

A projekt életképességére, valamint a beruházás működési eredményére vonatkozó elemzés az Általános csoportmentességi rendelet (65/2014/EU rendelet) 56. cikk, a Helyi Infrastruktúrára irányuló támogatáshoz

Vezetői összefoglaló

A **Barina Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2890 Tata, Barina u. 9., Cg. 11-09-012006, adószám: 13833642-2-11) benyújtott kérelmében öt önálló projekteleme végrehajtását vállalta elvégezni. Az önálló feladatok közül, egy az elektromos hálózatot érintő beavatkozás, egy vízepítési, és három útépítési munka.

A projektelemekek végrehajtásának helyszíne az IPC-009/02 számon nyilvántartott Tatai Ipari és Logisztikai Park.

A beruházási projektek hatására a beruházó Barina Kft. többlet nyereséget nem realizál, azok megvalósulása az értékesíthető területek egységárában nem okoz növekedést, egyes esetekben a beavatkozás értékesíthető összterület rovására valósul meg. A projektek eredményeként az ipari park kínálati struktúrája változik, olyan ajánlati lehetőségekkel bővül, melyek kifejezetten a város stratégiai céljaival esik egybe, és megteremt a lehetőségét a fenntartható, intelligens és inkluzív növekedés megvalósításához.

Az elvégzendő beruházások a változó piaci igényekhez történő rugalmas alkalmazkodást célozzák meg, emellett pedig egy, a befektetői igényekre, azok változására gyorsan reagálni képes kínálat műszaki feltételeit teremtik meg. A munkálatok ugyanakkor addicionálisan pozitív hatást gyakorolnak a lakossági elektromos áram ellátás biztonságára éppúgy, mint a felszíni és fakadó vizek elvezetésének szabályozottságára.

Az alábbi SWOT analízis, mely az Ipari park jelenlegi helyzetét mutatja be, igazolja ezen beruházások elvégzésének szükségességét.

<i>Erősségek</i>	<i>Gyengeségek</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Jó területi adottságok (a városközpont és az autópálya M1 közelsége, a város Bécs-Budapest útvonal mentén fekszik, vasút); • Kiváló logisztikai adottságok, • Biztos finanszírozási háttér; • Kieépített alap infrastruktúra a városban; • Kedvező árak, • Szabad, értékesíthető területek az Ipari Park területén; • A régió ipari fejlettsége, • Szakmunkás képzés színvonalas lehetőségei, • Honos iparágak jelenléte, • A megye egyik legvonzóbb területe turisztikai és idegenforgalmi szempontból, • Fejlett vendéglátás és elszállásolás, 	<ul style="list-style-type: none"> • A térségben rendelkezésre álló munkaerő nyelvi képzettségének hiányosságai; • Külső és belső megközelíthetőség gyalogosok számára korlátozott; • Ipari Park külső és belső infrastruktúra egyes elemeinek korlátos kapacitása, • Bizonyos közművek ellátási minősége nem kielégítő, • Belső feltáró utak hiányossága, • Kisebb méretű telkek kínálati korlátozottsága.

<ul style="list-style-type: none"> • sportolási és kulturális lehetőségek, • Már működő vállalkozások jelenléte, • Jó vállalkozói környezet. 	
<i>Lehetőségek</i>	<i>Veszélyek</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Szabad területek kihasználása; • Munkahelyteremtés szolgáltatásokon keresztül; • Külföldi befektetők megnyerése; • Pályázati források; • Megfelelő marketing stratégia kiválasztása; • Új területek bevonása, • Magas hozzáadott értéket előállító, tevékenységek betelepítése. 	<ul style="list-style-type: none"> • Az EU finanszírozású pályázatok nyújtotta lehetőség közvetlen infrastrukturális beruházásokat nem támogat, • Környező Ipari Parkok konkurenciája, • az infrastrukturális fejlesztések hiánya a további gátja a fejlődésnek.

A fenti elemzés jól bemutatja, hogy az Ipari park Tata húzó erejű gazdasági pontjává tudna válni, ha további fejlesztések valósulnak meg az Ipari park területén. Veszély forrást jelent, ha további fejlesztés nem valósul meg, mivel ennek következményeként az Ipari park értékesítési, letelepedési jó tendenciája megállhat, új cégek letelepítése szinte lehetetlenné válik.

Megvalósítani tervezett beruházások:

I.

