



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. november 26-i soron kívüli ülésére

Napirendi pont címe: **Önkormányzati út kialakításával kapcsolatos döntés -
Kilátó köz rendezése**

Készítette: Káli Marianna, Bognár Ottó és Borsodi András

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel:

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása -döntés függvényében -
szükséges a 2026. évi költségvetésben

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a rendeleti javaslat törvényességi szempontból megfelel.

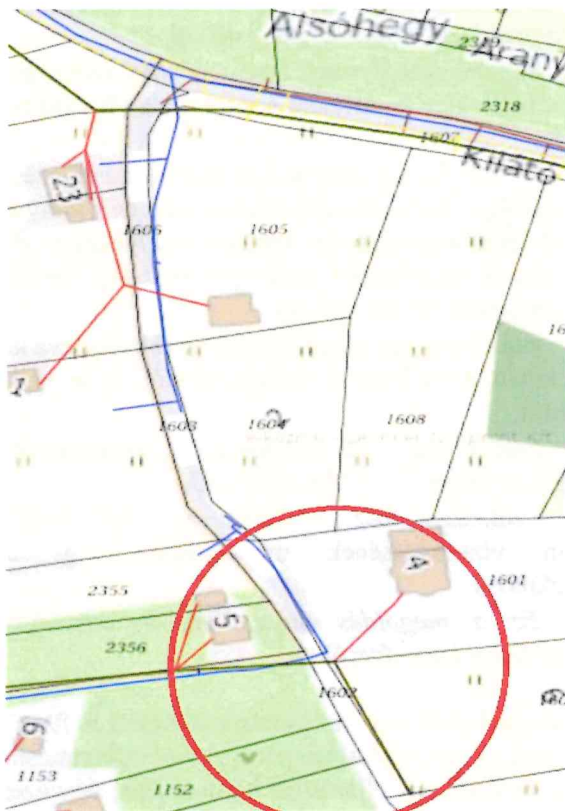
Tulok Anett
jegyző

Napirend címe: Önkormányzati út kialakításával kapcsolatos döntés - Kilátó köz rendezése

Készítette: Káli Marianna főépítész, Borsodi András beruházási és műszaki ügyintéző és Bognár Ottó településüzemeltetési ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Lakossági bejelentés és kérelem (1. melléklet) érkezett a Zalakaros, belterület, 1602 hrsz-ú közút járhatóságára vonatkozóan. Dr. Kötő Viktória és Néber Ádám kérelmezők 2025. augusztusában vásárolták meg az 1600 hrsz-ú telket építkezés céljából. Kérelmükben tájékoztatták a Hivatalt, hogy az 1602 hrsz-ú, önkormányzati útszakaszból lehetne csak megközelíteni ingatlanjukat, és az út jelen állapota nem teszi lehetővé telkük megközelítését, így sem területgondozás, sem építkezés nem valósítható meg. Fentiek alapján a Hivatal megvizsgálta a bejelentést abból a szempontból, hogy magántulajdonban lévő 1600 hrsz-ú ingatlan gépjárművel megközelíthető legyen.



Jelenleg a Kilátó köz területe 3 db, útként nyilvántartott ingatlanból áll (1606 hrsz, 1603 hrsz és az 1602 hrsz). Ezek közül az 1602 hrsz nem megközelíthető gépjárművel az út szélességi mérete, és a terepszint emelkedése miatt. **A jelenleg érvényes szabályozás részben rendezi az útszabályozást azzal, hogy a szabályozási terven az út kiszélesítése tervezett, azonban az ingatlan gépjárművel történő megközelítése így sem biztosított, ahhoz további útszélesítésre lenne szükség, melyhez a településrendezési eszközök módosítása szükséges.**

Az út északi irányból kezd el emelkedni, illetve a mellette nyugat felől fekvő ingatlanok szintmagassága csökkenni. Ebből az útszakaszból 40 m hossza lenne szükség ahhoz, hogy az 1600 hrsz-ú ingatlan megközelíthető legyen. Viszont az a szakasz csak egy szűk, gépjárműforgalomra nem alkalmas gyalogúton közelíthető meg, mely helyzetet tovább nehezíti, hogy villanyoszlop található az út legszűkebb, mintegy 3,4 m keresztmetszetében, ahol a 3 méteres szintkülönbség 1:1 arányú rézsúja is az út keresztmetszetén belül van.

Az út gépjárművel való járhatóvá tétele kizárólag a jelenlegi gyalogút szélesítésével oldható meg mintegy

40 m hosszban. Ezt műszakilag 3 verzióban lenne lehetséges megoldani:

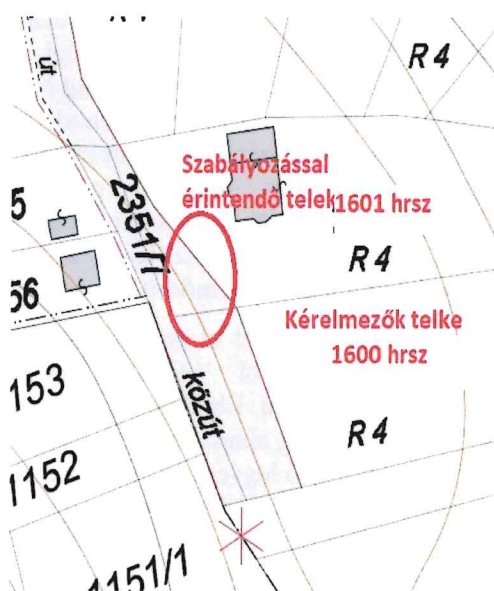
I. műszaki megoldás: Az út szélesítése Nyugati irányba, feltöltéssel: 1 méter szélesítéssel kezdenénk 0 magasságról, majd a végén 3 m szélesítéssel fejeznénk be 3 m magasságon.

