintterület	18 773				

**T TÖMB**

építési övezet:	Gksz-2	Beép. % 30	Min.zöldter. % 30	6,0-9,5	min.telekter. Ha 0,45
Telek területe / m2:	38 728				
beépítési %	30				
Beépíthető bruttó terület	11 618				
A telken építhető összes nettó szintterület	12 548				

**V TÖMB**

építési övezet:	Gksz-2	Beép. % 30	Min.zöldter. % 30	6,0-9,5	min.telekter. Ha 0,45
	Gip-2	Beép. % 35	Min.zöldter. % 40		6 min.telekter. Ha 2,0
Telek területe / m2:	19 864				



Gksz-2	
Telek területe / m2:	11 300
beépítési %	30
Beépíthető bruttó terület	3 390
A telken építhető összes nettó szintterület	3 661

Gip-2	
Telek területe / m2:	8 564
beépítési %	35
Beépíthető bruttó terület	2 997
A telken építhető összes nettó szintterület	3 237

## W TÖMB

építési övezet:	Gip-2	Beép. % 35	Min.zöldter. % 40	6 min.telekter. Ha 2,0
	Gip-1	Beép. % 35	Min.zöldter. % 40	6 min.telekter. Ha K
Telek területe / m2:	71 923			

Gip-2	
Telek területe / m2:	60 430
beépítési %	35
Beépíthető bruttó terület	21 151
A telken építhető összes nettó szintterület	22 843
Gip-1	
Telek területe / m2:	11 493
beépítési %	35
Beépíthető bruttó terület	4 023
A telken építhető összes nettó szintterület	4 344

## X TÖMB

építési övezet:	Gksz-2	Beép. % 30	Min.zöldter. % 30	6,0-9,5	min.telekter. Ha 0,45
Telek területe / m2:	13 185				
beépítési %	30				
Beépíthető bruttó terület	3 956				
A telken építhető összes nettó szintterület	4 272				

## 2. ütem

### összesen:

	m2
Összes telek terület	<b>470 318</b>
Összes beépíthető bruttó terület	<b>157 659</b>
Összes telkeken építhető nettó szintterület	<b>170 272</b>

## **4.**

# **ELŐZETES PÉNZÜGYI KONCEPCIÓ**

#### **4.1.**

### **AZ AKCIÓ KÖZSZFÉRÁT TERHELŐ VÁRHATÓ FEJLESZTÉSI KIADÁSAINAK MEGHATÁROZÁSA**

## Magántulajdonú ingatlanok megszerzésének becsült költségei

### II.2.1.1.

Befektetés ütemében megszerzendő ingatlanok az A-F jelölt tömbökben:

316.981 m<sup>2</sup> terület megszerzése 600 Ft/m<sup>2</sup> áron: 190.189.000 Ft

### II.2.1.2.

1. ütemben megszerzendő ingatlanok az G-I jelölt tömbökben:

292.198 m<sup>2</sup> terület megszerzése 600 Ft/m<sup>2</sup> áron: 175.319.000 Ft

### II.2.1.3.

2. ütemben megszerzendő ingatlanok az J-X jelölt tömbökben:

567.439 m<sup>2</sup> terület megszerzése 600 Ft/m<sup>2</sup> áron: 340.463.000 Ft

## Egyéb területelőkészítési költségek

### II.2.4. Mezőgazdasági művelésből való kivonás

kb. 143 ha mezőgazdasági terület kivonása 60 Ft/m<sup>2</sup> áron: 85.843.000 Ft

### II.2.5. Építési telkek kialakítása, geodézia, telekrendezés

5.000.000 Ft

## Az infrastruktúra építés-fejlesztés becsült költségei

### Útépítés

#### *Külső feltáró út*

##### *II.2.14. Külső útfeltárás megvalósításának költségei*

Szerkezeti terv szerint települési mellékút

„22 m szabályozási szélességben”

