

# Bokod Keleti Könnyűipari Iparterület bemutatása

Bokod Község Önkormányzata kérelmet nyújtott be Magyarország Kormánya által meghirdetett térségi gazdasági környezet, valamint a foglalkoztatást növelő önkormányzati gazdaságfejlesztési projektek megvalósítására kiírt ipari parkok, iparterületek fejlesztésére vonatkozó pályázati felhívásra. Bokod Község Önkormányzata 2017. évben támogatást nyert el a Bokod Keleti Könnyűipari Iparterület kialakítása című, TOP-1.1.1-15-KO1-2016-00001 azonosító számú projekt megvalósítására.

A projekt keretében végrehajtott zöldmezős beruházással 4,2015 ha modern infrastruktúrával ellátott iparterület került kialakításra, amelyet az Önkormányzat a település érdekeit szem előtt tartva kíván hasznosítani.

A projekt közvetett célja a vállalkozások beruházásai révén munkahelyek létrejöttének elősegítése, foglalkoztatottsági szint növelése, az önkormányzati vagyonelem (ingatlan-együttes) hatékonyabb hasznosítása, helyi és központi költségvetési adóbevételek növelése, helyi gazdaság diverzifikációjának elősegítése.

## **A projektgazda -Bokod Község Önkormányzata bemutatása**

Bokod község Magyarország Közép-dunántúli régiójában, közvetlenül Oroszlány városa mellett **helyezkedik el. A község állandó lakosságszáma 2213 fő, 2020. január 1-jei adatok alapján, teljes közigazgatási területe 2991,525 ha,** melynek 36 %-a a Vértesi Natúrparkhoz tartozik. Népsűrűsége 73,09 fő/km<sup>2</sup>.

A település 20 km-re Kisbértől, 18 km-re Tatabányától, mintegy 64 km-re Győrtől található, **Oroszlánytól pedig alig 4 km-re** fekszik. **Bokod** Komárom-Esztergom megye Integrált Területi Programja (Komárom-Esztergom Megye Közgyűlése által elfogadott változat, 2015. 08. 31.) alapján Tatabánya központú **városhálózati csomópont magtelepülésének** minősül.

Bokod Község Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3. § (2) bekezdése szerinti **települési önkormányzat, amelynek döntéshozó szerve a Képviselő-testület, képviselője Csonka László főállású polgármester.**

## **Elérhetőség**

**Bokod község a megyeszékhely Tatabányától 18 km-re a járásközpont Oroszlánytól 4 km-re** található. A település közigazgatási területe **Fejér megyével** érintkezik. A legközelebbi nagy forgalmú **határátkelő Komárom** (Szlovákia felé), távolsága 38 km.

A települést országos főút nem éri el, viszont a mellékutak jól járhatóak, így **a település megközelíthető több irányból is.** A térségi városok, fő közlekedési vonalak és ipari területek felé megfelelő közlekedési kapcsolat áll rendelkezésre.



Bokod település közigazgatási területét **a következő állami mellékutak** érintik:

- 8127 sz. állami mellékút Dad és Pusztavám között,
- 8143 sz. állami mellékút (Fő u.) Oroszlány felé,
- 8154 sz. állami mellékút (Kis u.) Környe felé,
- 81134 sz. állami mellékút (Erőmű u.).

A **81-es számú főút** a településtől 17 km-re érhető el, míg a **13. számú főút** a községtől 20 km-re található.

Bokod az **M1-es autópálya környei lehajtójától 16 km út megtételével érhető el.**

A települést **Oroszlánnyal a 8127 sz. állami mellékút** köti össze, ennek belterületi szakasza (Fő utca) a település egyik legforgalmasabb útja.

Közvetlen vízi közlekedési kapcsolata a településnek nincs, a **győr-gönyői és komárnoi kikötő** azonban közúti kapcsolattal elérhető.

Vasúti kapcsolata, iparvágánya a községnek nincsen.

