

PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:

Aljegyző

A határozati javaslat elfogadásához

minősített többség szükséges!

ELŐTERJESZTÉS

a Béke utca 21-23. szám alatti ingatlanok telekalakításával kapcsolatos településrendezési szerződésről

(Készült: a Képviselő-testület 2023. június 20-i rendkívüli ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

A Béke utca 21-23. szám alatti ingatlanok telekalakításával kapcsolatban a HÉSZ alapján településrendezési szerződés megkötése szükséges.

A döntés pénzügyi kihatása: nincs, az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeit az ingatlan-tulajdonosok viselik.

Részletes kifejtés:

A Béke utca 21-23. szám alatti ingatlanok tulajdonosai úgy kívánják az ingatlanokat újra osztani, hogy az eddig az utca tengelyére merőleges hosszú és keskeny telkek helyett az utca fronttal közel azonos szélességű telkek jönnék létre egymás mögött és a két hátsó telek közforgalom elől elzárt magánúttal kapcsolódna a Béke utcához.

A telekalakítást a Buzás Balázs 2000 Szentendre, Csóka utca 126. székhelyű földmérő által 23710 munkaszámom készített, a Pest Vármegyei Kormányhivatal által 2022. december 19-én 666139/2022 számon záradékolt, E-10/2022. számon előzetes nyilvántartásba vett változási vázrajz ábrázolja, mely az előterjesztés 1. melléklete.

Pest Vármegyei Kormányhivatal 2023. április 24-én kelt, 885032-5/2023. számú határozatával a telekalakítást engedélyezte.

A Képviselő-testület 4/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (a továbbiakban: HÉSZ) 12. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. § (3) bekezdés alapján a 152/1 hrsz-ú, kivett, közforgalom elől elzárt magánút (a továbbiakban: magánút) kialakításának jogszabályi akadálya nincs. A HÉSZ 12. § (2) bekezdés alapján a magánút közterülethez történő csatlakozásának módjáról a telekalakítást megelőzően településrendezési szerződést kell kötni az Önkormányzattal, amelyben a magánút működtetéséről is rendelkezni kell. A HÉSZ 17. § (6) bekezdés szerint:

Az Lf-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 720 m²;
- b) a telek legkisebb szélessége: 14 méter;
- c) a beépítési mód: oldalhatáronálló;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 méter;
- f) a közműellátás mértéke és módja: részleges;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.

A településrendezési szerződés tervezete az előterjesztés 2. melléklete

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Béke utca 21-23. szám alatti ingatlanok telekalakításával kapcsolatos településrendezési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal, és felkéri a Polgármestert a szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért közvetlenül felelős: Aljegyző

Szentendre, 2023. június 13.

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2023. június 13.



Tóth Attila
polgármester



dr. Schramm Gábor
jegyző

A döntésnek nincs a költségvetésre hatása.
Szentendre, 2023. június 13.



Novák Andrea
Pénzügyi Iroda vezetője

Előkészítette:



dr. Bartha Enikő
aljegyző

Buzás Balázs2000 Szentendre, Csóka utca 126.
+36 70 509 4484munkaszám: **23710**

CÍMKOORDINÁTÁK:

Hrsz.	Psz.	Y	X
152/2	1	645433	264432
	2	645420	264422
152/3	1	645423	264393
152/4	1	645410	264362

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**151/3, 151/4, 152 helyrajzi
számú földrészletek újraosztásáról**

M= 1:1000

Pilisszentlászló

belterület

adatszolg. ikt.szám:

2-1821/2022

E-10/2022

Az újraosztás akaratunknak megfelelően
történt:Szentendre, 2022. október 1.
Buzás Balázs
földmérő mérnök
IRM: 2193/2011
MMK:13-14291 GD-T
+36 70 5094484készítő földmérő / minőséget tanúsító
Buzás Balázs
földm.ig.sz.: 7260
irm.: 2193/2011A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2022 DEC 19

Szentendre, 2022. hó nap

P. H.

záradékoló

Ing.rend.min.szám:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
HRSZ	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. m ²	AK	HRSZ	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága					jel	műv. ága					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
151/3	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1300	-	152/1	-	kivett, közforgalom elől elzárt magánút	-	0.0393	-	Vezetékjog 2 m ² -re (VMB-121/2009) Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 37613/2010.07.21 Duna-Ipoly Nemzeti Park 30037/8/1997 1998.01.14	
151/4	-	kivett, lakóház, udvar	-	0.0629	-	152/2	-	kivett, lakóház, udvar	-	0.0758	-	Vezetékjog 31 m ² -re (VMB-121/2009) Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 37613/2010.07.21 Terheli a 152/3 hrsz-ot illető elektromos vezeték szolg. jog 30 m ² nagyságú területére. Terheli a 152/3 hrsz-ot illető vízvezetési szolg. jog 30 m ² nagyságú területére. Duna-Ipoly Nemzeti Park 30037/8/1997 1998.01.14	
152	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1081	-	152/3	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0848	-	Illetli a 152/2 hrsz-ot terhelő elektromos vezeték szolg. jog 30 m ² nagyságú területére. Illetli a 152/2 hrsz-ot terhelő vízvezetési szolg. jog az 30 m ² nagyságú területére. Duna-Ipoly Nemzeti Park 30037/8/1997 1998.01.14	
						152/4	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1011	-	Duna-Ipoly Nemzeti Park 30037/8/1997 1998.01.14	
Összesen:				0.3010	-					0.3010	-		

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött

egyrésről

Név: Pilisszentlászló Község Önkormányzata

Székhely: 2009 Pilisszentlászló, Szabadság tér 1.

Adószám: 15731034-1-13

KSH statisztikai számjel: 15731034-8411-321-13

Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731036

Pénzforgalmi számlaszám: 11742087-15393733

Képviseli: Tóth Attila polgármester

a továbbiakban: Önkormányzat

másrészről

név: Dombai Nándor Árpád, születési név: Dombai Nándor Árpád, születési hely:, születési idő:,
édesanyja születési neve: ..., személyi azonosítója: ..., személyazonosító igazolvány azonosítója:,
adóazonosító jele:, alatti lakos

és Dombai Nándor Árpádné születési név:, születési hely:, születési idő:, édesanyja születési
neve:, személyi azonosítója: ..., személyazonosító igazolvány azonosítója:, adóazonosító jele:
..... alatti lakos

Kristóf Anikó Zsuzsanna, születési neve:, születési hely:, születési ideje:, anyja neve:,
személyi azonosítója:, adóazonosítója:, lakóhelye:

....., születési neve:, születési hely:, születési ideje:, anyja neve:, személyi azonosítója:,
személyazonosító igazolvány azonosítója: ... adóazonosítója:, lakóhelye:

és Divényi-Nagel Judit születési neve:, születési hely: ... születési ideje:, anyja neve:,
személyazonosító igazolvány azonosítója:, személyi azonosítója:,
adóazonosítója:, lakóhelye:

között az alábbi feltételekkel.

1. Pilisszentlászló Község Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában áll a Pilisszentlászló belterület 96 helyrajzi szám alatti ingatlan, mely Pilisszentlászlón a Béke utca.
2. Dombai Nándor Árpád és Dombai Nándor Árpádné 1/2-1/2 arányú tulajdonosai a Pilisszentlászló belterület 151/3 helyrajzi szám alatti ingatlanok, mely Pilisszentlászlón a Béke utca 23. szám alatt található.
3. Kristóf Anikó Zsuzsanna 1/1 arányú tulajdonában áll a Pilisszentlászló belterület 151/4 helyrajzi szám alatti, 2009 Pilisszentlászló Béke u. 23. cím alatti ingatlan.
4. Divényi András Gábor és Divényi-Nagel Judit 1/2-1/2 arányú tulajdonosai a Pilisszentlászló belterület 152 helyrajzi szám alatti ingatlanok, mely Pilisszentlászlón a Béke utca 21. szám alatt található.
5. A 2-4. pont szerinti ingatlanok tulajdonosai ezen ingatlanokat, mint telekcsoporthoz úgy kívánják újraosztani, hogy az azokról a jelen szerződés 1. melléklete szerinti változási vázrajz szerint kialakuló 152/2 hrsz-ú ingatlan Kristóf Anikó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát fogja képezni, a 152/3 hrsz-ú ingatlan Dombai Nándor Árpád és Dombai Nándor Árpádné 1/2-1/2 arányú tulajdonát fogja képezni, a 152/4 hrsz-ú ingatlan Divényi András Gábor és Divényi-Nagel Judit 1/2 -1/2 arányú tulajdonát fogja képezni, a 152/1 hrsz-ú ingatlan Dombai Nándor Árpád és Dombai Nándor Árpádné és Divényi András Gábor és Divényi-Nagel Judit személyenként 1/4-1/4 arányú tulajdonát fogja képezni, ennek érdekében felek telekalakítási engedélyezési eljárást kívánnak indítani.
6. Felek megállapítják, hogy Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2022. (III. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 12. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. § (3) bekezdés alapján a 152/1 hrsz-ú ingatlan kialakításának jogszabályi akadálya nincs.
7. A HÉSZ 12. § (2) bekezdés alapján a 152/1 hrsz-ú ingatlan, mint magánút telkének közterülethez történő csatlakozásának módjáról a telekalakítást megelőzően településrendezési

- szereződést kell kötni Pilisszentlászló Község Önkormányzatával, amelyben a magánút működtetéséről is rendelkezni kell.
8. Felek a 7. pont szerinti kötelezettségüknek a jelen településrendezési szereződésel kívánnak eleget tenni.
 9. A 2-4. pont szerinti ingatlanok tulajdonosai a HÉSZ 12. § (3) bekezdés szerinti feltétel betartására kötelezettséget vállalnak, miszerint a magánutat úgy kell kialakítani, hogy a gépjárműforgalomra szolgáló burkolat szegélye a szomszédos telken álló épület homlokzatától minimum 1 méterre legyen.
 10. A 2-4. pont szerinti ingatlanok tulajdonosai a HÉSZ 17. § (6) bekezdésében foglaltak betartására kötelezettséget vállalnak, miszerint:
Az Lf-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
 - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 720 m²;
 - b) a telek legkisebb szélessége: 14 méter;
 - c) a beépítési mód: oldalhatáronálló;
 - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
 - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 méter;
 - f) a közműellátás mértéke és módja: részleges;
 - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
 11. Dombai Nándor Árpád és Dombai Nándor Árpádné és Divényi András Gábor és Divényi-Nagel Judit egyetemleges kötelezettséget vállalnak a telekalakítás eredményeként kialakuló pilisszentlászlói 152/1 hrsz-ú ingatlan, mint magánút (a továbbiakban: magánút) működtetésére, saját költségükön történő jó karban tartására, síkosság mentesítésére, zúzott kővel, vagy egyéb megfelelő műszaki megoldással történő stabilizálására és annak folyamatos fenntartására, a magánútra hullott csapadék Béke utcára ömlésének megakadályozására, a magánútra hullott csapadék ingatlanon belüli elvezetésére, illetőleg elszikkasztására, a magánútról a Béke utcára kerülő zúzottkő, sár, vagy egyéb szennyeződés haladéktalan eltávolítására, továbbá arra, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén ezen kötelezettségük átvállalását és teljesítését az új tulajdonosok számára is kötelezővé teszik.
 12. **Felek közösen kérik a 11. pont szerinti kötelezettségek teljesítésének biztosítása érdekében a településrendezési kötelezettség tényének feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásba a telekalakítás eredményeként kialakuló pilisszentlászlói 152/1 hrsz-ú ingatlanra és ahhoz a jelen szereződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.**
 13. Felek, illetőleg képviselőik egybehangzóan kijelentik, hogy valamennyien nagykorú magyar állampolgárok, és teljes cselekvőképességgel rendelkeznek.
 14. Jelen szereződés kizárólag felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatával, írásban módosítható.
 15. Jelen szereződés aláírásával a felek között a jelen szereződésbe foglaltak vonatkozásában esetlegesen korábban létrejött minden írásban és szóban megkötött megállapodás hatályát veszti.
 16. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szereződés bármelyik rendelkezése érvénytelen vagy jogi úton nem érvényesíthető, vagy valamely illetékes hatóság megállapítja annak érvénytelenségét vagy jogi úton való érvényesíthetőségének hiányát, az nem érinti a jelen szereződés többi rendelkezésének érvényességét és kikényszeríthetőségét.
 17. A 2-4. pont szerinti ingatlanok tulajdonosai viselik a jelen szereződésel kapcsolatos költségeket, így különösen az ingatlan-nyilvántartási és ügyvédi költségeket.
 18. Felek jelen szereződésbe foglaltan megbízzák dr. Dóka Zsolt ügyvédet (székhely: 2000 Szentendre, Széchenyi István tér 35. I. emelet 6, nyilvántartva a Pest Megyei Ügyvédi Kamaránál KASZ: 36075110 azonosítóval) a jelen szereződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a képviselőjükkel. Ellenjegyző ügyvéd a megbízást jelen szereződés ellenjegyzésével elfogadja, jelen szereződés egyúttal az ügyvédi megbízás alapjául szolgáló tényvázlatnak is minősül, tekintettel arra, hogy Feleknek a szereződés tartalmára vonatkozó elvárásait szándékaiknak megfelelően, pontosan tartalmazza.
 19. Felek kijelentik, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről az ellenjegyző ügyvédtől megfelelő tájékoztatást kaptak.

20. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § (1)-(1d) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli adataik vonatkozásában. Felek adatai a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása, valamint a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerből lekért adatok alapján kerülnek rögzítésre. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben, illetőleg a jelen szerződésben rögzített jogi személy nevében járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek ellenjegyző ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy ellenjegyző ügyvéd adataikat a megbízás teljesítéséhez és a jogszabályi, valamint az ügyvédi kamarai szabályzatok előírásai szerint kezelje. Felek adatait ellenjegyző ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény és az egyéb jogszabályok rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó ügyvédi megbízás és a Pmt-ben és az egyéb jogszabályokban és ügyvédi kamarai szabályzatokban foglalt kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.
21. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a Magyarországon hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
22. Jelen szerződés 11 db eredeti példányban készült és 3 sorszámozott oldalból áll.
23. Jelen szerződést a Polgármester Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testülete ... számú határozata alapján köti meg.
24. Jelen szerződést Felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt kölcsönös elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Pilisszentlászló, 2023. ...

Tóth Attila
polgármester
Pilisszentlászló Község
Önkormányzata

Dombai Nándor Árpád

Dombai Nándor Árpádné

Kristóf Anikó

Divényi András Gábor

Divényi-Nagel Judit

Szerkesztettem és ellenjegyzem.

Pilisszentlászló, 2023. ...

dr. Dóka Zsolt ügyvéd
2000 Szentendre, Széchenyi István tér 35. I. emelet 6.
Pest Megyei Ügyvédi Kamara
KASZ: 36075110