

JAVASLAT

ingatlanok külföldi állampolgár általi tulajdonszerzésével kapcsolatban

Készítette: **dr. Babán Zsófia**
jogi ügyintéző

Előterjesztő: **dr. Szeles Gábor**
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20 ²⁰ évi.....166.....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma:.....

Az előterjesztés leadva:
2020. november 18.

Tisztelt Közrendvédelmi és Közbiztonsági Bizottság!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata megkeresést kapott Budapest XXI. kerületi ingatlanok külföldi állampolgár általi tulajdonszerzésével kapcsolatban Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályától a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X.2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) alapján. A W. L. (a továbbiakban: kérelmező) 2020. július 07. napján kelt adásvételi szerződése alapján 2020. július 10. napján megindult Kormányhivatali eljárásban Közrendvédelmi és Közbiztonsági Bizottság nyilatkozata alapján kérelmét a Kormányhivatal elutasította, mert az ingatlan külföldi állampolgár általi megszerzése önkormányzati érdeket sért. Ezt követően ismételt 2020. október 22. napján tárgyi ingatlannal kapcsolatosan új eljárást indított a kérelmező, mely eljárásban a Közrendvédelmi és Közbiztonsági Bizottság nyilatkozata szükséges. A Kormányrendelet szerint:

4. § (1) bekezdés a) pont „az ingatlanszerzést engedélyezni kell, amennyiben az közérdeket és önkormányzati érdeket nem sért”.

6. § (2) bekezdés „Önkormányzati érdek sérelmének minősül, ha az ingatlanszerzés a települési önkormányzat, vagy a Fővárosi Önkormányzat törvényben meghatározott kötelező vagy az általa önként vállalt helyi közügyet érintő önkormányzati érdekét sérti.”

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet 1/D. mellékletének II.4.) pontja alapján a külföldi állampolgár általi tulajdonszerzés önkormányzati érdeksérelemre vonatkozó véleményezési jog gyakorlására a Közrendvédelmi és Közbiztonsági Bizottság jogosult.

A Kormányhivatal megkeresése értelmében W. L. kínai állampolgár a 2020. október 20. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés alapján a Budapest XXI. kerület hrsz. alatt felvett, természetben a szám alatti, J. V. F. tulajdonát képező 7077 m² alapterületű kivett zártkerti művelés alól kivett terület és lakóház megnevezésű ingatlan tulajdonjogát kívánja megszerezni (a tulajdoni lap az előterjesztés 1. számú melléklete)

A Főépítési Iroda az ügyben azt nyilatkozta, hogy Csepel településkép-védelméről és alakításáról szóló 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerint az ingatlan nem tartozik a műemlékek vagy nyilvántartott műemléki értékek közé, helyi védelem alatt sem áll.

Nem áll továbbá határozattal védett régészeti lelőhely területén sem. Azonban – mint Csepel csaknem egész területe – „nyilvántartott régészeti területen” található.

Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018 (X.26.) rendelet 2. sz. melléklete szerint a tárgyi telek beépítésre nem szánt „zártkert” területen fekszik, Övezeti besorolása: Mk/H-1 - kertes mezőgazdasági terület (Mk) (6971 m²) és Kt-U - lakó- és kiszolgálóút (106 m²). Azaz a szabályozás

kötelező érvénnyel közút számára területbiztosítást ír elő. A jelenlegi úthálózat nem felel meg a hatályos jogszabályoknak, szabályossá tételéhez szükséges annak kiszélesítése, a közúti közlekedés és a közmű infrastruktúra fejlesztések mindez előfeltétele.

Ezenkívül a telken keresztül „a telek nem beépíthető része” jelölés is szerepel, amely a távlati belső úthálózat terület biztosítására szolgál, valamint „nagynyomású gázvezeték védőtáv” is áthúzódik a telken.

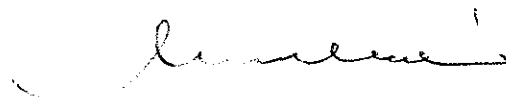
A térségben alacsony státuszú népesség tartózkodik huzamosan, szociális és közbiztonsági helyzet rendkívül problematikus, a közműellátottság hiányos. Jelenleg az emberhez méltó, biztonságos lakó rendeltetés nem teremthető meg a területen, csak a mezőgazdasági művelésre van lehetőség.

Fentiek miatt a külföldi állampolgár ingatlanszerzését a Főépítészeti Iroda szakmailag nem támogatja.

A Kormányrendelet szerinti önkormányzati nyilatkozat megtételére a Kormányhivatal által meghatározott – kézhezvételtől számított - 20 napos határidőn belül szükséges eleget tenni. Amennyiben határidőn belül nem kerül megküldésre az önkormányzat nyilatkozata, a Kormányhivatal a rendelkezésére álló iratok alapján dönt.

Kérem a határozati javaslatról döntését.

Budapest, 2020. november 18.



dr. Szeles Gábor
jegyző

Mellékletek:

1. [REDACTED] helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapja
2. [REDACTED] helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatban a Főépítészeti Iroda ALT/1067-7/2020 iktatószámú, valamint ALT/1067-9/2020 iktatószámú nyilatkozata

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata polgármestere – a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.03.) Kormányrendelettel elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva arról rendelkezem, hogy a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet 1/D. számú melléklet II.4. pontja szerinti, a Közrendvédelmi és Közbiztonsági Bizottságra átruházott hatáskört a veszélyhelyzet idejére visszavonom, egyidejűleg nyilatkozom, hogy **W. L.** (szül.:) által, a helyrajzi számú, természetben a szám alatti, **J. -V. F.** tulajdonát képező 7077 m² alapterületű kivett zártkerti művelés alól kivett terület és lakóház megnevezésű ingatlan tulajdonjogának megszerzése Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018 (X.26.) rendelet 2. sz mellékletébe ütközik, tekintettel arra, hogy az ingatlan beépítésre nem szánt „zártkert” területen fekszik, Övezeti besorolása: Mk/H-1 - kertes mezőgazdasági terület (Mk) (6971 m²) és Kt-U - lakó- és kiszolgálóút (106 m²).

Továbbá felkérem a jegyzőt, hogy a döntésről tájékoztassa Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztályát.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: dr. Szeles Gábor, jegyző

A határozati javaslat elfogadásához veszélyhelyzeten kívüli időszakban a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

FAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	745POG (Lejárati: 2007.12.26)	Kilépés
-----------------	--------------	-------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/448703/2020

2020.11.03

BUDAPEST XXI. KER.

Szektor : 61

Zártkert helyrajzi szám

Szálljegy: 124578/ 2020.07.09

Kérelm visszavonása, sz.név: a.név: cím:

Kérelm visszavonása, sz.név: a.név: cím:

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, sz.név: a.név: cím:

Rangsorcseré iránti kérelem, sz.név: a.név: cím:

Szálljegy: 166974/ 2020.10.21

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, sz.név: a.név: cím:

Rangsorcseré iránti kérelem, sz.név: a.név: cím:

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter.

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és lakóház

0

7077

0.00

1. bejegyző határozat: 33537/1/2012/11.10.17

Védőterület

Az okiratban foglalt tartalommal.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39693/1/2015/15.02.24

jogcím: adásvétel 121411/2001

jogcím: ingatlan egyesítés 116181/1/2007/07.03.27

utalás: II /1

jogállás: tulajdonos

név:

sz.név:

szül.:

a.név:

cím:

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/448703/2020

2020.11.03

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 61

Zártkert [redacted] helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 116181/1/2007/07.03.27

- az M-75295 tetszőleges vázrajz alapján a [redacted] és a [redacted] hrszú ingatlanokat [redacted] helyrajzi szám alatt egyesítettem, majd az így kialakult földrészletet négyesztöttem a [redacted] és a [redacted] hrszú ingatlanokra.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 138773/1/2008/08.06.06

Jelzálogjog 113 297 CHF, azaz száztizenháromezer-kétszázkilencvenhét CHF és járulékaik erejéig a mindenkor fennálló folyóknak megfelelően.

terheli továbbá a BUDAPEST XXI.KER. [redacted] hrszú ingatlan.

jogosult:

név: BUDAPEST HITEL- ÉS FEJLESZTÉSI BANK NYRT. törzsszám: 11381980

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 188.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 89565/2/2012/12.03.20

Bányászati jog

116181/1/2007/07.03.27 sz. bejegyzés rangsorában, jogutódlán.

utalás: III/2.

jogosult:

név: FGSZ FÖLGAZSZÁLLÍTÓ ZRT.

cím : 8600 SIÓFOK Tanács ház utca 5.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 160236/1/2015/15.10.01

Bányászati jog

793 m2 területre Csepel II. leágázó földgázszállító vezeték biztonsági övezetére,

117767/2/2015/15.06.25 iktatószámú beadvány rangsorában, bejegyzés kiegészítése.

utalás: III/8.

jogosult:

név: FGSZ FÖLGAZSZÁLLÍTÓ ZRT.

cím : 8600 SIÓFOK Tanács ház utca 5.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

7-55184/20

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI FŐOSZTÁLY

Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel
Polgármesteri Hivatala
1211 Budapest, Szabó László tér 10.

