



VÁROS POLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142 mellék
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: É -73/2013

Ügyintéző: Berényi Ildikó

Tárgy: 6615/2 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolása

ELŐTERJESZTÉS

A Biatorbágy, 6615/2 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolásával összefüggő kérdésekről

Bódi Zoltán kérelemmel fordult Biatorbágy Város Képviselő – testületéhez a **Biatorbágy, 6615/2 hrsz - ú ingatlan belterületbe csatolására** és 6608 hrsz-ú közterület kiszabályozására vonatkozóan.

Az ingatlan tulajdonosának kezdeményezésére a Képviselő – testület dönt a helyi építési szabályzattal összhangban a belterületbe csatolásról, majd ennek alapján kérheti a földhivatalt a hatósági eljárás lefolytatására.

A 6615/1 és 6615/2 hrsz-ú ingatlan az Iharosban a Kerekdomb utcában helyezkedik el. A HÉSZ az utcára 12,00 m útszélesség kiszabályozását irányozza elő. Kérelmező vállalja saját ingatlanrészéből a szükséges közterületi sáv kiszabályozását és az önkormányzatnak térítésmentes átadását.

A 6615 hrsz-ú ingatlanon jelenleg egy épület helyezkedik el, építési helyen belül van. Új építési engedély közműellátottság mellett adható ki.

A belterületbe csatolás feltétele, hogy az eljárás lefolytatásával kapcsolatban az Önkormányzatnak költsége nem merülhet fel.

Biatorbágy, 2013.02.14.

Tarjáni István

polgármester

Melléklet: kérelem, rendezési terv, HÉSZ, tulajdoni lapok, vázrajz

H a t á r o z a t i J a v a s l a t

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2013.() h a t á r o z a t a

Biatorbágy, 6615/2 hrsz -ú ingatlan belterületbe csatolásáról és 6615/1 hrsz-ú ingatlan közterület kiszabályozásáról

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta és a helyi építési szabályzattal összhangban támogatja, a Biatorbágy 6615/2 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolását és 6608 hrsz-ú ingatlan közterület kiszabályozását az alábbi feltételekkel:

- 1.) A Kerekdomb utcában a HÉSZ 12,00 m útszélesség kiszabályozását irányozza elő.
A kérelmező vállalja, hogy az útszélesítés céljára kiszabályozott 6615/1 hrsz-ú területrészt az Önkormányzatnak térítésmentesen átadja közcélú felhasználásra.
- 2.) Kérelmező vállalja a belterületbe vonással és művelési ág váltással összefüggő költségek viselését.
- 3.) Az eljárás lefolytatásával, a közművek bevezetésével, a csapadékvíz elvezetés rendezésével, a közvilágítás, járda és az útburkolat kiépítésével kapcsolatban az önkormányzatnak költsége nem merülhet fel.
- 4.) Az ingatlanon egy épület helyezkedik el építési helyen belül. Új épület építése a közműellátottság feltétele mellett valósítható meg.
- 5.) Biatorbágy Város Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a vonatkozó szerződést megkösse.

Határidő: 2013. május 31.

Felelős: polgármester

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző

Tisztelt Képviselő Testület!

Eghul

BIATORBÁGY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezési szám:	17126 2012 NOV 07.
Beérkezési idő:	11.08.
Eljárás szám:	FB-3021-11/2012
Ügyintéző:	B. K. K. P.

A következő kéréssel fordulok Önökhöz:

- Kérem a Képviselő Testületet, hogy a Biatorbágy, Iharos 6615/2 hrsz. ingatlan belterületbe csatolásához szíveskedjenek hozzájárulni.
- Vállalom, hogy az eljárás során az Önkormányzatnak nem merül föl költsége (a felmerülő összes költséget a tulajdonos állja) ill.
- Vállalom, hogy a Szabályozási Terven feltüntetett kiszabályozott területet az Önkormányzatnak térítésmentesen átadom!

Jelen levelem mellé csatolom:

- A Budakörnyéki Földhivatal határozatát a telekalakításról melyben a szakhatósági hozzájárulást megadják.
- Illetve a telek adásvételi előszerződését, melynek első pontjának második bekezdésében a jelenleg még tulajdonos Merényiné Dr. Balassa Anna meghatalmaz engem (Bódi Zoltán Leventét) hogy az ingatlan belterületbe vonásával és átminősítésével kapcsolatban helyette és nevében teljes körűen eljárjak.

