



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Készült: a Biatorbágy, 2217/18 hrsz.-ú ingatlant érintő nyaralóépület lakóépületté történő átminősítésének településképi bejelentési eljárásának lefolytatása tárgyában

Szűts Zoltán kérelmet nyújtott be a Biatorbágy 2217/2 hrsz.-ú ingatlanon létesített nyaraló épület átminősítése tárgyában.

Az ügy előzményeit megvizsgálva megállapítást nyert, hogy a 2217/2 hrsz.-ú ingatlanon Szűts Zoltán nagyszülője nyaraló épületet létesített az 1970-es években.

Az 1990-es években feltételezhetően a közművesítések érdekében az Ország út ezen oldalán egy telekalakítás történt és 2217/18-as helyrajzi számmal 97 m²-es „kivett beépítetlen terület” művelési ágú terület az Önkormányzat tulajdonába került.

Sajnálatos módon a telekalakításról nem áll rendelkezésre egyéb ügyirat ezen tárgyban.

(A Pest Megyei Kormány Hivatal Budakeszi Járási Hivatalát megkértem az előzetes iratok megkeresésére, de válasz még nem érkezett.)

Szűts Zoltán (apa) 2000-ben kérte a meglévő nyaralóépület bővítését és az építmény elkészülte után 2658/2001. számmal kiadásra került a használatbavételi engedély.

Az épület feltüntetése nem történt meg. Az ingatlant fia Szűts Zoltán örökölte. Ő kérvényezte a meglévő nyaraló épület átminősítését.

A 12/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet és az ahhoz tartozó szabályozási terv szerint az Ország úttal határos 2217/18 hrsz.-ú telek ugyanolyan övezeti besorolást kapott, mint a 2217/2 hrsz.-ú telek: Vt-11-es jelű „településközponti vegyes terület” övezeti besorolású. Szabályozási vonallal nem érintett terület.

Kérelmező elmondása alapján a 2217/18 hrsz.-ú területen vannak a 2217/2 hrsz.-ú ingatlan közmű bekötései és ez utóbbi Ország út felőli kerítése a 2217/18 hrsz.-ú ingatlan Ország út felőli telekhatárán van. Gyakorlatilag a 2217/18 hrsz.-ú területet jelenleg is használja Szűts Zoltán.

Rumi Imre főépítész javasolta a terület megvásárlását, mivel arra településrendezési- illetve szabályozási vonal nem vonatkozik.

A 2217/18 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan értékbecslést kért a Hivatal, de annak eredménye a jövőben válik elérhetővé.

A 2217/2 hrsz.-ú ingatlanon álló nyaralóépület átminősítése lakóépületté tárgyában szükséges döntést hozni. Hozzájárul-e az Önkormányzat az átminősítéshez anélkül, hogy a 2217/18 hrsz.-ú ingatlan rendezésre kerülne, vagy az épület átminősítése csak a 2217/18 hrsz.-ú jelenleg is használt ingatlanrész megvásárlása után lehetséges.

(A 2217/18 hrsz.-ú ingatlan értékbecslése megkezdődött).

Biatorbágy, 2019. 06. 05.

Tarjáni István s.k.
polgármester



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Melléklet:

- kérelem
- 2217/18 és 2217/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
- HÉSZ szabályozási tervlap
- építési engedély
- használatbavételi engedély
- tervrajzok
- határozati javaslat



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230, 229, 295 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmaster@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Képviselő-testületének .../2019. (VI. 27.) határozata

Szűts Zoltán kérelme a Biatorbágy 2217/2 hrsz.-ú ingatlanon meglévő nyaralóépület átminősítéséről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület megtárgyalta és a helyi építési szabályzattal összhangban támogatja a 2217/2 hrsz.-ú ingatlanon meglévő nyaralóépület átminősítését lakóépületté a következő feltétellel:

1., A 2217/2 és 2217/18 hrsz.-ú ingatlanon álló nyaralóépület épület átminősítése csak a 2217/18 hrsz.-ú telek megvásárlása után lehetséges.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vonatkozó szerződések megkötésére.

