

# TRSZ 027



1

*[Handwritten signatures and notes]*

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS 027 HRSZ.  
EGYSÉGES SZERKEZETBEN

amely létrejött egyrészről:

**Pilisborosjenő Község Önkormányzata** ( [REDACTED] )  
[REDACTED] képviseli: Tömöri Balázs polgármester),

továbbiakban: **Önkormányzat**,

- a Pilisborosjenő belterület. 2078/1 hrsz.-ú. 3144 m<sup>2</sup> térmértékű kivett udvar és rendezetlen funkciójú épület besorolású ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa.
- a Pilisborosjenő belterület, 2079 hrsz.-ú, 350 m<sup>2</sup> térmértékű beépítetlen terület 1/1 arányú tulajdonosa.
- a Pilisborosjenő külterület. 027/1 hrsz.-ú. 2759 m<sup>2</sup> térmértékű, 5.02 AK értékű szántó és út besorolású ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa.

másrészről:

**Tóth Zoltán Géza** ( [REDACTED] )  
[REDACTED]

- a Pilisborosjenő belterület. 3323 hrsz.-ú. 7730 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan 4/8 arányú tulajdonosa.
- a Pilisborosjenő belterület, 3321 hrsz.-ú. 3233 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan 4/8 arányú tulajdonosa.

**Magyar Ágnes** ( [REDACTED] )  
[REDACTED]

- a Pilisborosjenő belterület. 3323 hrsz.-ú. 7730 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan 1/8 arányú tulajdonosa.
- a Pilisborosjenő belterület. 3321 hrsz.-ú. 3233 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan 1/8 arányú tulajdonosa.

**Magyar Csabáné** ( [REDACTED] )  
[REDACTED]

- a Pilisborosjenő belterület, 3323 hrsz.-ú. 7730 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan 3/8 arányú tulajdonosa
- a Pilisborosjenő belterület. 3321 hrsz.-ú. 3233 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan 3/8 arányú tulajdonosa.

**Darabos György** ( [REDACTED] )  
[REDACTED]

- a Pilisborosjenő belterület, 3322 hrsz.-ú. 3786 m<sup>2</sup> térmértékű kivett, beépítetlen terület besorolású ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa.
- a Pilisborosjenő külterület, 027/2 hrsz.-ú, 3702 m<sup>2</sup> térmértékű, 6.74 AK értékű, szántó és út besorolású ingatlan 3033/3702 tulajdoni arányú tulajdonosa.

**Bólya József** ( [REDACTED] )  
[REDACTED]

*Handwritten signatures and initials:*  
- Top left: "Bólya József"  
- Middle left: "Darabos György"  
- Bottom left: "Magyar Csabáné"  
- Middle right: "Magyar Ágnes"  
- Bottom right: "Tóth Zoltán Géza"



- a Pilisborosjenő külterület, 027/2 hrsz.-ú, 3702 m<sup>2</sup> térmértékű, 6.74 AK értékű, szántó és út besorolású ingatlan 669/3702 tulajdoni arányú tulajdonosa
- a Pilisborosjenő külterület, 2043/2 hrsz.-ú, 841 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett, lakóház udvar és melléképület besorolású ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa.

**Harsányi Tamás László** ( [redacted] )  
[redacted]  
[redacted].

- a Pilisborosjenő belterület, 3324 hrsz.-ú, 1.3049 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan 1/2 arányú tulajdonosa.

**Galisz Tamás** ( [redacted] )  
[redacted]  
[redacted].

- a Pilisborosjenő belterület, 3324 hrsz.-ú, 1.3049 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan 1/2 arányú tulajdonosa.

**Márton-Stampf Patrícia** ( [redacted] )  
[redacted]  
[redacted].

- a Pilisborosjenő külterület, 027/8 hrsz.-ú, 1.3491 m<sup>2</sup> térmértékű, 24.55 AK értékű, szántó besorolású ingatlan 1/3 arányú tulajdonosa,

**Dsupinné Stampf Brigitta Edit** ( [redacted] )  
[redacted]  
[redacted].

- a Pilisborosjenő külterület 027/3 hrsz.-ú, 2567 m<sup>2</sup> térmértékű, 4.67 AK értékű, szántó és út besorolású ingatlan 1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa.
- a Pilisborosjenő külterület 027/8 hrsz.-ú, 1.3491 m<sup>2</sup> térmértékű, 24.55 AK értékű, szántó besorolású ingatlan 1/3 arányú tulajdonosa,

**Stampf Krisztina** ( [redacted] )  
[redacted]  
[redacted].

- a Pilisborosjenő külterület 027/3 hrsz.-ú, 2567 m<sup>2</sup> térmértékű, 4.67 AK értékű, szántó és út besorolású ingatlan 1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa.
- a Pilisborosjenő külterület 027/8 hrsz.-ú, 1.3491 m<sup>2</sup> térmértékű, 24.55 AK értékű, szántó besorolású ingatlan 1/3 arányú tulajdonosa,

**továbbiakban Tulajdonosok,**

**Önkormányzat és Tulajdonosok együtt a továbbiakban Szerződő Felek,**

között az alábbi helyen, időben és tartalommal:

## I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS (TOVÁBBIKBAN TRSZ.) TÁRGYA ÉS CÉLJA

A Pilisborosjenő 3321-3324 hrsz.-ú belterületi besorolású és a 2078/1, 2079, 027/1-3, valamint a 027/8 hrsz.-ú szántó két külön eljárásban történő belterületbe vonása; a belterületbe vont ingatlanokból az építési telkek kialakítása; összközműves építési telekcsoporttá fejlesztése; az ehhez szükséges feltételrendszer leírása; Szerződő Felek jogainak és kötelezettségeinek rögzítése.



Handwritten signatures and initials of the parties involved in the agreement.

## II. ELŐZMÉNYEK

1. Az Önkormányzat 29/2002 III. 27. határozatával elfogadta a Településszerkezeti Tervet, amely tárgyi ingatlanok területére lakóövezetet jelölt ki.
2. Az Önkormányzat Képviselő testülete 14/2015 (X.29.) rendeletével elfogadta a területre vonatkozó Szabályozási Tervet. (HÉSZ)
3. A 2016. október 15.-én a Szerződő Felek között létrejött TRSZ 027 megnevezésű szerződést a **Pest Megyei Kormányhivatal 1.019/2018 számú határozata (1. sz. melléklet)** miatt - mely a 027/8-9 hrsz.-ú földterületek művelési ágból való kivonását nem engedélyezte - új szerződéses konstrukciót kellett kidolgozni.  
Szerződő Felek ennek érdekében a 2016 október 15.-én kötött TRSZ 027 nevű szerződést felbontották és 2019. július 15.-én egységes szerkezetbe foglalva újra kötötték.  
Az Önkormányzat 12. K.27.611/2019/3. számon pert indított annak érdekében, hogy a 027/8-9 hrsz.-ú ingatlanok is belterületbe vonásra kerüljenek. Tulajdonosok kérésére 2019-ben a pertől elállt az Önkormányzat, azonban a 2019-es választást követően kieszközölték a per folytatását. Jelenleg a per 12. K 70586/2021 számon folyamatban van a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságon.
4. Tulajdonosok elkészítették a 027/1-3 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonáshoz szükséges **Fekvéshatár Változási Vázrajzot. (2. sz. melléklet)**
5. A 2019-es önkormányzati választásokat követően felállt Képviselő-testület javaslatot tett 2020. július 16.-án a terület fejlesztési koncepciójának új szempontok szerinti átdolgozására (**3. sz. melléklet**). A tárgyalások eredményeképp a Szerződő Felek az érvényes és hatályos TRSZ 027 szerződést egységes szerkezetben az alábbiak szerint újra kötik azzal, hogy minden korábbi megállapodást hatályon kívül helyeznek.
6. Tulajdonosok elkészítették az új koncepciót megalapozó **Telepítési Tanulmánytervet (TT) (4. sz. melléklet)**.
7. Tulajdonosok elkészítették a TT szerint tervezett megosztáshoz szükséges vázrajzot és Telekmegosztási Szerződést. (**5.-6. sz. melléklet**)

## III. A TULAJDONOSOK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Tulajdonosok 2016 és 2017-ben befizettek az Önkormányzat számlájára 1.750.391 Ft-ot. Az aktualizált árajánlat (**7. sz. Melléklet**) alapján a 027/1-3 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásának költsége 678. 850 Ft, a kialakuló belterületi ingatlancsoport újra osztása 1.121.700 Ft-ba kerül. Fenti eljárásokból az Önkormányzat tulajdonában lévő 027/1 hrsz.-ú ingatlanra jutó költség 246.000 Ft, így 195.841 Ft a befizetett a tulajdonosoknak visszajár.
2. Tulajdonosok vállalják, hogy a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba vételét követően két ütemben kialakítják az úttükröket, majd a TT szerint megtervezetik és kiépítetik az első ütemben 8, a második ütemben 4 évi max 500 m<sup>3</sup> kapacitású egyedi szennyvíztisztító berendezést, a vezetékes víz, az elektromos hálózat bekötéseit, alépitményeit, valamint az útalapokat.  
A csapadékvíz elvezetés műtárgyai és az utak szilárd burkolata az építkezések befejezése után kerül megvalósításra.
3. Tulajdonosok vállalják, hogy a víz és az elektromos közmű kapacitások költségeit a szolgáltatókkal kötött Szolgáltatási Szerződések szerint megfizetik.



4. Tulajdonosok a telekalakítási eljárás során az Önkormányzatnak ajándékoznak 2001 m<sup>2</sup> Tb övezetbe tartozó területet 60 millió Ft. értékben, amely az Önkormányzat tulajdonába kerülő 2079/1 hrsz.-ú 4760 m<sup>2</sup>-es ingatlan részét fogja képezni.  
Az Önkormányzat – gyalogos forgalom számára nyitott - gépjárműforgalom elöl elzárt magán út céljára lead 476 m<sup>2</sup>-t a 2079 és a 2078/1 hrsz alatti telkek terhére.
5. A magánutakra a telekalakítással egyidőben a családi házas övezetbe tartozó ingatlanok mindenkori tulajdonosainak javára átjárási szolgálmi jog kerül bejegyzésre.  
A Tb övezetbe tartozó ingatlan társasházzal való beépítése esetén kizárólag azok a tulajdonosok kapnak behajtási engedélyt a 2079/8 és 2079/29 hrsz.-ú utak érintett szakaszaira, akik az út mentén létesített gépkocsibeállók használatára a Társasházi Alapító Okirat és a Szervezeti Működési Szabályzat alapján arra jogot szereztek.
6. Tulajdonosok vállalják, hogy a jelen TRSZ 027. a hatályos HÉSZ és a TT rendelkezéseit maradéktalanul betartják, valamint az ingatlan továbbértékesítése esetén az adásvételi szerződésekben ezt a mindenkori tulajdonosok felé is kikötik.

