

From: Paulicska Ügyvédi Iroda
Sent: Friday, January 31, 2025 11:36 AM
To: kallaizs@ujpest.hu
Cc: Lőrincz Éva <Lorincz.Eva@ujpest.hu>
Subject: Budapest IV. kerület Nádor utca 1. szám alatti ingatlan (hrsz: 70062) / telekhatár rendezés
Importance: High

Tisztelt dr. Kállai Zsuzsa osztályvezető asszony, Tisztelt Önkormányzat!

Ügyfelem, a PKEK Szolgáltató Kft., mint tulajdonos képviselőjében a **70062 hrsz.** alatt, kivett irodaházként nyilvántartott, budapesti, IV. kerületi, belterületi, 1105 m² alapterületű, természetben a **1041 Budapest, Deák Ferenc utca 16. szám és 1046 Budapest, Nádor utca 1. szám** alatt található ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) telekhatár rendezése kapcsán az alábbiakkal fordulok Önökhöz:

Előzmények, a helyzet ismertetése:

A PKEK Szolgáltató Kft., mint eladó 2024.11.18. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött az SMO Városkapu Kft. vevővel.

Vevő az ingatlant társasház építési projekt kivitelezése céljából vásárolta, melynek megfelelően a projekt előkészítése érdekében, a lakóház tervezéséhez szükséges földmérés elvégzése céljából megbízást adott egy földmérőnek, aki az általa igényelt földhivatali adatszolgáltatás alapján elvégezte az Ingatlan kimérését, melynek eredményeként kiderült, hogy az Ingatlan szerinti telek utcai telekhatára egy jelentős szakaszon nem esik egybe a meglévő állapot – és az ingatlan-nyilvántartási térkép - szerinti utcai kerítéssel, ugyanis a telek egy részére benyúlik az utcai járda és a körforgalom területébe, mely önkormányzati tulajdonban lévő területek összesen megközelítőleg 73 m² alapterületet jelentenek az Ingatlan területéből.

Az Ingatlan tulajdoni lapját, a térképet és a földmérő felmérést tanúsító dokumentumot mellékelten csatolom.

A térkép tanúsága szerint a szóban forgó területrészt az önkormányzati tulajdonban lévő 72181 hrsz.-ú (Nádor utca), a 72182 hrsz.-ú (Illek Vince utca) és a 72183/1 hrsz. -ú (Deák Ferenc utca) ingatlanokat érintheti.

Kérelem:

Figyelemmel azon tényre, hogy a IV. kerületi építési szabályok értelmében a vevő által kivitelezni kívánt lakóépület kizárólag az Ingatlan utcai telekhatárára létesíthető, melynek okán a telekhatár rendezéséig a területre építési engedélyezési eljárás megindítására nincs lehetőség, így szükségessé vált az Ingatlan fentiekben megjelölt területrésze vonatkozásában az érintett ingatlanokkal kapcsolatos terület (telekhatár) rendezés és ennek keretében a szóban forgó területrészt Önkormányzat részére történő átadása.

Ennek megfelelően kérjük Önöket, hogy szíveskedjenek az előzményben ismertetett ingatlanok telekhatárával kapcsolatos kérdést megvizsgálni és részünkre tájékoztatást adni arról, hogy a telekhatár rendezésére milyen módon és lépések szerint kerülhet sor a legrövidebb időn belül.

Jelzem, hogy amennyiben szükségesnek tartják készek vagyunk személyes egyeztetésen is részt venni a helyzet mihamarabb történő megoldása érdekében.

Együttműködésüket előre is megköszönve!

Tisztelettel:



Dr. Paulicska Tamás ügyvéd

székhely: 1047 Budapest, Wolfner utca 6. 1. em. 116.