### **Lokáció**

A tervezett iparterület fekvése három szempontból is előnyösnek tekinthető. A **közvetlen környezetet vizsgálva** megállapíthatjuk, hogy rendkívül közel található hozzá a **Vértesi Erőmű Zrt. üzemterülete**, amely az energiatermelési tevékenység felhagyása ellenére – a jelenleg ismert tervek alapján – ipari hasznosításra kerül a jövőben. A komplexum méretéből adódóan ez lehetőséget teremt arra, hogy a jelen projekttel kialakításra kerülő parcellákra olyan vállalkozások települjenek be, amelyek profiljukat kapcsolhatják (akár beszállítóként) az említett területet majdan hasznosító ipari tevékenységhez.

Tágabb perspektívából elemezve a fejlesztést, fontos pont, hogy **a tervezett iparterület rendkívül közel fekszik Oroszlányhoz**, amelynek

ipari zónája (ipari parkja) jelenleg **telített**, nem áll rendelkezésre megfelelő önkormányzati tulajdonú ingatlan, amelyre új vállalkozások települhetnének be, így a kialakítandó bokodi ipari terület alkalmas alternatívaként jelenhet meg.

Harmadrésről a település a közép- és hosszútávon megvalósítani tervezett **közlekedésfejlesztési beruházások** révén is versenyelőnybe kerülhet a projekt fenntartási időszakában - mint az az **Országos Területrendezési Terv Ország Szerkezeti Tervének** alábbi kivonatán is látható.



TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI ÚTVONALAK

- főút
- nagy sebességű vasút

A **Mór – Oroszlány - Tata tervezett főúti nyomvonal** közvetlenül a fejlesztési terület mentén fog elhaladni, míg a jelenleg még csak hosszú távú fejlesztési elképzelésként létező **Bécs-Budapest nagysebességű vasút** - megépítése esetén - szintén kedvezően befolyásolhatja az iparterület versenyképességét, keresettségét.

#### **Az ipari terület egyéb adottságai**

Az ipari érintett terület a szokásos időjárási események mellett **sem talajmechanikai, sem belvív-borítottsági kockázatot nem hordoz, árvíz szempontjából sem** veszélyeztetett, a csapadékhiány okozta esetleges szárazság a beruházásra hatással nincs. Az ipari terület közvetlen közelében **tűzveszélyes tevékenység nem folyik**, ennek kockázatát hordozó emberi létesítmény vagy természeti képződmény nincs.

#### **Járási státusz, ITP területi besorolás**

Bokod község Komárom-Esztergom megye Integrált Területi Programja alapján városias térségben, **a Tatabánya központú városhálózati csomópont magtelepüléseként** került nevesítésre.

A község a járások besorolásáról szóló **290/2014. (XI. 26.) Korm. rendelet szerint** (mely a járások területi fejlettség alapján történő besorolásánál a társadalmi és demográfiai, lakás és életkörülmények, helyi gazdaság és munkaerő-piaci, valamint infrastruktúra és környezeti mutatókat veszi alapul) a települést magában foglaló **Oroszlányi Járás nem minősül kedvezményezettnek.**

# Műszaki tartalom

## **Ingatlanok alapjellemezői**

A **zöldmezős beruházás** keretében fejlesztéssel közvetlenül érintett földrészletek az ingatlan-nyilvántartásban a **Bokod 120/40-120/46 helyrajzi szám alatt** kerültek felvételre. Az ingatlanok alapvető adatait a következő összefoglaló táblázat tartalmazza.

| Helyrajzi szám | Térmérték (ha) | Művelési ág          | Tulajdoni hányad | Tulajdonos |
|----------------|----------------|----------------------|------------------|------------|
| 120/40         | 0,4025         | kivett közterület    | 1/1              | BKÖ        |
| 120/41         | 0,6496         | kivett ipari terület | 1/1              | BKÖ        |
| 120/42         | 0,6643         | kivett ipari terület | 1/1              | BKÖ        |
| 120/43         | 0,5655         | kivett ipari terület | 1/1              | BKÖ        |
| 120/44         | 0,5631         | kivett ipari terület | 1/1              | BKÖ        |
| 120/45         | 0,5780         | kivett közút (helyi) | 1/1              | BKÖ        |
| 120/46         | 1,3556         | kivett ipari terület | 1/1              | BKÖ        |