#### IV. AZ ÖNKORMÁNYZAT JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Az Önkormányzat a Tulajdonosok által már befizetett összeg terhére lefolytatja a 027/1-3 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásához szükséges eljárást.  
Az 1. sz.-on mellékelt határozat alapján és a 2. sz.-on mellékelt Fekvéshatár Változási Vázrajz alapján az eljárás során kialakuló 3329, 3330, 3331 hrsz-ú belterületi ingatlanokat az ingatlannyilvántartásba bejegyezteti.
2. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat kezdeményezésére a Tulajdonosok korábban már két HÉSZ módosítást is finanszíroztak és a jelenlegi módosításra is az Önkormányzat koncepcióváltása miatt kerül sor, így az ehhez szükséges HÉSZ módosítás költsége az Önkormányzatot terheli.  
Az Önkormányzat vállalja, hogy a következő HÉSZ módosítás során a TT-ben rögzített változásokat átvezeti.
3. A 3329, 3330, 3331 hrsz-ú ingatlanok földhivatali bejegyzését követően a Tulajdonosok írásban benyújtott kérelmére az Önkormányzat 027/8 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonási eljárását 30 napon belül megindítja. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az eljáró hatóság az ingatlan szántó művelési ágból való kivonást elutasítja, úgy a határozattal szemben a jogorvoslatot a jogerős bírósági döntésig végigviszi.  
A teljes eljárás sikertelensége esetén az Önkormányzat a tulajdonosok írásban beterjesztett kérelmére - tekintettel az 1. sz.-on mellékelt határozat indoklására - a teljes eljárást két évente megismétli és azt jogerős bírósági döntésig végigviszi, mindaddig, amíg a 027/8 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzi, de nem később mint 2024.06.30.
4. A 3329, 3330, 3331 hrsz-ú ingatlanok földhivatali bejegyzését követően a HÉSZ szerinti telekalakítási eljárást az Önkormányzat a tulajdonosok költségén, velük együttműködve lefolytatja. A telekalakításhoz szükséges - a Szerződő Felek által aláírt - szerződést a záradékolt telekalakítási vázrajzzal együtt benyújtja az ingatlan-nyilvántartást végző illetékes hivatalhoz
5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a TT szerinti elektromos- és vízbekötések, valamint az évi maximum 500 m<sup>3</sup> kapacitású szennyvíztisztító berendezések tervezéséhez és létesítéséhez a tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulásokat, a munkakezdeményezésekhez az útfelbontási és egyéb önkormányzati hatósági engedélyeket a szabályosan benyújtott és jogszerűen teljesíthető kérelemre – amennyiben jogszabály értelmében az engedély elbírálása az Önkormányzat hatáskörébe tartozik, és az elbírálásra hosszabb határidőt nem állapít meg jogszabály - 15 (tizenöt) munkanapon belül kiadja.  
Az Önkormányzat vállalja, hogy a TT szerinti két bekötési ponton 25m<sup>3</sup> vízkapacitást igényel a DMRV-től a Tulajdonosok költségviselése mellett.



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature that appears to be 'D. ...' and several other initials and marks.

6. Az Önkormányzat tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulást ad Galisz Tamásnak, hogy - a jelenleg az Önkormányzat tulajdonát képező, de a telekalakítását követően Galisz Tamás tulajdonába kerülő - 2079 hrsz.-ú ingatlanon víz és elektromos mérőóra helyet létesítsen és csatlakozhasson a 2078/8 hrsz.-ú Kavics utcán lévő elektromos és vízhálózatra, majd onnan a mért vezetékeket átvezesse a 3324-es hrsz.-ú fele részben tulajdonában lévő ingatlanra.  
Az elkészített mérőhelyekre és vezetékekre Galisz Tamás írásban benyújtott kérelmére az Önkormányzat az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi jogot ad, amennyiben a bekötésekre a telekmegosztást bejegyzését megelőzően sor kerül.
7. A területet érintő, TT alapján szükséges HÉSZ-módosítást (4.2. pont) követően az ekként módosított HÉSZ előírásait és a Telepítési Terv alapján folyamatban lévő módosítás hatályba lépését követő 7 évben az Önkormányzat nem változtatja meg.

## V. KÖTBÉR

1. Az Önkormányzat jelen TRSZ 027 aláírását követő 60 napon belül tulajdonosoknak átadja azt a közjegyző által készített végrehajtásra alkalmas okiratot, amelyben visszavonhatatlan, egyoldalú nyilatkozattal kötelezettséget vállal, hogy a TRSZ 027 tárgyát képező ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára - a tulajdonukban álló ingatlanok területére vetítve - 20 000 Ft/m<sup>2</sup> kötbért köteles fizetni amennyiben
- a TT szerinti HÉSZ-módosítás hatálybalépését követően a szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó építési mutatókat, vagy egyéb előírásokat 7 éven belül megváltoztatja;
  - a szerződés tárgyát képező ingatlanokra változtatási, telekalakítási, vagy építési tilalmat rendel el;
  - az ingatlanok közműellátását biztosító elektromos- és víz-bekötések, valamint az évi maximum 500 m<sup>3</sup>-es szennyvíztisztító berendezések tervezéséhez és létesítéséhez írásban benyújtott szabályos kérelemre – amennyiben a kérelem jogszerűen teljesíthető, a hatályos jogszabályok értelmében az engedély elbírálása az Önkormányzat hatáskörébe tartozik, továbbá az elbírálásra hosszabb határidőt nem állapít meg magasabb szintű jogszabály - a hatósági engedélyeket és a tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulásokat a vállalt 15 (tizenöt) munkanapot követően a Tulajdonosok által írásban adott legalább 15 (tizenöt) munkanapos póthatáridőn belül sem adja ki;
  - jelen TRSZ a VI. 5 alapján hatályát veszti.
2. Az Önkormányzat közjegyző által készített végrehajtásra alkalmas okiratban visszavonhatatlan, egyoldalú nyilatkozattal kötelezettséget vállal, hogy a TRSZ 027/8 tárgyát képező ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára - a tulajdonukban álló ingatlan területére vetítve - 20 000 Ft/m<sup>2</sup> kötbért köteles fizetni, amennyiben
- a Tulajdonosok jelen TRSZ IV. 3 szerint írásban benyújtott kérelmére a belterület vonási eljárást nem indítja meg;
  - szintén a TRSZ IV. 3 alapján a teljes eljárást nem folytatja le.
3. Az Önkormányzat kivetett adó összegével megegyező kötbért köteles fizetni az érintett ingatlan tulajdonosának, amennyiben:
- telekadót vet ki a közművesítés és útépítés teljeskörű befejezése előtt, de legfeljebb a Helyi adókról szóló 22/2017 (XI.17.) Önkormányzati rendelet 14. §. (1) bekezdés c) pontja értelmében 2024.12.31. napját megelőző időpontban.
4. Tulajdonosok esetenként 4 000 Ft/m<sup>2</sup> kötbért kötelesek fizetni az Önkormányzatnak a tulajdonukban álló telek, vagy út területét alapul véve, amennyiben a telkek beépítése során megszegik a HÉSZ, vagy a TT előírásait.



## VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A TT, a HÉSZ és a TRSZ rendelkezései érvényesek a mindenkor telek tulajdonosokra.  
Ennek érdekében a Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy értékesítés esetén az ingatlanok Adásvételi Szerződéseiben rögzítik, hogy a Vevők a rendelkezéseket megismerték és az abban foglalt feltételeket magukra nézve kötelezőnek tekintik. A területre vonatkozó TT a HÉSZ vonatkozó kivonata és a TRSZ másolata a Vevők által minden oldalon aláírva az Adásvételi Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik.
2. Amennyiben a TRSZ egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy az nem érinti az összes rendelkezés érvényességét. A Szerződő Felek az érvénytelen szerződési feltételeket - amennyiben ez jogilag lehetséges - olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak.
3. A Szerződő Felek vállalják, hogy a másik Fél erre irányuló ésszerű kérésére mindenkor átadnak minden olyan további dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen TRSZ céljainak teljesüléséhez szükségesek.
4. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a TRSZ-t rendes felmondás útján egyik fél sem jogosult felmondani.
5. Jelen TRSZ 027 hatályát veszti, amennyiben az Önkormányzat az aláírást követő 60 munkanapon belül tulajdonosoknak nem adja át a közjegyző által készített végrehajtásra alkalmas okiratot. Amennyiben ez bekövetkezik, azzal a tulajdonosok a 2019. július 25-én kelt szerződés alapján jogosulttá válnak a 20 000 Ft/m<sup>2</sup> kötbér azonnali lehívására.
6. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a TRSZ aláírására a nevében eljáró Tömöri Balázs polgármestert a Képviselő-testület határozatával feljogosította.
7. A Tulajdonosok kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így a TRSZ megkötésének semmilyen akadályja nincs.

## VII. EGYÉB NYILATKOZATOK

1. Felek jelen szerződést az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§ 9. pont szerint készített és a jelen TRSZ-t elfogadó KT határozattal együtt elfogadott Telepítési Terv alapján fogadják el.
2. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen TRSZ nem tartozik a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény hatálya alá tartozó ún. szokatlan ügyletek fogalmi körébe.
3. Felek hozzájárulnak, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a személyazonosításra szolgáló okmányokban rögzített adatokról másolatot készítsen és azt jelen jogügylet során felhasználja. Felek elismerik, hogy az okíratszerkesztő tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.
4. Jelen TRSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint az ügylet tárgya szerinti vonatkozó hatályos jogszabályok irányadók. Felek kijelentik, hogy a jelen TRSZ alapján felmerülő ingatlan értékesítéshez ill. szerzéshez kapcsolódó adó- és illetékjogi jogszabályi rendelkezéseket ismerik, és azokat elfogadják.



Handwritten signatures and initials, including 'Dag', 'suh', and 'Tótyi'.

5. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől az ügymenetről és a hatályos jogszabályok rendelkezéseiről (különösképpen az illeték tv. Szja tv., Ptk. ingatlan-nyilvántartási eljárás tv.) kioktatást kaptak, melyet tudomásul vettek.
6. Felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akarattal mindenben megegyezőt írták alá. Jelen TRSZ a mai nappal hatályos.

Pilisborosjenő, 2021. november 30.



Pilisborosjenő Község Önkormányzata

Tömöri Balázs polgármester

Pilisborosjenő, 2021. 11.16

Tóth Zoltán Géza

Magyar Ágnes

Magyar Csabáné

Darabos György

Harsányi Tamás László

Galisz Tamás

Dsüppinné Stampf Brigitta

Stampf Krisztina

Bólya József

Marton-Stampf Patrícia

Ellenjegyzem:

Pilisborosjenő Község Önkormányzata

Tömöri Balázs polgármester tekintetében

Pilisborosjenő, 2021. november 30. 12.16. 107

dr. György Péter ügyvéd (György Ügyvédi Iroda, 1136 Budapest, Pannónia utca 19. ¼  
tel: +36-30-9767691, drgyorgy@andpartners.hu, KASZ:36060997)

#### Melléletek:

- 1-sz-melléklet-melléklet\_TRSZ 1. számú melléklet 027\_1\_3 belterületbe vonás engedély
- 2-sz-melléklet\_027/1-2-3\_fekvéshatár-változási\_vázrajz
- 3-sz-melléklet\_027 fejlesztési koncepció
- 4-sz-mellékelt\_Telepítési\_terv\_027-es
- 5-sz-melléklet\_pbj\_027 telekalakítási vázrajz tervezet 2021
- 6-sz-melléklet\_Telekmegosztási szerződés 027 2021.05.22.
- 7-sz-melléklet\_árajánlat





PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

2019 JAN 29.

454

Tárgy: Darabos György és Pilisborosjenő Község Ögyiratszám:10.019/2018.  
Önkormányzat Polgármesterének fellebbezése a Hiv. szám: -  
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának Ügyintéző: Fülöpp Éva  
10.247-5/2018. számú döntése ellen Telefon: (06 1) 236 4141  
Melléklet: -

Darabos György [redacted] alatti lakos és Pilisborosjenő Község Önkormányzat Polgármesterének (2097 Pilisborosjenő, Fő utca 16.) kérelme alapján indult fellebbezési eljárásban, a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály 10.247-5/2018. számú határozatának felülvizsgálata ügyében, a következő döntést hoztam.

