



**Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága
Elnökétől**

MEGHÍVÓ

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének **Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága** soron következő ülését

2026. február 17-én (kedden) 14.00 órakor

tartja a **Tiszakécskei Polgármesteri Hivatal Tanácskozó Termében (6060 Tiszakécske, Kőrösi u. 2.)**, melyre tisztelettel meghívom.

Napirendi pontok:

- 6060 Tiszakécske, Szolnoki út 1. A lph. 2. em. 8. szám alatti piaci alapú bérlakás pályázat elbírálása
Előterjesztő: Ábrahám Réka aljegyző
- 6060 Tiszakécske, Szolnoki út 1. C lph. 3. em. 7. szám alatti piaci alapú bérlakás pályázat elbírálása
Előterjesztő: Ábrahám Réka aljegyző
- A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet véleményezése
Előterjesztő: Tóth János polgármester
- A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségéről szóló önkormányzati rendelet véleményezése
Előterjesztő: Tóth János polgármester
(Az előterjesztés később kerül kiküldésre!)
- Az önkormányzat adósságot keletkeztető ügyleteiből eredő fizetési kötelezettségek és saját bevételek alakulása 2027-2029 évben
Előterjesztő: Tóth János polgármester
- Tiszakécske Város Önkormányzata 2026. évi közbeszerzési tervének véleményezése
Előterjesztő: Gombosné dr. Lipka Klaudia jegyző
- Tiszakécske város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. részleges módosítása egyszerűsített eljárással beruházás megvalósítása érdekében
Előterjesztő: Tóth János polgármester
- Mintál Amina által készített telepítési tanulmányterv elfogadása, településrendezési terv módosításának elindítása 3 részterületen
Előterjesztő: Tóth János polgármester
- Pályázat benyújtása a TOP_PLUSZ-3.1.3-23 – Helyi humán fejlesztések felhívásra
Előterjesztő: Tóth János polgármester
- Tiszakécske, Szent Imre tér 1. 2. em. 7. szám alatti piaci alapú bérlakásra vonatkozó pályázat kiírása
Előterjesztő: Ábrahám Réka aljegyző

11. Tiszakécske, Szolnoki út 1. A lph. 2. em. 5. szám alatti piaci alapú bérlakásra vonatkozó pályázat kiírása
Előterjesztő: Ábrahám Réka aljegyző
12. Tiszakécske, Szolnoki út 1. D lph. 3. em. 9. szám alatti piaci alapú bérlakásra vonatkozó pályázat kiírása
Előterjesztő: Ábrahám Réka aljegyző
13. Tiszakécske, Béke tér 6. I/5. szám alatti önkormányzati lakás bérlőjének kérelme
Előterjesztő: Ábrahám Réka aljegyző
14. Kérelem a 6060 Tiszakécske, Béke tér 6. I/5. szám alatti önkormányzati lakás bérlete iránt
Előterjesztő: Ábrahám Réka aljegyző
15. Laczkó Károly bérleti szerződés megszüntetése iránti kérelme
Előterjesztő: Ábrahám Réka aljegyző
16. A Magyar Hallássérültek Sportszövetségének támogatási kérelme
Előterjesztő: Ézsiásné Varga Andrea osztályvezető
17. Egyebek

Zárt ülés:

18. Tiszakécske, Kőrösi utca 6/A. szám alatti önkormányzati lakás bérlőjének kérelme
Előterjesztő: Ábrahám Réka aljegyző
19. Lakásigénylési névjegyzékbe vételről történő döntés
Előterjesztő: Ábrahám Réka aljegyző

Kérem, az ülésen megjelenni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.

Eszes Béláné s.k.

Iktatószám: PH/112-3/2026.
Készítette: Major Andrea

E L Ő T E R J E S Z T É S
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: 6060 Tiszakécske, Szolnoki út 1. A lph. 2. em. 8. szám alatti piaci alapú bérlakás pályázat elbírálása

Tisztelt Bizottság!

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) szabályozza Tiszakécske városban az önkormányzati lakások és helyiségek bérletét és elidegenítését.

A Rendelet 3. § (2) bekezdése alapján a Képviselő-testület a bérleti jogviszonyból eredő bérbeadói jogok gyakorlását és kötelezettségek teljesítését e rendeletben foglalt eltérésekkel a Bizottságnak adja át.

A Tiszakécske Város Önkormányzatának tulajdonát képező **6060 Tiszakécske, Szolnoki út 1. A. lph. 2. em. 8. szám** alatt található lakás bérbeadására a *Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága 10/2026. (I.20.) számú határozatával* kiírt pályázatra az alábbi pályázatok érkeztek be:

1. Pályázó neve: Kiss Tibor

Megajánlott bérleti díj: **3 hónap**

Pályázóval együtt költöző személyek: Kovács Tünde jegyes

A pályázó az ajánlati biztosítékot befizette, a szükséges nyilatkozatokat megtette, a pályázati felhívás feltételeinek megfelel.

2. Pályázó neve: Sáfrány József

Megajánlott bérleti díj: **3 hónap**

Pályázóval együtt költöző személyek: -

A pályázó az ajánlati biztosítékot befizette, a szükséges nyilatkozatokat megtette, a pályázati felhívás feltételeinek megfelel.

3. Pályázó neve: Vörös Veronika

Megajánlott bérleti díj: **3 hónap**

Pályázóval együtt költöző személyek: Borsos Ákos vőlegény

A pályázó az ajánlati biztosítékot befizette, a szükséges nyilatkozatokat megtette, a pályázati felhívás feltételeinek megfelel.

4. Pályázó neve: Pásztor Szilvia

Megajánlott bérleti díj: 3 hónap

Pályázóval együtt költöző személyek: -

A pályázó az ajánlati biztosítékot befizette, a szükséges nyilatkozatokat megtette, a pályázati felhívás feltételeinek megfelel.

Javaslom, hogy a Bizottság állapítsa meg, hogy a fenti pályázók a pályázati felhívás feltételeinek megfelelnek.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a pályázati tárgyalást folytassa le, valamint a pályázat eredménye alapján a bérlő személyéről dönteni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.

Ábrahám Réka

Ábrahám Réka
aljegyző



HATÁROZAT-TERVEZET I.

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozatot hozza:

1. A Bizottság megállapítja, hogy a *Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága 10/2026. (I.20.) számú határozatával* kiírt pályázatra az alábbi pályázatok érkeztek be:

- Kiss Tibor
- Sáfrány József
- Vörös Veronika
- Pásztor Szilvia

A fenti pályázatok megfelelnek a pályázati felhívás feltételeinek.

2. A fenti pályázatok közül az alábbi pályázat(ok) **érvényes(ek)**, ezért a pályázó(k) részt vehet(nek) a pályázati tárgyaláson:

-
-
-
-

Határidő: azonnal

Felelős: Ábrahám Réka aljegyző

HATÁROZAT-TERVEZET II.

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozatot hozza:

1. A pályázati tárgyaláson lefolytatott licitálás alapján az önkormányzat tulajdonát képező 6060 Tiszakécske, Szolnoki út 1. A. lph. 2. em. 8. szám alatt található 57 m² nagyságú, 2 szobás lakásra vonatkozó bérleti szerződés jön létre az önkormányzat és **a pályázaton nyertes természetes személy**, között a vállalt: havi lakbér előleg megfizetésével, 5 éves időtartamra, 2026. március 01. napjától 2031. február 28. napjáig.
2. A bérleti díj 2026. évben 62.700,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi díjak, amely bérleti díj 2027. évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül a Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendeletének 5. mellékletében található képlet szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Ábrahám Réka aljegyző

Iktatószám: PH/113-3/2026.
Készítette: Major Andrea

E L Ő T E R J E S Z T É S
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: 6060 Tiszakécske, Szolnoki út 1. C lph. 3. em. 7. szám alatti piaci alapú bérlakás pályázat elbírálása

Tisztelt Bizottság!

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) szabályozza Tiszakécske városban az önkormányzati lakások és helyiségek bérletét és elidegenítését.

A Rendelet 3. § (2) bekezdése alapján a Képviselő-testület a bérleti jogviszonyból eredő bérbeadói jogok gyakorlását és kötelezettségek teljesítését e rendeletben foglalt eltérésekkel a Bizottságnak adja át.

A Tiszakécske Város Önkormányzatának tulajdonát képező **6060 Tiszakécske, Szolnoki út 1. C. lph. 3. em. 7. szám** alatt található lakás bérbeadására a *Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága 11/2026. (I.20.) számú határozatával* kiírt pályázatra az alábbi pályázatok érkeztek be:

1. Pályázó neve: Vörös Veronika

Megajánlott bérleti díj: 3 hónap

Pályázóval együtt költöző személyek: Borsos Ákos vőlegény

A pályázó az ajánlati biztosítékot befizette, a szükséges nyilatkozatokat megtette, a pályázati felhívás feltételeinek megfelel.

2. Pályázó neve: Pásztor Szilvia

Megajánlott bérleti díj: 3 hónap

Pályázóval együtt költöző személyek: -

A pályázó az ajánlati biztosítékot befizette, a szükséges nyilatkozatokat megtette, a pályázati felhívás feltételeinek megfelel.

Javaslom, hogy a Bizottság állapítsa meg, hogy a fenti pályázók a pályázati felhívás feltételeinek megfelelnek.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a pályázati tárgyalást folytassa le, valamint a pályázat eredménye alapján a bérlő személyéről dönteni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.

Ábrahám Réka
Ábrahám Réka
aljegyző



HATÁROZAT-TERVEZET I.

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozatot hozza:

1. A Bizottság megállapítja, hogy a *Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága 11/2026. (I.20.) számú határozatával* kiírt pályázatra az alábbi pályázatok érkeztek be:

- Vörös Veronika
- Pásztor Szilvia

A fenti pályázatok megfelelnek a pályázati felhívás feltételeinek.

2. A fenti pályázatok közül az alábbi pályázat(ok) **érvényes(ek)**, ezért a pályázó(k) részt vehet(nek) a pályázati tárgyaláson:

-
-

Határidő: azonnal

Felelős: Ábrahám Réka aljegyző

HATÁROZAT-TERVEZET II.

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozatot hozza:

1. A pályázati tárgyaláson lefolytatott licitálás alapján az önkormányzat tulajdonát képező 6060 Tiszakécske, Szolnoki út 1. C. lph. 3. em. 7. szám alatt található 55,29 m² nagyságú, 2 szobás lakásra vonatkozó bérleti szerződés jön létre az önkormányzat és **a pályázaton nyertes természetes személy**, között a vállalt: havi lakbér előleg megfizetésével, 5 éves időtartamra, 2026. március 01. napjától 2031. február 28. napjáig.

2. A bérleti díj 2026. évben 60.819,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi díjak, amely bérleti díj 2027. évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül a Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendeletének 5. mellékletében található képlet szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Ábrahám Réka aljegyző

Iktatószám: PH/682-2/2026.

Készítette: Gombosné dr. Lipka Klaudia

E L Ő T E R J E S Z T É S
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet véleményezése

Tisztelt Bizottság!

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontja alapján a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között meghatározza szervezeti és működési rendjét, és a törvény keretei között az Alaptörvényből fakadóan élhet szervezeti alakítási szabadságával.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 53. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület a működésének részletes szabályait a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletében határozza meg. A képviselő-testület a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletben rendelkezik többek között az önkormányzat szerveiről, azok jogállásáról, feladatairól.

Az Mötv. 41. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati feladatok ellátását a képviselő-testület és szervei biztosítják. A képviselőtestület szervei: a polgármester, a főpolgármester, a vármegyei közgyűlés elnöke, a képviselő-testület bizottságai, a részönkormányzat testülete, a polgármesteri hivatal, a vármegyei önkormányzati hivatal, a közös önkormányzati hivatal, a jegyző, továbbá a társulás.

Tiszakécske Város önkormányzatának Képviselő-testülete a 2026. január 29-i ülésén döntött 2026. március 1. hatállyal a Tiszakécskei Járás Önkormányzatainak Közterület-felügyeletet Fenntartó Társulása létrehozásáról.

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ rendelet) 3. § (2) bekezdésének kiegészítése szükséges - amely az önkormányzat részvételével működő társulás megnevezését tartalmazza - a Tiszakécskei Járás Önkormányzatainak Közterület-felügyeletet Fenntartó Társulással.

Az SZMSZ rendelet 2. mellékletében az önkormányzat önként vállalt feladatai között is nevesíteni kell a közterület-felügyelet működtetését az erre vonatkozó következő jogszabályhelyek megjelölésével:

- Az Mötv. 13. § (1) bekezdése 17. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: közreműködés a település közbiztonságának biztosításában.
- A közterület-felügyeletről szóló 1999. évi LXIII. törvény 1. § (1)-(2) bekezdései az alábbiak szerint rendelkeznek:
 1. § (1) A települési önkormányzat

a) a közterületi rend és tisztaság védelméről, a tömegközlekedési eszközök használati rendjének fenntartásáról, az önkormányzati vagyon védelméről közterület-felügyelet vagy közterület-felügyelő útján,

b) a várakozási közszolgáltatás nyújtásáról közterület-felügyelet vagy közterület-felügyelő útján is gondoskodhat.

(2) Közterület-felügyeletet a községi, a városi képviselő-testület, a megyei jogú városi közgyűlés, a fővárosban – a helyi önkormányzatokról szóló törvény keretei között – a fővárosi kerületi képviselő-testület és a közgyűlés (a továbbiakban együtt: képviselő-testület) hozhat létre a polgármesteri (főpolgármesteri) hivatal belső szervezeti egységként, önálló költségvetési szervként vagy költségvetési szerv belső szervezeti egységként. Közterület-felügyeletet több önkormányzat társulások formában is működtethet.

A Képviselő-testület állandó bizottságainak részletes feladatait, véleményezési és javaslattevési hatásköreit az SZMSZ rendelet 6. melléklete tartalmazza.

Javaslom, hogy a Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság véleményezési jogköre kerüljön kiegészítésre a Tiszakécskei Járás Önkormányzatainak Közterület-felügyeletet Fenntartó Társulása munkájával összefüggő, a képviselő-testület által tárgyalandó előterjesztéssel.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A jogszabály normatív tartalmával összefüggő társadalmi, gazdasági, szakmai okok:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 41. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati feladatok ellátását a képviselő-testület és szervei biztosítják. A képviselőtestület szervei: a polgármester, a főpolgármester, a vármegyei közgyűlés elnöke, a képviselő-testület bizottságai, a részönkormányzat testülete, a polgármesteri hivatal, a vármegyei önkormányzati hivatal, a közös önkormányzati hivatal, a jegyző, továbbá a társulás.

Tiszakécske Város önkormányzatának Képviselő-testülete a 2026. január 29-i ülésén döntött 2026. március 1. hatállyal a Tiszakécskei Járás Önkormányzatainak Közterület-felügyeletet Fenntartó Társulása létrehozásáról.

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ rendelet) 3. § (2) bekezdésének kiegészítése szükséges - amely az önkormányzat részvételével működő társulás megnevezését tartalmazza - a Tiszakécskei Járás Önkormányzatainak Közterület-felügyeletet Fenntartó Társulással.

Az SZMSZ rendelet 2. mellékletében az önkormányzat önként vállalt feladatai között is nevesíteni kell a közterület-felügyelet működtetését az erre vonatkozó jogszabályhelyek megjelölésével.

A rendelet-tervezet ezen kívül az SZMSZ rendelet 6. mellékletében a Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság véleményezési jogkörét bővíti ki a Tiszakécskei Járás Önkormányzatainak Közterület-felügyeletet Fenntartó Társulása munkájával összefüggő, a képviselő-testület által tárgyalandó előterjesztéssel.

A jogi szabályozás várható hatásai:

A módosító rendelet-tervezet egyrészt az Möt.v.-nek való megfelelés érdekében az önkormányzat szervei között felsorolja a Tiszakécske Város Önkormányzata részvételével, 2026. március 1. napjától létrejövő Tiszakécskei Járás Önkormányzatainak Közterület-felügyeletet Fenntartó Társulását is, továbbá ezen Társulás munkájával összefüggésben, a Képviselő-testület által tárgyalandó

előterjesztésekkel bővíti a Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság véleményezési jogkörét.

Álláspont az indokolás közzétételéről:

Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (6) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

Az 1. § az önkormányzat szervei között nevesíti a 2026. március 1. napjával, Tiszakécske Város Önkormányzata részvételével létrejövő Tiszakécskei Járás Önkormányzatainak Közterület-felügyeletet Fenntartó Társulását az általa ellátandó feladat megjelölésével együtt.

2. §-hoz

A 2. § a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelet 2. és 6. mellékleteinek módosítására történő utalást tartalmaz, amely egyrészt kiegészíti az önkormányzat önként vállalt feladatainak felsorolását a közterület-felügyelet működtetésével a vonatkozó jogszabályhelyek felsorolásával együtt (2. melléklet), továbbá bővíti a Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság véleményezési jogkörét (6. melléklet).

3. §-hoz

A 3. § pontosítást tartalmaz, tekintettel arra, hogy az önkormányzat részvételével működő társulások száma kettőre változott.

4. §-hoz

A 4. § hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.


Tóth János
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet alkossa meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth János polgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

1. Társadalmi hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásával megvalósul az Alaptörvényben rögzített, helyi önkormányzatnak biztosított szervezetalakítási szabadság.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának gazdaságra, költségvetésre gyakorolt hatása nincs.

3. Környezeti következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet megalkotásának adminisztratív terhet befolyásoló hatása jelentéktelen.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosító rendelet megalkotása a 2026. március 1. napjával, Tiszakécske Város Önkormányzata részvételével létrejövő új társulásnak a szervezeti és működési szabályzatban, az önkormányzat szervei között történő felsorolása tekintetében kötelező, a Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság véleményezési jogköreinek bővítése célszerűségi okból történik.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat szervezeti felépítésében és a képviselő-testület működésében a helyi sajátosságok érvényre juttatása céljából alkotja meg a rendeletet.

[2] Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 53. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII.31.) önkormányzati rendelet 6. melléklet 1. pontjának 1.1.11. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottság, a Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII.31.) önkormányzati rendelet 6. melléklet 2. pontjának 2.1.3. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság, és a Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII.31.) önkormányzati rendelet 6. melléklet 3. pontjának 3.1.3. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szociális, Egészségügyi, Családvédelmi és Esélyegyenlőségi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Önkormányzat részvételével működő társulások

- a) a Duna-Tisza közti Hulladékgazdálkodási és Környezetvédelmi Önkormányzati Társulás,
- b) a közterület-felügyelet működtetését ellátó Tiszakécskei Járás Önkormányzatainak Közterület-felügyeletet Fenntartó Társulása.”

2. §

(1) A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelet 6. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

3. §

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés e) pontjában a „társulása” szövegrész helyébe a „társulásai” szöveg lép.

4. §

Ez a rendelet 2026. március 1-jén lép hatályba.

Tiszakécske, 2026. február 26.

Tóth János
polgármester

Gombosné dr. Lipka Klaudia
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat a következő 24. sorral egészül ki:

”

	<i>(A)</i>	<i>(B)</i>
24	Közterület-felügyelet működtetése	Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 17. pontja és a közterület-felügyeletről szóló 1999. évi LXIII. törvény 1. § (1)-(2) bekezdése alapján

”

2. melléklet az .../... (... ..) önkormányzati rendelethez

1. A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2025. (VII. 31.) önkormányzati rendelet 6. melléklet 1.1. pontja a következő 1.1.37a. ponttal egészül ki:

„1.1.37a. a Tiszakécskei Járás Önkormányzatainak Közterület-felügyeletet Fenntartó Társulása munkájával összefüggő, a képviselő-testület által tárgyalandó előterjesztést,”

Iktatószám: PH/673-1/2026.

Készítette: Gombosné dr. Lipka Klaudia

E L Ő T E R J E S Z T É S
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzat adósságot keletkeztető ügyleteiből eredő fizetési kötelezettségek és saját bevételek alakulása 2027-2029 évben

Tisztelt Bizottság!

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 29/A. §-ában foglaltak szerint a helyi önkormányzat évente, legkésőbb a költségvetési rendelet elfogadásáig határozatban állapítja meg – az adósságot keletkeztető ügyletekhez történő hozzájárulás részletes szabályairól szóló 353/2011. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szerinti saját bevételeinek, valamint Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8. § (2) bekezdése szerinti az adósságot keletkeztető ügyleteiből eredő fizetési kötelezettségeinek a költségvetési évet követő három évre várható összegét.

Önkormányzatunknak jelenleg adóssága nincs és nem is tervez – az adott időszakra vonatkozóan - adósságot keletkeztető ügyletet, így a jogszabályi kötelezettség alapján az elérhető bevételek kerülnek bemutatásra. A bevételek összege a 2026. évi költségvetési bevételi előirányzatok alapján került betervezésre.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.


Tóth János
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozat hozatalát javasolja a Képviselő-testületnek:

Tiszakécske Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 29/A. § alapján, Magyarország gazdasági stabilitásáról (Gst.tv.) szóló törvény 45. § (1) bekezdés a) pontja felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározottak szerinti saját bevételeinek, valamint a Gst. tv. 8. § (2) bekezdése szerinti adósságot keletkeztető ügyleteiből eredő fizetési kötelezettségeinek a költségvetési évet követő három évre várható összegét az 1. melléklet alapján fogadja el.

Határidő: 2026. évi költségvetés elfogadása

Felelős: Tóth János polgármester

Tiszakécske Város Önkormányzatának saját bevételei a 353/2011.(XII.30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés szerint a költségvetési és az azt követő három évre várhatóan:

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban			
	2026	2027	2028	2029
Helyi adókból és települési adóból származó bevétel	2 232 000	2 232 000	2 232 000	2 232 000
Az önkormányzati vagyon és az önkormányzatot megillető vagyoni értékű jog értékesítéséből és hasznosításából származó bevétel	0	0	0	0
Az osztalék, a koncessziós díj és a hozambevétel	0	0	0	0
Tárgyi eszköz és az immateriális jószág, részvény, részesedés, vállalati értékesítésből vagy privatizációból származó bevétel	92 895	70 000	70 000	70 000
Bírság, pótlék és díjbevétel	8 000	5 000	4 000	4 000
A kezesség-, illetve garanciavállalással kapcsolatos megtérülés	0	0	0	0
Összesen	2 332 895	2 307 000	2 306 000	2 306 000

Iktatószám: PH/678-1/2026.

E L Ő T E R J E S Z T É S
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: Tiszakécske Város Önkormányzata 2026. évi közbeszerzési tervének véleményezése

Tisztelt Bizottság!

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény rendelkezései szerint Tiszakécske Város Önkormányzatának 2026. január 1. és 2026. december 31. közötti időszakra el kell készíteni a közbeszerzési tervét.


A mellékelt táblázat tartalmazza e tervet Tiszakécske Város Önkormányzata tervezett költségvetésében és az elnyert támogatásokban foglaltak figyelembevételével.

A közbeszerzési terv évközben – az éves költségvetés változása miatt és egyéb indokolt esetben – természetesen módosítható.

A fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.




Gombosné dr. Lipka Klaudia
jegyző

HATÁROZAT-TERVEZET

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozat hozatalát javasolja a Képviselő-testületnek:

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete Tiszakécske Város Önkormányzatának 2026. január 01-től 2026. december 31-ig terjedő időszakra vonatkozó, a határozat mellékletét képező közbeszerzési tervét elfogadja.

Felelős: Gombosné dr. Lipka Klaudia jegyző

Határidő: folyamatos

melléklet a .../.... (...) határozat-tervezethez

Tiszakécske Város Önkormányzata 2026. évi közbeszerzési terve

Közbeszerzés tárgya	Közbeszerzés tervezett mennyisége	Közbeszerzésre irányadó eljárási rend	Tervezett eljárás fajtája	Időbeli ütemezés	
				Eljárás megindításának tervezett időpontja (negyedév)	Szerződés teljesítésének várható időpontja vagy a szerződés időtartama (negyedév)
I. Árubeszerzés	-	-	-	-	-
Tiszakécske közvilágítás célú villamosenergia beszerzés	szerződött mennyiség 539881 kWh	uniós	KEF keretmegállapodás, verseny újra nyitása	2026. III. negyedév	2027. IV. negyedév
Tiszakécske Város Önkormányzata és intézményei általános célú villamosenergia beszerzése	szerződött mennyiség 247886 kWh	uniós	KEF keretmegállapodás, verseny újra nyitása	2026. III. negyedév	2027. IV. negyedév
Földgázenergia beszerzése Tiszakécske Város Önkormányzata és intézményei részére a 2027-es gázévre	szerződött mennyiség 1061701 kWh/év	uniós	KEF keretmegállapodás, verseny újra nyitása	2026. III. negyedév	2027. III. negyedév
II. Építési beruházás	-	-	-	-	-
Tiszakécske Rozsdaterület rekultiváció	2 db ipari csarnok és beton térburkolat bontása és a terület rekultivációja	nemzeti	nyílt	2026. I. negyedév	2026. IV. negyedév
Folyami kikötőhöz vendéglátóegység, vizesblokk és játszótér építése	Folyami kikötőhöz vendéglátóegység, vizesblokk és játszótér építése	nemzeti	nyílt	2026. III. negyedév	2027. III. negyedév

Művelődési Központ Színházterem felújítása	Vállalkozási szerződés az Arany János Művelődési Központ Színházterem felújítási munkálatainak elvégzésére, mely tartalmazza a burkolatok, a hangtechnika, világítás, villamoshálózat, fűtés, hűtés és szellőzés korszerűsítését	nemzeti	nyílt	2026. II. negyedév	2027. II. negyedév
A tiszakécskei felnőtt háziorvosi infrastruktúra fejlesztése	5 db háziorvosi rendelőt és 8 db lakást magában foglaló épület építése	nemzeti	nyílt	2026. III. negyedév	2027. III. negyedév
III. Szolgáltatás-megrendelés	-	-	-	-	-
Helyi humánfejlesztés	20 db nyári tábor megvalósítása, táboronként 25 gyermek részvételével	nemzeti	nyílt	2026. I. negyedév	2026. III. negyedév
IV. Építési koncesszió	-	-	-	-	-
V. Szolgáltatási koncesszió	-	-	-	-	-

Tiszakécske, 2026. február 26.

Iktatószám: PH/403-12/2026.
Készítette: Szabó Csilla

E L Ő T E R J E S Z T É S
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: Tiszakécske város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. részleges módosítása egyszerűsített eljárással beruházás megvalósítása érdekében

Az előterjesztés mellékletei: 1. Alátámasztó munkarész, benne az előzetes környezeti vizsgálati eljárásra vonatkozó dokumentumok értékelése
2. lakossági fórum jegyzőkönyve

Tisztelt Bizottság!

Tiszakécske Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 232/2025. (X.30.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközök részleges módosításáról, és az érintett területet az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A Képviselő-testület 1 ügyben indított módosítási eljárást.

A polgármesteri hivatal 2025. decemberében lefolytatta a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére vonatkozó előzetes eljárást.

Az eljárás során az illetékes véleményezők egyike sem tartotta szükségesnek az előzetes környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti vizsgálati dokumentáció elkészítését, így ilyen dokumentáció eddig nem készült.

A beérkezett véleményekre tekintettel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti és a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálati dokumentációt nem szükséges készíteni.

Az Állami Főépítész előzetes környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartotta szükségesnek, de kérte, hogy a dokumentáció kiemelten vizsgálja a módosítás épített környezetre gyakorolt hatását.

A tervezet a fentiek figyelembevételével elkészült, annak partnerségi egyeztetése a honlapon és hivatali kapun keresztül ez év januárjában megtörtént. Az egyeztetésre bocsátott dokumentum a honlapon jelenleg is megtekinthető.

A felkérést 2026. január 27-én küldtük el és hirdettük meg a honlapon a jogszabályban meghatározott 10 nap nyilatkozattételi határidővel, amely február 5-én járt le. **A módosítással kapcsolatban írásos észrevétel nem érkezett.**

Lakossági fórumot 2026. február 4-én tartottunk.

A lakossági fórum **jegyzőkönyve jelen előterjesztés 2. melléklete**. A lakossági fórumon a tervezet ismertetését követően kérdés, észrevétel nem hangzott el.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.



Tóth János
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozat hozatalát javasolja a Képviselő-testületnek:

1. Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Tiszakécske város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. részleges módosítása egyszerűsített eljárással beruházás megvalósítása érdekében a partnerségi véleményezési eljárás dokumentumai alapján a partnerségi véleményezési szakaszt egyetértéssel lezárta.
2. Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Tiszakécske város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. részleges módosítása egyszerűsített eljárással beruházás megvalósítása érdekében úgy dönt, hogy a folyamatban lévő településrendezési eszközök módosításához nem készített környezeti vizsgálati dokumentációt.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a döntés közzétételére, valamint, hogy ezt követően a tervezetet, az egyeztetés dokumentumait, e döntést és a döntés közzétételét igazoló nyilatkozatot küldje meg a hatályos jogszabályok szerint az állami főépítési hatáskörben eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalnak záró véleményezésre.

Határidő: jogszabály szerint

Felelős: Tóth János polgármester

TISZAKÉCSKE VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
a
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) ba) szerinti egyszerűsített eljárással
záró véleményezési szakasz

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



Megbízó:
Tiszakécske Város Önkormányzata
6060 Tiszakécske, Körösi u. 2.

Tervező:
Rédeiné Bondor Klára ev.
6000 Kecskemét, Mécses u. 40.
Tel.: 76/499-440, 30-547-8194

Felelős településtervező:

Rédeiné Bondor Klára

TT, É1 03-0093

Rédeiné Bondor Klára

Települési főépítész:

Rédei Zsuzsa

Kecskemét, 2026. január

TISZAKÉCSKE VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) ba) szerinti egyszerűsített eljárás

Tárgy: Tiszakécske város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. részleges módosítása egyszerűsített eljárással

Tiszakécske Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 232/2025. (X.30.) számú határozataival döntött a településrendezési eszközök részleges módosításáról, és az érintett területet az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A Képviselő-testület 1 ügyben indított módosítási eljárást.

A módosítás jogszabályi alapja, típusa:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) eljárási szabályai szerint lehet lefolytatni a módosítási eljárást.

A R. 68.§-a értelmében

68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa)¹⁵⁸ a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba)¹⁵⁹ a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c)¹⁶⁰ a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől vagy a véleményezési dokumentáció hiánytalanná válásától számított 15 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 64. § (1) bekezdése szerinti szervezetet és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.

R. 78.§-a szerint

78. § (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a kézikönyv, a településfejlesztési terv, a településrendezési terv és a helyi védelmi rendelet készítésénél és módosításánál, valamint a településképi rendelet módosításánál a VII–IX. Fejezet, valamint a 10. és 11. melléklet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

(1a) A 2024. szeptember 30-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni

A 280/2024.(IX30.) Kormányrendelet (TÉKA) 135.§(2) értelmében

(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

Fentiek alapján a módosítás tervezete az Eljr 2021. július 15-én hatályos tartalmi követelményei és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) kormányrendelet **(OTÉK) 2021. július 15-én hatályos előírásai szerint készül.**

A módosítás **egyeztetési** eljárása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) 68. § (1) ba) pontja szerint, egyszerűsített eljárással történik.**

ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

Módosítási kérelem ismertetése:

A beruházó 2026. évben a meglévő, 3063/4 helyrajzi számú, Tiszakécske Dózsa telep 69. számú telephelyén felületkezelő technológia bővítést tervez, melyhez meglévő épület hozzáépítésével (bővítésével) szemcseszóró,- festő,- mosó kabinokat kíván telepíteni.

A beruházás célja a tervezett technológiai korszerűsítésen, fejlesztésen túl új munkahelyek létesítése.

A beruházás megvalósíthatósága érdekében előzetes koncepciótervet készítettett. A koncepcióterv megállapítása szerint a településrendezési eszközök módosítása szükséges. Idézve a kérelem:

„

Telephelyünkön tervezett beruházás keretében egy új csarnokrészt tervezünk megvalósítani 2026 évben.

Az előzetes koncepció tervezés elindult, ennek során felmerült, hogy a Tiszakécske Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) korlátozza a kivitelezhető épületmagasságot.

A 3063/4 hrsz. ingatlanunk övezeti besorolása GIPE-8154.

A HÉSZ 8.§ 4/e pontja vonatkozik a megengedett épületmagasságokra.

Telephelyünk GIPE-8154-es besorolásánál az utolsó számjegy 4, ami a 7,5 m épületmagasságot engedélyez.

Tervezett beruházásnál az épületmagasság 14m, melyet döntően az alkalmazott gyártási technológia, termékmozgatás- daruzás határoz meg.

A beruházás megvalósítása érdekében kérjük szíveskedjenek a GIPE-8154 övezetben a megengedett építési épületmagasságot (későbbi beruházásokra tekintettel) 15m magasságra módosítani.

A tervezés- építési engedélyezési eljárás zavartalan lefolytatása érdekében kérjük szíveskedjenek támogatni abban, hogy a legrövidebb időn belül a HÉSZ- vonatkozó pontját módosítsák a beruházás érdekében, vagy egyedi eltérést engedélyeznek.

„

Előzetes környezeti vizsgálati eljárás eredményének ismertetése:

A tervmódosításhoz **telepítési tanulmányterv készült, mely jelen dokumentáció része.**

Az egyeztetési eljárást megelőzően le kellett folytatni a környezeti értékelés szükségességéről és tartalmi követelményeiről szóló előzetes eljárást, mely kérelemhez csatoltuk a telepítési tanulmánytervet.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai a környezeti vizsgálat szükségességéről és annak tartalmáról:

3. számú melléklet a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelethez

A környezet védelméért felelős szervek

II. Nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén

II.1. Mindig részt vesz:

a) a környezetvédelemre kiterjedően:

a környezetvédelmi hatóság;

b) természet- és tájvédelemre kiterjedően:

a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság;

c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:

közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal.

d) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően:

a vízvédelmi és vízügyi hatóság.

e) a hulladékgazdálkodásra kiterjedően: az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság.

II.2. Érintettség esetén vesz részt:

a) helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően:

a települési önkormányzat jegyzője;

b) az épített környezet védelmére kiterjedően:

az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal;

c) erdővédelemre kiterjedően:

erdészeti feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal; - nincs érintettség

d) talajvédelemre kiterjedően:

talajvédelmi feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal;

e) a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően:

a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal, ; - nincs érintettség

f)²⁴

g) a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően:

a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala;

h) kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően:

Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter; **- nincs érintettség**

i) kémiai biztonságra kiterjedően:

az országos tisztifőorvos; **- nincs érintettség**

j) súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően:

a fővárosi és vármegyei iparbiztonsági hatóság.

Beérkezett vélemények

BKVMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály: BK/KTF/00267-6/2025.

a környezetvédelemre kiterjedően

A módosítással érintett ingatlan védett természeti területet, Natura 2000 területet, természeti területet, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: MTrT.) meghatározott Országos Ökológiai Hálózat elemeit (magterület, ökológiai folyosó, puffer terület) nem érint.

A benyújtott dokumentáció alapján a tervezett módosítás esetében környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható, ezért nem kérjük környezeti vizsgálat lefolytatását.

Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága ÁLT/11-8/2025
természet- és tájvédelemre kiterjedően

A TRT módosításával érintett Tiszakécske 3063/4 hrsz.-ú ingatlan nem érint védett természeti területet vagy Natura 2000 területet, továbbá nem képezi részét az Országos Ökológiai Hálózat övezetének. Az Igazgatóság rendelkezésére álló térinformatikai adatbázis alapján az ingatlan területén védett természeti érték előfordulása nem ismert.

Fentiek alapján Igazgatóságunk véleménye szerint Tiszakécske TRT módosítása táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, így nem tartjuk szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

BKVMKH Népegészségügyi Főosztály: BK/NEF/02125-2/2025.
a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján környezet- és település-egészségügyre kiterjedően változás nem feltételezhető, a tervezett változás nem okoz olyan környezeti változásokat, melyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ezért „*az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról*” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását közegészségügyi szempontból **nem tartjuk szükségesnek elvégezni.**

BKVM Katasztrófavédelmi Igazgatóság : 35300/1418-1/2025. ált.
iparbiztonságra kiterjedően

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 74. § (2) bekezdése szerint *a településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni,*

g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,

h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.

A módosítások **nem érintenek** tartósan belvízjárta területet sem nagyvízi meder övezetet.

A tervezett módosítással kapcsolatban megállapítható, hogy Tiszakécske Város dokumentációja a katasztrófavédelem érdekeit nem sérti, kifogást nem emelünk.

JSZNKVM KH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály : 30411/5233-1/2025. ált.
felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően

Az illetékességi területünkhöz tartozó tervezett módosítás tárgya a benyújtott dokumentumok alapján:

A Tiszakécske Dózsa-telepi Iparterület 3063/4 helyrajzi számú ingatlan és környezete egyéb ipari terület építési övezetbe sorolt Gípe-8154 övezeti jelölésének módosítása Gípe-8158 övezeti jelölésre, az érintett ingatlanon tervezett építési beruházás megvalósíthatósága érdekében.

Hatóságunk - a beküldött dokumentumokban részletezett előzetes módosítási célokat tekintve - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján víztügyi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Állami Főépítész: BK/AFI/895-2/2025
az épített környezet védelmére kiterjedően

A rendelkezésre álló dokumentációt áttanulmányozva a településrendezési eszközök módosításának indítványával kapcsolatban nem tartjuk szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. **Azonban kérjük, hogy a településrendezési eszközök módosítási dokumentációja kiemelten vizsgálja a módosítások épített környezetre gyakorolt hatását.** Kérjük, hogy amennyiben a Kormányrendelet 8.§ (3) a) pontja szerinti dokumentáció elkészítéséről dönt az Önkormányzat, úgy ezen dokumentációt egy példány nyomtatott és elektronikus (CD/DVD) formában szíveskedjenek részünkre megküldeni.

BKVMKH Agrárügyi Főosztály: BK/NTO/04414-2/2025

talajvédelemre kiterjedően

- A talajvédelmi hatóság talajvédelmi szempontból úgy ítéli meg, hogy nem várható jelentős környezeti hatás a tárgyi módosításból.
- A termőföldön megvalósuló vagy arra hatást gyakorló tevékenységeket és beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a megvalósítás és a későbbiekben az üzemeltetés során a környezeti hatások a környező termőföldek minőségének romlását ne eredményezzék, a termőföldeken a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.
- Amennyiben a tervezett tevékenységek és beruházások mezőgazdasági művelésben álló termőföldek felhasználását teszik szükségessé, azok végleges más célú hasznosítási eljárásának lefolytatásáról gondoskodni kell. A végleges más célú hasznosítási engedélyezési eljárásban Osztályunk szakhatóságként vesz részt.

A talajvédelmi hatóság álláspontjának kialakítása egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdés és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény III. fejezet figyelembe vételével történt.

A környezeti értékelés szükségességére nem nyilatkozott, de tartalmát tekintve nem tartja szükségesnek.

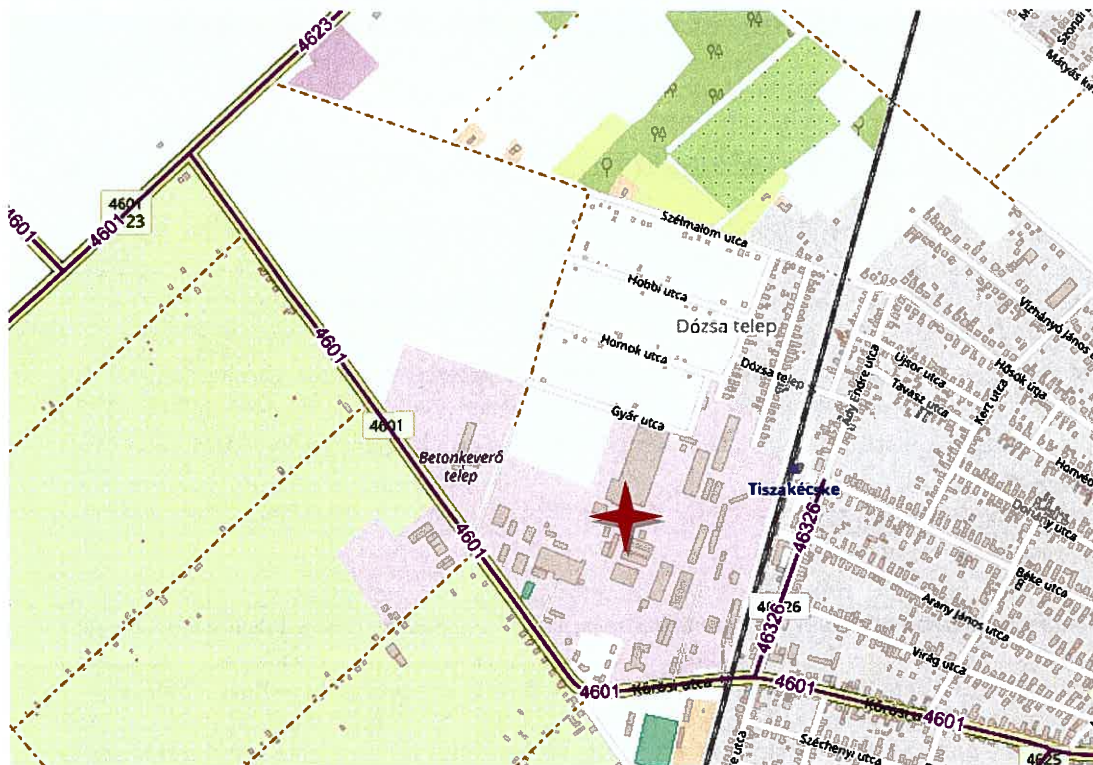
Összességében:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálati dokumentáció elkészítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását az illetékes véleményező szervek nem tartották szükségesnek, ellenben az Állami Főépítész szükségesnek tartja, hogy a dokumentáció kiemelten vizsgálja a módosítás épített környezetre gyakorolt hatását.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

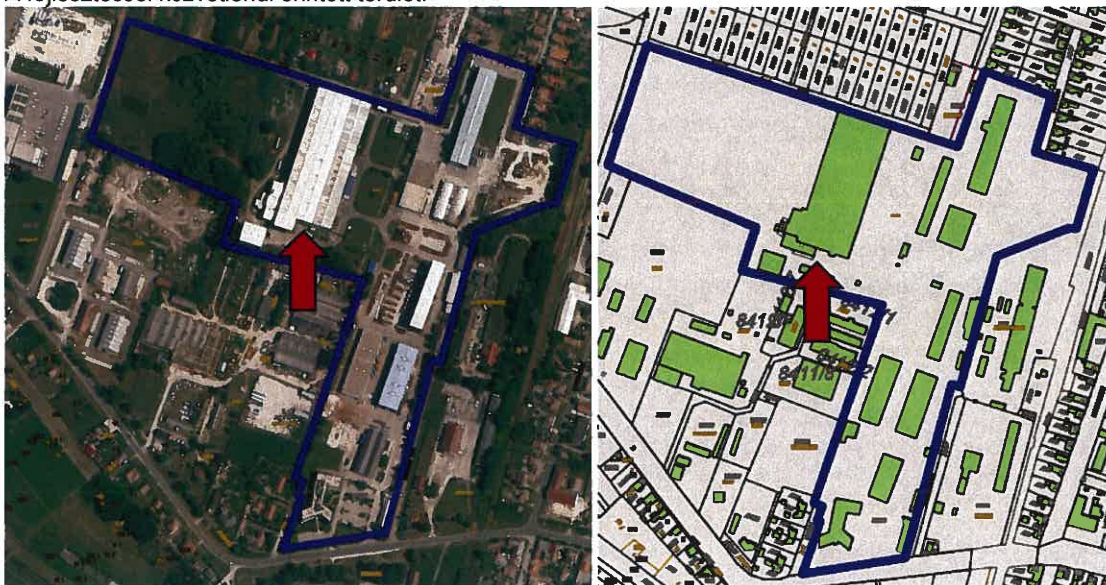
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok



A módosítási helyszín elhelyezkedését fenti ábra mutatja. A terület a Dózsa telep településrészen helyezkedik el, jól megközelíthető mind a 4601 jelű országos közút, mind a vasút melletti önkormányzati út felől.