Egyben felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Kérelem

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkeztetés száma:	8205
Iktatás ideje:	2019. MÁJ 07.
Iktatószám:	Mo/1156-2/2019
Ügyintéző:	PLX

manag TB ut. Biatobagy mappaba ker

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Szűts Zoltán** [redacted], mint a hrsz.: 2217/2, természetben: **Biatorbágy, Ország út 5.** szám kizárólagos tulajdonosa kérem, hogy a biatorbágyi 2217/2 hrsz-ú ingatlannal szomszédos **2217/18 hrsz-ú** földrészlet vonatkozásában a Biatorbágyi Önkormányzat építéshatósága, **jognyilatkozatot** kiadni szíveskedjen.

Kérelmem indoka, hogy a saját tulajdonomban lévő 2217/2 hrsz-ú ingatlanra 1972. augusztus 7-én kelt, (1554/72 ügyszámon előadó: Jeles István) építési engedély birtokában építettünk egy hétvégi házat (Nagypapám tulajdona volt akkoriban az ingatlan, neve: néhai Szűts Zoltán, lakott: [redacted]). Épületfeltüntetés nem készítettünk, de az 1981-ben forgalomba adott EOV térkép mérési vázlata szerint az épületet bemérték, de nem térképezték.

A tulajdoni lapon az ingatlan művelési ága "hétvégi ház, udvar" volt, de a térképen nem szerepelt az épület. 1993-ban az ingatlant az Önkormányzat megosztotta, de mivel nem ábrázolta a térkép az épületet, nem tűnt fel senkinek, hogy a kialakuló új határvonal **elmetszi** az épületet. Az ingatlant 2001-ben bővítettük, (használatbavételi engedély iktatószáma: 2658/2001, kiállítás dátuma 2001. június 21.) és most készítettük el az épületfeltüntetését. Mivel az eredeti épület sem szerepelt az ingatlan-nyilvántartási térképen, kértem a Földhivatalt, hogy a meglévő - és a tulajdoni lapon szereplő - hétvégi házat vezesse fel az alaptérképre. A térképezés megtörtént, a bővítés vázrajzát lezáradékolták, az épületet feltüntették.

Benyújtottuk a vázrajzot ingatlan-nyilvántartási átvezetésre, de az ügyintéző **ingatlan átminősítése iránti kérelmet** elutasítja arra hivatkozva, hogy az épület átlóg a szomszédos 2217/18 hrsz-ra, (amit a Biatorbágyi Önkormányzat sajátított ki, közműfejlesztés céljából) ami az Önkormányzat tulajdona. Az átminősítéshez szükséges eregetikai minőségtanúsítvány, valamint építész általi műszaki leírás, szakvélemény (miszerint az ingatlan lakóépületnek alkalmas) rendelkezésre áll.

Kérem a Biatorbágyi Önkormányzat, engedélyét és hozzájárulását az átminősítésben.

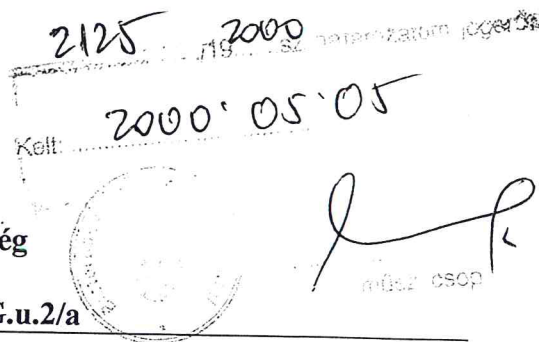
Köszönettel, és tisztelettel: Szűts Zoltán

[redacted]

Budapest, 2019. május 6.

[Handwritten signature of Zoltán Szűts]

Szűts Zoltán
tulajdonos



Biatorbágy Nagyközség
Jegyzője
2051 Biatorbágy, Baross G.u.2/a

Ügyiratszám: 2125/2000
Ügyintéző: Pénzes K.

Tárgy: Szűts Zoltán
építési engedély ügye

HATÁROZAT

Szűts Zoltán [REDACTED] alatti lakos(ok) kérelmére engedélyt adok arra, hogy a Biatorbágy, Ország u.5.sz. 2217/2 hrsz alatti földrészleten a mellékelt helyszínrajz és műszaki tervek szerint a meglévő nyaraló épületet 44,0 m² bruttó beépített alapterületű toldalékpépülettel bővítse.

Földszint: szoba, hall, fürdőszoba, közlekedő, teakonyha, gardrob, szoba, nappali.

Előírásaim és feltételeim a következők:

1. Az építési munkát csak az Országos Településrendezési és Építési követelmények előírásainak, továbbá az e határozattal engedélyezett helyszínrajznak és műszaki terveknek megfelelően szabad végezni. Az engedélyezett helyszínrajztól és műszaki tervektől való eltéréshez -jogszabályban meghatározott kivétellel- külön engedélyem szükséges.
2. Az építési munka végzése során a következő szakhatósági előírásokat is alkalmazni kell:
Az ingatlant legkésőbb az építményrész használatbavételéig a meglévő csatornahálózatra rá kell kötni.
3. Ez az építési engedély e határozat jogerőre és végrehajthatóvá válásának napjától számított két év elteltével érvényét veszti, kivéve ha az építési tevékenységet ez alatt megkezdték. Az építményt öt éven belül a használatbavételi engedély megadására alkalmassá kell tenni. Az építési engedély meghosszabbítása az érvényesség lejártá előtt kérhető.
4. Az építési munka csak e határozat jogerőre emelkedése után és az építési engedély érvényességének időtartama alatt kezdhető meg.
- 5. Az építési munka megkezdése előtt 8 nappal a munkálatok megkezdését, valamint a kivitelezőt továbbá a felelős építésvezető (műszaki vezető) nevét, lakóhelyét és képesítését hatóságomnál írásban be kell jelenteni. Ugyanez vonatkozik arra az esetre is, ha felelős műszaki vezető szellemében változás történik. A bejelentés elmulasztása az építési munkák leállítását vonhatja maga után.**
6. Az engedélyezett építmény jellemző alaprajzi pontjainak kitűzését hatóságomnak be kell jelenteni.
7. Az építmény rendeltetésszerű és biztonságossá válásakor, illetve attól számított 15 napon belül hatóságomtól használatbavételi engedélyt kell kérni.
8. Ez az építési engedély nem mentesít az építési munka végeztével esetleg szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól és polgári jogi igényt sem dönt el.
9. Az épített ezen építési engedély alapján és csak a saját felelősségére, a tényleges birtokos birtokának megfosztása vagy birtoklásának zavarása nélkül építkézhet.

10. Az építési engedélyt az építtető jogutódja csak akkor használhatja fel, ha a jogutódlást hatóságomnak bejelentette.

11. A telek, terület csapadékvíz elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos építményekben, valamint a közterületen kárt ne okozzon és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza.

E határozat ellen a közléstől számított 15 napon belül a Pest Megyei Közigazgatási Hivatalhoz címzett, de hatóságomnál benyújtandó és 5000 Ft.-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

INDOKOLÁS

Szűts Zoltán építési engedély iránti kérelmet nyújtott be **meglévő nyaralóépület bővítése** iránt.

Az építési engedély kérelemhez csatolt helyszínrajz és bemutatott műszaki tervek szerinti építkezés ellen kifogás nem merült fel.

Határozatomat az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997.(XII:29.) KTM rendelet 9.§, Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának 6/1996. (03.01.) ÁRT-ről szóló Ör.sz. rendelet előírásainak figyelembevételével hoztam meg.

A rendelkező rész 2./ pontjába foglalt kikötéseket a 6/1996. (03.01.) ÁRT előírásainak figyelembevételével írtam elő.

Biatorbágy, 2000.02.02.


Makranczi László
jegyző

Eyről értesül:

Építtető

✓ Mjzsei József tervező, Biatorbágy, József A.u.56/A.

✓ Török Péter szomszéd, Biatorbágy, Ország u.3.

✓ Dr. Orosz Márta és Madarassy Zoltánné szomszéd, Biatorbágy, Ország u.7.

Irattár



**Biatorbágy Nagyközség
Jegyzője**
2051 Biatorbágy, Baross G.u.2/a.
Tel.: 06 23 310-174, Fax: 310-135



Iktatószám: 2658/2001

Ügyintéző: Pénzes K.

Tárgy: Szűts Zoltán

használatbavételi engedély ügye

H A T Á R O Z A T

Szűts Zoltán [redacted] építtetőnek 2125/2000. számú 2000.02.02-án kelt határozatommal kiadott építési engedély alapján **Biatorbágy, Ország u.5. szám és 2217/2 hrsz** alatti és **Szűts Zoltán** tulajdonában álló földrészleten, egyedi terv felhasználásával épített **meglévő nyaralóépület toldaléképületrész** – földszint: 2 szoba, nappali, hall, fürdőszoba, közlekedő, teakonyha, gardrob, – helyiségekre **a használatbavételi engedélyt** a következő feltételekkel megadom:***

Az engedélyest kötelezem arra, hogy a fent felsorolt munkákat végezze el, mert ellenkező esetben pénzbírsággal fogom sújtani.

(Felhívom engedélyes/ek/ figyelmét, amennyiben a kötelezésnek a megadott határnapi nem tesznek eleget, a többszörösen módosított 1957.évi IV.törvény 82.§.-a szerint ismétélhető 100.000.-Ft-ig terjedhető pénzbírsággal fogom sújtani.)

Felhívom az engedélyes/ek figyelmét arra, hogy az épületet csak az építési és használatbavételi engedélyben megjelölt célra és csak úgy szabad használni, hogy a használat az állékonyságot, az élet-, és közbiztonságot, valamint az egészséget ne veszélyeztesse és a megengedett határértéket meghaladó mértékű káros hatást ne gyakoroljon a környezetére.

Ha az engedélyes/ek az épületet, vagy annak egyes helyiségeit az engedélyezettől tartósan eltérő célra kívánja használni, erre új használatbavételi engedélyt, illetőleg a használatbavételi engedély módosítását kell kérnie hatóságomtól.

Az engedélyes/ek köteles az építési munka elvégzése által a földmérési alaptérkép /ingatlannyilvántartási térkép/ tartalmában bekövetkezett változás térképi átvezetése végett a megvalósult állapotról épületfeltüntetési vázrajzot két példányban az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

Határozatom ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Pest Megyei Közigazgatási Hivatalhoz címzett, de hatóságomnál benyújtandó, 5000.-Ft. illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

INDOKOLÁS

A megtartott helyszíni szemle során - az illetékes szakhatóságok közreműködésével és az előírások figyelembevételével - megállapítottam, hogy az elvégzett építési munka az építési engedélynek megfelel. Az épület rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas. A használatbavételi engedély megadása ellen - az előírt kikötések teljesítése esetén - építésrendészeti, közegészségügyi és tűzvédelmi szempontból kifogás nem merült fel. Mindezek figyelembevételével az 1997. évi LXXVIII. törvény 34.§-ának /1/ bekezdése, valamint a 46/1997./XII.29./KTM.sz.rendelet 28-33.§-a alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Határozatomat az előzőeken túlmenően az 1997. évi LXXVIII.törvény 52.§./1/ pontjában biztosított jogkörömben eljárva hoztam.

Biatorbágy, 2001.06.26.



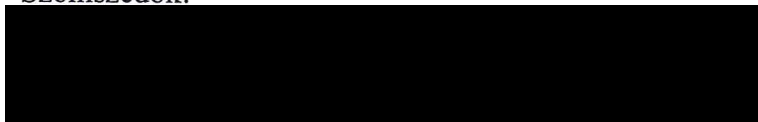
[Handwritten signature]
Makranczi László
Jegyző

Erről értesül:

Építtető, Bt., Pf:157.

Mizsei József fel.műsz.vez., Bt., József A.u.56/a.

Szomszédok:



ETV Kft.

ELMŰ Rt.

ÉGÁZ Rt.

Irattár

Adó csop./helyben/

Térképkivonat

Budaörs község, város ingatlanyilvántartási térképéről

Méretarány=1:2000.....

Szelvénytípus: 10.3.....

Helyrajzi szám: 2217/2.....