Küldés dátuma: 2020.10.29.	Intézkedés száma: 6829-5/20
Küldés címe: Hatósági ügyintézés.	Melléklet: 1 db.
Összeállítás: Hatósági ügyintézés.	Melléklet: 1 db.

Ügyiratszám: BP/1008/09624-2/2020
 Ügyintéző: Suha Réka Eszter
 Telefon: 06-1-485-6978
 E-mail: suha.reka.eszter@bfkh.gov.hu
 Tárgy: Külföldi állampolgár ingatlanszerzése

Kérelmező: W. (sz.:) kínai állampolgár
 Kérelmező jogi képviselője: dr. Müllner Ákos ügyvéd 1089 Budapest, Baross u. 131. VI/1.
 A tulajdonszerzéssel érintett ingatlan:
 Budapest XXI. kerület hrsz. alatt felvett, természetben a szám alatt lévő, J. V. F. tulajdonát képező, 7077 m² alapterületű, kivett zártkerti művelés alól kivett terület és lakóház megnevezésű ingatlan tulajdonjoga. (Az ingatlanon lakóház található, amelyre használatbavételi és fennmaradási engedély van.)
 Jogügylet megjelölése: Budapesten, 2020.10.20. napján kelt adásvételi szerződés
 Az eljárás megindításának napja: 2020.10.22.
 Címzett: Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat)
 Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) hatáskörében, a Kormány megbízott megbízásából eljárva meghozom az alábbi

V É G Z É S T.

Felkérem az Önkormányzatot, hogy szíveskedjen tárgyi ügyben 20 napon belül nyilatkozni arról, hogy a Kérelmező ingatlanszerzése sért-e önkormányzati érdeket.

Amennyiben érdeksérelem merült fel, kérjük ennek indokait felsorolni.

E végzés a közléssel véglegessé vált. Ellene önálló fellebbezésnek és közigazgatási pernek helye nincs. A végzés csak az ügy érdemében hozott határozat (ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés) elleni közigazgatási per keretében támadható meg.

Tájékoztatjuk az Önkormányzatot hogy amennyiben határidőn belül válaszuk nem kerül megküldésre, a rendelkezésre álló iratok alapján döntünk.

I N D O K O L Á S

A Kérelmező a fenti ingatlan tulajdonszerzésének engedélyezése iránt kérelmet terjesztett elő, amely alapján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Az eljárás során az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat megkeresése a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati érdeksérelemre vonatkozó állásfoglalás bekérése iránt intézkedtünk.

Az eljárás során alkalmazott jogszabályhelyek: Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés, (3) bekezdés, 6. § (2) bekezdés.

Hatósági Osztály

Cím: 1056 Budapest, Váci u. 62-64. – Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 235-1769

KÉR azonosító: KHIV BUK ÉÖH HO1 / Webes hivatali kapu (HKP): 333641357

E-mail: hatosag@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A jogorvoslat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 112. § és a 113. § (1) és 114. § (1) bekezdésén alapul.

A BFKH hatásköre és illetékessége a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 1/A. § (2) bekezdésén, az Ákr. 17. §-án, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

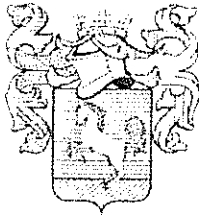
Budapest, 2020. október

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Legoza-Juhász Diána
hatósági szakügyintéző

A döntésről értesülnek:

- 1) Önkormányzat
- 2) Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET
CSEPELI POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉSZ

Iktatószám: ALT/1067-9/2020
Ügyintéző: Gyulai István

Hivatkozási szám:
Tárgy: nyilatkozat

dr Babán Zsófia
- helyben -

Tisztelt dr. Babán Zsófia!

2020. október 29-én érkezett elektronikus levelében a [REDACTED] hrsz-ú ingatlan külföldi ingatlanszerzésével kapcsolatban kért nyilatkozatot.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet értelmében a 2020. július 21.-én kelt ALT/1067-7/2020 főépítési nyilatkozatot az alábbiakkal egészíteném ki:

92.§(7) Az Mk/H-1 és Mk/H-2 jelű kertés mezőgazdasági övezet **távlatban kertvárosias lakóterület céljára előírnyozott**. Az övezetben meglévő földrészleteken az övezetben létesíthető legkisebb telekméretet elérő földrészleteken a 74.§ (2) bekezdésben meghatározott létesítmények helyezhetők el olyan módon, hogy az a tervezett távlati felhasználást ne akadályozza.