Segítségüket köszönöm, üdvözlettel:

Bódi Zoltán Levente

Értesítési cím:

Bicske 2060 Móricz Zsigmond 9/A

Tel: 06 70 372 6714

G E O T E M P O

Földmérő KFT

1118 Budapest, Ménesi út 10.

Tel: +36-20-9657-586

169/2011

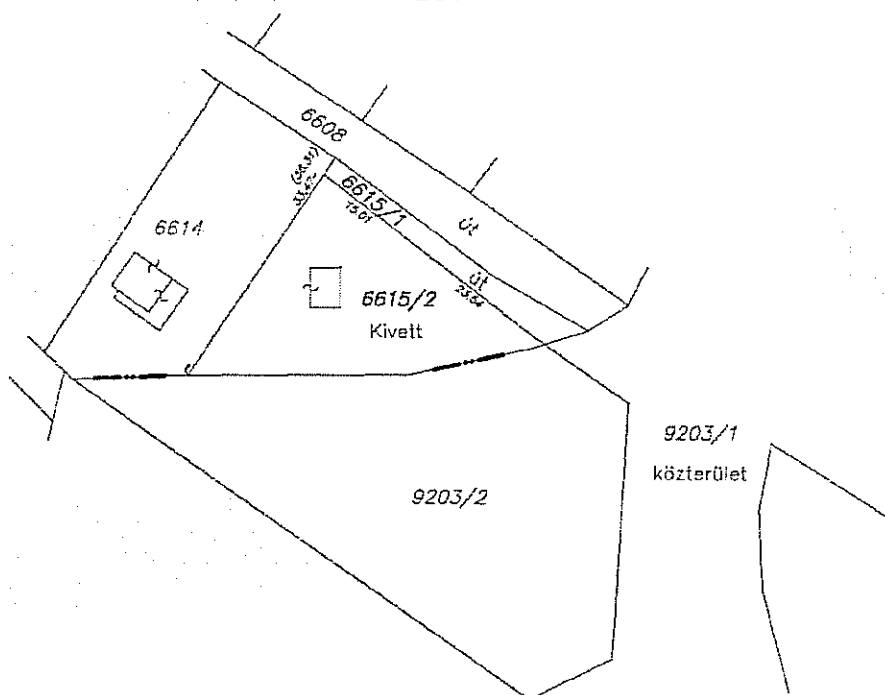
Biatorbágy község
zártkert

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZINRAJZ

a 6615 hrsz-ú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1 : 1000

EOV



Változás előtt							Változás után							
Hrsz.	Alrészlet		m. o. mín.	Terület		Beépítettség százalék	Hrsz.	Alrészlet		m. o. mín.	Terület		Beépítettség százalék	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	nm			jel	műv. ág		ha	nm		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
6615	-	-	-	-	848	0.27	6615/1	-	út	-	-	138	0.00	
	a	Kivett Hh. ud.	-	-	400		6615/2	-	Kivett Hh. ud.	-	-	710	0.32	
	b	Kert	3	-	448									

A telekalakítással érintett földrészleteken az átlagos lejtésvízszint a 20 ‰-ot nem haladja meg

Készítette: Budapest, 2011. december 2.

Dömötör Szabolcs
készítő

Dömötör Szabolcs
minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min-sz.: 1330/92.

Dömötör Szabolcs
geodéziai tervező
Mérnök kamarai nyilvántartási
száma: 01-13424

G E O T E M P O

Földmérő KFT

1118 Budapest, Ménesi út 10.

Tel: +36-20-9657-586

169/2011

Biatorbágy község

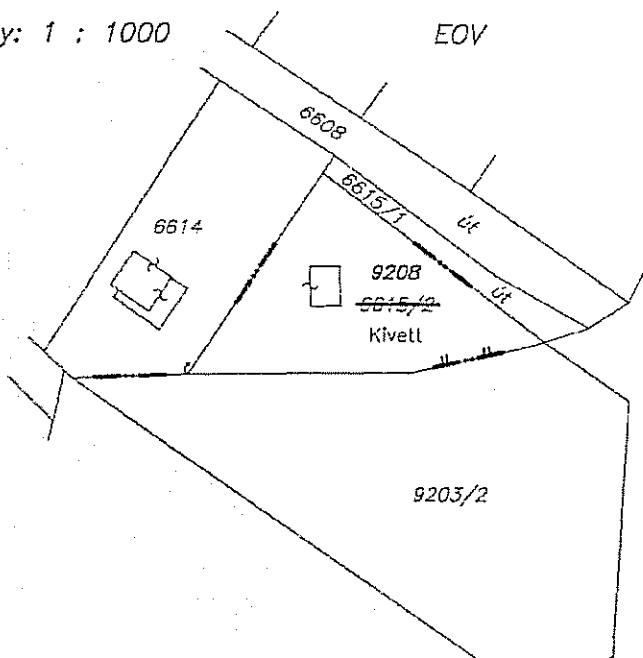
zártkert

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6615/2 hrsz-ú földrészlet belterületbe csatolásáról

Méretarány: 1 : 1000

EOV



Dömötöri Szabolcs
Tel: +36 20 9657-586
E-mail: domszabi@gmail.com
Ing. rend. min. sz.: 1330/92
Kamarai tarvi. jog. szám: GD-T/01-13424