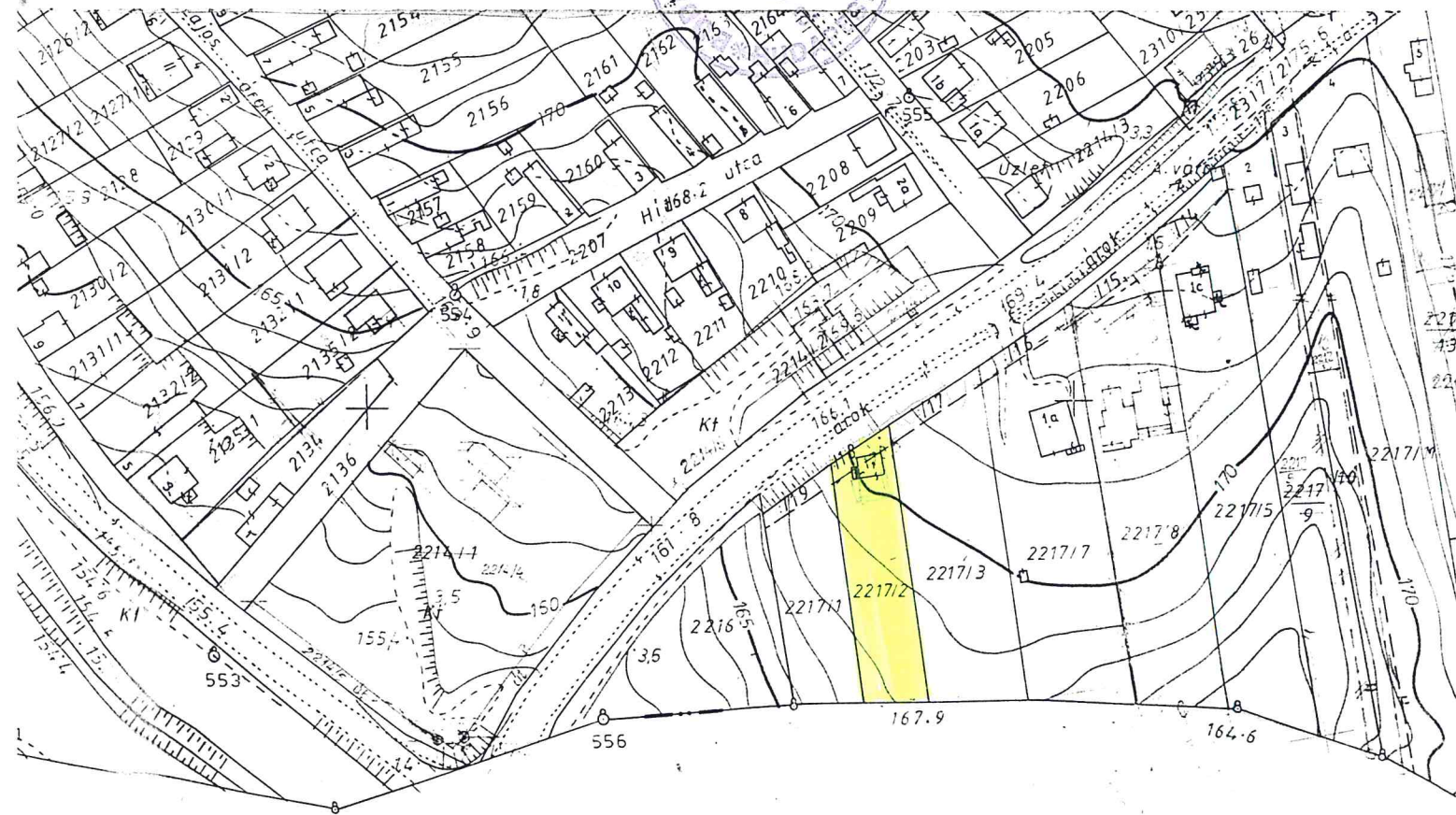
Terület: 1238.....m²

Kitűzési méretek térképkivonatról való megállapítását szakmai szabályzat tiltja!