Az akcióterület és a település közötti szakasz kb. 970 m

• 7 m útpálya:  $7 \times 970 = 6.790 \text{ m}^2$

• 2 m járda:  $2 \times 970 = 1.940 \text{ m}^2$

Bruttó útpálya:  $6.790 \times 18.000 \text{ Ft/m}^2 =$  122.220.000 Ft

Bruttó járda:  $1.940 \times 8.500 \text{ Ft/m}^2 =$  16.490.000 Ft

Összesen: 138.710.000 Ft

II.2.9. Külső útfeltárás tervezésének költségei 5.548.000 Ft

#### *Belső utak a befektetés ütemében*

##### *II.2.8. Befektetés ütemében az útépítés megvalósítási költségei*

A-F 16 m szabályozási szélességű út, összesen 867 m út

• 6,5 m útpálya:  $6,5 \times 867 = 5.636 \text{ m}^2$

• 2 x 1,5 m út, járda  $3 \text{ m} \times 867 = 2.601 \text{ m}^2$

Bruttó útpálya:	$5.636 \times 18.000 \text{ Ft/m}^2 =$	101.448.000 Ft
Bruttó járda:	$2.601 \times 8.500 \text{ Ft/m}^2 =$	22.108.500 Ft
Összesen:		123.556.500 Ft

A-F 12 m szabályozási szélességű út, összesen  $388 + 732 + 330 \text{ m} = 1.450 \text{ m}$  út

- 6 m útpálya:  $6 \times 1450 = 8.700 \text{ m}^2$
- 2 x 1,5 m járda  $3 \times 1450 = 4.350 \text{ m}^2$

Bruttó útpálya:	$8.700 \times 18.000 \text{ Ft/m}^2 =$	78.300.000 Ft
Bruttó járda:	$4.350 \times 8.500 \text{ Ft/m}^2 =$	36.975.000 Ft
Összesen:		115.275.000 Ft

A-F 238.831.500 Ft

*II.1.3. Befektetés ütem utépítési engedélyezési és kiviteli terveinek költsége 9.553.000 Ft*

### **Belső utak 1 ütem (G-I)**

*II.2.10. 1. ütem utépítés megvalósításának költségei*

16 m szabályozási szélességű belső út, összesen  $343 + 519 + 214 \text{ m} = 1.076 \text{ m}$  út

- 6,5 m útpálya:  $6,5 \times 1.076 = 6.994 \text{ m}^2$
- 2 x 1,5 m járda  $3 \times 1.076 = 3.228 \text{ m}^2$

Bruttó útpálya:	$6.994 \times 18.000 \text{ Ft/m}^2 =$	125.892.000 Ft
Bruttó járda:	$3.228 \times 8.500 \text{ Ft/m}^2 =$	27.438.000 Ft
Összesen:		153.330.000 Ft

*II.1.5. 1. ütem utépítési engedélyezési és kiviteli terveinek költségei 6.133.000 Ft*

### **Belső utak 2 ütem (J-X)**

*II.2.12. 2. ütem utépítés megvalósításának költségei*

16 m szabályozási szélességű belső út, összesen  $915 + 775 - 214 + 792 + 246 + 284 \text{ m} = 2.798 \text{ m}$  út

- 6,5 m útpálya:  $6,5 \times 2.798 = 18.187 \text{ m}^2$
- 2 x 1,5 m járda  $3 \times 2.798 = 8.394 \text{ m}^2$

Bruttó útpálya:	$18.187 \times 18.000 \text{ Ft/m}^2 =$	327.366.000 Ft
Bruttó járda:	$8.394 \times 8.500 \text{ Ft/m}^2 =$	71.349.000 Ft
Összesen:		398.715.000 Ft

*II.1.7. 2. ütem utépítési engedélyezési és kiviteli terveinek költségei 15.949.000 Ft*

*II.2.13. Belső utépítés megvalósításának költségek (csomópontok, szervízút, gyűjtőút kiépítése)*

Akcióterületet átszelő jövőben 2 x 2 sávós út szervízútja + járda, összesen 1.192 m hosszú

- Szervízút 2 x 3,5 m (két oldalon egy irányban)  
7 m x 1192 m = 8.344 m<sup>2</sup>
- Járda kétoldalon 1,5 m  
2 x 1,5 x 1192 m = 3.576 m<sup>2</sup>

Bruttó útpálya:	8.344 x 18.000 Ft/m <sup>2</sup> =	150.192.000 Ft
Bruttó járda:	3.576 x 8.500 Ft/m <sup>2</sup> =	30.396.000 Ft
Összesen:		180.588.000 Ft