### HATÁROZAT

A Budakeszi Járási Hivatal Járási Földhivatala 10.247-5/2018. számú határozatát az alábbiak szerint részben

#### megváltoztatom

A Pilisborosjenő külterületén fekvő 027/1-3 hrsz-ú, összesen 9028 m<sup>2</sup> nagyságú, 16,43 Ak értékű, 6. minőségi osztályba sorolt, szántó művelési ágban nyilvántartott termőföldterület lakóövezeti fejlesztés céljára történő más célú hasznosítását és egyben belterületbe vonását engedélyezem.

A Pilisborosjenő külterületén fekvő 027/8-9 hrsz-ú, összesen 1 ha 8366 m<sup>2</sup> nagyságú, 33,42 Ak értékű, 6. minőségi osztályba sorolt, szántó művelési ágban nyilvántartott termőföldterület tekintetében a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának 10.247-5/2018. számú határozatát

#### hatályában fenntartom.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE-06/TV/00940-2/2018. számú véleményével az érintett részterület végleges más célú hasznosításhoz az alábbi kikötésekkel hozzájárult:

- A talajvédelmi terv megállapításai alapján az eljárással érintett ingatlan területén a mentésre érdemes humuszos termőréteg vastagsága 40 cm.
- Gondoskodni kell a területen lévő összesen 10957 m<sup>3</sup> mennyiségű humuszvagyron megóvásáról, így a területen későbbiekben tervezett beruházás megvalósításakor a talajvédelmi tervben meghatározott vastagságban kell a humuszos feltalajt letermelni és elkülönítetten, szennyeződésmentesen tárolni.
- Az ingatlanokon levő humuszvagyron pontos elszámolását a tervezett beruházás engedélyezési eljárásában, illetve egyéb engedélyhez nem kötött tevékenység esetén a földmunkák megkezdése előtt benyújtandó humuszgazdálkodási tervrészében kell részletezni.
- A humuszgazdálkodási tervet a talajvédelmi tervben meghatározottakra alapozottan kell összeállítani, a tervnek ki kell térnie a letermelésre kerülő humuszos talajréteg mennyiségére, ideiglenes tárolására és felhasználására is.
- A földmunkák során más mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály  
Földügyi és Földmérési Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564

E-mail: [foldhivatali.fopsztaly@pest.gov.hu](mailto:foldhivatali.fopsztaly@pest.gov.hu) Web: [www.pest.foldhivatal.hu](http://www.pest.foldhivatal.hu), <http://www.kormanyhivatal.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja:  
szerda: 8.00-16.30



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



A járási földhivatali osztály 10.247/2018. számon az Önkormányzatot hiánypótlásra szólította fel tekintettel arra, hogy a kérelem mellékleteként nem került benyújtásra a településszerkezeti terv hitelesített kivonata, valamint a kérelemben az Önkormányzat nem nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy az érintett területet 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervezi a kérelemben megjelölt célra. Hiánypótlási felhívásában a járási földhivatali osztály kérte továbbá a település belterületén található beépítetlen területekkel kapcsolatos önkormányzati adatszolgáltatást a kérelem érdemi elbírálhatósága érdekében. A hiánypótlás teljesítésére 2018. augusztus 1-én került sor.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE-06/TV/00940-2/2018. számú szakvéleménye 2018. augusztus 13-án érkezett a járási földhivatali osztályhoz, melyben a rendelkező részben szereplő előírások betartása mellett hozzájárult a kérelemmel érintett termőföldterület végleges más célú hasznosításához.

A járási földhivatali osztály előzetes hivatalos értesítés alapján 2018. augusztus 30. napján helyszíni szemlét tartott az érintett területen. A szemlén megállapítást nyert, hogy a kérelemmel érintett terület a település DK-i részén, a Tücsök utcai lakóterülethez kapcsolódva fekszik. A kérelmezett ingatlanok művelési ága a természetbeni állapot szerint megfelel az ingatlan-nyilvántartási adatoknak. A terület egység részben mezőgazdasági hasznosítás alatt áll, részben gyommentes állapotban tartott kaszált füves terület. A kérelemmel érintett földrészletekkel határos 3320-3324 hrsz-ú belterületi ingatlanok néhány évvel ezelőtt kerültek fekvéshatás változás alá, azonban a jelenlévők előadták, hogy ezen területek fejlesztése önmagukban a kedvezőtlen alakzatuk okán nem történhet meg, hanem célszerűen csak a jelenleg kérelmezett területekkel egyidejűleg. Az eljárás alá vont ingatlanok esetében engedély nélküli más célú hasznosítás nyoma nem tapasztalható.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) 15. § (3) bekezdésében és a Tfv. 15. § (5) bekezdés b) pontjában foglaltakra tekintettel járási földhivatali osztály az érintett terület végleges más célú hasznosítására és egyben belterületbe vonására irányuló önkormányzati kérelmet 10.247-5/2018. számú határozatával elutasította.

Hivatkozott számú határozat ellen Pilisborosjenő Község Önkormányzat Polgármestere (határidőn túl) és Darabos György (továbbiakban együtt: Ügyfél) fellebbezéssel élt. A benyújtott fellebbezéseket, valamint az elsőfokú eljárásban keletkezett iratokat a járási földhivatali osztály továbbította a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztályához (továbbiakban: Földügyi és Földmérési Osztály) a jogorvoslati kérelem érdemi elbírálása érdekében.

Az iratok elsődleges vizsgálatát követően megállapítást nyert, hogy a határidőben érkezett fellebbezés igazgatási szolgáltatási díjának befizetésére nem került sor, ezért a Földügyi és Földmérési Osztály 10.355/2018. számon hiánypótlási felhívással élt. Az igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolása 2018. december 10-én került iktatásra.

A kérelem érdemi elbírálása érdekében a Földügyi és Földmérési Osztály – előzetes hivatalos értesítéssel – 2018. december 20-án helyszíni szemlét tartott a jogorvoslati kérelemmel érintett területen, melynek alkalmával megállapította, hogy a terület Pilisborosjenő DK-i külterületi részén, közvetlenül a belterület mellett helyezkedik el, lejtős, részben művelt, részben ugaroltatott szántóterület, melyen engedély nélküli más célú hasznosítás nem volt tapasztalható. A 027/1-3 hrsz-ú terület rész a már belterületbe vont beépítetlen terület részbe ékelődik.

A szemlét követően a fellebbezők képviselőjével még aznap telefonos egyeztetésre került sor, melynek alkalmával megállapítást nyert, hogy a szemlén részt kívántak volna venni, azonban a terület egy másik pontján várakoztak, ami nem volt látható arról a helyről, ahol a Földügyi és Földmérési Osztály képviselői voltak, így a helyszíni szemlén tenni kívánt nyilatkozatukat 15 napos határidő kérésével írásban küldték meg.



Handwritten signatures and initials are present on the right side of the page, including several illegible signatures and the name 'Darabos György' at the bottom right.



2079/19 hrsz-ú 17836 m<sup>2</sup> 32,46 AK értékben szántó besorolásban marad. Az ingatlan-nyilvántartásban 530 m<sup>2</sup> kerül ki mezőgazdasági művelésből."

- „Pilisborosjenő lakócélu fejlesztési területei három egymástól térben jól elkülönült egységbe csoportosíthatók. Az ő falu és a kapcsolódó lakócélu fejlesztési területek belterületbe vonásra kerültek. A beépítések száma folyamatosan növekvő tendenciát mutat, aminek következtében a szabadon álló beépíthető telkek aránya rohamosan csökken. Kijelenthetjük, hogy ez a tendencia 2019-ben nem fog megállni, ami az egész község vonatkozásában azt eredményezi, hogy már most is lényegesen kevesebb üres telek van, mint amennyi az utolsó belterületbe vonáskor volt."

A fent idézettekkel kapcsolatban a Földügyi és Földmérési osztály álláspontja a következő:

Pilisborosjenő Község belterületén az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján 574 db beépítetlen ingatlan található, mely összesen megközelítően 86 ha nagyságú még fel nem használt területet feltételez. E beépítetlen területek jelentős része lakóövezeti besorolású, melyet alátámaszt az Önkormányzat nyilatkozata is. A Tfv. 15. § (5) bekezdés b) pontja – mely szerint: „*El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható.*” – egyértelmű tiltást fogalmaz meg arra az esetre, ha olyan belterületi fejlesztést kíván megvalósítani az önkormányzat, melynek megvalósítására alkalmas területe a belterületen még nem került felhasználásra. Termőföldvédelmi szempontból irreleváns, hogy a belterületbe vont termőföldterületek felhasználására milyen okból nem került még sor, hiszen a belterületbe vonással a termőföldvédelmi érdekek érvényesítésére a továbbiakban már nincs lehetőség. Magyarország Alaptörvényének egyik lényegi alapvetése, hogy: P) cikk: „A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.” Ezt az alapvetést a településfejlesztési elképzelések kialakítása és megvalósítása során is elengedhetetlen figyelembe venni, mint ahogyan a Tfv. 11. § (4) bekezdésében foglaltakat is, mely szerint a termőföld igénybevételét az indokolt szükségleteknek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

Mindezekon túl a jelen határozat meghozatalakor figyelembevételre került az Önkormányzat azon indoka, hogy a két éve belterületbe vont részterület beépíthetőségének biztosítása érdekében szükség van a kialakítani kívánt ingatlanok megközelítését biztosító úthálózat kiépítésére és a közművekhez való csatlakozás lehetőségének biztosítására. Ez azonban – a helyi építési szabályzat kivonata alapján is – megvalósítható a 027/1-3 hrsz-ú, a belterületbe zárványterületként beekelődő külterületi rész belterületbe vonásával is, mely így az indokolt szükségleteket maximálisan fedezi. A 027/8-9 hrsz-ú termőföldterületek igénybevétele azonban jelenleg nem indokolt és időszerű, mint ahogyan ezt az önkormányzati nyilatkozat is alátámasztja azzal, hogy a belterületbe vonás esetében is ezt a két ingatlant a továbbiakban szántóterületként kívánnák hasznosítani. Ez utóbbi két terület felhasználása akkor válhat indokolttá, ha a már belterületbe vonásra engedélyezett terület felhasználása megtörtént.