Budapest, 2000. jan..... hó 19. nap



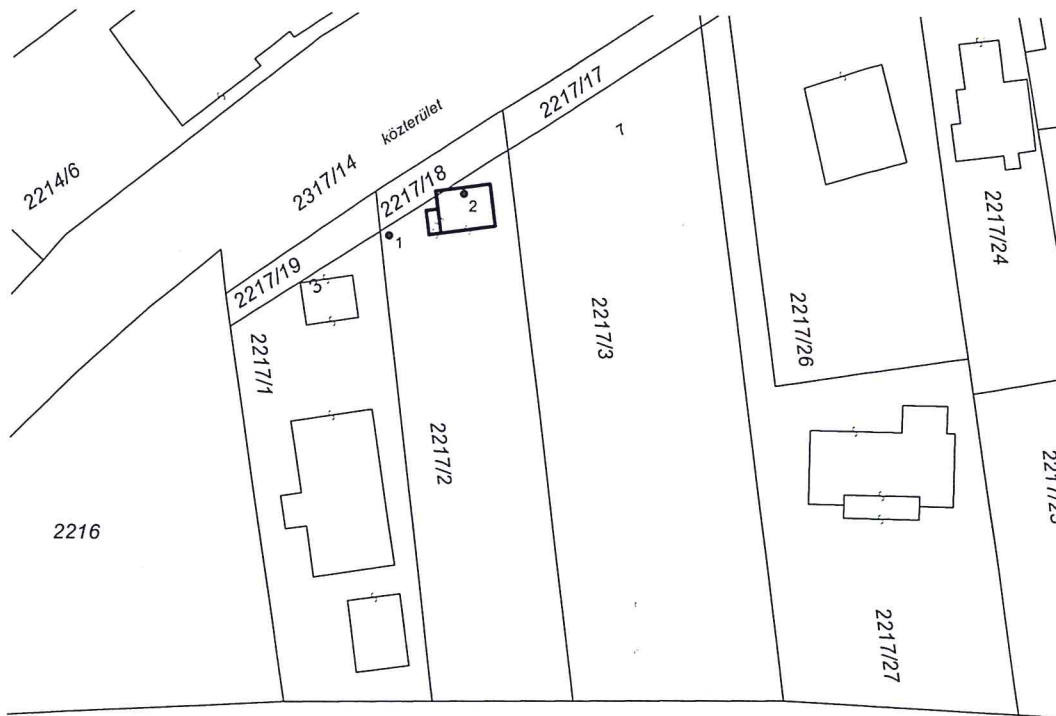
[Signature]
aláírás



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2217/2 helyrajzi számú földrészlet földhivatali kiigazításához

Méretarány: 1:1000



CÍMKOORDINÁTÁK:

	Y	X
1	633933	236577
2	633943	236583

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o	ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o	ha.m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2217/2	-	hétvégi ház, udvar	-	1238	-	2217/2	-	hétvégi ház, udvar	-	1238	-	
Összesen:				1238	-					1238	-	

Készítette: Budapest, 2018. október 13.

3-353/2018

Figlár Barbara
földmérő
lg.sz.:6216

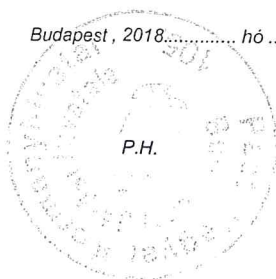
Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis
tartalmával megegyezik.

2018 OKT 13.

Budapest, 2018. hó nap

Záradékoló.....
Ing.rend.min.sz.:

Minőséget tanúsító: Bod Éva Ágnes
Ing. rend. min. sz.:
1489/1996



Szakálné G. Katalin
Irm.sz.: 1809/2003

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22356/2019

2019.03.11

BIATORBÁGY

Szektor : 53

Belterület 2217/18 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter	kat.jöv
	ha m2	k.fill	ha m2	k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

97

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59160/1993.09.28

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2051 BIATORBÁGY Baross Gábor utca 2/A.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