*Gyűjtő út az akcióterület szélén (22 m) szabályozási szélességben*  
Összesen 2.129 m

- 7 m útpálya: 2.129 x 7 = 14.903 m<sup>2</sup>
- 2 m járda egy oldalon: 2 x 2.129 m = 4.258 m<sup>2</sup>

Bruttó útpálya:	14.903 x 18.000 Ft/m <sup>2</sup> =	268.254.000 Ft
Bruttó járda:	4.258 x 8.500 Ft/m <sup>2</sup> =	36.193.000 Ft
Összesen:		304.447.000 Ft

*2 csomópont kiépítése:*

Nettó 2 x 75 mFt = 150.000.000 Ft

Bruttó: 180.000.000 Ft

**MINDÖSSZESEN: 665.035.000 Ft**

*II.1.8. Belső út tervezési költségek (csomópontok, szervízút, gyűjtőút) 26.601.000 Ft*

## Az infrastruktúra építés-fejlesztés becsült költségei

### Közmű

#### *Csapadékelvezetés költségei*

A szabályozási terven várható építési hosszra vetített, tervezés, engedélyeztetés, geodézia, építési költségek.

Egyedi olaj és hordalékfogó műtárgyak költségei.

#### *Vízellátás költségei*

A szabályozási terven várható építési hosszra vetített, tervezés, engedélyeztetés, geodézia, építési költségek és a bekötések egyedi költségei.

Alap költségek a település hálózatával való összekötés építési díj 30%-al növelt érték (vasút alatti átvezetés, burkolatbontás, helyreállítás) valamint, a kútúrás, víztorony, víztisztítás egyedi díj alapján számolva.

#### *Szennyvízelvezetés költségei*

A szabályozási terven várható építési hosszra vetített, tervezés, engedélyeztetés, geodézia, építési költségek és a bekötések egyedi költségei.

Alap költségek végponti átemelő valamint a közbenső átemelő egyedi díj alapján, a nyomás alatti rendszer építése az építési díj 80%-val számolva, figyelembe véve a szolgalmi átvezetés költségeit.

#### *Gázellátás költségei*

A szabályozási terven várható építési hosszra vetített, tervezés, engedélyeztetés, geodézia, építési költségek és a bekötések egyedi költségei.

Alapkölségek a gázfogadó állomás egyedi díja valamint a tápvezeték 10 %-al növelt építési díjjal számolva.

#### *Villamos energia ellátás költségei*

A szabályozási terven várható építési hosszra vetített, tervezés, engedélyeztetés, geodézia, építési költségek valamint a transzformátor és a bekötések egyedi költségei.

#### *Közvilágítás költségei*

A szabályozási terven várható építési hosszra vetített, tervezés, engedélyeztetés, geodézia, építési költségek valamint a világító testek költségei.

#### *Kommunikáció költségei*

A szabályozási terven várható építési hosszra vetített, tervezés, engedélyeztetés, geodézia, építési költségek és a bekötések egyedi költségei.

### **Összesített költség**

Tartalmazza a közművesítés várható költségeit a mai árszinten, valamint egy átfogó tanulmányterv készítés költségét, a terület gazdaságos közművesítés lehetőségeiről,( pld. megfontolandó gravitációs csatornaépítés helyett egyedi átemelő nyomott rendszer megépítése, ismerve a területi adottságokat).

Fajlagos közművesítés ára m<sup>2</sup> re vetítve.

### **Ütemezett beépítés költségei**

A terület hasznosulása egy időben nem fog megtörténni ezért a terület ütemezett beépítése célszerű.

### **Befektetés ütemében**

A szabályozási terven A-F ig lévő építési helyek közművesítése javasolt. Erre a területre esnek az alapközművek csatlakozási pontjai, így csak a szükséges közműveket kell kiépíteni.

A költségek az alap közművesítés költségeit valamint az osztott területi költségeket tartalmazza. A fajlagos m<sup>2</sup> költségek az ütemezett építés során jóval magasabbak az alapközművek kiépítése miatt.

Jól látható ha az I ütem a G-H-I területre esik további 20 %-al magasabb a fajlagos költség.

#### **1. ütem**

A szabályozási terven a főút másik oldalán található G-H-I területen lévő építési helyek közművesítése javasolt. Erre a területre a fajlagos közmű bővítés költsége már jóval kevesebb.

