



ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy 3615/1 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonásáról**

MELLÉKLETEI:

Kérelem

Tulajdoni lap

Térképmásolat

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

ÜLÉS TÍPUSA: nyílt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2023. június 01.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi- és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Városgondnokság, Főépítész iroda, Tulajdonosok

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Gulyás Erzsébet ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, Molnár János Városgondnokság vezető

dátum: 2023. május 11.



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Biatorbágy, 3615/1 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Biatorbágy 3615/1 hrsz-ú ingatlan, természetben a Naphegy közben található ingatlan.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI.2 9.) önkormányzati rendelete alapján a tárgyi ingatlan a Lke-5 jelű (kertvárosias terület) építési övezetbe tartozik, és **nem tartozik a változtatási tilalom alá eső ingatlanok közé.**

A 3615/1 hrsz-ú, zártkerti kivett beépítetlen terület megnevezésű, 975 m² nagyságú ingatlan. Az ingatlanon jelenleg építési munka folyik az ÉTDR-be történt egyszerű bejelentés alapján, és a főépítési vélemény szerint.

A belterületbe csatolást követően belterületi ingatlanként fog szerepelni a Földhivatali ingatlan-nyilvántartásban.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés alapján hozza meg döntését!

Biatorbágy, 2023. május 11.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek: - Kérelem
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

HATÁROZATI JAVASLAT

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (VI. 1.) határozata

Biatorbágy, 3615/1 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának képviselő-testület a következő határozatot hozza:

1. Úgy dönt, hogy hozzájárul a Biatorbágy, 3615/1 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonásához.
2. Az ingatlan belterületbe vonásával kapcsolatos költségeket az ingatlan tulajdonosai viselik, ezen ügylettel kapcsolatban Biatorbágy Város Önkormányzatának költsége nem merülhet fel.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A végrehajtást végzi: Városgondnokság



BIATORBÁGY



Város Főépítésze

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: foepitesz@batorbagy.hu • www.batorbagy.hu

Iktatószám: MF/214/2/2021

Ügyintéző: Elek Zsolt

Tárgy: Batorbágy, Naphegy köz 3615/1 hrsz-ú ingatlanon új kétlakásos lakóépület építésének településképi konzultációs véleményezése

Településképi konzultáció főépítész véleménye 37./2021.

Terv tárgya:	Új kétlakásos lakóépület építésének településképi konzultációs véleménye
Tervezett építés helye:	Batorbágy, Naphegy köz
Helyrajzi szám:	3615/1
Tervező:	Radics András és Antal Ákos
Kérelmező:	Antal Ákos

Az új kétlakásos lakóépület építésére készült, településképi konzultációra megküldött terv tartalmazza Batorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Batorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) rendelet 39.§ (5) bekezdés által meghatározott munkarészeket. A tervezett épület megfelel a területen elvárt építészeti minőség, a szakmai igényesség, valamint az illeszkedés követelményeinek.

A tervet településképi szempontból engedélyezésre ajánlom a következő feltétellel:

-A HÉSZ-ben kiszabályozott utcaterületet a teljes szakaszon meg kell nyitni a közforgalom számára.

A tervezett épületnek és környezetének kompakt városépítészeti egységet kell képeznie, ezért a készülő terveken az elképzelt környezetrendezést (megközelítő felületek, zöldfelület, fásítás, kerítés, stb.) is ábrázolni kell. A telekre tervezett támfalak, rézsűk, burkolt felületek pontos méreteit, anyagait, kialakítását, részleteit is meg kell tervezni.

Az épület megvalósítása és környezetrendezése során Batorbágy Város Településképi Arculati Kézikönyvében (TAK) és Batorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) rendeletében (BTKR) foglaltakat fokozott figyelemmel kell betartani.

Batorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018 (X.26.) számú rendelet V. fejezetében foglalt „Településképi érvényesítési eszközök” előírásaiban meghatározott településképi egyeztetés alapján, a településképi célok érvényesülése érdekében, a BTKR 14.§ (2) bekezdés szerint a településképi követelmények általános szabályaitól történő eseti eltérést a lapostetős kialakítás tekintetében a tervek szerint engedélyezem.