Változás előtt							Változás után							
Hrsz.	Alrészlet		mín.o.	Terület		AK.	Hrsz.	Alrészlet		mín.o.	Terület		AK.	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	nm			jel	műv. ág		ha	nm		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
6615/2	-	Kivett Hh. ud.	-	-	710	0.00	9208	-	Kivett Hh. ud.	-	-	710	0.00	
Összesen:				-	710	0.00					-	710	0.00	

Készítette: Budapest, 2011. december 2. a

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010. (IV. 27.) FVM rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.

földmérő

minőségjel tanúsító/tervező

Ing. rend. min.-sz.: 1330/92

Kamarai terv. jog. szám: GD-T/01-13424

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Budapest, 2011.hó.....nap

záradékoló

Ing. rend. min.-sz.:



**PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALA
BUDAKÖRNYÉKI KÖRZETI FÖLDHIVATAL
HIVATALVEZETŐ**

Tárgy: Egyesített telekalakítás engedélyezése

Melléklet: -

Hivatkozási szám: -

Ügyiratszám: 800246-4/2012

Ügyintéző: Zsoldos J.

☎: (1) 250-2570 /290 mellék

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelem benyújtója: Merényiné dr. Balassa Anna

Kérelmezett ingatlan: Biatorbágy 6615 hrsz.

Az eljárás megindítás napja: 2012. április 16.

HATÁROZAT

Merényiné dr. Balassa Anna (Kérelmező, cím: 1112 Budapest, Kérő utca 20 I./7.) megbízására Bódi Zoltán Levente (cím: 2080 Bicske, Móricz Zs. u. 9.) megbízott által benyújtott kérelemre a Biatorbágy 6615 helyrajzi számú ingatlanok

telekalakítását (telekfelosztását)

- az építésügyi szakhatóságként közreműködő Biatorbágy Város Jegyzője (2051. Biatorbágy, Baross Gábor utca 2.a.), E-3021-2/2012 ügyiratszámú feltételhez kötött szakhatósági hozzájáruló állásfoglalása alapján,
- az ügyi szakhatóságként közreműködő Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség, (1141 Budapest Komócsy u. 17-19) UT/1874/3/2012 ügyiratszámú feltételhez kötött hozzájáruló állásfoglalása alapján,
- a Budakörnyéki Körzeti Földhivatal által 5-3127/2011 számon záradékolt, E-2/2012 számon előzetesen nyilvántartásba vett, Geotempo Földmérő Kft. által 169/2011 munkaszámon készített változási vázrajznak megfelelően

a z a l á b b i f e l t é t e l e k k e l e n g e d é l y e z e m :

- 1) *Építésügyi hatósági engedély csak építési telekre adható ki: ha az ingatlan belterületbe csatolt és ha a lakóterületen a teljes közművesítettség rendelkezésre áll.*
- 2) A 6615 hrsz-ú ingatlanból kiszabályozásra kerülő 6615/1 hrsz-ú út csapadékvíz lefolyását biztosítani kell.

Változás előtt							Változás után							
Hrsz.	Alrészlet		mín.o.	Terület		Ak.	Hrsz.	Alrészlet		ó.É.	Terület		AK.	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	nm			jel	műv. ág		ha	nm		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
6615	-	-	-	-	848	0.94	6615/1	-	út	-	-	138	0.00	
	a	Kivett Hh. ud.	-	-	400	0.00	6615/2	-	Kivett Hh. ud.	-	-	710	0.00	
	b	Kert	3	-	448	0.94								
Összesen:				-	848	0.94					-	848	0.00	

Az eljárásban közreműködő építésügyi szakhatóság E-3021-2/2012/2012 ügyiratszámú állásfoglalása:

Budakörnyéki Földhivatal (1300 Bp. 3. Pf.213.) megkeresésére Merényiné dr. Balassa Anna (1112 Budapest, Kérő utca 20 I/7.) kérelmére indult Biatorbágy, 6615/1 és 6615/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakítási eljárásban, a Budakörnyéki Földhivatal által megküldött F-2/2012 és 5-3127/2011. számon, 2012. január 11-én záradékolt változási vázrajzra a

1036 Budapest, Lajos u. 160-162.; ☎ 1300 Bp. 3. Pf. 213; e-mail: budakornyek@takarnet.hu

☎: 250-2570; ☎: 368-7812

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő: 8⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-16⁰⁰ szerda: 8⁰⁰-12⁰⁰; 13⁰⁰-16⁰⁰ péntek: 8³⁰-12⁰⁰

következő

szakhatósági állásfoglalást adom:

Biatorbágy, Iharos 6615 hrsz-ú ingatlant érintő telekalakításhoz

HOZZÁJÁRULOK az alábbi kikötéssel:

Építésügyi hatósági engedély csak építési telekre adható ki: ha az ingatlan belterületbe csatolt és ha a lakóterületen a teljes közművesítettség rendelkezésre áll.