#### **2. ütem**

A főúttól távol eső termék vezetékek túlsó oldalán lévő, a szabályozási terven J-W ig lévő építési helyek közművesítése javasolt. A terület közművesítését a termékvezetékek keresztezései nehezítik ezért itt időigényesebb az engedélyeztetés és a kivitelezés.

### II.1.1. Külső közmű feltárás tervezés

Csapadékvíz	0	
Vízhálózat	1 860 000	2 km vezeték
Szennyvíz	1 395 000	1500 m "vezeték"
	6 000 000	szolgalmi átvezetés, átemelő tervezés
Gázhálózat	7 500 000	7,5 km hosszú távvezeték
	1 000 000	gázfogadó tervezés
Elektromos		AT-n kívüli hálózat, nem kell számolni
Közvilágítás		AT-n kívüli hálózat, nem kell számolni
INVITEL	600 000	1 km az elérés
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>18 355 000</b>	

### II.1.2., II.1.4., II.1.6. Befektetés ütem, 1., 2. ütem közműveinek tervezési költségei

	<b>II.1.2. Befektetés ütem A-F</b>	<b>II.1.4. 1. ütem G-I</b>	<b>II.1.6. 2. ütem J-X</b>	<b>ÖSSZESEN</b>
Vízhálózat	3 236 400	2 697 000	3 766 500	9 699 900
szennyvízhálózat	2 557 500	2 278 500	2 511 000 1 604 500	8 951 500
gáz hálózat	2 520 300	2 287 800	2 371 500	7 179 600
elektromos	1 700 000	1 400 000	1 850 000	4 950 000
közvilágítás	2 730 000	1 430 000	3 640 000	7 800 000
INVITEL	3 150 000	1 650 000	4 200 000	9 000 000
Csapadékvíz	3 867 800	1 444 200	1 900 700	7 212 700
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>19 762 000</b>	<b>13 187 500</b>	<b>21 844 200</b>	<b>54 793 700</b>

### II.2.6. Megvalósítás külső közmű költség

<b>II.2.6.</b>		
Vízhálózat	46 800 000	2 km hálózat építés
Szennyvíz hálózat	40 800 000	1500 m a telepig + 1 átemelő
Elektromos hálózat	0	
Gázhálózat	142 500 000	7,5 km
	11 000 000	gázfogadó
Közvilágítás	0	
INVITEL	7 000 000	1 km feltárás
Csapadékvíz	7 800 000	kotrás költség 1300 m/3 ft/m3
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>255 900 000</b>	



**II.2.7. , II.2.9., II.2.11.**

Befektetés ütem, 1., 2. ütem megvalósításának közműépítési költségei

	<b>II.2.7. Befektetés ütem A-F</b>	<b>II.2.9. 1. ütem G-I</b>	<b>II.2.11. 2. ütem J-X</b>	<b>ÖSSZESEN</b>
Vízhálózat	62 640 000 75 000 000	52 200 000	72 900 000	262 740 000
szennyvízhálózat	66 000 000	58 800 000	64 800 000 21 480 000	211 080 000
Elektromos	18 210 000 29 410 000	18 210 000 32 005 000	18 210 000 24 220 000	140 265 000
Gázhálózat	48 780 000	44 280 000	45 900 000	138 960 000
közvilágítás	33 600 000	17 600 000	44 800 000	96 000 000
INVITEL	29 400 000	15 400 000	39 200 000	84 000 000
Csapadékvíz	13 770 000 10 240 000 5 000 000	13 770 000 15 360 000 5 000 000	18 360 000 9 160 000 5 000 000	95 660 000
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>387 050 000</b>	<b>267 625 000</b>	<b>359 030 000</b>	<b>1 082 705 000</b>

**Közmű bekötések költségei**

	<b>A-F 22 db</b>	<b>G-I 16 db</b>	<b>J-X 27 db</b>	<b>ÖSSZESEN</b>
Vízhálózat 100 eFt / egységár + 2 bekötés	2 200 000  200 000	1 600 000	2 700 000	6 700 000
Gáz 100 eFt / egységár + önkorm.ép. bekötése	2 200 000  100 000	1 600 000	2 700 000	6 600 000
Szennyvíz 150 eFt / egységár + 1 víztorony	3 300 000  150 000	2 400 000	4 050 000	9 900 000
Elektromos 216 eFt/ egységár + 3 bekötés	4 752 000  648 000	3 456 000	5 832 000	14 688 000
INVITEL 25 eFt/egységár	550 000	400 000	675 000	1 625 000
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>14 100 000</b>	<b>9 456 000</b>	<b>15 957 000</b>	<b>39 513 000</b>