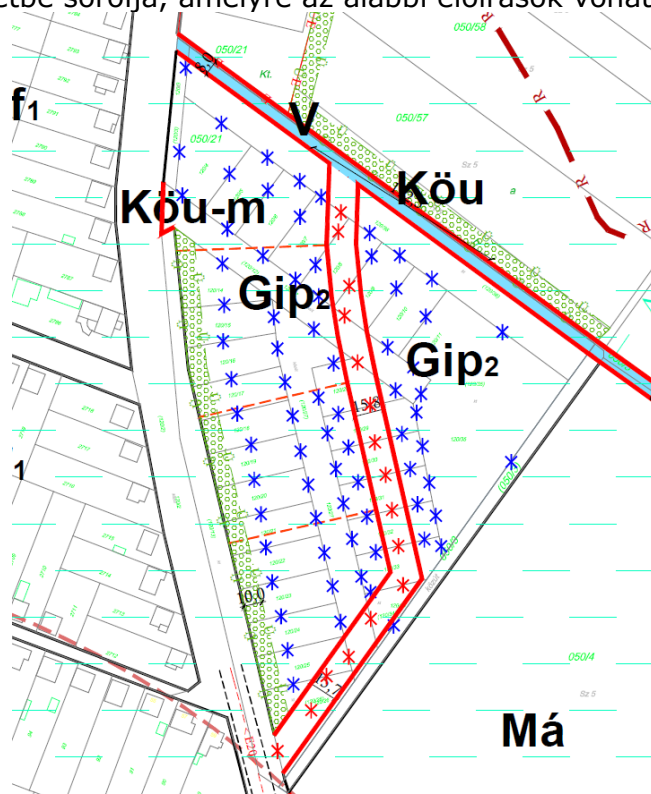
Az ingatlanok jelenlegi területe, kialakítása telekalakítási eljárás keretében módosítható.

A földrészletek Bokod Község Önkormányzata **kizárólagos tulajdonában állnak, per- teher- és igénymentesek, teljes területük 4,7786 ha** – mint azt a csatolt földkönyvi kivonat és ingatlan-nyilvántartási térkép (M/VIII) igazolja.

A teljes terület kivettnek minősül, művelésből történő kivonása tehát megtörtént.

## **Az ipari terület beépíthetősége**

Bokod Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 20/2017.(XII.19.) önkormányzati rendelete az érintett ipari területet „egyéb ipari (Gip)” építési övezetbe sorolja, amelyre az alábbi előírások vonatkoznak:



|    |                      |   |                                  |
|----|----------------------|---|----------------------------------|
| 1. | Építési övezet jele  | <b>Gip2</b>   |                                  |
| 2. | Építési hely         | beépítési mód   | szabadonálló                     |
| 3. | Beépíthetőség        | megengedett legnagyobb beépítettség<br>legkisebb kötelező<br>zöldfelület  | 40%<br>40%                       |
| 4. | Épület               | megengedett legnagyobb épületmagasság   | 6,0 m                            |
| 5. | Telekalakítás        | kialakítható legkisebb építési:<br>telekszélesség<br>telekmélység<br>telekterület   | 20 m<br>-<br>2000 m <sup>2</sup> |
| 6. | Építési hely határai | előkert<br>oldalkert<br>hátsókert   | 5,0 m<br>5,0 m<br>6,0 m          |
| 7. | Közműellátás         | Az építési övezet telkeit el kell látni:<br>a) közüzemi villamos energia vezetékkel,<br>b) legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékkel,<br>c) közüzemi szennyvíz-csatornával.  |                                  |
| 8. | Környezetvédelem     | Az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások:<br>a) zajvédelmi besorolás: gazdasági terület,<br>b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés,<br>c) kötelező hulladékelszállítás,<br>d) a telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető. |                                  |

### **Az ipari terület főbb műszaki paramétereit**

Az **ipari telkek elő-közművesítése** (vízellátás, szenny,- és csapadékvíz elvezetés) és **feltáró-kiszolgáló út építése és közvilágítás létesítése történt meg a TOP-1.1.1-15-KO1-2016-00001** azonosító számú projekt keretében.

#### *Kiszolgáló út*

Kiépítésre került az iparterület belső, mintegy **360 m hosszú kiszolgáló út, illetve annak Erőmű utcai csomópontja**. Az út aszfaltburkolattal, 7,0 méter szélességgel, kétoldali kiemelt szegéllyel és egyoldali eséssel épült meg.