A továbbtervezés és a kivitelezés során a környezeti adottságokhoz és a településképi célokhoz alkalmazkodó építészeti értékeket magában hordozó alkotás megvalósítására kell törekedni.

Megjegyzés:

A településképi konzultációs vélemény főként településképi szempontok figyelembevételével készült, nem terjed ki az építési előírások pontos, maradéktalan betartásának ellenőrzésére, amelyeket a tervezés során a tervezőnek kötelező megismerni és figyelembe venni. Felhívom a figyelmet, hogy a helyi építési előírások mellett az általános, országos építési előírásokat is be kell tartani.

A konzultációs vélemény beszerzése nem pótolja az esetlegesen szükséges egyéb hatósági, szakhatósági, kezelői engedélyeket, hozzájárulásokat.

Batorbágy, 2021. október 07.



Rumi Imre
főépítész



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító):	202100104933	Ügyintéző:	Andirkó Dénes Szabolcsné
Iktatószám:	PE/ETDR-EP/21904-2/2021	Elérhetősége:	Építésügyi Osztály 1.
Iratazonosító:	IR-000576926/2021	Cím: 2092 Budakeszi, Fő utca 179.	tel: +3623427445
Mellékletek:	Figyelemfelhívás, tervdokumentáció	KRID: 663313716	e-mail: andirko.rita@pest.gov.hu

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tárgy: Egyszerű bejelentés - Biatorbágy - tájékoztatás hiánytalan bejelentésről

Műemléki törzsszám: -

Lelőhely-azonosító: -

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. építésfelügyeleti hatósági hatáskörében eljárva az alábbi tájékoztatást adom:

T Á J É K O Z T A T Á S

A legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építésére 2021.11.16. napján egyszerű bejelentést tettek.

Építési tevékenység tárgya: egy db új, kétlakásos lakóépület építése
Építető adatai: Szalai Petra (1114 Budapest XI. kerület, Bukarest utca 17)
Érintett telek címe, helyrajzi száma: 2051 Biatorbágy, Naphegy köz hrsz.: 3615/1
Építész-műszaki tervező neve, névjegyzéki száma: Radics András, É 01-3613

A bejelentés tartalmát és szabályosságát nem vizsgáltuk, az nem tárgya jelen tájékoztatásunknak. A bejelentett építési tevékenység szabályosságáért az építető, a tervdokumentáció szakszerűségéért a tervező felel a vonatkozó jogszabályok szerint.

Jelen kiadmányomat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016.(VI.13.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően, valamint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 3.§-ban meghatározott hatáskörömben és illetékességemben hoztam meg.

Budakeszi, 2021. november 23.

dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából eljárva:

Dimény Gábor Béla
osztályvezető

**ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR**

Tájékoztatásul kapja:

- Szalai Petra (Építető / tulajdonos) - Antal Ákos Szabolcs meghatalmazott által – ÉTDR felületen
- Szalai Tamás, 1032 Budapest III. kerület, San Marco utca 70. as. 20. (tulajdonos) - postai úton
- Biatorbágy Város Polgármestere – ÉTDR felületen
- Pest Megyei Építész Kamara – ÉTDR felületen
- Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara – ÉTDR felületen
- Irattár – helyben

FIGYELEMFELHÍVÁS

Felhívom az Építtető figyelmét az egyszerű bejelentéssel történő építési tevékenységre vonatkozó építésügyi jogszabályok közül az alábbiakra:

1. A tervezett épületnek a település Településképi Rendeletében foglalt előírásainak is meg kell felelnie. Amennyiben a Településképi Rendelet előírja, az egyszerű bejelentés megtétele előtt a tervezett lakóépületre vonatkozó szakmai konzultációt kell kérni a település főépítésztől, illetve polgármesterétől. A helyi településképi előírások be nem tartása településképi kötelezési eljárást vonhat maga után.
2. Az egyszerű bejelentés nem ad felmentést az építési munkákra vonatkozó általános jogszabályok betartása alól, ezért az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek tervezése, kivitelezése során is érvényre kell juttatni az országos és helyi építésügyi jogszabályokat. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy termőföld és erdőterület igénybevétele esetén a vonatkozó engedélyeket be kell szerezni az építés megkezdése előtt. Az előírások betartása az építtető, az építész és a szakági tervezők, valamint a kivitelezésben résztvevők együttes feladata és felelőssége. A jogszabályokkal ellentétes tervdokumentáció alapján megvalósult építmény esetén az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárást indít az építtetővel szemben, továbbá a szabálytalan tervdokumentáció miatt megkeresi az illetékes építészkamarát.
3. Az építtető az építési tevékenységet az egyszerű bejelentés megfelelő benyújtását követő naptól számított tizenöt nap elteltével, és napló vezetési kötelezettség esetén az elektronikus építési napló készenlétebe helyezése után kezdheti meg, az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet, és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései szerint.
4. Amennyiben az építési beruházás saját lakhatás biztosítása céljából valósul meg, abban az esetben az építési tevékenység
 - a) építési napló vezetése,
 - b) az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés bejelentése,
 - c) tervezői művezetés,
 - d) tervezői és kivitelezői felelősségbiztosításnélkül végezhető.

Ha az építtető a fentiekől eltérően az elektronikus építési napló vezetése mellett dönt, ez esetben a naplóvezetésre vonatkozó jogszabályokat be kell tartani.
5. Ha az építőipari kivitelezési tevékenységet a bejelentéstől eltérően kívánják folytatni - akkor ezt a szándékot az eltérő megvalósítás kezdő napját megelőző napon, a változást bemutató tartalmú kivitelezési dokumentáció elektronikus építési naplóba történő feltöltésével, eseti bejegyzéssel egyidejűleg kell megtenni, ha a változás
 - a) az épület alaprajzi méretét,
 - b) az épület beépítési magasságát,
 - c) a lakások, önálló rendeltetési egységek számát vagy
 - d) az épület telken belüli elhelyezkedésétérinti.

Fentiek alól kivételt képez a saját lakhatás biztosítása céljából megvalósuló lakóépület egyszerű bejelentése, ugyanakkor az építési tevékenység ez esetben is csak az OTÉK és HÉSZ előírásai szerint folytatható!
6. Amennyiben az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet nem természetes személy és nem saját lakhatásának biztosítása céljából végzi, az építtető köteles építész tervezőt művezetésre megbízni.
7. Az Építtető feladata az építési munkaterületen a közterületről jól látható helyen az alábbi adatokat feltüntetni:
 - a) az Építtető neve, megnevezése,
 - b) az építőipari kivitelezési tevékenység tárgya, kezdési és várható befejezési időpontja,
 - c) a fővállalkozó kivitelező megnevezése és nyilvántartási száma,
 - d) az építészeti-műszaki tervező neve, névjegyzéki jelölése,

- e) a tervezői művezető neve, névjegyzéki jelölése.
8. Ha az **Építető nem az építési tevékenységgel érintett telek, építmény vagy építményrész** kizárólagos tulajdonosa, a kivitelezési szerződés mellékletét kell képezze az a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, amelyben a telek, építmény, építményrész tulajdonosa, társtulajdonosa az építési munkaterület átadás-átvételét tudomásul veszi.
 9. A kivitelezési tevékenység során az építető személyében történő változást az ÉTDR-ben a hatósághoz be kell jelenteni:
 - a) a jogelőd és a jogutód építetőnek legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt közös nyilatkozatával,
 - b) jogerős teljes hatályú hagyatékátadó végzéssel vagy
 - c) jogerős bírósági határozattal.
 10. Útcsatlakozás létesítéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges. Ennek érdekében javasoljuk, hogy keresse meg az érintett közút kezelőjét. (A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. TÖRVÉNY 39. § (1) bekezdése alapján)
 11. Az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt az Építető ÉTDR rendszeren keresztül benyújtott kérelmére Hatóságunk állítja ki és tölti fel az elektronikus építési naplóba, amennyiben a fővállalkozó kivitelező az épület felépítésének megtörténtéről az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben meghatározott tartalmú nyilatkozatot tett. (Rendeltetésszerű és biztonságos kialakítás esetén: pl. korlátok, elektromos hálózat megfelelő érintésvédelme stb.)
 12. **Az épület felépültét igazoló hatósági bizonyítvány kiadására csak a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapot kialakítása után kerülhet sor (pl. a korlát esetében egy 120 mm átmérőjű tárgy ne férjen át a nyílásain, és ne tartalmazzon felmászást elősegítő, fellépőként szolgáló elemeket).**


A fenti tájékoztató az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016.(VI.13.) Korm. rendelet, továbbá az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben foglaltak alapján készült.

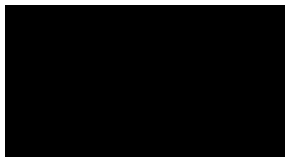
Tájékoztatósom nem teljeskörű!

Fwd: Biatorbágy, Naphegy köz 3615/1 hrsz. belterületbe vonási kérelem!



Feladó <gulyas.erszebet@biatorbagy.hu>
Címzett Bánházi Éva <banhazi.eva@biatorbagy.hu>
Dátum 2023-04-11 13:27

 TERKEP (2).pdf (~234 KB)



----- Eredeti üzenet -----

Tárgy: Biatorbágy, Naphegy köz 3615/1 hrsz. belterületbe vonási kérelem!
Dátum: 2023-04-11 12:49
Feladó: ...
Címzett: gulyas.erszebet@biatorbagy.hu

Kedves Gulyás Erzsébet!

Alulírott Szalai Tamás (haszonélvező), Szalai Lilla és Szalai Petra (tulajdonosok), telefonos egyeztetésünk alapján az alábbi kérelemmel fordulunk Önökhöz!

A Biatorbágy, Naphegy köz 3615/1 hrsz-u zártkerti ingatlant szeretnénk belterületi ingatlanná minősíttetni. Ha ehhez bármilyen iratra akár email-ban vagy személyesen - az ügyfélszolgálaton leadva - szükség van, kérem szíveskedjenek jelezni!
Előre is köszönjük!

Üdvözlettel, Szalai Tamás!



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.20 13:29:56

Helyrajzi szám: BIATORBÁGY zártkert 3615/1

Megrendelés szám: 391949/4/2023

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/29658/2023

2023.04.11

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Zártkert 3615/1 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

975

0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 52850/2022.11.09

eredeti határozat: 47166/2021.07.28

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 42927/2020.02.17

jogállás: tulajdonos

név : Szalai Petra

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 52850/2022.11.09

jogcím: ajándékozás

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Szalai Lilla

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47166/2021.07.28

eredeti határozat: 48092/2/2020.05.18

Holtig tartó haszonélvezeti jog

elő.szám: 42927/2020.02.17.

jogosult:

név : Szalai Tamás

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/29658/2023

2023.04.11

BIATORBÁGY

Szektor: 61

Zártkert 3615/1 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. R É S Z**

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47166/2021.07.28

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a 605664/2021. számú vázrajz alapján. A 3615 és a 3617 hrsz összevonva és újra osztva a 3615/1 és 3615/2 hrsz-ú ingatlanokra.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41865/2022.05.24

Önálló szöveges bejegyzés a 607441/2022 számon záradékolt változási vázrajz és a 805187/3/2022 számú határozat alapján a Biatorbágy zártkert 3615/1 hrsz-ú ingatlanból 390 m2 terület lejegyezve és a Biatorbágy zártkert 3613 hrsz-ú ingatlanhoz hozzájegyezve.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 54570/2/2022.12.05

Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés a 606972/2022. számú vázrajz alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE