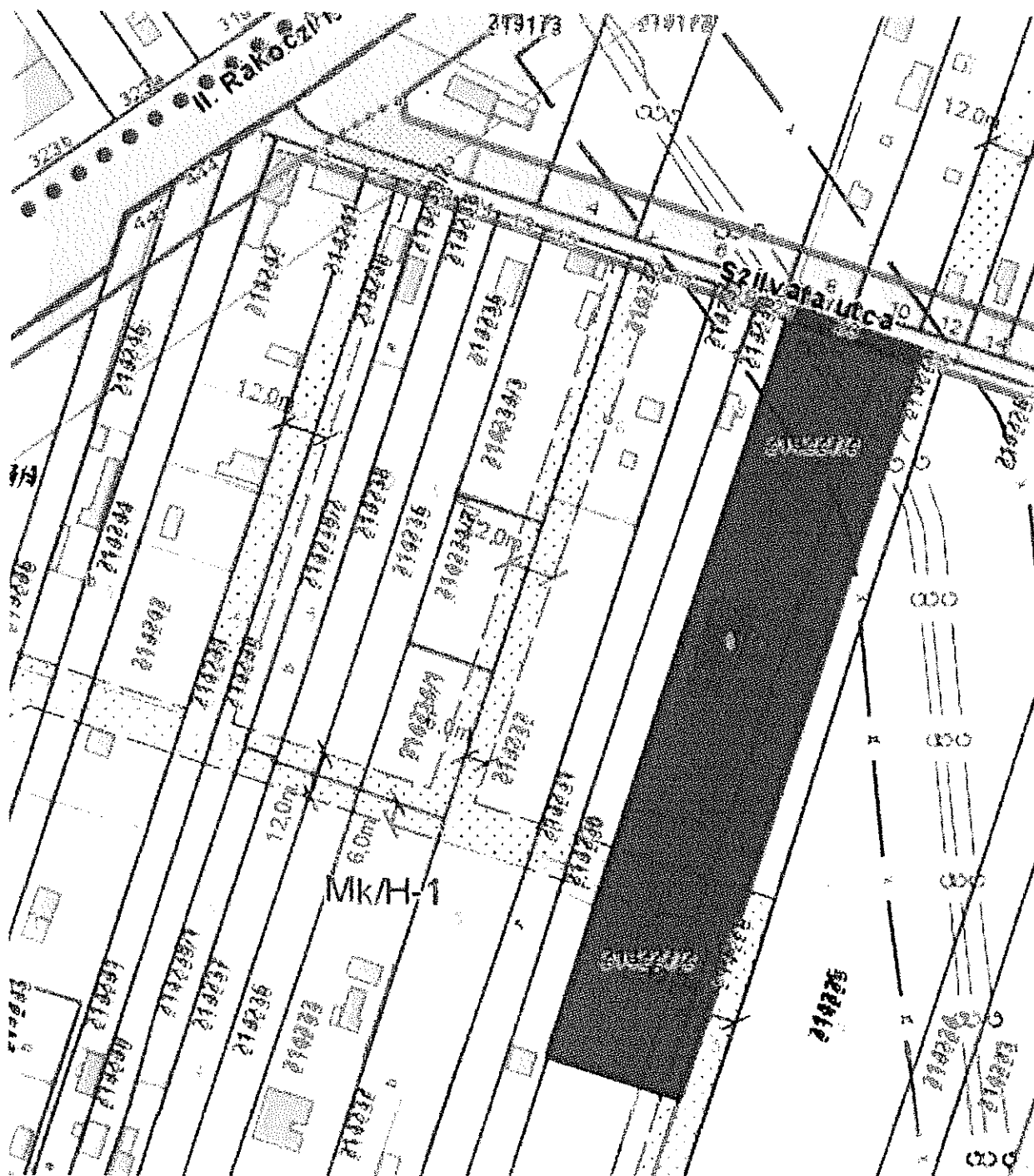
A fenti CSÉSZ rendelkezés szerint a terület távlatban lakóterület lesz,

74.§(6) Az Mk övezetekben a tartózkodó hely és egyéb, szociális helyiséget igénylő létesítmény létesítésének feltétele a részleges közművesítés megléte zárt szennyvíztárolóval. **Lakás rendeltetésű épület csak az övezeti előírásoknak megfelelő méretű telken a közüzemi vízellátás és a közüzemű szennyvízelvezetés megléte esetén építhető.**

ha a fenti közmű (víz, Csatorna) és az úthálózat kiépítése megtörténik, ez a kisajátítás célja (ez a Fővárosi szabályozásban is így szerepel: feltételhez kötött övezet váltás),.