(METRODOM PANORÁMA „A” Épület)

tel: 061/4086797, fax: 061/4086798

mob: 0630-3373330

email: iroda@paulicska.hu

web: www.paulicska.hu

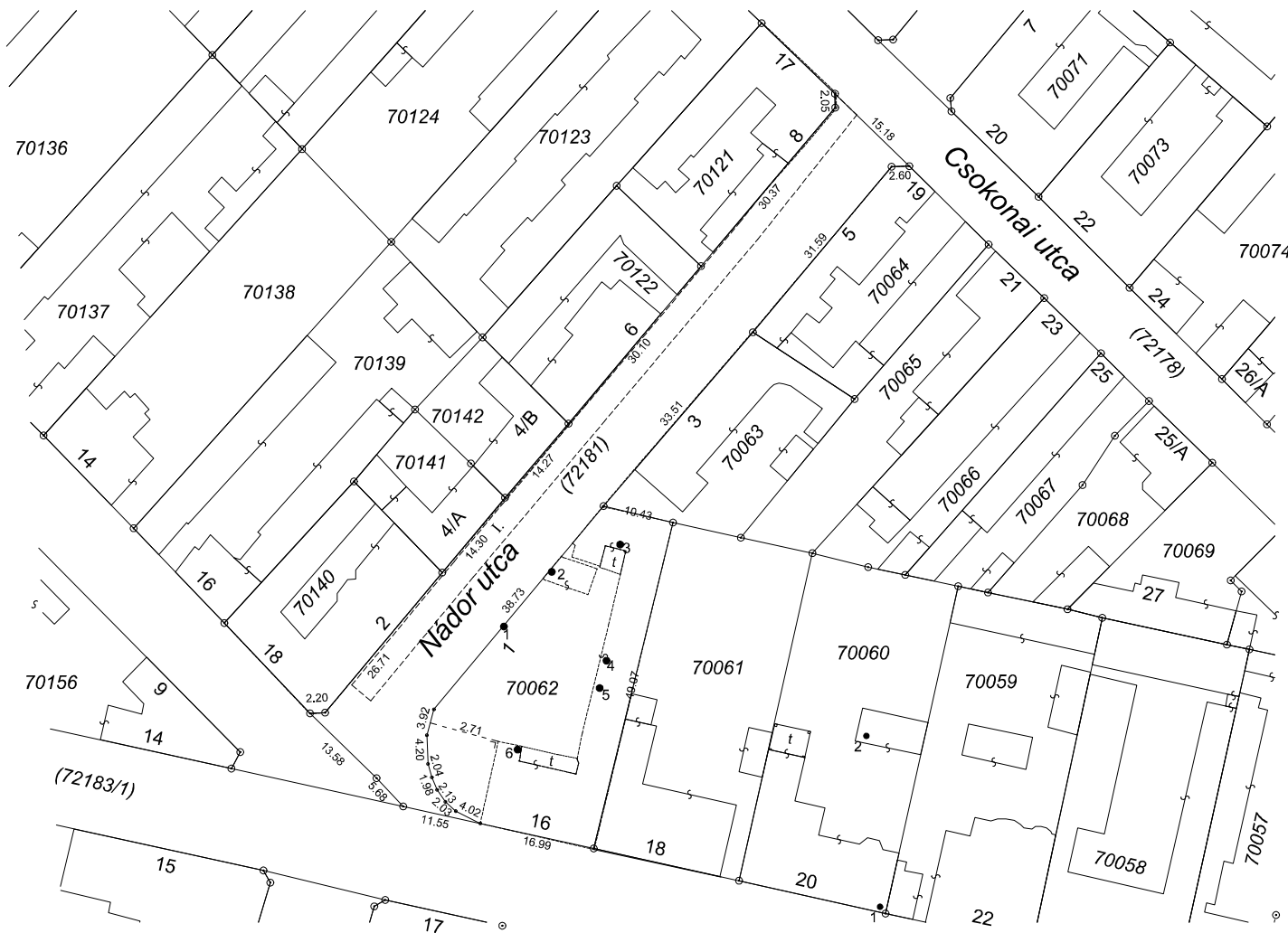
Jelen elektronikus levél és valamennyi melléklete titkos és/vagy jogilag, szakmailag vagy más módon védett információt tartalmazhat. Amennyiben nem Ön a levél címzettje, úgy a levél tartalmának közlése, másolása, terjesztése, vagy egyéb módon történő felhasználása szigorúan tilos. Amennyiben tévedésből kapta meg ezt az üzenetet, kérem, azonnal értesítse az üzenet küldőjét, és törölje a levelet! This email and any attached files are confidential and/or covered by legal, professional or other privilege. If you are not the addressee, any disclosure, copying, distribution, or other use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please notify the sender immediately and delete the email.