A fejlesztéssel közvetlenül érintett terület:



Kékkel határolt az érintett 3063/4 helyrajzi számú telek, baloldali ábrán légifotóval. A tervezett fejlesztés helyét nyíl jelöli. A települési területen, belterületen lévő iparterületen történő beruházás a térségi kapcsolatokat nem befolyásolja.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata

Mivel jelen módosítás meglévő iparterületen belüli övezeti jel módosítás, a hatályos rendezési terv összhangban van a hatályos területfejlesztési dokumentumokkal, (OTFK, vármegyei területfejlesztési koncepció), így a tervezett módosítás is összhangban van azokkal. A kérelmezett módosítás a területfejlesztési dokumentumokat nem befolyásolja.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata



Országos területrendezési terv (MaTrT) részlete

Vármegyei területrendezési terv (BKVMTrT) részlete

Az országos és a vármegyei területrendezési terv lényegében azonos. A módosítással érintett terület települési térségben van. A települési területen belüli változás nem ellentétes a magasabb szintű területrendezési tervekkel. Új beépítésre szánt terület a módosítással nem kerül kijelölésre

Az övezeti érintettséget a továbbiakban a vármegyei területrendezési terv állománya alapján vizsgáljuk

Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 2/2024. (II. 26.) önkormányzati rendelete az alábbi övezeteket alkalmazza:

„4. § (1) Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervében alkalmazott országos övezetek:

a) ökológiai hálózat magterületének övezete, (3/1. melléklet, a terület nem érintett)

TISZAKÉCSKE



b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, (3/1. melléklet, a terület nem érintett)

c) ökológiai hálózat puffertérületének övezete, (3/1. melléklet, a nyomvonal nem érintett)

d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, (3/2. melléklet, a nyomvonal nem érintett)

e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete, (3/2. melléklet, a nyomvonal nem érintett)

TISZAKÉCSKE



f) erdők övezete, (3/3. melléklet, a terület nem érintett)

g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete, (3/3. melléklet, a terület nem érintett)

TISZAKÉCSKE



h) tájképvédelmi terület övezete,

(3/4. melléklet, a terület nem érintett)

TISZAKÉCSKE



i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, (3/5. melléklet, a város nem érintett, így a terület sem érintett)

TISZAKÉCSKE



j) vízminőség-védelmi terület övezete,

(3/6. melléklet, a terület érintett)

TISZAKÉCSKE



Szabály:

„MVMr. 5. § (1)³ A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében *bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

A vízvédelmi területeket a terv jelöli, a módosításra az érintettség nincs hatással, azt nem befolyásolja

k) nagyvízi meder övezete,

(3/7. melléklet, a város érintett, de a terület nem)

TISZAKÉCSKE



l) honvédelmi és katonai célú terület övezete.”

(3/8. melléklet, a város nem érintett, így a terület sem)

TISZAKÉCSKE



„(2) Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervében alkalmazott – egyedileg meghatározott vármegyei övezeteken kívüli – vármegyei övezetek:

a) ásványi nyersanyagvagyon övezete,

(3/9. melléklet, a település egésze érintett)

TISZAKÉCSKE



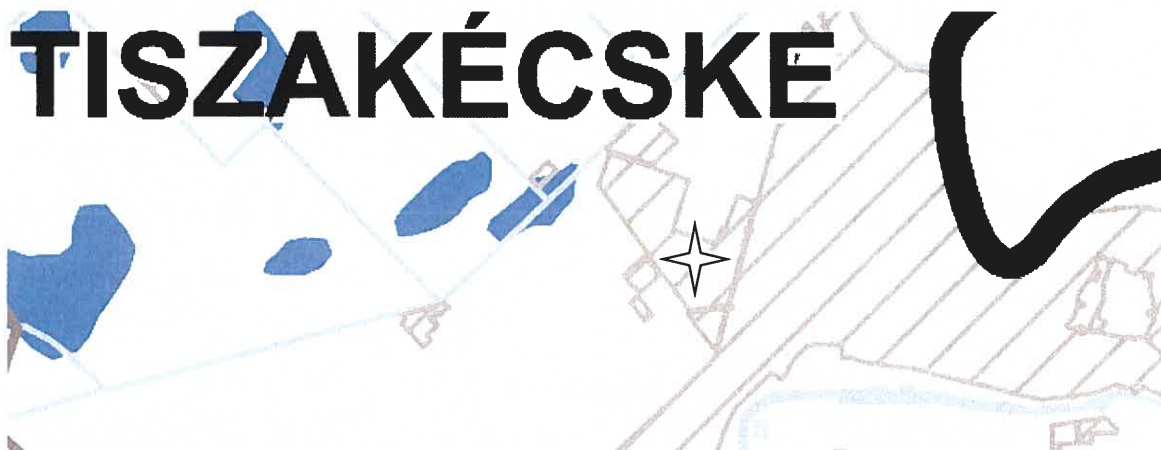
3/9. ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabály:

„MVMr. 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

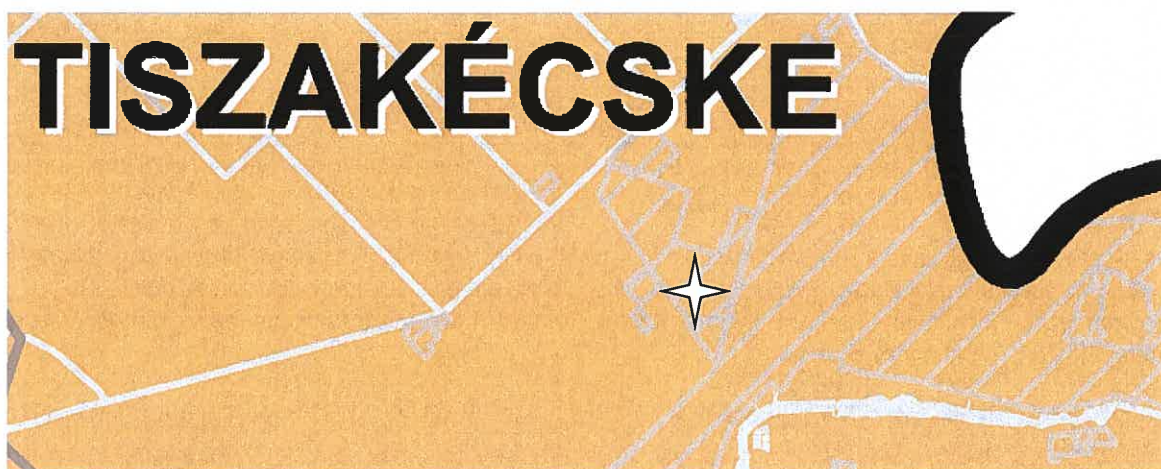
A település egésze érintett, de a nyomvonalban nincs és nem is tervezett ásványi nyersanyag kitermelő hely

b) rendszeresen belvízjárta terület övezete, (3/10. melléklet, a település érintett, a terület nem)



c) tanyás területek övezete,

(3/11. melléklet, a település egésze érintett)



3/11. tanyás területek övezetére vonatkozó szabály:

„MVMr. 10. § (1)⁹ A vármegyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.

(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.”

A település egésze érintett, de a terület iparterület, itt nincs tanya, nem tervezett új tanya, a tervmódosítás szempontjából az érintettség nem releváns

d) földtani veszélyforrás terület övezete.”

(3/12. melléklet, a település nem érintett, így a terület sem)

TISZAKÉCSKE



„(3) Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott vármegyei övezetek:

1. városkörnyéki településegységek övezete,

(3/13. melléklet, a település egésze érintett)

3/13. városkörnyéki településegységek övezetére vonatkozó szabály:



„BKVMR. 9. § (1) A 3. melléklet 13. pontjában feltüntetett Városkörnyéki településegységek övezetéhez tartozó települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, településfejlesztési terv készítése során – a hatályos jogszabályban előírt fejezeteken túl – olyan fejezetet is készíteni kell, amely a terv típusának megfelelően, az érintett településekkel való egyeztetések alapján azt tartalmazza, hogy a város és a vonzáskörzetéhez tartozó települések milyen módon tervezik fejleszteni a vonzáskörzet számára nyújtott

szolgáltatásokat, legalább a középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, és a rekreációs és szabadidőeltöltési lehetőségek, továbbá a várostérség belső közlekedési infrastruktúrája tekintetében”

A rendezési terv nem tartalmaz ilyen fejezetet, a módosítás szempontjából ez közömbös. Az új településtervben újra vizsgálandó

2. különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete, (terület sem)

(3/14. melléklet, a település nem érintett, így a terület sem)

TISZAKÉCSKE



3. gépjárműgyártási beszállítói terület övezete,

(3/15. melléklet, a település egésze érintett)

TISZAKÉCSKE



3/15. gépjárműgyártási beszállítói terület övezetére vonatkozó szabály:

„**BKVMR. 7. § (2) b)** A 3. melléklet 15. pontjában feltüntetett *Gépjárműgyártási beszállítói terület övezetébe* tartozó Ágasegyháza, Ballószög, Bugac, Bugacpusztaháza, Felsőlajos, Fülöpháza, Fülöpkab, Helvécia, Izsák, Jakabszállás, Kecskemét, Kerekegyháza, Kiskunfélegyháza, Kunszállás, Ladánybene, Lajosmizse, Lakitelek, Nyárlőrinc, Orgovány, Szentkirály, *Tiszakécske* és Városföld települések közigazgatási területén belül a gépjárműgyártási beszállítást szolgáló létesítmények számára alkalmazható, olyan, lehetőség szerint barnamezős területeken, amelyek nem terhelik a település lakókörnyezetét, és a környék településeiről közösségi közlekedéssel is jól elérhetők.”

A módosítás szempontjából ez közömbös

4. híd gazdaságfejlesztési körzet övezete,
terület sem)

(3/16. melléklet, a település nem érintett, így a

TISZAKÉCSKE



. együtt élő négy város térségének övezete,

(3/17. melléklet, a település nem érintett)

TISZAKÉCSKE



6. kötőtpályás gazdasági terület övezete,

(3/18. melléklet, a város egésze érintett)



3/18. kötőtpályás gazdasági terület övezetére vonatkozó szabály:

„**BKVMR. 7. § (1)** A különféle gazdasági, innovációs fejlesztési területeknek a (2) bekezdésben szereplő egyedileg meghatározott vármegyei övezeteihez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településtervében a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen, a (2) bekezdésben foglalt esetekben olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környék lakosságának, intézményeinek zavarása nélkül az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, az építési telek legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet. Az (2) bekezdésben szereplő térségi övezetekbe tartozó települések önkormányzatainak a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településfejlesztési terv készítése és módosítása során kell megjelölniük azokat a helyi sajátosságoknak megfelelő feltételeket és beavatkozásokat, amelyek nyomán biztosítható az így kijelölt területek gazdasági szempontból megfelelő hasznosítása.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmény igénybevételével érintett egyedileg meghatározott vármegyei övezetek és a kedvezmény érvényesíthetőségének területei:

7. § (2) e) A 3. melléklet 18. pontjában feltüntetett **Kötőtpályás gazdasági terület övezetébe** tartozó Bácsalmás, Bácsbokod, Baja, Balotaszállás, Csengőd, Felsőlajos, Fülöpszállás, Gátér, Harkakötöny, Jánoshalma, Jászszentlászló, Kecskemét, Kelebia, Kiskőrös, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas, Kiskunmajsa, Kisszállás, Kunfehértó, Kunszentmiklós, Lajosmizse, Lakitelek, Mélykút, Nyárlőrinc, Petőfiszállás, Pirtó, Soltsszentimre, Soltvadkert, Szabadszállás, Tiszaalpár, **Tiszakécske és Városföld közigazgatási területén belül barnamezős, vagy a település beépített területéhez csatlakozó területrészen alkalmazható, a működő vasútállomás felvételi épületének kijáratától a telek bejáratáig a legrövidebb gyalogos megközelítési úton mérve legfeljebb 500 m-es távolságon belül.**

A módosítás nem él ezzel a lehetőséggel

7. általános turisztikai fejlesztés övezete,

(3/19. melléklet, a település egésze érintett)



3/19. általános turisztikai fejlesztés övezetére vonatkozó szabály:

„**BKVMR.8. § (1)** A turisztikai fejlesztés céljából kijelölt, a (2) bekezdésben szereplő egyedileg meghatározott vármegyei övezetekhez sorolt települések településrendezési eszközeiben, településtervében **a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági használatú területen**, a (2) bekezdésben foglalt esetekben olyan építési övezetek jelölhetők ki, amelyekben a környék lakosságainak, intézményeinek zavarása nélkül **az OTÉK 2. mellékletében meghatározottnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal nagyobb, legkisebb zöldfelülete pedig legfeljebb 5%-kal kisebb lehet, ha azokon a gazdasági tevékenységek statisztikai osztályozása NACE Rev.2 rendszerének létrehozásáról és a 3037/90/EGK tanácsi rendelet, valamint egyes meghatározott statisztikai területekre vonatkozó EK-rendeletek módosításáról szóló, 2006. december 20-i 1893/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelete által létrehozott TEÁOR '08 rendszerében az „5510 Szállodai szolgáltatás” kategóriájába tartozó tevékenység céljára szolgáló, illetve a vendéglátást és gyógyturizmust, a turisztikai infrastruktúra fejlesztését szolgáló más kereskedelmi, vagy szolgáltató építmény kerül elhelyezésre.**

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmény igénybevételével érintett egyedileg meghatározott vármegyei övezetek, és a kedvezmény érvényesíthetőségének területei:

a) A 3. melléklet 19. pontjában feltüntetett **Általános turisztikai fejlesztés övezetébe** tartozó, a vármegye városainak közigazgatási területén belül **fekvő barnamezős területen alkalmazható.**

A módosítás szempontjából ez közömbös

8. pusztai turizmusfejlesztés övezete,

(3/20. melléklet, a település nem érintett, így a terület sem)

TISZAKÉCSKE

9. pincefalvak övezete,

(3/21. melléklet, a település nem érintett)

TISZAKÉCSKE

10. gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete,

(3/22. melléklet, a település egésze érintett)

TISZAKÉCSKE



3/22. gyógyhelyek és gyógyfürdők övezetére vonatkozó szabály:

„BKVMR.8. § (2) d) A 3. melléklet 22. pontjában feltüntetett **Gyógyhelyek és gyógyfürdők övezetébe** tartozó Dávod, Kalocsa, Kecskemét, Kiskunfélegyháza, Kiskunhalas, Kiskunmajsa, Kunszentmiklós, Lakitelek és **Tiszakécske** települések, továbbá más, a gyógyhely, vagy gyógyfürdő minősítést megszerző települések e rendelet 2. § 6. pontja szerinti **területein alkalmazható, a település barnamezős területén megvalósuló, a gyógyturizmust szolgáló létesítmény számára.**”

A módosítás szempontjából ez közömbös

11. Duna menti térség övezete,

3/23. melléklet, a település nem érintett, így a terület sem)

TISZAKÉCSKE



12. natúrpark terület övezete,

3/24. melléklet, a település nem érintett, így a terület sem)

TISZAKÉCSKE



13. napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezete,

(3/25. melléklet, a település egésze érintett)



3/25. napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezetére vonatkozó szabály:

„BKVMR. 9. § (2) A 3. melléklet 25. pontjában feltüntetett Napelempark elhelyezésére vizsgálat alá vonható települések övezetéhez tartozó települések településrendezési eszközeiben, településtervében akkor jelölhető ki napenergia hasznosítása érdekében különleges beépítésre szánt, vagy különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, ha az alábbi feltételeket együttesen teljesíti:

a) a kijelölés legfeljebb 10 AK/ha értékű mezőgazdasági, ide nem értve a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 9. § (2) bekezdésében szereplő esetet, vagy felhagyott külterületi korábban beépített területen történik,

b) védett természeti területet, valamint Natura 2000 területet nem érint,

c) a kijelölést más jogszabály nem tiltja és

d) a térségi tervekkel való összhang fennáll.”

A módosítás nem tartalmaz napelempark kijelölést.

14. geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet, (3/26. melléklet, a település egésze érintett)



3/2. geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezetre vonatkozó szabály:

„BKVMR. 9. § (3) A 3. melléklet 26. pontjában feltüntetett *Geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet* a lezárt termálvízutakkal rendelkező Akasztó, Balotaszállás, Dávod, Érsekcsanád, Jászszentlászló, Kalocsa, Kecskemét, Kiskőrös, Lakitelek, Mélykút, Szabadszállás, *Tiszakécske* települések *közigazgatási területén belül ott alkalmazható, ahol a településrendezési eszközökben, településtervben a településen meglévő, kihasználatlan melegvíz gazdaságos és környezettudatos hasznosítása céljából az OTÉK 24. § (2) bekezdés g) pontja, vagy 30/B. § (2) bekezdés c) pontja szerinti építési övezet, illetve övezet jelölhető ki, a település*

településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, településfejlesztési tervében meghatározott célra.”

Beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges területekre vonatkozó szabály, e módosításban nem releváns

15. klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete.” 3/27. melléklet, a település egésze érintett



3/27. klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetére vonatkozó szabály:

„BKVMR. 9. § (4) A 3. melléklet 27. pontjában feltüntetett *Klimaváltozással fokozottan érintett térség övezetébe* tartozó településeken – e rendelet 2. § 8. pontja szerinti indokok alapján – *a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése* olyan kimagaslóan fontos cél, amit az érintett települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, településfejlesztési tervében is szerepeltetni kell.”

A módosítás szempontjából ez közömbös

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A hatályos településfejlesztési koncepciót (TFK) a Képviselő-testület 139/2015(XII.17.) számú határozatával hagyta jóvá. A TFK az erősségek között említi, a

- Hagyományokra épülő helyi ipar jelenlétét
- Jelentős ipari foglalkoztató vállalkozásokat
- Jó adottságú területeket az iparfejlesztéshez

A módosítást kezdeményező az egyik legjelentősebb ipari foglalkoztató, beruházásainak fejlesztéseinek támogatása a város érdeke. A fejlesztés a TFK-val nem ellentétes, azzal összhangban van.

Az integrált településfejlesztési stratégiát (ITS) a Képviselő-testület 105/2015(IX.24.) számú határozatával hagyta jóvá. A két dokumentum (ITS és TFK) közös megalapozó vizsgálat alapján készült. Az ITS stratégiai céljai között kiemelt szerepe van az iparterületek megújításának, az ipari fejlesztéseknek. Ebbe illeszkedik szervesen jelen fejlesztés is, tehát illeszkedik az ITS stratégiai céljaihoz és fejlesztési terveihez.

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Nincsenek

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

Tiszakécske rendelkezik településrendezési tervvel, amely 2016. június 1-e óta hatályos és többször módosult.

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

A településszerkezeti tervet (TSZ) a Képviselő-testület 38/2016.(IV.28.) számú határozatával hagyta jóvá, amely azóta többször (53/2017.(IV.27.), 96/2018.(IX.27.) 1/2019.(I.31.), 124/2019.(VIII.15.), 41/2021.(VII.29.), 151/2021.(XII.16.), 216/2022.(IX.8.) és 241/2023 (X.26.), 57/2024.(III.28.), 265/2024(XII.12.), 154/2025(VI.26.) számú határozatokkal) módosult

A szabályozási tervet a Képviselő-testület 8/2016.(IV.28.) számú rendeletével hagyta jóvá 2016.06.01-i hatállyal. A terv többször módosult a 7/2017.(IV.27.), 19/2017.(XI.21), 25/2017(XII.21.), 12/2018.(IX.27.), 2/2019.(I.31.), 16/2019.(VIII.16.), 13/2021(VII.29.), 23/2021(XII.16.), 15/2022(IX.8.), 22/2023(X.26.), 8/2024(III.28.), 24/2024.(XII.12.) és 15/2025.(VI.26.) számú rendeletekkel.

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos településszerkezeti tervben szereplő elhatározások részben valósultak meg, jelen módosítás a szerkezeti tervvel összhangban van, beépítésre szánt területen belüli kismértékű módosítás. **A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti**

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

A módosítási helyszín beépítésre szánt területen belüli módosítás, a táji és természeti adottságokat nem befolyásolja, azokra nincs hatással.

1.12.1. Természeti adottságok

A természeti elemekre a módosítás nincs hatással.

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

A módosítás a tájhasználatra nincs hatással, azt nem befolyásolja.

1.12.2.2. tájhasználat értékelése

A módosítás a tájhasználatot alapvetően nem befolyásolja. A meglévő iparterületen kismértékű épületbővítést céloz. A beépítési magasság módosítására a meglévő kialakult beépítési magasságok okán, valamint a szomszédos iparterületekkel azonos építési jogok biztosítása érdekében kerül sor.

1.12.3. Védett, védendő táji, természeti értékek, területek

1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek



A módosítással érintett terület védett természeti területtel, tájképvédelmi területtel, ökológiai hálózat elemeivel nem érintett.

1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

A módosítással érintett terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll, védelemre nem tervezett, azon védelemre érdemes természeti érték, emlék nincs.

1.12.3.3. ökológiai hálózat

A módosítással érintett területet a nemzeti ökológiai hálózat elemei nem érintik

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A meglévő iparterületen belüli bővítés tájhasználati konfliktust nem okoz.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A tervezett módosítás a települési zöldfelületi rendszer elemeit nem érinti

1.14. Az épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett terület beépítésre szánt terület, a tervezett változás olyan kismértékű, hogy épített környezetre gyakorolt hatása jelentéktelen. A tervezett bővítés közterület felől nem is látszik

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

A módosítással érintett terület „kivett ipartelep” terület, övezeti besorolása „Gipe” egyéb ipari terület.

1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A település szerkezetében a tervezett módosítás területhasználási változást nem jelent, a szerkezeti tervben területi változást nem eredményez.

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

A módosítással érintett terület művelésből kivett terület, iparterület megnevezésű, termőföldet nem érint.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat

TISZAKÉCSKE

Szektor: 33

Belterület 3063/4 helyrajzi szám

6060 TISZAKÉCSKE Dózsa telep 69.		I R É S Z	
Földrészlet területe változás előtt:	75291 (m2)	törölő határozat:	35524/2/2012.01.27
Földrészlet területe változás előtt:	145983 (m2)	törölő határozat:	40014/2/2012.03.05
Földrészlet területe változás előtt:	145983 (m2)	törölő határozat:	40482/2/2013.04.16
Földrészlet területe változás előtt:	145983 (m2)	törölő határozat:	37775/2/2014.03.17
Földrészlet területe változás előtt:	145983 (m2)	törölő határozat:	42610/2/2015.04.23
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett ipartelep , 23 egyéb épület	0	14.5983	0.00

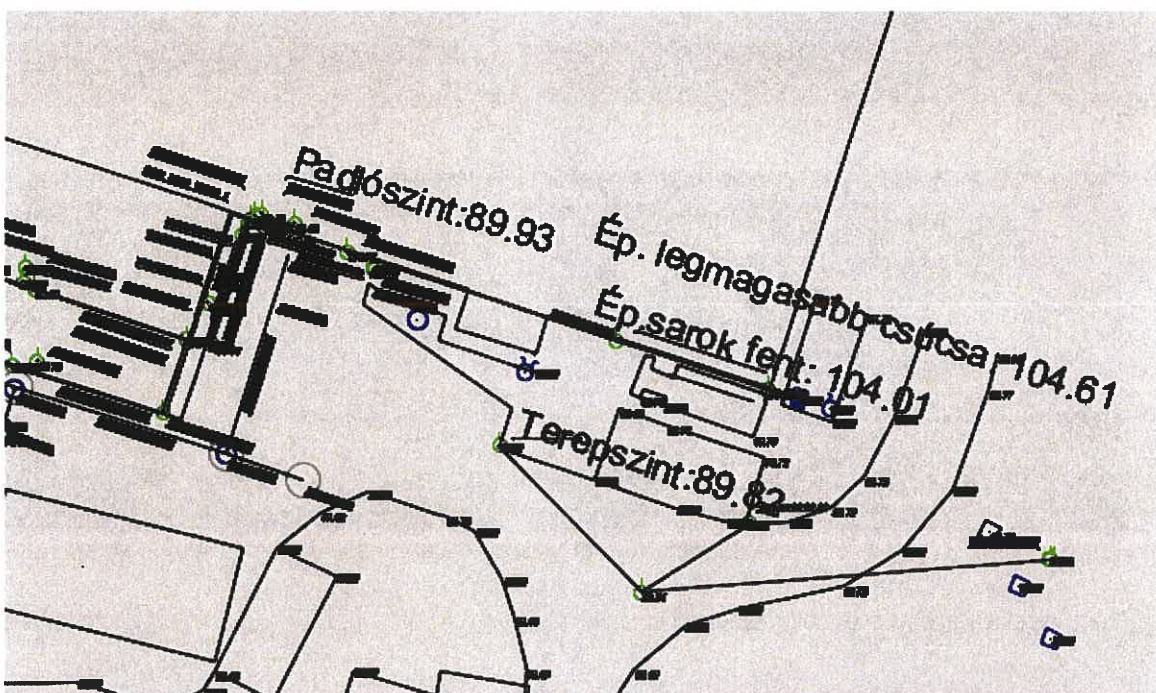
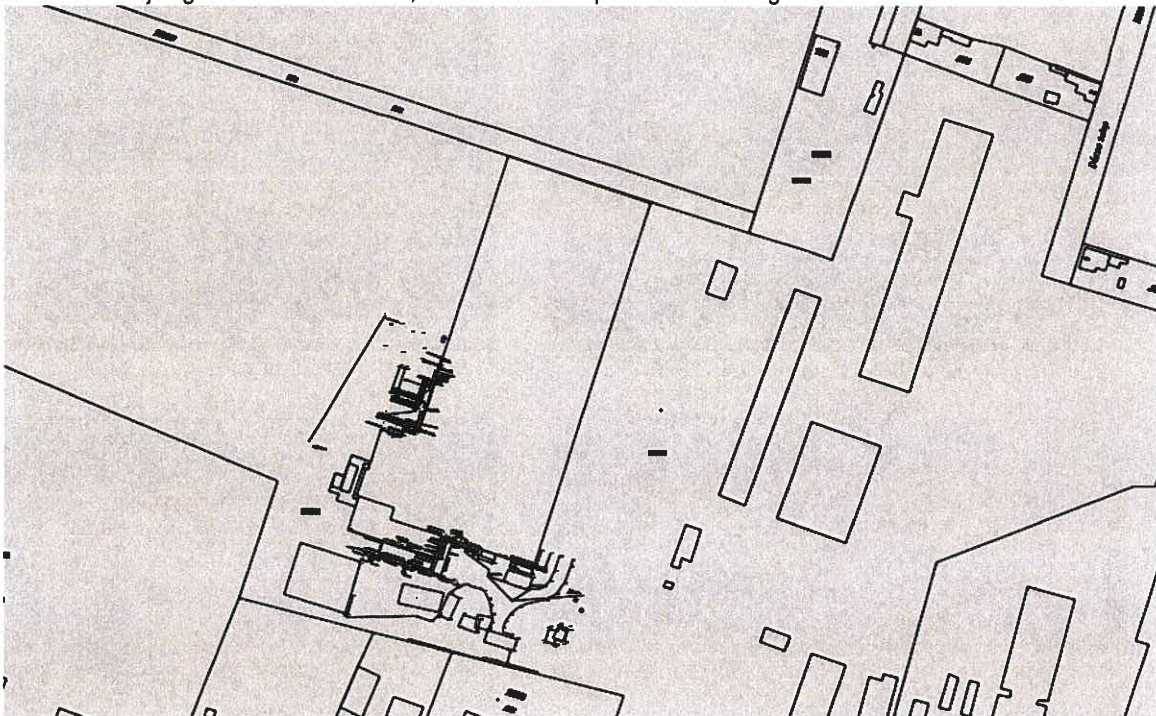
A vizsgálat nem releváns, a telekméret kialakult. A telekterület 14 5983 m², többszörösen meghaladja a hatályos szabályozás szerinti 3000 m²-t.

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

A módosítással érintett terület a kezdeményező gazdasági társaság tulajdonában van, a megközelítésével érintett közutak állami, illetve önkormányzati tulajdonúak.

1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A területről teljes geodéziai nem készült, de a bővítendő épület közelében igen.



Az épület legmagasabb pontja 14,79 m, vállmagassága 14,19 m. Az egyéb adatok a tervmódosítás szempontjából nem relevánsak.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

A telephelyen lévő építmények ipari épületek, többnyire csarnok jellegű építmények, kivéve az országos közút felőli irodaépületet.



A telephely Körösi úti bejárata az irodaépülettel



Meglévő csarnok 10 m vállmagassággal



7 m magas lapostetős csarnokok



16 m vállmagasságú csarnok



A bővítendő épület, vállmagassága 14,19m



(Fenti képek saját fényképek 2025. szeptember)

A környezetben lévő épületek:



A Duna-Aszfalt főépülete a Kőrösi útról nézve a 0499/85 hrsz-ú telken



Az önkormányzat telephelye a Kőrösi útról nézve a 8413/4 hrsz-ú telken (háttérben a módosítással érintett telek víztornya)



A Pharmimpex telephelye a Kőrösi útról nézve (Fenti képek forrása: Google Maps)

Az épületek elhelyezkedése és beépítési magassága változatos, a földszintes hagyományos falazott szerkezetű épületektől a többszintes épületekig minden előfordul, de legjellemzőbbek a csarnokok, amelyek beépítési magassága is igen változatos, (6- 15 m közötti)

1.14.5.1. funkció, kapacitás

A vizsgálat nem releváns, a területen és környezetében a gazdasági, ipari rendeltetésű épületek jellemzők, néhány régi lakóépület még fellelhető, de ezek használata sem lakó rendeltetés. A Kőrösi út szemközti, délnyugati oldala régi földszintes lakóházakkal beépült.

1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

A beépítési mód jellemzően szabadon álló, amely összhangban van a hatályos helyi előírásokkal.

1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A módosítással érintett területet a nyugati, 10135/4 hrsz-ú úttal közös telekhatár mentén mintegy 0-25 m-es sávban nyilvántartott régészeti lelőhely érinti, ezért a terület régészeti érdekűnek tekintendő. A földmunkák során előkerülhetnek régészeti leletek, mivel a közeli Duna-Aszfalt telephelyen viszonylag nagy kiterjedésű régészeti lelőhelyet találtak, amely áttekint a módosítással érintett területre. Amennyiben a tervezett beruházás eléri az 500 millió forint tervezett értékhatárt, előzetes régészeti dokumentációt (ERD) kell készíteni. Ha nem készül ERD, a földmunkák során mindenképpen régészeti megfigyelés szükséges.



lelőhely zölddel alászínezve

1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A módosítással érintett területen és környezetében védett vagy védelemre érdemes művi érték nincs.

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

A módosítással érintett terület rendeltetése nem változik meg, az épületbővítés várhatóan környezeti konfliktust nem okoz, sem a közeli, sem a távolabbi ingatlanok használatára kedvezőtlen hatást nem gyakorol.

1.15. Közlekedés

A módosítással érintett területek részben földutakon, részben országos közúton, részben belterületi kiszolgáló utakon közelíthetők meg. A tervezett módosítások a közlekedési kapcsolatokra, megközelíthetőségre lényeges hatást nem eredményeznek.

1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok, 1.15.2. Közúti közlekedés

A terület közlekedési hálózathoz kapcsolódása jó. A fő közlekedési bejárata a 4601 jelű országos közútról (Kőrösi út) meglévő egyrészt közvetlen kapcsolattal, amelyen személy és személygépjármű forgalom bonyolódik, másrészt a 3032/2 helyrajzi számú, önkormányzati iparterületi bekötőútról (Kerekdomb utca) teherportán keresztül történik. A telek északon határos a 10134 hrsz-ú önkormányzati úttal (Gyár u.), nyugatról a 10135/4 hrsz-ú szilárd burkolatú önkormányzati úttal, amelyről a Duna-Aszfalt telephelye is megközelíthető. A két útra jelenleg nincs a teleknek kapubejárója, de a lehetőség adott. A fejlesztés a hálózati kapcsolatokat nem befolyásolja, mivel az technológiai fejlesztés, forgalom növekedéssel várhatóan csak csekély mértékben jár. A teherforgalom növekedése nem várható, a személyforgalom pedig csak az új munkahelyek arányában növekszik.



tehergépjármű forgalom a Kerekdomb utcáról



személy és személygépjármű forgalom

A megközelítési csomópontok nem változnak, bővítésük nem indokolt. A telephely megközelítése jellemzően személygépjárművel és kerékpárral történik, de a Pharmimpex Kft. előtt buszmegállók is találhatóak. Áthelyezésük az ANDRITZ Kft.-hez közelebb nem lehetséges az út nagy kanyarulata miatt.

Kerékpárút nincs kiépítve, de az a rendezési tervben szerepel. Tiszakécskén nincs helyi közösségi közlekedés, azt a helyközi busz közlekedés biztosítja. A vasútállomás közel van, a telephelyen belüli bővítés sem a vasúti, sem a helyközi közlekedést nem befolyásolja. A szükséges parkolóterületet a telephelyen belül kell biztosítani, melyhez elegendő hely áll rendelkezésre.

A csatlakozó területek megfelelően feltártak, a telephelyen belüli bővítés ezekre semmilyen hatással nincs

1.15.3. Közösségi közlekedés

A tervezett módosítás a közösségi közlekedést nem érinti. A jelenlegi módosítások vasútvonalat nem érintenek.

1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezett módosítás a gyalogos és a kerékpáros közlekedést nem érinti.

1.15.5. Parkolás

A tervezett módosítás parkoló területigényt nem generál. A szükséges parkolóterület telken belül elhelyezhető.

1.16. Közművesítés

Jelen fejlesztés nem teszi szükségessé az infrastruktúra fejlesztését. A telek közművesített, villany, víz, szennyvízcsatorna, gáz, elektronikus hírközlési közmű bekötésekkel rendelkezik. A fejlesztés kapcsán a felületkezelő kabinok földgáz és elektromos áramigénye miatt teljesítmény-bővítésre nem lesz szükség. A beruházó az elmúlt években folyamatos fejlesztéseket végzett az energiateljesítmény optimalizálására. A gyártási tevékenységhez felhasznált villamos energia 25%-a saját napelemből kerül előállításra.

1.16.1. Víziközművek



A telephely vízbekötéssel és szennyvízcsatorna bekötéssel rendelkezik a Körösi út felől. A módosítással érintett területen víziközmű fejlesztési igényről és tervekről nincs tudomásunk.

1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termásvíz hasznosítás)

A módosítás szempontjából nem releváns

1.16.1.2. szennyvízelvezetés

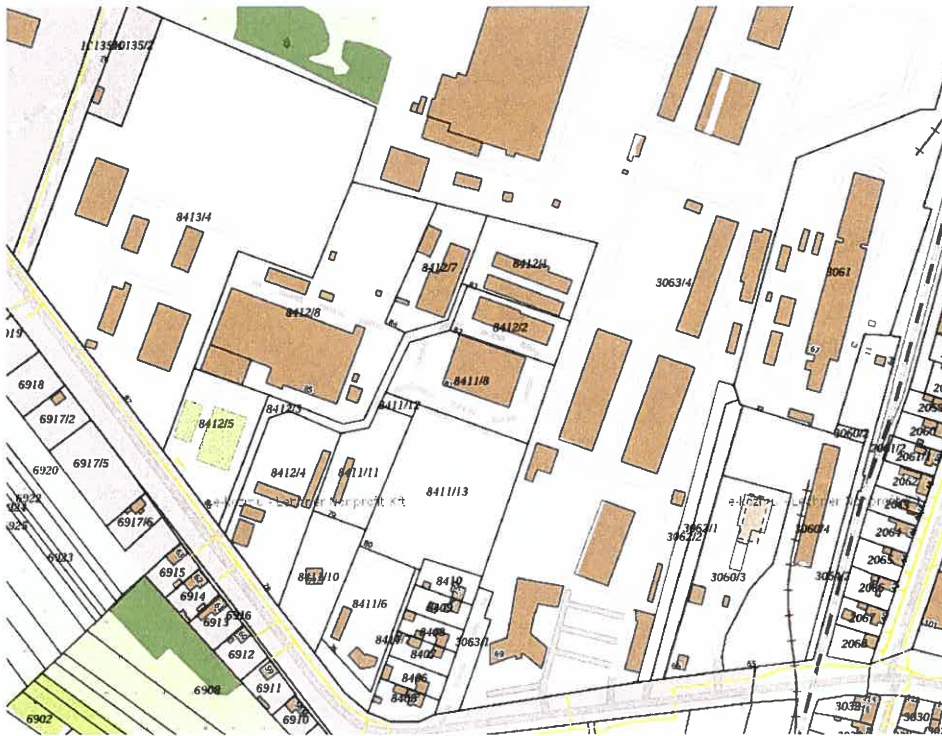
A módosítás szempontjából nem releváns.

1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A tervezett módosítás nem érinti a belvízcsatornák, vízvezető árkok rendszerét és parti sávját.

Jelenleg és az esetleges beépítési intenzitás növelését követően is az ingatlanokon keletkező csapadékvizeket az ingatlanokon belül kell elhelyezni befogadó hiányában és a vizek helyben tartása érdekében, illetve a befogadó további terhelésének az elkerülése miatt. Az elsikkasztást a nem jelentős beépítési intenzitás, a szikkasztáshoz megfelelő talajszerkezet, illetve a terepszint alatti közepes talajvízszint teszi lehetővé.

1.16.2. Energia



1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)

Az ingatlan elektromos bekötéssel rendelkezik. A bővítéssel érintett területen az esetlegesen földben lévő kábeleket ki kell váltani.

A telephely gázbekötéssel rendelkezik. A bővítéssel érintett területen a gáz főelzárót át kell helyezni, az épület alatti szakaszon a gázvezetékét ki kell váltani.

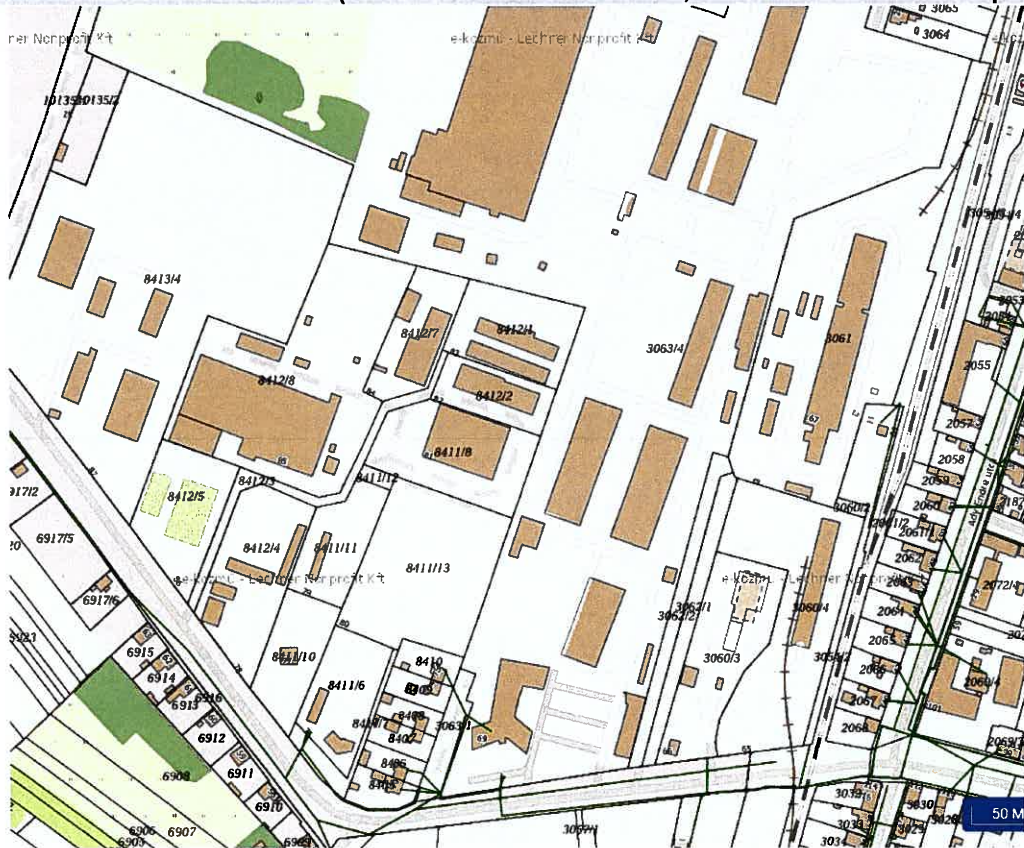
Kiváltandók továbbá a technológiai vezetékek, szén-dioxid vezetékek. Áthelyezendő az oxigéntároló tartályok.

1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A telephelyen már van telepített 840 kWp teljesítményű napelemes rendszer épület tetejére telepítve.

A fotovoltaikus rendszerekben történő villamos energiatermelés *kiemelten szolgálja az Európai Unió és a hazai klíma- és energiapolitika célkitűzéseit, melyek a Nemzeti Energiatérképben és Magyarország Nemzeti Energia- és Klímaterveiben, illetve a második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégiában kerültek megfogalmazásra. A termelt villamos energiát az üzem teljes mértékben elhasználja.*

1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)



A terület vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlő hálózattal ellátott. A rendelkezésre álló vezeték nélküli elektronikus hírközlő szolgáltatások megfelelőek. A területen mobil távközlő erősítő tornyok nincsenek, ezek kialakítása nem is tervezett.

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

1.17.1. talaj

A telephely nagyrészt burkolt, mezőgazdasági művelésből kivett terület. a talajvédelmi szempontok itt már nem tudnak érvényesülni.

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

A módosítással érintett területen *felszíni víz, vízvezető létesítmény nincs, rendszeres belvízjárta terület nem érinti.*

A Magyarország talajvíz térképe szerint a módosítással érintett területen az *átlagos talajvízszint* felszín alatti mélysége a 1-2 m közötti mélységtartományban van.