Az eljárásban közreműködő ügyi szakhatóság UT/1874/3/2012 ügyiratszámú állásfoglalása:

Budakörnyéki Földhivatal: 800 246-K/2012 számú megkeresésére az alábbi

s z a k h a t ó s á g i á l l á s f o g l a l á s t

adom.

A tárgyi engedélyezési eljárásához a szakhatósági hozzájárulást az alábbi feltétellel

m e g a d o m .

A 6615 hrsz-ú ingatlanból kiszabályozásra kerülő 6615/1 hrsz-ú út csapadékvíz lefolyását biztosítani kell.

A telekalakítási engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a jelen határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Határozatom ellen annak kézbesítésétől számított 15 napon belül lehet fellebbezést benyújtani. A fellebbezési kérelmet a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalához kell címezni, de a Budakörnyéki Körzeti Földhivatalnál kell benyújtani.

A fellebbezés díja 30.000 Ft, amelyet a benyújtással egyidejűleg a Budakörnyéki Körzeti Földhivatal pénztárába történő befizetéssel, vagy a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala 10023002-00302247-000000000 számú számlájára történő készpénz-átutalási megbízással (csekk), vagy átutalási megbízással kell teljesíteni. Utóbbi két esetben a fellebbezés előterjesztésekor mellékelni kell a díj megfizetését igazoló okiratot.

INDOKOLÁS

Merényiné dr. Balassa Anna megbízása alapján Bódi Zoltán Levente megbízott telekalakítás iránti kérelmet nyújtott be a Biatorbágy 6615 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan.

A kérelmező a Budakörnyéki Körzeti Földhivatal által 5-3127/2011 számon záradékolt, E-2/2012 számon előzetesen nyilvántartásba vett változási vázrajz alapján kérte a tárgyi földrészetek telekalakítását.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentáció hiánytalanul benyújtásra került, továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási- és szakhatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díja megfizetésre került.

Az eljárásban közreműködő építésügyi szakhatóság – a határozatom rendelkező részében idézett – állásfoglalást adta, amit az alábbiakkal indokolt:

Budakörnyéki Földhivatal szakhatósági állásfoglalás iránti megkeresést nyújtott be hatóságomhoz a Biatorbágy, 6615/1 és 6615/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő telekalakítás ügyében.

A kérelemhez csatolt és a Budakörnyéki Földhivatal által megküldött E-2/2012 és 5-3127/2011. számon, 2012. január 11-én záradékolt változási vázrajz az előírásoknak megfelel, ezért a telekalakításról szóló 85/2000 (II.08.) FVM rendelet, az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007 (XII.13.) ÖTM rendelet valamint Biatorbágy Város Képviselő-testületének 7/2002 (10.01.) Ör. számú rendelete alapján a szakhatósági hozzájárulást megadtam.

2) Az eljárásban közreműködő útügyi szakhatóság – a határozatom rendelkező részében idézett – állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

A benyújtott változási vázrajzon jelölt telekalakítás közötti érdeket nem sért.

A feltételt Biatorbágy Város Önkormányzata V0/588-2/2012. számú közútkezelői hozzájárulása figyelembevételével határoztam meg.

A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, továbbá a hatályos jogszabályok, valamint a tárgyi ügyben közreműködő építésügyi és útügyi szakhatóság hozzájárulása alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, és az engedélyt megadtam.

Felhívom a kérelmező figyelmét, hogy a telekalakítás a Földhivatal, mint építésügyi hatóság részéről történt jóváhagyása nem vonja maga után az ingatlan-nyilvántartáson való átvezetést.

A telekalakítási eljárás ingatlan-nyilvántartási átvezetését a határozat jogerőre emelkedése után lehet elindítani.

A kérelem egyesített telekalakítási eljárásra irányult, ezért tájékoztatom a kérelmezőt, hogy a 338/2006. (XII. 23.) kormányrendelet 17/A. § (2) b) pontja alapján az ügyet ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésre céljából hivatalunk ingatlan-nyilvántartási osztályának a jogerőre emelkedést követően átadom.

Felhívom kérelmező figyelmét, hogy a telekalakítási engedély alapján a változás az ingatlan-nyilvántartásban akkor vezethető át, amennyiben a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmazza az érintett ingatlanok tulajdonosainak hozzájárulását és aláírását.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 29. § Jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének - ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenso szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.

A változással érintett ingatlan tulajdonosa az aláírást megtagadhatja, mely esetben a változás az ingatlan-nyilvántartásban nem vezethető át. Az eredeti állapot marad fenn mindaddig, míg a jogosult a hozzájárulást meg nem adja az átvezetéshez.

A határozattal szembeni fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1) és 99. § (1) bekezdése alapján adtam meg. A fellebbezési díj mértékét a 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1. § (3) bekezdésében foglaltak alapján állapítottam meg.

Hatásköröm a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézettről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 6.§-án, illetékességem a Kormányrendelet 2.§ (1) és 3.§ (4) bekezdésén alapul.

Budapest, 2012. október 27.

