



**ZALAKAROS VÁROS**

---

**POLGÁRMESTERE**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2026. szeptember 24-i rendes ülésére**

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

**Készítette:**                      Káli Marianna, Bognár Ottó, Borsodi András

**Egyeztetve:**                      Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

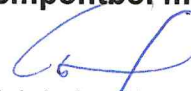
**Tárgyalja:**                        Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

**Pénzügyi fedezet:**            Pénzügyi fedezet biztosítása -a döntés függvényében -  
szükséges a 2026/27. évi költségvetésben



Vlasicsné Fischl Timea  
pénzügyi osztályvezető

**Az előterjesztés és a rendeleti javaslat törvényességi szempontból megfelel.**



Tulok Anett  
jegyző



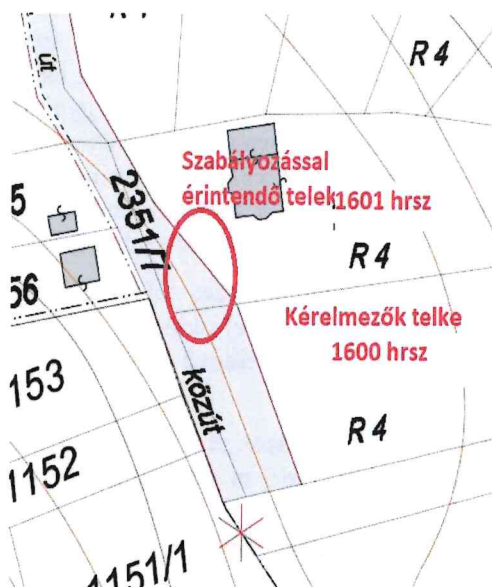
lévő épületek használatának megnehezítésével is járna (az út közvetlenül az épület előtt menne)

- A szükséges telekrész ára 11.000 Ft/m<sup>2</sup> árral kalkulálva kb 2,2 MFt költség is lehet, de ez függ az értékbecsléstől, és az eladók igényeitől.
- Szabályozás tervmódosítás, telekalakítási eljárás, földmérési költségek, tervezési költségek fognak még felmerülni, melyek összege szintén kb. 1-1,5 MFt.

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 m<sup>2</sup> területet

- bevágás készítése
- kitermelt föld elszállítása
- humusz visszatérítése rézsűre és padkára
- füvesítés
- kedvezőtlenebb az 1600 hrsz-ú ingatlan megközelítése, mert közvetlenül előtte alakulna ki egy meredek emelkedő a behajtó előtt
- a kivitelezési költségen felül többmillió nagyságrendű ivóvíz és villanyoszlop kiváltási költség merülne fel
- szabályozás tervmódosítás lenne szükséges, hogy a Kelet felőli 1601 hrsz-ú (Angelika Balss) ingatlanból leszabályozásra kerüljön a rézsű területe.
- A szükséges telekrész ára 11.000 Ft/m<sup>2</sup> árral kalkulálva kb 1,1 MFt lenne, de ez függ az értékbecsléstől, és az eladó igényeitől
- 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 m<sup>2</sup> terület leszabályozására lenne szükség.
- a telekrész ára 11.000 Ft/m<sup>2</sup> árral kalkulálva kb 2 MFt lenne, de ez függ az értékbecsléstől, és az eladó igényeitől
- szabályozási tervmódosítás, telekalakítási költségek összege 1-1,5 MFt-ra tehető.
- Szükséges lesz várhatóan az 1601 hrsz-ú ingatlan vízbekötésének módosítására egy új vízóráakkal.
- Ez a megoldás műszakilag és költségek tekintetében a legkedvezőbb.

A 2025. november 26-i testületi ülésen a **286/2025. (XI.26.) számú határozattal a Képviselő-testület felkérte a Hivatalt a felvázolt 3 műszaki megoldás közül az 1. megoldás további vizsgálatára** azzal, hogy szükséges bemutatni az 1. műszaki megoldás részletes feltételeit, kivitelezési lehetőségeit, költségeit és a szükséges szabályozási tervmódosítást annak várható következményeivel együtt, a lehetőségekről előzetesen tájékoztatni és egyeztetni kell az érintett ingatlantulajdonosokkal, illetve a telekhatár kitűzése érdekében szükséges intézkedéseket szükséges kezdeményezni.

A fentiek alapján jelen előterjesztés keretében tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az 1. műszaki megoldás lehetőségeit megvizsgálva az alábbiak kerültek megállapításra.

- A telekhatáron lévő saroktámaszú dupla villanyoszlop beton talapzatától 2 m sugarú körben nem távolítható el a földtámasztás.