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 70062 és 72181 helyrajzi számú földrészletek telekhatár-rendezéséről

M=1:1000

T-91672



Változás előtt					Változás után				
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha.m ²	Beépítettség	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha.m ²	Beépítettség
	jel	művelési ága				jel	művelési ága		
72181	-	kivett közterület	0.1417	0.00%	72181	-	kivett közterület	0.1490	0.00%
70062	-	kivett irodaház	0.1105	42.96%	70062	-	kivett irodaház	0.1032	46.00%
Összesen:			0.2522		Összesen:			0.2522	

Budapest, 2025. február 25.

Készítő:.....
földmérő ig. száma: 10976

P.H.

Minőséget tanúsító:.....
Ing. rend. min. száma: 1423/1994.

P.H.

NYILATKOZAT

Alulírott

cégnev: PKEK Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

cégjegyzékszám: 13-09-165183

székhely: 2340 Kiskunlacháza, Vitorlás utca 32.

statisztikai számjel: 24664884-6820-113-13.

adószám: 24664884-2-13

képviseli: Orosz Zoltán ügyvezető,

a jelen okirat aláírásával

kijelentjük,

hogy Társaságunk az 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály előtt **70062 hrsz.** alatt, jelenleg kivett irodaházként nyilvántartott, Budapest IV. kerületi, belterületi, 1105 m² alapterületű, természetben a 1041 Budapest, Deák Ferenc utca 16. szám és 1046 Budapest, Nádor utca 1. szám alatt található ingatlan (továbbiakban : Ingatlan) a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály előtt **72181 hrsz.** alatt, jelenleg kivett közterületként nyilvántartott, Budapest IV. kerületi, belterületi ingatlan határos részéből – *a Föld-Könyv Kft. által TA22/2025 munkaszám alatt, 2025.02.25. napján készített változási vázrajzon megjelölt - 73 m² alapterületű telekrésznek* (továbbiakban: **Telekrész**) a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (továbbiakban : **Önkormányzat**) részére történő átadása során - és ezen területadáshoz szükséges telekalakítási eljárás során -

- Társaságunk a Telekrészt ellenérték felszámítása nélkül, ingyenesen adja át az Önkormányzat tulajdonába,
- Társaságunk a Telekrész átadása okán az Önkormányzattal szemben sem kártérítés, sem kártalanítás, sem egyéb jogcímen megtérítési igényt nem támaszt,
- Társaságunk a fenti igények jövőbeli érvényesítési jogáról a jelen okirat aláírásával kifejezetten lemond.

Alulírott a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével meghatalmazzuk a Paulicska Ügyvédi Irodát, dr. Paulicska Tamás ügyvédet (székhely: 1047 Budapest, Wolfner utca 6. 1. em. 116., KASZ szám: 36066990).

Kelt Budapesten, 2025.04.30. napján

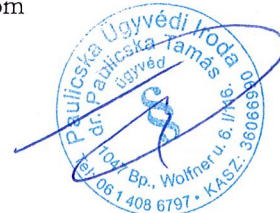
.....
PKEK Szolgáltató Korlátolt Felelősségű

Társaság

képviseli: Orosz Zoltán ügyvezető

(tulajdonos)

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2025.04.30. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd (Paulicska Ügyvédi Iroda, 1047 Budapest, Wolfner utca 6. 1/116., KASZ: 36066990), és egyben kijelentem, hogy a jelen okirat megszerkesztésére és ellenjegyzésére vonatkozó meghatalmazást elfogadom



A Nádor utca – Deák Ferenc utca meglévő körforgalmú csomópont közterületi kiszabályozásával kapcsolatban beérkezett partnerségi észrevételre vélemények, javaslatok