A módosítással érintett helyszín térségében nem üzemelnek talajvíz-megfigyelő kutak, azonban a területek felszíni viszonyainak az ismeretében megállapítható, hogy a térségben a talajvízszintek viszonylag magasan helyezkednek el. A területen örökölt talaj- és talajvízszennyezésről nincs tudomásunk.

A módosítással érintett terület tervezett és megengedett területhasználata a felszíni és felszín alatti vizekre nincs hatással.

1.17.3. levegőtisztaság és védelme

A tervezési területek levegőjének minőségét tekintve egyes légszennyező komponensek tekintetében a területre kívülről érkező, valamint a területen bizonyos időszakokban képződő por, illetve a 4601 jelű közúthoz és a vasúthoz közeli terület esetében a kipufogógázok miatt ezen komponensek esetében gyakran kissé terhelt, azonban a tervezett és megengedett területhasználat szempontjából kevésbé érzékeny, a tervezett és megengedett létesítmények üzemelése érdemben nem terheli.

A vizsgált területen tervezett és megengedett létesítmények nem gyakorolnak számottevő hatást a levegőre, mint környezeti elemre, illetve a klímára.

1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

1.17.5. sugárzás védelem

A tervezett beruházással érintett terület üzemi tevékenységtől kissé terhelt. Közlekedéstől származó zajjal is csak kissé a 4601 jelű közút melletti elhelyezkedés miatt. Ugyanakkor zajtól védendő létesítmények a területen nincsenek.

A módosítással érintett terület és térsége nem sugárzásveszélyes terület és a területen tervezett és megengedett funkciók, létesítmények a környezetükre sugárzást nem gyakorolnak.

1.17.6. hulladékkezelés

A tervezett módosítással érintett területet és környezetét hulladékkezelő, elhelyező, ártalmatlanító létesítmények és azok védőterületei nem érintik, melyek a későbbiekben sem létesülhetnek.

A módosítással érintett területen tervezett és megengedett funkciók, létesítmények üzemeléséhez kapcsolódóan az esetlegesen keletkező veszélyes vagy ipari termelési hulladékok ártalommentes elszállításáról és elhelyezéséről gondoskodni kell.

1.17.8. árvízvédelem

A módosítással érintett területet nagyvízi meder területet nem érinti, így az árvízvédelemre nincs hatással.

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

Fennálló környezetvédelmi konfliktusról nincs tudomásunk, a módosítás környezetvédelmi konfliktust nem okoz.

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

A tervezett módosítással érintett területet alsó és felső küszöbértékű (veszélyességi övezet kijelölését igénylő) veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, illetve küszöbérték alatti üzem, valamint kiemelten kezelendő létesítmény, továbbá alsó és felső küszöbértékű veszélyes üzem veszélyességi övezete nem érinti.

A tervezett módosítás a katasztrófavédelemre nincs hatással, a területfelhasználást befolyásoló, vagy korlátozó tényezők (kedvezőtlen morfológiai adottságok, mélységi és magassági korlátozások, tevékenységből adódó korlátozások) nem ismertek.

1.18.1. építésföldtani korlátok

A vizsgált térséget földtani veszélyforrás területének övezete nem érinti.

1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei

A tervezett módosítással érintett ingatlan területén és környezetében alábányászott terület, barlang, pince i nem találhatóak.

1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek

A térségben csúszás-, és süllyedésveszélyes területek nincsenek.

1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei

A Pannon-medencében a földrengés aktivitás a lemezperemi területekhez képest mérsékelt. A város és térsége az ország kevésbé földrengésveszélyes területei közé tartozik.

1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség

1.18.2.1. árvízveszélyes területek

A módosítással érintett területet nagyvízi meder nem érinti, árvízzel nem veszélyeztetett terület.

1.18.2.2. belvízveszélyes területek

A módosítással érintett helyszínen és 1 km-es körzetén belül rendszeresen belvízjárta területek nem találhatóak.

1.18.2.3. mély fekvésű területek

A módosítással érintett terület nem mély fekvésű.

1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem

Mivel a módosítással érintett terület és környezete árvízzel, illetve belvízzel nem veszélyeztetett terület, így ár- és belvízvédelemre nincs szükség.

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

Tiszakécske közigazgatási területe az ásványi nyersanyagvagyon övezetbe tartozik.

Ennek ellenére a módosítással érintett területen nincs működő építőipari, illetve szilárd ásványi nyersanyag lelőhely (működő külszíni bánya, meddőhányó, célkitermelő hely, valamint bányászati módszerekkel kialakított földalatti térség, illetve földalatti tároló térség – készletezett megkutatott terület) sem. Az ingatlan területét kutatási engedéllyel rendelkező terület, valamint koncessziós előkészítési terület nem érinti.

1.20. Városi klíma

Tiszakécske Magyarország területén belül a *klímaváltozás hatásainak leginkább kitett térségek közé tartozik*, melyre többek között a rövid idejű csapadékok intenzitásának a növekedését, illetve a csapadékos napok számának a csökkenése mellett a forró napok és a hőhullámos, illetve hőségriadós napok számának a növekedését prognosztizálják a klímamodellek. A város és térsége a *Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetén belül az erősen aszályos zónába esik*.

A tervezett módosítással érintett területen megengedett, tervezett létesítmények és funkciók *várhatóan kevésbé érzékenyek a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira*, ennek ellenére a létesítményeket ezen potenciális hatások figyelembevételével szükséges megtervezni, megvalósítani és üzemeltetni, így a klímaváltozás hatásaival szembeni *sérülékenységük nem lesz számottevő*.

A klímaváltozás kedvezőtlen hatásaihoz való alkalmazkodást biztosító (adaptációs) intézkedések mellett a létesítmények kialakítása és üzemeltetése során törekedni kell az üvegházhatást okozó gázok kibocsátás csökkentésére, azaz a mitigrációs (kibocsátás csökkentési) célokhoz való minél nagyobb arányú hozzájárulásra is.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatások összevetése

(A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatások összevetése, folyamataik elemzése)

A módosítással érintett terület a magasabb szintű területi tervekben települési térségbe sorolt. A módosítás a magasabb szintű területi tervekkel nem ellentétes. A terület beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági területen van, a módosítás összhangban van a településrendezési eszközökkel.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése

(A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.)

A területre vonatkozó beépítési magasság korrekciója fentiek figyelembevételével jogszabályba nem ütközik. A módosítás nem jelent kockázatot sem a mezőgazdasági területek, sem a beépített területek használatára, sem az árvíz- és belvíz védelemre. Táj- és természetvédelmi szempontból a tájvédelemre nincs jelentős hatással, táj- és természetvédelmi szempontból változást nem eredményez. A kérelmezett módosítás a közlekedési hálózatot nem, a közlekedési kapcsolatokat csak csekély mértékben, és a közműveket is csak csekély mértékben érinti.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

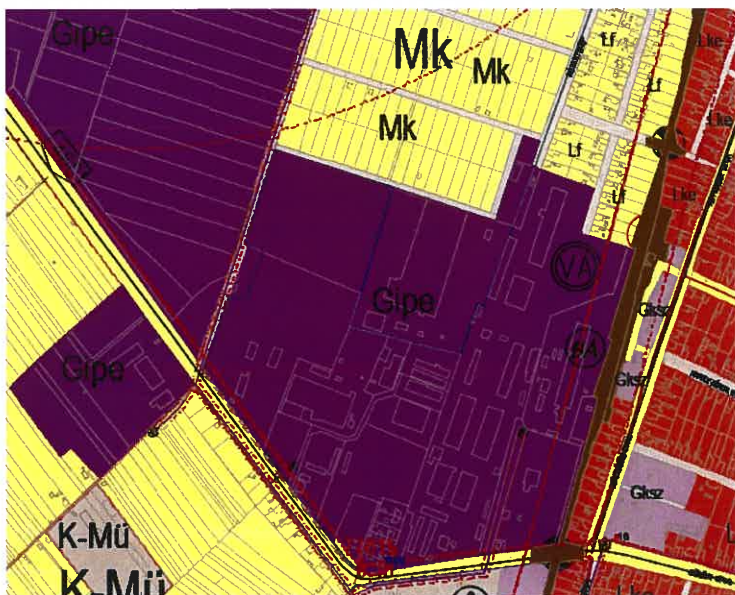
(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)

A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és a településszerkezeti terv sem változik. A területhasználat és az övezeti besorolás is változatlanul Gipe egyéb iparterület.

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer



A hatályos településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett terület és közvetlen környezete Gipe egyéb ipari terület. A 4601 jelű országos közút délnyugati oldala, valamint a területet északról határoló terület Mk kertes mezőgazdasági terület. Az iparterületet keletről vasút határolja, melynek keleti szomszédságában kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek és kertvárosias lakóterületek vannak.

A módosítási kezdeményezés csak a beépítési magasság korrekciójára (megemelésére) irányul, a szerkezeti terv ezért nem módosul.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A módosítással érintett terület települési térségben van, már kijelölt beépítésre szánt terület, a településszerkezet és területhasználat nem változik, így a módosítás összhangban van a magasabb szintű területrendezési tervekkel.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

(a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

A 139/2015(XII.17.) számú határozattal jóváhagyott TFK kitér a hagyományokra épülő helyi ipar, a jó adottságú ipari területek fontosságára, a jelentős ipari foglalkoztató vállalkozások támogatására. Ebbe illeszkedik szervesen jelen fejlesztés is, tehát összhangban van a TFK prioritásaival és illeszkedik az ITS stratégiai céljaihoz és fejlesztési terveihez.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tervezett módosítás a tájhasználatot és tájszerkezetet nem befolyásolja, ezért tájrendezési javaslat nem szükséges.

2.1.2. Természetvédelmi javaslatok

A módosítással a természeti értékekre további kedvezőtlen hatás nem várható, nincs erre vonatkozó javaslat.

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Tájképvédelmi szempontból a módosítás közömbös, nem szükséges javaslat.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Mivel újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik, területhasználati változás nem történik, a település biológiai aktivitásértéke (BIA) nem változik.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)

A módosítás a közlekedési hálózatokban, közlekedési kapcsolatokban változást nem eredményez, azt gyakorlatilag nem befolyásolja.

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

A módosítással érintett területnek jó a megközelíthetősége a rendelkezésre álló közlekedési kapcsolatok révén. A terület közúti hálózatban betöltött szerepe nem változik, továbbra is megfelelő az eddigi közúti kapcsolat. A hálózati kapcsolatok fejlesztése nem indokolt, de célszerű lenne a buszmegálló közelebb helyezése és a tervben szereplő kerékpárút megvalósítása. A fejlesztések kapcsán, különösen később, ha újabb épületek épülnek, megfontolandó egy újabb teherporta kialakítása a Duna-Aszfalt telephely bekötőútja felől.

3.2. Főbb közlekedési csomópontok

A közlekedési csomópontok meglévők, a módosítással összefüggésben új csomópont kialakítása nem szükséges.

3.3. Belső úthálózat

(keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)

Az érintett terület megközelítésére továbbra is megfelel az eddigi meglévő út a meglévő keresztmetszeti szélességgel, fejlesztés nem indokolt. A telepen belüli úthálózat szilárd burkolatú, megfelelő.

3.4. Közösségi közlekedés

(közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)

A tervezett módosítás nem érinti és nem terheli a közösségi közlekedés járatait, így fejlesztés ezen a területen sem szükséges.

3.5. Kerékpáros közlekedés

A módosítás nem jár számottevő kerékpáros közlekedés növekedéssel, így a jelenleg meglévő kerékpárutak fejlesztése a módosításokkal összefüggésben nem indokolt, de kiegészítése, a tervben szereplő kerékpárút megvalósítása indokolt.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés

A módosítások nem járnak számottevő gyalogos közlekedés növekedéssel, így jelenleg meglévő gyalogutak fejlesztése a módosításokkal összefüggésben nem indokolt.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A jelenlegi használatból és a szomszédos telkekhez kapcsolódóan nem jelentkezik többlet parkolási igény.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

(a település közüzemi közműhálózat javaslatainak ismertetése)

4.1. Víziközművek

(vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)

A módosítással érintett terület víziközmű ellátása az üzemelő közüzemi vízvezeték és szennyvízcsatorna hálózatról biztosított és biztosítható, melyekről az övezeti előírások által megengedett beépítésekkel kissé megnövekedhető igények is biztonsággal kielégíthetők.

A megengedett beépítésekkel kialakítható tetőfelületekről, illetve burkolt felületekről lefolyó, a jelenleg megengedettekhez képest többlet csapadékvizet az ingatlan területén belül szükséges elhelyezni befogadó hiányában a vizek helyben tartása érdekében.

4.2. Energiaellátás

(villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)

Az érintett ingatlanok villamos energia és gázellátása a KIF légvezetékes hálózatról, illetve középnyomású gázvezeték hálózatról biztosított és biztosítható, melyekről az övezeti előírások által megengedett beépítésekkel kissé megnövekedhető igények is biztonsággal kielégíthetők.

A módosítással érintett területeknek és létesítményeknek távhőellátási és más (egyedi) rendszerekkel történő energiaellátási igénye nincs.

4.3. Hírközlés

(távközlés, műsorszórás, adatátvitel)

A módosítással érintett területen és környezetében vezetékes elektronikus hírközlő hálózatok és mobil távközlő hálózat van, erősítő torony nincs, és tudomásunk szerint nem is tervezett.

A módosítással érintett terület elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal történő ellátása a meglévő légvezetékes hálózatról biztosított és biztosítható, melyekről az övezeti előírások által megengedett beépítésekkel kissé megnövekedhető igények is biztonsággal kielégíthetők.

4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

A módosítást kezdeményező ingatlanon tetőfelületen elhelyezett napelemes kiserőmű üzemel, egyéb megújuló energiaforrás hasznosítása épületeken megvalósítva igény szerint lehetséges.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

A környezeti vizsgálati eljárásban előzetesen a véleményezők nem tartották szükségesnek a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés dokumentáció elkészítését és a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, ezért ilyen dokumentáció nem készült.

Az Állami Főépítész azt nyilatkozta, hogy nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését, de kéri, hogy a dokumentáció kiemelten vizsgálja a módosítás épített környezetre gyakorolt hatását.

A módosítások a környezeti hatásokban jelentős változást nem eredményeznek, azt gyakorlatilag nem befolyásolják. Azaz a környezeti elemek szempontjából a tervezett módosítás nem releváns.

A jelenlegi állapothoz képest többlet környezetterhelést lehetővé nem tevő módosítás a TRT környezetvédelmi munkarészében foglaltakat a fentiekén kívül nem befolyásolja. A módosítás az épített környezetre az eddigihez képest nincs nagyobb hatással.

A meglévő épület a jelenleginél kisebb beépítési magassággal bővül, az épített környezetben szerényebb tömeggel jelenik meg. A technológiai berendezések elhelyezése is esztétikus, többnyire épülethomlokzattal takart.

Fentiek igazolásául bemutatunk néhány látványtervet. Forrás: Kristóf Építész Iroda Kft. Kristóf Attila építész tervező engedélyezési terve 2026.január





4.1 Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

Országos közutak: A területet érinti a 4601 jelű országos mellékút, melynek védősávja úttengelytől mért 50 m. A védősávon belül épület csak a közútkezelő hozzájárulásával épülhet, egyébként a közútkezelő hozzájárulását kell megkérni az út védősávján belül létesítendő építményekre és az úthoz történő útcsatlakozás engedélyezése előtt is.

Védősáv (parti sáv) a természetes vízfolyások mentén, a kizárólagos állami tulajdonú csatorna partélétől mért (6-6 m), egyéb tulajdonú csatorna partélétől (3-3 m)- **nincs érintettség**

Nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezete-- **nincs érintettség**

Nagy- és középvezetékű villanyvezeték biztonsági övezete- **nincs érintettség**

NATURA 2000 területek- nincs érintettség

Országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó) elemei- **nincs érintettség**

Műemlékek és műemléki környezetük- nincs érintettség

Régészeti lelőhelyek – érintett A TELEK A DUNA-ASZFALT TELEPHELYE FELŐLI TELEKHATÁRNÁL

Helyi értékvédelmi területek és helyi védett épületek - nincs érintettség

Levegővédelmi szempontú védőövezetek- nincs érintettség

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ ÉS SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A szabályozás módosítását az indukálta, hogy a beruházó megvalósíthatósági tanulmányt készítettett tervezett beruházásához. A tervező úgy ítélte meg, hogy a tervezett fejlesztés megvalósításához a szabályozási keretek nem mindenben megfelelőek.

Az épület tervezője a következő nyilatkozatot tette:

MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TERVVÁZLAT MEGÁLLAPÍTÁSAI

az

ANDRITZ KFT – TISZAKÉCSKE, Dózsa telep 69.sz. alatti csarnoképület festőkabinnal és porszóró kabinnal való bővítéséhez.

1. Beépítési paraméterek vizsgálata.

- **Beépítési százalék:** megengedett 50%, a bővítés után 21,7% -----megfelel
- **Beépítési mód:** szabadon álló, min oldalkert a maximális épületmagasság fele, így a tervezett 10,00 méteres oldalkert -----megfelel
- **Zöldfelület:** minimális 25 %, a bővítés előtt 52%, így a bővítés után is - megfelel
- **Épületmagasság:** megengedett 7,5 m, a tervezett épületek magassága cca 14,00 méter, így -----nem felel meg
(a Tiszakécske város Helyi Építési Szabályzatának módosítása szükséges a Gipe övezet megengedett legnagyobb épületmagassága pontját, 7,5 méterről min. 14,0 méterre)

2. Közművek kiváltása:

- Áthelyezendő gáz főelzáró
- Áthelyezendő az oxigén tároló tartály
- Kiváltandó a gázvezeték az épület alatti szakaszon
- Kiváltandó a széndioxid vezeték az épület alatti szakaszon

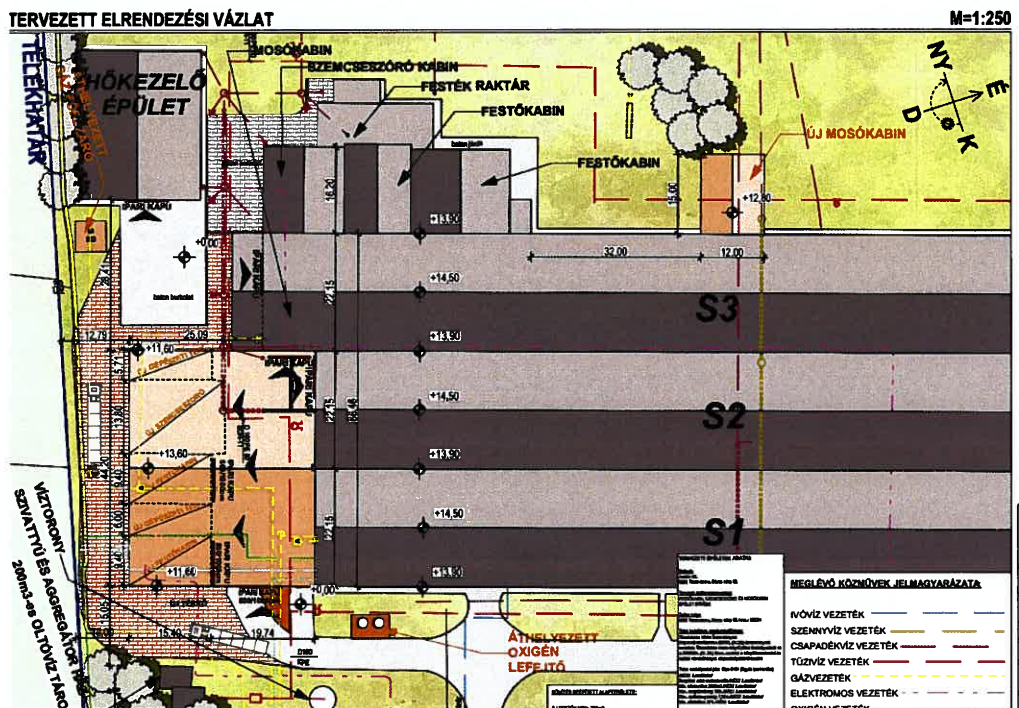
3. Útépítés, térburkolatok

- Az épület elhelyezése az oldalhatártól 10,0 méterre, a megfelelő körbejárhatóságot biztosít.

4. Tűztávolság

- A Közepes Kockázati osztályba sorolt épületek min tűztávolsága 6,0 -9,0 méter, így a telekhatártól tartott 10,0 méter megfelel.

Ezt később módosította az építész tervező és arra hivatkozással, hogy a telken van 16 m magas épület is, ezt a magasságot kérte megállapítani.



Az elrendezési vázlaton narancs színnel jelölték az új épületrészek

A hatályos előírásokat a HÉSZ 41.§-a tartalmazza a következőképpen:

„41. § (1) Egyéb Ipari terület (Gipe) építési övezetbe a szabályozási terven lehatárolt meglévő és tervezett területek tartoznak.

(2) Területén az OTÉK 20. §. (1), (4) bekezdéseiben foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.

(3) Az ipari területeken a közművesítettség mértéke a rendeltetéstől függően egyedileg határozandó meg, [54] Módosította a 7/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályba lép: 2017. május 27. mely az OTÉK 33. §(2) szerint teljesíthető.

(4) A szükséges védőterületekről minden esetben a telken belül kell gondoskodni.

(5) Különleges védelmet igénylő üzemi épület csak akkor létesíthető, ha hatásterületén belül a tervezett létesítményre nagy környezetterhelést jelentő jogerős és érvényes engedélyekkel üzemelő építmény nincs, vagy meglévő ilyen építmény funkcióváltásáról, megszüntetéséről a tervezett létesítmény beruházója gondoskodott.

(6) Környezetére nagy környezetterhelést eredményező üzemi épület csak akkor létesíthető, ha az illetékes szakhatóság által megállapított hatásterületén belül

a) lakóépület, lakott tanya,

b) a tervezett létesítménytől különleges védelmet igénylő jogerős és érvényes engedélyekkel üzemelő építmény nincs, vagy meglévő ilyen építmény funkcióváltásáról, megszüntetéséről a tervezett létesítmény beruházója gondoskodott.

(7) Melléképítmények a védőtávolságok betartásával építési helyen belül szabadon elhelyezhetők.

(8) A telekhatár és az építési helyen kívüli területet többszintes növényzettel kell betelepíteni, de ennek 35 %-án parkolók és bejáró utak létesíthetők.

(9) Megengedett legnagyobb épületmagasságba a technológiai berendezés, kémény nem számít bele.

(10) Ahol az övezeti jel negyedik számjele „8”, az épületmagasság legnagyobb mértéke a technológia alapján határozandó meg.

(11) Telekhatártól való telepítési távolság meghatározásakor a tényleges meglévő vagy tervezett épületmagasságot és a legkisebb tűztávolságot kell figyelembe venni.”

OTÉK(2021.07.15.)

„20. § (1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.”

„(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.”

Az övezeti jel: Gipe-8154, melynek tartalma:

Övezeti jel	Érték
Gipe	egyéb ipari terület építési övezet
8	3000 m ² -es kialakítható terület
1	szabadon álló beépítési mód
5	50%-os maximális beépíthetőség
4	7,5 m építménymagasság

A hatályos szabályozás a tervezett fejlesztés esetében nemcsak a beépítési magasság vonatkozásában nem megfelelő. Problémát okozhat a HÉSZ 41.§(8) bekezdése is, mert ennek alkalmazása esetén az épülethomlokzat és a telekhatár közötti területet növényzettel kellene betelepíteni, holott ezen a területen már most is vannak építmények. Az eredeti szabályozási szándék az volt, hogy az ipari területek utcai telekhatár felőli előkertjei, illetve a különböző telephelyek telekhatárai mentén egymást elválasztó zöldsávok települjenek. Ez mára idejét múltnak bizonyult, tekintettel arra, hogy a meglévő telephelyeknél eleve nem teljesül ez (például itt sem), továbbá telekhatár-rendezés esetében a szabály nem, vagy csak nehezen értelmezhető. Ezért a (8) bekezdés törlése javasolt. Ugyancsak indokolt a (11) bekezdés törlése, tekintettel arra, hogy az építési helyet az OTÉK és a már hatályba lépett TÉKA is az elő- oldal- és hátsókert fogalma alapján, illetve a megengedett, és nem a tényleges beépítési magassághoz köti, így a szabály ellentétes magasabb szintű jogszabállyal.

A rugalmas beépítési magasság alkalmazására, illetve ennek megfelelően az építési hely rugalmas meghatározására lehetőséget teremt a HÉSZ 41.§(10) alkalmazására. Így nem kell feltétlenül a beépítési magasságot a kért 14 m-re emelni, lehetőség van kisebb, illetve nagyobb beépítési magasság alkalmazására,

amellyel együtt változik az építési hely meghatározása is. Az építési hely meghatározásakor alkalmazni kell a 327/2015.(XI.10.) Korm. rendelet, a 384/2016(XII.2.) Korm. rendelet, a 280/2024(IX.30.) Kormr.(TÉKA) és a 281/2024(IX.30.) Kormr. (Eljárási kódex) vonatkozó hatályos előírásait is.

Tekintettel arra, hogy a telken meglévő építmények többségének beépítési magassága meghaladja a jelenleg megengedett 7,5 m magasságot, továbbá a tervezett bővítmény technológiai okból szükséges beépítési magassága is bőven meghaladja ezt (10,3-12,8m), a szabályozás módosítása indokolt, a beruházás megvalósítása érdekében szükséges.

A telekkel, illetve a telket magában foglaló tömbbel határos ipari területeken beépítési magasság szempontjából rugalmas a szabályozás, mivel azt a technológiai szükségesség függvényében állapítja meg. Az egységes szabályozás érdekében indokolt ezen a területen is ezt alkalmazni. Ehhez az övezeti jel módosítása szükséges.

A javasolt övezeti jel: Gipe-8158, melynek tartalma

Övezeti jel	Érték
Gipe	egyéb ipari terület építési övezet
8	3000 m ² -es kialakítható terület
1	szabadon álló beépítési mód
5	50%-os maximális beépíthetőség
8	az övezeti előírásoknál meghatározott

(az utolsó számjellel azt jelzi, hogy a beépítési magasság a technológiai szükségesség alapján állapítandó meg)

Fentiek alapján a HÉSZ 41.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**41. § (1) Egyéb ipari terület (Gipe)** építési övezetbe a szabályozási terven lehatárolt meglévő és tervezett területek tartoznak.

(2) Területén az OTÉK 20. §. (1), (4) bekezdéseiben foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.

(3) Az ipari területeken a közművesítettség mértéke a rendeltetéstől függően egyedileg határozandó meg,

(4) A szükséges védőterületekről minden esetben a telken belül kell gondoskodni.

(5) Különleges védelmet igénylő üzemi épület csak akkor létesíthető, ha hatásterületén belül a tervezett létesítményre nagy környezetterhelést jelentő jogerős és érvényes engedéllyel üzemelő építmény nincs, vagy meglévő ilyen építmény funkcióváltásáról, megszüntetéséről a tervezett létesítmény beruházója gondoskodott.

(6) Környezetére nagy környezetterhelést eredményező üzemi épület csak akkor létesíthető, ha az illetékes szakhatóság által megállapított hatásterületén belül

a) lakóépület, lakott tanya,

b) a tervezett létesítménytől különleges védelmet igénylő jogerős és érvényes engedéllyel üzemelő építmény nincs, vagy meglévő ilyen építmény funkcióváltásáról, megszüntetéséről a tervezett létesítmény beruházója gondoskodott.

(7) Melléképítmények a védőtávolságok betartásával építési helyen belül szabadon elhelyezhetők.

(8) -

(9) Megengedett legnagyobb épületmagasságba a technológiai berendezés, kémény nem számít bele.

(10) Ahol az övezeti jel negyedik számjelle „8”, az épületmagasság legnagyobb mértéke a technológia alapján határozandó meg.

(11) -.”

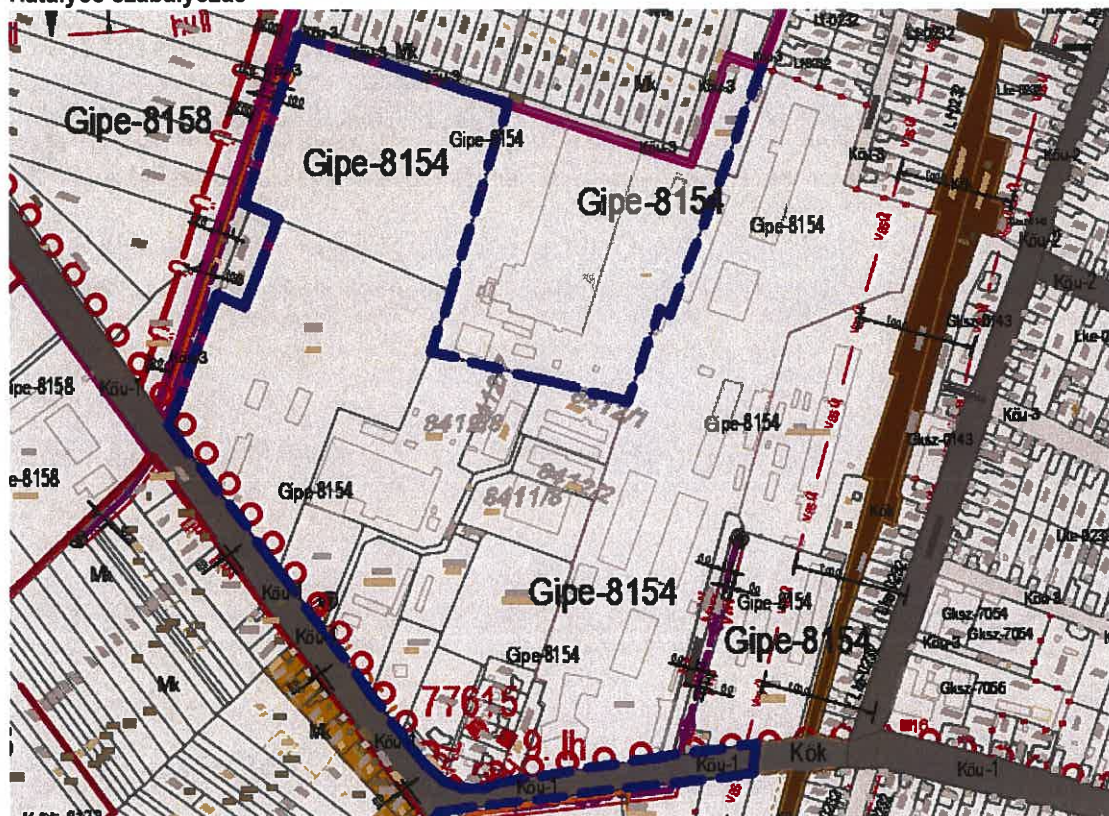
6. A SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASOLT VÁLTOZÁSA:

A szabályozási terv javasolt változása:

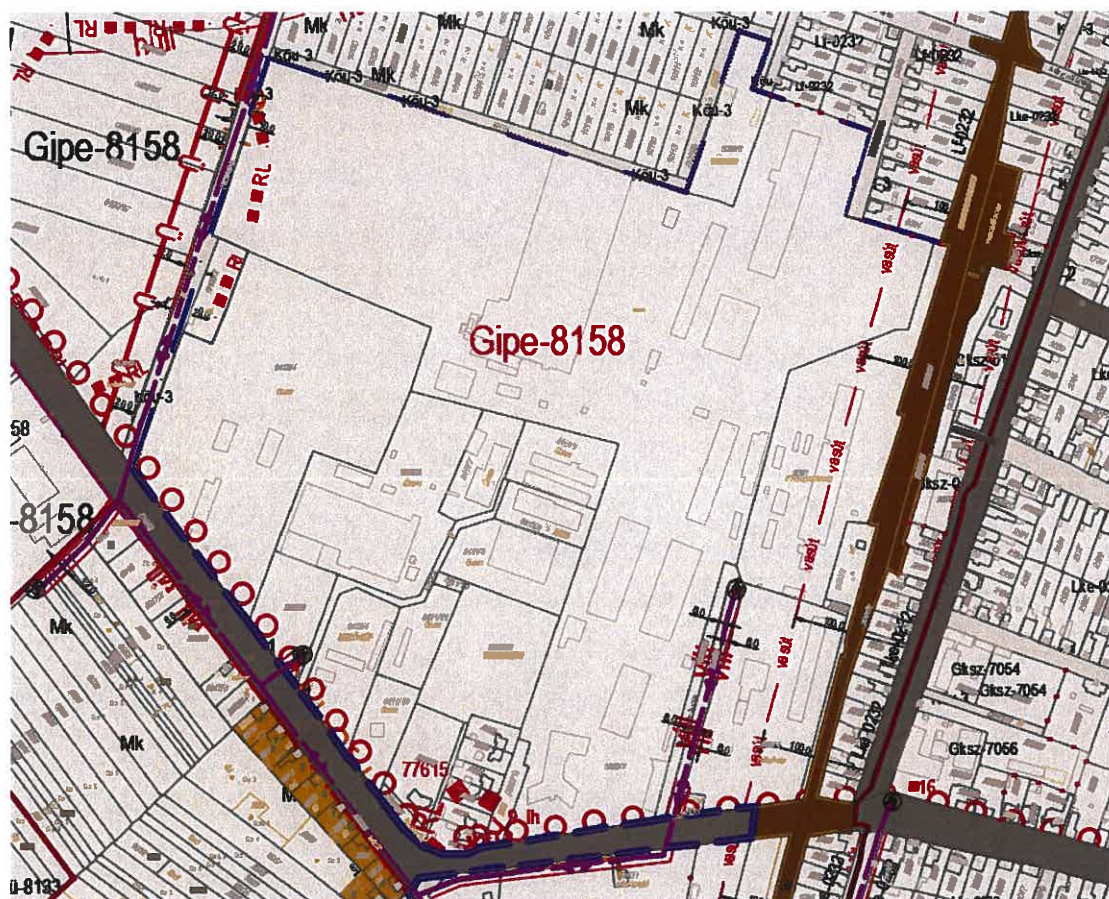
Módosul a B28, B29, B35 tervlap.

A terven jelöljük az új régészeti lelőhelyet, továbbá változik az övezeti jel Gipe-8154-ről Gipe8158-ra. A belterületi határ ugyan csak tájékoztató jellegű, de a végrehajtott telekalakítás okán változik a belterületi határ is. Egyéb módosítás nem indokolt

Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás



7. JAVASOLT MÓDOSÍTÁS INDOKOLÁSA:

A módosítás indokolt, beruházás megvalósulása érdekében szükséges. A módosítás figyelembe veszi a már kialakult állapotot, ehhez igazodik a szabályozás. Az övezeti jel módosítása megteremti az azonos helyzetű azonos területfelhasználású ipari építési övezetek azonos építési jogait. A HÉSZ szövegének módosítása egyrészt a jogharmonizáció érdekében szükséges (11. bekezdés törlése), másrészt megkönnyíti az építési hatóság munkáját azzal, hogy nehezen értelmezhető és alkalmazható előírást töröl (8. bekezdés törlése).

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2026. február 4-én 10.00 órakor a Tiszakécskei Polgármesteri Hivatal Tanácskozó Termében (6060 Tiszakécske, Körösi utca 2.) megtartott lakossági fórumról

Jelen vannak: mellékelt jelenléti ív szerint

Tóth János polgármester köszönti a jelenlévőket, ismerteti a lakossági fórum témáját, majd átadja a szót Rédeiné Bondor Klára tervezőnek az ügyek ismertetésére.

Rédeiné Bondor Klára tervező ismereti a 2 ügyet:

Az 1. ügy az Andritz Kft. kérelmére indult. Ez egy egyszerűsített eljárás, ami egy telepítési tanulmánytervvel indult, amit a Képviselő-testület elfogadott, ezt követően került a módosítás kidolgozásra. A beépítési magasságot kellett változtatni. Épültek korábban 14 és 9 m beépítési magasságú csarnokok, és a beruházó az egyiket szeretné bővíteni. A beruházó abba az akadályba ütközött, hogy a meglévő csarnok beépítési magassága magasabb, mint a rendezési tervben megengedett. Egy olyan rugalmas beépítési magasságot állapítanánk meg, ami az összes többi iparterületen is működik. A telepítési tanulmányterv is, a módosítási tervezet is részletesen olvasható Tiszakécske Város Önkormányzatának honlapján.

A másik ügy, amiről a mai fórumon beszélünk kell, a Bem utcát és Kolozsvári utcát összekötő tervezett út megszüntetése és útszabályozás megváltoztatása érdekében településrendezési termódosítás megalapozásához készült telepítési tanulmányterv. Ennek már többször nekifutottunk, és továbbra sem látszik a megoldás. Van egy átkötő utca a Bem utca-Thököly utca között, amit összekötne egy 12 méteres szabályozási szélességű út, aminek kialakítása nagy részben a déli ingatlanokat terhelné. A módosítást egy északi ingatlantulajdonos kezdeményezte, aki nem kapott telekalakítási engedélyt, mert az őt érintő 12 m²-es közterület nem volt megközelíthető a közútról. Az ezt szabályozó kormányrendelet alapján nem lehet létrehozni zárványtelket, aminek nincs közúti vagy magánúti kapcsolata. A módosítási tervezetet megkérdőjelezték a déli tulajdonosok, ezért a Képviselő-testület nem indította el a módosítási eljárást. A kérelmező, aki kezdeményezte a módosítást, elmondta, hogy bármilyen más megoldás érdekelné, hogy ott lakásokat tudjon építeni. Kerestünk egy másik utcanyomvonalat, ami nem vált be, ezt is elutasította a Képviselő-testület. Az, hogy töröljük az útszakaszt problémába ütközött, mert a jogszabály és az állami főépítész is új beépítésre szánt terület kijelölésének értelmezte. Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább ugyanakkora területű, legalább ugyanakkora biológiai aktivitás értékű, már beépítésre szánt területet kell visszasorolni mezőgazdasági, vízgazdálkodási vagy természetközeli területbe. Született egy új kormányrendelet, ami ezt módosította, tehát már nem kell csereterületet biztosítani. Van egy olyan lehetőség, ha a tulajdonosok telket akarnak alakítani, hogy egymás között feltárják a területet, ami vagy közterületté válik, vagy magánút lesz. Több településen van olyan gyakorlat, hogy magánútként kialakítják, majd felajánlják az önkormányzatnak. A telepítési tanulmánytervben rajzoltam szaggatott vonalas utat, ami megoldás lehetne. Ha nem tudnak a tulajdonosok megegyezni, és marad minden úgy ahogy van, akkor majd, ha az önkormányzat elindít egy teljeskörű felülvizsgálatot, talán megoldódna a probléma, de nem biztos. Azt tartanám demokratikusnak, hogy bízzuk rá a tulajdonosokra, hogy maguk között döntsék el, de azért, hogy megmaradjon az önkormányzati kontroll egy településrendezési szerződéshez lehet kötni, majd a szerződésben rögzíteni lehet, hogy a területet átadják önkormányzati tulajdonba. Majd a tulajdonosok megegyeznek abban, hogy kit milyen mértékben terhel az út kialakítása. Nyilván nem lehet ennek a dolognak csak haszonélvezője és vesztese, meg kell egyezni.

Megkérdezi a jelenlévőket, hogy kívánnak-e a tervezettel kapcsolatban kérdést feltenni, észrevételt vagy módosító javaslatot tenni.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Mit jelent ez a felülvizsgálat?

Rédeiné Bondor Klára tervező: 2023-ban megszületett a magyar építészetéről szóló törvény, hatályba lépett 2024. október 1-jével, lépcsőzetesen. Az OTÉK-ot is megszüntették a TÉKA hatályba lépésével és új jogszabályok is létrejöttek. Ezeknek az új jogszabályoknak megfelelően át kell dolgozni a rendezési tervünket. Itt alapelv a jogbiztonság és a lehető legtöbb elemet, ami működik azt meg kell hagyni. Új beépítésre szánt területet kijelölni gyakorlatilag lehetetlen, mert nagy területet kellene visszaszorolni mezőgazdasági területbe. Van egy zöldfelületi kötelelem is, a beépítésre szánt területek 3%-ának megfelelő zöldterületet kellene kijelölni.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Ugye itt van egy Lke-3132-es övezet besorolás. A dokumentumban azt írja, hogy itt 500 m²-es kialakítható terület van. Ez minimum vagy maximum?

Rédeiné Bondor Klára tervező: Ez minimum, és sajnos ez már nem működik. A TÉKA azt mondja, hogy kertvárosias területen 600 m², falusias területen 900 m². Maximalizálva nincs, nem kötelező felosztani.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Az 5. oldalon van egy ábra, amin be van rajzolva, hogy az én területem fel van osztva telkekre.

Rédeiné Bondor Klára tervező: Az egy korábbi megbukott ügynek az ismertetője. Mivel szaggatott vonallal ábrázolt, csak egy nem kötelező javaslat lett volna.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Tehát akkor én nem vagyok kötelezhető, hogy feloszzam a területemet?

Rédeiné Bondor Klára tervező: Ön arra kötelezhető, hogy ha építeni akar, akkor a Bem utca felőli szabályozást végre kell hajtania.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Az előző vagy a mostani dokumentációt nézve, azt amikor a Bem utcával párhuzamosan jön végig az én telkemen az út, akkor figyelmen kívül hagyja-e, hogy van egy 12 kw-os napelempark?

Rédeiné Bondor Klára tervező: Nem. Azért is szaggatott vonallal van jelölve, hogy nem kényszer megcsinálni az utat.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Azt azért hozzátenném, hogy az én területem egy homokbányája volt a városnak annak idején, ami utána szemétkerakó lett. Ezt a homokbányát én saját költségemen, nagyon sok pénzen kitakarítottam, az összes szemétkerakót elvittem. Ezért alakult ki az a két mélyedés, ami most ott van. 2-3 ezer köbméter szemétről beszélünk. Én nem töltöttem vissza azt a két mélyedést, jelenleg le van rézsúzva. Ha már megszabadítottam a várost ennyi szeméttől, saját költségen és sosem kértem érte semmit, akkor úgy gondoltam, hogy ott marad egy tónak. Ahogy elmondta az elején, hogy itt vannak nyertesek és vesztesek ebben az ügyben, de én úgy látom jelenleg, hogy ebben csak én veszíték, tehát a 9500 m² területemből, majdnem 2000 m² területet vennének ki.

Rédeiné Bondor Klára tervező: Azért nem veszít, mert nem kiszabályozott utca lenne. Ha indul a teljeskörű felülvizsgálat, akkor kérhet egy olyan módosítást, hogy ez a terület kerüljön ki a lakóövezetből.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Ha beépülne egy magánút, ennek van egy speciális jellege, hogy a magánutat a tulajdonosok kezelik. Havat is takarítanak rajta, vagy ha nem akarnak aszfaltozott utat, akkor sár lesz. 2-3 telek szeretne bejárást ide, most azért a Bem utcáról bevinnék egy földutat. Ha aszfaltozott utat szeretnénk az kb. 100 millió forintba kerülne. Ha nem, akkor murvázni kellene, ennek folyamatos költsége lenne azoknak a tulajdonosoknak, akiknek feltáródik a telkük. Véleményem szerint nincs annyi hozadéka ennek a változatnak. Szeretném jelezni, hogy a dokumentumban feltüntetett címem, már a 4 laccímekkel korábbi címem. Én ezekről nem kapok értesítést, a dokumentumokat sem kapom meg. A mai fórumra is 27-én küldték meg az értesítést, melynek kézbesítése a tegnapi vagy tegnapi előtti nap volt.