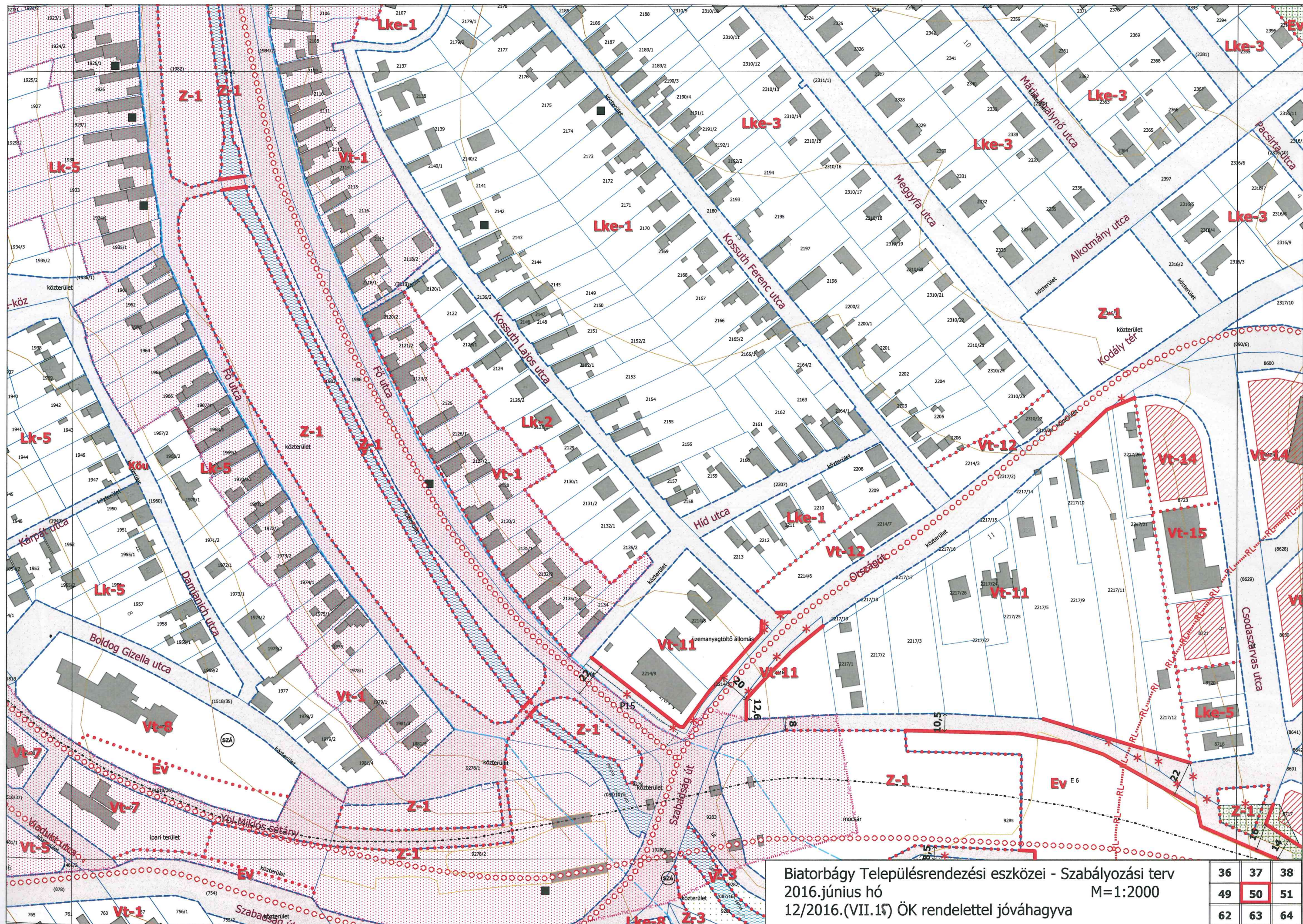
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