#### *Vízellátás*

A telkek vízellátására **mintegy 350m hosszú D225 KPE vízvezeték az Erőmű utcai N200 dimenziójú vízvezetékéről ágazik le**, és a kiszolgáló út nyomvonalát követve ágvezetéként került kialakításra. A közterületen két NA100-as földfeletti kitorés-biztos tűzcsap került elhelyezésre.

A telkek mérete alapján, a maximális beépítések figyelembevételével várható mértékadó tűzszakaszhoz előírt külső oltóvíz mennyiség, a gerincvezetéken tervezendő 2db tűzcsapról nem szolgálható ki teljes egészében. A hiányzó oltóvíz mennyiséget a telken belül létesítendő tűzcsapokról kell majd biztosítani, erre figyelemmel a telkek bekötését NA150 dimenzióval szükséges kialakítani.

### *Szennyvíz elvezetése*

Az ipari telkek szennyvizének összegyűjtésére készített **gravitációs szennyvízcsatorna hossza mintegy 400 fm**, amely az Erőmű utcai meglévő csatornába került bekötésre. A közterületi csatornával együtt tervezésre került a telkek bekötése is.

### *Csapadékvíz-elvezetés*

A kiemelt szegélyes aszfaltburkolatú út csapadékát a mélyvonalon, a szegély mellé épített víznyelők gyűjtik össze, amelyek a **mintegy 325 fm hosszú csapadékvíz csatornába került bekötésre.**

### *Közvilágítási hálózat*

Kiépítésre került az ipari terület mintegy **400 m hosszú földkábeles közvilágítási hálózata** is, a szükséges 12 darab kandaláber telepítésével.

### **Jelenlegi állapotot bemutató fotódokumentáció**



### **Hasznosítási konstrukció jellege**

A kialakított parcellákat **bérleti jogviszonyban tervezzük hasznosítani.** A bérleti díj bázisa megfelel a **helyben szokásos ingatlanpiaci árszintnek**, figyelemmel arra is, hogy a projektben a parcellák elő-közművesítése történik meg.

Mint betelepülési alternatívát **vonzóvá teszi a fejlesztést** - a parcellánként az egyedi adottságokhoz igazítható - **10 Ft/hó/m<sup>2</sup> bérleti díj** (a bérleti díj mentes az ÁFA fizetési kötelezettség alól), amely igen kedvezőnek tekinthető, lehetőséget biztosít arra, hogy a betelepülés tőkeigényes fejlesztéseire (belső közművesítés, út- és csarnoképítés, stb.) is maradjon forrása a vállalkozásoknak.

A terveink szerint **létrejövő bérleti jogviszonyok** kapcsán az alábbi általános feltételeket rögzítjük:

- a **bérleti díj nyílt és átlátható eljárásban**, egyenlő feltételek biztosítása mellett, piac-konform módon kerül meghatározásra,
  - **határozott időtartalmú bérleti jogviszony** jön létre a felek között, azzal, hogy nem jogosultak egyoldalú felmondására (rendes felmondás) a határozott időtartam hatályának fennállása alatt,
  - a bérelt ingatlanon megvalósítani kívánt tevékenységnek **közvetve vagy közvetlenül illeszkednie kell az iparterület tematikus koncepciójához**,
  - a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor – amennyiben releváns – a tevékenységéhez **szükséges hatósági engedélyekkel rendelkeznie kell**,
  - a betelepülő vállalkozásnak vállalnia kell a projektgazda felé minden, **a támogatási jogviszonyból levezethető adatszolgáltatás teljesítését**,
  - a bérleti díj összege tartalmazza az iparterület azon **területrészeinek üzemeltetési költségét**, melyek a bérlő által vett parcella rendeltetésszerű használatához szükségesek,
  - a bérelt ingatlanon **végrehajtandó bármely beruházás előzetes tulajdonosi engedélyhez**, illetőleg szükség szerint támogatói hozzájáruláshoz kötött,
  - az engedélyezett értéknövelő **beruházások elszámolásának rendjét** minden esetben külön megállapodás szabályozza,
- A felek ezen túl minden, a jogszabályi és támogatás-szabályozási előírásokkal nem ütköző kérdésről rendelkezhetnek.