A 106 m2 terület pontosan azért szükséges az Önkormányzatnak, mert a Szilvafa utca szabályozási szélessége szükséges ahhoz, hogy a közút mellett a szükséges védőtávolságok betartásával a vezetékes ivóvíz és közüzemű csatorna vezeték is elférjen az út keresztmetszetben, (legyen hely a közművek számára).

A terület az alábbi térképen látható:



b.) a terület megszerzésre az alábbi jogszabályhely ad felhatalmazást:

1997. évi LXXVIII. törvény
az épített környezet alakításáról és védelméről *
Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés *

27. § * (1) * Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételeivel indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

(2) *

(3) * A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavétel és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavétel és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.

(4) * Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági (létesítési) engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni.

(5) *

(6) Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a kiszolgáló út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában - rendeletben - egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti.

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulás fizetésére kötelezés esetén a hozzájárulás teljes mértéke nem haladhatja meg az igénybe vett telekterületek értékének fele részét. Az így megállapított összeget a lejegyzéssel nem érintett telektulajdonosok között a tulajdonukban álló telek nagyságának arányában kell megosztani.

(8) A kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban kártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.

(9) Az (1)-(8) bekezdés előírásait kell alkalmazni a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak esetében is.

(10) * A fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Ha majd elkezdődik a kisajátítás, akkor külföldi állampolgár lévén nem tudunk kapcsolatot létesíteni a tulajdonossal (az eddigi ügyek tapasztalata alapján) és az Önkormányzati cél a Szilvafa utca kiépítése nem tud megvalósulni. A legmegnyugtatóbb az lenne, ha most átadná ezt a területet az Önkormányzatnak.

Van még más probléma is: egy nagy nyomású gázvezeték húzódik a telek alatt és ahhoz havária helyzet esetén biztosítani kell a bejutást külföldi állampolgárságú tulajdonos esetén ez is nagyon problematikus. Továbbá a telek déli része be nem építhető területsáv található, mely nagy távlatban szintén kiszolgáló út lesz és az a területet is érintett lehet a közút céljára történő lejegyzésben.

Fentiek miatt a külföldi állampolgár ingatlanszerzését szakmailag nem támogatjuk.

Budapest, 2020. november 03.

Tisztelettel:



Gyulai István
főépítész



BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET
CSEPELI POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉSZ

Iktatószám: ALT/1067-7/2020
Ügyintéző: Mike Viktória
Gyulai István

Hivatkozási szám:
Tárgy: nyilatkozat

dr Pallósi Rita
- helyben -

Tisztelt dr. Pallósi Rita!

2020. július 21-én érkezett elektronikus levelében a [REDACTED] hrsz-ú ingatlan külföldi ingatlanszerzésével kapcsolatban kért nyilatkozatot.

A főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet értelmében az alábbiakról tájékoztatom:

Csepel településkép-védelméről és alakításáról szóló 35/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerint az ingatlan nem tartozik a műemlékek vagy nyilvántartott műemléki értékek közé, helyi védelem alatt sem áll.

Nem áll továbbá határozattal védett régészeti lelőhely területén sem. Azonban – mint Csepel csaknem egész területe – „nyilvántartott régészeti területen” található.

Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018 (X.26.) rendelet 2. sz melléklete szerint a tárgyi telek beépítésre nem szánt „zártkert” területen fekszik, Övezeti besorolása: Mk/H-1 - kertes mezőgazdasági terület (Mk) (6971 m²) és Kt-U - lakó- és kiszolgálóút (106 m²). Azaz a szabályozás kötelező érvénnyel közút számára területbiztosítást ír elő. A jelenlegi úthálózat nem felel meg a hatályos jogszabályoknak, szabályossá tételéhez szükséges annak kiszélesítése, a közúti közlekedés és a közmű infrastruktúra fejlesztések mindez előfeltétele.

Ezenkívül a telken keresztül „a telek nem beépíthető része” jelölés is szerepel, amely a távlati belső úthálózat terület biztosítására szolgál, valamint „nagy nyomású gázvezeték védőtáv” is áthúzódik a telken.

A térségben alacsony státuszú népesség tartózkodik huzamosan, szociális és közbiztonsági helyzet rendkívül problematikus, a közműellátottság hiányos. Jelenleg az emberhez méltó, biztonságos lakó rendeltetés nem teremthető meg a területen, csak a mezőgazdasági művelésre van lehetőség.

Fentiek miatt a külföldi állampolgár ingatlanszerzését szakmailag nem támogatjuk.

Budapest, 2020. július 21.

Tisztelettel:


Gyulai István
főépítész