- „A termőföld védelméről szóló 2007. évi törvény (továbbiakban: Tfv.) 11. § (1) bekezdés szerint termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni. Az elutasító döntést hozó hatóság ezt a joghelyet is a döntése megalapozásául hozza fel, holott a határozat indoklásában megállapítja, hogy a kérelmezett földrészletek az átlagnál gyengébb minőségűek.
- „A Tfv. 15. § (4) bekezdése sorolja azokat a körülményeket, melyek a belterületbe vonás elutasításának okai lehetnek. Az itt felsorolt okok nem állnak fenn a kérelmezett földrészletek tekintetében.”

A fentiekkel kapcsolatban a Földügyi és Földmérési osztály álláspontja a következő:

Az elsőfokon meghozott döntés alapvetően a Tfv. 15. § (5) bekezdés b) pontjában foglaltakon alapul. A belterületbe vonásra kérelmezett terület valóban települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföld, azonban önmagában ez a tény nem alapozza meg az érintett terület igénybevételének engedélyezhetőségét, hiszen a Tfv. arra vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz, hogy az átlagnál gyengébb minőségű termőföld igénybevételét engedélyezni kell, arra vonatkozóan azonban egyértelműen rendelkezik, hogy a termőföld igénybevételét az indokolt szükségleteknek megfelelő



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature that appears to be 'Kovács' and several smaller initials and marks.



A termőföld végleges más célú hasznosításáért/belterületbe vonásáért fizetendő földvédelmi járulék összegének kiszámítása a Tfv. 21. § (1) bek. és a törvény 1. számú mellékletében foglaltak alapján:

$$16,43 \text{ Ak} \times 35.000 \text{ (Ak-szorzó)} = 575.050,- \text{ Ft, (6 minőségi osztályú terület)}$$

Határozatom a fentiekben hivatkozott jogszabályhelyeken túl, a általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 119. § (2) bekezdésében foglaltakon, hatásköröm a Tfv. 7. § (1) bekezdésében, illetékességem az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 1. §-án, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 36.§ b) pontján, a 37. § (1) bekezdésén, és annak az 1. melléklet 14. pontján alapul. A másodfokú döntés bírósági felülvizsgálatát az Ákr. 114. § (1) bek. biztosítja.

Budapest, 2019. január 18.

Kiadmány hitelül:



Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott  
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea sk.  
osztályvezető

**A határozatot kapja:**

1. Darabos György
2. Pilisborosjenő Község Önkormányzata
3. Bölya József
4. Dsupinné Stampf Brigitta Edit
5. Stampf Krisztina
6. Márton-Stampf Patrícia
7. Piehl János
8. Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya



1117 Budapest, Karinthy F. u. 3.

Irattár







**GEOFORTE 31 BT.**

1039 Budapest, Gyűrű u.3. III/10.

Munka száma: 1-1/2019

**PILISBOROSJENŐ község**

külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma 2- /2020

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

fekvéshatárváltozásról

Változással érintett helyrajzi számok: 027/1, 027/2, 027/3

Méretarány = 1:1000

CÍMKOORDINÁTÁK													
PONTSZÁM	Y			X			HRSZ						
1	645541			249708			3329						
1	645567			249670			3330						
1	645596			245640			3331						

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
KÜLTERÜLET						BELTERÜLET							
Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m2	AK	Alrészlet				Terület ha.m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műve	ág			jel	műve	ág	MIN				G
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
027/1		szántó és út	6	0.2759	5,02	3331		kivett, beépítetlen terület		0.2759			
027/2		szántó és út	6	0.3702	6,74	3330		kivett, beépítetlen terület		0.3702			
027/3		szántó és út	6	0.2567	4,67	3329		kivett, beépítetlen terület		0.2567			
Ossz:				0.9028	16,43					0.9028			

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Hatályon kívül helyezi a 2598/2017. iktatószámú vázrajzot.

Budapest, 2020. augusztus 8.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Készítő:

Budapest, 2020. .... hó ..... nap

**Bordács Zoltán**

földmérő ig száma: 7140/2016

Minőséget tanúsító

**Paál Tamás**

P H

Ing.rend.min.szám: 1658/2001

Kamarai szám: 13-11932 GDT

záradékoló

Ing.rend.min.szám:

3321

Sz 6

3323

3322

3329

027/3  
Sz 6

3330

027/2 Sz 6

3331

027/1 Sz 6

helyi közút



(024/25)

(024/26)



Dr. ...  
...  
...  
...  
...

## Javaslat a 027 (Tücsök utca) fejlesztési terület új fejlesztési koncepciójának kidolgozásához

### Előzmény

A pilisborosjenői Önkormányzat és a 027 terület tulajdonosai TRSZ köttettek 2019.07.25-én, azzal a céllal, hogy rendezzék a területfejlesztés felelősségeit, feladatait.

A 2097 Csoport Egyesület színeiben októberben megválasztott új testület alapelvei és céljai fontos pontokon eltérnek az előző testületétől. Egyesületként jeleztük, hogy a TRSZ-t ebben a formában az Önkormányzat számára aránytalannak, egyes pontjait irreálisnak tartjuk, ezért örömmel vettük az érintett tulajdonosok megkeresését, hogy egy közös, az új önkormányzat által is támogatott elképzelés kialakításának érdekében gondoljuk újra együtt a területfejlesztési koncepcióját. Önkormányzatként tudatában vagyunk a szerződéses kötelmeinknek, ugyanakkor bizunk abban, hogy egyeztetéssel, a közös érdekek megtalálásával kialakítható a jelenleginél partneribb, a falu érdekeit jobban figyelembe vevő fejlesztési koncepció is.

A 027 terület képviselőivel folytatott egyeztetések során örömmel tapasztaltuk a konstruktív és megoldáskereső hozzáállást, aminek következő lépése az önkormányzati elvek és igények megfogalmazása a közös pontok megtalálása érdekében.

Jelen dokumentum célja, hogy összefoglalja azokat a kiinduló koncepcionális gondolatokat, melyeket, mint Önkormányzat fontosnak tartunk választási programunk és az alapelveik mentén.

### Egyeztetendő pontok

- Közművesítés feladatai
- Építési telkek kialakításából fakadó értéknövekmény arányos részének elszámolása a önkormányzat felé (ajándék telek- ill. ingatlan és/vagy pénzbeli hozzájárulás), háttérfejlesztési hozzájárulásként
- Megvalósuló beépítési mutatók, beépítési elvek egyeztetése

### Önkormányzati alapelvek

- Sikeres ingatlanfejlesztést csak a fejlesztők és az önkormányzat harmonikus együttműködése eredményez
- A sikeres ingatlanfejlesztés másik fontos feltétele egy tőkeerős és kellő fejlesztési tapasztalattal rendelkező ingatlanfejlesztő bevonása
- Az önkormányzat nem ingatlanfejlesztő cég
- A jelenlegi önkormányzat (és a jelenlegi országos kormányzat) az agglomeráció nem kielégítő infrastrukturális és intézményi ellátottsága miatt és a Budapestet övező



zöldterületek védelme érdekében a népességnövekedés korlátok közé szorításában érdekelt

- A köz- és zöldterületek megfelelő kialakítása, elegendő méretű közösségi tér biztosítása a minőségi ingatlanfejlesztés lényegi, elhagyhatatlan eleme
- A környezettudatos ingatlanfejlesztés a 21. Században alapvető igény kell hogy legyen
- Az építési jogokat (építési telkek kialakításának lehetőségét) olyan közvagyonnak tekintjük, amellyel való felelős - a köz érdekeit messzemenőkig figyelembe vevő - gazdálkodás az önkormányzat fontos kötelezettsége és felelőssége

## Az önkormányzat céljai

- Szeretnénk újraszerezni a 027 fejlesztési tervét, ennek keretében egy arányos, partnerségre épülő szerződést kötni.
- Az Önkormányzat célja, hogy a lehető legkisebb népesség növekedést okozza a terület beépítése.
- Az Önkormányzatnak nem célja további belterületbe vonások kezdeményezése, ezt figyelembe kell venni az ellentételezéseként kapott telkek értékelésénél.
- Az Önkormányzat nem kíván **közművesítési kötelezettségeket** vállalni, egyrészt a fentebb kifejtett okok miatt, másrészt mert nincs pénzügyi mozgástere.
- Az új szerződés által biztosított önkormányzati vagyongyarapodásnak értékarányosnak kell lennie. A **belterületi telkek értéknövekedésének ellentételezését (a közvagyon gyarapodását)** nagyságrendileg a helyben szokásos számítások alapján szeretnénk elszámolni: az eredeti telkek nagysága csökkentve leadott későbbi közút területével; a fennmaradó területre 2.500-3.000 forint/m<sup>2</sup> hozzájárulásként abban az esetben, ha a fejlesztők vállalják a közművesítés költségét.

A hozzájárulás mértékét módosíthatóan gondoljuk a területek beépítési mutatóinak módosításával, illetve önkormányzati feladatokat szolgáló létesítmények kialakításával.


- A **beépítési mutatók és teleknagyságok** tekintetében szívesen vennénk, ha a beépítési koncepció a nagy alapterületű prémium ingatlanok (villák) felé tudna elmozdulni (lehetséges megvalósulási forma: 2000 m<sup>2</sup>-es telkek, 1 lakás telkenként (nem prémium-kompatibilis az ikerházas rendezés), 15%-os beépítéssel, intim környezetet teremtve).

Így egy olyan egyedi, exkluzív ingatlanok alakíthatók ki, amelyekre a keresletet az biztosíthatja, hogy a környéken ilyen, a közterület vonatkozásában is igényesen kialakított ingatlanok nem elérhetők, ugyanakkor kevésbé terhelik a falu infrastruktúráját mint a társasházi vagy ikerházas beépítések.

Ebben a koncepcióban megjelenhetnének a **progresszív, 21. századi alternatív építészeti, épületgépészeti és környezettervezési megoldások**, amelynek eredményeképpen a fejlesztési terület Pilisborosjenő ékköve lehet, és akár a többi, jelenleg még beépítetlen fejlesztési terület tekintetében iránymutatóként szolgálhat.

- A **belterületbe vonás értéknövekményként** felajánlott ingatlanok (024/6-8) csak abban az esetben jelentik a 4,4HA belterületbe vonásának megfelelő ellenértéket, ha szintén belterületbe kerülnek. Önkormányzatként legfontosabb választási ígéretünk a

Ume!  
Danyi  
A  
520  
CSE



belterületbe vonások és így a falu népesség növekedésének megállítása, így ezen ingatlanok számunkra szántóként kerülhetnek elszámolásra.

Nyitottak vagyunk egyéb szántó területekkel való helyettesítésre, például a 027/8-ra, amely a már önkormányzati tulajdonban lévő 027/9 területtel egy egységet tudna alkotni és a későbbiekben nem lakócélu beépítésű fejlesztésnek adhatna teret.

A fenti koncepcionális gondolatok a 027 tulajdonosaival való közös egyeztetés nyomán születtek, ahol a tulajdonosok kifejezték szándékukat, hogy az Önkormányzattal egyetértésben szeretnék végigvinni a fejlesztéseket.