- humuszleszedés, deponálás
- saját betondarálék behordása és bedolgozása (ennek költsége a helyi mélyépítő vállalkozások iránymutatása alapján lett kalkulálva)
- 10 cm kavics kiékelő réteg
- humusz visszaterítése rézsúre és padkára
- füvesítés
- Kivitelezési költség: 3-3,5 MFt
- Saját építőanyag értéke: 1-1,5 MFt
- A rézsűképzés/feltöltés a Nyugatról szomszédos ingatlanok (hrsz.: 1153, 1152, 1151/1) igénybevétele nélkül nem lehetséges.
- Szabályozás tervmódosítás, telekalakítási eljárás, földmérési költségek, tervezési költségek fognak még felmerülni, melyek összege szintén 1-1,5 MFt közé tehető.

II. **műszaki megoldás: Bevágás készítése:** Ebben az esetben az út szélesítése keleti irányba lenne szükséges, ami miatt a Keletről szomszédos ingatlanok területéből lenne szükséges igénybe venni kb. 100 m² területet

- bevágás készítése
- kitermelt föld elszállítása
- humusz visszaterítése rézsűre és padkára
- füvesítés
- kedvezőtlenebb az 1600 hrsz-ú ingatlan megközelítése, mert közvetlenül előtte alakulna ki egy meredek emelkedő a behajtó előtt
- Többmillió nagyságrendű ivóvíz és villanyoszlop kiváltási költség merülne fel
- Szintén szabályozás tervmódosítás lenne szükséges, hogy a Kelet felőli 1601 hrsz-ú ingatlanból leszabályozásra kerüljön a rézsű területe.
- ***Ez a legköltségesebb, és műszaki szempontból is legkevésbé javasolt megoldás***

III. **műszaki megoldás: Út nyomvonal áthelyezése:** Ebben az esetben az út szélesítése keleti irányba az 1601 hrsz-ú ingatlan rovására, de tereprendezés szükségessége nélkül.



- Szintén szabályozási tervmódosítás szükséges (viszont belterületi határt nem érint, mint az I. változat esetén)
- az 1601 hrsz-ú ingatlan kerítésének áthelyezése szükséges úgy, hogy a meglévő kapu után déli irányba található drótfonatos kerítés kerülne áthelyezésre. Az 1601 hrsz-ú ingatlanból mintegy 189 m² terület leszabályozására lenne szükség.
- a telekrész ára 10.000 Ft/m² árral kalkulálva kb 2 MFt lenne, de ez függ az értébecsléstől, és az eladó igényeitől.
- szabályozás tervmódosítás, telekalakítási költségek összege 1-1,5 MFt-ra tehető.
- Szükséges lesz várhatóan az 1601 hrsz-ú ingatlan vízbekötésének módosítására egy új vízóraaknával.
- ***Ez a megoldás műszakilag és költségek tekintetében a legkedvezőbb.***

A helyi építési szabályzat, szabályozási terv és településszerkezeti terv módosításának költsége függ a módosítás tartalmától. Az eljárás költsége, amennyiben erre az egy módosítási pontra kerül lefolytatásra, úgy 600 000 Ft + ÁFA, amennyiben több módosítási pont kerül egy eljárásban lefolytatásra, úgy ezen pont módosításának költsége 500 000 Ft + ÁFA.

Kérem a tisztelt Képviselő testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön a Kilátó köz rendezése ügyében annak megvalósítása és a felmerülő költségek viselése tekintetében.

Határozati javaslat

A) alternatíva

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. megismerte a Kilátó köz rendezésének szükségességét az 1600 hrsz-ú ingatlan gépjárművel történő megközelíthetősége érdekében,
2. támogatja a településrendezési eszközök módosítását és az út kialakítását az előterjesztés szerinti

I / II / III.

műszaki megoldás mellett;

3. úgy dönt, hogy a rendezési terv módosításával kapcsolatban felmerülő költségeket

részben / egészben

az önkormányzat/ 1600 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa

viselje, melyet településrendezési szerződés keretében szükséges rendezni; melynek megkötésére és aláírására felhatalmazza a polgármestert,

4. úgy dönt, hogy az út fizikai kialakításával kapcsolatos költségeket *részben/egészben az önkormányzat / 1600 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa* viselje, melyet településrendezési szerződés keretében szükséges rendezni; melynek megkötésére és aláírására felhatalmazza a polgármestert,
5. a szükséges pénzügyi fedezetetFt összegben a 2026-os költségvetésben szükséges tervezni,
6. felkéri a Hivatalt az érintettek értesítésére és az út kialakításához szükséges intézkedéseket kezdeményezésére.

B) alternatíva

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. megismerte a Kilátó köz rendezésének szükségességét az 1600 hrsz-ú ingatlan gépjárművel történő megközelíthetősége érdekében,
2. nem támogatja a településrendezési eszközök módosítását és út kialakítását rendelkezésre álló pénzügyi fedezet hiányában.

(A döntés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2025. november 18.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester