

Jegyzőkönyv

Készült: 2026. április 9-én Ostoros Községi Önkormányzat Képviselő-testületének rendkívüli
ülésétől

Határozat száma	Tárgy
31/2026. (IV.9.)	Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő 212/3. hrsz.-ú kivett közterület partfalkárosodás helyreállítási munkálatai az Ostoros, Arany János utca 23. (243. hrsz.) számú ingatlan mögött vis maior pályázat benyújtására – EBR 679 085
Rendelet száma	

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2026. április 9-én Ostoros Községi Önkormányzat Képviselő-testületének rendkívüli üléséről.

Az ülés helye: Ostorosi Közös Önkormányzati Hivatal – tanácsterem (3326 Ostoros, Hősök tere 4.)

Jelen vannak:

Böjt László polgármester
Hegyi István képviselő
Rétiné Godó Alíz képviselő
Kakuk Tibor képviselő
Visnyovszky Barbara képviselő

Távol maradt:

Dr. Darvai László képviselő, alpolgármester
Zsebéné dr. Dobó Marianna képviselő

Tanácskozási joggal jelen vannak:

dr. Andrászkó Dénes jegyző, jegyzőkönyvvezető

Böjt László polgármester köszöntötte az ülés valamennyi résztvevőjét. Megállapította, hogy az ülés határozatképes, majd javasolta, hogy a meghívóban közölt napirendet tárgyalják meg. Egyéb javaslat nem lévén Böjt László polgármester kérte a napirendi pont elfogadását.

Szavazás

A Képviselő-testület (5:0:0) arányban határozathozatal nélkül elfogadta az alábbi nyílt ülés napirendjét:

- 1.) *Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő 212/3. hrsz.-ú kivett közterület partfalkárosodás helyreállítási munkálatai az Ostoros, Arany János utca 23. (243. hrsz.) számú ingatlan mögött vis maior pályázat benyújtására*

1. Napirendi Pont

Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő 212/3. hrsz.-ú kivett közterület partfalkárosodás helyreállítási munkálatai az Ostoros, Arany János utca 23. (243. hrsz.) számú ingatlan mögött vis maior pályázat benyújtására

Böjt László polgármester előadta, hogy az előterjesztés tervezetét valamennyi képviselő megkapta. Ez a pályázat is a Honvéd utca – Arany János utca feletti közterületi részt érinti. Az Arany János utca 23. számú ingatlan mögött lévő önkormányzat tulajdonában álló 212/3. hrsz.-ú közterületen partfalkárosodás történt. Már korábban is volt omlás, de az idei tavaszi esőzések tovább rontottak a helyzeten. A helyreállítási munkálatokat kizárólag vis maior pályázat keretében tudjuk elvégeztetni. Először a Magyar Államkincstár, a Kormányhivatal és a Katasztrófavédelmi Igazgatóság jött ki megtekinteni a helyszínt, majd a Minisztérium Partfal Bizottsága.

A területi államigazgatási szervek álláspontja szerint az omlás nem tekinthető vis maior helyzetnek, azonban ezt a Partfal Bizottság felülbírálta, így nincs akadálya a pályázat benyújtásának.

A pályázati összeget alátámasztó dokumentum díját- a korábbi pályázatokkal megegyező módon – csak akkor kell kifizetnünk a tervezőnek, amennyiben a Minisztérium támogatja a megvalósítást. Kérdés, észrevétel, egyéb javaslat nem lévén, szavazást rendelt el.

Szavazás

A képviselő-testület (5:0:0) arányban, egyhangúlag meghozta az alábbi határozatot:

31/2026. (IV.9.) számú Képviselő-testületi határozat

Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő 212/3. hrsz.-ú kivett közterület partfalkárosodás helyreállítási munkálatai az Ostoros, Arany János utca 23. (243. hrsz.) számú ingatlan mögött vis maior pályázat benyújtására – EBR 679 085

A Képviselő-testület a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza. A Képviselő-testület vis maior támogatás címen pályázatot nyújt be a Belügyminisztériumhoz.

A káresemény megnevezése: az önkormányzat tulajdonában lévő 212/3. hrsz.-ú kivett közterület partfalkárosodása az Ostoros, Arany János utca 23. számú ingatlan mögött (Hirtelen nagy mennyiségű tufakövek szakadtak le a partfalból, ezáltal veszélyeztetve az ott élők biztonságát, s további omlások várhatóak.)

A partfalkárosodás helyreállítási munkáinak vis maior pályázatához, a káresemény forrásösszetétele:

adatok Ft-ban

Megnevezés	2026. év	%
Saját Forrás	1.469.733,- Ft	5 %
Biztosító kártérítése	0,- Ft	0 %
Egyéb forrás	0,- Ft	0 %
Vis maior igény	27.924.925,- Ft	95 %
Források összesen	29.394.658,- Ft	100 %

- A károk helyreállításának (költségvetés alapján) tervezett összköltsége 29.394.658-Ft, melynek fedezetét az önkormányzat részben tudja biztosítani.
- A testület nyilatkozik arról, hogy a káreseménnyel érintett vagyonelem a tulajdonát képezi.

Igénylésazonosító: 679 085

- A 212/3. hrsz.-ú kivett közterülettel határos ingatlanon élők testi épségét veszélyezteteti a partfalkárosodás.
- A bekövetkezett káreseménnyel kapcsolatban az Önkormányzat biztosítással nem rendelkezik.
- Az adott káreseményre biztosítási összeget nem igényelt.
- Vis maior támogatás elnyerése esetén az önerő biztosításával vállalja a károsodott ingatlannak a költséghatékonyság és a megvalósíthatóság szempontjaira tekintettel történő helyreállítását.
- Az önkormányzat más – a tulajdonban lévő – vagyontárggyal a feladatát nem tudja ellátni.
- A testület a saját forrás összegét ezen határozatában biztosítja, a 2026. évi költségvetési tartalékkerete terhére. A testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtására.

Határidő: azonnal.

Felelős: polgármester

Böjt László polgármester tájékoztatja még a jelenlévőket, hogy a korábbi vis maior pályázatok kivitelezési munkálatai folyamatban vannak, a közbeszerzési eljárásban meghatározott időpontokat a vállalkozás előre láthatólag tartani tudja. Több napirendi pont nem lévén megköszönte a munkát és az ülést bezárta.

K.m.f.


Böjt László
polgármester




dr. András Dénes
jegyző

Jelenléti ív

Készült: 2026. április 9-én Ostoros Községi Önkormányzat Képviselő-testületének rendkívüli üléséről

Név:

Aláírás:

Dr. Darvai László

Hegyi István

Kakuk Tibor

Rétiné Godó Alíz

Visnyovszky Barbara

Zsebéné dr. Dobó Marianna

Böjt László polgármester:

dr. Andrásró Dénes jegyző:

Meghívottak:

.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....



OSTOROS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

Polgármesterétől

3326 Ostoros, Hősök tere 4.

36/356-010 – polgarmester@ostorosionkormanyzat.t-online.hu

MEGHÍVÓ

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 45. §-a alapján biztosított jogkörömben eljárva Ostoros Községi Önkormányzat Képviselő-testületének rendkívüli ülését összehívom.

2026. április 9-én (csütörtökön) de. 8 órára.

Helye: Ostorosi Közös Önkormányzati Hivatal (3326 Ostoros, Hősök tere 4.)

Tárgyalandó Napirend:

- 1.) Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő 212/3. hrsz-ú, kivett közterület partfalkárosodás helyreállítási munkálatai az Ostoros, Arany János utca 23. (243. hrsz) számú ingatlan mögött vis maior pályázat benyújtására – EBR 679 085

Előadó: Polgármester

Előterjesztés módja: írásban

Ostoros, 2026. április 7.

Tisztelettel:

Böjt László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

/2026. (IV.9.) számú Képviselő-testületi határozat

Tárgy: Javaslát az önkormányzat tulajdonában lévő 212/3. hrsz.-ú kivett közterület partfalkárosodás helyreállítási munkálatai az Ostoros, Arany János utca 23. (243. hrsz.) számú ingatlan mögött vis maior pályázat benyújtására – EBR 679 085

A Képviselő-testület a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza. A Képviselő-testület vis maior támogatás címen pályázatot nyújt be a Belügyminisztériumhoz.

A káresemény megnevezése: az önkormányzat tulajdonában lévő 212/3. hrsz.-ú kivett közterület partfalkárosodása az Ostoros, Arany János utca 23. számú ingatlan mögött (Hirtelen nagy mennyiségű tufakövek szakadtak le a partfalból, ezáltal veszélyeztetve az ott élők biztonságát, s további omlások várhatóak.)

A partfalkárosodás helyreállítási munkáinak vis maior pályázatához, **a káresemény forrásösszetétele:**

adatok Ft-ban

Megnevezés	2026. év	%
Saját Forrás	1.469.733,- Ft	5 %
Biztosító kártérítése	0,- Ft	0 %
Egyéb forrás	0,- Ft	0 %
Vis maior igény	27.924.925,- Ft	95 %
Források összesen	29.394.658,- Ft	100 %

- A károk helyreállításának (költségvetés alapján) tervezett összköltsége 29.394.658-Ft, melynek fedezetét az önkormányzat **részből tudja** biztosítani.
- A testület nyilatkozik arról, hogy a káreseménnyel érintett vagyonelem a tulajdonát képezi.

Ígénylésazonosító: 679 085

- A 212/3. hrsz.-ú kivett közterülettel határos ingatlanon élők testi épségét veszélyezteti a partfalkárosodás.
- A bekövetkezett káreseménnyel kapcsolatban az Önkormányzat biztosítással **nem rendelkezik**.
- Az adott káreseményre biztosítási összeget **nem igényelt**.
- Vis maior támogatás elnyerése esetén az önrő biztosításával vállalja a károsodott ingatlanok a költséghatékonyaság és a megvalósíthatóság szempontjaira tekintettel történő helyreállítását.

- Az önkormányzat más – a tulajdonban lévő – vagyontárggyal a feladatát **nem tudja ellátni.**
- A testület a saját forrás összegét ezen határozatában biztosítja, a 2026. évi költségvetési tartalékkerete terhére. A testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtására.

Határidő: azonnal.

Felelős: polgármester

Böjt László
polgármester

dr. Andraskó Dénes
jegyző

Kenesei József egyéni vállalkozó
okl. építőmérnök, geotechnikai szakértő
2040 Budaörs, Őszirózsa u. 55. ,20/972 8377
geotesztkfi@gmail.com

EBR- azonosító : 679 085

MŰSZAKI SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

a

Ostoros, Arany J. u. 23. mögötti 212/3. hrsz. partfal-omlásra

a módosított 9/2011. (II.15.) Korm. rendelet 4§ (3.) bekezdés b./ szakasz alapján

Budapest, 2026. március

1. BEVEZETŐ, ELŐZMÉNYEK

Jelen műszaki szakértői nyilatkozat (szakértői vélemény) Ostoros Község Önkormányzatának megbízásából készült. Az Arany J. utcai lakótelkek mögötti 212/3. hrsz. Önkormányzati tulajdonban lévő sziklafal- vonulat már több évtizede rendszeres fejtörést okoz az Önkormányzatnak. A sziklafal nagyobbik része Önkormányzati tulajdon, a telkek felett pedig a felső pincesorok megközelítő közútja található. A közút mellett lévő (ezen a szakaszon részben törmelékkel fedett) sziklafalon történt **2026. február 25-én** egy nagyobb kiterjedésű partomlás az esőzéseket követően. Az omlás **16 m hosszban, 96 m² felületen** keletkezett. Ostoroson az Országos Pinceprogram keretében a pincéket és sziklafalakat részben már stabilizálták, ám számos szakasz nem fejeződhetett be a program 2006. évi megszűnése miatt. A szomszédos ingatlanokon is volt már egy- egy hasonló omlás, melyeket vis-maior pályázat keretében sikerült stabilizálni. A mostani omlás is hasonló volt a korábbiakkal. Öt pince (illetve vájt fülke) indult a sziklafalból, ezek közül két kisebb ól lejárata elzáródott. A nagy légtérű pincékbe lehet bejutni, azokat használják és a beavatkozás után is megmaradnak, csatlakozva a támfalhoz. .

Az omlás közterületen (212/3. hrsz.) történt-, az utat egy lakóingatlant és egy régi barlanglakást veszélyeztet. Jelenleg az Arany J. u. 23. lakóingatlan vége **balesetveszélyes**.

A MÁK és Katasztrófavédelmi Igazgatóság közös jegyzőkönyvében tévesen azt állapították meg, hogy az omlás „nem meríti ki a jogszabályi vis-maior esemény fogalmát”. A 9/2011. Korm. rendelet ennek a megállapításnak ellentmond. Az omlás közterületen történt és három ingatlant érint-azaz kielégíti a jogszabályi feltételt.

A Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium Pince- és Partfal Bizottság jegyzőkönyve a káreseményt 3. veszélyességi (közepesen veszélyes) kategóriába sorolta és a veszélyhelyzet megszüntetésére **a vis-maior kérelmet támogatta**.

A következő pontok alatt ismertetett szakvélemény a partfal -károsodás körülményeivel, annak okával és a komplex helyreállítás műszaki - pénzügyi feltételeivel foglalkozik. A beavatkozás kizárólag a közterületet veszélyeztető leszakadt törmelékes mállott sziklafal eredeti állapot szerinti műszaki stabilizációjára irányul-, biztosítva a közterület és az alsó lakóingatlan biztonságát . A javasolt műszaki megoldás a szomszédos ingatlanokon történt hasonló szakadások helyén épített műszaki megoldással azonos. A pincék közül a három nagyobb légtérű pince lejárata az új stabilizáló támszerkezethez csatlakoztatható, a két kisebb pince-ól saját törmelékes anyaggal tömedékelendő.

Jelen dokumentáció a károsodott sziklafal eredeti állapothoz közeli stabilizálását dolgozza fel, megadva a beavatkozások becsült bekerülési költségét, a 9/2011. (II.15.) Korm. rendelet 4§ (3.) bekezdés b./ szakasz alapján.

Fejlesztéseket a javasolt beavatkozások **nem tartalmazznak**, csakis kizárólag az élet-és vagyonbiztonságot garantáló-, szabvány szerinti -, az eredetivel azonos biztonságot nyújtó beavatkozások szerepelnek a szakvéleményben és a költségbecslésben.

A javaslat előzetes egyszerűsített helyszíni geodéziai méréseken, valamint a szomszédos támfalak részletes felmérésein és műszaki szemrevételezésen alapuló becsült mennyiségi adatokkal-, a megvalósult hasonló létesítmények kollaudált számláiból visszaszámolt fajlagos egységárak figyelembe vételével kalkulált költségvetéssel készült.

A szakvéleményhez felhasználtam a 2020. évi szomszédos omlás stabilizációjához készített kiviteli tervet és költségbecslést, azt 2026-re prognosztizáltam.

2. HELYSZÍNI VISZONYOK

2.1. Beépítési viszonyok és közművek

A Honvéd - Arany J. utcák vonalán két teraszos partfal húzódik, melynek alsó részét a páratlan oldali ingatlanok határolják, felső - és közbenső teraszán barlanglakások helyezkednek el.

A körömvonalon vegyes, hagyományos szerkezetű és modern családi házak találhatók, oldalhatáros beépítéssel. A partfal tövében szűk udvarokon hagyományos kertes családi házak állnak. Mögöttük található a kb. 7,5-8 m magas omladékkal és lejtőtörmelékkel részben fedett rézsűs tufa- sziklafal, melynek alsó függőleges szálkő- részéből indulnak a vájt sziklapincék.

Közművezetékek a felső közúton vannak, a bekötések a sziklafaltól távolabb találhatóak. Alul a sziklafal körömvonalán nincsenek közművek. A tárgyi sziklafal tövében a középső bejárható pincénél beton előtető húzódik, melynek tetejére az omladék ráhullott. A sziklafalat alul zömében a lecsúszott törmelék és lesodort cserjemaradványok fedik jelenleg, mely a pincék lejáratait rézsűsen részben elfedi. A partélen az egy lezárt ásott kút is található, í vízszint az alsó pincetálpak alatt az Ostorosi- patak szintjével korrelál. A szakadó felső partél a 212/3. hrsz. közterületen van, a sziklafal lábvonala belelóg az alsó ingatlanba (kb. 1-2 m-t).

2.2. Földtani adottságok, sziklafal-állapot

Az Arany J. utcai ingatlanok hátsó határvonalán kialakult riodácittufa partfal közelítőleg É-D-i csapásirányú, átlag 12-14 m magasságának alsó kisebb részében közel függőleges, esetleg negatív dőlésű is, felül van egy szakadozott rézsűs rész, majd egy közel függőleges megszakadás, majd a korábbi pergések törmelék anyaga egyenetlen felülettel fedi a középső sziklafal- harmadot. Az Arany J. u. 1. mellett egy út vezet fel a közbenső partfal- teraszra, ahonnan további két pincesor indul-, némely pincék régebben barlang lakásként funkcionáltak.

A Tárgyi területen a kb. 8 m magas törmelékkel borított sziklafal az alsó 3 m-es részen (melyből a pincék indulnak) miocén korú vastagpados, felső részén erősen iszaposodott, törmelékes és mállott riolittufából áll, alul a pincék környezetében a töredezett vastag pados kifejlődés és a kemény szálkőzet is megjelenik. Szerkezetére jellemző, hogy erősen töréses. A tektonikai mozgások során keletkezett vetőkön kívül

számos kőzetrés tagolja, amely uralkodóan ÉK-DNy-i csapásirányúak, meredek (80-90°) dőlésűek. Ezért az eredeti kőzet kifejlődésében homogén riolit tufát itt nem kezelhetjük még rossz közelítéssel sem homogén kőzetnek, hanem különféle nagyságú kőzettömbök halmazának, amely tömböket vetők, kőzetrések, padelválasztó rétegek határolnak. Az erősen töréses szerkezet összefügg azzal is, hogy Ostoros vidéke az ország földrengésekkel leggyakrabban megrázott területeinek egyike.

A tufa felett kb. 1 m vastag sárgásbarna iszap, majd egy kb. 2,0 m vastag iszapba ágyazott kötőrmelék látható az omlás nyílt feltárásában. A törmeléket egy szürkés árnyalatú feltöltés (egykori terepszint) fedi, melyre 0,5 m vastag konglomerátum és 80 cm vastag humuszos feltöltés települt.

Alapozás tekintetében az alsó körömvonali részen a riódácittufa a felszín közelében megjelenik, a támfal arra támasztható

Talajvizet a pincékben, illetve alapozási sík tekintetében felszín-közeli mélységben nem észleltünk.

2.3. Pinceviszonyok

Az ingatlanról öt önálló pincebejárat nyílik . Közülük két kisebb fülke bejárata beszakadt, elzáródott. A három nagyobb légterű üreg bejárható, a középső elejének sziklafala átlukadt, a szikla takarás csekély, azt az építés során el kell távolítani a támfal csatlakozásánál. A D-i oldalon lévő előtetős pince bejárata jó állapotú. A kis légterű pincéket (fülkéket) saját kőzettörmelékkel tömedékelni kell, a nagyobb pincék lejáratait a támfalhoz kell csatlakoztatni, hogy azok megközelíthetők maradjanak.

3. A BEKÖVETKEZETT KÁROSODÁS ISMERTETÉSE

A keletkezett károk tételes felsorolása

A károsodások okai a felső közút és a közrefogott barlanglakás udvara felől a laza feltöltés irányából lefolyó, részben beszivárgó csapadékvíz áztató, hatására vezethető vissza. 2026. február hónapban az esőzések és közvetlenül ezt megelőző hirtelen hóolvadás nyomán olyan vízterhelés érte a területet és a töredezett, mállott tufa kőzetből felépülő felső rézsűs partfal- tagot , mely a korábban már kisebb mértékben megrepedt és partéli feltöltéses törmelékes összleten át intenzíven szivárgott be a partél közelében és a törmelékes rézsű felületén a talajba.

Az áztatott törmelékes rézsű a szikla- felületen lecsúszott és ráomlott az alsó lakóingatlan udvarára , részben elzárta a pincék lejáratait . Összesen 16 m hosszban, kb. 6 m magassággal , 96 m² felülettel károsodott a törmelékkel borított sziklafal felső része.

A károsodott építmény általános jellemzői

- építés éve: a sziklafal természetes képződmény, nem épített szerkezet

- legutóbbi felújítás dátuma: a sziklafalat nem lehet felújítani
- karbantartás gyakorisága : a partélen benőtt, kibillent növényzetet az Önkormányzat tavasszal és ősszel levágta, a kisebb pergések anyagát az alsó ingatlan tulajdonos nagyobb esők után kihordta
- építés technológiája : a sziklafal nem épített szerkezet, az természetes képződmény

A közlekedés biztonságára vonatkozó megállapítások

A károsodás a partéli közúti padkát , felső közlekedő utat veszélyezteti.

A károsodás előtti állapot helyreállítási javaslatai

Le kell szögezni, hogy a problémákat kizárólag oldal- irányú út- megtámasztást biztosító támszerkezet építésével és a törmelékes rézsű szegecselt hálós pergésvédelmével lehet megoldani, mely egy közetszegecsekkel rögzített alsó vb. szögtámfal feletti lerézsűzést, acél hálós szegecselt rézsűvédelmet jelent, teljes telek-szélességben. Ilyen megoldással stabilizálták a két szomszédos hasonlóan leomlott sziklafalat is. Talán a tapasztalatok szerint kb. 50 cm-rel meg kellene növelni a fal magasságát, hogy enyhébb hajlású rézsű legyen kialakítható.

4. A TERVEZETT BEAVATKOZÁSOK ISMERTETÉSE

4.1. Megtámasztó szerkezet a körömvonalon

Az alsó vb. támfal kb. 16 m hosszban, 4,0 m magassággal épül. A támfal követi az eredeti sziklafal vonalvezetését, a középső bejárható pince vékony sziklapilére átszakadt, azt alapozáskor el kell bontani. . A szerkezet építéséhez részletes geodéziai felméréseken és talajmechanikai (alap) feltárásokon alapuló **kiviteli tervek szükségesek**. A szegecsekkel rögzített megtámasztó szerkezetet földnyomásra kell méretezni, az alapokat a geotechnikailag feltárt kemény sziklára kell letámasztani, ahhoz hozzá kell tükézni. A nehéz megközelítési adottságok miatt meg kell oldani a bevágási partfal szükség szerinti ideiglenes kidúcolását

Maga a közetszegecsekkel stabilizált vb. támfal szerkezet tehát a sziklára támaszkodik, az 40 cm vastag zsalukő szerkezettel, kb. 2,0 m széles vb. alaplemezzel épül. Mögötte stabilizált háttöltés és szivárgó paplan létesül. A közetszegecsek kiosztása 3 m , hosszuk kb. 5 m. A fedlapot folyóka szelvénnnyel kell megépíteni, ejtőcsöves víztelenítéssel. A megmaradó használt pincéket (3 db) falazott betontégla boltozatokkal kell a támfalhoz csatlakoztatni. A kis légterű pince- ólakat a kitermelt törmelékes anyaggal kell tömedékelni.

3.2. Szikla lefejtése, lerézsűzése

A mállott, töredezett és negatív dőlésű sziklafelületet a támfal felett 1:1-3:4 hajlású rézsűben le kell termelni. A felületre vékony humuszterítés, füvesítés, erre acél hálóval

leszorított kókusz rostmatrac erózióvédelem kerül. Az acél hálót 2 m-es műgyantával beragasztott közet szegések szorítják rá a sziklafelületre, kb. 2x2 m-es raszterben. Ez a munka csak költséges alpin- technikával, alul palánkos védelemmel készülhet.

5. TÉTELES SZAKÉRTŐI KÖLTSÉGBECSLÉS

A költségbecslés 2026. évi árszinten készült. Érvényessége **2026. december 30.** A költségeket a térségben végzett hasonló jellegű partfal- stabilizációs helyreállítási munkák fajlagos egységárainak figyelembe vételével határoztuk meg.

Új létesítményt és fejlesztést a helyreállítási munka nem tartalmaz. A helyreállítás eredeti funkcionális állapot szerint-, a szabványban megkövetelt állékonysági biztonsággal történik. A költségbecslés az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2026. évi kiadványa alapján készült. A kiviteli munkákra önálló költségbecslést készítettem, melyet az anyaghoz csatoltam.

1.táblázat: A stabilizációs költségek összesítése

TÉTEL	díj (Ft)
A./ Előkészítő tervező munkák	
- Műszaki szakértői vélemény díja	350.000
-Engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése	1.100.000
- Műszaki ellenőri díj	650.000
A./ Előkészítő tervező munkák összesen (nettó)	2.100.000
B./ Kivitelezési munkák (ld. önálló excel költségvetésben) nettó	21.045.450
Összesen A+B: (nettó)	23.145.400
ÁFA 27%	6.249.258
MINDÖSSZESEN A+B (bruttó)	29.394.658

6. TERVEZŐI - SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Alulírott Kenesei József geotechnikai szakértő kijelentem, hogy az **Ostoros , Arany J. u. 23. mögötti 212/3. hrsz. közterületen bekövetkezett partfal károsodások** elsődleges kiváltó okai természeti tényezőkre vezethetők vissza.

A partomlás 2026. februári hóolvadás és tartós esőzések hatására -, a partél mögé a laza törmelékes feltöltésen át beszivárgó-, ill. a partfal mállott, töredezett tufa felületére ráfolyó nagy mennyiségű víz miatt következett be **2026. február 25-én.**

A törmelékkel részben fedett sziklafal 16 m hosszban kb. 96 m²-nyi felületen leomlott, az alsó udvar végét omladék fedi, a pincék lejártá részben elzáródott . A károsodásokat

eredeti funkcionális állapot szerint, méretezett vb. támfal szerkezet feletti szegecselt acél hálóval védett lerészűzéssel kell elvégezni. A két kis légtérű pince-fülke tömedékelendő, a nagyobb légtérű pincék (3 db) lejárátát a támfalhoz kell csatlakoztatni. Elzárt üreg nem maradhat a fal mögött! Új beruházást, fejlesztést a helyreállítás nem tartalmaz. A károsodások nem elmaradt felújítás miatt keletkeztek.

Alulírott műszaki szakértő, kijelentem és aláírással igazolom, hogy a Magyar Mérnöki Kamara tagja vagyok, szakirányú szakértői jogosultsággal rendelkezem. Műszaki szakértőként a megrendelő Önkormányzattól -, valamint a helyreállítás későbbi Kivitelezőjétől, Tervezőjétől **független vagyok** [Rendelet 4. § (4) bekezdés] .

A károsodási helyszín jelenleg **balesetveszélyes** . Élet- és vagyonvédelmi okok miatt a károsodott építményeket eredeti állapotban kell visszaépíteni az érvényes műszaki szabványok és előírások alapján.

A tervezett beavatkozások nem tartalmaznak új beruházást, fejlesztést, felújítást, pótlást.



Kénesei József

*okl. építőmérnök , geotechnikai szakértő
SZÉSS, GT, VZ, T, KÉ/13-1811*

Budapest, 2026. március

TÉTELES SZAKÉRTŐI KÖLTSÉGBECSLÉSI FŐÖSSZESÍTŐ
az
Ostoros, Arany J. u. 23. mögötti 212/3. hrsz. sziklaomlás helyreállítására

EBR: 679 085

			Ft-ban
MUNKANEM	ANYAG	DÍJ	ÖSSZESEN
Előkészítő munkák	140 000	960 400	1 100 400
Alépitményi és földmukák	2 039 900	4 648 150	6 688 050
Szerkezetépítési munkák	6 943 600	4 570 600	11 514 200
Befejező munkák	1 326 800	416 000	1 742 800
Összesen (nettó):	10 450 300	10 595 150	21 045 450
ÁFA 27 %:			5 682 272
MINDÖSSZESEN (bruttó):			26 727 722

FIGYELEM! A költségbecslés kerekítéseket tartalmaz. Pontossága: 20%.

A költségbecslést elszámolásra használni TILOS! Érvényes: 2026. dec.30-ig.

Készítette:



Kenesei József
okl. építőmérnök
geotechnikai szakértő

Budapest, 2026. március

A) ELŐKÉSZÍTŐ MUNKÁK:**ANYAG****DÍJ**

- 1, Felvonulás és terület előkészítés (víz, villany, felvonulási létesítmények mobil WC stb.)

1,0 klt a: 140 000 140 000
d: 120 000 120 000

- 2, Pince feltárás munkagéppel, a kitermelt anyag deponálása 2 db 1,0x2,0x2,0

8 m3 a: 0 0
d: 6 500 52 000

- 3, Bozót és cserjeirtás a partélen kézi erővel, alpin- technikával, a kitermelt anyag aprítása, deponálása 16x3

48 m2 a: 0 0
d: 4 800 230 400

- 4, Sziklafal felületi jövesztése, a középső elvékonyodott sziklapilléres pince előtt munkagéppel 4x3x2

24 m3 (előirányzat) a: 0 0
d: 18 000 432 000

- 5, Omladék, házilagost feltöltés eltérgetése az alsópince- ólakban kézi erővel (tömedékelés saját törmelékes anyaggal) 2db x 2x1,5x2,0

12 m3 (előirányzat) a: 0 0
d: 10 500 126 000

A) ELŐKÉSZÍTŐ MUNKÁK ÖSSZESEN:**140 000 960 400****B) ALÉPÍTMÉNYI ÉS FÖLDMUNKÁK:**

- 1, Bevágás készítése gépi erővel, átlagosmunka körülmények között IV-V. fejtési oszt. talajban, - partfal lerézsűzése, omladék eltávolítása 16x8x0,5

64,0 m3 a: 0 0
d: 14 500 928 000

- 2, Alapgödör kiemelése földzsálas profillal a támfal részére IV. f. o. talajban, géppel, közművesíttelen területen 2x0,9x16

29,0 m3 a: 0 0
d: 10 500 304 500

3, Rézsűképzés munkagéppel, 3:4-1:1 hajlású rézsűben IV. fejt.oszt. Talajban 16x8

128,0 m2	a:	0	0	
	d:	4 500		576 000

4, Tükrőképzés gépi erővel IV fejt. oszt. talajban, tömörítéssel (támfal alaplemeze alatt) 16x2

32,0 m2	a:	0	0	
	d:	3 500		112 000

5, Közetszegecsek és közethorgonyok befúrása és beragasztása műgyantával, közethorgony: 6 db x 5 m, közetszegecs :128m2/4m2=32 db x 2 m

94,00 m	a:	20 000	1 880 000	
	d:	26 000		2 444 000

6, Feltöltés készítése helyi anyaggal az alap felett , tömörítéssel 1,6x0,4x16

10,50 m3	a:	0	0	
	d:	3 800		39 900

7, Úsztatott kőbeton v. cementtel stabilizált háttöltés készítése a fal mögött , rétegesen 16x3,0x0,4

19,50 m3	a:	8 200	159 900	
	d:	12 500		243 750

B) ALÉPÍTMÉNYI- ÉS FÖLDMUNKÁK ÖSSZESEN:		2 039 900	4 648 150	
--	--	------------------	------------------	--

C) SZERKEZETÉPÍTÉSI MUNKÁK:

1, C10-32/FN szerelőbeton ("aljazatbeton") készítése az alap alatt v= 5 cm (16x2x0,05)

1,6 m3	a:	54 000	86 400	
	d:	38 000		60 800

2, C30/37-XC2 monolit vasbeton támfal-alaptest elkészítése , transzport betonból 16x2x0,45

14,4 m3	a:	92 000	1 324 800	
	d:	65 000		936 000

3, Betonacél szerelés 20 mm átmérőig, B500B (B 60.50) minőséggel támfalban (4+2)x16x2 sor x 18 kg/m2

3,5 tonna	a:	400 000	1 400 000	
	d:	150 000		525 000

4, Falazó könnyűállvány építése és bontása lábdeszkával, korláttal, (függőleges) 16x3,5

56,0 m2	a:	4 000	224 000	
	d:	3 800		212 800

5, Függőleges zsaluzat építése és bontása fedlaphoz, alaphoz 1,5x16

24,0 m2 (előirányzat)	a:	4 600	110 400	
	d:	4 800		115 200

6, ZSE-40 monolit vasbeton támfal, szárnyfal építése H-50 habarcsba falazva, C30/37-XC2-F3 vb. kibetonozással 16x4x0,4

26,0 m3	a:	90 000	2 340 000	
	d:	45 000		1 170 000

8, NÁ 63 mm PVC vízkivezető csősor, NÁ 110 mm horgony védőcsövek é elhelyezése 8db

8,0 m	a:	4 200	33 600	
	d:	2 000		16 000

9, NÁ 200 mm PVC ejtőcső elhelyezése a támfal mögött , lombkosárral, csőidomokkal

5,0 m	a:	6 000	30 000	
	d:	6 000		30 000

10, C30/37-XC2 monolit vasbeton támfal-folyóka- fedlap , udvari folyóka készítése 0,09x16+3x0,5x0,2

1,8 m3	a:	92 000	165 600	
	d:	68 000		122 400

11, Acél lezorító háló és kókusz matrac helyezése a rézsűfelületen, alpin technikával , acél karókkal rögzítve , 1:1 hajlású rézsűben 16x8

128,0 m2	a:	9 600	1 228 800	
	d:	10 800		1 382 400

C) SZERKEZETÉPÍTÉSI MUNKÁK ÖSSZESEN:		6 943 600	4 570 600
---	--	------------------	------------------

D) BEFEJEZŐ MUNKÁK:

1, Tereprendezés, fűvesítés a felvonulási területen , közterületen 16x3

48,0 m2	a:	1 300	62 400	
	d:	1 200		57 600

2, Rézsűfelület humuszterítése, fűvesítése, vagy kúszó növényzet telepítése 16x8

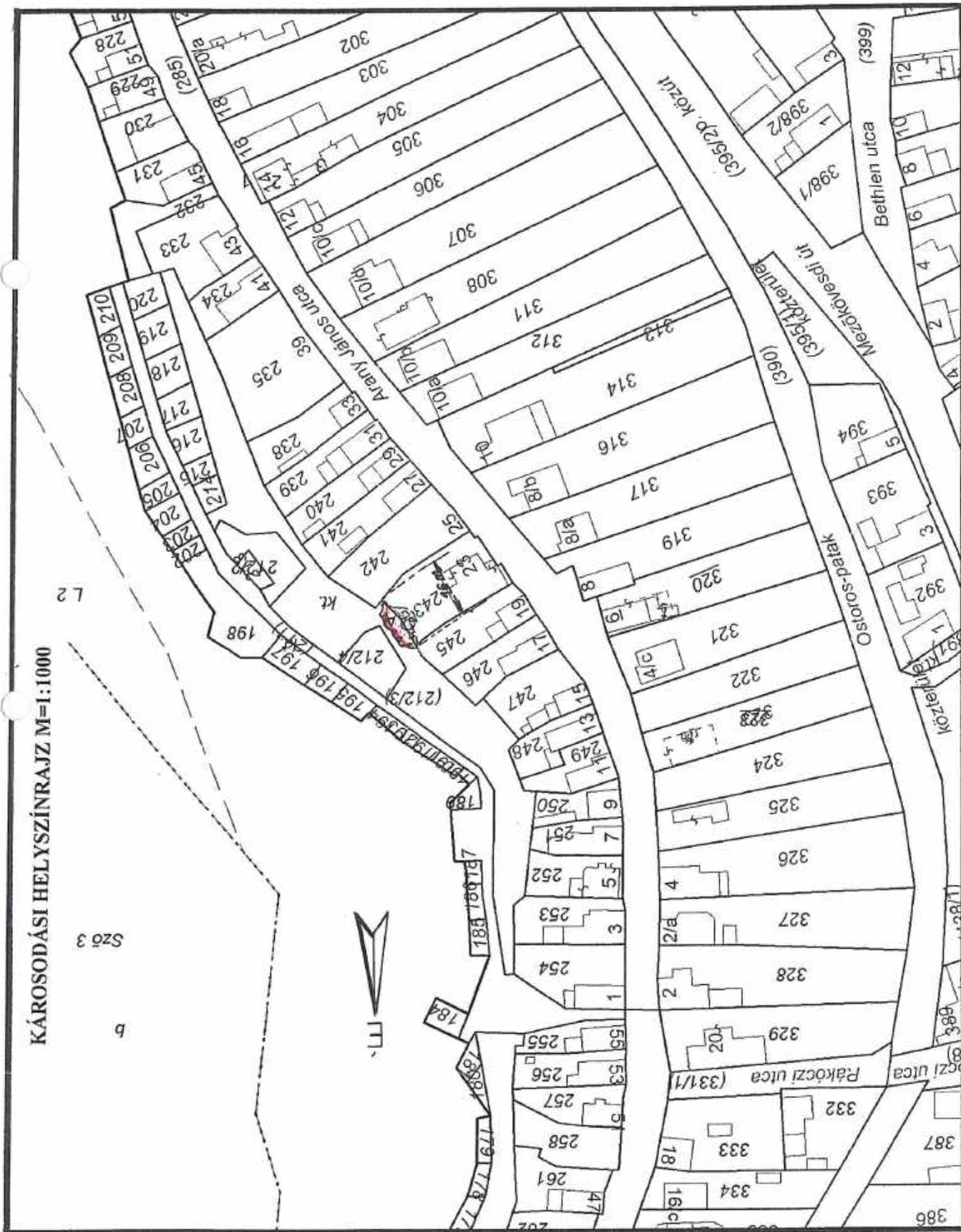
128,0 m2	a:	2 600	332 800	
	d:	2 800		358 400

3, Fejtett föld, törmelék járműre rakása és 20 km-en belüli elszállítása kijelölt helyi lerakóra (24+64+29-12)x1,3

137,0 m3 (laza)	a:	6 800	931 600	
	d:	0		0

D) BEFEJEZŐ MUNKÁK ÖSSZESEN:		1 326 800	416 000
-------------------------------------	--	------------------	----------------

KÁROSODÁSI HELYSZÍNRAJZ M=1:1000



JELMAGYARÁZAT

a partfalomlás helyszíne
(2026. február 25., L=16 m)



A szakvélemény a Kencsei József, szellemi terméke, szerzői jogvédelem alatt álló
A szakvélemény kiállítására nem használható!

Kencsei József egyéni vállalkozó 2040 Budapest, Óztoros u. 35., tel: 30/972 8377, geodéza@kencsei.hu Munka: Óztoros, Arany J. u. 23. mögötti partfalomlás vizsgálata		I. alior szakvéleménye	
Kencsei József okt. építész, geodéza, szaktanácsadó SZT/58.KC/OT, V2.1/13-18/11		ebr: 679 085	
2026.03.		datum	

M=1:50

(29213)

[illegible]

A szakvélemény a Kenesesi József, szellemi terméke, szerzői jogvédelem alatt álló. A magassági adatok Balli slapsintre vonatkoznak. A szakvélemény kivitelezésre nem használható!

Kenesi József egyéni vállalkozó

2040 Budapest, Ószirozsa u. 55., tel 20-972 8377, genteszkft@gmail.com
Munka: Ostoros, Arany J. u. 23. mögötti partomlás vls. rajzszerző:

major szakvéleménye


Keneszi József
okl. építésmérnök, geotechn. szakértő
SZÉSZK.Ft. GT, VZ, T/13-1811

tel: 679 085

2026.03.



Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara

Telefon: (1) 455-88-60

Cím: Budapest XI. kerület 1117 Kaposvár utca 5-7.

Honlap: <http://www.bpmk.hu>

Ügyszám: 01-68/2022

Ügyintéző neve: Tréfa Judit

Tárgy: igazolás kiállítása a névjegyzék adataiból

IGAZOLÁS

Név: Kenesei József

Lakcím: 2040 Budaörs Őszirozsa utca 55.

Kamarai nyilvántartási szám: (13-1811 / 13-53819)

A tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény 43. §-ban foglalt hatáskörömben eljárva igazolom, hogy Kenesei József a fenti nyilvántartási számon a Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara által vezetett névjegyzékben az alábbi adatokkal szerepel:

Szakmagyakorlási jogosultságok:

GT - Geotechnikai tervezés

KÉ-HA - Hajózási építmények tervezése

KÉ-K - Közúti építmények tervezése

KÉ-L - Légiközlekedési építmények tervezése

KÉ-VA - Vasúti építmények tervezése

SZÉS8 - Geotechnikai szakértés

T - Tartószerkezeti tervezés

VZ-TEL - Települési víziközmű tervezése

VZ-TER - Területi vízgazdálkodási építmények tervezése

VZ-VKG - Vízkészlet gazdálkodási építmények tervezése

Jelen igazolást az ügyfél kérelmére állítottam ki, a benne foglalt adatok megegyeznek az elektronikus névjegyzéknek a kiállítás napján hatályos állapotával.

Kelt: 2022. június 15.



Kapják:

1. Kenesei József
2. Irattár

Dr. Ronkay Ferenc
titkár

Kenesei József

Kamarai számok:

13-1811, 13-53819

Végzettségek:

okl. építőmérnök

Cím:

2040 Budaörs Öszirózsa utca 55.

Telefonszám:

06/20/972-8377

E-mail:

geotesztkft@gmail.com

Engedélyek:

SZÉS8- Geotechnikai szakértés (2028.08.09)

GT- Geotechnikai tervezés (2028.08.09)

KÉ-HA- Hajózási építmények tervezése (2028.08.09)

KÉ-K- Közúti építmények tervezése (2028.08.09)

KÉ-L- Légiközlekedési építmények tervezése (2028.08.09)

T- Tartószerkezeti tervezés (2028.08.09)

VZ-TEL- Települési víziközmű tervezése (2028.08.09)

VZ-TER- Területi vízgazdálkodási építmények tervezése (2028.08.09)

KÉ-VA- Vasúti építmények tervezése (2028.08.09)

VZ-VKG- Vízkészlet gazdálkodási építmények tervezése (2028.08.09)



1.kép: A 2026. február 25-i omlás az alsó Arany J. u. 23. lakóingatlan pincéinek lejárátát részben elzárta, a telekvég balesetveszélyessé vált.



2.kép: Az előtetővel védett pincelejáró tetejét és a szomszédos szikla- lábazatokat is elborította a friss omladék. A pincék emiatt alig közelíthetők meg.



3.kép: a töredezett, mállott törmelékes partfalon lógó gyökerű cserjék és kilazult közettömbök maradtak, melyek folyamatosan peregnek. A háttérben látható a szomszédos hasonló omlást stabilizáló szerkezet. Ugyanilyen megtámasztás szükséges ezen a szakaszon is. A sziklafal tövében és az előtető felületén láthatóak a friss omlások kúpjai.



4.kép: Az omlás beszakította és részlegesen elzárta a középső bejárható pince vékony köztömbökkel határolt lejárátát. A töredezett bejárati rész elterelése után a pince lejárata csatlakozhat a megépülő támfalhoz.