Önkormányzatként egyrészt köszönjük a fenti hozzáállást, másrészt nyitottak vagyunk minden partneri, a falu érdekeit szolgáló megoldás közös kidolgozására.

Fent dokumentum Pilisborosjenő önkormányzata polgármesterének és képviselőinek és érintett külső bizottsági tagjainak aktív közreműködése mellett készült.

2020.07.16.

Bubik Szabolcs és Dömötörfy Zsolt  
Pilisborosjenő Önkormányzat  
Fenntartható Fejlődés és Településfejlesztési Bizottság



*[Handwritten signatures and notes]*  
A  
Dömötörfy Zsolt  
Bubik Szabolcs



4 m

PILISBOROSJENŐI ÖKÖFALU  
POLGÁRSÁG  
Tervező  
Kövesbérc  
2019.09.10.



# KÖVESBÉRC LAKÓKERT

Pilisborosjenő - 2079-es terület

*Handwritten notes:*  
A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I  
J  
K  
L  
M  
N  
O  
P  
Q  
R  
S  
T  
U  
V  
W  
X  
Y  
Z





## KÖVESBÉRC LAKÓKERT

Pilisborosjenő  
2079-es terület

Budapest III. kerületének határában, Pilisborosjenő külső Bécsi úti lakott település részével határos a 11-es km kö magasságában található 027-es hrsz.-ú mezőgazdasági táblára tervezett 5 ha-os lakóterület.



Északi irányban a Duna Ipoly Nemzeti Parkhoz tartozó, Natura 2000-es védettség alá tartozó, tölgyesekkel borított Kövesbérc magasodik a fejlesztési terület fölé, amelyet keletről - Budapest felől - mezőgazdasági művelés alatt álló szántók, míg délről és nyugatról az elmúlt 50 évben beépített, elkülönült családi házas település rész határolnak.

A fejlesztési terület közúti kapcsolata a Bécsi úttal a Hegyalja úton és a Tücsök utcán keresztül biztosított.

A FEJLESZTÉSI TERÜLET  
BEMUTATÁSA



**1885**

Kataszteri térkép 1885-ből (Arcanum adatbázis)  
A területszerkezet - utak, telekosztás - 140 éve kialakult és alig változott.



**2013**

A 216/2013 (XII.30.) KT. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv, amely a 29/2002 (III.27.) sz. településszerkezeti terven alapult, ami 2005-2009 közötti megvalósítással és ~100 lakás megépülésével számolt.



**2018**

A 3/2018 (II.16.) önk. rendelettel elfogadott hatályos szabályozás a 2002-es és 2013-as szabályozás koncepcióját nem változtatja meg. A családi házas övezetbe tartozó ~50 telken 100, a társasházi telken ~20 lakás építését teszi lehetővé.



**A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve** szerint (a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény harmadik része: a Budapesti Agglomeráció területrendezési terve) a Kövesbérc Lakókert terület felhasználási besorolása "települési térség", azaz beépíthető.

A települési szintű és a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott védelmi kategóriák: tájvédelem, ökológiai hálózat, Natura 2000, vízvédelem, örökségvédelem (világörökség, műemlék, régészet) nem érintik a területet.

**KÖVESBÉRC  
LAKÓKERT**

**Pilisborosjenő  
2019-es terület**

**A TERÜLET MÚLTMÚLTJA ÉS  
JELENE  
#  
A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI  
KÖRNYEZET**



### A telepítési tanulmányterv célja

A Telepítési Tanulmány Terv és azon belül a Beépítési Terv célja, hogy a magasabb szintű országos és helyi építési szabályokat kiegészítse és pontosítsa.

Az épületek beépítési helyének, magasságának meghatározásával, valamint a természetes környezethez illeszkedő egységes anyag használatával elérje az épületek harmonikus tájba illesztését és minden itt lakó számára biztosítsa az ingatlanok legfőbb értékeit, a nyugodt családi házas környezetet, az örök panorámát és a házakhoz tartozó intim kertet.

### A Kövesbérc Lakókerter koncepciója

Elsődlegesen ez egy olyan ingatlan csoport, ahol a közösen használt területek és a belső ellátórendszerek kiépítéséről és fenntartásáról, valamint az egyéb közösségi szolgáltatásokról az önálló családi házas ingatlanok tulajdonosai társasházi formában, a minden érintett által aláírt társasházi szerződés alapján maguk gondoskodnak.

A gyalogos és gépjármű forgalom számára a Tücsök utcáról a Hegyalja útra felvezető magán út teremti meg a közterületi kapcsolatot, amelyre két szinten magán kézben lévő zsákutca csatlakozik.

A közműveket a határos közterületekről tervezik bevezetni. A belső gerinc hálózatokat és házi bekötéseket, valamint az utakat, a felszíni vízvezetést és a köztisztítást az ingatlan tulajdonosok saját költségükön közösen építik ki és tartják fenn.

### A fejlesztési terület tervezett szabályozása

Az LAb2 övezetre vonatkozó új szabályozási előírások a következő alapelvekre épülnek:

- a 800 m<sup>2</sup>-es építési telkekre oldalhatáros beépítéssel telepíthetők a házak, melyekben egy-egy lakás alakítható ki;
- csoportos beépítés a beépítési terv szerint arra kijelölt ingatlanokon lehetséges;
- kétszintes lakóépületek építhetők azzal a kikötéssel, hogy a Solymárvölgy felé eső telkeken a tetők magassága az utcák szintjét maximum 5 m-el haladhatja meg;
- az utcákkal határos 5 m-es zöld sávban + 5%-os beépítettséggel lehet fedett nyitott gépkocsi tárolókat építeni;
- szintén + 5% beépítésével tető és fedett terasz létesíthető;
- a magánutak 6 és 8 méter szélesek, az ingatlanok utca felőli 5 méteres sávja nem választható le kerítéssel az úttól.

Közművek tekintetében a lakókerter társasházként működik.

A vízbekötést közterületről két ponton tervezik. Az elektromos ellátás közterületről bekötött oda-vissza mérőórákról történik, melyeket napelemes rendszerek táplálnak meg. A keletkező szennyvizek kezelését négy házanként telepített egyedi,

**KÖVESBÉRC  
LAKÓKERTER**

**Píllsborosjenő  
2079-es terület**

**A FEJLESZTÉSI TERÜLET  
KONCEPCIONÁLIS ALAPVETÉSE  
\*  
TERVEZETT SZABÁLYOZÁSA**

aktív közműpótló tisztító berendezések látják el.

A tetőkre lehulló csapadékot kötelező 20 m<sup>2</sup> tető felületenként minimum 1 m<sup>3</sup> tartály kapacitással összegyűjteni és hasznosítani.

A Telepítési Tanulmányterv olyan építmény elhelyezésre és magasságra vonatkozó szabályokat ír elő, amelyek garantálják, hogy az egyes telkek beépítése ne hozzon hátrányos helyzetbe más telkeket, minden lakó egyformán élvezhesse a természetes és az épített környezet értékeit.

Az építési telkeket 750 m hosszban három 6-8 m széles közforgalom előtt elzárt magánút tárja fel, melyekhez mindkét oldalon 5-5 méter zöldsáv csatlakozik.

A zöld sávokban a beépítési tervben meghatározott helyeken maximum 40 m<sup>2</sup>-es, fedett, nyitott, kétállásos gépkocsi beállókat kell, illetve lehet elhelyezni, más építmény nem építhető. Az utca két oldalán álló lakóépületek így minimum 16 méterre lesznek egymástól, ami tágas, zöld utcaképet biztosít.

Az utak feletti telkeken földszint + egy emeletes, az alsó Solymár-völgy felé eső oldalon földszint + alagsoros házak építhetők. A tetők magassága a határos utca szintjétől az alsó telkeken az 5 m-t nem haladhatja meg.

Az oldalhatáron elhelyezett házak hátsó kertjei minimum 3 méteresek.



### Beépíthetőség

A 800 m<sup>2</sup>-es telkek beépíthetősége 20 + 10%, amelyből 10% a fedett nyitott tárolók, garázsok és fedett erkélyek és teraszok építésére szolgál.

A bruttó szintterületi mutató 30 + 10 %.

### Az épületek karaktere

Az egyedi tervezésű épületek karakterét a beépítési terv lejtőre simuló, lapos és napelemek elhelyezésére szolgáló félnyereg tetőkkel fedett, ritmusosan tagolt, de egyszerű tömeg formájú épületekkel határozza meg.

Az épületek homlokzati anyaghasználata fa vagy kőhatású speciális technológiával szerelt burkolat lehet.

A lapos tetőket a 30 cm vastag hőszigetelésre terített lépésálló EPDM gumilemezzel szigetelik, a félnyereg tetőkre a házak teljeskörű energiaellátását biztosító napelemek kerülnek.

### A gépkocsik elhelyezése

A 5 m-es zöld sávokon belül kijelölt két személygépkocsi számára helyet biztosító 40 m<sup>2</sup>-es fedett nyitott tároló helyek mellett a lejtési viszonyok lehetővé teszik fedett és nyitott beállókat, és az épületek alatti garázsok létesítését is.

**KÖVESBÉRC  
LAKÓKERT**

**Pilisborosjenő  
2079-es terület**

**A FEJLESZTÉSI TERÜLET  
KONCEPCIONÁLIS ALAPVETÉSE**

**★  
TERVEZETT SZABÁLYOZÁSA**



### Utak

A telkek közforgalom elől elzárt magán utakról közelíthetők meg. A telekcsoportot a Tücsök utcánál induló és a Hegyalja útra felvezető 8 m széles út tárja fel, melyre két 6 m széles zsákutca csatlakozik.

Az építkezések befejeztével épül ki a feljáró út végleges az építkezések idejére az utakra 25 cm útalap és 10 cm murva kerül felhordásra, majd majd az építkezések befejeztével épül ki a feljáró út végleges aszfalt, illetve a bekötő utak térkö burkolata, valamint az úttest szélén a felszíni vízvezetés folyókái.

### Vízellátás

A Tücsök utca és a Kavics utca mentén kerül kialakításra a 20 illetve az 5 m<sup>3</sup> kapacitást fogadó két vízóra akna, amelybe közös főmérőórák kerülnek elhelyezésre.

Az ingatlanok vízellátása d110-es KPE gerincvezetésekről történik, amelynek létesítésekor a lakóövezeti előírásoknak megfelelő távolságra a szükséges tűzcsapokat is kiépítik.

A fogyasztás egyedi mérését a lakásokban elhelyezett almérő órák biztosítják.

### Szennyvízkezelés

Az 50 családi házas LAB2 övezetbe tartozó telekcsoport vonatkozásában a keletkező szennyvizek tisztítását maximum négy lakásonként az utak mentén a parkosított zöld sávban vagy csoportos beépítés esetén az ingatlanon belül elhelyezett EU kompatibilis, aktív, évi 500 m<sup>3</sup> kapacitású egyedi tisztítóberendezések végzik.