- A vízművel folytatott helyszíni szemlén megállapítást nyert, hogy az 1602 hrsz-ú út északkeleti sarkánál lévő tűzcsaptól az út nyomvonalában, a keleti oldalon lévő 1601 hrsz-ú ingatlan kerítésén kívül 1,2 m távolságra és 1,2 m mélységben egy 90-es KPE főnyomócső lett telepítve 2017-ben. A dupla villanyoszlopig, majd az 1153 hrsz-ú telek északi határán egészen a Vincellér közig rácsatlakoztatva a Vincellér köz vízhálózatára. Ez a rendszer táplálja az egész Vincellér köz, Patkós utca, Keskeny utca és Csárda köz vízellátását.
- Az 1602 hrsz-ú út tereprendezése közművek kiváltása (víz főnyomócső, villanyoszlop áthelyezés) nélkül nem kivitelezhető, mely jelentős költséggel járna.
- a fentiek alapján megállapítható, hogy az 1. műszaki megoldás nagyon költséges, időben elhúzódó, műszakilag bonyolult, a szomszédos ingatlanokat is kedvezőtlenül érintő folyamat, ezért nem javasolt.

A közművek pontos nyomvonalának ismeretében a 1602 hrsz-ú út keleti irányba történő szélesítése a legköltséghatékonyabb megoldás (előterjesztés szerinti III. műszaki megoldás). Ehhez **rendezési terv módosítása szükséges** az út megvalósíthatósága miatt, ugyanis a jelölt útszélesítés nem elegendő. Az útszélesítés meghatározásakor figyelembe kell venni a helyszíni adottságokat, a meglévő közmű építményeket, kerítéseket, domborzatot, melyek pontos felmérése is szükséges. Javasoljuk ezzel egyidejűleg a teljes Kilátó köz keleti részén jelölt útszélesítés bemérését és helyszíni pontosítását.

A **szabályozási tervmódosítás és telekalakítási költségek kb 1-1,5 MFt** (beleértve helyi építési szabályzat, szabályozási terv és településszerkezeti terv módosításának költsége 650 000 Ft + ÁFA, geodéziai bemérés és adatszolgáltatás költsége kb 150 000 Ft, Ezen felül telekalakítási és földmérői költségek 2-300ezer Ft)

A gyakorlat szerint önkormányzathoz érkező olyan kérelem esetén, mely a helyi építési szabályzat, szabályozási terv és településszerkezeti tervmódosítással jár, a rendezési terv módosításával kapcsolatosan felmerülő költségeket a kérelmező viselte, melyre településrendezési szerződés került megkötésre. Ennek alapján **az előterjesztés arra tesz javaslatot, hogy -amennyiben a Képviselő-testület az út kialakítására vonatkozó kérelmet támogatja- a rendezési terv módosításával kapcsolatosan felmerülő költségeket a kérelmező viselje.**

Ezen felül szükség van az út szélesítésére keleti irányba, melyhez az 1601 hrsz-ú ingatlanból (tulajdonos: Angelika Balss) **egy telekrész megvásárlása szükséges.**

Hész alapján LKE-4 övezeti besorolásba tartozik. A kertvárosias lakó övezetre vonatkozó legutóbbi értébecslés, amivel összehasonlítható, a pár utcával lejjebb és északabbra lévő Gyöngyvirág sori ingatlanok, ahol a 1597/2 hrsz-ú kivett beépítetlen területként nyilvántartott ingatlan (melynek övezeti besorolása ugyanúgy LKE-4) 2025-ös évben készült értébecslése alapján az ingatlan értéke: 10 942 Ft/m<sup>2</sup> (netto). Ezen 11 ezer Ft/m<sup>2</sup> árral kalkulálva a mintegy 189 m<sup>2</sup> terület vételára **kb 2,1 MFt lenne, de a tényleges vételár az eladóval történő megegyezés függvénye.** Mivel az önkormányzati tulajdonú úthoz kerülne a telekrész hozzacsatolásra, így a **telekrész megszerzésének költségei az önkormányzatot terhelnék.**

Emellett szükséges döntést hozni az út kialakításával járó egyéb kivitelezési költségekről is: egyrészt szükséges az 1601 hrsz-ú ingatlan **kerítésének áthelyezése**, melyhez a meglévő kerítés **lebontása** szükséges (ennek bontási munkálatait a **Karos Park Kft** el tudná végezni).

Ezt követően kb 30 m szakaszon **új kerítés építése** szükséges, melynek legköltséghatékonyabb módja a 3D tábla kerítés, ami kb 20-25e Ft/ m költséggel jár, össz. kb **750e Ft.**

Ezen **kivitelezési költségek viseléséről szükséges dönteni, hogy azt részben/egészben, illetve milyen arányban az önkormányzat/kérelmező viselje.**

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan a főépítési feljegyzést az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatról való döntésével alakítsa ki álláspontját az önkormányzati út megvalósításával és a költségek viselésével kapcsolatban.