Ph



Hornyák Zsuzsanna
mb hivatalvezető

A határozatot kapják:

1, Merényiné dr. Balassa Anna

2, Bódi Zoltán Levente

3, ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

4, Irattár

Tájékoztatásul:

5, Biatorbágy Város Jegyzője

6, Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség

1112 Budapest, Kérő utca 20., I./7.

2080 Bicske, Móricz Zs. u. 9.

1132 Budapest XIII., Váci út 72-74.

Helyben

2051. Biatorbágy, Baross Gábor utca 2.a.

1141 Budapest Komócsy u. 17-19

Jogerőre emelkedés után, 1 pld határozat

Ingatlan-nyilvántartási Osztály Helyben

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Merényiné dr. Balassa Anna** (születési név: *dr. Balassa Anna*; szül.: *Budapest, 1953. április 27.*; anyja neve: *Futó Anna*; szig.sz.: 324687J-I; személyi azonosító jel: 2-530427-5289-1112 Budapest, Kéto utca 20., 1/7. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről **Fodor Katalin** (születési név: *Fodor Katalin*; szül.: *Kézdivásárhely, 1975. augusztus 18.*; anyja neve: *Vegő Katalin*; szig.sz.: 762153L-I; személyi azonosító jel: 2-750818-3237-8000 Székesfehérvár, Mikszáth K. u. 5., fszt. 49. szám alatti lakos és **Bódi Zoltán Levente** (születési név: *Bódi Zoltán Levente*; szül.: *Románia, Kolozsvár, 1974. december 18.*; anyja neve: *Danagi Zsuzsanna*; szig.sz.: 523323L-I; személyi azonosító jel: 1-741218-7702) 2060 Bicske, Móricz Zsigmond utca 9. szám alatti lakos, mint vevők (továbbiakban: **Vevők**) között az alulírt helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

- 1./ Eladó 1/1-ed hányadú tulajdonát képezi a **Biatorbágy, zártkert 6615 hrsz-ú**, kivett „hértvégi ház, udvar” megnevezésű, 400 m² alapterületű hértvégi ház, kivett „kert” megnevezésű, 448 m² alapterület, mindösszesen 848 m² alapterületű ingatlan, amely természetben 2151 Biatorbágy, 6615 hrsz alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan villany közművel rendelkezik. Az Eladó tulajdonjoga 9904/1982.08.10. számmal került bejegyzésre. A TAKARNET rendszerből az okírat szerkesztő ügyvéd által a mai napon lekért teljes tulajdoni lap másolat szerint az Ingatlanon széljegy, teher nem található.

Felek egyezően rögzítik, hogy a Vevők az Ingatlanon lévő épületet el kívánják bontani, és kérelmezni fogják az Ingatlan belterületbe vonását, beépítetlen területté való átminősítését. Az Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Bódi Zoltán Leventét, hogy az Ingatlan belterületbe vonásával és átminősítésével kapcsolatban helyette és nevében teljes körűen eljárjon.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a belterületbe vonáshoz és az átminősítéshez szükséges valamennyi nyilatkozatot a Vevők felszólítását követően legkésőbb 8 napon belül megadja. Eladó kifejezetten tudomással bír arról, hogy a belterületbe vonáshoz az Ingatlanból kb. 3 m széles sávot át kell adni az önkormányzatnak.

- 2./ A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan ingatlan-nyilvántartásilag való belterületi beépítetlen területként való feltüntetését követő 5 munkanapon belül az Eladó eladja, a Vevők 1/2-1/2-ed arányban – a Vevők által megismert és megtekintett állapotban – megvásárolják az Ingatlant a Felek által kölcsönösen megállapított **6.000.000,-Ft-os, azaz Hatmillió forintos vételáron**.

A Vevők a vételár kifizetését az alábbi feltételek szerint teljesítik:

- ♦ Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben az Eladónak átadják **600.000,-Ft-ot, azaz Hatszázezer forintot foglalként**. Az Eladó a foglalo átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek kijelentik, hogy a foglalo összege teljesülés esetében a vételárba beszámításra kerül;
- ♦ Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a további **5.200.000,- Ft-ot, azaz Ötmillió-kettőszázezer forintot vételárrészeként legkésőbb 2011. november 30-ig** az Eladónak az Eladó **10102969-10139720-00000009** bankszámlájára való átutalással megfizetik.
- ♦ Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár **utolsó hányadaként 200.000,- Ft-ot, azaz Kettőszázezer forintot** az Ingatlan ingatlan-nyilvántartásilag való belterületi beépítetlen területként való feltüntetését követő 5 munkanapon belül az Eladónak az Eladó **10102969-10139720-00000009** bankszámlájára való átutalással megfizetik.

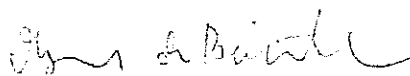
Felek a foglalo jogi természetét ismerik, tehát tudják, hogy ha a szerződést teljesítik, a foglalo a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani, ha pedig a foglalo a beszámításra nem alkalmas, vagy a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszatér. A teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalo kétszeresen köteles visszatéríteni.

Vevők az előteljesítés jogát kifejezetten fenntartják. Teljesítésnek készpénzfizetés esetében az összeg átadását, átutalás esetében az összeg Eladó bankszámláján való jóváírását tekintik teljesítésnek a felek.

- 3./ **Az Ingatlan birtokbaadása:** A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg a Vevők birtokába adja. Vevők az Ingatlan birtokbaadásának napjától szedik annak hasznait és viselik annak terheit, így e naptól kötelesek fizetni az Ingatlan használatával és fenntartásával kapcsolatos díjakat is. Vevők jogosultak eljárni a közüzemi szerződések nevükre való átiratása érdekében. Az Ingatlannal kapcsolatos kárveszély a birtokbaadáskor száll át a Vevőkre.
- 4./ Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Az Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek az Ingadannal kapcsolatban nincs semmilyen olyan joga, igénye, amely a Vevőt a tulajdonszerzésben, illetve az Ingatlan használatában akadályozná, vagy korlátozná. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan gazdálkodó szervezetnek nem székhelye.
- 5./ Az Eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megadja írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát, hogy az Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog vétel jogcímén, 1:1 arányban a Vevők javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 6./ Felek büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok és sem ingatlanszerzési, sem elidegenítési képességük korlátozva nincs.
- 7./ Az ingatlan adásvételi szerződés megkötésével járó költségeket, a tulajdonjog átirásával kapcsolatos minden egyéb költséget és illetéket a Vevők viselik. Ugyancsak a Vevők kötelessége a szerződésnek az illetékes földhivatalnak 30 (harminc) napon belül történő benyújtása (Inyvt.: 26. § (6) bekezdés).
- 8./ A Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a BARÁTH ÜGYVÉDI IRODÁT (1132 Budapest, Csanády u. 6/b., I/1., irodavezető dr. Baráth Attila János ügyvéd) a jelen ingatlan adásvételi előszerződés elkészítésével, ellenjegyzésével.
- 9./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A jelen szerződést a felek – elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2011. október 19.



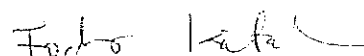
Merényiné dr. Balassa Anna

Eladó



Bódi Zoltán Levente

Vevő

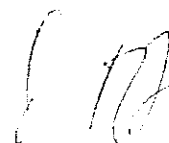


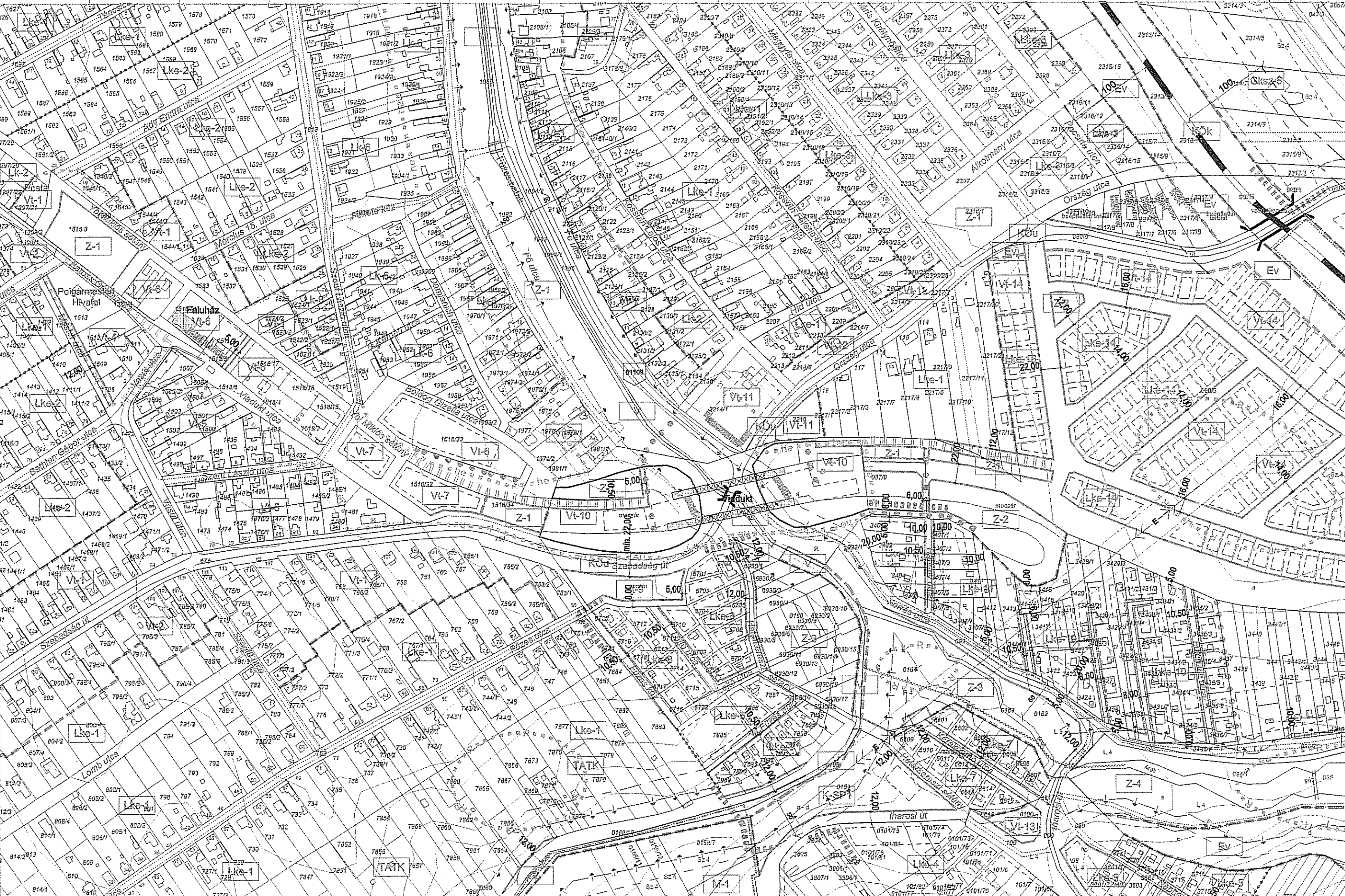
Fodor Katalin

Vevő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2011. év október hó 19. napján





Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának
7/2002. (10. 01.). Ör. sz. rendelete
Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK
ELŐÍRÁSAI

6. §

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási terv ábrázolja. A település központi belterületének lakóterületei a kisvárosias lakóterületbe és kertvárosias lakóterületbe soroltak.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóterület telkein, a lakóépületen kívül, a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és kézműipari termelő és tároló épületek is elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával. A nem lakó funkciójú létesítmények engedélyezési eljárása előtt Elvi engedélyezési tervet kell készíteni, amelyben tisztázni kell a létesítmény környezetre gyakorolt hatását a megvalósítás és az üzemelés feltételeit, az építészeti megjelenést. Telephely létesítésére újonnan kialakított telek területe nem lehet nagyobb, mint az övezet minimális telekterületének háromszorosa. A meghatározó funkciókat lehetőleg egy épület-tömegben kell elhelyezni.
- (3) A lakóterületeken belül csak a jelen rendeletben előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó kézműipari, illetve kereskedelmi tevékenység folytatható.
- (4) A lakóterületeken új nyúlványos telek forgalmi vagy gyűjtőutakról nyílóan, vagy helyi értékvédelmi területen nem alakítható ki. Egyéb területen nyúlványos telek csak telekalakítási terv szerint alakítható ki. A nyúlvány szélessége legalább 6 m legyen. A nyúlványos telek beépítettsége, a nyúlvány nélküli telekrészre számítva, legfeljebb 20% lehet. A telken elhelyezhető lakóház építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet. Nyúlványos telken csak egylakásos lakóépület építhető. A nyúlványos telkek építési helyét elvi építési engedélyezési tervben kell meghatározni.
- (5) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkeken új lakóépület építése ill. meglévő épület átépítése kivételesen engedélyezhető, az OTÉK 36.§ és 37.§ előírásainak betartásával és a kialakult állapot figyelembevételének biztosításával.
- (6) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Oldal- és hátsókertre vonatkozóan az OTÉK 35. és 36.§-ait kell alkalmazni, a rendelet egyéb előírásait is figyelembe véve.
- (8) Az egyes telkekre vonatkozó építési engedély iránti kérelem dokumentációjának 10 %-nál nagyobb lejtés esetén tartalmazni kell a telek geodéziai felmérését, magassági adatokat is tartalmazó helyszínrajzot, a támfalak és az azzal egybeépített építmények terveit és a telek tereprendezési tervrajzát. Szerelt külső kéményt az épületeken elhelyezni csak külső burkolattal ellátva szabad.
- (9) Új lakóépület építéskor lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz vagy az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről, vagy, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható, két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni. A telken belüli parkolókat a szabad közlekedés biztosításával kell kialakítani. A telken belüli parkolók területének 50%-a

gyepráccsal való kialakítás esetén a zöldfelületbe beszámíthatók. A nem lakás célú építmények esetén is be kell tartani a beépítési és építészeti előírásokat, és biztosítani kell a gépkocsik telken belüli elhelyezését.

(10) Az övezetekben az épületek igényesen, tájba illő módon, természetes építőanyagokat alkalmazva, lehetőleg magas tetővel kell kialakítani. A telkeken elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együttesként kell megtervezni és engedélyezni.