### **Helyi adók**

A **helyi iparüzési adófizetési** kötelezettség az önkormányzat illetékességi területén állandó vagy ideiglenes jelleggel vállalkozási tevékenységet végző személyeket terheli. Az adó alanya a vállalkozó. Az adókötelezettség az iparüzési tevékenység megkezdésének napjával keletkezik és a tevékenység megszüntetésének napjával szűnik meg.

**Az iparüzési adó mértéke állandó tevékenység esetén a törvény szerint számított adóalap 2%-a. Ideiglenes tevékenység után 5000.- Ft/nap.**

Továbbá adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek. **A telekadó** alanya az, aki az év első napján a telek tulajdonosa. Amennyiben a telket az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, a vagyoni értékű jog jogosult köteles a telekadó megfizetni.

Vagyoni értékű jognak tekinthetők a pénzben kifejezhető értékkel bíró jogok, így a földhasználati jog is. Földhasználati jogról beszélünk, ha a földterületen álló épület tulajdonjogát (a törvény rendelkezése, illetve a felek megállapodása alapján) az építkező szerzi meg, és így az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre (földrészletre) használati jog illeti meg. Megszűnik az épület elkülönült tulajdonjoga és ezzel a földhasználati jog, ha az épület megsemmisül, és a föld tulajdonosa megszerzi az épület, vagy az épület tulajdonosa a föld tulajdonjogát, továbbá, ha a felek a szerződésükben meghatározott időtartamot kötöttek ki, és ez eltelt.

A telekadó alapja a telek m<sup>2</sup>-ben számított területe. A telek nagyságának megállapításánál nem kell figyelembe venni az épülettel, épületrésszel beépített földterület részét.

A telekadó évi mértéke a **belterületen fekvő telek esetében 10 Ft/m<sup>2</sup>, a külterületen fekvő telek esetében 30 Ft/m<sup>2</sup>.**

Mentes az adó alól a tárgyév első napján jogerős építési engedéllyel rendelkező belterületi telek.

### **Területigény benyújtása**

Az Önkormányzat kiemelten fontosnak tekinti a hiteles tájékoztatást. Ennek jegyében a Képviselő-testület személyes találkozó formájában a befektetők rendelkezésére áll és befektetői találkozót szervez.

A befektetői találkozó helye: Bokod Községháza – 2855 Bokod, Hősök tere 6.

**A befektetői találkozó ideje: 2020. szeptember 21. hétfő 16 óra.**

### **Területigény benyújtása**

Az érdeklődők a területigényre vonatkozó igényüket írásban nyújthatják be Bokod Község Önkormányzata részére. A kérelemben meg kell jelölni az igényelt terület nagyságát (helyrajzi számát), a folytatni kívánt tevékenységet és az azzal járó környezeti hatásokat (például zaj), az érintett területen foglalkoztatni kívánt létszámot és be kell mutatni a vállalkozás által az önkormányzati ingatlanra tervezett beruházást.

### **Területigények elbírálásának rendje**

A Képviselő-testület a területigényeket folyamatosan bírálja el a munkaterv szerinti üléseken. A kérelmek első bírálati ideje: 2020. október 27.

A Képviselő-testület a kérelemben a vállalkozó által leírtak, az Országos Céginformációs és Céginformációs Rendszer hatályos és közhiteles adatai és a köztudomású tények, információk alapján vizsgálja meg a jelentkező vállalkozásokat. A Képviselő-testület Bokod község társadalmi és gazdasági érdekeit mérlegelve bírálja el a kérelmeket. A döntésről írásban értesítésre kerülnek a jelentkező vállalkozások.

Pozitív döntés alapján sor kerülhet a bérleti szerződés megkötésére, az esetleges szükséges telekalakítási eljárások lefolytatására.

### **Összefoglaló**

Bokod Község Önkormányzata elhivatott a település gazdaságának élénkítésében. A Képviselő-testülete bízik abban, hogy az újonnan kialakított ipari terület a település lakosainak és a vállalkozások érdekeinek megfelelően sikerül hasznosítani.

**Bokod, 2020. szeptember 15.**

**Bokod Község Önkormányzata**

**SZÉCHENYI 2020**



MAGYARORSZÁG  
KORMÁNYA

Európai Unió  
Európai Regionális  
Fejlesztési Alap



**BEFECTETÉS A JÖVŐBE**