A társasházak keletkező szennyvizeit d160-as KG PVC csövekkel vezetik a Tücsök utca határára tervezett befogadó aknáig, amelyről d200-as KG PVC csővel a meglévő. csatlakoznak a Tücsök utcában lévő vezetékes szennyvízhálózat aknájára.

### Elektromos ellátás

Az áramellátást közterületről bekötött központi oda-vissza mérő órákról biztosítják, amelyet 50 kW-os összteljesítményű napelemek táplálnak.

A kiépített rendszerek átlagos fogyasztást feltételezve teljeskörűen fedezik a lakások áramellátását, fűtését és hűtését, valamint a melegvíz ellátás energiaigényét is. A lakások közötti elszámolást almérők biztosítják.

Az utak megvilágítását a kötelező gépkocsi beállókon rögzített konzolokra és az utak melletti villanyoszlopokra elhelyezett led lámpákkal tervezik.

**KÖVESBÉRC  
LAKÓKERT**

**Pilisborosjenő  
2079-es terület**

**A FEJLESZTÉSI TERÜLET  
INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTÁSA**

### Csapadékvíz kezelés

A telkekről csapadékvizet az utakra kiengedni nem lehet. A tetőkre hulló csapadékot 20 m<sup>2</sup>-ként 1 m<sup>3</sup>-es esővízgyűjtő tartályokban kell felfogni és újrahasznosítani; a telkek be nem épített részeit lehetőség szerint sík teraszokkal kell kialakítani, mélypontjain szikkasztó gödröket kell létesíteni.

Az utakra kerülő csapadékvizet az út mentén kiépített gépkocsival járható folyókákban kell levezetni és azt a Tücsök utca felszíni vízelvezető rendszerére csatlakoztatni.

### Intézményellátás

A közintézmények és egyéb közszolgáltatások igénybevételére Budapesten, Pilisborosjenőn, illetve a 2 km-re található solymári Auchan áruházban van lehetőség.

### Környezeti hatások

A gyenge minőségű szántó 6-os minőségi osztályba sorolt területen, a jelenlegi kaszálóként történő hasznosítást a kertesi családi házas övezetekre jellemző háromszintes vegetáció váltja fel.

A tervezett épületek környezettudatos építési módja biztosítja, hogy az ingatlanok maguk állítsák elő az üzemeltetésükhöz szükséges energiát úgy, hogy ennek során semmilyen emissziót nem bocsátanak ki.

Fentiek együtt eredményezik, hogy a Kövesbérc Lakókert ökológiai lábnyoma a lehető legkisebb lesz és működése során környezetterheléssel nem jár.

### Közlekedési kapcsolatok

A betelepülők számára meghatározó jelentőségű Budapest megközelíthetősége. gépkocsival a főváros a 10-es számú országos főúton közelíthető meg, amelyre a fejlesztési terület alján található Tücsök utcán mindkét irányban le lehet jutni. Az Árpád híd pesti hídfőjétől induló távolsági buszok és a budai hídfőtől, a Szentlélek tértől induló fővárosi „kék” buszok egyaránt megállnak a Bécsi úton a Tücsök utcai megállóhelyen.

A Budapestre utazás alternatív lehetőségét biztosítja a Nyugati Pályaudvar és Solymár vasútállomás között gyorsvasútként 25 perc alatt – óránként kétszer, csúcsidőben háromszor – közlekedő vonat járat. A közelmúltban felújított Solymári vasút állomáson kiépített P+R parkoló XXI. századi körülményeket biztosít a vasúti tömegközlekedést igénybe vevő autós utazóközönség számára is.

A közeljövőben várhatóan elindul a Pilisborosjenő szempontjából nagy jelentőségű, országos léptékű fejlesztés, az M0 északi szektorának megépítése Budakalásztól a Bécsi útig. A Budakalászról induló 3 km-es alagút Pilisborosjenőn köt ki a Bécsi utat átívelő völgyhídra a fejlesztési területtől nyugati irányban a már lakott övezeten túl 200 m-re.



**KÖVESBÉRC  
LAKÓKERT**

**Pilisborosjenő  
2079-es terület**

**A FEJLESZTESI TERÜLET  
INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTÁSA  
\*  
KÖZLEKEDÉS ÉS KÖRNYEZET**

*Handwritten notes and signatures:*  
Dip A  
Kt  
Jm  
K  
P  
A  
Circular official stamp: PILLSBOROSJENŐ VÁROS ÖNKORMÉNYE



# KÖVESBÉRC LAKÓKERT

Pillsborosjenő  
2079-es terület

BÉÉPÍTÉSI TERV  
TEREPMETSZETTEL





### A szabályozási terv javasolt módosításának lényegi elemei

1. Az SZT LAb2-vel jelölt kertvárosias lakóövezetbe sorolja a fejlesztési terület nagy részét, a terület déli sarkán található telek a Tb1 jelű település központi övezetbe kerül.
2. Az északra eső már beépült lakóterület határán található szakadékos önkormányzati tulajdonban lévő terület közparkként kerül kialakításra.
3. Az SZT a 3320 hrsz.-ú ingatlan és környezetének rendezését is lehetővé teszi.

### A kertvárosias lakóterület előírásai a következőképpen változtatják meg a terület beépítését:

1. az LAb2 övezetben 800 m<sup>2</sup>-ként egy lakás épül, a Tb1 vegyes építési övezetben többalakos társasházak is elhelyezhetők.
2. A beépítettség 20% - nem változik - , a bruttó szintterületi mutató 50%-ról 30%-ra csökken.
3. Ugyanakkor +5%-os beépítettséggel gépkocsik beállók és további +5% beépítésével fedett teraszok is kialakíthatók.
4. A Tb1 övezetben is 100 %-ról 75%-ra csökken a szintterületi mutató, viszont kocsibeállókra +10 % és a fedett teraszokra +5% beépítést biztosít az új szabályozás.
5. Az építhető lakásszám az LAb2 övezetben 100-ról 50-re csökken, a Tb1 övezetben az építhető társasházi lakások száma 20-ról 30-ra nő.



	övezet	telek	beépítettség			épmag	zöldf.	szintter. (épületre)
			épület	láb-on álló tető (gépkocsi tároló)	fedett terasz			
meglévő	LAb-2	800	25%	5%	0	5,5m	60%	50%
tervezett		800	20%	5%	5%	5,5m	60%	30%
meglévő	Tb-1	2000	30%	0	0	7,5m	30%	100%
tervezett		1500	30%	10%	5%	7,5m	50%	75%

**KÖVESBÉRC  
LAKÓKERT**

**Pilisborosjenő  
2079-es terület**

**A HÉSZ JAVASOLT  
MÓDOSÍTÁSA**







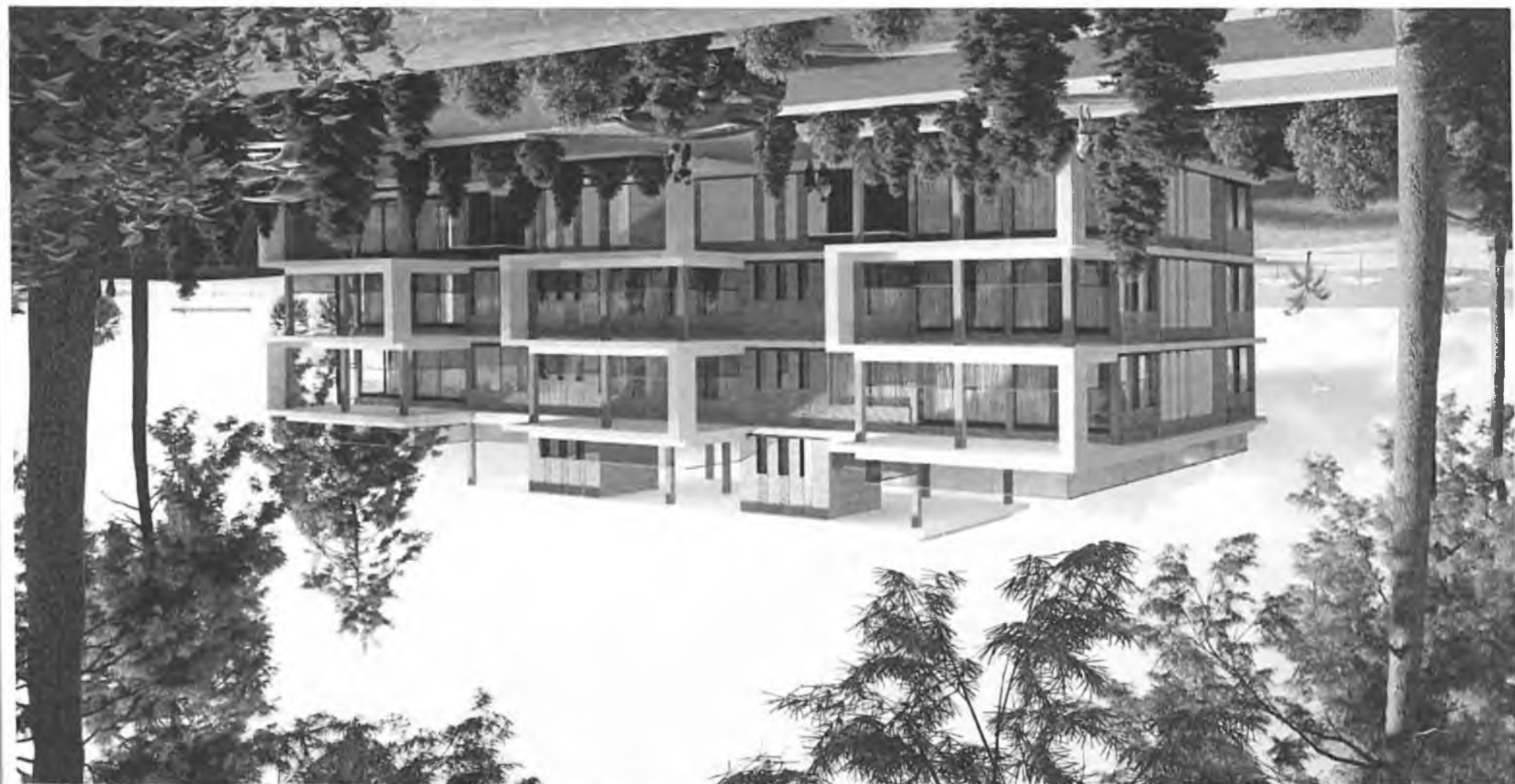


*Handwritten notes in cursive script:*  
M  
Dy  
A  
Ahu  
A  
A  
A  
A  
A



*[Handwritten signatures and initials]*  
B  
Dee  
XX  
Ch  
C  
S  
at  
J





Handwritten notes and signatures in the bottom right corner of the page, including the name 'J. S. + J. S. + J. S.' and other illegible scribbles.