Az **elektromos áram hálózatot** érintő feladat a Tata Bánhidai és Fényes forrasi 20 kV-os légvezeték kiváltása, új nyomvonalra helyezése. A légvezetékek a város déli területének lakossági ellátása mellett, jelenleg az Ipari Park ellátását is szolgálják. A vezetékek jelenlegi nyomvonala beépítésre szánt területek érint, korlátozva azokon az épületek elhelyezését és azok magasságát. A vezetékek tervezett kitérítése és új nyomvonalon történő elhelyezésük a beépítésre szánt, a projekttel érintett területeken lehetővé tesz magasabb épületek elhelyezését, a beépítési helyek optimálisabb elhelyezését. A tervezett projekt hatása kiterjed nemcsak a kft. érdekeltségi körébe tartozó, hanem Tata Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanokra is.

Ilyen módon megnyílik a lehetőség több kisebb területű telek kialakítására, mely Tata város településfejlesztési koncepciójával összhangban kínálatot biztosít a város belső területeiről kihelyezni szándékozott kis- és garázsipar részére. Adicionális hatásként jelentkezik az a műszaki előny, hogy a kitérített és magasabb szolgáltatási biztonságot jelentő földkábeles ipari parki hálózat jelentősen csökkenti a lakossági zavartatás esélyét, lehetőséget biztosít a 2017-ben megvalósuló Tata-Szentgyörgypusztai 20 kV-os kábel kiépülése után a lakossági és ipari áramellátás teljes szétválasztására.

A telekosztás optimalizálásával a telkekből realizálható árbevétel, az elérhető egységár nem növekszik, hiszen a korábbi vezetékek által lefedett szolgalmi terület a kötelező zöldfelület részeként hasznosult, ugyanakkor a telkek beépíthetőségi helyének optimalizálása vonzóbbá teszi a kis telkeket a kisbefektetők számára.

A megvalósuló új kábelhálózat a villamos energia törvény alapján Tata város területén elhelyezkedő közcélú elosztó hálózat része lesz. Azt a megvalósítást követően a beruházó Barina Kft. köteles a hálózati jogosult, az E.on Áramhálózati Zrt. részére térítésmentesen átadni.

II.

A Tata, Városi-ág **központi vízelvezető csatorna** bővítése, új nyomvonalra helyezése az Ipari Park telekértékesítéseire közvetett hatással van. A bővítéssel és új nyomvonalra helyezéssel új területek kiszolgálása nem történik, a vízelvezetést a mai szabálytalan vonalvezetésű árok is biztosítja. A tervezett új nyomvonal a korábban is közművezetésre kijelölt "szolgalmi " területen helyezkedik el.

Ugyanakkor a nagy csapadékok valószínűségének növekedése és a visszatérő források jelentette vízelvezetési kihívásokra, a város déli határában a tervezett beavatkozás hosszabb távon is megnyugtató megoldási elemet biztosít. A vízelvezető árok, mint befogadó bővítése lehetőséget teremt a jövőben az ipari parkon kívüli területek- tervezett városkapu funkciójú városrész- szabályozott csapadékvíz bekötésére, az autópálya túloldalán elhelyezkedő ingatlanokról, mezőgazdasági területekről érkező periodikus nagy vízhozamok szabályozott elvezetésére is.

A megvalósítani tervezett nyomvonalas létesítmény közcélú vízfolyásként forgalomképtelen, ahhoz, mint befogadóhoz az érintettek a csatlakozást követően korlátozás nélkül hozzáférhetnek.

III.

A Tata, **Vitéz köz projekt nevű útépítés** (utca neve Árok u.) azzal a céllal történik, hogy a korábban egységes 26.000 m²-es területrész belső feltárása történjen meg. Ennek kapcsán a lehetőség nyíljon több kisebb területű telek kialakítására, mely Tata város településfejlesztési koncepciójával összhangban biztosít alternatív kínálatot a város belső területeiről kihelyezni szándékozott kis- és garázsipar részére. A Ring út és a Vitéz utca által határolt ingatlancsoport közműellátása a nevezett projekt hiányában is teljes mértékben megoldott volt, ott telekosztás függvényében 5.000-13.000 m²-t meghaladó méretű ingatlanok alkották az értékesítési portfóliót.

A város fejlesztésének irányt szabó Magyary-terv és Tata Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája a rövid középtávú célok között nevesíti, hogy a kedvező foglalkoztatási trendek fenntartása a város alapvető célja.

Ennek érdekében az ipari és szolgáltató munkahelyeinek számának fenntartása, növelése mellett a magasabb hozzáadott értékű, a városi és természeti környezettel konfliktusba nem kerülő vállalkozások városba vonzása éppúgy a település célja, mint a város történelmi szövetébe beékelődött kisvállalkozások számára telephely kínálat biztosítása a sűrűn lakott belső övezeten kívül.

A fenti beruházás a nevesített városfejlesztési célt szolgálja, így a kisipar számára is megfelelő, elérhető térmértékű, megközelítőleg 3.000 m²-es telkek kialakítása valósul meg a belső feltáró út segítségével.

