

15. NAPIREND

Ikt.szám: 5612-16/2026.

ELŐTERJESZTÉS

**Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. augusztus 26-án 16³⁰ órai kezdettel tartandó nyilvános ülésére**

Tárgy: KUL-BAU Kft. kérelmének megtárgyalása

Előterjesztő: Szuróczki Csaba polgármester

Az előterjesztés készítője: Faragó Nikolett jegyző

Előterjesztés tartalma: Tájékoztatás

Szavazás módja: Egyszerű többség

Megtárgyalja: Településfejlesztési Bizottság, Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:



Tisztelt Képviselő-testület!

Bálint-Szekeres Enikő, a KUL-BAU Kft. képviselőjében 2026. július 14. napján kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, amelyben a 1714/6 hrsz.-ú ingatlanból a társaság tulajdonában álló 022/111 hrsz.-ú ingatlan megfelelő megközelítéséhez szükséges területrész kialakításának és megvásárlásának támogatását kéri.

A kérelem szerint a KUL-BAU Kft. a 022/111 hrsz.-ú iparterületet a közelmúltban vásárolta meg, amelyen bemutatóterem kialakítását tervezi. A beruházás megvalósítása érdekében szükségesnek tartják az ingatlan személygépkocsival történő egyszerű megközelítésének biztosítását. (Az ingatlan jelenleg a Vasút utca felől, a 022/18 hrsz.-ú útról közelíthető meg.)

A kérelmező tájékoztatása szerint a 1714/6 hrsz.-ú ingatlanból olyan területrész megvásárlását kívánják megvalósítani, amely a 022/111 hrsz.-ú ingatlan megközelítését biztosítaná, a Barackos utca irányából. A kérelmező egyben jelezte, hogy az érintett útvonalon kizárólag személygépkocsi-forgalmat kíván biztosítani, tehergépjármű-forgalmat nem.

A 1714/6 hrsz.-ú és a 022/111 hrsz.-ú ingatlanok közvetlenül határosak egymással, így a 022/111 hrsz.-ú ingatlan megközelítésének biztosítása a 1714/6 hrsz.-ú ingatlanból kialakítandó területrész, illetve az azon kialakítandó magánút révén elvileg megoldható.

A 1714/6 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonban áll.

A Képviselő-testület előtt a kérelmező által tervezett megközelítés és az ehhez kapcsolódó telekalakítás településrendezési szempontú támogatásáról, illetve az Önkormányzat álláspontjának kialakításáról szükséges dönteni.

I. A helyi építési szabályzat rendelkezései

Inárcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az Inárcs Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2022. (I. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szabályozza többek között a magánutak kialakításának feltételeit.

A HÉSZ 18. § (1) bekezdése alapján a szabályozási terven nem jelölt magánút minden építési telekből és minden telekből kialakítható, az ott meghatározott minimális szélességi követelmények figyelembevételével.

A HÉSZ 18. § (2) bekezdése szerint a magánút telkének közterülethez kell csatlakoznia.

A HÉSZ 18. § (3) bekezdése alapján a 8,0–12,0 méter széles magánutakat közforgalom elől el nem zárt magánútként kell működtetni.

Kiemelendő továbbá a HÉSZ 18. § (4) bekezdésének rendelkezése, amely szerint: „Amennyiben az új magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítésére alkalmas helyet kell biztosítani.”

Ennek megfelelően a magánút nyomvonalának és szélességének meghatározásakor nem kizárólag a személygépkocsival történő közlekedés biztosítását kell figyelembe venni, hanem a HÉSZ-ben meghatározott közlekedési és tűzvédelmi szempontokat is.

A HÉSZ 18. § (5)–(6) bekezdése további követelményeket állapít meg a magánút kialakítására, így különösen a szomszédos telken álló épületekhez viszonyított elhelyezésre, valamint a csapadékvizek telken belüli megtartására és kezelésére vonatkozóan.

II. A telekalakítás és a magánút kialakítása

A Képviselő-testületnek jelen telekalakítási engedélyezési hatásköre nincs. A konkrét telekalakítási eljárás az illetékes ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozik, amely az eljárás során vizsgálja a telekalakítás jogszabályi feltételeinek fennállását.

Az Önkormányzat ugyanakkor a helyi településrendezési követelmények vonatkozásában az érintett ingatlanokra irányadó HÉSZ-előírásokat alkalmazza, illetve azokról tájékoztatást ad.

A Képviselő-testület döntése ezért nem minősül telekalakítási engedélynek, és nem helyettesíti az illetékes ingatlanügyi hatóság telekalakítási eljárását.

A kérelmező által előadottak alapján a 022/111 hrsz.-ú ingatlan megközelítése a szomszédos 1714/6 hrsz.-ú ingatlanból kialakítandó magánúttal településrendezési szempontból vizsgálható megoldás lehet.

A konkrét megoldás kialakítása során azonban biztosítani kell a HÉSZ valamennyi vonatkozó rendelkezésének teljesülését, különös tekintettel arra az esetre, ha a magánút zsákutcaként kerül kialakításra: ebben az esetben a magánút végén a tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló kialakítására alkalmas helyet kell biztosítani.

III. A Barackos utcához történő csatlakozás

A tervezett magánút a Barackos utcához csatlakozna. A Barackos utca önkormányzati tulajdonban álló közút, amelynek forgalmi és fizikai adottságait a tervezett csatlakozás szempontjából külön is figyelembe szükséges venni.

A Barackos utca jelenlegi állapotában keskeny, a gépjárműforgalom szempontjából korlátozott adottságú belterületi utca. Az utcával kapcsolatban az Önkormányzathoz korábban több alkalommal érkezett lakossági panasz, különösen a gépjárművek által okozott por, valamint a nem megfelelő sebességgel történő közlekedés miatt.

Az utca forgalombiztonsági helyzetének javítása érdekében (az Akácfa utca – Barackos utca kereszteződésének beláthatósága miatt) forgalomtechnikai tükrök kihelyezése történ.

Mindezek alapján a Barackos utca jelenlegi forgalmi és fizikai adottságaira tekintettel indokolt annak mérlegelése, hogy az utca további gépjárműforgalommal történő terhelése milyen hatással lenne a közlekedés biztonságára, valamint az utca jelenlegi használhatóságára.

A kérelmező a kérelmében azt jelezte, hogy a tervezett magánutat kizárólag személygépkocsival történő közlekedésre kívánja használni, tehergépjármű-forgalmat azon nem kíván lebonyolítani. Ugyanakkor a bemutatóterem működéséből eredően a későbbi tényleges forgalom nagysága és összetétele jelenleg nem ismert teljes körűen.

A Képviselő-testületnek ezért célszerű külön állást foglalnia abban a kérdésben, hogy az Önkormányzat támogatja-e a magánút Barackos utcához történő csatlakozását, illetve hozzájárul-e ahhoz, hogy a tervezett magánút a Barackos utcáról közelíthető meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és döntsön a kérelem tárgyában!

Inárcs, 2026.08.11.



Szuróczki Csaba
polgarmester