**GEOFORTE 31 BT.**

1039 Budapest, Gyűru u.3. III/10.

Munka száma: 2/2019

**PILISBOROSJENŐ község**

belterület

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ-TERVEZET**

A 2043/2, 2078/1,2079, 3321-3324, 3329-3331 helyrajzi számú földrészletek telekalakításáról

Méretarány = 1:2000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Mégjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m2	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m2	AK	
	jel	műv.ága	min.o.				jel	műv.ága	min.o.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2043/2		kivett, lakóház udvar, melléképület		0.0841		2043/2		kivett, lakóház udvar, melléképület		0.1510		
2078/1		kivett, rendezetlen funkciójú épület és udvar		0.3144		2079/1		kivett, beépítetlen terület		0.4760		
			2079/2			kivett, beépítetlen terület		0.0800				
			2079/3			kivett, beépítetlen terület		0.0800				
2079		kivett, kopárság		0.0350		2079/4		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
			2079/5			kivett, beépítetlen terület		0.0800				
3321		kivett, beépítetlen terület		0.3233		2079/6		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
			2079/7			kivett, beépítetlen terület		0.0800				
3322		kivett, beépítetlen terület		0.3786		2079/8		kivett, közforgalom elől elzárt magánút		0.1127		
			2079/9			kivett, rendezetlen funkciójú épület és udvar		0.2382				
3323		kivett, beépítetlen terület		0.7730		2079/10		kivett, beépítetlen terület		0.2400		
3324		szántó	6	1.3049	23,75	2079/11		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
			2079/12				kivett, beépítetlen terület		0.0800			
3329		kivett, beépítetlen terület		0.2567		2079/13		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
			2079/14			kivett, beépítetlen terület		0.0800				
3330		kivett, beépítetlen terület		0.3702		2079/15		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
3331		kivett, beépítetlen terület		0.2759		2079/16		kivett, beépítetlen terület		0.0900		
			2079/17			kivett, beépítetlen terület		0.0900				
						2079/18		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
						2079/19		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
						2079/20		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
						2079/21		kivett, beépítetlen terület		0.2400		
						2079/22		kivett, beépítetlen terület		0.3502		
						2079/23		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
						2079/24		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
						2079/25		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
						2079/26		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
						2079/27		kivett, beépítetlen terület		0.0900		
						2079/28		kivett, közforgalom elől elzárt magánút		0.0896		
						2079/29		kivett, közforgalom elől elzárt magánút		0.1884		
						2079/30		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
						2079/31		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
						2079/32		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
						2079/33		kivett, beépítetlen terület		0.0800		
Osszesen:				4.1161	23,75					4.1161		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Budapest, 2021. július 12.

Készítő:

**Bordács Zoltán**

földmérő ig.szám: 7140/2016

Minőséget tanúsító

**Paál Tamás**

Ing.rend.min.szám:1658/2001

Kamarai szám:13-11932 GDT

**BORDÁCS ZOLTÁN**  
Földmérő

Földmérő ig. szám: 7140/2016

1039 Budapest, Gyűru u. 3. III/10.

Tel. 31-606-4250

**GEOFORTE 31 BT.**

1039 Budapest, Gyűru u. 3. III/10.

Adószám: 2531188-1-41

Cégszáma: 12010721-01517703-00100002

KftG-0020

Telefon: 31-606-4250

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2021. .... hó ..... nap

záradékoló

Ing.rend.min.szám:



Melyi közút

*[Handwritten signature]*  
 2019.04.25  
 Daj





# TELEKALAKÍTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Pilisborosjenő Község Önkormányzata** ( [redacted]

[redacted] képviseli: Tömöri Balázs János polgármester),  
továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről

**Tóth Zoltán Géza** ( [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**Magyar Ágnes**

( [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**Magyar Csabáné** (s [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**Darabos György**

(s [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**Harsányi Tamás László**

( [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**Galisz Tamás**

( [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**Dsupinné Stampf Brigitta Edit**

( [redacted]  
[redacted]  
[redacted]



Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including 'M', 'K', 'S', 'D', and 'H' with arrows pointing to specific areas.

Stampf Krisztina ( [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Bólya József ( [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Márton-Stampf Patrícia ( [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### továbbiakban Tulajdonosok,

Önkormányzat és Tulajdonosok együtt a továbbiakban Szerződő Felek között az alulírott helyen, időben és feltételekkel:

#### 1. A telekalakításban résztvevő telkek és tulajdoni viszonyaik, induló állapot:

1.1.

Pilisborosjenő belterület 2043/2. hrsz.-ú, „kivett, lakóház udvar, melléképület” megnevezésű, összesen 841 m<sup>2</sup> területű ingatlan Bólya József 1/1 arányú tulajdonát képezi.

1.2.

Pilisborosjenő belterület 2078/1. hrsz-ú, „kivett udvar és rendezetlen funkciójú épület” megnevezésű, összesen 3144 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi.

1.3.

Pilisborosjenő belterület 2079. hrsz-ú, „kivett kopárság” megnevezésű, összesen 350 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi.

1.4.

Pilisborosjenő belterület 3321. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 3233 m<sup>2</sup> területű ingatlan Tóth Zoltán Géza 4/8, Magyar Ágnes 1/8 és Magyar Csabáné 3/8 arányú tulajdonát képezi.

1.5.

Pilisborosjenő belterület 3322. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 3786 m<sup>2</sup> területű ingatlan Darabos György 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Pilisborosjenő belterület 3323. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 2730 m<sup>2</sup> területű ingatlan Tóth Zoltán Géza 4/8, Magyar Ágnes 1/8 és Magyar Csabáné 3/8 arányú tulajdonát képezi.

1.7.

Pilisborosjenő belterület 3324. hrsz-ú, „szántó” megnevezésű, 23,75 AK értékű, összesen 13049 m<sup>2</sup> területű ingatlan Harsányi Tamás László 1/2 és Galisz Tamás 1/2 arányú tulajdonát képezi.

1.8.



Handwritten signatures and initials in the bottom left corner of the page.



Pilisborosjenő belterület 3329. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 2567 m<sup>2</sup> területű ingatlan Dsupinné Stampf Brigitta Edit 1/2 és Stampf Krisztina 1/2 arányú tulajdonát képezi.

1.9.

Pilisborosjenő belterület 3330. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 3702 m<sup>2</sup> területű ingatlan Darabos György 3033/3702 és Bólya József 669/3702 arányú tulajdonát képezi.

1.10.

Pilisborosjenő belterület 3331. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, **összesen 2759 m<sup>2</sup> területű** ingatlan az **Önkormányzat 1/1** arányú tulajdonát képezi.

**Összesen: 41.161 m<sup>2</sup>**

## 2. A telekalakítás után kialakuló telkek és tulajdonviszonyok

Felek egyező akarattal kijelentik, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanaik tekintetében a GEOFORTE 31.Bt. (1039 Budapest, Gyűrű u. 3. III/10.) által készített 2./2019. munkaszámú változási vázrajz alapján telekalakítást végeznek.

A telek alakítás eredményeképpen az alábbi ingatlanok alakulnak ki:

2.1.

Pilisborosjenő belterület 2043/2. hrsz.-ú, „kivett, lakóház udvar, melléképület” megnevezésű, összesen 1510 m<sup>2</sup> területű ingatlan Bólya József 1/1 arányú tulajdonát képezi.

2.2.

Pilisborosjenő belterület 2079/1. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 4760 m<sup>2</sup> területű ingatlan Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.3.

Pilisborosjenő belterület 2079/2. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Márton Stampf Patricia 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.4.

Pilisborosjenő belterület 2079/3. hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Márton Stampf Patricia 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.5.

Pilisborosjenő belterület 2079/4. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Dsupinné Stampf Brigitta Edit 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.6.

Pilisborosjenő belterület 2079/5. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Dsupinné Stampf Brigitta Edit 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.7.

Pilisborosjenő belterület 2079/6. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Darabos György 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.8.

Pilisborosjenő belterület 2079/7. hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Darabos György 1/1 arányú tulajdonába kerül.



Handwritten signatures and initials, including 'Darabos György' and 'Stampf Patricia', along with a date '2019.02.28' and other illegible marks.

2.9.

Pilisborosjenő belterület 2079/8. hrsz.-ú, „kivett, közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű, összesen 1127 m<sup>2</sup> területű ingatlan Darabos György 1/5, Galisz Tamás 1/5, Harsányi Tamás László 1/5, Tóth Zoltán Géza 1/5 és Magyar Csabáné 1/5 arányú tulajdonába kerül.

2.10.

Pilisborosjenő belterület 2079/9. hrsz.-ú, „kivett, rendezetlen funkciójú épület és udvar” megnevezésű, összesen 2382 m<sup>2</sup> területű ingatlan Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.11.

Pilisborosjenő belterület 2079/10. hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 2400 m<sup>2</sup> területű ingatlan Darabos György 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.12.

Pilisborosjenő belterület 2079/11. hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Tóth Zoltán Géza 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.13.

Pilisborosjenő belterület 2079/12. hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Dsupinné Stampf Brigitta Edit 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.14.

Pilisborosjenő belterület 2079/13. hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Márton Stampf Patricia 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.15.

Pilisborosjenő belterület 2079/14. hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Magyar Csabáné 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.16.

Pilisborosjenő belterület 2079/15. hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Magyar Csabáné 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.17.

Pilisborosjenő belterület 2079/16. hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 900 m<sup>2</sup> területű ingatlan Magyar Csabáné 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.18.

Pilisborosjenő belterület 2079/17. hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 900 m<sup>2</sup> területű ingatlan Tóth Zoltán Géza 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.19.

Pilisborosjenő belterület 2079/18. hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Tóth Zoltán Géza 1/1 tulajdoni hányadába kerül.

2.20.

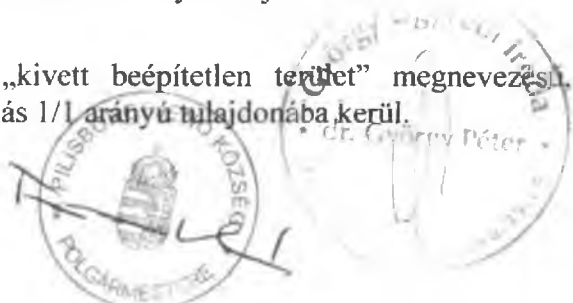
Pilisborosjenő belterület 2079/19 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Tóth Zoltán Géza 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.21.

Pilisborosjenő belterület 2079/20. hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Tóth Zoltán Géza 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.22.

Pilisborosjenő belterület 2079/21. hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 2400 m<sup>2</sup> területű ingatlan Galisz Tamás 1/1 arányú tulajdonába kerül.



2.23.

Pilisborosjenő belterület 2079/22. hrsz.-ú. „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 3502 m<sup>2</sup> területű ingatlan Galisz Tamás 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.24.

Pilisborosjenő belterület 2079/23. hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Harsányi Tamás László 1/1 tulajdoni hányadába kerül.

2.25.

Pilisborosjenő belterület 2079/24 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Harsányi Tamás László 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.26.

Pilisborosjenő belterület 2079/25 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Harsányi Tamás László 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.27.

Pilisborosjenő belterület 2079/26 hrsz.-ú, „kivett közforgalom alól kivett magánút” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Harsányi Tamás László 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.28.

Pilisborosjenő belterület 2079/27 hrsz.-ú, „kivett közforgalom alól kivett magánút” megnevezésű, összesen 900 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Harsányi Tamás László 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.29.

