



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 197.
MELLÉKLET: 2 db**

TÁRGY: Javaslát ingatlanfejlesztési projektek előkészítésére

E L Ő T E R J E S Z T É S

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2025. AUGUSZTUS 28-i RENDKÍVÜLI ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Berlinger Attila József polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**dr. Varga András osztályvezető
Berta Zoltán a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.
ügyvezetője**

ELŐADÓ:

Berlinger Attila József polgármester

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:

.../2025. (...) GPB határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

.....
dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

Terjedelem: 1 + 5 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

A lakhatási lehetőségek javítása hozzájárul egy település élhetőségének növeléséhez, a helyben maradás elősegítéséhez. A lakásviszonyok alapvetően a magántulajdonra, ház- és lakásvásárlásra épülnek, melyet azonban nagyban nehezít, hogy főként a fiatalok megtakarítással még nem rendelkeznek, illetve korlátozott a mai kor igényeinek minden szempontból megfelelő lakások száma és nem állnak rendelkezésre kellő számban építési telkek.

Az ingatlanvásárlás pénzügyi háttérének megteremtésére/biztosítására Magyarország Kormánya a 227/2025. (VII.31.) Korm. rendeletben meghirdette az Otthon Start programot azzal a céllal, hogy mindenkinek megadja azt a lehetőséget, hogy aki akar, saját otthonhoz juthasson. Az Otthon Start program célja elsődlegesen a fiatalok első otthonhoz jutásának támogatása. Az Otthon Start program egy fix 3%-os kamatozású lakáshitel, mely maximum 50 millió forint értékben vehető fel, legfeljebb 25 évre.

Szekszárd Megyei Jogú Város településfejlesztésének egyik kiemelt célja a helyben maradás infrastrukturális feltételeinek megteremtése és fenntartása. Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2025-2029. évi Gazdasági Programja a 3. fejezetben tartalmaz javaslatokat a lakásviszonyok fejlesztésére:

- városközponti terület revitalizációjának elősegítése,
- **a helyi építőipari vállalkozások lakásberuházási programjaira ösztönző rendszer kidolgozása,**
- **a Honvéd utcában a Fecskeház melletti terület beépítésének szorgalmazása,**
- a városközpontban megüresedő épületek megfelelő rendeltetésének (akár lakáscélú) megtalálása,
- Önkormányzat tulajdonában álló lakások, és lakás céljára szolgáló helyiségek felújítása energetikai korszerűsítési (korszerű, költséghatékony üzemeltetés elősegítő fejlesztések) és közműfejlesztési szempontok (komfort fokozat növelő beruházások) figyelembevételével, továbbá önkormányzati tulajdonú, jelenleg lakhatásra alkalmatlan ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot elérése céljából történő teljes körű felújítása.

A településfejlesztés, az önkormányzati Gazdasági Program és az Otthon Start program céljaival összhangban szükségesnek tartjuk Szekszárd városában a 21. századi igényeknek és energetikai követelményeknek megfelelő lakóingatlanok számának bővítését oly módon, hogy a lakás vásárlóknak, illetve építkezőknek lehetőségük legyen a Kormány által biztosított támogatások igénybevételére. A fentiekre való tekintettel javasoljuk megvizsgálni új társasházi/lakóparki lakások építését és új, összközműves építési telkek kialakítását.

Előzetes felméréseink alapján az alábbi, Szekszárd MJV Önkormányzata és/vagy önkormányzati gazdasági társasága tulajdonában álló ingatlanok szolgálhatnak helyszínül az ingatlan fejlesztéseknek.

1. Lakóingatlan/lakópark építés

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. tulajdonában áll az *Alkotmány/Dobó/Honvéd utcák által határolt területen található Szekszárd belterület 4296/4 helyrajzi számon* nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4384 m² alapterületű ingatlan, melyre korábban készült egy beépítési koncepció és terv dokumentáció, mely szerint 3 ütemben összesen 61 db lakás és három db üzlethelyiség épülhetne (*helyszínrajz: 1. melléklet*). A dokumentáció szerint a lakások mérete 40 – 75 m² közötti lenne, mely több korcsoport és családtípus számára is lehetőséget nyújtana a minden igényt kielégítő lakhatási feltételek biztosítására.