(11) Az utcai és az oldalhatáron álló kerítés legfeljebb 1,70 m magas, 50 %-ban áttört lehet. Az utcai kerítéssel egybeépített tároló legfeljebb 4 m² lehet. Az övezetekben elhelyezhetők kerti építmények (fedett, nyitott, maximum 20 m² területű építmények), ezeket az építési hely határvonalán belül lehet elhelyezni. A telken belül medence elhelyezhető úgy, hogy a telekhatároktól legalább 3-3 m-t el kell maradni. Az előkertben csak terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, abban az esetben, ahol ezt a terepviszonyok indokolják.

(12) A telkek közötti és az épületek körüli részüket, támfalakat úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozzák. A telkeken belüli vízelvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek ne károsodjanak, felszíni víz szomszéd telkére nem vezethető.

(13) Lakóterületen létesítmények az alábbi környezeti feltételek biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:

a.) Új légszennyező létesítmény kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos egyes jogszabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. Rendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja. A kémények magassága az építési előírásokban megengedett gerincmagasságnál legfeljebb 1,5 m-rel lehet magasabb (ún. magaskémények) nem létesíthetők.

b.) 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet szerinti védelmi övezetet igényelő tevékenység (Korm. rendelet 2.sz. melléklet) védőövezete lakóterületet nem érinthet.

c.) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek nem folytathatók.

d.) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

e.) Kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, illetve technológiák alkalmazhatók, amelynek során a 10/20000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „C” érzékenység besorolású területekre vonatkozó határértékek teljesíthetők.

f.) Új épületek elhelyezésének feltétele a szennyvizek gyűjtésére és kezelésére vonatkozó 27. § előírásainak teljesítése.

g.) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a csatornahálózatba, ill. a zárt tárolóba vezetés előtt. A közcatornába kizárólag a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

h.) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, befogadóba, felszíni csapadékelvezető árokba a „2.4. a Duna 1620-1692 fkm szelvények közötti szakasza és vízgyűjtő területe, valamint a Ráckevei-Soroksári-Duna és vízgyűjtő területe” területi kategóriára vonatkozó határértékek teljesülése esetén vezethetők.

i.) A vízfolyások rendezése során kizárólag környezet- és természetbarát, mérnökbiológiai módszerek alkalmazhatók. A medrek burkolása, kiegyenlítése tilos, a természetes állapotot meg kell őrizni.

j.) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.

k.) Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt tereprendezés során 2 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 30°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 2 m-nél magasabb feltöltések, bevágások a rézsűk megosztásával (több rézsű kialakításával) alakíthatók ki.

l.) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. A rézsűk erózió elleni védelme szempontjából terjedő tövű cserjékkel való beültetése ajánlott.

m.) A veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszerár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.).

n.) A tervezett gyűjtőutak mentén a közlekedésből származó zajterhelés nappal (6:00-22:00) a 60dB-t, éjjel (22:00-6:00) az 50dB-t, lakóutak mentén nappal (6:00-22:00) az 55dB-t, éjjel (22:00-6:00) a 45dB-t nem haladhatja meg.

o.) Szolgáltató-, kereskedelmi- és vendéglátóipari tevékenységek során a keletkező környezeti zajszint a létesítmények telekhatáránál nappal (6:00-22:00) az 50dB-t, éjjel (22:00-6:00) a 40dB-t nem haladhatja meg.

p.) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell,

q.) A keletkező kommunális jellegű szilárd hulladékot rendezetten kell gyűjteni, és be kell kapcsolni a település szervezett hulladékszállítási rendszerébe.

8.§.

Kertvárosias lakóterület építési övezete

„Lke”

(1) Az övezetben legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el, valamint elhelyezhető még a lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, egészségügyi és szociális célú létesítmény is. Az övezetekben a terepszint alatti építmények a megengedett beépítettséget 30 %-kal léphetik túl.

(2) A kertvárosias terület építési övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	min.kial. telekter (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min.zöldf. arány %	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
Lke-7	800	16	30	50	Sz	5,5

SZ: szabadonálló, O:oldalhatáron álló, O(SZ): oldalhatáron vagy szabadonálló

(4) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben a táblázatban előírt kialakítandó szélességű telek építhető be, de kivételesen, ha telekrendezéssel, telekegyesítéssel az előírt szélesség nem alakítható ki, meglévő 16 m széles telek szabadonállóan, 14 m széles telek oldalhatáron állóan beépíthető, az egyéb előírások betartásával.

(5) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben a szabályozási terven jelölt építési helyek meghatározásakor, a jelölt és méretezett elő- és hátsókerteket biztosítani kell.

(6) A Lke-4-től a Lke-11-ig övezetekben nyeles telek nem alakítható ki.

A Lke-4-től Lke-11-ig övezetekben a nem utcai kerítéseket sövénykerítésként vagy növényzettel fedetten kell kialakítani. Az utcai kerítések áttört, legfeljebb 1,7 m magas lehet. Az övezetekben elhelyezhetők kerti építmények.