Rédeiné Bondor Klára tervező: A címekeket a tulajdoni lapon szereplő adatokkal töltöttük ki. Minden dokumentáció a város honlapján megtekinthető bárki számára. A lakossági fórumról jogszabály szerint 5 nappal előtte kell értesítőt kitenni a honlapra, nem kötelező a tulajdonosokat egyenként kiértesítenünk.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Szeretném kérni, hogy a jegyzőkönyvben rögzítsék, hogy én le fogom adni az állandó és levelezési laccímemet is, hogy a továbbiakban arra kapjak értesítést.

Lakosság részéről hozzászóló 2, az 5304 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa képviselőjében: Az utat a város fogja kialakítani?

Rédeiné Bondor Klára tervező: Nem. Az utat kialakítani a tulajdonosoknak kell. A város csak olyan utat alakíthat ki, ami szabályozási vonallal szerepel a tervben. A tulajdonosok kialakítják és felajánlják az önkormányzatnak, majd az önkormányzat eldönti, hogy akarja vagy sem, nem köteles átvenni. Zsákutca sem jó megoldás, mert sosem lehet közterület.

Lakosság részéről hozzászóló 3, az 5294 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Eredetileg 2016 előtti térképeken nem szerepel a módosítást kérelmező ingatlanán az épület, ami ott volt, tehát hivatalosan ott nem lehetett volna épület, azt le kellett volna bontani. Nem lebontásra került, hanem megkapta rá az engedélyt, hogy családi ház legyen. Az a probléma, hogy akkoriban úgy volt megtervezve, hogy ott egy 6 m-es út lesz, majd ugye ez megváltozott. Megbeszéltek, hogy mindenki arányosan 6-6 métert ad le a saját területéből, ami kell az úthoz. A módosítás kérelmezők nem tudnak leadni területet, mivel szabálytalan ott az épület, neki már nem maradt meg a 6 méter. A módosítás kérelmezők lakóparkot akartak ott kialakítani, és azért nem kapott rá engedélyt, mert gépjárművel nem megközelíthető az az út. Én belementem volna abba, hogy mindenki lead 6-6 métert, de ez nem lehetséges az épület miatt. A módosítás kérelmezők érdeke, hogy ez az út megépüljön. Én felajánlom neki, ha megvásárolja a mi telkünket kívülről, akkor már meg is csinálhatja az utat, így ők is hozzájárulnának az útépitéshez.

Rédeiné Bondor Klára tervező: A jelenlegi állapot kétféleképpen maradhat meg: 1: marad a kiszabályozott út, ami úgysem fog megvalósulni. 2: mindent letörlünk, és amikor aktualitást kap a telekalakítás, akkor majd a tulajdonosok megegyeznek és kezdeményezik. Több felől lehet megközelíthető utakat felrajzolni. Ha magánutat alakítanak ki, annak egy előnye van, hogy nem kötelező a 12m, elég a 8m.

A jelenlevő tulajdonosok egyeztettek a lehetőségekről, majd Rédeiné Bondor Klára tervező 2 lehetőséget vázolt fel.

1. Marad a jelenlegi szabályozás, nem változik semmi.
2. Letörlésre kerül az út, nem kerül semmilyen út feltüntetésre, és a későbbiekben majd településrendezési szerződéssel alakulna ki a telekcsoport újraosztás.


A jelenlévő ingatlantulajdonosok többsége a 2. lehetőséget választotta.

Egyéb kérdés, észrevétel, javaslat nem hangzott el, **Tóth János polgármester a lakossági fórumot 12.00 órakor lezárta.**

Kmf.


Tóth János
polgármester




Kutasi Evelin
jegyzőkönyvvezető

Iktatószám: PH/403-14/2026.
Készítette: Szabó Csilla

E L Ő T E R J E S Z T É S
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: Mintál Amina által készített telepítési tanulmányterv elfogadása, településrendezési terv módosításának elindítása 3 részterületen

Tisztelt Bizottság!

A településrendezési eszközök módosítására irányuló 2 kérelem érkezett, melyek közül az egyikre korábban, 2025. októberében már készült egy telepítési tanulmány, amit a Képviselő-testület nem fogadott el az érintett tulajdonosok tiltakozása okán, valamint azért, mert a Bem utca- Kolozsvári utca közötti tervezett kiszolgáló út megszüntetése új beépítésre szánt területnek minősült, amely területcsere biztosítását tette volna szükségessé, és ez nem állt rendelkezésre. A 2025. december végi jogszabály-módosítások egyértelműsítették, hogy a kiszolgáló út megszüntetése nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének, így csereterületet sem kell biztosítani.

A 448/2025. (XII.29.) Korm. rendelet a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletet a következőképpen módosította:

*„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek***

...b)²²¹ ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

*c)²²² a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának **nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.***

*(4a)²²³ A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása **sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.**”*

Fentiek ismeretében Mintál Amina új telepítési tanulmánytervet készített, amely a megszüntetésre kérelmezett úttól délre lévő területek tulajdonosait akként érintette, hogy a tömbben egyáltalán nem kerül utca kiszabályozásra, hanem csak egy javasolt kiszolgáló utat ábrázolt a tervezet, amelynek megvalósítása nem kötelező, a tulajdonosok döntésétől és egymás közötti egyezségüktől függ, hogy hol és hogyan lesz a terület feltárva. **A telepítési tanulmányterv jelen előterjesztés 1. melléklete.**

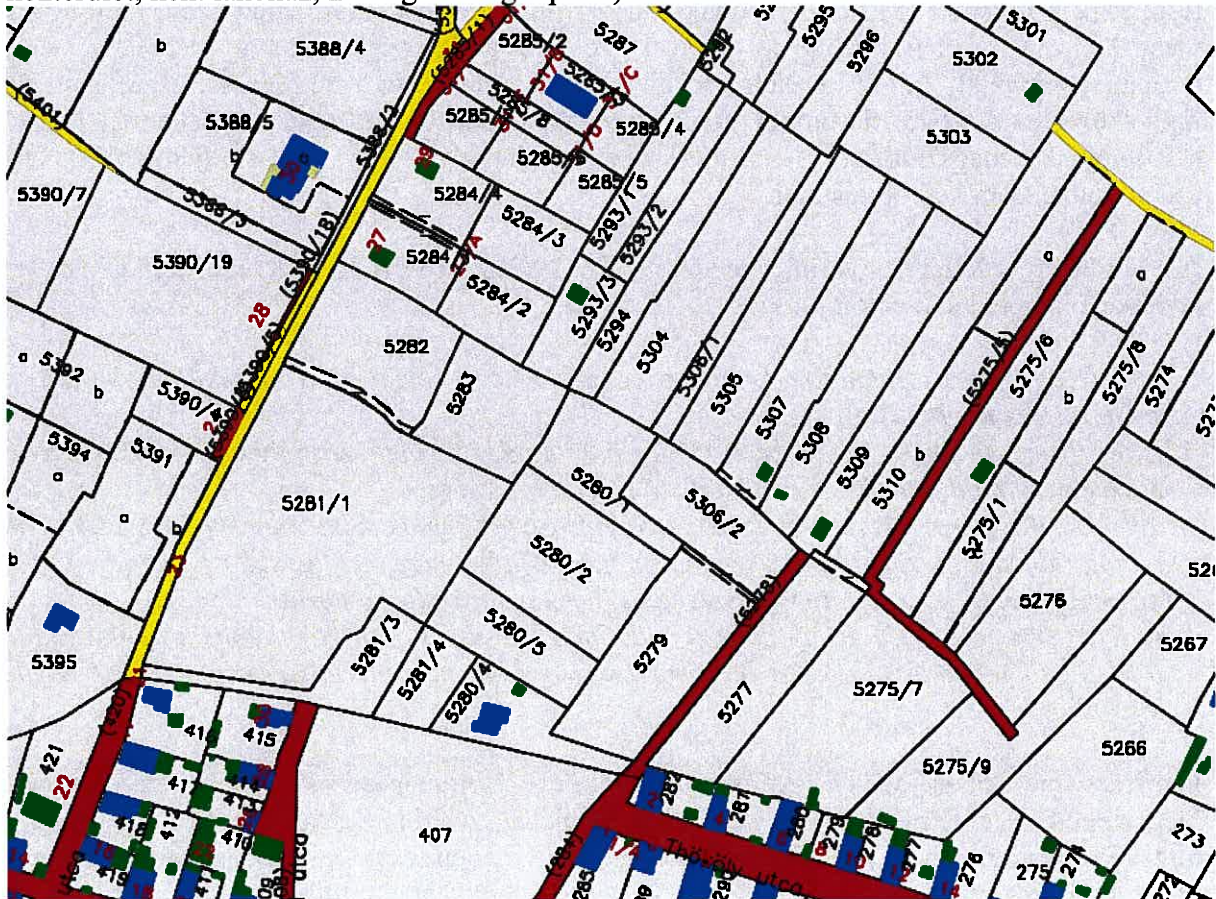
A telepítési tanulmánytervet **a honlapon 2026. január 27-én tettük közzé 15 napra.** A véleményezési határidő 2026. február 11-én járt le. **Írásban 2 észrevétel érkezett, mely jelen előterjesztés 2. melléklete.**

Lakossági fórumot 2026. február 4-én tartottunk, melynek jegyzőkönyve jelen előterjesztés 3. melléklete.

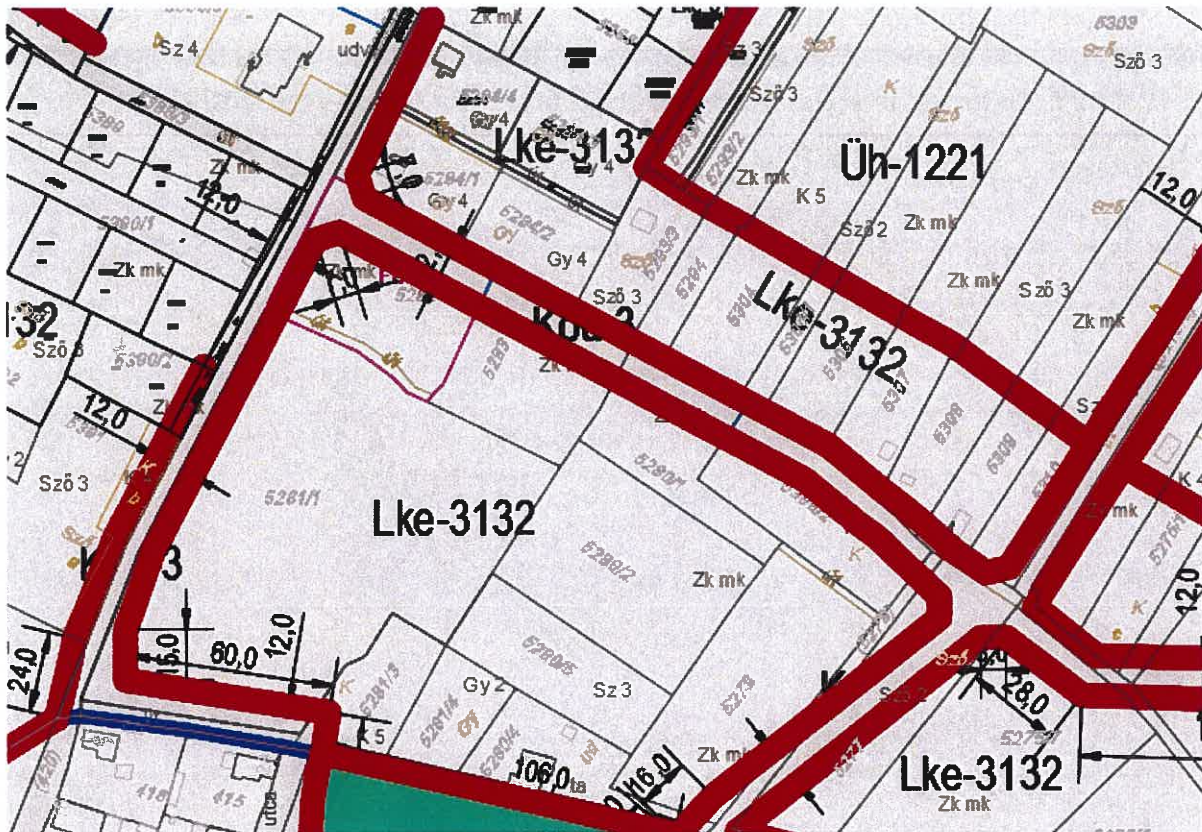
A lakossági fórumon- ahogy az a jegyzőkönyvből is kiderül- a tulajdonosok ezt a javasolt útfeltárást sem tudják maradéktalanul elfogadni. Van olyan tulajdonos, aki egyáltalán nem akarja felosztani a telkét és sérelmezi, hogy a javasolt út az ő területét érinti, a többiek szeretnék telket alakítani, de még nincs közöttük a feltárási utak kialakítása tekintetében semmiféle konszenzus. Ezért a lakossági fórumon a tulajdonosoknak abban sikerült megegyezni, hogy a területet még javaslat jelleggel se szelje át egyetlen feltárási út se, a telekalakításban pedig jelenleg nem mindenki érdekelt.

Mivel a tömb feltárási megoldási lehetősége nem látszik, és a hatályos szabályozási tervben szereplő út kialakítása a tulajdonosok érdekével ellentétes, továbbá akadályozza a tömb részleges feltárást is, annak egy részén a telekalakítást is, a rendezési terv módosítása indokolt.

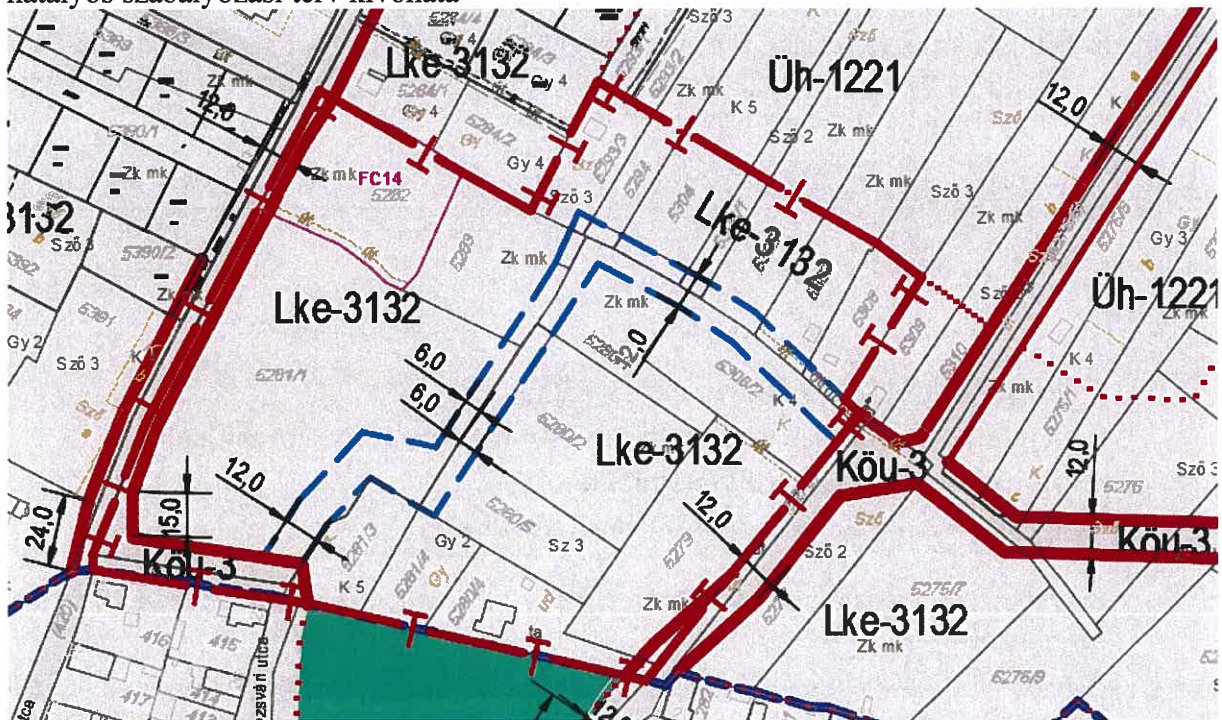
Az írásban érkezett 2 vélemény felvetéseinek lényegét és az arra adott válaszokat az alábbiakban ismertetjük: A könnyebb áttekinthetőség érdekében az alaptérképet is bemutatjuk (az ingatlannyilvántartás szerint barnás sárga: közút, sárga: belterületi közterület, kék: lakóház, zöld: gazdasági épület)



alaptérkép



hatályos szabályozási terv kivonata



Telepítési tanulmánytervben javasolt módosítás, mely szerint egy kék szaggatott javasolt kiszolgáló út szerepel, amely a majdan megkötendő településrendezési szerződésben foglaltak szerint kialakítható magánútként vagy közútként a tulajdonosok és az önkormányzat közötti megállapodás alapján. Az út más nyomvonalon is kialakítható, de közterületként legalább 12 m szélesnek kell lennie. Magánútként keskenyebb út is lehetséges, de ez több okból nem lenne célszerű.

Az 1. tiltakozásra adott válaszok:

1. Az 5294 hrsz-t érintő tervezett magánút elfogadhatatlansága

A magánút kialakítása nem kötelező, az csak a tulajdonos akaratából alakulhat ki.

2. Az 5288 hrsz(2 m széles önkormányzati út) körüli súlyos kockázatok

Az út régen kialakult, a jelenlegi módosításnak nem része, attól jóval északra húzódik



3. A lila színnel jelölt kontúr indokolatlan megszakítása

A lila kontúr a tanulmánytervben a vizsgált területet jelöli. Módosítás jelenleg csak az övezeten belül lehetséges, ezért az nem feltétlenül telekhatárhoz kötött. A módosítás nem terjed túl a megszüntetésre javasolt út által érintett területeken. A nagyobb területegységre kiterjedő felülvizsgálat az új településtervben lehetséges

A tiltakozó összegezésben ez áll:

Rögzítem és kijelentjük, hogy:

- **Ingyenes területátadásba nem egyezünk bele,**
- **A jelenlegi formában bemutatott magánút-koncepciót elutasítjuk,**
- **És a tulajdonosi jogaink védelmében**
MINDEN JOGSZERŰ ESZKÖZT FENNTARTUNK!

- Ingyenes területátadás nem szükséges, de a feltáró utakat az érintettek terhére kell kialakítani
- A magánút koncepciót a lakossági fórumon a jelenlévők többsége elutasította, ezért sem magán, sem közútként kialakítandó feltáró utat a végleges javaslat nem tartalmaz.
- A tulajdonosi jogokat a javaslat nem sérti, a korábban kijelölt közterületeket törölni javasolja

A 2. tiltakozásra adott válaszok:

1. Az 5242 hrsz-t érintő piros vonalas útkijelölés tarthatatlansága

Nem értelmezhető, nincs ilyen helyrajzi szám

2. Az Öregszőlők utca (5287 hrsz) tényleges fejlesztése jogalap nélküli beavatkozások
Nem része a módosításnak, az új településtervben vizsgálható

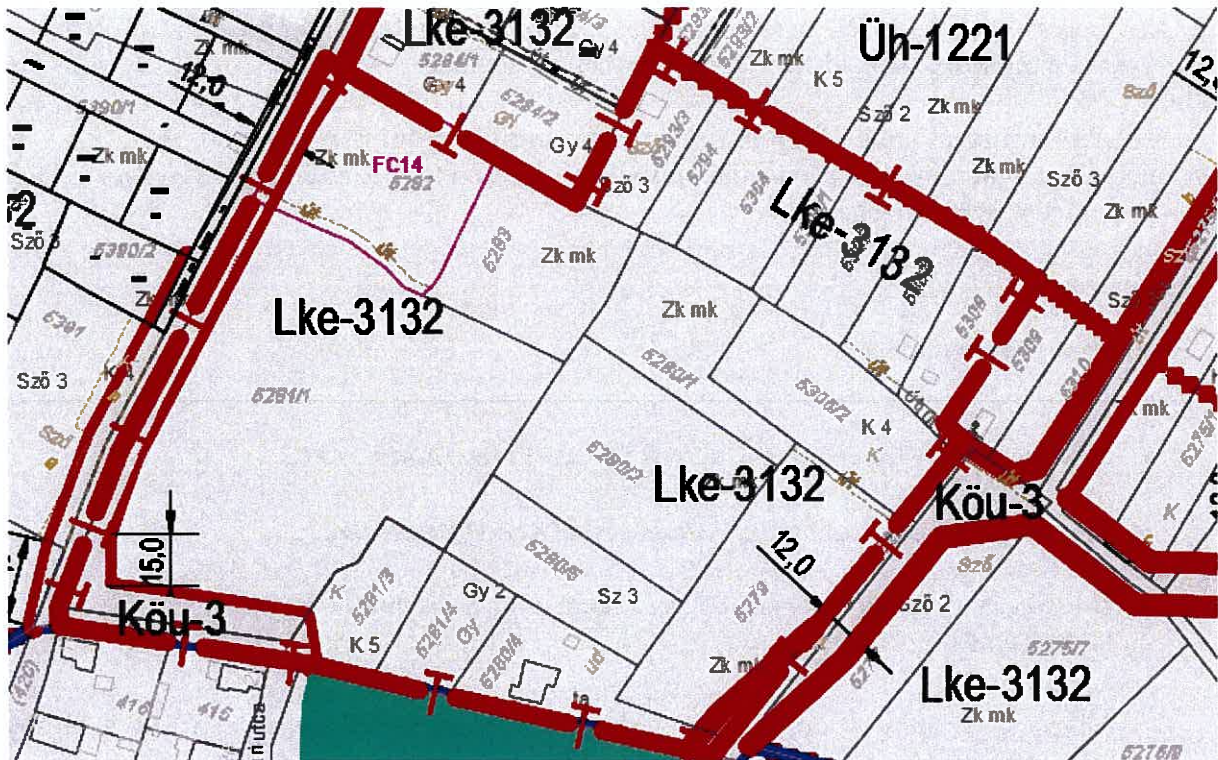
3. A “Lila kontúrral” jelölt tágabb hatásterület indokolatlan hiányosságai

A telepítési tanulmány is, a módosítási javaslat is részterületre készült, a felvetett javaslatok az új településtervben vizsgálhatók.

Összegezésül ezt írta:

Rögzítem és kijelentem, hogy:

- **Ingyanajaimból közérdek címén INGYEN TERÜLETET NEM AJÁNLOK FEL.**
 - **A jelenlegi formában bemutatott elképzeléseket NEM TÁMOGATOM.**
 - **És kérem, hogy észrevételemet a döntéshozatal során ÉRDEMBEN VEGYÉK FIGYELEMBE.**
- Nincs szó közérdek címén ingyenes terület felajánlásról, az érdekek itt lokálisak, kisajátításra sincs lehetőség.
 - Tudomásul vettük, hogy semmiféle megoldást nem támogat.
 - A döntéshozatalhoz véleménye teljes terjedelmében ismertetésre kerül.



A lakossági fórumon fenti változatot találta a résztvevők többsége elfogadhatónak, amelyet szóban ismertettünk, lerajzolva nem volt.

A javaslat lényege:

A Bem utcai útszélesítésen kívül a tömbfeltáró utak szabályozása törlésre kerül, a tömb telekcsoport újra osztási kötelezettséggel terhelt, vagyis telekalakítás csak településrendezési szerződés megkötésével, annak alapján lehetséges. A szerződésben lehet tisztázni a telekalakítás, a feltáró utak, a közművesítés kialakításának módját és a költségviselés feltételeit. A tulajdonosok szándéka ellenére sem telekalakítás, sem útszabályozás nem történik. A jelenleg zárvány vagy szolgalmi jogon megközelíthető telkek nem építhetők be.

A telepítési tanulmányterv célja a településrendezési terv módosításának megalapozása, amely nem azonos a településrendezési tervmódosítással, csupán az indító döntés megalapozásához szükséges.

A telepítési tanulmányterv készítését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 19. § (2) értelmében a településrendezési eszközök módosítási kérelméhez telepítési tanulmányterv szükséges.

„19.§ (2) Építési beruházás esetén a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.”

A R. (4) bekezdése értelmében a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát a települési főépítész határozza meg a R. 7. melléklete figyelembevételével olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

Ennek alapján a települési főépítész az alábbi tartalmi követelményeket állapította meg:

„A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei:

A telepítési tanulmányterv a településtervezési terv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv helyett felhasználható a beruházó által biztosított előzetes koncepcióterv és látványtervek,
- c) a beépítési koncepciótervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településtervezés változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.”

A Telepítési tanulmányterv elfogadásáról szóló döntéséhez a települési főépítész a telepítési tanulmánytervet véleményezi, melyben nyilatkozik arról, hogy az megfelel-e a vonatkozó terület- és településrendezési szabályoknak, esetleges egyéb vonatkozó jogszabálynak.

A telepítési tanulmányt a partnerségi egyeztetés helyi szabályai szerint partnerségi véleményezésre kell bocsájtani, melynek lefolytatása után a partnerek véleményének ismertetésével a telepítési tanulmányterv érdemi vizsgálata után lehet a tervmódosítást elindítani. A partnerségi egyeztetésről szóló értesítést a helyben szokásos módon és a honlapon kell közzétenni, minden tulajdonos értesítési kötelezettségét jogszabály nem írja elő.

A települési főépítész a mellékelt feljegyzésben véleményezte a tervezetet és azt elfogadásra javasolta.

A telepítési tanulmányterv elfogadásával a településrendezési terv módosítási eljárása elindítható, de maga terv az államigazgatási vélemények alapján és a terv társadalmi egyeztetése során a telepítési tanulmányban fogaltaktól eltérhet, gyakran el is tér.

A második módosítási eljárást Soós Csaba kérelmezte telekhatár-rendezés érdekében. Kérelméből idézve:

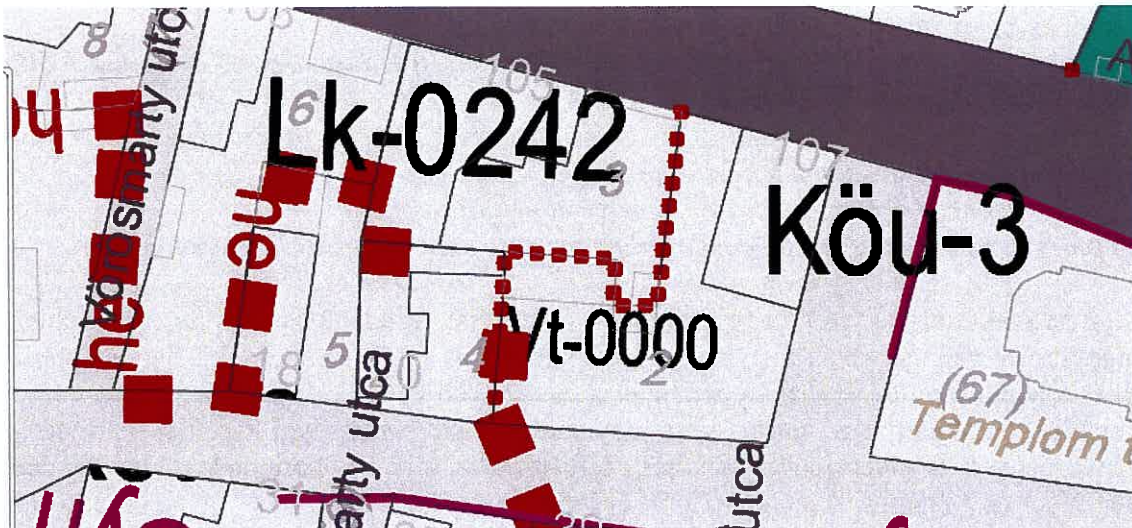
1/1 arányú tulajdonomat képezi a Tiszakécske belterület 4 hrsz., természetben 6060 Tiszakécske, Vörösmarty u. 20. szám alatti ingatlan.

Közvetlen szomszédos ingatlan a Tiszakécske belterület 2 hrsz. alatti ingatlan, mely a Református Egyházközség tulajdonában van. Ezen ingatlanból szeretnék megvásárolni 120 m² nagyságú területet a két ingatlan közös telekhatárával azonos oldalon. Ezen területet hozzá szeretném csatolni a 4 hrsz. alatti ingatlanhoz. Ennek érdekében telekalakítási eljárást szeretnék kezdeményezni.

A hrsz: 2 és hrsz: 4 számú ingatlan nem azonos építési övezetbe tartozik, ezért a telekalakítást nem lehet elvégezni az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E§(6) bekezdése alapján, mely szerint:

„(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, zöldterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

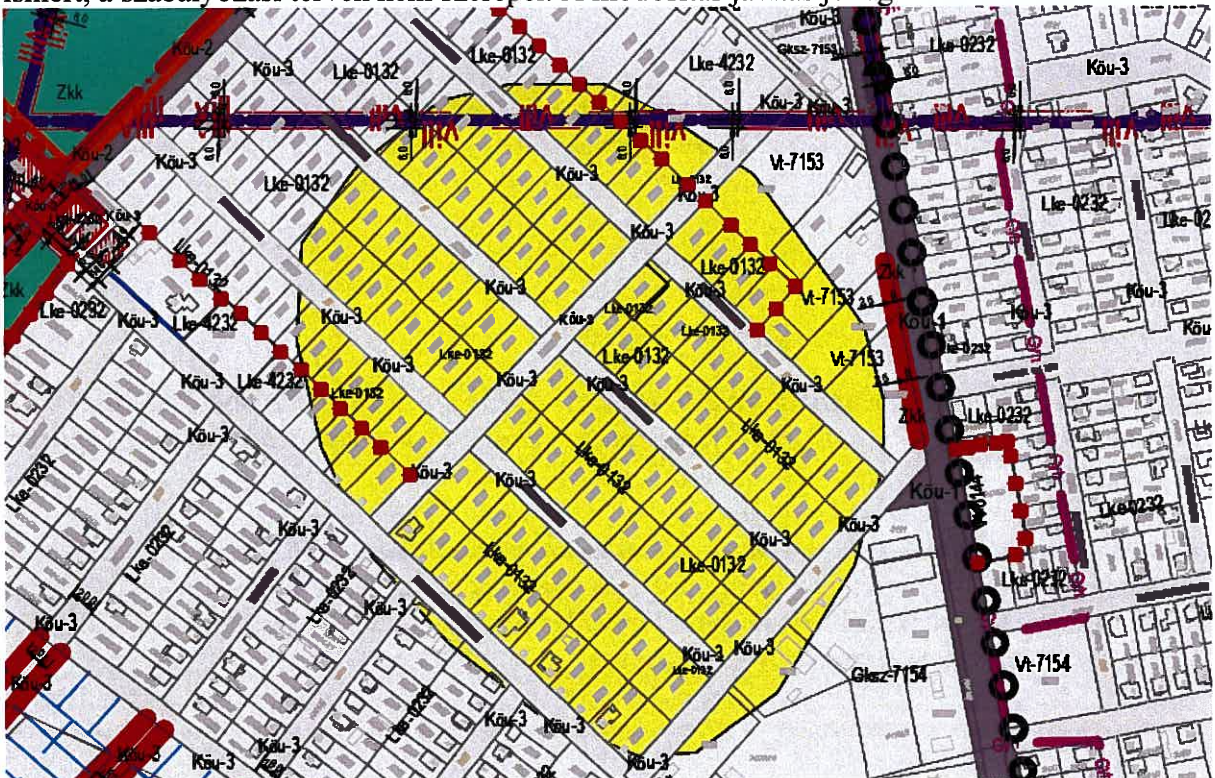
A telekalakítással a hrsz: 2 számú ingatlan tulajdonosa, a Református Egyházközség is megkereste a telekalakítási eljárásban szakkérdés vizsgálatban illetékes Állami Főépítész Irodát, ahonnan lényegében fenti választ kapta.



(szabályozási terv részlete)

Mivel a módosítás nem beruházás megvalósítása érdekében történne, telepítési tanulmányterv nem indokolt és nem szükséges. Mivel a 4. hrsz-ú telek területe nagyon kicsi, a módosítási kérelem támogatható. A térképen szereplő melléképületeket már lebontották, a telekalakításnak fizikai akadálya nincs, de a megszűnt épületeket a térképről törölni kell.

A **harmadik módosítás** a Polgármesteri Hivatal jelzése alapján szükséges nyilvántartott régészeti lelőhely feltüntetése, továbbá egy övezeti jel elírása okán. Mivel az érintett területen még vannak beépítetlen önkormányzati tulajdonú és természetes személyek tulajdonában lévő telkek, szükséges a régészeti lelőhely feltüntetése a terven, mivel ennek az építési engedélyezés során jelentősége van, ez az építetőkre nézve kötelezettségekkel jár. A régészeti lelőhely a terv készítésekor és még a településképvédelméről szóló rendelet készítésekor sem volt ismert, a szabályozási terven nem szerepel. A módosítás javítás jellegű.



(az érintett terület a terven sárgával jelölt)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) eljárási szabályai szerint kell lefolytatni a módosítási eljárást.

A R. 68.§-a értelmében

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől vagy a véleményezési dokumentáció hiánytalanná válásától számított 15 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 64. § (1) bekezdése szerinti szervezet és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.”

Mivel a kérelmek szerint a szabályozásnak csak egyes elemei (útszabályozás megszüntetése, övezethatár módosítása, más jogszabály alapján történő korlátozás ábrázolása) változnának, az egyeztetési eljárás a R. 68.§ (1) bb.) alapján egyszerűsített eljárásrenddel lefolytatható.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.

Tóth János
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET

„A” változat

HATÁROZAT-TERVEZET

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozat hozatalát javasolja a Képviselő-testületnek:

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2026. (.....) sz. határozata A Mintál Amina által készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról, a településrendezési terv módosításának elindításáról.

A Képviselő-testület megtárgyalta a Polgármester előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

- 1.) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a hiánytalanul benyújtott **telepítési tanulmánytervet és a határozat 1. mellékletét képező, a Képviselő-testületnek címzett feljegyzés tartalmát elfogadja azzal, hogy a tervben figyelembe kell venni a lakossági fórumon elhangzottakat.**
- 2.) A Képviselő-testület **településrendezési tervmódosítást indít egyszerűsített eljárással a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68. § (1) bb.) alapján.**
- 3.) A Képviselő-testület a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi elemeiről szóló, a határozat **2. mellékletét képező, a Képviselő-testületnek címzett főépítési feljegyzés tartalmát elfogadja.**
- 4.) A Képviselő-testület felkéri Tóth János polgármestert a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárás előkészítésére, a három oldalú tervezési szerződés megkötésére.

Határidő: értelemszerűen, folyamatos

Felelős: Tóth János polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

„B” változat

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozat hozatalát javasolja a Képviselő-testületnek:

**Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2026. (.....) sz. határozata
A Mintál Amina által készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról, a
településrendezési terv módosításának elindításáról.**

A Képviselő-testület megtárgyalta a Polgármester előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

- 1.) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a hiánytalanul benyújtott **telepítési tanulmánytervet nem fogadja el, és egyik ügyben sem indít módosítási eljárást.**
- 2.) A 2. és 3. ügyet az új településtervben vizsgálja.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth János polgármester

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2026. (.....) sz. határozata 1. sz. melléklete

Tiszakécske Város Főépítésze

FELJEGYZÉS

a

„Tiszakécske Bem utcát és Kolozsvári utcát összekötő tervezett út megszüntetése és útszabályozás megváltoztatása érdekében településrendezési tervmódosítás megalapozásához” tárgyú telepítési tanulmányterv tartalmáról

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a telepítési tanulmány elfogadásáról szóló **Képviselő-testületi határozat melléklete**

A Tiszakécske Bem utcát és Kolozsvári utcát összekötő tervezett kiszolgáló út megszüntetése érdekében készített alátámasztó telepítési tanulmányterv összhangban van Tiszakécske Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló **8/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelet előírásaival és a város településfejlesztési céljaival**. A telepítési tanulmányterv megfelel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VI. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. sz. mellékletében foglaltaknak.

Kecskemét, 2026. 02. 11.



Rédei Zsuzsa
települési főépítész

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2026. (.....) sz. határozata 2. sz. melléklete

Tiszakécske Város Főépítésze

FELJEGYZÉS

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete által 3 témában (Bem utcát és Kolozsvári utcát összekötő tervezett út megszüntetése, Vörösmarty u. 2 és 4 hrsz-ú telkek közötti övezethatár megváltoztatás, régészeti lelőhely rendezési terven történő ábrázolása) indított tervmódosításhoz szükséges Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalmáról

Jelen feljegyzés, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (7) bekezdése alapján készült, a feljegyzés elfogadásáról szóló **Képviselő-testületi határozat melléklete**

A településrendezési eszköz módosításhoz szükséges Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat kidolgozandó tartalma:

A módosítás léptékének megfelelően a települési, településrészi szintű vizsgálatok elhagyandók. Az alátámasztó munkarészeket a megértéshez szükséges szinten kell kidolgozni. Beépítési tervet nem kell készíteni, környezeti vizsgálat csak akkor szükséges, ha az érintett véleményező szervek azt előírták. Az alábbi tartalmat a tervező szükség esetén kiegészítheti.

Az alátámasztó és megalapozó munkarészek szükség szerinti tartalommal, **összevontan készülhetnek**. Az alátámasztó rajzi javaslatok ebben a dokumentumban szerepelnek

Megalapozó vizsgálat

- A rendezéssel érintett terület bemutatása
- A hatályos területrendezési tervekkel való kapcsolat vizsgálata
- A hatályos településrendezési tervvel való kapcsolat vizsgálata
- Épített környezet, területhasználat vizsgálata
- Környezeti hatások és feltételek
- Értékelés

Alátámasztó javaslat

- Településrendezési javaslat
- Változás összefoglalója
- Szakági javaslatok csak érintettség esetén

Jóváhagyandó munkarész

- Településszerkezeti terv módosítása (határozat-tervezet és rajzi mellékletei)
- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet-tervezet és rajzi mellékletei)

Mellékletek

Az eseti módosításhoz a területrendezési összhang igazolást és a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő

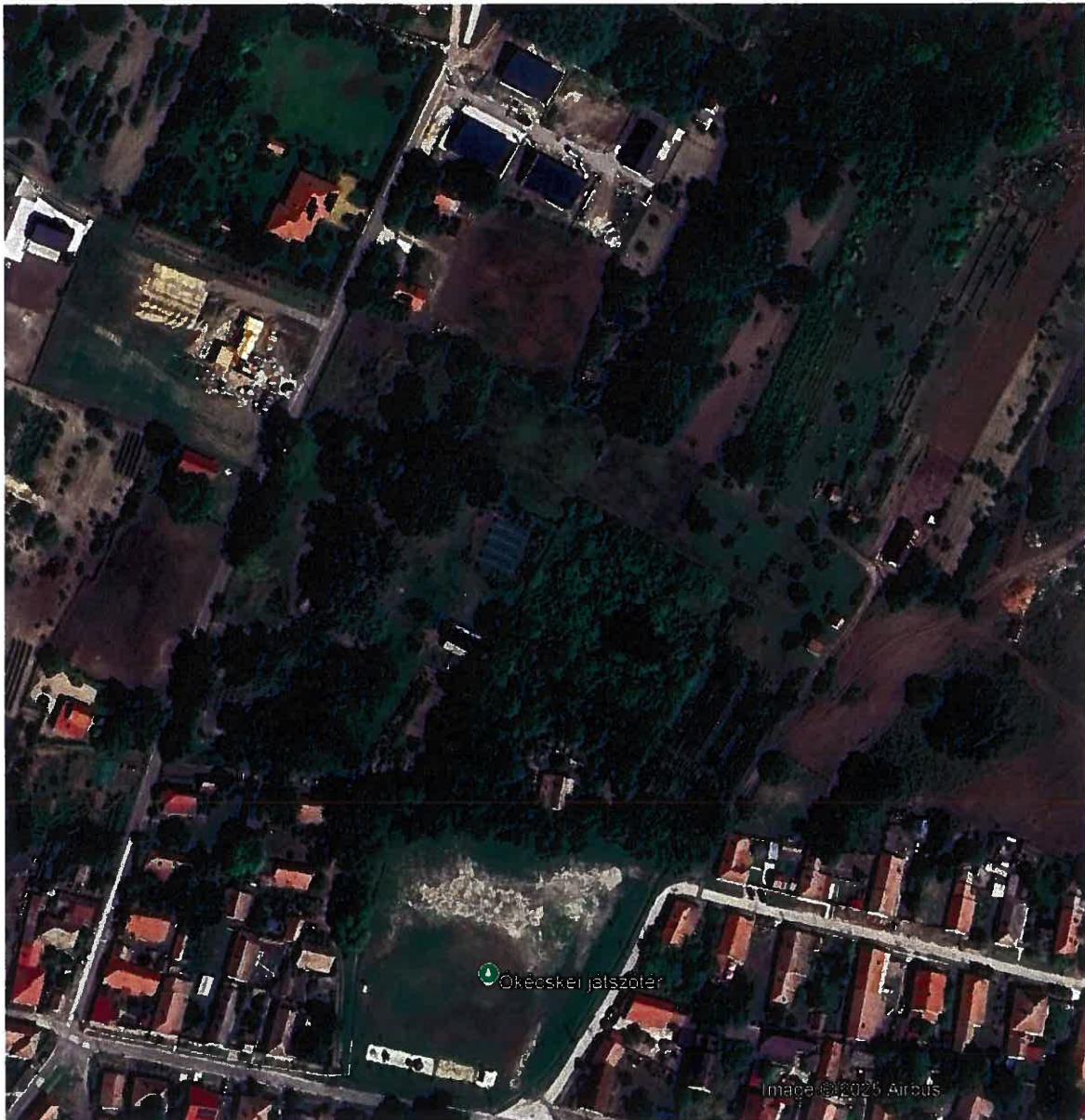
részletezettséggel kell kidolgozni. **Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja, elhagyhatók.**

Kecskemét, 2026. 02. 11.



Rédei Zsuzsa
Települési főépítész

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TISZAKÉCSKE
BEM UTCÁT ÉS KOLOZSÁRI UTCÁT ÖSSZEKÖTŐ TERVEZETT ÚT MEGSZÜNTETÉSE
ÉS ÚTSZABÁLYOZÁS MEGVÁLTOZTATÁSA ÉRDEKÉBEN
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁS MEGALAPOZÁSÁHOZ**



A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVET KÉSZÍTETTE:

Rédeiné Bondor Klára ev. településtervező

TN: É1, TT-03-0093

6000 Kecskemét, Mécses u. 40.

A Mintál Amina kezdeményezésére indított településrendezési tervmódosításhoz készített, a Tiszakécske Bem utca-Kolozsvári utca-Thököly utca és annak folytatása, valamint az 5282, 5283, 5280/1, 5306/1-2, 5284/1, 5284/2, 5293/3, 5294, 5304, 5305, 5306/1, 5307, 5308, 5309, 5277, 5279, 5310, 5281/1, 5281/3 hrsz-ú utakat érintő útszabályozás megváltoztatására irányuló településrendezési tervmódosítás előkészítéséhez szükséges **telepítési tanulmányterv** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VI. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. sz. melléklete**, valamint Tiszakécske **Város Főépítésze feladat-meghatározása alapján készült.**

Kecskemét, 2026. 01. 21.



Rédeiné Bondor Klára



Települési Főépítész:

Rédei Zsuzsa

TARTALOMJEGYZÉK

I. Általános ismertetés

1. Előzmények
2. Fejlesztési cél bemutatása (beruházás jellege, beruházó személye), telepítési tanulmányterv tartalma
3. A fejlesztéssel érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása (közvetlenül érintett terület, közvetve érintett terület)
4. Területrendezési tervekkel való összhang
5. Településfejlesztési dokumentumokkal való összhang
6. Településrendezési termódosítás szükségessége

II. Részletes ismertetés

1. Településrendezés
 - a) településrendezési szempontú besorolás, szabályozási előírások
 - c) az egyes telkek beépítésére vonatkozó további előírások
 - d) az érintett terület tulajdonviszonyai
2. Közlekedés
 - a) hálózati szerep
 - b) keresztmetszetek, csomópontok helye
 - c) közlekedési módzatok (közösségi közlekedés, gyalogos- és kerékpáros közlekedés)
 - d) kicsatlakozó utak helye, csatlakozó területek feltárhatósága, telkek megközelítése
3. Szakági munkarészek
 - a) várható környezeti hatások és szükséges beavatkozásokra vonatkozó javaslat
 - b) zöldfelületrendezés
 - c) környezetvédelem, zajvédelem
 - d) infrastruktúra-igények, közművek felszíni és a felszín alatti építményei
4. Szabályozási koncepció, beépítési javaslat

III. Várható költségek és településrendezési szerződésben rögzítendő kérdések

1. A várható közfejlesztések köre
2. Nyilatkozat a telepítési tanulmányterv, a beruházás és a településtervezés költségeinek vállalásáról

Felhasznált dokumentumok

- Megvalósíthatósági tanulmányterv és műszaki leírás, készítette: Kristóf Építész Iroda Kft. 2025.
- Tiszakécske Város Integrált településfejlesztési stratégiája
- Tiszakécske Város hatályos településrendezési eszközei

Vonatkozó jogszabályok

- 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 19. § (2)-(7) bekezdés, 7. melléklet
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet - az országos településrendezési és építési követelményekről 2021. július 15-én hatályos állapota
- Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének 2/2024. (II.26.) önkormányzati rendelete Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési Tervéről
- Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2016. (IV. 28.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról
- Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2017 (XII.21.) önkormányzati rendelete a településképvédelméről

I. Általános ismertetés

1. Előzmények

Az 5284/1, 5284/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa 2024. év novemberében kezdeményezte a szabályozási terv módosítását, mert telkeinek telek-csoport újra osztását a földügyi hatóság az állami főépítész állásfoglalása alapján elutasította azzal az indoklással, hogy a telekosztással kialakuló 12 m² területű közút gépjárművel nem közelíthető meg.

Az út változatlan területű délre eltolásával a probléma orvosolható lett volna, de a tervezet partnerségi egyeztetése során az úttal érintett tulajdonosok sérelmezték ezt.



Fenti ábra szerint az útszabályozás módosításával az 5282 hrsz-ú ingatlan útszabályozás után megmaradó területe nőtt volna (sárgával alászínezett terület) az 5283 hrsz-ú telek útszabályozás után visszamaradó területe 12 m²-rel csökkent volna. A lakossági fórumon az érintettek azt kérték, hogy az utat északabbra toljuk úgy, hogy a meglévő telekhatártól északra és délre 6-6 méterre kerüljön az út. A kérés igazságosnak tűnik, de az északi oldalon meglévő házak miatt ez nem volt teljesíthető, az épületeknek gyakorlatilag nem maradna előkertjük. Végül az önkormányzat úgy döntött, hogy a módosítási eljárást megállítja, így a tervezet nem került államigazgatási véleményezésre.

Az 5284/1, 5284/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa 2025. év szeptemberében ismét kezdeményezte a szabályozási terv módosítását azzal, hogy az 5283 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával sikerült megegyeznie és csatolja annak hozzájárulását, de az 5283 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa meggondolta magát, így ezt a csekélyke módosítást tartalmazó eljárást nem lehetett folytatni. Ekkor Mintál Amina újra kezdeményezte telepítési tanulmányterv becsatolásával a rendezési terv módosítását.

A telepítési tanulmány partnerségi egyeztetése során kiderült, hogy az érintett tulajdonosoknak nem felel meg a telepítési tanulmányban foglalt javaslat, így a telepítési tanulmányt a képviselő-testület nem fogadta el.

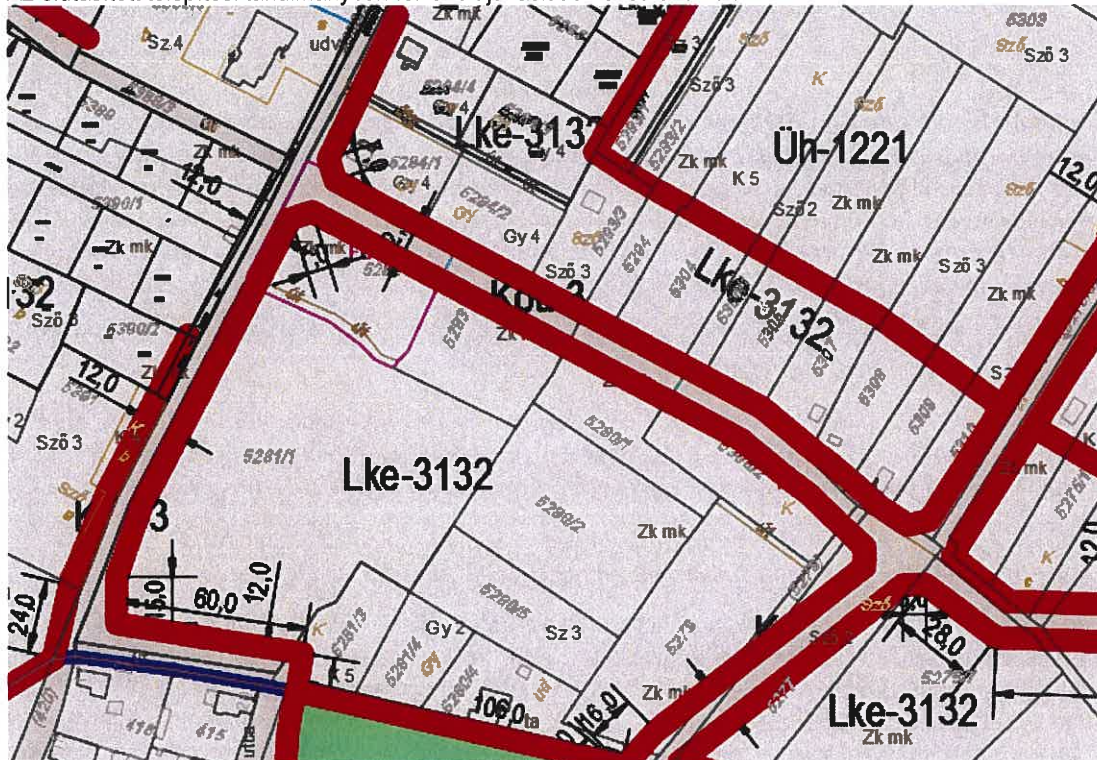
Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 232/2025. (X.30.) számú határozatával

az alábbi döntést hozta:

- 1.) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a **Mintál Amina által hiánytalanul benyújtott telepítési tanulmánytervet a partnerségi eljárásban beérkezett tiltakozások figyelembevételével nem fogadja el, és a tárgyban nem indít településrendezési tervmódosítási eljárást.**

2025. december 29-én megjelent a Magyar Közlöny 159. számában a 448/2025.(XII.29.) Korm. rendelet egyes építésügyi és területrendezési tárgyú kormányrendeletek módosításáról, amely több vonatkozó jogszabályt megváltoztatott, így lehetőség van a korábbi javaslat újra gondolására és új javaslat megtételére, illetve a településrendezési eszközök módosítása is lehetővé válik.

Az elutasított telepítési tanulmányban felvázolt javaslat a következő volt:



hatályos szabályozási tervi kivonat



a korábbi telepítési tanulmánytervben javasolt szabályozási termódosítás

A javaslat lényege: úgy biztosítani a tömb feltárását, hogy valamennyi ingatlan megközelíthető legyen, és a többször vitatott 5282, 5283, 5280/1, 5284/2 útszakasz megszűnt volna, helyette a tömböt délről tárta volna fel egy kiszabályozott út. A Bem utcát és Kolozsvári utcát összekötő útszakasz megszüntetése az Állami Főépítész állásfoglalása alapján új beépítésre szánt terület kijelölésének minősült volna, ami azzal a következménnyel járt volna, hogy a megszűnő útszakasszal azonos területű már korábban kijelölt beépítésre szánt területet kellett volna visszasorolni mezőgazdasági-, zöld- vagy természetközeli területbe

csereterületkét. Ilyen terület nem áll rendelkezésre, továbbá a délről indított útszabályozás ellen tiltakozott az 5281/1 és 5281/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, ezért a telepítési tanulmánytervet a képviselő-testület nem fogadta el és nem indított településrendezési tervmódosítást.

A 448/2025(XII.29.) Korm. rendelet a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletet a következőképpen módosította:

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b)²²¹ ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

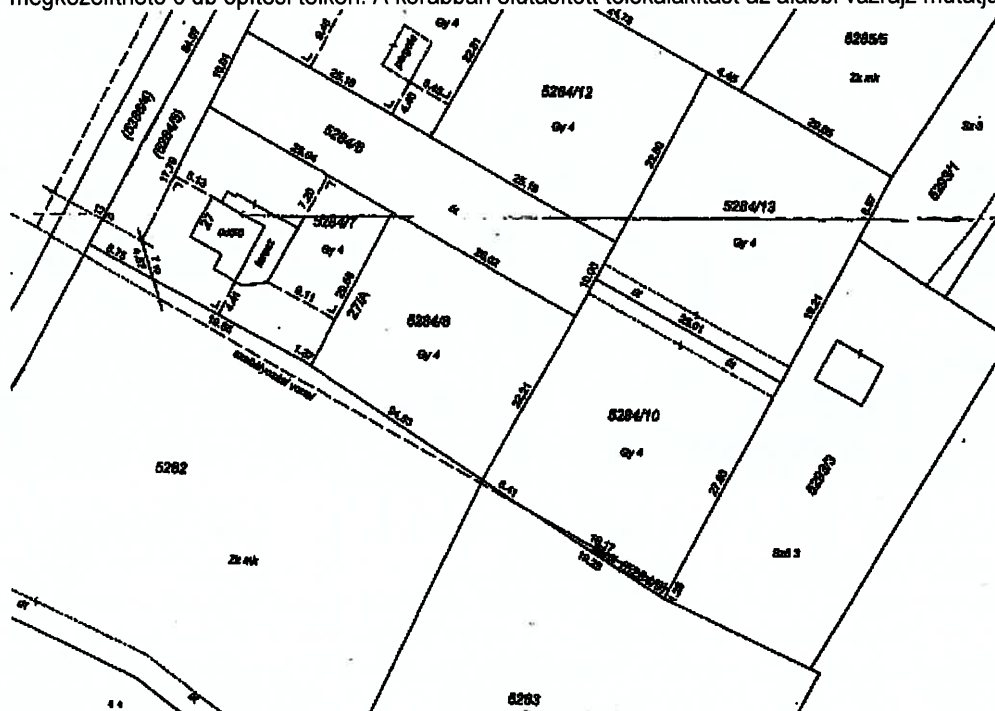
c)²²² a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

(4a)²²³ A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

Fenti szabályváltozás lehetővé teszi a többször vitatott 5282, 5283, 5280/1, 5284/2 hrsz-ú telkeket érintő útszakasz megszüntetését csereterület biztosítása nélkül, továbbá azt is, hogy a déli, 5281/1 és 5281/3 hrsz-ú utakat érintő útszakasz ne kötelező kiszabályozott útként, hanem csak javasolt kiszolgáló útként kerüljön a terven feltüntetésre. Fentiek alapján készülhet egy új, valamennyi tulajdonos számára elfogadható javaslat, amely az önkormányzat számára sem jelent telekalakítási vagy útlejegyzési kényszert.

2. Fejlesztési cél bemutatása (beruházás jellege, beruházó személye), telepítési tanulmányterv tartalma

Az 5284/1-4 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai lakópark jellegű beépítést szeretnének, önálló magánútról megközelíthető 6 db építési telken. A korábban elutasított telekalakítást az alábbi vázrajz mutatja:



A Bem utca felőli 2 telek is a középű 10 m széles magánútról lenne megközelíthető, a leendő út telekhatárán a kaput már meg is építették.

A szomszédos tömb már ilyen módon kialakult és beépült:



A megépült „kis lakópark” a kezdeményezéssel érintett terület felől.

Jelen telepítési tanulmányterv célja a településrendezési terv módosításának megalapozása.

A telepítési tanulmányterv készítését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 19. § (2) értelmében a településrendezési eszközök módosítási kérelméhez telepítési tanulmányterv szükséges.

„19.§ (2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.”

A R. (4) bekezdése értelmében a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát a települési főépítész határozza meg a R. 7. melléklete figyelembevételével olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők. Ennek alapján a települési főépítész az alábbi tartalmi követelményeket állapította meg:

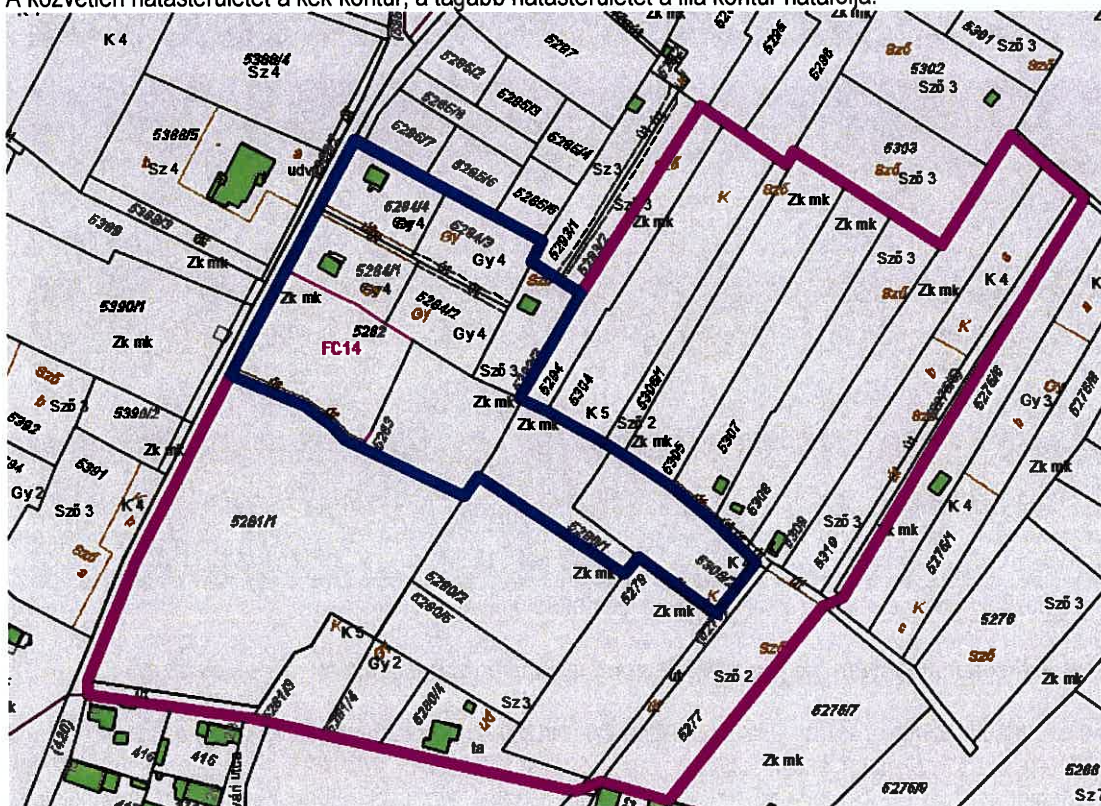
A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei:

A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv elhagyható, helyette az egyes telkek építési helyének ábrázolása szükséges, épülettervet, látványterveket, mivel családi lakóházak építése tervezett, nem szükséges készíteni
- c) a beépítéssel összefüggő infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

3. A fejlesztéssel érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása (közvetlenül érintett terület, közvetve érintett terület)

A fejlesztéssel érintett területnél nagyobb terület vizsgálata szükséges és indokolt.
A közvetlen hatásterületet a kék kontúr, a tágabb hatásterületet a lila kontúr határolja.





A Bem utca



burkolt útja

a vizsgálat alá vont terület



A területen lévő épületek



A vitatott út még nincs kialakítva, gyepként művelik



4. Területrendezési tervekkel való összhang



Országos területrendezési terv (MaTrT) részlete



Vármegyei területrendezési terv (BKVMTrT) részlete



A vizsgálat alá vont terület a MaTrT-ben települési térségbe, a vármegyei területrendezési tervben-tévesen-részben települési, részben mezőgazdasági térségbe sorolt, ugyanakkor a településrendezési tervben 2016 óta (és már előtte is) beépítésre szánt terület vegyesen lakó és üdülő területhasználattal.

Jelen telepítési tanulmányterv a hatályos településrendezési tervből kiindulva beépítésre szánt területen belüli változások javaslatára irányul.

Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A fejlesztéssel érintett terület sem, a tágabb hatásterülete sem érintett az országos ökológiai hálózat elemeivel, a nagyvízi meder övezetével, a vízjárta területek

övezetével. A vármegyei övezetek közül 12 övezettel érintett a település, de ezeknek jelen fejlesztésre nincs hatása.

5. Településfejlesztési dokumentumokkal való összhang

A hatályos településfejlesztési koncepciót (TFK) a Képviselő-testület 139/2015(XII.17.) számú határozatával hagyta jóvá. A TFK elsődleges prioritásként szerepelteti a népességmegtartó képesség növelését, melyhez megfelelő számú, méretű és a településszerkezetben arányosan elhelyezkedő lakótelkekre van szükség. A jelenlegi szabályozási környezetben a rendezési terv szerinti lakótelkek nem tudnak kialakulni, mert a terület tulajdonosai nem tudnak megegyezni a szükséges közlekedési célú közterületek kialakítása tekintetében. Ezért van az, hogy egy-egy nagyobb telket, telektömböt magánutakkal tárnak fel, amely se nem gazdaságos, se nem célszerű, de egyedül célra vezető. Ilyen értelemben tehát **a jelen módosítási szándék összhangban van a hatályos településfejlesztési koncepcióval.**

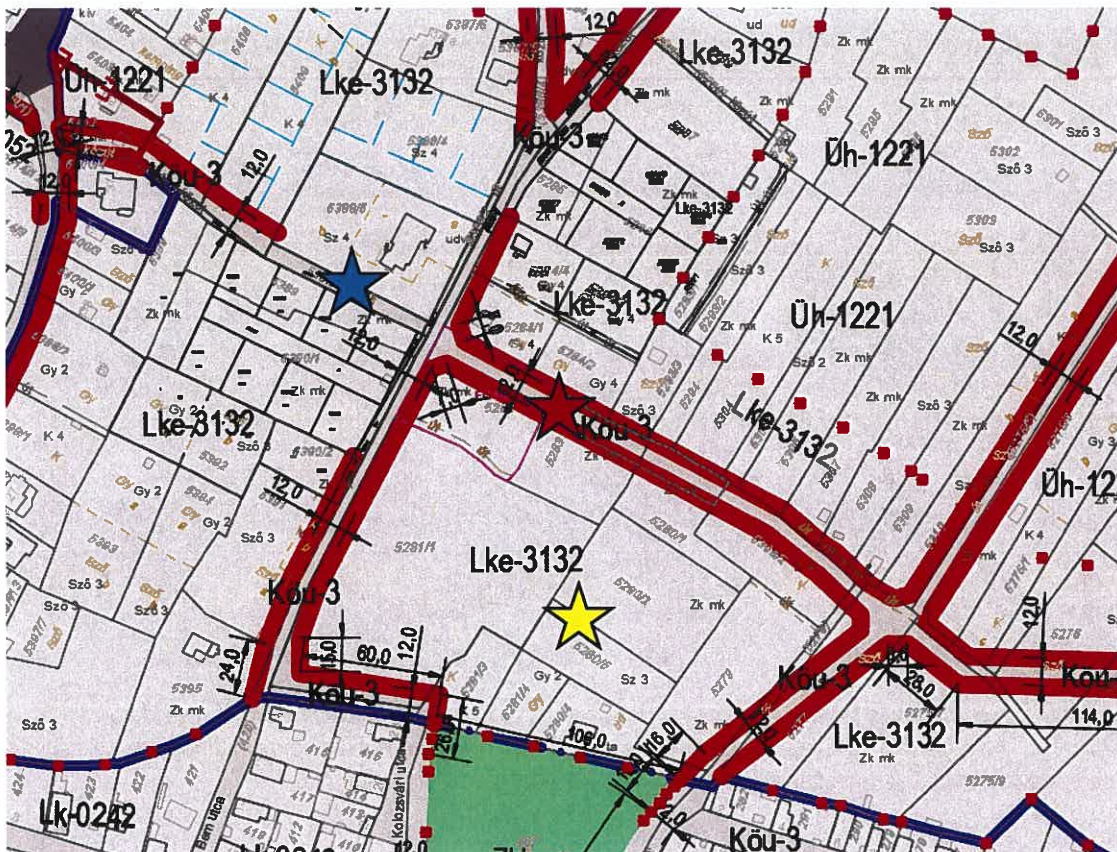
Az integrált településfejlesztési stratégiát (ITS) a Képviselő-testület 105/2015(IX.24.) számú határozatával hagyta jóvá. A két dokumentum (ITS és TFK) közös megalapozó vizsgálat alapján készült. Az ITS középtávú stratégiai céljai között kiemelt szerepe van népességmegtartó képesség erősítésének, a fenntartható, élhető, minőségi környezet kialakításának. Ebbe illeszkedik szervesen jelen fejlesztés is, tehát **illeszkedik az ITS stratégiai céljaihoz** és fejlesztési terveihez.

6. Településrendezési termódosítás szükségessége

Amint azt a bevezetőben ismertettük, a vizsgálat alá vont területen a telekalakításokat nem tudják végrehajtani, mert a Bem utcát a Thököly utcával összekötő kiszolgáló út Bem utcai csatlakozását a tulajdonosok akadályozzák, sérelmesnek tartják.

Megszűnt a Bem utcát a Fürdő utcával átkötő utcaszakasz szabályozása a Bem utcai útkapcsolatnál, mert a tervezett utat magánútként alakították ki, amelyet annak tulajdonosa elzárt a közhasználat elől.

A módosítást a tulajdonos többszöri kérelmére a Képviselő-testület a legutóbbi termódosításkor hagyta jóvá. (lenti szabályozási tervrészleten kék csillaggal jelölt szakasz)



A vizsgálat alá vont tömb jelenleg feltáratlan, több zárványtelket is tartalmaz. (fenti ábrán sárga csillaggal jelölt a vizsgálat alá vont tömb és piros csillaggal a kérdéses, vitatott átkötő kiszolgáló út)

A tömböt északról határoló útszakasz (piros csillaggal jelölt) éppen a Bem utcai csatlakozásnál nem tud kialakulni, így itt telket alakítani, valamint a Bem utca menti telkeket beépíteni nem lehet.

Indokolt egy másik lehetséges tömbfeltárást kialakítani, amely a belső telkek közütről történő megközelítését biztosítaná, és lehetővé tenné a telekalakítást. Ez két részre osztaná a nagy kiterjedésű tömböt, ezzel lehetővé téve a szakaszos telekalakítást.

Az előző telepítési tanulmány partnerségi egyeztetése során kiderült, hogy a közúti feltárási bemutatott változata nem nyerte el a tulajdonosok tetszését, az utca kialakítása még nem időszerű. Másfelől a többi ingatlantulajdonos szeretne telket alakítani, de amíg a rendezési terv ezt nem támogatja, nem tudnak elindulni.

A tömbfeltárási szükséges, de mert a feltárási út kialakításának helye még nem megegyezésen alapul, a feltárási utat csak javasolt kiszolgáló útként lehet szerepeltetni, esetleg be nem építhető telekrészként ábrázolva. Ezzel a távlati út kialakítási lehetősége biztosított, de maga az útkialakítás csak a telekosztással együtt, a tulajdonosok közös akaratával történhet meg.

Javasolt a területre településrendezési szerződési kötelezettséget előírni, amely biztosítja, hogy a tulajdonosok esetleg a többi tulajdonos ellehetetlenítésével ne egyenként próbáljanak telket alakítani, hanem a településrendezési szerződésben (TRSZ) vállaltak szerint a kialakuló utca arányos teherviseléssel tudjon megvalósulni a meglévő tulajdoni hányadok arányában. A módosítás indokolt.

II. Részletes ismertetés

1. Településrendezés

a) településrendezési besorolás, szabályozási előírások



A vizsgálat alá vont tömb és az azt határoló tervezett közöttől északra lévő egy telekmélységű sáv Lke kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt. Az útszabályozás, vagy más nyomvonalon történő utca kijelölés a beépítésre szánt területek rendeltetésének módosításával nem jár.

A hatályos övezeti jel: Lke-3132, melynek tartalma:

Övezeti jel	Érték
Lke	kertvárosias lakóterület építési övezet
3	500 m ² -es kialakítható terület
1	szabadon álló beépítési mód
3	30%-os maximális beépíthetőség
2	5 m-es max. épületmagasság

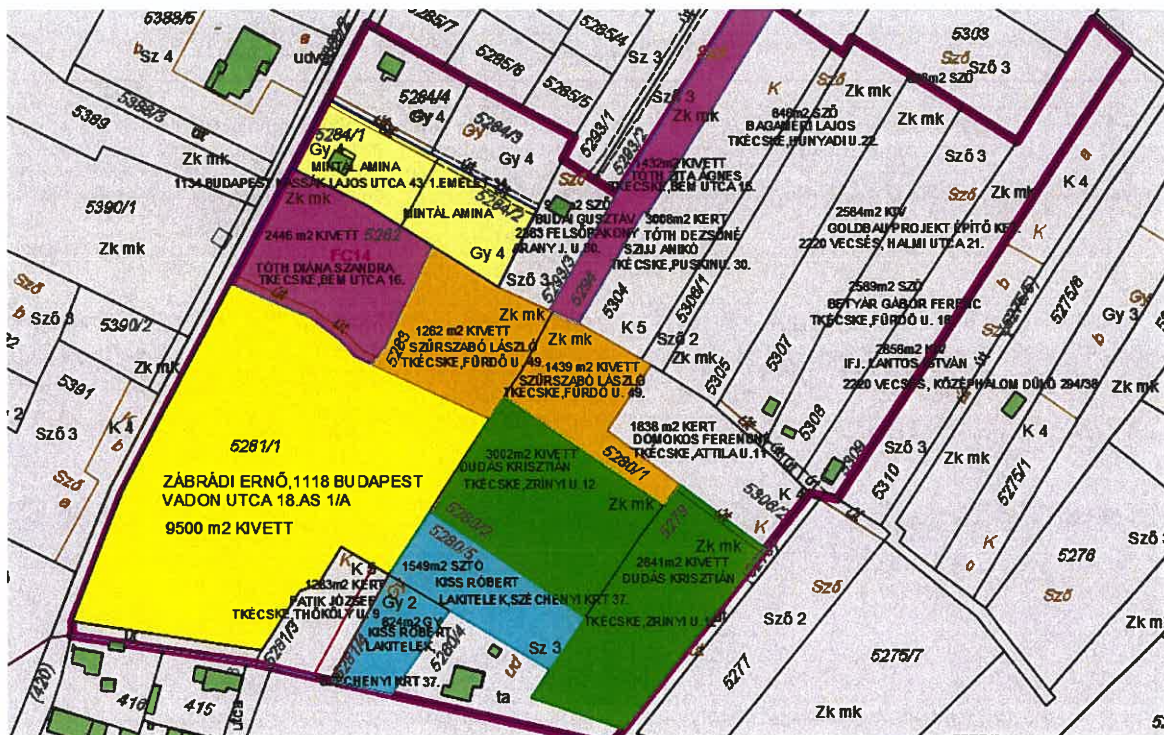
Telekalakítási szempontból a többi helyi szabály nem releváns. Megjegyzendő, hogy a TÉKA kertvárosias lakóterület építési övezetben 600 m² alatti területű telekalakítást nem tesz lehetővé, ezért a telekfelosztás során törekedni kell arra, hogy 600 m²-nél kisebb telek ne alakuljon ki. Ez elsősorban a később kialakuló telkekre igaz, mert ezt a területet valószínűleg csak az új településtervezet hatálya lépése után fogják felosztani. Amíg a jelenlegi szabályozási terv van hatályban, 500 m²-es telkek is kialakíthatók.

c) az egyes telkek beépítésére vonatkozó további előírások

Nem releváns

d) az érintett terület tulajdonviszonyai

Felületi színjelöléssel láttuk el az azonos személyek tulajdonában lévő ingatlanokat a rendelkezésünkre bocsájtott tulajdoni lapok alapján.



A vizsgált területre vonatkozó adatok:

Hrsz	Tulajdonos	Övezeti besorolás	Terület (m ²)	Szabályozással érintett	Jelenlegi művelési ága
5284/1	Mintál Amina 1134 BUDAPEST Kassák Lajos utca 43. 1.emelet 34.	Lke-3132, és Köu	1088	érintett, gazd. épülettel beépített	kivett, gyüm. 3,97 AK
5284/2	Mintál Amina 1134 BUDAPEST Kassák Lajos utca 43. 1.emelet 34.	Lke-3132, és Köu	1088	érintett, beépítetlen zárványtelek	gyümölcsös 3,97 AK
5293/3	Budai Gusztáv és társai 2364 ÓCSA, Géza fejedelem utca 33.	Lke-3132, és Köu	950	érintett, gazd. épülettel beépített zárványtelek	szőlő 4,95 AK
5294	Tóth Zita Ágnes és társai Tiszakécske, Bem u. 16.	Lke-3132, és Köu	1432	érintett, beépítetlen	kivett ,00
5304	Tóth Dezsőné, Tkécske, Béke u. 54. Szíjj Anikó Tkécske, Puskin u. 30.	Lke-3132, és Köu	30008	érintett, beépítetlen	kert 9,42 AK
5306/1	Bagaméri Lajos, Tiszakécske, Hunyadi u. 22.	Lke-3132, és Köu	846	érintett, beépítetlen zárványtelek	szőlő 3 min. o. 2,29 AK
5305	?	Lke-3132, és Köu	2534	érintett, beépítetlen	kivett ,00
5307	GOLDBAU PROJEKT ÉPÍTŐ KFT. 2220 Vecsés, Halmi u. 21.	Lke-3132, és Köu	2584	érintett, gazd. épülettel beépített	kivett ,00
5308	Betyár Gábor Ferenc, Tkécske, Fürdő u. 18.	Lke-3132, és Köu	2589	érintett, gazd. épülettel beépített	szőlő, 13,49 AK
5309	ifj. Lantos István és Lantos Krisztina 2220 Vecsés, Középhalom d. 294/38.	Lke-3132, és Köu	2586	érintett, gazd. épülettel beépített	kivett

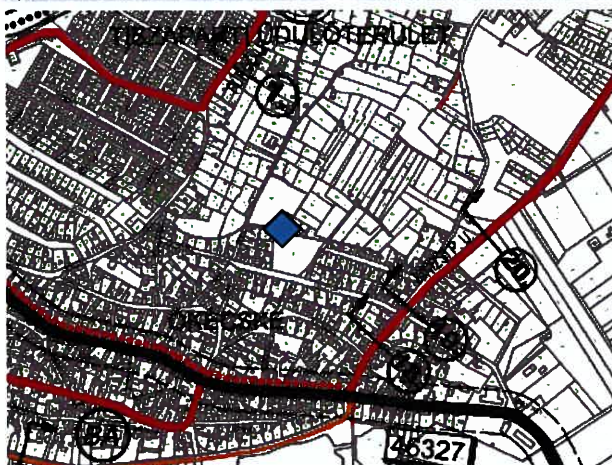
Hrsz	Tulajdonos	Övezeti besorolás	Terület (m ²)	Szabályozással érintett	Jelenlegi művelési ága
5306/2	Domokos Ferencné, Tiszakécske, Attila u. 11.	Lke-3132, és Köu	1838	érintett, beépítetlen	kert, 6,71 AK
5280/1	Szűrszabó László, Tiszakécske Fürdő u.49.	Lke-3132, és Köu	1439	érintett, beépítetlen zárványtelek	kivett
5283	Szűrszabó László, Tiszakécske Fürdő u.49.	Lke-3132, és Köu	1862	érintett, beépítetlen zárványtelek	kivett
5282	Tóth Diána Szandra, Tiszakécske, Bem u. 16.	Lke-3132, és Köu	2446	érintett, beépítetlen	kivett
5281/1	Zábrádi Ernő 1118 Budapest, Vadon u. 18. AS 1/a	Lke-3132, és Köu	9513	érintett, beépítetlen	kivett
5281/3	Patik József Tiszakécske, Thököly 9	Lke-3132, és Köu	1283	érintett, beépítetlen	kert, 4,02 AK
5281/4	Kiss Róbert Lakitelek, Széchenyi k.37.	Lke-3132, és Köu	824	nem érintett, beépítetlen	gyüm., 5,37 AK
5280/5	Kiss Róbert Lakitelek, Széchenyi k.37.	Lke-3132, és Köu	1549	érintett, beépítetlen zárványtelek	szto., 4,04 AK
5280/4	Kiss László Tkécske, Szabolcska 15. Szabó Julianna Tkécske, Thököly 1/a Szabó Ilona Tkécske, Kinizsi 14.	Lke-3132, és Köu	1358	nem érintett, kivett tanya	kivett
5279	Dudás Krisztián Tkécske, Zrínyi 12	Lke-3132, és Köu	2841	érintett, beépítetlen	kivett
5280/2	Dudás Krisztián Tkécske, Zrínyi 12	Lke-3132, és Köu	3002	nem érintett, beépítetlen, zárványtelek	kivett

A tömb egésze további telekalakítás szempontjából feltáratlan, több telek zárványtelek, azaz közvetlen közterület kapcsolattal nem rendelkezik, csak szolgalmi joggal közelíthető meg más telken keresztül. A tulajdonosok nagy száma miatt közterületi útról célszerű a területfeltárása, mert magánutak kialakításához túl nagy a tömb. A TÉKA magánutat már 8 m szélességgel is megenged, ami sok telek esetében keskeny, a közművek magánúton nem vezethetők, ezért közterületként közúti közlekedési terület kiszabályozása lenne indokolt.

A mezőgazdasági művelésű (nem kivett) telkeket művelésből ki kell vonni, a termőföld más célú hasznosítására a földügyi hatóságtól engedélyt kell kérni. A belterületbe vonást- ahol szükséges-végre kell hajtani.

2. Közlekedés

a) hálózati szerep



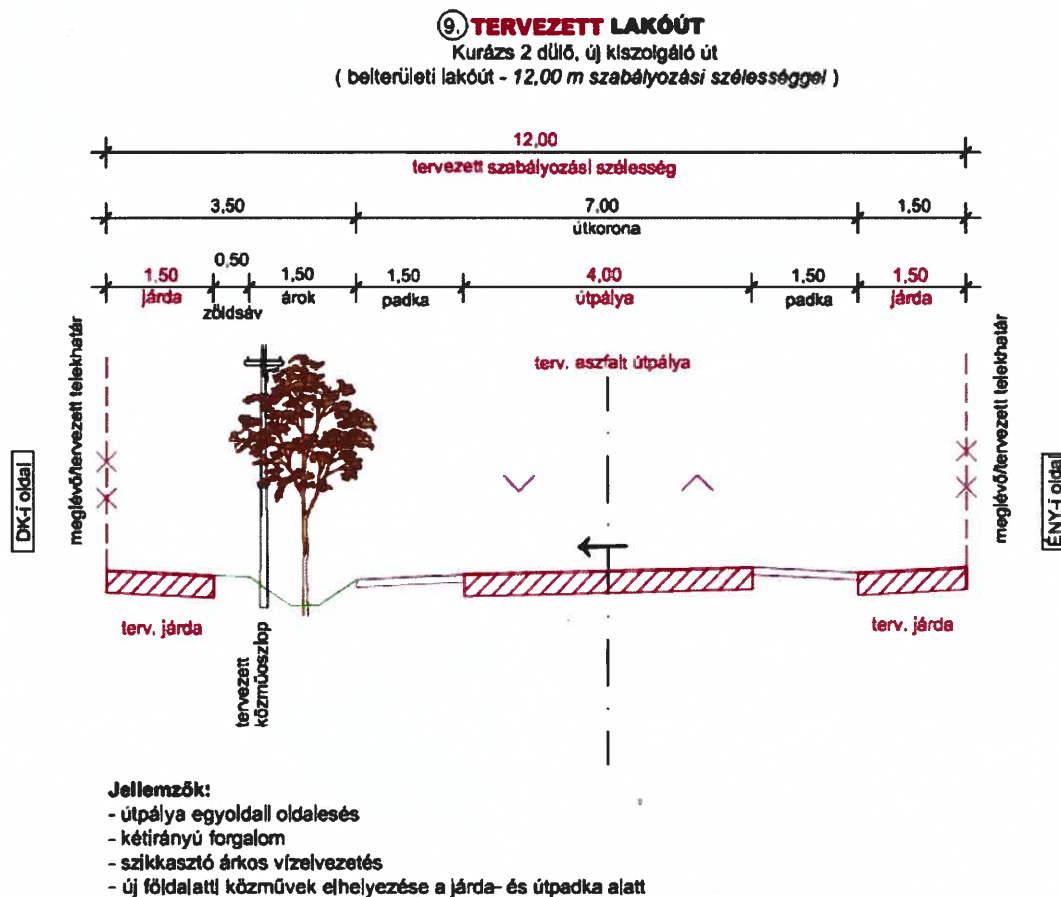
A vizsgált tömb sem országos közúttal sem meglévő vagy tervezett helyi gyűjtőúttal nem érintett.

A közterületként kialakítandó kiszolgáló út legkisebb szélessége tervezett út esetében legalább 12 m, ezért magánútként történő kialakítás esetén is ezt kell tartani.

A tömb más nyomvonalon történő feltárása lehetséges és ez a megoldás szakaszosan is végrehajtható lehet. (A kék rombusz jelzi a kérdéses tömböt, látszik, hogy semmilyen úttal nem feltárt, a kiszolgáló úttal történő feltárás szükséges és indokolt

b) keresztmetszetek, csomópontok helye

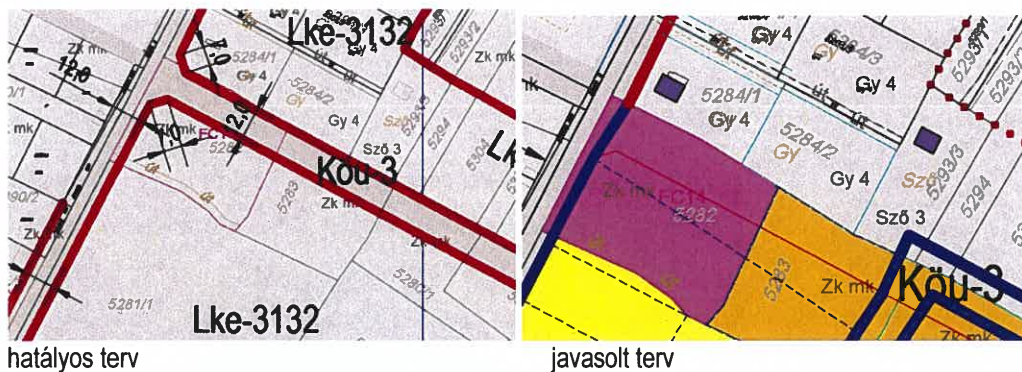
A tervezett kiszolgáló (lakóút) keresztmetszényét a HÉSZ 5. melléklete tartalmazza, eszerint kell a kiszabályozott utcát és javasolt a magánutat megvalósítani. Az útburkolat és járda később is megvalósítható, de az árkokat és a növényzetet ki kell alakítani.



c) közlekedési módzatok (közösségi közlekedés, gyalogos- és kerékpáros közlekedés)

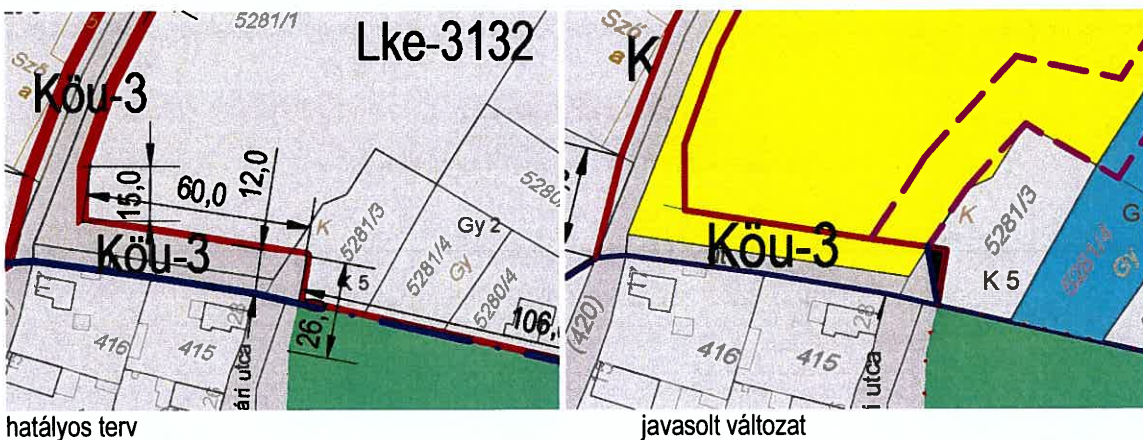
A területet közösségi közlekedés nem érinti, az a megfelelő feltárás után is csak gépjárművel, kerékpárral vagy gyalogosan lesz megközelíthető.

d) kicsatlakozó utak helye, csatlakozó területek feltárhatósága, telkek megközelítése



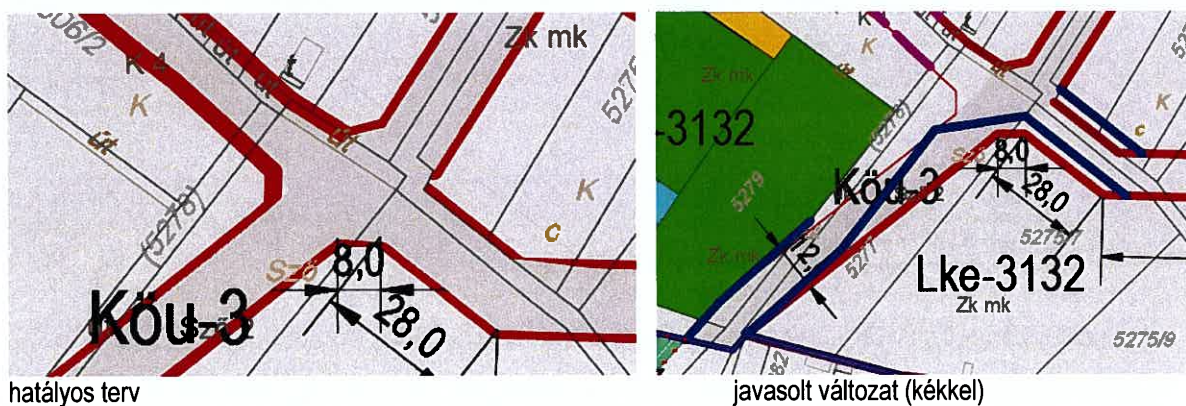
Az 5282, 5283, 5284/1 és 5284/2 hrsz-ú telkeket érintő még ki nem alakított útszakasz megszüntethető, mert az 5282, 5284/1 telkek a Bem utcáról közvetlenül megközelíthetők, az 5284/2 hrsz-ú telek magánútról történő megközelítése biztosított lesz, az 5283, 5280/1 hrsz-ú ingatlanok pedig más nyomvonalon lesznek

megközelíthetők. (fenti ábrán kék vonal jelzi)
 Új csomópont alakul ki a Bem utca felől a déli oldalon



Az 5281/3 hrsz-ú telekből a fekete háromszög (fenti jobboldali ábra) területével kisebb terület kerül kiszabályozásra, így a Kolozsvári utca Bem utcával összekötése kialakul, az nem válik zsákutcává. A későbbi telekalakítást a lila szaggatott vonallal jelölt leendő utca (kiszolgáló út) kialakítása teszi lehetővé. A kiszolgáló út- amennyiben az legalább 12 m széles- akár közútként is kialakítható, amennyiben erről a településrendezési szerződés rendelkezik.

Az út az 5278 hrsz-ú önkormányzati út telekhatárára kerülne át, így a csomópont geometriája megváltozik, igazságosabb terület-igénybevétellel jár



A jobboldali javasolt változaton pirossal a hatályos, kékkel a javasolt szabályozási vonalak, lila szaggatott a javasolt kiszolgáló út nem kötelező szabályozási vonallal



A tömbfeltáró kiszolgáló út javasolt helye lila szaggatott vonallal ábrázolt a jobboldali ábrán. Amennyiben az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa nem akarna telket alakítani, a szaggatott utat máshol is vissza lehet vezetni a Thököly

utcára azért, hogy zsákutca ne alakuljon ki. Ennek módosztatát szintén a településrendezési szerződésben javasolt tisztázni.

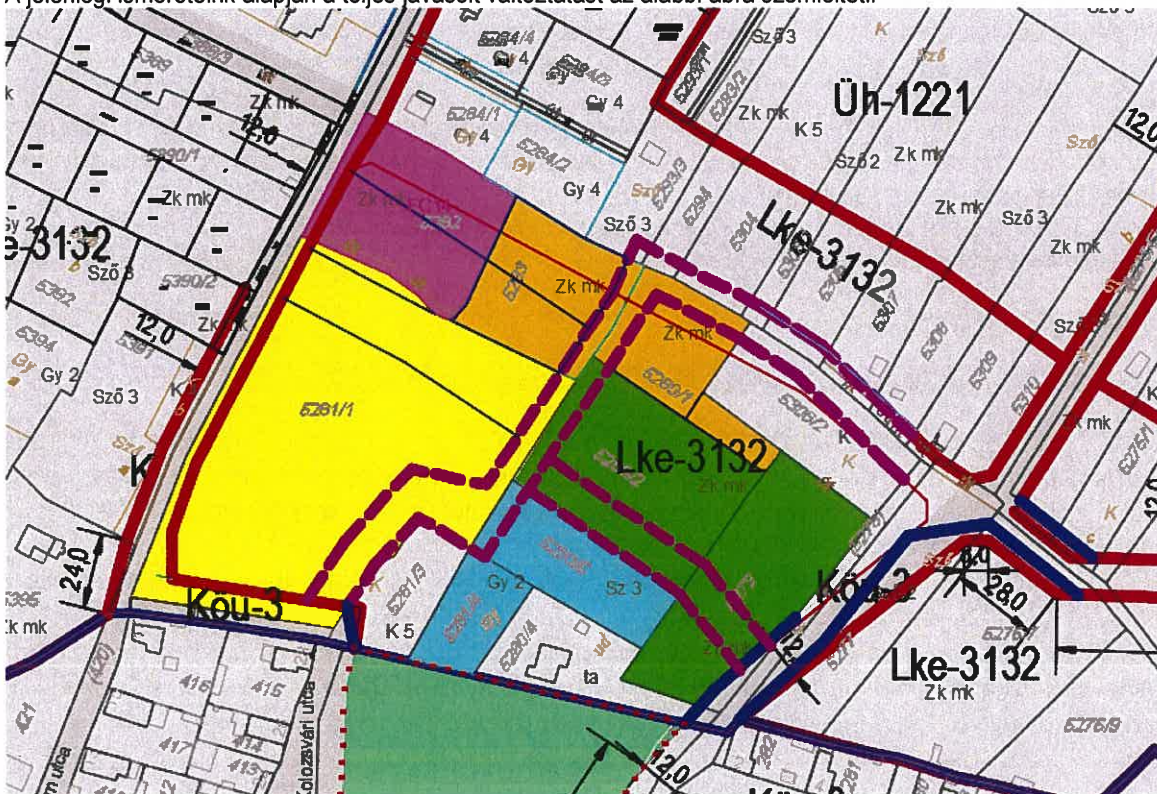
Lehetséges másik változat:



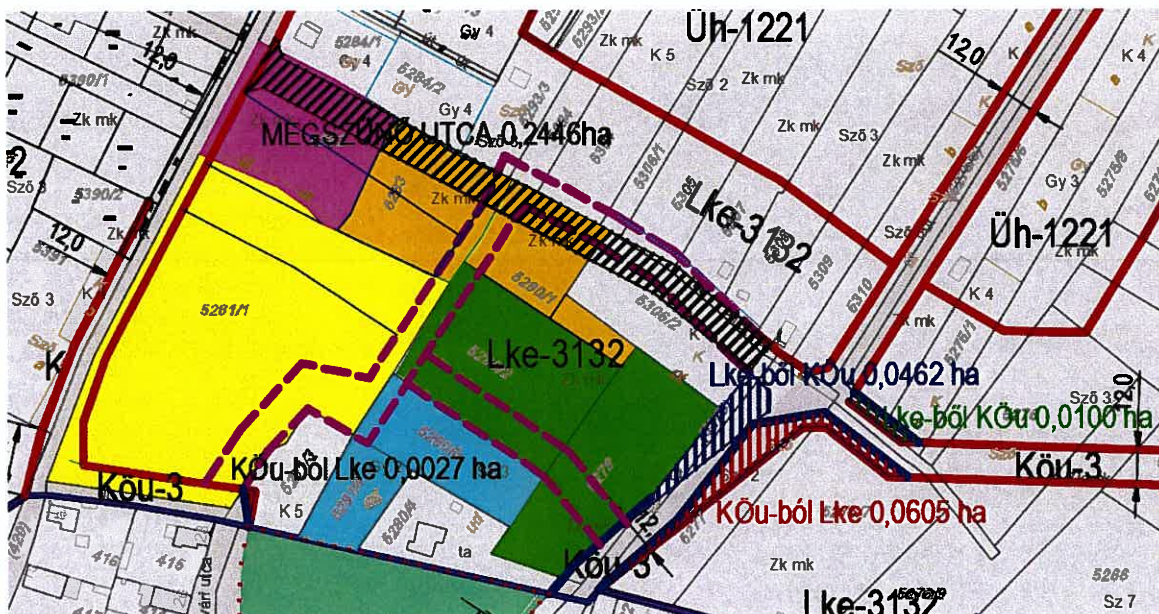
A Thököly utcára történő kikötés más nyomvonalon is lehetséges, ahogy a tulajdonosok meg tudnak egyezni egymással.

A településrendezési szerződés alátámasztó munkarészeként elkészülő telepítési tanulmány már egy konszenzuson alapuló nyomvonalat és útterületet kell, hogy tartalmazzon.

A jelenlegi ismereteink alapján a teljes javasolt változtatást az alábbi ábra szemlélteti:



e) területi változások az útszabályozás módosítása okán



Megszűnő utca (fekete vonalkázott)	0,2446 ha	KÖu-ből Lke
Útszabályozás változása (kék vonalkázott)	0,0462 ha	Lke-ből KÖu
Útszabályozás változása (piros vonalkázott)	0,0605 ha	KÖu-ből Lke
Útszabályozás változása (zöld vonalkázott)	0,0100 ha	Lke-ből KÖu

Összességében az Lke kertvárosias lakóterület 0,2489 ha-ral növekszik, a KÖu közlekedési terület 0,2489 ha-ral csökken. Ez azonban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D§ (4) b) és c), valamint (4a) rendelkezései alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

Új beépítésre szánt terület tehát nem keletkezik

3. Szakági munkarészek

a) várható környezeti hatások és szükséges beavatkozásokra vonatkozó javaslat

A rendezési termódosítás egyeztetési eljárását megelőzően le kell folytatni a környezeti értékelés szükségességéről és tartalmi követelményeiről szóló előzetes eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) 60.§(3) szerint.**

„(3) Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az **SKVr. 4. §-a** szerinti – a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló – eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni. A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje 15 nap, és ilyen esetben az **SKVr. 7. §-a** szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.”

A módosítás miatt vélemény-nyilvánítási kérelemmel (környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása) kell fordulni a környezet védelméért felelős szervekhez a 2/2005. (I. 11) Korm. rendelet alapján.

Az eljárásban a véleményező szervek előírhatnak különböző környezetvédelmi tárgyú alátámasztó munkarészeket, zajvédelmi vagy egyéb vizsgálatokat, de valószínűleg erre nem lesz szükség. A tervezett utcaszakasz törlése, illetve a nyomvonal megváltoztatása a környezeti hatások növekedésével nem jár.

A Bem utca szilárd burkolatú úttal ellátott. Valamennyi közművet a telekalakítással érintett tulajdonosnak kell kiépíteni.



A vizsgálat alá vont tömb közművesítettsége kinagyítva. Látható, hogy az útszabályozás törlése, módosítása meglévő közműveket nem érint.

Humáninfrastruktúra

A településrendezési tervben kijelölt hasznosítás, a kertvárosias lakóterületi építési övezeti besorolás nem módosul. Az övezetben elhelyezhető funkciókat a HÉSZ 36.§-a tartalmazza. Jelen útszabályozás törlése és módosítása nem teszi szükségessé a humán infrastruktúra fejlesztését.

4. Szabályozási koncepció, beépítési javaslat

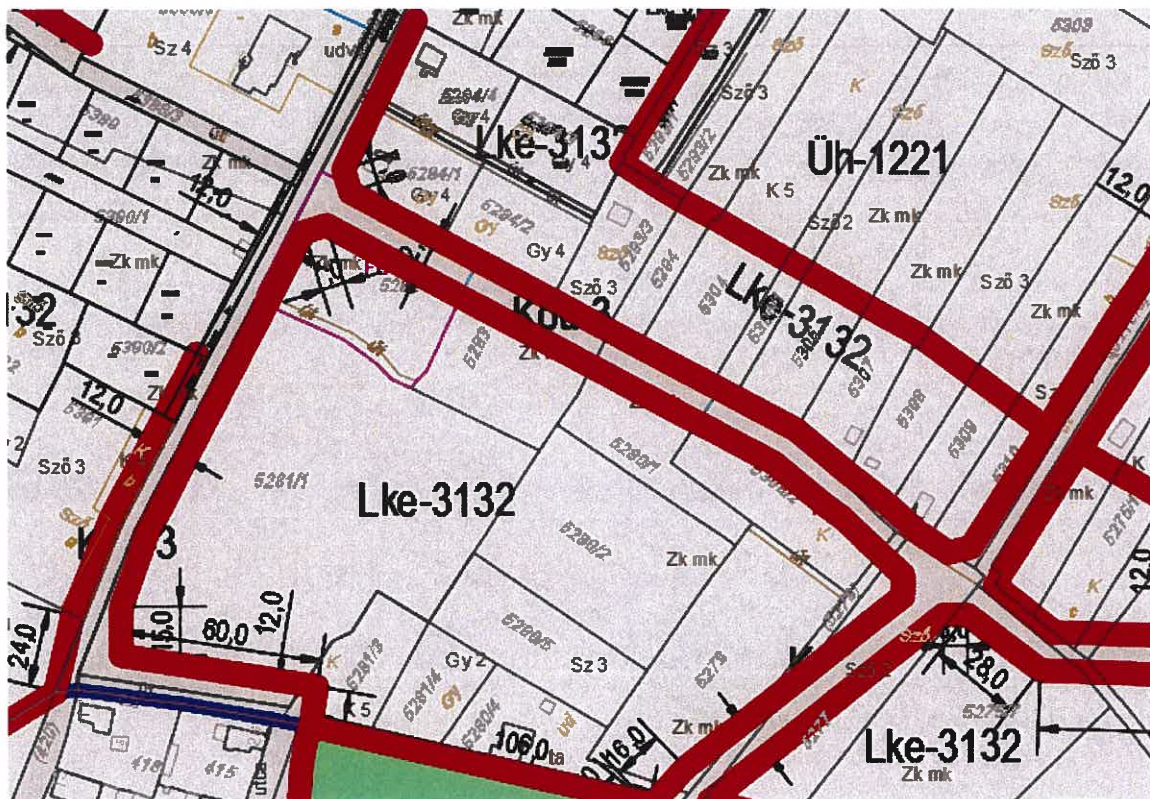
A fejlesztési cél megvalósításának jogszabályi kereteit a város településrendezési eszközei, illetve a szabályozási terv (HÉSZ és mellékletei) biztosítják, emellett Tiszakécske város településképeinek védelméről szóló 25/2017 (XII.21.) önkormányzati rendelet biztosítja.

A településszerkezeti terv (lenti részlet) kertvárosias lakóterület általános területhasználatú területbe sorolja a vizsgált tömböt és a tőle északra lévő tömböt is, tömbfeltáró egyéb kiszolgáló utakat nem tartalmaz. A tömb kettéosztása a szerkezeti terv kismértékű módosításával jár az alábbi ábra szerint:



hatályos szerkezeti tervrészlet

javasolt szerkezeti tervrészlet



A hatályos szabályozási terv (fenti ábra) csak a főbb utakat jelöli ki, nem ad megoldást a telkek további felosztására. Talán ez is az oka, hogy eddig nem valósult meg egyetlen telekalakítás sem. A Kolozsvári utca Bem utcára való kikötésének erőltetése nem vezet célra, az útcsatlakozás melletti telkeken építési szándék jelentkezett, de az nem tud megvalósulni a hatályos útsabályozás miatt és azért, mert a belső telkek csak szolgalmi joggal megközelíthetők.

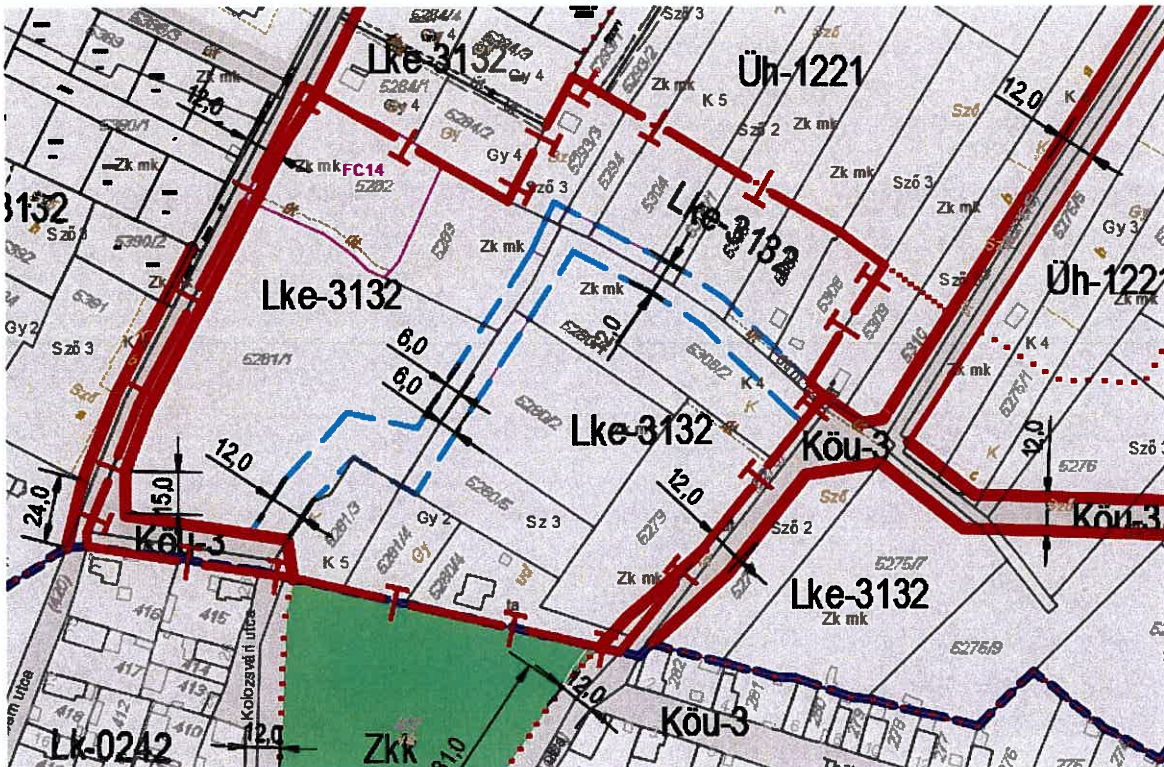
Ezért olyan feltáró, kiszolgáló útnyomvonalat kell keresni, amely biztosítja a tömbbelsőben lévő jelenleg még zárványtelkek közterületi vagy magánúti kapcsolatát, egyben lehetővé teszi a tömbbelső feltárását és a sokszor kifogásolt útcsatlakozás megszüntetését. Miután többször kiderült, hogy a feltáró út helyét illetően a tulajdonosok között nincs konszenzus, az út kiszabályozása jelenleg nem időszerű.

Ennek ellenére a rendezési tervnek javaslatot kell tennie a lehetséges utak kijelölésére, de ezt nem szabályozási vonallal, hanem csak javasolt telekhatárral célszerű a terven feltüntetni. Annak érdekében, hogy egyenként ne lehessen telket alakítani és egy-egy tulajdonos pillanatnyi érdeke szerint esetleg elépíteni a lehetséges feltáró utakat, a telekalakítást a tömbben településrendezési szerződés megkötéséhez javasolt kötni.

A településrendezési szerződést megelőzően egy újabb telepítési tanulmányt kell készíteni, amely elfogadása után a településrendezési szerződés mellékletét képezi. A telepítési tanulmánytervben a tervezett, a tulajdonosok megegyezésén alapuló kiszolgáló utat ábrázolni kell. A telepítési tanulmányt minden tulajdonosnak aláírásával meg kell erősítenie. Ennek elfogadása alapján lehet településrendezési szerződést kötni, amelyben rögzíteni kell azt, hogy az utca közterületként vagy magánútként kerül kialakításra. Rendelkezni kell a közművek kialakításáról és valamennyi tulajdonos területarányos költségviseléséről, a szükséges növényzet telepítéséről, stb..

Csak ez teremtheti meg a szükséges esetleges rendezési terv módosítás feltételeit is, tekintettel arra, hogy eddig a tervezett utak a tulajdonosok számára nem voltak elfogadhatók. Felesleges olyan rendezési tervi módosítás, amely később végrehajthatatlan.

A területet telekcsoport újraosztás kötelezettségével javsolt terhelni, ami azt jelenti, hogy egyszerre, településrendezési szerződésben kell a tömböt feltárni. A szerződés a területet részekre bonthatja. Amennyiben szükséges, alapját képezheti egy rendezési tervi módosításnak is.



Fenti ábra a javasolt szabályozást mutatja

A ----T----T---- vonallal körülhatárolt terület telekcsoport újraosztással terhelt terület, amely csak településrendezési szerződéssel osztható fel. Ez a jelenlegi HÉSZ-ben még nem alkalmazott sajátos jogintézmény, ennek bevezetése indokolt. Építési tevékenység csak a telekcsoport újraosztás végrehajtása után végezhető.

III. Várható költségek és településrendezési szerződésben rögzítendő kérdések

1. A várható közfejlesztések köre

A tervezett fejlesztés közfejlesztést (útépítési beruházást, közcélú közműfejlesztés) az önkormányzat részéről nem igényel.

A fejlesztéssel járó valamennyi költség az ingatlanok tulajdonosait terheli. Ez kiterjed a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésére és azzal járó földvédelmi járulékok megfizetésére, a földmérői munkarészek készítésének költségeire.

A közművek tervezetetésére és engedélyeztetésére, kivitelezésére. A szükséges burkolt utak tervezésére és kivitelezésére.

2. Nyilatkozat a telepítési tanulmányterv és a településtervezés költségeinek vállalásáról

Településrendezési szerződés

A településrendezési szerződéseket a magyar építészetről szóló 2023. évi C törvény Méptv) és a 419/2021(VII.15.) Kormányrendelet (Vhr) a következőképpen szabályozza:

Méptv 92. § [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat gyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településterv véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.”

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (eljárási szabályok)

17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

7.§ (2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőket és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

(5) A hét éven belül készült korábbi

a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) a településtervezési módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv

felhasználható a településtervezési készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a)⁴⁰ a településrendezési szerződés megalapozásához,

b)⁴¹ az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként és

c)⁴² a Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél.

(2)⁴³ Építési beruházás esetén a településtervezési módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településtervezési készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6)⁴⁴ Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7)⁴⁵ A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

(8)⁴⁶ A Méptv. 195. § (2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatása során az állami főépítész

a) a településrendezési szerződés meglétét és annak tartalmát nem vizsgálja, és

b) a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan követelményeket állapíthat meg a 7. melléklet figyelembevételével.

**NYILATKOZAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRŐL ÉS
A TELEPÜLÉSTERVEZÉS KÖLTSÉGEINEK VÁLLALÁSÁRÓL**

Alulírott Mintál Amina (1134 Budapest, Kassák Lajos u. 43. 1/34.) a Tiszakécske Bem utca-Kolozsvári utca-Thököly utca és annak folytatása, valamint az 5282, 5283, 5280/1, 5306/2, 5284/1, 5284/2, 5293/3, 5294, 5304, 5306/1, 5307, 5308, 5309, 5310 hrsz-ú utakat érintő útszabályozás megváltoztatására vonatkozó településrendezési terv módosítása érdekében készült telepítési tanulmánytervben foglaltakat megismertük, az abban foglaltakkal egyetértünk.

Hozzájárulok ahhoz, hogy jelen telepítési tanulmányterv a Tiszakécske Város Képviselő-testületének a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017 (V.25.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint megjelenjen, véleményezhetővé váljon a döntéselőkészítéshez kapcsolódóan.

Kijelentem, hogy a telepítési tanulmányterv felhasználásával készülő rendezési tervmódosítás költségeit teljes egészében vállalom.

Tiszakécske, 2026. 01. 21.


Mintál Amina

ERKEZETT

2026 FEBR 11.

Tiszakécske Város Önkormányzatának
Polgármestere részére

TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER
2026 FEBR 11.

Erkezett:	2026 FEBR 11.
Iktatószám:	PH/403-7
Előadó:	2026/2026
Előadó neve:	Szabolcs

A PH/403-14/2026. ill. előterjesztés 2. melléklete.

Tiszakécske

Kőrösi u. 2.

6060

Tárgy: PH/403-3/2026

Észrevétel és tiltakozás a településrendezési terv módosításával és útelhelyezéssel kapcsolatban - 5242 hrsz és 5287 hrsz

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Városi Főépítész Asszony!

Alulírott mint a Tiszakécske belterület és az alatti ingatlanok kizárólagos tulajdonosa, az alábbi **észrevételeket, kifogásokat és kéréseket** terjesztem elő a jelenleg véleményezési szakaszban lévő **településrendezési terv módosításával, valamint a kapcsolódó útelhelyezési és magánút-kialakítási elképzelésekkel** összefüggésben.

- **Az 5242 hrsz-t érintő piros vonalas útkijelölés tarthatatlansága**

Az ingatlanomat érintő **12 méter szélességű piros vonallal jelölt útkijelölés egy 2016-os**, azóta részben meghíúsult koncepcióból ered. A Fürdő utca, Strand út - Bem utca közötti szakasz meg nem valósulása óta az útkijelölés funkcionálisan és szakmailag is **okafogyottá vált, ugyanakkor aránytalan és indokolatlan értékcsökkenést, használati korlátozást és eladhatósági hátrányt okoz az ingatlanom számára.**

Kérem, hogy:

- Az 5242 hrsz ingatlanról a piros vonalas **útkijelölést törölni** szíveskedjenek, vagy
- annak szükségességét, ütemezését és finanszírozását **egyértelmű, jogilag is értelmezhető módon tisztázzák!**

- **Az Öregszőlők utca (5287 hrsz) tényleges fejlesztése - jogalap nélküli beavatkozások**

Az 5287 hrsz mentén az elmúlt időszakban:

1. Villanyoszlopok és üzemelő elketromos vezetékek kerültek elhelyezésre.
2. 3-4 méter mélységben fák kerültek kivágásra az ingatlanomon
3. Mindez előzetes értesítés, hozzájárulás és kisajátítás nélkül történt.

Ezek a beavatkozások **egyértelműen túlmutatnak egy 2 méter széles önkormányzati út fenntartásán és de facto útbővítés, illetve jövőbeni útszélesítés előkészítésére utalnak.**

Ez számomra azt jelzi, hogy az **Öregszőlők utca térségében tényleges fejlesztési szándék áll fenn, amely azonban a tervdokumentációban nem jelenik meg következetesen.**

- **A "lila kontúrral" jelölt tágabb hatásterület indokolatlan hiányosságai**

Az **5287 hrsz, valamint az Öregszőlők utca további, lakóterületi besorolású és jelentős értékű ingatlanjai**

- **Nem kerültek bevonásra lila kontúrral jelölt tágabb hatásterületbe,**
- **miközben azonos vagy nagyobb mértékű fejlesztési kockázatnak vannak kitéve, mint az ettől délebbre eső telkek.**

Kérem ezért, hogy:

- **A lila kontúrral jelölt területet terjesszék ki legalább a Bem utca - Öregszőlők utca - Thököly utca – Kinizsi utca irányában a Termál Fürdő és Kemping területéig,**

- **Biztosítva ezzel az EGYENLŐ ELBÍRÁLÁS ELVÉT, az átláthatóságot és a tulajdonosi jogok védelmét.**

Rögzítem és kijelentem, hogy:

- **Ingatlanjaimból közérdek címén INGYEN TERÜLETET NEM AJÁNLOK FEL.**
- **A jelenlegi formában bemutatott elképzeléseket NEM TÁMOGATOM.**
- **És kérem, hogy észrevételemet a döntéshozatal során ÉRDEMBEN VEGYÉK FIGYELEMBE.**

Kérem jelen beadvány IKTATÁSÁT, és az arra adott írásos válasz megküldését!

Tiszakécske, 2026. február 9.

Tisztelettel:

ingatlantulajdonos

ÉRKEZETT

2026 FEBR 11.

Tiszakécske Város Önkormányzatának

Polgármestere részére

Tiszakécske

Kőrösi u. 2.

6060

Tárgy: PH/403-3/2026

Észrevétel és tiltakozás magánút-kialakítással és településrendezési tervvel kapcsolatban – 5294 hrsz és kapcsolódó ingatlanok

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Városi Főépítész Asszony!

Alulírott, _____ mint Tiszakécske belterület _____ hrsz alatti ingatlan tulajdonostársa, valamint az _____ hrsz tulajdonosa, az _____ hrsz, az _____ hrsz és az _____ hrsz alatti ingatlanok tulajdonostársa, illetve a tulajdonostársak képviselője, az alábbi észrevételeket és tiltakozást terjesztem elő.

1. Az 5294 hrsz-t érintő tervezett magánút elfogadhatatlansága

A jelenleg előkészítés alatt álló elképzelés, amely az 5294 hrsz területén magánút kialakítását irányozza elő:

- Aránytalan anyagi és jogi terhet hárítana a tulajdonosokra,
- Olyan telekalakítási és fejlesztési folyamatokat indítana el, amelyekből csak a tőkeerős szereplők profitálnának,
- Miközben kisebb, kekenyebb telkek esetében kényszerértékesítési helyzetet teremtene.

Ezt a megoldást NEM TÁMOGATJUK!

Handwritten: Szűcs Cs.

Érkezett: 2026 FEBR 11.
Iktatószám: PH/403-6
Érkezett: 2026 FEBR 11.
Előadó: Szűcs Cs.

2. Az 5288 hrsz (2 m széles önkormányzati út) körüli súlyos kockázatok

Az 5287 hrsz és 5289 hrsz közötti 5288 hrsz önkormányzati út jelenleg:

- Mindössze 2 méter széles,
- Ugyanakkor munkagépekkel rendszeresen túlhasználják,
- Ténylegesen 2-3 méterrel kiszélesítésre került a szomszédos magántelkek rovására jogalap nélkül.

Amennyiben ez a terület **nem kerül be a lila kontúrral jelölt hatásterületbe**, fennáll a veszélye annak, hogy:

- **Később 12 méteres útszélesítés címén újabb területeket vonnak el,**
- **Miközben az érintett tulajdonosok :**

- **se beleszólási**
- **Se kompenzációs**

Lehetőséget NEM KAPNAK!

3. A lila színnel jelölt kontúr indokolatlan megszakítása

A lila kontúrral jelölt terület jelenleg idokolatlanul ér véget az 5294 hrsz -nál, miközben:

- Az 5289 hrsz, 5292 hrsz, 5295 hrsz, 5296 hrsz ingatlanok **Azonos infrastrukturális és fejlesztési kiterjedéssel rendelkeznek**
- Ezek az ingatlanok **POTENCIÁLIS ÚTFOLYTATÁS ÉS FELTÁRÁS CÉLPONTJAI LEHETNEK.**

Kérem ezért:

- A lila színnel jelölt hatásterület kiterjesztését ezen ingatlanokra is,
- Különösen az Öregszőlők utca - 5288 hrsz út - Kinizsi u. irányában.

Rögzítem és kijelentjük, hogy:

- **Ingyenes területátadásba nem egyezünk bele,**
- **A jelenlegi formában bemutatott magánút-koncepciót elutasítjuk,**
- **És a tulajdonosi jogaink védelmében**
MINDEN JOGSZERŰ ESZKÖZT FENNTARTUNK!

Kérem jelen beadvány iktatását, valamint az arra adott írásos válasz megküldését!

Tiszakécske, 2026. február 9.

Tisztelettel:

ingatlantulajdonos
tulajdonostársak képviselőjében

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2026. február 4-én 10.00 órakor a Tiszakécskei Polgármesteri Hivatal Tanácskozó Termében (6060 Tiszakécske, Körösi utca 2.) megtartott lakossági fórumról

Jelen vannak: mellékelt jelenléti ív szerint

Tóth János polgármester köszönti a jelenlévőket, ismerteti a lakossági fórum témáját, majd átadja a szót Rédeiné Bondor Klára tervezőnek az ügyek ismertetésére.

Rédeiné Bondor Klára tervező ismereti a 2 ügyet:

Az 1. ügy az Andritz Kft. kérelmére indult. Ez egy egyszerűsített eljárás, ami egy telepítési tanulmánytervvel indult, amit a Képviselő-testület elfogadott, ezt követően került a módosítás kidolgozásra. A beépítési magasságot kellett változtatni. Épültek korábban 14 és 9 m beépítési magasságú csarnokok, és a beruházó az egyiket szeretné bővíteni. A beruházó abba az akadályba ütközött, hogy a meglévő csarnok beépítési magassága magasabb, mint a rendezési tervben megengedett. Egy olyan rugalmas beépítési magasságot állapítanánk meg, ami az összes többi iparterületen is működik. A telepítési tanulmányterv is, a módosítási tervezet is részletesen olvasható Tiszakécske Város Önkormányzatának honlapján.

A másik ügy, amiről a mai fórumon beszélünk kell, a Bem utcát és Kolozsvári utcát összekötő tervezett út megszüntetése és útszabályozás megváltoztatása érdekében településrendezési termódosítás megalapozásához készült telepítési tanulmányterv. Ennek már többször nekifutottunk, és továbbra sem látszik a megoldás. Van egy átkötő utca a Bem utca-Thököly utca között, amit összekötne egy 12 méteres szabályozási szélességű út, aminek kialakítása nagy részben a déli ingatlanokat terhelné. A módosítást egy északi ingatlantulajdonos kezdeményezte, aki nem kapott telekalakítási engedélyt, mert az őt érintő 12 m²-es közterület nem volt megközelíthető a közútról. Az ezt szabályozó kormányrendelet alapján nem lehet létrehozni zárványtelket, aminek nincs közúti vagy magánúti kapcsolata. A módosítási tervezetet megkérdőjelezték a déli tulajdonosok, ezért a Képviselő-testület nem indította el a módosítási eljárást. A kérelmező, aki kezdeményezte a módosítást, elmondta, hogy bármilyen más megoldás érdekelné, hogy ott lakásokat tudjon építeni. Kerestünk egy másik utcanyomvonalat, ami nem vált be, ezt is elutasította a Képviselő-testület. Az, hogy töröljük az útszakaszt problémába ütközött, mert a jogszabály és az állami főépítész is új beépítésre szánt terület kijelölésének értelmezte. Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább ugyanakkora területű, legalább ugyanakkora biológiai aktivitás értékű, már beépítésre szánt területet kell visszasorolni mezőgazdasági, vízgazdálkodási vagy természetközeli területbe. Született egy új kormányrendelet, ami ezt módosította, tehát már nem kell csereterületet biztosítani. Van egy olyan lehetőség, ha a tulajdonosok telket akarnak alakítani, hogy egymás között feltárják a területet, ami vagy közterületté válik, vagy magánút lesz. Több településen van olyan gyakorlat, hogy magánútként kialakítják, majd felajánlják az önkormányzatnak. A telepítési tanulmánytervben rajzoltam szaggatott vonalas utat, ami megoldás lehetne. Ha nem tudnak a tulajdonosok megegyezni, és marad minden úgy ahogy van, akkor majd, ha az önkormányzat elindít egy teljeskörű felülvizsgálatot, talán megoldódna a probléma, de nem biztos. Azt tartanám demokratikusnak, hogy bízzuk rá a tulajdonosokra, hogy maguk között döntsék el, de azért, hogy megmaradjon az önkormányzati kontroll egy településrendezési szerződéshez lehet kötni, majd a szerződésben rögzíteni lehet, hogy a területet átadják önkormányzati tulajdonba. Majd a tulajdonosok megegyeznek abban, hogy kit milyen mértékben terhel az út kialakítása. Nyilván nem lehet ennek a dolognak csak haszonélvezője és vesztese, meg kell egyezni.

Megkérdezi a jelenlévőket, hogy kívánnak-e a tervezettel kapcsolatban kérdést feltenni, észrevételt vagy módosító javaslatot tenni.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Mit jelent ez a felülvizsgálat?

Rédeiné Bondor Klára tervező: 2023-ban megszületett a magyar építészetéről szóló törvény, hatályba lépett 2024. október 1-jével, lépcsőzetesen. Az OTÉK-ot is megszüntették a TÉKA hatályba lépésével és új jogszabályok is létrejöttek. Ezeknek az új jogszabályoknak megfelelően át kell dolgozni a rendezési tervünket. Itt alapelv a jogbiztonság és a lehető legtöbb elemet, ami működik azt meg kell hagyni. Új beépítésre szánt területet kijelölni gyakorlatilag lehetetlen, mert nagy területet kellene visszaszorolni mezőgazdasági területbe. Van egy zöldfelületi kötelelem is, a beépítésre szánt területek 3%-ának megfelelő zöldterületet kellene kijelölni.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Ugye itt van egy Lke-3132-es övezet besorolás. A dokumentumban azt írja, hogy itt 500 m²-es kialakítható terület van. Ez minimum vagy maximum?

Rédeiné Bondor Klára tervező: Ez minimum, és sajnos ez már nem működik. A TÉKA azt mondja, hogy kertvárosias területen 600 m², falusias területen 900 m². Maximalizálva nincs, nem kötelező felosztani.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Az 5. oldalon van egy ábra, amin be van rajzolva, hogy az én területem fel van osztva telkekre.

Rédeiné Bondor Klára tervező: Az egy korábbi megbukott ügynek az ismertetője. Mivel szaggatott vonallal ábrázolt, csak egy nem kötelező javaslat lett volna.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Tehát akkor én nem vagyok kötelezhető, hogy feloszzam a területemet?

Rédeiné Bondor Klára tervező: Ön arra kötelezhető, hogy ha építeni akar, akkor a Bem utca felőli szabályozást végre kell hajtania.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Az előző vagy a mostani dokumentációt nézve, azt amikor a Bem utcával párhuzamosan jön végig az én telkemen az út, akkor figyelmen kívül hagyja-e, hogy van egy 12 kw-os napelempark?

Rédeiné Bondor Klára tervező: Nem. Azért is szaggatott vonallal van jelölve, hogy nem kényszer megcsinálni az utat.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Azt azért hozzátenném, hogy az én területem egy homokbányája volt a városnak annak idején, ami utána szemétkerakó lett. Ezt a homokbányát én saját költségemen, nagyon sok pénzen kitakarítottam, az összes szemetet elvittem. Ezért alakult ki az a két mélyedés, ami most ott van. 2-3 ezer köbméter szemétről beszélünk. Én nem töltöttem vissza azt a két mélyedést, jelenleg le van rézsúzve. Ha már megszabadítottam a várost ennyi szeméttől, saját költségen és sosem kértem érte semmit, akkor úgy gondoltam, hogy ott marad egy tónak. Ahogy elmondta az elején, hogy itt vannak nyertesek és vesztesek ebben az ügyben, de én úgy látom jelenleg, hogy ebben csak én veszítek, tehát a 9500 m² területemből, majdnem 2000 m² területet vennének ki.

Rédeiné Bondor Klára tervező: Azért nem veszít, mert nem kiszabályozott utca lenne. Ha indul a teljeskörű felülvizsgálat, akkor kérhet egy olyan módosítást, hogy ez a terület kerüljön ki a lakóövezetből.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Ha beépülne egy magánút, ennek van egy speciális jellege, hogy a magánutat a tulajdonosok kezelik. Havat is takarítanak rajta, vagy ha nem akarnak aszfaltozott utat, akkor sár lesz. 2-3 telek szeretne bejárást ide, most azért a Bem utcáról bevinnénk egy földutat. Ha aszfaltozott utat szeretnénk az kb. 100 millió forintba kerülne. Ha nem, akkor murvázni kellene, ennek folyamatos költsége lenne azoknak a tulajdonosoknak, akiknek feltáródik a telkük. Véleményem szerint nincs annyi hozadéka ennek a változatnak. Szeretném jelezni, hogy a dokumentumban feltüntetett címem, már a 4 lakcímmel korábbi címem. Én ezekről nem kapok értesítést, a dokumentumokat sem kapom meg. A mai fórumra is 27-én küldték meg az értesítést, melynek kézbesítése a tegnapi vagy tegnapi előtti nap volt.

Rédeiné Bondor Klára tervező: A címekeket a tulajdoni lapon szereplő adatokkal töltöttük ki. Minden dokumentáció a város honlapján megtekinthető bárki számára. A lakossági fórumról jogszabály szerint 5 nappal előtte kell értesítőt kitenni a honlapra, nem kötelező a tulajdonosokat egyenként kiértesítenünk.

Lakosság részéről hozzászóló 1, az 5281/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Szeretném kérni, hogy a jegyzőkönyvben rögzítsék, hogy én le fogom adni az állandó és levelezési lakcímemet is, hogy a továbbiakban arra kapjak értesítést.

Lakosság részéről hozzászóló 2, az 5304 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa képviselőjében: Az utat a város fogja kialakítani?

Rédeiné Bondor Klára tervező: Nem. Az utat kialakítani a tulajdonosoknak kell. A város csak olyan utat alakíthat ki, ami szabályozási vonallal szerepel a tervben. A tulajdonosok kialakítják és felajánlják az önkormányzatnak, majd az önkormányzat eldönti, hogy akarja vagy sem, nem köteles átvenni. Zsákutca sem jó megoldás, mert sosem lehet közterület.

Lakosság részéről hozzászóló 3, az 5294 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa: Eredetileg 2016 előtti térképeken nem szerepel a módosítást kérelmező ingatlanán az épület, ami ott volt, tehát hivatalosan ott nem lehetett volna épület, azt le kellett volna bontani. Nem lebontásra került, hanem megkapta rá az engedélyt, hogy családi ház legyen. Az a probléma, hogy akkoriban úgy volt megtervezve, hogy ott egy 6 m-es út lesz, majd ugye ez megváltozott. Megbeszéltük, hogy mindenki arányosan 6-6 métert ad le a saját területéből, ami kell az úthoz. A módosítás kérelmezők nem tudnak leadni területet, mivel szabálytalan ott az épület, neki már nem maradt meg a 6 méter. A módosítás kérelmezők lakóparkot akartak ott kialakítani, és azért nem kapott rá engedélyt, mert gépjárművel nem megközelíthető az az út. Én belementem volna abba, hogy mindenki lead 6-6 métert, de ez nem lehetséges az épület miatt. A módosítás kérelmezők érdeke, hogy ez az út megépüljön. Én felajánlom neki, ha megvásárolja a mi telkünket kívülről, akkor már meg is csinálhatja az utat, így ők is hozzájárulnának az útépitéshez.

Rédeiné Bondor Klára tervező: A jelenlegi állapot kétféleképpen maradhat meg: 1: marad a kiszabályozott út, ami úgysem fog megvalósulni. 2: mindent letörlünk, és amikor aktualitást kap a telekalakítás, akkor majd a tulajdonosok megegyeznek és kezdeményezik. Több felől lehet megközelíthető utakat felrajzolni. Ha magánutat alakítanak ki, annak egy előnye van, hogy nem kötelező a 12m, elég a 8m.


A jelenlevő tulajdonosok egyeztettek a lehetőségekről, majd Rédeiné Bondor Klára tervező 2 lehetőséget vázolt fel.

1. Marad a jelenlegi szabályozás, nem változik semmi.
2. Letörlésre kerül az út, nem kerül semmilyen út feltüntetésre, és a későbbiekben majd településrendezési szerződéssel alakulna ki a telekcsoport újraosztás.


A jelenlévő ingatlantulajdonosok többsége a 2. lehetőséget választotta.

Egyéb kérdés, észrevétel, javaslat nem hangzott el, Tóth János polgármester a lakossági fórumot 12.00 órakor lezárta.

Kmf.


Tóth János
polgármester




Kutasi Evelin
jegyzőkönyvvezető

Iktatószám: PH/582-1/2026

Készítette: Berezvai-Mojzinger Kitti

ELŐTERJESZTÉS
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: Pályázat benyújtása a TOP_PLUSZ-3.1.3-23 – Helyi humán fejlesztések felhívásra

Tisztelt Bizottság!

A Helyi humán fejlesztések című, TOP_Plusz-3.1.3-23 kódszámú pályázati felhívásra ismételten nyújthat be önkormányzatunk pályázatot. A pályázat keretein belül 100% intenzitású, vissza nem térítendő támogatás igényelhető.

A jelenleg is zajló, Helyi humán fejlesztések Szentkirály, Tizsakécske és Tiszaug településeken című projektben a gyermekek szünidei táboroztatása nagy sikeren örvend, és jelentős segítséget nyújt a szülőknek gyermekeik nyári felügyeletének megoldásában. Ezért a jelen pályázatban – a gyermekjóléti alapellátás keretében – a gyermekek szünidei szabadidős programjainak szervezését szeretnénk továbbra is megvalósítani.

A pályázatban a rendezvények, programok költségvetése kb. 45.000.000,-Ft lenne, melyből 2027-2028. években szerveznénk nyári táborokat általános iskolás gyermekek számára.

A pályázatot önkormányzatunk önállóan kívánja megvalósítani, másik konzorciumi partner bevonására a korábbi pályázattal ellentétben most nem kerülne sor.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozattervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tizsakécske, 2026. február 13.


Tóth János
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozat hozatalát javasolja a Képviselő-testületnek:

Tiszakécske Város Önkormányzata támogatási kérelmet nyújt be a TOP_PLUSZ-3.1.3-23 számú, Helyi humán fejlesztések megnevezésű pályázati felhívásra, 45.000.000,-Ft vissza nem térítendő támogatás igénylésére, melyből elsődlegesen a gyermekjóléti alapellátás keretein belül a gyermekek szünidei szabadidős programjainak szervezését kívánja megvalósítani.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth János polgármester

Iktatószám: PH/67-3/2026.
Készítette: Major Andrea

ELŐTERJESZTÉS
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: Tiszakécske, Szent Imre tér 1. 2. em. 7. szám alatti piaci alapú bérlakásra vonatkozó pályázat kiírása

Tisztelt Bizottság!

A Tiszakécske Város Önkormányzatának tulajdonát képező Tiszakécske, Szent Imre tér 1. 2. em. 7. (hrsz.: 1091) szám alatt található 46,87 m² nagyságú, 2 szobás, összkomfortos lakásra vonatkozó bérleti jogviszony 2025. december 31. napján megszűnt.

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) alapján az ingatlan pályázat útján kerül ismét bérbeadásra.

Az előterjesztéshez mellékelem a lakás meghirdetésére vonatkozó Pályázati felhívást.

A pályázati kiírás alapján a lakás bérleti jogviszonya 2026. április 1. napjától kezdődik és 2031. március 31. napjáig tart.

A lakás havi bérleti díja 2026. évben 1100,- Ft/m² + Áfa, tehát 51.557,- Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak. A lakás bérleti díja 2027. évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül a Rendelet 5. mellékletében található képlet szerint.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.

Ábrahám Réka

Ábrahám Réka
aljegyző



HATÁROZAT-TERVEZET

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Tiszakécske, Szent Imre tér 1. 2. em. 7. (hrsz.: 1091) szám alatt található 46,87 m² nagyságú, 2 szobás lakásra vonatkozó pályázat kerüljön kiírásra az előterjesztéshez mellékelte Pályázati felhívás alapján. A bérleti jogviszony 2026. április 1. napjától kezdődik és 2031. március 31. napjáig tart. A lakás havi bérleti díja 2026. évben 1100,- Ft/m² + Áfa, tehát 51.557,- Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak. A lakás bérleti díja 2027. évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete 5. mellékletében található képlet szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Ábrahám Réka aljegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Tiszakécske Város Önkormányzata nyílt egyfordulós pályázatot hirdet az önkormányzat tulajdonát képező Tiszakécske, **Szent Imre tér 1. 2. em. 7. szám alatt található 46,87 m² nagyságú, 2 szobás lakás**, lakás céljára történő bérbeadására. A bérleti jogviszony **2026. április 1. napjától kezdődik és 2031. március 31. napjáig tart.**

Az érvényes pályázat feltétele, hogy a pályázó nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy amennyiben a pályázaton nyer, a lakást a jelenlegi, megtekintett állapotában veszi bérbe.

A lakásban villany-, víz-, gázellátás és a szennyvízelvezetés biztosított, a lakás összkomfortos.

A lakás havi bérleti díja 2026. évben 1100,- Ft/m² + Áfa, tehát 51.557,- Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak. A lakás bérleti díja 2027. évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül a Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete 5. mellékletében található képlet szerint.

A pályázónak vállalnia kell, hogy a bérleti díj összegén felül megfizeti a közmű díjakat is.

A pályázónak vállalnia kell, hogy amennyiben a pályázaton nyer, a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

A pályázat közzétételének a napja: 2026. február 18. (szerda)

A pályázat benyújtásának helye: Tiszakécskei Polgármesteri Hivatal
Tiszakécske, Kőrösi u. 2. (23. számú iroda)

A pályázat benyújtásának határideje: **2026. március 6. (péntek) 12:00 óra**

A bérleti szerződés megkötésének határideje: a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül.

A pályázatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a pályázó(k) nevét, születési nevét, állampolgárságát, születési helyét és idejét, anyja nevét és lakcímét,
- a pályázóval vagy pályázókkal együtt költöző személy(ek) nevét, rokonsági fokot,
- a pályázó(k) nyilatkozatát a pályázati kiírás feltételeinek elfogadásáról, a bérleti szerződésre vonatkozó feltételek elfogadásáról,
- nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázó(k) hány hónapra előre vállalja vagy vállalják a bérleti díj előleg egyösszegben történő megfizetését,
- 50.000,- Ft ajánlati biztosíték befizetését igazoló csekket.

Érvénytelen a pályázat, ha:

- azt a pályázat benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
- az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- olyan személy pályázik, akinek korábban a bérbeadó önkormányzat felmondta valamely bérlakásra vonatkozó bérleti szerződését,
- olyan személy pályázik, akinek lakbér- vagy közüzemi számlatartozása van az önkormányzat felé,
- ha a pályázó az 50.000,- Ft ajánlati biztosítékot nem fizette be a megadott határidőig.

A pályázati tárgyalás ideje és helye: **2026. március 17. (kedd) 14:00 óra**
Tiszakécske, Kőrösi utca 2. szám

A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki érvényes pályázatot nyújtott be.

A pályázati feltételek a következők:

1. Pályázatot az a természetes személy nyújthat be, aki Tiszakécskén lakás vagy üdülő hasznélvezettel nem terhelt tulajdonjogával, vagy hasznélvezeti jogával nem rendelkezik – több személy együttes pályázata esetén ezen feltételnek minden pályázónak meg kell felelnie –, és aki befizette az 50.000,- Ft ajánlati biztosítékot, amely a nyertes pályázó esetében beszámításra kerül a bérleti díj előleg összegébe. A nem nyertes pályázó(k)nak az ajánlati biztosíték összege a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül visszautalásra kerül. Amennyiben a pályázat nyertese nem köti meg a lakásbérleti szerződést az önkormányzattal a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül, az ajánlati biztosítékot a nyertes pályázó elveszíti, az részére nem jár vissza.
2. A Bizottság a pályázati eljárás nyertesének - amennyiben több jelentkező van a lakásra - a pályázók közül azt hirdeti ki, aki a lakásra vonatkozóan előre a legtöbb hónapra vállalja a bérleti díj előleg megfizetését. A licitálás 3 havi bérleti díj előleg licitlépcsővel történik. Minimálisan 3 havi bérleti díj előleg megfizetése kötelező. A licit megszűnésekor több azonos ajánlat esetén a nyertes sorsolással kerül kiválasztásra. Amennyiben kettőnél több személy között kerül a nyertes sorsolással kiválasztásra, további sorsolással, kettőnél több személy esetén sorsolásokkal ki kell választani azt a személyt is, akivel a Rendelet 11. § (18) bekezdés esetében a szerződés megkötésre kerül. Amennyiben a pályázó nem jelenik meg a pályázati tárgyaláson, a pályázatában megjelölt számú hónapot kell a bérleti díj előleg előre történő megfizetésére vonatkozó vállalásának tekinteni.
3. A pályázat nyertesével az önkormányzat lakásbérleti szerződést köt. Ha a bérbeadó és a pályázaton nyertes személy - a pályázó hibájából - 8 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, a bérbeadó a pályázaton részt vett, érvényes pályázatot benyújtó következő legkedvezőbb ajánlatot tevő vagy a sorsolással kiválasztott pályázóval köt szerződést.
4. A szerződés megkötésének további feltételeként a bérleti díj előleg megfizetésén felül a szerződés aláírásakor **3 havi lakbérnek megfelelő összeg megfizetését** köti ki a bérbeadó **óvadékként**. Az óvadék összegét és funkcióját a bérleti szerződésben rögzíteni kell. Az óvadék összege a bérleti szerződés megszűnésekor kamatmentesen visszajár, amennyiben a bérlő a lakást a bérbeadó részére a szerződésben rögzítettek szerint átadja.
5. A bérlő a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a **lakás kifestéséért** a szerződés megszűnésének hónapjában érvényes havi lakbér alapján megállapított **három havi lakbérrel azonos összeget köteles fizetni** bérbeadó részére a bérbeadó által kiállított számla alapján legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig.
6. Egy érvényes pályázat esetén is a pályázati eljárás eredményesnek minősül.
7. A pályázat kiírója az eredménytelen pályázat hirdetésének a jogát fenntartja.

A pályázati kiírás részét képezi a pályázati kiíráshoz csatolt bérleti szerződés minta, mely a részletes bérleti szerződési feltételeket tartalmazza.

Tiszakécske, 2026. február 17.

Tiszakécske Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
Pénzügyi, Vagyonhasznosító és
Településfejlesztési Bizottsága

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (6060 Tiszakécske, Körösi u. 2., képviseli: Tóth János polgármester) mint **BÉRBEADÓ** (a továbbiakban: bérbeadó)

másrészről (szül. hely, idő:,, a.n.:, szem. ig.:, adóazonosító jel:) szám alatti állandó lakos - mint **BÉRLŐ** (a továbbiakban: bérlő) között

az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. A bérbeadó bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi a hrsz-ú ingatlanon található Tiszakécske, ajtó alatti, összesen m² alapterületű, szobás összkomfortos lakást.
2. A bérlő nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy az 1) pontban leírt lakást (szül.:,, lakóhely:) együttköltözővel kívánja életvitelszerűen használni.
3. Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottságának számú **határozata szerint**, a bérlő az 1.) pontban meghatározott lakásra vonatkozóan a lakás bérleti jogát 5 évre nyerte meg havi bérleti díj + 3 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadék – mely összeg nem kerül beszámításba a bérleti díj összegébe, az a teljes bérleti időtartam alatt óvadékként megmarad – megfizetésének vállalásával. A bérleti jogviszony napján kezdődik, és napjáig tart.
4. Szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a **lakbér díja évben- Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak, azaz Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak**. A bérlő a pályázati eljárás keretében havi bérleti díj előleget,- Ft-ot bérbeadó részére, a szerződés megkötésekor a bérbeadó folyószámlájára befizeti (a bérleti díj előlegbe beleszámít az előre befizetett 50.000,-Ft ajánlati biztosíték). Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj előleg megfizetésén felül a bérlő a szerződés aláírásakor **3 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot megfizeti**, és az a teljes bérleti időtartam alatt óvadékként megmarad. Bérbeadó köteles ezen összeget elkülönítetten kezelni a bérleti jogviszony fennállása alatt. Szerződő felek megállapodása alapján az átvett óvadék összegét bérbeadó jogosult beszámítani a bérleti jogviszony ideje alatt a bérlő által a bérleményben okozott károk megtérítésére, illetve ezen károk kijavítására, elmaradt közüzemi díjak kifizetésére, illetve bérleti díj hátralék teljesítésére.
5. Az óvadék összege a bérleti szerződés megszűnésekor kamatmentesen visszajár, amennyiben a bérlő a lakást a bérbeadó részére a szerződésben rögzítettek szerint átadja. A lakbéren felül a bérlő köteles megfizetni a bérlemény működésével kapcsolatos különböző **közüzemi díjakat** (a bérlő és szolgáltató szervezetek által kötött szerződés szerint a villany-, víz- és szennyvíz díjat, valamint az

.....
Tóth János
polgármester

.....
bérlő

önkormányzat által havonta, a hatályos jogszabályok szerint számlázott, a hőmennyiségmérő és a melegvíz fogyasztásmérő óra alapján meghatározott fűtés és melegvíz előállítási költséget). A bérlő mind a lakbért, mind a fűtés és melegvíz előállításának költségét postai csekken vagy átutalással (OTP Bank Nyrt.-nél vezetett: 11732208-15338112 számú számlára) az Önkormányzat által minden hónapban kiállított számlája alapján 8 napon belül köteles megfizetni a bérbeadónak. A bérlőnek az előzőekben írtakon túl viselni köteles a bérlemény (annak műszaki berendezései) használatával járó szükséges kiadásokat.

6. Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 20/2015. (X.29.) önkormányzati rendelete alapján a bérlő köteles megfizetni a kommunális adót.

7. A szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a lakbér mértéke évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete 5. mellékletében található képlet szerint, amelyet a bérbeadó a jelen szerződés módosítása nélkül is jogosult érvényesíteni a bérlőkkel szemben. Erről a bérlő írásbeli értesítést kap. A lakbér mértékének évtől kezdődő évi 5%-os emelését Bérbeadó abban az esetben is jogosult érvényesíteni, ha Bérlő a bérleti díjat részben vagy egészben előre megfizette.
8. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérelt ingatlant csak lakás céljaira használhatja.
9. A bérlő az 1.) pontban leírt lakást átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján tiszta, kifestett állapotban veszi birtokba. A lakás átadásakor leltárt kell készíteni és jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, továbbá a bérlő esetleges észrevételeit. A lakásbérleti szerződés megszűnésekor, a lakás kiürítésekor a bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett berendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az esetleges hibákat, hiányosságokat és megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.
10. A bérlő a bérelt lakást csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával alakíthatja át. A bérlő tudomásul veszi továbbá azt is, hogy a bérleménybe más személyt – a házastársa, a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), a befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével – csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
11. A bérlő tudomásul veszi, hogy a lakást tovább bérbe vagy albérletbe nem adhatja. A lakásba semmilyen állat nem vihető be.
12. A határozott időre kötött bérleti szerződések lejáratát után a lakásokat újabb pályázati eljárás keretében hasznosítja az önkormányzat, melyet a bérlő tudomásul vesz.
13. A szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a jelen bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel 4 hónapos felmondási idővel lehet felmondani. A felek a 4 hónapos felmondási időnél rövidebb felmondási időben is megállapodhatnak. A bérlő kifejezetten nyilatkozik annak tudomásul vételéről, hogy amennyiben a bérlő a jelen

.....
Tóth János
polgármester

.....
bérlő

szerződésben írt lakbérfizetési kötelezettsége tekintetében 30 napot meghaladóan késedelembe esik, úgy a bérbeadó írásban felszólítja a lakbér rendezésére. Felek megállapodnak abban, egyben Bérlő tudomásul veszi és magára nézve kötelezőnek ismeri el azt a kézbesítési szabályt, miszerint a Bérbeadó által a hozzá intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket címzett megjelöléssel a címre tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt (ajánlott, biztosított ajánlott külön szolgáltatással) levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adott, vele közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy arról nem szerzett tudomást, mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítési megkísérlése napjától, ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon, ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte. **Amennyiben a bérlő a lakbér fizetésére a megállapított időpontig nem tesz eleget, úgy a bérbeadó a szerződést 8 napon belül felmondja. Amennyiben a bérlő kommunális adófizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az óvadék összegéből levonásra kerül, melyet 8 napon belül köteles kiegyenlíteni. Amennyiben ezt nem teszi meg, úgy a bérbeadó 8 napon belül felmondja a bérleti szerződést.**

14. **A bérleti jogviszony azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással is azonnal megszüntethető, ha valamelyik szerződő fél a jogszabályokban, illetve jelen szerződésben írt kötelezettségét súlyosan megszegi.** Ilyennek minősül pl. ha a bérbeadó a bérlőt a rendeltetésszerű használatban akadályozza, illetőleg ha a bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen, nem a jelen szerződésben írt célra használja, a bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül a bérleményt más személynek részben vagy egészben átengedi, a bérleményben kárt okoz, stb., illetve ha a **közüzemi díj fizetési kötelezettségének a számlán szereplő fizetési határidőig nem tesz eleget.** Az önkormányzat fenntartja azt a jogát, hogy szűrőpróbaszerűen ellenőrizze azt, hogy a lakásban valóban a bérlő tartózkodik, akivel a bérleti szerződés létrejött. Amennyiben megállapítható, hogy nem a bérlő lakik a lakásban, akkor a szerződést azonnali hatállyal felmondja.
15. A bérlő kijelenti, hogy ha a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, az ingatlant köteles a határidő lejártakor a bérlőnek üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas és tiszta állapotban átadni anélkül, hogy másik megfelelő bérleményre igényt tartana. Köteles az általa felszerelt berendezéseket a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni. A bérlő tudomásul veszi, hogy az általa visszahagyott berendezésekért és a helyiségre fordított beruházásokért ellenértékre a bérbeadótól nem tarthat igényt. A bérlő tudomásul veszi továbbá azt is, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadónak a bérlővel szemben elhelyezési kötelezettsége nincs.
16. Bérlő a lakást tiszta, frissen kifestett (fél éven belül) állapotban veszi birtokba. Bérlő a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a **lakás kifestéséért** a szerződés megszűnésének hónapjában érvényes havi lakbér alapján megállapított **három havi lakbérrel azonos összeget köteles fizetni** bérbeadó részére a bérbeadó által kiállított számla alapján legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig.
17. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után – ha az ingatlant önként nem adja át a bérbeadónak – a bérleménybe a bérlő előzetes beleegyezése nélkül a bérbeadó vagy meghatalmazottja bármikor beléphetnek, ott

.....
Tóth János
polgármester

.....
bérlő

kényszer cselekményeket végezhetnek anélkül, hogy az birtokháborításnak vagy magánlaksértésnek minősülne. A bérlő kötelezi továbbá magát arra, hogy bérbeadó fenti cselekményei miatt a bérbeadó ellen semminemű eljárást nem indít, sőt a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten felhatalmazza a bérbeadót, hogy ellene - ha szükséges - a fenti eljárásokat lefolytassa.

18. A bérleti jogviszony megszűnésekor a szerződő felek elszámolnak egymással. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadót a bérleménybe bevitt ingóságok tekintetében mindaddig visszatartási jog illeti meg, amíg a bérbeadóval szembeni fizetési kötelezettségüknek teljes körűen eleget nem tettek.
19. A bérlő tudomásul veszi, hogy köteles gondoskodni a lakás burkolatának, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek megóvásáról, valamint a lépcsőház és a kerékpártárolók tisztán tartásáról.
20. A bérbeadó önkormányzat felhívja a bérlő figyelmét, hogy a bérbeadó biztosítást köt az egész épületre, mely az épületszerkezetben (tető, kémény, falak, lépcsőház stb.) bekövetkező tűz- és elemi károkra terjed ki. A bérbeadó egyéb károkért semminemű felelősséget nem vállal, a károk helyreállításának költsége a bérlőt terheli. Bérbeadó javasolja a bérlőnek, hogy kössön bérlakás biztosítási szerződést saját vagyontárgyainak, a nyílászárók üvegeinek, valamint felelősségi károk biztosítására.
21. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, illetőleg a lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
22. A felek vállalják, hogy a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket békés úton rendezik, ennek sikertelensége esetén jelen szerződésből keletkező jogviták rendezésére a felek kikötik a Kecskeméti Járásbíróság kizárólagos illetékességét.
23. A bérlő a lakást átadás-átvételi jegyzőkönyv és leltár alapján veszi birtokba.
24. Jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírása napján jön létre és lép hatályba.

Ezen bérleti szerződést - mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után, a jelenlévő tanúk előtt - helybenhagyólag és sajátkezűleg aláírtuk.

Tiszakécske,

A bérbeadó képviseletében:

A bérlő képviseletében:

.....
Tóth János
polgármester

.....
.....
bérlő

ELŐTTÜNK, MINT TANÚK ELŐTT:

.....
.....
.....

.....
.....
.....

.....
Tóth János
polgármester

.....
bérlő

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Tiszakécske Város Önkormányzata nyílt egyfordulós pályázatot hirdet az önkormányzat tulajdonát képező Tiszakécske, Szent Imre tér 1. 2. em. 7. szám alatt található 46,87 m² nagyságú, 2 szobás lakás, lakás céljára történő bérbeadására. A bérleti jogviszony **2026. április 1. napjától kezdődik és 2031. március 31. napjáig tart.**

A pályázat benyújtásának helye: Tiszakécskei Polgármesteri Hivatal
Tiszakécske, Kőrösi u. 2.
(23. számú iroda, ügyfélfogadási időben)

A pályázat benyújtásának határideje: 2026. március 6. (péntek) 12:00 óra
A pályázati tárgyalás ideje és helye: 2026. március 17. (kedd) 14:00 óra
Tiszakécske, Kőrösi utca 2. szám alatt

A pályázók köre nem korlátozott. Pályázatot csak a részletes pályázati felhívást átvevők nyújthatnak be, amennyiben az ajánlati biztosítékot befizették. A részletes pályázati felhívás a Polgármesteri Hivatal 23-as irodájában ügyfélfogadási időben vehető át. Érdeklődni munkaidőben a 76/542-053-as telefonszámon lehet.

Tiszakécske, 2026. február 17.

**Tiszakécske Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
Pénzügyi, Vagyonhasznosító és
Településfejlesztési Bizottsága**

Iktatószám: PH/471-1/2026.
Készítette: Major Andrea

ELŐTERJESZTÉS
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: Tiszakécske, Szolnoki út 1. A lph. 2. em. 5. szám alatti piaci alapú bérlakásra vonatkozó pályázat kiírása

Tisztelt Bizottság!

A Tiszakécske Város Önkormányzatának tulajdonát képező Tiszakécske, Szolnoki út 1. A lph. 2. em. 5. (hrsz.: 1207/A/7) szám alatt található 77,59 m² nagyságú, 3 szobás, összkomfortos lakásra vonatkozó bérleti jogviszony 2025. október 31. napján megszűnt.

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) alapján az ingatlan pályázat útján kerül ismét bérbeadásra.

Az előterjesztéshez mellékelem a lakás meghirdetésére vonatkozó Pályázati felhívást.

A pályázati kiírás alapján a lakás bérleti jogviszonya 2026. április 1. napjától kezdődik és 2031. március 31. napjáig tart.

A lakás havi bérleti díja 2026. évben 1100,- Ft/m² + Áfa, tehát 85.349,- Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak. A lakás bérleti díja 2027. évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül a Rendelet 5. mellékletében található képlet szerint.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.

Ábrahám Réka

Ábrahám Réka
aljegyző



HATÁROZAT-TERVEZET

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasználó és Településfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Tiszakécske, Szolnoki út 1. A lph. 2. em. 5. (hrsz.: 1207/A/7) szám alatt található 77,59 m² nagyságú, 3 szobás lakásra vonatkozó pályázat kerüljön kiírásra az előterjesztéshez mellékelt Pályázati felhívás alapján. A bérleti jogviszony 2026. április 1. napjától kezdődik és 2031. március 31. napjáig tart. A lakás havi bérleti díja 2026. évben 1100,- Ft/m² + Áfa, tehát 85.349,- Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak. A lakás bérleti díja 2027. évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete 5. mellékletében található képlet szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Ábrahám Réka aljegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Tiszakécske Város Önkormányzata nyílt egyfordulós pályázatot hirdet az önkormányzat tulajdonát képező Tiszakécske, Szolnoki út 1. A lph. 2. em. 5. szám alatt található 77,59 m² nagyságú, 3 szobás lakás, lakás céljára történő bérbeadására. A bérleti jogviszony 2026. április 1. napjától kezdődik és 2031. március 31. napjáig tart.

Az érvényes pályázat feltétele, hogy a pályázó nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy amennyiben a pályázaton nyer, a lakást a jelenlegi, megtekintett állapotában veszi bérbe.

A lakásban villany-, víz-, gázellátás és a szennyvízelvezetés biztosított, a lakás összkomfortos.

A lakás havi bérleti díja 2026. évben 1100,- Ft/m² + Áfa, tehát 85.349,- Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak. A lakás bérleti díja 2027. évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül a Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete 5. mellékletében található képlet szerint.

A pályázónak vállalnia kell, hogy a bérleti díj összegén felül megfizeti a közmű díjakat is, és erre vonatkozóan a közműszolgáltatókkal szerződést köt.

A pályázónak vállalnia kell, hogy amennyiben a pályázaton nyer, a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

A pályázat közzétételének a napja: 2026. február 18. (szerda)

A pályázat benyújtásának helye: Tiszakécskei Polgármesteri Hivatal
Tiszakécske, Körösi u. 2. (23. számú iroda)

A pályázat benyújtásának határideje: 2026. március 6. (péntek) 12:00 óra

A bérleti szerződés megkötésének határideje: a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül.

A pályázatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a pályázó(k) nevét, születési nevét, állampolgárságát, születési helyét és idejét, anyja nevét és lakcímét,
- a pályázóval vagy pályázókkal együtt költöző személy(ek) nevét, rokonsági fokot,
- a pályázó(k) nyilatkozatát a pályázati kiírás feltételeinek elfogadásáról, a bérleti szerződésre vonatkozó feltételek elfogadásáról,
- nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázó(k) hány hónapra előre vállalja vagy vállalják a bérleti díj előleg egyösszegben történő megfizetését,
- 50.000,- Ft ajánlati biztosíték befizetését igazoló csekket.

Érvénytelen a pályázat, ha:

- azt a pályázat benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
- az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- olyan személy pályázik, akinek korábban a bérbeadó önkormányzat felmondta valamely bérlakásra vonatkozó bérleti szerződését,
- olyan személy pályázik, akinek lakbér- vagy közüzemi számlatartozása van az önkormányzat felé,
- ha a pályázó az 50.000,- Ft ajánlati biztosítékot nem fizette be a megadott határidőig.

A pályázati tárgyalás ideje és helye: **2026. március 17. (kedd) 14:00 óra**
Tiszakécske, Körösi utca 2. szám

A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki érvényes pályázatot nyújtott be.

A pályázati feltételek a következők:

1. Pályázatot az a természetes személy nyújthat be, aki Tiszakécskén lakás vagy üdülő hasznélvezettel nem terhelt tulajdonjogával, vagy hasznélvezeti jogával nem rendelkezik – több személy együttes pályázata esetén ezen feltételnek minden pályázónak meg kell felelnie –, és aki befizette az 50.000,- Ft ajánlati biztosítékot, amely a nyertes pályázó esetében beszámításra kerül a bérleti díj előleg összegébe. A nem nyertes pályázó(k)nak az ajánlati biztosíték összege a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül visszautalásra kerül. Amennyiben a pályázat nyertese nem köti meg a lakásbérleti szerződést az önkormányzattal a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül, az ajánlati biztosítékot a nyertes pályázó elveszíti, az részére nem jár vissza.
2. A Bizottság a pályázati eljárás nyertesének - amennyiben több jelentkező van a lakásra - a pályázók közül azt hirdeti ki, aki a lakásra vonatkozóan előre a legtöbb hónapra vállalja a bérleti díj előleg megfizetését. A licitálás 3 havi bérleti díj előleg licitlépcsővel történik. Minimálisan 3 havi bérleti díj előleg megfizetése kötelező. A licit megszűnésekor több azonos ajánlat esetén a nyertes sorsolással kerül kiválasztásra. Amennyiben kettőnél több személy között kerül a nyertes sorsolással kiválasztásra, további sorsolással, kettőnél több személy esetén sorsolásokkal ki kell választani azt a személyt is, akivel a Rendelet 11. § (18) bekezdés esetében a szerződés megkötésre kerül. Amennyiben a pályázó nem jelenik meg a pályázati tárgyaláson, a pályázatában megjelölt számú hónapot kell a bérleti díj előleg előre történő megfizetésére vonatkozó vállalásának tekinteni.
3. A pályázat nyertesével az önkormányzat lakásbérleti szerződést köt. Ha a bérbeadó és a pályázaton nyertes személy - a pályázó hibájából - 8 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, a bérbeadó a pályázaton részt vett, érvényes pályázatot benyújtó következő legkedvezőbb ajánlatot tevő vagy a sorsolással kiválasztott pályázóval köt szerződést.
4. A szerződés megkötésének további feltételeként a bérleti díj előleg megfizetésén felül a szerződés aláírásakor **3 havi lakbérnek megfelelő összeg megfizetését** köti ki a bérbeadó **óvadékként**. Az óvadék összegét és funkcióját a bérleti szerződésben rögzíteni kell. Az óvadék összege a bérleti szerződés megszűnésekor kamatmentesen visszajár, amennyiben a bérlő a lakást a bérbeadó részére a szerződésben rögzítettek szerint átadja.
5. A bérlő a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor **a lakás kifestéséért** a szerződés megszűnésének hónapjában érvényes havi lakbér alapján megállapított **három havi lakbérrel azonos összeget köteles fizetni** bérbeadó részére a bérbeadó által kiállított számla alapján legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig.
6. Egy érvényes pályázat esetén is a pályázati eljárás eredményesnek minősül.
7. A pályázat kiírója az eredménytelen pályázat hirdetésének a jogát fenntartja.

A pályázati kiírás részét képezi a pályázati kiíráshoz csatolt bérleti szerződés minta, mely a részletes bérleti szerződési feltételeket tartalmazza.

Tiszakécske, 2026. február 17.

Tiszakécske Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
Pénzügyi, Vagyonhasznosító és
Településfejlesztési Bizottsága

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (6060 Tiszakécske, Kőrösi u. 2., képviseli: Tóth János polgármester) mint **BÉRBEADÓ** (a továbbiakban: bérbeadó)

másrészről (szül. hely, idő:,, a.n.:, szem. ig.:, adóazonosító jel:) szám alatti állandó lakos - mint **BÉRLŐ** (a továbbiakban: bérlő) között

az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. A bérbeadó bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi a hrsz-ú ingatlanon található Tiszakécske, ajtó alatti, összesen m² alapterületű, szobás összkomfortos lakást.
2. A bérlő nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy az 1) pontban leírt lakást (szül.:,, lakóhely:) együttköltözővel kívánja életvitelszerűen használni.
3. Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottságának számú **határozata szerint**, a bérlő az 1.) pontban meghatározott lakásra vonatkozóan a lakás bérleti jogát 5 évre nyerte meg havi bérleti díj + 3 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadék – mely összeg nem kerül beszámításba a bérleti díj összegébe, az a teljes bérleti időtartam alatt óvadékként megmarad – megfizetésének vállalásával. A bérleti jogviszony napján kezdődik, és napjáig tart.
4. Szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a **lakbér díja évben, - Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak, azaz Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak**. A bérlő a pályázati eljárás keretében havi bérleti díj előleget, - Ft-ot bérbeadó részére, a szerződés megkötésekor a bérbeadó folyószámlájára befizeti (a bérleti díj előlegbe beleszámít az előre befizetett 50.000,-Ft ajánlati biztosíték). Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj előleg megfizetésén felül a bérlő a szerződés aláírásakor 3 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot megfizeti, és az a teljes bérleti időtartam alatt óvadékként megmarad. Bérbeadó köteles ezen összeget elkülönítetten kezelni a bérleti jogviszony fennállása alatt. Szerződő felek megállapodása alapján az átvett óvadék összegét bérbeadó jogosult beszámítani a bérleti jogviszony ideje alatt a bérlő által a bérleményben okozott károk megtérítésére, illetve ezen károk kijavítására, elmaradt közüzemi díjak kifizetésére, illetve bérleti díj hátralék teljesítésére.
5. Az óvadék összege a bérleti szerződés megszűnésekor kamatmentesen visszajár, amennyiben a bérlő a lakást a bérbeadó részére a szerződésben rögzítettek szerint átadja. A lakbéren felül a bérlő köteles megfizetni a bérlemény működésével kapcsolatos különböző **közüzemi díjakat** (a bérlő és szolgáltató szervezetek által kötött szerződés szerint, amely áll víz, villany, szennyvíz, gáz, stb. díjból). A bérlő

.....
Tóth János
polgármester

.....
bérlő

a lakbért – egy összegben, postai csekken vagy átutalással (OTP Bank Nyrt-nél vezetett: 11732208-15338112 számú számlára) – az Önkormányzat által minden hónapban kiállított számlája alapján 8 napon belül köteles megfizetni a bérbeadónak. A bérlőnek az előzőekben írtakon túl viselni köteles a bérlemény (annak műszaki berendezései) használatával járó szükséges kiadásokat.

6. Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 20/2015. (X.29.) önkormányzati rendelete alapján a bérlő köteles megfizetni a kommunális adót.

7. A szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a lakbér mértéke évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete 5. mellékletében található képlet szerint, amelyet a bérbeadó a jelen szerződés módosítása nélkül is jogosult érvényesíteni a bérlőkkel szemben. Erről a bérlő írásbeli értesítést kap. A lakbér mértékének évtől kezdődő évi 5%-os emelését Bérbeadó abban az esetben is jogosult érvényesíteni, ha Bérlő a bérleti díjat részben egészben előre megfizette.
8. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérelt ingatlant csak lakás céljaira használhatja.
9. A bérlő az 1.) pontban leírt lakást átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján tiszta, kifestett állapotban veszi birtokba. A lakás átadásakor leltárt kell készíteni és jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, továbbá a bérlő esetleges észrevételeit. A lakásbérleti szerződés megszűnésekor, a lakás kiürítésekor a bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett berendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az esetleges hibákat, hiányosságokat és megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.
10. A bérlő a bérelt lakást csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával alakíthatja át. A bérlő tudomásul veszi továbbá azt is, hogy a bérleménybe más személyt – a házastársa, a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), a befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével – csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
11. A bérlő tudomásul veszi, hogy a lakást tovább bérbe vagy albérletbe nem adhatja. A lakásba semmilyen állat nem vihető be.
12. A határozott időre kötött bérleti szerződések lejáratát után a lakásokat újabb pályázati eljárás keretében hasznosítja az önkormányzat, melyet a bérlő tudomásul vesz.
13. A szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a jelen bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel 4 hónapos felmondási idővel lehet felmondani. A felek a 4 hónapos felmondási időnél rövidebb felmondási időben is megállapodhatnak. A bérlő kifejezetten nyilatkozik annak tudomásul vételéről, hogy amennyiben a bérlő a jelen szerződésben írt lakbérfizetési kötelezettsége tekintetében 30 napot meghaladóan késedelembe esik, úgy a bérbeadó írásban felszólítja a lakbér rendezésére. Felek megállapodnak abban, egyben Bérlő tudomásul veszi és magára nézve kötelezőnek

.....
Tóth János
polgármester

.....
bérlő

ismeri el azt a kézbesítési szabályt, miszerint a Bérbeadó által a hozzá intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket címzett megjelöléssel a címre tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt (ajánlott, biztosított ajánlott külön szolgáltatással) levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adott, vele közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy arról nem szerzett tudomást, mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítési megkísérlése napjától, ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon, ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte. **Amennyiben a bérlő a lakbér fizetésére a megállapított időpontig nem tesz eleget, úgy a bérbeadó a szerződést 8 napon belül felmondja. Amennyiben a bérlő kommunális adófizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az óvadék összegéből levonásra kerül, melyet 8 napon belül köteles kiegyenlíteni. Amennyiben ezt nem teszi meg, úgy a bérbeadó 8 napon belül felmondja a bérleti szerződést.**

14. **A bérleti jogviszony azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással is azonnal megszüntethető, ha valamelyik szerződő fél a jogszabályokban, illetve jelen szerződésben írt kötelezettségét súlyosan megszegi.** Ilyennek minősül pl. ha a bérbeadó a bérlőt a rendeltetésszerű használatban akadályozza, illetőleg ha a bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen, nem a jelen szerződésben írt célra használja, a bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül a bérleményt más személynek részben vagy egészben átengedi, a bérleményben kárt okoz, stb., illetve ha a **közüzemi díj fizetési kötelezettségének a számlán szereplő fizetési határidőig nem tesz eleget.** Az önkormányzat fenntartja azt a jogát, hogy szűrőpróbaszerűen ellenőrizze azt, hogy a lakásban valóban a bérlő tartózkodik, akivel a bérleti szerződés létrejött. Amennyiben megállapítható, hogy nem a bérlő lakik a lakásban, akkor a szerződést azonnali hatállyal felmondja.
15. A bérlő kijelenti, hogy ha a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, az ingatlant köteles a határidő lejártakor a bérlőnek üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas és tiszta állapotban átadni anélkül, hogy másik megfelelő bérleményre igényt tartana. Köteles az általa felszerelt berendezéseket a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni. A bérlő tudomásul veszi, hogy az általa visszahagyott berendezésekért és a helyiségre fordított beruházásokért ellenértékre a bérbeadótól nem tarthat igényt. A bérlő tudomásul veszi továbbá azt is, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadónak a bérlővel szemben elhelyezési kötelezettsége nincs.
16. Bérlő a lakást tiszta, frissen kifestett (fél éven belül) állapotban veszi birtokba. Bérlő a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor **a lakás kifestéséért a szerződés megszűnésének hónapjában érvényes havi lakbér alapján megállapított három havi lakbérrel azonos összeget köteles fizetni** bérbeadó részére a bérbeadó által kiállított számla alapján legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig.
17. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után – ha az ingatlant önként nem adja át a bérbeadónak – a bérleménybe a bérlő előzetes beleegyezése nélkül a bérbeadó vagy meghatalmazottja bármikor beléphetnek, ott kényszer cselekményeket végezhetnek anélkül, hogy az birtokháborításnak vagy magánlaksértésnek minősülne. A bérlő kötelezi továbbá magát arra, hogy bérbeadó fenti cselekményei miatt a bérbeadó ellen semminemű eljárást nem indít, sőt a jelen

.....
Tóth János
polgármester

.....
bérlő

szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten felhatalmazza a bérbeadót, hogy ellene - ha szükséges - a fenti eljárásokat lefolytassa.

18. A bérleti jogviszony megszűnésekor a szerződő felek elszámolnak egymással. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadót a bérleménybe bevitt ingóságok tekintetében mindaddig visszatartási jog illeti meg, amíg a bérbeadóval szembeni fizetési kötelezettségüknek teljes körűen eleget nem tettek.
19. A bérlő tudomásul veszi, hogy köteles gondoskodni a lakás burkolatának, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek megóvásáról, valamint a lépcsőház és a kerékpártárolók tisztán tartásáról.
20. A bérbeadó önkormányzat felhívja a bérlő figyelmét, hogy a bérbeadó biztosítást köt az egész épületre, mely az épületszerkezetben (tető, kémény, falak, lépcsőház stb.) bekövetkező tűz- és elemi károkra terjed ki. A bérbeadó egyéb károkért semminemű felelősséget nem vállal, a károk helyreállításának költsége a bérlőt terheli. Bérbeadó javasolja a bérlőnek, hogy kössön bérlakás biztosítási szerződést saját vagyontárgyainak, a nyílászárók üvegeinek, valamint felelősségi károk biztosítására.
21. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, illetőleg a lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.
22. A felek vállalják, hogy a jelen szerződés eredő vitás kérdéseiket békés úton rendezik, ennek sikertelensége esetén jelen szerződésből keletkező jogviták rendezésére a felek kikötik a Kecskeméti Járásbíróság kizárólagos illetékességét.
23. A bérlő a lakást átadás-átvételi jegyzőkönyv és leltár alapján veszi birtokba.
24. Jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírása napján jön létre és lép hatályba.

Ezen bérleti szerződést - mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után, a jelenlévő tanúk előtt - helybenhagyólag és sajátkezűleg aláírtuk.

Tiszakécske,

A bérbeadó képviselőjében:

A bérlő képviselőjében:

.....
Tóth János
polgármester

.....
.....
bérlő

ELŐTTÜNK, MINT TANÚK ELŐTT:

.....
.....
.....

.....
.....
.....

.....
Tóth János
polgármester

.....
bérlő

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Tiszakécske Város Önkormányzata nyílt egyfordulós pályázatot hirdet az önkormányzat tulajdonát képező Tiszakécske, Szolnoki út 1. A lph. 2. em. 5. szám alatt található 77,59 m² nagyságú, 3 szobás lakás, lakás céljára történő bérbeadására. A bérleti jogviszony **2026. április 1. napjától kezdődik és 2031. március 31. napjáig tart.**

A pályázat benyújtásának helye: **Tiszakécskei Polgármesteri Hivatal**
Tiszakécske, Kőrösi u. 2.
(23. számú iroda, ügyfélfogadási időben)

A pályázat benyújtásának határideje: **2026. március 6. (péntek) 12:00 óra**
A pályázati tárgyalás ideje és helye: **2026. március 17. (kedd) 14:00 óra**
Tiszakécske, Kőrösi utca 2. szám alatt

A pályázók köre nem korlátozott. Pályázatot csak a részletes pályázati felhívást átvevők nyújthatnak be, amennyiben az ajánlati biztosítékot befizették. A részletes pályázati felhívás a Polgármesteri Hivatal 23-as irodájában ügyfélfogadási időben vehető át. Érdeklődni munkaidőben a 76/542-053-as telefonszámon lehet.

Tiszakécske, 2026. február 17.

Tiszakécske Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
Pénzügyi, Vagyonhasznosító és
Településfejlesztési Bizottsága

Iktatószám: PH/110-9/2026.
Készítette: Major Andrea

E L Ő T E R J E S Z T É S
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: Tiszakécske, Szolnoki út 1. D lph. 3. em. 9. szám alatti piaci alapú bérlakásra vonatkozó pályázat kiírása

Tisztelt Bizottság!

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) szabályozza Tiszakécske városban az önkormányzati lakások és helyiségek bérletét és elidegenítését.

A Rendelet 3. § (2) bekezdése alapján a Képviselő-testület a bérleti jogviszonyból eredő bérbeadói jogok gyakorlását és kötelezettségek teljesítését e rendeletben foglalt eltérésekkel a Bizottságnak adja át.

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága a 2026. január 20-i ülésén tárgyalta az önkormányzat tulajdonát képező 6060 Tiszakécske, Szolnoki út 1. D lph. 3. em. 9. szám alatt található lakás bérbeadására a Bizottság 295/2025. (XI.18.) számú határozatával kiírt pályázati felhívásra beadott pályázatok elbírálását.

A pályázati tárgyaláson lefolytatott licitálás alapján a pályázaton nyertes személy 39 havi lakbérelőleg megfizetését vállalta, azonban az összeg befizetésére nem - így a lakásbérleti szerződés megkötésére sem - került sor.

A Rendelet 11. § (18) bekezdése szerint, ha a bérbeadó és a pályázaton nyertes személy - a pályázó hibájából - 8 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, a bérbeadó a pályázaton részt vett, érvényes pályázatot benyújtó következő legkedvezőbb ajánlatot tevő vagy a (14) bekezdés alapján sorsolással kiválasztott pályázóval köt szerződést.

A pályázati tárgyaláson a második legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázóval sem került bérleti szerződés megkötésre.

Javaslom, a Bizottság állapítsa meg, hogy a 6060 Tiszakécske, Szolnoki út 1. D lph. 3. em. 9. szám alatti lakásra vonatkozó pályázati eljárás eredményeként bérleti szerződés nem jött létre, és döntsön új pályázat kiírásáról ezen lakás bérbeadására.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezeteket elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.

Ábrahám Réka

Ábrahám Réka
aljegyző



HATÁROZAT-TERVEZET I.

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága megállapítja, hogy a Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága 295/2025. (XI.18.) számú határozatával a 6060 Tiszakécske, Szolnoki út 1. D lph. 3. em. 9. szám alatt található lakás bérbeadására kiírt pályázati eljárás eredményeként lakásbérleti szerződés megkötésére nem került sor.

Határidő: azonnal

Felelős: Ábrahám Réka aljegyző

HATÁROZAT-TERVEZET II.

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Tiszakécske, Szolnoki út 1. D lph. 3. em. 9. (hrsz.: 1207/A/46) szám alatt található 55,29 m² nagyságú, 1,5 szobás lakásra vonatkozó pályázat kerüljön kiírásra az előterjesztéshez mellékelt Pályázati felhívás alapján. A bérleti jogviszony 2026. április 1. napjától kezdődik és 2031. március 31. napjáig tart. A lakás havi bérleti díja 2026. évben 1100,- Ft/m² + Áfa, tehát 60.819,- Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak. A lakás bérleti díja 2027. évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete 5. mellékletében található képlet szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Ábrahám Réka aljegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Tiszakécske Város Önkormányzata nyílt egyfordulós pályázatot hirdet az önkormányzat tulajdonát képező Tiszakécske, Szolnoki út 1. D lph. 3. em. 9. szám alatt található 55,29 m² nagyságú, 1,5 szobás lakás, lakás céljára történő bérbeadására. A bérleti jogviszony 2026. április 01. napjától kezdődik és 2031. március 31. napjáig tart.

Az érvényes pályázat feltétele, hogy a pályázó nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy amennyiben a pályázaton nyer, a lakást a jelenlegi, megtekintett állapotában veszi bérbe.

A lakásban villany-, víz-, gázellátás és a szennyvízelvezetés biztosított, a lakás összkomfortos.

A lakás havi bérleti díja 2026. évben 1100,- Ft/m² + Áfa, tehát 60.819,- Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak. A lakás bérleti díja 2027. évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül a Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete 5. mellékletében található képlet szerint.

A pályázónak vállalnia kell, hogy a bérleti díj összegén felül megfizeti a közmű díjakat is, és erre vonatkozóan a közműszolgáltatókkal szerződést köt.

A pályázónak vállalnia kell, hogy amennyiben a pályázaton nyer, a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

A pályázat közzétételének a napja: 2026. február 18. (szerda)

A pályázat benyújtásának helye: Tiszakécskei Polgármesteri Hivatal
Tiszakécske, Kőrösi u. 2. (23. számú iroda)

A pályázat benyújtásának határideje: 2026. március 6. (péntek) 12:00 óra

A bérleti szerződés megkötésének határideje: a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül.

A pályázatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a pályázó(k) nevét, születési nevét, állampolgárságát, születési helyét és idejét, anyja nevét és lakcímét,
- a pályázóval vagy pályázókkal együtt költöző személy(ek) nevét, rokonsági fokot,
- a pályázó(k) nyilatkozatát a pályázati kiírás feltételeinek elfogadásáról, a bérleti szerződésre vonatkozó feltételek elfogadásáról,
- nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázó(k) hány hónapra előre vállalja vagy vállalják a bérleti díj előleg egyösszegben történő megfizetését,
- 50.000,- Ft ajánlati biztosíték befizetését igazoló csekket.

Érvénytelen a pályázat, ha:

- azt a pályázat benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
- az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- olyan személy pályázik, akinek korábban a bérbeadó önkormányzat felmondta valamely bérlakásra vonatkozó bérleti szerződését,
- olyan személy pályázik, akinek lakbér- vagy közüzemi számlatartozása van az önkormányzat felé,
- ha a pályázó az 50.000,- Ft ajánlati biztosítékot nem fizette be a megadott határidőig.

A pályázati tárgyalás ideje és helye: **2026. március 17. (kedd) 14:00 óra**
Tiszakécske, Kőrösi utca 2. szám

A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki érvényes pályázatot nyújtott be.

A pályázati feltételek a következők:

1. Pályázatot az a természetes személy nyújthat be, aki Tiszakécskén lakás vagy üdülő hasznélvezettel nem terhelt tulajdonjogával, vagy hasznélvezeti jogával nem rendelkezik – több személy együttes pályázata esetén ezen feltételnek minden pályázónak meg kell felelnie –, és aki befizette az 50.000,- Ft ajánlati biztosítékot, amely a nyertes pályázó esetében beszámításra kerül a bérleti díj előleg összegébe. A nem nyertes pályázó(k)nak az ajánlati biztosíték összege a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül visszautalásra kerül. Amennyiben a pályázat nyertese nem köti meg a lakásbérleti szerződést az önkormányzattal a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül, az ajánlati biztosítékot a nyertes pályázó elveszíti, az részére nem jár vissza.
2. A Bizottság a pályázati eljárás nyertesének - amennyiben több jelentkező van a lakásra - a pályázók közül azt hirdeti ki, aki a lakásra vonatkozóan előre a legtöbb hónapra vállalja a bérleti díj előleg megfizetését. A licitálás 3 havi bérleti díj előleg licitlépcsővel történik. Minimálisan 3 havi bérleti díj előleg megfizetése kötelező. A licit megszűnésekor több azonos ajánlat esetén a nyertes sorsolással kerül kiválasztásra. Amennyiben kettőnél több személy között kerül a nyertes sorsolással kiválasztásra, további sorsolással, kettőnél több személy esetén sorsolásokkal ki kell választani azt a személyt is, akivel a Rendelet 11. § (18) bekezdés esetében a szerződés megkötésre kerül. Amennyiben a pályázó nem jelenik meg a pályázati tárgyaláson, a pályázatában megjelölt számú hónapot kell a bérleti díj előleg előre történő megfizetésére vonatkozó vállalásának tekinteni.
3. A pályázat nyertesével az önkormányzat lakásbérleti szerződést köt. Ha a bérbeadó és a pályázaton nyertes személy - a pályázó hibájából - 8 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, a bérbeadó a pályázaton részt vett, érvényes pályázatot benyújtó következő legkedvezőbb ajánlatot tevő vagy a sorsolással kiválasztott pályázóval köt szerződést.
4. A szerződés megkötésének további feltételeként a bérleti díj előleg megfizetésén felül a szerződés aláírásakor **3 havi lakbérnek megfelelő összeg megfizetését** köti ki a bérbeadó **óvadékként**. Az óvadék összegét és funkcióját a bérleti szerződésben rögzíteni kell. Az óvadék összege a bérleti szerződés megszűnésekor kamatmentesen visszajár, amennyiben a bérlő a lakást a bérbeadó részére a szerződésben rögzítettek szerint átadja.
5. A bérlő a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor **a lakás kifestéséért** a szerződés megszűnésének hónapjában érvényes havi lakbér alapján megállapított **három havi lakbérrel azonos összeget köteles fizetni** bérbeadó részére a bérbeadó által kiállított számla alapján legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig.
6. Egy érvényes pályázat esetén is a pályázati eljárás eredményesnek minősül.
7. A pályázat kiírója az eredménytelen pályázat hirdetésének a jogát fenntartja.

A pályázati kiírás részét képezi a pályázati kiíráshoz csatolt bérleti szerződés minta, mely a részletes bérleti szerződési feltételeket tartalmazza.

Tiszakécske, 2026. február 17.

Tiszakécske Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
Pénzügyi, Vagyonhasznosító és
Településfejlesztési Bizottsága

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (6060 Tiszakécske, Kőrösi u. 2., képviseli: Tóth János polgármester) mint **BÉRBEADÓ** (a továbbiakban: bérbeadó)

másrészről (szül. hely, idő:,, a.n.:, szem. ig.:, adóazonosító jel:) szám alatti állandó lakos - mint **BÉRLŐ** (a továbbiakban: bérlő) között

az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. A bérbeadó bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi a hrsz-ú ingatlanon található Tiszakécske, ajtó alatti, összesen m² alapterületű, szobás összkomfortos lakást.
2. A bérlő nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy az 1) pontban leírt lakást (szül.:,, lakóhely:) együttköltözővel kívánja életvitelszerűen használni.
3. Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottságának számú **határozata szerint**, a bérlő az 1.) pontban meghatározott lakásra vonatkozóan a lakás bérleti jogát 5 évre nyerte meg havi bérleti díj + 3 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadék – mely összeg nem kerül beszámításba a bérleti díj összegébe, az a teljes bérleti időtartam alatt óvadékként megmarad – megfizetésének vállalásával. A bérleti jogviszony napján kezdődik, és napjáig tart.
4. Szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a **lakbér díja évben, - Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak, azaz Ft/hó + Áfa + közüzemi díjak**. A bérlő a pályázati eljárás keretében havi bérleti díj előleget, - Ft-ot bérbeadó részére, a szerződés megkötésekor a bérbeadó folyószámlájára befizeti (a bérleti díj előlegbe beleszámít az előre befizetett 50.000,-Ft ajánlati biztosíték). Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj előleg megfizetésén felül a bérlő a szerződés aláírásakor 3 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot megfizeti, és az a teljes bérleti időtartam alatt óvadékként megmarad. Bérbeadó köteles ezen összeget elkülönítetten kezelni a bérleti jogviszony fennállása alatt. Szerződő felek megállapodása alapján az átvett óvadék összegét bérbeadó jogosult beszámítani a bérleti jogviszony ideje alatt a bérlő által a bérleményben okozott károk megtérítésére, illetve ezen károk kijavítására, elmaradt közüzemi díjak kifizetésére, illetve bérleti díj hátralék teljesítésére.
5. Az óvadék összege a bérleti szerződés megszűnésekor kamatmentesen visszajár, amennyiben a bérlő a lakást a bérbeadó részére a szerződésben rögzítettek szerint átadja. A lakbéren felül a bérlő köteles megfizetni a bérlemény működésével kapcsolatos különböző **közüzemi díjakat** (a bérlő és szolgáltató szervezetek által kötött szerződés szerint, amely áll víz, villany, szennyvíz, gáz, stb. díjból). A bérlő

.....
Tóth János
polgármester

.....
bérlő

a lakbért – egy összegben, postai csekken vagy átutalással (OTP Bank Nyrt-nél vezetett: 11732208-15338112 számú számlára) – az Önkormányzat által minden hónapban kiállított számlája alapján 8 napon belül köteles megfizetni a bérbeadónak. A bérlőnek az előzőekben írtakon túl viselni köteles a bérlemény (annak műszaki berendezései) használatával járó szükséges kiadásokat.

- 6. Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének a magánszemélyek kommunális adójáról szóló 20/2015. (X.29.) önkormányzati rendelete alapján a bérlő köteles megfizetni a kommunális adót.**
7. A szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a lakbér mértéke évtől kezdődően évente 5%-kal megemelésre kerül Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete 5. mellékletében található képlet szerint, amelyet a bérbeadó a jelen szerződés módosítása nélkül is jogosult érvényesíteni a bérlőkkel szemben. Erről a bérlő írásbeli értesítést kap. A lakbér mértékének évtől kezdődő évi 5%-os emelését Bérbeadó abban az esetben is jogosult érvényesíteni, ha Bérlő a bérleti díjat részben vagy egészben előre megfizette.
8. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérelt ingatlant csak lakás céljaira használhatja.
9. A bérlő az 1.) pontban leírt lakást átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján tiszta, kifestett állapotban veszi birtokba. A lakás átadásakor leltárt kell készíteni és jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, továbbá a bérlő esetleges észrevételeit. A lakásbérleti szerződés megszűnésekor, a lakás kiürítésekor a bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett berendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az esetleges hibákat, hiányosságokat és megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.
10. A bérlő a bérelt lakást csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával alakíthatja át. A bérlő tudomásul veszi továbbá azt is, hogy a bérleménybe más személyt – a házastársa, a kiskorú gyermeke (az örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), a befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével – csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
11. A bérlő tudomásul veszi, hogy a lakást tovább bérbe vagy albérletbe nem adhatja. A lakásba semmilyen állat nem vihető be.
12. A határozott időre kötött bérleti szerződések lejáratát után a lakásokat újabb pályázati eljárás keretében hasznosítja az önkormányzat, melyet a bérlő tudomásul vesz.
13. A szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a jelen bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel 4 hónapos felmondási idővel lehet felmondani. A felek a 4 hónapos felmondási időnél rövidebb felmondási időben is megállapodhatnak. A bérlő kifejezetten nyilatkozik annak tudomásul vételéről, hogy amennyiben a bérlő a jelen szerződésben írt lakbérfizetési kötelezettsége tekintetében 30 napot meghaladóan késedelembe esik, úgy a bérbeadó írásban felszólítja a lakbér rendezésére. Felek megállapodnak abban, egyben Bérlő tudomásul veszi és magára nézve kötelezőnek

.....
Tóth János
polgármester

.....
bérlő

ismeri el azt a kézbesítési szabályt, miszerint a Bérbeadó által a hozzá intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket címzett megjelöléssel a címre tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt (ajánlott, biztosított ajánlott külön szolgáltatással) levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adott, vele közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy arról nem szerzett tudomást, mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítési megkísérlése napjától, ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon, ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte. **Amennyiben a bérlő a lakbér fizetésére a megállapított időpontig nem tesz eleget, úgy a bérbeadó a szerződést 8 napon belül felmondja. Amennyiben a bérlő kommunális adófizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az óvadék összegéből levonásra kerül, melyet 8 napon belül köteles kiegyenlíteni. Amennyiben ezt nem teszi meg, úgy a bérbeadó 8 napon belül felmondja a bérleti szerződést.**

14. **A bérleti jogviszony azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással is azonnal megszüntethető, ha valamelyik szerződő fél a jogszabályokban, illetve jelen szerződésben írt kötelezettségét súlyosan megszegi.** Ilyennek minősül pl. ha a bérbeadó a bérlőt a rendeltetésszerű használatban akadályozza, illetőleg ha a bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen, nem a jelen szerződésben írt célra használja, a bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül a bérleményt más személynek részben vagy egészben átengedi, a bérleményben kárt okoz, stb., illetve ha a **közüzemi díj fizetési kötelezettségének a számlán szereplő fizetési határidőig nem tesz eleget.** Az önkormányzat fenntartja azt a jogát, hogy szűrőpróbaszerűen ellenőrizze azt, hogy a lakásban valóban a bérlő tartózkodik, akivel a bérleti szerződés létrejött. Amennyiben megállapítható, hogy nem a bérlő lakik a lakásban, akkor a szerződést azonnali hatállyal felmondja.
15. A bérlő kijelenti, hogy ha a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, az ingatlant köteles a határidő lejártakor a bérlőnek üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas és tiszta állapotban átadni anélkül, hogy másik megfelelő bérleményre igényt tartana. Köteles az általa felszerelt berendezéseket a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni. A bérlő tudomásul veszi, hogy az általa visszahagyott berendezésekért és a helyiségre fordított beruházásokért ellenértékre a bérbeadótól nem tarthat igényt. A bérlő tudomásul veszi továbbá azt is, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadónak a bérlővel szemben elhelyezési kötelezettsége nincs.
16. Bérlő a lakást tiszta, frissen kifestett (fél éven belül) állapotban veszi birtokba. Bérlő a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor **a lakás kifestéséért a szerződés megszűnésének hónapjában érvényes havi lakbér alapján megállapított három havi lakbérrel azonos összeget köteles fizetni** bérbeadó részére a bérbeadó által kiállított számla alapján legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig.
17. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után – ha az ingatlant önként nem adja át a bérbeadónak – a bérleménybe a bérlő előzetes beleegyezése nélkül a bérbeadó vagy meghatalmazottja bármikor beléphetnek, ott kényszer cselekményeket végezhetnek anélkül, hogy az birtokháborításnak vagy magánlaksértésnek minősülne. A bérlő kötelezi továbbá magát arra, hogy bérbeadó fenti cselekményei miatt a bérbeadó ellen semminemű eljárást nem indít, sőt a jelen

.....
Tóth János
polgármester

.....
bérlő

szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten felhatalmazza a bérbeadót, hogy ellene - ha szükséges - a fenti eljárásokat lefolytassa.

18. A bérleti jogviszony megszűnésekor a szerződő felek elszámolnak egymással. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadót a bérleménybe bevitt ingóságok tekintetében mindaddig visszatartási jog illeti meg, amíg a bérbeadóval szembeni fizetési kötelezettségüknek teljes körűen eleget nem tettek.
19. A bérlő tudomásul veszi, hogy köteles gondoskodni a lakás burkolatának, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek megóvásáról, valamint a lépcsőház és a kerékpártárolók tisztán tartásáról.
20. A bérbeadó önkormányzat felhívja a bérlő figyelmét, hogy a bérbeadó biztosítást köt az egész épületre, mely az épületszerkezetben (tető, kémény, falak, lépcsőház stb.) bekövetkező tűz- és elemi károokra terjed ki. A bérbeadó egyéb károkért semminemű felelősséget nem vállal, a károk helyreállításának költsége a bérlőt terheli. Bérbeadó javasolja a bérlőnek, hogy kössön bérlakás biztosítási szerződést saját vagyontárgyainak, a nyílászárók üvegeinek, valamint felelősségi károk biztosítására.
21. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, illetőleg a lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
22. A felek vállalják, hogy a jelen szerződés eredő vitás kérdéseiket békés úton rendezik, ennek sikertelensége esetén jelen szerződésből keletkező jogviták rendezésére a felek kikötik a Kecskeméti Járásbíróság kizárólagos illetékességét.
23. A bérlő a lakást átadás-átvételi jegyzőkönyv és leltár alapján veszi birtokba.
24. Jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírása napján jön létre és lép hatályba.

Ezen bérleti szerződést - mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után, a jelenlévő tanúk előtt - helybenhagyólag és sajátkezűleg aláírtuk.

Tiszakécske,

A bérbeadó képviselőjében:

A bérlő képviselőjében:

.....
Tóth János
polgármester

.....
.....
bérlő

ELŐTTÜNK, MINT TANÚK ELŐTT:

.....
.....
.....

.....
.....
.....

.....
Tóth János
polgármester

.....
bérlő

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Tiszakécske Város Önkormányzata nyílt egyfordulós pályázatot hirdet az önkormányzat tulajdonát képező Tiszakécske, Szolnoki út 1. D lph. 3. em. 9. szám alatt található 55,29 m² nagyságú, 1,5 szobás lakás, lakás céljára történő bérbeadására. A bérleti jogviszony **2026. április 1. napjától kezdődik és 2031. március 31. napjáig tart.**

A pályázat benyújtásának helye: **Tiszakécskei Polgármesteri Hivatal**
Tiszakécske, Kőrösi u. 2.
(23. számú iroda, ügyfélfogadási időben)

A pályázat benyújtásának határideje: **2026. március 6. (péntek) 12:00 óra**
A pályázati tárgyalás ideje és helye: **2026. március 17. (kedd) 14:00 óra**
Tiszakécske, Kőrösi utca 2. szám alatt

A pályázók köre nem korlátozott. Pályázatot csak a részletes pályázati felhívást átvevők nyújthatnak be, amennyiben az ajánlati biztosítékot befizették. A részletes pályázati felhívás a Polgármesteri Hivatal 23-as irodájában ügyfélfogadási időben vehető át. Érdeklődni munkaidőben a 76/542-053-as telefonszámon lehet.

Tiszakécske, 2026. február 17.

Tiszakécske Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
Pénzügyi, Vagyonhasznosító és
Településfejlesztési Bizottsága

Iktatószám: PH/667-3/2026.
Készítette: Fejes Zsoltné Lovas Andrea

ELŐTERJESZTÉS
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: Tiszakécske, Béke tér 6. I/5. szám alatti önkormányzati lakás bérlőjének kérelme

Tisztelt Bizottság!

Tiszakécske Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a 6060 Tiszakécske, Béke tér 6. I/5. szám alatt található 53 m² nagyságú, 2 szobás, komfortos lakás, melynek bérlője, Nagy Helga 2027. június 30. napjáig rendelkezik bérleti jogviszonnyal.

Nagy Helga a 2026. február 13. napján beadott kérelmében előadta, hogy a Tiszakécskei Egyesített Szociális Intézmény Család- és Gyermejjóléti Szolgálatnál létesített jogviszonya 2026. március 12-ei hatállyal megszűnik, és kérte a fenti lakásra vonatkozó bérleti szerződése megszüntetését.

A lakásbérleti szerződés 10. pontja tartalmazza az alábbiakat:

„A szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a jelen bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.”

A bérlőnek a Pénzügyi Osztály Gazdálkodási Csoport pénzügyi kimutatása szerinti tartozása nincs.

Javaslom a kérelem támogatását oly módon, hogy a Bizottság a fenti lakásra vonatkozó bérleti szerződés 2026. március 12. napjával történő megszüntetéséről döntsön.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.

Ábrahám Réka

Ábrahám Réka
aljegyző



HATÁROZAT-TERVEZET

Tiszkécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyongazdálkodási és Településfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 6060 Tiszkécske, Béke tér 6. I/5. szám alatt található 53 m² nagyságú, 2 szobás, komfortos lakásra vonatkozó bérleti szerződés 2026. március 12. napjával közös megegyezéssel megszüntetésre kerül Nagy Helga és az önkormányzat között a lakásbérleti szerződés 10. pontjában foglaltak alapján.

Határidő: azonnal

Felelős: Ábrahám Réka aljegyző

Iktatószám: PH/669-2/2026.
Készítette: Fejes Zsoltné Lovas Andrea

E L Ő T E R J E S Z T É S
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: Kérelem a 6060 Tiszakécske, Béke tér 6. I/5. szám alatti önkormányzati lakás bérlete iránt

Tisztelt Bizottság!

Lakatos Renáta kérelmet nyújtott be önkormányzati bérlakás igénylése céljából, melyben leírja, hogy a Tiszakécskei Egyesített Szociális Intézmény Család- és Gyermekejóléti Szolgálatnál dolgozik 2024. június 1. óta, határozatlan idejű jogviszonnyal rendelkezik.

Munkavégzéséhez elengedhetetlen, hogy helyben, a településen belül tudja megoldani lakhatását, azonban jelenleg nem áll módjában saját ingatlanban élni, és a piaci albérleti árakat sem tudja hosszú távon vállalni.

Az önkormányzat tulajdonát képezi a 6060 Tiszakécske, Béke tér 6. I/5. (hrsz.: 1095/2/A/5) szám alatt található 53 m² nagyságú, 2 szobás, komfortos lakás, melynek 2026. március 12-től nincs bérlője.

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2023. (VI.07.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 20. §-a szabályozza az önkormányzati intézményeknél jelentkező foglalkoztatási érdek alapján történő bérbeadás szabályait az alábbiak szerint:

- (1) Önkormányzati érdekből az Önkormányzatnál, annak hivatalánál, valamint költségvetési szerveinél foglalkoztatott személyek részére lakás adható bérbe az Önkormányzatnál, annak hivatalánál, valamint költségvetési szerveinél fennálló, munkavégzésre irányuló jogviszony időtartamáig.*
- (2) Az (1) bekezdés alapján létrejövő bérleti jogviszony legkorábbi napja az Önkormányzatnál, annak hivatalánál, valamint költségvetési szerveinél létrejövő, munkavégzésre irányuló jogviszony kezdetének napja.*
- (3) Az önkormányzati intézményeknél jelentkező foglalkoztatási érdek alapján történő bérbeadásról az igénylő által benyújtott kérelem alapján a Bizottság dönt.*
- (4) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően nem kell megszüntetni a bérleti jogviszonyt a munkavégzésre irányuló jogviszony megszűnését követően, ha a bérlő munkavégzésre irányuló jogviszonya nyugdíjazás következtében szűnt meg, és a tulajdonában vagy hasznélvezetében nincs lakás.*
- (5) E §-ban foglalt szabályok alapján létrejött bérleti jogviszonyban a bérlőnek költségelven megállapított bérleti díjat kell fizetnie.*

A Rendelet alapján Lakatos Renáta megfelel a Rendelet 20. §-ában az önkormányzati intézményeknél jelentkező foglalkoztatási érdek alapján történő bérbeadás feltételeinek.

Fentiek alapján javaslom, hogy a 6060 Tiszakécske, Béke tér 6. I/5. (hrs.: 1095/2/A/5) szám alatt található 53 m² nagyságú, 2 szobás, komfortos lakás kerüljön bérbeadásra Lakatos Renáta részére 2026. március 16. napjától a bérlőnek az Önkormányzatnál, annak hivatalánál vagy költségvetési szerveinél fennálló, munkavégzésre irányuló jogviszonya időtartamáig.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.

Ábrahám Réka

Ábrahám Réka
aljegyző



HATÁROZAT-TERVEZET

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 6060 Tiszakécske, Béke tér 6. I/5. szám alatt található, 53 m² nagyságú, 2 szobás, komfortos lakásra vonatkozó bérleti szerződés jön létre az Önkormányzat és Lakatos Renáta között 2026. március 16. napjától a bérlőnek az Önkormányzatnál, annak hivatalánál vagy költségvetési szerveinél fennálló, munkavégzésre irányuló jogviszonya időtartamáig. Nem kell megszüntetni a bérleti jogviszonyt a munkavégzésre irányuló jogviszony megszűnését követően, ha a bérlő munkavégzésre irányuló jogviszonya nyugdíjazás következtében szűnik meg, és a tulajdonában vagy hasznélvezetében nincs lakás.

A lakás költségelven megállapított bérleti díja – figyelemmel annak belvárosi elhelyezkedésére – 2026. évben 32.065,- Ft + Áfa / hó. A lakás fenntartásával kapcsolatos közüzemi díjakat a bérlő fizeti meg.

A Bizottság megbízza a Polgármesteri Hivatalt a szerződés elkészítésével, a polgármestert felkéri a szerződés aláírására.

Felelős: Ábrahám Réka

Határidő: azonnal

Iktatószám: PH/557-3/2026.

Készítette: Fejes Zsoltné Lovas Andrea

E L Ő T E R J E S Z T É S
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: Laczkó Károly bérleti szerződés megszüntetése iránti kérelme

Tisztelt Bizottság!

Az önkormányzat tulajdonát képezi a 6060 Tiszakécske, Dózsa telep 79. (hrsz.: 8413/1) szám alatti ingatlanon található I. számú épület „C” jelű, 54 m² nagyságú helyiség, melyet Laczkó Károly bérlet áru nagykereskedés és fuvarozással kapcsolatos eszközök raktározásának céljára. A bérleti szerződés 2027. december 31. napján jár le.

A bérlő kérelmet nyújtott be 2026. február 4. napján, melyben kéri, hogy a bérleti szerződés a fenti helyiségre vonatkozóan közös megegyezéssel megszüntetésre kerüljön 2026. február 28. napjával.

A bérleti szerződés 8. pontja alapján „A szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a jelen bérleti jogviszony közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.”.

A bérlőnek a Pénzügyi Osztály Gazdálkodási Csoport 2026. február 11-i pénzügyi kimutatása szerint nincs tartozása az önkormányzat felé.

Javaslom a kérelem támogatását oly módon, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, a 6060 Tiszakécske, Dózsa telep 79. (hrsz.: 8413/1) szám alatti ingatlanon található I. számú épület „C” jelű, 54 m² nagyságú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre kerüljön Laczkó Károly, valamint az önkormányzat között 2026. február 28. napjával.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.

Ábrahám Réka

Ábrahám Réka
aljegyző



HATÁROZAT-TERVEZET

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasználó és Településfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonát képező, a 6060 Tiszakécske, Dózsa telep 79. (hrsz.: 8413/1) szám alatti ingatlanon található I. számú épület „C” jelű, 54 m² nagyságú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés Tiszakécske Város Önkormányzata, valamint Laczkó Károly között 2026. február 28. napjával közös megegyezéssel megszüntetésre kerül.

Felelős: Ábrahám Réka

Határidő: azonnal

Iktatószám: PH/447-2/2026.

E L Ő T E R J E S Z T É S
TISZAKÉCSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
PÉNZÜGYI, VAGYONHASZNOSÍTÓ ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
BIZOTTSÁGA
2026. február 17-i ülésére

Tárgy: A Magyar Hallássérültek Sportszövetségének támogatási kérelme

Tisztelt Bizottság!

Az államháztartáson kívülre nyújtott támogatásokat Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelete szabályozza. A rendelet alapján a támogatás nyújtásához egyedi kérelemre van szükség.

A Magyar Hallássérültek Sportszövetsége azzal a kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a városunkban élő, válogatott hallássérült futsal sportolók (3 fő) a 2026. március 9-22. között Porecban megrendezésre kerülő Siketek Futsal Európa-bajnokságán való részvételéhez anyagi támogatással járjunk hozzá.

A Sportszövetség állami támogatás felhasználásával biztosítja a részvétel alapfeltételeit, ugyanakkor nem fedezi a kiutazás, a speciális kiegészítő felszereléseket és egyéb többletköltségeket.

Javasolom a Magyar Hallássérültek Sportszövetség kérelmének támogatását, és részükre 150.000 Ft vissza nem térítendő támogatás nyújtását Tiszakécske Város Önkormányzata 2026. évi költségvetésének Egyéb működési célú kiadásokon belül tervezett előirányzata terhére.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Tiszakécske, 2026. február 13.


Ézsiásné Varga Andrea
osztályvezető



HATÁROZAT-TERVEZET

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Vagyonhasznosító és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozat hozatalát javasolja a Képviselő-testületnek:

Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyar Hallássérültek Sportszövetsége részére 150.000,-Ft vissza nem térítendő támogatást nyújt Tiszakécske Város Önkormányzata 2026. évi költségvetésének Egyéb működési célú támogatások államháztartáson kívülre soron tervezett előirányzata terhére a határozat mellékletét képező támogatási megállapodás szerint.

A Képviselő-testület elfogadja jelen határozat mellékletét képező tartalommal a támogatási megállapodást, és felhatalmazza a polgármestert a támogatási megállapodás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Ézsiásné Varga Andrea osztályvezető

TÁMOGATÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészt Tiszakécske Város Önkormányzata (6060 Tiszakécske, Kőrösi u. 2., adószám:15724650-2-03 bankszámlaszám: 11732208-15338112) képviseli: Tóth János polgármester, mint támogató (a továbbiakban: Támogató), másrészt Magyar Hallássérültek Sportszövetsége (székhely: 1146 Budapest, Istvánmezi út 1-3., adószám: 18197024-1-42) képviseli dr. Tapolczai Gergely elnök, mint támogatott (a továbbiakban: Támogatott) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A Magyar Hallássérültek Sportszövetségének célja a hallássérült sportolókat tömörítő szabadidő és versenysport szervezetek összefogása, a nemzeti és nemzetközi sportéletben a tagok részvételi lehetőségének biztosítása, versenyek szervezése, a sport tevékenység feltételrendszerének megteremtése és koordinálása, országos bajnokságok szervezése. A Porecban megrendezésre kerülő Siketek Futsal Európa-bajnokságon való, három tiszakécskei hallássérült futsal sportoló részvételének biztosítása céljából a Támogató a Támogatottal együtt kíván működni.

Támogató Tiszakécske Város Önkormányzata Képviselő-testületének /..... (.....) számú határozata alapján Támogatott részére a Siketek Futsal Európa-bajnokságán való részvétel céljából 150 000 forint, azaz százötvenezer forint vissza nem térítendő támogatást nyújt.

2. Támogatott a fenti összeget kizárólag az 1. pontban megnevezett célokra használhatja fel. Támogató vállalja, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül a támogatás teljes összegét átutalja Támogatott OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11708001-20568102 számú bankszámlájára.

3. Támogatott a támogatási összeget 2026. április 30. napjáig köteles felhasználni, és arról 2026. június 11. napjáig elszámolni és igazolni, hogy a támogatási összeget az 1. pontban megjelölt célra fordította.

4. Támogatott a támogatásról vagy annak egy részéről írásban, a támogatás felhasználási határidejének lejártát megelőzően, vagy a felhasználási időszakot követően az elszámolási határidő végéig a polgármesternek küldött egyoldalú nyilatkozatával lemondhat. Ebben az

esetben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti kamatokkal együtt a támogatási összeget vagy annak fel nem használt részét Támogatott köteles a Támogató részére a lemondást követő 15 napon belül Támogató jelen megállapodásban rögzített bankszámlaszámára visszafizetni.

5. Felek rögzítik, hogy Támogatott pénzügyi elszámolása a támogatási céllal kapcsolatosan felmerülő költségekről kiállított, Támogatott képviselője által hitelesített számlamásolatokkal, számviteli bizonylatokkal, és sorszámozott számlaösszesítővel - melynek sorszámát a számlamásolatra is szükséges rávezetni-, valamint a kifizetést igazoló dokumentumokkal történik. Jelen megállapodás keretében a pénzeszköz felhasználásához kapcsolódó számlák, pénzügyi bizonylatok eredeti példányára rá kell vezetni: „.... Ft, a Tiszakécske Város Önkormányzatával kötött iktatószámú támogatási megállapodás terhére elszámolva”, majd el kell látni a képviselő aláírásával, igazolásának napját rögzítő dátumozással. A számlákat, pénzügyi bizonylatokat ezt követően kell lemásolni, a másolatra „a másolat az eredetivel mindenben megegyezik” szövegrészt kell rávezetni, melyet szintén aláírni, dátumozni és bélyegzővel ellátni szükséges. Támogatott köteles a pénzügyi elszámoláshoz szakmai beszámolót mellékelni. Az elszámolást Tiszakécske város polgármesteréhez kell benyújtani.

6. Amennyiben a Támogatott az elszámolást határidőben nem, vagy hiányosan adja be, a polgármester a Támogatottat 30 napon belül hiánypótlásra szólítja fel, a kézhezvételtől számított 15 napos határidővel.

Amennyiben Támogatott az elszámolást a hiánypótlási felhívást követően sem nyújtja be, a támogatás összegét a támogatás folyósításától számított, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti kamatokkal együtt a Támogató részére a támogatási döntést hozó szerv által a visszafizetésre vonatkozó felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül vissza kell fizetnie Támogató jelen megállapodásban rögzített bankszámlaszámára.

7. Az elszámolás elfogadásáról, vagy annak elutasításáról a Képviselő-testület dönt.

8. Támogatott tudomásul veszi, hogy a támogatás összege kizárólag olyan kiadások és költségek fedezésére fordíthatóak, amelyek esetén a teljesítés ideje jelen támogatási megállapodás megkötése (mindkét fél általi aláírása) és a 3. pontban meghatározott felhasználási határidő közé esik.

9. Támogatott kötelezettséget vállal arra, hogy a felhasználással összefüggő számlákat, bizonylatokat és egyéb okiratokat ellenőrzésre alkalmas módon kezeli és tartja nyilván, továbbá a Támogató részére annak kérésére, a támogatás felhasználása során betekintési lehetőséget biztosít a támogatással kapcsolatos nyilvántartásokba, számlákba, bizonylatokba, okiratokba, illetve ezekkel kapcsolatban írásbeli felvilágosítást nyújt részére.

10. Támogatott jelen szerződés aláírásával egyben nyilatkozik arról, hogy ÁFA levonási joggal nem rendelkezik, vagy nem él az ÁFA levonási jogával a támogatás tekintetében, az adóterhet másra nem hárítja át. Fentiekre tekintettel Támogatott a benyújtott számlák bruttó összértékével köteles elszámolni a támogatás terhére. Támogatott kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződésben tett nyilatkozata ellenére a támogatás felhasználása során fizetendő adójából rá áthárított, vagy az általa megállapított adót levonta, vagy a keletkező adóterhet másra áthárította, a levonásba helyezett vagy áthárított ÁFA összegének megfelelő támogatást a folyósítás és a visszafizetés közötti időszakra eső törvényes kamataival együtt egy összegben visszafizeti a Támogató jelen szerződésben rögzített bankszámlaszámára a Támogató döntéshozó szerve erre vonatkozó döntésének kézhezvételét követő 8 napon belül.

11. Támogatott a támogatási szerződés módosítását írásban a felhasználási határidő lejárta előtt kérheti. A támogatási összeg 3. pont szerinti felhasználási határidejének, valamint az elszámolási határidőnek a meghosszabbítására vonatkozó módosítási kérelem esetén Támogatott az indokolásában köteles kifejteni a határidő hosszabbítási kérelme okát, valamint megjelölni a határidő módosítására vonatkozó igényét.

12. Felek a szerződés teljesítése során a teljesítés érdekében kijelölt képviselőik útján, messzemenően együttműködnek. Felek az együttműködésre jogosított képviselőiket a következők szerint jelölik ki:

Támogató részéről:

Név: Ézsiásné Varga Andrea

Beosztás: pénzügyi osztályvezető

Tel.: 0676/441-321

e-mail: gazd.oszt.vez@tiszakecske.hu

Hivatali kapu: 319224975

Támogatott részéről:

Név: dr. Tapolczai Gergely

Beosztás: elnök

Tel.: 70/607-3228

e-mail: tapolczaisport@gmail.com

Céghely: -

13. Amennyiben jelen megállapodásban rögzített feltételekben, illetve adatokban – különösen a Támogatott adataiban, a képviselő személyével vagy a támogatási cél megvalósításával kapcsolatosan – változás következik be, köteles azt Támogatott írásban a tudomására jutástól számított 8 napon belül a Támogatónak bejelenteni, a változás tényét és időpontját igazoló dokumentumok becsatolása mellett.

14. Támogatott hozzájárul, hogy a támogatási összeg jelen szerződés 1. pontjában megjelölt célnak megfelelő felhasználását Támogató az illetékes szerve, vagy vele megbízási szerződésben álló személy útján ellenőrizze, ehhez a szükséges feltételeket biztosítja.

15. A Támogató jogszabályban előírt, vagy az alábbi esetekben jogosult a támogatási szerződést egyoldalú jognyilatkozattal felbontani, vagy megszüntetni:

- a) hitelt érdemlően bebizonyosodik, hogy támogatott a támogatási szerződést érdemben befolyásoló valótlan, hamis adatot szolgáltatott vagy ilyen nyilatkozatot tett,
- b) támogatott a támogatási összeg felhasználásának ellenőrzését megakadályozza,
- c) a támogatási összeg felhasználására nem a támogatási szerződésben rögzített célok érdekében kerül sor,
- d) a támogatott tevékenység megvalósítása meghiúsul, vagy tartós akadályba ütközik,
- e) támogatott a támogatási szerződés rendelkezéseit egyéb módon megszegi,
- f) támogatott a támogatási szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

16. A támogatás jogosulatlan igénybevétele, jogszabálysértő vagy nem rendeltetésszerű felhasználása, továbbá a támogatási szerződés egyoldalú jognyilatkozattal történő felbontása vagy megszüntetése esetén a Támogatottnak a jogosulatlanul igénybe vett támogatás összegét a támogatás folyósításától számított, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti kamatokkal együtt a Támogató részére vissza kell fizetni, az erre vonatkozó felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül.

17. A Támogatott kijelenti, hogy

- a jelen támogatási szerződésben foglalt adatok, információk és dokumentumok teljes körűek, valódiak, hitelesek,
 - a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény szerinti összeférhetetlenség, illetve érintettség vele szemben nem áll fenn,

illetve az összeférhetetlenséggel, illetve érintettséggel kapcsolatos nyilatkozatot kitöltötte,

- 60 napon túl meg nem fizetett köztartozása nincs,
- a Támogatóval szemben fennálló lejárt tartozása nincs,
- a Támogató által korábban nyújtott támogatással a támogatási szerződésben meghatározott elszámolási határidőig elszámolt,
- nem áll csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás alatt,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti fogalom alapján – a jelen támogatási szerződés megkötésének napján - átlátható szervezetnek minősül.

18. A Támogatott jelen támogatási szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy

- az Állami Számvevőszék, valamint az arra jogszabályban feljogosított egyéb szervek vizsgálhatják a támogatás jogszerű és szerződészerű felhasználását, a jelen támogatási szerződést és a támogatás felhasználása során keletkező további megállapodásokat,
- az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 37. §-ából (továbbiakban: Adatvédelmi tv.) és 1. mellékletéből fakadó kötelezettségének eleget téve a Támogató a jelen szerződés közérdekű adatait közzéteszi a Támogató internetes portálján (<http://www.tiszakecske.hu>),
- az Adatvédelmi tv. 27. § (3) bekezdése értelmében közérdekű nyilvános adatként nem minősül üzleti titoknak a támogatás felhasználásával kapcsolatos adat, valamint az az adat, amelynek megismerését, vagy nyilvánosságra hozatalát külön törvény közérdekből elrendeli, kérésre a Támogatott a jelen jogviszonnyal összefüggő, és az Adatvédelmi tv. 27 § (3a) bekezdése alapján közérdekből nyilvánosnak minősülő adatokra vonatkozóan köteles tájékoztatást adni;
- köteles a támogatási összeg felhasználására vonatkozó dokumentumokat elkülönítetten kezelni, és azokat az elszámolási határidőt követő 10 évig teljes körűen megőrizni.

19. Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerült valamennyi igényt vagy vitás kérdést elsődlegesen peren kívül, békés úton kívánják rendezni, amennyiben ez nem vezet eredményre, a bíróság hatáskörét és illetékességét az általános szabályok szerint állapítják meg.

20. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a közpénzekből

nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény, az önkormányzat által az államháztartáson kívüli források átvételéről és az államháztartáson kívülre nyújtott támogatásokról szóló 14/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet, továbbá a tárgyhoz kapcsolódó egyéb jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

21. Jelen megállapodás 6 számozott oldalból áll, és 4 egymással mindenben teljesen megegyező példányban készült, amelyből 3 eredeti példány a Támogatót, és 1 eredeti példány a Támogatottat illeti meg.

22. Szerződő Felek a jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Tiszakécske, 2026. hónap

.....
Tóth János
polgármester

.....
dr. Tapolczai Gergely
elnök

A Támogató részéről pénzügyi ellenjegyző:

.....
pénzügyi osztályvezető

Kelt, Tiszakécske,