## **Határozati javaslat**

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

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

*a. támogatja azzal, hogy az 1600 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával, mint kérelmezővel településrendezési szerződést kell kötni, melyben a rendezési terv módosításával kapcsolatosan felmerülő költségeket a kérelmező viseli. A kapcsolódó szerződés megkötésére és aláírására felhatalmazza a polgármestert.*

**vagy**

*b. nem támogatja*

### **– a 2. a. pont támogatása esetén –**

3. *a rendezési terv módosításához szükséges - megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó - főépítési feljegyzést az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadja;*
4. *az út kialakítását az előterjesztés szerinti I./II./III. műszaki megoldás mellett támogatja és*

#### **I. műszaki megoldás támogatása esetén (Az út szélesítése Nyugati irányba, feltöltéssel)**

*4/A. a Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy az út I. műszaki megoldás szerinti kialakításához - az előterjesztésben foglaltak szerint - az alábbiak szükségesek:*

- a) Szabályozás tervmódosítás, telekalakítási eljárás, földmérési költségek, tervezési költségek, melyek kérelmezőt terhelik*
- b) Kivitelezési költség kb. 3-3,5 M Ft*
- c) építőanyag: 1-1,5 M Ft*
- d) tereprendezéshez közművek kiváltása (víz főnyomócső, villanyoszlop áthelyezés)*
- e) a Nyugatról szomszédos ingatlanokból (hrsz: 2355,2356,1153,1152,1151/1) össz. kb. 200 m<sup>2</sup> telekrész leszabályozása a tulajdonjog önkormányzat általi megszerzésével, melyhez a tulajdonosok részére felajánlott vételárát .....Ft összegben határozza meg,*
- f) a telekrész tulajdonjoga megszerzésével, illetve a kivitelezéssel összefüggésben egyeztetések szükségesek az érintett ingatlanok tulajdonosaival,*

#### **II. műszaki megoldás támogatása esetén (Bevágás készítése)**

*4/B. a Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy az út II. műszaki megoldás szerinti kialakításához - az előterjesztésben foglaltak szerint - az alábbiak szükségesek:*

- a) Szabályozás tervmódosítás, telekalakítási eljárás, földmérési költségek, tervezési költségek, melyek kérelmezőt terhelik*
- b) kivitelezés: bevágás készítése, kitermelt föld elszállítása, humusz visszaterítése rézsúre és padkára és füvesítés*
- c) ivóvíz és villanyoszlop kiváltás*
- d) 1601 hrsz-ú ingatlanból egy kb. 100 m<sup>2</sup> telekrész leszabályozása a tulajdonjog önkormányzat általi megszerzésével, melyhez a tulajdonos részére felajánlott vételárát .....Ft összegben határozza meg,*
- e) a telekrész tulajdonjoga megszerzésével, illetve a kivitelezéssel összefüggésben egyeztetések szükségesek az érintett ingatlanok tulajdonosaival,*

#### **III. műszaki megoldás támogatása esetén (Út nyomvonal áthelyezése)**

*4/C. a Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy az út III. műszaki megoldás szerinti kialakításához - az előterjesztésben foglaltak szerint - az alábbiak szükségesek:*

- a) Szabályozás tervmódosítás, telekalakítási eljárás, földmérési költségek, tervezési költségek, melyek kérelmezőt terhelik
  - b) 1601 hrsz-ú ingatlanból egy kb. 189 m<sup>2</sup> telekrész leszabályozása a tulajdonjog önkormányzat általi megszerzésével, melyhez a felajánlott vételárát .....Ft összegben határozza meg,
  - c) az 1601 hrsz-ú ingatlan kerítésének áthelyezése: meglévő kerítés lebontása és ezt követően kb 30 m szakaszon új kerítés építése,
  - d) 1601 hrsz-ú ingatlan vízbekötésének módosítása
  - e) a telekrész tulajdonjoga megszerzésével, illetve a kerítés jövőbeni áthelyezésével, vízbekötésének módosításával összefüggésben egyeztetések szükségesek a 1601 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával,
5. az út 4. pont szerinti fizikai kialakításával, kivitelezésével kapcsolatos költségek viselési kapcsán úgy dönt, hogy az önkormányzat vagy a 1600 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa az alábbiak szerint viselje:
- .....
- A költségek viselését a 2. pont szerinti településrendezési szerződés keretében szükséges rendezni, illetve a 2027.évi költségvetésben tervezni
6. a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben megbízza az önkormányzati főépítést, Káli Mariannát, hogy a Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet módosításának tervezetét készítse el és az E-Térben a rendelet módosítására vonatkozó eljárást indítsa meg és folytassa le,
7. felkéri a Hivatalt az érintettek értesítésére és felhatalmazza a polgármestert az út kialakításához szükséges intézkedések kezdeményezésére, egyeztetések lefolytatására és a kapcsolódó jognyilatkozatok megtételére

(A döntés elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: 2026.10.30

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester, Káli Mariann önkormányzati főépítész

Zalakaros 2026.09.15.

Tulok Anett  
jegyző