## **Építési és épületfelújítási költségek**

Az akcióterv végrehajtásának keretében az Önkormányzat megvásárolja a teljes beépítetlen területet, kiépíti az infrastruktúrát, kialakítja a telkeket, és értékesíti az ingatlanokat közvetlenül az építtetők, vagy építési vállalkozók számára.

## **Egyéb, az akció előkészítéséhez és megvalósításának operatív irányításához szükséges költségek**

II.2.2. Marketing költség az összes bevétel 1,5 %-a	115.408.000 Ft
II.2.3. Ügyvédi díjak az összes bevétel 0,5 %-a	38.469.000 Ft
II.2.15. Projektmenedzsment díja a beruházások arányában A megvalósítás és a tervezési összegének 3,5 %-a	139.698.000 Ft
II.2.16. Projektmenedzsment díja az értékesítés arányában Az összes bevétel 3,5 %-a	269.286.000 Ft

## **4.2.**

### **AZ AKCIÓ MEGVALÓSULÁSÁHOZ SZÜKSÉGES FORRÁSOK MEGHATÁROZÁSA**

## Közvetlen településfejlesztési bevételek

Befektetés ütemében (A-F tömb)

Összes telek terület:	269.487 m <sup>2</sup>
Összes beépíthető bruttó terület:	92.720 m <sup>2</sup>
Összes telkeken építhető nettó szintterület:	100.137 m <sup>2</sup>

1. ütemben (G-H-I tömb)

Összes telek terület:	254.691 m <sup>2</sup>
Összes beépíthető bruttó terület:	86.267 m <sup>2</sup>
Összes telkeken építhető nettó szintterület:	93.169 m <sup>2</sup>

2. ütemben (J-X tömb)

Összes telek terület:	470.318 m <sup>2</sup>
Összes beépíthető bruttó terület:	157.659 m <sup>2</sup>
Összes telkeken építhető nettó szintterület:	170.272 m <sup>2</sup>

<b>I. KÖZVETLEN TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BEVÉTELEK</b>				
		Építési telek m <sup>2</sup>	Telekár eFt/m <sup>2</sup>	Összesen eFt
I.1.	Befektetés üteme	269 487	7,5	2 021 153
I.2.	1. ütem	254 691	7,5	1 910 183
I.3.	2. ütem	470 318	8,0	3 762 544
<b>I. BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>				<b>7 693 879</b>

### **4.3.**

## **GLOBÁLIS PÉNZÜGYI MÉRLEG AZ AKCIÓ ÉRTÉKESÍTÉSI BEVÉTELEINEK ÉS FEJLESZTÉSI KIADÁSAINAK ELEMZÉSÉVEL**

<b>I. KÖZVETLEN TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BEVÉTELEK</b>				
		Építési telek m <sup>2</sup>	Telekár eFt/m <sup>2</sup>	Összesen eFt
I.1.	Befektetés üteme	269 487	7,5	2 021 153
I.2.	1. ÜTEM	254 691	7,5	1 910 183
I.3.	2. ÜTEM	470 318	8,0	3 762 544
<b>I. BEVÉTELEK ÖSSZESEN</b>				<b>7 693 879</b>
<b>II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KIADÁSOK</b>				
<b>II.1. TERVEZÉS</b>				
II.1.1.	Külső közműfeltárás tervezés			18 355
II.1.2.	befektetés üteme közművek építési engedélyezési és kiviteli tervei			19 762
II.1.3.	befektetés üteme útépitési engedélyezési és kiviteli tervek			9 553
II.1.4.	1. ütem közművek építési engedélyezési és kiviteli tervei			13 188
II.1.5.	1. ütem útépitési építési engedélyezési és kiviteli tervei			6 133
II.1.6.	2. ütem közművek építési engedélyezési és kiviteli tervei			21 844
II.1.7.	2. ütem útépitési építési engedélyezési és kiviteli tervei			15 949
II.1.8.	Belső tervezési költségek (csomópontok, szervízút, gyűjtő út kiépítése)			26 601
II.1.9	Külső útfeltárás tervezés			5 548
<b>II.1. TERVEZÉS ÖSSZESEN</b>				<b>134 084</b>
<b>II.2. MEGVALÓSÍTÁS</b>				
		m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	
II.2.1.	Területszerzés összesen			
II.2.1.1.	befektetés üteme területszerzési költség	316 981	0,6	190 189
II.2.1.2.	1. ütem területszerzési költség	292 198	0,6	175 319
II.2.1.3.	2. ütem területszerzési költség	567 439	0,6	340 463
II.2.2.	Marketing költség			115 408
II.2.3.	Ügyvédi díjak			38 469
II.2.4.	Mezőgazdasági művelésből való kivonás			85 843
II.2.5.	Építési telkek kialakítása, geodézia, telekrendezés			5 000
II.2.6.	Külső közmű költségek			255 900
II.2.7.	befektetés üteme közműépítési költség			401 150
II.2.8.	befektetés üteme útépitési költség			238 832
II.2.9.	1. ütem közműépítési költség			277 081
II.2.10.	1. ütem útépitési költség			153 330
II.2.11.	2. ütem közműépítési költség			398 715
II.2.12.	2. ütem útépitési költség			398 715
II.2.13.	Belső útépitési költségek (csomópontok, szervízút, gyűjtő út kiépítése)			665 035
II.2.14.	Külső útfeltárás költségek			138 710
II.2.15.	Projekt menedzsment díj a beruházások arányában			139 698
II.2.16.	Projekt menedzsment díj az értékesítés arányában			269 286
<b>II.2. MEGVALÓSÍTÁS ÖSSZESEN</b>				<b>4 263 414</b>
<b>II. FEJLESZTÉSI KIADÁSOK ÖSSZESEN</b>				<b>4 400 348</b>
<b>III. KÖZVETLEN TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI EGYENLEG</b>				<b>3 293 531</b>

BEFEKTETÉS ÜTEME		1. ÜTEM		2. ÜTEM	
I. KÖZVETLEN TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BEVÉTELEK ÖSSZESEN					
2 021 153		1 910 183		3 762 544	
II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KIADÁSOK					
II.1. TERVEZÉS					
Külső közműfeltárás tervezés					
	18 355				
Közművek építési engedélyezési és kiviteli tervei					
befektetés üteme	19 762	1. ütem	13 188	2 ütem	21 844
útépítési engedélyezési és kiviteli tervek					
befektetés üteme	9 553	1. ütem	6 133	2 ütem	15 949
belső (csp. gyűjtőút)	26 601				
Külső útfelt.			5 548		
II.1. TERVEZÉS ÖSSZESEN					
	74 272		24 869		37 793
II.2. MEGVALÓSÍTÁS					
Területszerzés összesen					
befektetés üteme	190 189	1. ütem	175 319	2 ütem	340 463
Marketing költség					
27%	31 160	25%	28 852	48%	55 396
Ügyvédi díjak					
27%	10 387	25%	9 617	48%	18 465
Mezőgazdasági művelésből való kivonás					
27%	23 178	25%	21 461	48%	41 205
Építési telkek kialakítása, geodézia, telekrendezés					
27%	1 350	25%	1 250	48%	2 400
Külső közmű költségek					
			255 900		
Közmű építési költségek					
befektetés üteme	401 150	1. ütem	277 081	2 ütem	374 987
Útépítési költségek					
befektetés üteme	238 832	1. ütem	153 330	2 ütem	398 715
belső (csp. gyűjtőút)	665 035				
Külső útfelt.			138 710		
Projekt menedzsment díj a beruházások arányában					
27%	37 718	25%	34 924	48%	67 055
Projekt menedzsment díj az értékesítés arányában					
27%	72 707	25%	67 321	48%	129 257
II.2. MEGVALÓSÍTÁS ÖSSZESEN					
	1 671 706		1 163 766		1 427 943
II. FEJLESZTÉSI KIADÁSOK ÖSSZESEN					
	1 745 977		1 188 635		1 465 736
III. KÖZVETLEN TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI EGYENLEG					
	275 175		721 547		2 296 808