Pilisborosjenő belterület 2079/28. hrsz.-ú, „közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű, összesen 896 m<sup>2</sup> területű ingatlan Darabos György 1/5, Galisz Tamás 1/5, Harsányi Tamás László 1/5, Tóth Zoltán Géza 1/5 és Magyar Csabáné 1/5 arányú tulajdonába kerül.

2.30.

Pilisborosjenő belterület 2079/29. hrsz.-ú, „közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű, összesen 1884 m<sup>2</sup> területű ingatlan Darabos György 1/5, Galisz Tamás 1/5, Harsányi Tamás László 1/5, Tóth Zoltán Géza 1/5 és Magyar Csabáné 1/5 arányú tulajdonába kerül.

2.31.

Pilisborosjenő belterület 2079/30 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Galisz Tamás 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.32.

Pilisborosjenő belterület 2079/31 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Galisz Tamás 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.33.

Pilisborosjenő belterület 2079/32 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan Magyar Ágnes 1/1 arányú tulajdonába kerül.

2.34.

Pilisborosjenő belterület 2079/33 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 800 m<sup>2</sup> területű ingatlan az Magyar Ágnes 1/1 arányú tulajdonába kerül.

Összesen: 41.161 m<sup>2</sup>



### 3. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés:

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az újonnan kialakuló, a **2.1.-től 2.34.-ig** meghatározott pontokban részletesen körülírt ingatlanok vonatkozásában az ott leírtak szerint, továbbá a jelen szerződés részét képező változási vázrajz alapján az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjoguk és a változások telekalakítás jogcímén (az eredeti jogcím és bejegyzési határozatszám meghagyása és feltüntetése mellett) bejegyzésre kerüljön.

### 4. Településrendezési Szerződés tényének feltüntetése az ingatlan-nyilvántartásban

Szerződő Felek hozzájárulnak, hogy a Településrendezési Szerződés ténye a kialakuló beépítetlen területek tulajdoni lapjára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

### 5. A Felek nyilatkozatai:

5.1.

Szerződő felek kijelentik, hogy megállapodásuknak megfelelően a fenti ingatlanok kialakítása során egyik felet sem illeti meg többlet tulajdon vagy többlet érték, a fenti megosztást egymás irányában értékarányosnak tekintik, ezért egymás irányában semmiféle különbség megtérítésének vagy értékkiegyenlítésnek nincs helye.

5.2.

Tulajdonosok kijelentik, hogy magyar állampolgárok, elidegenítési és szerzési joguk teljes, a szerződés megkötéséhez harmadik személy hozzájárulása vagy engedélye nem szükséges, így ezen jogügylet megkötésének jogszabályi akadálya nincs.

5.3.

Pilisborosjenő Község Önkormányzata a képviseletében eljáró Tömöri Balázs polgármester útján kijelenti, hogy a hatályos magyar jogszabályok szerint jogképességgel bíró, jogi személynek minősülő önkormányzat, amely a képviselőjén keresztül jogosult ezen jogügylet megkötésére. Tömöri Balázs polgármester kijelenti, hogy rendelkezik felhatalmazással jelen szerződés aláírására.

### 6. Költségviselés

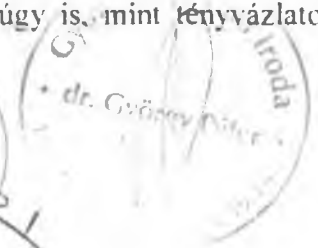
Jelen szerződéssel felmerülő költségeket az Önkormányzat viseli, mivel a Tulajdonosok előre befizették a telekalakítás költségeit.

### 7. Melléklet

Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a GEOFORTE 31. Bt. (1039 Budapest, Gyűrű u. 3. III/10.) által készített 2/2019. munkaszámú változási vázrajz.

8. Szerződő felek ezen szerződés megszerkesztésével megbízzák és a földhivatali eljárásban történő képviselettel meghatalmazzák

Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől az ügymenetről és a hatályos jogszabályok rendelkezéseiről (különösképpen az, illeték tv., Szja tv., Ptk, ingatlan-nyilvántartási eljárás tv.) kioktatást kaptak, melyet tudomásul vettek, így jelen szerződést úgy is, mint tényvázlatot aláírták.



Felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Pilisborosjenő, 2021. 12.16.



Tóth Zoltán Géza

Magyar Ágnes

Magyar Csabáné

Darabos György

Harsányi Tamás László

Galisz Tamás

Dsupinné Stampf Brigitta

Stampf Krisztina

Bólya József

Márton-Stampf Patrícia



Ellenjegyzem:

Pilisborosjenő, 2021. 12.16.

dr. György Péter ügyvéd (György Ügyvédi Iroda, 1136 Budapest, Pannónia utca 19. ¼ tel: +36-30-9767691, drgyorgy@andpartners.hu, KASZ: 36060997)

Pilisborosjenő, 2021. 12.16.







# Á R A J Á N L A T

## I. LÜTEM

Az alábbi árajánlatot tesszük a pilisborosjenői kölerület 027/1, 027/2, 027/3 hrsz-ú földrészletek földmérési munkáira vonatkozóan:

- a fent említett területen tekvéshatár-átvázolási vázrajz és munkarész készítése, ami magában foglalja a műszaki munkarészek elkészítését, földhivatali záradékoltatását.

A fenti feladatok elvégzését vállaljuk:

A fekvéshatár-átvázolási vázrajz és munkarész készítését **24.000 Ft.** / földrészlet munkadíjért. A 3 darab földrészletet alapul véve **72.000 Ft.** azaz hetvenkettőezer forint munkadíjért.

### További költségek:

**A záradékolási eljárásához:**

Földhivatalnak fizetendő adatszolgáltatás és vizsgálat díja: **12.000 Ft.**

**Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez:**

3 db földrészlet esetében az eljárási díj: (3x6.600 Ft.) **19.800 Ft.**

### Földvédelmi járulékok:

027/1 hrsz 175.700 Ft.

027/2 hrsz 235.900 Ft.

027/3 hrsz 163.450 Ft.

## II. LÜTEM

Az alábbi árajánlatot tesszük a pilisborosjenői belterület 2043/2, 2078/1, 2079, 3321, 3322, 3323, 3324, 3329, 3330, 3331 hrsz-ú földrészletek földmérési munkáira vonatkozóan.

- a fent említett területen telekesoport újraosztási vázrajz és munkarész készítése, ami magában foglalja a műszaki munkarészek elkészítését, földhivatali záradékoltatását, valamint az így kialakult új földrészletek birtokhatárpontjainak helyszíni kitézését.

A fenti feladatok elvégzését vállaljuk:

A telekalakítási vázrajz és munkarész készítését **22.000 Ft.** / földrészlet munkadíjért. A 32 darab kialakuló földrészletet alapul véve **704.000 Ft.** azaz hétszáznégyezer forint munkadíjért.

### További költségek:

**A záradékolási eljárásához:**

Földhivatalnak fizetendő adatszolgáltatás és vizsgálat díja: **33.000 Ft**

**A telekalakítási eljárásához:**

Földhivatalnak fizetendő telekalakítási eljárási díj 32 db kialakuló földrészlet esetén **173.500 Ft**

**Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez:**

32 db földrészlet esetében az eljárási díj: (32x6.600 Ft.) **211.200 Ft.**

Handwritten signatures and a circular official stamp of the Pilisborosjenői Községi Önkormányzat (Municipal Government) are visible at the bottom of the page.

## HLÜTEM

Az alábbi árajánlatot tesszük a pilisborosjenői külterület 027/8 hrsz-ú földrészlet földmérési munkáira vonatkozóan:

- a fent említett területen fekvéshatárváltozási vázrajz és munkarész készítése, ami magában foglalja a muszaki munkarészek elkészítését, földhivatali záradékolatását.

A lenti feladatok elvégzését vállaljuk:

A fekvéshatárváltozási vázrajz és munkarész készítését 50.000 Ft. / földrészlet munkadíjért. Az 1 darab földrészletet alapul véve 50.000 Ft. azaz ötvenezer forint munkadíjért

### További költségek:

A záradékolási eljáráshoz:

Földhivatalnak fizetendő adatszolgáltatás és vizsgálat díja 6.000 Ft.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez:


1 db földrészlet esetében az eljárási díj:(1x6 600 Ft.) 6.600 Ft.

Földvédelmi járulék:

027/8 hrsz 859.250 Ft.

Budapest, 2021. január 29.

**BORDÁCS ZOLTÁN**  
Földmérő  
Földmérő # 12486 1145/2016  
139 Budapest, Orsós u. 3. 10/13  
Tel: 33 456 4250

  
Bordács Zoltán  
földmérő

**GEOPORT 31 07**  
Földmérési és Földrajzi Szolgálat  
1139 Budapest, Orsós u. 3. 10/13  
Tel: 33 456 4250

Am

## Egységesített árajánlat

I. Ütem	027/1-3	Föld-részlet	egységár	összesen	II. Ütem	2043/2, 2078/1, 2079, 3321, 3322, 3323, 3324, 3329, 3330, 3331	Föld-részlet	egységár	összesen	III. Ütem	027/8	Föld-részlet	egységár	összesen			
	Fekvéshatárváltozási vázrajz és munkarész	3 db	24 000 Ft	72 000 Ft		Fekvéshatárváltozási vázrajz és munkarész	32 db	22 000 Ft	704 000 Ft		Fekvéshatárváltozási vázrajz és munkarész	1 db	50 000 Ft	50 000 Ft			
	Záradékolás hoz földhivatali adatszolgáltatás díja		12 000 Ft	12 000 Ft		Záradékoláshoz földhivatali adatszolgáltatás díja	32 db	1 031 Ft	32 992 Ft		Záradékoláshoz földhivatali adatszolgáltatás díja	1 db	6 000 Ft	6 000 Ft			
	Ingyan-nyilvántartási eljárási díj	3 db	6 600 Ft	19 800 Ft		Telekalakítási eljárási díj	32 db	5 421 Ft	173 472 Ft		Telekalakítási eljárási díj	1 db	0 Ft	0 Ft			
	Földvédelmi járulék	027/1		175 700 Ft		Ingatlan-nyilvántartási eljárási díj	32 db	6 600 Ft	211 200 Ft		Ingatlan-nyilvántartási eljárási díj	1 db	6 600 Ft	6 600 Ft			
		027/2		235 900 Ft											Földvédelmi járulék	027/8	859 250 Ft
		027/3		163 450 Ft													
<b>I. Ütem összesen</b>				<b>678 850 Ft</b>	<b>II. Ütem összesen</b>				<b>1 121 664 Ft</b>	<b>III. Ütem összesen</b>				<b>921 850 Ft</b>			

Budapest, 2021. január 29.

**BORDÁCS ZOLTÁN**  
Földmérő  
Földmérő azonosító száma: 7140/2016  
1039 Budapest Győrúti út 2. III/10.  
Tel: 30 609 4250

2  
Bordács Zoltán  
földmérő

GÉPÍRÁST 31 FT  
1000 Budapest Győrúti út 2. III/10.  
Tel: 30 609 4250  
www.bordacs.com



D. J. J. J.