A telekcsoport belső feltárásával a beruházónál többlet árbevétel nem keletkezik, az értékesíthető terület, az elérhető négyzetméterenkénti egységár nem növekszik. Az út megépítésével a beruházó számára korábban értékesíthető, egy „kisebb építési telek” nagyságával megegyező ingatlan területével csökken a kínálati portfólió. Ugyanakkor az út révén kialakítható kisebb méretű telkek vonzóbbá válnak a helyi kisbefektetők számára.

A megvalósuló tárgyi eszköz forgalomképtelen, azt a beruházó értékesíteni piaci alapon nem tudja.

IV.

A Tata **Gázgyár utca projekt nevű útépítés** (utca neve Homok u.) egy korábban már közművesített terület rész úthálózatának teljessé tételét szolgálja. A tervezett útszakasz keleti oldalán már valamennyi telek korábbi években értékesítésre került, annak nyugati oldalát pedig egy közművel ellátott 80.000 m² térmértékű ingatlan alkotja.

A változó befektetői érdeklődés jelentette kihívásoknak az Ipari Park akkor tud megfelelni, ha folyamatos fejlesztések eredményeként műszakilag és jogilag magas szinten előkészített ingatlanokat tud kínálni. A kínálatnak ugyanakkor rugalmasnak kell lennie, tehát fel kell készülni egy-egy terület esetén arra is, hogy a tervektől eltérően kisebb egységekként kerüljön értékesítésre. Az elmúlt évtizedben végbement technológiai változások hatásaként az Ipari Parkban jelentkező befektetők átlagos terület igénye jellemzően csökken, ugyanakkor a mérethatárok szórása jelentősen növekedett.

Jelen projekt azt a célt szolgálja, hogy a közművel már ellátott területet keletről határoló út teljes kiépítésével megnyíljon a lehetőség 10.000-30.000 m² térmértékű ingatlanok kínálatára, igen gyors kialakítására, egyben pótolva ezzel a Vitéz köz kialakításával megszűnő kínálati szegmenst.

A megvalósuló tárgyi eszköz forgalomképtelen, azt a beruházó értékesíteni piaci alapon nem tudja.

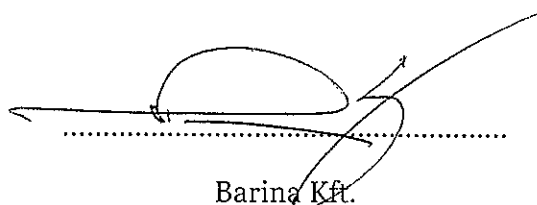
V.

A Tata, **Halász utca projekt nevű útépítés** (utca neve Halász u.) kapcsolatot teremt a Tatai Ipari és Logisztikai Park még közművesítés előtt álló ingatlancsoportja felé.

Az Ipari Park II. ütemének folyamatos betelepülésével szükségesnek mutatkozik megtenni az előkészületeket a Városi ág nevű központi vízvezető csatornától nyugati irányba fekvő 230.000 m² térmértékű ingatlancsoport feltárására is. A Halász utca meghosszabbítása a központi vízvezető árokig biztosítja azt a műszaki előkészítettséget, miszerint jelentős területigényű befektető részére is módunkban lesz versenyképes ajánlatot tenni.

A Halász utca tervezett megépítésével teljessé válik az ipari park kínálati palettája, a terület felhasználási struktúra képes lesz a legváltozatosabb jövőbeni igények kielégítésére. A megvalósuló tárgyi eszköz forgalomképtelen, azt a beruházó értékesíteni piaci alapon nem tudja.

A **SWOT analízisben** bemutatott gyengeségek és veszélyek, melyek az Ipari Park saját működéséhez kapcsolódnak a megvalósuló beruházásokkal elháríthatóak. A műszaki beruházások a korábbi gyengeségeként feltüntetett hiányosságokat - a Belső feltáró utak hiányossága, a Kisebb méretű telkek kínálati korlátozottsága, Bizonyos közművek ellátási minősége nem kielégítő - megszünteti, azok megoldásával az ipari park erősségeit növeli és azt a veszélyt, hogy további betelepülni kívánó cégek számára nem tud versenyképesen, kellő infrastruktúrával ellátott telket biztosítani, elhárítja. További betelepülő cégek pedig növelik a város adóbevételeit és pozitív hatással vannak a foglalkoztatottságra.



Barina Kft.

**BARINA Ingatlanforgalmazó
és Fejlesztő Kft.**
2890 Tata, Barina u. 9.
Adószám: 13633642-2-11