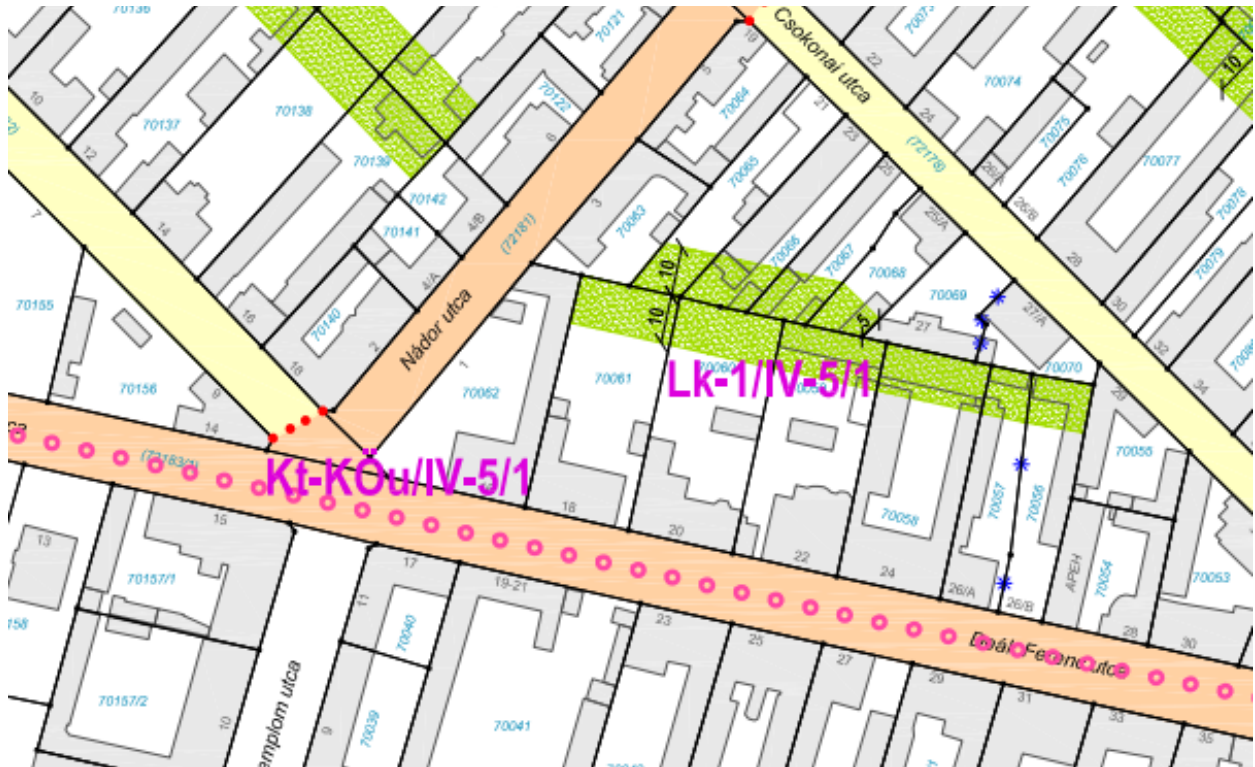
A Nádor utca 1. szám alatti ingatlan tulajdonosa a kialakult állapot rendezését kezdeményezte a Hivatalnál.

Meglévő állapot:



A részben a Nádor utca 1. szám alatti ingatlanon megvalósult körforgalom, és a hozzá illeszkedő kerítés vonatkozásában megvizsgálva a hatályos helyi építési szabályzatot megállapítható, hogy az Újpest Kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2018. (I. 26.) KT rendelet 3/A melléklete szerinti szabályozási tervlapon nem szerepel tervezett szabályozási vonal.

Lásd szabályozási tervlap részlet:



Fentiekből látható, hogy a hatályos szabályozás nem követi le a kialakult állapotot.

Az ingatlan új tulajdonosa (építési szándékra tekintettel) hajlandóságot mutat a kialakult állapot rendezésére, a körforgalom által igénybe vett ingatlanrész önkormányzati tulajdonba adásával, ehhez kapcsolódóan telekalakítási eljárás lefolytatására, a jogi helyzet rendezésére. A telekalakítás során a leadásra kerülő terület beolvadna a Nádor utca közterületébe (72181 hrsz), hogy ne alakuljon ki új hrsz.

Fenti kiegészítés, javaslat tervbe illesztése szakmailag elfogadható, támogatható, elengedhetetlen a kialakult használat, a közterület és az építési telek jogi rendezéséhez, ezért annak utólagos beillesztése a folyamatban lévő KÉSZ módosításba indokolt.