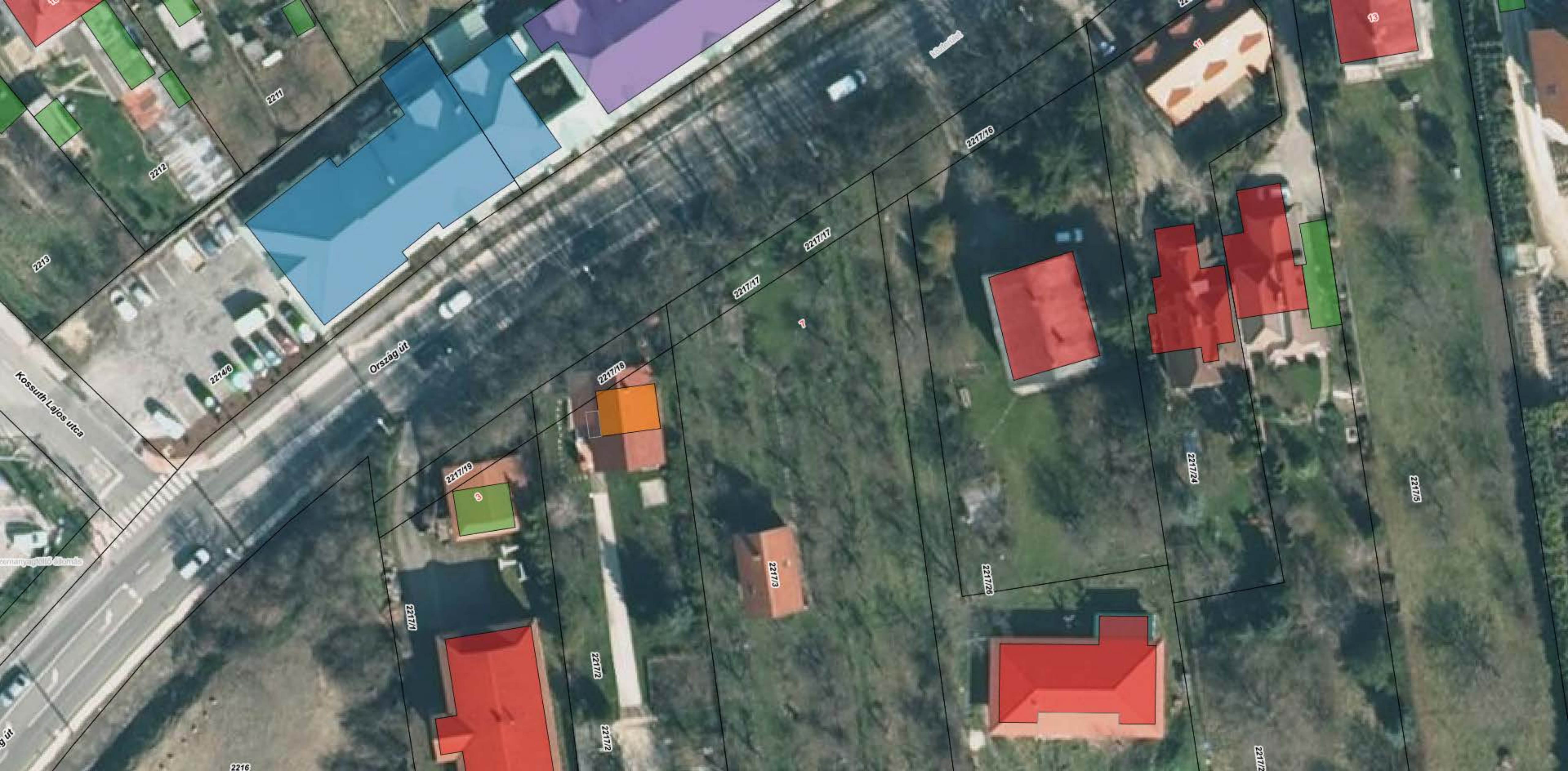
Nem hiteles tulajdoni lap



Biatorbágy Településrendezési eszközei - Szabályozási terv
2016.június hó
12/2016.(VII.15) ÖK rendelettel jóváhagyva

M=1:2000

36	37	38
49	50	51
62	63	64



2211

2212

2213

2214/6

Országút

Kossuth Lajos utca

szennyvíztisztító állomás

g út

2216

2217/1

2217/19

2217/2

2217/2

2217/18

2217/17

2217/3

2217/17

2217/26

2217/16

2217/24

2217/2

2217/3

13

11

7

3