2. Összközműves építési telkek kialakítása:

a *Kerámia- Cinka – Cinege utca által határolt rekultivált agyagbánya területén*. Az önkormányzat tulajdonában álló Szekszárd belterület 5320/30 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 21.684 m² alapterületű, kivett közpark megnevezésű és az 5320/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 2560 m² alapterületű, kivett anyagbánya megnevezésű ingatlanokon (*térkép: 2. melléklet*) a környékre jellemző 6-700 m²-es telkekből – figyelembevée az egyéb infrastruktúra (út, járda, csapadékvíz elvezetés, közösségi tér, stb.) kialakításának a terület igényét – hozzávetőlegesen 20-25 db építési telek alakítható ki. Jelenleg a terület övezeti besorolása (Z-kp, zöldövezet-közpark) nem teszi lehetővé építési telkek kialakítását, első lépésként vizsgálni kell az új övezeti besorolás (Lke-1.5?) lehetőségét, mely egyben meghatározza azt is, hogy a kialakítandó telkeken hány lakás létesíthető. (Az előzetesen vizsgáltak szerint a telekszám függvényében 20 – 100 db lakás épülhet, amennyiben 4 lakásos társasház építése is megengedett lesz.)

A két projekt párhuzamos, ütemezett megvalósítása az elkövetkező években nagymértékben hozzájárulna ahhoz, hogy a településfejlesztési célokkal összhangban legyen elegendő korszerű és energiatakarékos új lakóingatlan Szekszárd Városában, ezzel is segítve az itt élők helyben maradását.

A fenti célkitűzések megvalósítása érdekében szükséges az előkészítő munkákat haladéktalanul megkezdeni, melyre vonatkozóan az alábbi javaslatot tesszük:

1. A „Lakópark létesítése” létesítése érdekében a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. készítse el a projekt felmérést az alábbiak szerint:

- a rendelkezésre álló telek beépíthetőségére vonatkozó jogszabályok, helyi rendeletek vizsgálata, illetve szükség esetén javaslat helyi rendelet módosítására;
- a telek közmű ellátottságának és/vagy fejlesztési lehetőségének vizsgálata;
- a projekt megvalósításának finanszírozási lehetőségeinek felmérése;
- indikatív ajánlat kérés egy „marketing terv” (vagy a meglévő terv átdolgozása) elkészítésére, mely tartalmazza a látványtervet, az alaprajz tervet és költségbecslést a fajlagos m² árra vonatkozóan (a marketing terv alapja a 2009-ben készült engedélyes terv, amennyiben a szerződés engedi annak felhasználását);

- indikatív ajánlat kérés piackutatásra (engedélyes szintű tervet és ütemtervet véleményünk szerint csak előzetes piackutatás alapján szabad készíteni, illetve a projekt finanszírozhatóságát és megvalósulását is meghatározza/megalapozza egy reális piackutatás).

2. A „Kerámia – Cinege - Cinka utca által határolt lakóövezet” létesítése érdekében a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. készítse el a projekt felmérést az alábbiak szerint:

- a rendelkezésre álló telkek beépíthetőségére vonatkozó jogszabályok, helyi rendeletek vizsgálata, illetve szükség esetén javaslattétel helyi rendelet módosítására;
- a telkek közmű ellátottságának és/vagy fejlesztési lehetőségének vizsgálata;
- indikatív ajánlat kérés egy „telekalakítási terv” elkészítésére (a terv vázolná fel az építési telkek méretét, elhelyezkedését, a közterületeket, közösségi tereket, ez határozná meg az építési telkek pontos számát. Ennek ismeretében lehet fajlagos költségbecslést és megtérülést számolni);
- a „Lakóövezet” környezetének és megközelíthetőségének vizsgálata, javaslattétel azok kialakítására;
- a projekt megvalósításának finanszírozási lehetőségeinek felmérése.

Fentiek figyelembevételével kérem a T. Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására, valamint a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2025. augusztus 19.

Berlinger Attila József
polgármester

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (VIII.28.) határozata ingatlanfejlesztési projektek előkészítéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat közgyűlése

1. szükségesnek tartja, hogy a településfejlesztési célokkal és az Önkormányzat 2025-2029. évi Gazdasági Programjával összhangban legyen elegendő korszerű és energiatakarékos új lakóingatlan Szekszárd Városában, ezzel is elősegítve az itt élők helyben maradását, illetve a városban történő letelepedést.
2. dönt arról, hogy az 1. pontban nevezett célok elérése érdekében ingatlanfejlesztési projektek előkészítése kezdődjön meg a 3-4. pontban részletezettek szerint.

Határidő: 2025. augusztus 28.

Felelős: Berlinger Attila József polgármester

3.

3.a felhívja a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-t, hogy a Polgármesteri Hivatal bevonása mellett készítsen „lakópark létesítése érdekében” projekt felmérést a gazdasági társaság tulajdonát képező, **Szekszárd belterület 4296/4 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlanon az alábbiak szerint:

- a rendelkezésre álló telek beépíthetőségére vonatkozó jogszabályok, helyi rendeletek vizsgálata, illetve szükség esetén javaslat helyi rendelet módosítására;
- a telek közmű ellátottságának és/vagy fejlesztési lehetőségének vizsgálata;
- a projekt megvalósításának finanszírozási lehetőségeinek felmérése;
- indikatív ajánlat kérés egy „marketing terv” vagy a meglévő terv átdolgozásának elkészítésére, mely tartalmazza a látványtervet, az alaprajz tervet és költségbecslést a fajlagos m² árra vonatkozóan (a marketing terv alapja a 2009-ben készült engedélyes terv, amennyiben a szerződés engedi annak felhasználását);
- indikatív ajánlat kérés piackutatásra.

3.b felhívja a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. ügyvezetőjét, hogy a projekt felmérés állásáról rendszeresen tájékoztassa a Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot és a felmérés eredményét előzetesen terjessze be a bizottság, majd a Közgyűlés elé.

Határidő: 2025. november 15.

Felelős: Berta Zoltán ügyvezető igazgató

4.

4.a felhívja a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-t, hogy a Polgármesteri Hivatal bevonása mellett készítsen „összközműves építési telkek kialakítása érdekében” projekt felmérést az

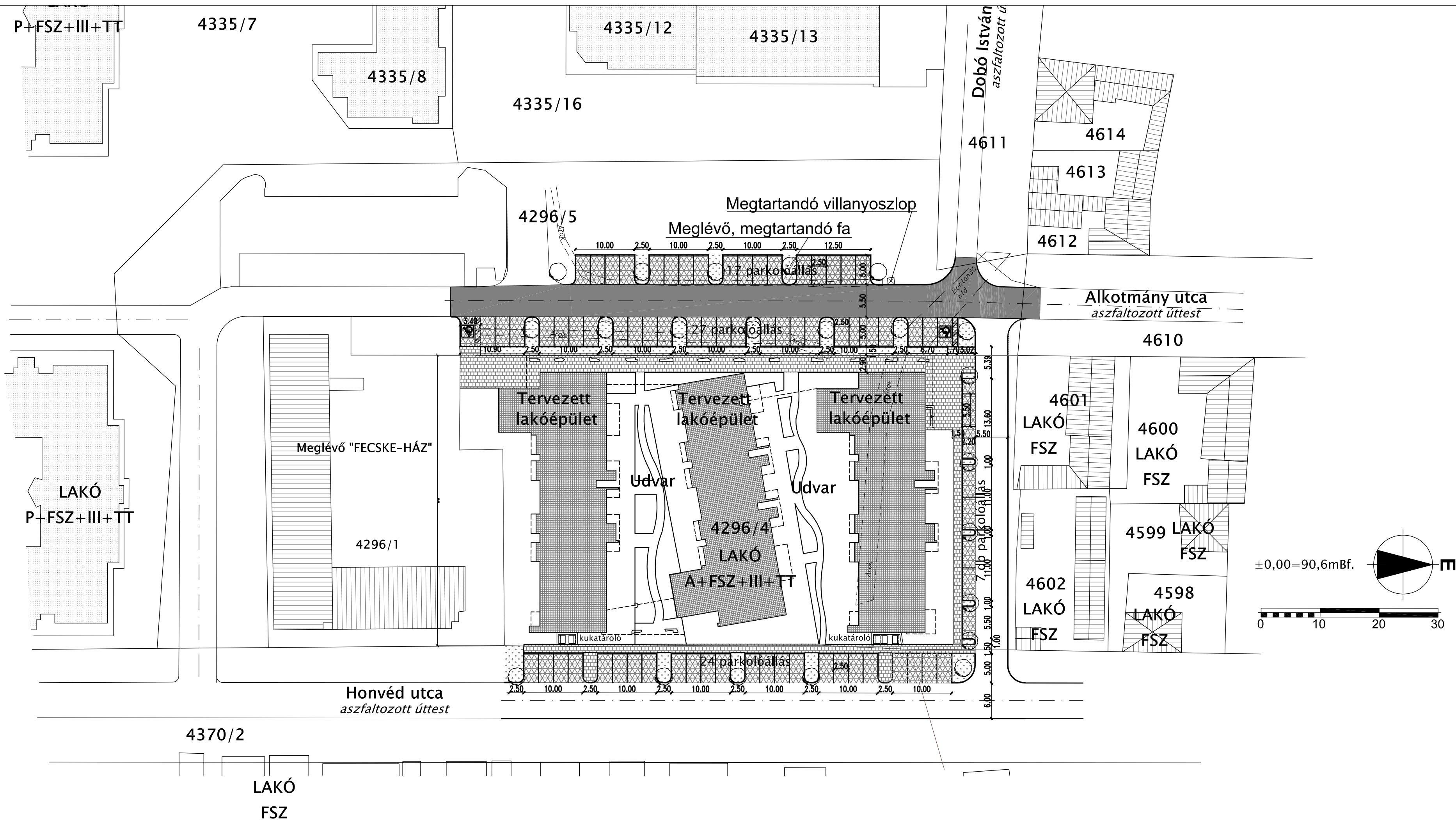
Önkormányzat tulajdonát képező **Szekszárd belterület 5320/30 és 5320/5 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlanokon az alábbiak szerint:

- a rendelkezésre álló telkek beépíthetőségére vonatkozó jogszabályok, helyi rendeletek vizsgálata, illetve szükség esetén javaslattevél helyi rendelet módosítására;
- a telkek közmű ellátottságának és/vagy fejlesztési lehetőségének vizsgálata;
- indikatív ajánlat kérés egy „telekalakítási terv” elkészítésére (a terv vázolja fel az építési telkek méretét, elhelyezkedését, a közterületeket, közösségi tereket, határozza meg a kialakítható építési telkek számát);
- a „Lakóövezet” környezetének és megközelíthetőségének vizsgálata, javaslattevél azok kialakítására;
- a projekt megvalósításának finanszírozási lehetőségeinek felmérése.

4.b felhívja a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. ügyvezetőjét, hogy a projekt felmérés állásáról rendszeresen tájékoztassa a Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot és a felmérés eredményét előzetesen terjessze be a bizottság, majd a Közgyűlés elé.

Határidő: 2025. november 15.

Felelős: Berta Zoltán ügyvezető igazgató



JELMAGYARÁZAT

- Burkolatszél
- Kiemelt szegély
- Járda
- Süllyesztett szegély
- Kerti szegély
- Tervezett épület
- Tervezett térkő burkolat
- Tervezett járda
- Tervezett burkolat felújítás



UNITEF-SZALAMANDRA MÉRNÖKI IRODA KFT.

Iroda: 1119 Budapest, Tétényi út 96.
Tel.: 205-3330, 371-1543; Fax.: 205-3331; Mobil: 30-650-8775
E-mail: unitef@szalamandra.hu; <http://www.szalamandra.hu>

Munka megnevezése: Szekszárd Honvéd utca, hrsz.: 4296/4 alatti 69 egységes lakóépület	Tervszám: 546	Tervtípus: Magasépítési Engedélyezési tev Útas munkarész
	Lépték: 1:500	Vezető átervező: Cseh Krisztof Tervező: Bukta Ágnes
Szakág: ÚTÉPÍTÉS, VÍZTELENÍTÉS, FORGALOMTECHNIKA	Dátum: 2009. február	Tervező: Madurovicz András Tervező: Péter Zoltán
	Rajz, munkarész megnevezése: Útépítés helyszínrajza	Szerkesztő: Ellenőr: Kenéz Attila
Méret: Triskell Kft. 1034 Budapest, Kecse u. 25.	Rajzméret(m ²): 0.36	Konzultáns: Ügyvezető igazgató: Kovács Ákos



2025.8.19, Szekszárd, M = 1:1500